

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式
基础设施证券投资基金
二〇二四年度
审计报告

致同会

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京25WG9GZ6L0



目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
基金资产负债表	7-8
基金利润表	9
基金现金流量表	10
基金所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-48



审计报告

致同审字（2025）第 110A000762 号

华夏北京保障房中心租赁住房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

我们审计了华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏北京保障房 REIT”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及基金资产负债表，2024 年度的合并及基金利润表、合并及基金现金流量表、合并及基金所有者权益（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在财务报表附注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”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了华夏北京保障房 REIT 2024 年 12 月 31 日的合并及基金财务状况以及 2024 年度的合并及基金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，我们独立于华夏北京保障房 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。

三、其他信息

华夏北京保障房 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）对其他信息负责。其他信息包括华夏北京保障房 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。

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中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，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北京保障房 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北京保障房 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北京保障房 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，根据所获取的审计证据，就可能导致对华夏北京保障房 REIT 的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北京保障房 REIT 不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、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) 就华夏北京保障房 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，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。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二五年三月二十七日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额
资产：			
货币资金	七、1	7,287,483.30	17,745,501.14
结算备付金			
存出保证金			
衍生金融资产			
交易性金融资产	七、2	44,349,795.22	35,498,987.73
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	七、3	516,844.62	574,788.25
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	七、4	1,095,517,228.46	1,118,596,615.68
固定资产			
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	七、5	217,541,227.31	218,077,790.59
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他资产	七、7	22,839.63	41,609.37
资 产 总 计		1,365,235,418.54	1,390,535,292.76



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：元

项	附注	期末余额	期初余额
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	七、8	85,003.96	72,523.47
应付职工薪酬			
应付清算款			
应付赎回款			
应付管理人报酬		4,586,399.22	6,102,699.71
应付托管费		124,691.26	126,637.09
应付投资顾问费			
应交税费	七、9	1,159,321.41	1,101,355.34
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	七、6	116,412,446.56	118,558,699.68
其他负债	七、10	11,075,755.96	11,948,734.78
负债合计		133,443,618.37	137,910,650.07
所有者权益：			
实收基金	七、11	1,255,000,000.00	1,255,000,000.00
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	七、12	-23,208,199.83	-2,375,357.31
所有者权益合计		1,231,791,800.17	1,252,624,642.69
负债和所有者权益总计		1,365,235,418.54	1,390,535,292.76

注：报告截止日2024年12月31日，基金份额净值2.46元，基金份额总额500,000,000.00份。



合并利润表

2024年度

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		72,272,332.04	73,005,181.47
1.营业收入	七、13	71,395,028.13	72,072,131.79
2.利息收入	七、14	158,016.69	434,048.16
3.投资收益（损失以“-”号填列）	七、15	719,287.22	498,987.73
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
5.汇兑收益（净损失以“-”号填列）			
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）			
7.其他收益	七、16		13.79
8.其他业务收入			
二、营业总成本		40,891,373.99	44,076,119.67
1.营业成本	七、13	23,589,172.39	23,599,175.07
2.利息支出			
3.税金及附加	七、17	1,928,689.25	1,923,419.59
4.销售费用			
5.管理费用	七、18	336,499.39	515,464.58
6.研发费用			
7.财务费用	七、19	28,434.61	28,251.23
8.管理人报酬		13,591,260.40	14,677,607.73
9.托管费		124,691.26	126,637.09
10.投资顾问费			
11.信用减值损失	七、20	306,063.41	304,311.25
12.资产减值损失	七、21	536,563.28	2,146,253.13
13.其他费用	七、22	450,000.00	755,000.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		31,380,958.05	28,929,061.80
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		31,380,958.05	28,929,061.80
减：所得税费用	七、23	-2,146,253.12	-2,144,936.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,527,211.17	31,073,998.53
1.持续经营净利润		33,527,211.17	31,073,998.53
2.终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		33,527,211.17	31,073,998.53



