

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施
证券投资基金
2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 28 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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 27 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。

运营管理机构已对中期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未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 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	5
2.1	不动产基金产品基本情况	5
2.2	不动产项目基本情况说明	6
2.3	不动产基金扩募情况	6
2.4	基金管理人和运营管理机构	6
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	6
2.6	会计师事务所、资产评估机构等专业机构	6
2.7	信息披露方式	7
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况	7
3.1	主要会计数据和财务指标	7
3.2	其他财务指标	7
3.3	不动产基金收益分配情况	7
3.4	报告期内不动产基金费用收取情况的说明	9
3.5	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	9
3.6	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	9
3.7	报告期内发生的关联交易	9
3.8	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	9
3.9	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	9
3.10	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	9
§4	不动产项目基本情况	10
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	10
4.2	不动产项目所属行业情况	12
4.3	不动产项目运营相关财务信息	15
4.4	项目公司经营现金流	16
4.5	项目公司对外借入款项情况	17
4.6	不动产项目投资情况	17
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	17
4.8	不动产项目相关保险的情况	17
4.9	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	17
4.10	其他需要说明的情况	17
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	17
5.1	报告期末不动产基金的资产组合情况	17
5.2	投资组合报告附注	18
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	18
§6	回收资金使用情况	18
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	18
§7	管理人报告	19
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	19

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	20
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	23
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	24
§8	运营管理机构报告	25
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	25
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	25
§9	其他业务参与人履职报告	26
9.1	托管人报告	26
9.2	资产支持证券管理人报告	26
9.3	原始权益人报告	27
§10	中期财务报告（未经审计）	28
10.1	资产负债表	28
10.2	利润表	30
10.3	现金流量表	32
10.4	所有者权益变动表	35
10.5	报表附注	37
§11	评估报告	65
§12	基金份额持有人信息	65
12.1	基金份额持有人户数及持有人结构	65
12.2	不动产基金前十名流通份额持有人	66
12.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	67
12.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	68
12.5	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	68
§13	不动产基金份额变动情况	68
§14	重大事件揭示	68
14.1	基金份额持有人大会决议	68
14.2	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	68
14.3	不动产基金投资策略的改变	69
14.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	69
14.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	69
14.6	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人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	69
14.7	其他重大事件	69
§15	影响投资者决策的其他重要信息	70
15.1	其他有助于投资者了解的信息	70
§16	备查文件目录	71
16.1	备查文件目录	71
16.2	存放地点	71
16.3	查阅方式	71

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金唯品会奥莱 REIT
场内简称	唯品奥莱（扩位简称：中金唯品会奥莱 REIT）
基金代码	508082
交易代码	508082
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 8 月 27 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	中国建设银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	26 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 9 月 12 日
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	（一）不动产项目投资策略。1.初始基金资产投资策略。2.运营管理策略。3.资产收购策略。4.更新改造策略。5.出售及处置策略。6.对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
风险收益特征	本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（或简称不动产基金），在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。 （二）本基金收益分配方式为现金分红。 （三）每一基金份额享有同等分配权。 （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	杉杉商业集团有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：宁波杉井奥特莱斯

项目公司名称	杉井商业管理（宁波）有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	宁波杉井奥特莱斯属于商业零售业态中的奥特莱斯行业，主要采用联营销售或场地租赁的经营模式向商户收取相关收入，项目运营收入主要包括联营模式收入、租金收入、物业管理收入、推广费收入及其他业务收入
不动产项目地理位置	宁波市海曙区集士港镇春华路 1399 号、秋实路 555 号

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		中金基金管理有限公司	杉杉商业集团有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李耀光	林可
	职务	副总经理	公募 REITs 项目负责人
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	lydia.lin@vipshop.com
注册地址		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室	浙江省宁波市鄞州区首南街道日丽中路 777 号 2601 室
办公地址		北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层	浙江省宁波市鄞州区宁穿路 1409 号宁波中心大厦 A 座 21 层
邮政编码		100004	315100
法定代表人		李金泽	陈江挺

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国建设银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	中国建设银行股份有限公司宁波市分行
注册地址	北京市西城区金融大街 25 号	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	浙江省宁波市鄞州区宝华街 255 号
办公地址	北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	浙江省宁波市鄞州区宝华街 255 号
邮政编码	100033	100004	315100
法定代表人	张金良	陈亮	陈承标（负责人）

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
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	无	无
------	---	---

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	https://www.ciccfund.com/
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	155,829,925.27
本期净利润	-15,325,697.06
本期经营活动产生的现金流量净额	-5,180,342.78
本期现金流分派率（%）	2.06
年化现金流分派率（%）	4.15
期末数据和指标	2026 年 6 月 30 日
期末不动产基金总资产	3,597,115,298.87
期末不动产基金净资产	3,363,730,013.67
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	106.94

注：

- 1、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。
- 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/年初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	2026 年 6 月 30 日
期末不动产基金份额净值	3.3637
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

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	87,651,110.34	0.0877	-
2025 年	57,023,616.22	0.0570	-

注：2025 年可供分配金额为 2025 年 8 月 27 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日期间产生的可供分配金额。

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	57,000,001.40	0.0570	-
2025 年	-	-	-

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	-15,325,697.06	-
本期折旧和摊销	109,384,576.11	-
本期利息支出	2,680,535.58	-
本期所得税费用	10,153,109.07	-
本期息税折旧及摊销前利润	106,892,523.70	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	351,703,192.57	
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-52,287,984.17	-
2.其他资本性支出	-1,040,015.25	-
3.支付的利息及所得税费用	-12,991,945.07	-
4.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	-304,624,661.44	-
本期可供分配金额	87,651,110.34	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见“3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性”。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

无。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过10%的原因及合理性

本基金未来合理相关支出预留主要考虑预留未来资本性支出和经营性负债等。资本性支出预留，主要系本基金结合底层资产发展规划与项目实施周期，预留足额资金以避免临时性资金缺口，保障

资本性项目按计划稳步推进；经营性负债（应付管理人报酬、应付账款、应交税费等）预留，主要系经营性负债为本基金既定支付义务，通过预留经营性负债可确保本基金资金储备能够满足日常运营的连续性支付要求，防范流动性风险，保障经营活动平稳有序开展。

暂无上年同期数据。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

根据本基金的基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 3,229,573.95 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 569,925.56 元，基金托管人、资产支持证券托管人的托管费合计计提金额 172,704.77 元。运营管理机构的管理费用合计计提金额 23,020,353.96 元。

费用收取依据详见本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 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

无。

3.7 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“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，本不动产基金业务参与人未新增不动产基金相关承诺，不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情形。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划持有的不动产项目为位于宁波市海曙区的杉井奥特莱斯，项目紧邻宁波栎社机场，周边交通便利，半小时车程可基本覆盖宁波市主城区范围，辐射范围广，客群聚集能力强，报告期内周边未发现新增直接竞争性项目。

