

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度审计报告

目 录

	页次
一、 审计报告	1-3
二、 合并资产负债表	4-5
三、 合并利润表	6
四、 合并现金流量表	7
五、 合并所有者权益变动表	8-9
六、 个别资产负债表	10-11
七、 个别利润表	12
八、 个别现金流量表	13
九、 个别所有者权益变动表	14-15
十、 财务报表附注	16-53

委托单位：中金基金管理有限公司

审计单位：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

联系电话：(010) 85886680

传真号码：(010) 85886690

网真号址：<http://www.Reanda.com>



审计报告

利安达审字【2025】第 0066 号

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金全体持有人：

一、对财务报表及附注出具的审计报告

（一）审计意见

我们审计了中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金厦门安居 REIT”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日合并及个别资产负债表，2024 年度合并及个别利润表、现金流量表、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企业会计准则和中国证券监督管理委员会发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作的有关规定编制，公允反映了中金厦门安居 REIT 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年度的合并及个别经营成果和现金流量。

（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，我们独立于中金厦门安居 REIT 及中金基金管理有限公司（以下简称基金管理人），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。

（三）其他信息

基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括中金厦门安居 REIT 2024 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（以下简称管理层）负责按照企业会计准则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，管理层负责评估中金厦门安居 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中金厦门安居 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督中金厦门安居 REIT 的财务报告过程。

（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，就可能导致对中金厦门安居 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中金厦门安居 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。

6、就中金厦门安居 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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与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。

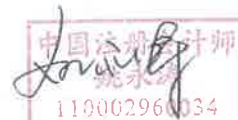
二、按照相关法律法规的要求报告的事项

为向投资者提供有用信息，基金管理人聘请仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司评估了全部基础设施项目的市场价值。根据 JLL-SH[2025]房估字第 0019 号房地产估价报告，该等基础设施项目的市场价值评估结果为 122,820 万元人民币。基金管理人治理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。根据已执行的审计程序，我们认为中金厦门安居 REIT 的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师
（项目合伙人）：



中国注册会计师：



2025 年 3 月 27 日

合并资产负债表

会计主体：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
资产：			
货币资金	六、1	52,810,449.18	54,035,121.58
结算备付金			
存出保证金			
衍生金融资产			
交易性金融资产			
买入返售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
其他权益工具投资			
应收票据			
应收账款			
应收清算款			
应收利息			
应收股利			
应收申购款			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
长期股权投资			
投资性房地产	六、2	1,215,503,101.15	1,239,676,330.63
固定资产			
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、3	9,915,459.35	17,183,775.55
递延所得税资产	六、4		
其他资产	六、5	39,864.37	119,079.63
资产总计		1,278,268,874.05	1,311,014,307.39

(承上页)

合并资产负债表（续）

会计主体：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金		金额单位：人民币元	
项 目	注 释	2024年12月31日	2023年12月31日
负债：			
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			
应付票据			
应付账款	六、6	541,090.94	580,566.04
应付职工薪酬			
应付清算款			
应付赎回款			
应付管理人报酬	六、7	7,673,511.72	7,915,733.50
应付托管费	六、8	129,124.80	131,272.25
应付投资顾问费			
应交税费	六、9	2,825,645.03	2,780,228.69
应付利息			
应付利润			
合同负债			
持有待售负债			
长期借款			
预计负债			
租赁负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他负债	六、10	8,287,327.65	8,361,229.88
负债合计		19,456,700.14	19,769,030.36
所有者权益：			
实收基金	六、11	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	六、12	-41,187,826.09	-8,754,722.97
所有者权益合计		1,258,812,173.91	1,291,245,277.03
负债及所有者权益总计		1,278,268,874.05	1,311,014,307.39

注：报告截止日2024年12月31日，基金份额净值人民币2.5176元，基金份额总额500,000,000份。

基金管理人负责人：

宗喆

主管会计工作负责人：

杰吕
印静

会计机构负责人：

之陈
印涛

合并利润表

会计主体：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、营业总收入		78,713,751.64	76,459,024.31
1.营业收入	六、13	75,460,552.97	73,233,763.69
2.利息收入	六、14	760,980.64	847,961.14
3.投资收益（损失以“-”号填列）			
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）			
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）			
7.其他收益	六、15	2,492,218.03	2,377,299.48
8.其他业务收入			
二、营业总成本		51,220,908.48	51,388,354.37
1.营业成本	六、13	31,696,357.72	31,673,942.04
2.利息支出	六、16	1,637,371.84	1,632,896.51
3.税金及附加	六、17	4,092,781.87	4,063,665.56
4.销售费用			
5.管理费用	六、18	289,360.13	391,784.34
6.研发费用			
7.财务费用		1,835.60	836.56
8.管理人报酬	六、19	12,674,855.07	12,760,308.39
9.托管费	六、20	129,124.80	131,272.25
10.投资顾问费			
11.信用减值损失			
12.资产减值损失			
13.其他费用	六、21	699,221.45	733,648.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		27,492,843.16	25,070,669.94
加：营业外收入	六、22	584,033.53	411,932.05
减：营业外支出		13.88	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		28,076,862.81	25,482,601.99
减：所得税费用	六、23		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		28,076,862.81	25,482,601.99
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		28,076,862.81	25,482,601.99
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		28,076,862.81	25,482,601.99