合并现金流量表

2024年度

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：元

项	目	附注	本期金额	上期金额
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			70,390,275.95	71,631,922.36
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.卖出回购金融资产款净增加额				
5.取得利息收入收到的现金			158,146.29	434,191.82
6.收到的税费返还				
7.收到其他与经营活动有关的现金		七、24	1,111,816.76	840,948.06
经营活动现金流入小计			71,660,239.00	72,907,062.24
8.购买商品、接受劳务支付的现金			15,327,947.80	13,487,406.64
9.取得基础设施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.支付给职工及为职工支付的现金			-	320,515.95
13.支付的各项税费			1,870,723.18	1,597,305.35
14.支付其他与经营活动有关的现金		七、24	2,024,327.44	3,325,106.77
经营活动现金流出小计			19,222,998.42	18,730,334.71
经营活动产生的现金流量净额			52,437,240.58	54,176,727.53
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回的现金净额				
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、24	36,868,479.73	7,000,000.00
投资活动现金流入小计			36,868,479.73	7,000,000.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			403,554.86	-
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		七、24	45,000,000.00	42,000,000.00
投资活动现金流出小计			45,403,554.86	42,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-8,535,075.13	-35,000,000.00
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				
筹资活动现金流入小计				
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			54,360,053.69	46,645,084.66
28.支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计			54,360,053.69	46,645,084.66
筹资活动产生的现金流量净额			-54,360,053.69	-46,645,084.66
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				
加：期初现金及现金等价物余额			17,745,165.09	45,213,522.22
六、期末现金及现金等价物余额			7,287,276.85	17,745,165.09





合并所有者权益变动表

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金		2024年度							金额单位：元
项 目		本年金额							
		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、上年年末余额		1,255,000,000.00						-2,375,357.31	1,252,624,642.69
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、本年年初余额		1,255,000,000.00						-2,375,357.31	1,252,624,642.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								-20,832,842.52	-20,832,842.52
（一）综合收益总额								33,527,211.17	33,527,211.17
（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								-54,360,053.69	-54,360,053.69
（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、本年年末余额		1,255,000,000.00						-23,208,199.83	1,231,791,800.17





合并所有者权益变动表（续）

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房资产管理有限责任公司		2024年度							金额单位：元
项 目		上年金额							
		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、上年年末余额		1,255,000,000.00						13,195,728.82	1,268,195,728.82
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、本年年初余额		1,255,000,000.00						13,195,728.82	1,268,195,728.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								-15,571,086.13	-15,571,086.13
（一）综合收益总额								31,073,998.53	31,073,998.53
（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								-46,645,084.66	-46,645,084.66
（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、本年年末余额		1,255,000,000.00						-2,375,357.31	1,252,624,642.69



基金资产负债表

2024年12月31日

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：元

项	附注	期末余额	期初余额
资产：			
货币资金	十六、1	1,931,169.60	3,142,858.66
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	十六、2	1,254,800,000.00	1,254,800,000.00
其他资产			
资产总计		1,256,731,169.60	1,257,942,858.66



基金资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额
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		1,496,285.98	2,064,279.17
应付托管费		124,691.26	126,637.09
应付投资顾问费			
应交税费			
应付利息			
应付利润			
其他负债		170,000.00	170,000.00
负 债 合 计		1,790,977.24	2,360,916.26
所有者权益：			
实收基金		1,255,000,000.00	1,255,000,000.00
资本公积			
其他综合收益			
未分配利润		-59,807.64	581,942.40
所有者权益合计		1,254,940,192.36	1,255,581,942.40
负债和所有者权益总计		1,256,731,169.60	1,257,942,858.66



基金利润表

2024年度

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、收入		55,509,372.91	45,447,301.07
1.利息收入		22,116.91	23,541.07
2.投资收益（损失以“-”号填列）		55,487,256.00	45,423,760.00
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（净损失以“-”号填列）			
5.其他业务收入			
二、费用		1,791,069.26	1,816,300.30
1.管理人报酬		1,496,285.98	1,519,643.21
2.托管费		124,691.26	126,637.09
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		170,092.02	170,020.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		53,718,303.65	43,631,000.77
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		53,718,303.65	43,631,000.77
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		53,718,303.65	43,631,000.77



基金现金流量表

2024年度

编制单位：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		55,487,256.00	45,423,760.00
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		22,246.51	23,684.73
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		55,509,502.51	45,447,444.73
8.取得基础设施投资支付的现金净额			
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		2,361,008.28	145,406.88
经营活动现金流出小计		2,361,008.28	145,406.88
经营活动产生的现金流量净额		53,148,494.23	45,302,037.85
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		54,360,053.69	46,645,084.66
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		54,360,053.69	46,645,084.66
筹资活动产生的现金流量净额		-54,360,053.69	-46,645,084.66
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		-1,211,559.46	-1,343,046.81
加：期初现金及现金等价物余额		3,142,522.61	4,485,569.42
五、期末现金及现金等价物余额		1,930,963.15	3,142,522.61





