

中金印力消费基础设施封闭式基础设施证
券投资基金
2025 年年度报告

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

送出日期：2026 年 3 月 31 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。本年度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 3 月 30 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。

运营管理机构已对年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已经审计，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为基金财务报告出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 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	6
2.1	不动产基金产品基本情况	6
2.2	不动产项目基本情况说明	7
2.3	不动产基金扩募情况	7
2.4	基金管理人和运营管理机构	7
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	8
2.6	会计师事务所、资产评估机构等专业机构	8
2.7	信息披露方式	8
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1	主要会计数据和财务指标	8
3.2	其他财务指标	9
3.3	不动产基金收益分配情况	9
3.4	报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5	报告期内资本性支出使用情况	11
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.7	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	11
3.8	报告期内发生的关联交易	12
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	12
3.12	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	12
§4	不动产项目基本情况	12
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2	不动产项目所属行业情况	14
4.3	不动产项目运营相关财务信息	16
4.4	项目公司经营现金流	18
4.5	项目公司对外借入款项情况	19
4.6	不动产项目投资情况	19
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	19
4.8	不动产项目相关保险的情况	20
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明	20
4.10	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	22
4.11	其他需要说明的情况	22
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	22
5.1	报告期末不动产基金的资产组合情况	22
5.2	投资组合报告附注	23
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	23
§6	回收资金使用情况	23
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	23
§7	管理人报告	24

7.1 基金管理人及主要负责人员情况	24
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	25
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	28
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	29
§8 运营管理机构报告	30
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	30
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	30
§9 其他业务参与人履职报告	31
9.1 托管人报告	31
9.2 资产支持证券管理人报告	31
9.3 其他专业机构报告	32
9.4 原始权益人报告	33
§10 审计报告	33
10.1 审计报告基本信息	33
10.2 审计报告的基本内容	33
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	35
§11 年度财务报告	36
11.1 资产负债表	36
11.2 利润表	39
11.3 现金流量表	41
11.4 所有者权益变动表	44
11.5 报表附注	48
§12 评估报告	99
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	99
12.2 评估报告摘要	100
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	100
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	101
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	101
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	101
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	102
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	102
§13 基金份额持有人信息	102
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	102
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	102
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	103
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	104
§14 不动产基金份额变动情况	104
§15 重大事件揭示	104
15.1 基金份额持有人大会决议	104
15.2 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	104
15.3 不动产基金投资策略的改变	105
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	105
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	105

15.6	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者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	105
15.7	其他重大事件	105
§16	影响投资者决策的其他重要信息	107
16.1	其他有助于投资者了解的信息	107
§17	备查文件目录	108
17.1	备查文件目录	108
17.2	存放地点	108
17.3	查阅方式	108

§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	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金印力消费 REIT
场内简称	中金印力消费 REIT
基金代码	180602
交易代码	180602
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 4 月 16 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	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	25 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 4 月 30 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，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，可在中国证监会允许的条件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	深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司（统筹机构）、杭州印力商业管理有限公司（实施机构）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：杭州西溪印象城

项目公司名称	杭州润衡置业有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	杭州西溪印象城为购物中心，运营模式为租赁模式，主要盈利模式为收取固定租金、营业额提成租金、物业管理费、固定推广费、多经及广告费以及停车费等。
不动产项目地理位置	杭州市余杭区五常街道五常大道 1 号、3 号 1 幢

2.3 不动产基金扩募情况

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	深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司（统筹机构）、杭州印力商业管理有限公司（实施机构）
信息披露负责人	姓名	李耀光	付凯
	职务	副总经理	投资发展部总经理
	联系方式	xxpl@ciccfund.com	ir_reit@scpgroup.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	统筹机构：深圳市福田区农林路 69 号深国投广场 2 号楼 1102 室； 实施机构：浙江省杭州市西湖区古墩路 588 号第一层 1088 号商铺
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	统筹机构：深圳市福田区农林路 69 号印力中心 2 号楼 12 楼； 实施机构：浙江省杭州市余杭区五常大道 1 号西溪印象城

邮政编码	100004	统筹机构：518040；实施机构：311122
法定代表人	李金泽	统筹机构：丁力业； 实施机构：张雪东

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
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	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
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	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
邮政编码	518040	100004	518040
法定代表人	缪建民	陈亮	缪建民

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	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

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	《上海证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	https://www.ciccfund.com/
不动产基金年度报告备置地点	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（2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）	2024 年（2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 12 月 31 日）
本期收入	343,697,545.63	248,246,324.18
本期净利润	15,122,284.21	19,290,540.73
本期经营活动产生的现金流量净额	187,115,689.52	119,749,419.75
本期现金流分派率（%）	4.18	3.72
年化现金流分派率（%）	4.18	5.24
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	3,839,182,713.42	4,016,570,217.54
期末不动产基金净资产	3,040,012,828.15	3,200,490,543.43
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	126.29	125.50

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/报告期末市值年初（基金成立当年为基金合同生效日）至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金份额净值	3.0400	3.2005
期末不动产基金份额公允价值参考净值	3.4240	3.4238

注：期末基金份额公允价值参考净值=（期末基金合并财务报表净资产-期末资产涉及科目的账面价值+期末资产项目资产评估价值）/基金总份额。

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	173,893,695.24	0.1739	-
2024 年（2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 12 月 31 日）	124,498,129.88	0.1245	-

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	175,599,999.49	0.1756	

2024 年（2024 年 4 月 16 日 （基金合同生效日）至 12 月 31 日）	78,799,997.30	0.0788	-
--	---------------	--------	---

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	15,122,284.21	-
本期折旧和摊销	169,561,106.29	-
本期利息支出	21,806,243.11	-
本期所得税费用	6,140,086.77	-
本期息税折旧及摊销前利润	212,629,720.38	-
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	228,676,618.85	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-9,297,051.31	-
2.应收和应付项目的变动	-16,759,140.89	-
3.支付的利息及所得税费用	-27,946,329.88	-
4.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-213,410,121.91	-
本期可供分配金额	173,893,695.24	-

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

本报告期内，本基金的可供分配金额为 173,893,695.24 元，上年同期为 124,498,129.88 元，同比变化超过 10%，主要原因是本基金合同生效日为 2024 年 4 月 16 日，期间天数存在差异，不存在可比的上年同期数据。

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。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、其他应付款、租赁负债、其他负债等）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%。主要系租期在一年以上的租户缴纳的租赁保证金，于合同结束后予以返还，并不一定在下一年度发生；此外部分工程建设的工程款和质保金等，主要根据结算进度安排支付。上述所有支出事项均纳入次年度资金支付预算，基金管理人严格落实预算管控要求，按季度跟踪把控预算执行节奏，并就资金支付进行逐笔审核，实现资金使用的监控管理。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明
无。

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 5,440,832.35 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 960,147.16 元，基金托管人的托管费计提金额 320,050.25 元。运营管理机构的管理费包括基础管理费用和浮动管理费用，合计计提金额 47,595,382.32 元。

基金管理人、基金托管人和资产支持证券托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构费用收取依据详见本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据基金合同的约定，浮动管理费用由运营管理机构收取，计算方法详见本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”。报告期内不存在运营管理服务协议约定的因违规行为而扣减运营管理费的情形。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

不动产项目在报告期内合计发生的资本性支出金额占当年收入比例未超过 10%，未出现预算外的大额资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 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。

3.8 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“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

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

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划持有的不动产项目为位于杭州市余杭区的西溪印象城，隶属于杭州市重要新兴商圈——大城西板块的黄金地段，毗邻西溪湿地，具有较好的自然及人文环境与完善的周边公共服务配套设施，接驳杭州地铁 3 号线洪园站，是杭州城西单体体量最大的 TOD 购物中心，定位为面向家庭及城市青年的城市级购物中心。截至 2025 年 12 月底，西溪印象城 A 座已开业运营 12.7 年，B 座开业运营 6.7 年。

报告期内，西溪印象城的出租率维持在较高水平，租户结构合理分散，销售额及客流稳步提升，周边未发现新增的直接竞争性项目，项目运营稳定，未发生重大安全生产事故，不存在未决重大诉讼或仲裁。

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 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/上年同期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	99,426.95	99,664.24	-0.24
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	97,832.15	97,577.72	0.26
3	报告期末出租率	已出租面积/可租赁面积	%	98.40	97.91	0.50
4	报告期内有效租金单价	总租金/产生租金的可租赁面积	元/平方米/月	255.98	248.48	3.02
5	报告期末剩余租期情况	Σ （租约剩余天数/365*租赁面积）/实际出租面积	年	2.60	3.06	-15.03
6	报告期末租金收缴率	本期已收账款/（本期应收账款-本期减免账款）	%	98.89	99.96	-1.07

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金报告期末仅持有杭州西溪印象城一个不动产项目，项目的运营指标同本报告“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

本报告期末，西溪印象城在执行租约共涉及租户 373 家，主要为零售、服务、餐饮和娱乐业态。

本报告期内，西溪印象城前五大租户租金收入占全部租金收入的比例为 10.39%。

租户	行业	租金收入（万元）	占全部租金收入的比例
租户 1	零售	1,818.19	6.06%
租户 2	零售	409.66	1.36%
租户 3	零售	345.97	1.15%
租户 4	零售	274.61	0.91%
租户 5	零售	270.53	0.91%
合计		3,118.96	10.39%

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租赁的相关风险、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、其他运营相关的风险等。

（2）行业风险

商业零售行业风险包括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、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、不动产设施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

不动产项目西溪印象城属于商业零售业态中的购物中心，运营模式为租赁模式，主要盈利模式为收取固定租金、营业额提成租金、物业管理费、固定推广费、多经及广告费以及停车费等。

