

中金山高集团高速公路封闭式基础设施

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：平安银行股份有限公司

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。

基金托管人平安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	中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金山东高速 REIT
场内简称	山东高速（扩位简称：中金山东高速 REIT）
基金代码	508007
交易代码	508007
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2023 年 10 月 16 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	平安银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	19 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2023 年 10 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发展的收益分配增长。

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.维修改造策略。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通行费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	(一) 在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； (二) 本基金收益分配方式为现金分红； (三) 每一基金份额享有同等分配权； (四) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	山东高速股份有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：鄄菏高速项目

项目公司名称	山东鄄菏高速公路有限公司
不动产项目业态	交通设施
不动产项目主要经营模式	鄄菏高速项目的运营管理，通过为过往车辆提供通行服务并按照国家收费标准收取车辆通行费的方式获取经营收益。
不动产项目地理位置	不动产项目位于山东省菏泽市鄄城县、牡丹区，起点位于鄄城县李进士堂以北，与鄄城黄河大桥南端相接，终点位于菏泽市牡丹区，与日东高速公路日东枢纽互通主线连接。

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	山东高速股份有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李耀光	隋荣昌
	职务	副总经理	董事会秘书
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	sdhs@sdecl.com.cn

项目	基金管理人	运营管理机构
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	济南市文化东路 29 号七星吉祥大厦 A 座
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	山东省济南市奥体中路 5006 号
邮政编码	100004	250014
法定代表人	李金泽	傅柏先

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	平安银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	平安银行股份有限公司
注册地址	广东省深圳市罗湖区深南东路 5047 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	广东省深圳市罗湖区深南东路 5047 号
办公地址	广东省深圳市福田区益田路 5023 号平安金融中心 B 座	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	广东省深圳市福田区益田路 5023 号平安金融中心 B 座
邮政编码	518001	100004	518001
法定代表人	谢永林	陈亮	谢永林

§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	63,348,329.17
2.本期净利润	7,522,462.80
3.本期经营活动产生的现金流量净额	17,049,310.24
4.本期现金流分派率（%）	1.49
5.年化现金流分派率（%）	6.47

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、本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

3、年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*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	44,027,930.37	0.1101	-
本年累计	190,503,651.05	0.4763	-

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	139,080,006.84	0.3477	-

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	7,522,462.80	-
本期折旧和摊销	28,427,639.00	-
本期利息支出	705,655.25	-
本期所得税费用	-1,648,356.41	-
本期息税折旧及摊销前利润	35,007,400.64	-
调增项		
1.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	95,406,347.73	-
2.支付的利息及所得税费用	942,701.16	-
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-18,903,441.68	-
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	-68,425,077.48	-
本期可供分配金额	44,027,930.37	-

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经营性负债（应付管理人报酬、应付账款、应交税费等）和未来运营费用等。通过预留经营性负债和未来运营费用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未超过 10%。

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，报告期内基金管理人的管理费计提金额 551,511.48 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 97,325.88 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 64,883.92 元，运营管理机构浮动管理费计提金额 436,122.27 元。费用收取依据参见本基金招募说明书及其更新“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

本基金重要不动产项目为鄞荷高速项目（截至本报告披露日，本基金仅有此唯一不动产项目），鄞荷高速自 2015 年 12 月 28 日开通运营，特许经营期限 25 年，特许经营截止日期为 2040 年 12 月 27 日，不动产项目基本情况参见“2.2 不动产项目基本情况说明”。报告期内本不动产项目周边未发现新增竞争性项目，本基金招募说明书及定期报告已披露的竞争性项目的基本情况参见“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”。报告期内本不动产项目运营平稳，未发生安全生产责任事故，未出现重大未决诉讼或仲裁。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	日均自然车流量	指收费车流量，不含免费车。计算方法：断面自然车	辆	17,357	22,013	-21.15

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）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
2	日均客车流量	流量/自然天数；其中断面自然车流量指每个区段两个收费站之间自然车流量按区段公里数加权平均后得出全程的日均车流量。	辆	6,102	8,064	-24.33
3	日均货车流量		辆	11,255	13,949	-19.31
4	客车通行费收入	含税收入	万元	940.88	1,283.54	-26.70
5	货车通行费收入		万元	5,508.39	6,823.36	-19.27
6	通行费收入		万元	6,449.27	8,106.90	-20.45

