

中金印力消费基础设施封闭式基础设施证 券投资基金 2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 28 日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本中期报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

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

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
1.1	重要提示	2
1.2	目录	3
§2	不动产基金简介	5
2.1	不动产基金产品基本情况	5
2.2	不动产项目基本情况说明	6
2.3	不动产基金扩募情况	6
2.4	基金管理人和运营管理机构	6
2.5	基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	7
2.6	会计师事务所、资产评估机构等专业机构	7
2.7	信息披露方式	7
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况	7
3.1	主要会计数据和财务指标	7
3.2	其他财务指标	8
3.3	不动产基金收益分配情况	8
3.4	报告期内不动产基金费用收取情况的说明	9
3.5	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	10
3.6	报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	10
3.7	报告期内发生的关联交易	10
3.8	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	10
3.9	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	10
3.10	报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	10
§4	不动产项目基本情况	10
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	10
4.2	不动产项目所属行业情况	12
4.3	不动产项目运营相关财务信息	14
4.4	项目公司对外借入款项情况	16
4.5	不动产项目投资情况	17
4.6	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	17
4.7	不动产项目相关保险的情况	17
4.8	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	17
4.9	其他需要说明的情况	17
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	18
5.1	报告期末不动产基金的资产组合情况	18
5.2	投资组合报告附注	18
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	18
§6	回收资金使用情况	18
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	18
§7	管理人报告	19
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	19
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	20
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	23
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	23

§8	运营管理机构报告	24
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	24
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	25
§9	其他业务参与人履职报告	26
9.1	托管人报告	26
9.2	资产支持证券管理人报告	26
§10	中期财务报告（未经审计）	27
10.1	资产负债表	28
10.2	利润表	31
10.3	现金流量表	32
10.4	所有者权益变动表	36
10.5	报表附注	40
§11	评估报告	72
§12	基金份额持有人信息	72
12.1	基金份额持有人户数及持有人结构	72
12.2	不动产基金前十名流通份额持有人	72
12.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	73
12.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	74
§13	不动产基金份额变动情况	74
§14	重大事件揭示	74
14.1	基金份额持有人大会决议	74
14.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	74
14.3	不动产基金投资策略的改变	74
14.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	74
14.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	75
14.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	75
14.7	其他重大事件	75
§15	影响投资者决策的其他重要信息	76
15.1	其他有助于投资者了解的信息	76
§16	备查文件目录	76
16.1	备查文件目录	76
16.2	存放地点	77
16.3	查阅方式	77

§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。
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

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		中金基金管理有限公司	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	投资资管中心总经理
	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	无	无
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	无	无

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	https://www.ciccfund.com/
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人和基金托管人的住所

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日至 6 月 30 日）
本期收入	174,975,179.59
本期净利润	11,497,104.00
本期经营活动产生的现金流量净额	98,615,467.71
本期现金流分派率（%）	2.28
年化现金流分派率（%）	4.59
期末数据和指标	2026 年 6 月 30 日
期末不动产基金总资产	3,792,027,254.73
期末不动产基金净资产	2,965,619,936.67

期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	127.87
----------------------	--------

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/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2026 年 6 月 30 日
期末不动产基金份额净值	2.9656
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	86,158,376.91	0.0862	-
2025 年	173,893,695.24	0.1739	-
2024 年	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	43,889,995.98	0.0439	-
2025 年	175,599,999.49	0.1756	-
2024 年	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	11,497,104.00	-
本期折旧和摊销	84,886,849.33	-
本期利息支出	10,471,300.63	-
本期所得税费用	3,991,378.93	-
本期息税折旧及摊销前利润	110,846,632.89	-
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	213,192,621.54	-

2.当期购买不动产项目等资本性支出	1,830,850.56	
3.应收和应付项目的变动	28,008,308.88	
调减项		
1.支付的利息及所得税费用	-14,462,679.56	-
2.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-253,257,357.40	-
本期可供分配金额	86,158,376.91	-

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

无。

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。

上年同期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。

3.4 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 2,562,771.76 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 452,253.96 元，基金托管人和资产支持证券托管人的托管费计提金额 150,751.28 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 24,924,086.47 元。前述各主体的费用收取依据详见本基金招募说明书更新“第五章 不动产基金”之“第六节 基金运作”之“二、基金合同及托管协议相关情况”之“（九）

基金的费用与税收”。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，具体参见“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务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。

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	99,194.16	99,440.47	-0.25
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	97,864.92	98,329.05	-0.47
3	报告期末出租率	已出租面积/可租赁面积	%	98.66	98.88	-0.22
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	270.62	257.15	5.24
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	2.42	2.85	-15.09
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）	%	98.93	99.80	-0.87

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

本报告期内，不动产项目在执行租约共涉及租户 391 家，主要为零售、服务、餐饮和娱乐业态，项目租金收入前五名租户的租金收入占全部租金收入比例为 10.16%，项目前十名租户的租金收入占全部租金收入比例为 14.23%，租户集中度继续保持较低水平。截至本报告期末，主力店所占的租赁面积约 30.28%，专门店所占的租赁面积约 69.72%，租户结构和集中度具备良好分散性。

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	921.84	5.94%
租户 2	零售	179.78	1.16%
租户 3	零售	174.85	1.13%
租户 4	零售	161.21	1.04%
租户 5	零售	138.56	0.89%
合计		1,576.24	10.16%

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宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险、城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险、相关法律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更新“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

