

中金重庆两江产业园封闭式基础设施证
券投资基金
2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 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

送出日期：2026 年 3 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、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的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

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 3 月 30 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年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，投资者在作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。

本报告中的财务资料经审计，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为基金财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录.....	2
1.1 重要提示.....	2
1.2 目录.....	3
§2 不动产基金简介.....	6
2.1 不动产基金产品基本情况.....	6
2.2 不动产项目基本情况说明.....	7
2.3 不动产基金扩募情况.....	7
2.4 基金管理人和运营管理机构.....	7
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.....	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构.....	8
2.7 信息披露方式.....	9
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况.....	9
3.1 主要会计数据和财务指标.....	9
3.2 其他财务指标.....	9
3.3 不动产基金收益分配情况.....	10
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明.....	12
3.5 报告期内资本性支出使用情况.....	12
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	12
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况.....	12
3.8 报告期内发生的关联交易.....	13
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况.....	13
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况.....	13
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况.....	13
3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	13
§4 不动产项目基本情况.....	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	13
4.2 不动产项目所属行业情况.....	18
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	20
4.4 项目公司经营现金流.....	22
4.5 项目公司对外借入款项情况.....	23
4.6 不动产项目投资情况.....	24
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	24
4.8 不动产项目相关保险的情况.....	24
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明.....	24
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	26
4.11 其他需要说明的情况.....	27
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	27
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况.....	27
5.2 投资组合报告附注.....	27
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	27
§6 回收资金使用情况.....	28

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	28
§7 管理人报告	28
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	28
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	30
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	33
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	34
§8 运营管理机构报告	35
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	35
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	35
§9 其他业务参与人履职报告	36
9.1 托管人报告	36
9.2 资产支持证券管理人报告	37
9.3 其他专业机构报告	38
9.4 原始权益人报告	39
§10 审计报告	39
10.1 审计报告基本信息	39
10.2 审计报告的基本内容	39
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	42
§11 年度财务报告	42
11.1 资产负债表	42
11.2 利润表	46
11.3 现金流量表	48
11.4 所有者权益变动表	50
11.5 报表附注	55
§12 评估报告	108
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	108
12.2 评估报告摘要	108
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	110
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	110
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	111
12.6 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	111
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	111
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	112
§13 基金份额持有人信息	112
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	112
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	112
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	113
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	114
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产情况	114
§14 不动产基金份额变动情况	114
§15 重大事件揭示	114
15.1 基金份额持有人大会决议	114

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	114
15.3 不动产基金投资策略的改变	115
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	115
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	115
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	115
15.7 其他重大事件	115
§16 影响投资者决策的其他重要信息	117
§17 备查文件目录	118
17.1 备查文件目录	118
17.2 存放地点	118
17.3 查阅方式	118

§ 2 不动产基金简介

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: 黎婷

注: 本基金于 2026 年 1 月 7 日披露, 任命范宇同志为重庆两江新区产业运营有限公司党委书记、董事长, 免去黎婷同志的重庆两江新区产业运营有限公司党委书记、董事长职务, 具体详见《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理实施机构董事长及高级管理人员变更的公告》。本基金于 2026 年 1 月 17 日披露, 任命黎婷同志为重庆两江新区产业运营有限公司总经理, 具体详见《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理实施机构高级管理人员变更的公告》。

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)

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心南楼 4 层

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	92,467,224.68	15,014,284.74
本期净利润	35,292,259.31	9,615,249.46
本期经营活动产生的现金流量净额	70,234,156.52	4,571,732.67
本期现金流分派率（%）	4.85	0.41
年化现金流分派率（%）	4.85	5.20
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,069,197,641.08	1,318,634,209.89
期末不动产基金净资产	1,019,847,502.10	1,029,615,249.46
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	104.84	128.07

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

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.5496	2.5740

期末不动产基金份额公允价值参考净值	2.5790	/
-------------------	--------	---

注：1、期末基金份额公允价值参考净值=（期末基金合并财务报表净资产-期末资产涉及科目的账面价值+期末资产项目资产评估价值）/基金总份额。

2、本基金于 2024 年 12 月 3 日成立，距离 2024 年年终不足两个月，豁免编制 2024 年年度报告（含年度审计报告及评估报告），无期末不动产基金份额公允价值参考净值。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

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	54,788,073.54	0.1370	-
2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	4,448,338.25	0.0111	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

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	45,060,006.67	0.1127	-
2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	-	-	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 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	35,292,259.31	-
本期折旧和摊销	28,857,780.37	-
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	64,150,039.68	-
调增项		-
1-应收和应付项目的变动项	3,732,197.48	-
2-支付以前期间预留运营费用	2,100,307.89	-
3-其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的	194,939,750.13	-

项目	金额	备注
资金、处置不动产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-当期购买不动产项目等资本性支出	-194,939,750.13	-
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	-15,194,471.51	-
本期可供分配金额	54,788,073.54	-

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 3.3.2.3。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本基金本报告期内可供分配金额为 54,788,073.54 元，相较上年同期可供分配金额 4,448,338.25 元，同比变化 1131.65%。变化幅度较大的主要原因为，本基金于 2024 年 12 月 3 日成立，上年同期为报告期（2024 年 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日），期间天数存在差异。

3.3.2.3 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

本基金未来合理相关支出预留主要考虑预留未来资本性支出和经营性负债等。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；经营性负债（应付管理人报酬、应付账款、应交税费等）预留，主要系经营性负债为本基金既定支付义务，通过预留经营性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。

上年度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%，主要系依据初始评估报告¹及运营管理服务协议约定预留的资本性支出金额实际未完全使用及 2024 年运营管理费（基础管理费及浮动管理费）暂未支付。资本性支出的使用以运营管理机构结合资产实际状况报送、并经基金管理人审核通过的预算为依据统筹安排。次年资本性支出事项实际发生时，基金管理人严格按照既定预算口径开展审核与管控工作。2024 年运营管理费（基础管理费及浮动管理费）将基于运营管理服务协议约定于 2025 年年度审计报告出具后支付。

¹指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2024 年 7 月 31 日针对不动产资产出具的《估价报告》，初始评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额（万元）	招募说明书预测数（万元）	完成度（%）	差异原因
可供分配金额	5,478.81	5,464.56	100.26	本期实现金额与招募说明书预测数基本一致

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

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 1,733,998.20 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 101,999.25 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 306,000.00 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 8,887,312.62 元。

费用收取依据详见本基金招募说明书及其更新“第二十三部分 基金的费用与税收”。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据基金合同的约定，浮动管理费用由运营管理机构收取，计算方法详见本基金招募说明书及其更新“第二十三部分 基金的费用与税收”。报告期内不存在运营管理服务协议约定的因违规行为而扣减运营管理费的情形。根据年度审计报告，运营管理机构运营管理费用的收取符合运营管理服务协议有关规定。报告期内运营管理机构计提浮动管理费，金额为 744,431.09 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内未发生重大资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本基金于 2024 年发售并购入不动产项目（以下简称“本次交易”），本报告期内由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公

公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计专项报告，具体详见《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告》。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本基金业务参与人未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

§ 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域内的双鱼座项目、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。

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，不动产项目均已成熟运营 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。

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 1 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 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日)/上年 同期末 (2024 年 12 月 31 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	164,791.19	168,240.85	-2.05
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	89.65	-2.05
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	48.32	51.30	-5.81
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	1,203	1,378	-12.70
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	90.60	90.88	-0.31

注：1、针对表格中列示的报告期内租金单价水平及报告期末租金收缴率，其上年同期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

2、注 1 同步适用于“4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标”章节。

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 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
----	------	-------------	------	---	--	--------

				31 日)/报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	月 31 日)/上年同期末 (2024 年 12 月 31 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	15,015.92	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	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	67.75	-11.06
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	821	969	-15.27
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	94.93	73.32	29.47

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 (2025 年 1 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 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日)/上年同期末 (2024 年 12 月 31 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	58,131.79	-2.71
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	80.24	-2.70
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	47.27	52.78	-10.44
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	1,216	1,478	-17.73
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	86.71	92.50	-6.26

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 (2025 年 1 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 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日)/上年同期末 (2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
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	62,335.70	64,212.77	-2.92
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	%	90.17	92.89	-2.93
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	40.62	42.65	-4.76
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	1,383	1,389	-0.43
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	87.21	90.59	-3.73

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 (2025 年 1 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 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日)/上年同期末 (2024 年 12 月 31 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	60.00	58.50	2.56
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	999	1,364	-26.76
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计	%	98.62	98.62	-

	率	应收租金				
--	---	------	--	--	--	--

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 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，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 64.43%，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	2,182.45	22.87
租户 2	1,443.38	15.12
租户 3	1,342.74	14.07
租户 4	675.53	7.08
租户 5	505.07	5.29
合计	6,149.17	64.43

注：1、以租户名称为准统计，部分租户租赁不止一处不动产资产。
2、统计不动产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，“4.3.3 重要不动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，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项目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“第八部分 风险揭示”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产项目所属行业为产业园区行业。产业园区是指地区为实现经济发展目的，在一定的产业政策和区域政策的指导下，通过提供不动产资产及综合配套服务，在规划区域内聚集若干特定产业企业，实施统一规划、集中管理的载体。产业园区通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力并向外辐射，是区域经济发展、产业调整和升级的重要空间聚集形式。

从行业维度看，广义的产业园区包括具备产业或者经济特征的各类区位环境，如各省市的经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区等。狭义的产业园区通常指上述片区内部的具体园区不动产资产。

