

华夏金茂购物中心封闭式
基础设施证券投资基金

审计报告及财务报表
2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)
至 2024 年 12 月 31 日止期间

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

审计报告及财务报表

2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 3
合并及个别资产负债表	4 - 5
合并及个别利润表	6 - 7
合并及个别现金流量表	8 - 9
合并及个别基金净资产变动表	10 - 11
财务报表附注	12 - 40

审计报告

德师报(审)字(25)第 P03888 号
(第 1 页, 共 3 页)

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金全体持有人:

一、审计意见

我们审计了华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“华夏金茂商业REIT”)的财务报表,包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间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(基金净值)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财务报表附注二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”)以及中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定和操作指引编制,公允反映了华夏金茂商业REIT 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

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,我们独立于华夏金茂商业REIT和华夏基金管理有限公司(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。其他信息包括华夏金茂商业REIT 2024 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。

审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 P03888 号
(第 2 页, 共 3 页)

四、基金管理人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和在后附财务报表附注中所列示的中国证监会及中国基金业协会发布的有关规定及操作指引编制财务报表,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华夏金茂商业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,除非基金管理人管理层计划清算华夏金茂商业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华夏金茂商业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,就可能导致对华夏金茂商业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华夏金茂商业REIT不能持续经营。

审计报告 - 续

德师报(审)字(25)第 P03888 号
(第 3 页, 共 3 页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

- (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) 就华夏金茂商业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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



中国注册会计师
(项目合伙人)

倪敏



中国注册会计师

王崇斌



2025 年 3 月 27 日

2024年12月31日

合并资产负债表

人民币元

资产	附注	2024年12月31日
资产：		
货币资金	七、1	91,128,667.66
应收账款	七、2	1,582,417.72
投资性房地产	七、3	993,309,900.68
长期待摊费用	七、4	3,085,190.68
递延所得税资产	七、5	-
其他资产	七、6	1,388,932.13
资产总计		1,090,495,108.87
负债和基金净资产		
负债：		
应付账款	七、7	1,431,562.88
应付管理人报酬		9,085,759.18
应付托管费		98,075.04
应交税费	七、8	1,675,672.60
合同负债	七、9	2,206,824.12
其他负债	七、10	29,669,576.75
负债合计		44,167,470.57
基金净资产：		
实收基金	七、11	1,068,000,000.00
累计亏损	七、12	(21,672,361.70)
基金净资产合计		1,046,327,638.30
负债和基金净资产总计		1,090,495,108.87

注： 于2024年12月31日，基金份额净值人民币2.6158元，基金份额总额400,000,000.00份。

附注为财务报表的组成部分

第4页至第40页的财务报表由下列负责人签署：

张佑
印

法定代表人

朱威
印

主管会计工作负责人

朱威
印

会计机构负责人

2024 年 12 月 31 日



个别资产负债表

人民币元

资产	附注	2024 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	十六、1	444,476.35
长期股权投资	十六、2	1,067,800,000.00
资产总计		1,068,244,476.35
负债和基金净资产		
负债：		
应付管理人报酬		1,569,220.80
应付托管费		98,075.04
其他负债		149,000.00
负债合计		1,816,295.84
基金净资产：		
实收基金		1,068,000,000.00
累计亏损		(1,571,819.49)
基金净资产合计		1,066,428,180.51
负债和基金净资产总计		1,068,244,476.35

附注为财务报表的组成部分

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日止期间

合并利润表

人民币元

项目	附注	2024年1月31日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日 止期间
一、营业总收入		84,213,367.72
营业收入	七、13	82,849,999.44
利息收入		1,363,368.28
二、营业总成本		70,487,381.32
营业成本	七、13	33,024,161.41
税金及附加	七、14	9,409,438.77
管理费用	七、15	370,654.52
财务费用	七、16	18,580.30
管理人报酬	七、17	27,159,025.89
托管费	七、18	98,075.04
其他费用	七、19	407,445.39
三、营业利润		13,725,986.40
加：营业外收入		10,908.78
四、利润总额		13,736,895.18
减：所得税费用	七、20	(346,742.74)
五、净利润		14,083,637.92
持续经营净利润		14,083,637.92
六、其他综合收益的税后净额		-
七、综合收益总额		14,083,637.92

