

中金中国绿发消费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：招商银行股份有限公司

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。

基金托管人招商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	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	7
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	8
3.3	不动产基金收益分配情况	8
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	10
3.7	报告期内发生的关联交易	10
3.8	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	10
3.9	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	10
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	10
§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	13
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	17
4.5	项目公司对外借入款项情况	18
4.6	不动产项目投资情况	18
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	18
4.8	不动产项目相关保险的情况	18
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	18
4.10	其他需要说明的情况	18
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	18
5.1	报告期末不动产基金的资产组合情况	18
5.2	投资组合报告附注	19
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	19
§6	回收资金使用情况	19
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	19
§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	21
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	24
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	26
§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	27
9.3	原始权益人报告	28
§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	31
10.3	现金流量表	33
10.4	所有者权益变动表	35
10.5	报表附注	40
§11	评估报告	70
§12	基金份额持有人信息	70
12.1	基金份额持有人户数及持有人结构	70
12.2	不动产基金前十名流通份额持有人	70
12.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	71
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	72
§13	不动产基金份额变动情况	73
§14	重大事件揭示	73
14.1	基金份额持有人大会决议	73
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	73
14.3	不动产基金投资策略的改变	73
14.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	73
14.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	73
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	74
14.7	其他重大事件	74
§15	影响投资者决策的其他重要信息	75
15.1	其他有助于投资者了解的信息	75
§16	备查文件目录	76
16.1	备查文件目录	76
16.2	存放地点	76
16.3	查阅方式	76

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金中国绿发消费 REIT
场内简称	中金中国绿发消费 REIT
基金代码	180606
交易代码	180606
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 6 月 19 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	30 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2025 年 6 月 27 日
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	（一）不动产项目投资策略。1、初始基金资产投资策略。2、运营管理策略。3、资产收购策略。4、更新改造策略。5、出售及处置策略。6、对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
风险收益特征	本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（或简称不动产基金），在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及登记机构的相关规定； （二）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

	在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	山东绿发商业管理有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：领秀城贵和购物中心

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

2.3 基金扩募情况

不涉及。

2.4 基金管理人和运营管理机构

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

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

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

办公地址	深圳市深南大道 7088 号 招商银行大厦	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心四区 1 号楼
邮政编码	518040	100004	250101
法定代表人	缪建民	陈亮	孙立平（负责人）

2.6 会计师事务所、资产评估机构等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	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	《证券时报》
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

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	84,667,804.17
本期净利润	9,068,113.84
本期经营活动产生的现金流量净额	47,201,661.09
本期现金流分派率（%）	2.19
年化现金流分派率（%）	4.42
期末数据和指标	2026 年 6 月 30 日
期末不动产基金总资产	1,664,147,028.28
期末不动产基金净资产	1,539,191,386.02
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	108.12

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	3.0784
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	40,954,921.79	0.0819	-
2025 年	42,949,555.79	0.0859	-

注：2025 年可供分配金额为 2025 年 6 月 19 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	42,939,990.08	0.0859	-
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	9,068,113.84	-
本期折旧和摊销	38,287,311.98	-
本期利息支出	1,279,126.18	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	48,634,552.00	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	314,822.84	-
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	149,778,050.79	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-457,727.73	-
2.支付的利息及所得税费用	-1,279,126.18	-
3.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出(如	-156,035,649.93	-

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		
本期可供分配金额	40,954,921.79	-

注：设置未来合理相关支出预留调整项的原因及其使用情况详见 3.3.2.3。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本基金本报告期内可供分配金额为 40,954,921.79 元，相较上年同期可供分配金额 2,680,757.26 元，增长 1,427.74%。变化幅度较大的主要原因为，上年同期可供分配金额对应期间实际为 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

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。

上年度本基金未来合理支出相关预留调整项与实际使用情况差异超过 10%。主要原因为部分预留的押金保证金、应付工程款和质保金等尚未达到支付或结转条件，预留的资本性支出金额实际未完全使用。押金保证金、应付工程款和质保金将按照合同约定执行结算支付，确保资金使用合规。为未来年度预留的资本性支出将按照既定计划规范执行、有序支付。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 1,343,749.43 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 237,131.99 元，基金托管人和资产支持证券托管人的托管费合计计提金额 79,044.51 元。运营管理机构的基础管理费用计提金额 16,703,869.82 元。

具体费用收取依据详见本基金招募说明书更新之“第五部分 不动产基金”之“六、基金运作”之“（二）基金合同及托管协议相关情况”之“9、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

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 12 年。截至报告期末可供出租面积 84,478.85 平方米，实际出租面积 72,797.85 平方米，期末时点出租率 86.17%，租金收缴率 100.00%，报告期内平均租金单价为 4.14 元/平方米/天，期末按租赁面积计算的剩余加权平均租期为 2.40 年。

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

本报告期内，项目公司持续按照计划推动超市及超市外区域调整升级工作，已完成同盒马鲜生

品牌运营方济南盒马网络科技有限公司的租赁合同签订工作。盒马鲜生超市签约面积 5,717 平米¹，致力于满足南城居民一站式生鲜采购需求。项目公司已聘请设计公司，拟通过重构该区域主次人流动线，以增强商铺可达性和展示性，并同步调整部分业态、品牌，力争盘活区域客流。

招商管理方面，上半年紧扣消费趋势变化和客群需求升级，以首店经济和特色品牌引进为抓手，积极推动品牌迭代升级。上半年成功引入高端新零售超市品牌盒马鲜生、山东首店狗道 DOGWAY、山东首店品牌浪浪海赶海、济南首店品牌宠有家 yee、济南首店品牌小黑土、高端美妆护肤集合店品牌 AFIONA 妍丽及胖哥俩、莫利塞等优质品牌，持续完善品质零售、高端美妆、时尚餐饮等重点业态布局，同时围绕新生代消费需求，持续加大对体验业态、特色餐饮及品质生活品牌的招商力度。共计新签品牌 24 家，续签品牌 66 家。

营运管理方面，上半年紧抓春节至六一关键消费节点，落地主题促销及多元玩法，深化头部品牌轻量化合作与全域宣推，活跃氛围促销售；推进超外商户过渡安置与点位盘活，以续约、快闪弥补缺口；分解全年指标，召开商户春季动员大会，建立商户恳谈、经营复盘机制，为全年增效奠基。

