

中金唯品会奥特莱斯
封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告
2025年8月27日(基金合同生效日)
至2025年12月31日止期间

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
合并及个别资产负债表	4 - 8
合并及个别利润表	9 - 10
合并及个别现金流量表	11 - 13
合并及个别所有者权益(基金净值)变动表	14 - 15
财务报表附注	16 - 73

审计报告

德师报(审)字(26)第 P03786 号
(第 1 页, 共 3 页)

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金全体持有人:

一、审计意见

我们审计了中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2025 年 8 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 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中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)及中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的相关规定和操作指引,公允反映了中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 8 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

二、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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

三、其他信息

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。其他信息包括中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金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。

审计报告(续)

德师报(审)字(26)第 P03786 号

(第 2 页, 共 3 页)

四、基金管理人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后附财务报表附注中所列示的中国证监会及中国基金业协会发布的有关规定和操作指引编制财务报表,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唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力,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唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金、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唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。

五、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:

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

审计报告(续)

德师报(审)字(26)第 P03786 号
(第 3 页, 共 3 页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

- (4) 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, 就可能导致对中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金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财务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唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、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。
- (6) 就中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



中国注册会计师
(项目合伙人)

Handwritten signature in black ink.



中国注册会计师

Handwritten signature in black ink.



2026 年 3 月 27 日

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

§ 2025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：中金唯品会奥特莱斯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
资产：		
货币资金	11.5.7.1	408,703,193.97
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-
其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	920,541.14
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	193,732.45
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	3,329,907,067.42
固定资产	11.5.7.12	1,164,797.33
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	-
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-
长期待摊费用	11.5.7.18	12,980,338.16
递延所得税资产	11.5.7.19	408,112.06
其他资产	11.5.7.20	6,493,633.87
资产总计		3,760,771,416.40

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间



11.1 资产负债表 - 续

11.1.1 合并资产负债表 - 续

会计主体：中金唯品会奥特莱斯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

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日
负债：		
短期借款	11.5.7.21	-
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	2,554,702.91
应付职工薪酬	11.5.7.23	2,875,082.71
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		21,369,834.62
应付托管费		121,084.34
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	14,796,197.24
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	-
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	-
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债		-
其他负债	11.5.7.30	236,338,801.41
负债合计		278,055,703.23

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.1 资产负债表 - 续

11.1.1 合并资产负债表 - 续

会计主体：中金唯品会奥特莱斯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

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	3,480,000,000.00
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	2,715,713.17
所有者权益合计		3,482,715,713.17
负债和所有者权益总计		3,760,771,416.40

注：报告截止日2025年12月31日，基金份额净值3.4827元，基金份额总额1,000,000,000.00份。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间



11.1 资产负债表 - 续

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯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
资产：		
货币资金	11.5.19.1	14,741,663.61
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	11.5.19.2	3,480,000,000.00
其他资产		-
资产总计		3,494,741,663.61

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间



11.1 资产负债表 - 续

11.1.2 个别资产负债表 - 续

会计主体：中金唯品会奥特莱斯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

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025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		2,264,288.08
应付托管费		121,084.34
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
负债合计		2,535,372.42
所有者权益：		
实收基金		3,480,000,000.00
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		12,206,291.19
所有者权益合计		3,492,206,291.19
负债和所有者权益总计		3,494,741,663.61

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间



11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
一、营业总收入		
1. 营业收入		134,881,880.44
2. 利息收入	11.5.7.36	117,727,669.41
3. 投资收益(损失以“-”号填列)		15,583,304.01
4. 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.37	-
5. 汇兑收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.38	-
6. 资产处置收益(损失以“-”号填列)		-
7. 其他收益	11.5.7.39	-
8. 其他业务收入	11.5.7.40	1,570,907.02
	11.5.7.41	-
二、营业总成本		
1. 营业成本		121,543,709.70
2. 利息支出	11.5.7.36	82,016,721.71
3. 税金及附加	11.5.7.42	2,082,598.76
4. 销售费用	11.5.7.43	4,882,188.77
5. 管理费用	11.5.7.44	5,495,570.95
6. 研发费用	11.5.7.45	232,652.74
7. 财务费用		-
8. 管理人报酬	11.5.7.46	762.82
9. 托管费		25,841,792.53
10. 投资顾问费		121,084.34
11. 信用减值损失		-
12. 资产减值损失	11.5.7.47	-
13. 其他费用	11.5.7.48	-
13. 其他费用	11.5.7.49	870,337.08
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		
加：营业外收入		13,338,170.74
减：营业外支出	11.5.7.50	189,491.04
	11.5.7.51	13,670.55
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		
减：所得税费用		13,513,991.23
	11.5.7.52	10,798,278.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,715,713.17
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,715,713.17
六、其他综合收益的税后净额		
		-
七、综合收益总额		
		2,715,713.17

注：本基金合同于2025年8月27日生效，本报告期自2025年8月27日至2025年12月31日。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间



11.2 利润表 - 续

11.2.2 个别利润表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
一、收入		
1. 利息收入		14,742,068.61
2. 投资收益(损失以“-”号填列)		14,741,832.00
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		236.61
1. 管理人报酬		2,535,777.42
2. 托管费		2,264,288.08
3. 投资顾问费		121,084.34
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		-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		150,405.00
减：所得税费用		-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		12,206,291.19
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		12,206,291.19