2026 年上半年，我国社会消费商品和服务零售总额同比增长 2.7%，其中，社会消费品零售总额 24.87 万亿元，同比增长 1.3%。服务零售额增长 5.3%，增速高于商品零售额 4.2 个百分点。其中，网上服务零售额 3.64 万亿元，增长 6.0%，增速高于同期网上商品零售额 1.2 个百分点。购物中心行业增量供给收缩，存量改造权重增加。据相关数据显示，2026 年上半年全国集中式商业为 6.74 亿 m²，数量存量 9,476 个；存量增速进一步放缓至 4.0%（2025 年存量增速为 4.4%）；新增体量为 753 万 m²，新增数量 124 个，同比 2025 年上半年，新增体量下降 22%，新增数量下降 13%。品牌端扩张意愿未见明显回暖，全国范围内优质品牌资源进一步向核心城市头部项目集聚，非核心城市招商缺口扩大。租金水平受市场供需关系影响持续承压，行业整体租金基准低位运行。消费客群需求迭代加速，新生代消费者对体验感、个性化、情绪价值的要求不断提升，传统运营模式与存量空间难以适配新需求，而业态创新与场景改造又面临资金投入大、调改周期长、回报不确定性高等现实制约，经营韧性面临考验。

2026 年上半年，行业内部的分化态势持续加深——核心城市优质项目依托成熟的运营体系和稳健的客流基础，出租率与租金水平保持较强韧性；而非核心区域及低效项目则面临品牌持续流失、空置率攀升的双重困境。新增供给进一步向城市新兴区域与产业节点集中，中小体量商业渐成供应

主力。在此背景下，项目的竞争维度已发生转变，区位权重相对下降，精细化运营、品牌动态调改及会员深度运营等软实力成为核心变量。

当前购物中心行业竞争充分，行业资源加速向头部汇聚。头部企业凭借成熟的品牌资源库、数字化运营体系和会员生态建设，在招商效率、调改速度、客流转化等方面形成系统性竞争优势，市场份额持续扩大。而中小主体面临招商难度加大、改造资金不足、客流支撑乏力等多重压力，招商周期拉长、空置率上升、利润空间收窄等问题集中暴露。随着商业零售相关行业的持续发展及竞争加剧，将可能影响本项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

依托优异的城市消费活力、扎实的产业发展根基、稳健攀升的居民收入水平，杭州持续稳居国内商业布局重点城市行列，成为各大消费设施开发商核心布局区域。根据杭州市统计局官方发布的 2026 年上半年经济运行数据，杭州全市社会消费品零售总额 4,668 亿元，同比增长 1.8%，消费规模持续扩容，市场韧性持续凸显。消费升级趋势持续延续，消费结构不断优化，基本民生消费稳步托底，品质升级类消费需求持续释放。限额以上单位中，粮油食品类、服装鞋帽针纺织品类基础消费品零售额分别增长 12.9%、14.1%，牢牢稳住消费基本盘；通讯器材类、化妆品类升级消费品零售额分别增长 20.6%、24.4%。全市居民消费价格总体平稳，消费市场供需适配性持续提升。

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。关于竞争格局，未来大城西板块有绿汀路万象城项目入市，与西溪印象城相距 7 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。

4.2.2 可比区域内的类似不动产项目情况

从区域情况来看，本项目位于杭州市大城西商圈，属于城市副中心商圈，项目 5 公里车行范围内有天虹广场（约 2 公里），可租赁面积 6 万平方米，定位品质生活中心，明确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（约 7 公里），该项目与本项目同属西溪商圈，且都为地铁上盖，存在相似性，但该项目目标客群与本项目存在一定差异化竞争。

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

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

在行业政策层面，2026 年 4 月商务部等九部门联合印发《服务消费提质惠民行动 2026 年工作

方案》，围绕餐饮住宿、养老托育、文娱旅游、体育健康等传统领域，以及家政服务、网络视听、入境消费、演出服务等新增长点，提出六十多条具体任务举措。

地方层面，2026 年是《杭州市大力提振消费打造“赛会之城·购物天堂”三年行动计划（2025—2027 年）》实施攻坚之年，杭州持续落地、迭代优化促消费配套政策，稳步推进国际消费中心城市建设。提出打造国内贸易新高度，对于提升商业商圈品质的单个企业，年度累计最高发放 20-300 万元补助。持续壮大首发首店经济，扩大优质品牌集聚效应，大力引培高端餐饮、国内外各类首店，支持市场主体举办首发首秀、主题市集、赛事联动促消费活动，符合条件项目最高给予 50-200 万元奖励。同步加码入境消费场景建设，扶持离境退税网点扩容、商圈国际化服务改造，打通境外游客消费链路。城市经营场景管理持续优化，外摆包容政策常态化落地，进一步细化规范商业街多元经营场景。支持培训机构在商业街开展快闪体验课堂，鼓励书店利用合规外摆空间打造露天阅读剧场，有序允许沿街商户设置临时宣传展示设施，在精细化市容管理基础上持续释放城市烟火气，实现商业活力与城市风貌品质平衡发展。同时依托“演赛展商旅”融合机制，联动大型赛事、会展、演艺活动推出系列消费专项行动，推动赛事流量有效转化为商圈客流，进一步夯实“赛会之城·购物天堂”发展根基。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	4,207,693,614.12	4,216,259,861.63	-0.20
2	总负债	3,590,913,073.21	3,614,746,677.48	-0.66
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	174,099,054.25	168,722,029.10	3.19
2	营业成本/费用	154,997,889.98	155,276,645.34	-0.18
3	EBITDA	114,243,565.12	111,111,552.85	2.82

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	2,764,218,600.00	2,770,198,600.00	-0.22
2	递延所得税负债	627,938,385.72	625,846,288.30	0.33

