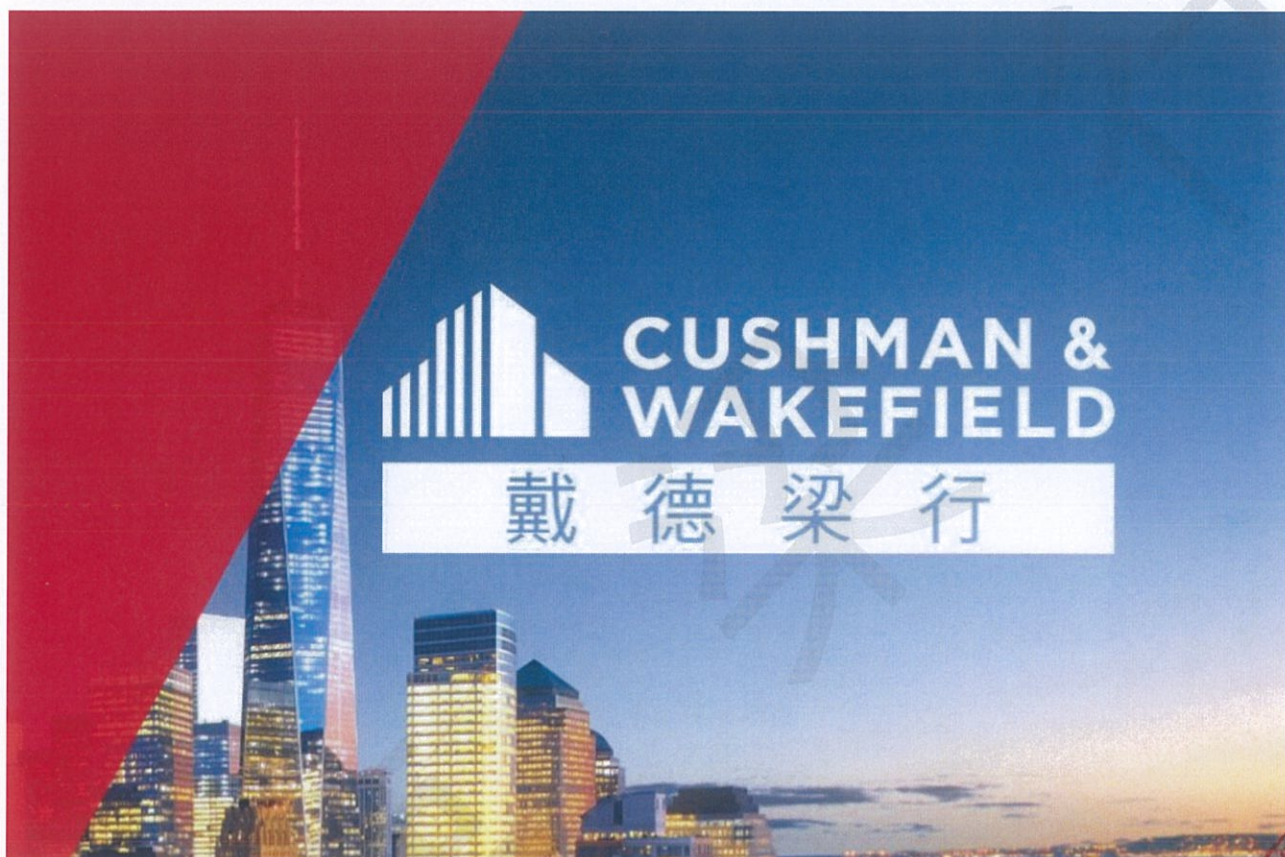




基础设施公募基金 2024 年度评估报告

中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 180602) 持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 3 月 26 日

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金（公募
REITs 代码 180602）持有的全部基础设施项目的市场价值

估价委托人：

中金基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

陈忠平（1120240015）

许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月二十六日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 043 号

致估价委托人函

中金基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得中金基金管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象”）进行评估。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

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》所载内容，基础设施资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即中国浙江省杭州市余杭区五常街道五常大道1号、3号1幢「杭州西溪印象城」商业及配套不动产项目（以下简称“基础设施项目”或者“估价对象”）。基础设施年度估值总和为截至每年12月31日基金持有的全部基础设施项目，以当年12月31日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

中国浙江省杭州市余杭区五常街道五常大道1号、3号1幢「杭州西溪印象城」商业及配套不动产项目，总建筑面积为249,701.38平方米房屋所有权及其占用88,123.50平方米土地使用权经评估测算后得到于2024年12月31日的市场价值为人民币3,959,000,000元（大写人民币叁拾玖亿伍仟玖佰万整）。

备注：

- ① 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- ② 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ③ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ④ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二五年三月二十六日

