

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2025 年 1 月 1 日  
至 2025 年 12 月 31 日止年度财务报表



KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86(10)8508 5000  
Fax +86(10)8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街 1 号  
东方广场毕马威大楼 8 层  
邮政编码:100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 审计报告

毕马威华振审字第 2607570 号

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

### 一、 审计意见

我们审计了后附的建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金 (以下简称“建信中关村产业园 REIT”) 财务报表, 包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表, 2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》(以下合称“企业会计准则”) 及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会 (以下简称“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编制, 公允反映了建信中关村产业园 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 年度的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量、及合并所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求, 我们独立于建信中关村产业园 REIT, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2607570 号

### 三、其他信息

建信中关村产业园 REIT 管理人建信基金管理有限责任公司 (以下简称“基金管理人”) 管理层对其他信息负责。其他信息包括建信中关村产业园 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 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编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 基金管理人管理层负责评估建信中关村产业园 REIT 的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项 (如适用), 并运用持续经营假设, 除非建信中关村产业园 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。

基金管理人治理层负责监督建信中关村产业园 REIT 的财务报告过程。

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2607570 号

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对建信中关村产业园 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致建信中关村产业园 REIT 不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2607570 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

- (6) 就建信中关村产业园 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)



中国注册会计师

高松



高松

于志辉



中国 北京

于志辉

2026 年 3 月 27 日

## 11 年度财务报表

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	12,462,236.14	24,891,172.40
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	75,739,013.20	60,907,169.40
买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	6,229,623.58	3,224,036.17
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	2,299,932,695.65	2,415,380,412.57
固定资产	11.5.7.12	67,513.80	96,712.36
在建工程	11.5.7.13	-	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	-	-
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	101,703,322.78	118,739,840.74
长期待摊费用	11.5.7.18	10,612,029.52	13,980,574.20
递延所得税资产	11.5.7.19.1	-	-
其他资产	11.5.7.20	1,125,779.66	698,034.43
<b>资产总计</b>		<b>2,507,872,214.33</b>	<b>2,637,917,952.27</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 11 年度财务报表

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表(续)

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金  
报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>负 债：</b>			
短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	3,418,888.34	8,601,299.42
应付职工薪酬	11.5.7.23	8,934.74	6,558.75
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬	11.5.13.2	5,396,163.15	5,336,095.95
应付托管费	11.5.13.2	396,850.38	357,188.72
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	2,472,217.13	2,230,894.22
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	456,855,055.55	458,368,944.44
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.19.2	101,703,322.78	118,739,840.74
其他负债	11.5.7.30	61,185,863.06	60,025,152.60
<b>负债合计</b>		<b>631,437,295.13</b>	<b>653,665,974.84</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 11 年度财务报表

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表(续)

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金  
报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>所有者权益：</b>			
实收基金	11.5.7.31	2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-1,003,565,080.80	-895,748,022.57
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,876,434,919.20</b>	<b>1,984,251,977.43</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,507,872,214.33</b>	<b>2,637,917,952.27</b>

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 2.0849 元，基金份额总额 900,000,000.00 份。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 11年度财务报表

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金  
报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.19.1	9,826,663.81	21,621,874.00
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	11.5.19.2	1,762,542,097.75	1,875,542,949.59
其他资产		-	-
<b>资产总计</b>		<b>1,772,368,761.56</b>	<b>1,897,164,823.59</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.2 个别资产负债表(续)

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
<b>负 债：</b>			
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		3,610,336.37	4,260,633.23
应付托管费		198,425.19	237,692.86
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		60,000.00	250,000.00
<b>负债合计</b>		<b>3,868,761.56</b>	<b>4,748,326.09</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收基金		2,880,000,000.00	2,880,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-1,111,500,000.00	-987,583,502.50
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,768,500,000.00</b>	<b>1,892,416,497.50</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,772,368,761.56</b>	<b>1,897,164,823.59</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.2 利润表

#### 11.2.1 合并利润表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
<b>一、营业总收入</b>		117,993,073.38	133,018,886.75
1. 营业收入	11.5.7.36	117,008,066.48	131,378,184.37
2. 利息收入		12,947.49	48,020.37
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	971,843.80	1,592,408.19
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7. 其他收益	11.5.7.40	215.61	273.82
8. 其他业务收入	11.5.7.41	-	-
<b>二、营业总成本</b>		209,909,575.47	555,257,086.30
1. 营业成本	11.5.7.36	87,144,853.92	95,450,614.99
2. 利息支出	11.5.7.42	13,457,309.72	16,181,105.55
3. 税金及附加	11.5.7.43	26,446,323.23	29,190,073.49
4. 销售费用	11.5.7.44	-	-
5. 管理费用	11.5.7.45	2,085,663.74	2,517,962.84
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11.5.7.46	7,131.48	6,610.28

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.2 利润表

#### 11.2.1 合并利润表(续)

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金  
本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
8. 管理人报酬	11.5.12.4.1	5,396,163.15	6,399,868.87
9. 托管费	11.5.12.4.2	396,850.38	475,385.72
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	92,956.31	7,761.68
12. 资产减值损失	11.5.7.48	73,363,682.12	402,982,910.19
13. 其他费用	11.5.7.49	1,518,641.42	2,044,792.69
<b>三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)</b>		-91,916,502.09	-422,238,199.55
加：营业外收入	11.5.7.50	1,082,938.48	5,358,841.98
减：营业外支出	11.5.7.51	-	-
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		-90,833,563.61	-416,879,357.57
减：所得税费用	11.5.7.52	-17,036,517.96	-84,502,958.79
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		-73,797,045.65	-332,376,398.78
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-73,797,045.65	-332,376,398.78
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		-73,797,045.65	-332,376,398.78