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期 （2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 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	122,682,478.49	70.47	117,899,389.46	69.88	4.06
2	物业管理费收入	29,455,679.80	16.92	27,738,407.38	16.44	6.19
3	固定推广费收入	4,497,270.40	2.58	4,195,821.00	2.49	7.18
4	停车场收入	9,999,999.96	5.74	10,249,999.98	6.08	-2.44
5	广告费收入	872,043.15	0.50	641,037.76	0.38	36.04
6	多种经营收入	5,501,810.98	3.16	6,913,375.01	4.09	-20.42
7	其他收入	1,089,771.47	0.63	1,083,998.51	0.64	0.53
8	营业收入合计	174,099,054.25	100.00	168,722,029.10	100.00	3.19

注：1、广告收入同比提升 36.04%，得益于拓展新能源、房展、本地生活类外部品牌，丰富收入渠道，带动广告位收入增长。

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期 （2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销费用	6,534.18	0.00	6,534.18	0.00	-
2	物业运营成本	19,703,153.13	12.71	20,951,028.47	13.49	-5.96
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	运营管理费	16,187,887.11	10.45	15,934,647.34	10.26	1.59
5	税金及附加	17,830,707.41	11.51	17,319,488.12	11.16	2.95
6	销售费用	5,381,163.92	3.47	4,878,941.50	3.14	10.29
7	管理费用	267,338.06	0.17	264,898.80	0.17	0.92
8	财务费用	95,621,106.17	61.69	95,921,106.93	61.78	-0.31
9	其他成本费用	-	-	-	-	-

10	营业成本/费用合计	154,997,889.98	100.00	155,276,645.34	100.00	-0.18
----	-----------	----------------	--------	----------------	--------	-------

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。

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（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	（营业收入 - 营业成本）/营业收入	%	79.38	78.13
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	%	65.62	65.85

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。

本报告期不动产项目公司收入归集总金额 213,191,496.79 元，对外支出总金额 104,458,757.56 元。上年同期不动产项目公司收入归集总金额 200,921,995.27 元，对外支出总金额 128,452,416.38 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

报告期内本基金按照《借款合同》约定，偿还外部借款本金 500,000.00 元，无新增对外借款。

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，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

报告期内本基金对外借入款项本金余额较上年同期减少 500,000.00 元，具体借入款项情况见“4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况”。

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，除因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（已于 2024 年 6 月 19 日办妥抵押登记）外，不存在查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

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，同时购买了高管责任险。保险处于有效期内，保险公司履约正常。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

金额单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比重（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	51,567,752.91	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	51,567,752.91	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

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

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人已完成回收资金的使用。

§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 10 亿元。中金基金经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务，注册地址为北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室。

中金基金设立专门部门负责不动产基金（或称“公募 REITs”）的研究、投资及运营管理等工作，建立并执行公募 REITs 尽职调查、投资管理、运营管理及风险控制等各项制度流程，持续加强专业人员配备，保障基金规范设立及运作，保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末，中金基金共管理 12 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任本基金的基金经理期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
刘立宇	本基金的基金经理	2024 年 4 月 16 日	-	14 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	-	9 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	-	9.5 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。

3、本基金于 2026 年 8 月 15 日披露了《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经理变更公告》，基金经理郑霜于 2026 年 8 月 13 日因个人原因离任，新任基金经理为王顺征。本次变更基金经理不影响基金管理人履行职责，对本基金份额持有人利益无重大影响。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

本报告期内，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》（2011 年修订）的规定，制定了《中金基金管理有限公司公平交易管理办法》，对投资决策的内部控制、交易执行的内部控制、公平交易实施效果评估、信息披露与报告制度等多方面进行了规定，公平对待不同投资组合，严禁直接或通

过第三方的交易安排在不同投资组合之间进行利益输送。为保证各投资组合在投资信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会，公司建立了科学合理的投资运作体系和规范的投资流程，加强交易执行环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过对投资交易行为的监控、分析评估和信息披露来加强对公平交易过程和结果的监督。

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

本报告期内，本基金运作符合法律法规和公司公平交易制度的规定。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产资产相关投资。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

本基金本报告期进行了 1 次收益分配，实际分配金额共 43,889,995.98 元。

本基金 2026 年第一次收益分配基于 2025 年 10 月 1 日到 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额，合计人民币 43,893,694.56 元，实际分配人民币 43,889,995.98 元，约占前述可供分配金额的 99.9916%。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消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金中国绿发消费 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》，中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“中金唯品会商业 REIT”）已于 2026 年 6 月 2 日披露《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告》。中金中国绿发消费 REIT、中金唯品会奥莱 REIT 和中金唯品会商业 REIT 是主要投资于商业零售不动产项目的不动产基金，底层资产类型与本基金类似。因此，基金管理人管理与本基金具有同类型不动产资产的不动产基金。

本基金与中金中国绿发消费 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 和中金唯品会商业 REIT 项下不动产资产细分业态不同、处在不同区域，运营管理机构不存在关联关系；基金管理人认为现阶段同时管理四只不动产基金不存在利益冲突。

为有效防范不动产基金关联交易及潜在利益冲突风险，基金管理人建立了相应的风险防范机制并严格按照法规和制度开展相关工作，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

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

信息披露事务负责人高度重视不动产基金的信息披露工作。组织协调信息披露事务方面，统筹

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

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

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

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

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

报告期内，未发生暂缓和豁免信息披露的情况。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，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、勤勉尽责地履行运营管理机构职责。报告期内，本基金运营管理机构履职情况整体合法合