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间



11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日) 至2025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		121,088,508.86
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		15,581,611.46
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	611,850,969.48
经营活动现金流入小计		748,521,089.80
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		5,119,607.80
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		206.50
13. 支付的各项税费		32,303,388.61
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	493,458,752.88
经营活动现金流出小计		530,881,955.79
经营活动产生的现金流量净额		217,639,134.01
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		1,850.44
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	-
投资活动现金流入小计		1,850.44
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		158,335.38
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,290,112,596.98
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		3,290,270,932.36
投资活动产生的现金流量净额		(3,290,269,081.92)

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间



11.3 现金流量表 - 续

11.3.1 合并现金流量表 - 续

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
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	11.5.7.53.5	-
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		-
26. 偿付利息支付的现金		-
27. 分配支付的现金		-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		(3,072,629,947.91)
加：期初现金及现金等价物余额		3,480,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		407,370,052.09

注：本基金合同于2025年8月27日生效，本报告期自2025年8月27日至2025年12月31日。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间



11.3 现金流量表 - 续

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025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		-
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		14,740,255.72
7. 收到其他与经营活动有关的现金		236.61
经营活动现金流入小计		14,740,492.33
8. 取得不动产投资支付的现金		-
9. 取得证券投资支付的现金净额		-
10. 取得不动产投资支付的现金		3,480,000,000.00
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		405.00
经营活动现金流出小计		3,480,000,405.00
经营活动产生的现金流量净额		(3,465,259,912.67)
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		(3,465,259,912.67)
加：期初现金及现金等价物余额		3,480,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		14,740,087.33

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

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：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期							
	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、本期初余额	3,480,000,000.00	-	-	-	-	-	-	3,480,000,000.00
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	2,715,713.17	2,715,713.17
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	2,715,713.17	2,715,713.17
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期末余额	3,480,000,000.00	-	-	-	-	-	2,715,713.17	3,482,715,713.17

注：本基金合同于2025年8月27日生效，本报告期自2025年8月27日至2025年12月31日。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间



11.4 所有者权益变动表 - 续

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年8月27日(基金合同生效日)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、本期期初余额	3,480,000,000.00	-	-	-	3,480,000,000.00
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	12,206,291.19	12,206,291.19
(一) 综合收益总额	-	-	-	12,206,291.19	12,206,291.19
(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	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	3,480,000,000.00	-	-	12,206,291.19	3,492,206,291.19

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：

宗喆

基金管理人负责人

杰吕
印静

主管会计工作负责人

乾郭
印茂

会计机构负责人

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2025〕1634号文《关于准予中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由中金基金管理有限公司依照《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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》等法律法规及《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》负责公开募集。本基金为契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起26年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限，封闭期为26年。本基金于2025年8月20日共募集人民币3,480,000,000.00元（不含认购资金利息），经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）第2025BJAB2B0539号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2025年8月27日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为1,000,000,000.00份基金份额。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司，基金托管人为中国建设银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为不动产资产支持证券，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。其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

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。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及相关规定和《资产管理产品相关会计处理规定》及附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的要求，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 8 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日止期间的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。本期财务报表的实际编制期间为 2025 年 8 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 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

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为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。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

本基金在合并中取得的组合应当至少同时具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，该组合才构成业务。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.3 企业合并 - 续

以收购子公司方式收购资产

对于未构成业务的子公司收购，将收购成本以收购日相关资产和负债的公允价值为基础分配到单个可辨认资产及负债，不产生商誉或购买利得。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方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。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

对于本基金处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于本基金的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短(一般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 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.7 金融工具

本基金在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注 11.5.18 中记账基础和计价原则的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第 14 号——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本基金对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本基金管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标，则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。

本期末本基金的金融资产均为摊余成本计量。

以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.7 金融工具 - 续

金融资产的分类、确认与计量 - 续

以摊余成本计量的金融资产 - 续

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。

金融工具减值

本基金对以摊余成本计量的金融资产和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本基金对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款,以及由《企业会计准则第21号——租赁》(“租赁准则”)规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具,除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外,本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备;若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本基金按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额,除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外,作为减值损失或利得计入当期损益。

本基金在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备,但在当期资产负债表日,该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形,本基金在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本基金在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化;
- (2) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化;
- (3) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调;
- (4) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化;
- (5) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化;

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.7 金融工具 - 续

金融工具减值 - 续

信用风险显著增加 - 续

- (6) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
- (7) 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；
- (8) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- (9) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (10) 本基金对金融工具信用管理方法是否发生变化。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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，并且即使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义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产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。

基于本基金内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本基金在内的债权人(不考虑本基金取得的任何担保)，则本基金认为发生违约事件。

预期信用损失的确定

本基金按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- (1) 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- (2) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

减记金融资产

当本基金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的，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。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.7 金融工具 - 续

金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本期末本基金的金融负债均为其他金融负债。

本基金的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金(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，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本基金对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.7 金融工具 - 续

金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本基金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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