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.2 利润表

#### 11.2.2 个别利润表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
<b>一、收入</b>		27,093,603.48	55,885,459.00
1. 利息收入		10,083.48	39,379.00
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		27,083,520.00	55,846,080.00
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		-	-
<b>二、费用</b>		116,990,088.40	4,868,846.09
1. 管理人报酬		3,610,336.37	4,260,633.23
2. 托管费		198,425.19	237,692.86
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		113,000,851.84	-
7. 税金及附加		-	-
8. 其他费用		180,475.00	370,520.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-89,896,484.92	51,016,612.91
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-89,896,484.92	51,016,612.91
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		-89,896,484.92	51,016,612.91

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		122,375,067.73	134,645,447.82
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		13,458.50	49,688.45
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	7,744,655.98	19,443,523.32
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>130,133,182.21</b>	<b>154,138,659.59</b>
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		30,624,623.01	40,525,144.47
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		708,151.69	611,550.11
13. 支付的各项税费		35,670,533.49	42,715,432.83
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	13,190,510.20	33,542,853.01
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>80,193,818.39</b>	<b>117,394,980.42</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>49,939,363.82</b>	<b>36,743,679.17</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表（续）

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金  
 本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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	11.5.7.53.3	73,390,000.00	124,985,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		73,390,000.00	124,985,000.00
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,939.00	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	87,250,000.00	98,574,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		87,266,939.00	98,574,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-13,876,939.00	26,411,000.00

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表(续)

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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	11.5.7.53.5	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		1,000,000.00	1,000,000.00
26. 偿付利息支付的现金		13,470,837.49	16,258,577.77
27. 分配支付的现金		34,020,012.58	60,300,115.41
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		48,490,850.07	77,558,693.18
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-48,490,850.07	-77,558,693.18
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-12,428,425.25	-14,404,014.01
加：期初现金及现金等价物余额		24,890,479.11	39,294,493.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		12,462,053.86	24,890,479.11

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		27,083,520.00	55,846,080.00
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		10,594.49	40,990.10
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>27,094,114.49</b>	<b>55,887,070.10</b>
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		4,868,801.09	11,171,340.26
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,868,801.09</b>	<b>11,171,340.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>22,225,313.40</b>	<b>44,715,729.84</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3 现金流量表

#### 11.3.2 个别现金流量表(续)

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		-	-
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		34,020,012.58	60,300,115.41
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		34,020,012.58	60,300,115.41
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-34,020,012.58	-60,300,115.41
<b>三、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>		-11,794,699.18	-15,584,385.57
加：期初现金及现金等价物余额		21,621,211.40	37,205,596.97
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>		9,826,512.22	21,621,211.40

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.4. 所有者权益变动表 11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金  
本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日						所有者权益合计
	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	
一、上期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	1,984,251,977.43
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、本年期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	1,984,251,977.43
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-107,817,058.23
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-73,797,045.65
(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	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-34,020,012.58
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-	-	1,876,434,919.20

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.4. 所有者权益变动表 11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金  
本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日



单位：人民币元

项目	上年度可比期间						所有者权益合计
	2024年1月1日至2024年12月31日	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	2,880,000,000.00	-	-	-	-503,071,508.38	2,376,928,491.62	
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、本期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-503,071,508.38	2,376,928,491.62	
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-392,676,514.19	-392,676,514.19	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-332,376,398.78	-332,376,398.78	
(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	-	-	-	-	-	-	
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-60,300,115.41	-60,300,115.41	
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	
本期使用	-	-	-	-	-	-	
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	
四、本期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-	-895,748,022.57	1,984,251,977.43	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.4. 所有者权益变动表

#### 11.4.2. 个别所有者权益变动表

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31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	2,880,000,000.00	-	-	-987,583,502.50	1,892,416,497.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-987,583,502.50	1,892,416,497.50
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-123,916,497.50	-123,916,497.50
(一) 综合收益总额	-	-	-	-89,896,484.92	-89,896,484.92
(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	-	-	-	-34,020,012.58	-34,020,012.58
(四) 其他综合收益结 转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-1,111,500,000.00	1,768,500,000.00

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.4. 所有者权益变动表

#### 11.4.2. 个别所有者权益变动表(续)

会计主体：建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

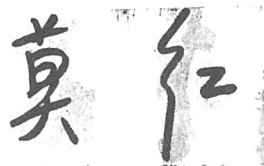
单位：人民币元

项目	上年度可比期间 2024年1月1日至2024年12月31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	2,880,000,000.00	-	-	-978,300,000.00	1,901,700,000.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,880,000,000.00	-	-	-978,300,000.00	1,901,700,000.00
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-9,283,502.50	-9,283,502.50
(一) 综合收益总额	-	-	-	51,016,612.91	51,016,612.91
(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	-	-	-	-60,300,115.41	-60,300,115.41
(四) 其他综合收益结 转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,880,000,000.00	-	-	-987,583,502.50	1,892,416,497.50

本报告 11.1 至 11.4 财务报表由下列负责人签署：



基金管理人负责人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2021]3612号《关于准予建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由建信基金管理有限责任公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《建信中关村产业园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》”）负责公开募集。本基金为不动产投资基金，运作方式为契约型封闭式，存续期限为45年（在符合法律法规规定的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限）。本基金自2021年11月29日至2021年11月30日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，准予募集的基金份额总额为900,000,000.00份，认购价格为人民币3.20元/份。本基金首次募集的资金总额为人民币2,883,093,850.57元，其中实收基金为人民币2,880,000,000.00元，折算成基金份额900,000,000.00份，有效认购款项在募集期间形成的利息为人民币3,093,850.57元，归基金财产所有，不折算为基金份额。以上业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）“安永华明（2021）验字第61490173\_A110号”验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《基金合同》于2021年12月3日正式生效。本基金的基金管理人为建信基金管理有限责任公司，基金托管人为交通银行股份有限公司，本基金的原始权益人及本基金不动产项目的运营管理机构为北京中关村软件园发展有限责任公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）自律监管决定书[2021]478号审核同意，本基金262,880,411份基金份额（不含有锁定安排份额）于2021年12月17日在上交所挂牌交易。未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通，或直接参与基金通平台（如开通）等相关平台交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《基金合同》的有关规定，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、项目公司等特殊目的载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的投资范围为不动产资产支持证券，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不动产投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票，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。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低