随着我国经济发展与社会技术的不断进步，产业园区行业历经升级转型，内涵不断丰富。从最初的经济特区、工业区，到开发区、高新区，再到现在的产业新城、文创园、科技园的出现，产业园区承载的任务也从对外开放、加工制造转向产业发展、科技创新。从产业园区发展的特征和产业结构、形态趋势来看，我国产业园区的发展经历了初创培育期、高速成长期、稳定调整期，自 2009 年至今进入转型升级和发展创新阶段，积极吸引各类资本、先进管理经验以及创新人才，产业技术迈向高端战略性新兴产业，从要素驱动转向创新驱动，带动我国产业结构的优化。产业园区行业在政府和社会资本合作方面也取得了长足进步，逐步形成政府主导、企业主导、政企联合三种形式。与此同时，产业园区行业对存量资产盘活和创新融资方式也提出了要求，不动产 REITs 将为产业园区赋能，促进其长远的发展。

从周期性特点看，产业园区作为区域经济发展的重要载体，其发展受到宏观经济周期、产业生命周期等影响。

从行业发展和影响因素来看，产业园区行业发展受政策调整与经济结构转型双重驱动。竞争格局呈现多元化特征，参与者包括专业运营商、政府平台、开发商系企业及跨界资本。专业运营商依托标准化产品、数字化招商系统及产业资源积累构建品牌壁垒；政府平台凭借属地化政策与资源优势主导市场，但异地复制能力较弱；开发商系企业及跨界资本则通过资

金或产业基础切入，但运营能力尚待完善。行业核心竞争壁垒集中于产业导入能力（需匹配区域政策与产业链）、开发运营经验（标准化建设与全周期服务）及资金实力（低成本融资与资本运作），头部企业通过资源整合与专业化能力形成护城河，而政策导向与市场分化进一步加剧行业集中度。整体来看，产业园区行业在政策与经济转型驱动下持续演进，竞争焦点从规模扩张转向精细化运营与产业链生态构建。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

不动产项目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。经过近 20 年的发展，照母山片区产业聚集优势明显、基础配套完善、创新创业活跃、经济规模较大。

本基金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在照母山片区产业办公楼市场供应中占据较大份额，在调节区域内项目新增供给以及引导租户需求方面具有一定的主动权。

基于深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的市场调研报告及运营管理机构反馈，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。租户比价情绪持续蔓延，降本增效与搬迁升级成为需求端的两大核心策略。为应对这一形势，业主方普遍加大租赁条款的灵活性，通过以价换量、延长免租期等方式锁定面积去化。市场已初步形成租户方主导格局，租户议价能力显著增强，业主租金预期及实际租金水平持续承压下行。根据市场调研报告，截至 2025 年第四季度，照母山片区研发办公楼宇出租率约在 65%-80%之间，租金单价主要集中在 40-50 元/平方米/月之间。

对比本基金持有的不动产项目在客群定位、物业品质、区位条件等方面的相似程度，部分区域内较有代表性的产业园项目包括力华科谷、重科智谷、中兴综合楼、上丁企业公园等，具体详见本基金招募说明书。

报告期内，暂无新增竞争性项目入市。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2025 年 9 月，工业和信息化部、国家发展改革委联合印发《工业园区高质量发展指引》（工信部联规〔2025〕189 号），明确以“特色化、集约化、数智化、绿色化、规范化”为发展方向，加快提质增效升级，为推进新型工业化、发展新质生产力提供有力支撑。

2025 年 3 月，根据重庆市国有资产监督管理委员会、重庆两江新区管理委员会指导，在国企、民企、外企“三企”联动特色产业园区推介专场活动上，正式发布《环照母山特色

园区实施方案》。本方案明确，重庆两江新区将立足“发展链式生态思维”，通过建设 7 大产业链条和构建 9 大特色产业集群，助力形成“链群协同、产城融合”的发展格局。上述方案有望为照母山片区产业园区的发展提供有力的支持。

2025 年 11 月，经党中央、国务院批准，重庆市撤销江北区、渝北区，设立两江新区。2026 年 1 月，重庆市两江新区行政区揭牌。本次行政区划调整，有利于更好落实国家战略、有利于形成新的增长极动力源、有利于提高行政效率、有利于推动超大城市现代化治理。两江新区将聚焦开放资源集聚、产业能级跃升、科技创新引领等方面，持续放大独特优势，引领带动重庆市高质量发展。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 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	1,041,545,945.04	1,098,088,681.72	-5.15
2	总负债	913,863,099.68	948,288,504.25	-3.63
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	90,857,414.99	7,788,252.16	1,066.60
2	营业成本/费用	112,930,098.11	7,099,435.61	1,490.69
3	EBITDA	67,911,013.69	6,461,382.57	951.03

4.3.2 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 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	941,346,130.63	970,017,986.15	-2.96
主要负债科目				
1	长期应付款	863,902,177.71	800,000,000.00	7.99

4.3.3 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	楼宇租赁收入	84,370,864.61	92.86	7,174,079.62	92.11	1,076.05
2	车位及其他租赁收入	2,414,494.37	2.66	161,057.50	2.07	1,399.15
3	停车费收入	2,899,835.02	3.19	355,802.82	4.57	715.01
4	车位物业服务收入	1,172,220.99	1.29	97,312.22	1.25	1,104.60
5	营业收入合计	90,857,414.99	100.00	7,788,252.16	100.00	1,066.60

注：项目公司的营业收入相关构成同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2024 年 12 月 3 日成立，上年同期为报告期（2024 年 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日），期间天数存在差异。

4.3.4 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

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总成本比例（%）	金额	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销费用	28,857,780.37	25.55	2,417,151.76	34.05	1,093.88
2	运营管理费用	8,887,312.62	7.87	773,662.21	10.90	1,048.73
3	财务费用	60,644,586.45	53.70	2,985,275.30	42.05	1,931.46
4	税金及附加	13,789,386.01	12.21	998,864.47	14.07	1,280.51
5	其他成本/费用	751,032.66	0.67	-75,518.13	-1.07	-1,094.51
6	营业成本/费用合计	112,930,098.11	100.00	7,099,435.61	100.00	1,490.69

注：项目公司的营业成本及主要费用同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2024 年 12 月 3 日成立，上年同期为报告期（2024 年 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日），期间天数存在差异。

4.3.5 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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 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	%	58.29	59.03
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	%	74.74	82.96

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，“3.3.2.1 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。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 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 102,024,936.77 元，对外支出总金额 30,358,883.02 元。报告期（2024 年 12 月 3 日-2024 年 12 月 31 日）项目公司收入归集总金额 8,155,611.48 元，对外支出总金额 4,048,577.87 元。

4.4.2 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 2,182.45 万元，占报告期租金收入总额的 22.87%。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。基金管理人与运营管理机构持续关注租户发展动态，建立了常态化深度沟通机制。自 2026 年以来，租户 1 表示面临降本增效的经营压力，基金管理人与运营管理机构将积极与租户 1 保持密切沟通，拟适时通过合理调降租金单价及资源协同等措施，促进项目经营的持续稳定。

租户 2 及其关联方贡献含税租金收入 1,443.38 万元，占报告期租金收入总额的 15.12%。租户 3 及其关联方贡献含税租金收入 1,342.74 万元，占报告期租金收入总额的 14.07%。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，对装修品质的要求有所降低，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。

4.4.3 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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况以及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，购买不动产资产的财产一切险及公众责任险，并购买了董监事及高级管理人员责任险，保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，项目公司实现营业收入 90,857,414.99 元，较初始评估报告预测的 2025 年营业收入达成率为 94.66%。项目公司实现运营净收益 66,374,111.24 元，较初始评估报告预测的 2025 年运营净收益的达成率为 93.47%。截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目出租率为 87.81%，期末已生效合同平均签约租金单价为 48.32 元/平方米/月（含税），报告期末剩余租期 1,203 天，报告期内租金收缴率为 90.60%。基金年度可供分配金额为 54,788,073.54 元，较《基金可供分配金额测算报告》披露的 2025 年可供分配金额的达成率为 100.26%。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

报告期内，不动产项目经营表现稳健，核心指标基本符合本基金经营目标和财务预算。

2025 年，产业园区租赁市场处于深度调整期，传统的“空间租赁”逻辑难以为继，核心经营指标承压，面临租金与出租率双降的严峻形势。在此市场背景下，运营管理机构及时调整运营策略，推动角色从园区管理者向产业服务者转型。

一是稳存量、拓增量。针对本项目大租户占比较高、租户结构相对集中的特点，基金管理人及运营管理机构因地施策，实施“一企一策”的定制化策略，深入了解租户的业务需求、经营场景及上下游联动情况，站在租户视角助力其业务发展。发挥两江新区的比较优势，通过灵活的定价策略、租户资源协同与伙伴关系建设、提高园区营商环境等多种措施稳定存量租户。在增量拓展方面，依托区位和交通优势，一方面通过充分联动两江新区招商资源，采取委托招商、以商招商等方式持续扩大招商覆盖面；另一方面聚焦产业规划落地、补链强链、龙头企业对接及配套完善，推动招商提质增效。

二是优环境、强配套。本项目资产均已成熟运营 10 年以上，存在楼宇设施设备磨损，楼宇风貌吸引力下降的情况。基金管理人与运营管理机构制定楼宇更新计划，着力提升楼宇功能品质与整体风貌。2025 年持续推进多项重点改造工程，切实推进硬件环境优化升级。

