

中金印力消费基础设施封闭式基础设施证
券投资基金
2024 年中期报告

2024 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：2024 年 8 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。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2024 年 8 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。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利。

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基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自基金合同生效日 2024 年 4 月 16 日起至 2024 年 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§2 基金简介	7
2.1 基金产品基本情况	7
2.2 基础设施项目基本情况说明	8
2.3 基金管理人和基金托管人	8
2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构	9
2.5 信息披露方式	9
2.6 其他相关资料	9
§3 主要财务指标和基金收益分配情况	10
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	10
3.3 基金收益分配情况	10
3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况	10
3.3.2 本期可供分配金额	10
3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明	11
§4 基础设施项目运营情况	12
4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明	12
4.2 基础设施项目所属行业情况	13
4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明	13
4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明	13
4.3 基础设施项目运营相关财务信息	13
4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析	13
4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析	14
4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析	15
4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息	15
4.5 基础设施项目公司经营现金流	15
4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况	15
4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明	16
4.5.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明	16
4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况	16
4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况	16
4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析	17
4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明	17
4.7 基础设施项目投资情况	17
4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况	17
4.7.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析	17

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	17
4.9 基础设施项目相关保险的情况.....	17
4.10 基础设施项目未来发展展望的说明.....	17
4.11 其他需要说明的情况.....	18
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	19
5.1 报告期末基金的资产组合情况.....	19
5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合.....	19
5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细.....	19
5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细.....	19
5.5 投资组合报告附注.....	19
5.6 报告期末其他各项资产构成.....	19
5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分.....	19
5.8 报告期内基金估值程序等事项的说明.....	19
5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明.....	20
§6 管理人报告.....	21
6.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	21
6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验	21
6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介	21
6.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况	22
6.2 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明.....	22
6.3 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明.....	22
6.4 管理人对报告期内基金的投资和运营分析.....	23
6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明.....	23
6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望.....	23
6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施.....	25
§7 托管人报告.....	26
7.1 报告期内本基金托管人合规守信情况声明.....	26
7.2 托管人对报告期内本基金投资运作合规守信、收益分配等情况的说明.....	26
7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见.....	26
§8 中期财务报告（未经审计）	27
8.1 资产负债表.....	27
8.1.1 合并资产负债表	27
8.1.2 个别资产负债表	28
8.2 利润表.....	30
8.2.1 合并利润表	30
8.2.2 个别利润表	31
8.3 现金流量表.....	32
8.3.1 合并现金流量表	32
8.3.2 个别现金流量表	33
8.4 所有者权益变动表.....	35
8.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表	35
8.4.2 个别所有者权益变动表	35

8.5 报表附注.....	37
8.5.1 基金基本情况.....	37
8.5.2 会计报表的编制基础.....	38
8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明.....	38
8.5.4 重要会计政策和会计估计.....	38
8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明.....	45
8.5.6 税项.....	45
8.5.7 合并财务报表重要项目的说明.....	47
8.5.8 合并范围的变更.....	65
8.5.9 集团的构成.....	66
8.5.10 分部报告.....	67
8.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明.....	67
8.5.12 关联方关系.....	67
8.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易.....	67
8.5.14 关联方应收应付款项.....	72
8.5.15 期末(2024 年 06 月 30 日)基金持有的流通受限证券.....	73
8.5.16 收益分配情况.....	73
8.5.17 金融工具风险及管理.....	73
8.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项.....	74
8.5.19 个别财务报表重要项目的说明.....	74
§ 9 评估报告.....	75
9.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明.....	75
9.2 评估报告摘要.....	75
9.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明.....	75
§10 基金份额持有人信息.....	76
10.1 基金份额持有人户数及持有人结构.....	76
10.2 基金前十名流通份额持有人.....	76
10.3 基金前十名非流通份额持有人.....	76
10.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况.....	77
§11 基金份额变动情况.....	78
§12 重大事件揭示.....	79
12.1 基金份额持有人大会决议.....	79
12.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动.....	79
12.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼.....	79
12.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额.....	79
12.5 基金投资策略的改变.....	79
12.6 为基金进行审计的会计师事务所情况.....	79
12.7 为基金出具评估报告的评估机构情况.....	79
12.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况.....	79
12.9 其他重大事件.....	79
§13 影响投资者决策的其他重要信息.....	81
13.1 回收资金的使用情况.....	81

13.2 其他有助于投资者了解的信息.....	81
§14 备查文件目录.....	82
14.1 备查文件目录.....	82
14.2 存放地点.....	82
14.3 查阅方式.....	82

§2 基金简介

2.1 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
基金主代码	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基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施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，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。
投资策略	<p>（一）基础设施项目投资策略。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、初始基金资产投资策略。 2、运营管理策略。 3、资产收购策略。 4、更新改造策略。 5、出售及处置策略。 6、对外借款策略。 <p>（二）债券及货币市场工具的投资策略。</p>
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，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基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、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

	<p>等有关事项遵循深圳证券交易所及登记机构的相关规定；</p> <p>(二)在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定；</p> <p>(三)每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>(四)法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。</p> <p>本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。</p>
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
运营管理机构	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 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：杭州西溪印象城

基础设施项目公司名称	杭州润衡置业有限公司
基础设施项目类型	消费基础设施
基础设施项目主要经营模式	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。
基础设施项目地理位置	杭州市余杭区五常街道五常大道 1 号、3 号 1 幢

2.3 基金管理人和基金托管人

项目	基金管理人	基金托管人
名称	中金基金管理有限公司	招商银行股份有限公司
信息披露负责人	姓名	李耀光
	联系电话	010-63211122
	电子邮箱	xxpl@ciccfund.com
客户服务电话	400-868-1166	400-61-95555

传真	010-66159121	0755-83195201
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	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
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	深圳市深南大道7088号招商银行大厦
邮政编码	100004	518040
法定代表人	李金泽	缪建民

2.4 基础设施资产支持证券管理人和外部管理机构

项目	基础设施资产支持证券管理人	外部管理机构
名称	中国国际金融股份有限公司	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）
注册地址	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	深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司：深圳市福田区农林路69号深国投广场2号楼1102室；杭州印力商业管理有限公司：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2座27层及28层	深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司：深圳市福田区农林路69号印力中心2号楼12楼；杭州印力商业管理有限公司：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	运营管理统筹机构：518040；运营管理实施机构：310000
法定代表人	陈亮	深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司：丁力业；杭州印力商业管理有限公司：张雪东

2.5 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载基金中期报告正文的管理人互联网网址	http://www.ciccfund.com/
基金中期报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

2.6 其他相关资料

项目	名称	办公地址
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

§3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日）
本期收入	72,479,045.39
本期净利润	4,649,575.05
本期经营活动产生的现金流量净额	44,122,495.94
期末数据和指标	报告期末（2024 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	4,122,571,248.98
期末基金净资产	3,264,649,575.05
期末基金总资产与净资产的比例（%）	126.28

注：本基金合同于 2024 年 4 月 16 日生效，本报告期自 2024 年 4 月 16 日至 2024 年 6 月 30 日。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年 6 月 30 日
期末基金份额净值	3.2646
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：本基金合同于 2024 年 4 月 16 日生效，本报告期自 2024 年 4 月 16 日至 2024 年 6 月 30 日。

3.3 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	36,809,865.94	0.0368	-
本年累计	36,809,865.94	0.0368	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本基金成立以来未向投资者进行分配。

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	4,649,575.05	-
本期折旧和摊销	34,477,138.83	-
本期利息支出	6,362,270.15	-
本期所得税费用	-248,024.95	-
本期税息折旧及摊销前利润	45,240,959.08	-
调增项		-
1.其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	3,910,463,283.56	-
调减项		-
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-3,646,325,958.59	-
2.应收和应付项目的变动项	-9,227,505.51	-
3.支付的利息及所得税费用	-6,114,245.20	-
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）、未来合理期间的债务利息、运营费用等	-257,226,667.40	-
本期可供分配金额	36,809,865.94	-

注：本期“未来合理相关支出预留”调整项是未来合理期间的运营费用支出，包括：重大资本性支出、本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、审计费、待缴纳的税金和押金等，上述费用将按相关协议约定及实际发生情况支付。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 本期调整项与往期不一致的情况说明