评估结果摘要表

中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值

公募 REITs 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
公募 REITs 简称	: 中金印力消费 REIT
公募 REITs 代码	: 180602
评估委托人	: 中金基金管理有限公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。
价值时点	: 2024 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象	: 中国浙江省杭州市余杭区五常街道五常大道 1 号、3 号 1 幢「杭州西溪印象城」商业及配套不动产项目，证载建筑面积为 165,740.02 平方米的用途为商业及配套的房屋所有权及面积为 88,123.50 平方米的国有建设用地使用权，及在前述国有建设用地使用权下建筑面积合计为 25,676.39 平方米的地下其他部分（包括地下非人防车库、其他用房等地下不动产）、16,226.03 平方米的南侧公共停车楼的房屋所有权以及 42,058.94 平方米的地下人防车库部分的经营权和收益权于价值时点的市场价值为 3,959,000,000 元，折合单价 15,855 元/平方米。

目 录

1. 注册估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告.....	6
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系.....	7
3.4 报告使用人.....	7
3.5 估价机构.....	7
3.6 估价目的.....	7
3.7 估价对象.....	8
3.8 价值时点.....	12
3.9 价值类型.....	12
3.10 估价依据.....	13
3.11 估价原则.....	14
3.12 估价方法.....	15
3.13 估价参数选取.....	16
3.14 估价结果.....	16
3.15 注册估价师.....	17
3.16 协助估价的人员.....	17
3.17 实地查勘期.....	17
3.18 估价作业日期.....	17
4. 附件.....	18
4.1 运营净收益.....	18
4.2 委托评估函.....	19
4.3 项目公司营业执照.....	20
4.4 物业位置图.....	21
4.5 估价对象内外部状况及周围环境.....	22
4.6 估价对象权属证明.....	23
4.7 估价机构营业执照.....	31
4.8 估价机构相关资质证明.....	32
4.9 估价人员相关专业执业资格.....	33

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	中金基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	杭州润衡置业有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营管理机构	指	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）
基础设施项目/估价对象	指	中国浙江省杭州市余杭区五常街道五常大道1号、3号1幢 「杭州西溪印象城」商业及配套不动产项目
本估价报告	指	《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值2024年度评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，包括房屋所有权（含南侧公共停车楼及地下其他部分（包括地下非人防车库、其他用房等地下不动产））及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及地下人防车库部分的经营权和收益权。

对于估价对象的产权状况，我们将以委托人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据委托人提供资料，估价对象于价值时点已完成房屋及土地的权属登记，取得对应的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》及《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2025年1月10日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据委托人提供的相关资料，估价对象主要通过物业租赁、物业管理及推广服务等获取营业收入，截至价值时点已部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、房产税、土地使用税、印花税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

委托人已提供给我们估价对象产权文件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，我们将以委托人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

委托人已提供给我们有关估价对象的租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2025年1月10日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债务对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项假设

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获知影响估价对象之重大期后事项。

2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件

的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、准确性、完整性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、准确性、完整性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：中金基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

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

法定代表人：李金泽

注册资金：70,000万(元)

成立日期：2014-02-10

营业期限：2014-02-10 至 无固定期限

统一社会信用代码：911100000918666422

经营范围：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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

企业名称：杭州润衡置业有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

注册地址：杭州市余杭区五常街道五常大道1号01-88

法定代表人：刘立宇

注册资金：108,659.93万元

成立日期：2008-01-03

营业期限：2008-01-03 至 无固定期限

统一社会信用代码：913301006680492346

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；柜台、摊位出租；广告制作；广告设计、代理；广告发布；会议及展览服务；日用百货销售；单用途商业预付卡代理销售；日用品销售；洗车服务；珠宝首饰零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；鞋帽零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；针纺织品销售；箱包销售；金银制品销售；钟表销售；化妆品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；移动通信设备销售；礼品花卉销售；皮革制品销售；个人卫生用品销售；电子产品销售；家用电器销售；家具销售；五金产品零售；建筑装饰材料销售；母婴用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；体育用品及器材零售；劳动保护用品销售；专业保洁、清洗、消毒服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；母婴生活护理（不含医疗服务）；文具用品零售；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中金基金管理有限公司；物业产权方为杭州润衡置业有限公司。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记载，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权和对项目公司的全部股东债权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务

指引第6号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2024年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 实物及区位状况

（1）概况

估价对象坐落于杭州市余杭区五常街道五常大道1号、3号1幢，邻近乐天城、华元西溪欢乐城、龙湖西溪天街、西溪银泰城等商场，商业氛围较为浓厚；相邻有多个成熟住宅小区，如西溪雅苑、友谊社区、雅戈尔西溪晴雪、滨江西溪明珠、留下西苑等，居住密度高；项目邻近有高巨大厦、汇峰国际、金屏大厦、蓝保大厦等写字楼，有西溪花间堂、全季酒店、汉庭酒店等酒店，整体商务办公氛围较为优越。

估价对象周边公共服务配套设施完善，片区内银行举步即至。区域内教育配套有杭州市西湖高级中学、杭州市留下小学、万向职业技术学院、浙江工业大学附属实验学校等；医疗配套有杭州怡宁医院、杭州西溪医院、浙江大学医学院附属第一医院等。且估价对象周边有西溪湿地、屏基山公园、小和山、挂牌山等，自然环境及人文环境良好。

估价对象地处杭州市余杭区，隶属于大城西商圈，接驳杭州地铁3号线洪园站。共有土地使用权面积合计为88,123.50平方米，所在宗地由两宗土地构成，该地块东、南临沿山河河道，西邻杭州怡宁医院，北临五常大道。估价对象所占地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

