

中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

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
基金场内简称	中金印力消费 REIT
基金主代码	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
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《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》《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》

二、交割审计情况

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”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司杭州润衡置业有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件）。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2024 年 4 月 16 日）资产总计 4,015,388,033.49 元，负债合计 2,893,164,964.32 元，所有者权益合计 1,122,223,069.17 元。本基金后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

中金基金管理有限公司

2024 年 5 月 9 日

杭州润衡置业有限公司

自 2024 年 1 月 1 日
至 2024 年 4 月 16 日止期间财务报表



KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码: 100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2409883 号

中金基金管理有限公司:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 32 页的杭州润衡置业有限公司 (以下简称“杭州润衡”) 财务报表, 包括 2024 年 4 月 16 日的资产负债表, 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的杭州润衡财务报表在所有重大方面按照财务报表附注 2 (以下简称“附注 2”) 所述的编制基础编制。

二、 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, 我们独立于杭州润衡, 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。

三、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注 2 对编制基础的说明。杭州润衡财务报表仅为杭州润衡的母公司印力商用置业有限公司与中金-印力消费基础设施资产支持专项计划就杭州润衡的股权进行交割参考之目的而编制。因此, 该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

第 1 页, 共 3 页

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2409883 号

四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为印力商用置业有限公司与中金-印力消费基础设施资产支持专项计划就杭州润衡的股权进行交割参考之目的使用。未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照附注 2 所述的编制基础编制财务报表 (包括确定附注 2 所述的编制基础对于在具体情况下编制财务报表的可接受性)，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，管理层负责评估杭州润衡的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非杭州润衡计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督杭州润衡的财务报告过程。

六、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。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2409883 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

- (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，就可能导致对杭州润衡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杭州润衡不能持续经营。

我们与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。



中国注册会计师


陈泳意



中国 北京

杨玲 



日期: 2024年 05月 07日

杭州润衡置业有限公司
资产负债表
2024年4月16日
(金额单位：人民币元)

	附注	2024年 4月16日
资产		
流动资产		
货币资金	5	51,463,283.56
应收账款	6	1,887,139.50
预付款项		166,854.38
其他应收款	7	1,794,513.46
其他流动资产		<u>454,055.04</u>
流动资产合计		<u>55,765,845.94</u>
非流动资产		
投资性房地产	8	3,959,000,000.00
固定资产		<u>622,187.55</u>
非流动资产合计		<u>3,959,622,187.55</u>
资产总计		<u>4,015,388,033.49</u>

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

杭州润衡置业有限公司
资产负债表 (续)
2024 年 4 月 16 日
(金额单位: 人民币元)


	附注	2024 年 4 月 16 日
负债和所有者权益		
流动负债		
应付账款	10	37,346,346.30
预收款项	11	22,798,937.66
应交税费	4(3)	93,113,775.99
合同负债	12	5,789,318.01
其他应付款	13	63,019,685.92
一年内到期的非流动负债	14	<u>2,015,356,650.00</u>
流动负债合计		<u>2,237,424,713.88</u>
非流动负债		
长期应付款	15	35,689,105.61
递延所得税负债	9	<u>620,051,144.83</u>
非流动负债合计		<u>655,740,250.44</u>
负债合计		<u>2,893,164,964.32</u>

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

杭州润衡置业有限公司
 资产负债表 (续)
 2024 年 4 月 16 日
 (金额单位: 人民币元)


	附注	2024 年 4 月 16 日
负债和所有者权益 (续)		
所有者权益		
实收资本	16	829,193,900.00
资本公积		42,592.61
盈余公积		192,694,894.35
未分配利润		<u>100,291,682.21</u>
所有者权益合计		<u>1,122,223,069.17</u>
负债和所有者权益总计		<u>4,015,388,033.49</u>

此财务报表已于 **2024年 05月 07日** 获董事会批准。



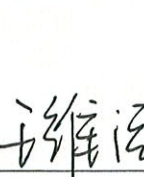
张雪东
 法定代表人

(签名和盖章)



陈峰
 主管会计工作的
 公司负责人

(签名和盖章)



王维洁
 会计机构负责人

(签名和盖章)



刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

杭州润衡置业有限公司
 利润表
 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日止期间
 (金额单位：人民币元)