本报告期内，本基金暂无往期可比。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费计提金额 1,150,798.08 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 200,409.84 元，基金托管人的托管费计提金额 67,693.96 元。运营管理机构的基础管理费用计提金额 9,677,456.87 元，浮动管理费用将根据年度实际经营情况一次性计提。

§4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

(1) 基础设施项目经营情况

本基金通过专项计划持有的基础设施项目为位于杭州市余杭区的杭州西溪印象城，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。截至报告期末，基础设施项目可租赁面积 100,005.40 平方米，实际出租面积 98,400.00 平方米，期末时点出租率 98.40%，项目整体运营平稳。

本期内特色推广活动持续推陈出新，项目业态及品牌不断焕新，销售及客流呈现同比增长的良好态势，人气及影响力持续提升。2024 年 5 月，杭州西溪印象城在周年庆活动月期间举办了“第五届印象音乐节”，音乐节实现了项目口碑及影响力的深度传播，当月客流同比提升 5.35%，环比提升 11.57%，非主销售额环比提升 14.30%。黄油放纵小镇 IP 快闪店和 Q 版猪猪侠杭州首展在杭州西溪印象城亮相，相关活动在主流社交平台获得了广泛传播，精准触达并吸引特定消费群体。

报告期内，HOKA、THE NORTH FACE、ANTA SNEAKERVERSE、费大厨辣椒炒肉、祐禾等多个时下热门品牌陆续进驻杭州西溪印象城。优质租户及特色“首店品牌”的引入，为客户提供更多元、更全面的业态及品牌种类。

本报告期内，项目公司未发生重大安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。

(2) 未来运营展望

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，利用会员运营手段提升客流、提袋率及客户满意度；继续通过小区块的业态调整，整合品类优势，加强优势品牌引入，加快 B 座特色业态的形成，持续增强在细分品类的市场竞争力；持续孵化印象 IP 系列，抓住二次元风口，打造第三届印象动漫节；落日大道实现秋冬焕新，做强夜经济，维护年度客流大盘的同时提升年轻市场占有率；有序推进硬件改造及设备养护升级，完成停车场导视升级，提升项目现场品质，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。

项目公司其他信息参见“13.2 其他有助于投资者了解的信息”。

4.2 基础设施项目所属行业情况

4.2.1 基础设施项目所属行业整体情况的说明

根据仲量联行报告显示，我国购物中心市场的平均空置率已实现连续五个季度回落，空置压力继续改善。据仲量联行统计，截至 2024 年二季度，中国 21 城优质零售地产市场平均空置率为 10.3%，较年初回落 0.2 个百分点。国家统计局数据显示，上半年限额以上百货店、品牌专卖店零售额分别下降 3.0%、1.8%，反映出需求仍待提振。

从政策端来看，中央和地方政府协同发力，在各地开展了形式多样的特色活动，如推动消费品以旧换新和培育壮大新型消费等。购物中心拥有庞大且稳定的客流，将顺应消费趋势的变化，创新消费场景，积极为消费者提供更加丰富的购物体验，进而推动消费良性健康增长。

4.2.2 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

消费基础设施相关行业面临激烈的市场竞争。业绩表现受到宏观经济，居民可支配收入、消费习惯与信心等诸多因素的影响。与此同时，购物中心在所处商圈的竞争力也体现在建筑规模与设计、品牌影响力、交通可达性等诸多方面，从而对不同的目标客群实现差异化的竞争。

商管能力对于购物中心的业绩表现至关重要。购物中心在经营期间，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。

得益于杭州城市消费活力、产业发展动力、居民收入潜力，杭州市是消费基础设施开发商重点布局的城市。杭州西溪印象城所处的大城西板块作为杭州市最重要的新兴板块，已有多个具备较强运营能力的开发商进入，大城西消费环境不断提升。未来大城西板块有城西万象城和云城天街项目入市，预计将增加供应面积约 32 万平方米。两个项目与西溪印象城相距 5 公里以上，开业后将会与西溪印象城竞争部分来自未来科技城的客群。未来西溪印象城周边商圈将呈点状分布，可能会对项目产生一定的分流影响，但预计竞品商业体之间不会形成显著的聚集效应。

4.3 基础设施项目运营相关财务信息

4.3.1 基础设施项目公司的营业收入分析

4.3.1.1 基础设施项目公司名称

基础设施项目公司名称：杭州润衡置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金、物业管理费及固定推广费收入	60,540,950.34	87.53
2	多种经营及停车场收入	7,835,277.46	11.33
3	其他收入	786,638.08	1.14
4	合计	69,162,865.88	100.00

注：1、本报告期项目公司财务数据期间为 2024 年 4 月 17 日（权利义务转移日即基础设施资产支持专项计划设立日）至 2024 年 6 月 30 日，下同。2、其他收入主要为装修管理费、POS 机服务费收入等。

4.3.1.2 管理人对基础设施项目公司营业收入重大变化情况的分析

本报告期内，基础设施项目公司营业收入无重大变化。

4.3.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.2.1 基础设施项目公司名称

基础设施项目公司名称：杭州润衡置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	营业成本	12,422,453.66	18.85
2	税金及附加	6,570,518.20	9.97
3	销售费用	2,445,989.63	3.71
4	管理费用	3,582,202.69	5.44
5	财务费用	40,871,494.47	62.03
6	其他成本费用	-	-
7	合计	65,892,658.65	100.00

注：1、基础设施项目营业成本构成项目无折旧费用，主要原因是基础设施项目公司对投资性房地产采用公允价值核算，无需计提折旧。2、财务费用含对外借款利息、股东借款利息及利息增值税等。

4.3.2.2 管理人对基础设施项目公司营业成本及主要费用重大变化情况的分析

本报告期内，基础设施项目公司营业成本及主要费用无重大变化情况。

4.3.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.3.1 基础设施项目公司名称

基础设施项目公司名称：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 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
				指标数值
1	毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$	%	82.04
2	净利率	净利润/营业收入	%	3.90
3	税息折旧摊销前净利率	税息折旧摊销前净利润/营业收入	%	62.51

注：1、净利润的计算过程中扣除了当期股东借款利息。

2、上表所述基础设施项目税息折旧摊销前净利润为基础设施项目财务业绩指标，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。

4.3.3.2 管理人对基础设施项目公司财务业绩衡量指标重大变化情况的分析

无。

4.4 基础设施项目运营相关通用指标信息

截至报告期末，基础设施项目可租赁面积 100,005.40 平方米，实际出租面积 98,400.00 平方米，期末时点出租率 98.40%。2024 年上半年客流量达 1,052 万，同比增长 3.26%，销售额（不含汽车销售额）191,501.48 万元，同比增长 10.28%。

4.5 基础设施项目公司经营现金流

4.5.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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，基础设施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推进履行变更流程，将尽快办理完成销户。存量贷款银行账户由基金管理人定期检查，并将资金归集至托管人处开立的监管账户。

本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 94,001,110.19 元，对外支出总金额 56,690,570.14

元。

4.5.2 对报告期内单一客户经营性现金流占比较高情况的说明

截至本报告期末，不存在单一租户租金占比超过 10% 的情况。

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

本报告期内，未发生影响未来项目正常现金流的重大情况。

4.6 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，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关于基础设施项目公司对外借入款项的公告》，获批额度为人民币 6 亿元。借款期限为 15 年期，按季付息，前两年每年还本人民币 50 万元，后续每年还本 1%（人民币 598 万元），剩余到期一次性结清（人民币 5.25 亿元）。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。本基础设施基金的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。

本报告期内，上述外部贷款银行向项目公司发放借款 598,000,000.00 元，用于偿还项目公司存量银行贷款。项目公司作为抵押人，以目标基础设施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 598,000,000.00 元。

本报告期内，于权利义务转移日带入的存量有息负债情况：2023 年 4 月，杭州润衡置业有限公司（作为借款人）与兴业银行深圳分行（作为贷款人）签署《项目融资借款合同》，合同约定将项目公司因出租基础设施资产产生的全部应收租金质押予兴业银行深圳分行，并将项目公司全部股权质押予兴业银行深圳分行，同时将部分基础设施资产抵押予兴业银行深圳分行。合同金额 20.44 亿元，借款期限为 18 年，借款利率为 5 年期以上 LPR 下调 0.61%。项目公司于 2023 年 9 月、2024 年 3 月分别偿还存量贷款本金 1,700 万元，截至基金合同生效日，剩余未偿还存量贷款本息合计 2,015,356,650.00 元。截至 2024 年 4 月 29 日，上述存量贷款本息合计 2,017,839,558.33 元已偿还完毕。