估价对象分两期（A座、B座）完成建设，其中A座于2013年1月竣工，并于同年5月正式营业（南侧停车场于2016年7月竣工投入使用）。B座于2019年5月竣工并正式营业。根据委托人提供的资料，项目各部分建筑面积及用途如下：

用途	地上建筑面积（平方米）	地下建筑面积（平方米）
A座商业	83,785.83	30,125.20
B座商业	25,309.15	4,905.65
商业建筑面积合计	144,125.83	
A座停车楼	21,614.19	—
南侧停车楼	16,226.03	—

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

用途	地上建筑面积（平方米）	地下建筑面积（平方米）
地下其他部分	—	25,676.39
地下人防车位	—	42,058.94
建筑面积合计	249,701.38	

备注：根据委托人提供资料，估价对象车位（含人防）共计2,463个（人防车位997个）。

（2）装修情况

外装修：外墙面为玻璃幕墙、干挂陶板、真石漆组合

内装修：

公共区域：地面局部人造大理石铺装，部分为釉面地砖铺装；墙面为乳胶漆、干挂大理石及铝板结合；吊顶天花为石膏板及局部格栅吊顶结合；

后勤区域：地面地砖铺装，部分水泥砂浆抹光地面；墙面乳胶漆粉刷；顶部大部分裸顶粉刷乳胶漆，局部石膏板吊顶。

（3）配套设施

于价值时点估价对象A座共配备72台电梯，品牌为西子奥蒂斯。其中49台扶梯（室外5台扶梯、室内44台扶梯），客梯14台，货梯9台；B座共配备29台电梯，品牌为日立。其中22台扶梯（室外7台扶梯、室内15台扶梯），货梯4台，客梯3台；另配备有宽带光纤、智能照明、智能保安监控系统、停车管理系统、车位引导、室内外大屏、室内导视查询屏、自助停车缴费、门禁系统防盗报警系统、火灾自动报警系统和消防联动报警系统、泛光照明系统、楼宇自控系统、BA群控系统等设备设施。

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象之《国有土地使用证》、《房屋所有权证》及《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

A座（含A座停车楼）

《国有土地使用证》

证号	杭余出国用(2013)第 120-864 号
土地使用权人	杭州润衡置业有限公司
座落	余杭区五常街道五常大道 1 号
地号	33010911800200025
图号	80.0-68.0
地类(用途)	商服用地
使用权面积	69,606.50 m ²
终止日期	2048 年 6 月 29 日
使用权类型	出让
记事	2013.10.31 1.实际批准用途为商业用地，归类于商服用地。
登记机关	杭州市国土资源局
登记日期	2013 年 10 月 30 日

《房屋所有权证》

证号	余房权证五字第 13260186 号
房屋所有权人	杭州润衡置业有限公司
共有情况	独有
房屋坐落	杭州市余杭区五常街道五常大道 1 号
规划用途	非住宅
总层数	4
建筑面积(m ²)	105,400.02
套内建筑面积(m ²)	105,400.02
附记	规划用途：商业中心
登记机构	杭州市住房保障和房产管理局
登记日期	2013 年 12 月 20 日

B座

《不动产权证书》

权证号	浙(2019)余杭区不动产权第 0168742 号
权利人	杭州润衡置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市余杭区五常街道五常大道 3 号 1 幢
不动产单元号	330110 120007 GB00085 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其他

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

权证号	浙（2019）余杭区不动产权第 0168742 号
用途	商服用地/非住宅
面积	土地使用权面积：18,517.00 m ² /房屋建筑面积 25,309.15 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2048 年 06 月 29 日止
权利其他状况	土地使用权面积：18,517.00 m ² ，其中独用土地面积 18,517.00 m ² ，分摊土地面积 0 m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构
附记	规划批准用途为商业 1、批准用途为商业用地(大型综合购物中心)，归类于商服用地； 2、规划批准用途为商业。
登记机构	杭州市规划和自然资源局
登记日期	2019 年 10 月 28 日

A、B 座地下商业

《不动产权证书》

权证号	浙（2023）杭州市不动产第 0378857 号
权利人	杭州润衡置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市余杭区五常街道五常大道 1 号 B1-01 至 B1-33、B2-01 至 B2-06 室、杭州市余杭区五常街道五常大道 3 号 B1-01 至 B1-18 室
不动产单元号	330110 120007 GX00112 F00010001、 330110 120007 GX00111 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其他
用途	商服用地/非住宅
面积	土地使用权面积：32,908.0 m ² /房屋建筑面积 35,030.85 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2048 年 06 月 29 日止
权利其他状况	土地使用权面积：32,908.0 m ² ，其中独用土地面积 32,908.0 m ² ， 分摊土地面积 0 m ²
附记	1、税源编号：T33011020230050150 完税时间：2023-6-30； 2、实际批准用途为商业用地（大型综合购物中心），归类于商服用地； 3、规划批准用途为地下商业； 4、本宗地为地下空间； 5、地下空间商业建筑不得分割转让。
登记机构	杭州市规划和自然资源局
登记日期	2023 年 6 月 30 日