附注为财务报表的组成部分

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间

个别利润表

人民币元

项目	附注	2024 年 1 月 31 日 (基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日 止期间
一、收入		36,000,875.97
利息收入		357,711.97
投资收益		35,643,164.00
二、费用		1,816,695.84
管理人报酬		1,569,220.80
托管费		98,075.04
其他费用		149,400.00
三、利润总额		34,184,180.13
四、净利润		34,184,180.13
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		34,184,180.13

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日止期间

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	2024年1月31日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日 止期间
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		89,403,952.35
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		1,363,320.76
6. 收到的税费返还		78,937.83
7. 收到其他与经营活动有关的现金	七、21(1)	20,233,290.75
经营活动现金流入小计		111,079,501.69
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		7,795,144.82
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		14,184,023.54
14. 支付其他与经营活动有关的现金	七、21(2)	25,439,832.83
经营活动现金流出小计		47,419,001.19
经营活动产生的现金流量净额	七、22	63,660,500.50
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	七、22(2)	4,609,166.48
投资活动现金流入小计		4,609,166.48
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,695,675.40
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		-
投资活动现金流出小计		1,695,675.40
投资活动产生的现金流量净额		2,913,491.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
21. 认购/申购收到的资金		-
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		-
24. 吸收投资所收到的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
25. 赎回支付的现金		-
26. 偿还借款支付的现金		1,006,356,905.15
27. 偿付利息支付的现金		1,332,466.67
28. 分配支付的现金		35,755,999.62
29. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		1,043,445,371.44
筹资活动产生的现金流量净额		(1,043,445,371.44)
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(减少)额		(976,871,379.86)
加：期初现金及现金等价物余额		1,068,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	七、22	91,128,620.14

附注为财务报表的组成部分

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日止期间

个别现金流量表

人民币元

项目	附注	2024年1月31日 (基金合同生效日)至 2024年12月31日 止期间
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		35,643,164.00
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		357,664.45
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		36,000,828.45
8. 取得基础设施投资支付的现金		1,067,800,000.00
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		400.00
经营活动现金流出小计		1,067,800,400.00
经营活动产生的现金流量净额		(1,031,799,571.55)
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		-
筹资活动现金流入小计		-
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		35,755,999.62
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		35,755,999.62
筹资活动产生的现金流量净额		(35,755,999.62)
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(减少)额		(1,067,555,571.17)
加：期初现金及现金等价物余额		1,068,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		444,428.83

附注为财务报表的组成部分

2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日止期间

合并基金净资产变动表

人民币元

项目	2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日止期间		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,068,000,000.00	-	1,068,000,000.00
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	(21,672,361.70)	(21,672,361.70)
(一)综合收益总额	-	14,083,637.92	14,083,637.92
(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	-	(35,755,999.62)	(35,755,999.62)
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,068,000,000.00	(21,672,361.70)	1,046,327,638.30

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日止期间

个别基金净资产变动表

人民币元

项目	2024年1月31日(基金合同生效日)至2024年12月31日止期间		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,068,000,000.00	-	1,068,000,000.00
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	(1,571,819.49)	(1,571,819.49)
(一)综合收益总额	-	34,184,180.13	34,184,180.13
(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	-	(35,755,999.62)	(35,755,999.62)
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,068,000,000.00	(1,571,819.49)	1,066,428,180.51

一、 基金基本情况

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)系由基金管理人华夏基金管理有限公司(以下简称“华夏基金”或“基金管理人”)依照《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》和其他相关法律法规的规定以及《华夏金茂购物中心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”),并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)2023 年 11 月 42 日证监许可[2023]2675 号文批准注册募集。本基金首次设立募集基金份额为 400,000,000.00 份,募集资金人民币 1,068,000,000.00 元。基金合同于 2024 年 1 月 31 日生效。本基金的基金管理人为华夏基金,基金托管人为中国银行股份有限公司(以下简称“中国银行”或“基金托管人”)。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、截至报告期末最新公告的基金合同及《华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》的有关规定,本基金募集资金全部投资于中信证券-金茂购物中心 1 号资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)并持有其全部份额,进而由专项计划收购基础设施项目公司长沙秀茂商业管理有限公司(以下简称“项目公司”)股权。项目公司主要负责基础设施项目长沙览秀城项目的运营和管理,收入来源主要包括租金和物业管理费收入等。