于基金资产的 80%，但因不动产资产支持证券估值变化、不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入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。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金在基金合同生效后，以全部募集资金人民币 2,880,000,000.00 元（不含募集期的认购资金利息）投资于建信资本管理有限责任公司作为计划管理人发行的“建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券”并持有该不动产资产支持证券全部份额。建信中关村产业园资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）已于 2021 年 12 月 6 日设立。本基金通过专项计划持有北京中发展壹号科技服务有限责任公司（以下简称“项目公司”）100%股权，从而实现对互联网创新中心 5 号楼项目、协同中心 4 号楼项目和孵化加速器 12 号楼项目（合称“标的不动产项目”）的控制。项目公司主要经营范围为技术服务、出租办公用房、出租商业用房、经济贸易咨询。

本基金、专项计划及项目公司合称“本集团”。

#### 11.5.2 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和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《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〉（第二部分 REITs）》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》、《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

#### 11.5.3 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 11.5.2 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 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 年度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所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。

## 11.5.4 重要会计政策和会计估计

### 11.5.4.1 会计年度

本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 11.5.4.2 记账本位币

本基金记账本位币和编制本基金财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

### 11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本基金及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本基金所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本基金取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本基金对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 11.5.4.6 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

（1）取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

## 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

## 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

#### 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

### 11.5.4.7 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

#### 11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

项目公司的投资性房地产，按照评估值进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及土地使用权	42-43 年	5%	2.21%-2.26%

本集团至少于每年年度终了，对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

#### 11.5.4.9 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
机器设备	5 年	5%	19%
办公及电子设备	5 年	5%	19%

本集团至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

#### 11.5.4.10 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,予以资本化,其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生,且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,按照下列方法确定:专门借款以当期实际发生的利息费用,减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定;占用的一般借款,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中,发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

#### 11.5.4.11 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指企业已经支出,但摊销年限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销(受益期自验收次月 1 日起至合同结束日止)。

#### 11.5.4.12 长期资产减值

对除递延所得税、金融资产外的资产减值,按以下方法确定:于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本集团将估计其可收回金额,进行减值测试;对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 11.5.4.13 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

##### 短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入当期损益。

##### 辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 11.5.4.14 递延所得税资产与递延所得税负债

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

（1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

#### 11.5.4.15 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### 11.5.4.16 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。由认购引起的实收基金于本基金认购确认日认列。

#### 11.5.4.17 收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

##### 提供服务合同

对于本集团与客户之间签订的提供服务合同，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

##### 主要责任人/代理人

对于本集团能够主导第三方代表本集团向客户提供的服务，本集团有权自主决定所交易服务的价格，即本集团在向客户转让服务前能够控制服务，本集团是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

#### 11.5.4.18 费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费等费用按照权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

#### 11.5.4.19 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

##### 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

#### 11.5.4.20 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 11.5.4.21 基金的收益分配政策

(1) 本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。本基金将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资人；

(2) 本基金收益分配采用现金分红方式；

(3) 每一基金份额享有同等分配权；

(4) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，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。

#### 11.5.4.22 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，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：

(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

#### 11.5.4.23 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重

大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

项目公司就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

## 11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### 11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计政策变更。

### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金及本集团本报告期未发生会计估计变更。

### 11.5.5.3 差错更正的说明

本基金及本集团在本报告期间无须说明的会计差错更正。

## 11.5.6 税项

### 1. 本基金及专项计划适用的主要税种及税率

#### (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]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、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”)、财税[2025]4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》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) 对证券投资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) 资管产品管理人(下称管理人)运营资管产品过程中发生的增值税应税行为,以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。

(d) 证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税;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) 对投资者从证券投资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) 对基金运营过程中缴纳的增值税，应按照证券投资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) 金融商品持有期间(含到期)利息(保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等)收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间(含到期)取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(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 2025 年 12 月 31 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。

2. 项目公司适用的主要税种及税率

项目公司本年度主要税种及其税率列示如下：

增值税 - 不动产租赁服务应税收入按 9% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

城市维护建设税 - 按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。

教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。

地方教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。

企业所得税 - 按应纳税所得额的 25% 计缴。

房产税 - 从租计征部分按房产的租金收入的 12% 计缴；从价计征部分按应税房产原值\*（1-30%）\*1.2% 计缴。

土地使用税 - 按实际占用的土地面积\*12 元/平方米计缴

### 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

#### 11.5.7.1 货币资金

##### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	12,462,236.14	24,891,172.40
其他货币资金	-	-
小计	12,462,236.14	24,891,172.40
减：减值准备	-	-
合计	12,462,236.14	24,891,172.40

##### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	12,462,053.86	24,890,479.11
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	182.28	693.29
小计	12,462,236.14	24,891,172.40
减：减值准备	-	-
合计	12,462,236.14	24,891,172.40

11.5.7.1.3 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。

### 11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允 价值 变动
债券	-	-	-	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
货币市场基金	75,739,013.20	75,739,013.20	-	60,907,169.40	60,907,169.40	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	75,739,013.20	75,739,013.20	-	60,907,169.40	60,907,169.40	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计						
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	成本	公允价值	公允 价值 变动	成本	公允价值	公允 价值 变动
债券	-	-	-	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-	-	-	-
银行间市场	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
合计	75,739,013.20	75,739,013.20	-	60,907,169.40	60,907,169.40	-

### 11.5.7.3 买入返售金融资产

#### 11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

#### 11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

### 11.5.7.4 债权投资

#### 11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

#### 11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

### 11.5.7.5 其他债权投资

#### 11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

#### 11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

### 11.5.7.6 其他权益工具投资

#### 11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	6,422,292.35	3,323,748.63
1—2 年	-	-
小计	6,422,292.35	3,323,748.63
减：坏账准备	192,668.77	99,712.46
合计	6,229,623.58	3,224,036.17