4.6.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.6.3 对基础设施项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

本报告期内，基础设施项目无不符合借款要求的对外借入款项。

4.7 基础设施项目投资情况

4.7.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，除基金成立时初次购入的杭州西溪印象城项目外，无购入或出售其他基础设施项目的情况。

4.7.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.8 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

本报告期内，基础设施项目公司作为抵押人，以目标基础设施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“4.6.1 报告期内对外借入款项基本情况”。

基础设施项目不涉及查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况。

4.9 基础设施项目相关保险的情况

基础设施项目已按照《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。

4.10 基础设施项目未来发展展望的说明

杭州市作为浙江省省会城市，是国务院批复确定的浙江省经济、文化、科教中心，近年来发展动力强劲，人口净流入稳居长三角城市前列，居民可支配收入不断提升，是消费力较为领先的高能级城市。

杭州西溪印象城所在商圈为大城西商圈，该商圈背靠近年来快速发展的产业集群、扎实稳定的消费客群、优质的基础设施条件以及丰富秀丽的自然景观，已成为杭州市目前最重要且最为活跃的商圈之一。大城西商圈居住氛围以及高等教育事业发展成熟，在区域经济逐渐恢复的背景下，商业租赁需求整体稳定。

杭州西溪印象城位于该商圈的核心区域，紧邻西溪国家湿地公园，旅游资源丰富，使得项目客群充足多样。项目自 2013 年开业运营以来，伴随着杭州市及大城西商圈消费市场的发展，通过打造一站式购物体验的业态组合，持续提升品牌级次，不断服务于杭州市及下辖余杭区居民消费条件的改善，目前可辐射人口达百万级，是杭州市具有重要影响力和区域代表性的标杆商业物业之一。杭州西溪印象城接驳地铁线路，区位及高速交通优势显著，山姆会员店、迪卡侬等主力店进一步扩大了项目的客群辐射范围及粘性。

杭州西溪印象城已在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，这为该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。基金管理人和运营管理机构将充分发挥各自优势，以勤勉负责的态度和专业的资产管理能力，力争实现基础设施项目的健康与可持续发展。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金的资产组合情况

序号	项目	金额（元）
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	858,939.17
4	其他资产	-
5	合计	858,939.17

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.3 报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券投资。

5.4 报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券以外的资产支持证券投资。

5.5 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。

5.6 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

5.7 投资组合报告附注的其他文字描述部分

无。

5.8 报告期内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基础设施资产支持证券，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。

5.9 报告期内基金资产重大减值计提情况的说明

本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券，无其他投资品种。本基金本报告期内基金资产无重大减值计提情况。

§6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

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 6 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基础设施基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理工作，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 6 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施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	-	12 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、仓储物流等基础设施类型。	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执行总经理。
石健行	本基金的基金经理	2024 年 4 月 16 日	-	7 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	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；现任中金基金管理有限公司创新投资部经理。

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
					盖产业园区基础设施类型。	
郑霜	本基金的基金经理	2024 年 4 月 16 日	-	7.5 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及租赁住房项目的园区运营、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、租赁住房等基础设施领域。	郑霜女士，管理学学士。历任华夏幸福（深圳）运营管理有限公司财务经理；成都辰煦置业有限公司项目财务岗位；现任中金基金管理有限公司创新投资部经理。

注：1、基础设施项目运营或投资管理年限根据基金经理参与基础设施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。

6.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

本报告期，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。

6.2 管理人对报告期内本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，履行基础设施项目运营管理职责，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。

6.3 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。

6.4 管理人对报告期内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基础设施资产相关投资。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基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产为杭州西溪印象城。

自 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日，本基金持有的基础设施项目公司营业收入合计为人民币 69,162,865.88 元，租金收缴率为 100%。2024 年上半年客流量达 1,052 万，同比增长 3.26%。基础设施项目运营收入构成多样，包括固定租金收入、营业额提成租金收入、物业管理费收入、固定推广费收入、多经及广告收入以及停车场收入等，为现金流增长提供多元化增长潜力。其中固定租金收入占比最高，为基础设施项目经营稳定性提供了良好支撑。2024 年 4-6 月，基础设施项目按相关收入（租金收入、物业管理费收入及固定推广费收入合计）计算的前十大承租方相关收入合计占比为 15.1%。其中，除第一大承租方（山姆会员店）外，其余承租方租赁面积占比均不超过 5%，相关收入占比均不超过 2%。基金管理人督促运营管理机构积极招商的同时，持续强化租金回收管理，力争保障现金流稳定流入，促使年化可供分配金额达成预期。

6.5 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

本基金报告期内未进行收益分配。

6.6 管理人对宏观经济及行业走势的简要展望

（一）宏观经济简要展望

根据国家统计局发布的数据，2024 年上半年国内生产总值 616,836 亿元，按照不变价格计算，同比增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 30,660 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 236,530

亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 349,646 亿元，增长 4.6%。社会消费品零售总额 235,969 亿元，同比增长 3.7%。其中，除汽车以外的消费品零售额 213,007 亿元，增长 4.1%。上半年国民经济运行总体平稳，稳中有进。上半年，最终消费支出对经济增长贡献率为 60.5%，拉动 GDP 增长 3.0 个百分点。

根据杭州市统计局公布的数据，2024 年上半年，全市社会消费品零售总额 3,724 亿元，同比持平，不含汽车零售额，社会消费品零售总额增长 2.5%。按消费类型分，商品零售 3,056 亿元，下降 0.7%；餐饮收入 668 亿元，增长 2.9%。总的来看，全市经济延续平稳恢复态势。

十四届全国人大二次会议审议通过的《政府工作报告》提出，2024 年发展主要预期目标是：国内生产总值增长 5%左右。根据杭州市 2024 年政府工作报告，2024 年杭州市经济社会发展的主要预期目标是，地区生产总值增长 5.5%左右，居民消费价格指数涨幅 3%左右。

（二）消费基础设施行业简要展望

我国消费基础设施相关行业整体已进入高品质发展的新阶段。未来居民消费能力的提高，城镇化的发展，以及住宿餐饮、文旅服务等集聚型相关消费零售行业的持续发展，将驱动消费基础设施相关行业整体需求的进一步增长。根据“十四五”规划的指导，城市群的辐射带动作用将在一线城市土地资源稀缺的情况下，继续促进我国消费基础设施相关行业的蓬勃发展。

2024 年 6 月 13 日，国家发展改革委等部门印发《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》的通知，其中提到，更好发挥消费对经济发展的基础性作用，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，围绕居民吃穿住用行等传统消费和服务消费，培育一批带动性广、显示度高的消费新场景，推广一批特色鲜明、市场引领突出的典型案例，支持一批创新能力强、成长性好的消费端领军企业加快发展，推动消费新业态、新模式、新产品不断涌现，不断激发消费市场活力和企业潜能。重点任务涵盖推动购物消费多元融合发展，鼓励有条件的地方科学制定以公共交通为导向（TOD）的模式，优化城市公共交通场站地上地下空间综合开发；培育国货“潮品”消费，建设新消费品牌创新城市，构建新消费品牌孵化生态体系，培育推广一批引领性消费品牌；丰富家装家居消费场景。鼓励家装样板间进商场、进社区、进平台等。为培育和壮大消费新增长点，促进消费稳定增长起到了积极作用。

根据《2024 年杭州市政府工作报告》，2024 年重点工作之一是聚焦聚力扩大有效益的投资、激发有潜能的消费。深入实施扩大有效投资“千项万亿”工程，优化投资结构、提高投资效益。挖掘消费潜力，促进消费提质扩容、平稳增长。多措并举扩大消费。大力发展数字消费、绿色消费、健康消费等新型消费，积极培育智能家居、文娱旅游、体育赛事、国货“潮品”、银发经济等新的消费增长点。稳定和扩大传统消费，提振新能源汽车、电子产品等大宗消费，推动消费品以旧换

新。营造放心消费环境，擦亮“浙里来消费”品牌，举办好系列促消费活动。

中长期来看，消费是畅通国内大循环的关键环节和重要引擎，对经济具有持久拉动力。2024 年《政府工作报告》的工作目标中，将扩大内需作为重中之重，尤其是把恢复和扩大消费摆在优先位置，强调要多渠道增加城乡居民收入，稳定大宗消费，推动生活服务消费恢复，各项举措均有利于消费基础设施行业的持续健康平稳发展。

