

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金
已审财务报表
2025 年度报告

目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 4
二、 已审财务报表		
合并及个别资产负债表	5	- 9
合并及个别利润表	10	- 12
合并及个别现金流量表	13	- 16
合并及个别所有者权益（基金净值）变动表	17	- 18
财务报表附注	19	- 74



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2026）审字第80032581_A01号
华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

华夏中海商业资产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

我们审计了华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金的财务报表，包括2025年12月31日的合并及个别资产负债表，2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日止期间的合并及个别利润表、现金流量表、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，后附的华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金2025年12月31日的合并及个别财务状况以及2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日止期间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《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第80032581_A01号
华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

三、 其他信息

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金管理层对其他信息负责。其他信息包括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

华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金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，管理层负责评估华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。

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。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第80032581_A01号
华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

五、 注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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，就可能对华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金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中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金不能持续经营。
- （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） 就华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金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。

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第80032581_A01号
华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



林扬

中国注册会计师：林 扬



唐春

中国注册会计师：唐 春

中国 北京

2026 年 3 月 27 日

§ 11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日



单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025年12月31日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	127,276,621.14
结算备付金		9.71
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产	11.5.7.2	-
买入返售金融资产	11.5.7.3	-
债权投资	11.5.7.4	-
其他债权投资	11.5.7.5	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-
应收票据		-
应收账款	11.5.7.7	8,883,243.69
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	1,497,282,766.91
固定资产	11.5.7.12	29,830.47

§ 11 年度财务报告

11.1.1 合并资产负债表 (续)

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025年12月31日
资 产：(续)		
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	314,741.67
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	-
长期待摊费用	11.5.7.18	1,818,936.44
递延所得税资产	11.5.7.19	1,730,655.03
其他资产	11.5.7.20	4,157,739.99
资产总计		1,641,494,545.05
负债和所有者权益		
负 债：		
短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	4,785,116.36
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		3,929,266.27

§ 11 年度财务报告

11.1.1 合并资产负债表（续）

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日
负 债：（续）		
应付托管费		31,829.46
应付投资顾问费		—
应交税费	11.5.7.24	2,911,508.23
应付利息	11.5.7.25	—
应付利润		—
合同负债	11.5.7.26	2,650,908.73
持有待售负债		—
长期借款	11.5.7.27	—
预计负债	11.5.7.28	—
租赁负债	11.5.7.29	—
递延收益		1,850,883.16
递延所得税负债	11.5.7.19	—
其他负债	11.5.7.30	37,351,169.34
负债合计		53,510,681.55
所有者权益：		—
实收基金	11.5.7.31	1,584,299,998.42
其他权益工具		—
资本公积	11.5.7.32	—
其他综合收益	11.5.7.33	—
专项储备		—
盈余公积	11.5.7.34	—
未分配利润	11.5.7.35	3,683,865.08
所有者权益合计		1,587,983,863.50
负债和所有者权益总计		1,641,494,545.05

注：①报告截止日2025年12月31日，基金份额净值5.2933元，基金份额总额300,000,000.00份。

②本基金合同于2025年10月20日生效，本报告期自2025年10月20日至2025年12月31日。

§ 11 年度财务报告

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025年12月31日
资 产：		
货币资金	11. 5. 19. 1	7, 270, 156. 06
结算备付金		9. 71
存出保证金		—
衍生金融资产		—
交易性金融资产		—
债权投资		—
其他债权投资		—
其他权益工具投资		—
买入返售金融资产		—
应收清算款		—
应收利息		—
应收股利		—
应收申购款		—
长期股权投资	11. 5. 19. 2	1, 584, 200, 000. 00
其他资产		—
资产总计		1, 591, 470, 165. 77

§ 11 年度财务报告

11.1.2 个别资产负债表（续）

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日
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		636,584.82
应付托管费		31,829.46
应付投资顾问费		—
应交税费		—
应付利息		—
应付利润		—
其他负债		60,000.00
负债合计		728,414.28
所有者权益：		
实收基金		1,584,299,998.42
资本公积		—
其他综合收益		—
未分配利润		6,441,753.07
所有者权益合计		1,590,741,751.49
负债和所有者权益总计		1,591,470,165.77

