

中金唯品会封闭式商业不动产

证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 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：中国建设银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 10 月 27 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。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 26 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，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 基金名称         | 中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金     |
| 基金简称         | 中金唯品会商业 REIT            |
| 场内简称         | 唯品商业（扩位简称：中金唯品会商业 REIT） |
| 基金代码         | 508603                  |
| 交易代码         | 508603                  |
| 基金运作方式       | 契约型封闭式                  |
| 基金合同生效日      | 2026 年 6 月 1 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   | 2,000,000,000 份         |
| 基金合同存续期      | 31 年                    |
| 基金份额上市的证券交易所 | 上海证券交易所                 |
| 上市日期         | 2026 年 6 月 18 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。<br>（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；<br>（二）本基金收益分配方式为现金分红；<br>（三）每一基金份额享有同等分配权；<br>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。<br>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（统筹机构）<br>郑州唯奥商业管理有限公司（实施机构）<br>哈尔滨唯奥商业管理有限公司（实施机构）                                                                                                                                                                                                    |

## 2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：郑州杉杉奥特莱斯项目

|             |                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目公司名称      | 郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司                                                                                 |
| 不动产项目业态     | 商业零售                                                                                             |
| 不动产项目主要经营模式 | 郑州杉杉奥特莱斯项目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   | 郑州市中牟县大孟镇郑开大道 406 号                                                                              |

不动产项目名称：哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

|             |                                                                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目公司名称      | 哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司                                                                                 |
| 不动产项目业态     | 商业零售                                                                                              |
| 不动产项目主要经营模式 | 哈尔滨杉杉奥特莱斯项目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   | 哈尔滨市利民开发区利民大道 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                             | 运营管理机构                        | 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（统筹机构）                   | 郑州唯奥商业管理有限公司（实施机构）            | 哈尔滨唯奥商业管理有限公司（实施机构）     |
| 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     | 河南省郑州市中牟县大孟镇 406 号杉杉奥特莱斯运营办公室 | 黑龙江省哈尔滨市利民开发区利民大道 555 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       | 浙江省宁波市鄞州区宁穿路 1409 号宁波中心大厦 A 座 21 层 | 河南省郑州市中牟县大孟镇 406 号杉杉奥特莱斯运营办公室 | 黑龙江省哈尔滨市利民开发区利民大道 555 号 |
| 邮政编码      |      | 100004                              | 315100                             | 451452                        | 150025                  |
| 法定代表人     |      | 李金泽                                 | 陈江挺                                | 王琳                            | 王琳                      |

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）           |

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

| 主要财务指标            | 报告期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日） |
|-------------------|-------------------------------------|
| 1.本期收入            | 166,277,184.96                      |
| 2.本期净利润           | -13,326,270.29                      |
| 3.本期经营活动产生的现金流量净额 | 208,574,374.05                      |
| 4.本期现金流分派率（%）     | 1.14                                |
| 5.年化现金流分派率（%）     | 4.44                                |

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、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/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

无。

### 3.3 不动产基金收益分配情况

#### 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   | 87,875,062.39  | 0.0439   | -  |
| 本年累计 | 113,905,934.78 | 0.0570   | -  |

#### 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                                                          | -13,326,270.29    | -  |
| 本期折旧和摊销                                                          | 101,720,335.06    | -  |
| 本期利息支出                                                           | 3,200,456.44      | -  |
| 本期所得税费用                                                          | 16,817,725.54     | -  |
| 本期息税折旧及摊销前利润                                                     | 108,412,246.75    | -  |
| 调增项                                                              |                   |    |
| 1.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）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等 | 1,026,127,602.03  | -  |
| 调减项                                                              |                   |    |
| 1.应付账款增加/应收账款减少                                                  | -1,023,656,885.73 | -  |
| 2.其他资本性支出                                                        | -2,966,018.55     | -  |
| 3.支付的利息及所得税费用                                                    | -20,041,882.11    | -  |
| 本期可供分配金额                                                         | 87,875,062.39     | -  |

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 3.3.5。

### 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 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

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 3,297,682.96 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 581,944.11 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 193,981.08 元。运营管理机构的运营管理费用合计计提金额 26,672,163.76 元。

费用收取依据详见本基金招募说明书“第四部分 治理机制与运营管理安排”与“第五部分 不动产基金”。

## §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并运营管理两个奥特莱斯项目，包括郑州杉杉奥特莱斯和哈尔滨杉杉奥特莱斯，分别位于河南省郑州市中牟县大孟镇郑开大道 406 号、黑龙江省哈尔滨市利民开发区利民大道 555 号，合计总建筑面积约 242,598.42 平方米，可供出租面积约 122,161.93 平方米。截至报告期末，郑州杉杉奥特莱斯一期已开业运营 10.1 年，二期已运营 5.2 年，三期已运营 2.2 年；哈尔滨杉杉奥特莱斯已开业运营 11.1 年。