截至报告期末，本项目一期已开业运营 14.8 年，三期开业运营 9.7 年，四期开业运营 6.2 年，合计总建筑面积 104,262.75 平方米，商业建筑面积 83,319.32 平方米，可供出租面积 51,427.27 平方米，报告期末实际出租面积 51,427.27 平方米，期末时点出租率 100.00%，报告期末租金收缴率 100.00%，报告期内租金单价为 405.90 元/平方米/月。

2026 年上半年，宁波杉井奥莱项目立足“质价比消费”核心需求，依托区域促消费政策红利，围绕品牌焕新、场景运营、全域营销三大维度实施精细化经营，资产运营基本面持续优化。上半年核心经营指标均完成预算目标：营业收入同比增长 16.0%（一季度 19.7%、二季度 11.6%），新增会员人次同比增长 28.9%，增长态势稳健，经营韧性持续凸显。具体来看：

1、品牌梯队结构性优化，夯实头部运动及轻奢矩阵

报告期内，项目采用“存量焕新提质+增量品牌补位”并行策略。存量端完成始祖鸟、雅戈尔、太平鸟男装、麦檬等 8 家零售门店形象重装升级，持续提升门店规格和货品组合；增量端，引入轻奢品牌 Tory Burch、运动户外品牌 Jack Wolfskin 等多个知名品牌，进一步巩固头部运动及轻奢的品牌矩阵优势；餐饮业态同步完成多品牌迭代升级，落地全国奥莱首店山缓缓，丰富全时段家庭休闲配套。

2、分层打造多元线下场景，构建全客群沉浸式消费社交载体

节点场景层面，以“热点节点引流+圈层深耕留客”双轮驱动。一方面紧扣季节性与赛事热点打造强话题性主题活动，上半年落地宁波首届抹茶甜品节、毕业季音乐节，联动阿迪达斯开展世界杯主题户外互动球场，有效撬动客流到店；另一方面针对细分客群开展精准圈层营销，面向校园客群推出 COACH 高校联名推广专场，面向运动爱好者开设 Lululemon 线下健身体验沙龙、携手 POLO RALPH LAUREN 打造网球品鉴会，提升目标客群的品牌认同与复购意愿。

空间运营层面，从硬件配套与内容运营双向发力提升空间坪效。硬件端打造宠物友好电梯、会员专属休息区等差异化配套设施，优化客群到店体验；内容端常态化举办宠物主题沙龙、品牌联名打卡展，并依托户外市集、IP 快闪、明星线下互动等轻量化活动盘活公区空间，有效延长场内停留时长、带动消费转化。

3、线上线下全域联动，双向赋能拉动客流与销售双增长

线上端，持续加码全域数字化营销布局，加大抖音新媒体运营与精准流量投放，常态化开展品牌新品宣发、限时优惠投放、达人探店直播等运营动作，上半年小程序线上渠道销售额同比增长 28%；线下端，项目紧扣春节、清明、五一、年中庆等核心消费节点，开展大型线下主题活动，构建差异化线下体验壁垒：春节期间举办新春年货季、元宵非遗活动，开展“鸡排哥”浙江奥莱首炸活动，活动当日客流突破 13 万人；清明落地非遗捏面人、鳌鱼巡游民俗特色活动，活动单日客流突破 8 万人次；五一打造宁波首届抹茶甜品节，融合美食市集、品牌快闪、户外休闲多元场景，活动期间最高单日客流突破 10 万人次；年中庆举办毕业季音乐节，邀约明星到场互动，活动期间客流规模同比上涨 14.4%。

报告期内本不动产项目运营平稳，未发生安全生产责任事故，未出现重大未决诉讼或仲裁。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	51,427.27
2	报告期末实际出租面积	报告期末已签订联营、租赁合同的各正式商铺的租赁面积	平方米	51,427.27
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	100.00
4	报告期内租金单价水平	报告期内实际出租面积对应的商铺联营收入及租金收入（含联营、抽成、固租收入，不含税）/报告期内各月末时点实际出租面积之和	元/平方米/月	405.90
5	报告期末剩余租期情况	报告期末已签正式铺位租约的加权平均剩余租期	年	1.74
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	100.00

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

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

4.1.4 其他运营情况说明

本报告期末，不动产项目在执行租约共涉及商户 206 家，其中零售业态商户面积占比 83.77%，非零售业态商户面积占比 16.23%，报告期内前五大商户联营及租赁收入占全部联营及租赁收入的比例为 19.92%，租户集中度较低。具体情况如下：

商户	业态	联营及租赁收入（万元）	占全部联营及租赁收入的比例
商户 1	零售	1,000.53	7.95%
商户 2	零售	594.37	4.72%
商户 3	零售	355.79	2.82%
商户 4	零售	297.36	2.36%

商户	业态	联营及租赁收入（万元）	占全部联营及租赁收入的比例
商户 5	零售	261.32	2.07%
合计		2,509.37	19.92%

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

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

1、经营风险

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

2、行业风险

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

3、周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，周期性的经济运行表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

1、行业基本情况及发展阶段

根据中华人民共和国商务部颁布的《奥特莱斯企业经营管理要求》（SB/T 11053-2013），奥特莱斯是以折扣价格销售国际、国内名牌的过季、下架、断码商品、特为其定制的商品、企业自有品牌的商品，独立于其他卖场且以零售为主的业态，具备一定的品牌集聚度。根据国家市场监督管理总局

局、中国国家标准化管理委员会发布的《零售业态分类》（GB/T 18106-2021），奥特莱斯为购物中心大类下细分业态。

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

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

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

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

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

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

2、行业周期性特点

（1）奥莱业态具有较强的抗周期属性

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

（2）奥莱业态呈现一定的季节性波动特征

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

3、行业竞争格局

中国奥特莱斯行业格局清晰、集中度高，头部运营商竞争优势显著。头部奥莱运营商主要分为“专业奥莱运营”及“百货多元转型”两类。其中，专业奥莱运营商，包括 RDM（佛罗伦斯小镇运营商）、杉杉商业、砂之船等，百货运营商多元业务转型，包括王府井、百联等。根据中国百货商业

协会发布的《2025-2026 中国奥特莱斯行业发展报告》统计，截至 2025 年末，王府井、首创、百联、RDM、杉杉商业、砂之船等六大连锁集团共运营约 88 个奥莱项目，头部集聚效应突出。

截至报告期末，运营管理机构杉杉商业已运营 22 家奥特莱斯广场，是国内已开业奥特莱斯数量及自持奥特莱斯物业数量最多的奥特莱斯企业；按 GMV 规模统计，杉杉商业在中国奥特莱斯企业中位于第一梯队，2026 年上半年，杉杉商业整体销售额同比增长超 20%。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

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

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2026 年上半年，我国国内生产总值同比增长 4.7%，社会消费品和服务零售总额同比增长 2.7%，整体呈现“稳字当头、向新向优”的发展格局。不动产项目所在的宁波市，区域经济增长优于全国平均水平，上半年地区生产总值同比增长 5.4%，社会消费品零售总额同比增长 3.6%；服装鞋帽针纺织品类零售额同比增长 8.1%，服饰类消费需求回暖，区域消费市场扩容提质，为杉井奥莱持续运营提供需求基本面支撑。