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

宗喆

吕静
印

陈涛
印

合并现金流量表

会计主体：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		79,332,983.91	77,204,310.36
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.卖出回购金融资产净增加额			
5.取得利息收入收到的现金		762,408.84	847,986.33
6.收到的税费返还			
7.收到其他与经营活动有关的现金	六、24	3,106,735.53	2,571,716.76
现金流入小计		83,202,128.28	80,624,013.45
8.购买商品、接受劳务支付的现金			
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.支付给职工以及为职工支付的现金			
13.支付的各项税费		7,138,525.53	11,002,206.49
14.支付其他与经营活动有关的现金	六、24	16,529,475.36	11,090,940.75
现金流出小计		23,668,000.89	22,093,147.24
经营活动产生的现金流量净额		59,534,127.39	58,530,866.21
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
现金流入小计			
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		247,405.66	
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			
现金流出小计		247,405.66	
投资活动产生的现金流量净额		-247,405.66	
三、筹资活动产生的现金流量：			
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			
现金流入小计			
24.赎回支付的现金			
25.偿还借款支付的现金			
26.偿付利息支付的现金			
27.分配支付的现金		60,509,965.93	46,960,053.35
28.支付其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		60,509,965.93	46,960,053.35
筹资活动产生的现金流量净额		-60,509,965.93	-46,960,053.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,223,244.20	11,570,812.86
加：期初现金及现金等价物余额		54,033,299.87	42,462,487.01
六、期末现金及现金等价物余额		52,810,055.67	54,033,299.87

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

宗喆

吕静
印

陈涛
印

合并所有者权益变动表

会计主体：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：人民币元

项 目	2024年度						
	归属于母公司所有者权益						
	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	未分配利润
一、上期期末余额	1,300,000,000.00						-8,754,722.97
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本期期初余额	1,300,000,000.00						-8,754,722.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-32,433,103.12
（一）综合收益总额							28,076,862.81
（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							-60,509,965.93
（四）其他综合收益结转留存收益							
（五）专项储备							
其中：本期提取							
本期使用							
（六）其他							
四、本期期末余额	1,300,000,000.00						-41,187,826.09
							1,258,812,173.91

基金管理人负责人：

宗喆

主管会计工作负责人：

杰印静

会计机构负责人：

之陈印涛

合并所有者权益变动表

会计主体：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金		2023年度							金额单位：人民币元
项 目	归属于母公司所有者权益							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	未分配利润		
一、上期期末余额	1,300,000,000.00						12,722,728.39	1,312,722,728.39	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本期期初余额	1,300,000,000.00						12,722,728.39	1,312,722,728.39	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-21,477,451.36	-21,477,451.36	
（一）综合收益总额							25,482,601.99	25,482,601.99	
（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							-46,960,053.35	-46,960,053.35	
（四）其他综合收益结转留存收益									
（五）专项储备									
其中：本期提取									
本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	1,300,000,000.00						-8,754,722.97	1,291,245,277.03	

基金管理人负责人：

宗喆

主管会计工作负责人：

吕杰

会计机构负责人：

陈涛

个别资产负债表

编制单位：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
资产：			
货币资金		499,809.33	4,020,570.95
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		1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其他资产			
资产总计		1,300,499,809.33	1,304,020,570.95

(承上页)

个别资产负债表（续）

编制单位：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
负债：			
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		2,085,361.86	2,120,047.75
应付托管费		129,124.80	131,272.25
应付投资顾问费			
应交税费			
应付利息			
应付利润			
其他负债		190,000.00	190,000.00
负债合计		2,404,486.66	2,441,320.00
所有者权益：			
实收基金		1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
资本公积			
其他综合收益			
未分配利润		-1,904,677.33	1,579,250.95
所有者权益合计		1,298,095,322.67	1,301,579,250.95
负债及所有者权益总计		1,300,499,809.33	1,304,020,570.95

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

宗喆

杰吕
印静

之陈
印涛

个别利润表

编制单位：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、收入		59,430,642.71	48,165,600.01
1. 利息收入		47,942.71	59,100.01
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		59,382,700.00	48,106,500.00
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）			
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）			
7. 其他收益			
8. 其他业务收入			
二、费用		2,404,605.06	2,441,620.00
1. 管理人报酬		2,085,361.86	2,120,047.75
2. 托管费		129,124.80	131,272.25
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			
7. 税金及附加			
8. 其他费用		190,118.40	190,300.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		57,026,037.65	45,723,980.01
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,026,037.65	45,723,980.01
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		57,026,037.65	45,723,980.01