2025 年是国内购物中心行业步入“存量优化与增量提质”并行的关键阶段。赢商网数据显示，2025 年全国新开集中式商业项目 338 个，总体量约 2,566 万平方米。截至 2025 年末，全国集中式商业项目数量 9,347 个，商业建筑面积约 6.67 亿平方米；新开项目数量、面积同比 2024 年均下降 28%。全国存量集中式商业中，行业前五企业管理面积占比约 23%，行业资源加速向头部汇聚，市场集中度持续提升。

新开业购物中心在规模增速放缓的背景下，呈现出鲜明的地域集中性、主体头部化及场景创新化特征。同时，购物中心运营商正经历从“粗放管理”向“精细运营”、从“硬件竞争”向“软件服务”、从“单一零售”向“多元体验”的战略转型。这种转型不仅是应对市场竞争的必然选择，更是适应消费升级趋势的主动变革。购物中心行业是一个“以人为本”的行业，随着时代的发展和消费人群结构的变化，无论是商户还是运营方，都需要进行跟随性的调整。

购物中心行业的竞争格局较为分散且日趋激烈，不动产项目的竞争性项目包括全国性及区域性的其他知名品牌不动产项目，随着竞争性项目的增加，现有或未来的市场份额竞争将进一步加剧。不动产项目需在物业运营管理、品牌知名度、融资渠道、租赁价格及服务质量等多方面进行竞争，但竞争性项目可能拥有更优良的经营纪录、财务、运营管理、招商、营销及其他资源以支持其发展。

随着购物中心相关行业的持续发展及竞争加剧，将可能影响不动产项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

从区域情况来看，本项目位于杭州市余杭区大城西板块，属于城市副中心商圈，项目 5 公里车行范围天虹广场，可租赁面积 6 万平方米，与西溪印象城差异化运营。项目 5-10 公里车行范围内有西溪龙湖天街（7.4 公里）和西溪银泰城（7.4 公里），均与本项目存在一定的竞争差异。

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

2025 年 3 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《提振消费专项行动方案》，以“增收减负、供需匹配、消费环境改善”为主线，同步推进城乡居民增收、消费能力保障、服务消费提质、大宗消费升级四大行动：通过稳岗返还、财产性收入渠道拓展、育儿补贴、以旧换新扩容、消费贷贴息等 30 项举措，直接提高居民可支配收入、降低教育医疗养老育儿支出预期，并激活汽车、家电、文旅、养老、托育等重点消费场景。

2025 年 9 月，财政部、商务部联合印发了《关于开展消费新业态新模式新场景试点工作的通知》，以扩大优质消费供给、释放多样化消费潜力为目标，提出了支持健全首发经济服务体系、创新多元化服务消费场景、推动优质消费资源与知名 IP 跨界联名等具体举措。强调培育消费新增长点、提升消费活力，引导试点城市完善消费生态，强化中央财政资金引导与社会资本投入，为全方位扩大内需、推动经济高质量发展提供有力支撑。

2025 年 10 月发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》把“居民消费率明显提高”纳入核心目标，首次将提振消费确立为发展模式：通过提高劳动报酬、转移支付、个税改革增加居民收入，清理汽车住房等限制、打造首发赛事夜间经济扩容供给，建立以旧换新、消费贷贴息、育儿补贴、带薪休假等直达消费的长效机制，并研究万亿级收入补贴或通用消费券，同步健全社保养老医疗托育体系，稳定居民收入预期，推动消费成为“十五五”时期拉动经济增长的主动力和稳定锚，为商业不动产带来扩容提质红利。

2025 年 12 月，中央经济工作会议部署了 2026 年经济工作，强调以建设强大国内市场、畅通国内大循环为核心，提出了提振消费、完善流通体系等举措。这些举措为行业在扩大优质供给、培育流通主体、推动线上线下融合等方面提供有利发展环境。

2026 年是“十五五”开局之年，十五五规划纲要的核心定位与总体目标是坚持扩大内需这个战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，以新需求引领新供给，以新供给创造新需求，促进消费和投资、供给和需求良性互动，实现供需更高水平动态平衡，增强国内大循环

内生动力和可靠性。在大力提振消费方面，深入实施提振消费专项行动，增强居民消费能力，改善消费意愿，适应不同群体消费需求扩大优质供给，促进全社会商品和服务消费较快增长。

2026 浙江省强调打造消费转型升级高地，让消费“更实惠、更舒适、更丰富”，提质推进以旧换新，并大力发展“人工智能+消费”等新场景。“AI+消费”与“首发经济”成为关键引擎，同时，“赛会经济”（百场赛事、展会、演唱会）将持续带来较大消费流量。杭州市明确深化创新，迈向万亿消费之城。杭州市计划 2026 年社会消费品零售总额目标增长 5%左右、突破 1 万亿元。政策将聚焦支持商圈培育、首发经济、离境退税及“演赛展商旅”融合。

相关政策端的支持将为持续改善消费环境、促进消费良性循环，提供坚实基础。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

商管能力对于购物中心项目的业绩表现至关重要，在经营期间，需要面对招商策略、成本控制、对外融资、安全环保、合规经营等方面的挑战。在资产存续的周期内，运营管理机构需根据消费者的喜好、潮流的变化以及城市区位特色等因素，定制化的持续提供可更新迭代的服务，目的为持续优化租户及品牌组合、协助提升租户的销售及经营表现、以及为消费者打造独特的生活体验等。因此，对于具备较强经营能力和综合实力、且提早进入市场的存量项目而言，会产生较大虹吸效应并占据天然的领先优势，获得更多流量，并维持优异的经营业绩。

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

项目公司名称：杭州润衡置业有限公司

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	4,216,259,861.63	4,232,495,303.41	-0.38
2	总负债	3,614,746,677.48	3,643,370,493.49	-0.79
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期（2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	338,387,472.77	238,516,781.87	41.87
2	营业成本/费用	316,549,431.95	229,346,334.38	38.02
3	EBITDA	219,959,273.67	156,790,146.46	40.29

注：上述指标中营业收入、营业成本/费用及 EBITDA 同比变化超过 30%，主要原因是本基金合同生效日为 2024 年 4 月 16 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：杭州润衡置业有限公司

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	投资性房地产	3,959,000,000.00	3,959,000,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期借款	2,770,198,600.00	2,770,698,600.00	-0.02
2	递延所得税负债	625,846,288.30	628,509,701.40	-0.42

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：杭州润衡置业有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		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	235,791,220.30	69.68	163,196,228.54	68.42	44.48
2	物业管理费收入	57,742,478.33	17.06	40,513,264.63	16.99	42.53
3	固定推广费收入	8,626,158.79	2.55	5,858,595.27	2.46	47.24
4	停车场收入	20,500,000.00	6.06	14,641,422.72	6.14	40.01
5	广告收入	1,559,967.77	0.46	1,442,685.78	0.60	8.13
6	多种经营收入	12,977,005.51	3.84	12,244,353.06	5.13	5.98
7	其他收入	1,190,642.07	0.35	620,231.87	0.26	91.97
8	合计	338,387,472.77	100.00	238,516,781.87	100.00	41.87

注：上述指标同比变化超过 30%，主要原因是本基金合同生效日为 2024 年 4 月 16 日，期间天数存在差异。此外，其他收入同比变化较大，主要原因是 POS 机收入增加所致；广告收入和多种经营收入同比上年呈下降趋势，主要系场内租户租赁意向偏弱和场地经营收入下滑导致。

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：杭州润衡置业有限公司

序号	构成	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）		上年同期（2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）		金额同比变化（%）
		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	折旧摊销费用	13,617.49	0.00	5,459.20	0.00	149.44
2	物业运营成本	45,189,850.26	14.28	32,996,683.50	14.39	36.95
3	租赁成本	-	-	752,090.20	0.33	-100.00
4	运营管理费	29,997,482.58	9.48	24,002,698.22	10.46	24.98
5	税金及附加	34,447,515.78	10.88	23,648,009.26	10.31	45.67
6	销售费用	12,923,848.19	4.08	8,622,296.82	3.76	49.89
7	管理费用	1,136,824.57	0.36	1,091,134.59	0.48	4.19

8	财务费用	192,840,293.08	60.92	138,227,962.59	60.27	39.51
9	其他成本费用	-	-	-	-	-
10	合计	316,549,431.95	100.00	229,346,334.38	100.00	38.02

注：1、财务费用含对外借款利息、股东借款利息及利息增值税等。

2、上述指标同比变化超过 30%，主要原因是本基金合同生效日为 2024 年 4 月 16 日，期间天数存在差异。此外，折旧摊销费用同比为 149.44%，主要原因是 2025 年新增采购电子设备，相应折旧摊销金额有所增加；租赁成本同比-100%，主要原因是 2024 年列支了招商佣金费用，2025 年该项费用未发生；管理费用同比 4.19%，主要原因是受交割日事项影响，2024 年交割日前项目的共享成本计入管理费用，交割日后按协议约定全部调整至营业成本核算。

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：杭州润衡置业有限公司

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 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）- 2024 年 12 月 31 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	%	77.78	75.78
2	税息折旧摊销前净利率	税息折旧摊销前净利润/营业收入	%	65.00	65.74

注：1、净利润的计算过程中扣除了当期股东借款利息。

2、上表所述不动产项目税息折旧摊销前净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报告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

项目公司在托管人处开立了监管账户及基本账户，两个账户均受到托管人招商银行股份有限公司的监管，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。

项目公司在存量贷款银行兴业银行深圳分行开立的贷款放款户和贷款监管户已于 2025 年 1 月 4 日办理完成销户，相关资金已全部归集至托管人处开立的监管账户。

本报告期不动产项目公司收入归集总金额 401,737,177.93 元，对外支出总金额 201,264,974.69 元。2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 12 月 31 日，不动产项目公司收入归集总金额 289,293,108.98