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 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	6,422,292.35	100.00	192,668.77	3.00	6,229,623.58
合计	6,422,292.35	100.00	192,668.77	3.00	6,229,623.58
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 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	3,323,748.63	100.00	99,712.46	3.00	3,224,036.17
合计	3,323,748.63	100.00	99,712.46	3.00	3,224,036.17

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

#### 11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房屋租户	6,422,292.35	192,668.77	3.00
合计	6,422,292.35	192,668.77	3.00

#### 11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
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	99,712.46	162,841.08	69,884.77	-	-	192,668.77
合计	99,712.46	162,841.08	69,884.77	-	-	192,668.77

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
合计	69,884.77	-	-

#### 11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

#### 11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：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
北京圣丹锐志科技有限责任公司	1,507,921.77	23.48	45,237.65	1,462,684.12
乐食宝街（北京）物业管理有限公司	1,483,539.23	23.10	44,506.18	1,439,033.05
上海能隆智能设备有限公司	1,457,840.12	22.70	43,735.20	1,414,104.92
北京高途云集教育科技有限公司	756,327.58	11.78	22,689.83	733,637.75
北京博学广阅教育科技有限公司	383,200.90	5.97	11,496.03	371,704.87
合计	5,588,829.60	87.03	167,664.89	5,421,164.71

#### 11.5.7.8 存货

##### 11.5.7.8.1 存货分类

无。

##### 11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

##### 11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

##### 11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

#### 11.5.7.9 合同资产

##### 11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

##### 11.5.7.9.2 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。

##### 11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

##### 11.5.7.10 持有待售资产

无。

##### 11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 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	土地使用权	在建投资性 房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	3,073,000,000.00	-	-	3,073,000,000.00
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资 产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	3,073,000,000.00	-	-	3,073,000,000.00
二、累计折旧（摊 销）				
1. 期初余额	228,445,685.60	-	-	228,445,685.60
2. 本期增加金额	59,120,552.76	-	-	59,120,552.76
本期计提	59,120,552.76	-	-	59,120,552.76
存货\固定资 产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	287,566,238.36	-	-	287,566,238.36
三、减值准备				
1. 期初余额	429,173,901.83	-	-	429,173,901.83
2. 本期增加金额	56,327,164.16	-	-	56,327,164.16
本期计提	56,327,164.16	-	-	56,327,164.16
存货\固定资 产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	485,501,065.99	-	-	485,501,065.99
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,299,932,695.65	-	-	2,299,932,695.65
2. 期初账面价值	2,415,380,412.57	-	-	2,415,380,412.57

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无。

### 11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	67,513.80	96,712.36
固定资产清理	-	-
合计	67,513.80	96,712.36

#### 11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输 工具	电子 设备	办公设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	188,415.85	-	-	31,668.71	220,084.56
2. 本期增加金额	-	-	-	-	14,990.26	14,990.26
购置	-	-	-	-	14,990.26	14,990.26
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
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	-	188,415.85	-	-	46,658.97	235,074.82
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	107,394.84	-	-	15,977.36	123,372.20
2. 本期增加金额	-	35,798.28	-	-	8,390.54	44,188.82
本期计提	-	35,798.28	-	-	8,390.54	44,188.82
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	-	143,193.12	-	-	24,367.90	167,561.02
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	-	45,222.73	-	-	22,291.07	67,513.80
2. 期初账面价值	-	81,021.01	-	-	15,691.35	96,712.36

#### 11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

#### 11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制企业合并	527,789,880.57	-	-	527,789,880.57
合计	527,789,880.57	-	-	527,789,880.57

11.5.7.17.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
非同一控制企业合并	409,050,039.83	17,036,517.96	-	426,086,557.79
合计	409,050,039.83	17,036,517.96	-	426,086,557.79

### 11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本集团于 2023 年 12 月 31 日进行了商誉减值测试，含商誉相关资产组的可收回金额低于其账面价值，经计提减值准备后的商誉账面价值为零，因此 2025 年度无须计提相关商誉减值准备。对于因确认递延所得税负债而形成的商誉，基金管理人需逐年根据报告期内转回的递延所得税负债，确认同等金额的商誉减值损失。

### 11.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
招商改造费用	13,980,574.20	-	3,368,544.68	-	10,612,029.52
合计	13,980,574.20	-	3,368,544.68	-	10,612,029.52

### 11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

#### 11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	406,813,291.12	101,703,322.78	474,959,362.94	118,739,840.74
公允价值变动	-	-	-	-
合计	406,813,291.12	101,703,322.78	474,959,362.94	118,739,840.74

#### 11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

#### 11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	485,501,065.99	429,173,901.83
预计负债	-	-
可抵扣亏损	145,651,406.18	109,589,022.93
信用减值损失	192,668.77	99,712.46
合计	631,345,140.94	538,862,637.22

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2027 年	33,513,078.22	33,513,078.22	-
2028 年	42,569,779.33	42,569,779.33	-
2029 年	33,506,165.38	33,506,165.38	-
2030 年	36,062,383.25	-	-
合计	145,651,406.18	109,589,022.93	-

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	618,025.01	698,034.43
其他流动资产	119,543.89	-
其他应收款	388,210.76	-
合计	1,125,779.66	698,034.43

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	618,025.01	698,034.43
1-2 年	-	-
合计	618,025.01	698,034.43

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：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
建信财产保险有限公司	618,025.01	100.00	2025 年 7 月 2 日、2025 年 12 月 2 日	预付下个保险期间的保费
合计	618,025.01	100.00	-	-

注：无。

### 11.5.7.20.3 其他应收款

#### 11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	388,210.76	-
1-2 年	-	-
小计	388,210.76	-
减：坏账准备	-	-
合计	388,210.76	-

#### 11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
补偿款	388,210.76	-
小计	388,210.76	-
减：坏账准备	-	-
合计	388,210.76	-

#### 11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

#### 11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

#### 11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：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
北京海融达投资建设有限公司	388,210.76	100.00	-	388,210.76
合计	388,210.76	100.00	-	388,210.76