三是保安全、守底线。基金管理人与运营管理机构定期开展资产运营风险排查，建立应急预案，以应对突发风险事件对不动产项目的不利影响。运营管理机构持续督促物业服务机构加强与业主的交流沟通工作，及时了解其对公共区域及公用设施设备等的最新意见及想法，并对其中的诉求给予及时的响应，全力维护不动产项目运营稳定性。

未来，本基金将围绕如下三点开展相关工作：

一是稳定不动产项目运营指标。第一、针对存量租户，坚持“一企一策”的定制化策略，打造有温度的产业园区。第二、针对潜在增量客户，全面分析照母山片区研发办公类写字楼及产业园区竞争环境，把握市场租户核心需求，打造大开间专业类、整层精装办公、小户型灵活办公等差异化产品矩阵；同时，通过灵活租金策略、资源对接及法律财税等增值服务，提升租户签约转化率。

二是优化配套提升资产品质。2025 年 9 月，重庆市人民政府办公厅印发《重庆市持续推进城市更新三年行动计划（2025—2027 年）》，为产业园区的转型升级提供了宝贵的政策窗口期及行动方向。运营管理机构将持续关注园区所在片区的整体更新规划，主动对按照母山片区整体更新规划，以融入两江新区城市发展轴为核心方向，将园区发展深度嵌入片区功能升级布局，积极承接核心区外溢产业；在片区改造框架下，参与重塑 2.5 平方公里的 24 小时全时活力“星街”；同时结合片区更新需求，前瞻性布局充换电设施，将闲置空间改造为多元活力空间；针对园区内企业员工的切实需求，利用园区边角空间，打造园区休闲空间、智能空间、绿色空间等多场景园区配套，提升园区活力与温度。

三是加强宣传推广工作。健全市场媒介宣传渠道，联合专业机构进行品宣工作。定位园区特色，重点展示租户市场关注的租赁指标，使园区形象更加生动立体。深入挖掘服务租户

的典型示例，有效传递园区温度，让园区价值可视可感。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

2026 年 1 月，重庆市两江新区行政区正式揭牌，为两江新区产业园区的未来发展奠定了全新格局。2026 年 2 月，重庆市人民政府关于印发《重庆市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》（“《重庆市十五五规划》”）的通知，进一步明确两江新区作为软件和信息服务业高质量发展主阵地的战略定位。

《重庆市十五五规划》提出，“迭代实施“满天星”行动计划，加速培育“启明星”“北斗星”企业，软件和信息服务业主营业务收入达到 8,000 亿元，从业人员新增 30 万人……发挥两江新区、西部科学城重庆高新区的示范引领作用，以环照母山片区、大学城等区域为核心载体，形成具有全国影响力的软件和信息服务业集聚区”。

在此背景下，两江新区产业园区或将迎来三大发展机遇：一是产业规模跃升，推动存量空间有效去化。伴随软件和信息服务业主营业务收入向 8,000 亿元迈进，产业扩容将直接带动两江新区存量园区空置空间盘活，助力降低空置率。二是产业方向聚焦，明确租赁需求与场景。新一轮“满天星”行动计划明确以 AI 智能体为主攻方向，突出“AI+制造”融合发展，相关研发机构及产业链企业的引入，将为产业园区带来规模化、场景化的租赁需求。三是产业生态完善，推动空间载体升级。随着产业从“楼宇经济”向“产业社区”演进，园区需加快载体功能迭代，以适应企业从单一办公向研发、展示、社交、配套等多元融合的空间需求。

机遇与风险并存，未来发展的不确定性或将伴随如下风险：一是产业发展不及预期风险。传统产业转型升级面临技术、人才、资金等多重瓶颈，转型速度可能放缓。新兴产业虽增长势头良好，但尚未形成足够规模的产业支撑，短期内可能出现结构性缺口。二是租赁需求不及预期风险。尽管两江新区产业基础雄厚，但租金与出租率仍面临阶段性承压，需求释放节奏存在不确定性。三是楼宇更新滞后于市场变化风险。随着产业升级推进，企业对园区空间的需求正从基础办公向专业化、智能化、场景化空间转变。若楼宇提升改造进度滞后于技术发展与企业需求变化，或将面临优质客户流失风险。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

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的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	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	3,261,566.81	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,261,566.81	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金本报告期内投资的前十名证券的发行主体本期未被监管部门立案调查，未有在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金主要资产投资于不动产资产支持证券，无其他投资品种。本基金管理人根据有关法律法规和基金合同的规定开展基金估值工作，本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。基金管理人建立并执行基金估值相关管理制度，设置估值委员会研究、指导基金估值业务。估值委员会由相关高级管理人员、基金运营部、投研部门、风险管理部、监察稽核部等相关人员组成。各估值委员会委员和基金会计均具有相关工作经历和专业胜任能力。基金经理参与估值委员会会议讨论，但不参与基金估值决策，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§ 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 33,888.60 万元，净回收资金使用率约 92.70%，剩余暂未使用资金合计约 2,668.40 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，及时定期向相关部门报送回收资金使用情况。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 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 9 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为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。

中金基金设立专门部门负责不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，建立并执行公募 REITs 尽职调查、投资管理、运营管理及风险控制等各项制度流程，持续加强专业人员配备，保障基金规范设立及运作，保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末，中金基金共管理 11 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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	-	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	闫婧茹女士，会计硕士，CPA。历任中信证券股份有限公司

					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。	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。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、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。	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；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

注：1、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验年限总和。

2、本基金无基金经理助理。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

7.1.4 基金经理薪酬机制

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形，不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件，中国证监会、上海证券交易所有关规定，以及本基金基金合同、招募说明书等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。本报告期内，本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011 年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

本基金管理人一直坚持公平对待旗下所有投资组合，严格执行证监会《证券投资基金管

理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，规范投资、研究和交易等各相关流程，通过系统控制和人工监控等方式在各环节严格控制，确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产项目相关投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，穿透持有项目公司全部股权。

基金成立日起，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人委托重庆两江新区产业发展集团有限公司作为运营管理统筹机构、重庆两江新区产业运营有限公司作为运营管理实施机构（运营管理统筹机构和运营管理实施机构统称为运营管理机构）负责不动产项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和运营管理机构根据签订的《运营管理服务协议》，执行协议中运营管理职责的分工。在此基础上，作为《运营管理服务协议》的补充，基金管理人与运营管理机构制定了《运营管理备忘录》，约定资金账户管理、印章证照管理、预算和业务沟通、信息披露管理等方面的具体工作。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本基金本报告期实际收益分配 3 次，实际收益分配金额共 45,060,006.67 元。

本基金 2025 年第一次收益分配的基准日是 2025 年 3 月 31 日，2024 年 12 月 3 日至 2025 年 3 月 31 日期间可供分配金额为人民币 18,463,247.13 元，实际分配人民币 17,540,003.06 元，约占前述可供分配金额的 95.00%。

本基金 2025 年第二次收益分配的基准日是 2025 年 6 月 30 日，2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间可供分配金额为人民币 14,011,290.46 元，实际分配人民币 14,000,002.30 元，约占前述可供分配金额的 99.92%。

本基金 2025 年第三次收益分配的基准日是 2025 年 9 月 30 日，2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期间可供分配金额为人民币 13,535,331.71 元，实际分配人民币 13,520,001.31 元，约占前述可供分配金额的 99.89%。

基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定，在符合有关基金分红条件的前提下，将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

截至本报告期末，基金管理人共管理了 4 只底层资产为产业园区的不动产基金，分别为中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）、中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金湖北科投光谷 REIT”）、中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金联东科创 REIT”）和中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金亦庄产业园 REIT”）。

鉴于本基金与中金湖北科投光谷 REIT、中金联东科创 REIT 和中金亦庄产业园 REIT 项下不动产资产处在不同区域或服务于不同行业，运营管理机构不存在关联关系，同时结合产业园区运营管理特点，现阶段同时管理 4 只产业园类不动产基金不存在利益冲突。

为有效防范不动产基金关联交易及潜在利益冲突风险，基金管理人建立了相应的风险防范机制并严格按照法规和制度开展相关工作，具体防范措施如下：

（1）为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，基金管理人制定不动产基金关联交易管理制度，规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作。根据基金管理人章程及关联交易管理制度规定，不动产基金开展关联交易需提交 REITs 投资决策委员会审批，并根据法规及基金合同约定提请基金管理人董事会、基金份额持有人大会审批（如需）。必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师事务所等中介机构的独立意见。基金管理人董事会至少每半年对关联交易事项进行审查。

（2）基金管理人通过召开 REITs 投资决策委员会会议，预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由 REITs 投资决策委员会召开临时会议讨论和决定处理方式。

本基金报告期内开展的关联交易，符合基金合同约定的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，执行了市场公平合理价格。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人持续加强不动产基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险。

制度体系方面，在投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查等不动产基金基础制度的基础上，持续根据相关法规政策要求，结合业务实际需求，完善不动产基金制度流程，就业务开展的重要环节细化明确合规管理要求。申报与发售方面，严格审查项目申报、发售各项

文件，协助开展战略配售、网下询价及公众发售工作，加强投资者教育及宣传推介材料的合规审查，强化销售行为管理。存续期运作方面，就交割、上市及运营管理各项工作及时提供法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

报告期内，本基金整体运作合法合规，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人将不断提高监察稽核工作的规范性和有效性，努力防范和控制重大合规风险，维护基金份额持有人合法权益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章与证照的管理和使用机制、账户与现金流的管理机制；对不动产项目的年度预算、重大资本性支出、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等的总结回顾，保障不动产项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人专业、审慎开展本基金相关重大事项的决策，根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，按照事项内容相应分级履行基金经理与基金运营团队决策、基金运营咨询委员会讨论及公司 REITs 投资决策委员会决策流程。报告期内，未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，基金管理人开展了对运营管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括但不限于其从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等，报告期内运营管理机构总体履职情况良好。