本财务报表由本基金的基金管理人华夏基金于 2025 年 3 月 27 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定(以下简称“企业会计准则”)及《资产管理产品相关会计处理规定》、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〉》和《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、中国基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》的有关规定编制。

持续经营

本基金对自 2024 年 12 月 31 日起 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和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

本基金会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

二、 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是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。
- 第二层次输入值是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。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

三、 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合企业会计准则和财务报表附注二中所列示的中国证监会及中国基金业协会发布的有关规定及操作指引的要求，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 24 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

四、 重要会计政策和会计估计

1、 会计年度

本基金的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本报告期间为 2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日。

2、 记账本位币

人民币为本基金及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本基金及子公司以人民币为记账本位币。本基金编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、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。

4、 企业合并

本基金在判断非同一控制下企业合并中取得的组合是否构成业务时，选择采用集中度测试。如果本基金取得的被购买方的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值的，则该组合通过集中度测试，判断为不构成业务。

以收购子公司方式收购资产

对于未构成业务的子公司收购，将收购成本以收购日相关资产和负债的公允价值为基础分配到单个可辨认资产及负债，不产生商誉或购买利得。

四、 重要会计政策和会计估计 - 续

5、合并财务报表的编制方法

5.1 控制的判断标准

控制是指投资方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。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

5.2 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予以确定。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

6、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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注(二)中记账基础和计价原则的相关披露)。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第 14 号——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6、金融工具 - 续

6.1 金融资产分类和计量

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，且本基金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，则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

本基金的金融资产均为以摊余成本计量的金融资产。

分类为以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本基金在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本基金转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

6.2 金融工具减值

本基金对分类为以摊余成本计量的金融资产及租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本基金对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本基金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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

本基金在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本基金在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6.2.1 信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6、金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.1 信用风险显著增加 - 续

本基金在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- (2) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化；
- (3) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (4) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- (5) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

6.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产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。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组。

基于本基金内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本基金在内的债权人(不考虑本基金取得的任何担保)，则本基金认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本基金推定该金融工具已发生违约。

6.2.3 预期信用损失的确定

本基金以单项资产为基础确定应收账款及其他应收款的预期信用损失，考虑本基金自应收客户处取得的押金等。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6、金融工具 - 续

6.2 金融工具减值 - 续

6.2.3 预期信用损失的确定 - 续

本基金按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本基金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；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。

6.2.4 减记金融资产

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

6.3 金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

6.3.1 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分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。

本基金的金融负债均为其他金融负债。

其他金融负债

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。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

6、金融工具 - 续

6.3 金融负债和权益工具的分类 - 续

6.3.2 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，终止确认该金融负债或其一部分。本基金(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，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。

6.3.3 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。本基金对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

6.4 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，且该种法定权利是当前可执行的，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、应收账款

本基金以单项资产为基础确定应收账款的预期信用损失，考虑本基金自应收客户取得的押金等。

应收账款的其他相关会计政策披露于附注四、6中。

8、长期股权投资

8.1 控制的判断标准

控制的判断标准参见附注四、5。在确定能否对被投资单位实施控制时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

8.2 初始投资成本的确定

购买方为收购发生的审计、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其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

8、长期股权投资 - 续

8.3 后续计量及损益确认方法

按成本法核算的长期股权投资

个别财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本基金能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。

8.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

9、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。包括房屋建筑物和土地使用权。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的使用寿命、预计残值率和年折旧率如下：

类别	预计净残值率(%)	折旧年限	年折旧率(%)
房屋建筑物及土地使用权	-	28.58年	3.50

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

10、长期资产减值

本基金在每一个资产负债表日检查长期股权投资以及采用成本法计量的投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果这些资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

11、借款费用

借款费用在发生当期确认为费用。

12、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括维修改造费用。长期待摊费用在预计受益期间 5 年中分期平均摊销。

13、合同负债

合同负债是指本基金已收或应收客户对价而应向客户转让服务的义务。

14、收入

本基金的收入主要来源于租赁服务、物业管理服务及其他多种经营业务等。

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分服务的承诺。

本基金在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。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的，属于在某一时段内履行的履约义务；本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入。否则，本基金在客户取得相关服务控制权的时点确认收入。

