

中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证 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：招商银行股份有限公司

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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 30 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料已经审计，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为基金财务报告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 6 月 19 日（基金合同生效日）起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录.....	2
1.1 重要提示.....	2
1.2 目录.....	3
§2 不动产基金简介.....	6
2.1 不动产基金产品基本情况.....	6
2.2 不动产项目基本情况说明.....	7
2.3 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.....	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构.....	8
2.7 信息披露方式.....	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.....	9
3.3 不动产基金收益分配情况.....	9
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.....	11
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况.....	11
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.....	12
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.....	12
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.....	12
§4 不动产项目基本情况.....	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况.....	12
4.2 不动产项目所属行业情况.....	14
4.3 不动产项目运营相关财务信息.....	18
4.4 项目公司经营现金流.....	19
4.5 项目公司对外借入款项情况.....	20
4.6 不动产项目投资情况.....	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	20
4.8 不动产项目相关保险的情况.....	20
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明.....	20
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.....	23
4.11 其他需要说明的情况.....	23
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告.....	24
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况.....	24
5.2 投资组合报告附注.....	25
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	25
§6 回收资金使用情况.....	25

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	25
§7 管理人报告	25
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	25
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	27
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	29
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	30
§8 运营管理机构报告	31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	31
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	31
§9 其他业务参与者履职报告	32
9.1 托管人报告	32
9.2 资产支持证券管理人报告	32
9.3 其他专业机构报告	33
9.4 原始权益人报告	33
§10 审计报告	34
10.1 审计报告基本信息	34
10.2 审计报告的基本内容	34
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	36
§11 年度财务报告	37
11.1 资产负债表	37
11.2 利润表	40
11.3 现金流量表	42
11.4 所有者权益变动表	44
11.5 报表附注	47
§12 评估报告	93
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	93
12.2 评估报告摘要	93
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	94
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	94
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	95
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	95
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	95
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	95
§13 基金份额持有人信息	95
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	95
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	95
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	96
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	97
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	97
§14 不动产基金份额变动情况	97
§15 重大事件揭示	97
15.1 基金份额持有人大会决议	97

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	97
15.3	不动产基金投资策略的改变	98
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	98
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	98
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与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	98
15.7	其他重大事件	98
§16	影响投资者决策的其他重要信息	100
16.1	其他有助于投资者了解的信息	100
§17	备查文件目录	101
17.1	备查文件目录	101
17.2	存放地点	101
17.3	查阅方式	101

§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	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金中国绿发商业 REIT
场内简称	中金中国绿发商业 REIT
基金代码	180606
交易代码	180606
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 6 月 19 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	30 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2025 年 6 月 27 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）本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及登记机构的相关规定； （二）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；具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定； （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, 并按照监管部门要求履行适当程序后调整基金收益的分配原则, 不需召开基金份额持有人大会, 但应于变更实施日在规定媒介公告。
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	山东绿发商业管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称: 领秀城贵和购物中心

项目公司名称	山东贵和茂商业管理有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	领秀城贵和购物中心, 运营模式为租赁模式, 主要为以自持购物中心向符合要求的承租商户提供租赁并向租户收取租金等收入
不动产项目地理位置	山东省济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口

2.3 基金扩募情况

不涉及。

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	山东绿发商业管理有限公司
信息披露 负责人	姓名	李耀光	房政
	职务	副总经理	财务总监、首席合规官
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	lnzyfzh@126.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	济南市历下区天地坛街1号
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	济南市历下区天地坛街1号
邮政编码		100004	250013
法定代表人		李金泽	杨荣刚

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	招商银行股份有限公司济南分行

注册地址	深圳市深南大道 7088 号 招商银行大厦	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	山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心四区 1 号楼
办公地址	深圳市深南大道 7088 号 招商银行大厦	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	山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心四区 1 号楼
邮政编码	518040	100004	250101
法定代表人	缪建民	陈亮	孙立平（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	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层
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	深圳市世联土地房地产评估有限公司	深圳市福田区卓越梅林中心广场 19 楼

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	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

单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 12 月 31 日）
本期收入	101,955,317.23
本期净利润	13,983,254.59
本期经营活动产生的现金流量净额	94,462,967.18
本期现金流分派率（%）	2.07
年化现金流分派率（%）	3.85
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	1,699,251,739.67
期末不动产基金净资产	1,593,983,254.59
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	106.60

注：1、本基金合同于 2025 年 6 月 19 日生效，本报告期自 2025 年 6 月 19 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
期末不动产基金份额净值	3.1880
期末不动产基金份额公允价值参考净值	3.2403

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

2、本基金合同于 2025 年 6 月 19 日生效，本报告期自 2025 年 6 月 19 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 6 月 19 日（基金合同生效日）至 12 月 31 日）	42,949,555.79	0.0859	-
本年累计	42,949,555.79	0.0859	-

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 6 月 19 日（基金合同生效日）至 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	13,983,254.59	-
本期折旧和摊销	40,779,305.68	-
本期利息支出	1,384,867.40	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	56,147,427.67	-
调增项		

1.应收和应付项目的变动	39,209,868.47	-
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、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,695,691,904.67	
调减项		-
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-1,596,946,292.54	-
2.支付的利息及所得税费用	-1,384,867.40	-
3.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	-149,768,485.08	-
本期可供分配金额	42,949,555.79	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.2.3。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本基金于 2025 年 6 月 19 日基金合同生效，无上年同期可比。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），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（如有）

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。

本基金无上年同期未来合理支出相关预留金额。

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	4,294.96	4,066.62	105.61%	差异的主要原因为，自项目 2025 年 6 月 19 日交割以来实际经营业绩好于预期、基金募集阶段产生的利息以及项目期初预留现金等因素。

注：招募说明书预测数为将招募说明书中披露的 2025 年可供分配金额，按基金成立期间 2025 年 6 月 19 日至 2025 年 12 月 31 日实际天数折算。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、

运营管理机构费用收取情况及依据

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 1,442,344.40 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 254,531.49 元，基金托管人的托管费计提金额 84,844.48 元。运营管理机构的管理费包括基础管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 20,002,686.38 元。

基金管理人、基金托管人和资产支持证券托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构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

根据基金合同的约定，报告期内运营管理机构计提浮动管理费，金额为 2,018,533.06 元。为激励经营管理团队的工作积极性，运营管理机构在收到运营管理费用后，原则上应将浮动管理费的部分金额用于团队激励。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

不动产项目在报告期内合计发生的资本性支出金额占当年收入比例未超过 10%，未出现预算外的大额资本性支出。

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，本基金发售并购入不动产项目事项（以下简称“本次交易”），已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司山东贵和茂商业管理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 6 月 18 日）总资产合计 1,612,548,252.02 元，负债合计 1,186,960,128.28 元，所有者权益合计 425,588,123.74 元。

本报告期内，本基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，确认股权转让对价为 473,588,123.74 元，已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

不涉及。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

不涉及。

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

不涉及。

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

无。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

重要不动产项目指单独或者合计运营收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计运营收入、现金流 10% 以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目。本基金重要不动产项目为位于山东省济南市市中心的领秀城贵和购物中心（截至本报告披露日，本基金仅有此唯一不动产项目）。领秀城贵和购物中心合计建筑面积 200,940.98 平方米，作为区域内综合性购物中心，定位为全能型生活广场。

项目公司持有的不动产项目领秀城贵和购物中心于 2014 年 12 月 28 日正式开业运营，截至报告期末已持续运营 11 年。截至报告期末可供出租面积 84,723.85 平方米，实际出租面积 82,008.85 平方米，期末时点出租率 96.80%，租金收缴率 100.00%，报告期内平均租金单价为 3.99 元/平方米/天，期末按租赁面积计算的剩余加权平均租期为 3.32 年。

报告期内，本不动产项目整体运营平稳，周边未发现产生重大影响的直接竞争性项目，项目公司未发生重大安全生产事故，不存在未决重大诉讼或仲裁，运营管理机构未发生变动。

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 6 月 19 日（基金合同生效日）-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	84,723.85
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	82,008.85
3	报告期末出租率	已出租面积/可租赁面积	%	96.80
4	报告期内平均租金单价	$\Sigma(\text{合同约定的租赁面积} \times \text{对应的日租金})$	元/平方米/天	3.99

		单价×对应单价的计租天数)/Σ(期间租户签约面积×当期计租天数), 公式中日租金单价指租约中固租部分和两者取高租金里的固租部分的单价		
5	报告期末剩余租期情况	$\Sigma(\text{租约剩余天数}/365 \times \text{租赁面积})/\text{实际出租面积}$	年	3.32
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收金额/报告期末当年累计应收金额, 金额包含租金、物业费、场租和推广费	%	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领秀城贵和购物中心, 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