根据招募说明书及运营管理服务协议的约定,并结合运营管理机构报告期内的履职表现,报告期内,运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项,运营管理机构本报告期运营管理费用的收取及运营业绩奖励情况详见“3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况”及“11.5.13.4.1 基金管理费”。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人根据适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务,履行信息披露管理职责,不存在不能履职或无法履职的情况。

信息披露事务负责人高度重视不动产基金的信息披露工作。组织协调信息披露事务方面,统筹公司有关部门制定不动产基金相关信息披露管理办法,重视并督促开展有关信息披露培训,组织细化完善不动产基金信息披露工作流程,协调督促相关部门有序落实。投资者关系管理方面,组织建立健全投资者沟通联络机制,协调开展投资者关系活动,安排相关人员参加本基金业绩说明会,持续关注媒体报道,重视投资者教育活动等。

基金管理人信息披露负责人未来将继续以维护基金份额持有人利益为原则,勤勉尽责履行信息披露管理义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据适用法律法规、自律规则在公司内部建立并执行不动产基金相关信息披露管理办法、工作流程,明确了公司管理的不动产基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓 and 豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

基金管理人按照前述内部制度要求,有序执行不动产基金信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档流程,规范履行信息披露义务,并积极与运营管理机构、原始权益人等业

务参与人建立信息传递与沟通机制，提升信息披露工作质量。

基金管理人重视不动产基金敏感信息管理，控制基金管理人不动产基金敏感信息知情人范围、开展基金敏感信息知情人登记、执行敏感信息防控管理措施，并通过签署保密协议/承诺函、书面提示等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其不动产基金敏感信息管理。

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件、证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责地履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作。报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果详见“4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明”章节。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人负责组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量

承担相应责任。信息披露事务负责人建立了与投资者沟通联络渠道，及时做好与投资者的沟通联络工作。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

本基金于 2025 年 7 月 19 日公告，因工作调整，陈美金先生不再担任重庆两江新区产业运营有限公司副总经理暨信息披露事务负责人，何渝生先生出任重庆两江新区产业运营有限公司副总经理暨信息披露事务负责人，具体详见《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事及高级管理人员变更的公告》。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《重庆两江新区产业运营有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》相关规定，落实未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及《重庆两江新区产业运营有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，中国光大银行股份有限公司在中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）托管过程中，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他法律法规、基金合同、托管协议等的规定，依法安全保管了基金的全部资产，对本基金的投资运作进行了独立的会计核算和应有的监督，不存在损害基金份额持有人利益的行为，诚实信用、勤勉尽责地履行了作为基金托管

人所应尽的义务。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，中国光大银行股份有限公司对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现有违反法律法规规定和基金合同约定的情形，确保基金资产在监督账户内封闭运行。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，中国光大银行股份有限公司对本基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核，对基金管理人为资产项目购买保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，中国光大银行股份有限公司在基金管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，依法对基金管理人编制的《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告》进行了复核，认为报告中相关财务指标、净值表现、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容真实、准确、完整。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表“中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”）持有相关项目公司 100% 股权，并根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表“中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”）通过股东借款构成对项目公司的股东债权。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

报告期内，不动产资产支持专项计划严格按照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律法规以及标准条款的规定进行信息披露。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，本基金资产支持证券管理人按照规定或约定履行了资产支持证券管理人的职责和义务，不存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。

本基金会计师事务所容诚会计师事务所（特殊普通合伙）按照规定和约定出具了《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告》（容诚审字[2026]200Z1890 号）；本基金资产评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照规定和约定出具了《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》（粤戴德梁行评报字（2026/BJ/H）第 013 号）。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。前述专业机构已声明确认严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末原始权益人或其同一控制下的关联方持有的不动产基金份额为 196,000,000.00 份，占基金全部份额的 49.00%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	容诚审字[2026]200Z1890 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金重庆两江 REIT”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度

	和 2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了中金重庆两江 REIT2025 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度和 2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于中金重庆两江 REIT，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	中金重庆两江 REIT 的基金管理人中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括中金重庆两江 REIT2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。 基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以

	使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估中金重庆两江 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算中金重庆两江 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。 基金管理人治理层负责监督中金重庆两江 REIT 的财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。 在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作： （一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 （二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 （三）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 （四）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中金重庆两江 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中金重庆两江 REIT 不能持续经营。 （五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并

	评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 (六)就中金重庆两江 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	
注册会计师的姓名	曹阳	陶文欣
会计师事务所的地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26	
审计报告日期	2026 年 3 月 26 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)对投资性房地产市场价值进行评估。遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》及《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》的规定,戴德梁行采用的评估方法为收益法(现金流折现法),关键参数包括:土地剩余年限、平均市场租金、预测期内市场租金增长率、预测期内出租率、折现率、长期增长率和资本性支出等。本基金的基金管理人管理层已对戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价,认为戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。根据评估报告,于 2025 年 12 月 31 日,在上述评估方法下的投资性房地产市场价值为人民币 9.88 亿元。

根据已执行的审计程序,我们认为中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体: 中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日: 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	73,232,471.77	291,916,230.94
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	20,829,790.29	23,097,842.35
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	941,346,130.63	970,017,986.15
固定资产		-	-
在建工程	11.5.7.13	817,743.17	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	32,971,505.22	33,602,150.45
资产总计		1,069,197,641.08	1,318,634,209.89
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-

应付账款	11.5.7.22	17,200.00	1,335,183.32
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		5,629,035.41	977,181.63
应付托管费		101,999.25	8,082.01
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	3,593,475.77	3,624,523.00
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债		-	-
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	11.5.7.30	40,008,428.55	283,073,990.47
负债合计		49,350,138.98	289,018,960.43
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.35	-152,497.90	9,615,249.46
所有者权益合计		1,019,847,502.10	1,029,615,249.46
负债和所有者权益总计		1,069,197,641.08	1,318,634,209.89

注：1、报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.5496 元，期末基金份额公允价值参考净值人民币 2.5790 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

2、本财务报表的实际编制期间为 2025 年度和 2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			

货币资金	11.5.7.1	3,261,566.81	241,306.78
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.4.11	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,023,261,566.81	1,020,241,306.78
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,733,998.20	138,229.37
应付托管费		101,999.25	8,082.01
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		150,000.00	123,684.64
负债合计		1,985,997.45	269,996.02
所有者权益：			
实收基金		1,020,000,000.00	1,020,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,275,569.36	-28,689.24
所有者权益合计		1,021,275,569.36	1,019,971,310.76
负债和所有者权益总计		1,023,261,566.81	1,020,241,306.78

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日 (基金合同生效 日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		92,091,502.49	8,500,245.15
1.营业收入	11.5.7.36	90,857,414.99	7,788,252.16
2.利息收入		1,234,087.50	711,992.99
3.投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-
7.其他收益		-	-
8.其他业务收入		-	-
二、营业总成本		57,168,282.66	4,652,812.78
1.营业成本	11.5.7.36	29,007,627.53	2,417,151.76
2.利息支出		-	-
3.税金及附加	11.5.7.43	15,850,371.75	1,099,802.23
4.销售费用		-	-
5.管理费用	11.5.7.45	110,619.46	-75,518.13
6.研发费用		-	-
7.财务费用		-	-
8.管理人报酬	11.5.13.4.1	10,927,310.82	935,301.41
9.托管费	11.5.13.4.2	101,999.25	8,082.01
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	413,688.47	-93,206.50
12.资产减值损失		-	-
13.其他费用	11.5.7.49	756,665.38	361,200.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		34,923,219.83	3,847,432.37
加：营业外收入	11.5.7.50	375,722.19	6,514,039.59
减：营业外支出	11.5.7.51	6,682.71	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		35,292,259.31	10,361,471.96

减：所得税费用	11.5.7.52	-	746,222.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		35,292,259.31	9,615,249.46
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		35,292,259.31	9,615,249.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		35,292,259.31	9,615,249.46

11.2.2 个别利润表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日 （基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		48,433,942.72	237,622.14
1.利息收入		47,182.72	237,622.14
2.投资收益（损失以“-”号填列）		48,386,760.00	-
其中：以摊余成本计量的金融资产 终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号 填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		2,069,677.45	266,311.38
1.管理人报酬		1,733,998.20	138,229.37
2.托管费		101,999.25	8,082.01
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		233,680.00	120,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填 列）		46,364,265.27	-28,689.24
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		46,364,265.27	-28,689.24
五、其他综合收益的税后净额		-	-

六、综合收益总额		46,364,265.27	-28,689.24
----------	--	---------------	------------

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日 (基金合同生效 日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		101,309,738.83	7,851,171.28
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		1,301,096.82	634,848.42
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	189,218.96	195,490.74
经营活动现金流入小计		102,800,054.61	8,681,510.44
8.购买商品、接受劳务支付的现金		8,075,366.37	646,871.83
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		23,242,233.53	599,892.70
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	1,248,298.19	2,863,013.24
经营活动现金流出小计		32,565,898.09	4,109,777.77
经营活动产生的现金流量净额		70,234,156.52	4,571,732.67
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		43,900.00	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	-	147,263,669.06
投资活动现金流入小计		43,900.00	147,263,669.06
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		910,376.00	-