2026 年 1 月，国务院办公厅印发《加快培育服务消费新增长点工作方案》，鼓励拓展体验式消费、推动商品消费与服务消费融合，引导实体商业创新消费场景，为线下零售业态创新经营提供政策支持。

2026 年 6 月，商务部等八部门出台《关于加快“人工智能+消费”发展的实施意见》，支持数字技术赋能实体零售、促进线上线下消费融合，推动商业项目持续优化消费体验。同时，本年度政府工作报告持续推进提振消费专项行动，深化消费品以旧换新、培育消费新场景，持续改善实体商业外部经营环境。

地方层面，宁波市 2026 年上半年持续推进国际消费中心城市建设，依托消费新业态、新模式、新场景试点政策红利，密集落地一揽子促消费举措。财政端统筹资金优化消费券发放机制，落实全年 9.5 亿元消费券投放计划，构建“政府引导、平台配套、商户让利”联动模式，上半年持续投放覆盖商超、零售、餐饮等场景惠民消费券；2-6 月月落地零售、餐饮领域有奖发票全国试点，推动形成“消费-开票-再消费”良性循环。5 月启动新一轮消费品以旧换新补贴，补贴范围覆盖汽车、智能家居、智能家电、3C 产品。产业培育方面，宁波市持续发力首发经济、夜间经济、商旅文体融合发展，出台首发载体建设专项奖补政策，支持商圈引进首店、举办新品首发、IP 跨界主题活动；持续升级夜间经济集聚区，鼓励商业载体打造主题市集、户外营销场景。同时持续优化服务业金融支持

政策，落实服务业贷款贴息、个人消费信贷贴息配套举措；常态化组织新春购物季、主题消费市集等系列促消费活动，推动消费券、有奖发票、以旧换新多项政策叠加协同。一系列区域促消费政策共同激活本地居民消费意愿，为杉井奥特莱斯项目营造了良好的消费环境。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

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）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	540,559,211.17	675,826,720.46	-20.02
2	总负债	2,524,277,448.85	2,664,121,254.87	-5.25
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	152,070,001.67	-	-
2	营业成本/费用	148,908,303.58	-	-
3	EBITDA	111,106,425.51	-	-

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：杉井商业管理（宁波）有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	262,579,205.46	393,689,625.19	-33.30
2	投资性房地产	250,859,864.03	259,975,940.26	-3.51
主要负债科目				
1	其他应付款	2,508,724,670.97	2,644,387,038.87	-5.13

注：1、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。

2、本期末货币资金较上年末减少 1.31 亿元，较上年末变动-33.30%，变动幅度超 30%。主要系本报告期完成分红资金归集拨付所致，对基金份额持有人利益无负面影响。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：杉井商业管理（宁波）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	联营模式收入	114,490,486.08	75.28
2	租金收入	11,505,194.95	7.57
3	物业管理收入	16,224,431.30	10.67
4	推广费收入	2,006,610.02	1.32
5	停车场收入	227,708.86	0.15
6	广告位租赁收入	992,311.98	0.65
7	其他收入	6,623,258.48	4.36

8	营业收入合计	152,070,001.67	100.00
---	--------	----------------	--------

注：其他收入主要包括场地租赁收入、装修管理费收入、其他服务费收入等。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：杉井商业管理（宁波）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销	12,972,971.37	8.72
2	物业运营成本	6,276,249.71	4.21
3	税金及附加	5,897,473.06	3.96
4	销售费用	9,157,388.30	6.15
5	管理费用	23,204,410.03	15.58
6	财务费用	91,399,811.11	61.38
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	148,908,303.58	100.00

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：杉井商业管理（宁波）有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	87.34
2	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	73.06

注：上表所述不动产项目息税折旧摊销前利润为不动产项目财务业绩指标，“3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程”中“本期息税折旧及摊销前利润”为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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

自权利义务转移日（2025 年 8 月 27 日）起，基金管理人完成对不动产项目公司所有银行账户及资金的管理交接，实现所有账户及资金统一纳入基金管理人和监管银行的监管范围。本报告期内不动产项目公司收入归集总金额 964,816,573.43 元，对外支出总金额 963,410,534.31 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施
说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况以及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，足额购买财产一切险、及公众责任险等。保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 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。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外
----	----	----	--------------

			的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	55,251,581.68	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	55,251,581.68	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体本报告期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

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

截至报告期末，原始权益人已使用回收资金数额合计 43,780.49 万元，已使用比例为 31.65%，净回收资金余额为 94,565.13 万元。后续将按计划继续用于上述项目建设、补充流动资金或其他经批准同意的项目建设。回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（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 10 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室。

中金基金设立专门部门负责不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，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 12 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
闫婧茹	本基金的基金经理	2025 年 8 月 27 日		-7.5 年	曾参与成都苏宁广场类 REITs、招商蛇口一期商业物业类 REITs、浙江沪杭甬高速公路类 REITs 等项目及其他不动产类 REITs、CMBS 等投融资项目，项目类型覆盖消费、住房租赁、高速公路等不动产领域。	闫婧茹女士，会计硕士，CPA。历任中信证券股份有限公司投资银行管理委员会高级经理、中信金石基金管理有限公司高级经理、光大证券股份有限公司债务融资总部项目经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
马澍玮	本基金的基金经理	2025 年 8 月 27 日		-12.5 年	曾负责收费公路运营养护、信息化项目建设、市场开发等工作，参与贵州贵都高速、云南嵩昆高速、重庆涪丰石高速、湖北咸通高速、山西翼侯高速、陕西榆佳高速、广东广明高速、新疆尉且公路、塞内加尔新国际机场-	马澍玮先生，工学硕士，高级工程师。历任中交公路规划设计院有限公司助理工程师；中交资产管理有限公司项目运营中心高级业务经理、处长、总经理助理；现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。

					捷斯-姆布尔及捷斯-图巴高速等境内外30多个收费公路统一运营管理工作，项目类型主要为高速公路领域。	
秦文博	本基金的基金经理	2025年8月27日		-7.5年	曾负责购物中心板块业务可研测算、预算管理和运营分析，曾参与朝阳大悦城商业决策评审、广州大悦汇轻资产项目获取、北京华尔道夫酒店运营管理等工作，项目类型覆盖商业综合体、酒店等商业不动产领域。	秦文博先生，国际商务硕士。历任大悦城控股集团股份有限公司财务运营高级专员、主管、高级主管和经理；现任中金基金管理有限责任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历年限总和。
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。

7.2 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

本报告期内，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、上海证券交易所有关规定，以及本基金基金合同、招募说明书等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。本报告期内，本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，公平对待不同投资组合，严禁直接或通过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

本基金管理人一直坚持公平对待旗下所有投资组合，严格执行证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和公司内部公平交易制度，规范投资、研究和交易等各相关流程，通过系统控制和人工监控等方式在各环节严格控制，确保公平对待不同投资组合，切实防范利益输送。

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产项目相关投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产项目为宁波杉井奥特莱斯。