基金所有者权益变动表

项目	2024年度				金额单位：元
	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、上年年末余额	1,255,000,000.00			581,942.40	1,255,581,942.40
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	1,255,000,000.00			581,942.40	1,255,581,942.40
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					
（一）综合收益总额				-641,750.04	-641,750.04
（二）产品持有人申购和赎回				53,718,303.65	53,718,303.65
其中：产品申购					
产品赎回					
（三）利润分配				-54,360,053.69	-54,360,053.69
（四）其他综合收益结转留存收益					
（五）其他					
四、本年年末余额	1,255,000,000.00			-59,807.64	1,254,940,192.36





基金所有者权益变动表(续)

	2024年度				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、上年年末余额	1,255,000,000.00			3,596,026.29	1,258,596,026.29
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	1,255,000,000.00			3,596,026.29	1,258,596,026.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-3,014,083.89	-3,014,083.89
（一）综合收益总额				43,631,000.77	43,631,000.77
（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				-46,645,084.66	-46,645,084.66
（五）其他					
四、本年年末余额	1,255,000,000.00			581,942.40	1,255,581,942.40

报表附注为财务报表的组成部分。
本报告1至12页财务报表及后附财务报表附注由下列负责人签署：

基金管理人负责人：


主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




财务报表附注

一、基金基本情况

1、基金概况

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2022]1729 号文《关于准予华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《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运作管理办法》和《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为 62 年。本基金自 2022 年 8 月 16 日至 2022 年 8 月 17 日共募集 1,255,000,000.00 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2022）验字第 60739337_A51 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 8 月 22 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为中国建设银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，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。

本基金的投资组合比例：本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配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，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

本财务报表及财务报表附注业经基金管理人华夏基金于 2025 年 3 月 27 日批准报出。



二、财务报表编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则 - 基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“企业会计准则”)、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》、中国证监会发布的《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>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注四所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

3、企业合并

（1）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

（2）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。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。

4、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本基金拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单



位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本基金将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本基金综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

5、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，基金内的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

6、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、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。

7、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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（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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。



（2）金融资产分类和计量

本基金在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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。于 2024 年 12 月 31 日，本基金未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，持有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款项，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本基金将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 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；
- 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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，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

除上述以摊余成本计量的金融资产外，本基金将其余所有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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本基金以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本基金对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本基金对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本基金改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发



生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（3）金融负债分类和计量

本基金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。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他负债（预收账款、其他应付款）等。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本基金不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本基金自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本基金自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本基金的金融负债；如果是后者，该工具是本基金的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、8。



（5）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（租赁应收款）进行减值会计处理并确认损失准备：

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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。

本基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本基金对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本基金需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本基金对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本基金依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征



对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 应收账款组合 1：应收租赁款项

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本基金依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收关联方款项
- 其他应收款组合 2：应收保证金

对划分为组合的其他应收款，本基金通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本基金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相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本基金考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本基金考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本基金可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。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。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：



- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本基金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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中的列示的账面价值；

核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本基金收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本基金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。

本基金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。

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。



8、公允价值计量

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。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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小层次输入值，确定所属的公允价值层次：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。

每个资产负债表日，本基金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。

9、长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。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，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

10、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。本基金投资性房地产包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。



本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

各类投资性房地产的折旧方法。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：土地使用权及房屋建筑物预计使用寿命 60 年，预计净残值率 5%，年折旧率 1.58%；装修设施预计使用寿命 15 年，预计无残值，年折旧率 6.67%。

其中，已计提减值准备的投资性房地产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、11。

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。

11、资产减值

本基金对子公司、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产等（递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本基金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，本基金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无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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。本基金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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金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，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，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，且不大于本基金确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



12、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本基金仅涉及设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本基金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：本基金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；本基金确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

13、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本基金根据资产、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，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以



下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的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，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。

（2）对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产和递延所得税负债，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。

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，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，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）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本基金内同一纳税主体征收的所得税相关。

14、实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 2.510 元。

15、收入的确认原则

（1）一般原则

本基金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的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺



商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本基金属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①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。
- ②客户能够控制本基金履约过程中在建的商品。
- ③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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。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。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本基金会考虑下列迹象：

- ①本基金就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本基金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。
- ③本基金已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本基金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。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本基金拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

（2）具体方法

本基金对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注四、17。

16、费用

本基金的管理人报酬（包括固定管理费和浮动管理费）和托管费在费用涵盖期间按基金



合同约定的费率和计算方法确认。

其他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。

17、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本基金作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本基金认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本基金作为出租人

本基金作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本基金在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的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。

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。

18、基金的收益分配政策

本基金的收益分配政策为：

（1）每一基金份额享有同等分配权；

（2）本基金收益以现金形式分配；

（3）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。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。

19、分部报告

本基金以内部组织结构、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。

经营分部是指本基金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）本基金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）本基金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。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

