

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

关于不动产项目现金流发生重大变化的临时公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金唯品会奥莱 REIT
公募 REITs 代码	508082
公募 REITs 合同生效日	2025 年 8 月 27 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	中国建设银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号—临时报告（试行）》等有关规定以及《中金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》及其更新

二、不动产项目基本情况

本基金通过专项计划持有的不动产项目为位于宁波市海曙区的杉井奥特莱斯，宁波杉井奥特莱斯属于商业零售业态中的奥特莱斯行业，主要采用联营销售或场地租赁的经营模式向商户收取相关收入。截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目期末时点出租率、收缴率均为 100%。截至本公告发布日，不动产项目整体运营情况良好。

三、不动产项目现金流变化的具体情况及原因

不动产项目 2025 年 8 月 27 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日实际产生的营业收入及运营净收益¹分别为 11,772.77 万元、9,585.85 万元，较最近一次评估报告披露的同期营业收入及运营净收益预测值²分别高出 2,629.95 万元、2,637.69 万元，差异率为 28.77%、37.96%，变动幅度均超过 20%。

差异的主要原因为：（1）2025 年基金管理人积极协同运营管理机构开展运营管理工作，实际经营业绩达成高于预算目标值；（2）受节假日分布及服装客单价影响，四季度为奥莱业态的传统

¹ 实际运营净收益=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浮动管理费用

² 营业收入及运营净收益预测值指招募说明书披露的评估报告预测数，以 2025 年 3 月 31 日为评估基准日，按照 2025 年 8 月 27 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日的实际天数年化值

销售旺季，本基金自 2025 年 8 月 27 日交割后，恰逢项目销售旺季。

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

2025 年不动产项目宁波杉井奥特莱斯运营情况平稳，上述现金流变化情况对基金份额持有人权益呈有利影响。

基金管理人将协同运营管理机构持续跟踪消费趋势变化，力争以主动化、精细化、体系化的运营管理应对市场竞争与需求迭代，不断夯实底层资产现金流稳定性与长期价值，切实保障基金份额持有人利益。

本基金自 2025 年交割后尚未经完整自然年，与评估报告的对比为按照天数折算至报告期口径，由于奥莱业态呈现一定的季节性波动特征，请投资人理性看待本基金 2025 年实际现金流与预测现金流的差异情况。

五、其他说明事项

投资者可以登陆中金基金管理有限公司网站 www.ciccfund.com 或拨打中金基金管理有限公司客服电话 400-868-1166 进行相关咨询。

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

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

特此公告。

中金基金管理有限公司

2026 年 3 月 31 日