本基金以应收账款(含租赁应收款)的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其预期信用损失准备。账龄自其初始确认日起算。

应收账款的其他相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

本基金的存货为库存商品。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。存货盘存制度为永续盘存制。

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。

11.5.4.12 投资性房地产

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。包括已出租的房屋、建筑物及不可分割的奥特莱斯附属设备和相关的土地使用权。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.12 投资性房地产 - 续

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	年限平均法	20-30	5	3.17-4.75
奥特莱斯附属设备	年限平均法	3-20	5	4.75-31.67
土地使用权	年限平均法	38.17	-	2.62

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	年限平均法	5-10	3-5	9.50-19.40
电子设备、器具及家具	年限平均法	3-6	5	15.83-31.67
运输设备	年限平均法	5	5	19.00

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.13 固定资产 - 续

折旧方法 - 续

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本基金目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

其他说明

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本基金至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11.5.4.14 在建工程

无。

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

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

11.5.4.18 长期资产减值

本基金在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

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

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债 - 续

递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

本基金确认与子公司投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本基金能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且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时，本基金才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则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。

所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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是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及负债转回的期间内，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、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

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。每份基金份额初始面值为 3.4800 元。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.27 收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本基金的收入业务类型为联营模式收入、租金收入、物业管理收入、商业运营收入、推广费收入和其他业务收入。其中联营模式收入、租金收入的会计政策详见附注 11.5.4.29。

本基金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，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

本基金在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本基金履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；(3)本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金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。否则，本基金在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本基金根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本基金的身份是主要责任人还是代理人。本基金在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本基金为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本基金为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

本基金向客户提供的物业管理服务，本基金为主要责任人，采用产出法确定的履约进度，在一段时间内确认物业管理费收入。

对于电力相关的收入，本基金为代理人，按照已收或应收对价总额扣除应支付给电力公司等相关方的价款后的净额确认收入。

对于商业运营收入、推广费收入和其他业务收入，本基金为主要责任人，均于客户取得相关服务控制权的时点确认收入。

交易价格，是指本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本基金考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.27 收入 - 续

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

本基金向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本基金预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本基金预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本基金只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费等费用按照权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间，按基金合同约定的费率和计算方法计入当期损益。

11.5.4.29 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本基金作为出租人

租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。本基金的租赁业务均为经营租赁。

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.29 租赁 - 续

本基金作为出租人 - 续

租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金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

政府补助是指本基金从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本基金的政府补助均为经济贡献奖励及补贴等，由于该等补贴和奖励并非取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入当期损益。

与本基金日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益；与本基金日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的90%以现金形式分配给投资者。

本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次。

11.5.4.32 分部报告

根据本基金的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本基金的经营业务以一个单一的经营分部运作。分部报告信息计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

11.5.4 重要会计政策和会计估计 - 续

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，本基金会计估计所采用的很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要包括：

所得税

本基金在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初确认的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

本期末递延所得税资产的可回收性主要取决于未来是否有足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额。如果未来无法获得足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，则需要减记递延所得税资产的账面价值，并将影响当年度的利润。

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，以产权证书记载的年限或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。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金按期复核市场情况变动、实际耗损及资产保养。倘若投资性房地产的估计可使用年限或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金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。

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

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

本基金及专项计划的主要税种、税率及纳税政策

增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140号文《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》的规定，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自2018年1月1日起，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(以下简称“资管产品运营业务”)，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自2018年1月1日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以2018年1月1日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自2004年1月1日起，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.6 税项 - 续

项目公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	适用一般计税方法的, 应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额, 销项税额按销售收入和相应税率计算	6%、9%和13%
	适用简易征收方法的, 应纳增值税额为销售收入乘以相应征收率计算	3%和5%
房产税	房屋原值的70%或租金收入	1.2%及12%
消费税	按应税销售收入计算	5%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	5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
库存现金	32,452.20
银行存款	407,339,292.44
其他货币资金	1,331,449.33
小计	408,703,193.97
减：减值准备	-
合计	408,703,193.97

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.1 货币资金 - 续

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
活期存款	407,337,599.89
定期存款	-
其中：存款期限1-3个月	-
其他存款	-
应计利息	1,692.55
小计	407,339,292.44
减：减值准备	-
合计	407,339,292.44

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

于2025年12月31日，本公司其他货币资金中使用受限制的储值卡保证金余额为人民币1,331,449.33元。

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 合并财务报表重要项目的说明 - 续

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
1年以内	920,541.14
1-2年	-
小计	920,541.14
减：坏账准备	-
合计	920,541.14

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：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	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	920,541.14	100.00	-	-	920,541.14
合计	920,541.14	100.00	-	-	920,541.14

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

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

项目	本期末 2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收租户款项	920,541.14	-	-
合计	920,541.14	-	-

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.7 应收账款 - 续

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

金额单位：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 1	230,669.97	25.06	-	230,669.97
浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	147,534.26	16.03	-	147,534.26
宁波品杉商业运营管理有限公司	53,645.23	5.83	-	53,645.23
租户 2	43,624.56	4.74	-	43,624.56
租户 3	36,452.18	3.96	-	36,452.18
合计	511,926.20	55.62	-	511,926.20