本基金采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的服务对于客户的价值确定履约进度。

交易价格，是指本基金因向客户转让服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

本基金向客户预收服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。

15、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

15.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

15.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

15、所得税 - 续

15.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

15.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，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、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

16、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日/变更日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

16.1 本基金作为出租人

16.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据《企业会计准则第14号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

16、租赁 - 续

16.1 本基金作为出租人 - 续

16.1.2 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

16.1.2.1 本基金作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

16.1.2.2 租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

17、基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式。根据中国证券监督管理委员会《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》，在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%，可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额。每一基金份额享有同等分配权。

18、实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的金额。

19、费用

本基金的基金管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和基金托管费按权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间，按照基金合同约定的费率和计算方法计入当期损益。

20、其他重要的会计政策和会计估计

本基金在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本基金管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本基金的估计存在差异。

本基金对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

四、重要会计政策和会计估计 - 续

20、其他重要的会计政策和会计估计 - 续

- 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

递延所得税资产

递延所得税资产的确定，以很可能取得用来抵扣税务亏损及暂时性差异的应纳税所得额为限。如果预计未来期间无法取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣税务亏损及可抵扣暂时性差异带来的经济利益，本基金管理层将减记递延所得税资产的账面价值。

由于无法确定相关可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异是否很可能转回，故本基金对于可抵扣税务亏损及可抵扣暂时性差异未确认为递延所得税资产。如未来实际产生的盈利多于预期，将视情况调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的利润表中。

五、重要会计政策和会计估计的变更

本基金在本报告期内未发生重大会计政策和会计估计的变更以及差错更正。

六、税项

1、主要税种及税率

1.1 华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

税种	计税依据	税率
增值税	根据相关税法规定的销售额和应税劳务收入等	3%
城市维护建设税	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	7%
教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	3%
地方教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	2%

1.2 中信证券-金茂购物中心 1 号资产支持专项计划

税种	计税依据	税率
增值税	根据相关税法规定的销售额和应税劳务收入等	3%
城市维护建设税	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	7%
教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	3%
地方教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	2%

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

六、 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

1.3 长沙秀茂商业管理有限公司

税种	计税依据	税率
增值税	根据相关税法规定的销售额和应税劳务收入等	3%、6%、9%、13%
所得税	应纳税所得额	25%
房产税	租赁收入	12%
	投资性房地产原值减除 20%后的余值	1.2%
城市维护建设税	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	7%
教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	3%
地方教育费附加	按照实际缴纳的增值税等流转税税额	2%
土地使用税	实际占用的土地面积	8 元/平方米

注： 根据国家税务总局于 2016 年 8 月 19 日发布的《国家税务总局关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 54 号)规定，提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，以扣除其对外支付的自来水水费后的余额为销售额，按照简易计税方法依 3%的征收率计算缴纳增值税。

物业管理及其他服务收入增值税税率为 6%，租赁收入增值税税率为 9%，商品销售(代收电费)收入增值税税率为 13%。

七、 合并财务报表重要项目的说明

1、货币资金

(1) 货币资金情况

人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	91,128,667.66
其他货币资金	-
小计	91,128,667.66
减：减值准备	-
合计	91,128,667.66

(2) 银行存款

人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日
活期存款	91,128,620.14
应计利息	47.52
小计	91,128,667.66
减：减值准备	-
合计	91,128,667.66

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

2、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

人民币元

账龄	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,582,417.72
小计	1,582,417.72
减：信用损失准备	-
合计	1,582,417.72

(2) 按坏账准备计提方法分类披露

人民币元

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
单项计提信用损失准备	1,582,417.72	100	-	-	1,582,417.72
按组合计提信用损失准备	-	-	-	-	-
合计	1,582,417.72	100	-	-	1,582,417.72

(3) 单项计提坏账准备的应收账款

人民币元

债务人名称	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
租户	1,582,417.72	-	-	—
合计	1,582,417.72	-	-	—

(4) 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

人民币元

单位名称	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
租户 1	574,624.80	36.31	-	574,624.80
租户 2	259,000.00	16.37	-	259,000.00
租户 3	120,746.25	7.63	-	120,746.25
租户 4	85,202.65	5.38	-	85,202.65
租户 5	58,500.00	3.70	-	58,500.00
合计	1,098,073.70	69.39	-	1,098,073.70