20、其他重要的会计政策和会计估计

本基金根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

（1）投资性房地产的可使用年限和残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本基金对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

（2）商誉减值准备的会计估计

本基金每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合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间的较高者，其计算需要采用会计估计附注四、11。

（3）所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在中国北京市缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本基金需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本基金以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本基金通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本基金在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。



五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

本基金本报告期无会计政策变更。

（二）会计估计变更

本基金本报告期无会计估计变更。

（三）重要前期差错更正

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

（四）其他调整事项

本基金本报告期无其他调整事项。

六、税项

本基金及专项计划适用的税种及税率如下：根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、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《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》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

1、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。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。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

2、本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：企业所得税税率为 25%，税基为应纳税所得额；

印花税税率为 0.1%/0.05%/0.025%，税基为合同所列金额或产权转移书据所列的金额或账簿记载的实收资本、资本公积合计金额。

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号)、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号)及《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号)，2019 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，购买住房为公共租赁住房，免征契税和印花税；单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

(1) 货币资金情况

项 目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	7,287,483.30	17,745,501.14
其他货币资金		
合 计	7,287,483.30	17,745,501.14

(2) 银行存款

项 目	期末余额	期初余额
活期存款	7,287,276.85	17,745,165.09
定期存款		
其他存款		
应计利息	206.45	336.05
合 计	7,287,483.30	17,745,501.14

2、交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
货币市场基金	44,349,795.22	35,498,987.73

3、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	722,769.69	730,429.03
1-2 年	289,450.58	148,670.47
2-3 年	114,999.01	
小 计	1,127,219.28	879,099.50
减：坏账准备	610,374.66	304,311.25
合 计	516,844.62	574,788.25



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用损 失率 (%)	
按单项计提坏账准备	376,474.99	33.40	376,474.99	100.00	
按组合计提坏账准备	750,744.29	66.60	233,899.67	31.16	516,844.62
应收租赁款项	750,744.29	66.60	233,899.67	31.16	516,844.62
合 计	1,127,219.28	100.00	610,374.66	54.15	516,844.62

续：

类 别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用损 失率 (%)	
按单项计提坏账准备	109,998.25	12.51	109,998.25	100.00	
按组合计提坏账准备	769,101.25	87.49	194,313.00	25.26	574,788.25
应收租赁款项	769,101.25	87.49	194,313.00	25.26	574,788.25
合 计	879,099.50	100.00	304,311.25	34.62	574,788.25

① 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失 率 (%)	计提理由
租户 1	66,034.63	66,034.63	100.00	预计无法收回全部款项
租户 2	50,166.22	50,166.22	100.00	预计无法收回全部款项
租户 3	48,228.59	48,228.59	100.00	预计无法收回全部款项
租户 4	46,494.98	46,494.98	100.00	预计无法收回全部款项
租户 5	45,523.73	45,523.73	100.00	预计无法收回全部款项
租户 6	35,324.67	35,324.67	100.00	预计无法收回全部款项
租户 7	28,178.60	28,178.60	100.00	预计无法收回全部款项
租户 8	23,990.40	23,990.40	100.00	预计无法收回全部款项
租户 9	20,358.79	20,358.79	100.00	预计无法收回全部款项
租户 10	6,788.22	6,788.22	100.00	预计无法收回全部款项
租户 11	5,386.16	5,386.16	100.00	预计无法收回全部款项
合 计	376,474.99	376,474.99	—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：应收租赁款项



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
应收租赁款项	750,744.29	233,899.67	31.16	769,101.25	194,313.00	25.26
合 计	750,744.29	233,899.67	31.16	769,101.25	194,313.00	25.26

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提预期信用损失的应收账款	109,998.25	266,476.74			376,474.99
按组合计提预期信用损失的应收账款	194,313.00	39,586.67			233,899.67
其中：应收租赁款项	194,313.00	39,586.67			233,899.67
合 计	304,311.25	306,063.41			610,374.66

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
租户 12	169,002.75	14.99	117,244.47
租户 13	101,635.54	9.02	67,875.19
租户 1	66,034.63	5.86	66,034.63
租户 2	50,166.22	4.45	50,166.22
租户 3	48,228.59	4.28	48,228.59
合 计	435,067.73	38.60	349,549.10

4、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 相关土地使 用权	装修设施	在建投资性房 地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,116,970,843.75	34,029,156.25		1,151,000,000.00
2.本期增加金额		416,035.94		416,035.94
外购		416,035.94		416,035.94
3.本期减少金额				
4.期末余额	1,116,970,843.75	34,445,192.19		1,151,416,035.94
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	27,224,962.50	5,178,421.82		32,403,384.32
2.本期增加金额	19,680,823.32	3,814,599.84		23,495,423.16
计提	19,680,823.32	3,814,599.84		23,495,423.16