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	-	-	-
在产品	-	-	-
库存商品	-	-	-
周转材料	193,732.45	-	193,732.45
合同履约成本	-	-	-
合计	193,732.45	-	193,732.45

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.8 存货 - 续

11.5.7.8.4 报告期内合同履行成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

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、建筑物及不可分割的奥特莱斯附属设备和相关的土地使用权	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	-	-	-	-
2.本期增加金额	3,403,436,216.65	-	-	3,403,436,216.65
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
因购买不动产项目而增加	3,403,436,216.65	-	-	3,403,436,216.65
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	3,403,436,216.65	-	-	3,403,436,216.65
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	73,529,149.23	-	-	73,529,149.23
本期计提	73,529,149.23	-	-	73,529,149.23
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	73,529,149.23	-	-	73,529,149.23
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	3,329,907,067.42	-	-	3,329,907,067.42
2.期初账面价值	-	-	-	-

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.11 投资性房地产 - 续

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期 租赁收入
杉井奥特莱斯项目	宁波市海曙区集士港镇秋实路 555 号	104,262.75 平方米	94,652,075.49

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
固定资产	1,164,797.33
固定资产清理	-
合计	1,164,797.33

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.12 固定资产 - 续

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	器具及家具	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	36,267.89	16,560.96	1,191,033.27	54,591.38	1,298,453.50
购置	-	-	-	12,459.72	-	12,459.72
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
因购买不动产项目而增加	-	36,267.89	16,560.96	1,178,573.55	54,591.38	1,285,993.78
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	4,992.78	-	4,992.78
处置或报废	-	-	-	4,992.78	-	4,992.78
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	36,267.89	16,560.96	1,186,040.49	54,591.38	1,293,460.72
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	2,762.89	-	122,477.33	3,423.17	128,663.39
本期计提	-	2,762.89	-	122,477.33	3,423.17	128,663.39
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	2,762.89	-	122,477.33	3,423.17	128,663.39
三、减值准备						
期初及期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.期末账面价值	-	33,505.00	16,560.96	1,063,563.16	51,168.21	1,164,797.33
2.期初账面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.15 无形资产

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
长期资产改良支出	-	15,554,838.78	2,574,500.62	-	12,980,338.16
合计	-	15,554,838.78	2,574,500.62	-	12,980,338.16

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

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
其他应付款	1,632,448.24	408,112.06
合计	1,632,448.24	408,112.06

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

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债 - 续

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

无。

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
预付账款	59,551.50
其他应收款	6,434,082.37
合计	6,493,633.87

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日
1年以内	59,551.50
1-2年	-
合计	59,551.50

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

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总 额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
供应商 1	35,867.33	60.23	31/12/2025	服务期未结束
供应商 2	23,684.17	39.77	31/12/2025	服务期未结束
合计	59,551.50	100.00		

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.20 其他资产 - 续

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
1年以内	6,409,082.37
1—2年	20,000.00
2年以上	5,000.00
小计	6,434,082.37
减：坏账准备	-
合计	6,434,082.37

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
应收银行在途资金	6,409,082.37
保证金	25,000.00
小计	6,434,082.37
减：坏账准备	-
合计	6,434,082.37

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.20 其他资产 - 续

11.5.7.20.3 其他应收款 - 续

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

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款 期末余额的比 例(%)	已计提 坏账准备	账面价值
银联支付平台	6,409,082.37	99.61	-	6,409,082.37
供应商 3	20,000.00	0.31	-	20,000.00
供应商 4	5,000.00	0.08	-	5,000.00
合计	6,434,082.37	100.00	-	6,434,082.37

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
应付工程设备款	1,958,626.68
其他	596,076.23
合计	2,554,702.91

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.22 应付账款 - 续

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 5	138,772.00	工程及设备款项付款周期较长
供应商 6	91,519.37	工程及设备款项付款周期较长
供应商 7	88,406.84	工程及设备款项付款周期较长
供应商 8	81,000.00	工程及设备款项付款周期较长
供应商 9	57,787.00	工程及设备款项付款周期较长
供应商 10	54,619.23	工程及设备款项付款周期较长
供应商 11	52,730.60	工程及设备款项付款周期较长
合计	564,835.04	

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	-	2,875,289.21	206.50	2,875,082.71
离职后福利-设定提存计划	-	-	-	-
合计	-	2,875,289.21	206.50	2,875,082.71

11.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	2,842,380.50	206.50	2,842,174.00
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	-	-	-
其中：医疗保险费	-	-	-	-
工伤保险费	-	-	-	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	-	32,908.71	-	32,908.71
合计	-	2,875,289.21	206.50	2,875,082.71

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

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
增值税	2,951,661.43
消费税	23,946.43
企业所得税	5,053,029.35
个人所得税	-
城市维护建设税	208,292.55
教育费附加	148,780.37
房产税	5,882,720.45
土地使用税	400,012.56
土地增值税	-
印花税	127,754.10
其他	-
合计	14,796,197.24

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

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。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

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
预收款项	1,840,743.72
其他应付款	234,498,057.69
合计	236,338,801.41

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
预收租赁款	1,840,743.72
合计	1,840,743.72