营销管理方面，上半年紧扣节日消费节点与季节趋势，以场景创新、文化赋能、潮流破圈、公益提质为核心策略，落地差异化特色主题活动，助力提升商场客流集聚能力与品牌影响力。在节假日维度，紧抓元旦、春节、元宵、五一、端午等关键节点打造差异化内容。在场景维度，创新打造“春野印象”法式花园艺术街区。同时，积极深化政企联动机制，持续强化项目的品牌温度、社会责任形象与 ESG 价值，持续提升商场社会口碑与品牌溢价。

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）	上年同期（2025 年 6 月 19 日-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	84,478.85	84,510.85	-0.04
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	72,797.85	81,432.85	-10.60
3	报告期末出租率	已出租面积/可租赁面积	%	86.17	96.36	-10.57
4	报告期内平均租金单价	$\Sigma(\text{合同约定的租赁面积} \times \text{对应的日租金单价} \times \text{对应单价的计租天数}) / \Sigma(\text{期间租户签约面积} \times \text{当期计租天数})$ ，公式中日租金单价指租约中固租部分和两者取高租金里的固租部分的单价	元/平方米/天	4.14	4.01	3.24
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	2.40	3.34	-28.14
6	报告期末租金收	报告期末当年累计实收金额/报	%	100.00	100.00	0.00

¹项目公司出租率统计口径以品牌方计租日为准，截至 2026 年 6 月 30 日以签约口径统计的出租率为 92.94%。

	缴率	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				
--	----	-------------------------------	--	--	--	--

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，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

截至报告期末，不动产项目在执行租约共涉及租户 256 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为 14.18%，次主力店所占的可供出租面积为 19.73%，专门店所占的可供出租面积为 52.26%。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 12.04%，前十名租户的租金收入占全部租金收入比例为 18.68%。

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	252.24	4.14
租户 2	零售	131.70	2.16
租户 3	零售	122.53	2.01
租户 4	餐饮	114.86	1.89
租户 5	零售	111.89	1.84
合计		733.22	12.04

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

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

（1）经营风险

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

（2）行业风险

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

（3）周期性风险

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

其他相关风险详见本基金招募说明书更新“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

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

2026 年上半年，我国社会消费商品和服务零售总额同比增长 2.7%，其中，社会消费品零售总额 24.87 万亿元，同比增长 1.3%。服务零售额增长 5.3%，增速高于商品零售额 4.2 个百分点。其中，网上服务零售额 3.64 万亿元，增长 6.0%，增速高于同期网上商品零售额 1.2 个百分点。购物中心行业增量供给收缩，存量改造权重增加。据相关数据显示，2026 年上半年全国集中式商业为 6.74 亿平方米，数量存量 9,476 个；存量增速进一步放缓至 4.0%（2025 年存量增速为 4.4%）；新增体量 of 753 万平方米，新增数量 124 个，同比 2025 年上半年，新增体量下降 22%，新增数量下降 13%。品牌端扩张意愿未见明显回暖，全国范围内优质品牌资源进一步向核心城市头部项目集聚，非核心城市招商缺口扩大。租金水平受市场供需关系影响持续承压，行业整体租金基准低位运行。消费客群需求迭代加速，新生代消费者对体验感、个性化、情绪价值的要求不断提升，传统运营模式与存量空间难以适配新需求，而业态创新与场景改造又面临资金投入大、调改周期长、回报不确定性高等现实制约，经营韧性面临考验。

2026 年上半年，行业内部的分化态势持续加深——核心城市优质项目依托成熟的运营体系和稳健的客流基础，出租率与租金水平保持较强韧性；而非核心区域及低效项目则面临品牌持续流失、空置率攀升的双重困境。新增供给进一步向城市新兴区域与产业节点集中，中小体量商业渐成供应主力。在此背景下，项目的竞争维度已发生转变，区位权重相对下降，精细化运营、品牌动态调改及会员深度运营等软实力成为核心变量。

当前购物中心行业竞争充分，行业资源加速向头部汇聚。头部企业凭借成熟的品牌资源库、数字化运营体系和会员生态建设，在招商效率、调改速度、客流转化的方面形成系统性竞争优势，市场份额持续扩大。而中小主体面临招商难度加大、改造资金不足、客流支撑乏力等多重压力，招商

周期拉长、空置率上升、利润空间收窄等问题集中暴露。

2026 年上半年，济南购物中心行业在增量供给集中释放与存量调改加速的双重作用下，市场格局从规模扩张进入深度竞争阶段。其中招商端结构性矛盾依然突出——头部品牌资源争夺仍集中于核心商圈，而新兴首店、体验类品牌对区位与客质的要求更为严苛，次核心及新兴区域项目招商缺口仍然存在，降租稳商策略仍在部分区域延续。

新开业项目为快速实现满铺开业、抢占市场份额，普遍采取“以价换量”的租金策略，以低于区域平均水平的租金起点及延长免租期等优惠条件加速招商去化，拉低了区域商业市场的整体租金基准，加剧了济南市场存量竞争，行业整体盈利空间被进一步压缩。

与此同时，消费客群迭代带来的需求变化进一步倒逼商业体加速转型，强体验、强社交属性业态竞争白热化。整体来看，济南商业正从“规模扩张”转向“精细化运营+差异化定位”的深度竞争阶段，品牌能级与场景创新能力成为决胜关键。

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 3 公里范围内暂无直接竞争物业；3-5 公里范围内存在 1 个购物中心项目中海环宇城，中海环宇城距本项目驾车距离 4.3 公里，在品牌业态上与本项目存在一定差异化竞争；5-10 公里范围内辐射和谐广场商圈、大观园商圈和泉城路商圈，万达广场（经四路店）、世茂广场、恒隆广场项目距本项目较远，竞争性较小。

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

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

在国家政策层面，国务院于 2026 年 5 月 28 日发布《城市更新“十五五”规划》，对“十五五”时期城市更新工作作出全面部署，强调构建可持续的城市建设运营投融资体系，明确支持城市更新项目实施主体发行不动产投资信托基金（REITs）、资产证券化等产品。该规划虽以城市更新为核心，但其对存量商业空间改造、商业设施功能升级的引导方向，与购物中心行业的存量优化需求高度契合，为商业体通过调改升级释放价值提供了政策依据。

在行业政策层面，2026 年 4 月商务部等九部门联合印发《服务消费提质惠民行动 2026 年工作方案》，围绕餐饮住宿、养老托育、文娱旅游、体育健康等传统领域，以及家政服务、网络视听、入境消费、演出服务等新增长点，提出六十多条具体任务举措。