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

3、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元	
项目	房屋建筑物及 土地使用权
一、账面原值	
1.期初余额	-
2.因收购基础设施项目而增加	1,025,810,358.44
3.本期减少金额	-
4.期末余额	1,025,810,358.44
二、累计折旧(摊销)	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	32,500,457.76
- 本期计提	32,500,457.76
3.本期减少金额	-
4.期末余额	32,500,457.76
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	-
3.本期减少金额	
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	993,309,900.68
2.期初账面价值	-

(2) 投资性房地产主要项目情况

人民币元			
项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
长沙览秀城	湖南省长沙市岳麓区环湖路 1177 号	102,741.61	53,523,759.90
合计	—	102,741.61	53,523,759.90

注： 本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对基金持有的基础设施项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,065,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：土地剩余年限、市场租金、折现率(7.25%)、预测期内市场租金增长率(3.0%-3.5%)和预测期内出租率(96.5%)。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

4、长期待摊费用

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
维修改造费	-	3,382,756.87	(297,566.19)	-	3,085,190.68
合计	-	3,382,756.87	(297,566.19)	-	3,085,190.68

5、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异如下：

人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	33,182,531.16
合计	33,182,531.16

(2) 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	2024 年 12 月 31 日	备注
2029	33,182,531.16	—
合计	33,182,531.16	—

本基金认为在未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此未确认相关递延所得税资产。

6、其他资产

(1) 其他资产情况

人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日
预付款项	160,795.93
其他应收款	1,228,136.20
合计	1,388,932.13

(2) 预付款项

预付款项的账龄均在 1 年以内，按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况：

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
中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司	148,896.95	92.60	2024 年 9 月 23 日	服务期未结束
华泰财产保险有限公司	11,898.98	7.40	2024 年 4 月 15 日	服务期未结束
合计	160,795.93	100.00	-	-

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

6、其他资产 - 续

(3) 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

人民币元	
账龄	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,228,136.20
1 年以上	-
小计	1,228,136.20
减：坏账准备	-
合计	1,228,136.20

按款项性质分类情况：

人民币元	
款项性质	2024 年 12 月 31 日
其他	1,228,136.20
小计	1,228,136.20
减：坏账准备	-
合计	1,228,136.20

按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款：

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
金茂商业房地产(上海)有限公司长沙分公司	1,228,136.20	100.00	-	1,228,136.20
合计	1,228,136.20	100.00	-	1,228,136.20

7、应付账款

(1) 应付账款情况

人民币元	
项目	2024 年 12 月 31 日
维修改造费	1,431,562.88
合计	1,431,562.88

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

8、应交税费

人民币元	
税种	2024 年 12 月 31 日
增值税	901,751.86
房产税	645,177.69
城市维护建设税	65,911.43
教育费附加	28,247.75
地方教育费附加	18,831.83
印花税	15,752.04
合计	1,675,672.60

9、合同负债

人民币元	
项目	2024 年 12 月 31 日
预收合同款	2,206,824.12
合计	2,206,824.12

10、其他负债

(1) 其他负债情况

人民币元	
项目	2024 年 12 月 31 日
其他应付款	25,207,520.53
预收账款	4,284,056.22
预提费用	178,000.00
合计	29,669,576.75

(2) 预收款项

预收款项情况：

人民币元	
	2024 年 12 月 31 日
预收租金	4,284,056.22
合计	4,284,056.22

(3) 其他应付款

按款项性质列示的其他应付款

人民币元	
项目	2024 年 12 月 31 日
押金及保证金	21,810,628.67
其他	3,396,891.86
合计	25,207,520.53

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

11、实收基金

人民币元

项目	基金份额(份)	账面金额
基金合同生效日	400,000,000.00	1,068,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回	-	-
2024 年 12 月 31 日	400,000,000.00	1,068,000,000.00

注： 上述实收基金经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)验证，并出具了编号为安永华明(2024)验字第 70035283_A10 号的验资报告。

12、累计亏损

人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	14,083,637.92	-	14,083,637.92
本期已分配利润(注)	(35,755,999.62)	-	(35,755,999.62)
2024 年 12 月 31 日	(21,672,361.70)	-	(21,672,361.70)

