

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施 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：中国建设银行股份有限公司

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。

基金托管人中国建设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基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料经审计，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为不动产基金出具了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 8 月 27 日（基金合同生效日）起至 2025 年 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和原始权益人	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构	7
2.7 信息披露方式	8
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内资本性支出使用情况	10
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	10
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	11
3.8 报告期内发生的关联交易	11
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	11
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	11
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	11
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	11
§4 不动产项目基本情况	11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	11
4.2 不动产项目所属行业情况	13
4.3 不动产项目运营相关财务信息	16
4.4 项目公司经营现金流	18
4.5 项目公司对外借入款项情况	18
4.6 不动产项目投资情况	18
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	18
4.8 不动产项目相关保险的情况	18
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	19
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	21
4.11 其他需要说明的情况	21
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	21
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	21
5.2 投资组合报告附注	21
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	21
§6 回收资金使用情况	22

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	22
§7 管理人报告	22
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	22
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	23
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	26
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	27
§8 运营管理机构报告	28
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	28
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	28
§9 其他业务参与者履职报告	29
9.1 托管人报告	29
9.2 资产支持证券管理人报告	29
9.3 其他专业机构报告	30
9.4 原始权益人报告	31
§10 审计报告	31
10.1 审计报告基本信息	31
10.2 审计报告的基本内容	31
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	34
§11 年度财务报告	34
11.1 资产负债表	34
11.2 利润表	37
11.3 现金流量表	38
11.4 所有者权益变动表	41
11.5 报表附注	43
§12 评估报告	84
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	84
12.2 评估报告摘要	85
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	86
12.4 采取不同估值方法进行校验的评估结果	86
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	87
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	87
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	87
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	87
§13 基金份额持有人信息	87
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	87
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	88
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	88
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	89
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	89
§14 不动产基金份额变动情况	89
§15 重大事件揭示	89
15.1 基金份额持有人大会决议	89

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	89
15.3 不动产基金投资策略的改变	90
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	90
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	90
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、资产项目公司和专业机构等业务参与者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	90
15.7 其他重大事件	90
§16 影响投资者决策的其他重要信息	91
16.1 其他有助于投资者了解的信息	91
§17 备查文件目录	92
17.1 备查文件目录	92
17.2 存放地点	92
17.3 查阅方式	92

§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	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金唯品会奥莱 REIT
场内简称	唯品奥莱（扩位简称：中金唯品会奥莱 REIT）
基金代码	508082
交易代码	508082
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 8 月 27 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	中国建设银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	26 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 9 月 12 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	杉杉商业集团有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：宁波杉井奥特莱斯

项目公司名称	杉井商业管理（宁波）有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	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，项目运营收入主要包括联营模式收入、租金收入、物业管理收入、推广费收入及其他业务收入
不动产项目地理位置	宁波市海曙区集士港镇春华路 1399 号、秋实路 555 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	杉杉商业集团有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李耀光	林可
	职务	副总经理	公募 REITs 项目负责人
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	lydia.lin@vipshop.com
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	浙江省宁波市鄞州区首南街道日丽中路 777 号 2601 室
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	浙江省宁波市鄞州区宁穿路 1409 号宁波中心大厦 A 座 21 层
邮政编码		100004	315100
法定代表人		李金泽	陈江挺

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和原始权益人

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	中国建设银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国建设银行股份有限公司宁波市分行
注册地址	北京市西城区金融大街 25 号	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	浙江省宁波市鄞州区宝华街 255 号
办公地址	北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼	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	浙江省宁波市鄞州区宝华街 255 号
邮政编码	100033	100004	315100
法定代表人	张金良	陈亮	陈承标（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	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

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	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

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	《中国证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	https://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 8 月 27 日-2025 年 12 月 31 日
本期收入	135,071,371.48
本期净利润	2,715,713.17
本期经营活动产生的现金流量净额	217,639,134.01
本期现金流分派率（%）	1.35
年化现金流分派率（%）	3.89
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	3,760,771,416.40
期末不动产基金净资产	3,482,715,713.17
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	107.98

注：（1）本不动产基金的基金合同于 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。（2）本期收入指不动产基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

（3）本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。（4）年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/基金合同生效日至报告期末实际天数*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 年末
期末不动产基金份额净值	3.4827
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本不动产基金的基金合同于 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。

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（2025 年 8 月 27 日-2025 年 12 月 31 日）	57,023,616.22	0.0570	-
本年累计	57,023,616.22	0.0570	-

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（2025 年 8 月 27 日-2025 年 12 月 31 日）	-	-	-
本年累计	-	-	-

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	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	-
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	-
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：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 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”。

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

无。

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。

暂无上年同期数据。

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	5,702.36	5,231.77	108.99%	差异的主要原因为实际经营业绩好于预期、按照基金合同约定募集期间产生的利息计入基金财产等因素影响

注：招募说明书预测数为按照基金合同生效日至报告期末的实际天数年化值。

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

根据本基金的基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 2,264,288.08 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 399,580.10 元，基金托管人、资产支持证券托管人的托管费合计计提金额 121,084.34 元。运营管理机构的管理费用合计计提金额 23,177,924.35 元。

费用收取依据详见本基金招募说明书“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

根据本基金的基金合同、运营管理服务协议等相关法律文件，经审计报告确认，报告期内运营管理机构超额完成目标运营净收益，已计提激励管理费 5,275,380.71 元。

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。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内未发生合计金额占全年收入比例超过 10%的资本性支出。