区域层面，2026 年上半年，济南市作为“全国消费新业态新模式新场景试点城市”，围绕首发经济、新场景打造和消费惠民三大方向密集出台配套政策。《济南市消费新业态新模式新场景试点项目及资金管理办法》锁定首发经济、消费新场景、IP 跨界联名三大赛道，并明确奖励金额，以真金白银撬动消费升级。与此同时，2026 年济南市政府工作报告明确提出引进各类品牌首店 100 家以上，加快核心商圈商街提质升级，策划开展商业文旅体系列促消费活动 1,000 场以上；各区层面同步发力，多个重点商圈加速商业项目落地与存量升级，积极培育首发经济、夜间消费等新增长点。系列政策对购物中心的有直接带动效应：一是高能级首店奖励机制推动商场品牌能级提升与差异化竞争；二是消费新场景奖励为购物中心调改升级、业态创新提供资金保障，推动商业空间从单一购物向复合型体验载体转型；三是商圈提质升级与千场促消费活动持续导入客流，将政策红利转化为实际消费动能。

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	1,580,905,083.09	1,637,031,127.41	-3.43
2	总负债	1,190,589,449.79	1,216,082,843.12	-2.10
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	83,375,911.40	5,489,806.03	1,418.74
2	营业成本/费用	114,441,981.49	7,446,217.91	1,436.91
3	EBITDA	50,413,126.60	3,466,298.75	1,354.38

注：营业收入、营业成本/费用、EBITDA 同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2025 年 6 月 19 日成立，上年同期不动产项目运营财务数据期间实际为 2025 年 6 月 19 日（权利义务转移日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	159,372,263.11	177,270,918.46	-10.10
2	投资性房地产	1,396,960,196.19	1,430,120,819.88	-2.32
主要负债科目				
1	长期借款	1,066,800,000.00	1,066,800,000.00	-

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

负债科目。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 6 月 19 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	55,857,693.95	67.00	3,624,692.33	66.03	1,441.03
2	物业管理费收入	15,948,470.80	19.13	1,021,919.73	18.61	1,460.64
3	推广费收入	343,897.22	0.41	54,608.83	0.99	529.75
4	多经收入 (不含广告位)	5,975,974.96	7.17	417,138.93	7.60	1,332.61
5	广告位收入	2,048,751.01	2.45	128,220.97	2.34	1,497.83
6	停车场收入	3,091,888.55	3.71	227,379.48	4.14	1,259.79
7	其他收入	109,234.91	0.13	15,845.76	0.29	589.36
8	营业收入合计	83,375,911.40	100.00	5,489,806.03	100.00	1,418.74

注：1、其他收入主要为装修工本收入和有偿服务收入等。

2、上述营业收入构成同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2025 年 6 月 19 日成立，上年同期不动产项目运营财务数据期间实际为 2025 年 6 月 19 日（权利义务转移日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 6 月 19 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销费用	37,137,458.71	32.45	2,468,512.59	33.15	1,404.45
2	物业运营成本	838,293.72	0.73	59,781.34	0.80	1,302.27
3	维修维护成本	1,510,016.18	1.32	59,396.97	0.80	2,442.24
4	能源费用	2,676,856.17	2.34	37,483.16	0.50	7,041.49
5	运营管理费	16,703,869.82	14.60	1,105,543.42	14.85	1,410.92
6	税金及附加	10,038,507.43	8.77	879,527.53	11.81	1,041.35
7	管理费用	569,738.83	0.50	29,898.84	0.40	1,805.55
8	销售费用	1,764,988.91	1.54	11,252.03	0.15	15,585.96

9	财务费用	43,197,980.30	37.75	2,794,291.23	37.53	1,445.94
10	其他成本/费用	4,271.42	0.00	530.80	0.01	704.71
11	营业成本/费用合计	114,441,981.49	100.00	7,446,217.91	100.00	1,436.91

注：1、财务费用主要为股东借款利息费用。

2、上述营业成本及主要费用构成同比变动比例超过 30%，主要系本基金于 2025 年 6 月 19 日成立，上年同期不动产项目运营财务数据期间实际为 2025 年 6 月 19 日（权利义务转移日）至 2025 年 6 月 30 日，期间天数存在差异。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：山东贵和茂商业管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 6 月 19 日-2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	29.39	32.03
2	税息折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	60.46	63.14

注：上表所述不动产项目税息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“本期税息折旧及摊销前利润”为基金层面财务指标，两者计算口径存在差异。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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

自权利义务转移日(2025 年 6 月 19 日)起，基金管理人完成对不动产项目公司所有银行账户及资金的管理交接，实现所有账户及资金统一纳入基金管理人和基金托管人的监管范围。本报告期项目公司收入归集总金额 106,768,571.59 元，对外支出总金额 55,287,231.32 元；上年同期（2025 年 6 月 19 日（权利义务转移日）至 2025 年 6 月 30 日）项目公司收入归集总金额 30,966,488.21 元，对外支出总金额 0.00 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的说

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不动产基金运作、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、公众责任险，还购买了机器损坏险、现金险和高管责任险。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

金额单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比重（%）
1	固定收益投资	-	-

	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	37,517,929.40	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	37,517,929.40	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体本期未出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

报告期内，本基金主要资产投资于不动产资产支持证券，无其他投资品种。本基金管理人根据有关法律法规和基金合同的规定开展基金估值工作，本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。基金管理人建立并执行基金估值相关管理制度，设置估值委员会研究、指导基金估值业务。估值委员会由相关高级管理人员、基金运营部、投研部门、风险管理部、监察稽核部等相关人员组成。各估值委员会委员和基金会计均具有相关工作经历和专业胜任能力。基金经理参与估值委员会会议讨论，但不参与基金估值决策，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

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

截至 2026 年 6 月 30 日，原始权益人暂未使用净回收资金，净回收资金余额为 32,295.81 万元。后续将按计划用于上述项目建设、补充流动资金或其他经批准同意的项目建设。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）成立于 2014 年 2 月，由中国国际金融股份有限公司作为全资股东，是首家通过发起设立方式由单一股东持股的基金公司，注册资本 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、投资及运营管理等工作，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			
王琛	本基金的基金经理	2025 年 6 月 19 日	-	8 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	-	11 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	-	8.5 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	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

					动产类型。	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

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、规章、规范性文件，中国证监会、深圳证券交易所有关规定，以及本基金基金合同、招募说明书等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，履行不动产项目运营管理职责，在控制风险的前提下，谋求基金份额持有人利益最大化。报告期内，本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

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

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

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

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

报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见本报告“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