郑州杉杉奥特莱斯项目地处郑开同城核心区域，毗邻郑开大道与雁鸣大道，周边交通便利，可辐射郑州、开封及河南省内其他地区，具有较广的客群覆盖范围和较强的区域消费吸引力；哈尔滨项目地处哈尔滨江北一体发展区的江北大学城板块，周边高校及居住人口较为集中，毗邻城市主要交通干道及城际高速，能够辐射哈尔滨主城区及周边地区，具备较为稳定的消费客群基础。报告期内，不动产项目周边均未发现新增竞争性项目。

报告期内，本基金持有的不动产项目整体运营表现稳步提升，合计实现营业收入 165,790,701.07 元，报告期末出租率 100.00%，报告期内租金单价 327.64 元/平方米/月，期末租金收缴率 100.00%，期末剩余租期 2.30 年。2026 年前 3 季度，郑州杉杉奥特莱斯营业收入同比增长 11.79%，哈尔滨杉杉奥特莱斯营业收入同比增长 7.48%。

#### **郑州杉杉奥特莱斯项目：**

报告期内，郑州杉杉奥莱项目以开业十周年为契机推进业态迭代与场景升级，项目经营基本面向好，通过品牌调改叠加周年庆营销实现业绩突破。

业态调改围绕运动户外、品质女装、餐饮配套三大方向落地，持续优化品牌梯队、补齐配套短板：运动户外板块完成始祖鸟及 MAMMUT 猛犸象扩铺升级，打造河南奥莱全新旗舰店，夯实运动户外优势基本盘；品质女装板块推进 JORYA、YINER 门店升级为全国奥莱最新形象店，以全新门店形象焕新女装板块消费体验；餐饮配套板块推动 8 家商户装修调改，完善高品质餐饮供给，拉长客群停留时长。

营销运营以十周年庆为主线，联动暑期、中秋等节点落地文商旅一体化引流策略，重点激活本地及周边客群消费：7-8 月联动“中牟新区文商旅消费季”，依托景区门票抵扣权益、主题互动活动撬动暑期流量；9 月叠加中秋档期推出周年系列活动，整合品牌折扣、线上团购、主题展陈、明星互动等多元手段，并承办“中原时尚金秋消费季”启动仪式，强化项目区域文商旅地标属性。本次系列营销成效显著，店庆期间销售额同比增长 32%、客流同比增长 21%，创项目历史新高，进一步巩固了项目在区域内的消费号召力。截至报告期末，郑州杉杉奥莱项目总会员数量在杉杉商业体系内排名第一。

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，不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

哈尔滨杉杉奥特莱斯项目：

报告期内，哈尔滨杉杉奥莱聚焦户外运动特色赛道优化品牌结构，通过打造主题街区、分层推进会员运营及文商旅联动营销，经营保持稳定，持续夯实城市微度假目的地定位。业态调改重点深耕户外运动品类，同步优化服饰、餐饮配套组合，强化差异化竞争力：8 月中下旬全新“户外一条街”开业，全新引入 HELLY HANSEN、MAMMUT 猛犸象、Columbia 等品牌，完成 KOLON 移位扩铺，做强户外品类集聚效应；服饰板块推进多家主力门店重装焕新，并落地 BARBOUR 东北奥莱首店、MAXMARA 奥莱限时展卖，持续提升铺位运营效率、优化品牌组合；餐饮板块新增 HOT CRUSH 趁热集合、金宗咖喱等品牌，丰富休闲配套供给，完善消费闭环。

营销运营方面，围绕暑期、七夕、十一周年店庆等节点分层开展会员运营与跨区域引流：暑期依托品牌联合主题活动激活本地客流，实现单场活动客流同比提升 7%；周年庆期间整合折扣、抽奖、会员权益、直播、明星见面会及特色节庆活动，丰富线下消费体验；同步配套接驳班车、交通补贴、免费停车等服务，面向外地客群推出高铁、景区门票抵扣权益，打通“游购联动”链路，拉动异地客流、提前为秋冬销售旺季蓄客。

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，不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

4.1.2 报告期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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日） |
|----|------------|-------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /                                                           | 平方米     | 122,161.93                                               |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | 报告期末已签订联营、租赁合同的各项正式商铺的租赁面积                                  | 平方米     | 122,161.93                                               |
| 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 | 327.64                                                   |
| 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       | 2.30                                                     |

|   |           |                           |   |        |
|---|-----------|---------------------------|---|--------|
| 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

不动产项目名称：郑州杉杉奥特莱斯项目

| 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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日） |
|----|------------|-------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /                                                           | 平方米     | 59,393.85                                                |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | 报告期末已签订联营、租赁合同的所有正式商铺的租赁面积                                  | 平方米     | 59,393.85                                                |
| 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 | 418.48                                                   |
| 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       | 1.13                                                     |
| 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                                                   |