### 11.5.7.21 短期借款

无。

### 11.5.7.22 应付账款

#### 11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付物业及停车管理费	1,389,611.92	2,403,896.85
应付运营管理费	1,554,133.28	825,638.06
应付维修改造费	475,143.14	5,371,764.51
合计	3,418,888.34	8,601,299.42

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	2,475.00	606,059.11	604,997.51	3,536.60
离职后福利-设定提存计划	4,083.75	102,343.69	101,029.30	5,398.14
合计	6,558.75	708,402.80	706,026.81	8,934.74

11.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	438,871.51	438,871.51	-
二、职工福利费	-	48,915.22	48,650.22	265.00
三、社会保险费	2,475.00	59,892.38	59,095.78	3,271.60
其中：医疗保险费	2,227.50	53,924.46	53,207.51	2,944.45
工伤保险费	49.50	1,174.64	1,158.71	65.43
生育保险费	198.00	4,793.28	4,729.56	261.72
四、住房公积金	-	58,380.00	58,380.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	2,475.00	606,059.11	604,997.51	3,536.60

11.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	3,960.00	99,087.35	97,812.79	5,234.56
失业保险费	123.75	3,256.34	3,216.51	163.58
合计	4,083.75	102,343.69	101,029.30	5,398.14

#### 11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	2,183,665.58	1,933,937.69
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	3,343.28	1,630.32
城市维护建设税	152,856.59	135,375.64
教育费附加	65,509.98	58,018.12
房产税	-	38,983.50
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
印花税	23,168.38	24,270.20
地方教育费附加	43,673.32	38,678.75
其他	-	-
合计	2,472,217.13	2,230,894.22

#### 11.5.7.25 应付利息

无。

#### 11.5.7.26 合同负债

##### 11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

##### 11.5.7.26.2 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。

#### 11.5.7.27 长期借款

单位：人民币元

借款类别	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质押借款	-	-
抵押借款	456,500,000.00	458,000,000.00
保证借款	-	-
信用借款	-	-
未到期应付利息	355,055.55	368,944.44
合计	456,855,055.55	458,368,944.44

注：抵押借款为项目公司以其投资性房地产作为抵押的银行借款，将于 2036 年到期，2025 年 12 月 8 日，借款年利率变更为 2.80%。

#### 11.5.7.28 预计负债

无。

#### 11.5.7.29 租赁负债

无。

### 11.5.7.30 其他负债

#### 11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,501,166.68	1,000,805.56
预收款项	16,241,504.21	18,032,863.97
其他应付款	42,758,851.65	40,328,821.49
长期应付款	466,236.66	662,661.58
一年内到期的长期应付款	218,103.86	-
合计	61,185,863.06	60,025,152.60

#### 11.5.7.30.2 预收款项

##### 11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收房屋租金	15,733,803.49	17,850,655.26
预收停车场租金	507,700.72	182,208.71
合计	16,241,504.21	18,032,863.97

##### 11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

#### 11.5.7.30.3 其他应付款

##### 11.5.7.30.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	38,550,733.25	36,602,207.75
其他	4,208,118.40	3,726,613.74
合计	42,758,851.65	40,328,821.49

##### 11.5.7.30.3.2 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
互联网创新中心 5 号楼项目各承租人	12,676,065.99	押金
孵化加速器项目各承租人	7,445,673.54	押金
协同中心 4 号楼项目各承租人	13,494,397.47	押金
合计	33,616,137.00	

### 11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	900,000,000.00	2,880,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	900,000,000.00	2,880,000,000.00

### 11.5.7.32 资本公积

无。

### 11.5.7.33 其他综合收益

无。

### 11.5.7.34 盈余公积

无。

### 11.5.7.35 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	-895,748,022.57	-	-895,748,022.57
本期利润	-73,797,045.65	-	-73,797,045.65
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	-34,020,012.58	-	-34,020,012.58
本期末	-1,003,565,080.80	-	-1,003,565,080.80

### 11.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	项目公司	合计	项目公司	合计
营业收入				
租赁收入	113,449,589.59	113,449,589.59	128,616,661.03	128,616,661.03
停车费收入	3,168,008.98	3,168,008.98	2,761,523.34	2,761,523.34
其他收入	390,467.91	390,467.91	-	-
合计	117,008,066.48	117,008,066.48	131,378,184.37	131,378,184.37
营业成本				
运营管理费	10,612,474.58	10,612,474.58	12,937,766.96	12,937,766.96
投资性房地产折旧	59,120,552.76	59,120,552.76	66,833,528.88	66,833,528.88
物业管理费	7,819,141.43	7,819,141.43	9,116,340.58	9,116,340.58
停车管理费	2,151,987.88	2,151,987.88	2,151,987.84	2,151,987.84
维修改造费	6,750,801.04	6,750,801.04	3,631,566.49	3,631,566.49
其他	689,896.23	689,896.23	779,424.24	779,424.24
合计	87,144,853.92	87,144,853.92	95,450,614.99	95,450,614.99

### 11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	货币市场基金分红收益		971,843.80	
合计		971,843.80		1,592,408.19

### 11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

### 11.5.7.39 资产处置收益

无。

### 11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	个税手续费返还		215.61	
合计		215.61		273.82

### 11.5.7.41 其他业务收入

无。

#### 11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	13,457,309.72	16,181,105.55
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	-	-
合计	13,457,309.72	16,181,105.55

#### 11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	654,099.34	747,127.04
教育费附加	467,213.83	533,662.15
房产税	24,299,537.69	26,483,085.71
土地使用税	962,777.88	962,777.88
土地增值税	-	-
印花税	62,694.49	463,420.71
其他	-	-
合计	26,446,323.23	29,190,073.49

#### 11.5.7.44 销售费用

无。

#### 11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
人力资源开支	723,327.29	621,536.26
固定资产折旧	44,188.82	41,815.32
其他	1,318,147.63	1,854,611.26
合计	2,085,663.74	2,517,962.84