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

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
押金及保证金	15,391,910.03
应付商户结算款	216,406,927.48
其他	2,699,220.18
合计	234,498,057.69

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

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
2025年8月27日(基金合同生效日)	1,000,000,000.00	3,480,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	1,000,000,000.00	3,480,000,000.00

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金 3,480,000,000.00 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息 14,689,812.13 元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

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
2025年8月27日(基金合同生效日)	-	-	-
本期利润	2,715,713.17	-	2,715,713.17
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	-	-	-
本期末	2,715,713.17	-	2,715,713.17

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

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8月27日(基金合同生效日)至 2025年12月31日	
	杉井奥特莱斯项目	合计
营业收入	117,727,669.41	117,727,669.41
联营模式收入	85,933,335.41	85,933,335.41
租金收入	8,718,740.08	8,718,740.08
物业管理收入	11,488,866.17	11,488,866.17
商业运营收入	2,054,107.65	2,054,107.65
推广费收入	5,339,709.91	5,339,709.91
其他业务收入	4,192,910.19	4,192,910.19
合计	117,727,669.41	117,727,669.41
营业成本	82,016,721.71	82,016,721.71
折旧与摊销	76,115,592.47	76,115,592.47
物业费	3,149,850.05	3,149,850.05
公区能源费	1,351,107.66	1,351,107.66
其他	1,400,171.53	1,400,171.53
合计	82,016,721.71	82,016,721.71

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

单位：人民币元

项目	本期
	2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
产业引导资金奖励	1,530,000.00
其他	40,907.02
合计	1,570,907.02

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	-
卖出回购金融资产利息支出	-
基金内部借贷产生的增值税支出	2,082,598.76
合计	2,082,598.76

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
增值税	-
消费税	167,368.23
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	775,613.65
教育费附加	554,009.74
房产税	2,054,836.81
土地使用税	138,714.04
土地增值税	-
印花税	1,191,646.30
其他	-
合计	4,882,188.77

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
宣传推广费	3,283,826.12
折旧摊销费	91,460.10
技术服务费	931,493.85
办公费	183,264.94
维修费	440,105.56
其他	565,420.38
合计	5,495,570.95

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
顾问服务费	177,016.67
折旧摊销费	25,260.67
办公费	8,049.12
其他	22,326.28
合计	232,652.74

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
银行手续费	762.82
其他	-
合计	762.82

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
审计费	446,792.46
中登手续费	209,205.00
信息披露费	120,000.00
资产评估费	94,339.62
合计	870,337.08

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8月27日 (基金合同生效日)至 2025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	-
罚款及补偿金	178,405.70
其他	11,085.34
合计	189,491.04

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
非流动资产报废损失合计	3,142.34
其中：固定资产报废损失	3,142.34
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	10,528.21
合计	13,670.55

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8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
当期所得税费用	10,612,794.59
递延所得税费用	185,483.47
合计	10,798,278.06

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8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
利润总额	13,513,991.23
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	10,798,278.06
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	-
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	-
合计	10,798,278.06

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

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8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
收到的联营商户的商品销售款	610,294,807.09
收到的政府补助	1,530,000.00
其他	26,162.39
合计	611,850,969.48

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8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
向联营商户支付的款项	482,360,598.49
支付日常经营费用	11,043,823.06
其他	54,331.33
合计	493,458,752.88

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

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。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

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8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	2,715,713.17
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	128,663.39
投资性房地产折旧	73,529,149.23
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	2,574,500.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	3,142.34
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)	185,483.47
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)	(67,304.30)
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	(1,335,914.00)
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	139,905,700.09
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	217,639,134.01
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	407,370,052.09
减：现金的期初余额	3,480,000,000.00
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减少额	(3,072,629,947.91)

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.7.54 现金流量表补充资料 - 续

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8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
本期发生的购买不动产项目于本期支付的现金或现金等价物	3,478,776,136.05
其中：杉井奥特莱斯项目	3,478,776,136.05
减：购买日不动产项目持有的现金及现金等价物	188,663,539.07
其中：杉井奥特莱斯项目	188,663,539.07
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	-
其中：杉井奥特莱斯项目	-
取得不动产项目支付的现金净额	3,290,112,596.98

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
一、现金	407,370,052.09
其中：库存现金	32,452.20
可随时用于支付的银行存款	407,337,599.89
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	407,370,052.09
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

无。

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

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8 合并范围的变更 - 续

11.5.8.2 同一控制下企业合并 - 续

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

本基金于2025年8月27日成立，共募集资金人民币3,480,000,000.00元。本基金成立后，以全部募集资金用于认购中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划全部份额，中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划扣除预留费用后收购杉井商业管理(宁波)有限公司。中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划和杉井商业管理(宁波)有限公司于2025年8月27日纳入本基金合并范围。中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划收购杉井商业管理(宁波)有限公司时点，杉井商业管理(宁波)有限公司无员工，不具备实质性加工处理过程，不满足关于企业合并中业务的定义，故本基金购买杉井商业管理(宁波)有限公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量，以杉井商业管理(宁波)有限公司各项资产、负债于中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划收购杉井商业管理(宁波)有限公司时点的公允价值作为初始计量金额。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.8 合并范围的变更 - 续

