

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 3 季度报告

2025 年 9 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

报告送出日期：2025 年 10 月 28 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 10 月 27 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。

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，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基金资产，但不保证基金一定盈利。

基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在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 2025 年 7 月 1 日起至 9 月 30 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  |
| 交易代码         | 180602  |
| 基金运作方式       | 契约型封闭式  |
| 基金合同生效日      | 2024 年 4 月 16 日   |
| 基金管理人        | 中金基金管理有限公司  |
| 基金托管人        | 招商银行股份有限公司  |
| 报告期末基金份额总额   | 1,000,000,000.00 份  |
| 基金合同存续期      | 25 年  |
| 基金份额上市的证券交易所 | 深圳证券交易所   |
| 上市日期         | 2024 年 4 月 30 日   |
| 投资目标         | 本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。 |

|           |   |
|-----------|---|
| 投资策略      | <p>（一）基础设施项目投资策略。1、初始基金资产投资策略。2、运营管理策略。3、资产收购策略。4、更新改造策略。5、出售及处置策略。6、对外借款策略。</p> <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>（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。</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 资产项目基本情况说明

资产项目名称：杭州西溪印象城

|            |  |
|------------|--|
| 资产项目公司名称   | 杭州润衡置业有限公司   |
| 资产项目类型     | 消费设施   |
| 资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。 |
| 资产项目地理位置   | 杭州市余杭区五常街道五常大道 1 号、3 号 1 幢   |

## 2.3 基金扩募情况

暂不涉及。

## 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<br>披 露<br>负 责<br>人 | 姓名   | 李耀光                                     | 付凯  |
|                        | 职务   | 副总经理                                    | 投资发展部总经理  |
|                        | 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<br>写字楼 2 座 26 层 05 室 | 统筹机构：深圳市福田区农林路 69<br>号深国投广场 2 号楼 1102 室；<br>实施机构：浙江省杭州市西湖区古墩<br>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<br>大厦 B 座 43 层       | 统筹机构：深圳市福田区农林路 69<br>号印力中心 2 号楼 12 楼；<br>实施机构：浙江省杭州市余杭区五常<br>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；<br>实施机构：张雪东   |

2.5 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<br>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<br>及 28 层 | 深圳市深南大道 7088 号招<br>商银行大厦 | 深圳市福田区农林路 69 号<br>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<br>及 28 层 | 深圳市深南大道 7088 号招<br>商银行大厦 | 深圳市福田区农林路 69 号<br>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                                 |

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

| 主要财务指标            | 报告期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日） |
|-------------------|-------------------------------------|
| 1.本期收入            | 84,302,961.41                       |
| 2.本期净利润           | 3,013,991.35                        |
| 3.本期经营活动产生的现金流量净额 | 65,244,547.54                       |
| 4.本期现金流分派率（%）     | 1.01                                |

|               |      |
|---------------|------|
| 5.年化现金流分派率（%） | 3.98 |
|---------------|------|

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

无。

### 3.3 基金收益分配情况

#### 3.3.1 本报告期的可供分配金额

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   | 44,665,344.98  | 0.0447   | -  |
| 本年累计 | 131,094,572.92 | 0.1311   | -  |

#### 3.3.2 本报告期的实际分配金额

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   | 45,000,000.35  | 0.0450   | -  |
| 本年累计 | 130,599,999.16 | 0.1306   | -  |

#### 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  | 3,013,991.35  | -  |
| 本期折旧和摊销  | 42,535,267.86 | -  |
| 本期利息支出   | 5,324,118.61  | -  |
| 本期所得税费用  | 1,362,097.41  | -  |
| 本期税息折旧及摊销前利润   | 52,235,475.23 | -  |
| 调增项  |               | -  |
| 1.应收和应付项目的变动项  | 14,388,555.90 |    |
| 2.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.当期购买基础设施项目等资本性支出   | -740,962.66    | - |
| 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 | -14,531,507.47 | - |
| 3.支付的利息及所得税费用  | -6,686,216.02  | - |
| 本期可供分配金额   | 44,665,344.98  | - |

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 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

### 3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

本报告期内，本基金不存在调整项与往期不一致的情况。

## 3.4 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 1,371,387.88 元，资产支持证券管理人的管理费计提金额 242,009.69 元，基金托管人、资产支持证券托管人的托管费计提金额 80,670.20 元。运营管理机构的基础管理费用计提金额 12,102,412.39 元，浮动管理费用将根据年度实际经营情况一次性计提。

