

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

2025 年 9 月 30 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

报告送出日期：2025 年 10 月 28 日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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 2025 年 10 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季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基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 基金产品概况

2.1 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
基金主代码	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基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施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，提升基础设施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，并争取提升基础设施项目价值。

投资策略	（一）基础设施项目投资策略。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。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，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基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、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基础设施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	山东鲁能商业管理有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：领秀城贵和购物中心

资产项目公司名称	山东贵和茂商业管理有限公司
资产项目类型	消费设施
资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
资产项目地理位置	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

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	山东鲁能商业管理有限公司

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	原始权益人
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	山东鲁能商业管理有限公司
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	济南市历下区天地坛街 1 号
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	济南市历下区天地坛街 1 号
邮政编码	518040	100004	250101	250013
法定代表人	缪建民	陈亮	孙立平（负责人）	杨荣刚

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）
1.本期收入	43,102,727.95
2.本期净利润	3,380,047.62
3.本期经营活动产生的现金流量净额	31,134,480.44
4.本期现金流分派率（%）	1.10
5.年化现金流分派率（%）	4.34

注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

2、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、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/基金成立日至报告期

末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	22,000,863.53	0.0440	-
本年累计	24,681,620.79	0.0494	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	-	-	-
本年累计	-	-	-

3.3.3 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	3,380,047.62	-
本期折旧和摊销	19,078,276.61	-
本期利息支出	650,039.80	-
本期所得税费用	-	-
本期税息折旧及摊销前利润	23,108,364.03	-
调增项		-
1-应收和应付项目的变动	123,733,863.27	-
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	322,036,965.00	-
3-其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	-	-
调减项		

1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-446,228,288.97	-
2-支付的利息及所得税费用	-650,039.80	-
本期可供分配金额	22,000,863.53	-

注：“未来合理相关支出预留”调整项包括：重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的费用、中介服务费、待缴纳的税金和押金与保证金等变动的净额，上述费用将按相关协议约定及实际发生情况支付。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

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 677,018.80 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 119,473.97 元，基金托管人、资产支持证券托管人的托管费计提金额 39,824.96 元。运营管理机构的费用计提金额 9,006,590.95 元，浮动管理费用将根据年度实际经营情况一次性计提。

具体费用的收取依据详见基金招募说明书之“第二十三部分 基金的费用与税收”。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

（1）资产项目公司基本情况

本基金通过基础设施资产支持证券持有的基础设施资产为位于山东省济南市市中区的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。

（2）资产项目经营情况

项目公司持有的基础设施资产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 10 年 9 个月。截至报告期末可供出租面积 84,211.85 平方米，实际出租面积

81,692.35 平方米，期末时点出租率 97.01%，租金收缴率 99.85%，有效租金单价为 3.96 元/平方米/天，期末按租赁面积计算的剩余加权平均租期为 3.24 年。

本报告期内，项目公司整体运营平稳，未发现产生重大影响的竞争性项目，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纠纷，运营管理机构未发生变动。

本报告期内，项目公司各项工作稳步开展，经营情况稳定。

在招商管理方面，项目围绕“丰富业态品类、精准触达客群”的核心方向，持续深化品牌矩阵建设，成功签约 MANNER 华北区域最大旗舰店，并引入树夏、岛姜家、杏一豆腐等特色水吧小食等品牌丰富业态；聚焦暑期消费热点，引进漫游奇域 VR 体验、JOY MARK 娃娃机、冷湖实验室、balabala 等品牌；通过提供沉浸式体验与亲子消费场景，全方位提升儿童及年轻群体消费体验；精准把握都市新中产女性客群属性，新开女装品牌 DEEPBREATH、紫涵，美容品牌净颜社，以时尚服饰与精致美容服务，为项目注入时尚活力；结合家庭客群需求，引进人体工学椅品牌西昊、阿源渔捞首家济南南部区域购物中心店，完善全客群服务水平。

在营运管理方面，结合社区型购物中心消费特性，紧扣暑期学生客流高峰、旅游旺季及夏日消费需求，7 月 5 日-7 月 6 日开展第六届悦购节活动。本期悦购节主线活动零售折上“满 100 减 21”及美食吃百返百持续火爆，整体销售同比上升。8 月 27 日-8 月 31 日开展开学季运动潮购季、9 月 5 日-9 月 30 日开展城市美食计划，美食积分当钱花，同时每周一至周四美食商户出街“食”集，通过产品展示、试吃撬动流量。

在营销推广方面，聚焦多元需求、整合多方资源，累计筹划各类活动 47 场，活动质量与影响力显著提升。其中，人气活动 34 场，以高参与度点燃消费热情；促销活动 8 场，拉动商户业绩；会员活动 5 场，进一步增强客户粘性，为商业生态发展注入动力。