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

报告期内，本不动产基金发售并购入不动产项目事项（以下简称“本次交易”），已由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司杉井商业管理（宁波）有限公司的交割审计，并出具了项目公司的交割审计专项报告。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2025 年 8 月 26 日）总资产合计 487,357,009.28 元，负债合计 145,378,113.35 元，所有者权益合计 341,978,895.93 元。

本报告期内，本不动产基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

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，具体参见“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

无。

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者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本不动产基金业务参与者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

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，项目紧邻宁波栎社机场，周边交通便利，半小时车程可基本覆盖宁波市主城区范围，辐射范围广，客群聚集能力强，报告期内周边未发现新增直接竞争性项目。截至报告期末，本项目一期已开业运营 14.3 年，三期开业运营 9.2 年，四期开业运营 5.8 年，合计总建筑面积 104,262.75 平方米，商业建筑面积 83,319.32

平方米，可供出租面积 50,914.95 平方米，报告期末实际出租面积 50,914.95 平方米，期末时点出租率 100.00%，报告期末租金收缴率 100.00%，报告期内租金单价为 446.33 元/平方米/月。

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8月27日-2025年12月31日）/报告期末（2025年12月31日）
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	50,914.95
2	报告期末实际出租面积	报告期末已签订联营、租赁合同的各项正式商铺的租赁面积	平方米	50,914.95
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	100.00
4	报告期内租金单价水平	报告期内实际出租面积对应的商铺联营收入及租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	446.33
5	报告期末剩余租期情况	报告期末已签正式铺位租约的加权平均剩余租期	年	1.72
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	%	100.00

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金重要不动产项目为宁波杉井奥特莱斯项目，无其他资产，项目运营指标参见“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

本报告期末，不动产项目在执行租约共涉及商户 212 家，其中零售业态商户面积占比 84.18%，非零售业态商户面积占比 15.82%，报告期内前五大商户联营及租赁收入占全部联营及租赁收入的比例为 17.59%，商户集中度较低。具体情况如下：

商户	业态	联营及租赁收入（万元）	占全部联营及租赁收入的比例
商户 1	零售	620.59	6.56%
商户 2	零售	385.30	4.07%
商户 3	零售	260.31	2.75%
商户 4	零售	215.06	2.27%
商户 5	零售	184.13	1.95%
合计		1,665.39	17.59%

报告期内不动产项目营业收入的主要构成情况、不动产项目营业成本及费用的主要构成情况参见“4.3 不动产项目运营相关财务信息”。

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、商户履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行合同及租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产资产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测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。不动产资产运营过程中联营模式收入、租金等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。具体而言，经营风险包括运营收入的相关风险、运营支出及相关税费增长进而可能影响基金份额持有人收益的风险、维修和改造的相关风险、收款账户未全部在托管行开立的相关风险及其他运营相关风险等。

2、行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民消费水平的提高，以及行业相关政策的支持，为商业零售相关行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。若未来上述因素的发展趋势不及预期，对不动产项目或将造成重大不利影响。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便利设施、交通条件等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险、商业零售相关行业竞争加剧的风险、电商发展对线下零售行业冲击的风险等。

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

1、行业基本情况及发展阶段

根据中华人民共和国商务部颁布的《奥特莱斯企业经营管理要求》（SB/T 11053-2013），奥特莱斯是以折扣价格销售国际、国内名牌的过季、下架、断码商品、特为其定制的商品、企业自有品牌的商品，独立于其他卖场且以零售为主的业态，具备一定的品牌集聚度。根据国家市场监督管理总局、中国国家标准化管理委员会发布的《零售业态分类》（GB/T 18106-2021），奥特莱斯为购物中心大类下细分业态。

奥莱业态历史悠久，于 20 世纪 70 年代起源于美国。伴随着中等收入人群对于高性价比消费需求增加，奥莱逐渐在全球成为主流的、成熟的商业业态之一，整体具备较强生命力。中国大陆首家奥特莱斯是 2002 年开业的北京燕莎奥莱，此后国内奥特莱斯市场大致经历了 4 个发展阶段：

(1) 2002-2007 年的探索起步期：期间每年仅在头部一二线城市有零星奥莱项目开业，到 2007 年全国已开业奥莱数量达 10 家；

(2) 2008-2012 年的逐步兴起期：期间平均每年开业奥莱数量达到 7 家，市场渐成规模，部分销售额至今仍领先全国的标杆性项目在此期间开业，如京津佛罗伦萨小镇（2011 年）、宁波杉井奥特莱斯（2011 年）、重庆两江砂之船（2008 年）等；

(3) 2013-2019 年的迅速发展期：期间每年新开业奥莱数量攀升至 15-20 家，杉杉商业、RDM（佛罗伦萨小镇运营商）等头部运营商开始系统性规模扩张；

(4) 2020 年至今进入量稳质升期：开业数量增速保持高个位数的同时，奥莱一级市场并购交易、二级市场证券化融资活跃度均有所提升。

根据赢商网数据，截至 2025 年末全国存量奥莱项目达 287 个，2020 年至 2025 年累计新增 126 个项目，其中 2025 年新增 22 个项目，较 2024 年增速有所放缓，行业正逐步由高速扩张转向高质量发展的新阶段。