具体费用的收取依据详见基金招募说明书之“第二十三部分 基金的费用与税收”。

## §4 资产项目基本情况

### 4.1 报告期内资产项目的运营情况

#### 4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

##### （1）资产项目经营情况

本基金通过专项计划持有的基础设施资产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，资产项目 A 座已开业运营 12.5 年，B 座开业运营 6.4 年，合计可租赁面积 99,520.31 平方米，实际出租面积 98,653.82 平方米，期末时点出租率 99.13%，租金收缴率 99.85%，报告期内客流同比增长 6.5%，有效租金单价<sup>1</sup>为 251.36 元/平方米/月，期末按租赁面积计算的剩余加权平均租期为 2.64 年，项目整体运营平稳。

基金管理人和运营管理机构通过有计划的运营管理，保持出租率稳定，销售额及客流稳步提升。报告期内本项目招商新签约店铺 32 家，其中 A 座一楼签约 lululemon，整体完成户外品牌提档。运营管理层面，着重新店开业管理，其中陕西热门品牌魏家凉皮、魏斯理汉堡浙江首店开业预热曝光超 500 万；实体女装标杆品牌良木礼开业首日销售额近 50 万元。同时，结合月度会员积分抵现活动，使得第三季度钻卡、金卡、银卡会员消费频次及客单均有大幅提升，有效提升了客户粘性。市场推广层面，继续深化圈层营销策略，持续拓展兴趣受众群体，主要聚焦甜品圈、娃圈、宠物圈、追星圈、电竞圈等领域开展活动，并搭建自渠宣传矩阵。此外，在 7 月“冰人节”活动中，首次尝试通过市集短期运营模式邀请品牌线下试点，外地头部品牌如天津古香斋、贵州巧八角、江西洪都大拇指均有较高反响。9 月“我的猫朋狗友宠物生活节”是首次在本项目落地的人宠关系类活动，日均参与人数 1 万人，全网热度逾 200 万，活动期间客流同比提升 32%，活动开拓了 B 座的户外功能性，同时结合项目落日大道的西部猫客展陈，建立了项目友好标签，吸引宠物品牌帕特联名合作，开拓了活动资源牵引品牌的活动模式。

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

本基金将继续结合大众消费趋势，挖掘符合消费热点的品牌，共建新消费场景；同步拓展品牌、媒体、行业、社群、文化产业等合作渠道，建立多元营销生态；依托人工智能+工具的数字化运营组合，完善会员服务，为租户提供经营场景的营销工具支持，提高顾客满意度及消费转化率；2025 年第四季度，将继续向消费者传达 B 座业态价值，结合高热点新品牌，引入高品质、高话题度的活动资源，例如限量快闪、稀缺资源联名及沉浸式场景打造等，重塑沉浸式消费体验，抢占行业声量高地，创建兴趣消费新场景。

### 4.1.2 报告期以及上年同期资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（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/报告期末 | 上年同期（2024 年 7 月 1 日-2024 年 9 月 30 日/ | 同比（%） |
|----|------|-------------|------|---|--------------------------------------|-------|
|----|------|-------------|------|---|--------------------------------------|-------|

<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。

|   |            |                                   |         | (2025 年 9 月 30 日) | 上年同期末     |        |
|---|------------|-----------------------------------|---------|-------------------|-----------|--------|
| 1 | 报告期末可供出租面积 | /                                 | 平方米     | 99,520.31         | 99,945.33 | -0.43  |
| 2 | 报告期末实际出租面积 | /                                 | 平方米     | 98,653.82         | 98,929.69 | -0.28  |
| 3 | 报告期末出租率    | 已出租面积/可租赁面积                       | %       | 99.13             | 98.98     | 0.15   |
| 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 | 251.36            | 250.34    | 0.41   |
| 5 | 报告期末剩余租期情况 | $\Sigma$ (租约剩余天数/365*租赁面积)/实际出租面积 | 年       | 2.64              | 3.67      | -28.07 |
| 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)            | %       | 99.85             | 99.60     | 0.25   |