注： 收益分配情况详见附注十三。

13、营业收入和营业成本

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
营业收入	
-租金收入	53,523,759.90
-物业管理费收入	19,414,755.03
-其他收入	9,911,484.51
合计	82,849,999.44
营业成本	
-折旧与摊销	32,798,023.95
-其他	226,137.46
合计	33,024,161.41

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

14、税金及附加

人民币元

税种	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
房产税	6,708,368.25
增值税	1,517,768.99
城市维护建设税	473,701.88
教育费附加	203,015.07
印花税	161,603.51
土地使用税	160,249.19
地方教育费附加	135,343.38
其他	49,388.50
合计	9,409,438.77

15、管理费用

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
中介服务等	370,654.52
合计	370,654.52

16、财务费用

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	16,798.14
其他	1,782.16
合计	18,580.30

17、管理人报酬

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
委托运营管理费	25,199,836.71
基金管理人管理费	1,569,220.80
计划管理人管理费	389,968.38
合计	27,159,025.89

注： 管理费的计算方式详见附注十二、3。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

18、托管费

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
托管费(注)	98,075.04

注： 托管费的计算方式详见附注十二、3。

19、其他费用

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
审计费	218,377.39
信息披露费	120,000.00
注册登记费	64,068.00
验资费	5,000.00
合计	407,445.39

20、所得税费用

所得税费用情况

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-
递延所得税费用	-
以前期间所得税的影响	(346,742.74)
合计	(346,742.74)

会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	13,736,895.18
按基金适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	(8,643,096.03)
调整以前期间所得税的影响	(346,742.74)
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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亏损的影响	8,643,096.03
合计	(346,742.74)

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

21、现金流量表附注

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
代收水电费	13,728,308.56
收到押金	6,504,982.19
合计	20,233,290.75

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
代付水电费	14,957,612.39
退还押金	2,354,111.78
其他	8,128,108.66
合计	25,439,832.83

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
收购基础设施项目取得的现金净额	4,609,166.48
合计	4,609,166.48

22、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
1.净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	14,083,637.92
加: 投资性房地产折旧	32,500,457.76
长期待摊费用摊销	297,566.19
经营性应收项目的增加	(25,334.52)
经营性应付项目的增加	16,804,173.15
经营活动产生的现金流量净额	63,660,500.50
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-
3.现金及现金等价物净变动情况	-
现金的期末余额	91,128,620.14
减: 现金的期初余额	1,068,000,000.00
现金及现金等价物净减少额	(976,871,379.86)

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

七、 合并财务报表重要项目的说明 - 续

22、现金流量表补充资料 - 续

(2) 收购基础设施项目支付的现金净额

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
收购基础设施项目支付的现金或现金等价物	55,043,094.85
减：购买日基础设施项目持有的现金及现金等价物	59,652,261.33
收购基础设施项目收到的现金净额	(4,609,166.48)

(3) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	91,128,620.14
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	91,128,620.14
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
三、期末现金和现金等价物余额	91,128,620.14
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-

八、 合并范围的变更

1、报告期内发生的收购基础设施项目

人民币元

被购买方	收购成本	股权比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据
长沙秀茂商业管理有限公司	55,043,094.85	100.00	注	2024 年 2 月 4 日	控制权发生变更

注： 本基金于 2024 年 1 月 31 日成立，基金募集资金扣除预留费用后用于认购专项计划全部份额，专项计划收购基础设施项目公司。专项计划、项目公司于 2024 年 2 月纳入本基金合并范围。项目公司的基础设施资产为长沙览秀城购物中心，本基金对项目公司的资产组合进行集中度测试，取得的总资产的公允价值几乎相当于投资性房地产的公允价值，因此本基金取得的项目公司不构成业务，将收购项目公司股权作为购买资产，以公允价值作为初始计量金额。

2、收购成本

收购基础设施项目所支付的现金详见附注七、22(2)。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

八、 合并范围的变更 - 续

3、基础设施项目于购买日资产、负债情况如下：

项目	购买日价值分摊
货币资金	59,652,261.33
应收账款	978,246.43
预付账款	128,199.66
其他应收款	6,839,626.76
投资性房地产	1,020,182,706.35
长期待摊费用	1,075,268.89
资产合计	1,088,856,309.42
应付账款	1,302,524.35
预收账款	3,131,419.40
合同负债	1,765,370.51
应交税费	1,508,501.73
其他应付款	595,900,574.00
长期借款	435,832,466.67
负债合计	1,039,440,856.66
净资产	49,415,452.76