6.7 管理人对关联交易及相关利益冲突的防范措施

为有效防范基础设施基金关联交易及潜在利益冲突风险，基金管理人建立了相应的风险防范机制并严格按照法规和制度开展相关工作，具体防范措施如下：

1) 为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，基金管理人制定基础设施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，基础设施基金开展关联交易需提交基础设施基金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基础设施基金投资决策委员会会议，预防和评估不同基础设施基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有基础设施项目的相关措施；对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由基础设施基金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。截至报告期末，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形。

§7 托管人报告

7.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

招商银行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，招商银行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

7.2 托管人对报告期内本基金投资运作遵规守信、收益分配等情况的说明

招商银行根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对托管产品的投资行为进行监督，并根据监管要求履行报告义务。

招商银行按照托管协议约定的统一记账方法和会计处理原则，独立地设置、登录和保管本产品的全套账册，进行会计核算和资产估值并与管理人建立对账机制。

本年度中期报告中利润分配情况真实、准确。

7.3 托管人对本中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见

本年度中期报告中财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告内容真实、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

§8 中期财务报告（未经审计）

8.1 资产负债表

8.1.1 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：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024 年 6 月 30 日
资产：		
货币资金	8.5.7.1	294,036,533.34
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	8.5.7.2	-
买入返售金融资产	8.5.7.3	-
债权投资	8.5.7.4	-
其他债权投资	8.5.7.5	-
其他权益工具投资	8.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	8.5.7.7	2,143,940.80
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	8.5.7.8	-
合同资产	8.5.7.9	-
持有待售资产	8.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	8.5.7.11	3,814,046,844.22
固定资产	8.5.7.12	541,200.99
在建工程	8.5.7.13	-
使用权资产	8.5.7.14	-
无形资产	8.5.7.15	-
开发支出	8.5.7.16	-
商誉	8.5.7.17	-
长期待摊费用	8.5.7.18	-
递延所得税资产	8.5.7.19	8,115,140.88
其他资产	8.5.7.20	3,687,588.75
资产总计		4,122,571,248.98
负债和所有者权益		本期末

		2024 年 6 月 30 日
负 债：		
短期借款	8.5.7.21	-
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	8.5.7.22	27,054,881.87
应付职工薪酬	8.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		11,028,664.79
应付托管费		67,693.96
应付投资顾问费		-
应交税费	8.5.7.24	81,735,677.36
应付利息	8.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	8.5.7.26	8,170,361.87
持有待售负债		-
长期借款	8.5.7.27	598,000,000.00
预计负债	8.5.7.28	-
租赁负债	8.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	8.5.7.19	-
其他负债	8.5.7.30	131,864,394.08
负债合计		857,921,673.93
所有者权益：		
实收基金	8.5.7.31	3,260,000,000.00
其他权益工具		-
资本公积	8.5.7.32	-
其他综合收益	8.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	8.5.7.34	-
未分配利润	8.5.7.35	4,649,575.05
所有者权益合计		3,264,649,575.05
负债和所有者权益总计		4,122,571,248.98

注：报告截止日 2024 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.2646 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

8.1.2 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：2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024年6月30日
资产：		
货币资金	8.5.19.1	858,939.17
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	8.5.19.2	3,260,000,000.00
其他资产		-
资产总计		3,260,858,939.17
负债和所有者权益	附注号	本期末 2024年6月30日
负债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,150,798.08
应付托管费		67,693.96
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		35,077.04
负债合计		1,253,569.08
所有者权益：		
实收基金		3,260,000,000.00
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		-394,629.91
所有者权益合计		3,259,605,370.09
负债和所有者权益总计		3,260,858,939.17

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 4 月 16 日。

8.2 利润表

8.2.1 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：2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		71,967,385.87
1. 营业收入	8.5.7.36	69,162,865.88
2. 利息收入		2,754,519.99
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.37	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.38	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.5.7.39	-
7. 其他收益	8.5.7.40	50,000.00
8. 其他业务收入	8.5.7.41	-
二、营业总成本		68,108,107.23
1. 营业成本	8.5.7.36	40,817,049.93
2. 利息支出	8.5.7.42	6,362,270.15
3. 税金及附加	8.5.7.43	7,239,450.50
4. 销售费用	8.5.7.44	2,445,989.63
5. 管理费用	8.5.7.45	89,629.33
6. 研发费用		-
7. 财务费用	8.5.7.46	3,509.41
8. 管理人报酬		10,845,337.28
9. 托管费		67,693.96
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	8.5.7.47	-
12. 资产减值损失	8.5.7.48	-
13. 其他费用	8.5.7.49	237,177.04
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		3,859,278.64
加：营业外收入	8.5.7.50	511,659.52
减：营业外支出	8.5.7.51	-30,611.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,401,550.10
减：所得税费用	8.5.7.52	-248,024.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,649,575.05
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-

项目	附注号	本期 2024 年 4 月 16 日(基金合同生效日) 至 2024 年 6 月 30 日
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		4,649,575.05

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 4 月 16 日。

8.2.2 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：2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 4 月 16 日(基金合同生效日) 至 2024 年 6 月 30 日
一、收入		858,939.17
1.利息收入		858,939.17
2.投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		1,253,569.08
1. 管理人报酬		1,150,798.08
2. 托管费		67,693.96
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		35,077.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-394,629.91
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-394,629.91
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		-394,629.91

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 4 月 16 日。

8.3 现金流量表

8.3.1 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：2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		88,880,823.13
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		2,754,161.33
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.1	5,024,016.60
经营活动现金流入小计		96,659,001.06
8.购买商品、接受劳务支付的现金		15,037,081.14
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		27,206,172.93
14.支付其他与经营活动有关的现金	8.5.7.53.2	10,293,251.05
经营活动现金流出小计		52,536,505.12
经营活动产生的现金流量净额		44,122,495.94
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	8.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,356,565.02
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,583,191,071.38
20.支付其他与投资活动有关的现金	8.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,587,547,636.40
投资活动产生的现金流量净额		-1,587,547,636.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-

项目	附注号	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
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	8.5.7.53.5	-
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		2,010,000,000.00
26.偿付利息支付的现金		10,538,684.86
27.分配支付的现金		-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	8.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		2,020,538,684.86
筹资活动产生的现金流量净额		-1,422,538,684.86
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		-2,965,963,825.32
加：期初现金及现金等价物余额		3,260,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		294,036,174.68

8.3.2 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：2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回基础设施投资收到的现金		-
2.取得基础设施投资收益收到的现金		-
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		858,652.97
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		858,652.97
8.取得基础设施投资支付的现金		-
9.取得证券投资支付的现金净额		3,260,000,000.00
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		-
经营活动现金流出小计		3,260,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		-3,259,141,347.03
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		-3,259,141,347.03
加：期初现金及现金等价物余额		3,260,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		858,652.97

8.4 所有者权益变动表

8.4.1 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：2024年4月16日（基金合同生效日）至2024年6月30日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日						未分配利润	所有者权益合计
	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		
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,260,000,000.00	-	-	-	-	-	-	3,260,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	4,649,575.05	4,649,575.05	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	4,649,575.05	4,649,575.05	
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	-	-	4,649,575.05	4,649,575.05	3,264,649,575.05

8.4.2 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：2024年4月16日（基金合同生效日）至2024年6月30日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	3,260,000,000.00	-	-	-	3,260,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-394,629.91	-394,629.91
（一）综合收益总额	-	-	-	-394,629.91	-394,629.91
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	-394,629.91	3,259,605,370.09

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 8.1 至 8.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆

吕静杰

石健行

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

8.5 报表附注

8.5.1 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基础设施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 8.5.9)主要通过主动的投资管理和运营管理,提升基础设施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发展的收益分配增长,并争取提升基础设施项目价值。

8.5.2 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>》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(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。

8.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及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 2024 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、自 2024 年 4 月 16 日(基金合同生效日)至 2024 年 6 月 30 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量、及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

8.5.4 重要会计政策和会计估计

8.5.4.1 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2024 年 4 月 16 日(基金合同生效日)至 2024 年 6 月 30 日止期间。

8.5.4.2 记账本位币

本基金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。本基金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。