注：1、本报告期日均自然车流量、通行费收入同比降低的主要原因包括：

（1）路网变化影响。济南至菏泽高速公路（“济菏高速”）于 2024 年 12 月 20 日完成改扩建恢复通车，因济菏高速改扩建而转移到鄄菏高速的车辆逐步回流至济菏高速；濮阳至阳新高速公路韩集至民权段于 2024 年 12 月 30 日建成通车，对濮阳至菏泽、商丘及开封东部的交通有一定分流影响。

（2）涉路施工影响。根据菏泽高速交警发布的《关于 G0321 德上高速鄄菏段鄄鄄高速桥梁施工的通告》，鄄城至鄄城高速公路（简称“鄄鄄高速”）跨 G0321 德上高速桥梁施工期间（2025 年 11 月 13 日 08 时 00 分至 2025 年 12 月 28 日 17 时 00 分），对鄄菏高速涉及施工区域的路段（K245+205-K246+845）实施以下交通管制措施：①上饶至德州方向车辆利用保通路通行，限速 60km/h；②鄄鄄高速占用鄄菏高速右幅施工期间，鄄菏高速德州至上饶方向车辆借道左幅通行，限速 60km/h；③大件运输及超限车辆禁止通行须绕行。上述交通管制措施使得本报告期车流量、通行费收入同比有所降低。

2、以上为山东省交通运输厅数据应用和收费结算中心（简称“结算中心”）本报告期清分数据，该数据不包括结算中心对以前清分数据的调整部分，因此与财务报表披露的本报告期通行费收入数据存在差异。

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鄄菏高速项目，无其他不动产项目，不动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

（1）本报告期车流量变化对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析

不动产项目 2025 年第 4 季度车流量的上述变化情况，使得当期不动产项目的收入及现金流有所降低。基金可供分配金额与收入、成本等多个因素相关，2025 年度本基金累计可供分配金额为 19,050.37 万元，相较于 2024 年度累计值同比增长 0.95%。

上述路网变化对本基金不动产项目鄆菏高速车流量与通行费收入的影响，在本基金发行时已纳入估值考虑。根据本基金 2025 年 3 月 28 日披露的《中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度评估报告》，不动产项目 2025 年营业收入（不含税）预测值为 26,961.17 万元。2025 年度不动产项目实际营业收入（未经审计，不含税）为 25,592.02 万元，占上述评估报告预测值的 94.92%。

（2）已采取和拟采取的应对措施

截至本公告披露日，鄆菏高速运营平稳有序。基金管理人协同运营管理机构，持续关注鄆菏高速车流量及通行费收入变化情况，加强现场运营管理工作，严控成本开支，采取各种措施保护基金份额持有人利益。

一是主动作为维护路产路权。2025 年 10 月，鄆鄆高速上跨鄆菏高速桥梁施工顺利完工。基金管理人协同运营管理机构积极沟通相关方继续取得了涉路施工补偿，有效维护了基金份额持有人利益。

二是精细运营保障应收尽收。运营管理机构持续保障全天候通行率、通行码使用率、1 小时畅通率、热线服务邀评满意率等关键运营指标达标，深入推进绿通车专项稽核活动，实现了鄆菏高速通行费收入的应收尽收。

三是防治结合关注本质安全。2025 年以“迎国评”为抓手，统筹完成路基、路面、桥梁及交安设施迎检准备。第 4 季度重点开展了国庆中秋假期、元旦节前安全保畅工作，及时开展消防专项检查，提前做好冬季“除雪防滑”准备工作。全年未发生安全生产责任事故。

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成本相关风险、维修和改造的相关风险、聘任第三方机构辅助运营风险以及安全生产、环境保护和意外事件的风险等。

（2）行业风险

高速公路行业风险包括宏观经济环境变化可能导致的行业风险、周边区域交通网络和城市规划等发生变化的风险、相关政策法规发生变化的风险等。周边区域交通网络发生变化的风险情况参见“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”。

（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，而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。