注：本基金合同于2025年10月20日生效，本报告期自2025年10月20日至2025年12月31日。

§ 11 年度财务报告

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年10月20日（基金 合同生效日）至2025年 12月31日
一、营业总收入		31,254,188.25
1. 营业收入	11.5.7.36	23,833,919.92
2. 利息收入		7,420,268.33
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7. 其他收益	11.5.7.40	-
8. 其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		26,972,062.96
1. 营业成本	11.5.7.36	17,041,967.81
2. 利息支出	11.5.7.42	546,969.84
3. 税金及附加	11.5.7.43	3,322,056.01
4. 销售费用	11.5.7.44	(8,078.36)
5. 管理费用	11.5.7.45	32,403.25
6. 研发费用		-
7. 财务费用	11.5.7.46	6,955.19
8. 管理人报酬		5,591,310.96
9. 托管费		31,829.46
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	(30,591.20)
12. 资产减值损失	11.5.7.48	-
13. 其他费用	11.5.7.49	437,240.00

§ 11 年度财务报告

11.2.1 合并利润表（续）

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年10月20日（基 金合同生效日）至 2025年12月31日
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		4,282,125.29
加：营业外收入	11.5.7.50	102,030.52
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,384,155.81
减：所得税费用	11.5.7.52	700,290.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,683,865.08
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,683,865.08
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		3,683,865.08

注：本基金合同于2025年10月20日生效，本报告期自2025年10月20日至2025年12月31日。

§ 11 年度财务报告

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年10月20日（基金 合同生效日）至2025年 12月31日
一、收入		7,170,771.85
1. 利息收入		7,170,771.85
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的 收益		-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5. 其他业务收入		-
二、费用		729,018.78
1. 管理人报酬		636,584.82
2. 托管费		31,829.46
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		60,604.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,441,753.07
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,441,753.07
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		6,441,753.07

注：本基金合同于2025年10月20日生效，本报告期自2025年10月20日至2025年12月31日。

§ 11 年度财务报告

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年10月20日（基金 合同生效日）至2025年 12月31日
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		28,434,083.94
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		7,420,158.86
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	507,743.34
经营活动现金流入小计		36,361,986.14
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		8,035,279.12
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		8,528,200.39
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	6,053,852.33
经营活动现金流出小计		22,617,331.84
经营活动产生的现金流量净额		13,744,654.30
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	11.5.7.53.3	107,767.74
投资活动现金流入小计		107,767.74

§ 11 年度财务报告

11.3.1 合并现金流量表（续）

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年10月20日（基 金合同生效日）至 2025年12月31日
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,672,180.30
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,294,527,330.65
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,296,199,510.95
投资活动产生的现金流量净额		(1,296,091,743.21)
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	11.5.7.53.5	-
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		174,608,000.00
26. 偿付利息支付的现金		68,388.13
27. 分配支付的现金		-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		174,676,388.13
筹资活动产生的现金流量净额		(174,676,388.13)
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		(1,457,023,477.04)
加：期初现金及现金等价物余额		1,584,299,998.42
六、期末现金及现金等价物余额		127,276,521.38

注：本基金合同于2025年10月20日生效，本报告期自2025年10月20日至2025年12月31日。

§ 11 年度财务报告

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年10月20日（基金合同生 效日）至2025年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 收回不动产投资收到的现金		—
2. 取得不动产投资收益收到的现金		—
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		7,170,662.38
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		7,170,662.38
8. 取得不动产投资支付的现金		1,584,200,000.00
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		604.50
经营活动现金流出小计		1,584,200,604.50
经营活动产生的现金流量净额		(1,577,029,942.12)
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		—
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		—
筹资活动产生的现金流量净额		—

§ 11 年度财务报告

11.3.2 个别现金流量表（续）

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日
四、现金及现金等价物净增加额		(1, 577, 029, 942. 12)
加：期初现金及现金等价物余额		1, 584, 299, 998. 42
五、期末现金及现金等价物余额		7, 270, 056. 30

注：本基金合同于2025年10月20日生效，本报告期自2025年10月20日至2025年12月31日。

§ 11 年度财务报告

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日							
	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	所有者权益 合计
一、本期期初余额	1,584,299,998.42	-	-	-	-	-	-	1,584,299,998.42
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	3,683,865.08	3,683,865.08
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,683,865.08	3,683,865.08
（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	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	1,584,299,998.42	-	-	-	-	-	3,683,865.08	1,587,983,863.50