元，对外支出总金额 195,298,114.07 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

截至本报告期末，不存在单一租户租金占比超过 10%的情况。

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

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

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

本基金本报告期不存在新增对外借款情况。

根据《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》中披露的对外借款安排，2024 年项目公司（杭州润衡置业有限公司）与外部贷款银行签署《借款合同》，获批额度为人民币 6 亿元，借款期限为 15 年期。借款利率采用浮动利率，以 12 个月为浮动周期，其中以借款实际发放日（即 2024 年 4 月 28 日）为起始日的第一个浮动周期借款利率为 2.98%/年；自第二个浮动周期开始，借款利率为每个浮动周期第一日的前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 加/减标的基本点（BPs），标的基本点（BPs）按 2.98%与借款实际发放日前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 的差额计算。本基金对外借款遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信。项目公司作为抵押人，以目标不动产资产已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向外部贷款银行提供财产抵押担保，2024 年 6 月 19 日已办妥抵押登记。截止本报告期末，该笔借款本金余额为 597,000,000.00 元。

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

本报告期内，不动产项目不涉及查封、扣押、冻结等其他他项权利限制的情况。

2024 年，不动产项目公司作为抵押人，以目标不动产资产已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向外部贷款银行提供财产抵押担保，2024 年 6 月 19 日已办妥抵押登记。抵押的具体

情况详见本报告“4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况”。

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、营业中断险及公众责任险。保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

杭州西溪印象城已在杭州市余杭区大城西商圈建立了一定的竞争优势，其业态配比和品牌结构可以较好的适应家庭及城市青年的消费需求，对区域内消费人流的吸附力较强，为项目在消费市场的波动中维持平稳的业绩表现创造了有利基础。报告期内，不动产项目完成营业收入 338,387,472.77 元，税息折旧摊销前利润 219,959,273.67 元，税息折旧摊销前利润率 65.00%，报告期末出租率 98.40%，租金收缴率 98.89%，全年客流量为 2,319 万，同比增长 7.36%，相关经营业绩指标表现良好。

报告期内，基金管理人和运营管理机构积极推进项目社会影响力的打造，与杭州市余杭区政府紧密互动，落地“完美生活节”、“公积金城市解压仓”等大型活动，项目公司获余杭区年度综合评价第一商贸企业。抓住“情绪价值”，把握热点提前布局，全年落地兴趣类活动超 30 场，切入宠物、面包、动漫、娃展、手账、运动等垂类领域，持续扩大兴趣圈层影响力。开拓了地下停车场、公共卫生间、公区通道等创新活动空间，落地中古类市集及艺术展陈，开发了“空间解构+内容创新”的营销新模型。针对户外空间，利用西溪湿地旅游节气，在退台和屋顶及中庭空间应用层面不断推陈出新，定期配备不同节日打造主题空间，从中探索出了“IP 形象输出”的迭代路径。年末打造“来西溪过发财年”及“过年艺术家”系列活动，线上曝光超 3,000 万，将社会美育教育融入商业活动，收获社会口碑的同时实现流量增长，刷新项目营销记忆点。

此外，项目 B 座以首发经济为核心竞争力，全年引入首店比例超 20%，9 月魏家凉皮浙江首店开业线上热度超 500 万，有效提升了项目 B 座的行业认知及口碑。除此之外，项目 2025 年通过高频的兴趣造节类活动，捆绑年轻兴趣标签，结合首发品牌宣发，屡次达成客流新高峰，截止 2025 年末 B 座客流同比 2024 年增长 12%，超越项目整体增速。

在深度品牌运营方面，本项目 2025 年以重点节日营销为核心抓手，统筹铺排全年活动矩阵；围绕覆盖全年四个季度的五大核心档期，持续落地品牌会员专属邀约沙龙与快闪活动，叠加主题专项活动，多维提升会员满意度与复购率。利用新开品牌红利，扩大参与品牌力度，针对特殊零售品牌采用单店形式，促进销售和业绩的增长。截至报告期末，本项目实现月销售额千万级门店超 40 家、餐饮业态中月均百万销售额门店逾 20 家的优秀目标。

在品牌招商方面，本项目 2025 年持续推进多业态品牌优化调整。零售端重点深耕中高端户外运

动板块,年内引入 lululemon、ACMEITEM、Moodytiger 等标杆品牌,叠加场内既有始祖鸟、SALOMON、KOLON、The North Face L4+、KAILAS、HOKA 等头部户外品牌矩阵,进一步夯实项目作为杭州中高端户外品牌集聚型头部商场的市场定位。同时完成场内女性品牌提质,Charles&Keith、ECCO、ARIOSEYEARS 等品牌重装升级。餐饮业态同步提档优化,引入金匠寿司、一绪寿喜烧、魏家凉皮、魏斯理汉堡、梅果等全国及区域头部餐饮品牌,持续巩固项目餐饮标杆地位,以多元菜系丰富消费选择,提升客流粘性与全时段运营能力。此外,项目 2025 年全年引入 28 家杭州及区域首店,涉及经营面积 5,438.51 平方米,以首店经济持续强化差异化竞争力,为消费者带来优先体验与新鲜感。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况,以及未来的主要经营方针策略

报告期内,不动产项目运营平稳,净运营收入、出租率、租金收缴率、资本性支出等关键核心指标达到基金管理人年初所制定的预算目标。2026 年,项目将重点围绕 A 座一层 ZARA 区域整体进行铺位调改,调改期间,项目出租率可能出现阶段性的下降,后续预计将于 5 月中旬全面完成新品牌商户入驻。从收入角度来看,该区域 2026 年全年的租金收入有望实现较大程度增长,全新的品牌结构将为 A 座带来持续的客流和销售增量。

未来,基金管理人将协同运营管理机构,基于对杭州消费市场及客群消费习惯的深刻理解,及时捕捉消费趋势的变化,通过主动管理积极应对消费市场调整对于项目业绩的不利影响:继续深化与全国连锁品牌及本地品牌的战略合作关系,深入挖掘引入具有本地特色、符合消费变化趋势的新锐品牌,拓展与文化产业、社区、高校等不同行业创意资源的合作;充分利用印力自主数字化运营系统,对租户的日常经营进行识别预警和充分支持,紧密捆绑品牌及商场大会员运营来提升顾客粘性、提袋率及客户满意度;继续通过小区块的业态调整,强化新兴业态的消费氛围,增强在细分品类的市场竞争力;挖掘与 AI 科技和首发经济相关联的营销资源,提前布局商业类合作;持续更新迭代兴趣类活动,根据当下消费热点趋势,抓住新风口新内容吸引消费者的持续到达和线上流量;此外,落日大道取悦结合品牌招调做强氛围及夜经济,维护年度客流大盘的同时提升年轻市场占有率;进行相对冷区的提升打造,带动新的销售增长点;加强余杭区商圈、西溪湿地多维度联动,形成联动板块内文旅互动及流量的转化;有序推进硬件改造及设备养护升级,完成公区品质提升、停车场导视升级,提升不动产项目现场游览体验,不断满足消费者对美好生活的追求与向往,成为消费者“美好生活方式”的提案者。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

从区域宏观经济来看,根据杭州市统计局的数据,2025 年全市实现社会消费品零售总额 9,499 亿元,同比增长 3.8%,增速高于全国 0.1 个百分点。市场整体呈现总量稳增、结构升级、数字与文旅双轮驱动的特点,社零总额近万亿,人均消费支出排名前列。全年 GDP 23,011 亿元,增长 5.2%,

服务业占比 73.8%，消费端表现较为优异。

2026 年，项目所处板块作为浙江省十二五期间重点打造的杭州城西科创产业集聚区的创新极核，是中组部、国资委确定的全国 4 个未来科技城之一，区域内的产业能级将在 2026 年进一步提升。预计 2026 年区域人均可支配收入将继续保持高速增长，政策将继续鼓励“产城融合”，引来大批高质量企业及人才引进入驻，将为项目带来长期的人口和消费红利。在创新消费场景领域，余杭区作为全国数字经济高地，将大力发展“人工智能+消费”等新场景，购物中心可借政策优势，推动 AI 技术在传统商业场景的落地，搭建购物中心运营新模型。关于消费振兴，政府将延续“浙里来消费”、“余杭购物节”等 IP，通过发放消费券、补贴活动场租等形式，支持购物中心举办大型促销、IP 展览及节庆活动，并对不动产项目促消费和夜经济活动高频开展给予较大的支持，突破经营时间及外摆空间，进而带动业绩增长。

此外，近年来国内消费者的行为发生了根本性转变，从关注物质商品转向注重体验、品质和价值。包括诸如“多巴胺消费”，消费者越来越追求能提供情感满足感的体验，如潮玩、音乐会和旅游。这一趋势反映出人们对更丰富、更高质量的精神满足的渴望；社交媒体对于消费的影响越发深入，越来越多的品牌通过短视频、直播和社交媒体来与消费者建立联系。

整体上，随着经济的增长，消费者偏好的变化，以及技术的发展，国内商业零售市场正在经历一场深刻的变革。在新消费时代，购物中心作为零售业态重要的载体之一，面临着一定的挑战与机遇。

4.10 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。

4.11 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	2,303,826.61	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,303,826.61	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

根据原始权益人印力商用置业有限公司出具的《关于中金印力消费 REIT 回收资金使用情况的说明》，原始权益人通过本次不动产 REITs 发行所回收全部净回收资金为 43,744.65 万元，并拟将其中不低于 85%部分用于上海虹桥前湾印象城 MEGA、天津和平印象城、杭州奥体印象城、杭州市余杭区 BY 项目、嘉兴市秀洲区 XH 项目等 5 个项目建设，不超过 15%部分拟用于已上市项目的小股东退出或补充原始权益人的流动资金。

截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人已使用回收资金数额合计 43,744.65 万元，已使用比例为 100%。回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