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

3.7.3 经营情况

(1) 近期经营情况

项目公司营业收入

根据委托方提供资料，2024年4月16日至2024年12月31日，基础设施项目公司整体运营情况良好。2024年4月16日至2024年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2024年4月16日至2024年12月31日 金额（元）
1	租金、物业管理费及固定推广费收入	209,568,088.44
2	多种经营及停车场收入	28,328,461.56
3	其他收入	620,231.87
—	合计	238,516,781.87

注：1、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12月31日；2、其他收入主要为装修管理费、POS机服务费收入等。

(2) 当前经营情况

根据委托人提供资料，截至2024年12月31日：

估价对象商业部分总可出租面积99,664.24平方米，已出租面积97,577.72平方米，出租率为97.9%，签约租户共计358个，计租方式为固定租金、提成租金、固定租金与提成租金二者取高三种方式。截至价值时点，估价对象月固定租金收入（不含管理费、推广费及增值税）约为1,746.9万元（按价值时点在执行合同统计），月提成租金收入（不含增值税）约为204.8万元，月管理费收入（不含增值税）约为474.3万元（按价值时点在执行合同统计）。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，规划用途为商业，实际用途为商业及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为商服用地，土地剩余使用年限为23.5年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (d) 《中华人民共和国资产评估法》
- (e) 《不动产登记暂行条例》
- (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《中华人民共和国印花税法》
- (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (l) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》
- (m) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》
- (n) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》
- (o) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

- (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 委托人及产权方提供的相关资料：

- (a) 《委托评估函》
- (b) 《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》
- (c) 《租赁明细表》及部分《租赁合同》
- (d) 委托人《营业执照》
- (e) 产权方《营业执照》
- (f) 委托人提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已于价值时点取得其《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为商服用地，房屋实际用途为商业及配套，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，确定本次估价采用收益法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限	市场租金 ¹	折现率	预测期内市场租金增长率	预测期内出租率	2025年资本性支出 ²
	(年)	(元/平方米/月)	(%)	(%)	(%)	(万元)
杭州西溪印象城	23.5	专门店 B1-L4 层：25-620； 次主力店：68-125； 主力店：54-68	7.0%	专门店、次主力店：2026年 5%、2027 - 2029 年增长率为 4%、预测期内后续年度增长率为 3%； 主力店部分预测期内增长率为 2%。	97.50%-97.75%	1,200

备注：

- 1、市场租金不含管理费、推广费及增值税；
2、2025 年资本性支出计提方式与之前年度一致，上述金额为按 1,200 万元与当年不含税收入的 2.55%取孰高确认。

3.14 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国浙江省杭州市余杭区五常街道五常大道1号、3号1幢「杭州西溪印象城」商业及配套不动产项目，国有建设用地使用权面积为88,123.50平方米，总建筑面积为249,701.38平方米，其中商业建筑面积为144,125.83平方米，车位2,463个（其中人防车位997个），于2024年12月31日之市场价值为人民币3,959,000,000元（大写人民币叁拾玖亿伍仟玖佰万元整），折合总建筑面积单价15,855元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	用途	建筑面积 (平方米)	评估方法及权重	总估值 (元)	总建筑面积单价 (元/平方米)
杭州西溪印象城	商业	144,125.83	收益法 100%	3,959,000,000	15,855
	停车场	105,575.55			
	合计	249,701.38			

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位。

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015	陈忠平	2025.4.28
许力丹	1120210061	许力丹	2025.3.26

3.16 协助估价的人员

邓昭晨、陈泓亚、毕馨文、曾瑞翔

3.17 实地查勘期

二〇二五年一月十日

3.18 估价作业日期

二〇二四年十二月二十七日至二〇二五年三月二十六日

4. 附件

4.1 运营净收益

根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象年度运营净收益如下：

科目 (单位:万元)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入	34,084	34,990	37,057	39,200	41,483
成本费用、税金及 附加、资本性支出	10,814	11,039	11,450	11,858	12,289
运营净收益	23,270	23,951	25,607	27,342	29,194
科目 (单位:万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	43,248	44,659	46,043	47,510	49,036
成本费用、税金及 附加、资本性支出	12,642	12,933	13,224	13,547	13,906
运营净收益	30,607	31,726	32,819	33,963	35,131

说明：

- 1、自2035年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率2.75%计算；
- 2、运营收入为不含税收入；
- 3、上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响；
- 4、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 5、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 6、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

4.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

估价标的为中国浙江省杭州市余杭区五常街道五常大道1号、3号1幢「杭州西溪印象城」商业及配套不动产项目，证载建筑面积为165,740.02平方米的用途为商业及配套的房屋所有权及面积为88,123.50平方米的国有建设用地使用权，及在前述国有建设用地使用权下建筑面积合计为25,676.39平方米的地下其他部分（包括地下非人防车库、其他用房等地下不动产）、16,226.03平方米的南侧公共停车楼的房屋所有权以及42,058.94平方米的地下人防车库部分的经营权和收益权