2、行业周期性特点

(1) 奥莱业态具有较强的抗周期属性

从奥特莱斯的发展历程来看，奥特莱斯凭借“名品+折扣”的经营模式能够缓解经济下行时期品牌商的库存压力。从国内来看，宏观经济发展的新变化使得零售各业态受到了不同程度影响，但奥特莱斯业态表现持续稳健，发展速度居于主要零售业态前列。奥特莱斯“高性价比”的特质具备较强的抗周期性，在经济和零售市场波动时，契合消费者购买行为和消费习惯的新变化，能够保持相对稳定。

(2) 奥莱业态呈现一定的季节性波动特征

国内奥特莱斯的季节性特征主要受节假日与产品结构的双重因素影响。一季度及四季度，依托元旦、春节、“十一”黄金周等节假日，社会消费需求集中释放，带动奥特莱斯客流量与销售额的显著攀升。同时，羽绒服、大衣等冬季品类销售占比提升，其天然高于夏季产品的单价进一步提高销售额，使得奥特莱斯行业一季度及四季度呈现出销售波峰的旺季特征。

3、行业竞争格局

中国奥特莱斯行业格局清晰、集中度高，头部运营商竞争优势显著。头部奥莱运营商主要分为“专业奥莱运营”及“百货多元转型”两类。其中，专业奥莱运营商，包括 RDM（佛罗伦萨小镇运营商）、杉杉商业、砂之船等，百货运营商多元业务转型，包括王府井、百联等。根据中国百货商业协会发布的《2024-2025 中国奥特莱斯行业白皮书》统计，截至 2025 年 8 月，王府井、首创、百联、RDM、杉杉商业、砂之船等六大连锁集团共运营 83 个品质化奥特莱斯，预计到 2025 年末将达到 87 家，市场占有率合计将超过 30%，呈现强者恒强的趋势。

截至 2025 年末，运营管理机构杉杉商业已运营 22 家奥特莱斯广场，是国内已开业奥特莱斯数量及自持奥特莱斯物业数量最多的奥特莱斯企业；按 GMV 规模统计，杉杉商业在中国奥特莱斯企业中位于第一梯队。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

截至报告期末，不动产项目宁波杉井奥特莱斯所在的宁波市范围内目前仅有一处同类的奥特莱斯竞品项目，该项目为宁波前湾盛世里文旅·奥特莱斯（以下简称“前湾奥莱”），除该项目外，不动产项目所在地 1 小时车程范围内暂无其他奥特莱斯项目供应。前湾奥莱项目总建筑面积约 22 万平方米，商业建筑面积约 11.2 万平方米，于 2025 年 6 月 28 日正式营业。虽然前湾奥莱与本不动产项目同为奥特莱斯业态，但其位于慈溪市，距本不动产项目距离较远（驾车距离约 80 公里），主要服务于慈溪本地客群；同时，前湾奥莱的定位为“奥莱+文旅”，品牌矩阵与本项目存在较大差异。

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 3 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《提振消费专项行动方案》，以“增收减负、供需匹配、消费环境改善”为主线，同步推进城乡居民增收、消费能力保障、服务消费提质、大宗消费升级四大行动：通过稳岗返还、财产性收入渠道拓展、育儿补贴、以旧换新扩容、消费贷贴息等 30 项举措，直接提高居民可支配收入、降低教育医疗养老育儿支出预期，并激活汽车、家电、文旅、养老、托育等重点消费场景。

2025 年 9 月，财政部、商务部联合印发了《关于开展消费新业态新模式新场景试点工作的通知》，以扩大优质消费供给、释放多样化消费潜力为目标，提出了支持健全首发经济服务体系、创新多元化服务消费场景、推动优质消费资源与知名 IP 跨界联名等具体举措。强调培育消费新增长点、提升消费活力，引导试点城市完善消费生态，强化中央财政资金引导与社会资本投入，为全方位扩大内需、推动经济高质量发展提供有力支撑。

2025 年 10 月发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》把“居民消费率明显提高”纳入核心目标，首次将提振消费确立为发展模式：通过提高劳动报酬、转移支付、个税改革增加居民收入，清理汽车住房等限制、打造首发赛事夜间经济扩容供给，建立以旧换新、消费贷贴息、育儿补贴、带薪休假等直达消费的长效机制，并研究万亿级收入补贴或通用消费券，同步健全社保养老医疗托育体系，稳定居民收入预期，推动消费成为“十五五”时期拉动经济增长的主动力和稳定锚，为商业不动产带来扩容提质红利。

2025 年 12 月，中央经济工作会议部署了 2026 年经济工作，强调以建设强大国内市场、畅通国内大循环为核心，提出了提振消费、完善流通体系等举措。这些举措为行业在扩大优质供给、培育流通主体、推动线上线下融合等方面提供有利发展环境。

地方层面，2025 年宁波市围绕提振和扩大消费出台多项政策举措，从大宗消费、服务消费、以旧换新、消费补贴、新型消费培育及消费环境优化等多维度发力。在消费品以旧换新方面，政策覆盖范围从传统汽车扩展至家电、智能家居、3C 产品等品类，鼓励绿色智能产品消费。此外，宁波还通过发放覆盖商超、餐饮等场景的基础消费券，开展“金秋购物季”等主题促销活动拉动日常消费，上述多项促消费政策的开展为本不动产项目营造了有利的消费环境。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2025 年我国奥特莱斯行业整体运行稳健，依托“品牌+折扣+体验”的核心商业模式，在消费结构升级与理性消费趋势下呈现出较强的增长韧性与抗周期属性。根据赢商网及中国商业联合会奥特莱斯分会数据，2025 年前三季度，全国 108 个在营奥莱项目销售额同比增速达 12.0%，客流增速达 15.4%，持续保持双位数增长。从品牌结构来看，国际轻奢、运动户外与国潮品牌逐渐成为奥莱零售端的核心支撑，非零售体验业态占比亦稳步提高。在业态定位方面，奥莱业态已逐渐由单一的折扣卖场向文商旅融合的生活方式目的地转型，体验业态占比日益提升，亲子、运动、宠物、二次元等多主题场景逐渐兴起，越来越多的项目通过布局潮流品牌、网红打卡点等方式适配客群需求，打造城市微度假场景，延长消费者停留时长与消费频次。