中金基金管理有限公司（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 9 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 11 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			
刘立宇	本基金的基金经理	2024 年 4 月 16 日	-	13 年	曾参与中云信顺义数据中心、万国数据北京十三号数据中心、以及 TCL 控股等项目的投资工作，涵盖数据中心、产业园区、仓储物流等不动产类型。	刘立宇先生，工学硕士，特许金融分析师（CFA），历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业(有限合伙)不动产投资部投资经理、投资副总裁；现任中金基金管理有限公司创新投资部负责人、基金经理。
石健行	本基金的基金经理	2024 年 4 月 16 日	-	8 年	曾负责印尼卡拉旺产业园、印尼唐格朗产业新城项目、河北固安产业园、南京溧水新能源汽车	石健行先生，金融学学士。曾任华夏幸福基业股份有限公司财务主管、预算高级经理等职务；现任中金基金管理

					车产业园、沈阳苏家屯汽车零部件产业园等项目的财务运营工作，主要涵盖产业园区、消费等不动产类型。	有限公司创新投资部基金经理。
郑霜	本基金的基金经理	2024 年 4 月 16 日	-	8.5 年	曾负责贵阳市清镇市产业新城、成都市明宸冠寓等产业园区运营、预算管理、税务管理与财务分析等工作，项目类型覆盖产业园、租赁住房等不动产领域。	郑霜女士，管理学学士。历任华夏幸福（深圳）运营管理有限公司项目财务经理；成都辰煦置业有限公司项目财务经理；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根据基金经理参与不动产相关行业的运营或投资管理工作经历核算。

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。

7.1.4 基金经理薪酬机制

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，不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

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资产相关投资。截至本报告期末，本基金通过持有“中金-印力消费基础设施资产支持专项计划资产支持证券”全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产资产为杭州西溪印象城。

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

根据毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为毕马威华振审字第 2605815 号的审计报告，本基金本报告期累计可供分配金额为 173,893,695.24 元。

本基金 2025 年第一次收益分配基于 2024 年 10 月 1 日到 2024 年 12 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 45,698,132.58 元，实际分配人民币 45,599,998.81 元，约占前述可供分配金额的 99.7853%。

本基金 2025 年第二次收益分配基于 2025 年 1 月 1 日到 2025 年 3 月 31 日的累计可供分配金额，合计人民币 43,149,220.08 元，实际分配人民币 40,000,000.00 元，约占前述可供分配金额的 92.7016%。

本基金 2025 年第三次收益分配基于 2025 年 4 月 1 日到 2025 年 6 月 30 日的累计可供分配金额，合计人民币 46,429,227.94 元，实际分配人民币 45,000,000.35 元，约占前述可供分配金额的 96.9217%。

本基金 2025 年第四次收益分配基于 2025 年 7 月 1 日到 2025 年 9 月 30 日的累计可供分配金额，

合计人民币 46,094,572.57 元,实际分配人民币 45,000,000.33 元,约占前述可供分配金额的 97.6254%。

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中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中金中国绿发商业 REIT”)已于 2025 年 6 月 20 日披露《中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》,中金唯品会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》。中金中国绿发商业 REIT 和中金唯品会奥莱 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。

本基金与中国中国绿发商业 REIT 项下不动产资产所处区位不同且运营管理机构不同,与中金唯品会奥莱 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;基金管理人认为现阶段同时管理上述三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,防范措施主要包括:

(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临时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 投资决策委员会基金决策流程。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进行检查和考核情况

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

不涉及。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

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

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

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人根据适用法律法规、自律规则在公司内部建立并执行不动产基金相关信息披露管理办法、工作流程，明确了公司管理的不动产基金的信息披露事务管理、审核和发布流程、敏感信息管理、暂缓 and 豁免信息披露机制、基金各阶段信息披露的基本要求及信息披露档案管理等内容。

基金管理人按照前述内部制度要求，有序执行不动产基金信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档流程，规范履行信息披露义务，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，提升信息披露工作质量。

基金管理人重视不动产基金敏感信息管理，控制基金管理人不动产基金敏感信息知情人范围，开展基金敏感信息知情人登记、执行敏感信息防控管理措施，并通过签署保密协议/承诺函、书面提示等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其不动产基金敏感信息管理。

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金运营管理机构严格遵守运营管理服务协议约定，不存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

本报告期内，运营管理机构按照《运营管理服务协议》及《运营管理备忘录》执行运营管理工作，不动产项目整体运营平稳，具体情况详见“4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明”。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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《深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司关于中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金存续期信息披露配合工作管理办法》相关规定，落实未公开信息管理要求，并及时向基金管理人提供有关信息，确保提供的信息真实、准确、完整。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格遵守不动产基金信息披露相关法律法规、规范性文件、业务规则

及内部制度，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整，按照法规要求对相应披露内容进行确认。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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（代表中金印力消费基础设施基础设施资产支持专项计划）持有相

关项目公司 100%股权，并根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

9.2.2 作为不动产项目公司债权人的权利情况

根据《股东借款协议 1》，中国国际金融股份有限公司（代表中金印力消费基础设施基础设施资产支持专项计划）通过股东借款构成对 SPV 公司的股东债权。之后根据《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司股东变为中国国际金融股份有限公司（代表中金印力消费基础设施基础设施资产支持专项计划）。SPV 公司原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司债权。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

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

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

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）等专业机构提供服务或者出具报告情况

本基金聘请毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)为本基金提供审计服务，已出具年度审计报告。

本基金聘请的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，已对不动产资产的市场价值出具年度跟踪评估报告，详细情况请参见本报告“12. 评估报告”。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，为本基金存续期信息披露提供服务的专业机构包括会计师事务所及资产评估机构。前述专业机构已声明确认严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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。

9.4.2 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 330,000,000.00 份，占基金全部份额的 33.00%。

9.4.3 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（如有）

无。

9.4.4 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。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他变化情况（如有）

无。

§10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	毕马威华振审字第 2605815 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了后附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”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》（以下合称“企业会计准则”）及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督

	管理委员会 (以下简称“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编制, 公允反映了中金印力消费 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 年度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。
形成审计意见的基础	我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求, 我们独立于中金印力消费 REIT, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	中金印力消费 REIT 管理人中金基金管理有限公司 (以下简称“基金管理人”) 管理层对其他信息负责。其他信息包括中金印力消费 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。 我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。 结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。 基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。
管理层和治理层对财务报表的责任	基金管理人管理层负责按照企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 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编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。 在编制财务报表时, 基金管理人管理层负责评估中金印力消费 REIT 的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项 (如适用), 并运用持续经营假设, 除非中金印力消费 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。 基金管理人治理层负责监督中金印力消费 REIT 的财务报告过程。
注册会计师对财务报表审计的责任	我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。 在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

	(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 (3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 (4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中金印力消费 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中金印力消费 REIT 不能持续经营。 (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 (6) 就中金印力消费 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	左艳霞	王思晓
会计师事务所的地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层	
审计报告日期	2026 年 3 月 30 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金合并报表层面对不动产项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，中金印力消费 REIT 的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对中金印力消费 REIT 投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该不动产项目的市场价值为人民币 3,959,000,000.00 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、折现率、预测期内市场租金增长率、预测期内出租率、2026 年资本性支出等。中金印力消费 REIT 的基金管理人治理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。根据已执行的审计程序，我们认为中金印力消费 REIT 的基金管理人和

评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	257,082,617.52	274,276,617.66
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	5,258,566.35	4,998,551.42
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	3,575,057,898.67	3,735,709,539.17
固定资产	11.5.7.12	395,257.24	504,126.88
在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-

递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	1,388,373.64	1,081,382.41
资产总计		3,839,182,713.42	4,016,570,217.54
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	24,870,338.42	26,434,700.18
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		19,496,890.11	18,847,314.78
应付托管费		320,050.25	231,584.60
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	19,408,362.88	24,161,938.75
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	8,801,201.12	8,484,900.94
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	597,480,157.58	598,044,512.18
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19	5,357,296.76	5,723,886.84
其他负债	11.5.7.30	123,435,588.15	134,150,835.84
负债合计		799,169,885.27	816,079,674.11
所有者权益:			
实收基金	11.5.7.31	3,260,000,000.00	3,260,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-219,987,171.85	-59,509,456.57
所有者权益合计		3,040,012,828.15	3,200,490,543.43
负债和所有者权益总计		3,839,182,713.42	4,016,570,217.54

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 3.0400 元，期末基金份额公允价值参考净值人民币 3.4240 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	2,303,826.61	6,113,600.02
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	11.5.19.2	3,260,000,000.00	3,260,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		3,262,303,826.61	3,266,113,600.02
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 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		5,440,832.35	3,936,940.80
应付托管费		320,050.25	231,584.60
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		180,000.00	180,000.00
负债合计		5,940,882.60	4,348,525.40
所有者权益：			

实收基金		3,260,000,000.00	3,260,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-3,637,055.99	1,765,074.62
所有者权益合计		3,256,362,944.01	3,261,765,074.62
负债和所有者权益总计		3,262,303,826.61	3,266,113,600.02

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		343,539,307.11	248,036,418.24
1.营业收入	11.5.7.36	338,387,472.77	240,433,331.47
2.利息收入		2,214,638.79	4,573,553.77
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	2,937,195.55	3,029,533.00
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		322,424,174.65	234,161,616.02
1.营业成本	11.5.7.36	196,948,045.42	140,424,806.43
2.利息支出	11.5.7.42	21,806,243.11	18,205,997.48
3.税金及附加	11.5.7.43	35,070,358.83	24,630,922.72
4.销售费用	11.5.7.44	12,923,848.19	8,622,296.82
5.管理费用	11.5.7.45	606,824.57	561,134.59
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	12,828.38	28,519.69
8.管理人报酬	11.5.13.4.1	53,996,361.83	40,520,053.69
9.托管费	11.5.13.4.2	320,050.25	231,584.60
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	-
13.其他费用	11.5.7.49	739,614.07	936,300.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		21,115,132.46	13,874,802.22

加：营业外收入	11.5.7.50	158,238.52	209,905.94
减：营业外支出	11.5.7.51	11,000.00	-4,082,192.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,262,370.98	18,166,900.34
减：所得税费用	11.5.7.52	6,140,086.77	-1,123,640.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,122,284.21	19,290,540.73
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,122,284.21	19,290,540.73
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		15,122,284.21	19,290,540.73