8.5.4.3 企业合并

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 个别财务报表

本基金以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权

投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

（b）合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

被合并各方采用的会计政策与本基金不一致的，本基金在合并日按照本基金会会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

（3）非同一控制下的企业合并

（a）购买日的确定方法

本基金结合合并合同或协议的约定及其他有关的影响因素，按照实质重于形式的原则对购买日进行判断。同时满足了以下条件时，一般认为实现了控制权的转移，形成购买日。有关的条件包括：

- 1) 企业合并合同或协议已获本基金股东大会等内部权力机构通过。
- 2) 按照规定，合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得相关部门的批准。
- 3) 本基金与合并各方已办理了必要的财产权交接手续。

- 4) 本基金已支付了购买价款的大部分(一般应超过 50%), 并且有能力、有计划支付剩余款项。
- 5) 本基金实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策, 享有相应的收益并承担相应的风险。

(b) 合并日会计处理及合并财务报表的编制方法

对于非同一控制下的企业合并, 合并成本为本基金在购买日为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工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的, 购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的, 也计入合并成本。

本基金为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益; 本基金作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用, 计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

本基金对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉。本基金对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的, 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并, 属于一揽子交易的, 将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理; 不属于一揽子交易的, 区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

- 1) 在个别财务报表中, 合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的, 以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和, 作为该项投资的初始投资成本;

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的, 以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和, 作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

- 2) 在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 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; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的, 与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

(c) 合并日相关交易公允价值的确定方法

- 1) 货币资金, 按照购买日被购买方的账面余额确定。

- 2) 有活跃市场的股票、债券、基金等金融工具, 按照购买日活跃市场中的市场价格确定。

- 3) 应收款项, 其中的短期应收款项, 一般按照应收取的金额作为其公允价值; 长期应收款项, 按适当的利率折现后的现值确定公允价值。在确定应收款项的公允价值时, 考虑发生坏账的可能性及相关收款费用。

- 4) 存货, 对其中的产成品和商品按其估计售价减去估计的销售费用、相关税费以及购买方出售类似产成品或商品估计可能实现的利润确定; 在产品按完工产品的估计售价减去至完工仍将发生的成本、估计的销售费用、相关税费以及基于同类或类似产成品的基础估计出售可能实现的利润确定; 原材料按现行重置成本确定。

5) 不存在活跃市场的金融工具，如权益性投资等采用估值技术确定其公允价值。

6) 房屋建筑物、机器设备、无形资产，存在活跃市场的，以购买日的市场价格为基础确定公允价值；不存在活跃市场但同类或类似资产存在活跃市场的，参照同类或类似资产的市场价格确定公允价值；同类或类似资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

7) 应付账款、应付票据、应付职工薪酬、应付债券、长期应付款，其中的短期负债一般按照应支付的金额确定其公允价值；长期负债按适当的折现率折现后的现值作为其公允价值。

8) 取得的被购买方的或有负债，其公允价值在购买日能可靠计量的，确认为预计负债。此项负债按照假定第三方愿意代购买方承担，就其所承担义务需要购买方支付的金额作为其公允价值。

递延所得税资产和递延所得税负债，取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值与其计税基础之间存在差额的，按照《企业会计准则第 18 号—所得税》的规定确认相应的递延所得税资产或递延所得税负债，所确认的递延所得税资产或递延所得税负债的金额不予折现。

8.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本基金合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本基金所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

(2) 合并程序

本基金以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本基金编制合并财务报表，将整个企业集视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本基金集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本基金一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本基金不一致的，在编制合并财务报表时，按本基金的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本基金与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务

报表进行调整

(a) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本基金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。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(b) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本基金处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本基金按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本基金将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(c) 购买子公司少数股权

本基金因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(d) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8.5.4.5 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。

8.5.4.6 公允价值计量

除特别声明外，本基金及其子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。

本基金及其子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。

8.5.4.7 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 3.260 元。

8.5.4.8 收入

收入是本基金及其子公司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。

本基金及其子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，本基金及其子公司在合同开始日，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。

交易价格是本基金及其子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。本基金及其子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。

满足下列条件之一时，本基金及其子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：

- 客户在本基金及其子公司履约的同时即取得并消耗本基金及其子公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本基金及其子公司履约过程中在建的商品；
- 本基金及其子公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金及其子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。

本基金及其子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，来判断本基金及其子公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本基金及其子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，本基金及其子公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本基金及其子公司为代理人，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。

本基金及其子公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本基金及其子公司拥有的、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。本基金及其子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。

与本基金及其子公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 服务收入

本基金及其子公司与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理服务等履约义务，由于本基金及其子公司履约的同时客户即取得并消耗本基金及其子公司履约所带来的经济利益，且本基金及其子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入款项，本基金及其子公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本基金及其子公司按照投入法，根据时间进度等确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本基金及其子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。

(b) 商品销售收入

对于商品的销售，本基金及其子公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品的控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

8.5.4.9 费用

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。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

8.5.4.10 基金的收益分配政策

本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

8.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

8.5.5.1 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。

8.5.5.2 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。

8.5.5.3 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。

8.5.6 税项

根据财政部、国家税务总局财税[2002]128 号《关于开放式证券投资基金有关税收问题的通知》、财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》、财税[2012]85 号文《财政部、国家税务总局、证监会关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》、财税[2015]101 号《财政部、国家税务总局、证监会关于上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》、《关于继续实施全国中小企业股份转让系统挂牌公司股息红利差别化个人所得税政策的公告》（财政部、税务总局、证监会公告 2019 年第 78 号）、财税[2014]81 号文《财政部国家税务总局证监会关于沪港股票市场交易互联互通机制试点有关税收政策的通知》、财税[2016]127 号文《关于深港股票市场交易互联互通机制试点有关税收政策的通知》、财税[2005]103 号文《关于股权分置试点改革有关税收政策问题的通知》、上证交字[2008]16 号《关于做好调整证券交易印花税率相关工作的通知》及深圳证券交易所于 2008 年 9 月 18 日发布的《深圳证券交易所关于做好证券交易印花税征收方式调整工作的通知》、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》、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]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、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》、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》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》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)对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

(b)自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下简称“营改增”)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人(以下称管理人)运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额；转让 2017 年 12 月 31 日前取得的股票（不包括限售股）、债券、基金、非货物期货，可以选择按照实际买入价计算销售额，或者以 2017 年最后一个交易日的股票收盘价（2017 年最后一个交易日处于停牌期间的股票，为停牌前最后一个交易日收盘价）、债券估值（中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值）、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额。

2018 年 1 月 1 日(含)以后，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。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日以前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券收入取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；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。

(c)基金作为流通股股东在股权分置改革过程中收到由非流通股股东支付的股份、现金对价，暂免征收印花税、企业所得税和个人所得税。

(d)对基金从上市公司取得的股息、红利所得，由上市公司在向基金支付上述收入时代扣代缴 20%的个人所得税。自 2013 年 1 月 1 日起，对所取得的股息红利收入根据持股期限差别化计算个人所得税的应纳税所得额：持股期限在 1 个月以内(含 1 个月)的，其股息红利所得全额计入应纳税所得额；持股期限在 1 个月以上至 1 年(含 1 年)的，暂减按 50%计入应纳税所得额；持股期限超过 1 年的，暂免征收个人所得税。对基金持有的上市公司限售股，解禁后取得的股息、红利收入，按照上述规定计算纳税，持股时间自解禁日起计算；解禁前取得的股息、红利收入继续暂减按 50%计入个人所得税应纳税所得额。对基金从全国中小企业股份转让系统公开转让股票的非上市公众公司(“挂牌公司”)取得的股息、红利所得，由挂牌公司代扣代缴 20%的个人所得税。对所取得的股息红利收入根据持股期限差别化计算个人所得税的应纳税所得额：持股期限在 1 个月以

内(含 1 个月)的,其股息红利所得全额计入应纳税所得额;持股期限在 1 个月以上至 1 年(含 1 年)的,其股息红利所得暂减按 50%计入应纳税所得额;持股期限超过 1 年的,暂免征收个人所得税。对基金通过沪港通/深港通投资香港联交所上市 H 股取得的股息红利,H 股公司应向中国证券登记结算有限责任公司(以下简称“中国结算”)提出申请,由中国结算向 H 股公司提供内地个人投资者名册,H 股公司按照 20%的税率代扣个人所得税。基金通过沪港通/深港通投资香港联交所上市的非 H 股取得的股息红利,由中国结算按照 20%的税率代扣个人所得税。