截至报告期末, 不动产项目在执行租约共涉及租户 247 家, 主要为零售、餐饮、儿童、娱乐和配套业态, 主力店所占的可供出租面积约 26.60%, 次主力店所占的可供出租面积约 17.91%, 专门店所占的可供出租面积约 52.29%。报告期内, 项目租金收入前五名租户的租金收入占全部租金收入比例为 13.88%, 前十名租户的租金收入占全部租金收入比例为 20.76%。

租户	行业	租金收入 (万元)	占全部租金收入的比例
租户 1	娱乐	269.07	4.07%
租户 2	零售	266.85	4.04%
租户 3	零售	138.50	2.10%
租户 4	餐饮	123.34	1.87%
租户 5	零售	119.34	1.80%
合计		917.10	13.88%

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

不动产项目的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的风险、维修和改

造的相关风险、其他运营相关的风险等。

（2）行业风险

不动产行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险、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、不动产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、不动产项目无法持续作为购物中心经营的风险等。

（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。

其他相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

不动产项目为领秀城贵和购物中心，属于商业零售业态中的购物中心。运营模式以自持购物中心为核心，向符合标准的承租商户提供场地租赁及深度运营服务并进行商场统一运营管理。通过场景营造、全域营销引流、商户经营赋能、品质标准化管控等，全面赋能商户提升经营效益。收入来源主要包括租金、物业管理费等。其中租金多采取租金扣点取高模式，既能以保底租金保障基础现金流、覆盖运营成本，又能通过扣点分享商户销售增长红利，突破传统固定租金递增瓶颈，有利于提升商场长期资产价值与市场竞争力。

2025 年是国内购物中心行业步入“存量优化与增量提质”并行的关键阶段。赢商网数据显示，2025 年全国新开集中式商业项目 338 个，总体量约 2,566 万平方米。截至 2025 年末，全国集中式商业项目数量 9,347 个，商业建筑面积约 6.67 亿平方米；新开项目数量、面积同比 2024 年均下降 28%。全国存量集中式商业中，行业前五企业管理面积占比约 23%，行业资源加速向头部汇聚，市场集中度持续提升。

新开业购物中心在规模增速放缓的背景下，呈现出鲜明的地域集中性、主体头部化及场景创新化特征。同时，购物中心运营商正经历从“粗放管理”向“精细运营”、从“硬件竞争”向“软件服务”、从“单一零售”向“多元体验”的战略转型。这种转型不仅是应对市场竞争的必然选择，更是适应消费升级趋势的主动变革。购物中心行业是一个“以人为本”的行业，随着时代的发展和消费人群结构的变化，无论是商户还是运营方，都需要进行跟随性的调整。

购物中心行业的竞争格局较为分散且日趋激烈，不动产项目的竞争性项目包括全国性及区域性的其他知名品牌不动产项目，随着竞争性项目的增加，现有或未来的市场份额竞争将进一步加剧。

不动产项目需在物业运营管理、品牌知名度、融资渠道、租赁价格及服务质量等多方面进行竞争，但竞争性项目可能拥有更优良的经营纪录、财务、运营管理、招商、营销及其他资源以支持其发展。随着购物中心相关行业的持续发展及竞争加剧，将可能影响不动产项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

不动产项目 3 公里范围内暂无直接竞争物业；3-5 公里范围内存在 1 个购物中心项目中海环宇城；5-10 公里范围内辐射和谐广场商圈、大观园商圈和泉城路商圈，结合商业定位、商业体量、客群等因素在 3-10 公里范围内项目和辐射商圈中选定了中海环宇城、万达广场（经四路店）、世茂广场和恒隆广场进行分析。

中海环宇城位于济南市市中区二环南路 6638 号，距本项目驾车距离 4.3 公里，商业建筑面积 7.6 万平方米，商场引入店铺集中为中端的零售、餐饮品牌，业态以餐饮和日常生活服务为主，娱乐、体验等业态较少。中海环宇城与本项目同属二环南路商圈，覆盖区域存在部分重叠，但本项目商业体量超 10 万平方米，引入众多中高端品牌，包括大型商超、中高端餐饮、知名连锁影院等，业态种类更为丰富，且具备冰场等休闲娱乐业态，能够差异化满足更多不同客群的消费需求，与中海环宇城存在一定差异化竞争。

万达广场（经四路店）位于济南市市中区经四路 5 号，距本项目驾车距离 9.4 公里，商业建筑面积约 16 万平方米，商场引入品牌以中端及中高端品牌为主，涵盖零售、餐饮、娱乐等多元业态，为综合性购物中心。万达广场在商业体量、品牌档次、业态丰富程度方面与本项目存在相似性，但在区位条件、覆盖客群等方面存在差异，使得该物业和本项目的竞争性较小，具体包括：1）万达广场（经四路店）位于大观园商圈，距济南市核心泉城路商圈约 2 公里，享受核心商圈的辐射带动作用，而本项目所在的二环南路商圈，位于城市西南部，距城市核心泉城路商圈较远，核心商圈对本项目带动作用有限，在区位条件上存在一定差异；2）万达广场（经四路店）周边存在大量商务办公区，除服务家庭客群外，还可服务周边大量商务办公客群，且万达广场（经四路店）临近趵突泉、五龙潭公园等城市知名景点，能够覆盖部分旅游客群，而本项目周边以住宅社区为主，主要服务家庭型客群，在客户群体方面存在差异；3）万达广场（经四路店）距本项目 9.4 公里，地理位置距离较远，属于边缘竞争范围，与本项目的客群交叉覆盖比例较小，客群竞争较小。

世茂广场位于济南市历下区泉城路 26 号，距本项目驾车距离 10 公里，商业建筑面积 12 万平方米，商场引入品牌以中端及中高端品牌为主，涵盖零售、餐饮、娱乐等多元业态，在商业体量、品牌档次、业态丰富程度方面与本项目存在相似性。世茂广场位于泉城路商圈，是济南市核心商圈，属于济南市最繁华区域，所属区域内共有 3 家大型购物中心及 1 家百货广场，商圈品牌及客群依附

力强；而本项目位于二环南路商圈，属于区域型商圈，所属区域仅有本项目及中海环宇城 2 家购物中心，故世茂广场和本项目在所属商圈能级及商业聚集程度上存在一定差异。此外，世茂广场客户定位重点聚焦年轻消费者，且周边存在商务办公区，同时辐射周边商务办公群体，项目临近趵突泉、五龙潭公园等城市景点，亦能够覆盖部分旅游客群；而本项目主要辐射周边家庭型客群，在客户类型上与本项目有一定差异。因此，根据前述所属商圈、覆盖客群等差异分析，世茂广场和本项目竞争性较小。

恒隆广场位于济南市历下区泉城路 188 号，距本项目驾车距离 10 公里，商业建筑面积 17.1 万平方米，商场以高端及中高端品牌为主，多引入国际名牌、环球美食、豪华影院及精品超市等高端品牌；而本项目品牌多以国内中端或中高端品牌为主，在品牌档次上存在差异。恒隆广场位于泉城路商圈，与世茂广场属同一商圈，与本项目相比在商圈能级及商业聚集程度上存在一定差异。恒隆广场作为城市高端商业综合体，可吸引全市高端消费客群购物，且临近趵突泉、五龙潭公园等城市景点，能够覆盖部分旅游客群；本项目主要辐射家庭型消费客群，品牌档次为中端及中高端，吸附高端消费人群能力弱于恒隆广场，且项目周边旅游设施较少，辐射的旅游客群相对较少，与恒隆广场在客群层面具备一定差异。恒隆广场虽在商业体量上与本项目相近，但在品牌档次、目标客户类型上均与本项目差异较大，故竞争性较小。

综合来看，济南领秀城贵和购物中心作为济南南部区域唯一体量超 10 万平方米的大型商业综合体，依托周边高密度成熟社区的人口基底，已构建起相对稳固的家庭客群优势。在区域商业供给格局中，本项目凭借规模优势、客群定位及完善的业态组合，区域内暂无具备同等能级的直接竞争对手。

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。

山东省层面，聚焦消费提质扩容，承接国家政策导向的同时，突出地域特色，推动商旅文体深度融合，重点支持首发经济、夜间消费等新增长点，为各地市购物中心创新发展提供政策指引，鼓励商业体结合地方资源打造差异化消费场景。

济南市作为“全国消费新业态新模式新场景试点城市”，政策落地更为有力。推出“泉城购 2025 消费季”，策划 500 余场促消费活动，同时聚焦夜间消费，丰富购物中心夜间消费供给。

相关政策的出台直接赋能济南购物中心行业迭代升级。一方面，首店经济持续升温，山东首店、济南首店推动商场品牌能级提升；另一方面，场景创新成为核心竞争力，“科技+商业”、“消费+社交+文旅”等形式融合，让购物中心从单一购物空间转向沉浸式复合型体验载体，区域辐射力持续增强。