11.2.2 个别利润表

会计主体：中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		176,139,151.48	84,913,597.32
1.利息收入		139,145.16	165,345.99
2.投资收益（损失以“-”号填列）		176,000,006.32	84,000,005.98
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		-	748,245.35
二、费用		5,941,282.60	4,348,525.40
1.管理人报酬		5,440,832.35	3,936,940.80
2.托管费		320,050.25	231,584.60
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		180,400.00	180,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		170,197,868.88	80,565,071.92
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		170,197,868.88	80,565,071.92
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		170,197,868.88	80,565,071.92

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	本期 2024 年 4 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 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		360,007,913.20	261,002,846.80
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		219,618.60	2,084,009.34
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	41,729,264.73	43,275,609.93
经营活动现金流入小计		401,956,796.53	306,362,466.07
8.购买商品、接受劳务支付的现金		88,308,035.16	60,605,890.90
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		64,018,138.23	93,766,516.44
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	62,514,933.62	32,240,638.98
经营活动现金流出小计		214,841,107.01	186,613,046.32
经营活动产生的现金流量净额		187,115,689.52	119,749,419.75
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		-	14,652.25
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	11.5.7.53.3	-	-
投资活动现金流入小计		-	14,652.25
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,535,615.84	11,900,957.00
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.54.2	-	1,583,191,811.47
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-	-

投资活动现金流出小计		11,535,615.84	1,595,092,768.47
投资活动产生的现金流量净额		-11,535,615.84	-1,595,078,116.22
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		-	598,000,000.00
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	598,000,000.00
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		500,000.00	2,010,000,000.00
26.偿付利息支付的现金		16,678,389.32	19,597,388.20
27.分配支付的现金		175,599,999.49	78,799,997.30
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		192,778,388.81	2,108,397,385.50
筹资活动产生的现金流量净额		-192,778,388.81	-1,510,397,385.50
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		-17,198,315.13	-2,985,726,081.97
加：期初现金及现金等价物余额		274,273,918.03	3,260,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.54.3	257,075,602.90	274,273,918.03

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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		176,000,006.32	84,000,005.98
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		136,043.15	911,350.53
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		176,136,049.47	84,911,356.51
8.取得不动产投资支付的现金		-	3,260,000,000.00
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		4,348,925.40	-
经营活动现金流出小计		4,348,925.40	3,260,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		171,787,124.07	-3,175,088,643.49
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		175,599,999.49	78,799,997.30
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		175,599,999.49	78,799,997.30
筹资活动产生的现金流量净额		-175,599,999.49	-78,799,997.30
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		-3,812,875.42	-3,253,888,640.79
加：期初现金及现金等价物余额		6,111,359.21	3,260,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		2,298,483.79	6,111,359.21

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 11 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他权益 工具	资本 公积	其他 综合收益	专项储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	-	-	-	-59,509,456.57	3,200,490,543.43
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,260,000,000.00	-	-	-	-	-	-59,509,456.57	3,200,490,543.43
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-160,477,715.28	-160,477,715.28
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	15,122,284.21	15,122,284.21
（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	-	-	-	-	-	-	-175,599,999.49	-175,599,999.49
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-

本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	-	-	-	-219,987,171.85	3,040,012,828.15
项目	上年度可比期间							
	2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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、本期期初余额	3,260,000,000.00	-	-	-	-	-	-	3,260,000,000.00
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-59,509,456.57	-59,509,456.57
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	19,290,540.73	19,290,540.73
（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	-	-	-	-	-	-	-78,799,997.30	-78,799,997.30
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	-	-	-	-59,509,456.57	3,200,490,543.43

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配 利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	1,765,074.62	3,261,765,074.62
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,260,000,000.00	-	-	1,765,074.62	3,261,765,074.62
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-5,402,130.61	-5,402,130.61
（一）综合收益总额	-	-	-	170,197,868.88	170,197,868.88
（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	-	-	-	-175,599,999.49	-175,599,999.49
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	-3,637,055.99	3,256,362,944.01
项目	上年度可比期间 2024年4月16日（基金合同生效日）至2024年12月31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、本期期初余额	3,260,000,000.00	-	-	-	3,260,000,000.00
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,765,074.62	1,765,074.62
（一）综合收益总额	-	-	-	80,565,071.92	80,565,071.92
（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	-	-	-	-78,799,997.30	-78,799,997.30
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	1,765,074.62	3,261,765,074.62

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 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

石健行
会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

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“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 2023 年 11 月 24 日证监许可〔2023〕2673 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、《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》和《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份额发售公告》公开募集。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为 25 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、东方财富证券股份有限公司、上海天天基金销售有限公司及中信期货有限公司等共同销售，募集期为 2024 年 4 月 8 日起至 2024 年 4 月 12 日。经向中国证监会备案，《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》（以下简称“基金合同”）于 2024 年 4 月 16 日正式生效，基金合同生效日基金实收份额 1,000,000,000.00 份，发行价格为人民币 3.260 元，资金已由毕马威华振会计师事务所（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、基金合同和《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》的有关规定，本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，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基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金初始设立时投资的不动产资产支持证券为中金公司拟作为计划管理人设立“中金-印力消费基础设施资产支持专项计划”所发行的资产支持证券。计划管理人（代表专项计划）拟收购 SPV 公司 100%股权，并通过 SPV 公司持有项目公司润衡置业 100%股权，进而间接持有杭州西溪印象城。前述收购完成后，项目公司将适时吸收合并 SPV 公司，SPV 公司注销，计划管理人（代表专项计划）

直接持有项目公司 100% 股权。截至 2024 年 8 月 14 日，项目公司已取得杭州市余杭区市场监督管理局出具的证明文件，SPV 公司已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 公司的吸收合并已完成。

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。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、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、专项计划及子公司（以下合称“本集团”，参见附注 11.5.9）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。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金以持续经营为基础编制财务报表。

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，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度和中期报告(第二部分 REITs)>》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，并参照《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

11.5.3 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 11.5.2 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 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 年度的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量、及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

11.5.4.3 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益，付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

（1）总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司（包括结构化主体，下同）。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方

的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

（2）合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 11.5.4.15）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

（1）金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负

债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 11.5.4.27 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融

资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，

是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款及其减值的确认和计量方法，参见附注 11.5.4.7。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.18。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

11.5.4.12 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧

或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.18。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。土地使用权在房屋建造期间的摊销，是建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，应当予以资本化，计入投资性房地产的成本。

在建工程于达到预定可使用状态时转入投资性房地产。在建工程不计提折旧。

各类投资性房地产的预计使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命	残值率	年折旧率
土地使用权及土地开发成本	20 ~ 25 年	0~5%	3.80 ~ 5.00%
仓库及建筑物	7 ~ 20 年	0 ~ 10%	4.50 ~ 14.29%
投资性房地产改良支出	5 ~ 10 年	0 ~ 10%	9.00 ~ 20.00%

11.5.4.13 固定资产

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 11.5.4.18) 后在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	使用寿命	残值率	折旧率
机器设备	8 年	5%	12%
运输工具	5 年	5%	19%

电子设备	4 年	5%	24%
办公设备	3 年	5%	32%

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

11.5.4.14 在建工程

不适用。

11.5.4.15 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

11.5.4.16 无形资产

使用寿命及摊销方法

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注

11.5.4.18) 后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在预计使用寿命期内摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

无形资产的摊销年限为：

软件，使用寿命 2 年。

本集团至少在每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

本集团将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，并对这类无形资产不予摊销。截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产。

11.5.4.17 长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注 11.5.4.18）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。

11.5.4.18 长期资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 商誉
- 长期待摊费用等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本集团于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本集团依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 11.5.4.25）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与

资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本集团综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应纳税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.27 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本集团从事

交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

物业管理收入、商业运营服务收入及其他服务收入。

本集团提供的物业管理服务、商业运营服务及其他服务收入按时段法确认收入，根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

11.5.4.28 费用

管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

11.5.4.29 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 11.5.4.27 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转

移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按系统合理的方法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

11.5.4.30 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

11.5.4.32 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用

的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 可供分配金额

可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 当期购买不动产项目等资本性支出；
- 不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 不动产项目资产减值准备的变动；
- 不动产项目资产的处置利得或损失；
- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 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）、未来合理期间的债务利息、运营费用等；
- 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。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 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。

11.5.5.2 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。

11.5.5.3 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。

11.5.6 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”）、财税[2025]4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》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) 对公开募集不动产证券投资基金运营、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) 对证券投资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) 资管产品管理人（以下称管理人）运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以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。

(d) 证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税；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) 对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

(f) 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不动产证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

(g) 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。

(h) 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。

(i) 对基金运营过程中缴纳的增值税，应按照证券投资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，对公开募集不动产证券投资基金运营、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) 金融商品持有期间 (含到期) 利息 (保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等) 收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间 (含到期) 取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(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 2025 年 12 月 31 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	应税收入按 6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许

	抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。本集团持有的杭州西溪印象城项目一期租赁业务采用简易计税方法，按照 5%的征收率计缴增值税，不扣除与之相关的进项税额；项目二期租赁业务采用一般计税方法，按照 9%的税率计缴增值税并扣除当期允许抵扣的进项税额。
城市维护建设税	实际缴纳的增值税的 7%。
教育费附加	实际缴纳的增值税的 3%。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的 2%。
城镇土地使用税	按杭州市五级土地使用税适用税额标准计缴。
房产税	房产出租收入的 12%或房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%。

项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	256,956,459.47	274,151,192.08
其他货币资金	126,158.05	125,425.58
小计	257,082,617.52	274,276,617.66
减：减值准备	-	-
合计	257,082,617.52	274,276,617.66

