

# 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 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：2026 年 1 月 22 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 2026 年 1 月 21 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 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 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	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金中国绿发商业 REIT
场内简称	中金中国绿发商业 REIT
基金代码	180606
交易代码	180606
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 6 月 19 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	30 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2025 年 6 月 27 日
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并

	争取提升不动产项目价值。
投资策略	<p>（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。</p> <p>（二）债券及货币市场工具的投资策略。</p>
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	<p>（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；</p> <p>（二）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定；</p> <p>（三）每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>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。</p>
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	山东绿发商业管理有限公司

## 2.2 不动产项目基本情况说明

**不动产项目名称：**领秀城贵和购物中心

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

## 2.3 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		山东绿发商业管理有限公司
信息披露负责人	姓名	李耀光	房政
	职务	副总经理	财务总监、首席合规官
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	lnzyfzh@126.com
注册地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室		济南市历下区天地坛街 1 号
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层		济南市历下区天地坛街 1 号
邮政编码	100004		250013
法定代表人	李金泽		杨荣刚

## 2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	招商银行股份有限公司济南分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心四区 1 号楼
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心四区 1 号楼
邮政编码	518040	100004	250101
法定代表人	缪建民	陈亮	孙立平（负责人）

## §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（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）
1.本期收入	42,811,019.34
2.本期净利润	-504,207.20
3.本期经营活动产生的现金流量净额	22,002,472.69
4.本期现金流分派率（%）	0.88
5.年化现金流分派率（%）	3.85

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 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	18,267,934.97	0.0365	-
本年累计	42,949,555.76	0.0859	-

#### 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	-504,207.20	-
本期折旧和摊销	19,161,550.20	-
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	19,307,382.80	-
调增项		-
1.应收和应付项目的变动	3,370,922.30	-
2.其他可能的调整项,如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	-	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-1,361,393.15	-
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	-2,398,937.18	
3.支付的利息及所得税费用	-650,039.80	-
本期可供分配金额	18,267,934.97	-

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（如有）

本基金于 2025 年 6 月 19 日基金合同生效，无上年同期可比。

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

本基金未来合理相关支出预留主要考虑预留未来资本性支出和经营性负债等。资本性支出预留，主要系本基金结合底层资产发展规划与项目实施周期，预留足额资金以避免临时性资金缺口，保障资本性项目按计划稳步推进；经营性负债（应付管理人报酬、应付账款、应交税费等）预留，主要系经营性负债为本基金既定支付义务，通过预留经营性负债可确保本基金资金储备能够满足日常运营的连续性支付要求，防范流动性风险，保障经营活动平稳有序开展。

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 119,473.96 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 39,824.96 元。运营管理机构的基础管理费用及浮动管理费用合计计提金额 11,024,380.62 元。

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 不动产项目基本情况

### 4.1 报告期内不动产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

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

项目公司持有的不动产项目领秀城贵和购物中心于 2014 年 12 月 28 日正式开业运营，截至报告期末已持续运营 11 年。截至报告期末可供出租面积 84,723.85 平方米，实际出租面积 82,008.85 平方米，期末时点出租率 96.80%，租金收缴率 100.00%，有效租金单价为 4.02 元/平方米/天，期末按租赁面积计算的剩余加权平均租期为 3.32 年。

报告期内，本不动产项目整体运营平稳，周边未发现产生重大影响的竞争性项目，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”核心方向，以深化品牌矩阵建设为抓手，为商业空间注入全新活力：成功签约济南首店 BETTER TARGET 全年龄段服饰集合店、女鞋品牌 BELLE、服装品牌 KPG 庄迦、U-CEVEL，满足不同客群的个性化穿搭需求；深度契合“十五五”扩内需、惠民生方向，成功签约山东省口腔医院（山东大学口腔医院），驱动民生消费与品质消费双向扩容，打造“健康+商业”的融合场景；引入珠宝品牌六福珠宝 LUKFOOK JEWELLERY，为品质消费再添新选；餐饮板块引入特色山岭烤肉自助品牌柳真真，成功签约沁心、TamKoKo 等特色水吧小食品牌，进一步丰富业态；此外，科技品牌 DJI 大疆、高端家居国瓷品牌永丰源的签约入驻，不仅提升了项目科技氛围与品质调性，更实现了全业态品类的进一步完善。

在营运管理方面，项目围绕第四季度消费节奏，系统布局一系列主题商品促销活动，以提升整体经营韧性。十月以“瑰丽珠宝季”拉开序幕，在国庆期间推出黄金至高减 150、镶嵌 K 金 750 团 1000 等优惠活动，助力提增场内黄金珠宝商户销售；十一月作为传统消费淡季，主动打造消费节点，采用会员积分兑券形式先后推出“双十一运动潮购季”与“美食礼遇季”，有效拉动零售运动与餐饮品类销售；十二月份，购物中心围绕十一周年店庆于 12 月 6 日至 7 日集中推出“拾亿闪耀”“拾亿好购”等积分抢购及满减优惠活动，并结合抽奖、赠礼、免费停车、多倍积分等会员权益，全面营造店庆氛围，激发消费热情，持续营造年末消费热度。

