

附件二：资产服务机构报告

中信证券印力-印象4号资产支持专项计划资产服务机构报告


(2025年1月-2025年12月)

中信证券印力-印象4号资产支持专项计划

中信证券印力-印象4号资产支持专项计划资产服务机构报告

佛山市深国投商用置业有限公司

		是(具体说明)	否(具体说明)
借款人基本运营情况	是否存在股权结构变化		否
	是否涉及法律诉讼程序		否
	是否存在业绩下滑(较历史同期)		否
	是否出现影响按期偿付借款本息的情况	是,经济下行叠加周边商圈竞争激烈,项目经营稳定性受到影响,出租率和租金水平持续承压。	
	是否存在潜在影响借款本息按期偿付的情况	是,经济下行叠加周边商圈竞争激烈,项目经营稳定性受到影响,出租率和租金水平持续承压。	
	物业运营净收入的情况	截至报告期末的出租率	86.94%
截至报告期末的平均租金(含税、含管理费)		68.55 元/月/m <sup>2</sup>	
物业运营应收收入(万元)		4,988.27	
物业运营实收收入(万元)		物业运营当期实收收入(不含往期递延支付的收入)(万元): 4,875.55	
		当期收到的往期递延物业运营收入(万元): 400.96	
		物业运营当期收入总计(万元): 5,276.51	
物业运营支出(万元)		1,797.22	
物业运营净收入(万元)	3,479.29		

	质押财产归集金额(万元)	3,479.29	
与物业运营净收入相关的租赁合同的履行、变更、诉讼等情况	租赁合同项下承租人是否按期履行合同义务	是	
	租赁合同是否存在承租人变更情况	是	
	租赁合同项下是否涉及出租人与承租人的诉讼		否
	租赁合同是否到期	到期 84 个，合计 9,399.78 m <sup>2</sup>	
	租赁合同到期后是否续签或签署新租约	续约 60 个，合计 5,047.75 m <sup>2</sup> 新签 41 个，合计 6,671.22 m <sup>2</sup>	
物业运营净收入归集情况	物业运营净收入是否按时、足额归集进入监管账户	是	
资产服务机构解任事件	是否触发解任事件		
其他	<p>报告期内，佛山印象城持续受商圈竞品增加、竞争激烈的影响，出租率和租金水平持续承压。2025年期间，存在租户提前撤场、租户到期解约（如H&amp;M）、较大面积租户品牌到期更换等，项目需对空置铺位进行拆铺，重新招商。整体市场环境下行，且周边竞品多，为维稳经营，佛山印象城项目新签租户租金水平下滑。同时为保持出租率稳定，对部分租户给予暂时性降租和推广补贴支持。</p> <p>后续调整措施：调整整体招商方案和业态占比，引导新签租户及时进场，帮助现有租户稳定经营，尽快提升出租率和整体收入。</p>		