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	106,203,036.41	274,148,492.45
定期存款	110,746,408.44	-
其中：存款期限 1-3 个月	30,000,000.00	-
存款期限 3 个月以上及存款利息	80,746,408.44	-
其他存款	40,000,000.00	-
应计利息	7,014.62	2,699.63
小计	256,956,459.47	274,151,192.08
减：减值准备	-	-
合计	256,956,459.47	274,151,192.08

注：其中其他存款为 7 天通知存款。

11.5.7.1.3 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

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	5,258,566.35	4,998,551.42
1—2 年	-	-
2-3 年	-	-
3 年以上	-	-

小计	5,258,566.35	4,998,551.42
减：坏账准备	-	-
合计	5,258,566.35	4,998,551.42

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的 应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的 应收账款	5,258,566.35	100.00	-	-	5,258,566.35
其中：组合 1	5,258,566.35	100.00	-	-	5,258,566.35
合计	5,258,566.35	100.00	-	-	5,258,566.35
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的 应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的 应收账款	4,998,551.42	100.00	-	-	4,998,551.42
其中：组合 1	4,998,551.42	100.00	-	-	4,998,551.42
合计	4,998,551.42	100.00	-	-	4,998,551.42

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提预期信用损失的 应收账款	5,258,566.35	-	-
合计	5,258,566.35	-	-

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 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	134,373.25	2.56	-	134,373.25
租户 2	55,197.01	1.05	-	55,197.01
租户 3	39,309.60	0.75	-	39,309.60
租户 4	37,581.68	0.71	-	37,581.68
租户 5	27,481.36	0.52	-	27,481.36
合计	293,942.90	5.59	-	293,942.90

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 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。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	合计
一、账面原值		
1.期初余额	3,854,268,445.40	3,854,268,445.40
2.本期增加金额	9,187,292.07	9,187,292.07
外购	9,187,292.07	9,187,292.07
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	496,455.16	496,455.16
处置	-	-
其他原因减少	496,455.16	496,455.16
4.期末余额	3,862,959,282.31	3,862,959,282.31
二、累计折旧 (摊销)		
1.期初余额	118,558,906.23	118,558,906.23
2.本期增加金额	169,342,477.41	169,342,477.41
本期计提	169,342,477.41	169,342,477.41
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	287,901,383.64	287,901,383.64
三、减值准备		
四、账面价值		
1.期末账面价值	3,575,057,898.67	3,575,057,898.67
2.期初账面价值	3,735,709,539.17	3,735,709,539.17

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 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
杭州西溪印象城	杭州市余杭区五常街道五常大道 1 号、3 号 1 幢	249,701.38	270,825,650.26
合计	—	249,701.38	270,825,650.26

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	395,257.24	504,126.88
固定资产清理	-	-
合计	395,257.24	504,126.88

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	机器设备	电子设备	办公家私	其他设备	合计
一、账面原值					-
1.期初余额	17,158.71	680,568.97	19,022.24	60,090.73	776,840.65
2.本期增加 金额	-	109,759.24	-	-	109,759.24
购置	-	109,759.24	-	-	109,759.24
在建工程 转入	-	-	-	-	-
收购子公 司增加	-	-	-	-	-
3.本期减少 金额	-	-	-	-	-
处置或报 废	-	-	-	-	-
其他原因 减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	17,158.71	790,328.21	19,022.24	60,090.73	886,599.89
二、累计折 旧					
1.期初余额	-	236,300.57	10,156.22	26,256.98	272,713.77
2.本期增加 金额	-	203,231.48	1,983.08	13,414.32	218,628.88
本期计提	-	203,231.48	1,983.08	13,414.32	218,628.88
其他原因 增加	-	-	-	-	-
3.本期减少 金额	-	-	-	-	-
处置或报 废	-	-	-	-	-
其他原因 减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	439,532.05	12,139.30	39,671.30	491,342.65
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加 金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-

项目	机器设备	电子设备	办公家私	其他设备	合计
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末账面价值	17,158.71	350,796.16	6,882.94	20,419.43	395,257.24
2.期初账面价值	17,158.71	444,268.40	8,866.02	33,833.75	504,126.88

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 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。

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提费用	21,031,747.08	5,257,936.77	18,210,348.80	4,552,587.20
合计	21,031,747.08	5,257,936.77	18,210,348.80	4,552,587.20

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产账面价值与计税基础的差异	42,460,934.12	10,615,233.53	41,105,896.16	10,276,474.04
合计	42,460,934.12	10,615,233.53	41,105,896.16	10,276,474.04

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	5,257,936.77	-	4,552,587.20	-
递延所得税负债	5,257,936.77	5,357,296.76	4,552,587.20	5,723,886.84

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	494,139.17	350,406.38
其他应收款	894,234.47	730,976.03
其他流动资产	-	-
其他非流动资产	-	-
合计	1,388,373.64	1,081,382.41

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	494,139.17	333,478.91
1-2 年	-	16,927.47
合计	494,139.17	350,406.38

11.5.7.20.2.2 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	254,243.65	51.45	2025 年 7 月 18 日	合同尚未到期，预付款在合同期内按月摊销
供应商 2	93,396.23	18.90	2025 年 4 月 11 日	合同尚未到期，预付款在合同期内按月摊销

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 3	86,716.98	17.55	2025 年 10 月 30 日	合同尚未到期，预付款在合同期内按月摊销
供应商 4	36,451.48	7.38	2025 年 4 月 18 日	完成服务后进行结算
供应商 5	16,927.47	3.42	2019 年 10 月 31 日	完成服务后进行结算
合计	487,735.81	98.70		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	637,465.91	467,962.07
1-2 年	-	6,245.40
3 年以上	256,768.56	256,768.56
小计	894,234.47	730,976.03
减：坏账准备	-	-
合计	894,234.47	730,976.03

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金	235,000.00	702,962.07
其他	659,234.47	28,013.96
小计	894,234.47	730,976.03
减：坏账准备	-	-
合计	894,234.47	730,976.03

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 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	597,220.51	66.79	-	597,220.51
债务人 2	235,000.00	26.28	-	235,000.00
债务人 3	34,000.00	3.80	-	34,000.00
债务人 4	21,768.56	2.43	-	21,768.56
债务人 5	6,245.40	0.70	-	6,245.40
合计	894,234.47	100.00	-	894,234.47

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付工程款	7,341,734.45	10,076,754.14
应付经营款	17,528,603.97	16,357,946.04
合计	24,870,338.42	26,434,700.18

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 6	394,623.34	未到结算期
供应商 7	392,138.35	未到结算期
供应商 8	285,534.70	未到结算期
供应商 9	191,000.00	未到结算期
供应商 10	8,416.20	未到结算期
合计	1,271,712.59	-

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,687,135.21	1,791,174.85
企业所得税	13,762,591.16	18,435,720.94
城市维护建设税	60,720.10	76,646.67
教育费附加	26,022.90	32,848.57
房产税	3,266,071.27	3,245,777.66
土地使用税	440,617.44	403,899.32
地方教育附加	17,348.60	21,899.05
其他	147,856.20	153,971.69
合计	19,408,362.88	24,161,938.75

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收经营款	8,801,201.12	8,484,900.94
合计	8,801,201.12	8,484,900.94

11.5.7.26.2 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。

11.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质押借款	-	-
抵押借款	597,000,000.00	597,500,000.00
保证借款	-	-
信用借款	-	-
未到期应付利息	480,157.58	544,512.18
合计	597,480,157.58	598,044,512.18

注：于 2024 年 4 月，本集团向招商银行股份有限公司杭州分行借入人民币 598,000,000.00 元的借款，以本集团持有的投资性房地产杭州西溪印象城作为抵押，借款期限为 15 年期，按季付息，前两年每年偿还本金人民币 500,000.00 元，后续每年偿还本金 1%，剩余本金到期一次性结清。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	30,482,145.42	30,272,876.37
其他应付款	92,953,442.73	103,877,959.47
合计	123,435,588.15	134,150,835.84

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租户租金	30,482,145.42	30,272,876.37
合计	30,482,145.42	30,272,876.37

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

未存在账龄超过 1 年的重要预收款项。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	85,841,317.54	84,612,666.12
代收代付款	1,199,726.90	15,173,226.91
预提费用	5,412,398.29	3,592,066.44
一年内到期的长期银行借款	500,000.00	500,000.00
合计	92,953,442.73	103,877,959.47

11.5.7.30.3.2 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	1,035,443.34	未到付款时点
租户 7	690,893.10	未到付款时点
租户 8	626,604.00	未到付款时点
租户 9	558,540.00	未到付款时点
租户 10	539,616.00	未到付款时点
合计	3,451,096.44	-

11.5.7.31 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	1,000,000,000.00	3,260,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	1,000,000,000.00	3,260,000,000.00

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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	-59,509,456.57	-	-59,509,456.57
本期利润	15,122,284.21	-	15,122,284.21
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	-175,599,999.49	-	-175,599,999.49
本期末	-219,987,171.85	-	-219,987,171.85

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
	杭州润衡置业有限公司	杭州润衡置业有限公司
营业收入	338,387,472.77	240,433,331.47
物业出租收入	270,825,650.26	199,340,626.75
物业管理收入	57,745,021.61	40,533,073.31
其他收入	9,816,800.90	559,631.41
合计	338,387,472.77	240,433,331.47
营业成本	196,948,045.42	140,424,806.43
投资性房地产折旧	169,342,477.41	118,558,906.23
公共设施维保成本	25,498,767.51	19,860,329.75
其他成本	2,106,800.50	2,005,570.45
合计	196,948,045.42	140,424,806.43

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
商贸发展补助	2,893,905.00	2,829,533.00
文旅专项补助	-	200,000.00
其他	43,290.55	-
合计	2,937,195.55	3,029,533.00

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
长期借款利息支出	16,615,884.71	14,551,416.36