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

宗喆



个别现金流量表

编制单位：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回基础设施投资收到的现金			
2.取得基础设施投资收益收到的现金		59,382,700.00	48,106,500.00
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.卖出回购金融资产净增加额			
6.取得利息收入收到的现金		49,233.23	59,023.45
7.收到其他与经营活动有关的现金			
现金流入小计		59,431,933.23	48,165,523.45
8.取得基础设施投资支付的现金			
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		2,441,438.40	996,583.72
现金流出小计		2,441,438.40	996,583.72
经营活动产生的现金流量净额		56,990,494.83	47,168,939.73
二、筹资活动产生的现金流量：			
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			
现金流入小计			
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		60,509,965.93	46,960,053.35
19.支付其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		60,509,965.93	46,960,053.35
筹资活动产生的现金流量净额		-60,509,965.93	-46,960,053.35
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
四、现金及现金等价物净增加额		-3,519,471.10	208,886.38
加：期初现金及现金等价物余额		4,019,097.28	3,810,210.90
五、期末现金及现金等价物余额		499,626.18	4,019,097.28

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

宗喆



个别所有者权益变动表

编制单位：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：人民币元

项 目	2024年度				
	归属于母公司所有者权益				所有者权益合计
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	
一、上期期末余额	1,300,000,000.00			1,579,250.95	1,301,579,250.95
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额	1,300,000,000.00			1,579,250.95	1,301,579,250.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-3,483,928.28	-3,483,928.28
（一）综合收益总额				57,026,037.65	57,026,037.65
（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				-60,509,965.93	-60,509,965.93
（四）其他综合收益结转留存收益					
（五）其他					
四、本期期末余额	1,300,000,000.00			-1,904,677.33	1,298,095,322.67

基金管理人负责人

宗喆

主管会计工作负责人：

杰吕印静

会计机构负责人：

之陈印涛

个别所有者权益变动表

编制单位：中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金		2023年度				金额单位：人民币元
项 目	归属于母公司所有者权益				所有者权益合计	
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润		
一、上期期末余额	1,300,000,000.00			2,815,324.29	1,302,815,324.29	
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	1,300,000,000.00			2,815,324.29	1,302,815,324.29	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-1,236,073.34	-1,236,073.34	
（一）综合收益总额				45,723,980.01	45,723,980.01	
（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				-46,960,053.35	-46,960,053.35	
（四）其他综合收益结转留存收益						
（五）其他						
四、本期期末余额	1,300,000,000.00			1,579,250.95	1,301,579,250.95	

基金管理人负责人
宗 磊

主管会计工作负责人：

杰 吕 印 静

会计机构负责人：

之 陈 印 涛

财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、基金基本情况

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)系由中金基金管理有限公司(以下简称“中金基金”或“基金管理人”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》(以下简称“《证券投资基金法》”)及配套规则、《中金厦门安居保障性租赁住房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”)等,并经中国证监会 2022 年 7 月 27 日证监许可(2022)1650 号文《关于准予中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册募集。本基金是契约型、封闭式基金,存续期限为 65 年。本基金首次设立募集基金份额为 500,000,000 份,募集资金为人民币 1,300,000,000 元。2022 年 8 月 22 日基金合同生效。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司,基金托管人为兴业银行股份有限公司。

本基金首次投资的基础设施资产支持证券为中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划(以下简称“专项计划”),并通过持有专项计划全部份额,进而取得持有 2 处基础设施资产所属的 2 家项目公司(以下简称“项目公司”或“子公司”)的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本基金财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会颁布的《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>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》及中国证监会、中国基金业协会发的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

根据企业会计准则的相关规定,本基金会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生

减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本基金对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则和中国证监会发布的关于公开募集基础设施证券投资基金实务操作有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金于 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年度的合并及个别经营成果、合并及个别基金净资产变动情况和合并及个别现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本基金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。

2、营业周期

本基金的主要业务为运营出租保障性租赁住房基础设施项目，营业周期为出租保障性租赁住房至收回现金或现金等价物为止的期间，通常小于 12 个月。

3、记账本位币

本基金的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本基金选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

4、现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本基金取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度

测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本基金取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本基金作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本基金将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本基金为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本基金在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

6、合并财务报表的编制方法

①总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金控制的子公司。控制，是指本基金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其回报金额。在判断本基金是否拥有对被投资方的权力时，本基金仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本基金自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

②合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起

将被购买子公司纳入本基金合并范围。

7、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本基金对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本基金对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产、其他权益工具投资等核算，其会计政策详见附注四、11 “金融工具”。