19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		131,037,572.42	-
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		131,947,948.42	-
投资活动产生的现金流量净额		-131,904,048.42	147,263,669.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		111,883,166.64	880,000,000.00
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		45,060,006.67	-
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		156,943,173.31	880,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-156,943,173.31	-880,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	11.5.7.54	-218,613,065.21	-728,164,598.27
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.54	291,835,401.73	1,020,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.54	73,222,336.52	291,835,401.73

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日 (基金合同生效 日)至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		48,386,760.00	-
3.处置证券投资收到的现金净额		-	-
4.买入返售金融资产净减少额		-	-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
6.取得利息收入收到的现金		42,377.09	241,232.29
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		48,429,137.09	241,232.29

8.取得不动产投资支付的现金		-	1,020,000,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		349,991.38	-
经营活动现金流出小计		349,991.38	1,020,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		48,079,145.71	-1,019,758,767.71
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		45,060,006.67	-
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		45,060,006.67	-
筹资活动产生的现金流量净额		-45,060,006.67	-
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		3,019,139.04	-1,019,758,767.71
加：期初现金及现金等价物余额		241,232.29	1,020,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		3,260,371.33	241,232.29

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他权 益工具	资本 公积	其他 综合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,020,000,000.00	-	-	-	-	-	9,615,249.46	1,029,615,249.46
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,020,000,000.00	-	-	-	-	-	9,615,249.46	1,029,615,249.46
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-9,767,747.36	-9,767,747.36
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	35,292,259.31	35,292,259.31
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-45,060,006.67	-45,060,006.67
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,020,000,000.00	-	-	-	-	-	-152,497.90	1,019,847,502.10
项目	上年度可比期间							
	2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
	实收	其他权	资本	其他	专项	盈余	未分配	所有者权益

	基金	益工具	公积	综合收益	储备	公积	利润	合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,020,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,020,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	9,615,249.46	9,615,249.46
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	9,615,249.46	9,615,249.46
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,020,000,000.00	-	-	-	-	-	9,615,249.46	1,029,615,249.46

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,020,000,000.00	-	-	-28,689.24	1,019,971,310.76
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额	1,020,000,000.00	-	-	-28,689.24	1,019,971,310.76
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,304,258.60	1,304,258.60
（一）综合收益总额	-	-	-	46,364,265.27	46,364,265.27
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-45,060,006.67	-45,060,006.67
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,020,000,000.00	-	-	1,275,569.36	1,021,275,569.36
项目	上年度可比期间				
	2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额					
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额	1,020,000,000.00	-	-	-	1,020,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-28,689.24	-28,689.24
（一）综合收益总额	-	-	-	-28,689.24	-28,689.24

（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,020,000,000.00	-	-	-28,689.24	1,019,971,310.76

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署：

<u>宗喆</u>	<u>吕静杰</u>	<u>王顺征</u>
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)依据中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于 2024 年 8 月 30 日证监许可[2024]1229 号文注册,由中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《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》和《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》公开募集。本基金为不动产基金,存续期限为 34 年。本基金的管理人为中金基金,托管人为中国光大银行股份有限公司(以下简称“光大银行”)。

本基金通过中金基金直销柜台、光大银行、国金证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信期货有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司等共同销售。本基金首次募集期为 2024 年 11 月 27 日起至 2024 年 12 月 2 日,发行价格为人民币 2.550 元/份,募集金额共计人民币 1,020,000,000.00 元。经向中国证监会备案,《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》(以下简称“基金合同”)于 2024 年 12 月 3 日正式生效,基金合同生效日基金实收份额 400,000,000.00 份(含利息转份额零份)。该资金已由信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、本基金基金合同、《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》的有关规定,本基金投资范围包括基础设施资产支持证券,国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债,信用评级为 AAA 的债券(包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券(含超短期融资券)、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等),货币市场工具(包括现金、期限在 1 年以内(含 1 年)的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具),以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票(含存托凭证),也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%,但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制;因除上述原因以外的其他原

因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，并将通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有项目公司的全部股权和对项目公司的全部股东债权。本基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司由重庆两江新区产业发展集团有限公司全资持有。项目公司为重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司（以下简称“瑞资公司”），统一社会信用代码为 91500000MABYHK3712，类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本为人民币 100 万元。

本基金、专项计划及项目公司（以下合称“本集团”）主要通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产资产的运营收益水平，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。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》以及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）》、《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2025 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本基金财务报表的实际编制期间为 2025 年度和 2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并。

本基金在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本基金在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本基金的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本基金在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体。

（2）合并财务报表的编制方法

本基金以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本基金编制合并财务报表，将整个集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映本集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在本集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增加子公司的处理

非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。本集团未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

① 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融工具减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、租赁应收款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期

的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款、其他应收款及合同资产等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款及合同资产或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收账款、其他应收款及合同资产等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合	应收非关联方租赁款及物业款未逾期及逾期账龄组合
关联方组合	应收关联方款项组合
其他组合	款项性质相同的其他应收款

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境

是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。

这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

⑥核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（5）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则已放弃对该金融资产的控制。

本集团在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融

资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款相关会计政策参见 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期

股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

对长期股权投资计提资产减值的方法参见 11.5.4.18 长期资产减值。

11.5.4.12 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法参见 11.5.4.18 长期资产减值。

本集团对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物及土地使用权	32	5	2.97

11.5.4.13 固定资产

无。

11.5.4.14 在建工程

- （1）在建工程以立项项目分类核算。
- （2）在建工程结转为投资性房地产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为投资性房地产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本集团在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入投资性房地产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的投资性房地产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入投资性房地产，并按本集团投资性房地产折旧政策计提投资性房地产的折旧，

待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

无。

11.5.4.18 长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、商誉等的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本集团不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本集团在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本基金对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A.暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B.未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（2）递延所得税负债的确认

本集团所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A.商誉的初始确认；
- B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本基金对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A.本基金能够控制暂时性差异转回的时间；
- B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②可弥补亏损和税款抵减

- A.本集团自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣

暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

(4) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本集团在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本集团以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本集团在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市

场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本集团将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

11.5.4.27 收入

（1）一般原则

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

③本集团履约过程中所产出的商品或提供的服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品或服务。

（2）具体方法

本集团收入确认的具体方法如下：

① 租赁收入

经营租赁服务的收入确认参见 11.5.4.29 租赁。

②停车费收入

对外提供的停车服务，根据已完成服务的进度，按已收或应收的金额在一段时间内确认收入。

③车位物业管理服务收入

对外提供的车位物业管理服务，根据已完成服务的进度，按已收或应收合同或协议价款的公允价值在一段时间内确认收入。

11.5.4.28 费用

本集团的管理人报酬（包括固定管理费、基础管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.29 租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）本集团作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本集团将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁

本集团在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

本集团作为出租人

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

可供分配金额是在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

本基金的收益分配原则为：（1）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；（2）每一基金份额享有同等分配权；（3）本基金收益以现金形式分配。

经宣告的拟分配基金收益于分红除权日从所有者权益转出。

11.5.4.32 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

（1）投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出的。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

（2）预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2025 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 80%、10%和 10%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等。上述估计技术和关键假设在本报告期末发生重大变化。

（3）所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在重庆市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这

些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异,该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损,本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额,以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时,需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异,可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期未发生会计差错更正。

11.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作,本基金及专项计划的主要税项列示如下:

(1)资管产品运营过程中发生的增值税应税行为,以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为,暂适用简易计税方法,按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本基金持有的项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税销售额（一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	9%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育附加	缴纳的增值税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.20%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%及 12%
土地使用税	土地面积	12 元及 16 元/平方米

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	73,232,471.77	291,916,230.94
其他货币资金	-	-
小计	73,232,471.77	291,916,230.94
减：减值准备	-	-
合计	73,232,471.77	291,916,230.94

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	27,841,560.79	291,835,401.73
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	45,380,775.73	-
应计利息	10,135.25	80,829.21
小计	73,232,471.77	291,916,230.94
减：减值准备	-	-
合计	73,232,471.77	291,916,230.94

注：其他存款为协定存款。

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

无。

11.5.7.4 债权投资

无。

11.5.7.5 其他债权投资

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
----	-------------------------	--------------------------

1 年以内	19,249,593.58	23,509,665.04
1—2 年	2,405,707.87	308,736.25
2—3 年	308,736.25	-
小计	21,964,037.70	23,818,401.29
减：坏账准备	1,134,247.41	720,558.94
合计	20,829,790.29	23,097,842.35

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	308,736.25	1.41	308,736.25	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	21,655,301.45	98.59	825,511.16	3.81	20,829,790.29
其中：应收账款组合	21,655,301.45	98.59	825,511.16	3.81	20,829,790.29
关联方组合	-	-	-	-	-
合计	21,964,037.70	100.00	1,134,247.41	5.16	20,829,790.29
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	308,736.25	1.30	308,736.25	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	23,509,665.04	98.70	411,822.69	1.75	23,097,842.35
其中：应收账款组合	23,509,665.04	98.70	411,822.69	1.75	23,097,842.35
关联方组合	-	-	-	-	-
合计	23,818,401.29	100.00	720,558.94	3.03	23,097,842.35

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 A	185,370.23	185,370.23	100.00	已强制执行、预计无法收回

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户 B	123,366.02	123,366.02	100.00	已强制执行、预计无法收回
合计	308,736.25	308,736.25	100.00	

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收账款组合	21,655,301.45	825,511.16	3.81
关联方组合	-	-	-
合计	21,655,301.45	825,511.16	3.81