基金成立日起，基金管理人主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人委托运营管理机构，负责不动产项目的部分运营管理职责。基金管理人、项目公司和运营管理机构已根据签订的《运营管理服务协议》，执行协议中运营管理职责的分工。在此基础上，作为《运营管理服务协议》的补充，基金管理人与运营管理机构制定了《运营管理备忘录》，约定资金账户管理、印章证照管理、预算和业务沟通、信息披露管理和安全生产等方面的具体工作。

报告期内，本基金投资的不动产项目运营情况详见本报告“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

本基金本报告期发布收益分配公告 2 次，参见“10.5.16.1 收益分配基本情况”，各次收益分配情况如下：

本基金 2026 年第 1 次收益分配基于 2025 年 8 月 27 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 57,023,616.22 元，实际分配人民币 57,000,001.40 元，约占前述可供分配金额的 99.96%。基金管理人已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。

本基金 2026 年第 2 次收益分配基于 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 46,668,080.28 元，实际分配人民币 46,660,001.04 元，约占前述可供分配金额的 99.98%。根据本基金 2026 年 6 月 25 日发布的《中金基金管理有限公司关于中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第二次分红公告》本次场外、场内现金红利发放日分别为 2026 年 7 月 1 日和 2026 年 7 月 3 日。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。本报告期实际分配金额（即 2026 年第 1 次收益分配）为 57,000,001.40 元。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

截至报告期末，由中金基金作为基金管理人的中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金印力消费 REIT”）已于 2024 年 4 月 17 日披露《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金中国绿发消费 REIT¹”）已于 2025 年 6 月 20 日披露《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“中金唯品会商业 REIT”）已于 2026 年 6 月 2 日披露《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告》，中金印力消费 REIT、中金中国绿发消费 REIT 和中金唯品会商业 REIT 是主要投资于商业零售不动产项目的不动产基金，因此，基金管理人管理与本基金具有同类型不动产资产的不动产基金。

中金印力消费 REIT、中金中国绿发消费 REIT 和本不动产基金项下不动产项目处在距离较远的不同区域，分别聘请了不同的运营管理机构，且运营管理机构不存在关联关系，同时 3 只不动产基金的投资及扩募资产范围重叠可能性较低。

中金唯品会商业 REIT 和本不动产基金虽然均为奥特莱斯资产，但由于二者在初始投资不动产资产所处区域不同、日常运营管理团队不同，不存在直接的竞争关系或利益冲突。

为有效防范不动产基金关联交易及潜在利益冲突风险，基金管理人建立了相应的风险防范机制并严格按照法规和制度开展相关工作，具体防范措施如下：

（1）为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，基金管理人制定不动产基金关联交易管理制度，规范关联方管理、关联交易决策及信息披露等工作。根据基金管理人章程及关联交易管理制度规定，不动产基金开展关联交易需提交 REITs 投资决策委员会审批，并根据法规及基金合同约定提请基金管理人董事会、基金份额持有人大会审批（如需）。必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师事务所等中介机构的独立意见。基金管理人董事会至少每半年对关联交易事项进行审查。

（2）基金管理人通过召开 REITs 投资决策委员会会议，预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由 REITs 投资决策委员会召开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。

¹中金中国绿发消费 REIT 原名为“中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金”，简称“中金中国绿发商业 REIT”，于 2026 年 4 月 25 日发布了更名公告

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。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章与证照的管理和使用机制、账户与现金流的管理机制；对不动产项目的年度预算、重大资本性支出（如有）、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，定期开展不动产项目经营情况、年度预算达成情况等等的总结回顾，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的检查和考核情况

根据有关法律法规、基金合同、招募说明书和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，基金管理人开展了对运营管理机构履职情况的检查工作，检查内容包括但不限于其从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等，报告期内运营管理机构总体履职情况良好。

根据招募说明书及运营管理服务协议约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

不涉及。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人根据适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务，履行信息披露管理职责，不存在不能履职或无法履职的情况。

信息披露事务负责人高度重视不动产基金的信息披露工作。组织协调信息披露事务方面，统筹公司有关部门制定不动产基金相关信息披露管理办法，重视并督促开展有关信息披露培训，组织细化完善不动产基金信息披露工作流程，协调督促相关部门有序落实。投资者关系管理方面，组织建立健全投资者沟通联络机制，协调开展投资者关系活动，安排相关人员参加本基金业绩说明会，持续关注媒体报道，重视投资者教育活动等。

基金管理人信息披露负责人未来将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露管理义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据适用法律法规、自律规则在公司内部建立并执行不动产基金相关信息披露管理办法、工作流程，明确了公司管理的不动产基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓 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约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件、证券交易所有关不动产基金的相关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责地履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作，不动产项目整体运营平稳，具体情况详见“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”。

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组织和协调运营管理机构信息披露各项事务，组织安排信息披露相关信息和数据的整理、报告工作，对信息披露的合规性和质量承担相应责任。报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金 2025 年度业绩说明会等投资者关系活动。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格执行《杉杉奥特莱斯集团关于中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》相关规定，落实未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则及内部制度，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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

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

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

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对本基金的投资运作、收益分配、为资产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了监督，未发现基金管理人有关损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期，本基金托管人按照国家有关规定、基金合同、托管协议和其他有关规定，对托管人应当复核的本基金公开披露的信息进行了复核、审查和确认，并复核审查了本报告中的财务指标、利润分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

中国国际金融股份有限公司（代表中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划）持有相关项目公司 100% 股权，并根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

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

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

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

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

9.3 原始权益人报告

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

报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人或其同一控制下的关联方持有的不动产基金份额为 510,000,000.00 份，占不动产基金全部份额的 51.00%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提

供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.3.5 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其他重大变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31
资产：			
货币资金	10.5.7.1	345,615,770.74	408,703,193.97
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	1,177,774.84	920,541.14
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	83,802.66	193,732.45
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	3,224,379,386.45	3,329,907,067.42
固定资产	10.5.7.12	1,525,852.57	1,164,797.33
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	9,802,403.03	12,980,338.16
递延所得税资产	10.5.7.19	566,412.48	408,112.06
其他资产	10.5.7.20	13,963,896.10	6,493,633.87
资产总计		3,597,115,298.87	3,760,771,416.40

负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31
负债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
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	10.5.7.22	1,915,661.52	2,554,702.91
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	2,875,082.71
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		13,921,051.50	21,369,834.62
应付托管费		172,704.77	121,084.34
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	10,800,091.78	14,796,197.24
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		46,660,001.04	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他负债	10.5.7.30	159,915,774.59	236,338,801.4
负债合计		233,385,285.20	278,055,703.2
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	3,480,000,000.00	3,480,000,000.
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-116,269,986.33	2,715,713.17
所有者权益合计		3,363,730,013.67	3,482,715,713
负债和所有者权益总计		3,597,115,298.87	3,760,771,416

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.3637 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31
资产：			
货币资金	10.5.19.1	55,251,581.68	14,741,663.61
结算备付金		-	-