不动产项目名称：哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

| 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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日） |
|----|------------|-------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------|
| 1  | 报告期末可供出租面积 | /                                                           | 平方米     | 62,768.08                                                |
| 2  | 报告期末实际出租面积 | 报告期末已签订联营、租赁合同的所有正式商铺的租赁面积                                  | 平方米     | 62,768.08                                                |
| 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 | 241.60                                                   |

|   |            |                           |   |        |
|---|------------|---------------------------|---|--------|
| 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 | 3.40   |
| 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 |

4.1.4 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 478 家，其中郑州杉杉奥特莱斯项目 265 家，哈尔滨杉杉奥特莱斯项目 213 家。总体零售业态商户面积占比 86.58%，非零售业态商户面积占比 13.42%。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 8.40%，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 | 271.10      | 2.25%         |
| 商户 2 | 零售 | 270.29      | 2.23%         |
| 商户 3 | 零售 | 167.92      | 1.39%         |
| 商户 4 | 零售 | 156.43      | 1.29%         |
| 商户 5 | 零售 | 150.65      | 1.24%         |
| 合计   |    | 1,016.39    | 8.40%         |

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“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

## 4.2 不动产项目运营相关财务信息

### 4.2.1 不动产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     | 1,986,766,136.12 | -         | -       |
| 2  | 总负债     | 5,943,455,505.58 | -         | -       |
| 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    | 165,790,701.07   | -         | -       |
| 2  | 营业成本/费用 | 121,016,270.02   | -         | -       |
| 3  | EBITDA  | 114,873,842.17   | -         | -       |

### 4.2.2 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：郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司

| 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   | 520,305,322.15   | -        | -         |
| 2      | 投资性房地产 | 610,490,578.46   | -        | -         |
| 主要负债科目 |        |                  |          |           |
| 1      | 其他应付款  | 3,543,337,385.16 | -        | -         |

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。

项目公司名称：哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司

| 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   | 354,117,905.37   | -        | -         |
| 2      | 投资性房地产 | 447,059,614.86   | -        | -         |
| 主要负债科目 |        |                  |          |           |
| 1      | 其他应付款  | 2,244,619,836.71 | -        | -         |

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。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司

| 序号 | 构成      | 本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日） |              |
|----|---------|------------------------------------|--------------|
|    |         | 金额（元）                              | 占该项目总收入比例（%） |
| 1  | 联营模式收入  | 70,648,296.72                      | 69.40        |
| 2  | 租金收入    | 4,548,975.83                       | 4.47         |
| 3  | 物业管理费收入 | 10,491,968.43                      | 10.31        |
| 4  | 推广费收入   | 6,624,684.93                       | 6.51         |
| 5  | 广告位租赁收入 | 108,642.92                         | 0.11         |
| 6  | 其他收入    | 9,364,834.56                       | 9.20         |
| 7  | 营业收入合计  | 101,787,403.39                     | 100.00       |

项目公司名称：哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司

| 序号 | 构成      | 本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日） |              |
|----|---------|------------------------------------|--------------|
|    |         | 金额（元）                              | 占该项目总收入比例（%） |
| 1  | 联营模式收入  | 37,796,413.00                      | 59.04        |
| 2  | 租金收入    | 8,047,603.03                       | 12.57        |
| 3  | 物业管理费收入 | 9,169,243.61                       | 14.33        |
| 4  | 推广费收入   | 2,654,433.83                       | 4.15         |
| 5  | 停车场收入   | 438,952.49                         | 0.69         |
| 6  | 广告位租赁收入 | 349,999.98                         | 0.55         |
| 7  | 其他收入    | 5,546,651.74                       | 8.67         |
| 8  | 营业收入合计  | 64,003,297.68                      | 100.00       |

4.2.4 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：郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司

| 序号 | 构成 | 本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日） |
|----|----|------------------------------------|
|----|----|------------------------------------|

|   |           | 金额（元）         | 占该项目总成本比例（%） |
|---|-----------|---------------|--------------|
| 1 | 折旧摊销费用    | 8,939,721.25  | 12.86        |
| 2 | 物业运营成本    | 5,398,856.37  | 7.76         |
| 3 | 税金及附加     | 4,823,624.87  | 6.94         |
| 4 | 销售费用      | 4,154,714.24  | 5.97         |
| 5 | 管理费用      | 16,365,897.38 | 23.54        |
| 6 | 财务费用      | 29,852,315.81 | 42.93        |
| 7 | 其他成本/费用   | -             | -            |
| 8 | 营业成本/费用合计 | 69,535,129.92 | 100.00       |