注：本基金合同于2025年10月20日生效，本报告期自2025年10月20日至2025年12月31日。

§ 11 年度财务报告

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,584,299,998.42	-	-	-	1,584,299,998.42
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	6,441,753.07	6,441,753.07
（一）综合收益总额	-	-	-	6,441,753.07	6,441,753.07
（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	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	1,584,299,998.42	-	-	6,441,753.07	1,590,741,751.49

注：本基金合同于2025年10月20日生效，本报告期自2025年10月20日至2025年12月31日。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告11.1至11.5财务报表由下列负责人签署：

邹迎光
印

邹迎光
基金管理人负责人

朱威
印

朱威
主管会计工作负责人

朱威
印

朱威
会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华夏中海商业资产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〔2025〕2134 号文《关于准予华夏中海商业资产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》、《华夏中海商业资产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。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 24 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。本基金自 2025 年 10 月 13 日至 2025 年 10 月 14 日共募集 1,584,299,998.42 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（2025）验字第 70035283_A48 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏中海商业资产封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 10 月 20 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 300,000,000.00 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，基金托管人为中信银行股份有限公司。

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，本基金的投资范围为本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）、货币市场基金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（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

11.5.2 会计报表的编制基础

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11.5.4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编制。

11.5.3 遵循企业会计准则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。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。本期财务报表的实际编制期间为2025年10月20日(基金合同生效日)至2025年12月31日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

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

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

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

11.5.4.5 现金及现金等价物

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

11.5.4.6 金融工具

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

一、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。

11.5.4.6 金融工具（续）

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

(1)收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本基金承诺买入或卖出金融资产的日期。

二、金融资产分类和计量

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本基金于报告期内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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：

1. 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；
2. 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。

11.5.4.6 金融工具（续）

此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

三、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：以摊余成本计量的金融负债以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。本基金于报告期内未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

四、金融工具减值

预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本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。

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

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，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

11.5.4.6 金融工具（续）

按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

本基金考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

本基金根据开票日期确定账龄。

按照单项计提坏账减值准备的单项计提判断标准

若某一对手方信用风险特征与组合中其他对手方显著不同，对应收该对手方款项按照单项计提损失准备。

减值准备的核销

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

五、金融资产转移

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。

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

11.5.4.7 应收账款

应收账款相关会计政策披露于11.5.4.6金融工具。

11.5.4.8 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进行合并。

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。

11.5.4.9 投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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。投资性房地产的使用寿命按不动产权剩余使用年限、预计净残值率0.00%、年折旧率2.5%-20%。

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。

11.5.4.10 固定资产

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

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：家具和电子设备预计使用寿命3-5年，预计净残值率0.00%-5.00%，年折旧率19.00%-33.00%。

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

11.5.4.11 借款费用

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

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；

占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

11.5.4.12 无形资产

无形资产在其使用寿命内采用直线法进行摊销。

软件类无形资产的使用寿命预计为3至5年，该估计基于相关软件产品的生命周期进行合理判断。

本基金将无法预见未来经济利益期限的无形资产视为使用寿命不确定的无形资产，并对这类无形资产不予摊销。截至资产负债表日，本基金没有使用寿命不确定的无形资产。

11.5.4.13 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。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

11.5.4.14 长期资产减值

对除金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本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、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本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。

当资产或者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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.15 递延所得税资产与递延所得税负债

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

11.5.4.15 递延所得税资产与递延所得税负债（续）

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本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。于资产负债表日，本基金重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

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

11.5.4.16 公允价值计量

本基金每个资产负债表日以公允价值计量相关资产或负债。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。

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

每个资产负债表日，本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。

11.5.4.17 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5.281元。

11.5.4.18 收入

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

提供服务合同

在某一时段内履行的履约义务

本基金与客户之间的在某一时段内履行履约义务的服务合同主要包含物业管理和推广服务，由于本基金履约的同时客户即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益，本基金将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本基金按照时间进度确定提供服务的履约进度。对于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。

主要责任人/代理人

对于本基金能够主导第三方代表本基金向客户提供物业管理服务，本基金有权自主决定所交易服务的价格，即本基金在向客户转让物业管理服务前能够控制该服务，因此本基金是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本基金为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。本基金在报告期内按总额法确认物业管理服务收入。