从奥莱行业市场竞争格局来看，中国奥莱市场的头部集聚效应日益增强，国内六大头部奥莱运营商已实现从一线城市到下沉市场的全面布局。预计未来几年，行业仍将保持稳健增长，但受同质化竞争及区域市场容量限制，行业增速或将较前期放缓。因此，预计未来行业增长逻辑将逐渐由规模扩张向精细化运营转型，品牌、会员、数字化等将成为愈发重要的驱动因素。

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）
1	总资产	675,826,720.46
2	总负债	2,664,121,254.87
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	117,727,669.41
2	营业成本/费用	120,103,646.15
3	EBITDA	80,237,550.67

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：杉井商业管理（宁波）有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	货币资金	393,689,625.19
2	投资性房地产	259,975,940.26
主要负债科目		
1	长期应付款	2,319,860,466.00
2	其他应付款	324,526,572.87

注：主要资产科目指占期末总资产 10% 以上的资产科目；主要负债科目指占期末总负债 10% 以上的负债科目。

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：杉井商业管理（宁波）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025年8月27日（基金合同生效日）-2025年12月31日）	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	联营模式收入	85,933,335.41	72.98
2	租金收入	8,718,740.08	7.41
3	物业管理收入	11,488,866.17	9.76
4	推广费收入	5,339,709.91	4.54
5	停车场收入	174,551.94	0.15
6	广告位租赁收入	660,416.83	0.56
7	其他收入	5,412,049.07	4.60
8	营业收入合计	117,727,669.41	100.00

注：1、本报告期项目公司财务数据期间为 2025 年 8 月 27 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日，下同。2、其他收入主要包括场地租赁收入、装修管理费收入、其他服务费收入等。

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：杉井商业管理（宁波）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2025年8月27日（基金合同生效日）-2025年12月31日）	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销	9,366,200.28	7.80
2	物业运营成本	5,901,129.24	4.91
3	税金及附加	4,631,776.94	3.86
4	销售费用	5,404,110.85	4.50
5	管理费用	23,866,448.50	19.87
6	财务费用	70,933,980.34	59.06
7	其他成本/费用	-	0.00
8	营业成本/费用合计	120,103,646.15	100.00

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：杉井商业管理（宁波）有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025年8月27日（基金合同生效日）-2025年12月31日）
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	87.13
2	息税折旧摊销前利润率	$\text{息税折旧摊销前利润} / \text{营业收入}$	%	68.16

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润为不动产项目财务业绩指标，“3.3.2.1 本期可供分配金

额计算过程”中“本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

项目公司开立了监管账户、基本账户、预付卡监督账户以及项目公司运营专项账户，以上账户均受到监管银行的监管，不动产项目相关收入最终均归集至监管账户。以上账户均按照《项目公司资金监管协议》《项目公司运营专项账户管理协议》的约定进行管理，执行资金收支。

自权利义务转移日（2025 年 8 月 27 日）起，基金管理人完成对不动产项目公司所有银行账户及资金的管理交接，实现所有账户及资金统一纳入基金管理人和监管银行的监管范围。本报告期内不动产项目公司收入归集总金额 733,508,288.75 元，对外支出总金额 530,700,311.74 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

无。

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的情况说明

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 对不动产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及对基金运作、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，足额购买财产一切险、及公众责任险等。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

2025 年，宁波杉井奥莱坚持“大品牌，小价格”的经营策略，顺应消费趋势，在“品牌焕新、空间体验、会员服务”等方面持续为消费者打造具有“新鲜感”的品质奥莱。

1、品牌矩阵焕新升级，持续巩固竞争优势

年内引入包括 lululemon、VAUDE、MAIA ACTIVE、HEFANG 等 7 家浙江奥莱首店品牌，实现 69 个品牌的焕新升级和门店规格的提升，包括 FERRAGAMO、Tommy Hilfiger、Calvin Klein、PRIME TIME、THE NORTH FACE、MLB、Columbia、凯乐石、FILA、HAZZYS、安德玛、安踏冠军、Charles&Keith 等，其中包括众多浙江省首家或独家的奥莱旗舰店或全新形象店。项目以“首店经济+超级大店”模式持续提升“单店效能”，巩固品牌竞争优势，吸引追求“质价比”的不同消费者。

2、打造有温度的商业空间，创造社交共鸣

2025 年宁波杉井奥莱坚持“亲子友好、女性友好、社交友好、宠物友好”的理念，将物理空间转化为“内容体验场”，通过场景创新与社交化营销，重新定义“好逛度”。在主题空间上，暑期举办充满探险趣味的恐龙主题展，增强亲子客群体验度；与 Teenie Weenie 合作打造 IP 小熊品牌陈设打卡点，联动 ECCO、飞鸟与新酒等共同打造主题场景，放大广告效应，以沉浸式的丰富场景和情绪共鸣激发消费欲望。在宠物友好方面，设置宠物专属直梯，并联合 Coach、Hazzys 和丹尼爱特举办多次爱宠圈层活动，通过设置专属休息区、制作高端品牌宠物专属铭牌、与宠物一起做瑜伽等活动，让商业空间更有温度。