11.5.8.4 其他 - 续

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	杉井商业管理(宁波)有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	189,993,550.54	189,993,550.54
应收账款	1,056,780.35	1,056,780.35
预付款项	430,255.76	430,255.76
其他应收款	4,386,957.30	4,386,957.30
存货	126,428.15	126,428.15
其他流动资产	7,289,632.56	7,289,632.56
投资性房地产	3,403,436,216.65	266,638,976.53
固定资产	1,285,993.78	1,285,993.78
长期待摊费用	15,554,838.78	15,554,838.78
递延所得税资产	593,595.53	593,595.53
负债：		
应付账款	1,808,852.81	1,808,852.81
预收款项	1,775,752.81	1,775,752.81
应付职工薪酬	2,860,782.71	2,860,782.71
应交税费	10,317,328.25	10,317,328.25
其他应付款	128,615,396.77	128,615,396.77
净资产	3,478,776,136.05	341,978,895.93
取得的净资产	3,478,776,136.05	341,978,895.93

可辨认资产、负债公允价值的确定方法

于购买日，杉井商业管理(宁波)有限公司可辨认资产、负债的公允价值系基于第三方评估机构出具的资产评估报告采用收益法确定的市场价值并结合网下询价的结果最终确定。

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-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划	北京市	北京市	资产支持专项计划	100.00	-	认购
杉井商业管理(宁波)有限公司	宁波市	宁波市	奥特莱斯运营	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。本基金本期无来源于境外的收入，无位于境外的非流动资产，无单一客户的收入占总收入的比例超过10%。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

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，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本基金没有需要在财务报表附注中说明的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

本基金本报告期不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。

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
中国建设银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
中国国际金融股份有限公司	专项计划管理人、基金管理人的股东
中金基金管理有限公司	基金管理人
杉杉商业集团有限公司	原始权益人、运营管理机构
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	受运营管理机构控制的企业
宁波杉宇品牌管理有限公司	受运营管理机构控制的企业
宁波品杉商业运营管理有限公司	受运营管理机构控制的企业
宁波品杉电子商务有限公司	受运营管理机构最终控制方控制的其他企业
浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	运营管理机构的联营企业

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。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

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

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日) 至2025年12月31日
浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	物业管理服务	3,075,472.94
宁波品杉电子商务有限公司	技术服务	971,494.34
宁波品杉电子商务有限公司	宣传推广服务	130,661.32
合计		4,177,628.60

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	物业管理收入	569,928.59
宁波杉宇品牌管理有限公司	物业管理收入	536,337.31
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	商业运营收入	22,537.95
宁波杉宇品牌管理有限公司	商业运营收入	16,722.59
宁波品杉商业运营管理有限公司	商业运营收入	19,067.92
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	推广费收入	107,548.17
宁波杉宇品牌管理有限公司	推广费收入	99,764.14
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	其他业务	88,563.34
宁波杉宇品牌管理有限公司	其他业务	132,172.18
合计		1,592,642.19

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	商铺	7,243,204.54
宁波杉宇品牌管理有限公司	商铺	4,514,373.47
宁波品杉商业运营管理有限公司	商铺	5,606.76
合计		11,763,184.77

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易 - 续

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8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	25,841,792.53
其中：固定管理费	2,663,868.18
浮动管理费	23,177,924.35
支付销售机构的客户维护费	-

注：本基金的管理费分为固定管理费和浮动管理费两个部分，具体核算方式如下：

固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和专项计划管理人管理费。针对固定管理费用，85%的部分由基金管理人收取(基金管理人收取的费用在基金层面按日计提、按年支付)，15%的部分由计划管理人收取(计划管理人收取的费用在专项计划层面按日计提、按年支付)。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易 - 续

11.5.13.4 关联方报酬 - 续

11.5.13.4.1 基金管理费 - 续

注：本基金的管理费分为固定管理费和浮动管理费两个部分，具体核算方式如下： - 续

固定管理费 - 续

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

$$H=E \times 0.22\% \div \text{当年天数}$$

H 为每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)为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。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；

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起(含)，在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经托管人与管理人核对一致，按照约定账户路径支付。

浮动管理费

浮动管理费为支付给运营管理机构费用，包括基础管理费用和激励管理费用，具体约定如下：

基础管理费用

基础管理费用的计算方法如下：

$$\text{基础管理费用} = I \times 8.70\% + C \times 8\%$$

其中：

I 表示项目公司当年经审计的项目收入，其中与不动产项目运营非直接相关的收入将不予考虑，具体以项目公司年度审计报告、经审计师核算的结果/实际收付的相关金额为准，C 表示项目公司当年经审计的运营净收益，以项目公司年度审计报告为准。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易 - 续

11.5.13.4 关联方报酬 - 续

11.5.13.4.1 基金管理费 - 续

注：本基金的管理费分为固定管理费和浮动管理费两个部分，具体核算方式如下： - 续

浮动管理费 - 续

基础管理费用 - 续

为免疑义，上述公式中的项目公司项目收入=营业收入-向商户收取的全部收银机/数据采集器服务费金额-刷卡手续费-员工培训费-转售水电能源收入，其中向商户收取的全部收银机/数据采集器服务费金额、刷卡手续费、员工培训费、转售水电能源收入以每年经审计师核算的金额为准；项目公司运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销-资本性支出-招商装修补贴，其中管理费用或营业成本不含运营管理费中管理输出服务费部分和激励管理费用，资本性支出及招商装修补贴以实际支付金额为准，原则上不超过该科目年度预算金额。