共同控制，是指本基金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，是指本基金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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本基金实际支付的现金购买价款、本基金发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

采用权益法核算时，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；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资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本基金不一致的，按照本基金的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本基金与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本基金的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本基金与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本基金对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本基金在收益分享额弥补未确认的亏

损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本基金首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

除合并财务报表外的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

8、投资性房地产

本基金将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的保障性租赁住房划分为投资性房地产。本基金采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本基金将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在预计使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、12“资产减值准备”。

各类投资性房地产的预计使用寿命、预计残值率分别为：

项目	预计使用寿命（年）	预计残值率（%）
建筑物（包括土地使用权及土地开发成本）	50 年	5%
投资性房地产改良支出	0-10 年	5%

9、租赁

租赁是指本基金让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本基金评估合同是否为租赁或包含租赁。

①本基金作为出租人

本基金作为出租人时，在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。租赁开始日，是指租赁合同签署日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的较早者。

融资租赁，是指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。其所有权最终可能转移，也可能不转移。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

在租赁期开始日，本基金对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

在租赁期内各个期间，公司应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，公司应当采用该方法。

②本基金作为承租人

本基金作为承租人时，在租赁期开始日，应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用，进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。使用权资产的减值参考固定资产等其他非流动非金融资产减值处理方法。

本基金对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个

期间按照直线法或其他系统合理的将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

10、长期待摊费用

本基金将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注四、12 “资产减值准备”）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。

11、金融工具

在本基金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。

①金融资产的分类、确认和计量

本基金根据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，将金融资产划分为：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。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

A 以摊余成本计量的金融资产

本基金管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本基金对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

B 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本基金管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本基金对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本基金将部分非交易性权益工具投资指定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。本基金将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

C 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本基金将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。此外，在初始确认时，本基金为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本基金采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

②金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。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，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

A 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，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本基金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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本基金将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

B 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③金融资产减值

本基金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、应收款项融资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本基金购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本基金在每个资产负债表日评估金融资产的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已显著增加，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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，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。本基金在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分的应收款项，本基金运用简化计量方法，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。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

④金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：A 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；B 该金融资产已转移，且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；C 该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止

确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本基金对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

⑤金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本基金（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

⑥金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

⑦权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

12、资产减值准备

除附注四、11 “金融工具” 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

本基金在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 商誉
- 固定资产
- 长期待摊费用
- 投资性房地产

本基金对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本基金至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额，于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本基金依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值（参见附注四、13 “公允价值的计量”）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。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

13、公允价值的计量

除特别声明外，本基金按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到

或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

14、预计负债

如果与或有事项相关的义务是本基金承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本基金，以及有关金额能够可靠地计量，则本基金确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

15、实收基金

实收基金为对外发行基金份额所对应的金额。申购、赎回、转换及分红再投资等引起的实收基金的变动分别于上述各交易确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转入、转出、类别调整等引起的基金份额之间的转换所产生的实收基金变动。

16、收入确认

本基金与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本基金未来现金流量的风险、时间分布或金额；本基金因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本基金识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本基金在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本基金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。

如果不满足上述条件之一，则本基金在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本基金考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

① 经营租赁的租金收入

经营租赁的租金收入按附注四、9 “租赁” 所述的会计政策确认。

②利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

17、政府补助

政府补助是本基金从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本基金投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，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。

与资产相关的政府补助，本基金将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本基金以后期间的相关成本费用或损失的，本基金将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

18、借款费用

本基金发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本基金按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本基金以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收

入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本基金根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

资本化期间是指本基金从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本基金暂停借款费用的资本化。

19、管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

20、所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本基金将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本期应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本基金拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

资产负债表日，本基金根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本基金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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

— 纳税主体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；

— 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

21、基金的收益分配政策

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；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

22、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

23、主要会计估计及判断

编制财务报表时，本基金管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本基金管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

五、税项

1、本基金及纳入合并范围的专项计划适用的主要税种及税率

(1) 增值税

根据财政部、国家税务总局(财税〔2016〕36 号)《关于全面推开营业税改征增

值税试点的通知》的规定，对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税〔2017〕56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

根据财政部、国家税务总局财税〔2017〕90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）所得税

根据财政部、国家税务总局财税〔2008〕1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

2、本基金纳入合并范围的基础设施项目公司适用的主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	9、5、1.5
教育费附加	实际计缴的流转税额	3
地方教育附加	实际计缴的流转税额	2
城市维护建设税	实际计缴的流转税额	7
城镇土地使用税	土地面积	3.2 元/平米
房产税	房产出租收入/房产原值一次减去 30% 后的余值	12、1.2
企业所得税	应纳税所得额	25

根据财政部税务总局住房和城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定：一、住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用

简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。根据此规定，本基金基础设施项目公司 2022 年 8 月 1 日转为一般纳税人，向个人出租住房取得的全部出租收入，选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。本基金基础设施项目公司向个人出租用于居住的住房，减按 4% 的税率征收房产税。