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	308,736.25	-	-	-	-	308,736.25
按组合计提预期信用损失的应收账款	411,822.69	740,498.05	326,809.58	-	-	825,511.16
其中：应收账款组合	411,822.69	740,498.05	326,809.58	-	-	825,511.16
关联方组合	-	-	-	-	-	-
合计	720,558.94	740,498.05	326,809.58	-	-	1,134,247.41

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 C	4,686,195.64	21.34	44,248.86	4,641,946.78
租户 D	3,080,795.70	14.03	500,535.16	2,580,260.54

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 E	2,696,704.39	12.28	31,339.91	2,665,364.48
租户 F	2,398,006.49	10.92	15,178.37	2,382,828.12
租户 G	1,978,263.26	9.01	52,447.65	1,925,815.61
合计	14,839,965.48	67.56	643,749.95	14,196,215.53

11.5.7.8 存货

无。

11.5.7.9 合同资产

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	972,435,137.91	-	-	972,435,137.91
2.本期增加金额	185,924.85	-	-	185,924.85
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	972,621,062.76	-	-	972,621,062.76
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	2,417,151.76	-	-	2,417,151.76
2.本期增加金额	28,857,780.37	-	-	28,857,780.37
本期计提	28,857,780.37	-	-	28,857,780.37
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	31,274,932.13			31,274,932.13
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	941,346,130.63	-	-	941,346,130.63
2.期初账面价值	970,017,986.15	-	-	970,017,986.15

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本集团于本报告期末未持有采用公允价值计量模式的投资性房地产。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

建筑面积单位：平方米；金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
双鱼座项目	重庆市渝北区黄山大道中段 53 号、57 号	53,276.31	12,564,292.49
双子座项目	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	90,169.68	29,145,934.92
凤凰座项目	重庆市渝北区青枫北路 18 号、30 号	69,339.18	28,770,526.89
拓 D 一期 D2 项目	重庆市渝北区黄山大道中段 62 号、杨柳北路 2 号	30,880.37	20,376,660.69
合计	—	243,665.54	90,857,414.99

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.13 在建工程

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
在建工程	817,743.17	-
工程物资	-	-
小计	817,743.17	-
减：减值准备	-	-
合计	817,743.17	-

11.5.7.13.1 在建工程情况

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
拓展 D 区一期 D2A 栋电梯改造工程	817,743.17	-	817,743.17	-	-	-
合计	817,743.17	-	817,743.17	-	-	-

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

项目	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
拓展 D 区一期 D2A 栋电梯改造工程	-	817,743.17	-	-	817,743.17
合计	-	817,743.17	-	-	817,743.17

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	399,086,283.63	418,381,187.48
坏账准备	1,134,247.41	720,558.94
可抵扣亏损	21,527,201.86	-
合计	421,747,732.90	419,101,746.42

注：由于重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司未来能否获得足够的应纳税所得额来抵减可抵扣暂时性差异具有不确定性，因此未确认相应的递延所得税资产。

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2030 年	21,527,201.86	-	-
合计	21,527,201.86	-	-

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他应收款	200.00	200.00
待抵扣进项税	146,840.74	591,561.12
维修基金	21,357,922.07	21,543,846.92
预缴所得税	11,466,542.41	11,466,542.41
合计	32,971,505.22	33,602,150.45

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	-	200.00
1—2 年	200.00	-
小计	200.00	200.00
减：坏账准备	-	-
合计	200.00	200.00

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他	200.00	200.00
小计	200.00	200.00
减：坏账准备	-	-
合计	200.00	200.00

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付物业费	-	1,168,974.27
应付关联方运营服务费	-	80,209.05
其他	17,200.00	86,000.00
合计	17,200.00	1,335,183.32

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,185,733.25	750,970.02
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	31,920.56	6,308.61
教育费附加	13,680.24	2,703.69
房产税	2,353,021.56	2,862,738.22
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
地方教育附加	9,120.16	1,802.46

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他	-	-
合计	3,593,475.77	3,624,523.00

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他应付款	34,108,178.81	277,741,302.05
预收账款	5,283,168.00	5,285,743.92
其他	617,081.74	46,944.50
合计	40,008,428.55	283,073,990.47

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	5,283,168.00	5,285,743.92
合计	5,283,168.00	5,285,743.92

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	20,700,089.90	21,823,255.48
应付关联方款项	12,450,643.18	255,371,382.24
其他	957,445.73	546,664.33
合计	34,108,178.81	277,741,302.05

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 F	3,705,344.40	租赁保证金
租户 H	1,912,403.07	租赁保证金
租户 I	1,864,151.83	租赁保证金
租户 C	1,736,479.55	租赁保证金
租户 J	1,200,632.79	租赁保证金
合计	10,419,011.64	

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	400,000,000.00	1,020,000,000.00
本期认购	-	-

项目	基金份额（份）	账面金额
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	1,020,000,000.00

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	9,615,249.46	-	9,615,249.46
本期利润	35,292,259.31	-	35,292,259.31
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-45,060,006.67	-	-45,060,006.67
本期末	-152,497.90	-	-152,497.90

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日	
	重庆两江新区 瑞资科技服务 有限责任公司	合计	重庆两江新区 瑞资科技服务 有限责任公司	合计
营业收入	90,857,414.99	90,857,414.99	7,788,252.16	7,788,252.16
楼宇租赁收入	84,370,864.61	84,370,864.61	7,174,079.62	7,174,079.62
车位及其他 租赁收入	2,414,494.37	2,414,494.37	161,057.50	161,057.50
停车费收入	2,899,835.02	2,899,835.02	355,802.82	355,802.82
车位物业服务收入	1,172,220.99	1,172,220.99	97,312.22	97,312.22

合计	90,857,414.99	90,857,414.99	7,788,252.16	7,788,252.16
营业成本	29,007,627.53	29,007,627.53	2,417,151.76	2,417,151.76
折旧摊销费用	28,857,780.37	28,857,780.37	2,417,151.76	2,417,151.76
楼宇改造费用	149,847.16	149,847.16	-	-
合计	29,007,627.53	29,007,627.53	2,417,151.76	2,417,151.76

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,781,666.92	90,123.00
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	634,684.43	43,801.90
教育费附加	272,007.63	18,772.24

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
房产税	12,035,708.06	934,590.26
土地使用税	669,976.20	-
土地增值税	-	-
印花税	274,990.11	-
地方教育附加	181,338.40	12,514.83
其他	-	-
合计	15,850,371.75	1,099,802.23

注：增值税为专项计划向项目公司提供借款的利息在集团层面未完全抵消的增值税。

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
商业保险费	94,339.62	-
其他	16,279.84	-75,518.13
合计	110,619.46	-75,518.13

11.5.7.46 财务费用

无。

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
应收账款坏账损失	413,688.47	-93,206.50
合计	413,688.47	-93,206.50

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
审计费用	361,886.79	180,000.00
评估费用	188,679.25	-
信息披露费	120,000.00	120,000.00
登记费	-	61,200.00
其他	86,099.34	-
合计	756,665.38	361,200.00

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
没收提前退租保证金	375,722.19	167,983.00
非同一控制下企业合并	-	6,346,056.59
其他	-	-
合计	375,722.19	6,514,039.59

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	6,682.71	-
合计	6,682.71	-

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-	746,222.50
递延所得税费用	-	-
合计	-	746,222.50

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	35,292,259.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-5,529,333.03
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,867,836.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	661,496.62
合计	-

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
收到租赁保证金	189,218.96	-
收到违约赔偿款	-	167,983.00
收到募集期利息	-	-
其他	-	27,507.74
合计	189,218.96	195,490.74

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
退还租赁保证金	574,477.64	-
支付中介机构服务费	269,280.00	-
支付信息披露费	120,000.00	-
支付基金及专项计划管理人 报酬	161,639.20	-
支付托管费	8,082.01	-
支付双鱼 B 座划转费用	-	2,012,157.90
其他	114,819.34	850,855.34
合计	1,248,298.19	2,863,013.24

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非同一控制下企业合并	-	147,263,669.06
合计	-	147,263,669.06

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	35,292,259.31	9,615,249.46
加：信用减值损失	413,688.47	-93,206.50
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	-	-
投资性房地产折旧	28,857,780.37	2,417,151.76
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的损失（收益 以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以 “-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以 “-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填 列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填 列）	-	-
递延所得税资产减少（增加 以“-”号填列）	-	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 31 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
递延所得税负债增加（减少 以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填 列）	-	-
经营性应收项目的减少（增 加以“-”号填列）	1,925,057.55	-3,411,216.88
经营性应付项目的增加（减 少以“-”号填列）	3,745,370.82	2,389,811.42
非同一控制下企业合并	-	-6,346,056.59
经营活动产生的现金流量净额	70,234,156.52	4,571,732.67
2. 不涉及现金收支的重大投资 和筹资活动		
债务转为资本	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情 况	-	-
现金的期末余额	73,222,336.52	291,835,401.73
减：现金的期初余额	291,835,401.73	1,020,000,000.00
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-218,613,065.21	-728,164,598.27

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金 等价物	-
其中：重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
其中：重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金 或现金等价物	131,037,572.42
其中：重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	131,037,572.42
取得子公司支付的现金净额	131,037,572.42

11.5.7.54.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	73,222,336.52	291,835,401.73
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	73,222,336.52	291,835,401.73
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	73,222,336.52	291,835,401.73
其中：基金或集团内子公司使用 受限制的现金及现金等价物	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