存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	3,480,000,000.00	3,480,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		3,535,251,581.68	3,494,741,663.61
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31
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		3,229,573.95	2,264,288.08
应付托管费		172,704.77	121,084.34
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		46,660,001.04	-
其他负债		89,507.37	150,000.00
负债合计		50,151,787.13	2,535,372.42
所有者权益：			
实收基金		3,480,000,000.00	3,480,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		5,099,794.55	12,206,291.19
所有者权益合计		3,485,099,794.55	3,492,206,291.19
负债和所有者权益总计		3,535,251,581.68	3,494,741,663.61

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、营业总收入		155,698,371.59
1.营业收入	10.5.7.36	152,070,001.67
2.利息收入		807,950.74
3.投资收益(损失以“-”号填列)	10.5.7.37	-
4.公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	10.5.7.38	-
5.汇兑收益(损失以“-”号填列)		-
6.资产处置收益(损失以“-”号填列)	10.5.7.39	-
7.其他收益	10.5.7.40	2,820,419.18
8.其他业务收入	10.5.7.41	-
二、营业总成本		160,990,571.28
1.营业成本	10.5.7.36	115,660,825.82
2.利息支出	10.5.7.42	2,680,535.58
3.税金及附加	10.5.7.43	6,219,137.37
4.销售费用	10.5.7.44	9,157,388.30
5.管理费用	10.5.7.45	185,245.55
6.研发费用		-
7.财务费用	10.5.7.46	296.60
8.管理人报酬		26,819,853.47
9.托管费		172,704.77
10.投资顾问费		-
10.信用减值损失	10.5.7.47	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-
13.其他费用	10.5.7.49	94,583.82
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		-5,292,199.69
加：营业外收入	10.5.7.50	131,553.68
减：营业外支出	10.5.7.51	11,941.98
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-5,172,587.99
减：所得税费用	10.5.7.52	10,153,109.07
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-15,325,697.06
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-15,325,697.06
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		-15,325,697.06

10.2.2 个别利润表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、收入		100,045,368.62

1.利息收入		51,048.62
2.投资收益(损失以“-”号填列)		99,994,320.00
其中:以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-
4.汇兑收益(损失以“-”号填列)		-
5.其他业务收入		-
二、费用		3,491,862.82
1.管理人报酬		3,229,573.95
2.托管费		172,704.77
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		89,584.10
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		96,553,505.80
减: 所得税费用		-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		96,553,505.80
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		96,553,505.80

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体: 中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期: 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位: 人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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		183,826,892.73
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		793,470.99
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	780,353,939.05
经营活动现金流入小计		964,974,302.77
8.购买商品、接受劳务支付的现金		39,049,112.77
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		2,875,082.71
13.支付的各项税费		42,551,268.39
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	885,679,181.68
经营活动现金流出小计		970,154,645.55

经营活动产生的现金流量净额		-5,180,342.78
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		3,530.98
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	10.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		3,530.98
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的		926,688.08
19.取得不动产项目支付的现金净额		-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		926,688.08
投资活动产生的现金流量净额		-923,157.10
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	10.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		-
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		57,000,001.40
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		57,000,001.40
筹资活动产生的现金流量净额		-57,000,001.40
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		-63,103,501.28
加：期初现金及现金等价物余额		407,370,052.09
六、期末现金及现金等价物余额		344,266,550.81

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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		99,994,320.00
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		47,253.70
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		100,041,573.70
8.取得不动产投资支付的现金		-
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.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		2,535,449.15
经营活动现金流出小计		2,535,449.15
经营活动产生的现金流量净额		97,506,124.55
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		57,000,001.40
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		57,000,001.40
筹资活动产生的现金流量净额		-57,000,001.40
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		40,506,123.15
加：期初现金及现金等价物余额		14,740,087.33
五、期末现金及现金等价物余额		55,246,210.48

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,480,000,000.00	-	-	-	-	-	2,715,713.17	3,482,715,713.17
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	3,480,000,000.00	-	-	-	-	-	2,715,713.17	3,482,715,713.17
三、本期增减变动额（减少以“-”号	-	-	-	-	-	-	-118,985,699.50	-118,985,699.50
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-15,325,697.06	-15,325,697.06
（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	-	-	-	-	-	-	-103,660,002.44	-103,660,002.44
（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	3,480,000,000.00	-	-	-	-	-	-116,269,986.33	3,363,730,013.67

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	3,480,000,000.00	-	-	12,206,291.19	3,492,206,291.19
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	3,480,000,000.00	-	-	12,206,291.19	3,492,206,291.19
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-7,106,496.64	-7,106,496.64
（一）综合收益总额	-	-	-	96,553,505.80	96,553,505.80
（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	-	-	-	-103,660,002.44	-103,660,002.44
（四）其他综合收益结转留	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,480,000,000.0	-	-	5,099,794.55	3,485,099,794.55

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

<u>宗喆</u>	<u>吕静杰</u>	<u>郭茂乾</u>
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本基金还按照中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集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(REITs 部分)》《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》，并参照《证券投资基金会计核算业务指引》等规定编制财务报表。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及相关规定和《资产管理产品相关会计处理规定》及附注 10.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期，本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

10.5.6 税项

本基金及专项计划的主要税种、税率及纳税政策

1、增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》、财税、税务总局财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》和国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》的规定，2027 年 12 月 31 日前，对公募证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的取得的收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、税务总局财税[2025]4 号文《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》的规定，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，对在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。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等

增值税政策的通知》和国务院令第 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》的规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税交易，资管产品管理人为增值税纳税人。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》和财政部、税务总局财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》的规定，2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

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

2、企业所得税

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

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

项目公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	适用一般计税方法的，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算	6%、9%和13%
	适用简易征收方法的，应纳增值税额为销售收入乘以相应征收率计算	3%和5%
房产税	房屋原值的70%或租金收入	1.2%及12%
消费税	按应税销售收入计算	5%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	5元/平方米

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	35,745.30
银行存款	344,246,977.81
其他货币资金	1,333,047.63
小计	345,615,770.74
减：减值准备	-
合计	345,615,770.74

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	344,230,805.51
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	16,172.30
小计	344,246,977.81
减：减值准备	-
合计	344,246,977.81

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

于 2026 年 6 月 30 日，本公司其他货币资金中使用受限制的储值卡保证金余额为人民币 1,333,047.63 元。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

无。

10.5.7.4 债权投资

无。

10.5.7.5 其他债权投资

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,177,774.84

1—2 年	-
小计	1,177,774.84
减：坏账准备	-
合计	1,177,774.84

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,177,774.84	100.00	-	-	1,177,774.84
合计	1,177,774.84	100.00	-	-	1,177,774.84

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收租户款项	1,177,774.84	-	-
合计	1,177,774.84	-	-

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
租户一	355,742.62	30.19	-	355,742.62
租户二	225,510.76	19.15	-	225,510.76
浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	150,000.00	12.74	-	150,000.00
宁波品杉商业运营管理有限公司	66,158.36	5.62	-	66,158.36
租户三	34,702.74	2.95	-	34,702.74
合计	832,114.48	70.65	-	832,114.48

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	-	-	-
在产品	-	-	-
库存商品	-	-	-
周转材料	83,802.66	-	83,802.66
合同履约成本	-	-	-
合计	83,802.66	-	83,802.66