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，购物中心行业在政策赋能与消费升级双重驱动下，呈现“总量稳增、结构优化、竞争深化”的发展特征。全国社会消费品零售总额突破 50 万亿元，同比增长 3.7%，为行业发展奠定坚实基础。

从全国购物中心整体情况来看，行业已全面进入“精细化运营+价值深耕”阶段。城市能级差异进一步弱化，县域市场成为新增长极，凭借本地化适配性实现快速扩容；线上零售向即时零售转型，虽然部分购物中心线上销售占比提升，但线下场景的社交与体验价值愈发凸显，提袋率及会员消费占比普遍提升，深度运营成为核心竞争力；业态分化持续加剧，绿色智能家电、数码产品凭借以旧换新政策实现明显增长，运动户外、新式餐饮等强社交属性业态保持高热度。

竞争层面，存量博弈进入深水区，差异化与专业化成为破局关键，将进一步考验成熟项目的调改能力。一方面，首店经济与场景创新白热化，促进各地首店数量大幅增长，推动购物中心品牌能级整体提升；另一方面，消费者决策更趋理性，性价比与长期价值并重，二手交易市场活跃度持续

提升，这推动购物中心从“规模扩张”转向“价值再造”，通过会员服务、属地化活动策划强化用户粘性。具备精益管理能力与强趋势把握能力的项目，在客流与销售额增长上表现突出，行业呈现“强者恒强、弱者出局”的竞争格局。

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	1,637,031,127.41
2	总负债	1,216,082,843.12
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	90,862,363.53
2	营业成本/费用	130,011,980.58
3	EBITDA	48,099,217.43

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：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	货币资金	177,270,918.46
2	投资性房地产	1,430,120,819.88
主要负债科目		
1	长期借款	1,066,800,000.00

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：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	60,638,341.29	66.74
2	物业管理费收入	17,000,651.65	18.71
3	推广费收入	768,042.12	0.85
4	多经收入(不含广告位)	6,245,141.18	6.87
5	广告位收入	2,350,642.43	2.58
6	停车场收入	3,723,382.39	4.10
7	其他收入	136,162.47	0.15
8	营业收入合计	90,862,363.53	100.00

注：1、本报告期项目公司财务数据期间为 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月

31 日，下同。

2、其他收入主要为装修工本费和有偿服务费收入等。

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：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销费用	39,552,795.53	30.42
2	物业运营成本	1,003,002.28	0.77
3	维修维护成本	3,453,825.99	2.66
4	能源费用	2,707,708.21	2.08
5	租赁成本	0.00	0.00
6	运营管理费	20,002,686.38	15.39
7	税金及附加	10,832,106.02	8.33
8	管理费用	891,888.31	0.69
9	销售费用	4,402,848.63	3.39
10	财务费用	47,160,815.88	36.27
11	其他成本/费用	4,303.35	0.00
12	营业成本/费用合计	130,011,980.58	100.00

注：财务费用主要为股东借款利息费用。

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：山东贵和茂商业管理有限公司

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 6 月 19 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	26.57
2	税息折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	52.94

注：上表所述不动产项目税息折旧摊销前净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“本期税息折旧及摊销前利润”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

项目公司于招商银行济南分行开立了监管账户及基本账户，以上账户均按照《项目公司资金监管协议》的约定进行管理，执行资金收支。

自权利义务转移日(2025 年 6 月 19 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基金托管人的监管范围。本报告期项目公司收入归集总金额 142,712,941.01 元，对外支出总金额 58,444,436.76 元，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規的规定。

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

截至本报告期末，不存在单一租户租金占比超过 10%的情况。

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说明

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

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

本报告期内，除基金成立时初次购入的领秀城贵和购物中心项目外，无购入或出售其他不动产项目的情况。

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

不动产项目不涉及抵押、查封、扣押、冻结等其他他项权利限制的情况。

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、公众责任险及机器损坏险等。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

报告期内，不动产项目完成营业收入 90,862,363.53 元，税息折旧摊销前利润 48,099,217.43 元，税息折旧摊销前利润率 52.94%，报告期末出租率 96.80%，租金收缴率 100.00%。

报告期内，项目公司底层资产运营平稳，租户结构持续优化且保持良好，品牌业态组合多元丰富，客户粘性与消费忠诚度提升，空间运营与服务能力持续深化，商场客流及经营效益稳步向好，整体经营态势平稳。

在招商管理方面，招商拓新与品牌续约并行，激活商业功能，共新签品牌 48 家，续签品牌 100 家。推进大铺区域业态焕新，重组空间价值，完成原 H&M、新华书店、玩具反斗城、URBAN REVIVO、新能源街区的调整工作，引入新东方、DEEP BREATH、紫涵、山东省口腔医院（山东大学口腔医院）、冷湖实验室、balabala、BELLE、KPG 庄迦、BETTER TARGET 等品牌。

在运营管理方面，紧扣社区型消费特性，锚定暑期、开学季、国庆及周年庆等关键节点，围绕零售珠宝、服装、3C、餐饮、儿童等核心业态品类，打造多场主题营销活动，实现客流与业绩双增长，整体经营质量稳步提升。2025 年 6 月 19 日基金设立以来，共举办 11 场次商品促销活动，其中 2025 年 7 月 5 日-7 月 6 日举办的第六季悦购节和 2025 年 12 月 6 日-12 月 7 日举办的 11 周年盛典为全年两大核心促销节点，通过满 100 减 21、美食吃 100 返 100 等活动刺激消费，提升销售。

在营销推广方面，以高阶企划定义商业质感、精细运营激活空间活力为核心，以高规格企划调性、差异化场景布局、创新性时间融合为锚点，撬动全龄层客群流量，为客流稳定增长、经营质效提升筑牢场景支撑，助力赋能品牌长效价值，实现流量聚合向价值转化的良性闭环。依托第六季悦购节、十一周年盛典两大核心节点，聚焦“首秀、首展、独家 IP”打造差异化人气矩阵，以稀缺性内容破圈引流、夯实人气根基。悦购节期间，落地腾讯音乐人城市 LIVE 音乐节、飞天海豚山东商业首秀等活动，搭建多元沉浸场景，激活全年龄段客群活力；周年庆期间，引入乌镇戏剧节原班团队主演剧目、沐云华乐团 ACG 音乐会两大山东首演，落地奶噗噗艺术主题展山东首展，搭配圈层潮流活动，覆盖亲子、年轻客群，实现引流留客、圈层拓客的双重效果，助力客流、销售提升。

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

报告期内，各项经营计划与财务预算执行到位、落地有效，整体经营表现符合预期且优于前期测算，运营及财务状况良好。

未来，基金管理人将协同运营管理机构以平稳运营、夯实基础为前提，以业绩增长、兑现预期为核心目标。通过持续优化业态组合与场景改造提升项目价值，不断强化招商运营、客户服务及安全保障能力，提升资产运营效率及盈利水平，努力为基金份额持有人创造可持续的投资回报。

在招商方面，紧扣市场发展趋势，强化家庭亲子、家庭娱乐等体验业态组合，持续推动重点区域的调整升级，聚焦儿童业态升级、超市及外街区域主题打造，深化全景式区域标杆购物中心形象。对于超市区域升级调整，围绕空间激活与业态焕新双线推进品牌调改，通过引进其他高黏性超市品牌，进一步丰富商业内容与品牌层级，有效盘活低效区域；同时将购物、休闲、亲子需求深度融合，

打造覆盖全家庭日常消费场景的一站式购物氛围；着力打造绿色健康主题街区及休闲运动功能区，融合网红餐饮、地方小吃与生活体验业态，强化社交属性与场景吸引力，形成与场内既有品牌的协同互补。对于儿童娱乐业态升级调整，依托项目周围高密度成熟社区消费群体，不断深化儿童娱乐、家庭娱乐消费场景，围绕亲子互动的区域定位及当下消费群体不断增加的多元化消费需求，进一步拓展客群年龄层覆盖范围，构建全客层“娱乐体验矩阵”。

在营运方面，以集中资源攻坚核心品牌和以点带面提升经营业务水平为总体原则，拟定以效益为导向的品牌分级管理策略，改变商场资源平均分配模式，集中资源助力重点品牌业绩冲线，将运营支持与营销资源向历史已达成取高标准的拔高品牌、临界达标取高标准的潜力品牌、高品牌影响力的业态头部品牌、贡献高效益抽成租金的扣点品牌四类品牌倾斜。

在营销方面，将以“取高品牌经营力提增”为重点任务主线，聚焦“友好商业、场景体验、文化赋能、精细运营”四大核心维度，逐步实现“广域营销”向“纵深营销”的转变，进一步深入洞察商户经营需求，切实提升运营赋能有效性。协同推进信息化数采系统平台搭建、深化数据驱动决策标准，对内优化商户协同方式与精细化运营策略以深挖存量价值，对外拓展优质异业合作与品牌联动以开拓增量空间，持续增强用户粘性与品牌共鸣，最终推动销售业绩高质量增长，助力公司年度经营目标顺利达成。