注：其他主要系编制合并报表时专项计划与项目公司之间借款利息无法抵销的税额。

#### 11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	7,131.48	6,610.28
其他	-	-
合计	7,131.48	6,610.28

#### 11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	92,956.31	7,761.68
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	92,956.31	7,761.68

#### 11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	56,327,164.16	318,479,951.40
固定资产减值损失	-	-
工程物资减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	17,036,517.96	84,502,958.79
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	73,363,682.12	402,982,910.19

#### 11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
中介机构费用	1,397,287.24	1,922,000.39
信息披露费	120,000.00	120,000.00
中登费用	1,354.18	2,792.30
合计	1,518,641.42	2,044,792.69

### 11.5.7.50 营业外收入

#### 11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
退租违约金	638,157.79	4,903,790.60
其他	444,780.69	455,051.38
合计	1,082,938.48	5,358,841.98

#### 11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

#### 11.5.7.51 营业外支出

无。

#### 11.5.7.52 所得税费用

##### 11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-17,036,517.96	-84,502,958.79
合计	-17,036,517.96	-84,502,958.79

##### 11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-90,833,563.61
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	-26,128,470.26
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,007,844.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,084,107.97
合计	-17,036,517.96

### 11.5.7.53 现金流量表附注

#### 11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
收到的房屋租赁押金等	4,941,144.33	16,082,708.64
其他保证金	-	-
其他	2,803,511.65	3,360,814.68
合计	7,744,655.98	19,443,523.32

#### 11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
支付办公费、手续费等相关费用	378,747.85	605,926.87
支付的中介费等相关费用	1,700,000.00	2,214,060.00
支付或返还的租赁押金	2,188,281.53	14,035,930.10
支付的管理人报酬	5,336,095.95	13,773,059.61
支付的托管费	357,188.72	985,700.34
其他	3,230,196.15	1,928,176.09
合计	13,190,510.20	33,542,853.01

#### 11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
处置交易性金融资产收到的现金	73,390,000.00	124,985,000.00
合计	73,390,000.00	124,985,000.00

#### 11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
购买交易性金融资产支付的现金	87,250,000.00	98,574,000.00
合计	87,250,000.00	98,574,000.00

#### 11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

#### 11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-73,797,045.65	-332,376,398.78
加：信用减值损失	92,956.31	7,761.68
资产减值损失	73,363,682.12	402,982,910.19
固定资产折旧	44,188.82	41,815.32
投资性房地产折旧	59,120,552.76	66,833,528.88
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	3,368,544.68	959,153.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	13,457,309.72	16,181,105.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-971,843.80	-1,592,408.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-17,036,517.96	-84,502,958.79
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,433,332.64	-19,323,468.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,269,130.54	-12,467,361.04
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	49,939,363.82	36,743,679.17
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	12,462,053.86	24,890,479.11
减：现金的期初余额	24,890,479.11	39,294,493.12
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	-12,428,425.25	-14,404,014.01

#### 11.5.7.54.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	12,462,053.86	24,890,479.11
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	12,462,053.86	24,890,479.11
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
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	12,462,053.86	24,890,479.11
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	-	-

#### 11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

#### 11.5.8 合并范围的变更

##### 11.5.8.1 非同一控制下企业合并

###### 11.5.8.1.1 合并成本及商誉

###### 11.5.8.1.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债

##### 11.5.8.2 同一控制下企业合并

#### 11.5.9 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	
建信中关村产 业园资产支持 专项计划	北京	上海	投资载体	100.00	-	通过设立取得
北京中发展壹 号科技服务有 限责任公司	北京	北京	园区租 赁、物 业管理	-	100.00	通过收购取得

#### 11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

##### 11.5.10.1 承诺事项

无。

##### 11.5.10.2 或有事项

无。

##### 11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

## 11.5.11 关联方关系

### 11.5.11.1 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

本报告期，存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

### 11.5.11.2 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
建信基金管理有限责任公司（“建信基金”）	基金管理人
交通银行股份有限公司（“交通银行”）	基金托管人、专项计划托管人
中国建设银行股份有限公司（“中国建设银行”）	基金管理人的股东
建信资本管理有限责任公司	基金管理人的子公司、专项计划管理人
建信财产保险有限公司	基金管理人控股股东的附属公司
建银工程咨询有限责任公司	基金管理人控股股东的附属公司
北京中关村软件园发展有限责任公司	原始权益人、运营管理机构
中关村发展集团股份有限公司	原始权益人的股东及持有本基金 30%以上基金份额持有人
北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	原始权益人的子公司
北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	原始权益人的子公司
北京中关村科技产业研究院有限公司	原始权益人的股东的子公司
北京中发展智源人工智能科技发展有限公司	原始权益人的股东的子公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

## 11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

### 11.5.12.1 关联采购与销售情况

#### 11.5.12.1.1 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 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
北京中关村软件园发展有限责任公司	委托运营管理费	10,612,474.58	12,937,766.96
北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	物业费	7,819,141.43	9,116,340.58
北京中关村鸿嘉运营管理服务有限公司	停车管理费	2,151,987.88	2,151,987.84
建信财产保险有限公司	保险费	831,405.66	920,933.82
建银工程咨询有限责任公司	咨询服务费	233,962.27	528,301.92
合计	-	21,648,971.82	25,655,331.12

## 11.5.12.2 关联租赁情况

### 11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
北京中关村软件园发展有限责任公司	房屋租赁	-	2,530,073.03
北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	房屋租赁	1,019,357.85	2,449,020.03
北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	车位租赁	5,504.59	7,798.16
北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	房屋租赁	1,516,482.24	1,516,482.24
北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	车位租赁	16,513.76	16,513.76
北京中关村科技产业研究院有限公司	房屋租赁	-	591,385.33
北京中发展智源人工智能科技发展有限公司	房屋租赁	-	2,072,950.09
合计	-	2,557,858.44	9,184,222.64