规，无损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，基金管理人和运营管理机构积极主动运营，底层资产经营稳健，增长态势良好，上半年客流量达 1,256 万，同比增长 12.43%；销售额（不含汽车销售额）25.25 亿元，同比增长 12.18%。

报告期内运营管理团队对项目持续调改，实现阶段性品牌迭代，全域调改升级。重点推进核心品牌始祖鸟、华为等租户的扩铺，全面升级新一代高阶店型，打造区域内稀缺头部品牌组合，筑牢品牌护城河；完成 A 座东区原 ZARA 区域“大铺切小铺”调改落地，引进多元优质品牌入驻。促销层面，围绕春季焕新及十三周年庆开展促销活动，结合品牌展及会员周积分抵现活动，优先带动销售增长与积分习惯提升。市场推广层面，项目持续以创意营销出圈，牢牢占据行业创意营销生态位。2026 年初与想想工作室联名打造的“随地大小展”，全网曝光突破 3,000 万，成为行业内优秀营销案例。在 5 月的项目十三周年庆期间，落地“水豚噜噜”全国首展，定制“噜懂”人设全网圈粉，线上曝光量突破 1.5 亿；线下客流同步迎来较大增长，周年庆期间三天客流同比提升 38.71%，其中周六客流突破 15 万、周日客流突破 14 万，两日客流均刷新开业以来同期最高纪录。后续项目将继续挖掘创意内容，引入全国优秀资源，实现多维破圈。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。

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。报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人组织建立了与投资者的沟通联络渠道，协同基金管理人及时做好与投资者的沟通联络工作，组织运营管理机构相关专业人员积极参加基金 2025 年度业绩说明会等投资者关系活动。

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

托管人声明：

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 原始权益人报告

9.3.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人或其同一控制下的关联方持有的不动产基金份额为 330,000,000.00 份，占基金全部份额的 33.00%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人及其人员积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时向基金管理人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：中金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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	297,415,734.81	257,082,617.52
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	3,980,211.67	5,258,566.35
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	3,488,432,037.51	3,575,057,898.67
固定资产	10.5.7.12	303,418.51	395,257.24
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	1,895,852.23	1,388,373.64

资产总计		3,792,027,254.73	3,839,182,713.42
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	12,581,921.36	24,870,338.42
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		9,188,397.65	19,496,890.11
应付托管费		150,751.28	320,050.25
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	15,411,992.79	19,408,362.88
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		41,999,999.50	-
合同负债	10.5.7.26	9,529,509.74	8,801,201.12
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	591,545,691.62	597,480,157.58
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	6,991,809.05	5,357,296.76
其他负债	10.5.7.30	139,007,245.07	123,435,588.15
负债合计		826,407,318.06	799,169,885.27
所有者权益:			
实收基金	10.5.7.31	3,260,000,000.00	3,260,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-294,380,063.33	-219,987,171.85
所有者权益合计		2,965,619,936.67	3,040,012,828.15
负债和所有者权益总计		3,792,027,254.73	3,839,182,713.42

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，不动产基金份额净值人民币 2.9656 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	51,567,752.91	2,303,826.61
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	3,260,000,000.00	3,260,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		3,311,567,752.91	3,262,303,826.61
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,562,771.76	5,440,832.35
应付托管费		150,751.28	320,050.25
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		41,999,999.50	-
其他负债		59,507.37	180,000.00
负债合计		44,773,029.91	5,940,882.60
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		6,794,723.00	-3,637,055.99

所有者权益合计		3,266,794,723.00	3,256,362,944.01
负债和所有者权益总计		3,311,567,752.91	3,262,303,826.61

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		174,913,200.11	170,397,001.18
1.营业收入	10.5.7.36	174,099,054.25	168,722,029.10
2.利息收入		814,145.86	1,144,125.97
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	530,846.11
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		158,209,533.21	158,581,005.67
1.营业成本	10.5.7.36	95,769,008.59	96,795,610.78
2.利息支出	10.5.7.42	10,471,300.63	11,158,005.90
3.税金及附加	10.5.7.43	18,139,569.30	17,628,350.01
4.销售费用	10.5.7.44	5,381,163.92	4,878,941.50
5.管理费用	10.5.7.45	267,338.06	264,898.80
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	26,763.65	6,731.91
8.管理人报酬	10.5.13.4.1	27,939,112.19	27,625,648.55
9.托管费	10.5.13.4.2	150,751.28	158,709.85
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	64,525.59	64,108.37
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		16,703,666.90	11,815,995.51
加：营业外收入	10.5.7.50	61,979.48	72,841.31
减：营业外支出	10.5.7.51	1,277,163.45	11,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,488,482.93	11,877,836.82
减：所得税费用	10.5.7.52	3,991,378.93	3,551,307.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,497,104.00	8,326,529.60

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）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		11,497,104.00	8,326,529.60

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		99,094,804.88	85,063,539.77
1.利息收入		94,798.88	63,535.31
2.投资收益（损失以“-”号填列）		99,000,006.00	85,000,004.46
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		2,773,030.41	2,916,273.81
1.管理人报酬		2,562,771.76	2,698,056.59
2.托管费		150,751.28	158,709.85
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		59,507.37	59,507.37
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		96,321,774.47	82,147,265.96
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		96,321,774.47	82,147,265.96
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		96,321,774.47	82,147,265.96