3、会员与营销活动破圈，从“折扣场”向“生活场”转变

截至 2025 年末，宁波杉井奥莱总会员数量达 219.1 万人，新增会员人数同比增长 15.8%，活跃会员¹人数同比增长 6.3%，会员消费贡献²占比达 74.6%。在会员服务方面，2025 年宁波杉井奥莱继续加大会员权益，在三级会员和 Vip Room 基础上，新增钻石卡代客泊车服务，解决节假日“停车难”问题，同时落地专属会员折扣、“贵必退”等多项措施，保障消费者权益，进一步提升会员体验度。在营销活动方面，2025 年宁波杉井奥莱围绕节点大促、主题营销、首店联动、文旅体验等四大方向开展系统化营销。项目紧扣“周年庆”、“年中庆”、“双十一”等核心节点，常态化开展团券、满减、多倍积分、消费抽奖等促销活动；全年落地樱花购物季、恐龙主题展、听劝音乐节、咖啡市集、非遗文化与宠物友好等场景活动，结合明星互动、时装秀、烟火秀与主题巡游强化体验引流；同步依托 lululemon、FILA 等首店与旗舰店开业打造营销热点，并联动景区、异业伙伴推进文商旅融合，持续扩大客群覆盖与会员粘性，为项目现金流稳定与资产价值提升提供有力支撑。

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

¹ 指在本项目一年内至少消费一次的会员

² 指会员消费占项目整体销售额的比例

报告期内，基金管理人与运营管理机构积极开展各项运营管理工作，资产整体运营表现良好，不动产项目完成营业收入 11,772.77 万元，息税折旧摊销前利润 8,023.76 万元，息税折旧摊销前利润率 68.16%，核心指标均达到基金管理人于不动产项目交割前所制定的年度预算目标。

未来，基金管理人将持续协同运营管理机构，依托对宁波及浙东区域消费市场、客群结构与消费习惯的深度洞察，紧密跟踪消费趋势变化，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。

在品牌组合优化方面，2026 年将坚持“高奢提调性、轻奢稳频次、运动户外聚人气”的分层策略，持续推进首店、旗舰店与形象店引进，坚持品牌汰换机制，强化品类互补与场景联动，构建差异化、竞争力突出的品牌矩阵，提升商户经营质量与项目吸引力。

在全域营销推广方面，立足浙江省域战略高度，推进“浙江省一起省”全域营销体系，整合节点大促、主题 IP、文商旅融合、跨城引流等多维手段，扩大省内客群覆盖与市场渗透，持续提升项目区域影响力与客流韧性。

在会员体系建设方面，加快构建跨项目、跨业态、跨渠道的联合会员生态，完善会员精准画像、权益分层、数据驱动运营与全生命周期服务体系，践行“品质奥莱”理念，以高粘性会员体系巩固核心客群、提升复购与客单价，为基金的持续稳定收益与资产保值增值提供坚实保障。

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

宁波杉井奥莱项目近年来保持着稳健的运营表现，凭借主动精细化的运营管理、具有吸引力的品牌组合、优越的地理位置等多重因素，在宁波市域建立了一定的竞争优势。项目所处的宁波市消费潜力较大，根据宁波市统计局数据，2025 年全市居民人均可支配收入 7.8 万元，同比名义增长 4.0%，全市居民人均消费支出 5.1 万元，同比增长 4.7%，以 2025 年人均可支配收入计算，宁波在中国境内所有城市中排名前十。同时，随着 2026 年 1 月宁波地铁 6 号线的开通，项目周边交通环境持续改善，杉井奥莱对于宁波市域的辐射能力将得到进一步增强。

从行业发展趋势来看，文商旅融合、数字化运营、资本化运作、精细化管理正逐渐成为行业升级主线。越来越多的奥莱项目正加速向集购物、休闲、社交、微度假于一体的复合型消费目的地转型，体验业态与场景化运营的占比持续提升；数字化工具与全渠道运营深度落地，通过会员体系、精准营销及线上线下联动有效提升客流转化与客户粘性；商业不动产 REITs 的推出，进一步推动行业形成“投融管退”良性循环，头部企业依托成熟运营能力开展轻资产输出，行业集中度有望进一步提升。与此同时，行业仍面临区域供给结构性过剩、项目同质化竞争及线上消费分流等挑战。长期来看，随着行业规范化发展与运营能力持续提升，具备核心区位、稳定客流、优质运营的成熟奥特莱斯资产的现金流安全性与长期投资价值将进一步凸显。

未来，宁波杉井奥莱项目将结合市场发展趋势，持续提升运营管理效能，巩固在宁波地区的竞争优势。但随着宁波消费市场的竞争日趋加剧，如未来市场出现新的奥莱项目供应，或将对本项目带来一定的分流影响。同时，随着互联网技术的发展，线上购物平台的便利性与灵活性，使线下零售行业持续面临被替代的挑战。

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	14,741,663.61	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	14,741,663.61	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体本报告期末出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

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为 138,345.62 万元，根据原始权益人承诺及招募说明书相关约定，原始权益人拟将其中不低于 85% 部分用于长沙自贸会展区奥特莱斯项目和武汉经开区奥特莱斯项目建设，不超过 15% 部分拟用于补充原始权益人的流动资金。