2. 价值时点：

2024年12月31日。

3. 经济行为：

本公司作为中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。本次评估结果及评估报告用于本公司制作及披露2024年年度报告使用。

4. 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中金基金管理有限公司；物业产权方为杭州润衡置业有限公司。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记载，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权和对项目公司的全部股东债权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。



5. 委托人承诺:

本次评估所需资料由本公司提供, 委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的, 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。自价值时点至目前, 估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 委托人及产权方提供的主要文件或者资料:

- (1) 委托人《营业执照》
- (2) 产权方《营业执照》
- (3) 《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》及《不动产权证书》
- (4) 《租赁明细表》及《租赁合同》
- (5) 其他相关资料



(以下无正文，为《委托评估函》的盖章页)

委托方（签章）：



中金基金管理有限公司

2025 年 3 月 24 日



公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

4.3 项目公司营业执照



价值时点：2024年12月31日

The map shows the location of the Hangzhou National Horticultural Exposition site, marked with a red star. The site is located in the northern part of the Hangzhou National Horticultural Exposition site, near the intersection of the Hangzhou Expressway (G2504) and the Hangzhou Expressway (G56). The map also shows the Hangzhou National Horticultural Exposition site, the Hangzhou National Horticultural Exposition site, and the Hangzhou National Horticultural Exposition site.

4.5 估价对象内外部状况及周围环境



外观



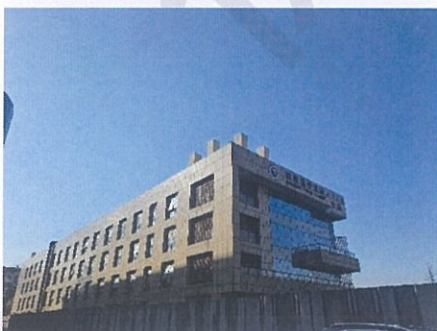
内部



东至



南至



西至



北至

4.6 估价对象权属证明



公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

余 房权证 五 字第 13260186 号

房屋所有权人	杭州国家置业集团有限公司		
共有情况	独有		
房屋坐落	杭州市余杭区五里街道五里大道1号		
登记时间	2013年12月20日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	室内建筑面积 (m ²)
	1	305.008.00	104.495.00
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	杭 余 土 地 使 用 证 第 13260186 号		

附 记

抵押权人：中国工商银行股份有限公司杭州分行，债权数额：24000万元，登记时间：2013年12月20日

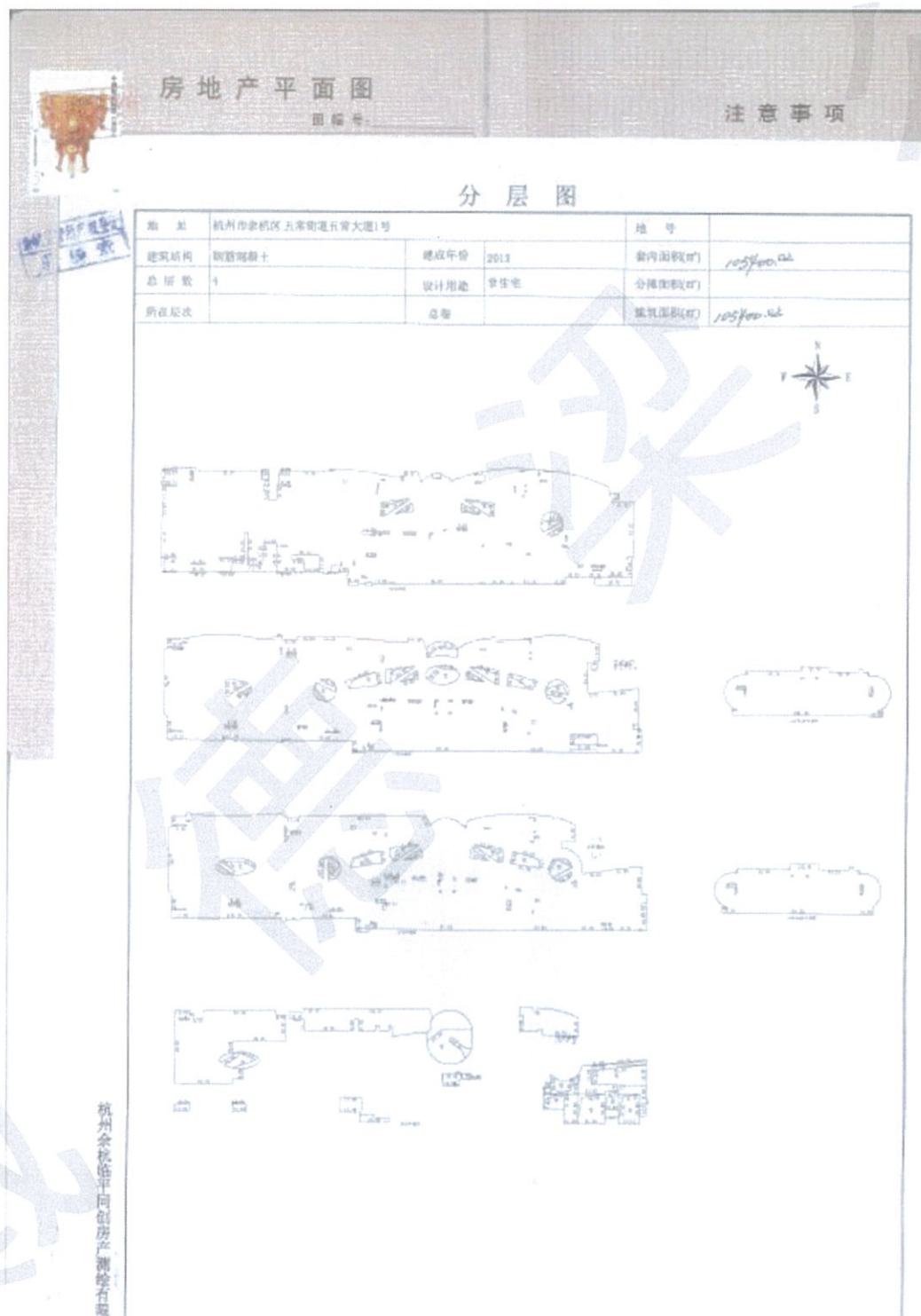
抵押权人：中国工商银行股份有限公司杭州分行，债权数额：24000万元，登记时间：2013年12月20日

