

中金印力消费基础设施封闭式  
基础设施证券投资基金  
2024 年第 4 季度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：2025 年 1 月 22 日

## §1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## §2 基金产品概况

### 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
前端交易代码	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	（一）基础设施项目投资策略。 1、初始基金资产投资策略。

	<p>2、运营管理策略。</p> <p>3、资产收购策略。</p> <p>4、更新改造策略。</p> <p>5、出售及处置策略。</p> <p>6、对外借款策略。</p> <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	<p>(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；</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；</p> <p>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
	职务	副总经理
	联系方式	xxpl@ciccfund.com
注册地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国	统筹机构：深圳市福田区农林路 69

	贸写字楼 2 座 26 层 05 室	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

### 2.3 基础设施资产支持证券管理人、基金托管人/基础设施资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基础设施资产支持证券管理人	基金及基础设施资产支持证券托管人	原始权益人
名称	中国国际金融股份有限公司	招商银行股份有限公司	印力商用置业有限公司
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	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市福田区农林路 69 号深国投广场 2 号楼 1201 室
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	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	深圳市福田区农林路 69 号深国投广场 2 号楼 1201 室
邮政编码	100004	518040	518040
法定代表人	陈亮	缪建民	丁力业

### 2.4 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

## §3 主要财务指标和基金收益分配情况

### 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
1.本期收入	89,155,705.93
2.本期净利润	5,699,274.58
3.本期经营活动产生的现金流量净额	24,236,938.99
4.本期现金流分派率	1.34%
5.年化现金流分派率	5.24%

注：本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值；年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

### 3.2 其他财务指标

无。

### 3.3 基金收益分配情况

#### 3.3.1 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	44,886,456.68	0.0449	-
本年累计	124,498,129.88	0.1245	为 2024 年 4 月 16 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额

#### 3.3.2 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	42,799,998.10	0.0428	-
本年累计	78,799,997.30	0.0788	-

#### 3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	5,699,274.58	-
本期折旧和摊销	42,244,726.34	-
本期利息支出	5,862,356.94	-
本期所得税费用	856,585.96	-
本期税息折旧及摊销前利润	54,662,943.82	-
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	-	-
调减项		-
1.应收和应付项目的变动项	-30,963,914.87	
2.当期购买基础设施项目等资本性支出	-2,945,296.64	-
3.支付的利息及所得税费用	-6,718,942.90	-
4.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	30,851,667.27	-
本期可供分配金额	44,886,456.68	-

注：本期“未来合理相关支出预留”调整项预留的是未来合理期间内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。

### 3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

## §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

#### 4.1.1 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，报告期内周边无新增竞争性项目。截至报告期末，基础设施项目 A 座已开业运营 11.7 年，B 座开业运营 5.7 年，合计可租赁面积 99,795.84 平方米，实际出租面积 97,647.72 平方米，期末时点出租率 97.85%，租金收缴率 99.96%，报告期

内有效租金单价<sup>1</sup>为 249.1 元/平方米/月，期末按租赁面积计算的剩余加权平均租期为 3.1 年，项目整体运营平稳。

基金管理人和运营管理机构通过积极主动的运营管理，项目业态及品牌不断焕新，出租率较为稳定，销售及客流呈现同比增长的良好态势。第四季度项目持续推出城市级的促销宣传及营销活动，除了双旦期间的零售满赠促销活动外，还举办了第九届的千人公益毅行、金色魔法学院大型剧本杀以及阿尔忒密斯花园的雪国变装活动，在社交媒体引发了广泛传播，项目人气及品牌力影响力持续提升。报告期内 HOKA、名创优品、喜喜桔、富贵面包公司、八街手作、野人先生、金匠寿司、椿花奶奶等多个时下热门品牌陆续进驻，通过优质租户及特色“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。