	附注	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日 止期间
营业收入	18	96,494,622.68
减：营业成本		15,854,715.91
税金及附加		10,075,384.67
销售费用		3,742,039.85
管理费用		5,545,906.04
财务费用	19	21,800,786.89
其中：利息费用		22,393,585.00
利息收入		599,564.41
加：其他收益		5,534,215.35
公允价值变动损失		<u>(5,713,655.70)</u>
营业利润		39,296,348.97
加：营业外收入		117,860.16
减：营业外支出		<u>2,345,921.04</u>
利润总额		37,068,288.09
减：所得税费用	20	<u>9,849,708.92</u>
净利润		27,218,579.17
其他综合收益的税后净额		<u>-</u>
综合收益总额		<u>27,218,579.17</u>

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

杭州润衡置业有限公司
现金流量表
自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日止期间
(金额单位：人民币元)

	附注	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日 止期间
经营活动产生的现金流量：		
出租物业和提供劳务收到的现金		101,496,460.82
收到其他与经营活动有关的现金		<u>14,135,934.54</u>
经营活动现金流入小计		<u>115,632,395.36</u>
购买商品和接受劳务支付的现金		20,328,912.70
支付的各项税费		21,148,130.21
支付其他与经营活动有关的现金		<u>18,156,601.98</u>
经营活动现金流出小计		<u>59,633,644.89</u>
经营活动产生的现金流量净额	21(1)	<u>55,998,750.47</u>
投资活动产生的现金流量：		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,382.13
收到的其它与投资活动有关的现金		<u>1,081,493,943.01</u>
投资活动现金流入小计		<u>1,081,524,325.14</u>
购建固定资产和其他长期资产支付的现金		<u>4,686,474.46</u>
投资活动现金流出小计		<u>4,686,474.46</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>1,076,837,850.68</u>

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

杭州润衡置业有限公司
 现金流量表 (续)
 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日止期间
 (金额单位: 人民币元)

	附注	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日 止期间
筹资活动产生的现金流量:		
偿还债务支付的现金		17,000,000.00
分配股利和偿付利息支付的现金		<u>1,138,380,775.97</u>
筹资活动现金流出小计		<u><u>1,155,380,775.97</u></u>
筹资活动使用的现金流量净额		<u>(1,155,380,775.97)</u>
现金及现金等价物净减少额	21(2)	(22,544,174.82)
加: 期初现金及现金等价物余额		<u>74,007,458.38</u>
期末现金及现金等价物余额	21(3)	<u><u>51,463,283.56</u></u>

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

杭州润衡置业有限公司
所有者权益变动表
自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日止期间
(金额单位：人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2024 年 1 月 1 日余额		829,193,900.00	42,592.61	192,694,894.35	114,073,103.04	1,136,004,490.00
本期增减变动金额						
1. 综合收益总额		-	-	-	27,218,579.17	27,218,579.17
2. 利润分配						
- 对股东的分配	17	-	-	-	(41,000,000.00)	(41,000,000.00)
上述 1 至 2 小计		-	-	-	(13,781,420.83)	(13,781,420.83)
2024 年 4 月 16 日余额		829,193,900.00	42,592.61	192,694,894.35	100,291,682.21	1,122,223,069.17

刊载于第 8 页至第 32 页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

杭州润衡置业有限公司
财务报表附注
(金额单位：人民币元)

1 公司基本情况

杭州润衡置业有限公司(以下简称“本公司”)系2008年1月3日在中华人民共和国浙江省杭州市投资设立的有限责任公司,企业法人统一社会信用代码为913301006680492346,经营期限为无限,注册资本为人民币829,193,900.00元。

本公司主要从事自有房屋租赁、场地租赁、广告位租赁、货架租赁;物业管理服务及其他商业综合体管理服务。

本公司的母公司为印力商用置业有限公司(以下简称“印力商用置业”),最终控股公司为Vanke Rainbow Partnership, LP。

2024年1月11日,本公司的母公司印力商用置业与中国国际金融股份有限公司(计划管理人,代表中金-印力消费基础设施资产支持专项计划(“专项计划”))、杭州润汇商业管理有限公司(“润汇商业”,拟由专项计划100%持有)及本公司签订相关股权转让协议,约定印力商用置业向润汇商业转让其持有的本公司100%股权,交割日为专项计划的设立日2024年4月17日,上述交易完成后,润汇商业成为本公司的母公司,持有本公司100%的股权,并于2024年4月18日完成工商变更。