11.5.4.19 费用

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

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

11.5.4.20 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,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。

1 本基金作为出租人

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。

1.2 租赁的分类

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。

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。

1.3 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。

11.5.4.21 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

11.5.4.22 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。

11.5.4.23 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，则可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。

11.5.4.24 其他重要的会计政策和会计估计

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

估计的不确定性

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

金融工具减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

折旧及摊销

本基金综合各方面因素判断，确定投资性房地产、固定资产及无形资产能为企业带来的经济利益的期限。本基金至少于每年年度终了，对投资性房地产、固定资产及使用寿命有限的无形资产使用寿命及折旧、摊销方法进行复核。使用寿命是本基金根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

根据财税[2004]78号《关于证券投资基金税收政策的通知》、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《财政部、国家税务总局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《财政部、国家税务总局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》、财政部税务总局公告2025年第4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

(1) 以发行基金方式募集资金不属于增值税征收范围，不征收增值税。

(2) 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。

(3) 基金买卖债券的差价收入免征增值税，暂不征收企业所得税。

(4) 存款利息收入不征收增值税。

(5) 国债、地方政府债利息收入，金融同业往来利息收入免征增值税。2025年8月8日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在2025年8月8日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

(6) 对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(7) 本基金分别按实际缴纳的增值税额的7%、3%、2%缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

11.5.6 税项（续）

资产支持专项计划的主要税项列示如下：

（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。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划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。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

自2025年8月8日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在2025年8月8日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。

（2）对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（3）专项计划的城市维护建设税、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。

（4）专项计划收购或转让非上市项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

本基金内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

企业所得税：计税依据为应纳税所得额，本报告期适用税率为25%。

增值税：计税依据为按税法规定计算的销售货物、应税劳务收入、商务辅助服务收入和不动产经营租赁服务收入的13%、9%或6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。对于按照简易征收办法计算的应税收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的5%、3%计算应纳税额。

城市维护建设税：计税依据为实际缴纳的增值税的7%。

教育费附加：计税依据为实际缴纳的增值税的3%。

地方教育附加：计税依据为实际缴纳的增值税的2%。

城镇土地使用税：计税依据为每年每平方米人民币19.2元/平方米。

房产税：出租房产从租计征，计税依据为房产出租收入的12%。自用房产从价计征，计税依据为房产原值一次减除30%后的余值的1.2%。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
库存现金	-
银行存款	127,222,064.11
其他货币资金	54,557.03
小计	127,276,621.14
减：减值准备	-
合计	127,276,621.14

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
活期存款	127,221,964.35
定期存款	-
其中：存款期限1—3个月	-
其他存款	-
应计利息	99.76
小计	127,222,064.11
减：减值准备	-
合计	127,222,064.11

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日
1年以内	8,875,414.87
1—2年	447,718.71
小计	9,323,133.58
减：坏账准备	(439,889.89)
合计	8,883,243.69

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	330,105.06	3.54	330,105.06	100.00	—
按组合计提预期信用损失的应收账款	8,993,028.52	96.46	109,784.83	1.22	8,883,243.69
合计	9,323,133.58	100.00	439,889.89	4.72	8,883,243.69

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
租户1	283,693.22	283,693.22	100.00	租户资金紧张或经营困难，或有违约记录。
租户2	46,411.84	46,411.84	100.00	租户资金紧张或经营困难，或有违约记录。
合计	330,105.06	330,105.06	100.00	

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称 账面余额	本期末 2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
除租户1、租户2外的其他租户	8,993,028.52	109,784.83	1.22
合计	8,993,028.52	109,784.83	1.22

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初	本期变动金额				本期末 2025年12月31日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	330,105.06	330,105.06
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	17,569.28	48,160.48	-	140,376.03	109,784.83
合计	-	17,569.28	48,160.48	-	470,481.09	439,889.89

注：其他变动为收购子公司转入。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户3	3,912,508.37	41.97	57,613.93	3,854,894.44
租户4	641,088.51	6.88	8,226.32	632,862.19
租户5	468,188.73	5.02	5,905.01	462,283.72
租户6	450,845.47	4.84	5,772.25	445,073.22
租户7	217,872.84	2.34	2,192.98	215,679.86
合计	5,690,503.92	61.05	79,710.49	5,610,793.43