六、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,“年初”指 2024 年 1 月 1 日,“年末”指 2024 年 12 月 31 日;“本年”指 2024 年度,“上年”指 2023 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	52,810,449.18	54,035,121.58
其他货币资金		
合计	52,810,449.18	54,035,121.58
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		

(1) 银行存款

项目	年末余额	年初余额
活期存款	52,810,055.67	54,033,299.87
应计利息	393.51	1,821.71
合计	52,810,449.18	54,035,121.58
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		

注：本期末未存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

金汇回受到限制的款项。

2、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
一、账面原值		
1、年初余额	1,272,275,236.75	1,272,275,236.75
2、本年增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额	1,272,275,236.75	1,272,275,236.75
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	32,598,906.12	32,598,906.12
2、本年增加金额	24,173,229.48	24,173,229.48
(1) 计提或摊销	24,173,229.48	24,173,229.48
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额	56,772,135.60	56,772,135.60
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、年末余额		

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

项目	房屋、建筑物及土地使用权	合计
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,215,503,101.15	1,215,503,101.15
2、年初账面价值	1,239,676,330.63	1,239,676,330.63

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产
本基金持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

(3) 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积 (平方)	报告期租金收入
保障性租赁住房 园博公寓	福建省厦门市集美区滨水北里	112,875.18	43,716,418.21
保障性租赁住房 珩琦公寓	福建省厦门市集美区珩琦二里	85,678.79	31,744,134.76
合计		198,553.97	75,460,552.97

3、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
家具家电	17,183,775.55	254,812.04	7,523,128.24		9,915,459.35
合计	17,183,775.55	254,812.04	7,523,128.24		9,915,459.35

4、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产
资产减值准备				
可抵扣亏损				
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

(2) 未确认递延所得税资产明细

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	1,207,361.83	1,800,926.23
合计	1,207,361.83	1,800,926.23

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2028 年	1,207,361.83	1,800,926.23	

5、其他资产

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	860.10	731.50
其他流动资产	39,004.27	118,348.13
合计	39,864.37	119,079.63

(1) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
保险费	39,004.27	118,348.13
待认证进项税额		
合计	39,004.27	118,348.13

6、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付家具家电款	7,694.70	
服务费用款项	533,396.24	580,566.04
合计	541,090.94	580,566.04

(2) 未存在账龄超过 1 年的重要应付账款

7、应付管理人报酬

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
应付基金管理费	2,085,361.86	2,120,047.75
应付专项计划管理费	368,004.90	374,125.16
应付运营管理费用	5,220,144.96	5,421,560.59
合计	7,673,511.72	7,915,733.50

8、应付托管费

项目	年末余额	年初余额
应付基金托管费	129,124.80	131,272.25
合计	129,124.80	131,272.25

9、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	876,670.31	856,855.07
城市维护建设税	61,366.92	59,964.07
教育费附加	26,300.11	25,698.89
地方教育费附加	17,533.40	17,132.59
印花税	14,350.48	11,416.19
房产税	1,740,620.70	1,720,358.82
城镇土地使用税	88,803.11	88,803.06
合计	2,825,645.03	2,780,228.69

10、其他负债

项目	年末余额	年初余额
预收款项	1,150,293.25	1,416,115.67
其他应付款	7,137,034.40	6,945,114.21
合计	8,287,327.65	8,361,229.88

(1) 预收款项

①预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
预收租金	1,150,293.25	1,416,115.67

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
合计	1,150,293.25	1,416,115.67

②未存在账龄超过 1 年的重要预收款项

(2) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
保证金、押金	6,891,106.60	6,776,173.21
应付费用款项等	245,927.80	168,941.00
合计	7,137,034.40	6,945,114.21

②存在账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
公寓租户押金	4,797,764.70	公寓租户续租
合计	4,797,764.70	

11、实收基金

项目	基金份额	账面金额
上期末	500,000,000.00	1,300,000,000.00
本期认购		
本期赎回（以“-”填列）		
本期末	500,000,000.00	1,300,000,000.00

注：首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,300,000,000.00 元，业经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)的毕马威华振验字第 2201210 号验资报告予以验证。

12、未分配利润

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上期末	-8,754,722.97		-8,754,722.97
本期利润	28,076,862.81		28,076,862.81
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			

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

项目	已实现部分	未实现部分	合计
本期已分配利润	60,509,965.93		60,509,965.93
本期末	-41,187,826.09		-41,187,826.09

13、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		
	园博公司	珩琦公司	合计
营业收入			
其中：租金收入	43,716,418.21	31,744,134.76	75,460,552.97
合计	43,716,418.21	31,744,134.76	75,460,552.97
营业成本			
其中：折旧及摊销费	18,285,468.45	13,410,889.27	31,696,357.72
合计	18,285,468.45	13,410,889.27	31,696,357.72