项目公司名称：哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司

| 序号 | 构成        | 本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日） |              |
|----|-----------|------------------------------------|--------------|
|    |           | 金额（元）                              | 占该项目总成本比例（%） |
| 1  | 折旧摊销费用    | 7,372,346.76                       | 14.32        |
| 2  | 物业运营成本    | 4,983,005.88                       | 9.68         |
| 3  | 税金及附加     | 2,920,275.15                       | 5.67         |
| 4  | 销售费用      | 2,806,611.05                       | 5.45         |
| 5  | 管理费用      | 10,680,692.93                      | 20.75        |
| 6  | 财务费用      | 22,718,208.33                      | 44.13        |
| 7  | 其他成本/费用   | -                                  | -            |
| 8  | 营业成本/费用合计 | 51,481,140.10                      | 100.00       |

4.2.5 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：郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司

| 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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日） |
|----|------------|------------------|------|------------------------------------|
| 1  | 毛利率        | （营业收入-营业成本）/营业收入 | %    | 85.91                              |
| 2  | 息税折旧摊销前利润率 | 息税折旧摊销前利润/营业收入   | %    | 70.05                              |

项目公司名称：哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司

| 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 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日） |
|----|------------|------------------|------|------------------------------------|
| 1  | 毛利率        | （营业收入-营业成本）/营业收入 | %    | 80.70                              |
| 2  | 息税折旧摊销前利润率 | 息税折旧摊销前利润/营业收入   | %    | 68.08                              |

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，“3.3.3 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。

4.3 不动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

不动产项目公司开立了监管账户、基本账户、预付卡监督账户，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》的约定进行管理，执行资金收支。

自权利义务转移日（2026 年 6 月 2 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 890,295,123.35 元，对外支出总金额 721,446,140.39 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资产组合情况

| 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      | 6,173,107.23 | 100.00                  |

|   |      |              |        |
|---|------|--------------|--------|
| 4 | 其他资产 | -            | -      |
| 5 | 合计   | 6,173,107.23 | 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

原始权益人承诺将净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。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 不动产基金主要负责人员情况

| 姓名  | 职务      | 任职期限      |      | 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 | 本基金基金经理 | 2026年6月1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<br>创新投资部基金<br>经理。                                                                                                                                 |
| 郭茂乾 | 本<br>基<br>金<br>的<br>基<br>金<br>经<br>理 | 2026<br>年 6 月<br>1 日 | - | 8 年   | 曾参与望东长江大桥<br>北岸连接线项目财务<br>管理相关工作，参与<br>或负责北京望京万象<br>汇、北京首开万象汇、<br>石家庄万象城等购物<br>中心项目投资及运营<br>管理相关工作，项目<br>类型覆盖高速公路、<br>消费等不动产领域。   | 郭茂乾先生，<br>理学硕士。历任中交三公局<br>第二工程有限公<br>司 财 务 会 计；润欣商业<br>投资（深圳）有<br>限公司北京咨<br>询分公司招商<br>专员、营运管<br>理主管、营运<br>管 理 高 级 主<br>管；现任中金<br>基金管理人有限公司创新投资<br>部基金经理。 |
| 秦文博 | 本<br>基<br>金<br>的<br>基<br>金<br>经<br>理 | 2026<br>年 6 月<br>1 日 | - | 7.5 年 | 曾负责购物中心板块业<br>务可研测算、预算管理<br>和运营分析，曾参与朝<br>阳大悦城商业决策评<br>审、广州大悦汇轻资产<br>项目获取、北京华尔道<br>夫酒店运营管理等工<br>作，项目类型覆盖商业<br>综合体、酒店等商业不<br>动产领域。 | 秦文博先生，<br>国 际 商 务 硕<br>士。历任大悦<br>城控股集团股<br>份有限公司财<br>务运营高级专<br>员、主管、高<br>级主管和经理；<br>现任中金基金<br>管理有限公司<br>创新投资部基<br>金经理。                                   |

注：1、上述任职日期、离任日期根据本基金管理人作出决定确定的任免日期填写；担任新成立基金基金经理的，任职日期为基金合同生效日。

2、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。

3、本基金无基金经理助理。

88 不动产基金份额变动情况

单位：份

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 报告期期初不动产基金份额总额   | 2,000,000,000.00 |
| 报告期期间不动产基金份额变动情况 | -                |
| 报告期期末不动产基金份额总额   | 2,000,000,000.00 |

89 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| 报告期期初管理人持有的本不动产基金份额         | - |
| 报告期期末管理人持有的本不动产基金份额         | - |
| 报告期期末持有的本不动产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唯品会封闭式商业不动产证券投资基金募集注册的文件
- （二）《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》
- （三）《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》
- （四）《中金唯品会封闭式商业不动产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封闭式商业不动产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封闭式商业不动产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

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

2026 年 10 月 27 日