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

结合济南市场购物中心发展现状，未来一至三年济南领秀城贵和购物中心预计保持稳中有进的发展态势，经营发展机遇与挑战并存，主要体现在以下四点：

一、强省会经济托底，消费市场持续扩容

作为山东省省会，济南市 2025 年生产总值达 14,210 亿元，同比增长 5.4%，经济总量稳居省内前列，为商业发展筑牢根基。整体消费市场呈现多元增长态势，全年社会消费品零售总额 5,547.9 亿元，同比增长 4.4%。叠加首发经济、夜间经济等新业态培育，以及以旧换新政策持续发力，城市消费活力不断释放的有利条件，消费市场发展未来可期。同时，济南高校资源密集，师生群体带来稳定的年轻消费力，形成校园经济与商业消费的良性互动，为项目注入持续增长动力。

二、政策红利赋能新消费，三大方向助推业态升级

根据济南市商务局“三新”试点工作要求，项目将着力健全首发经济服务体系，积极引入高能级首店、旗舰店，支持时尚服饰、消费电子等领域的新品首发首秀活动；同时创新多元化服务消费场景，推动人工智能、元宇宙等数字技术深度应用，打造商旅文体健融合的消费新场景；支持优质消费资源与知名 IP 跨界联名，围绕本地特色文化，打造创意新颖的综合性消费场景，推动地域特色品牌与新消费品牌转型升级，激发优质消费资源潜力。

三、运营团队成熟、区位壁垒稳固

项目运营团队经过十一年的磨合，已形成成熟高效的管理体系，依托强大的品牌资源整合能力，持续引入特色品牌，丰富全业态矩阵。区位方面，项目占位济南新南城战略要地，项目周边 4 公里内常住人口超 60 万人，庞大客群撬动商业活力；5A 甲级写字楼、高端住宅、星级酒店等配套完善，高消费力客群群集；加之济南领秀城贵和购物中心为济南南部唯一超 10 万 m^2 大型购物中心，周边 10 公里内暂无新增商业项目规划或即将投入运营的商业项目，项目周边同类项目也因自身定位不同、体量差异等因素，未构成直接竞争态势。项目在商业领域的先发优势持续巩固，成熟运营能力与稀缺区位资源形成双重保障，助力项目实现长期稳健发展。

四、存量商业竞争加剧，租金水平波动

济南市新项目集中入市，市场面临租金水平波动、竞争加剧等压力，品牌扩张谨慎，优质资源向头部集中，招商周期拉长。济南市场新项目以低租金抢招，部分在营项目降租稳商。叠加消费客群迭代情况，行业压力持续加大，倒逼商业体从规模扩张转向精细化运营与差异化创新。

在济南强省会战略深入实施、城市文旅与消费活力持续释放的背景下，济南领秀城贵和购物中心凭借成熟运营体系与稀缺区位优势，具备坚实发展支撑。尽管行业面临租金下行、招商竞争加剧等压力，但项目依托稳固客群、成熟业态及精细化运营能力，整体经营风险可控。预计未来一至三年，项目将延续稳中有进发展态势，持续夯实区域商业龙头地位。

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

运营管理机构与基金管理人积极进行商铺结构优化提升，在前期超市品牌储备的基础上，计划于 2026 年对超市及超市外区域进行整体调整升级。经过前期多轮沟通，项目公司与河南北华联生活超市有限公司济南分公司（以下简称“华联超市”）就租赁合同调整未达成一致意见。2026 年 3 月经过双方协商，华联超市函告项目公司，拟于 2026 年 3 月 31 日解除双方签署的租赁合同，并自当日起逐步清场闭店，于 2026 年 4 月 30 日前完成租赁房屋的交还。

华联超市为领秀城贵和购物中心 2014 年开业时的签约主力租户，租赁面积 10,552 平方米，租赁期限 20 年，到期日为 2034 年 12 月 20 日，其租赁面积占购物中心可供出租面积的 12.45%。2025 年，华联超市贡献的租金及物业费共计 533.59 万元，占购物中心对应期间全部收入的 3.20%。

截至本报告出具之日，项目公司已收到两家超市品牌的签约意向书，两家品牌的市场定位与品牌级次均不低于原品牌。目前双方已完成商务洽谈，正积极推进工程条件对接等后续工作。后续基

金管理人及运营管理机构将以保护基金份额持有人合法权益为原则，综合考虑市场定位、品牌适配度、合同条件、改造投入及经营稳定性等因素，确定合作的超市品牌，并有序推进合同签订及入场前的装修改造等相关工作。新超市品牌入驻后，有助于提升购物中心的整体定位能级，增强对目标客群的吸引力，促进项目长期客流表现。最终入驻超市品牌以实际情况为准。

针对华联超市闭店前后窗口期，基金管理人协同运营管理机构围绕以下重点环节拟定应对方案：

1、撤场衔接有序推进：严格按照闭店流程预案，组建专项小组与华联超市保持密切对接，监督其履行清租、退场及场地移交等义务，保障撤场平稳并为后续新品牌入驻创造良好条件。

2、促进品牌招商及签约：细化超市及超市外区域意向品牌的落位方案，力争尽快完成签约。

3、工程改造同步前置：基于与拟入驻新品牌的对接情况，运营管理机构工程团队已提前开展场地勘察与条件论证，制定分阶段改造计划。待新品牌签约后即可快速进场施工，提高工程改造效率。

4、严格进行成本管控：加强超市及超市外区域方案设计、工程施工等阶段的资本性支出的评估与管控，保障基金份额持有人合法权益。

5、加强过渡期经营保障：在品牌更替期间，拟通过品牌快闪店落位、临时围挡形象升级、导引导视优化、局部氛围营造等方式，保持商业环境的整体性与品质感；同时加强场内动线引导与营销联动，促进主力客群到店频率，力争项目整体客流与经营氛围平稳过渡。

§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

金额单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比重（%）
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	10,369,127.79	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	10,369,127.79	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期未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

原始权益人山东绿发商业管理有限公司本次不动产基金发行的全部净回收资金为 32,295.81 万元，并拟将其中不低于 90%（含）用于“乌鲁木齐商业项目”建设，不超过 10% 部分拟用于原始权益人补充流动资金。

截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人暂未使用净回收资金，净回收资金余额为 32,295.81 万元。后续将按计划用于上述项目建设、补充流动资金或其他经批准同意的项目建设。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 9 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室。

中金基金设立专门部门负责不动产投资信托基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，建立并执行公募 REITs 尽职调查、投资管理、运营管理及风险控制等各项制度流程，持

续加强专业人员配备，保障基金规范设立及运作，保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末，中金基金共管理 11 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任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			
王琛	本基金的基金经理	2025年6月19日	-	7年	曾参与中金厦门安居 REIT、中金安徽交控 REIT、中金山东高速 REIT、建信中关村 REIT 等多个不动产基金的投资工作，涵盖租赁住房、消费、产业园、高速公路等不动产类型。	王琛女士，理学硕士。历任渤海证券股份有限公司债务融资总部项目经理、渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部资产证券化业务岗、国泰君安证券股份有限公司（现国泰君安证券股份有限公司）结构金融部高级经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
杨烁	本基金的基金经理	2025年6月19日	-	10年	曾参与西单大悦城、朝阳大悦城、北京中粮祥云小镇等全国大悦城的物业、安全和运营管理工作，主要涵盖消费不动产。	杨烁先生，工学学士。历任大悦城商业管理（北京）有限公司北京分公司物业主管；大悦城控股集团股份有限公司物业主管、运营高级主管。现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
马牧野	本基金的基金经理	2025年6月19日	-	7.5年	曾参与华润置地清河万象汇购物中心项目和华润置地西单更新场购物中心项目，主要涵盖消费、产业园区等不动产类型。	马牧野先生，理学硕士。历任华润置地（北京）股份有限公司运营主管和运营经理；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合规守信情况的说明

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券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件，中国证监会、深圳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 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产资产相关投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金-中国绿发商业资产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资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产资产为领秀城贵和购物中心。

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

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，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 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为毕马威华振审字第 2607571 号的审计报告，本基金本报告期（自 2025 年 6 月 19 日至 2025 年 12 月 31 日）累计可供分配金额为 42,949,555.79 元。

本基金 2025 年未进行收益分配。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

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。

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》，中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金唯品会奥莱 REIT”）已于 2025 年 8 月 28 日披露《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》。中金印力消费 REIT 和中金唯品会奥莱 REIT 是主要投资于商业零售不动产项目的不动产基金，底层资产类型与本基金类似。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。