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明：

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使 用权	在建投资性 房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	1,510,231,633.51	-	-	1,510,231,633.51
外购	32,841.40	-	-	32,841.40
存货\固定资产\在建 工程转入	-	-	-	-
取得子公司	1,510,198,792.11	-	-	1,510,198,792.11
3. 本期减少金额	292,535.63	-	-	292,535.63
处置	292,535.63	-	-	292,535.63
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	1,509,939,097.88	-	-	1,509,939,097.88
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	12,656,330.97	-	-	12,656,330.97
本期计提	12,656,330.97	-	-	12,656,330.97
存货\固定资产\在建 工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	12,656,330.97	-	-	12,656,330.97
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建 工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,497,282,766.91	-	-	1,497,282,766.91
2. 期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积（平方米）	报告期 租金收入
佛山映月湖环宇城项目	广东省佛山市南海区 石龙南路6号	153,478.85	13,270,057.96
合计	-	153,478.85	13,270,057.96

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
固定资产	29,830.47
固定资产清理	-
合计	29,830.47

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	31,126.78	31,126.78
购置	-	-	-	20,000.00	20,000.00
在建工程转入	-	-	-	-	-
取得子公司	-	-	-	11,126.78	11,126.78
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	31,126.78	31,126.78
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	1,296.31	1,296.31
本期计提	-	-	-	1,296.31	1,296.31
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	1,296.31	1,296.31
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	-	-	-	29,830.47	29,830.47
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	333,529.57	333,529.57
购置	-	-	-	-	70,500.00	70,500.00
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
取得子公司	-	-	-	-	263,029.57	263,029.57
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	333,529.57	333,529.57
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	18,787.90	18,787.90
本期计提	-	-	-	-	18,787.90	18,787.90
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	18,787.90	18,787.90
三、减值准备						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-

11.5.7.15 无形资产（续）

11.5.7.15.1 无形资产情况（续）

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	314,741.67	314,741.67

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

11.5.7.18 长期待摊费用

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
租赁直接成本	-	1,933,721.68	114,785.24	-	1,818,936.44
合计	-	1,933,721.68	114,785.24	-	1,818,936.44

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	17,363,180.56	4,340,795.14
合计	17,363,180.56	4,340,795.14

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
直线法租金收入	10,105,296.33	2,526,324.08
融资租赁资产税会差异	335,264.11	83,816.03
合计	10,440,560.44	2,610,140.11

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负 债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额
递延所得税资产	2,610,140.11	1,730,655.03
递延所得税负债	2,610,140.11	-

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
资产减值准备	85,536,096.77
合计	85,536,096.77

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
预付账款	1,380,000.00
其他应收款	1,462,028.38
一年内到期的非流动资产	535,703.46
其他流动资产	36,903.52
长期应收款	743,104.63
合计	4,157,739.99

11.5.7.20.2预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日
1年以内	1,380,000.00
1—2年	—
合计	1,380,000.00

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
广东电网有限责任公司佛山供电局	1,380,000.00	100.00	2025-12-22	预缴电费
合计	1,380,000.00	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日
1年以内	1,462,028.38
1－2年	—
小计	1,462,028.38
减：坏账准备	—
合计	1,462,028.38

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日
代收代付水电燃气费	1,462,028.38
小计	1,462,028.38
减：坏账准备	—
合计	1,462,028.38

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末 余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户1	185,660.36	12.70	—	185,660.36
租户5	97,786.22	6.69	—	97,786.22
租户8	42,629.00	2.92	—	42,629.00
租户9	39,646.13	2.71	—	39,646.13
租户10	33,269.88	2.28	—	33,269.88
合计	398,991.59	27.30	—	398,991.59

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
商业运营费用	4,137,614.64
工程质保金	587,174.42
工程款	60,327.30
合计	4,785,116.36

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025年12月31日
增值税	1,130,619.66
企业所得税	756,068.24
印花税	52,000.00
城市维护建设税	81,242.72
教育费附加	31,732.59
房产税	838,689.96
地方教育附加	21,155.06
合计	2,911,508.23

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
预收物业管理费	2,014,839.18
其他	636,069.55
合计	2,650,908.73

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
预收款项	2,874,432.71
其他应付款	2,062,803.10
一年内到期的非流动负债	14,282,503.14
其他流动负债	705,020.22
长期应付款	17,426,410.17
合计	37,351,169.34