续

项目	上期发生额		
	园博公司	珩琦公司	合计
营业收入			
其中：租金收入	42,613,115.91	30,620,647.78	73,233,763.69
合计	42,613,115.91	30,620,647.78	73,233,763.69
营业成本			
其中：折旧及摊销费	18,267,146.82	13,406,795.22	31,673,942.04
合计	18,267,146.82	13,406,795.22	31,673,942.04

注：根据基金合同列示的基金管理费范围，将营业成本-运营管理费 10, 221, 488. 31 元重分类调整至管理人报酬。

14、利息收入

项目	本年发生额	上年发生额
活期存款利息收入	760,980.64	847,961.14
合计	760,980.64	847,961.14

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

15、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
增值税减免	2,492,218.03	2,377,299.48
合计	2,492,218.03	2,377,299.48

16、利息支出

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,637,371.84	1,632,896.51
合计	1,637,371.84	1,632,896.51

17、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城建税	216,396.98	216,533.62
教育费附加	92,741.56	92,800.09
地方教育费附加	61,827.72	61,866.76
印花税	89,616.98	83,974.83
房产税	3,454,592.46	3,430,884.14
土地使用税	177,606.17	177,606.12
合计	4,092,781.87	4,063,665.56

18、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
办公费	0.00	0.00
保险费	289,360.13	391,784.34
合计	289,360.13	391,784.34

19、管理人报酬

项目	本年发生额	上年发生额
管理人报酬	2,453,366.76	2,494,172.91
运营管理费	10,221,488.31	10,266,135.48
合计	12,674,855.07	12,760,308.39

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

注：运营管理费为支付给外部管理机构厦门住房租赁发展有限公司的运营管理服务费用。

20、托管费

项目	本年发生额	上年发生额
托管费	129,124.80	131,272.25
合计	129,124.80	131,272.25

21、其他费用

项目	本年发生额	上年发生额
信息披露费	120,000.00	120,000.00
聘请中介机构费用	576,133.91	610,943.40
其他费用	3,087.54	2,705.32
合计	699,221.45	733,648.72

22、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
无法或无需支付款项	0.66	
转租及换房违约金	90,457.14	35,714.29
赔偿金及房屋滞纳金	14,620.51	44,013.48
罚没押金	439,864.49	325,339.05
房屋占用费	39,090.73	6,865.23
合计	584,033.53	411,932.05

23、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用		
合计	0.00	0.00

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

项目	本年发生额
利润总额	28,076,862.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	148,391.10
利用以前期间的税务亏损	-148,391.10
本年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	
所得税费用	0.00

24、主要现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到租户押金、违约金等	3,106,735.53	2,571,716.76
合计	3,106,735.53	2,571,716.76

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付运营管理费	10,444,783.55	6,588,538.94
支付基金、专项计划管理人报酬费用及托管费	2,625,445.16	939,257.89
支付其他	3,459,246.65	3,563,143.92
合计	16,529,475.36	11,090,940.75

25、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	28,076,862.81	25,482,601.99
加：资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,173,229.48	24,173,229.48
使用权资产折旧		
无形资产摊销		

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

补充资料	本年发生额	上年发生额
长期待摊费用摊销	7,523,128.24	7,500,712.56
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）		
投资损失（收益以“－”号填列）		
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）		
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）	80,643.46	109,094.91
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-319,736.60	1,265,227.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	59,534,127.39	58,530,866.21
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
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	52,810,055.67	54,033,299.87
减：现金的年初余额	54,033,299.87	42,462,487.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,223,244.20	11,570,812.86

（2）本年支付的取得子公司的现金净额

本年未存在支付的取得子公司的现金净额

（3）现金及现金等价物的构成

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
一、现金	52,810,055.67	54,033,299.87
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	52,810,055.67	54,033,299.87
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	52,810,055.67	54,033,299.87
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期无非同一控制下企业合并

2、同一控制下企业合并

本期无同一控制下企业合并

八、在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

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	
中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划	北京	北京	投资载体	100		新设
厦门安居园博住房租赁有限公司	厦门	厦门	住房租赁		100	其他
厦门安居珩琦住房租赁有限公司	厦门	厦门	住房租赁		100	其他

九、金融工具风险及管理

1、信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基础设施基

金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成基金资产损失和收益变化的风险。

信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本基金及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金货币资金主要存放于信用良好的金融，存放银行存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险。此外，对于应收账款和其他应收款，本基金设定相关机制以控制本基金的整体信用风险在可控的范围内。

2、流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本基金基础设施基金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于基础设施项目。

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，本基金份额只能在二级市场交易，不存在因无法应付投资者赎回要求引起的流动性风险。本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控基础设施项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保基础设施项目和基金现金储备充裕。