基础管理费用包含运营管理机构为保障不动产项目运营而聘用人员直接或间接产生的人力管理支出及运营行政支出与管理输出服务费。

① 基础管理费用中的人力管理支出及运营行政支出：

该部分运营管理费用用于覆盖运营管理机构为保障不动产项目运营而聘用人员直接或间接产生的人力管理支出及运营行政支出，支付标准为“ $I \times 6.7\%$ ”。

② 基础管理费用中的管理输出服务费：

管理输出服务费主要系运营管理机构为不动产项目提供标准化奥特莱斯运营管理体系及信息系统、各类平台资源导入所需的服务费用，支付标准为“ $I \times 2\% + C \times 8\%$ ”。

基础管理费用由项目公司按月计提。项目公司每月按当月经基金管理人和运营管理机构确认的该项目公司项目收入的 8.7%与运营净收益的 8%之和计提基础管理费用。如运营管理机构提供管理服务不足一个月的，则在计提当月基础管理费用时，按实际服务期间所产生的项目收入与运营净收益计算。基础管理费用按季支付，经托管人复核后于每季度结束后的 15 个工作日内拨付。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易 - 续

11.5.13.4 关联方报酬 - 续

11.5.13.4.1 基金管理费 - 续

注：本基金的管理费分为固定管理费和浮动管理费两个部分，具体核算方式如下： - 续

浮动管理费 - 续

激励管理费用

激励管理费用的计算方法如下：

$$\text{激励管理费用} = (C - T) \times 20\%$$

其中：

C 表示项目公司当年实现的运营净收益，T 表示项目公司运营净收益目标值。

自本基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至本基金成立后的第三个自然年度(成立当年为第一个自然年度)，项目公司年度运营净收益目标值为本基金首发阶段最终确定的评估报告中预测的对应年度运营净收益。本基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以实际运作天数折算对应年度运营净收益目标值；自本基金成立后的第四个自然年度起，项目公司年度运营净收益目标值为前一年不动产项目的跟踪评估报告中预测的对应年度运营净收益。特别地，当 $C < T$ 时，将相应扣减当年基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当年确认的基础管理费用。

运营管理费金额及计算方式调整须经基金管理人与运营管理机构书面协商一致并提交基金份额持有人大会投票表决，并以基金份额持有人大会投票表决结果为准。

运营管理机构有权根据项目运营情况，在每年实际收到运营管理费用后，对其运营管理团队进行业绩考核和激励。相关考核激励岗位及激励方案由运营管理机构制定，向基金管理人报备后具体执行。

激励管理费用按年度实际经营情况一次性计提，按年支付，经托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易 - 续

11.5.13.4 关联方报酬 - 续

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2025年8月27日 (基金合同生效日)至 2025年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	121,084.34

注：本基金的托管费用按基金净资产的0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：

$$H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的托管费用；

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)为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。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；

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起(含)，在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的托管费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

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

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易 - 续

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况 - 续

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：人民币元

本期 2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间 申购/买入 份额	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	比例
杉杉商业集团有限公司	510,000,000.00	51.00%	-	-	-	510,000,000.00	51.00%
中国国际金融股份有限公司	10,158,058.00	1.02%	5,203,766.00	-	165,698.00	15,196,126.00	1.52%
中国中金财富证券有限公司	6,924,884.00	0.69%	31,741.00	-	2,409,597.00	4,547,028.00	0.45%
合计	527,082,942.00	52.71%	5,235,507.00	-	2,575,295.00	529,743,154.00	52.97%

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8月27日(基金合同生效日) 至2025年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中国建设银行股份有限公司	386,569,110.03	15,367,012.38
合计	386,569,110.03	15,367,012.38

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

本基金本报告期无其他关联交易事项。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	宁波品杉商业运营管理有限公司	53,645.23	-
应收账款	浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	147,534.26	-
合计		201,179.49	-

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
应付管理人费用	杉杉商业集团有限公司	18,705,966.44
应付管理人费用	中金基金管理有限公司	2,264,288.08
应付管理人费用	中国国际金融股份有限公司	399,580.10
应付托管费	中国建设银行股份有限公司	121,084.34
其他应付款	宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	7,645,827.26
其他应付款	宁波杉宇品牌管理有限公司	7,160,957.05
其他应付款	浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	303,296.86
合计		36,601,000.13

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。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

无。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

项目	金额	备注
本期合并净利润	2,715,713.17	
本期折旧和摊销	76,232,313.24	
本期利息支出	2,082,598.76	
本期所得税费用	10,798,278.06	
本期息税折旧及摊销前利润	91,828,903.23	
调增项		
1.应收和应付项目的变动	137,517,310.50	注1
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	3,479,937,688.48	
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	3,290,270,932.36	
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)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	350,346,435.87	注2
3.支付的利息及所得税费用	11,642,917.76	
本期可供分配金额	57,023,616.22	