本集团于本报告期末没有需要对所有者权益变动表项目进行注释的事项。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
重庆两江新区瑞资科技服务有限公司	2024 年 12 月 4 日	143,250,337.33	100.00	受让股份取得	2024 年 12 月 4 日	股权转让协议	7,956,235.16	203,783.55
合计	—	143,250,337.33	100.00	—	—	—	7,956,235.16	—

注：1、本基金的基金合同自 2024 年 12 月 3 日起生效，本基金于 2024 年 12 月 4 日认购“中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，专项计划于 2024 年 12 月 4 日取得基础设施项目公司重庆两江新区瑞资科技服务有限公司全部股权。

2、上表中所列示的购买日至年末被购买方的收入及净利润为被购买方于 2024 年 12 月 4 日至 2024 年 12 月 31 日止期间的收入及净利润。

3、上表中所列示的购买日至年末被购买方的收入含营业外收入。

11.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.2.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,172,975,205.60	565,050,708.64
货币资金	147,263,669.06	147,263,669.06
应收账款	18,929,503.86	18,929,503.86
投资性房地产	972,435,137.91	364,510,640.95
其他应收款	200.00	200.00
其他资产	34,346,694.77	34,346,694.77
负债：	1,023,378,811.68	1,023,378,811.68
应付账款	1,921,546.10	1,921,546.10
长期借款	991,883,166.64	991,883,166.64
应交税费	2,461,040.86	2,461,040.86
其他应付款	5,722,417.53	5,722,417.53
其他负债	21,390,640.55	21,390,640.55
净资产	149,596,393.92	-458,328,103.04
取得的净资产	149,596,393.92	-458,328,103.04

11.5.8.1.2.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2024 年 7 月 31 日出具的资产评估报告，于购买日，项目公司持有的投资性房地产公允价值采用资产基础法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	取得方式
-------	-------	-----	------	---------	------

				直接	间接	
中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划	北京	北京	投资	100.00	-	出资设立取得
重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司	重庆	重庆	房屋租赁及物业管理	-	100.00	非同一控制下企业合并取得

11.5.10 分部报告

无。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本基金无资产负债表日后事项。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中金基金管理有限公司（“中金基金”）	基金管理人
中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）	计划管理人、基金管理人股东
中国光大银行股份有限公司（“中国光大银行”）	基金托管人、计划托管人
重庆两江新区产业发展集团有限公司（“两江产业集团”）	原始权益人、运营管理统筹机构
重庆高科集团有限公司（“高科公司”）	原始权益人的子公司
重庆两江新区产业运营有限公司（“两江产运公司”）	原始权益人的子公司、运营管理实施机构
重庆两江新区产城融合发展有限公司（“两江产城融合”）（原名为“重庆两江新区产城建设有限公	原始权益人的子公司

司”)	
中国中金财富证券有限公司 (“中金财富”)	与基金管理人同受一方最终控制的其他企业

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

无。

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

无。

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	10,927,310.82	935,301.41
其中：固定管理费	10,182,879.73	859,642.93
浮动管理费	744,431.09	75,658.48
支付销售机构的客 户维护费	-	-

注：基金管理费包括固定管理费及浮动管理费。其中，固定管理费包括由基金管理人和计划管理人收取的费用以及运营管理机构收取的基础管理费用。浮动管理费由运营管理机构收取。

1、基金管理人与计划管理人收取的费用

基金管理人及计划管理人收取的固定管理费用中 85%由基金管理人收取，15%由计划管理人收取，按日计提、按年支付。

固定管理费用的计算方法如下：

$H=E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$ ；

H 为当日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

2、运营管理机构收取的费用

运营管理机构所收取的运营管理费用包括基础管理费用及浮动管理费用。

（1）基础管理费用

基础管理费用按月计提、按季支付，其计算方法如下：

基础管理费用=项目公司当年经审计的营业收入 $\times$ 9.5%。

（2）浮动管理费用

浮动管理费用按季计提、按年支付，其计算方法如下：

浮动管理费用=（C-T） $\times$ 15%；

C=项目公司当年的经营净现金流实现值，以项目公司年度审计报告中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值为准；

T=项目公司当年的经营净现金流目标值。

其中，于不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司经营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中记载的该自然年度对应的预测经营净现金流为准；不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司经营净现金流目标值为上一自然年度经审计的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。当本年度项目公司经营净现金流实现值低于本年度项目公司经营净现金流目标值时，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额的 80%。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的 托管费	101,999.25	8,082.01

注：本基金的托管费按基金净资产的 0.01%年费率计提，每日计提、按年支付。托管费用的计算方法如下：

$H=E\times 0.01\%\div \text{当年天数}$ ；

H 为当日应计提的基金托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入	期间因 拆分变 动份额	减：期间赎 回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 (%)	份额			份额	比例 (%)
重庆两江新 区产业发展 集团有限公 司	196,000,000.00	49.00	-	-	-	196,000,000.00	49.00
中国国际金 融股份有限 公司	10,777,235.00	2.69	16,203,627.00	-	15,019,739.00	11,961,123.00	2.99
中国中金财	-	-	362,700.00	-	104,800.00	257,900.00	0.06

富证券有限公司							
合计	206,777,235.00	51.69	16,566,327.00	-	15,124,539.00	208,219,023.00	52.05
上上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入	期间因 拆分变 动份额	减：期间赎 回/卖出份 额	期末持有	
	份额	比例 （%）	份额			份额	比例 （%）
重庆两江新区产业发展集团有限公司	196,000,000.00	49.00	-	-	-	196,000,000.00	49.00
中国国际金融股份有限公司	10,466,184.00	2.62	392,625.00	-	81,574.00	10,777,235.00	2.69
合计	206,466,184.00	51.62	392,625.00	-	81,574.00	206,777,235.00	51.69

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上上年度可比期间 2024 年 12 月 3 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国光大银行股份有限公司	73,222,336.52	1,230,402.86	291,835,401.73	508,445.34
合计	73,222,336.52	1,230,402.86	291,835,401.73	508,445.34

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

无。

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付账款	重庆两江新区产业发展集团有限公司	-	80,209.05
应付管理人报酬	重庆两江新区产业发展集团有限公司	1,111,557.74	153,541.00
应付管理人报酬	重庆两江新区产业运营有限公司	2,477,479.47	662,001.43
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	1,733,998.20	138,229.37
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	306,000.00	23,409.83
应付托管费	中国光大银行股份有限公司	101,999.25	8,082.01
其他应付款	重庆两江新区产业发展集团有限公司	12,212,764.91	255,133,503.97
其他应付款	重庆高科集团有限公司	221,954.67	221,954.67
其他应付款	重庆两江新区产城融合发展有限公司	15,923.60	15,923.60
合计	—	18,181,677.84	256,436,854.93

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份 基金份额 分红数	本期收益分配 合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例（%）	备注
1	2025 年 4 月 25 日	场外：2025 年 4 月 25 日 场内：2025 年 4 月 28 日	0.4385	17,540,003.06	95.00	2025 年 第一次分 红
2	2025 年 8 月 22 日	场外：2025 年 8 月 22 日 场内：2025 年 8 月 25 日	0.3500	14,000,002.30	99.92	2025 年 第二次分 红
3	2025 年 12 月 15 日	场外：2025 年 12 月 15 日 场内：2025 年 12 月 16 日	0.3380	13,520,001.31	99.89	2025 年 第三次分 红
合计				45,060,006.67	97.94	

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指本集团在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者本集团所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成本集团资产损失和收益变化的风险。

信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本集团货币资金主要存放于信用良好的金融机构。本集团对这些金融机构进行信用评估以控制相应的信用风险。此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关机制以控制本集团的整体信用风险在可控的范围内。

11.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指本集团在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本集团的现金流来自于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本集团通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和本集团现金储备充裕。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款，银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定，银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

本集团未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本集团无重大影响。

(2) 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本集团未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本集团净资产无重大影响。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

11.5.18.1 以公允价值计量的金融工具

1. 公允价值

（1）金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

（2）持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（2024 年 12 月 31 日：同）。

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

（3）非持续的以公允价值计量的金融工具

本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

（4）不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异（2024 年 12 月 31 日：同）。

2.对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）对本基金的投资性房地产市场价值进行评估。遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的规定，戴德梁行采用的评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、平均市场租金、预测期内市场租金增长率、预测期内出租率、折现率、长期增长率和资本性支出等。本基金的基金管理人管理层已对戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，在上述评估方法下的投资性房地产市场价值为人民币 9.88 亿元。

11.5.18.2 其他金融工具的公允价值(期末非以公允价值计量的项目)

本集团于本报告期末各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	3,261,566.81	241,306.78
其他货币资金		
小计	3,261,566.81	241,306.78
减：减值准备		
合计	3,261,566.81	241,306.78

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	3,260,371.33	241,232.29
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	1,195.48	74.49
小计	3,261,566.81	241,306.78
减：减值准备	-	-
合计	3,261,566.81	241,306.78

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对 子 公 司 投资	1,020,000,000.00	-	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	-	1,020,000,000.00
合计	1,020,000,000.00	-	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	-	1,020,000,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中金重庆两江产业园基础设施资产支持专项计划	1,020,000,000.00			1,020,000,000.00		
合计	1,020,000,000.00			1,020,000,000.00		

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），为本基金申报、发行阶段聘请的评估机构，戴德梁行经财政部、中国证监会审查及批准，具备证券期货相关业务评估资质，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了内部必要的审批决策流程。

评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。

不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于评估技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有

的不动产项目出具的编号为粤戴德梁行评报字（2026/BJ/H）第 013 号《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》，本基金持有的全部不动产项目为研发办公、地下车位及其配套商业项目，总建筑面积为 243,665.54 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 988,000,000 元（大写人民币玖亿捌仟捌佰万元整）。