其他	5,190,358.40	3,654,581.12
合计	21,806,243.11	18,205,997.48

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
城市维护建设税	1,443,408.04	940,036.34
教育费附加	618,587.47	402,872.71
房产税	31,784,497.25	22,081,936.11
土地使用税	477,335.62	274,161.96
印花税	334,138.79	663,333.77
其他	412,391.66	268,581.83
合计	35,070,358.83	24,630,922.72

11.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
推广费用	9,309,341.78	6,239,504.44
客户相关费用	3,414,024.12	2,344,895.33
其他	200,482.29	37,897.05
合计	12,923,848.19	8,622,296.82

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
其他	606,824.57	561,134.59
合计	606,824.57	561,134.59

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	12,828.38	28,519.69
其他	-	-

合计	12,828.38	28,519.69
----	-----------	-----------

11.5.7.47 信用减值损失

无。

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
专业服务费	610,000.00	616,000.00
登记费	-	195,600.00
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	9,614.07	4,700.00
合计	739,614.07	936,300.00

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
罚没收入	124,728.49	208,610.04
其他	33,510.03	1,295.90
合计	158,238.52	209,905.94

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
税收滞纳金回冲	-	-4,059,237.41
其他	11,000.00	-22,954.77
合计	11,000.00	-4,082,192.18

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	6,506,676.85	-11,456,275.33
递延所得税费用	-366,590.08	10,332,634.94
合计	6,140,086.77	-1,123,640.39

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	21,262,370.98
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	4,057,909.50
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
其他	2,082,177.27
合计	6,140,086.77

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
收到租赁保证金	36,643,125.46	23,216,028.30
代收原股东分红退税款	-	15,000,000.00
收到银行结息	1,990,705.20	2,029,103.94
收到政府补助	2,937,195.55	3,029,533.00
其他	158,238.52	944.69
合计	41,729,264.73	43,275,609.93

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）
----	--	-------------------------------------

	日	至 2024 年 12 月 31 日
退还租赁保证金	38,750,930.97	20,402,856.27
支付税收滞纳金	-	9,885,415.74
支付分红退税款	13,973,500.00	-
其他	9,790,502.65	1,952,366.97
合计	62,514,933.62	32,240,638.98

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	15,122,284.21	19,290,540.73
加：信用减值损失	-	-
固定资产折旧	218,628.88	272,713.77
投资性房地产折旧	169,342,477.41	118,558,906.23
利息支出	21,806,243.11	18,205,997.48
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	338,759.49	10,332,634.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-565,117.13	-39,614,541.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-19,147,586.45	-7,296,831.49
经营活动产生的现金流量净额	187,115,689.52	119,749,419.75
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	-	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	257,075,602.90	274,273,918.03
减：现金的期初余额	274,273,918.03	3,260,000,000.00
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	-17,198,315.13	-2,985,726,081.97

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

本报告期内无支付的取得子公司的现金净额。

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	257,075,602.90	274,273,918.03
其中：可随时用于支付的银行存款	256,949,444.85	274,148,492.45
可随时用于支付的其他货币资金	126,158.05	125,425.58
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	257,075,602.90	274,273,918.03
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	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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-印力消费基础设施资产支持专项计划	北京市	北京市	资产支持计划	100.00	-	认购
杭州润汇商业管理有限	杭州市	杭州市	投资载体	-	100.00	收购

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	
公司						
杭州润衡置业有限公司	杭州市	杭州市	商业零售	-	100.00	收购

注：杭州润汇商业管理有限公司为 SPV 公司，截至 2024 年 8 月 14 日，杭州润衡置业有限公司已取得杭州市余杭区市场监督管理局出具的证明文件，SPV 已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 的吸收合并已完成。

11.5.10 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明¹

11.5.11.1 承诺事项

无。

11.5.11.2 或有事项

无。

11.5.11.3 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。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

无。

11.5.12.2 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
深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司	运营管理统筹机构
杭州印力商业管理有限公司	运营管理实施机构
United Harvest Investment Limited	其他关联关系

关联方名称	与本基金的关系
深圳市印力物业服务有限公司杭州西溪分公司	其他关联关系
珠海横琴雪绒花信息科技有限公司	其他关联关系
中国中金财富证券有限公司	其他关联关系

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日 (基金合同生效 日) 至 2024 年 12 月 31 日
中金基金管理有限公司	基金管理人管理费	5,440,832.35	3,936,940.80
中国国际金融股份有限公司	计划管理人管理费	960,147.16	692,081.97
招商银行股份有限公司	基金托管人托管费	320,050.25	231,584.60
杭州印力商业管理有限公司	运营管理服务	36,609,757.91	28,420,570.17
深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司	运营管理服务	10,985,624.41	7,470,460.75
珠海横琴雪绒花信息科技有限公司	信息技术服务	239,526.19	130,730.10
合计	-	54,555,938.27	40,882,368.39

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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
杭州印力商业管理有限公司	场地租赁	1,794,311.76	1,226,463.88
深圳市印力物业服务有限公司杭州西溪分公司	停车场租赁	20,500,000.00	14,611,113.47
合计	-	22,294,311.76	15,837,577.35

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 基金交易

无。

11.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	53,996,361.83	40,520,053.69
其中：固定管理费	6,400,979.51	4,629,022.77
浮动管理费	47,595,382.32	35,891,030.92
支付销售机构的客户维护费	592.27	474.14

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。固定管理费用的计算方法如下：

$$H=E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的固定管理费用；

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

2、浮动管理费

基金的浮动管理费用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。

（a）基础管理费用的计算方法如下：

基础管理费用 $1=I \times 8.5\%$ ；其中 I 表示项目公司当年经审计的总收入，以项目公司年度审计报告为准。基础管理费用 $2=C \times 8.0\%$ ；其中 C 表示项目公司当年实现的净运营收入，以项目公司年度审计报告为准。

(b) 浮动管理费用的计算方法如下：

浮动管理费用 $= (C-T) \times 20\%$ ；T 表示项目公司净运营收入考核目标值；其中于不动产基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日，项目公司净运营收入目标值以《可供分配金额预测报告》中记载的该自然年度对应的净运营收入为准，不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以基金实际运作天数折算对应年度净运营收入目标值；自《可供分配金额预测报告》预测期结束后的第一个自然年度开始，项目公司净运营收入目标值为上一自然年度经审计的净运营收入金额与上一自然年度项目公司净运营收入考核目标值的孰高值。

3、客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照约定从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	320,050.25	231,584.60

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：

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

H 为每日应计提的托管费用；

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

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.13.6.2 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							
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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（%）
印力商用置业有限公司	330,000,000.00	33.00	-	-	-	330,000,000.00	33.00
深圳市地铁集团有限公司	297,500,000.00	29.75	-	-	-	297,500,000.00	29.75
中国国际金融股份有限公司	6,479,111.00	0.65	23,023,907.00	-	27,346,309.00	2,156,709.00	0.22
中国中金财富证券有限公司	14,879,381.00	1.49	4,260,500.00	-	18,209,381.00	930,500.00	0.09
合计	648,858,492.00	64.89	27,284,407.00	-	45,555,690.00	630,587,209.00	63.06
上年度可比期间							
2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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（%）
印力商用置业有限公司	330,000,000.00	33.00	-	-	-	330,000,000.00	33.00
深圳市地铁集团有限公司	297,500,000.00	29.75	-	-	-	297,500,000.00	29.75
中国国际金融股份有限公司	-	0.00	8,614,754.00	-	2,135,643.00	6,479,111.00	0.65
中国中金财富证券有限公司	8,900,000.00	0.89	7,634,599.00	-	1,655,218.00	14,879,381.00	1.49
合计	636,400,000.00	63.64	16,249,353.00	-	3,790,861.00	648,858,492.00	64.89

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。

11.5.13.7 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	256,956,459.47	2,214,634.98	274,052,738.34	2,420,525.33
合计	256,956,459.47	2,214,634.98	274,052,738.34	2,420,525.33

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 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 11.5.19.2.2。

11.5.14 关联方应收应付款项**11.5.14.1 应收项目**

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海横琴雪绒花信息科技有限公司	597,220.51	-	467,962.07	-
其他应收款	杭州印力商业管理有限公司	6,245.40	-	6,245.40	-
合计	-	603,465.91	-	474,207.47	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	5,440,832.35	3,936,940.80
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	960,147.16	692,081.97
应付托管人托管费	招商银行股份有限公司	320,050.25	231,584.60
运营管理费	深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司	928,494.44	2,885,153.25
运营管理费	杭州印力商业管理有限公司	12,167,416.16	11,333,138.76
应付借款	招商银行股份有限公司	597,980,157.58	598,544,512.18
应付退税款	United Harvest Investment Limited	-	13,973,500.00

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付垫付款	杭州印力商业管理有限公司	1,155,502.73	1,155,502.73
应付代收款	深圳市印力物业服务有限公司杭州西溪分公司	26,495.34	26,495.34
应付垫付款	印力商用置业有限公司	11,483.12	11,483.12
合计	—	618,990,579.13	632,790,392.75

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分 红数	本期收益分配 合计	本期收益分 配占可供分 配金额比例 (%)	备注
1	2025 年 4 月 1 日	场外：2025 年 4 月 1 日 场内：2025 年 4 月 2 日	0.4560	45,599,998.81	99.7853	-
2	2025 年 5 月 7 日	场外：2025 年 5 月 7 日 场内：2025 年 5 月 8 日	0.4000	40,000,000.00	92.7016	-
3	2025 年 8 月 18 日	场外：2025 年 8 月 18 日 场内：2025 年 8 月 19 日	0.4500	45,000,000.35	96.9217	
4	2025 年 12 月 22 日	场外：2025 年 12 月 22 日 场内：2025 年 12 月 23 日	0.4500	45,000,000.33	97.6254	
合计	-	-	1.7560	175,599,999.49	-	-

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。

本基金未持有利率敏感性负债，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。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

11.5.18.1 以公允价值计量的金融工具

无。

11.5.18.2 其他金融工具的公允价值 (期末非以公允价值计量的项目)