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋建筑物 及 相关土地使 用权	装修设施	在建投资性房 地产	合计
3.本期减少金额				
4.期末余额	46,905,785.82	8,993,021.66		55,898,807.48
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	1,070,065,057.93	25,452,170.53		1,095,517,228.46
2.期初账面价值	1,089,745,881.25	28,850,734.43		1,118,596,615.68

(2) 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积（平方米）	报告期租金收入
文龙家园	北京市海淀区文龙家园一里	76,564.72	46,012,992.23
熙悦尚郡	北京市朝阳区朝阳北路 82 号	36,231.58	25,382,035.90
合计		112,796.30	71,395,028.13

5、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成 商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
因收购基础设施项目而 增加	221,118,315.86			221,118,315.86

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成 商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
递延所得税负债转回	3,040,525.27	536,563.28		3,577,088.55

本基金管理层对燕保宜居的可收回金额按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孰高确定。本期计提的商誉减值准备金额主要归属于因确认递延所得税负债而形成的商誉。

6、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期 末		期 初	
	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债
一、递延所得税资产				



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期 末		期 初	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
二、递延所得税负债				
非同一控制企业合并资产评估增值	465,649,786.24	116,412,446.56	474,234,798.72	118,558,699.68
小 计	465,649,786.24	116,412,446.56	474,234,798.72	118,558,699.68

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
坏账准备	610,374.66	304,311.25
可抵扣亏损	28,721,267.06	14,317,119.96
合 计	29,331,641.72	14,621,431.21

(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	期末余额	期初余额	备注
2024 年	—		
2025 年			
2026 年			
2027 年			
2028 年	14,317,119.98	14,317,119.96	
2029 年	14,404,147.08		
合 计	28,721,267.06	14,317,119.96	

7、其他资产

项 目	期末余额	期初余额
预付账款	19,183.21	25,112.60
其他应收款	3,656.42	16,496.77
合 计	22,839.63	41,609.37

(1) 预付款项

① 预付款项按账龄列示

账 龄	期 末 余 额		上 年 年 末 余 额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	19,183.21	100.00	25,112.60	100.00

② 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司	19,183.21	100.00



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 其他应收款

①按账龄披露其他应收款

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	1,468.33	14,308.68
1 至 2 年		2,188.09
2 至 3 年	2,188.09	
小 计	3,656.42	16,496.77
减：坏账准备		
合 计	3,656.42	16,496.77

②按款项性质披露

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方款项	1,468.33		1,468.33	14,308.68		14,308.68
应收保证金	2,188.09		2,188.09	2,188.09		2,188.09
合 计	3,656.42		3,656.42	16,496.77		16,496.77

期末，本基金不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

③按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
北京数字王府井科技有限公司	代垫手续费业务押金	2,188.09	2至3年	59.84	
北京保障房中心有限公司	代付手续费	1,468.33	1年以内	40.16	
合 计		3,656.42		100.00	

8、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付供暖费	72,522.88	72,523.47
应付工程款	12,481.08	
合 计	85,003.96	72,523.47

9、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	1,035,108.40	983,352.98
城市维护建设税	72,457.59	68,834.71
教育费附加	31,053.25	29,500.59
地方教育费附加	20,702.17	19,667.06



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
合 计	1,159,321.41	1,101,355.34

10、其他负债

项 目	期末余额	期初余额
预收账款	4,318,702.75	4,914,877.64
其他应付款	6,757,053.21	7,033,857.14
合 计	11,075,755.96	11,948,734.78

(1) 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收房屋租赁款	4,318,702.75	4,914,877.64

(2) 其他应付款

按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
押金及保证金	6,142,544.30	6,048,335.86
关联方款项	14,291.48	182,660.66
中介机构费用	475,000.00	660,000.00
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
其他	5,217.43	22,860.62
合 计	6,757,053.21	7,033,857.14

11、实收基金

项 目	基金份额(份)	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,255,000,000.00
本期认购		
本期赎回(以“-”号填列)		
本期末	500,000,000.00	1,255,000,000.00

12、未分配利润

项 目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-2,375,357.31		-2,375,357.31
本期利润	33,527,211.17		33,527,211.17
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	-54,360,053.69		-54,360,053.69



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	已实现部分	未实现部分	合计
本期末	-23,208,199.83		-23,208,199.83