其他相关风险参见本基金招募说明书更新“第八部分 风险揭示”及往期公告。

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	2,238,934,608.70	2,344,193,431.82	-4.49
2	总负债	1,779,282,612.51	1,744,650,217.41	1.99
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	62,745,691.42	78,728,502.08	-20.30
2	营业成本/费用	72,418,502.32	124,769,038.47	-41.96
3	EBITDA	35,881,798.60	59,667,741.31	-39.86

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：山东鄄菏高速公路有限公司

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	无形资产	2,132,504,074.47	2,217,261,833.52	-3.82
主要负债科目				
1	长期应付款	1,736,622,627.19	1,691,859,057.96	2.65

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：山东鄄菏高速公路有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 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	通行费收入	62,614,233.28	99.79	78,707,741.70	99.97	-20.45
2	其他收入	131,458.14	0.21	20,760.38	0.03	533.22
3	营业收入合计	62,745,691.42	100.00	78,728,502.08	100.00	-20.30

注：1、表中通行费收入为不含税收入，其他收入包括清障救援和涉路施工补偿收入。

2、其他收入同比增幅超过 30%，系该收入属于不可控、不可持续收入，不构成未来稳定收益来源，该增幅不具有持续性。

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：山东鄄菏高速公路有限公司

序号	构成	本期（2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 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	20,914,207.69	28.88	24,692,776.80	19.79	-15.30
2	养护成本	17,791,079.44	24.57	7,348,132.17	5.89	142.12
3	运营管理成本	8,782,372.19	12.13	10,578,139.03	8.48	-16.98
4	税金及附加	414,602.81	0.57	633,622.37	0.51	-34.57
5	财务费用	24,000,282.76	33.14	80,382,352.02	64.42	-70.14
6	管理费用	515,957.43	0.71	1,134,016.08	0.91	-54.50
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	72,418,502.32	100.00	124,769,038.47	100.00	-41.96

注：1、养护成本同比增幅超过 30%，主要系不同年度间工程养护成本的核算入账周期存在暂时性差异，本报告期工程养护项目核算入账相对集中，因此导致成本增幅，该增幅不具有持续性。

2、税金及附加同比降幅超过 30%，原因是由于不同年度间对应税种的核算入账周期存在暂时性错位，导致特定季度的同比口径数据出现阶段性差异，该差异仅为会计处理时点的正常调整，并非税负本身发生实质性变化，该降幅不具有持续性。

3、财务费用（主要为股东借款利息）同比降幅超过 30%，原因是本报告期调降股东借款利率所致，该降幅不具有持续性。

4、管理费用（包括保险费、中介服务等）同比降幅超过 30%，原因是保险费的核算入账周期存在暂时性差异，使得特定季度的同比口径数据出现阶段性差异，该降幅不具有持续性。

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：山东鄄菏高速公路有限公司

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）	上年同期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润额/营业收入	%	24.32	45.87
2	净利率	净利润/营业收入	%	16.81	30.80
3	息税折旧摊销前利润率	不动产项目息税折旧摊销前利润/营业收入	%	57.19	75.79

注：1、净利率计算公式中的净利润调整为项目公司财务报表净利润+计提的股东借款利息-税前可抵扣利息×所得税率。

2、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

自权利义务转移日（2023 年 10 月 17 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。

不动产项目公司现有银行账户共四个，包括开立在平安银行股份有限公司（简称“平安银行”）的运营收入账户、基本账户和通行费备付金账户三个账户，以及开立在中国农业银行股份有限公司的纳税专户（因税款缴纳的属地化管理，基金管理人按照税务部门要求在菏泽当地开立纳税专户，纳税专户按照账户监督协议约定接受基金管理人、托管人监管）。

不动产项目公司本期收入归集总金额 64,771,202.12 元，对外支出总金额 45,830,231.85 元。不动产项目公司上年同期收入归集总金额 81,661,617.53 元，对外支出总金额 58,267,165.76 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

（1）影响未来项目正常现金流的重大情况

①济菏高速改扩建影响

济南至菏泽高速公路（简称“济菏高速”）改扩建工程已恢复双向通行（改扩建工程总里程 152.7 公里，其中殷家林枢纽立交至孝里互通段全长 41.3 公里于 2024 年 9 月 26 日恢复双向通行，孝里互通至东平互通段全长 49.9 公里于 2024 年 10 月 30 日恢复双向通行，剩余路段于 2024 年 12 月 20 日恢复双向通行），因济菏高速改扩建而转移到鄄菏高速的车辆将逐步回流济菏高速。