2 财务报表编制基础

于2024年4月16日,本公司的流动负债已超过流动资产人民币2,181,658,867.94元。本公司于2024年1月9日与招商银行股份有限公司杭州分行签订借款合同,借入人民币598,000,000.00元,并于2024年4月28日全额提款,借款期限为15年。此外,按照本公司和润汇商业签订的股东借款协议,交割完成后,润汇商业将向本公司提供不低于人民币16亿元的股东借款,借款期限为1年,本公司已于2024年4月28日取得润汇商业提供的第一笔股东借款人民币14亿元。本公司的经营活动、融资安排以及其他可运用的财务资源能够提供足够的营运资金,以确保本公司在资产负债表日后未来十二个月内能够清偿到期债务并保持持续经营。因此本财务报表以持续经营为基础编制。

本财务报表仅为印力商用置业与专项计划就本公司的股权进行交割参考之目的而编制,不适用于其他目的。

鉴于本财务报表之特殊编制目的，本财务报表仅列示本公司于 2024 年 4 月 16 日（以下简称“交割定价基准日”）的资产负债表、自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及对本财务报表使用者而言重要的附注项目，不列示比较数据，亦未披露与金融工具相关的风险、公允价值、资本管理和关联方关系及其交易等相关性较低的财务报表附注，且适当简化部分附注项目的披露。因此，本财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

除上述事项外，本财务报表根据以下附注 3 中所述的会计政策编制，这些会计政策符合中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的要求。

3 主要会计政策和主要会计估计

(1) 营业周期

本公司的主要业务为商业物业出租和物业管理及营运，营业周期通常为 12 个月。

(2) 记账本位币

本公司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。

(3) 现金和现金等价物

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。

(4) 投资性房地产

本公司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。

同时满足下列条件时，本公司对持有的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量：

投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值（参见附注 3(9)）为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(5) 固定资产

固定资产指本公司为经营管理而持有的，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 3(8)(b)）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公司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。

本公司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，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

	使用寿命	预计净残值率	折旧率
电子设备	4 年	5%	24%
办公设备	3 年	5%	32%

本公司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。

(6) 租赁

在合同开始日，本公司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，本公司进行如下评估：

- 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 3(12) 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司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。

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。本公司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。

(7) 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(i) 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公司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，本公司按照根据附注 3(12) 会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(ii) 金融资产的分类和后续计量

本公司金融资产的分类

本公司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。

除非本公司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。

本公司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：

- 本公司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。

本公司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：

- 本公司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，本公司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，本公司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，本公司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，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司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。本公司以客观事实为依据、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。

本公司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，本公司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。

本公司金融资产的后续计量

- 以摊余成本计量的金融资产

本公司仅有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。

(iii) 金融负债的分类和后续计量

本公司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。

本公司于本报告期均不持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

- 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。

(iv) 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：

- 本公司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；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(v) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司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，且本公司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，虽然本公司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，本公司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，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(vi) 权益工具

本项目公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入所有者权益。

回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

(8) 资产减值准备

除附注 3(10) 中的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

(a) 金融工具的减值

本公司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；
- 租赁应收款。

本公司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，是指本公司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，本公司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。

对于应收账款和租赁应收款，本公司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。本公司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债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和租赁应收款外，本公司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

本公司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，本公司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。本公司考虑的信息包括：

- 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，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司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，本公司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 90 日，本公司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

本公司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或逾期等；
- 本公司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，本公司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，本公司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

如果本公司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公司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公司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。

(b) 其他资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定固定资产是否存在减值的迹象。

本公司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。

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。

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 3(9)）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，根据资产组或者资产组组合中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。

(9) 公允价值的计量

除特别声明外，本公司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。

本公司估计公允价值时，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。

(10) 所得税

本公司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，如果本公司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。

资产负债表日，本公司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，本公司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；
- 并且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) 预计负债

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

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，本公司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。

本公司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。

(12) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司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，本公司在合同开始日，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，是指本公司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，本公司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。

交易价格是本公司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。本公司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，本公司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，本公司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：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司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，本公司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，本公司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，本公司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，本公司会考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司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。

本公司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，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，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。

本公司拥有的、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。本公司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。

与本公司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

本公司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。

(13) 政府补助

政府补助是本公司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公司投入的资本。

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。

本公司取得的、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。本公司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，本公司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，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司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。