抵押权人：中国工商银行股份有限公司杭州分行，债权数额：24000万元，登记时间：2013年12月20日

填发单位（盖章）

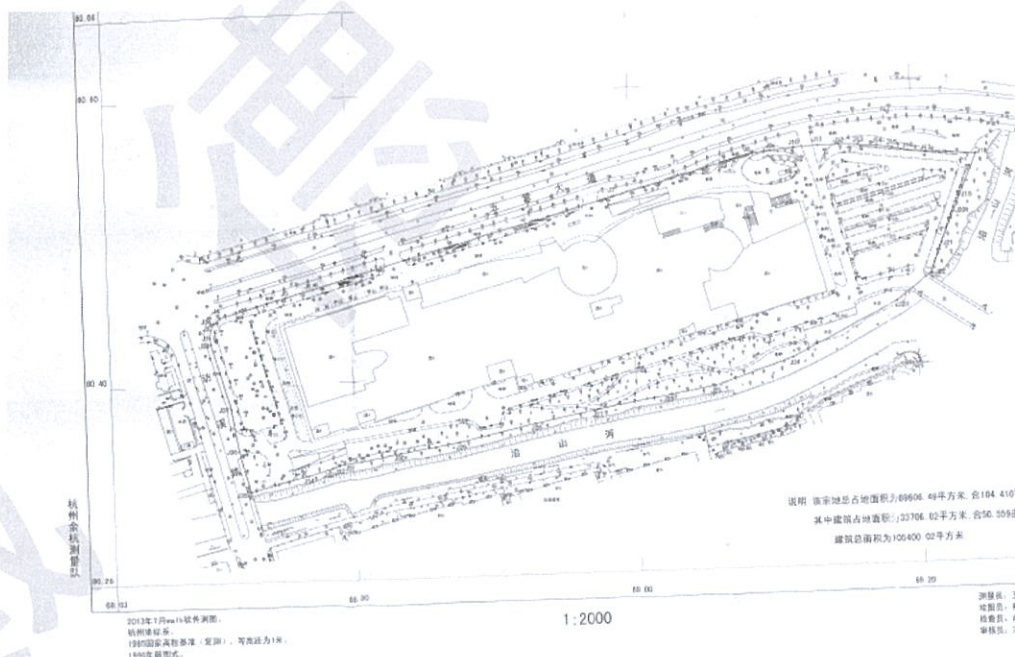
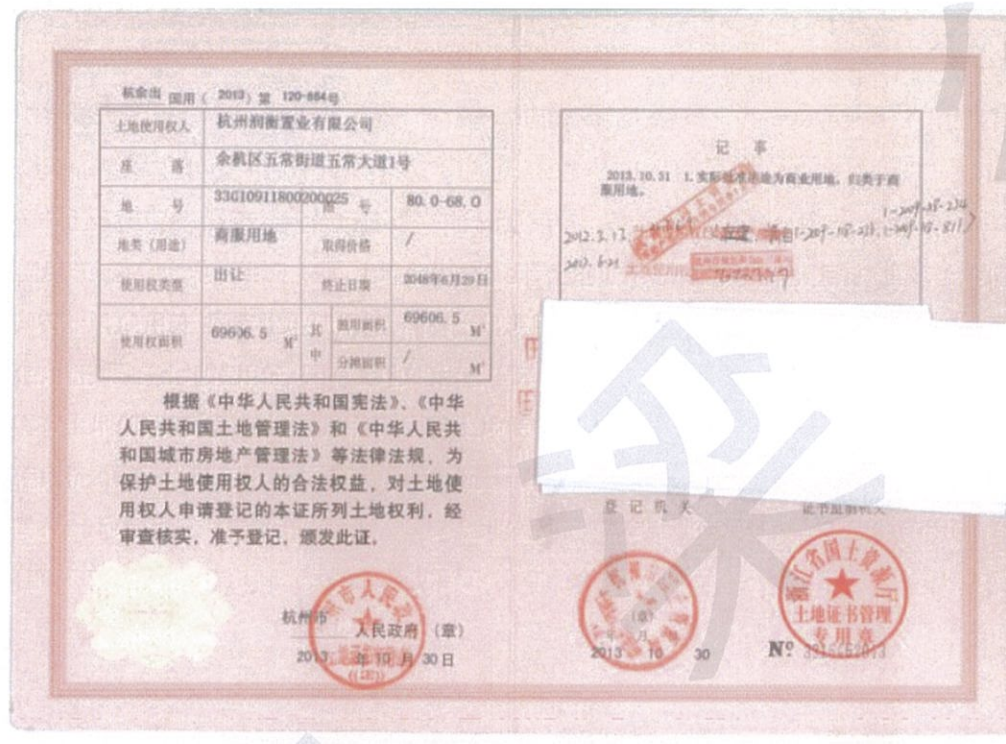
公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日