九、 集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中信证券-金茂购物中心 1 号 资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项 计划	100.00	--	认购
长沙秀茂商业管理有限公司	长沙	长沙	购物中心	--	100.00	收购

十、 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

1、承诺事项

截至资产负债表日，本基金无需要说明的重大承诺事项。

2、或有事项

截至资产负债表日，本基金无需要说明的重大或有事项。

3、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本基金无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、 关联方关系

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

2、 本报告期间与本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
华夏基金	基金管理人
中国银行	基金托管人、资产支持证券托管人
中信证券股份有限公司(“中信证券”)	资产支持证券管理人
上海兴秀茂商业管理有限公司	原始权益人、持有本基金 30%以上基金份额的份额持有人
金茂商业房地产(上海)有限公司(“金茂商业”)	运营管理机构
中国对外经济贸易信托有限公司	持有本基金 10%以上基金份额的份额持有人
长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司酒店管理分公司(“国广酒店分公司”)	与原始权益人受同一最终控股公司控制

十二、 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

1、 关联采购与销售情况

提供劳务

人民币元

关联方名称	关联交易内容	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
国广酒店分公司	提供物业管理服务	1,107,142.23

2、 关联租赁情况

作为出租方

人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
国广酒店分公司	房屋建筑物	1,536,607.26

该关联交易为项目公司为国广酒店分公司提供房屋租赁服务而收取报酬，交易定价参照长沙览秀城项目同楼层其他租户平均租金及物业费收入确定。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

十二、 本报告期及上年度可比期间的关联方交易 - 续

3、 关联方报酬

(1) 基金管理费

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费(注)	27,159,025.89
其中：固定管理费	1,959,189.18
浮动管理费	25,199,836.71
支付销售机构的客户维护费	869.26

基金管理费包括委托运营管理费、基金管理人管理费和计划管理人管理费。

委托运营管理费系根据《运营管理服务协议》支付给运营管理机构金茂商业的委托运营管理费，包括基础管理费和激励管理费。本期发生的委托运营管理费为人民币 25,199,836.71 元。

基金管理人管理费系基金管理人华夏基金收取的基金管理费，基金管理人管理费自基金合同生效日(含)起按日计提，计算方法如下：

每日应计提的基金管理人管理费=上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产(在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数)×0.16%÷当年天数。本期发生的基金管理人管理费为人民币 1,569,220.80 元。

计划管理人管理费系专项计划管理人中信证券收取的资产支持证券管理费，资产支持证券管理人管理费自专项计划设立日(含)起按日计提，计算方法如下：

每日应计提的资产支持证券管理人管理费=上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产(在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数)×0.04%÷当年天数。本期发生的计划管理人管理费为人民币 389,968.38 元。

(2) 基金托管费 - 接受中国银行的基金托管服务

人民币元

项目	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	98,075.04

基金托管费自基金合同生效日(含)起按日计提，计算方法如下：

每日应计提的基金托管费=上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产(在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数)×0.01%÷当年天数。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

十二、 本报告期及上年度可比期间的关联方交易 - 续

4、 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

人民币元

关联方名称	2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
中国银行	91,128,667.66	1,032,628.50

5、 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

人民币元

项目名称	关联方名称	2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	信用损失准备
其他应收款	金茂商业	1,228,136.20	-

(2) 应付项目

人民币元

项目名称	关联方名称	2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华夏基金	1,569,220.80
应付管理人报酬	中信证券	63,048.78
应付管理人报酬	金茂商业	7,453,489.60
应付托管费	中国银行	98,075.04
其他应付款	金茂商业	1,512,532.49
合计		10,696,366.71