#### (2) 未来运营展望

本基金将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；并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。2025 年将继续加强优势品牌引入，加快 B 座特色业态的形成，增强在细分品类的市场竞争力；持续孵化印象 IP 系列，做强垂类社群运营，第一季度将联动余杭区落地“乐购杭州”消费季系列活动，继续打造第二届韩娱嘉年华、第二届古着市集、第三届嘻哈麻将市集、第四届印象动漫节，同时配合三八妇女节、户外踏青季推出专项节气活动。以每月至少两场大型聚会，拉动开门红客流大盘，提升年轻市场占有率；有序推进硬件改造及设备养护升级，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。

#### 4.1.2 报告期以及上年同期基础设施项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
1	报告期末可供出租面积	/	平方米	99,795.84
2	报告期末实际出租面积	/	平方米	97,647.72
3	报告期末出租率	已出租面积/可租赁面积	%	97.85
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	249.07
5	报告期末剩余租期情况	$\Sigma$ （租约剩余天数/365*租赁面积）/	年	3.06

<sup>1</sup> 报告期内有效租金单价=总租金/产生租金的可租赁面积。其中，总租金为场内所有合同产生的固定租金、提成租金、物业管理费、合同推广费之和（不含税）；产生租金的可租赁面积为场内所有已开始正常计租的商铺面积，剔除合同还在免租期及装修期的商铺面积。

		实际出租面积		
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）	%	99.96

#### 4.1.3 其他运营情况说明

本报告期内，基础设施项目在执行租约共涉及租户 362 家，主要为零售、服务、餐饮和娱乐业态。

本报告期内，基础设施项目前五大租户租金收入占全部租金收入的比例为 10.72%。

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	454.55	6.05%
租户 2	零售	98.53	1.31%
租户 3	零售	97.33	1.30%
租户 4	零售	85.59	1.14%
租户 5	零售	69.16	0.92%
合计		805.16	10.72%

注：此处全部租金收入不含装修期租金、装修期物业管理费。

## 4.2 基础设施项目公司运营财务数据

### 4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目名称：杭州润衡置业有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 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	75,160,240.70	87.94
	其中：租金收入	58,855,662.57	-
	物业管理费收入	14,248,948.67	-
	固定推广费收入	2,055,629.46	-
2	多种经营及停车场收入	10,076,413.45	11.79
3	其他收入	232,479.91	0.27
4	合计	85,469,134.06	100.00

注：1、其他收入主要为装修管理费、POS 机服务费收入等。

### 4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目名称：杭州润衡置业有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）

1	营业成本	14,831,436.41	18.25
	其中：折旧摊销费用	3,173.70	-
	物业运营成本	6,405,156.93	-
	租赁成本	-	-
2	税金及附加	8,418,190.24	10.36
3	销售费用	4,355,611.03	5.36
4	管理费用	4,966,000.67	6.11
5	财务费用	48,707,303.38	59.92
6	其他成本费用	-	-
7	合计	81,278,541.73	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。

#### 4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目名称：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 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）
				指标数值
1	税息折旧摊销前净利率	税息折旧摊销前净利润/营业收入	%	66.25

注：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，3.3.3 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。

#### 4.2.4 基础设施项目公司的主要资产负债科目分析

基础设施项目名称：杭州润衡置业有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	3,846,772,131.93
主要负债科目		
2	长期借款	2,771,198,600.00
3	递延所得税负债	592,591,187.34

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 基础设施项目公司经营现金流

### 4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

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于 2025 年 1 月 4 日办理完成销户，相关资金已全部归集至托管人处开立的监管账户。

本报告期基础设施项目公司收入归集总金额 118,239,480.17 元，对外支出总金额 98,281,886.08 元。

截至本报告期末，不存在单一租户租金占比超过 10%的情况。

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

本报告期内，本基金不存在影响未来项目正常现金流的重大情况。

## 4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

### 4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本报告期内，项目公司无新增外部借款。

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。

### 4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

本报告期内不存在上年同期情况。

## 4.5 基础设施项目投资情况

### 4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

本报告期内，本基金不存在购入或出售基础设施项目的情况。

#### 4.5.2 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。

## §5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占基础设施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	银行存款和结算备付金合计	6,113,600.02	100.00
4	其他资产	-	
5	合计	6,113,600.02	100.00