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		195,371,413.37	186,505,917.54
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		1,550,798.55	1,269,622.88
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	16,401,761.39	13,253,615.65
经营活动现金流入小计		213,323,973.31	201,029,156.07
8.购买商品、接受劳务支付的现金		65,322,416.57	68,595,394.53
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		35,914,607.48	37,897,096.76
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	13,471,481.55	24,836,781.24
经营活动现金流出小计		114,708,505.60	131,329,272.53
经营活动产生的现金流量净额		98,615,467.71	69,699,883.54
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,298,829.11	5,102,565.23
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10.5.7.54.2	-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-	-
投资活动现金流出小计		5,298,829.11	5,102,565.23
投资活动产生的现金流量净额		-5,298,829.11	-5,102,565.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-	-

筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		500,000.00	500,000.00
26.偿付利息支付的现金		7,851,917.64	8,692,162.24
27.分配支付的现金		43,889,995.98	85,599,998.81
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	4,955.00	351.00
筹资活动现金流出小计		52,246,868.62	94,792,512.05
筹资活动产生的现金流量净额		- 52,246,868.62	-94,792,512.05
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		41,069,769.98	-30,195,193.74
加：期初现金及现金等价物余额		256,329,194.46	274,273,918.03
六、期末现金及现金等价物余额	10.5.7.54.3	297,398,964.44	244,078,724.29

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		99,000,006.00	85,000,004.46
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		84,389.70	65,366.72
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		99,084,395.70	85,065,371.18
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
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		5,940,882.60	4,348,525.40
经营活动现金流出小计		5,940,882.60	4,348,525.40
经营活动产生的现金流量净额		93,143,513.10	80,716,845.78
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		43,889,995.98	85,599,998.81
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		43,889,995.98	85,599,998.81
筹资活动产生的现金流量净额		-43,889,995.98	-85,599,998.81
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		49,253,517.12	-4,883,153.03
加：期初现金及现金等价物余额		2,298,483.79	6,111,359.21
五、期末现金及现金等价物余额		51,552,000.91	1,228,206.18

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：中金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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日							
	实收 基金	其他权益 工具	资本 公积	其他 综合收益	专项储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	-	-	-	-219,987,171.85	3,040,012,828.15
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	-	-	-	-	-	-219,987,171.85	3,040,012,828.15
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-74,392,891.48	-74,392,891.48
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	11,497,104.00	11,497,104.00
（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	-	-	-	-	-	-	-85,889,995.48	-85,889,995.48
（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	-	-	-	-	-	-294,380,063.33	2,965,619,936.67
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	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	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
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）	-	-	-	-	-	-	-77,273,469.21	-77,273,469.21
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	8,326,529.60	8,326,529.60
（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	-	-	-	-	-	-	-85,599,998.81	-85,599,998.81
（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	-	-	-	-	-	-136,782,925.78	3,123,217,074.22

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配 利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	3,260,000,000.00	-	-	-3,637,055.99	3,256,362,944.01
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	-	-	-3,637,055.99	3,256,362,944.01
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	10,431,778.99	10,431,778.99
（一）综合收益总额	-	-	-	96,321,774.47	96,321,774.47
（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	-	-	-	-85,889,995.48	-85,889,995.48
（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	-	-	6,794,723.00	3,266,794,723.00
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				

	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配 利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	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	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-
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）	-	-	-	-3,452,732.85	-3,452,732.85
（一）综合收益总额	-	-	-	82,147,265.96	82,147,265.96
（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	-	-	-	-85,599,998.81	-85,599,998.81
（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	-	-	-1,687,658.23	3,258,312,341.77

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.4 财务报表由下列负责人签署：

宗喆
基金管理人负责人

吕静杰
主管会计工作负责人

石健行
会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 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 号文注册，由中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《中金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 10.5.9）主要通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产资产的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

本基金财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的《企业会计准则》、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》及附注 10.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并财务状况和财务状况、自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量、及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

10.5.4 本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期，本基金所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生重大会计差错更正。

10.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税[2016]36 号”)、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(以下简称“财税[2016]140 号”)、财税[2017]2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税[2017]2 号”)、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税[2017]56 号”)、财税[2025]4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、《中华人民共和国增值税法》、《中华人民共和国增值税法实施条例》、财政部 税务总局公告 2026 年第 9 号《关于增值税征税具体范围有关事项的公告》、财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》、财政部 税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”)及其他相关税务法规和实务操作, 本基金适用的主要税项列示如下:

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

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

(c)本基金管理人运营本基金过程中发生的增值税应税行为, 可以选择适用简易计税方法, 按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税。

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

(e)各种占用、拆借资金取得的收入, 包括保本收益、报酬、资金占用费、补偿金、金融商品持有期间(含到期)利息及利息性质收入、信用卡透支利息收入、买入返售金融商品利息收入、融资

融券收取的利息收入，以及融资性售后回租、押汇、罚息、票据贴现、转贷等业务取得的利息及利息性质的收入，按照贷款服务缴纳增值税。

(e)对投资者从本基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

(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基础设施证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

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

(2) 专项计划适用税项

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

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

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

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

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

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

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

(3) 项目公司主要税种及税率

增值税，计缴标准为按税法规定的销售货物、服务、无形资产、不动产为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税，增值税相关税率为 13%/9%/6%；城市维护建设税，计缴标准为按实际缴纳的增值税的 7%/5%/1%；教育费附加，计缴标准为按实际缴纳的增值税的 3%；地方教育费附加，计缴标准为按实际缴纳的增值税的 2%；城镇土地使用税，计缴标准为每年每平方米 3.2 元；房产税，自用或闲置部分的计缴标准为房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%，出租部分的计缴标准为租金收入的 12%；水利建设基金，计缴标准为按实际缴纳的增值税的 0.5%计征；资源税，计缴标准为按取用水量每立方米 2.5 元计缴。