本基金与中金唯品会奥莱 REIT 项下不动产资产细分业态不同、处在不同区域，运营管理机构不存在关联关系；本基金与中金印力消费 REIT 项下不动产资产所处区位不同且运营管理机构不存在关联关系，基金管理人认为现阶段同时管理上述三只不动产基金不存在利益冲突。

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沟通，定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等等的总结回顾，保障不动产项目平稳运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

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

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构检查和考核情况

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的约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项。

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 and 豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

基金管理人按照前述内部制度要求，有序执行不动产基金信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档流程，规范履行信息披露义务，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，提升信息披露工作质量。

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

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《运营管理服务协议》的约定，按照协议要求全面履行运营管理职责，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。运营管理机构按照约定标准对不动产项目进行日常运营管理，确保项目安全、稳定、高效运行。

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、勤勉尽责的原则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

报告期内，运营管理机构围绕“稳经营、提品质、增效益”的核心目标，采取了一系列运营管理措施并取得良好效果，出租率、租金收缴率等核心经营指标维持在较高水平，现金流保持稳定，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

运营管理机构信息披露事务负责人，负责统筹协调本机构向基金管理人提供信息披露所需的基础数据和相关资料，确保信息真实、准确、完整。报告期内，信息披露事务负责人严格按照规定履行沟通、报送职责，未出现延误或疏漏。

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

运营管理机构已建立并严格执行《中金中国绿发商业资产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规范》，明确内部信息收集、审核、报送流程，专人负责对接基金管理人，确保信息披露所需资料及时、准确提供，同时做好内幕信息管理，防范信息泄露。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构积极配合基金管理人完成季度报告、临时公告等披露工作，按时提供

底层资产运营数据、财务信息、合规情况等材料，并对披露内容进行确认，保证披露信息的真实性和准确性。

§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

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

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

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在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

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、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-中国绿发商业资产资产支持专项计划）持有相关项目公司 100% 股权，并根据《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

根据中国国际金融股份有限公司（代表中金-中国绿发商业资产支持专项计划）与山东贵和茂商业管理有限公司签订的《股东借款协议》，中国国际金融股份有限公司（代表中金-中国绿发商业资产支持专项计划）通过发放股东借款的形式构成对项目公司的股东债权。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

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

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

9.3 其他专业机构报告

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

本基金聘请毕马威华振会计师事务所(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世联土地房地产评估有限公司，已对不动产资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、资产评估机构等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

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

9.4 原始权益人报告

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

报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的基础设施基金份额。

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 100,000,000.00 份，占基金发售总份额的 20%。

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（如有）

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

原始权益人积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时提供涉及原始权益人自身及关联方的相关信息，配合完成定期报告及临时公告的编制与审核，确保信息披露符合监管要求。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况（如有）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	毕马威华振审字第 2607571 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	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>我们审计了后附的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”)财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,自 2025 年 6 月 19 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变动表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》(以下合称“企业会计准则”)及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)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编制,公允反映了中金中国绿发商业 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、自 2025 年 6 月 19 日(基金合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量、及合并所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。</p>
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则(以下简称“审计准则”)的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计

	<p>和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求，我们独立于中金中国绿发商业 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	<p>中金中国绿发商业 REIT 管理人中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括中金中国绿发商业 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。</p> <p>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。</p> <p>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及财务报表附注 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中国绿发商业 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非中金中国绿发商业 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。</p> <p>基金管理人治理层负责监督中金中国绿发商业 REIT 的财务报告过程。</p>
注册会计师对财务报表审计的责任	<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</p>

	<p>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，就可能导致对中金中国绿发商业 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中金中国绿发商业 REIT 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) 就中金中国绿发商业 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。</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>
会计师事务所的名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师的姓名	高松 于志辉
会计师事务所的地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层
审计报告日期	2026 年 3 月 26 日

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

中金中国绿发商业 REIT 合并报表层面对不动产项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，中金中国绿发商业 REIT 的基金管理人聘请深圳市世联土地房地产评估有限公司对中金中国绿发商业 REIT 投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该不动产项目的市场价值为人民币 1,530,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：收益年限、折现率、市场租金、预测期内市场租金增长率及预测期内出租率等。中金中国绿发商业 REIT 的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，我们认为中金中国绿发商业 REIT 的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金中国绿发商业资产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	192,718,040.87
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	308,995.95
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	20,336.61
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	1,476,894,309.73
固定资产	11.5.7.12	26,929,906.14
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	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-
其他资产	11.5.7.20	2,380,150.37
资产总计		1,699,251,739.67
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	2,566,634.72
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬	11.5.14.2	12,097,234.93
应付托管费	11.5.14.2	84,844.48
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	9,220,655.22
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	6,714,805.77
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	11.5.7.19	-
其他负债	11.5.7.30	74,584,309.96
负债合计		105,268,485.08
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.31	1,580,000,000.00
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	13,983,254.59
所有者权益合计		1,593,983,254.59
负债和所有者权益总计		1,699,251,739.67

注：1、报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 3.1880 元，期末基金份额公允价值参考净值人民币 3.2403 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

2、本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 19 日，无上年可比数据。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金中国绿发商业资产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	10,369,127.79
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	1,580,000,000.00
其他资产		-
资产总计		1,590,369,127.79
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		1,442,344.40
应付托管费		84,844.48
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-

应付利润		-
其他负债		180,000.00
负债合计		1,707,188.88
所有者权益：		
实收基金		1,580,000,000.00
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		8,661,938.91
所有者权益合计		1,588,661,938.91
负债和所有者权益总计		1,590,369,127.79

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 19 日，无上年可比数据。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 19 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6月19日（基金合同生效日）至2025年12月31日
一、营业总收入		101,806,408.17
1.营业收入	11.5.7.36	90,862,363.53
2.利息收入		10,944,044.64
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	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		87,972,062.64
1.营业成本	11.5.7.36	47,948,145.51
2.利息支出	11.5.7.42	1,384,867.40
3.税金及附加	11.5.7.43	11,235,084.16
4.销售费用	11.5.7.44	4,402,848.63
5.管理费用	11.5.7.45	506,039.26
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	28,986.88
8.管理人报酬	11.5.13.4.1	21,699,562.27
9.托管费	11.5.13.4.2	84,844.48
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	681,684.05
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		13,834,345.53
加：营业外收入	11.5.7.50	148,909.06
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,983,254.59
减：所得税费用	11.5.7.52	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,983,254.59
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		13,983,254.59
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		13,983,254.59

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 19 日，无上年可比数据。

11.2.2 个别利润表

会计主体：中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 19 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6月19日（基金合同生效日）至2025年12月31日
一、收入		10,369,727.79
1.利息收入		10,369,727.79
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		-
二、费用		1,707,788.88
1.管理人报酬		1,442,344.40
2.托管费		84,844.48
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		180,600.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,661,938.91
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,661,938.91
五、其他综合收益的税后净额		-

六、综合收益总额		8,661,938.91
----------	--	--------------

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 19 日，无上年可比数据。

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 19 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6月19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		122,614,057.24
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		10,942,392.88
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	19,683,582.88
经营活动现金流入小计		153,240,033.00
8.购买商品、接受劳务支付的现金		21,235,573.47
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-
13.支付的各项税费		15,394,729.81
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	22,146,762.54
经营活动现金流出小计		58,777,065.82
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.54.1	94,462,967.18
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		-
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		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,929,489.00
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.54.2	357,896,219.07
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		359,825,708.07
投资活动产生的现金流量净额		-359,825,708.07

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		938,980,000.00
26.偿付利息支付的现金		6,103,370.00
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	176,837,500.00
筹资活动现金流出小计		1,121,920,870.00
筹资活动产生的现金流量净额		-1,121,920,870.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
		-
五、现金及现金等价物净增加额		
		-1,387,283,610.89
加：期初现金及现金等价物余额		1,580,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.54.3	192,716,389.11

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 19 日，无上年可比数据。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 19 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 6 月 19 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		10,368,618.99
7.收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		10,368,618.99
8.取得不动产投资支付的现金		1,580,000,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		600.00
经营活动现金流出小计		1,580,000,600.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,569,631,981.01

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		-1,569,631,981.01
加：期初现金及现金等价物余额		1,580,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		10,368,018.99

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 19 日，无上年可比数据。

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：中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 19 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6月19日（基金合同生效日）至2025年12月31日							所有者权益 合计
	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	
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业 合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,580,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,580,000,000.00
三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	-	-	-	13,983,254.59	13,983,254.59
（一）综合收益总 额	-	-	-	-	-	-	13,983,254.59	13,983,254.59

(二)产品持有人 申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,580,000,000.00	-	-	-	-	-	13,983,254.59	1,593,983,254.59