13、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入		
经营性租赁收入	71,395,028.13	72,072,131.79
合 计	71,395,028.13	72,072,131.79
营业成本		
投资性房地产折旧费用	23,495,423.16	23,495,423.16
供暖费	93,749.23	103,751.91
合 计	23,589,172.39	23,599,175.07

14、利息收入

项 目	本期发生额	上期发生额
活期存款利息收入	158,016.69	434,048.16

15、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
货币市场基金	719,287.22	498,987.73

16、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还款		13.79

17、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
增值税	1,722,043.97	1,717,338.92
城市维护建设税	120,543.08	120,213.71
教育费附加	51,661.32	51,520.18
地方教育费附加	34,440.88	34,346.78
合 计	1,928,689.25	1,923,419.59

18、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬		296,284.38
中介服务费	265,000.00	150,000.00
保险费	65,267.39	67,080.20
其他	6,232.00	2,100.00



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	336,499.39	515,464.58

19、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	28,434.61	28,251.23

20、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	306,063.41	304,311.25

21、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
商誉减值损失	536,563.28	2,146,253.13

22、其他费用

项 目	本期发生额	上期发生额
审计费用	270,000.00	480,000.00
评估费	60,000.00	150,000.00
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
其他		5,000.00
合 计	450,000.00	755,000.00

23、所得税费用

(1) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		1,316.40
递延所得税费用	-2,146,253.12	-2,146,253.13
合 计	-2,146,253.12	-2,144,936.73

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	31,380,958.05	28,929,061.80
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	-5,882,396.43	-6,042,444.32
调整以前期间所得税的影响		1,316.40
非应税收入的影响	-179,821.81	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	314,928.35	316,911.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
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	3,601,036.77	3,579,279.99
其他		
合 计	-2,146,253.12	-2,144,936.73

24、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	本期发生额	上期发生额
收到租赁押金	1,097,317.78	682,724.81
收到代收租金	14,291.48	158,209.46
其他	207.50	13.79
合 计	1,111,816.76	840,948.06

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付关联方代收代垫款	168,351.98	1,765,523.48
支付审计费	480,000.00	580,000.00
退还租户押金	672,996.43	326,347.27
支付评估费	150,000.00	150,000.00
支付律师费	150,000.00	120,000.00
支付保险费	59,338.00	77,678.80
支付信息披露费	120,000.00	50,000.00
其他	223,641.03	255,557.22
合 计	2,024,327.44	3,325,106.77

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到赎回货币基金投资款	36,868,479.73	7,000,000.00

（4）支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付购买货币基金投资款	45,000,000.00	42,000,000.00

25、合并现金流量表相关事项

（1）现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	33,527,211.17	31,073,998.53



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
加：资产减值损失	536,563.28	2,146,253.13
信用减值损失	306,063.41	304,311.25
固定资产折旧、投资性房地产折旧	23,495,423.16	23,495,423.16
投资损失（收益以“-”号填列）	-719,287.22	-498,987.73
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,146,253.12	-2,146,253.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-229,220.44	-447,621.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,333,259.66	249,604.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	52,437,240.58	54,176,727.53
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	7,287,276.85	17,745,165.09
减：现金的期初余额	17,745,165.09	45,213,522.22
现金及现金等价物净增加额	-10,457,888.24	-27,468,357.13

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	7,287,276.85	17,745,165.09
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	7,287,276.85	17,745,165.09
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、期末现金及现金等价物余额	7,287,276.85	17,745,165.09
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、合并范围的变动

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。



九、基金的构成

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	
中信证券-北京保障房中心租赁住房 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
北京燕保宜居住房租赁有限公司	北京	北京	房屋租赁		100.00	收购

十、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，或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。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，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

2、流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测，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。本基金持有充足的使用未受限的货币资金，以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

3、市场风险

市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性，主要包括利率风险，外汇风险和其他价格风险。

本基金所投资的基础设施项目现金流受到经济环境，运营管理等因素影响，具有一定波动性。同时，本基金在二级市场交易的过程中，交易价格受到基础设施经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象，因此具有市场风险。

十一、有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

1、公允价值估计

(1) 金融工具公允价值计量的方法

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：



第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

（2）持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 2024 年 12 月 31 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。（2023 年 12 月 31 日：本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次）。

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

（3）非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2024 年 12 月 31 日止，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

（4）不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2024 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

2、对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

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。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市世联资产评估有限公司对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 1,158,000,000.00 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 1,157,000,000.00 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、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对深圳市世联资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，认为深圳市世联资产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

十二、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金不存在应披露的承诺事项。



2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截至 2025 年 3 月 27 日，本基金不存在应披露的资产负债表日后事项。