(14) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

附注 3(5) 载有关于固定资产的折旧及附注 6、7 载有各类资产减值涉及的会计估计。

4 税项

- (1) 本公司适用的与提供服务和物业出租业务相关的税费有增值税、房产税、土地使用税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等。

税种	计缴标准
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。本公司持有的杭州西溪印象城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；杭州西溪印象城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后，差额部分为应缴增值税。
房产税	从价计征的房产按房产原值扣减 30%后余值的 1.2%计缴房产税，从租计征的房产按出租收入的 12%计缴房产税。
土地使用税	按杭州市五级土地使用税适用税额标准计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税的 7%征收。
教育费附加	按实际缴纳的增值税的 3%征收。
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税的 2%征收。

(2) 所得税

本公司在本报告期内适用的所得税法定税率为 25% 。

(3) 应交税费

	2024 年 4 月 16 日 人民币元
企业所得税	90,910,837.39
房产税	1,982,783.87
土地使用税	129,737.36
其他	<u>90,417.37</u>
合计	<u>93,113,775.99</u>

5 货币资金

	2024年 4月16日 人民币元
银行存款	51,343,644.89
其他货币资金	<u>119,638.67</u>
合计	<u>51,463,283.56</u>

截至2024年4月16日，其他货币资金为存放在微信、支付宝等第三方支付平台款项。

6 应收账款

(1) 应收账款按客户类别分析如下：

	2024年 4月16日 人民币元
第三方	<u>1,887,139.50</u>
小计	1,887,139.50
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>1,887,139.50</u>

(2) 应收账款账龄分析如下:

	2024 年 4 月 16 日 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	<u>1,887,139.50</u>
小计	1,887,139.50
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>1,887,139.50</u>

账龄自应收账款确认日起开始计算。

(3) 应收账款预期信用损失的评估:

本公司对于应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。对于信用状况恶化的单个客户, 本公司采用单项方式计提坏账准备。对于未出现信用状况恶化的客户, 根据本公司的历史经验, 不同细分客户群体发生损失的情况没有显著差异, 因此根据账龄信息计算减值准备时未进一步区分不同的客户群体。对于第三方客户, 本公司一般会收取 3 个月的租赁保证金, 故本公司认为账龄 3 个月以上的应收账款才存在减值的风险, 并基于历史实际信用损失经验对账龄超过 3 个月应收第三方账款计提坏账准备。截至 2024 年 4 月 16 日, 本公司没有账龄超过 3 个月的应收账款。

(4) 截至 2024 年 4 月 16 日, 本公司对杭州西溪印象城租户的租赁应收款均已质押, 详情请参见附注 14。

7 其他应收款

(1) 其他应收款按客户类别分析如下：

	2024年 4月16日 人民币元
应收关联方	1,532,744.90
应收第三方	<u>261,768.56</u>
合计	<u>1,794,513.46</u>

(2) 其他应收款账龄分析如下：

	2024 年 4 月 16 日 人民币元
1 年以内 (含 1 年)	1,537,744.90
3 年以上	<u>256,768.56</u>
小计	1,794,513.46
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>1,794,513.46</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

8 投资性房地产

	2024 年 4 月 16 日 人民币元
投资性房地产初始成本	1,734,435,473.11
公允价值变动调整	<u>2,224,564,526.89</u>
合计	<u>3,959,000,000.00</u>

于 2024 年 4 月 16 日，本公司的投资性房地产均已抵押，详情请参见附注 14。

9 递延所得税负债

	递延所得税负债		
	2024 年 1 月 1 日 人民币元	本期增减 计入损益 人民币元	2024 年 4 月 16 日 人民币元
	投资性房地产	626,281,681.49	(1,621,788.56)
预提费用	(1,517,178.21)	(2,654,688.00)	(4,171,866.21)
商场积分	<u>(465,611.68)</u>	<u>28,729.79</u>	<u>(436,881.89)</u>
合计	<u>624,298,891.60</u>	<u>(4,247,746.77)</u>	<u>620,051,144.83</u>

10 应付账款

	2024 年 4 月 16 日 人民币元
应付经营款	23,026,909.51
应付工程款	<u>14,319,436.79</u>
合计	<u>37,346,346.30</u>