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 19 日，无上年可比数据。

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 6 月 19 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6月19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、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,580,000,000.00	-	-	-	1,580,000,000.00
三、本期增减变动额（减少 以“-”号填列）	-	-	-	8,661,938.91	8,661,938.91
（一）综合收益总额	-	-	-	8,661,938.91	8,661,938.91
（二）产品持有人申购和赎 回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留 存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,580,000,000.00	-	-	8,661,938.91	1,588,661,938.91

注：本基金基金合同生效日为 2025 年 6 月 19 日，无上年可比数据。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.4 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

杨烁
会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

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“本基金”）依据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）于 2025 年 5 月 30 日证监许可 [2025] 1163 号文注册，由中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》和《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份额发售公告》公开募集。本基金为不动产基金，存续期限为 30 年。本基金的管理人为中金基金，托管人为招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）。

本基金通过中金基金直销柜台、招商银行、中国银河证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信期货有限公司、招商证券股份有限公司等共同销售。本基金首次募集期为 2025 年 6 月 13 日起至 2025 年 6 月 16 日。经向中国证监会备案，《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》（以下简称“基金合同”）于 2025 年 6 月 19 日正式生效，基金合同生效日基金实收份额 500,000,000.00 份（含利息转份额零份），发行价格为人民币 3.160 元。该资金已由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具验资报告。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同、《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》的有关规定，本基金投资范围包括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。本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金基金合同生效后首次投资的不动产资产支持证券为“中金中国绿发商业资产资产支持专

项计划资产支持证券”，并将通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有不动产资产领秀城贵和购物中心所属的项目公司山东贵和茂商业管理有限公司（以下简称“项目公司”）的全部股权和对项目公司的全部股东债权。本基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司由山东绿发商业管理有限公司（原名称：山东鲁能商业管理有限公司）全资持有。

本基金、专项计划及项目公司（以下合称“本集团”，参见附注 11.5.9）主要通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产资产的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续发展的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

本基金财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告（第二部分 REITs）>》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》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的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、自 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量及合并所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表是本集团的首份财务报表，实际编制期间为自 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

11.5.4.3 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。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。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益，付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

（1）总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司（包括结构化主体，下同）。控制，是指本集团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。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并

利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

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、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

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 11.5.4.15）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于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，本集团按照根据附注 11.5.4.27 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量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不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

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

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款及其减值的确认和计量方法，参见附注 11.5.4.7。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.18。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

11.5.4.12 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧

或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.18。

各类投资性房地产的预计使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命	残值率	年折旧率
房屋建筑物	30 年	5.00%	3.17%
土地使用权	42 年	-	2.38%

11.5.4.13 固定资产

固定资产指本集团为生产商品、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。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 11.5.4.18）后在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	使用寿命	残值率	折旧率
房屋及建筑物	7-12 年	5.00%	7.92%-13.57%
办公设备及其他设备	5-10 年	5.00%	9.50%-19.00%

本集团至少在每年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。

11.5.4.14 在建工程

自行建造的固定资产的成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注 11.5.4.15）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

自行建造的固定资产于达到预定可使用状态时转入固定资产，此前列于在建工程，且不计提折旧。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第

14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

11.5.4.15 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

11.5.4.16 无形资产

无。

11.5.4.17 长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。

11.5.4.18 长期资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本集团于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本集团依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 11.5.4.25）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

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

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响

重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本集团综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

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

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应纳税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

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在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.27 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现

金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 11.5.4.7 (6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

物业管理收入、商业运营服务收入

本集团对外提供物业管理服务和商业运营服务，客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，属于某一段时间内履行的履约义务，按照时段法确认收入，根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

11.5.4.28 费用

(1) 管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

11.5.4.29 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。

如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团无融资租赁。

本集团无作为转租出租人的情形。经营租赁的租赁收款额在不可撤销的租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，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。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

11.5.4.30 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，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。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

11.5.4.32 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 可供分配金额

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

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 当期购买不动产项目等资本性支出；
- 不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 不动产项目资产减值准备的变动；
- 不动产项目资产的处置利得或损失；

- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 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）、未来合理期间的债务利息、运营费用等；
- 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、金融资产相关调整、期初现金余额等。

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

本基金在本报告期末发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生重大会计差错更正。

11.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

根据财税字 [1998] 55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税 [2008] 1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税 [2016] 36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税[2016] 36 号”)、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税 [2016] 140 号文《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》(以下简称“财税[2016] 140 号”)、财税 [2017] 2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税[2017] 2 号”)、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税[2017] 56 号”)、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”)、财税 [2025] 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

(a) 对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

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

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

(d) 证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税; 自 2025 年 8 月 8 日起, 对在该日期之后 (含当日) 新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入, 恢复征收增值税, 对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券 (含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分) 的利息收入, 继续免征增值税直至债券到期; 同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(e) 对投资者从证券投资基金分配中取得的收入, 暂不征收企业所得税。

(f) 个人投资者从基金分配中获得的企业债券的利息收入, 由发行债券的企业代扣代缴 20% 的个人所得税, 基金向个人投资者分配利息时, 不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入, 暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集基础设施证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

(g) 对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入, 应并入企业的应纳税所得额, 征收企业所得税。

(h) 对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入, 在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前, 暂不征收个人所得税。

(i) 对基金运营过程中缴纳的增值税, 应按照证券投资基金管理人所在地适用的税率, 计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2) 专项计划适用税项

(a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条, 对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收, 按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 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, 暂适用简易计税方法, 按照 3% 的征收率缴纳增值税。

(c) 金融商品持有期间 (含到期) 利息 (保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等) 收入, 需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”, 是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间 (含到期) 取得的非保本的上述收益, 不属于利息或利息性质的收入, 不征收增值税。

(d) 截至本财务报表批准日, 财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此, 截至 2025 年 12 月 31 日, 专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布, 专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调

整。

(e) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。

(f) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，应按照资管产品管理人所在地适用的费率计算缴纳教育费附加、地方教育附加。

(g) 专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3) 项目公司主要税种及税率

税 种	计税依据
增值税	按税法规定的商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的 6% 或 9% 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	按照土地使用面积每年每平方米人民币 12.8 元
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的 12% 计算房产税；对于从价计征的部分，按房产原值一次减除 30% 后的余值的 1.2% 计算房产税。

项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

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
银行存款	192,718,040.87
小计	192,718,040.87
减：减值准备	-
合计	192,718,040.87

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	26,537,155.40

其他存款	166,179,233.71
应计利息	1,651.76
小计	192,718,040.87
减：减值准备	-
合计	192,718,040.87

注：其他存款为单位通知存款和组合存款。

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

本集团于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

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	308,995.95
小计	308,995.95
减：坏账准备	-
合计	308,995.95

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

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

无

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

本集团在本报告期内无应收账款坏账准备的转回或收回。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

本集团在本报告期内无实际核销的应收账款。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	40,768.24	13.19	-	40,768.24
租户 2	37,219.10	12.05	-	37,219.10
租户 3	31,729.99	10.27	-	31,729.99
租户 4	29,507.60	9.55	-	29,507.60
租户 5	20,310.38	6.57	-	20,310.38
合计	159,535.31	51.63	-	159,535.31

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	账面价值

库存商品	20,336.61	-	20,336.61
合计	20,336.61	-	20,336.61

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

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	1,513,735,069.55	1,513,735,069.55
外购	-	-
存货/固定资产/在建工程转入	-	-
收购子公司转入	1,513,735,069.55	1,513,735,069.55
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	1,513,735,069.55	1,513,735,069.55
二、累计折旧 (摊销)		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	36,840,759.82	36,840,759.82
本期计提	36,840,759.82	36,840,759.82

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	36,840,759.82	36,840,759.82
三、减值准备	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	1,476,894,309.73	1,476,894,309.73
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

本集团于本报告期末未持有采用公允价值计量模式的投资性房地产。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积 (平方米)	报告期租金收入
领秀城贵和购物中心	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层车位	200,940.98	60,638,341.29
合计	—	200,940.98	60,638,341.29

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

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	26,929,906.14
合计	26,929,906.14

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	机器设备	电子设备及其他设备	合计
一、账面原值			-
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	22,743,493.38	8,124,958.62	30,868,452.00
购置	544,932.20	892,366.60	1,437,298.80
收购子公司转入	22,198,561.18	7,232,592.02	29,431,153.20
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	22,743,493.38	8,124,958.62	30,868,452.00
二、累计折旧			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	3,452,819.28	485,726.58	3,938,545.86

项目	机器设备	电子设备及其他设备	合计
本期计提	3,452,819.28	485,726.58	3,938,545.86
收购子公司转入	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	3,452,819.28	485,726.58	3,938,545.86
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	19,290,674.10	7,639,232.04	26,929,906.14
2.期初账面价值	-	-	-

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

本集团没有其他需要在财务报表附注中说明的事项。

11.5.7.12.3 固定资产清理

本集团于本报告期末无固定资产清理。

11.5.7.13 在建工程

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	93,464,160.79
可抵扣暂时性差异	53,466,879.30
合计	146,931,040.09