截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人已使用回收资金数额合计 27,729.25 万元，已使用比例为 20.04%，净回收资金余额为 110,616.37 万元。后续将按计划继续用于上述项目建设、补充流动资金或其他经批准同意的项目建设。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（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、投资及运营管理等工作，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	任本基金的基金经理期限		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	2025 年 8 月 27 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 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	闫婧茹女士，会计硕 士，CPA。历任中信证 券股份有限公司投资 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

					目，项目类型覆盖消费、住房租赁、高速公路等不动产领域。	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	2025年8月27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。
秦文博	本基金的基金经理	2025年8月27日		-6.5年	曾负责购物中心板块业务可研测算、预算管理和运营分析，曾参与朝阳大悦城商业决策评审、广州大悦汇轻资产项目获取、北京华尔道夫酒店运营管理等项工作，项目类型覆盖商业综合体、酒店等商业不动产领域。	秦文博先生，国际商务硕士。历任大悦城控股集团股份有限公司财务运营高级专员、主管、高级主管和经理；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遵规守信情况的说明

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

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。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-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产项目为宁波杉井奥特莱斯。

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已根据签订的《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、信息披露管理和安全生产等方面的具体工作。

报告期内，本基金投资的不动产项目运营情况详见报告“4 不动产项目基本情况”。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为德师报(审)字(26)第 P03786 号的审

计报告，本基金本报告期（自 2025 年 8 月 27 日至 2025 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 57,023,616.22 元，截至 2025 年 12 月 31 日实际分配人民币 0.00 元。基金管理人将按照适用法规规定及本基金基金合同约定，分配总计不少于 90% 本年度可供分配金额的基金收益。

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

截至报告期末，由中金基金作为基金管理人的中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金印力消费 REIT”）已于 2024 年 4 月 17 日披露《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金中国绿发商业 REIT”）已于 2025 年 6 月 20 日披露《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金印力消费 REIT 和中金中国绿发商业 REIT 是主要投资于商业零售不动产项目的不动产基金，因此，基金管理人管理了与本基金具有同类型不动产资产的不动产基金。

综合考量中金印力消费 REIT、中金中国绿发商业 REIT 和本不动产基金项下不动产项目处在距离较远的不同区域，分别聘请了不同的运营管理机构，且运营管理机构不存在关联关系，以及 3 只不动产基金的投资及扩募资产范围重叠可能性较低等因素，同时结合商业零售项目的运营管理特点，基金管理人认为现阶段同时管理三只商业零售 REITs 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（如有）、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

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。

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

不涉及。

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、暂缓和豁免信息披露机制、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，不动产项目整体运营平稳，具体情况详见“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”。

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

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

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《杉杉奥特莱斯集团关于中金唯品会奥特莱斯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

及内部制度，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，中国建设银行股份有限公司（以下简称“本基金托管人”）在履行托管职责中，严格遵守了《证券投资基金法》、基金合同、托管协议和其他有关规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、资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，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

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，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了监督，未发现基金管理人有关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，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对托管人应当复核的本基金公开披露的信息进行了复核、审查和确认，并复核审查了本报告中的财务指标、利润分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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资产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-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划）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

根据《关于宁波集奥商业运营管理有限公司之股东借款协议》，中国国际金融股份有限公司（代表中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划）通过股东借款构成对 SPV 公司的股东债权。之后根据《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司股东变为中国国际金融股份有限公司（代表中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划）。SPV 公司原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司债权。

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、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）等专业机构提供服务或者出具报告情况

本基金聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务，已出具年度审计报告。

本基金聘请的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，已对不动产的市场价值出具年度跟踪评估报告，详细情况请参见本报告“12. 评估报告”。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）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不动产基金份额。

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 510,000,000.00 份，占不动产基金全部份额的 51.00%。

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重大变化情况

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	德师报(审)字(26)第 P03786 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
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

	<p>资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定和操作指引,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。</p>
形成审计意见的基础	<p>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。</p>
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	<p>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。</p>
管理层和治理层对财务报表的责任	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p>
<p>会计师事务所的名称</p>	<p>德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)</p>
<p>注册会计师的姓名</p>	<p>马强辉 唐婧</p>
<p>会计师事务所的地址</p>	<p>上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼</p>
<p>审计报告日期</p>	<p>2026 年 3 月 27 日</p>

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

为向投资者提供有用信息，基金管理人聘请戴德梁行土地房地产评估有限公司评估了不动产项目的市场价值。根据粤戴德梁行评报字（2026/BJ/R2）第 006 号资产评估报告，该不动产项目的市场价值评估结果为 2,970,000,000 元人民币。基金管理人治理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。根据已执行的审计程序，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）未注意到中金唯品会奥莱 REIT 的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数与财务报表及审计意见在所有重大方面存在不一致或存在重大不合理情形。

§ 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
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
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。

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
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