4.1.2 报告期以及上年同期资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 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/报告期末（2025 年 9 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	84,211.85
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	81,692.35
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	97.01
4	报告期内有效租金单价	$\Sigma(\text{合同约定的租赁面积} \times \text{对应的日租金单价} \times \text{对应单价的计租天数}) / \Sigma(\text{期间租户签约面积} \times \text{当期计租天数})$ ，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	元/平方米/天	3.96

5	报告期末剩余租期情况	Σ （租约剩余天数/365×租赁面积）/ 实际出租面积	年	3.24
6	报告期末租金收缴率	报告期内实收金额/报告期内应收金额，金额包含租金、物业费、场租和推广费	%	99.85

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

本基金重要资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资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，资产项目在执行租约共涉及租户 245 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 26.76%，次主力店所占的可供出租面积约 16.64%，专门店所占的可供出租面积约 53.61%。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 13.80%，前十名租户的租金收入占全部租金收入比例为 21.25%。

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	126.12	4.06%
租户 2	零售	125.26	4.03%
租户 3	零售	63.76	2.05%
租户 4	餐饮	57.90	1.86%
租户 5	零售	55.94	1.80%
合计		428.98	13.80%

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

基础设施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

消费基础设施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、城市规划及基础设施项目周边便利设施、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、消费基础设施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、消费基础设施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，周期性的经济运行周期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 资产项目运营相关财务信息

4.2.1 资产项目公司整体财务情况

资产项目公司名称：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	科目名称	报告期末金额（元）
1	总资产	1,632,539,264.86
2	总负债	1,191,066,554.74
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	42,777,911.13
2	营业成本/费用	59,353,355.55
3	EBITDA	24,288,275.99

4.2.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：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	投资性房地产	1,446,814,999.65
主要负债科目		
1	长期借款	1,066,800,000.00

4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目公司名称：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	28,520,446.09	66.67
2	物业管理费收入	7,907,853.34	18.49
3	推广费收入	387,725.21	0.91
4	多经收入	3,988,870.76	9.32
5	停车场收入	1,883,988.54	4.40
6	其他收入	89,027.19	0.21
7	营业收入合计	42,777,911.13	100.00

注：其他收入主要为装修工本费和有偿服务费收入等。

4.2.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目公司名称：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）
----	----	------------------------------------

		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	折旧摊销费用	18,533,254.98	31.22
2	物业运营成本	412,403.86	0.69
3	维修维护成本	1,059,800.47	1.79
4	能源费用	1,920,345.68	3.24
5	租赁成本	-	-
6	运营管理费	8,496,783.92	14.32
7	税金及附加	5,022,277.34	8.46
8	管理费用	261,105.94	0.44
9	销售费用	1,503,423.60	2.53
10	财务费用	22,143,959.76	37.31
11	其他成本/费用	-	-
12	营业成本/费用合计	59,353,355.55	100.00

注：财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：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 7 月 1 日- 2025 年 9 月 30 日)
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	28.88
2	税息折旧摊销前净利率	$(\text{利润总额} + \text{利息费用} + \text{折旧摊销}) / \text{营业收入} \times 100\%$	%	56.78

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 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(专项计划设立日)起，基金管理人完成对基础设施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 56,591,350.17 元，对外支出总金额 25,278,568.61 元。

4.3.2 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。

4.3.3 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

说明

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基础设施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	银行存款和结算备付金合计	10,360,261.05	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	10,360,261.05	100.00

5.2 其他投资情况说明

无。

§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

原始权益人山东鲁能商业管理有限公司本次基础设施基金发行所回收全部净回收资金为 32,295.81 万元，并拟将其中不低于其中 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 9 月 30 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。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	322,958,069.80
报告期末净回收资金使用率（%）	0.00

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

原始权益人山东鲁能商业管理有限公司将按照回收资金使用的相关要求，在基础设施基金购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕，并及时履行相

应的报备及披露义务。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度（如有）以及相关法律法规情况

原始权益人山东鲁能商业管理有限公司建立了《山东鲁能商业管理有限公司消费基础设施 REITs 募集资金管理与使用规范》，并依据相关要求及时报送回收资金使用情况。原始权益人控股股东或关联方遵守回收资金管理相关监管要求。

§7 基础设施基金主要负责人情况

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资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 等多个基础设施基金的投资工作，涵盖租赁住房、消费基础设施、产业园、高速公路等基础设施资产类型。	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（现国泰海通证券股份有限公司）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高级经理。
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，主要涵盖消费基础设施类型。	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，主要涵盖消费基础设施类型。	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经理。

§8 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	500,000,000.00
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	500,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

报告期期初管理人持有的本基金份额	-
报告期期末管理人持有的本基金份额	-
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	-

§10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§11 备查文件目录

11.1 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》
- （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指定媒介上发布的各项公告
- （九）中国证监会要求的其他文件

11.2 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。

11.3 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

2025 年 10 月 28 日