无。

11.5.18.3 非持续的以公允价值计量的金融工具

无。

11.5.18.4 不以公允价值计量的金融工具

无。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	2,303,826.61	6,113,600.02
其他货币资金	-	-
小计	2,303,826.61	6,113,600.02
减：减值准备	-	-
合计	2,303,826.61	6,113,600.02

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	2,298,483.79	6,111,359.21
应计利息	5,342.82	2,240.81
小计	2,303,826.61	6,113,600.02
减：减值准备	-	-
合计	2,303,826.61	6,113,600.02

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

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对 子 公 司 投 资	3,260,000,000.00	-	3,260,000,000.00	3,260,000,000.00	-	3,260,000,000.00
合计	3,260,000,000.00	-	3,260,000,000.00	3,260,000,000.00	-	3,260,000,000.00

11.5.19.2.2 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
专项 计划	3,260,000,000.00	-	-	3,260,000,000.00	-	-
合计	3,260,000,000.00	-	-	3,260,000,000.00	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”或“评估机构”），戴德梁行经财政部、中国证监会审查及批准，具备证券期货相关业务评估资质，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。基金管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了内部必要的审批决策流程。

评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在评估报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与评估对象没有现实或潜在的利益，与委托人及评估利害关系人没有利害关系，对评估对象、委托人及评估利害关系人不存在偏见；评估报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于评估技术和信息的局限性，不动产

资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产资产出具的编号为粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 045 号《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 180602）持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》，即中国浙江省杭州市余杭区五常街道五常大道 1 号、3 号 1 幢「杭州西溪印象城」商业及配套不动产项目，总建筑面积为 249,701.38 平方米房屋所有权及其占用 88,123.50 平方米土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 3,959,000,000 元（大写人民币叁拾玖亿伍仟玖佰万整）。评估报告摘要如下：

评估委托方：中金基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次评估采用的参数如下：

	项目名称	土地 剩余年限	市场租金	折现率	预测期内市场 租金增长率	预测期 内出租率	资本性 支出
		（年）	（元/平方米/天）	（%）	（%）	（%）	（万元/年）
2024 年评估采用的参数	杭州西溪印象城	23.5	专门店 B1-L4 层：25-620； 次主力店：68-125；	7.0%	专门店、次主力店：2026 年 5%、2027-2029 年增长率为 4%、预测期内后续年度增长率	97.50%-97.75%	1,200

			主力店： 54-68		为 3%； 主力店部分预测 期内增长率为 2%。		
2025 年评 估采 用的 参数	杭州西 溪印象 城	22.5	专门店 B1- L4 层：22- 624； 次主力店： 68-125； 主力店： 54-68	6.5%	专门店、次主力 店：2027-2029 年增长率为 4%、预测期内 后续年度增长率为 3%； 主力店部分预测 期内增长率为 2%。	97.75%	1,200

基于上述参数变化，本基金所涉及的运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出等重要参数较最近一次评估未发生重大变化。具体情况详见《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度评估报告》。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不容评估方法进行校验的评估结果。

评估机构选取市场法作为本次评估校验方法。市场法校验结果如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值（元）	单价 (元/平方米)
杭州西溪印象城	249,701.38	收益法	3,959,000,000	15,855
		市场法	3,879,000,000	15,535

本基金持有的全部不动产项目均为商业不动产项目，收益法估值总价为 39.59 亿，采用市场法校验测算总价为 38.79 亿，结果差异在 20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

报告期内，不动产项目实际产生的现金流如下。

单位：人民币元

序号	不动产项目 名称	本期营业收入			本期运营净收益		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	杭州西溪印象城	33,838.76	34,084.09	99.28%	23,858.20	23,270.01	102.53%

合计	-	33,838.76	34,084.09	99.28%	23,858.20	23,270.01	102.53%
----	---	-----------	-----------	--------	-----------	-----------	---------

收入和运营净收益为不动产项目层面数据，计算口径与评估报告保持一致。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 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 (%)
1,311	762,776.51	994,076,353.00	99.41	5,923,647.00	0.59
上年度末 2024 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 (%)
1,694	590,318.77	991,579,153.00	99.16	8,420,847.00	0.84

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 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	深圳市地铁集团有限公司	297,500,000.00	29.75
2	中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投	72,614,825.00	7.26
3	国泰海通证券股份有限公司	33,127,114.00	3.31

4	中信证券股份有限公司	30,290,654.00	3.03
5	申万宏源证券有限公司	15,576,179.00	1.56
6	大家资管—光大银行—大家资产稳健优选 2 号 固定收益类资产管理产品	14,096,563.00	1.41
7	中信证券—光大银行—中信证券基础设施 1 号 集合资产管理计划	13,586,799.00	1.36
8	华福证券有限责任公司	11,244,855.00	1.12
9	华能贵诚信托有限公司—华能信托·双利粤湾 1 号集合资金信托计划	7,815,664.00	0.78
10	大家资产—招商银行—大家资产厚坤 13 号集 合资产管理产品	7,750,000.00	0.78
合计		503,602,653.00	50.36
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
1	国泰君安证券股份有限公司	13,445,580.00	1.34
2	中信建投证券股份有限公司	8,742,082.00	0.87
3	首创证券股份有限公司	8,000,000.00	0.80
4	广东粤财信托有限公司—粤财信托·鹏雅 10 号 集合资金信托计划	6,486,769.00	0.65
5	中国国际金融股份有限公司	6,479,111.00	0.65
6	中国中金财富证券有限公司	5,979,381.00	0.60
7	大家人寿保险股份有限公司—传统产品	5,833,089.00	0.58
8	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金 证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一 资产管理计划	5,786,604.00	0.58
9	上海国际信托有限公司	5,285,953.00	0.53
10	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	5,217,044.00	0.52
合计		71,255,613.00	7.13

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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	印力商用置业有限公司	330,000,000.00	33.00
合计		330,000,000.00	33.00
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比 例（%）

1	印力商用置业有限公司	330,000,000.00	33.00
2	深圳市地铁集团有限公司	297,500,000.00	29.75
3	中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投	95,000,000.00	9.50
4	中信证券股份有限公司	29,800,000.00	2.98
5	北京首源投资有限公司	29,750,000.00	2.98
6	大家资产－招商银行－大家资产厚坤 13 号集合 资产管理产品	29,750,000.00	2.98
7	深圳市龙华产业资本投资有限公司	14,870,000.00	1.49
8	中国中金财富证券有限公司	8,900,000.00	0.89
合计		835,570,000.00	83.56

13.4 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）	占不动产基金总份额比例 （%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产 基金	11,292.00	0.0011

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 4 月 16 日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 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

2025 年 11 月 8 日，本基金管理人发布公告，耿帅军先生自 2025 年 11 月 7 日期担任公司副总

经理。

(2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

15.3 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。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金的审计机构为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙），该审计机构自基金合同生效日起向本基金提供审计服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付审计费用 480,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该评估机构自基金合同生效日起向本基金提供评估服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 100,000.00 元。

15.6 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。

15.7 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	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金关于 2024 年下半年度主要运营数据的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 1 月 10 日
2	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 1 月 21 日
3	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 1 月 22 日
4	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2025 年 2 月 6 日
5	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	中国证监会规定媒介	2025 年 2 月 22 日

6	中金基金管理有限公司关于中金印力消费基础设施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	2025 年 3 月 28 日
7	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2025 年 3 月 28 日
8	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度评估报告	中国证监会规定媒介	2025 年 3 月 28 日
9	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 3 月 28 日
10	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份额解除限售的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 16 日
11	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产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 18 日
12	中金印力消费基础设施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	2025 年 4 月 18 日
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 22 日
14	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份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 23 日
15	中金基金管理有限公司关于董事变更的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 24 日
16	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2024 年度及 2025 年 1 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 25 日
17	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份额解除限售的提示性公告	中国证监会规定媒介	2025 年 4 月 30 日
18	中金基金管理有限公司关于中金印力消费基础设施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	2025 年 4 月 30 日
19	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年上半年度主要运营数据的公告	中国证监会规定媒介	2025 年 7 月 8 日
20	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 7 月 21 日
21	中金基金管理有限公司关于中金印力消费基础设施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	2025 年 8 月 14 日

22	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	中国证监会规定媒介	2025 年 8 月 29 日
23	关于举办中金印力消费基础设施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	2025 年 9 月 17 日
24	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告	中国证监会规定媒介	2025 年 10 月 28 日
25	中金基金管理有限公司高级管理人员变更公告	中国证监会规定媒介	2025 年 11 月 8 日
26	关于举办中金印力消费基础设施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	2025 年 12 月 4 日
27	中金基金管理有限公司关于中金印力消费基础设施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	2025 年 12 月 18 日

§16 影响投资者决策的其他重要信息

16.1 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	杭州润衡置业有限公司	备注
币种	人民币	/
项目公司形成/购买资产时间	一期：2013 年 5 月；二期：2019 年 5 月	/
基金购买资产时间	2024/4/17	1
初始成本	1,653,623,977.12	2
采用公允价值法计量的账面价值	3,959,000,000.00	3
采用成本法计量的账面价值	3,575,057,898.67	4
基金购买资产的投资成本	3,846,772,131.93	/
所在区域	浙江省	/
所在城市	杭州市	/
报告期	2025 年年度报告	/

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采用公允价值计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 3,959,000,000 元；

4. 基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值合计为 3,575,057,898.67 元。

§17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- （一）中国证监会准予中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金募集注册的文件
- （二）《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》
- （三）《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- （四）《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新
- （五）关于申请募集中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书
- （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）报告期内中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金在指定媒介上发布的各项公告
- （九）中国证监会要求的其他文件

17.2 存放地点

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资者可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

17.3 查阅方式

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

投资者对本报告书如有疑问，可咨询本基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：（86）010-63211122 400-868-1166

传真：（86）010-66159121

中金基金管理有限公司

2026 年 3 月 31 日