注 1：应收和应付项目的变动包括应收账款、预付账款、其他应收款、应付账款、应付职工薪酬、预收款项、其他应付款、应付管理人报酬、应付托管费及应交税费(不包含应交企业所得税及应交基金内部借贷产生的增值税)。

注 2：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出(如投资性房地产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用、管理人报酬、托管费等。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指本基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者本基金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，造成本基金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，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金货币资金主要存放于信用良好的金融机构。本基金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，本基金设定相关机制以控制本基金的整体信用风险在可控的范围内。

11.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本基金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于不动产项目。

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，本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。本基金的基金管理人和资产支持证券管理人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基金现金储备充裕。

于本期末，本基金的金融负债的到期日均在1年以内。

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。

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。

本基金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。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.17 金融工具风险及管理 - 续

11.5.17.3 市场风险 - 续

利率风险 - 续

本基金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基金无重大影响。

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。本基金的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

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。本期末本基金未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本基金资产净值无重大影响。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本基金会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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。

持续的以公允价值计量的金融工具各层次金融工具公允价值

本期末本基金并无以公允价值计量且其变动计入当期损益或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，并无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

公允价值所属层次间的重大变动

无。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项 - 续

持续的以公允价值计量的金融工具各层次金融工具公允价值 - 续

第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

非持续的以公允价值计量的金融工具

本期末本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

不以公允价值计量的金融工具

本期末本基金持有的金融资产及金融负债均为以摊余成本计量，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

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
银行存款	14,741,663.61
小计	14,741,663.61
减：减值准备	-
合计	14,741,663.61

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
活期存款	14,740,087.33
应计利息	1,576.28
小计	14,741,663.61
减：减值准备	-
合计	14,741,663.61

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。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

财务报告及审计报告

2025年8月27日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明 - 续

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

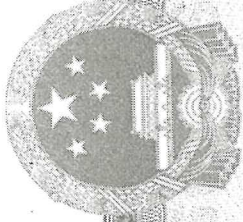
单位：人民币元

	本期末 2025年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,480,000,000.00	-	3,480,000,000.00
合计	3,480,000,000.00	-	3,480,000,000.00

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-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划	-	3,480,000,000.00	-	3,480,000,000.00	-	-
合计	-	3,480,000,000.00	-	3,480,000,000.00	-	-



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202509020016

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。



出 额 人民币8670.0000万

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 唐恋炯

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



成立日期 2012年10月19日

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼



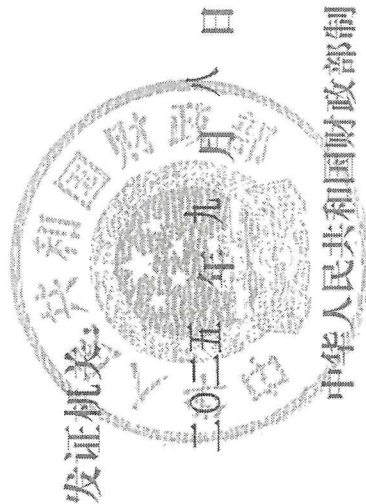
登记机关

2025 年 09 月 02 日

证书序号: 0004089

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当报财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 唐恋炯

主任会计师:

经营场所: 上海市延安东路222号30号楼



组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 31000012

批准执业文号: 财会函〔2012〕40号

批准执业日期: 二〇一二年九月十四日



姓名 唐婧
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1987-12-10
 Date of birth
 工作单位 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
 Working unit
 身份证号码 51018219871210004X
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 310000125217
 No. of Certificate
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2015年 08月 04日
 Date of Issuance

唐婧(310000125217), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2017) 84号。



唐婧(310000125217), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2019) 84号。



唐婧(310000125217), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2018) 88号。



唐婧(310000125217), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2020) 111号。



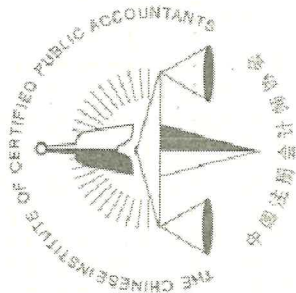
唐婧(310000125217), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2021) 268号。



唐婧
 中注协年检
 二维码

年 月 日
 Year Month Day

年 月 日
 Year Month Day



姓名: 马强辉
 Full name: 马强辉
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1979-06-06
 Date of birth: 1979-06-06
 工作单位: 德勤华永会计师事务所
 Working unit: 德勤华永会计师事务所
 身份证号码: 441223197906065117
 Identity card No.: 441223197906065117



年度检验登记
Annual Renewal Registration

马强辉(330000012076), 已通过广东注册会计师协会2021年任职业资格检查。通过文号: 粤注协[2021] 268号。

年。
after



证书编号:
No. of Certificate

330000012076

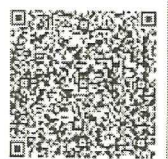
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

浙江省注册会计师协会

发证日期:
Date of issuance

2005年07月01日
2005年 07月 01日

2021年5月换发



马强辉
中注协年检
二维码

年 月 日
y m d