本基金本报告期进行了 2 次收益分配，实际分配金额共 63,859,982.41 元。

本基金 2026 年第一次收益分配基于 2025 年 6 月 19 日到 2025 年 12 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 42,949,555.79 元，实际分配人民币 42,939,990.08 元，约占前述可供分配金额的 99.9777%。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。

本基金 2026 年第二次收益分配基于 2025 年扣除前期已分配金额后尚未分配的可供分配金额和 2026 年 1 月 1 日到 2026 年 3 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 20,926,122.42 元，实际分配人民币 20,919,992.33 元，约占前述可供分配金额的 99.9707%，权益登记日为 2026 年 6 月 30 日，场外除息日为 2026 年 6 月 30 日，场内除息日为 2026 年 7 月 1 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。

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》，中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金唯品会奥莱 REIT”）已于 2025 年 8 月 28 日披露《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，中金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、中金唯品会奥莱 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，底层资产类型与本基金类似。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。

本基金与中金唯品会奥莱 REIT 和中金唯品会商业 REIT 项下不动产资产细分业态不同、处在不同区域，运营管理机构不存在关联关系；本基金与中金印力消费 REIT 项下不动产资产所处区位不同且运营管理机构不存在关联关系，基金管理人认为现阶段同时管理四只不动产基金不存在利益冲

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。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，基金管理人持续加强不动产基金的监察稽核工作，为业务开展提供全流程法律合规支持，防范法律合规风险。

制度体系方面，在投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查等不动产基金基础制度的基础上，持续根据相关法规政策要求，结合业务实际需求，完善不动产基金制度流程，就业务开展的重要环节细化明确合规管理要求。申报与发售方面，严格审查项目申报、发售各项文件，协助开展战略配售、网下询价及公众发售工作，加强投资者教育及宣传推介材料的合规审查，强化销售行为管理。存续期运作方面，就交割、上市及运营管理各项工作及时提供法律合规咨询意见，规范审查信息披露材料，有针对性地开展合规培训，适时发布合规指引或提示，促进合规展业。

报告期内，本基金整体运作合法合规，内部控制和风险防范措施不断完善。本基金管理人将不断提高监察稽核工作的规范性和有效性，努力防范和控制重大合规风险，维护基金份额持有人合法权益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，基金管理人根据有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，主动履行不动产项目运营管理职责，主要包括：建立并执行项目公司印章与证照的管理和使用机制、账户与现金流的管理机制；对不动产项目的年度预算、重大资本性支出（如有）、关联交易及项目所涉及的重要合同等进行审批；协同运营管理机构制定并落实不动产项目运营策略等。报告期内，基金管理人加强与运营管理机构的沟通，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的约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，报告期内，运营管理机构未发生考核政策约定的违规事项。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

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，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、深圳证券交易所有关业务规则，以及本基金基金合同、招募说明书、运营管理服务协议等相关法律文件的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理机构职责，报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构围绕“稳经营、提品质、增效益”的核心目标，采取了一系列运营管理措施并取得良好效果。一是持续推进品牌业态优化升级，重点推进 B1 层超市区域的主题街区改造工程。原华联超市于 2026 年 3 月 31 日完成撤场后，运营管理机构招商团队迅速启动场地交接与新品牌入驻筹备工作。截至报告期末，已成功签约盒马鲜生作为 B1 层主力店并完成工程条件确认，同步启动超市外区域主题街区改造的招商工作，累计储备意向品牌超过 30 家，涵盖特色餐饮、生活配套、休闲体验等业态，为新品牌入驻后的整体开业奠定坚实基础。二是持续提升项目客流与销售业绩。2026 年 4 月，针对华联超市撤场后的过渡期，通过临时围挡形象升级、导引导视优化、品牌快闪店落位及局部氛围营造等措施，确保了商业环境的整体品质与客流稳定。同时，与盒马鲜生等新入驻品牌保持密切对接，确保其开业筹备工作顺利推进。

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

报告期内，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。信息披露事务负责人建立了与投资者沟通联络渠道，及时做好与投资者的沟通联络工作。

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《关于中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理规范》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

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

履行托管义务并安全保管托管资产。

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

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

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

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

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

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

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据《股东借款协议》，中国国际金融股份有限公司（代表中金-中国绿发消费资产支持专项计划）通过发放股东借款的形式构成对项目公司的股东债权。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

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

报告期内，本基金资产支持证券管理人按照规定或约定履行了资产支持证券管理人的职责和义

务，不存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况。

9.3 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 100,000,000.00 份，占基金发售总份额的 20%。

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：中金中国绿发消费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 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	196,990,571.72	192,718,040.87
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	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	318,321.40	308,995.95
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	19,874.98	20,336.61
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	1,442,583,832.77	1,476,894,309.73
固定资产	10.5.7.12	23,410,798.85	26,929,906.14
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	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	823,628.56	2,380,150.37
资产总计		1,664,147,028.28	1,699,251,739.67
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 日
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	3,493,375.03	2,566,634.72
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬	10.5.14.2	9,673,298.07	12,097,234.93
应付托管费	10.5.14.2	79,044.51	84,844.48
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	8,561,630.65	9,220,655.22
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润	10.5.16.1	20,919,992.33	-
合同负债	10.5.7.26	6,881,935.84	6,714,805.77
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	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	75,346,365.83	74,584,309.96
负债合计		124,955,642.26	105,268,485.08
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,580,000,000.00	1,580,000,000.00
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	-40,808,613.98	13,983,254.59
所有者权益合计		1,539,191,386.02	1,593,983,254.59
负债和所有者权益总计		1,664,147,028.28	1,699,251,739.67

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.0784 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金中国绿发消费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 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	37,517,929.40	10,369,127.79
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	1,580,000,000.00	1,580,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,617,517,929.40	1,590,369,127.79
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 日

负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,343,749.43	1,442,344.40
应付托管费		79,044.51	84,844.48
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润	10.5.16.1	20,919,992.33	-
其他负债		59,507.37	180,000.00
负债合计		22,402,293.64	1,707,188.88
所有者权益：			
实收基金		1,580,000,000.00	1,580,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		15,115,635.76	8,661,938.91
所有者权益合计		1,595,115,635.76	1,588,661,938.91
负债和所有者权益总计		1,617,517,929.40	1,590,369,127.79

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：中金中国绿发消费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	上年度可比期间 2025年6月19日（基金合同 生效日）至2025年6月30日
一、营业总收入		84,234,385.07	16,038,851.90
1.营业收入	10.5.7.36	83,375,911.40	5,489,806.03
2.利息收入		858,473.67	10,549,045.87
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	-	-