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		134,881,880.44
1.营业收入	11.5.7.36	117,727,669.41
2.利息收入		15,583,304.01
3.投资收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.37	-
4.公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.38	-
5.汇兑收益(损失以“-”号填列)		-
6.资产处置收益(损失以“-”号填列)	11.5.7.39	-
7.其他收益	11.5.7.40	1,570,907.02
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		121,543,709.70
1.营业成本	11.5.7.36	82,016,721.71
2.利息支出	11.5.7.42	2,082,598.76
3.税金及附加	11.5.7.43	4,882,188.77
4.销售费用	11.5.7.44	5,495,570.95
5.管理费用	11.5.7.45	232,652.74
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	762.82
8.管理人报酬		25,841,792.53
9.托管费		121,084.34
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-
12.资产减值损失	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)		13,338,170.74
加：营业外收入	11.5.7.50	189,491.04
减：营业外支出	11.5.7.51	13,670.55
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		13,513,991.23
减：所得税费用	11.5.7.52	10,798,278.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,715,713.17
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)		-
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。

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		14,742,068.61
1.利息收入		14,741,832.00
2.投资收益(损失以“-”号填列)		-
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		236.61
二、费用		2,535,777.42
1.管理人报酬		2,264,288.08
2.托管费		121,084.34
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		150,405.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		12,206,291.19
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

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		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		158,335.38
19.取得不动产项目支付的现金净额		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
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。

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

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 2025 年 8 月 27 日(基金合同生效日)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、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)	-	-	-	-	-	-	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。

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	-	-	-	-	-
（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

吕静杰

主管会计工作负责人

郭茂乾

会计机构负责人

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。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“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》，同时亦按照中国证监会发布的《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(以下简称“中国基金业协会”)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》等有关规定编制。

本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规定要求，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。

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。

11.5.4.7 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。

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的，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；
- (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。

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。

金融负债和权益工具的分类

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。

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进行合并。

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。

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。固定资产仅在与其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才予以确认。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

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。

11.5.4.19 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。

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，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。

11.5.4.27 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。

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。

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

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。

11.5.4.33 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，本基金会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。

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

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。

11.5.7.7 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(%)	

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。

11.5.7.7.6 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	-	-	-

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
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。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约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。

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	-	-	-	-

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
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	-	-	-	-

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

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

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
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。

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。

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		

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。

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

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
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

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。

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。

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。

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

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

项目	本期	
	2025 年 8 月 27 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日	
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

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

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	-

项目	本期 2025 年 8 月 27 日 (基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
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。

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。

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	-

项目	本期 2025 年 8 月 27 日 (基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
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

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。

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	

项目	本期 2025 年 8 月 27 日 (基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
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

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。

11.5.8.2.2 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。

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%。

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	其他关联关系
宁波杉宇品牌管理有限公司	其他关联关系
宁波品杉商业运营管理有限公司	其他关联关系
宁波品杉电子商务有限公司	其他关联关系
浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	其他关联关系

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

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

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	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。

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)。

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。

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。

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。

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。

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	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
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。

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。

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

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。

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。

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。

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		-	-

§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”），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。基金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。

戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。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，符合公司相关制度及合规管理的要求。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在评估报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与评估对象没有现实或潜在的利益，与委托人及评估利害关系人没有利害关系，对评估对象、委托人及评估利害关系人不存在偏见；评估报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

不动产项目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，不动产项目的评估值并不代表不动产项目的实际可交易价格，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

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/R2）第 006 号《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 代码 508082）持有的不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》，中国浙江省宁波市海曙区杉井奥特莱斯广场一期、三期、四期项目「杉井奥特莱斯」商业及配套项目，总建筑面积为 104,262.75 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 2,970,000,000 元（大写人民币贰拾玖亿柒仟万元整）。评估报告摘要如下：

评估委托方：中金基金管理有限公司

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）规则适用指引第 6 号——年度报告（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》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）

项目公司持有的位于中国浙江省宁波市海曙区杉井奥特莱斯广场一期、三期、四期项目「杉井奥特莱斯」商业及配套不动产项目，证载建筑面积为 104,262.75 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 2,970,000,000 元，折合单价 28,486 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

相较于评估机构在本基金申报发行阶段基于 2025 年 3 月 31 日价值时点出具的评估报告，本基金 2025 年度评估报告基于不动产项目 2025 年度的实际经营情况及对项目未来短期经营策略、长期经济环境的整体考量，对于宁波杉井奥特莱斯项目的联营扣率、联营销售额增长率、折现率等评估参数假设进行了一定调整。具体调整情况如下：

宁波杉井奥特莱斯项目预测期联营扣率参数参照 2025 年实际经营情况由首发评估预测的 13.00% 调整为 13.50%。项目 2024 年、2025 年的实际联营扣率分别为 13.30%、13.80%，本次跟踪评估工作中联营扣率取值为 2024 年-2025 年联营扣率之平均数。

项目联营扣率的上涨伴随着联营营业额增幅的放缓，为适配项目未来实际发展经营策略，基于谨慎原则，结合项目运营管理团队预测，本次跟踪评估工作中 2026 年联营销售额增长率由首发评估预测假设的 3% 下调至 2%。

考虑到自项目上市后无风险利率下行的宏观背景，同时，投资人对奥特莱斯业态的认可度持续提升，叠加该业态具备较强的抗周期属性与稳定运营能力，本次跟踪评估工作中折现率由首发评估预测假设的 7.75% 下调至 7.50%。

前述评估参数的调整充分考量了商业不动产项目 2025 年实际经营情况、未来短期招商调整等经营策略以及长期经济环境发展变化等因素，使得现金流的评估预测较为客观、审慎；项目资产整体评估价值相较基金首发评估预测稳健增长。

12.4 采取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。

本次评估机构采用市场比较法作为本次评估结果校验方法。校验结果如下：

项目名称	总建筑面积 (平方米)	评估方法	总值(元)	单价(元/平方米)
宁波杉井奥特莱斯	104,262.75	收益法	2,970,000,000	28,486