十三、 收益分配情况

序号	权益登记日	除息日	每 10 份 基金份额分 红数 (人民币元)	本期收益 分配合计 (人民币元)	本期收益分 配占可供分 配金额比例 (%)	备注
1	2024 年 5 月 30 日	2024 年 5 月 30 日	0.2218	8,872,001.36	99.99	本次收益分配基准日可供分配金额人民币 8,872,786.22 元, 为 2024 年 1 月 31 日(基金合同生效日)至 2024 年 3 月 31 日的可供分配金额。
2	2024 年 8 月 13 日	2024 年 8 月 13 日	0.3325	13,299,999.23	99.97	本次收益分配基准日可供分配金额人民币 13,304,483.73 元, 包含为前期未分配的可供分配金额人民币 784.86 元, 以及 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日的可供分配金额人民币 13,303,698.87 元。
3	2024 年 11 月 19 日	2024 年 11 月 19 日	0.3396	13,583,999.03	99.96	本次收益分配基准日可供分配金额人民币 13,589,635.89 元, 包含为前期未分配的可供分配金额人民币 4,484.50 元, 以及 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日的可供分配金额人民币 13,585,151.39 元。
合计	-	-	-	35,755,999.62	-	-

十四、与金融工具相关的风险

本基金具有多种因经营而直接产生的金融资产和金融负债，如应收账款、其他应收款、应付账款、应付管理人报酬、应付托管费和其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明详见附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本基金为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本基金管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、信用风险

本基金的金融资产包括货币资金、应收账款及其他应收款。这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本基金仅与经认可的、信誉良好的交易方进行交易。按照本基金的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本基金对应收账款及其他应收款收回情况进行持续监控，以确保本基金不致面临重大信用损失。此外，本基金于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关资产计提了充分的预期信用损失准备。

本基金货币资金存放于具有独立法人资格的商业银行金融机构，拥有良好的信用评级。本基金通过上述措施限制货币资金存放的信用风险。

本基金以单项资产为基础确定应收账款及其他应收款的预期信用损失。鉴于本基金同时自应收客户处收取押金，本基金认为相关信用风险对本基金财务报表无重大影响。

2、流动性风险

管理流动性风险时，本基金保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本基金经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本基金拥有充足的资金，能够完全覆盖本基金的到期债务以满足流动性需求。

于资产负债表日本基金大部分金融负债的到期日均在1年以内。由于折现的影响不重大，因此财务报表中列示的各项金融负债的账面余额基本反映了其于到期日将要支付的未折现合约现金流量。

3、市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险和外汇风险。本基金持有的带息金融工具仅有银行存款，与市场变动关联度较低，因而与该银行存款相关的利率风险不重大。

本基金未持有以外币计价的金融工具，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

本基金根据市场环境来对持有的银行存款在协定存款等收益率基于中国人民银行发布的基准利率浮动的存款类产品间进行配置，并通过定期审阅与监察维持适当的组合比例，在有效控制潜在利率风险的情况下，在风险和收益之间取得适当的平衡。

财务报表附注
2024 年 12 月 31 日止年度

十五、公允价值的披露

本基金管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产和金融负债的账面价值接近这些资产及负债的公允价值。

十六、个别财务报表重要项目的说明

1、货币资金

(1) 货币资金情况

人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	444,476.35
其他货币资金	-
小计	444,476.35
减：减值准备	-
合计	444,476.35

(2) 银行存款

人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日
活期存款	444,428.83
应计利息	47.52
小计	444,476.35
减：减值准备	-
合计	444,476.35

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

人民币元

项目	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,067,800,000.00	-	1,067,800,000.00
合计	1,067,800,000.00	-	1,067,800,000.00

(2) 对子公司的投资

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
中信证券金茂购物中心 1 号资产支持专项计划	-	1,067,800,000.00	-	1,067,800,000.00	-	-

财务报表结束

附表 1：可供分配金额计算表

项目	金额	备注
本期合并净利润	14,083,637.92	—
本期折旧和摊销	32,798,023.95	—
本期利息支出	-	—
本期所得税费用	(346,742.74)	—
本期息税折旧及摊销前利润	46,534,919.13	—
调增项		—
1、应收和应付项目的变动	17,125,581.37	—
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	1,093,017,829.31	—
调减项	-	—
1、当期购买基础设施项目等资本性支出	(56,738,770.25)	—
2、支付的利息及所得税费用	(1,332,466.67)	—
3、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	(42,658,032.74)	—
4、偿还借款支付的本金	(1,006,356,905.15)	—
本期累计可供分配金额	49,592,155.00	—