8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		75,599,690.33	4,934,155.80
1.营业成本	10.5.7.36	43,316,749.47	2,696,671.14
2.利息支出	10.5.7.42	1,279,126.18	84,787.80
3.税金及附加	10.5.7.43	10,191,974.13	889,702.07
4.销售费用	10.5.7.44	1,764,988.91	11,252.03
5.管理费用	10.5.7.45	569,738.83	29,898.84
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	49,682.19	-131.30
8.管理人报酬	10.5.13.4.1	18,284,751.24	1,209,433.78
9.托管费	10.5.13.4.2	79,044.51	5,194.56
10.投资顾问费		-	-
11.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	63,634.87	7,346.88
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		8,634,694.74	11,104,696.10
加：营业外收入	10.5.7.50	433,419.10	2,718.04
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,068,113.84	11,107,414.14
减：所得税费用	10.5.7.52	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,068,113.84	11,107,414.14
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,068,113.84	11,107,414.14
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		9,068,113.84	11,107,414.14

10.2.2 个别利润表

会计主体：中金中国绿发消费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	上年度可比期间 2025 年 6 月 19 日（基金合同 生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		71,796,277.86	10,341,686.05
1.利息收入		91,981.58	10,341,686.05
2.投资收益（损失以“-”号填列）		71,704,296.28	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确 认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-

二、费用		1,482,598.60	100,848.24
1.管理人报酬		1,343,749.43	88,306.80
2.托管费		79,044.51	5,194.56
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		59,804.66	7,346.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		70,313,679.26	10,240,837.81
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		70,313,679.26	10,240,837.81
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		70,313,679.26	10,240,837.81

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金中国绿发消费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	上年度可比期间 2025年6月19日（基金合同生效 日）至2025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		89,867,104.10	29,860,883.26
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		822,461.83	10,516,583.31
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	16,166,598.72	948,547.48
经营活动现金流入小计		106,856,164.65	41,326,014.05
8.购买商品、接受劳务支付的现金		23,076,453.78	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		17,740,284.24	-
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	18,837,765.54	-

经营活动现金流出小计		59,654,503.56	-
经营活动产生的现金流量净额	10.5.7.54.1	47,201,661.09	41,326,014.05
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10.5.7.54.2	-	27,359,834.77
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		-	27,359,834.77
投资活动产生的现金流量净额		-	-27,359,834.77
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		-	938,980,000.00
26.偿付利息支付的现金		-	6,103,370.00
27.分配支付的现金		42,939,990.08	-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	176,837,500.00
筹资活动现金流出小计		42,939,990.08	1,121,920,870.00
筹资活动产生的现金流量净额		-42,939,990.08	-1,121,920,870.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		4,261,671.01	-1,107,954,690.72
加：期初现金及现金等价物余额		192,716,389.11	1,580,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	10.5.7.54.3	196,978,060.12	472,045,309.28

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金中国绿发消费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	上年度可比期间 2025 年 6 月 19 日（基金合同 生效日）至 2025 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		71,704,296.28	-
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		80,588.58	10,350,215.08
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		71,784,884.86	10,350,215.08
8.取得不动产投资支付的现金		-	1,580,000,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		1,707,486.17	-
经营活动现金流出小计		1,707,486.17	1,580,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		70,077,398.69	-1,569,649,784.92
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		42,939,990.08	-
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		42,939,990.08	-
筹资活动产生的现金流量净额		-42,939,990.08	-
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		27,137,408.61	-1,569,649,784.92
加：期初现金及现金等价物余额		10,368,018.99	1,580,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		37,505,427.60	10,350,215.08

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：中金中国绿发消费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	1,580,000,000.00	-	-	-	-	-	13,983,254.59	1,593,983,254.59
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,580,000,000.00	-	-	-	-	-	13,983,254.59	1,593,983,254.59
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-54,791,868.57	-54,791,868.57
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	9,068,113.84	9,068,113.84
（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	-	-	-	-	-	-	-63,859,982.41	-63,859,982.41
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,580,000,000.00	-	-	-	-	-	-40,808,613.98	1,539,191,386.02
项目	上年度可比期间							
	2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 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	-	-	-	-	-	-	-	-

加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,580,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,580,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	11,107,414.14	11,107,414.14
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,107,414.14	11,107,414.14
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,580,000,000.00	-	-	-	-	-	11,107,414.14	1,591,107,414.14

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金中国绿发消费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	1,580,000,000.00	-	-	8,661,938.91	1,588,661,938.91
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,580,000,000.00	-	-	8,661,938.91	1,588,661,938.91
三、本期增减变动额（减少 以“-”号填列）	-	-	-	6,453,696.85	6,453,696.85
（一）综合收益总额	-	-	-	70,313,679.26	70,313,679.26
（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	-	-	-	-63,859,982.41	-63,859,982.41
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,580,000,000.00	-	-	15,115,635.76	1,595,115,635.76
项目	上年度可比期间 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 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	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,580,000,000.00	-	-	-	1,580,000,000.00
三、本期增减变动额（减少 以“-”号填列）	-	-	-	10,240,837.81	10,240,837.81
（一）综合收益总额	-	-	-	10,240,837.81	10,240,837.81
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-

产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,580,000,000.00	-	-	10,240,837.81	1,590,240,837.81

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆
基金管理人负责人

吕静杰
主管会计工作负责人

杨烁
会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

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

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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同、《中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新的有关规定，本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

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

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

本基金、专项计划及项目公司（以下合称“本集团”，参见附注 10.5.9）主要通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产资产的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

本基金财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证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》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》及附注 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的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量及合并所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。

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

本基金在本报告期末发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生重大会计差错更正。

10.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

根据财税字 [1998] 55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税 [2008] 1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税 [2016] 36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税[2016] 36 号”)、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税 [2016] 140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(以下简称“财税[2016] 140 号”)、财税 [2017] 2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税[2017] 2 号”)、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税[2017] 56 号”)、财税[2025]4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》《中华人民共和国增值税法》《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部 税务总局公告 2026 年第 9 号《关于增值税征税具体范围有关事项的公告》、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》、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”)及其他相关税务法规和实务操作, 本基金适用的主要税项列示如下:

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

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

(c) 本基金管理人运营本基金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% 的规定征收率计算缴纳增值税。