在营销推广方面，锚定多元消费需求，整合内外部优质资源，累计策划落地各类特色活动 46 场。其中，打造高人气标杆活动 28 场，凭借高参与度有效激活消费潜力；推出精准化促销活动 15 场，为合作商户拉动客流与销售额；开展会员专属活动 3 场，深度强化用户粘性与品牌认同感，为构建繁荣稳健的商业生态注入强劲动力。

#### 4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	84,723.85
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	82,008.85
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	96.80
4	报告期内平均租金单价	$\Sigma(\text{合同约定的租赁面积} \times \text{对应的日租金单价} \times \text{对应单价的计租天数}) / \Sigma(\text{期})$	元/平方米/	4.02

		间租户签约面积×当期计租天数)，公式中日租金单价指租约中固租部分和两者取高租金里的固租部分的单价	天	
5	报告期末剩余租期情况	$\Sigma(\text{租约剩余天数}/365 \times \text{租赁面积})/\text{实际出租面积}$	年	3.32
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收金额/报告期末当年累计应收金额，金额包含租金、物业费、场租和推广费	%	100.00

#### 4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金重要不动产项目为领秀城贵和购物中心，项目运营指标参见“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

#### 4.1.4 其他运营情况说明

截至报告期末，不动产项目在执行租约共涉及租户 247 家，主要为零售、餐饮、儿童、娱乐和配套业态，主力店所占的可供出租面积约 26.60%，次主力店所占的可供出租面积约 17.91%，专门店所占的可供出租面积约 52.29%。报告期内，项目租金收入前五名租户的租金收入占全部租金收入比例为 13.89%，前十名租户的租金收入占全部租金收入比例为 20.74%。

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	66.42	2.14%
租户 4	餐饮	57.90	1.86%
租户 5	零售	55.94	1.80%
合计		431.64	13.89%

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

##### （1）经营风险

不动产项目的经营风险包括运营收入的相关风险、运营支出及相关税费增长的风险、维修和改造的相关风险、其他运营相关的风险等。

##### （2）行业风险

不动产行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险、城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险、相关法律法规发生变化的风险、不动产相关行业竞争加剧的风险、电商发展对线下零售行业冲击的风险、不动产项目无法持续作为购物中心经营的风险等。

##### （3）周期性风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，周期性的经济运行表现将



对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

其他相关风险详见本基金招募说明书“第八部分 风险揭示”。

## 4.2 不动产项目运营相关财务信息

### 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）
1	总资产	1,637,031,127.41
2	总负债	1,216,082,843.15
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	42,594,646.37
2	营业成本/费用	63,212,407.15
3	EBITDA	20,344,642.66

### 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：山东贵和茂商业管理有限公司

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

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

### 4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	28,493,202.87	66.89
2	物业管理费收入	8,070,878.58	18.95
3	推广费收入	325,708.08	0.77
4	多经收入(不含广告位)	3,011,282.62	7.07
5	广告位收入	1,050,270.33	2.47
6	停车场收入	1,612,014.37	3.78
7	其他收入	31,289.52	0.07
8	营业收入合计	42,594,646.37	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 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	折旧摊销费用	18,551,027.96	29.35
2	物业运营成本	530,817.08	0.84
3	维修维护成本	2,336,082.52	3.70
4	能源费用	749,879.37	1.19
5	租赁成本	-	-
6	运营管理费	10,400,359.07	16.45
7	税金及附加	4,930,301.15	7.80
8	管理费用	600,883.53	0.95
9	销售费用	2,888,173.00	4.57
10	财务费用	22,222,564.89	35.15
11	其他成本/费用	2,318.58	0.004
12	营业成本/费用合计	63,212,407.15	100.00

注：财务费用主要为股东借款利息费用。

#### 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：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 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	23.53
2	息税折旧摊销前利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	47.76

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

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

自权利义务转移日(2025 年 6 月 19 日)起，基金管理人完成对不动产项目公司所有银行账户及资金的管理交接，实现所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本报告期

项目公司收入归集总金额 55,155,102.63 元，对外支出总金额 33,165,868.15 元，回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

#### 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 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	10,369,127.79	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	10,369,127.79	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

原始权益人山东绿发商业管理有限公司本次不动产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 90%（含）用于“乌鲁木齐商业项目”建设，不超过 10%部分拟用于原始权益人补充流动资金。

截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人暂未使用净回收资金，净回收资金余额为 32,295.81 万元。后续将按计划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。

## §7 不动产基金主要负责人情况

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

注：1、不动产项目运营或投资管理年限为参与不动产相关行业运营或投资管理工作经历年限总和。

2、本基金无基金经理助理。

## §8 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	500,000,000.00
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	500,000,000.00

## §9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

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中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- （二）《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- （三）《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- （四）《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
- （五）关于申请募集注册中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书
- （六）基金管理人业务资格批复和营业执照
- （七）基金托管人业务资格批复和营业执照
- （八）报告期内中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金在规定媒介上发布的各项公告
- （九）中国证监会要求的其他文件

### 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 1 月 22 日