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

本基金重要资产项目为杭州西溪印象城，无其他资产，项目运营指标参见“4.1.2 报告期以及上年同期资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，资产项目在执行租约共涉及租户 372 家，主要为零售、服务、餐饮和娱乐业态，前五大租户租金收入占全部租金收入的比例为 10.25%。租户结构和集中度具备良好分散性。截至本报告期末，主力店所占的租赁面积约 29.88%，专门店所占的租赁面积约 70.12%。报告期内，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 10.25%，前十名租户的租金收入占全部租金收入比例为 14.13%，租户集中度继续保持较低水平。

| 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   | 6.08%      |
| 租户 2 | 零售 | 98.53    | 1.32%      |
| 租户 3 | 零售 | 85.59    | 1.15%      |
| 租户 4 | 零售 | 64.72    | 0.87%      |
| 租户 5 | 零售 | 62.41    | 0.84%      |
| 合计   |    | 765.80   | 10.25%     |

4.1.5 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

基础设施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

消费基础设施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、城市规划及基础设施项目周边便利设施、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、消费基础设施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、消费基础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，周期性的经济运行周期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“第八部分 风险揭示”。

## 4.2 资产项目运营相关财务信息

### 4.2.1 资产项目公司整体财务情况

资产项目名称：杭州润衡置业有限公司

| 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     | 4,215,154,628.79 | 4,232,495,303.41 | -0.41   |
| 2  | 总负债     | 3,615,181,672.15 | 3,643,370,493.49 | -0.77   |
| 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    | 84,130,272.84    | 85,049,241.33    | -1.08   |
| 2  | 营业成本/费用 | 79,138,091.12    | 78,923,085.20    | 0.27    |
| 3  | EBITDA  | 54,010,877.82    | 52,262,758.80    | 3.34    |

### 4.2.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目名称：杭州润衡置业有限公司

| 序号     | 构成      | 报告期末金额（元）        | 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    | 2,770,198,600.00 | 2,770,698,600.00 | -0.02     |
| 2      | 递延所得税负债 | 629,529,155.18   | 628,509,701.40   | 0.16      |

### 4.2.3 重要资产项目公司的营业收入分析

资产项目名称：杭州润衡置业有限公司

| 序号 | 构成 | 本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日） |              | 上年同期（2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日） |              | 金额同比（%） |
|----|----|------------------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|---------|
|    |    | 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       | 58,120,776.54        | 69.08         | 58,098,167.49        | 68.31         | 0.04         |
| 2 | 物业管理费收入    | 14,444,144.53        | 17.17         | 14,196,148.61        | 16.69         | 1.75         |
| 3 | 固定推广费收入    | 2,207,552.05         | 2.63          | 2,109,937.29         | 2.48          | 4.63         |
| 4 | 多种经营及停车场收入 | 9,061,620.95         | 10.77         | 10,418,162.79        | 12.25         | -13.02       |
| 5 | 其他收入       | 296,178.77           | 0.35          | 226,825.15           | 0.27          | 30.58        |
| 6 | 营业收入合计     | <b>84,130,272.84</b> | <b>100.00</b> | <b>85,049,241.33</b> | <b>100.00</b> | <b>-1.08</b> |

注：1、上述指标中其他收入金额同比变动超过 30%，主要原因是使用 POS 机的商户数量较去年同期增加，导致的 POS 机服务费收入增长。

#### 4.2.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

资产项目名称：杭州润衡置业有限公司

| 序号 | 构成        | 本期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日） |               | 上年同期（2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日） |               | 金额同比（%）     |
|----|-----------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|---------------|-------------|
|    |           | 金额（元）                              | 占该项目总收入比例（%）  | 金额（元）                                 | 占该项目总成本比例（%）  |             |
| 1  | 折旧摊销费用    | 3,267.09                           | 0.00          | 2,076.15                              | 0.00          | 57.36       |
| 2  | 物业运营成本    | 11,827,393.54                      | 14.95         | 12,641,998.20                         | 16.03         | -6.44       |
| 3  | 租赁成本      | -                                  | -             | -                                     | -             | -           |
| 4  | 运营管理费     | 8,075,796.96                       | 10.20         | 8,036,833.76                          | 10.18         | 0.48        |
| 5  | 税金及附加     | 8,447,285.81                       | 10.67         | 9,051,593.18                          | 11.47         | -6.68       |
| 6  | 销售费用      | 1,871,676.88                       | 2.37          | 1,912,866.41                          | 2.42          | -2.15       |
| 7  | 管理费用      | 64,200.82                          | 0.08          | 214,963.80                            | 0.27          | -70.13      |
| 8  | 财务费用      | 48,848,470.02                      | 61.73         | 47,062,753.70                         | 59.63         | 3.79        |
| 9  | 其他成本费用    | -                                  | -             | -                                     | -             | -           |
| 10 | 营业成本/费用合计 | <b>79,138,091.12</b>               | <b>100.00</b> | <b>78,923,085.20</b>                  | <b>100.00</b> | <b>0.27</b> |