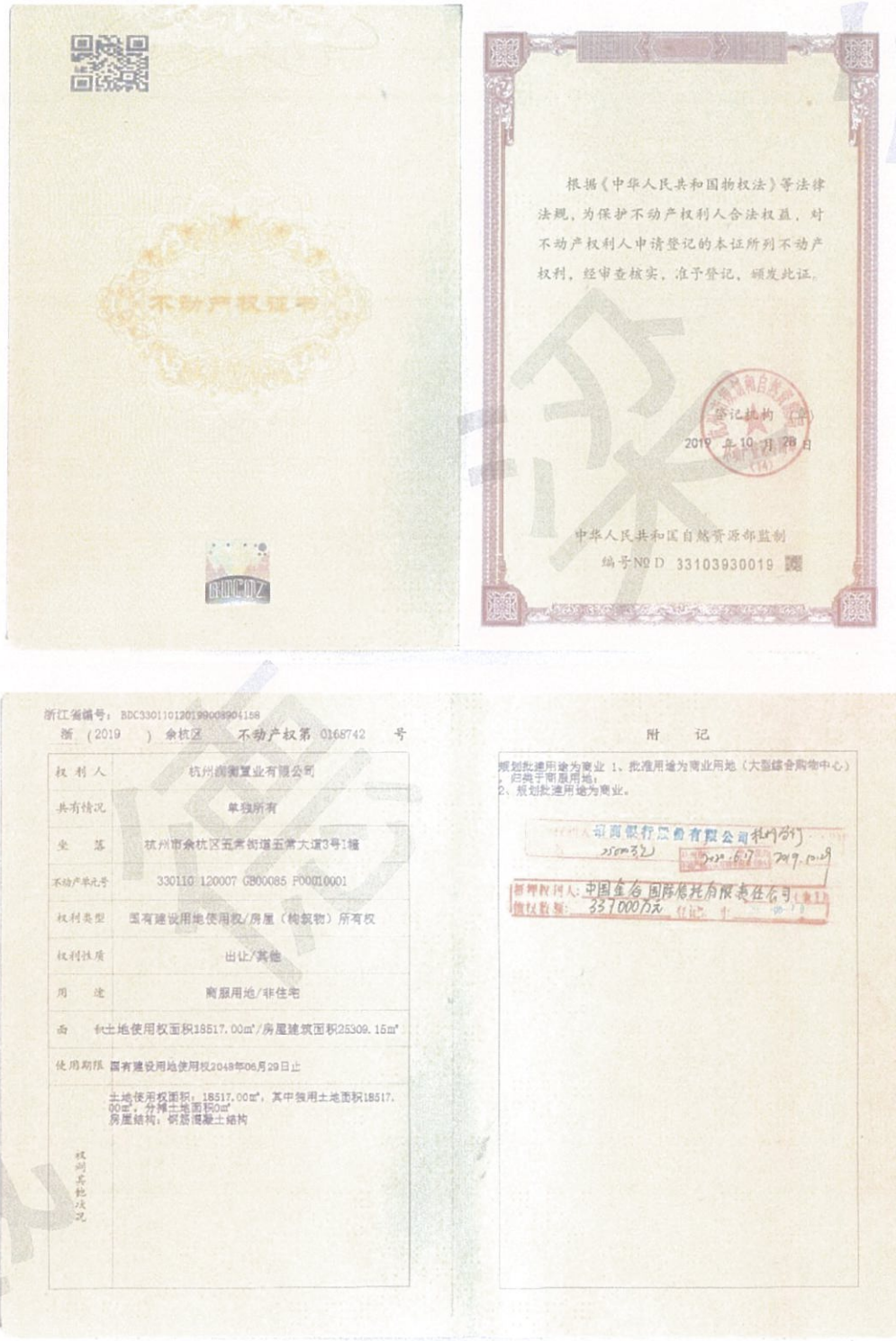
公募REITs代码 180602

价值时点: 2024年12月31日



公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日



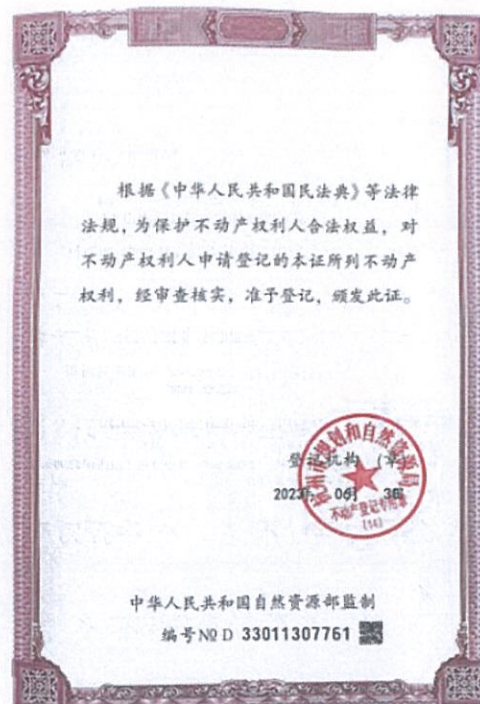
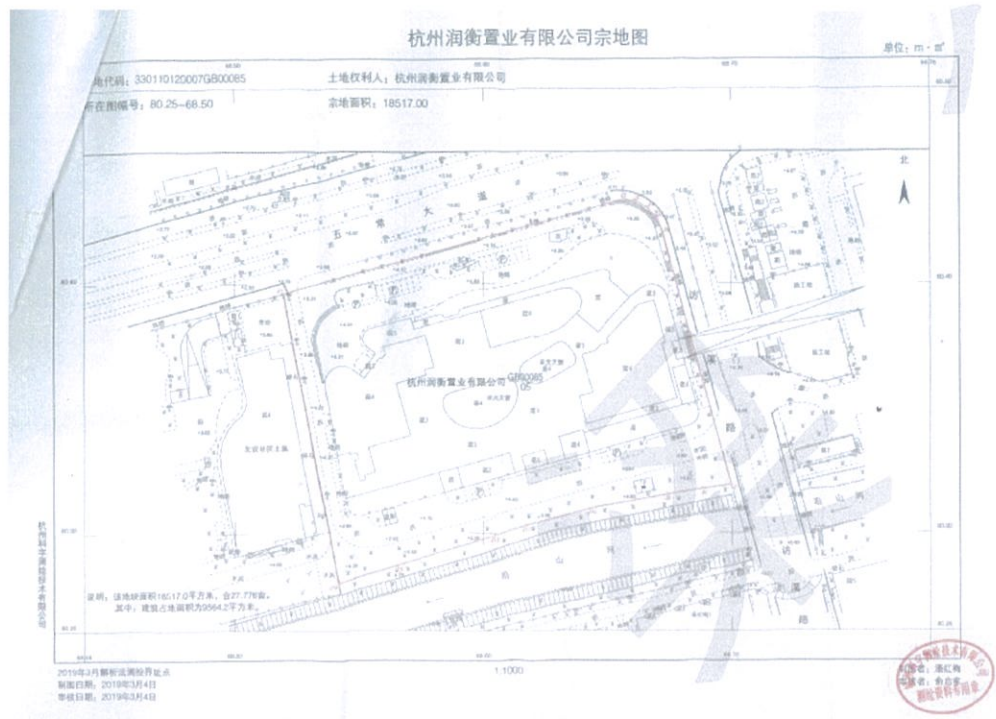
公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日



公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日



公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

浙江省编号：BDC330110120235044483552
浙（ 2023 ） 杭州市 不动产权第 0378857 号

权利人	杭州润衡置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市余杭区五常街道五常大道1号B1-01至B1-33、B2-01至B2-06室、杭州市余杭区五常街道五常大道3号B1-01至B1-18室
不动产单元号	330110 120007 GX00112 F00010001、330110120007GX00111F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其他
用途	商服用地/非住宅
面积	土地使用权面积32908.0㎡/房屋建筑面积35030.85㎡
使用期限	国有建设用地使用权2048年06月29日止
权利其他状况	土地使用权面积：32908.0㎡，其中独用土地面积32908.0㎡，分摊土地面积0㎡

附 记

1、税源编号：T33011020230050150 完税时间：2023-6-30；
2、实际批准用途为商业用地（大型综合购物中心），归类于商服用地；
3、规划批准用途为地下商业；
4、本宗地为地下空间；
5、地下空间商业建筑不得分割转让。

通过扫描二维码可查看详情、房屋分户平面图及抵押登记信息等



附 图 页





公募REITs代码 180602

价值时点：2024年12月31日

4.7 估价机构营业执照



4.8 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、50281

有效期：至 2026年10月11日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办”小程序查询

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdic.net/dop>

4.9 估价人员相关专业执业资格

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.  发证机关 No. 00300233	姓名 / Full name 陈忠平 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 622424199011203956 注册号 / Registration No. 1120240015 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司 有效期至 / Date of expiry 2027-11-10 持证人签名 / Bearer's signature 陈忠平
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.  发证机关 No. 00224248	姓名 / Full name 许力丹 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 120114199302040027 注册号 / Registration No. 1120210061 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司 有效期至 / Date of expiry 2027-04-15 持证人签名 / Bearer's signature 许力丹