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物及不可分割的奥特莱斯附属设备和相关的土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,403,436,216.65	-	-	3,403,436,216.65
2.本期增加金额		-	-	
外购		-	-	
存货\固定资产\在建工程转入		-	-	
因购买不动产项目而增加		-	-	
其他原因增加		-	-	
3.本期减少金额		-	-	
处置		-	-	
其他原因减少		-	-	
4.期末余额	3,403,436,216.65	-	-	3,403,436,216.65
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	73,529,149.23	-	-	73,529,149.23
2.本期增加金额	105,527,680.97	-	-	105,527,680.97

项目	房屋、建筑物及不可分割的奥特莱斯附属设备和相关的土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
本期计提	105,527,680.97	-	-	105,527,680.97
存货\固定资产\在建工程转入		-	-	
其他原因增加		-	-	
3.本期减少金额		-	-	
处置		-	-	
其他原因减少		-	-	
4.期末余额	179,056,830.20	-	-	179,056,830.20
三、减值准备				
1.期初余额		-	-	
2.本期增加金额		-	-	
本期计提		-	-	
存货\固定资产\在建工程转入		-	-	
其他原因增加		-	-	
3.本期减少金额		-	-	
处置		-	-	
其他原因减少		-	-	
4.期末余额		-	-	
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,224,379,386.45	-	-	3,224,379,386.45
2.期初账面价值	3,329,907,067.42	-	-	3,329,907,067.42

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期 租赁收入
杉井奥特莱斯项目	宁波市海曙区集士港镇秋实路 555 号	104,262.75 平方米	125,995,681.03

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	1,525,852.57
固定资产清理	-
合计	1,525,852.57

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	器具及家 具	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	36,267.89	16,560.96	1,186,040.49	54,591.38	1,293,460.72
2.本期增加金额	-	-	-	542,714.83	-	542,714.83

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	器具及家具	合计
购置	-	-	-	542,714.83	-	542,714.83
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
因购买不动产项目而增加	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	5,119.76	-	5,119.76
处置或报废	-	-	-	5,119.76	-	5,119.76
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	36,267.89	16,560.96	1,723,635.56	54,591.38	1,831,055.79
二、累计折旧						
1.期初余额	-	2,762.89	-	122,477.33	3,423.17	128,663.39
2.本期增加金额	-	3,883.92	-	168,391.47	4,264.44	176,539.83
本期计提	-	3,883.92	-	168,391.47	4,264.44	176,539.83
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	6,646.81	-	290,868.80	7,687.61	305,203.22
三、减值准备						
期初及期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.期末账面价值	-	29,621.08	16,560.96	1,432,766.76	46,903.77	1,525,852.57
2.期初账面价值	-	33,505.00	16,560.96	1,063,563.16	51,168.21	1,164,797.33

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
长期资产改良支出	12,980,338.16	502,420.18	3,680,355.31		9,802,403.03
合计	12,980,338.16	502,420.18	3,680,355.31	-	9,802,403.03

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
其他应付款	2,265,649.92	566,412.48
合计	2,265,649.92	566,412.48

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	255,593.37
其他应收款	2,223,850.06
待抵扣进项税	11,484,452.67
合计	13,963,896.10

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	255,593.37
1—2 年	-
合计	255,593.37

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
供应商 1	28,480.95	11.14	2026/6/30	服务期末结束
供应商 2	66,930.94	26.19	2026/3/31	服务期末结束
供应商 3	157,181.48	61.50	2026/6/30	服务期末结束
供应商 4	3,000.00	1.17	2026/2/28	服务期末结束
合计	255,593.37	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	2,218,850.06
1—2 年	-
2 年以上	5,000.00
小计	2,223,850.06
减：坏账准备	-
合计	2,223,850.06

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
应收银行在途资金	2,213,850.06
保证金	10,000.00
小计	2,223,850.06
减：坏账准备	-
合计	2,223,850.06

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
银联支付平台	2,213,850.06	99.56	-	2,213,850.06

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
供应商 5	5,000.00	0.22	-	5,000.00
供应商 6	5,000.00	0.22	-	5,000.00
合计	2,223,850.06	100	-	2,223,850.06

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付工程设备款	1,837,339.65
其他	78,321.87
合计	1,915,661.52

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 7	152,796.90	工程及设备款项付款周期较长
供应商 8	138,772.00	工程及设备款项付款周期较长
供应商 9	91,519.37	工程及设备款项付款周期较长
供应商 10	81,000.00	工程及设备款项付款周期较长
供应商 11	57,787.00	工程及设备款项付款周期较长
供应商 12	54,619.23	工程及设备款项付款周期较长
合计	576,494.50	

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

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

10.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

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

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	966,325.92
消费税	13,501.19
企业所得税	6,395,537.27
个人所得税	12,240.27
城市维护建设税	68,587.90
教育费附加	48,991.36
房产税	3,008,274.04
土地使用税	200,006.28
土地增值税	-
印花税	86,627.55
其他	
合计	10,800,091.78

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	1,978,278.89
其他应付款	157,937,495.70
合计	159,915,774.59

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租赁款	1,978,278.89
合计	1,978,278.89

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 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 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	14,940,117.73
应付商户结算款	140,229,476.26
其他	2,767,901.71
合计	157,937,495.70

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
上年度末	1,000,000,000.00	3,480,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	1,000,000,000.00	3,480,000,000.00

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 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
上年度末	2,715,713.17	-	2,715,713.17
本期利润	-15,325,697.06	-	-15,325,697.06
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	-103,660,002.44	-	-103,660,002.44
本期末	-116,269,986.33	-	-116,269,986.33

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期	
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	杉井奥特莱斯项目	合计
营业收入	152,070,001.67	152,070,001.67
联营模式收入	114,490,486.08	114,490,486.08

项目	本期	
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
租金收入	11,505,194.95	11,505,194.95
物业管理收入	16,224,431.30	16,224,431.30
商业运营收入	893,702.33	893,702.33
推广费收入	2,006,610.02	2,006,610.02
其他业务收入	6,949,576.99	6,949,576.99
合计	152,070,001.67	152,070,001.67
营业成本	115,660,825.82	115,660,825.82
折旧与摊销	109,208,036.28	109,208,036.28
物业费	4,697,565.57	4,697,565.57
公区能源费	1,105,872.40	1,105,872.40
其他	649,351.57	649,351.57
合计	115,660,825.82	115,660,825.82

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
产业引导资金奖励	2,810,000.00
其他	10,419.18
合计	2,820,419.18

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	-
卖出回购金融资产利息支出	-
基金内部借贷产生的增值税支出	2,680,535.58
合计	2,680,535.58

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	122,066.41
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	1,549,410.98
教育费附加	1,106,722.15
房产税	3,008,274.07
土地使用税	200,006.22
土地增值税	-
印花税	232,657.54
其他	-
合计	6,219,137.37

10.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
宣传推广费	5,645,236.45
折旧摊销费	142,855.89
技术服务费	1,030,572.64
办公费	-
维修费	2,024,296.31
其他	314,427.01
合计	9,157,388.30