项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	297,240,573.26
其他货币资金	175,161.55
小计	297,415,734.81
减：减值准备	-
合计	297,415,734.81

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	147,223,802.89
定期存款	110,000,000.00
其中：存款期限 1—3 个月	10,000,000.00
存款期限 3—6 个月	100,000,000.00
其他存款	40,000,000.00
应计利息	16,770.37
小计	297,240,573.26
减：减值准备	-
合计	297,240,573.26

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

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	3,980,211.67
1—2 年	-
2-3 年	-
3 年以上	-
小计	3,980,211.67
减：坏账准备	-

合计	3,980,211.67
----	--------------

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

单位：人民币元

类别	本期末 2026 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	3,980,211.67	100.00	-	-	3,980,211.67
其中：组合 1	3,980,211.67	100.00	-	-	3,980,211.67
合计	3,980,211.67	100.00	-	-	3,980,211.67

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 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	3,980,211.67	-	-
合计	3,980,211.67	-	-

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

无。

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余 额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	139,509.18	3.51	-	139,509.18
租户 2	94,641.62	2.38	-	94,641.62
租户 3	83,317.32	2.09	-	83,317.32
租户 4	17,210.03	0.43	-	17,210.03
租户 5	9,314.63	0.23	-	9,314.63

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
合计	343,992.78	8.64	-	343,992.78

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额	3,862,959,282.31	3,862,959,282.31
2.本期增加金额	16,159.50	16,159.50
外购	16,159.50	16,159.50
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	7,126,468.32	7,126,468.32
4.期末余额	3,855,848,973.49	3,855,848,973.49
二、累计折旧（摊销）		

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
1.期初余额	287,901,383.64	287,901,383.64
2.本期增加金额	84,795,520.64	84,795,520.64
本期计提	84,795,520.64	84,795,520.64
3.本期减少金额	5,279,968.30	5,279,968.30
4.期末余额	367,416,935.98	367,416,935.98
三、减值准备		
四、账面价值		
1.期末账面价值	3,488,432,037.51	3,488,432,037.51
2.期初账面价值	3,575,057,898.67	3,575,057,898.67

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

本基金持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积 (平方米)	报告期租金收入
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	139,056,332.58
合计	—	249,701.38	139,056,332.58

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	303,418.51
固定资产清理	-
合计	303,418.51

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	机器设备	电子设备	办公家私	其他设备	合计
一、账面原值					
1.期初余额	17,158.71	790,328.21	19,022.24	60,090.73	886,599.89
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
收购子公司增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	10,200.83	-	10,200.83
处置或报废	-	-	10,200.83	-	10,200.83
其他原因减少	-	-	-	-	-

项目	机器设备	电子设备	办公家私	其他设备	合计
4.期末余额	17,158.71	790,328.21	8,821.41	60,090.73	876,399.06
二、累计折旧					
1.期初余额	-	439,532.05	12,139.30	39,671.30	491,342.65
2.本期增加金额	-	90,098.33	721.14	509.22	91,328.69
本期计提	-	90,098.33	721.14	509.22	91,328.69
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	9,690.79	-	9,690.79
处置或报废	-	-	9,690.79	-	9,690.79
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	529,630.38	3,169.65	40,180.52	572,980.55
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	17,158.71	260,697.83	5,651.76	19,910.21	303,418.51
2.期初账面价值	17,158.71	350,796.16	6,882.94	20,419.43	395,257.24

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	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
合计	21,031,747.08	5,257,936.77

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	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	48,998,983.28	12,249,745.82
合计	48,998,983.28	12,249,745.82

10.5.7.19.3 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	-	5,257,936.77	-
递延所得税负债	5,257,936.77	6,991,809.05	5,257,936.77	5,357,296.76

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	515,219.13
其他应收款	1,380,633.10
其他流动资产	-
其他非流动资产	-
合计	1,895,852.23

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	515,219.13
1-2 年	-
合计	515,219.13

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
供应商 1	487,191.96	94.56	2026 年 6 月 29 日	合同尚未到期，预付款在合同期内按月摊销
供应商 2	16,927.47	3.29	2019 年 10 月 31 日	完成服务后进行结算
供应商 3	9,119.50	1.77	2026 年 3 月 31 日	完成服务后进行结算
供应商 4	1,980.20	0.38	2025 年 6 月 27 日	完成服务后进行结算
合计	515,219.13	100.00	-	-

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,123,864.54
1-2 年	-
2-3 年	-
3 年以上	256,768.56
小计	1,380,633.10
减：坏账准备	-
合计	1,380,633.10

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金	235,000.00
其他	1,145,633.10
小计	1,380,633.10
减：坏账准备	-
合计	1,380,633.10

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
债务人 1	579,150.34	41.95	-	579,150.34
债务人 2	530,081.08	38.39	-	530,081.08
债务人 3	235,000.00	17.02	-	235,000.00
债务人 4	21,768.56	1.58	-	21,768.56
债务人 5	9,633.12	0.70	-	9,633.12
合计	1,375,633.10	99.64	-	1,375,633.10

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付工程款	1,988,737.61
应付经营款	10,593,183.75
合计	12,581,921.36

10.5.7.22.2 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	285,534.70	未到结算期
供应商 7	191,000.00	未到结算期
供应商 8	175,673.47	未到结算期
供应商 9	168,496.64	未到结算期
供应商 10	165,189.94	未到结算期
合计	985,894.75	-

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	972,243.86
企业所得税	10,635,724.41
城市维护建设税	32,848.59
教育费附加	14,077.96
房产税	3,343,721.39
土地使用税	220,314.00
地方教育附加	9,385.31
其他	183,677.27
合计	15,411,992.79