3、市场风险

市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本基金持有的利率敏感性资产主要为银行存款，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。

本基金未持有以公允价值计量的生息资产或长期带息债务，因此市场利率的变化对本基金无重大影响。

（2）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。本基金的所有资产及负债以人民币计价，因此无重大外汇风险。

（3）其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本基金未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本基金资产净值无重大影响。

十、关联方及关联交易

1、本报告期与基金发生关联方交易的各关联方

关联方名称	关联方与本基金关系
中金基金管理有限公司	基金管理人
中国国际金融股份有限公司	计划管理人、基金管理人股东
兴业银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
厦门住房租赁发展有限公司	外部管理机构
中国中金财富证券有限公司	其他关联关系
厦门安居集团有限公司	其他关联关系

2、关联方交易情况

(1) 基金管理费

项目名称	本年发生额	上年发生额
当期发生的基金应支付的管理费	12,674,855.07	12,760,308.39
其中：固定管理费	2,453,366.76	2,494,172.91
浮动管理费	10,221,488.31	10,266,135.48

注：

①固定管理费

本基金的固定管理费用在基金成立首年按初始募集规模的 0.19%年费率计提，自基金成立的第二个自然年度起（含）按上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产的 0.19%年费率计提。2024 年度每日应计提固定管理费用的计算方法如下：

日基金管理费=经审计的 2023 年末基金净值×0.19%÷当年天数

②浮动管理费

本基金成立至 2024 年 12 月 31 日，每一项目公司的浮动管理费 $1=I \times 13\%$

I 为每一项目公司经审计的“营业收入” - “应收账款的增加”（以每一项目公司年度审计报告为准），其中“应收账款的增加”为期末应收账款金额-期初应收账款金额。

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

每一项目公司的浮动管理费 $2 = \text{Max}[(I-T), 0] \times 20\%$

I 为各项目公司当年的（“营业收入” - “应收账款的增加”）之和（以项目公司年度审计报告为准）；

I-T 如为负数，则取 0；

T 的计算规则如下：

2024 年度， $T = \text{Max}[\text{上年度 I 值}, \text{上年度的 T 值}]$ ；

浮动管理费是外部管理机构厦门住房租赁发展有限公司运营管理两项目公司收取的运营管理服务费用。

（2）基金托管费

当期发生的基金应支付的托管费

项目名称	本年发生额	上年发生额
当期发生的基金应支付的托管费	129,124.80	131,272.25

注：

本基金的托管费在基金成立首年按初始募集规模的 0.01% 年费率计提；自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产的 0.01% 年费率计提。2024 年度每日应计提托管费的计算方法如下：

日托管费 = 经审计的 2023 年末基金净值 $\times 0.01\% \div$ 当年天数

（3）各关联方投资本基金的情况

关联方名称	本年度						
	期初持有		期间申购/ 买入	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			份额	比例
中金基金管理 有限公司	8,000,000	1.60%	-	-	-	8,000,000	1.60%
中国中金财富 证券有限公司	15,500,000	3.10%	12,592,319		20,148,438	7,943,881	1.59%
厦门安居集团 有限公司	170,000,000	34.00%				170,000,000	34.00%
中国国际金融 股份有限公司	15,738,509	3.15%	45,266,877		48,377,535	12,627,851	2.53%
合计	209,238,509	41.85%	57,859,196	-	68,525,973	198,571,732	39.71%

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

续表

关联方名称	上年度						
	期初持有		期间申购/ 买入	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			份额	比例
中金基金管理 有限公司	8,000,000	1.60%	-	-	-	8,000,000	1.60%
中国中金财富 证券有限公司	15,500,000	3.10%	-	-	-	15,500,000	3.10%
厦门安居集团 有限公司	170,000,000	34.00%	-	-	-	170,000,000	34.00%
中国国际金融 股份有限公司	18,609,474	3.72%	154,407,798	-	157,278,763	15,738,509	3.15%
合计	212,109,474	42.42%	154,407,798	0	157,278,763	209,238,509	41.85%

(4) 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

关联方名称	本年度	
	期末余额	当前利息收入
兴业银行股份有限公司	52,810,055.67	760,980.64

续表

关联方名称	上年度	
	期末余额	当前利息收入
兴业银行股份有限公司	54,033,299.87	847,961.14

(5) 其他关联交易事项的说明

根据《基金合同》《招募说明书》，本基金成立后扣除相关预留费用的全部初始基金资产投资于基金管理人股东中金公司发行的“中金厦门安居保障性租赁住房基

基础设施资产支持专项计划”并持有其全部份额。

2024 年 1 月及 2 月，本基金所属项目园博公寓及珩琦公寓的电梯质保期分别到期，为维持项目的安全平稳运营，经外部管理机构及基金管理人履行必要的内部流程，厦门安居园博住房租赁有限公司、厦门安居珩琦住房租赁有限公司与厦门安居物业管理有限公司（安居物业）签署新的《厦门市电梯日常维护保养合同》，合同期限为 1 年。根据新签署的《厦门市电梯日常维护保养合同》，电梯维修保养费用由小区公共维修基金支付，本基金及项目公司无需向安居物业支付费用。