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	备注
2028 年	13,772,441.89	-
2029 年	37,440,003.19	-
2030 年	42,251,715.71	-
合计	93,464,160.79	-

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	1,966,413.03
其他应收款	413,737.34
合计	2,380,150.37

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	1,966,413.03
1-2 年	-
合计	1,966,413.03

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

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	1,765,538.64	89.78	2025 年 11 月 13 日	预付款按实际消耗期进行结转
供应商 2	104,076.27	5.29	2025 年 6 月 5 日	合同尚未到期，预付款在合同期内按月摊销
供应商 3	96,698.12	4.92	2025 年 9 月 29 日、 9 月 30 日	合同尚未到期，预付款在合同期内按月摊销
供应商 4	100.00	0.01	2025 年 12 月 31 日	预付款按实际消耗期进行结转
合计	1,966,413.03	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	363,737.34

1-2 年	50,000.00
小计	413,737.34
减：坏账准备	-
合计	413,737.34

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
能源费	335,034.45
保证金及押金	50,000.00
其他	28,702.89
小计	413,737.34
减：坏账准备	-
合计	413,737.34

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

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
债务人 1	50,000.00	12.08	-	50,000.00
债务人 2	22,878.00	5.53	-	22,878.00
债务人 3	10,666.19	2.58	-	10,666.19
债务人 4	8,785.37	2.12	-	8,785.37
债务人 5	8,304.85	2.01	-	8,304.85
合计	100,634.41	24.32	-	100,634.41

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
1 年以内	2,566,634.72
1-2 年	-
合计	2,566,634.72

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
房产税	4,373,276.81
增值税	4,113,125.18
城建税附加	288,008.22
城镇土地使用税	184,144.63
教育费附加	123,432.09
地方教育附加	82,288.07
印花税	46,327.81
企业所得税	-
其他	10,052.41
合计	9,220,655.22

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收物业管理费	6,535,590.88
预收推广费	179,214.89
合计	6,714,805.77

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收款项	26,032,101.36
其他应付款	33,567,629.59
长期应付款	14,984,579.01
合计	74,584,309.96

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
预收租户租金	26,032,101.36
合计	26,032,101.36

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
押金及保证金	29,694,622.74
代收代付款	3,111,930.93
其他	761,075.92
合计	33,567,629.59

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 6	526,203.20	租赁保证金
租户 7	472,275.00	租赁保证金
租户 8	410,680.00	租赁保证金
租户 9	374,500.00	租赁保证金
租户 10	310,000.00	租赁保证金
合计	2,093,658.20	-

11.5.7.31 实收基金

单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	500,000,000.00	1,580,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,580,000,000.00

注：本基金自 2025 年 6 月 13 日至 2025 年 6 月 16 日止期间，通过向战略投资者定向配售（“战略配售”），向符合条件的网下投资者询价发售（“网下发售”）及向公众投资者公开发售（“公众发售”）相结合的方式发行，共募集有效净认购资金人民币 1,580,000,000.00 元，折合为 500,000,000.00 份基金份额。

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
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	13,983,254.59	-	13,983,254.59
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	13,983,254.59	-	13,983,254.59

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 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
	山东贵和茂商业管理有限公司	合计
营业收入	90,862,363.53	90,862,363.53
-店铺租赁收入	60,638,341.29	60,638,341.29
-物业管理费收入	17,000,651.65	17,000,651.65
-场租多经及仓储收入	6,245,141.18	6,245,141.18
-停车场收入	3,723,382.39	3,723,382.39
-广告位收入	2,350,642.43	2,350,642.43
-推广费收入	768,042.12	768,042.12
-其他收入	136,162.47	136,162.47
合计	90,862,363.53	90,862,363.53
营业成本	47,948,145.51	47,948,145.51
-折旧/摊销	40,779,305.68	40,779,305.68
-修理费	3,453,825.99	3,453,825.99
-物业管理费	1,003,002.28	1,003,002.28
-能源费	1,736,011.94	1,736,011.94
-取暖费	971,696.27	971,696.27
-其他成本	4,303.35	4,303.35
合计	47,948,145.51	47,948,145.51

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
其他	1,384,867.40
合计	1,384,867.40

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
房产税	9,325,369.70
印花税	378,731.91
城镇土地使用税	392,841.85
城建税附加	663,915.43
教育费附加	284,535.16
地方教育附加	189,690.11
合计	11,235,084.16

11.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
广告宣传费	4,365,395.86
其他	37,452.77
合计	4,402,848.63

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
信息系统运维费	306,437.67
保险费	133,217.92
网络服务费	60,377.38

其他	6,006.29
合计	506,039.26

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	28,986.88
合计	28,986.88

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 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
中介费	465,849.05
信息披露费	120,000.00
手续费	95,435.00
开户费	400.00
合计	681,684.05

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 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
罚款	60,430.54
滞纳金收入	86,643.65
其他	1,834.87
合计	148,909.06

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

无。

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 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-
合计	-

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 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	13,983,254.59
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	-9,750,177.00
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	9,750,177.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
合计	-

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
收到水电费	10,799,317.72
收到租户押金保证金	8,750,840.53
其他	133,424.63
合计	19,683,582.88

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 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
支付运营管理费	10,746,597.87
退还租赁保证金	5,278,034.79
其他	6,122,129.88

合计	22,146,762.54
----	---------------

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

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
偿还山东绿发商业管理有限公司借款本金	175,000,000.00
偿还山东绿发商业管理有限公司借款利息	1,837,500.00
合计	176,837,500.00

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 6 月 19 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	13,983,254.59
加：信用减值损失	-
固定资产折旧	3,938,545.86
投资性房地产折旧	36,840,759.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,019,358.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	40,719,765.24
经营活动产生的现金流量净额	94,462,967.18
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	192,716,389.11
减：现金的期初余额	1,580,000,000.00
加：现金等价物的期末余额	-

项目	本期 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-1,387,283,610.89

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 6 月 19 日（基金合同生效日） 至 2025 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	473,588,123.74
其中：山东贵和茂商业管理有限公司	473,588,123.74
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	115,691,904.67
其中：山东贵和茂商业管理有限公司	115,691,904.67
取得子公司支付的现金净额	357,896,219.07

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 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、现金	192,716,389.11
其中：可随时用于支付的银行存款	192,716,389.11
二、现金等价物	-
三、期末现金及现金等价物余额	192,716,389.11
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及 现金等价物	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

本集团于本报告期末没有需要对所有者权益变动表项目进行注释的事项。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

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 6 月 19 日成立，扣除本基金预留的基金运营费用后购买专项计划全部份额。专项计划扣除预留费用后收购不动产项目。本基金采用集中度测试的方式判断本基金取得的组合是否构成一项业务，因本基金取得的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值，本基金判断报告期内收购的组合不构成业务，本次收购为资产收购。

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-中国绿发商业资产支持专项计划	北京	北京	投资	100.00	-	认购
山东贵和茂商业管理有限公司	山东济南	山东济南	商务服务业	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

本集团为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理人通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价，本集团报告期无单独管理的经营分部，因此本集团只有一个经营分部。

本集团取得的对外交易收入以及非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）都来自于国内。

在本集团客户中，本集团本报告期来源于单一客户的收入占本集团收入 10.00% 或以上的客户有 0 个。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明¹

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 3 月 26 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 3 月 30 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.8588 元。

11.5.12 关联方关系

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中金基金管理有限公司	基金管理人
中国国际金融股份有限公司	专项计划管理人、基金管理人股东
招商银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人

关联方名称	与本基金的关系
中国中金财富证券有限公司	其他关联关系
山东绿发商业管理有限公司	外部管理机构
山东绿发投资有限公司（原名称：山东鲁能亘富开发有限公司）	其他关联关系

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 6 月 19 日 （基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
山东绿发投资有限公司	电费	12,031,984.83
合计	-	12,031,984.83

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 6 月 19 日 （基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
山东绿发商业管理有限公司	物业费收入	86,339.62
合计	-	86,339.62

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
山东绿发投资有限公司	广告位、场地租赁	2,000,566.42
山东绿发商业管理有限公司	店铺租赁	653,525.14
合计	-	2,654,091.56

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 基金交易

无。

11.5.13.3.4 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 6 月 19 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	21,699,562.27
其中：固定管理费	1,696,875.89
浮动管理费	20,002,686.38

注：(1) 固定管理费

本集团的固定管理费用的 85% 由基金管理人收取，15% 由计划管理人收取，计算方法如下：

日基金管理费=基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产×0.20% / 当年天数

若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

(2) 浮动管理费

基金的浮动管理费由运营管理机构收取，其中包括基础管理费用和浮动管理费用。

基础管理费用=项目公司当年经审计营业总收入×适用基础运营管理费率%+项目公司当年实现的净运营收入×3%

浮动管理费用=(项目公司当年的经营净现金流实现值-项目公司当年的经营净现金流目标值)×20%

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 6 月 19 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	84,844.48