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
预收租赁款	2,874,432.71
合计	2,874,432.71

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日
代收代付能耗费	1,156,643.20
代垫款	522,142.11
待结算租赁违约金	206,417.13
其他	177,600.66
合计	2,062,803.10

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	300,000,000.00	1,584,299,998.42
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	300,000,000.00	1,584,299,998.42

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金1,584,299,998.42元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息7,162,634.75元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	3,683,865.08	-	3,683,865.08
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	-	-	-
本期末	3,683,865.08	-	3,683,865.08

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
	佛山海映商业管理有限公司	合计
营业收入	-	-
租金收入	13,270,057.96	13,270,057.96
物业管理费收入	6,913,420.41	6,913,420.41
推广费收入	896,426.02	896,426.02
停车场收入	411,154.23	411,154.23
广告收入	123,465.58	123,465.58
其他收入	2,219,395.72	2,219,395.72
合计	23,833,919.92	23,833,919.92
营业成本	-	-
折旧摊销成本	12,771,159.91	12,771,159.91
物业运营成本	4,112,124.20	4,112,124.20
租赁成本	158,683.70	158,683.70
合计	17,041,967.81	17,041,967.81

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
重新计量金融负债摊余成本利息支出	417,266.39
长期借款利息支出	68,388.13
未确认融资费用摊销利息支出	61,315.32
合计	546,969.84

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
房产税	2,267,699.94
增值税	417,753.03
印花税	435,049.43
城市维护建设税	93,096.82
土地使用税	47,118.96
教育费附加	35,891.93
地方教育附加	25,445.90
合计	3,322,056.01

11.5.7.44 销售费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
广告费及宣传推广费	(18,306.44)
其他	10,228.08
合计	(8,078.36)

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
折旧摊销	9,812.43
办公费	2,630.00
其他	19,960.82
合计	32,403.25

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
银行手续费	6,955.19
合计	6,955.19

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
应收账款坏账损失	(30,591.20)
合计	(30,591.20)

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
审计及评估费用	406,840.00
信息披露费	30,000.00
其他	400.00
合计	437,240.00

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
政府补助	98,114.22
罚没收入	3,916.13
其他	0.17
合计	102,030.52

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

补助项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效 日）至2025年12月31日	与资产相关/与收 益相关
商贸流通业创新发展专项资金 奖励	77,961.00	与收益相关
中央补助地方国家电影事业发 展专项资金	20,153.22	与资产相关
合计	98,114.22	-

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
当期所得税费用	1,084,411.00
递延所得税费用	(384,120.27)
合计	700,290.73

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
利润总额	4,384,155.81
按法定税率计算的所得税费用（注）	-
子公司适用不同税率的影响	943,752.60
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,619.27
使用可抵扣暂时性差异的影响	(278,081.14)
合计	700,290.73

注：本基金所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
政府补助	98,114.22
收到租赁保证金	386,608.82
其他	23,020.30
合计	507,743.34

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
期间费用支出	2,548,147.19
退还租赁保证金	3,505,705.14
合计	6,053,852.33

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
融资租赁	107,767.74
合计	107,767.74

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效 日）至2025年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	3,683,865.08
加：信用减值损失	(30,591.20)
资产减值损失	—
固定资产折旧	1,296.31
投资性房地产折旧	12,656,330.97
使用权资产折旧	—
无形资产摊销	18,787.90
长期待摊费用摊销	114,785.24
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）	—
利息支出	546,969.84
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）	(384,120.27)
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）	1,964,228.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	(4,826,897.84)
其他	—
经营活动产生的现金流量净额	13,744,654.30
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	—
融资租入固定资产	—
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	127,276,521.38
减：现金的期初余额	1,584,299,998.42
加：现金等价物的期末余额	—
减：现金等价物的期初余额	—
现金及现金等价物净增加额	(1,457,023,477.04)

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日） 至2025年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,388,181,101.02
其中：佛山海映商业管理有限公司	1,388,181,100.02
佛山佳映商业管理有限公司	1.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	93,653,770.37
其中：佛山海映商业管理有限公司	93,554,069.37
佛山佳映商业管理有限公司	99,701.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	—
取得子公司支付的现金净额	1,294,527,330.65