十四、关联方关系及其交易

1、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
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中国建设银行股份有限公司（“中国建设银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托 管人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项 计划管理人
北京保障房中心有限公司（“北京保障房中心”）	原始权益人、运营管理机构

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。

2、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

采购商品、接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京保障房中心	运营管理费	12,094,974.42	13,157,964.52

3、关联方报酬

（1）基金管理费

项目	本期发生额	上期发生额
当期发生的基金应支付的管理费	13,591,260.40	14,677,607.73
其中：固定管理费	13,591,260.40	13,700,473.07
浮动管理费		977,134.66
支付销售机构的客户维护费	124.84	132.94

说明：本基金的基金管理费包括固定管理费和浮动管理费两个部分。

1、固定管理费

固定管理费包含“基于基金资产净值的固定管理费”和“基于项目公司实收运营收入的固定管理费”两部分，固定管理费=基于基金资产净值的固定管理费+基于项目公司实收运营收入的固定管理费。具体计算方法如下：

（1）基于基金资产净值的固定管理费



基于基金资产净值的固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.12\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基于基金资产净值的固定管理费按年支付。

（2）基于项目公司实收运营收入的固定管理费

基于项目公司实收运营收入的固定管理费=项目公司实收运营收入×17%

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

上述公式计算的基于项目公司实收运营收入的固定管理费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基于项目公司实收运营收入的固定管理费按季支付。

2、浮动管理费

浮动管理费=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%

当且仅当在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，计提并支付浮动管理费。

浮动管理费按年支付。

3、基于项目公司的管理费考核指标

根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》约定，项目公司有权根据本协议的规定对外部管理机构的工作进行考核，考核指标应当至少包括：

（1）月度项目出租率，就任一运营收入回收期，文龙家园公租房项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 93%，熙悦尚郡公租房项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 95%；（2）运营收入收缴率，就任一运营收入回收期，任一基础设施项目的运营收入收缴率应不低于 98%；

对于前述考核指标，就任一运营收入回收期，如任一基础设施项目的平均月度项目出租率或运营收入收缴率未达到考核指标，则外部管理机构无权收取浮动管理费。

4、客户维护费

客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。



(2) 基金托管费

项目	本期发生额	上期发生额
当期发生的基金应支付的托管费	124,691.26	126,637.09

说明：基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金托管费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费按年支付。

4、各关联方投资本基金的情况

(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

关联方名称	2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日					
	期初持有		期间申购/	期间	减：期间赎	期末持有
	份额	所占比例 (%)	买入份额	因拆分变动份额	回/卖出份额	份额 所占比例 (%)
北京保障房中心	175,000,000.00	35.00				175,000,000.00 35.00
中信证券	9,119,599.00	1.82	25,391,849.00		21,863,355.00	12,648,093.00 2.53
关联自然人 1	283,715.00	0.06	546,004.00		829,719.00	
关联自然人 2			69,700.00		69,700.00	
关联自然人 3	51.00	0.00				51.00 0.00
合 计	184,403,365.00	36.88	26,007,553.00		22,762,774.00	187,648,144.00 37.53

续：

关联方名称	2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日					
	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	所占比例 (%)				份额 所占比例 (%)
北京保障房中心	175,000,000.00	35.00				175,000,000.00 35.00
中信证券	14,110,402.00	2.82	99,530,195.00		104,520,998.00	9,119,599.00 1.82
关联自然人 1			283,715.00			283,715.00 0.06
关联自然人 3	51.00	0.00				51.00 0.00
合计	189,110,453.00	37.82	99,813,910.00		104,520,998.00	184,403,365.00 36.88



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 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	2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日		2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国建设银行活期存款	4,049,499.36	154,584.15	16,392,834.95	429,831.71

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中国建设银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
代垫款项	北京保障房中心	1,468.33			
代收租户租赁款	北京保障房中心			14,308.68	
合计		1,468.33		14,308.68	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
管理人报酬	北京保障房中心	3,090,113.24	4,038,420.54
代收租金	北京保障房中心	14,291.48	158,209.46
管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,197,029.88	1,652,248.38
管理人报酬	中信证券	299,256.10	412,030.79
托管费	中国建设银行	124,691.26	126,637.09
代垫款项	北京保障房中心		24,451.20
合计		4,725,381.96	6,411,997.46

6、收益分配情况

(1) 收益分配基本情况

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红份数	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	2024 年 4 月 23 日	2024 年 4 月 23 日	0.5506	27,530,029.16	99.9833	本次分红的场内除息日为 2024 年 4 月 24 日，场外除息日为 2024 年 4 月 23 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 27,534,640.11 元，包含前期未分配的可供分配金额 1,413.61 元，以及 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间的可供分配金额 27,533,226.50 元。