②濮阳至阳新高速开通影响

濮阳至阳新高速公路（简称“濮新高速”）韩集至民权段于 2024 年 12 月 30 日建成通车，对濮阳至菏泽、商丘及开封东部的交通有一定分流影响。

③濮阳至聊城高速濮阳段开通影响

濮阳至聊城高速公路（简称“濮聊高速”）濮阳段于 2025 年 12 月 30 日建成通车，该路段是濮新高速北延，与德上高速聊城段平行，预计对鄄菏高速的影响相对较小。

④郓城至鄄城高速开通影响

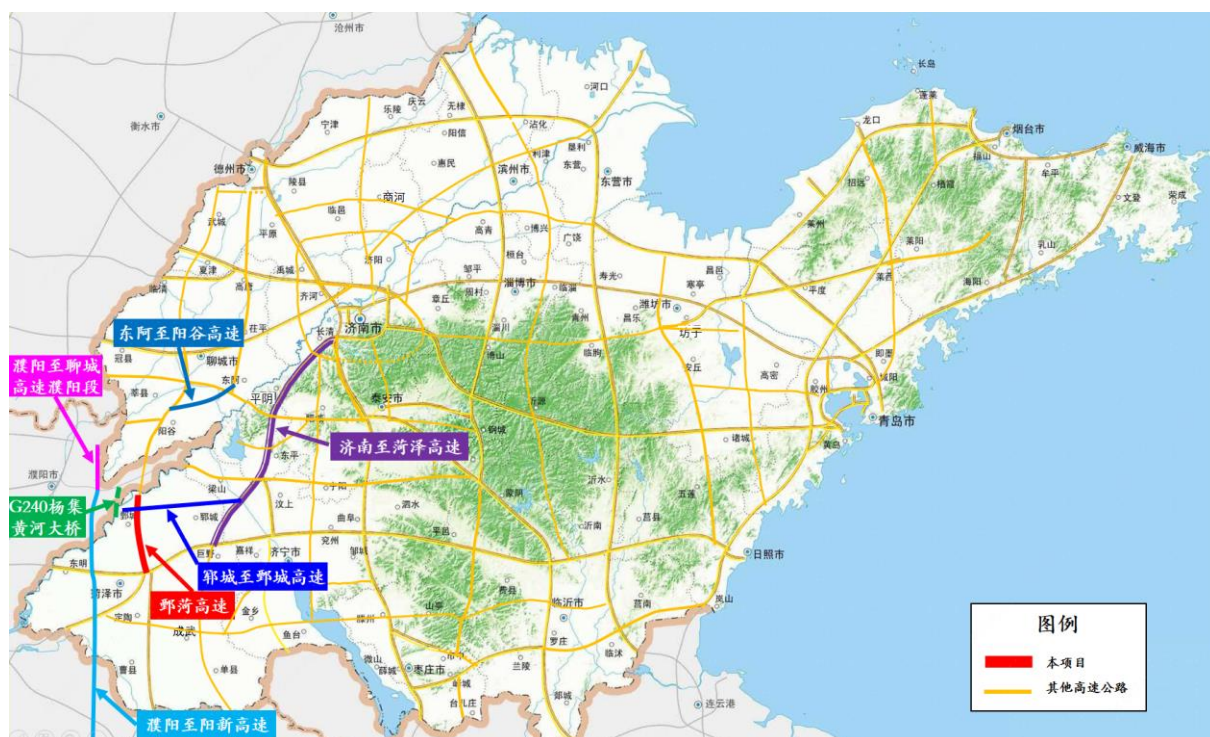
郓城至鄄城高速公路（简称“郅鄄高速”）于 2025 年 12 月 26 日建成通车，该路段与鄄菏高速相交，其 OD（交通起止点）基本没有与鄄菏高速重叠，预计对鄄菏高速影响微小。

⑤东阿至阳谷高速开通影响

东阿至阳谷高速公路（简称“东阳高速”）于 2025 年 12 月 26 日建成通车，该路段作为德州至郓城高速公路的一部分，对鄄菏高速所在德上高速聊城至范县段有分流作用，预计对鄄菏高速影响微小。