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日） 至2025年12月31日
一、现金	127,276,521.38
其中：库存现金	—
可随时用于支付的银行存款	127,221,964.35
可随时用于支付的其他货币资金	54,557.03
二、现金等价物	—
其中：3个月内到期的债券投资	—
三、期末现金及现金等价物余额	127,276,521.38
其中：基金或基金内子公司使用受限制的现金及现金等价物	—

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

无。

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

本基金于2025年10月20日成立，扣除本基金预留的基金运营费用后购买专项计划全部份额。专项计划扣除预留费用后收购不动产项目。本基金采用集中度测试的方式判断本基金取得的组合是否构成一项业务，因本基金取得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，本基金判断报告期内收购的组合不构成业务，本次收购为资产收购。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中信证券-中海商业资产1号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持计划	100.00	-	认购
佛山佳映商业管理有限公司	佛山	佛山	非居住房地产租赁、物业服务等		100.00	收购
佛山海映商业管理有限公司	佛山	佛山	非居住房地产租赁、物业服务等	-	100.00	收购

注：本基金购买项目公司不构成业务合并，作为资产购买交易进行确认和计量。

11.5.10 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，则可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。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于2026年2月27日发布的分红公告，本基金向2026年3月3日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每10份基金份额派发红利0.4333元。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

本基金本报告期不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。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
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
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
中海商业发展（深圳）有限公司	运营管理机构（统筹机构）
中海环宇商业管理（深圳）有限公司	运营管理机构（实施机构）
中海环宇商业发展（深圳）有限公司	原始权益人
佛山市中海环宇城商业管理有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司
海纳万商物业管理有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司
中海企业发展集团有限公司	与原始权益人受同一最终控股公司控制的公司

注： 下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年 12月31日
海纳万商物业管理有限公司	物业管理服务	1, 142, 213. 56
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	采购商品	110, 821. 93
合计		1, 253, 035. 49

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
佛山市中海环宇城商业管理有限公司	物业管理收入	328, 957. 69
合计		328, 957. 69

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
佛山市中海环宇城商业管理有限公司	商铺、设备	531, 345. 02
合计		531, 345. 02

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	5,591,310.96
其中：固定管理费	636,584.82
浮动管理费	4,954,726.14
支付销售机构的客户维护费	6.55

注：①固定管理费

本基金的固定管理费为基金管理费。

本基金的固定管理费自基金合同生效之日（含）起，按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为基数（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。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A\times 0.2\%\div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A为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，A为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

11.5.13.4 关联方报酬(续)

11.5.13.4.1 基金管理费(续)

②浮动管理费

本基金的浮动管理费包含基础管理费和激励管理费两个部分。

(1) 基础管理费

运营管理机构每年收取的基础管理费包含如下两个部分：

1) 基础管理费用 $1 = I \times 7\%$ ；其中 I 表示本基础设施项目经审计的当年度实收运营收入，实收运营收入=当期营业收入+（其他收益+营业外收入）-（应收账款期末原值-应收账款期初原值）。当期营业收入按合同金额口径确认，其他收益和营业外收入须剔除运营收入以外部分。该部分费用，将用于覆盖与基础设施项目相关的全部营销活动费、渠道推广费、运营管理机构服务团队人员薪酬及行政费用支出。

2) 基础管理费用 $2 = I \times 4\% + C \times 8\%$ ；其中 I 表示本基础设施项目经审计的当年度实收运营收入， C 表示扣除了基础管理费1及基础管理费2中实收运营收入的4%后的运营净收益，以经审计的金额为准。如当年运营净收益不为正，则按照运营净收益为0计算。该部分费用用于覆盖运营管理机构提供标准化购物中心运营管理体系及信息系统、品牌维护、各类平台资源导入所需的管理输出成本。其中，首个运营期内实收运营收入还应扣除交割审计日与运营相关的坏账准备余额的影响。上述数据均以经审计数据为计算基础，为免歧义，上述运营收入为不含税收入。

(2) 激励管理费

项目公司参考基础设施基金首次申报确定的可供分配金额测算报告及评估报告中记载的相关参数确定首3个运营收入回收期的考核目标值；后续年度根据经基金管理人审批同意后的年度预算制定目标运营净收益。激励管理费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额按比例计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告中载明的相关金额计算确定。