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
顾问服务费	141,509.44
折旧摊销费	33,683.94
办公费	-
其他	10,052.17
合计	185,245.55

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	296.60
其他	-
合计	296.60

10.5.7.47 信用减值损失

无。

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
信息披露费	59,507.37
中登手续费	4,999.72
其他	30,076.73
合计	94,583.82

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	1,748.80
其中：固定资产报废利得	1,748.80
无形资产报废利得	-
政府补助	-
罚款及补偿金	47,351.80
其他	82,453.08
合计	131,553.68

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	3,231.39
其中：固定资产报废损失	3,231.39
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	8,710.59
合计	11,941.98

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	10,311,409.49
递延所得税费用	-158,300.42
合计	10,153,109.07

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	-5,172,587.99
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	10,153,109.07
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	10,153,109.07

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
收到的联营商户的商品销售款	775,662,207.75
收到的政府补助	2,810,000.00
其他	1,881,731.30
合计	780,353,939.05

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
向联营商户支付的款项	877,682,822.73
支付日常经营费用	7,141,797.71
其他	854,561.24
合计	885,679,181.68

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1.将净利润调节为经营活动现金流量	-
净利润	-15,325,697.06
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	176,539.83
投资性房地产折旧	105,527,680.97
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	3,680,355.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,482.59
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-158,300.42
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	109,929.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-7,727,495.93
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-91,464,837.86
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	-5,180,342.78
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	344,266,550.81
减：现金的期初余额	407,370,052.09
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净减少额	-63,103,501.28

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	344,266,550.81
其中：库存现金	35,745.30
可随时用于支付的银行存款	344,230,805.51
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	344,266,550.81
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	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 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。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划	北京市	北京市	资产支持专项计划	100.00	-	认购
杉井商业管理(宁波)有限公司	宁波市	宁波市	奥特莱斯运营	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

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

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本基金没有需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

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

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中国建设银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
中国国际金融股份有限公司	专项计划管理人、基金管理人的股东
中金基金管理有限公司	基金管理人
杉杉商业集团有限公司	原始权益人、运营管理机构
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	其他关联关系
宁波杉宇品牌管理有限公司	其他关联关系
宁波品杉商业运营管理有限公司	其他关联关系
宁波品杉电子商务有限公司	其他关联关系
浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	其他关联关系

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	物业管理服务	4,798,225.30
宁波品杉电子商务有限公司	技术服务	1,030,572.64
宁波品杉电子商务有限公司	宣传推广服务	291,968.87
合计		6,120,766.81

10.5.13.1.2 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	物业管理收入	559,484.51
宁波杉宇品牌管理有限公司	物业管理收入	553,688.17
宁波杉宇品牌管理有限公司	推广费收入	46,981.13
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	其他业务	222,481.80
宁波杉宇品牌管理有限公司	其他业务	220,730.22
合计		1,603,365.83

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	商铺	5,980,104.85
宁波杉宇品牌管理有限公司	商铺	4,519,852.70
宁波品杉商业运营管理有限公司	商铺	35,457.14
合计		10,535,414.69

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	26,819,853.47
其中：固定管理费	3,799,499.51
浮动管理费	23,020,353.96

支付销售机构的客户维护费	-
--------------	---

注：本基金的管理费分为固定管理费和浮动管理费两个部分，具体核算方式如下：

1、固定管理费

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

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

$$H=E\times 0.22\%\div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模,自基金成立的第二个自然年度起(含)为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

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

2、浮动管理费

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

(1) 基础管理费用

基础管理费用的计算方法如下：

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

其中：

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

为免疑义，上述公式中的项目公司项目收入=营业收入-向商户收取的全部收银机/数据采集器服务费金额-刷卡手续费-员工培训费-转售水电能源收入,其中向商户收取的全部收银机/数据采集器服务费金额、刷卡手续费、员工培训费、转售水电能源收入以每年经审计师核算的金额为准；项目公司运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销-资本性支出-招商装修补贴,其中管理费用或营业成

本不含运营管理费中管理输出服务费部分和激励管理费用，资本性支出及招商装修补贴以实际支付金额为准,原则上不超过该科目年度预算金额。

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

① 基础管理费用中的人力管理支出及运营行政支出：

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

② 基础管理费用中的管理输出服务费：

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

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

(2) 激励管理费用

激励管理费用的计算方法如下：

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

其中：

C 表示项目公司当年实现的运营净收益，T 表示项目公司运营净收益目标值。

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

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

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

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

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	172,704.77

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

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

H 为每日应计提的托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

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

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：人民币元

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间 申购/买入	期间 因拆 分 变动 份额	减： 期间赎回 /卖出份额	期末持有	
	份额	比例	份额			份额	比例
杉杉商业集团有限公司	510,000,000.00	51.00%	-	-	-	510,000,000.00	51.00%
中国国际	15,196,126.00	1.52%	8,059,123.00	-	7,685,295.00	15,569,954.00	1.56%

金融股份 有限公司							
中国中金 财富证券 有限公司	4,547,028.00	0.45%	680,786.00	-	690,828.00	4,536,986.00	0.45%
合计	529,743,154.00	52.97%	8,739,909.00	-	8,376,123.00	530,106,940.00	53.01%

10.5.13.7 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入
中国建设银行股份有限公司	344,532,421.33	771,915.91
合计	344,532,421.33	771,915.91

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无其他关联交易事项。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波品杉商业运营管理有限公司	66,158.36	-	53,645.23	-
应收账款	浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	150,000.00	-	147,534.26	-
合计		216,158.36	-	201,179.49	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人	杉杉商业集团有限公司	10,499,403.19	18,705,966.44
应付管理人	中金基金管理有限公司	3,229,573.95	2,264,288.08
应付管理人	中国国际金融股份有限公司	192,074.36	399,580.10
应付托管费	中国建设银行股份有限公司	172,704.77	121,084.34
其他应付款	宁波杉杉奥莱跨境贸易有限公司	3,028,607.70	7,645,827.26
其他应付款	宁波杉宇品牌管理有限公司	4,867,838.70	7,160,957.05
其他应付款	浙江杉杉绿城商业运营管理有限公司	1,104,408.23	303,296.86
合计		23,094,610.90	36,601,000.13

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份额 分红数	本期收益分配 合计	本期收益分配占 可供分配金额比 例（%）	备注
1	2026 年 4 月 3 日	场外：2026 年 4 月 3 日 场内：2026 年 4 月 7 日	0.5700	57,000,001.40	99.96	-
2	2026 年 6 月 29 日	场外：2026 年 6 月 29 日 场内：2026 年 6 月 30 日	0.4666	46,660,001.04	99.98	见附注
合计	-	-	-	103,660,002.44	-	-

注：本基金 2026 年 6 月 25 日发布的《中金基金管理有限公司关于中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第二次分红公告》，实际分配 46,660,001.04 元，占当次可供分配金额的比例 99.98%，本次场外、场内现金红利发放日分别为 2026 年 7 月 1 日和 2026 年 7 月 3 日。

10.5.16.2 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”。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