6、关联方应收应付款项

（1）应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付管理人报酬：		
中金基金管理有限公司	2,085,361.86	2,120,047.75
中国国际金融股份有限公司	368,004.90	374,125.16
厦门住房租赁发展有限公司	5,220,144.96	5,421,560.59
应付托管费：		
兴业银行股份有限公司	129,124.80	131,272.25

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无

十二、资产负债表日后事项

于 2025 年 3 月 26 日，本基金投资决策委员会审议并批准本基金 2025 年度第一次收益分配方案。分配方案为：每 10 份分红金额 0.5810 元，合计分配人民币约

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

29,050,000.00 元。

截至本财务报告批准报出日，除以上事项外，本基金无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金无需要披露的其他重要事项。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	499,809.33	4,020,570.95
其他货币资金		
合计	499,809.33	4,020,570.95
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		

（1）银行存款

项目	年末余额	年初余额
活期存款	499,626.18	4,019,097.28
应计利息	183.15	1,473.67
合计	499,809.33	4,020,570.95
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		

注：本期末未存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	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	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划	1,300,000,000.00					1,300,000,000.00	
合计	1,300,000,000.00					1,300,000,000.00	

十五、补充资料

1、收益分配基本情况

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	分期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
1	2024 年 4 月 2 日	场外: 2024 年 4 月 2 日 场内: 2024 年 4 月 3 日	0.6282	31,409,995.81	99.99	分红基于本 2023 年 7 月 1 日到 2023 年 12 月 31 日的累计可供分配金额
2	2024 年 9 月 3 日	场外: 2024 年 9 月 3 日 场内: 2024 年 9 月 4 日	0.5820	29,099,970.12	99.9984	分红基于 2024 年 1 月 1 日到 2024 年 6 月 30 日的累计可供分配金额

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

2、可供分配计算表

项目	本年发生额	上年发生额
合并净利润	28,076,862.81	25,482,601.99
折旧和摊销	31,696,357.72	31,673,942.04
利息支出	1,637,371.84	1,632,896.51
所得税费用		-
息税折旧及摊销前利润	61,410,592.37	58,789,440.54
调增项	22,703,947.51	22,881,786.25
1. 应收和应付项目的变动	80,643.45	1,374,322.18
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	22,623,304.06	21,507,464.07
调减项	-25,961,214.24	-24,251,926.87
1. 应收和应付项目的变动	-312,330.22	
2. 当期购买基础设施项目等资本性支出	-247,405.66	
3. 支付的利息及所得税费用	-1,637,371.84	-1,632,896.51
4. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-23,764,106.52	-22,619,030.36
重大资本性支出		
预留经营活动所需现金	-23,764,106.52	-22,619,030.36
可供分配金额	58,153,325.64	57,419,299.92

十六、财务报表的批准

本财务报表于 2025 年 3 月 27 日 由中金基金管理有限公司批准报出。

以下无正文

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2024 年度财务报表附注

此页为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度财务报表附注签字盖章页



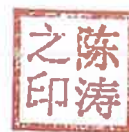
基金管理人负责人:

宗喆

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



日期: 2025 年 3 月 27 日 日期: 2025 年 3 月 27 日 日期: 2025 年 3 月 27 日



营业执照

(副本4-1)

统一社会信用代码

911101050805090096



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄锦辉

经营范围

审查企业会计报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(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。)

出资额 2371 万元

成立日期 2013 年 10 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

登记机关



2025 年 03 月 10 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1107室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

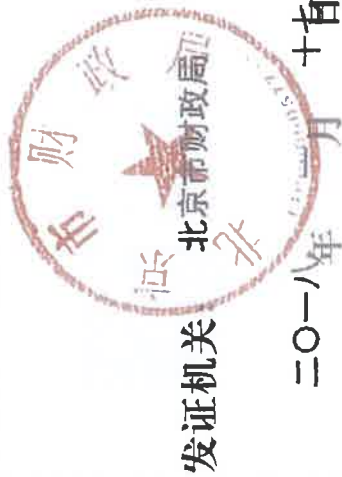
批准执业日期：2013年10月11日



说明

证书序号：0000109

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



姓 名 姚永涛
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1972-10-20
Date of birth
工作单位 利安达会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 32134721029193
Identity card No.



this renewal.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名：姚永涛
证书编号：110002960034



年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 王金波
Full name 男
Sex 男
出生日期 1977-01-24
Date of birth
工作单位 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 13022819770124009X
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001540539
No of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 10 月 16 日
Date of issuance



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d