### 11.5.12.2.2 作为承租方

无。

## 11.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

### 11.5.12.4 关联方报酬

#### 11.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	5,396,163.15	6,399,868.87
其中：固定管理费	5,396,163.15	6,399,868.87
浮动管理费	-	-
支付销售机构的客户维护费	193,811.21	270,253.77

注：本基金的固定管理费采用以基金净资产和项目运营收入为准的双基准计费模式，计算方法如下：

$$H = E1 \times 0.24\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数} + E2$$

H 为每季度应计提的固定管理费，其中“ $E1 \times 0.09\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$ ”自专项计划向专项计划管理人支付，本期发生额为人民币 1,785,826.78 元（上期：

人民币 2,139,235.64 元)；E1 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产(基金合同生效后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额(含募集期利息))，若涉及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期间进行调整，分段计算)；E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入×10%+当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入×8.5%+当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入×10%，包含应支付基金管理人的基金管理费和应支付运营管理机构的管理费。

本基金的浮动管理费根据当年相应的标的不动产项目运营收入净额超过当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值的具体比例，相应的基金的浮动管理费=MAX[(当年相应的标的不动产项目运营收入净额-当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值)，0]×相应的超额累进比例。

基金的浮动管理费按年度计提和支付，按《建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》中约定的超额业绩报酬条款自项目公司向运营管理机构支付。

当年相应的标的不动产项目运营收入净额超过当年相应的标的不动产项目运营收入净额目标值的具体比例	超额累进比例
5%以内(含)	10%
5%(不含)至10%以内(含)	15%
10%(不含)至20%以内(含)	17%
20%(不含)以上部分	20%

#### 11.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至2024 年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	396,850.38	475,385.72

注：本基金支付基金托管人的托管费按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的0.02%的年费率计提，基金托管费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$$

H 为每季度应计提的基金托管费，其中“E×0.01%÷当年天数×专项计划在当前季度存续的天数”自专项计划向专项计划托管人支付，本期发生额为人民币 198,425.19 元(上期：人民币 237,692.86 元)；E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产(基金合同生效后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额(含募集期利息))。若涉及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期间进行调整，分段计算)。

### 11.5.12.5 各关联方投资本基金的情况

#### 11.5.12.5.1 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	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	比例 (%)
建信资本管理 有限责任公司	17,485,214.00	1.94	-	-	-	17,485,214.00	1.94
中关村发展集 团股份有限公 司	330,896,807.00	36.77	-	-	-	330,896,807.00	36.77
北京中关村软 件园发展有限 责任公司	30,836,734.00	3.43	-	-	-	30,836,734.00	3.43
合计	379,218,755.00	42.14	-	-	-	379,218,755.00	42.14
上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	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	比例 (%)
建信资本管理 有限责任公司	16,584,914.00	1.84	1,925,500.00	-	1,025,200.00	17,485,214.00	1.94
中关村发展集 团股份有限公 司	300,060,000.00	33.34	30,836,807.00	-	-	330,896,807.00	36.77
北京中关村软 件园发展有限 责任公司	-	-	30,836,734.00	-	-	30,836,734.00	3.43
合计	316,644,914.00	35.18	63,599,041.00	-	1,025,200.00	379,218,755.00	42.14

#### 11.5.12.6 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年度可比期间 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
交通银行股份 有限公司	12,462,236.14	12,823.78	24,891,172.40	47,380.96
中国建设银行 股份有限公司	-	123.71	-	639.41
合计	12,462,236.14	12,947.49	24,891,172.40	48,020.37

#### 11.5.12.7 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

### 11.5.13 关联方应收应付款项

#### 11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	建信财产保险 有限公司	618,025.01	-	698,034.43	-
合计	-	618,025.01	-	698,034.43	-

### 11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付账款	北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	1,389,611.92	2,403,896.85
应付账款	北京中关村软件园发展有限责任公司	1,554,133.28	825,638.06
预收款项	北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	-	194,275.75
预收款项	北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	362,211.74	348,237.08
其他应付款	北京中关村软件园发展有限责任公司	3,311,585.02	3,304,244.37
其他应付款	北京中关村智酷双创人才服务股份有限公司	277,775.01	277,775.01
其他应付款	北京中关村鸿嘉运营管理服务服务有限公司	1,614,660.99	783,068.79
抵押借款	交通银行股份有限公司	458,356,222.23	459,369,750.00
应付基金管理人报酬	建信基金管理有限责任公司	3,610,336.37	4,260,633.23
应付专项计划管理人报酬	建信资本管理有限责任公司	1,785,826.78	1,075,462.72
应付托管费	交通银行股份有限公司	396,850.38	357,188.72
合计	-	472,659,213.72	473,200,170.58

### 11.5.14 期末基金持有的流通受限证券

#### 11.5.14.1 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

### 11.5.15 收益分配情况

#### 11.5.15.1 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	2025 年 4 月 2 日	2025 年 4 月 2 日	0.2000	18,000,000.00	-	-
2	2025 年 9 月 3 日	2025 年 9 月 3 日	0.1780	16,020,012.58	-	-
合计				34,020,012.58	-	-

注：（1）根据基金管理人于 2025 年 3 月 31 日发布的《关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2025 年度第一次分红，场外除息日为 2025 年 4 月 2 日，场内除息日为 2025 年 4 月 3 日。

（2）根据基金管理人于 2025 年 8 月 30 日发布的《关于建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2025 年度第二次分红，场外除息日为 2025 年 9 月 3 日，场内除息日为 2025 年 9 月 4 日。

### 11.5.15.2 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	-73,797,045.65	-
本期折旧和摊销	62,533,286.26	-
本期利息支出	13,457,309.72	-
本期所得税费用	-17,036,517.96	-
本期息税折旧及摊销前利润	-14,842,967.63	-
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	64,772,832.90	-
2-不动产项目资产减值准备的变动	73,363,682.12	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-8,626,956.88	-
2-支付的利息和所得税费用	-13,470,837.49	-
3-未来合理的相关支出预留，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、专业服务费、不可预见费用、期末经营性负债余额等	-63,354,499.96	-
本期可供分配金额	37,841,253.06	-