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收经营款	9,529,509.74
合计	9,529,509.74

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2026 年 6 月 30 日
质押借款	-
抵押借款	591,020,000.00
保证借款	-
信用借款	-
未到期应付利息	525,691.62
合计	591,545,691.62

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

本公司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。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	32,398,762.27
其他应付款	106,608,482.80
合计	139,007,245.07

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租户租金	32,398,762.27
合计	32,398,762.27

10.5.7.30.2.2 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。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	91,359,251.76
代收代付款	607,495.99
预提费用	8,661,735.05
一年内到期的长期银行借款	5,980,000.00
合计	106,608,482.80

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 6	617,560.00	未到付款时点
租户 7	604,294.20	未到付款时点
租户 8	539,616.00	未到付款时点
租户 9	525,000.00	未到付款时点
租户 10	482,391.77	未到付款时点
合计	2,768,861.97	-

10.5.7.31 实收基金

单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-219,987,171.85	-	-219,987,171.85
本期利润	11,497,104.00	-	11,497,104.00
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	-85,889,995.48		-85,889,995.48
本期末	-294,380,063.33	-	-294,380,063.33

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
营业收入	
物业出租收入	139,056,332.58

物业管理收入	29,455,679.80
其他收入	5,587,041.87
合计	174,099,054.25
营业成本	
投资性房地产折旧	84,795,520.64
公共设施维保成本	9,358,367.99
其他成本	1,615,119.96
合计	95,769,008.59

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
长期借款利息支出	7,897,451.67
其他	2,573,848.96
合计	10,471,300.63

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
房产税	16,336,098.10
城市维护建设税	842,592.64
教育费附加	361,111.10
土地使用税	220,314.06
其他税金	379,453.40
合计	18,139,569.30

10.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
推广费用	3,222,435.25
客户相关费用	2,164,713.67
其他	-5,985.00
合计	5,381,163.92

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
中介服务费用	78,285.66
其他	189,052.40
合计	267,338.06

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	26,763.65
其他	-
合计	26,763.65

10.5.7.47 信用减值损失

无。

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
专业服务费	-
登记费	-
信息披露费	59,507.37
其他	5,018.22
合计	64,525.59

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
罚没收入	40,070.78
其他	21,908.70
合计	61,979.48

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他	1,277,163.45
合计	1,277,163.45

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	2,356,866.64
递延所得税费用	1,634,512.29
合计	3,991,378.93

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	15,488,482.93
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	4,929,080.21
非应税收入的影响	-
其他	-937,701.28
合计	3,991,378.93

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
收到租赁保证金	12,149,120.02
收到政府补助	-
收到银行结息	-
其他	4,252,641.37
合计	16,401,761.39

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
退还租赁保证金	4,847,190.47
其他	8,624,291.08
合计	13,471,481.55

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他	4,955.00
合计	4,955.00

10.5.7.54 现金流量表补充资料**10.5.7.54.1 现金流量表补充资料**

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	11,497,104.00
加：信用减值损失	-
固定资产折旧	91,328.69

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
投资性房地产折旧	84,795,520.64
利息支出	10,471,300.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,634,512.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	770,876.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,645,174.63
经营活动产生的现金流量净额	98,615,467.71
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	297,398,964.44
减：现金的期初余额	256,329,194.46
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	41,069,769.98

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	297,398,964.44
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	297,223,802.89
可随时用于支付的其他货币资金	175,161.55
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	297,398,964.44
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

10.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中金-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
杭州润衡置业有限公司	杭州市	杭州市	商业零售	-	100.00	收购

10.5.10 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。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明¹

10.5.11.1 承诺事项

无。

10.5.11.2 或有事项

无。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

本基金于 2026 年 6 月 30 日发布《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》，本次收益分配为本基金 2026 年度第 1 次分红，权益登记日为 2026 年 7 月 2 日，场外除息日为 2026 年 7 月 2 日，场内除息日为 2026 年 7 月 3 日，每 10 份基金份额分红数为 0.4200，本期收益分配合计 41,999,999.50 元，本期收益分配占比 98.2716%。

截至本财务报告批准报出日，除以上事项外，本基金无需要披露的重大资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

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

无。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
中金基金管理有限公司	基金管理人
中国国际金融股份有限公司	专项计划管理人、基金管理人股东
招商银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
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

关联方名称	与本基金的关系
杭州印力商业管理有限公司	运营管理实施机构
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

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 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	287,873.75	118,272.67
合计	-	287,873.75	118,272.67

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
杭州印力商业管理有限公司	场地租赁	922,465.92	897,155.86
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	10,601,339.82	10,249,999.98
合计	-	11,523,805.74	11,147,155.84

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 基金交易

无。

10.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	27,939,112.19	27,625,648.55
其中：固定管理费	3,015,025.72	3,174,184.36
浮动管理费	24,924,086.47	24,451,464.19
支付销售机构的客户维护费	190.99	307.70

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 $=\left(C-T\right)\times 20\%$ ；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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	150,751.28	158,709.85

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。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）	份额			份额	比例（%）
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	2,156,709	0.22	1,477,131	-	1,251,937	2,381,903	0.24
中国中金财富证券有限公司	930,500	0.09	249,500	-	1,019,200	160,800.00	0.02
合计	630,587,209.00	63.06	1,726,631	-	2,271,137	630,042,703	63.00
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例(%)	份额			份额	比例(%)
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	6,479,111	0.65	14,297,655	-	18,874,871	1,901,895	0.19
中国中金财富证券有限公司	14,879,381	1.49	1,765,100	-	16,544,281	100,200	0.01
合计	648,858,492	64.89	16,062,755	-	35,419,152	629,502,095	62.95