(d) 本基金管理人运用基金买卖债券取得的收入, 自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 免征增值税; 自 2025 年 8 月 8 日起, 对在该日期之后(含当日)新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入, 恢复征收增值税, 对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券(含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分)的利息收入, 继续免征增值税直至债券到期; 同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(e) 各种占用、拆借资金取得的收入, 包括保本收益、报酬、资金占用费、补偿金、金融商品持有期间(含到期)利息及利息性质收入、信用卡透支利息收入、买入返售金融商品利息收入、融资融券收取的利息收入, 以及融资性售后回租、押汇、罚息、票据贴现、转贷等业务取得的利息及利息性质的收入, 按照贷款服务缴纳增值税。

(f) 对投资者从本基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

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

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

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

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

(2) 专项计划适用税项

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

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

(c) 各种占用、拆借资金取得的收入，包括保本收益、报酬、资金占用费、补偿金、金融商品持有期间（含到期）利息及利息性质收入、信用卡透支利息收入、买入返售金融商品利息收入、融资融券收取的利息收入，以及融资性售后回租、押汇、罚息、票据贴现、转贷等业务取得的利息及利息性质的收入，按照贷款服务缴纳增值税。

(d) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2026 年 6 月 30 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

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

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

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

(3) 项目公司主要税种及税率

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

项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

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
银行存款	196,990,571.72
小计	196,990,571.72
减：减值准备	-
合计	196,990,571.72

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	116,018,060.12
其他存款	80,960,000.00
应计利息	12,511.60
小计	196,990,571.72
减：减值准备	-
合计	196,990,571.72

注：其他存款为单位通知存款和组合存款。

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

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

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

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	318,321.40
1-2 年	-
2-3 年	-
3 年以上	-
小计	318,321.40
减：坏账准备	-
合计	318,321.40

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

无。

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

无。

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

本集团在本报告期内无应收账款坏账准备的转回或收回。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

本集团在本报告期内无实际核销的应收账款。

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

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	40,960.00	12.87	-	40,960.00
租户 2	40,002.99	12.57	-	40,002.99
租户 3	33,245.35	10.44	-	33,245.35
租户 4	26,198.72	8.23	-	26,198.72
租户 5	25,528.34	8.02	-	25,528.34
合计	165,935.40	52.13	-	165,935.40

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	账面价值
库存商品	19,874.98	-	19,874.98
合计	19,874.98	-	19,874.98

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**10.5.7.9.1 合同资产情况**

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

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	房屋建筑物及相关土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值			
1.期初余额	1,513,735,069.55	-	1,513,735,069.55
2.本期增加金额	-	227,735.85	227,735.85
外购	-	227,735.85	227,735.85
存货/固定资产/ 在建工程转入	-	-	-
收购子公司转入	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	1,513,735,069.55	227,735.85	1,513,962,805.40
二、累计折旧 (摊销)			
1.期初余额	36,840,759.82	-	36,840,759.82
2.本期增加金额	34,538,212.81	-	34,538,212.81
本期计提	34,538,212.81	-	34,538,212.81
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	71,378,972.63	-	71,378,972.63
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,442,356,096.92	227,735.85	1,442,583,832.77
2.期初账面价值	1,476,894,309.73	-	1,476,894,309.73

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本集团于本报告期末未持有采用公允价值计量模式的投资性房地产。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积 (平方米)	报告期租金收入
领秀城贵和购物中心	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层车位	200,940.98	55,857,693.95
合计	—	200,940.98	55,857,693.95

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

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	23,410,798.85
合计	23,410,798.85

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	机器设备	电子设备及其他设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	22,743,493.38	8,124,958.62	30,868,452.00
2.本期增加金额	229,991.88	-	229,991.88
购置	229,991.88	-	229,991.88
收购子公司转入	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	22,973,485.26	8,124,958.62	31,098,443.88
二、累计折旧			
1.期初余额	3,452,819.28	485,726.58	3,938,545.86
2.本期增加金额	3,239,329.20	509,769.97	3,749,099.17
本期计提	3,239,329.20	509,769.97	3,749,099.17
收购子公司转入	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	6,692,148.48	995,496.55	7,687,645.03
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	16,281,336.78	7,129,462.07	23,410,798.85
2.期初账面价值	19,290,674.10	7,639,232.04	26,929,906.14

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

本集团在本报告期内无固定资产的其他说明。

10.5.7.12.3 固定资产清理

本集团于本报告期末无固定资产清理。

10.5.7.13 在建工程

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

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

无。

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
可抵扣亏损	124,096,811.78
可抵扣暂时性差异	53,466,879.30
合计	177,563,691.08

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2028 年	13,772,441.89	-
2029 年	37,440,003.19	-
2030 年	42,251,715.71	-
2031 年	30,632,650.99	-
合计	124,096,811.78	-

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	198,245.95
其他应收款	625,382.61
合计	823,628.56

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	198,245.95
1-2 年	-
合计	198,245.95

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

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	158,151.59	79.78	2026 年 6 月 10 日	合同尚未到期，预付款在合同期内按月摊销
供应商 2	40,094.36	20.22	2025 年 9 月 30 日	合同尚未到期，预付款在合同期内按月摊销
合计	198,245.95	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	575,382.61
1-2 年	50,000.00
2-3 年	-
3 年以上	-
小计	625,382.61
减：坏账准备	-
合计	625,382.61

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
能源费	570,909.48
保证金及押金	50,000.00
其他	4,473.13
小计	625,382.61

减：坏账准备	-
合计	625,382.61

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

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

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
债务人 1	50,000.00	8.00	-	50,000.00
债务人 2	14,253.10	2.28	-	14,253.10
债务人 3	9,879.11	1.58	-	9,879.11
债务人 4	9,200.00	1.47	-	9,200.00
债务人 5	8,905.60	1.42	-	8,905.60
合计	92,237.81	14.75	-	92,237.81

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
1 年以内	3,493,375.03
1-2 年	-
合计	3,493,375.03

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

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
房产税	4,547,037.39
增值税	3,347,360.29
城建税附加	234,371.55
城镇土地使用税	184,144.61
教育费附加	100,444.95
印花税	80,504.06
地方教育费附加	66,963.29
企业所得税	-
其他	804.51
合计	8,561,630.65

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收物业管理费	6,785,127.46
预收推广费	96,808.38
合计	6,881,935.84

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

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	26,308,626.94
其他应付款	36,976,252.18
长期应付款	12,061,486.71
合计	75,346,365.83

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
预收租户租金	26,308,626.94
合计	26,308,626.94