(e)基金卖出股票按 0.1%的税率缴纳股票交易印花税,买入股票不征收股票交易印花税。对于基金通过沪港通/深港通买卖、继承、赠与联交所上市股票,按照香港特别行政区现行税法规定缴纳印花税。

(f)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。

(g)对基金在 2018 年 1 月 1 日(含)以后运营过程中缴纳的增值税,分别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费附加。

(3)各项目公司主要税种及税率: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。项目公司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;城市维护建设税及教育费附加,计税依据:按实际缴纳的增值税的 7%和 3%征收;地方教育费附加,计税依据:按实际缴纳的增值税的 2%征收;城镇土地使用税,计税依据:按杭州市五级土地使用税适用税额标准计缴;房产税,计税依据: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;所得税,项目公司本报告期内适用的所得税法定税率为 25%。

8.5.7 合并财务报表重要项目的说明

8.5.7.1 货币资金

8.5.7.1.1 货币资金情况

单位:人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	293,898,901.84
其他货币资金	137,631.50
小计	294,036,533.34
减: 减值准备	-
合计	294,036,533.34

注:其他货币资金为存放在第三方结算平台的资金。

8.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
活期存款	8,626,447.47
其他存款	285,272,095.71
应计利息	358.66
小计	293,898,901.84
减：减值准备	-
合计	293,898,901.84

注：期末应收存款利息 358.66 元不属于现金及现金等价物。

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

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

8.5.7.2 交易性金融资产

本基金本报告期末未持有交易性金融资产。

8.5.7.3 买入返售金融资产

8.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

本基金本报告期末未持有买入返售金融资产。

8.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

8.5.7.4 债权投资

8.5.7.4.1 债权投资情况

本基金本报告期末无债权投资。

8.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

本基金本报告期末计提债权投资减值准备。

8.5.7.5 其他债权投资

8.5.7.5.1 其他债权投资情况

本基金本报告期末无其他债权投资。

8.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

本基金本报告期末无其他债权投资。

8.5.7.6 其他权益工具投资

8.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

本基金本报告期末无其他权益工具投资。

8.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

本基金本报告期末无其他权益工具投资。

8.5.7.7 应收账款

8.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024年6月30日
1年以内	2,143,940.80
1—2年	-
2-3年	-
3年以上	-
小计	2,143,940.80
减：坏账准备	-
合计	2,143,940.80

8.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

单位：人民币元

类别	本期末 2024年6月30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	2,143,940.80	100.00	-	-	2,143,940.80
其中：组合1	2,143,940.80	100.00	-	-	2,143,940.80
合计	2,143,940.80	100.00	-	-	2,143,940.80

注：截至2024年6月30日，本集团没有账龄超过3个月的应收账款。

8.5.7.7.3 单项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 2024年6月30日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-
合计	-	-	-	-

8.5.7.7.4 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 2024 年 6 月 30 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	2,143,940.80	-	-
合计	2,143,940.80	-	-

8.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

本基金本报告期无坏账准备的变动。

8.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

8.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：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	251,858.76	11.75	-	251,858.76
租户 2	217,675.27	10.15	-	217,675.27
租户 3	136,126.13	6.35	-	136,126.13
租户 4	112,380.66	5.24	-	112,380.66
租户 5	90,870.56	4.24	-	90,870.56
合计	808,911.38	37.73	-	808,911.38

8.5.7.8 存货

8.5.7.8.1 存货分类

无。

8.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

8.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

8.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

8.5.7.9 合同资产

无。

8.5.7.10 持有待售资产

无。

8.5.7.11 投资性房地产**8.5.7.11.1 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		
2.本期增加金额	3,848,442,996.49	3,848,442,996.49
外购	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	1,670,864.56	1,670,864.56
其他原因增加	3,846,772,131.93	3,846,772,131.93
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	3,848,442,996.49	3,848,442,996.49
二、累计折旧（摊销）		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	34,396,152.27	34,396,152.27
本期计提	34,396,152.27	34,396,152.27
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	34,396,152.27	34,396,152.27
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
本期计提	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-
其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	3,814,046,844.22	3,814,046,844.22
2.期初账面价值	-	-

8.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

8.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	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	68,376,227.80
合计	-	249,701.38	68,376,227.80

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

8.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
固定资产	541,200.99
固定资产清理	-
合计	541,200.99

8.5.7.12.1 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					
2.本期增加金额	17,456.01	518,608.09	19,022.24	67,101.21	622,187.55
购置					
在建工程转入					
其他原因增加	17,456.01	518,608.09	19,022.24	67,101.21	622,187.55
3.本期减少金额					
处置或报废					
其他原因减少					
4.期末余额	17,456.01	518,608.09	19,022.24	67,101.21	622,187.55
二、累计折旧					
1.期初余额					
2.本期增加金额	-	69,505.56	3,725.73	7,755.27	80,986.56
本期计提	-	69,505.56	3,725.73	7,755.27	80,986.56
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	-	69,505.56	3,725.73	7,755.27	80,986.56
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
本期计提					
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	17,456.01	449,102.53	15,296.51	59,345.94	541,200.99

项目	机器设备	电子设备	办公家私	其他设备	合计
2.期初账面价值					

8.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

8.5.7.12.3 固定资产清理

无。

8.5.7.13 在建工程

无。

8.5.7.13.1 在建工程情况

无。

8.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

8.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

8.5.7.13.4 工程物资情况

无。

8.5.7.14 使用权资产

无。

8.5.7.15 无形资产

8.5.7.15.1 无形资产情况

无。

8.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

8.5.7.16 开发支出

无。

8.5.7.17 商誉

无。

8.5.7.18 长期待摊费用

无。

8.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

8.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
预提费用	32,460,563.52	8,115,140.88
合计	32,460,563.52	8,115,140.88

8.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

8.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

8.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

8.5.7.19.5 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。

8.5.7.20 其他资产

8.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预付账款	103,448.56
其他应收款	3,584,140.19
合计	3,687,588.75

8.5.7.20.2 预付账款

8.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	86,521.09
1 年以上	16,927.47
合计	103,448.56

8.5.7.20.3 其他应收款**8.5.7.20.3.1 按账龄列示**

单位：人民币元

账龄	本期末 2024年6月30日
1年以内	3,349,140.19
1-2年	-
3年以上	235,000.00
小计	3,584,140.19
减：坏账准备	-
合计	3,584,140.19

8.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024年6月30日
押金	768,912.32
其他	2,815,227.87
小计	3,584,140.19
减：坏账准备	-
合计	3,584,140.19

8.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

8.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

8.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：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	1,740,713.91	48.57	-	1,740,713.91
债务人 2	1,026,500.00	28.64	-	1,026,500.00
债务人 3	533,912.32	14.90	-	533,912.32
债务人 4	235,000.00	6.56	-	235,000.00
债务人 5	21,768.56	0.61	-	21,768.56
合计	3,557,894.79	99.28	-	3,557,894.79

8.5.7.21 短期借款

无。

8.5.7.22 应付借款

8.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
1 年以内	19,971,448.73
1 年以上	7,083,433.14
合计	27,054,881.87

8.5.7.22.2 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 1	1,713,905.63	未到结算期
供应商 2	855,715.66	未到结算期
供应商 3	650,000.00	未到结算期
供应商 4	499,999.20	未到结算期
供应商 5	496,040.19	未到结算期
合计	4,215,660.68	-

8.5.7.23 应付职工薪酬

无。

8.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

8.5.7.23.2 短期薪酬

无。

8.5.7.23.3 设定提存计划

无。

8.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
增值税	1,777,488.61
企业所得税	75,821,607.00
城市维护建设税	146,845.22
教育费附加	104,889.44
房产税	3,120,174.68
土地使用税	220,308.72
其他	544,363.69

合计	81,735,677.36
----	---------------

8.5.7.25 应付利息

无。

8.5.7.26 合同负债**8.5.7.26.1 合同负债情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收租户管理费推广费等	8,170,361.87
合计	8,170,361.87

8.5.7.26.2 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。

8.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2024 年 6 月 30 日
质押借款	-
抵押借款	598,000,000.00
保证借款	-
信用借款	-
未到期应付利息	-
合计	598,000,000.00