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

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	297,240,573.26	814,145.86	243,951,184.34	1,144,125.97

合计	297,240,573.26	814,145.86	243,951,184.34	1,144,125.97
----	----------------	------------	----------------	--------------

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 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	530,081.08	-	597,220.51	-
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	-	536,326.48	-	603,465.91	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	中金基金管理有限公司	2,562,771.76	5,440,832.35
应付管理人报酬	中国国际金融股份有限公司	452,253.96	960,147.16
应付托管人托管费	招商银行股份有限公司	150,751.28	320,050.25
运营管理费	深圳印力商置商业咨询物业管理有限公司	203,333.00	928,494.44
运营管理费	杭州印力商业管理有限公司	5,970,038.93	12,167,416.16
应付垫付款	杭州印力商业管理有限公司	-	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	1,850.00	11,483.12
应付借款	招商银行股份有限公司	597,525,691.62	597,980,157.58
合计	—	606,893,185.89	618,990,579.13

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

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	2026 年 4 月 7 日	场外：2026 年 4 月 7 日 场内：2026 年 4 月 8 日	0.4389	43,889,995.98	99.9916	-
2	2026 年 7 月 2 日	场外：2026 年 7 月 2 日 场内：2026 年 7 月 3 日	0.4200	41,999,999.50	98.2716	-
合计	-	-	-	85,889,995.48	-	-

注：本基金于 2026 年 6 月 30 日发布《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》，本次收益分配为本基金 2026 年度第 1 次分红，权益登记日为 2026 年 7 月 2 日，场外除息日为 2026 年 7 月 2 日，场内除息日为 2026 年 7 月 3 日，每 10 份基金份额分红数为 0.4200，本期收益分配合计 41,999,999.50 元，本期收益分配占比 98.2716%。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

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

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

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

10.5.17.2 流动性风险

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

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

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

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

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

本基金未持有利率敏感性负债，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。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

10.5.18.1 以公允价值计量的金融工具

无。

10.5.18.2 其他金融工具的公允价值（期末非以公允价值计量的项目）

无。

10.5.18.3 非持续的以公允价值计量的金融工具

无。

10.5.18.4 不以公允价值计量的金融工具

无。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	51,567,752.91
其他货币资金	-
小计	51,567,752.91
减：减值准备	-
合计	51,567,752.91

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	51,552,000.91
应计利息	15,752.00
小计	51,567,752.91
减：减值准备	-
合计	51,567,752.91

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

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日			上年度末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	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

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资	期初余额	本期	本期减少	期末余额	本期计提	减值准
-----	------	----	------	------	------	-----

单位		增加			减值准备	备余额
中金-印力消费基础设施资产支持专项计划资产支持证券	3,260,000,000.00	-	-	3,260,000,000.00	-	-
合计	3,260,000,000.00	-	-	3,260,000,000.00	-	-

§ 11 评估报告

无。

§12 基金份额持有人信息

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,229	813,669.65	994,985,485.00	99.50	5,014,515.00	0.50
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,311	762,776.51	994,076,353.00	99.41	5,923,647.00	0.59

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市地铁集团有限公司	297,500,000.00	29.75
2	国泰海通证券股份有限公司	40,270,314.00	4.03
3	中信证券股份有限公司	30,905,406.00	3.09
4	申万宏源证券有限公司	23,794,870.00	2.38
5	中国人寿保险股份有限公司一寿险传统公募	20,269,138.00	2.03

REITs 产品国寿投			
6	长城人寿保险股份有限公司－自有资金	18,724,546.00	1.87
7	北京东方引擎投资管理有限公司－东方引擎信用严选私募证券投资基金	12,916,463.00	1.29
8	财通证券股份有限公司	8,412,740.00	0.84
9	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
10	招商证券股份有限公司	7,178,700.00	0.72
合计		467,722,177.00	46.77
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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 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

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	11,292.00	0.0011

§13 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（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总申购份额	-
本报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

本基金本报告期内未召开基金份额持有人大会。

14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

（1）基金管理人的重大人事变动情况

本报告期内，基金管理人无重大人事变动。

（2）基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动情况

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

14.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金无投资策略的改变。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

无。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

无。

14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

无。

14.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年下半年度主要运营数据的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 10 日
2	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 22 日
3	中金基金管理有限公司关于中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 1 月 29 日
4	中金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	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 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 2025 年年度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
6	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度审计报告	中国证监会规定媒介	2026 年 3 月 31 日
7	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	2026 年 4 月 2 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 2026 年第 1 季度报告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 22 日
9	中金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 2025 年度及 2026 年 1 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 24 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产品资料概要更新	中国证监会规定媒介	2026 年 5 月 8 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招募说明书（更新）	中国证监会规定媒介	2026 年 4 月 2 日
12	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	2026 年 6 月 25 日
13	中金基金管理有限公司关于中金印力	中国证监会规定媒介	2026 年 6 月 30 日

	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		
--	----------------------------	--	--

§15 影响投资者决策的其他重要信息

15.1 其他有助于投资者了解的信息

本基金穿透持有的不动产项目相关信息如下：

单位：元

资产名称	杭州润衡置业有限公司	/
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	3,488,432,037.51	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	2026 年中期	/

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 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 3,959,000,000.00 元；

4. 基金合并层面采用成本法计量投资性房地产，截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的账面价值合计为 3,488,432,037.51 元。

§16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

（一）中国证监会准予中金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

16.2 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。

16.3 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 8 月 28 日