注：托管费按基金净资产的 0.01% 年费率计提，每日计算，计算公式为：

日基金托管费=基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产 × 0.01% / 当年天数

若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金的基金管理人在本报告期内未持有过本基金。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 6 月 19 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
山东绿发商业管理有限公司	100,000,000.00	20.00%	-	-	-	100,000,000.00	20.00%
中国国际金融股份有限公司	9,791,662.00	1.96%	6,878,191.00	-	3,037,165.00	13,632,688.00	2.73%
中国中金财富证券有限公司	7,476,193.00	1.50%	286,689.00	-	1,113,420.00	6,649,462.00	1.33%
合计	117,267,855.00	23.45%	7,164,880.00	-	4,150,585.00	120,282,150.00	24.06%

注：相关关联方均按照本基金招募说明书及首次发售相关公告约定的费率投资本基金。

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 6 月 19 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
招商银行股份有限公司	192,716,389.11	595,353.77
合计	192,716,389.11	595,353.77

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

本基金于本报告期内投资于专项计划的情况详见附注 11.5.19.2.2。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

无。

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	1,442,344.40
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	254,531.49
应付托管费	招商银行股份有限公司	84,844.48
应付管理人报酬	山东绿发商业管理有限公司	10,400,359.04
应付账款	山东绿发投资有限公司	1,432,268.83
预收款项	山东绿发投资有限公司	921,283.50
预收款项	山东绿发商业管理有限公司	327,096.00
合同负债	山东绿发商业管理有限公司	42,900.00
合计	-	14,905,627.74

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

本基金于本报告期末未进行收益分配。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

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

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

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

11.5.17.2 流动性风险

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

本基金采取封闭式运作，基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本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本集团现金储备充裕。

11.5.17.3 市场风险

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

(1) 利率风险

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

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

本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。

(2) 外汇风险

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

(3) 其他价格风险

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

11.5.18.1 以公允价值计量的金融工具

本集团于本报告期末未持有以公允价值计量的金融工具。

11.5.18.2 其他金融工具的公允价值 (期末非以公允价值计量的项目)

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

11.5.18.3 非持续的以公允价值计量的金融工具

无。

11.5.18.4 不以公允价值计量的金融工具

无。

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
库存现金	-
银行存款	10,369,127.79
其他货币资金	-
小计	10,369,127.79
减：减值准备	-
合计	10,369,127.79

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	10,368,018.99
应计利息	1,108.80
小计	10,369,127.79
减：减值准备	-
合计	10,369,127.79

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

本基金于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

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	1,580,000,000.00	-	1,580,000,000.00
合计	1,580,000,000.00	-	1,580,000,000.00

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
专项计划	-	1,580,000,000.00	-	1,580,000,000.00	-	-
合计	-	1,580,000,000.00	-	1,580,000,000.00	-	-

§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，为本基金不动产项目提供估值服务的评估机构为深圳市世联土地房地产评估有限公司(以下简称“世联评估”或“评估机构”)，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世联评估作为基金评估机构事项履行了内部必要的审批决策流程。

评估机构在执行评估业务中，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。

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

12.2 评估报告摘要

据深圳市世联土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产资产出具的《不动产投资信托基金 2025 年度评估报告中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 180606）持有的全部不动产项目的市场价值估价报告》，即山东省济南市市中区

领秀城十二区商业综合体用途不动产，物业推广名为济南领秀城贵和购物中心，建筑面积合计为 200,940.98 平方米的公建（商场及车位）物业的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 28.65 年的低密度生态型综合居住社区用地国有出让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 1,530,000,000 元（大写人民币壹拾伍亿叁仟万元整）。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：为委托人作为中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》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

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》中第二章第十五条：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。

本次评估机构采用成本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）
领秀城贵和购物中心	200,940.98	收益法	1,530,000,000	7,614.18
		成本法	1,559,000,000	7,758.50

综上所述，本基金持有的不动产项目，按照收益法评估值总价为人民币 1,530,000,000 元，采用成本法校验测算总价为人民币 1,559,000,000 元，结果差异在 20% 以内，本次估值结果具备合理性。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	济南鲁能领秀城贵和购物中心	9,086.24	8,652.40	105.01	4,814.52	4,786.26	100.59
合计	-	9,086.24	8,652.40	105.01	4,814.52	4,786.26	100.59

注：1、运营净收益=营业收入-成本费用-税金及附加-资本性支出，不含财务费用、折旧摊销，仅反映项目运营层面净收益。营业收入为不含税金额，实际值取自项目公司财务数据。

2、本基金上市未满一年，预测数据为按基金上市后对应天数折算后金额。

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

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数(户)	户均持有的不动产基金份额(份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例(%)	持有份额(份)	占总份额比例(%)
2,561	195,236.24	495,060,913.00	99.01	4,939,087.00	0.99

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	21,915,480.00	4.38
2	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	9,718,107.00	1.94
3	中国国际金融股份有限公司	7,082,688.00	1.42
4	广东粤财信托有限公司—粤财信托·工信聚鑫 4 号集合资金信托计划	5,222,876.00	1.04
5	利安人寿保险股份有限公司—至尊鑫享年金保险（分红型）	5,060,216.00	1.01
6	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	3,867,700.00	0.77
7	大家资产—招商银行—大家资产厚坤 15 号集合资产管理产品	3,121,595.00	0.62
8	中信证券—财信吉祥人寿保险股份有限公司—分红产品—中信证券财信人寿睿驰 1 号单一资产管理计划	3,112,842.00	0.62
9	德邦证券股份有限公司	3,002,457.00	0.60
10	长城证券股份有限公司	2,577,757.00	0.52
合计	-	64,681,718.00	12.94

注：合计项列示数字不等于各项加总的情形系四舍五入形成的尾差，下同。

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	山东绿发商业管理有限公司	100,000,000.00	20.00
2	中国国新资产管理有限公司	22,900,000.00	4.58
3	国泰海通证券股份有限公司	17,975,000.00	3.60
4	中国银河证券股份有限公司	17,975,000.00	3.60
5	申万宏源证券有限公司	17,975,000.00	3.60
6	中信证券股份有限公司	17,975,000.00	3.60
7	中信建投证券股份有限公司	16,350,000.00	3.27
8	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—商业养老金产品—华夏基金国民养老 4 号单一资产管理计划	16,350,000.00	3.27
9	国金证券资管—建设银行—国金资管鑫熠 13 号集合资产管理计划	14,700,000.00	2.94
10	信达澳亚基金—中国银行—信澳中银元启 1 号集合资产管理计划	14,700,000.00	2.94
合计		256,900,000.00	51.38

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基金	700.00	0.0001

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

无。

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2025 年 6 月 19 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
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	500,000,000.00

注：本基金合同于 2025 年 6 月 19 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）基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

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毕马威华振会计师事务所（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 350,000.00 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世联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、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	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金托管协议	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 4 日
2	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产品资料概要	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 4 日
3	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 4 日
4	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	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 4 日
5	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份额询价公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 4 日
6	中金基金管理有限公司、中国国际金融股份有限公司关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之专项核查报告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 10 日
7	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金战略投资者核查事项的法律意见书	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 10 日
8	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份额发售公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 10 日

9	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 16 日
10	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 18 日
11	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产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 20 日
12	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	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 20 日
13	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份额限售公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 20 日
14	中金中国绿发商业资产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 6 月 21 日
15	中金中国绿发商业资产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 6 月 24 日
16	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 26 日
17	中金中国绿发商业资产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 6 月 27 日
18	关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 27 日
19	关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 27 日
20	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2025 年 6 月 30 日
21	中金中国绿发商业资产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 7 月 18 日
22	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事及高级管理人员任职变更情况的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 9 月 17 日
23	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 28 日
24	中金基金管理有限公司高级管理人员	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 8 日

	变更公告		
25	关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构公司名称变更情况的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 12 月 12 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：

单位：元

资产名称	山东贵和茂商业管理有限公司	备注
币种	人民币	/
项目公司形成/购买资产时间	2023 年 10 月 31 日	/
基金购买资产时间	2025 年 6 月 19 日	1
初始成本	1,530,000,000.00	2
采用公允价值法计量的账面价值	1,530,000,000.00	3
采用成本法计量的账面价值	1,503,824,215.87	4
基金购买资产的投资成本	1,495,166,222.75	/
所在区域	山东省	/
所在城市	济南市	/
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. 项目形成或购买资产的成本；

3. 不动产项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 1,530,000,000.00 元；

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 1,503,824,215.87 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中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- (二) 《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》
- (三) 《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- (四) 《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
- (五) 关于申请募集注册中金中国绿发商业资产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) 报告期内中金中国绿发商业资产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

投资者可在基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询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