注：1、上述指标中折旧摊销费用金额同比变动超过 30%，主要原因是为物业配备电动清洁设备，导致折旧费用上升所致。

2、上述指标中管理费用金额同比变动超过 30%，主要原因是上年同期产生的 IT 机房改造费用较高。

3、财务费用含对外借款利息、股东借款利息及利息增值税等。

#### 4.2.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目名称：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<br>(2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日) | 上年同期 (2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 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 | %    | 76.34                                  | 75.68                                  |
| 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  | %    | 64.20                                  | 61.45                                  |

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。

4.3 资产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，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。

本报告期项目公司收入归集总金额 102,788,739.34 元，对外支出总金额 38,029,258.67 元。上年同期项目公司收入归集总金额 96,757,418.78 元，对外支出总金额 44,247,486.48 元。

4.3.2 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

截至本报告期末，不存在单一租户租金占比超过 10%的情况。

4.3.3 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

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。

§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 | 货币资金和结算备付金合计      | 2,256,792.80 | 100.00 |
| 4 | 其他资产              | -            | -      |
| 5 | 合计                | 2,256,792.80 | 100.00 |

## 5.2 其他投资情况说明

无。

## §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

根据原始权益人印力商用置业有限公司出具的《关于中金印力消费 REIT 回收资金使用情况的说明》和《印力商用置业有限公司关于变更回收资金使用比例的通知》，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 2025 年 9 月 30 日，原始权益人已使用回收资金数额合计 40,408.91 万元，已使用比例为 92.37%，净回收资金余额为 3,335.74 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。

### 6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| 报告期末净回收资金余额     | 33,357,369.70 |
| 报告期末净回收资金使用率（%） | 92.37         |

### 6.3 剩余净回收资金后续使用计划

原始权益人印力商用置业有限公司将按照回收资金使用的相关要求，在基金购入基础设施项目 3 年内完成全部净回收资金的使用，并及时履行相应的报备及披露义务。

### 6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

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。原始权益人控股股东或关联方遵守回收资金管理相关监管要求。

## §7 基础设施基金主要负责人情况

| 姓名  | 职务       | 任职期限            |      | 资产项目运营或投资管理年限 | 资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 | -    | 13 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负责人。 |
| 石健行 | 本基金的基金经理 | 2024 年 4 月 16 日 | -    | 8 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高级经理。   |
| 郑霜  | 本基金的基金经理 | 2024 年 4 月 16 日 | -    | 8.5 年         | 曾负责贵阳市清镇市产业新城、成都市明宸冠寓等产业园及租赁住房项目的园区运营、预算管理、税务管理与财务分析等工作，项目类型覆盖产业园、租赁住房等基础设施领域。       | 郑霜女士，管理学学士。历任华夏幸福（深圳）运营管理有限公司财务经理；成都辰煦置业有限公司项目财务岗位；现任中金基金管理有限公司创新投资部经理。   |

§8 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 |
| 报告期期间基金份额变动情况 | -                |
| 报告期期末基金份额总额   | 1,000,000,000.00 |

§9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

本报告期内，基金管理人未运用固有资金投资本基金。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

本基金穿透持有的基础设施项目相关信息如下：

单位：元

| 资产名称           | 杭州润衡置业有限公司                  | 备注 |
|----------------|-----------------------------|----|
| 币种             | 人民币                         | /  |
| 项目公司形成/购买资产时间  | 一期：2013 年 5 月；二期：2019 年 5 月 | /  |
| 基金购买资产时间       | 2024/4/17                   | 1  |
| 初始成本           | 1,653,623,977.12            | 2  |
| 采用公允价值法计量的账面价值 | 3,959,000,000.00            | 3  |
| 采用成本法计量的账面价值   | 3,613,336,079.81            | 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            | 2025 年第 3 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. 重要资产项目公司层面采用公允价值计量投资性房地产，截至 2025 年 9 月 30 日，基础设施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 2025 年 9 月 30 日，基础设施项目的账面价值合计为 3,613,336,079.81 元。

§11 备查文件目录

11.1 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) 关于申请募集注册中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书
- (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

## 11.2 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。

## 11.3 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 10 月 28 日