注：长期借款情况参见 4.6.1。

8.5.7.28 预计负债

无。

8.5.7.29 租赁负债

无。

8.5.7.30 其他负债**8.5.7.30.1 其他负债情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收款项	25,760,620.34
其他应付款	105,573,685.60
其他	530,088.14

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
合计	131,864,394.08

8.5.7.30.2 预收款项

8.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 6 月 30 日
预收租户租金	25,760,620.34
合计	25,760,620.34

8.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

8.5.7.30.3 其他应付款

8.5.7.30.3.1 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 2024 年 6 月 30 日
押金及保证金	83,017,619.13
其他	22,556,066.47
合计	105,573,685.60

8.5.7.30.3.2 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 1	581,640.00	租赁保证金
租户 2	554,844.20	租赁保证金
租户 3	539,616.00	租赁保证金
租户 4	525,000.00	租赁保证金
租户 5	466,092.90	租赁保证金
合计	2,667,193.10	-

8.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	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

注：本基金合同于 2024 年 4 月 16 日生效，基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 份基金份额。

8.5.7.32 资本公积

无。

8.5.7.33 其他综合收益

无。

8.5.7.34 盈余公积

无。

8.5.7.35 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	-	-	-
本期利润	4,649,575.05	-	4,649,575.05
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	-	-	-
本期末	4,649,575.05	-	4,649,575.05

8.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日	
	杭州润衡置业有限公司	合计
营业收入	69,162,865.88	69,162,865.88
-租金、物业管理费及固定推广费收入	60,540,950.34	60,540,950.34
-多种经营及停车场收入	7,835,277.46	7,835,277.46
-其他收入	786,638.08	786,638.08
合计	69,162,865.88	69,162,865.88
营业成本	40,817,049.93	40,817,049.93
-投资性房地产折旧	34,396,152.27	34,396,152.27
-公共设施维保成本	4,136,120.26	4,136,120.26
-其他	2,284,777.40	2,284,777.40
合计	40,817,049.93	40,817,049.93

8.5.7.37 投资收益

无。

8.5.7.38 公允价值变动收益

无。

8.5.7.39 资产处置收益

无。

8.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期
	2024年4月16日（基金合同生效日）至2024年6月30日
政府补助	50,000.00
合计	50,000.00

8.5.7.41 其他业务收入

无。

8.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期
	2024年4月16日（基金合同生效日）至2024年6月30日
长期借款利息支出	5,650,979.44
其他	711,290.71
合计	6,362,270.15

8.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2024年4月16日（基金合同生效日）至2024年6月30日
城市维护建设税	255,005.56
教育费附加	182,146.84
房产税	6,213,434.76
土地使用税	90,571.36
其他	498,291.98
合计	7,239,450.50

8.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024年4月16日（基金合同生效日）至2024年6月30日

推广费用	1,688,329.83
客户相关费用	739,167.48
其他	18,492.32
合计	2,445,989.63

8.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
其他	89,629.33
合计	89,629.33

8.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
银行手续费	3,509.41
其他	-
合计	3,509.41

8.5.7.47 信用减值损失

无。

8.5.7.48 资产减值损失

无。

8.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
登记费	195,600.00
信息披露费	35,077.04
其他	6,500.00
合计	237,177.04

8.5.7.50 营业外收入

8.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
解约补偿收入	422,877.91
其他	88,781.61

合计	511,659.52
----	------------

8.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

8.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
其他	-30,611.94
合计	-30,611.94

注：其他为本期冲销交割前多计提的拆除费用。

8.5.7.52 所得税费用

8.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-248,024.95
递延所得税费用	-
合计	-248,024.95

8.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
利润总额	3,227,964.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	806,991.08
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-1,055,016.03
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
其他	-
合计	-248,024.95

注：根据财政部、国家税务总局《关于企业所得税若干优惠政策的通知》(财税 (2008)1 号),本基金与专项计划暂不征收企业所得税，利润总额仅包括项目公司和 SPV 公司。

8.5.7.53 现金流量表附注**8.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
租赁押金等	5,024,016.60
合计	5,024,016.60

8.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
支付给运营管理机构的管理费	5,822,708.39
退还租赁押金所支付的现金	3,385,066.09
推广费、客户相关费用	609,849.60
其他	475,626.97
合计	10,293,251.05

8.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

8.5.7.54 现金流量表补充资料**8.5.7.54.1 现金流量表补充资料**

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	4,649,575.05
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	80,986.56
投资性房地产折旧	34,396,152.27
使用权资产折旧	-

项目	本期
	2024 年 4 月 16 日(基金合同生效日)至 2024 年 6 月 30 日
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,983,022.20
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	6,978,804.26
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	44,122,495.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	294,036,174.68
减: 现金的期初余额	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	-2,965,963,825.32

8.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

本集团于本报告期内无支付的取得子公司的现金净额。

8.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期
	2024 年 4 月 16 日(基金合同生效日)至 2024 年 6 月 30 日
一、现金	294,036,174.68
其中: 库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	293,898,543.18
可随时用于支付的其他货币资金	137,631.50
二、现金等价物	-
其中: 3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	294,036,174.68
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	-

8.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

8.5.8 合并范围的变更

8.5.8.1 非同一控制下企业合并

8.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
杭州润汇商业管理有限公司	2024年4月17日	1,000,000.00	100.00	收购	2024-4-17	取得控制权	-	777,691.91
杭州润衡置业有限公司	2024年4月17日	1,634,655,094.03	100.00	收购	2024-4-17	取得控制权	69,162,865.88	2,698,297.35
合计	-	1,635,655,094.03	-	-	-	-	69,162,865.88	3,475,989.26

注：本集团在本报告期内，购买杭州润汇商业管理有限公司（SPV 公司）属于非同一控制下企业合并，购买杭州润衡置业有限公司（项目公司）属于资产收购。本部分披露本基金 2024 年 4 月 16 日至 2024 年 6 月 30 日止期间发生的购买资产情况，有利于报表使用者阅读本集团财务信息。

8.5.8.1.2 合并成本

单位：人民币元

项目	杭州润汇商业管理有限公司	杭州润衡置业有限公司
合并成本		
现金	1,000,000.00	1,634,655,094.03
合并成本合计	1,000,000.00	1,634,655,094.03
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,000,739.09	1,634,655,094.03
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-739.09	-

8.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

8.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	杭州润汇商业管理有限公司		杭州润衡置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值

资产：	1,000,739.09	1,000,739.09	4,015,388,033.50	4,015,388,033.50
货币资金	1,000,739.09	1,000,739.09	51,463,283.56	51,463,283.56
应收账款	-	-	1,887,139.50	1,887,139.50
投资性房地产	-	-	3,959,000,000.00	3,959,000,000.00
固定资产	-	-	622,187.55	622,187.55
无形资产	-	-	-	-
其他资产	-	-	2,415,422.89	2,415,422.89
负债：	-	-	2,893,164,964.34	2,893,164,964.34
应付账款	-	-	37,346,346.30	37,346,346.30
长期借款	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	620,051,144.84	620,051,144.84
应交税费	-	-	93,113,775.99	93,113,775.99
其他负债	-	-	2,142,653,697.21	2,142,653,697.21
净资产	1,000,739.09	1,000,739.09	1,122,223,069.16	1,122,223,069.16
取得的净资产	1,000,739.09	1,000,739.09	1,122,223,069.16	1,122,223,069.16

8.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

本集团采用资产基础法确定项目公司所有可辨认资产和负债于购买日 2024 年 4 月 17 日的公允价值。

8.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

本集团在企业合并中未承担被购买方的或有负债。

8.5.8.2 同一控制下企业合并

无。

8.5.9 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公司	杭州市	杭州市	投资载体	-	100.00	收购
杭州润衡置业有限公司	杭州市	杭州市	消费基础设施	-	100.00	收购

8.5.10 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。

8.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

8.5.11.1 承诺事项

无。

8.5.11.2 或有事项

无。

8.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

8.5.12 关联方关系

8.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

8.5.12.2 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
印力商用置业有限公司	原始权益人、直接或间接持有本基金30%以上基金份额的法人
深圳市地铁集团有限公司	持有本基金10%以上基金份额的法人
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
中国中金财富证券有限公司	其他关联关系
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

8.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

8.5.13.1 关联采购与销售情况

8.5.13.1.1 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 2024 年 4 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 6 月 30 日
珠海横琴雪绒花信息科技有限公司	信息技术服务	16,112.35
印力商用置业有限公司	积分兑换服务	9,466.56
合计	-	25,578.91