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

本集团于本报告期末无账龄超过一年的预收款项。

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	33,329,918.82
能源费	2,740,353.16
其他	905,980.20
合计	36,976,252.18

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 6	410,680.00	租赁保证金
租户 7	222,550.00	租赁保证金
租户 8	112,413.60	租赁保证金
合计	745,643.60	-

10.5.7.31 实收基金

单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,580,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,580,000,000.00

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	13,983,254.59	-	13,983,254.59
本期利润	9,068,113.84	-	9,068,113.84
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	-63,859,982.41	-	-63,859,982.41
本期末	-40,808,613.98	-	-40,808,613.98

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	
	山东贵和茂商业管理有限公司	合计
营业收入	83,375,911.40	83,375,911.40
-租金收入	55,857,693.95	55,857,693.95

-物业管理费收入	15,948,470.80	15,948,470.80
-多经收入(不含广告位)	5,975,974.96	5,975,974.96
-停车场收入	3,091,888.55	3,091,888.55
-广告位收入	2,048,751.01	2,048,751.01
-推广费收入	343,897.22	343,897.22
-其他收入	109,234.91	109,234.91
合计	83,375,911.40	83,375,911.40
营业成本	43,316,749.47	43,316,749.47
-折旧摊销费用	38,287,311.98	38,287,311.98
-维修维护成本	1,510,016.18	1,510,016.18
-物业运营成本	838,293.72	838,293.72
-能源费用	2,676,856.17	2,676,856.17
-其他成本	4,271.42	4,271.42
合计	43,316,749.47	43,316,749.47

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

无。

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
其他	1,279,126.18
合计	1,279,126.18

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
房产税	8,898,013.32

印花税	97,903.62
城镇土地使用税	368,289.20
城建税附加	482,864.21
教育费附加	206,942.60
地方教育附加	137,961.18
合计	10,191,974.13

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
广告宣传费	1,734,701.01
其他	30,287.90
合计	1,764,988.91

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
信息系统运维费	296,473.82
保险费	211,000.86
网络服务费	56,603.76
其他	5,660.39
合计	569,738.83

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	49,682.19
合计	49,682.19

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
中介费	-
信息披露费	59,507.37
手续费	4,127.50
开户费	-
合计	63,634.87

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
罚款	25,359.50
滞纳金收入	83,186.72
退租违约金	324,757.14
其他	115.74
合计	433,419.10

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

无。

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	-
递延所得税费用	-
合计	-

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	9,068,113.84
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	-7,658,162.75

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
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	7,658,162.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
合计	-

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
收到水电费	7,700,627.98
收到租户押金保证金	8,303,378.36
其他	162,592.38
合计	16,166,598.72

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
支付水电费	8,231,840.36
退还押金保证金	5,338,180.32
支付的管理人报酬	1,814,786.96
支付的托管费	84,844.48
其他	3,368,113.42
合计	18,837,765.54

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	9,068,113.84
加：信用减值损失	-
固定资产折旧	3,749,099.17
投资性房地产折旧	34,538,212.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,547,657.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,701,422.72
经营活动产生的现金流量净额	47,201,661.09
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	196,978,060.12
减：现金的期初余额	192,716,389.11
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增加额	4,261,671.01

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	196,978,060.12
其中：可随时用于支付的银行存款	196,978,060.12
二、现金等价物	-
三、期末现金及现金等价物余额	196,978,060.12
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

本集团于本报告期末没有需要所有者权益变动表项目进行注释的事项。

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

10.5.10 分部报告

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

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

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

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，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

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，本集团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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

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
中金基金管理有限公司	基金管理人
中国国际金融股份有限公司	专项计划管理人、基金管理人股东
招商银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
中国中金财富证券有限公司	其他关联关系
山东绿发商业管理有限公司	运营管理机构
山东绿发投资有限公司（原名称：山东鲁能亘富开发有	其他关联关系

关联方名称	与本基金的关系
限公司)	
国网山东省电力公司济南供电公司	其他关联关系

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	上年度可比期间 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
山东绿发投资有限公司	水电费	8,165,808.86	435,976.53
国网山东省电力公司济南供电公司	电费	64,327.53	-
合计	-	8,230,136.39	435,976.53

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	上年度可比期间 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
山东绿发商业管理有限公司	物业费收入	80,943.40	5,396.23
合计	-	80,943.40	5,396.23

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	上年度可比期间 确认的租赁收入
山东绿发投资有限公司	广告位、场地租赁	1,870,981.79	124,621.83
山东绿发商业管理有限公司	店铺租赁	603,510.46	40,011.75
合计	-	2,474,492.25	164,633.58

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 基金交易

无。

10.5.13.3.4 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	上年度可比期间 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	18,284,751.24	1,209,433.78
其中：固定管理费	1,580,881.42	103,890.36
浮动管理费	16,703,869.82	1,105,543.42
支付销售机构的客户维护费	-	-

注：(1) 固定管理费

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

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

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

(2) 浮动管理费

基金的浮动管理费由运营管理机构收取，其中包括基础管理费用和浮动管理费用。

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

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

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	上年度可比期间 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	79,044.51	5,194.56

注：托管费按基金净资产的 0.01% 年费率计提，每日计算，计算公式为：

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

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

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

本基金本报告期内及上年度可比期间管理人未运用固有资金投资本基金。

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：份

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（%）
山东绿发商业管理有限公司	100,000,000	20.00	-	-	-	100,000,000	20.00
中国国际金融股份有限公司	13,632,688	2.73	4,836,418	-	6,466,394	12,002,712	2.40
中国中金财富证券有限公司	6,649,462	1.33	186,915	-	286,377	6,550,000	1.31
合计	120,282,150	24.06	5,023,333	-	6,752,771	118,552,712	23.71
上年度可比期间 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 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（%）
山东绿发商业管理有限公司	100,000,000	20.00	-	-	-	100,000,000	20.00
中国国际金融股份有限公司	9,791,662	1.96	-	-	-	9,791,662	1.96

中国中金 财富证券 有限公司	7,476,193	1.50	-	-	-	7,476,193	1.50
合计	117,267,855	23.46	-	-	-	117,267,855	23.46

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

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		上年度可比区间 2025 年 6 月 19 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	196,978,060.12	858,473.67	141,345,513.83	334,080.20
合计	196,978,060.12	858,473.67	141,345,513.83	334,080.20

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

本基金于本报告期内投资于专项计划的情况详见附注 10.5.19.2.2。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