评估委托人：中金基金管理有限公司，重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司

评估目的：根据《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）业务指南第 2 号——存续业务》、《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 6 号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目一：项目公司持有的位于中国重庆市渝北区黄山大道中段 53 号、57 号「双鱼座」A 栋 1-4 层、7-13 层、18 层、24-25 层产业用房以及地下车位项目，证载建筑面积 53,276.31 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 138,000,000 元。

项目二：项目公司持有的位于中国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「双子座」的 2、3、4 栋产业用房及地下车位项目，证载建筑面积 90,169.68 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 355,000,000 元。

项目三：项目公司持有的位于中国重庆市渝北区青枫北路 18 号、30 号「凤凰座」A3 栋（不包括已售 5-1、7-1 单元）、A5 栋（不包括已售 1-1、6-1 单元）产业用房项目，证载建筑面积 69,339.18 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 300,000,000 元。

项目四：项目公司持有的位于中国重庆市渝北区黄山大道中段 62 号、杨柳北路 2 号「拓 D 一期 D2」D2-A、D2-B 号楼产业用房项目，证载建筑面积 30,880.37 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 195,000,000 元。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次评估（2025 年 12 月 31 日基准日）采用的参数如下：

建筑	土地剩余年限（年）	平均市场租金（元/月/平）	预测期内市场租金增长率	预测期内出租率	折现率（%）	长期增长率（%）	资本性支出
双鱼座	30.86	研发办公：50 配套：147	0%-2.0%	2026 年-2029 年：95% 2030 年-2035 年：93%	6.25	1.75	按照每年含税运营收入的 3.0%计算
双子座	30.88	研发办公：43 配套：120	0%-1.5%	76%	6.25	1.50	
凤凰座	30.88	研发办公：40 配套：73	0%-2.0%	2026 年-2029 年：84% 2030 年-2035 年：82%	6.25	1.75	
拓 D 一期 D2 项目	30.93	研发办公：53	0%-2.0%	整租至 2028 年，到期后自 70%去化至 90%	6.25	1.75	

基于上述参数变化，本基金所涉及的运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出等重要参数较最近一次评估未发生重大变化。具体情况详见《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

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 6 号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

评估机构选取成本法作为本次评估校验方法。成本法校验结果如下：

评估机构选取成本法对于不动产项目估值进行校验。

评估机构结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况和资产成新率等因素综合判断，

采用成本法校验测算总价为 8.67 亿。对比收益法测算的估价对象估值总价 9.88 亿，结果差异在 20%以内，综上本次估价结果具备合理性。

本次评估选用成本法校验参考情况如下：

建筑	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值（元）	单价 (元/平方米)
双鱼座	53,276.31	收益法	138,000,000	2,590
		成本法	121,000,000	2,271
双子座	90,169.68	收益法	355,000,000	3,937
		成本法	318,000,000	3,527
凤凰座	69,339.18	收益法	300,000,000	4,327
		成本法	266,000,000	3,836
拓展 D	30,880.37	收益法	195,000,000	6,315
		成本法	162,000,000	5,246

具体情况详见《中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	双鱼座	1,256.43	1,517.46	82.80	6,637.41	7,101.24	93.47
2	双子座	2,914.59	3,294.04	88.48			
3	凤凰座	2,877.05	2,803.93	102.61			
4	拓 D 一期 D2 项目	2,037.67	1,983.35	102.74			
合计		9,085.74	9,598.78	94.66			

注：1、营业收入为不含税金额，运营净收益为不含税营业收入减去营业成本、资本性支出及相关税费。上述营业收入和运营净收益为不动产项目层面数据，计算口径与评估报告保持一致。

2、重庆两江新区瑞资科技服务有限责任公司持有双鱼座、双子座、凤凰座、拓 D 一期 D2 项目等重要不动产项目，相关营业成本实际值无法按照项目拆分，在此不做单独列示。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1,309.00	305,576.78	396,479,052.00	99.12	3,520,948.00	0.88
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额 比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1,646.00	243,013.37	395,127,440.00	98.78	4,872,560.00	1.22

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比 例 (%)
1	国泰海通证券股份有限公司	39,216,000.00	9.80
2	中国国新资产管理有限公司	27,180,000.00	6.80
3	东方证券股份有限公司	24,003,454.00	6.00
4	中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投	12,208,000.00	3.05
5	中国国际金融股份有限公司	11,961,123.00	2.99
6	陆家嘴国际信托有限公司	11,764,000.00	2.94

7	光大永明人寿保险有限公司一自有资金	11,600,000.00	2.90
8	西部证券股份有限公司	8,852,847.00	2.21
9	华福证券有限责任公司	8,165,581.00	2.04
10	光大永明资管—光大银行—光大永明资产永聚固收 293 号固定收益类资产管理产品	7,275,200.00	1.82
合计		162,226,205.00	40.56
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东方证券股份有限公司	8,955,928.00	2.24
2	广东粤财信托有限公司—粤财信托·鹏雅 10 号集合资金信托计划	8,338,972.00	2.08
3	中国国际金融股份有限公司	6,073,235.00	1.52
4	西部证券股份有限公司	5,859,441.00	1.46
5	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选 1 号固定收益类资产管理产品	5,440,340.00	1.36
6	工银瑞信投资—工商银行—工银瑞投—工银理财四海甄选集合资产管理计划	5,379,535.00	1.34
7	大家人寿保险股份有限公司—传统产品	4,394,864.00	1.10
8	三峡人寿保险股份有限公司—光大永明资产—资本金委托投资组合	3,844,946.00	0.96
9	中国银河证券股份有限公司	2,642,220.00	0.66
10	广发证券资管—重庆两江新区开发投资集团有限公司—广发资管瑞驰 1 号单一资产管理计划	2,280,835.00	0.57
合计		53,210,316.00	13.29

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	重庆两江新区产业发展集团有限公司	196,000,000.00	49.00
合计		196,000,000.00	49.00
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	重庆两江新区产业发展集团有限公司	196,000,000.00	49.00
2	国泰海通证券股份有限公司	39,216,000.00	9.80
3	中国国新资产管理有限公司	27,180,000.00	6.80
4	中国人寿保险股份有限公司—寿险传统公募 REITs 产品国寿投	12,208,000.00	3.05

5	陆家嘴国际信托有限公司	11,764,000.00	2.94
6	光大永明人寿保险有限公司－自有资金	11,600,000.00	2.90
7	光大永明资管－光大银行－光大永明资产永聚固收 293 号固定收益类资产管理产品	7,600,000.00	1.90
8	中国国际金融股份有限公司	4,704,000.00	1.18
9	上海国际信托有限公司	3,920,000.00	0.98
10	交银国际信托有限公司－交银国信·永权红利 1 号集合资金信托计划	3,920,000.00	0.98
合计		318,112,000.00	79.53

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数 (份)	占不动产基金总份额比 例 (%)
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	3,840.00	0.0010

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

无。

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 12 月 3 日）基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

(1) 基金管理人的重大人事变动情况

2025 年 11 月 8 日，本基金管理人发布公告，耿帅军先生自 2025 年 11 月 7 日起担任公

司副总经理。

(2) 基金托管人的重大人事变动情况

2025 年 1 月，中国光大银行股份有限公司聘任贾光华先生担任资产托管部总经理职务。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金的会计师事务所为容诚会计师事务所（特殊普通合伙），该会计师事务所于基金合同生效日起为本基金提供审计服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付审计费用人民币 380,000.00 元（含税）。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（“戴德梁行”），该评估机构于 2025 年开始为本基金不动产项目提供估值服务。戴德梁行也是本基金申报发行阶段聘请的评估机构，为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 200,000.00 元（含税）。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理统筹机构人员变动情况的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 1 月 15 日
2	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 1 月 15 日
3	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人战略性重组的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 1 月 28 日

4	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于召开投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 2 月 19 日
5	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 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 22 日
6	中金基金管理有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第一次分红的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 23 日
7	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于召开投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 5 月 8 日
8	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事及高级管理人员变更的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 7 月 19 日
9	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 2 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 7 月 21 日
10	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于召开投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 1 日
11	中金基金管理有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第二次分红的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 20 日
12	中金基金管理有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 21 日
13	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理统筹机构人员情况的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 24 日
14	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 29 日
15	关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 9 月 2 日
16	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	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 28 日
17	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理统筹机构高级管理人员变更的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 31 日
18	中金基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 8 日
19	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金关于召开投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 12 日
20	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 27 日

	券投资基金关于运营管理统筹机构高级管理人员变更的公告		日
21	中金基金管理有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 27 日
22	中金基金管理有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 12 月 4 日
23	中金基金管理有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第三次分红的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 12 月 11 日
24	中金基金管理有限公司关于中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 12 月 11 日
25	中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2025 年 12 月 19 日
26	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更新（2025 年 1 号）	中国证监会规定媒介	2025 年 12 月 19 日

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

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
不动产项目公司账面价值（元）	962,692,664.93	注 3
基金合并层面账面价值（元）	962,692,664.93	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 年年度报告	

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资产成本。
3、不动产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 12 月 31 日，不动产项目账面价值合计为 962,692,664.93 元。其中，投资性房地产的账面价值为 941,148,818.01 元，物业专项维修基金账面价值为 21,543,846.92 元。

§ 17 备查文件目录

17.1 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）关于申请募集中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书
- （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

17.2 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。

17.3 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 3 月 31 日