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

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

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

10.5.17.2 流动性风险

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

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，本基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和基金现金储备充裕。

10.5.17.3 市场风险

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

利率风险

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

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

本基金未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本基金无重大影响。

外汇风险

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

其他价格风险

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

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

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

金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

持续的以公允价值计量的金融工具各层次金融工具公允价值

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

公允价值所属层次间的重大变动

无。

第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

非持续的以公允价值计量的金融工具

本期末本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

不以公允价值计量的金融工具

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

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
银行存款	55,251,581.68
小计	55,251,581.68
减：减值准备	-
合计	55,251,581.68

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	55,246,210.48
应计利息	5,371.20
小计	55,251,581.68
减：减值准备	-
合计	55,251,581.68

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

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日			上年度末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,480,000,000.00	-	3,480,000,000.00	3,480,000,000.00	-	3,480,000,000.00
合计	3,480,000,000.00	-	3,480,000,000.00	3,480,000,000.00	-	3,480,000,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中金-唯品会奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划	3,480,000,000.00	-	-	3,480,000,000.00	-	-
合计	3,480,000,000.00	-	-	3,480,000,000.00	-	-

§11 评估报告

无。

§12 基金份额持有人信息

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 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（%）
2,510	398,406.37	997,152,489.00	99.72	2,847,511.00	0.28
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	

	份额（份）	持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
3,582	279,173.65	995,106,003.00	99.51	4,893,997.00	0.49

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 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	19,191,029.00	1.92
2	招商证券股份有限公司	12,458,373.00	1.25
3	中信证券股份有限公司	11,187,458.00	1.12
4	中国国际金融股份有限公司	11,069,954.00	1.11
5	申万宏源证券有限公司	10,298,731.00	1.03
6	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	8,734,188.00	0.87
7	中国银河证券股份有限公司	8,177,342.00	0.82
8	国信证券股份有限公司	7,033,588.00	0.70
9	中信证券资管—财信吉祥人寿保险股份有限公司—传统产品—中信证券资管观沙岭 1 号单一资产管理计划	6,850,000.00	0.69
10	兴业证券股份有限公司	6,584,908.00	0.66
合计		101,585,571.00	10.16
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	国泰海通证券股份有限公司	21,423,743.00	2.14
2	上海合晟资产管理股份有限公司—合晟同晖 7 号私募证券投资基金	15,349,771.00	1.53
3	中信证券股份有限公司	15,080,077.00	1.51
4	中国国际金融股份有限公司	10,696,126.00	1.07
5	国信证券股份有限公司	8,895,652.00	0.89
6	招商证券股份有限公司	8,793,469.00	0.88
7	中信证券资管—邮储银行—中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	7,006,122.00	0.70
8	中国银河证券股份有限公司	5,763,789.00	0.58
9	大家资产—招商银行—大家资产厚坤 15 号集合资产管理产品	4,945,227.00	0.49

10	东吴人寿保险股份有限公司 —自有资金	4,756,590.00	0.48
合计		102,710,566.00	10.27

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	杉杉商业集团有限公司	510,000,000.00	51.00
2	北京磐茂投资管理有限公司 —厦门源峰基础设施股权投资 投资基金合伙企业（有限合伙）	9,000,000.00	0.90
3	国寿资本投资有限公司—北 京平准基础设施不动产股权 投资基金合伙企业（有限合 伙）	8,800,000.00	0.88
4	大家资管—兴业银行—大家 资产稳健优选 6 号固定收益类 资产管理产品	7,400,000.00	0.74
5	平安健康保险股份有限公司 —传统保险产品 2 号	7,400,000.00	0.74
6	国泰海通证券股份有限公司	4,500,000.00	0.45
7	中信证券股份有限公司	4,500,000.00	0.45
8	中国国际金融股份有限公司	4,500,000.00	0.45
9	国信证券股份有限公司	4,500,000.00	0.45
10	东吴人寿保险股份有限公司 —自有资金	4,500,000.00	0.45
合计		565,100,000.00	56.51
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	杉杉商业集团有限公司	510,000,000.00	51.00
2	北京磐茂投资管理有限公司 —厦门源峰基础设施股权投 投资基金合伙企业（有限合伙）	9,000,000.00	0.90
3	国寿资本投资有限公司—北 京平准基础设施不动产股权 投资基金合伙企业（有限合 伙）	8,800,000.00	0.88
4	大家资管—兴业银行—大家 资产稳健优选 6 号固定收益类 资产管理产品	7,400,000.00	0.74
5	平安健康保险股份有限公司	7,400,000.00	0.74

	一传统保险产品 2 号		
6	国泰海通证券股份有限公司	4,500,000.00	0.45
7	中信证券股份有限公司	4,500,000.00	0.45
8	中国国际金融股份有限公司	4,500,000.00	0.45
9	国信证券股份有限公司	4,500,000.00	0.45
10	东吴人寿保险股份有限公司 —自有资金	4,500,000.00	0.45
合计		565,100,000.00	56.51

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	0.00	0.00

12.5 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。

§13 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 8 月 27 日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§14 重大事件揭示

14.1 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。

14.2 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

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

(2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，本基金托管人的专门不动产基金托管部门未发生重大人事变动。

14.3 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。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

无。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

无。

14.6 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人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。

14.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 22 日
2	中金基金管理有限公司关于中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 24 日
3	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目现金流发生重大变化的临时公告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
4	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
5	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
6	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
7	中金基金管理有限公司关于中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第一次分红公告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 1 日
8	关于中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 2 日
9	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 17 日

	证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告		
10	中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 22 日
11	中金基金管理有限公司关于中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第二次分红公告	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 25 日

§15 影响投资者决策的其他重要信息

15.1 其他有助于投资者了解的信息

本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

金额单位：人民币元

不动产名称	杉井商业管理（宁波）有限公司	/
币种	人民币	/
项目公司形成/购买资产时间	一期：2011 年 9 月；三期：2015 年 12 月； 四期：2019 年 11 月	/
基金购买资产时间	2025 年 8 月 27 日	注 1
初始成本	2,901,000,000.00	注 2
不动产评估价值	2,970,000,000.00	注 3
采用成本法计量的账面价值	3,235,707,642.05	注 4
基金购买不动产的投资成本	3,478,776,136.05	/
所在区域	浙江省	/
所在城市	宁波市	/
报告期	2026 年中期报告	/

备注：1.基金购买不动产资产交割日；

2.项目形成或购买不动产的成本；

3.根据《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508082）持有的不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》取不动产评估价值；

4. 基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 3,235,707,642.05 元。

§16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

- (一) 中国证监会准予中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- (二) 《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- (三) 《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- (四) 《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
- (五) 北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书
- (六) 基金管理人业务资格批复和营业执照
- (七) 基金托管人业务资格批复和营业执照
- (八) 报告期内中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金在规定媒介上发布的各项公告
- (九) 中国证监会要求的其他文件

16.2 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。

16.3 查阅方式

投资者在营业时间内可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件和复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：(86) 010-63211122 400-868-1166

传真：(86) 010-66159121

中金基金管理有限公司

2026 年 8 月 28 日