11 预收款项

2024年
4月16日
人民币元

预收租金 22,798,937.66

12 合同负债

2024年
4月16日
人民币元

预收服务费 5,789,318.01

13 其他应付款

2024年
4月16日
人民币元

应付关联公司 11,483.12

租赁保证金 (i) 45,201,086.48

其他 17,807,116.32

合计 63,019,685.92

(i) 租赁保证金是本公司因物业出租而向租户收取的押金。一般情况下，本公司收取 3 个月的租金、物管费等作为保证金，租赁到期后向租户退回。

14 一年内到期的非流动负债

2024 年
4 月 16 日
人民币元

一年内到期的非流动负债	<u>2,015,356,650.00</u>
-------------	-------------------------

于 2023 年 4 月，本公司向兴业银行股份有限公司深圳分行借入人民币 2,044,000,000.00 元的借款，借款期限为 18 年，利率为五年以上 LPR 下调 0.61%，按合同约定的还款节奏分期还款。本公司以其持有的投资性房地产杭州西溪印象城作为抵押，以本公司对杭州西溪印象城的租金收益权作为质押，母公司印力商用置业为该银行借款提供保证。截至 2024 年 4 月 16 日，上述借款剩余未偿还本金为人民币 2,010,000,000.00 元，应付利息余额为人民币 5,356,650.00 元，上述款项已于 2024 年 4 月 29 日全部偿还，相关抵质押与保证已于 2024 年 5 月 6 日解除。

15 长期应付款

2024 年
附注 4 月 16 日
人民币元

租赁保证金	13(i)	<u>35,689,105.61</u>
-------	-------	----------------------

16 实收资本

本公司的注册资本及实收资本结构如下：

	2024 年 4 月 16 日	
	金额	%
	人民币	
印力商用置业	<u>829,193,900.00</u>	<u>100</u>

上述实收资本已由杭州天启会计师事务所（普通合伙）审验，并于 2023 年出具天启验字(2023) 第 0011 号验资报告。

17 利润分配

提取盈余公积

本公司根据按公司章程的规定，本公司的年度净利润于弥补以前年度亏损后，应当提取储备基金。储备基金的提取比例不得低于税后利润的 10%，当累积提取金额达到注册资本的 50% 时，可以不再提取。

期内利润分配

2024 年 3 月 31 日，本公司根据董事会决议安排，向本公司唯一股东印力商用置业分配现金利润人民币 41,000,000.00 元。截至 2024 年 4 月 16 日，该现金股利已支付。

18 营业收入

	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日 止期间 人民币元
物业出租收入	71,500,701.41
物业管理收入	16,482,958.69
商业营运收入	8,312,641.38
其他	<u>198,321.20</u>
合计	<u>96,494,622.68</u>
其中：租赁收入	71,500,701.41
合同产生的收入	24,993,921.27

本公司的收入均来自中国大陆。

19 财务费用

自2024年1月
1日至2024年
4月16日
止期间
人民币元

贷款及应付款项的利息支出	22,393,585.00
存款及应收款项的利息收入	(599,564.41)
银行手续费	<u>6,766.30</u>
合计	<u>21,800,786.89</u>

20 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

自2024年1月
1日至2024年
4月16日
止期间
人民币元

本期所得税	14,097,455.69
递延所得税的变动	<u>(4,247,746.77)</u>
合计	<u>9,849,708.92</u>

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日 止期间 人民币元
税前利润	37,068,288.09
按税率 25%计算的预期所得税	9,267,072.02
不可抵扣的支出	<u>582,636.90</u>
本期所得税费用	<u>9,849,708.92</u>

21 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量:

	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 16 日 止期间 人民币元
净利润	27,218,579.17
加: 固定资产折旧	114,918.26
公允价值变动损失	6,487,154.25
财务费用	21,832,970.01
递延所得税负债减少	(4,247,746.77)
经营性应收项目的减少	4,393,940.53
经营性应付项目的增加	<u>198,935.02</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>55,998,750.47</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况:

	自2024年1月 1日至2024年 4月16日 止期间 人民币元
现金及现金等价物的期末余额	51,463,283.56
减: 现金及现金等价物的期初余额	<u>74,007,458.38</u>
现金及现金等价物净减少额	<u><u>(22,544,174.82)</u></u>

(3) 本公司持有的现金和现金等价物分析如下:

	自2024年1月 1日至2024年 4月16日 止期间 人民币元
(a) 货币资金	
- 可随时用于支付的银行存款	51,343,644.89
- 可随时用于支付的其他货币资金	<u>119,638.67</u>
(b) 期末货币资金及现金等价物余额	<u><u>51,463,283.56</u></u>