⑥国道 G240 杨集黄河大桥开通影响

根据河南省濮阳市公路事业发展中心报道，国道 G240 杨集黄河特大桥及接线工程原计划 2025 年年底通车，截至本报告披露日该工程尚未完工通车，最终完工开通时间届时以实际为准。该项目未来开通后区域内新增一条跨黄河六车道一级公路，预计对目前鄄菏高速上跨黄河的短途车辆会有分流影响。



图片来源：施伟拔咨询(深圳)有限公司，2025

(2) 拟采取的相应措施

基金管理人、运营管理机构将持续关注国道 G240 杨集黄河大桥建设进展以及鄄菏高速公路流量变化情况，与交通主管部门、相关建设单位保持沟通。

§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	54,341,233.31	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	54,341,233.31	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

报告期内原始权益人回收资金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。原始权益人净回收资金金额为 1,404,442,040.00 元，根据原始权益人承诺及招募说明书相关约定，拟投资至济南绕城高速东线小许家枢纽至遥墙机场段改扩建工程、济南绕城高速小许家至港沟段改扩建工程、济南至潍坊高速公路建设项目，未变更用途。

截至本报告期末，原始权益人已累计使用净回收资金 1,310,000,000.00 元（向上述 3 个项目分别投入 100,000,000.00 元、110,000,000.00 元、1,100,000,000.00 元），净回收资金余额 94,442,040.00 元，净回收资金使用率 93.28%。剩余净回收资金后续将继续投至上述项目。

§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			
李耀光	基金的基金经理	2023 年 10 月 16 日	-	11.5 年	曾负责东久中国智能制造产业园资产支持专项计划、新派公寓权益型房托资产支持专项计划、晋江房建安置房资产证券化项目，项目类型覆盖产业园区及仓储、住房租赁、保障房及城市设施以及商业办公等不动产领域。	李耀光先生，经济学硕士，CFA、CPA。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理；中信证券股份有限公司资产管理部高级经理；摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事；渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副

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			
						总经理、深圳分公司负责人、基金经理。
赵一飞	本基金的基金经理	2023 年 10 月 16 日	-	10 年	曾负责北京、西北、江浙、广东地区电力、储能项目尽调、估值、投资收购和投后管理，对发电、供热、储能等行业产业链条上的资产评估与交易有成熟的经验。	赵一飞先生，理学硕士，CFA，FRM。历任中核能源科技有限公司项目经理；国网绿色能源有限公司项目专责，国网综合能源服务集团有限公司电力环保事业部项目经理、新能源事业部项目经理、储能事业部项目经理；光大保德信基金管理有限公司投资经理。现任中金基金管理有限公司创新投资部基金经理。
吕静杰	本基金的基金经理	2023 年 10 月 16 日	-	9 年	曾负责招商局公路网络科技控股股份有限公司合并报表、预算及信息披露等集团财务管理工作，并参与高速公路项目投资的财务尽调工作，项目类型覆盖高速公路、光伏、租赁住房等领域。	吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理；招商局公路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理；国金基金管理有限公司投资经理。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	400,000,000.00
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	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

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

本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

金额单位：人民币元

不动产名称	德商高速公路鄞城至菏泽段	/
币种	人民币	/
项目公司形成/购买不动产时间	2015 年 12 月 28 日	/
基金购买不动产时间	2023 年 10 月 17 日	注 1
项目初始成本（元）	2,325,487,445.94	注 2
资产组评估价值（元）	2,556,407,187.49	注 3
采用成本法计量的账面价值（元）	2,133,238,275.79	注 4
基金购买不动产的投资成本（元）	2,982,995,745.00	/
报告期	2025 年 4 季度	/

注：1、本基金购买不动产交割日。

2、项目形成或购买不动产的成本。

3、根据《鄞荷高速特许经营权基础设施价值项目资产评估报告》（中联评报字（2025）第 0788 号）。

4、本项目公司采用历史成本法对不动产项目计量，为成本法计量的不动产项目账面价值。

§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山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- （二）《中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- （三）《中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- （四）《中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
- （五）关于申请注册募集中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金的法律意见
- （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）报告期内中金山高集团高速公路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