无。

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
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	1,343,749.43	1,442,344.40
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	119,220.92	254,531.49
应付托管费	招商银行股份有限公司	79,044.51	84,844.48
应付管理人报酬	山东绿发商业管理有限公司	8,210,327.72	10,400,359.04
应付账款	山东绿发投资有限公司	1,836,408.02	1,432,268.83
应付账款	国网山东省电力公司济南供电公司	21,681.42	-
预收款项	山东绿发投资有限公司	702,795.30	921,283.50
预收款项	山东绿发商业管理有限公司	334,364.80	327,096.00
合同负债	山东绿发商业管理有限公司	42,900.00	42,900.00
合计	-	12,690,492.12	14,905,627.74

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

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 3 月 30 日	场外：2026 年 3 月 30 日 场内：2026 年 3 月 31 日	0.8588	42,939,990.08	99.9777	
2	2026 年 6 月 30 日	场外：2026 年 6 月 30 日 场内：2026 年 7 月 1 日	0.4184	20,919,992.33	99.9707	
合计	-	-	-	63,859,982.41	-	

注：本基金于 2026 年 6 月 26 日发布《中金基金管理有限公司关于中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告》，本次收益分配为本基金 2026 年度第 1 次分红，权益登记日为 2026 年 6 月 30 日，场外除息日为 2026 年 6 月 30 日，场内除息日为 2026 年 7 月 1 日，每 10 份基金份额分红数为 0.4184，本期收益分配合计 20,919,992.33 元，本期收益分配占比 99.9707%。

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

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

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

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

用风险在可控的范围内。

10.5.17.2 流动性风险

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

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

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。

(1) 利率风险

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

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

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

(2) 外汇风险

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

(3) 其他价格风险

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

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

10.5.18.1 以公允价值计量的金融工具

本集团于本报告期末未持有以公允价值计量的金融工具。

10.5.18.2 其他金融工具的公允价值 (期末非以公允价值计量的项目)

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

10.5.18.3 非持续的以公允价值计量的金融工具

无。

10.5.18.4 不以公允价值计量的金融工具

无。

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
库存现金	-
银行存款	37,517,929.40
其他货币资金	-
小计	37,517,929.40
减：减值准备	-
合计	37,517,929.40

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	37,505,427.60
应计利息	12,501.80
小计	37,517,929.40
减：减值准备	-
合计	37,517,929.40

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

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

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

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-中国绿发消费资产支持专项计划	1,580,000,000.00	-	-	1,580,000,000.00	-	-
合计	1,580,000,000.00	-	-	1,580,000,000.00	-	-

§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（%）
1,892	264,270.61	497,315,419.00	99.46	2,684,581.00	0.54
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 份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
2,561	195,236.24	495,060,913.00	99.01	4,939,087.00	0.99

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	15,481,189.00	3.10
2	长城证券股份有限公司	9,800,151.00	1.96

3	国寿资本投资有限公司—国寿瑞驰（天津）基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	9,800,000.00	1.96
4	中国人寿资管—广发银行—国寿资产—鼎瑞2498 资产管理产品	9,800,000.00	1.96
5	中咨（北京）私募基金管理有限公司—嘉兴中北德裕投资合伙企业（有限合伙）	9,800,000.00	1.96
6	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	9,718,107.00	1.94
7	国投证券股份有限公司	7,225,417.00	1.45
8	利安人寿保险股份有限公司—至尊鑫享年金保险（分红型）	5,481,816.00	1.10
9	中国国际金融股份有限公司	5,452,712.00	1.09
10	广东粤财信托有限公司—粤财信托·工信聚鑫 4 号集合资金信托计划	5,222,876.00	1.04
合计	-	87,782,268.00	17.56
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	21,915,480.00	4.38
2	利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险	9,718,107.00	1.94
3	中国国际金融股份有限公司	7,082,688.00	1.42
4	广东粤财信托有限公司—粤财信托·工信聚鑫 4 号集合资金信托计划	5,222,876.00	1.04
5	利安人寿保险股份有限公司—至尊鑫享年金保险（分红型）	5,060,216.00	1.01
6	中信证券资管—邮储银行—中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	3,867,700.00	0.77
7	大家资产—招商银行—大家资产厚坤 15 号集合资产管理产品	3,121,595.00	0.62
8	中信证券—财信吉祥人寿保险股份有限公司—分红产品—中信证券财信人寿睿驰 1 号单一资产管理计划	3,112,842.00	0.62
9	德邦证券股份有限公司	3,002,457.00	0.60
10	长城证券股份有限公司	2,577,757.00	0.52
合计	-	64,681,718.00	12.94

注：合计项列示数字不等于各项加总的情形系四舍五入形成的尾差，下同。

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

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基金	700.00	0.0001

§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 6 月 19 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	500,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

注：本基金合同于 2025 年 6 月 19 日生效。

§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）基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

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	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年下半年度主要运营数据的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 10 日
2	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 22 日
3	中金基金管理有限公司关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 29 日
4	中金基金管理有限公司关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 26 日
5	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
6	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
7	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
8	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 22 日
9	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年度及 2026 年 1 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 23 日
10	中金基金管理有限公司关于中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金变更基金名称、基金简称的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 25 日
11	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金托管协议	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 25 日
12	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 25 日
13	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书（2026 年第 1 次重大事项临时更新）	中国证监会规定媒介	2026 年 5 月 7 日
14	中金中国绿发消费封闭式基础设施证	中国证监会规定媒介	2026 年 5 月 7 日

	券投资基金基金产品资料概要更新		
15	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 15 日
16	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 22 日
17	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 25 日
18	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 25 日
19	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 25 日
20	中金基金管理有限公司关于中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 26 日
21	关于举办中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 26 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：

单位：元

资产名称	山东贵和茂商业管理有限公司	备注
币种	人民币	/
项目公司形成/购买资产时间	2023 年 10 月 31 日	/
基金购买资产时间	2025 年 6 月 19 日	1
初始成本	1,530,000,000.00	2
采用公允价值法计量的账面价值	1,530,000,000.00	3
采用成本法计量的账面价值	1,465,994,631.62	4
基金购买资产的投资成本	1,495,166,222.75	/
所在区域	山东省	/
所在城市	济南市	/
报告期	2026 年中期报告	/

备注：1. 基金购买不动产资产交割日；

2. 项目形成或购买资产的成本；
3. 不动产项目公司层面未采用公允价值计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 1,530,000,000.00 元；
4. 基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 1,465,994,631.62 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中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- （二）《中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- （三）《中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- （四）《中金中国绿发消费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消费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消费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 8 月 28 日