		比较法	3,071,000,000	29,450
--	--	-----	---------------	--------

综上所述，本基金持有的不动产项目按照收益法估值总价为 2,970,000,000 元，采用比较法校验测算总价为 3,071,000,000 元，结果差异在 20% 之内，本次估价结果具备合理性。具体校验过程详见评估报告。

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

不涉及。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动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	宁波杉井奥特莱斯	11,772.77	9,142.82	128.77%	9,585.85	6,948.16	137.96%
合计	-	11,772.77	9,142.82	128.77%	9,585.85	6,948.16	137.96%

注：1、本期运营净收益实际值=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、本期营业收入预测数及本期运营净收益预测数按照报告期实际天数折算。

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

报告期内，宁波杉井奥特莱斯实际现金流（运营净收益）为 9,585.85 万元，较最近一次评估报告预测值超出 2,637.69 万元，差异率为 37.96%，差异的主要原因为报告期内实际经营业绩达成高于评估预测值，同时奥莱业态具有一定的季节性波动特征，四季度为奥莱业态的传统销售旺季。

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)	户均持有的基金份额	持有人结构

	(份)	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 (%)
3,582	279,173.65	995,106,003.00	99.51	4,893,997.00	0.49

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	21,423,743.00	2.14
2	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	15,349,771.00	1.53
3	中信证券股份有限公司	15,080,077.00	1.51
4	中国国际金融股份有限公司	10,696,126.00	1.07
5	国信证券股份有限公司	8,895,652.00	0.89
6	招商证券股份有限公司	8,793,469.00	0.88
7	中信证券资管—邮储银行—中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	7,006,122.00	0.70
8	中国银河证券股份有限公司	5,763,789.00	0.58
9	大家资产—招商银行—大家资产厚坤 15 号集合资产管理产品	4,945,227.00	0.49
10	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	4,756,590.00	0.48
合计		102,710,566.00	10.27

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	杉杉商业集团有限公司	510,000,000.00	51.00
2	北京磐茂投资管理有限公司—厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	9,000,000.00	0.90
3	国寿资本投资有限公司—北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	8,800,000.00	0.88
4	大家资管—兴业银行—大家资产稳健优选 6 号固定收益类资产管理产品	7,400,000.00	0.74
5	平安健康保险股份有限公司—传统保险产品 2 号	7,400,000.00	0.74
6	国泰海通证券股份有限公司	4,500,000.00	0.45
7	中信证券股份有限公司	4,500,000.00	0.45
8	中国国际金融股份有限公司	4,500,000.00	0.45
9	国信证券股份有限公司	4,500,000.00	0.45
10	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	4,500,000.00	0.45

合计		565,100,000.00	56.51
----	--	----------------	-------

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	0.00	0.00

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

基金合同生效日（2025 年 8 月 27 日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

注：本基金合同于 2025 年 8 月 27 日生效。

§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）基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，中国建设银行股份有限公司（以下简称“中国建设银行”）研究决定，聘任陈颖钰

为中国建设银行资产托管业务部总经理。

陈颖钰女士曾先后在中国建设银行财务会计、重组改制、资产负债、同业业务、金融科技等领域工作，并在中国建设银行总行同业业务中心、财务会计部、资产托管业务部以及山东省分行、建信金融科技有限责任公司等机构担任领导职务，具有丰富的财会、科技和资金资产管理经验。

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

本基金的审计机构为德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙），该审计机构自基金合同生效日起向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 470,000.00 元。

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，该评估机构自基金合同生效日起向本基金提供评估服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 100,000.00 元。

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、资产项目公司和专业机构等业务参与者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	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 27 日
2	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生效公告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 28 日
3	中金唯品会奥特莱斯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 8 月 28 日
4	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 29 日
5	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定媒介	2025 年 9 月 9 日
6	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 9 月 9 日
7	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金开通上海证券交易所基	中国证监会规定媒介	2025 年 9 月 12 日

	金通平台份额转让业务的公告		
8	中金基金管理有限公司关于中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 9 月 12 日
9	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 9 月 12 日
10	中金基金管理有限公司关于中金唯品会奥特莱斯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 9 月 24 日
11	中金唯品会奥特莱斯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 9 月 26 日
12	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 23 日
13	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

§16 影响投资者决策的其他重要信息

16.1 其他有助于投资者了解的信息

本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

金额单位：人民币元

不动产名称	杉井商业管理（宁波）有限公司	备注
币种	人民币	/
项目公司形成/购买资产时间	一期：2011 年 9 月；三期：2015 年 12 月 四期：2019 年 11 月	/
基金购买资产时间	2025 年 8 月 27 日	1
初始成本	2,901,000,000.00	2
不动产评估价值	2,970,000,000.00	3
采用成本法计量的账面价值	3,344,052,202.91	4
基金购买不动产的投资成本	3,478,776,136.05	/
所在区域	浙江省	/
所在城市	宁波市	/
报告期	2025 年年度报告	/

备注：1.基金购买不动产资产交割日；

2.项目形成或购买不动产的成本；

3.根据《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 代码 508082）持有的不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》取不动产评估价值；

4.基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 3,344,052,202.91 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唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- （二）《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》
- （三）《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- （四）《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
- （五）北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书
- （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）报告期内中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金在规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

投资者在营业时间内可到基金管理人和/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和复印件。

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