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红份数	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
2	2024 年 9 月 12 日	2024 年 9 月 12 日	0.5366	26,830,024.53	99.9981	本次分红的场内除息日为 2024 年 9 月 13 日，场外除息日为 2024 年 9 月 12 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 26,830,525.28 元，包含前期未分配的可供分配金额 4,610.95 元，以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间的可供分配金额 26,825,914.33 元。
合计				54,360,053.69		

（2）可供分配金额计算过程

项 目	本期金额
本期合并净利润	33,527,211.17
本期折旧和摊销	23,495,423.16
本期利息支出	
本期所得税费用	-2,146,253.12
本期税息折旧及摊销前利润	54,876,381.21
调增项	
1、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、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	536,563.28
2、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	1,095,631.34
调减项	
1、支付的利息及所得税费用	
2、偿还借款支付的本金	
3、应收和应付项目的变动	-2,256,416.69
4、当期购买基础设施项目等资本性支出	-403,554.86
本期可供分配金额	53,848,604.28

注：

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）、未来合理期间内需要偿付的基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。

十五、基金财务报表的主要项目附注

1、货币资金

（1）货币资金情况

项 目	期末余额	期初余额
库存现金		



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
银行存款	1,931,169.60	3,142,858.66
其他货币资金		
合 计	1,931,169.60	3,142,858.66

(2) 银行存款

项 目	期末余额	期初余额
活期存款	1,930,963.15	3,142,522.61
定期存款		
其他存款		
应计利息	206.45	336.05
合 计	1,931,169.60	3,142,858.66

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	1,254,800,000.00			1,254,800,000.00
小 计	1,254,800,000.00			1,254,800,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	1,254,800,000.00			1,254,800,000.00

(2) 对子公司投资

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	减值准备期末余额
中信证券 - 北京保障房中心租赁住房1号 资产支持专项计划	1,254,800,000.00			1,254,800,000.00		
合计	1,254,800,000.00			1,254,800,000.00		

十六、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

十七、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本基金批准报出。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2025 年 3 月 27 日





姓名: 尹丽鸿
Full name: 尹丽鸿
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1972-09-17
Date of birth: 1972-09-17
工作单位: 国富浩华会计师事务所有限公司
Working unit: 国富浩华会计师事务所有限公司
身份证号: 11005720911402
Identity card: 11005720911402



证书编号: 110000682458
No. of Certificate: 110000682458
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
发证日期: 二〇一一年十月十日
Date of Issuance: 2011-10-10



4

5



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.



2011年2月29日



2012年2月10日

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.



2013年4月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

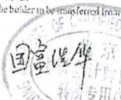
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013年4月20日

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

2011年7月29日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

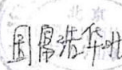
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年7月29日

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

2011年6月29日

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

2011年6月29日

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

2011年11月9日

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

2011年11月9日

注意事项

- 注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书仅限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师执行业务时, 应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废, 办理补办手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名 王莎莎
Full name 王莎莎
性别 女
Sex 女
出生日期 1982-07-27
Date of birth 1982-07-27
工作单位 国富浩华会计师事务所有限公司
Working unit 国富浩华会计师事务所有限公司
身份证号码 42733198207272918
Identity card No. 42733198207272918



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Year Month Day



证书编号: 110004230153
No. of Certificate 110004230153
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期: 二〇一〇年十一月五日
Date of Issuance 2010-11-05

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 to as

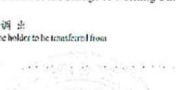


同意调入
Agree the holder to be transferred to as

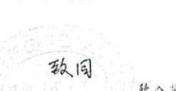


注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to as



同意调入
Agree the holder to be transferred to as



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



2012年2月20日
2012-2-20



2013年6月20日
2013-6-20

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 to as

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to as

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托人出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业满两年时，应将本证书退还至省注册会计师协会。
- 四、本证书遗失或毁损，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理注销手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of rescission after making an announcement of loss on the newspaper.





此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

说明

会计师事务所

执业证书



名

称：致同会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：

李惠琦

主任会计师：

经营场所：

北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：

特殊普通合伙

执业证书编号：

11010156

批准执业文号：

京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：

2011年12月13日

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》。

发证机关：

北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制





此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本(20-1))

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

致同会计师事务所(普通合伙)

类

型

特殊普通合伙会计师事务所(普通合伙)

执行事务合伙人

李惠琦

经营范围

审计企业会计报表，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

5250 万元

成立日期

2011 年 12 月 22 日

主要经营场所

北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

登记机关



2025 年 02 月 07 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