8.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024 年 4 月 16 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 6 月 30 日
杭州印力商业管理有限公司	场地租赁	353,880.89
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	4,111,109.47
合计	-	4,464,990.36

8.5.13.2 关联租赁情况

8.5.13.2.1 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
杭州印力商业管理有限公司	场地	353,880.89
深圳市印力物业服务有限公司杭州西溪分公司	停车场	4,111,109.47
合计	-	4,464,990.36

8.5.13.2.2 作为承租方

无。

8.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

8.5.13.3.1 债券交易

无。

8.5.13.3.2 债券回购交易

无。

8.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

8.5.13.4 关联方报酬

8.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2024 年 4 月 16 日至 2024 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	10,845,337.28
其中：固定管理费	1,351,207.92
浮动管理费	9,494,129.36
支付销售机构的客户维护费	151.36

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；其中于基础设施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，基础设施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。

8.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	67,693.96

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。

8.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期末与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易。

8.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

8.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

8.5.13.6.2 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 2024年4月16日（基金合同生效日）至2024年6月30日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入	期间 因拆 分变 动份 额	减：期间 赎回/卖 出份额	期末持有	
	份额	比例 (%)	份额			份额	比例 (%)
印力商用 置业有限公司	330,000,000	33.00	-	-	-	330,000,000	33.00
深圳市地 铁集团有 限公司	297,500,000	29.75	-	-	-	297,500,000	29.75
中国国 际金融 股份有 限公司	-	0.00	1,274,986	-	301,263	973,723	0.10
中国中 金财富 证券有 限公司	8,900,000	0.89	5,873,299	-	100,718	14,672,581	1.47
合计	636,400,000.00	63.64	7,148,285	-	401,981	643,146,304	64.31

8.5.13.7 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 2024年4月16日（基金合同生效日）至2024年6月30日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	286,348,133.62	2,006,274.64
合计	286,348,133.62	2,006,274.64

8.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

本基金本报告期及上年度可比期间在承销期内未参与认购关联方承销的证券。

8.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

8.5.14 关联方应收应付款项

8.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年6月30日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市印力物业服务有限公司杭州西溪分公司	1,740,713.91	-
其他应收款	润衡投资有限公司	1,026,500.00	-
其他应收款	珠海横琴雪绒花信息科技有限公司	533,912.32	-
合计		3,301,126.23	-

8.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024年6月30日
基金管理费	中金基金管理有限公司	1,150,798.08
基金管理费	中国国际金融股份有限公司	200,409.84
基金托管费	招商银行股份有限公司	67,693.96
运营管理费	深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司	2,145,406.83
运营管理费	杭州印力商业管理有限公司	7,532,050.04
推广服务费	印力商用置业有限公司	11,483.12
长期借款	招商银行股份有限公司	598,000,000.00
合计		609,107,841.87

8.5.15 期末(2024 年 06 月 30 日)基金持有的流通受限证券

8.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

8.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

8.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

8.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

8.5.16 收益分配情况

8.5.16.1 收益分配基本情况

无。

8.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

8.5.17 金融工具风险及管理

8.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基础设施基金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，造成基金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，本基金及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金货币资金主要存放于信用良好的金融机构，存放银行存款前，均对交易对手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，本基金设定相关机制以控制本基金的整体信用风险在可控的范围内。

8.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本基础设施基金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于基础设施项目。

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，本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基础设施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，来确保基础设施项目和基金现金储备充裕。

8.5.17.3 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。

本基金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) 汇率风险

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。本基金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。本期末本基金未持有重大的以公允价值计量的金融工具，因此价格的变动对于本基金资产净值无重大影响。

8.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

无。

8.5.19 个别财务报表重要项目的说明

8.5.19.1 货币资金

8.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
库存现金	-
银行存款	858,939.17
其他货币资金	-
小计	858,939.17
减：减值准备	-
合计	858,939.17

8.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024年6月30日
----	-------------------

活期存款	858,652.97
应计利息	286.20
小计	858,939.17
减：减值准备	-
合计	858,939.17

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

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

8.5.19.2 长期股权投资

8.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 6 月 30 日		
	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
合计	3,260,000,000.00	-	3,260,000,000.00

8.5.19.2.2 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	-	-

§9 评估报告

9.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

无。

9.2 评估报告摘要

无。

9.3 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§10 基金份额持有人信息

10.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
2,995	333,889.82	977,312,469.00	97.73	22,687,531.00	2.27

10.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	申万宏源证券资管—雅戈尔时尚股份有限公司—申万宏源安雅 1 号单一资产管理计划	25,869,275.00	2.59
2	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	14,110,337.00	1.41
3	中信建投证券股份有限公司	12,651,282.00	1.27
4	建信信托有限责任公司	12,255,422.00	1.23
5	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 6 号集合资产管理计划	8,517,440.00	0.85
6	大家人寿保险股份有限公司—传统产品	7,733,089.00	0.77
7	中国中金财富证券有限公司	5,772,581.00	0.58
8	上海国际信托有限公司	5,285,953.00	0.53
9	深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）	4,815,229.00	0.48
10	深圳市华源玖晟创业投资合伙企业（有限合伙）	4,201,254.00	0.42
合计		101,211,862.00	10.12

10.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 6 月 30 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

10.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本基金	11,904.00	0.0012

§11 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024 年 4 月 16 日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期基金总申购份额	-
本报告期其他份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

注：本基金合同于 2024 年 4 月 16 日生效。

§12 重大事件揭示

12.1 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。

12.2 基金管理人、基金托管人的专门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

报告期内，无涉及本基金管理人的重大人事变动。

(2) 基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

报告期内，无涉及本基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动。

12.3 涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼

本报告期内无涉及基金管理人、基金财产、基金托管业务的诉讼。

12.4 报告期内原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额

本报告期内，本基金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基金份额。

12.5 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。

12.6 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期内无改聘情况。

12.7 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金本报告期内未涉及出具评估报告的情况。

12.8 管理人、托管人及其高级管理人员受稽查或处罚等情况

本报告期内，本基金管理人、托管人及其高级管理人员未受任何稽查或处罚。

12.9 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招募说明书	中国证监会规定媒介	2024 年 3 月 20 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基金份额询价公告	中国证监会规定媒介	2024 年 3 月 20 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基金产品资料概要	中国证监会规定媒介	2024 年 3 月 20 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基金合同	中国证监会规定媒介	2024 年 3 月 20 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托管协议	中国证监会规定媒介	2024 年 3 月 20 日
6	中金基金管理有限公司中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金战略投资者之专项核查报告	中国证监会规定媒介	2024 年 3 月 27 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基金份额发售公告	中国证监会规定媒介	2024 年 3 月 27 日
8	中金印力消费基础设施 REITs 首发战略投资者专项法律意见书	中国证监会规定媒介	2024 年 3 月 27 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公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 11 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认购申请确认比例的公告	中国证监会规定媒介	2024 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份额限售公告	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 17 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基金合同生效公告	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 17 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基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 17 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关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 20 日
15	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 25 日
16	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做市商的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 26 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开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 29 日
18	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 30 日
19	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深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 30 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关于基础设施项目公司对外借入款项的公告	中国证监会规定媒介	2024 年 4 月 30 日
21	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	中国证监会规定媒介	2024 年 5 月 9 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基金产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2024 年 6 月 21 日

§13 影响投资者决策的其他重要信息

13.1 回收资金的使用情况

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基础设施 REITs 发行所回收全部净回收资金为 43,340.73 万元，并拟将其中不低于 90% 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 10% 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 2024 年 6 月 30 日，原始权益人已使用回收资金数额合计 17,930.25 万元，后续将按计划继续用于上述项目建设、补充流动资金或其他经批准同意的项目建设。

13.2 其他有助于投资者了解的信息

本基金穿透持有的基础设施项目相关信息如下：

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	3,814,046,844.22	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	2024 年中期报告	/

备注：1. 基金购买基础设施资产交割日；

2. 项目形成或购买资产的成本；

3. 基础设施项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2024 年 6 月 30 日，基础设施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 2024 年 6 月 30 日，基础设施项目的账面价值合计为 3,814,046,844.22 元。

§14 备查文件目录

14.1 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

14.2 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。

14.3 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

2024 年 8 月 31 日