注：（1）本期“未来合理的相关支出预留”调整项中期末经营性负债余额包括：2025年12月末应付基金管理人及专项计划相关管理费用，应付外部管理机构相关管理费用，项目预收物业租金及租赁保证金、应交税费等，上述费用将按相关协议约定支付。

（2）支付的利息所得税费用包含了报告期内实际支付的利息费用、所得税费用。

### 11.5.16 金融工具风险及管理

#### 11.5.16.1 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的银行，与该机构存款相关的信用风险不重大。对于应收账款和其他应收款，2025年12月31日，项目公司应收账款余额人民币6,422,292.35元，其中46.58%源于应收账款余额前两大客户。本集团设定相关政策以控制信用风险口，在接受新客户时评价其信用风险，同时本集团会对客户信用记录进行监控，以确保本集团的整体信用风险在可控范围内。

于本期末，本集团各项金融资产的最大信用风险口等于其账面金额。

### 11.5.16.2 流动性风险

本集团建立了健全有效的流动性风险内部控制体系，对流动性风险管理的组织架构、职责分工以及指标监控体系进行了明确规定，多维度对流动性风险进行管控。集团内各子公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于本期末，本集团财务报表中列示的现金反映了本集团所持有的流动性储备。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2025 年

单位：人民币元

项目	1 年以内	1 年至 5 年	5 年以上	合计
应付账款	3,418,888.34	-	-	3,418,888.34
长期借款及利息（含一年内到期）	14,844,975.00	128,659,347.23	416,302,822.22	559,807,144.45
长期应付款（含一年内到期的长期应付款）	218,103.86	466,236.66	-	684,340.52
应付管理人报酬	5,396,163.15	-	-	5,396,163.15
应付托管费	396,850.38	-	-	396,850.38
其他应付款	42,758,851.65	-	-	42,758,851.65
合计	67,033,832.38	129,125,583.89	416,302,822.22	612,462,238.49

2024 年

单位：人民币元

项目	1 年以内	1 年至 5 年	5 年以上	合计
应付账款	8,601,299.42	-	-	8,601,299.42
长期借款及利息（含一年内到期）	14,856,320.83	101,640,961.11	461,433,208.33	577,930,490.27
长期应付款	-	662,661.58	-	662,661.58
应付管理人报酬	5,336,095.95	-	-	5,336,095.95
应付托管费	357,188.72	-	-	357,188.72
其他应付款	40,328,821.49	-	-	40,328,821.49
合计	69,479,726.41	102,303,622.69	461,433,208.33	633,216,557.43

### 11.5.16.3 市场风险

#### 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或现金流量受市场利率变动而发生波动的风险。本集团持有的利率敏感性资产主要为银行存款及固定收益类交易性金融资产，除浮动利率的银行借款外，其余金融负债并不计息。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。承担利率风险的固定收益类交易性金融资产面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险。

于本期末，本集团以公允价值计量的利率风险资产占本集团净资产的比例为 4.04%，本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期借款有关，其以 5 年期以上 LPR 为定价基准。于本期末，在所有其他变量保持不变的假设下，若以浮动利率 LPR 计算的借款利率上升或下降 25 个基点，本集团的净利润将减少或增加人民币 1,145,000 元。

#### 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。本集团于中国大陆境内进行经营，主要业务均以人民币结算，因此并无重大外汇风险。

#### 其他价格风险

其他价格风险是指本集团所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本集团本期末未持有以公允价值计量的权益工具投资，因此无重大的其他价格风险。

### 11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

#### (1) 公允价值

不以公允价值计量的金融工具：

不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括货币资金、应收账款、应付账款、应付管理人报酬、应付托管费等，管理层已评估，其因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。于本期末，本集团持有的以摊余成本计量的长期借款账面价值与公允价值不存在重大差异，在确定长期借款的公允价值时采用未来现金流量折现法，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。于本期末，针对长期借款自身不履约风险评估为不重大。

公允价值层次：

2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察输入值	重要不可观察输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产	75,739,013.20	-	-	75,739,013.20
合计	75,739,013.20	-	-	75,739,013.20

2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价	重要可观察输入值	重要不可观察输入值	
	(第一层次)	(第二层次)	(第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产	60,907,169.40	-	-	60,907,169.40
合计	60,907,169.40	-	-	60,907,169.40

对于持续以公允价值计量的金融工具，于本期及上期，公允价值在各层次之间未发生重大转换。

于本期末及上期末，本集团未持有非持续的以公允价值计量的金融工具。

(2) 财务报表的批准：

本基金财务报表由本基金的基金管理人建信基金管理有限责任公司于 2026 年 3 月 27 日批准报出。

## 11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

### 11.5.18.1 货币资金

#### 11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	9,826,663.81	21,621,874.00
其他货币资金	-	-
小计	9,826,663.81	21,621,874.00
减：减值准备	-	-
合计	9,826,663.81	21,621,874.00

### 11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	9,826,512.22	21,621,211.40
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	151.59	662.60
小计	9,826,663.81	21,621,874.00
减：减值准备	-	-
合计	9,826,663.81	21,621,874.00

### 11.5.18.2 长期股权投资

#### 11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 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	2,880,000,000.00	1,117,457,902.25	1,762,542,097.75	2,880,000,000.00	1,004,457,050.41	1,875,542,949.59
合计	2,880,000,000.00	1,117,457,902.25	1,762,542,097.75	2,880,000,000.00	1,004,457,050.41	1,875,542,949.59

#### 11.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
建信中关村产业园资产支持专项计划	2,880,000,000.00	-	-	2,880,000,000.00	113,000,851.84	1,117,457,902.25
合计	2,880,000,000.00	-	-	2,880,000,000.00	113,000,851.84	1,117,457,902.25