### 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占基金资产净值比例大小排名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占基金资产净值比例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，或在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

### 5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

## §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 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 7 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 8 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	任本基金的基金经理期限		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负责人。
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，主要涵盖产业园区基础设施类型。	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。

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责任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 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。

## 6.2 报告期内基金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 1,393,071.36 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 245,836.07 元，基金托管人、资产支持证券托管人的托管费计提金额 81,945.32 元。运营管理机构的基础管理费用计提金额 12,649,208.92 元，浮动管理费用将根据年度实际经营情况一次性计提。

具体费用的收取标准详见基金招募说明书之“第二十三部分 基金的费用与税收”。

## 6.3 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。

## 6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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。

## 6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

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 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 8,546.91 万元，租金收缴率为 99.96%，2024 年四季度客流量达 542 万。同比增长 4.09%。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，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 10-12 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）计算的前五大承租方相关收入合计占比为 10.72%。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，有效保障现金流稳定流入，促使年化可供分配金额达成预期。

## 6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

### （一）宏观经济简要展望

根据国家统计局发布的数据，2024 年国内生产总值 1,349,084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.2%，2024 年国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进。

根据杭州市统计局公布的数据，2024 年 1-11 月，全市社会消费品零售总额 7,131 亿元，同比增长 2.6%，全市居民消费价格同比上涨 0.1%， “以旧换新” 等促消费政策效应持续显效。

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 12 月，中央经济工作会议分析了当前经济形势，部署 2025 年经济工作。会议确定了 2025 年九大重点任务，其中“大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求”是首要任务。会议提出，实施提振消费专项行动，推动中低收入群体增收减负，提升消费能力、意愿和层级。适当提高退休人员基本养老金，提高城乡居民基础养老金，提高城乡居民医保财政补助标准。加力扩围实施“两新”政策，创新多元化消费场景，扩大服务消费，促进文化旅游业发展。积极发展首发经济、冰雪经济、银发经济。

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。

## §7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	1,000,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	1,000,000,000.00

## §8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

### 8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

本报告期内，基金管理人未运用固有资金投资本基金。

### 8.2 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内，基金管理人未运用固有资金申购、赎回、买卖本基金份额。

## §9 影响投资者决策的其他重要信息

## 9.1 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 43,744.65 万元，并拟将其中不低于 85%部分用于上海虹桥前湾印象城 MEGA、天津和平印象城、杭州奥体印象城、杭州市余杭区 BY 项目、嘉兴市秀洲区 XH 项目等 5 个项目建设，不超过 15%部分拟用于已上市项目的小股东退出或补充原始权益人的流动资金。

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人已使用回收资金数额合计 32,214.80 万元，已使用比例为 73.64%，净回收资金余额为 11,529.85 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。

原始权益人印力商用置业有限公司建立了《印力商用置业有限公司净回收资金管理使用制度》，并依据相关要求，及时报送回收资金使用情况。

## 9.2 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	3,846,772,131.93	3
采用成本法计量的账面价值	3,735,709,539.17	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 年第 4 季度	/

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 12 月 31 日，基础设施项目的账面价值合计为 3,846,772,131.93 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 12 月 31 日，基础设施项目的账面价值合计为 3,735,709,539.17 元。

## §10 备查文件目录

### 10.1 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》
- (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

### 10.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

### 10.3 查阅方式

投资者可在基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

投资者对本报告书如有疑问，可咨询基金管理人中金基金管理有限公司。

咨询电话：(86) 010-63211122 400-868-1166

传真：(86) 010-66159121

中金基金管理有限公司

2025 年 1 月 22 日