1) 激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益） $\times 20\%$ 。

2) 若年度实际运营净收益低于目标运营净收益，项目公司在基础管理费支付中作对应金额的扣罚（即按照目标运营净收益减去实际运营净收益之差的20%作为扣罚金额）。激励管理费最高收取或扣罚金额不超过对应年度基础管理费用2的金额。

11.5.13.4 关联方报酬（续）

11.5.13.4.1 基金管理费（续）

（2）激励管理费（续）

3) 目标运营净收益为扣除资本性支出后金额。资本性支出目标金额上限每3年确定一次，原则上该3年内资本性支出总额不得超过该3年的资本性支出目标总金额。对于为实现资产价值提升而开展的主动改造，经基金管理人审批后可申请资本性支出专项预算，资本性支出专项预算不参与运营净收益目标金额的计算及考核。

③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。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2025年10月20日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	31,829.46

注：本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金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。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$E = \text{基金净资产} \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

E为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
中海环宇商业发展（深圳）有限公司	60,000,000.00	20.00%	-	-	-	60,000,000.00	20.00%
中信证券	13,346,735.00	4.45%	4,125,365.00	-	4,856,753.00	12,615,347.00	4.21%
合计	73,346,735.00	24.45%	4,125,365.00	-	4,856,753.00	72,615,347.00	24.21%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年10月20日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中信银行活期存款	127,222,064.11	194,411.68
合计	127,222,064.11	194,411.68

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

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

佛山海映商业管理有限公司已根据本基金招募说明书披露的交易安排，于2025年10月27日清偿广东华兴银行股份有限公司全部贷款本息，中海企业发展集团有限公司就该笔贷款提供的担保责任已于当日解除。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	
		账面余额	坏账准备
应收租赁款	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	76,577.26	666.22
代垫能耗费	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	31,206.95	—
合计		107,784.21	666.22

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	318,292.41
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	318,292.41
应付管理人报酬	中海商业发展（深圳）有限公司	1,391,729.58
应付管理人报酬	中海环宇商业管理（深圳）有限公司	1,900,951.87
应付物业管理费用	海纳万商物业管理有限公司	735,184.46
应付托管费	中信银行股份有限公司	31,829.46
应付货款	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	40,427.12
合计		4,736,707.31

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

本基金本报告期无利润分配事项。根据本基金管理人于2026年2月27日发布的分红公告，本基金向2026年3月3日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每10份基金份额派发红利0.4333元。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	3,683,865.08	-
本期折旧和摊销	12,791,200.42	-
本期利息支出	546,969.84	-
本期所得税费用	700,290.73	-
本期税息折旧及摊销前利润	17,722,326.07	-
调增项		
1. 其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,584,299,998.42	-
调减项		
1. 当期购买不动产项目等资本性支出	-1,296,199,510.95	-
2. 支付的利息及所得税费用	-3,288,803.19	-
3. 应收和应付项目的变动	-649,488.97	-
4. 偿还借款支付的本金	-174,608,000.00	-
5. 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	-114,274,709.06	-
本期可供分配金额	13,001,812.32	-

11.5.16 收益分配情况（续）

11.5.16.2 可供分配金额计算过程（续）

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支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、运营管理机构的运营管理费、运营费用、保险费、待缴纳的税金、租赁押金及待偿付的经营性负债等的金额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。

本基金所投资的不动产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，交易价格受到不动产项目经营情况、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。

11.5.18 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

(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

(i) 各层次金融工具公允价值

截至2025年12月31日止，本基金未持有按公允价值计量的金融资产和负债。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii) 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2025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2025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不动产项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，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华夏中海商业REIT投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于2025年12月31日，该不动产项目的市场价值约为人民币129,000.00万元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、预测期现金流、折现率等。本基金的基金管理人管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估，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
库存现金	-
银行存款	7,270,156.06
其他货币资金	-
小计	7,270,156.06
减：减值准备	-
合计	7,270,156.06

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日
活期存款	7,270,056.30
应计利息	99.76
小计	7,270,156.06
减：减值准备	-
合计	7,270,156.06

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,584,200,000.00	-	1,584,200,000.00
合计	1,584,200,000.00	-	1,584,200,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准 备余额
中信证券-中海商业资产1号资产支持专项计划	-	1,584,200,000.00	-	1,584,200,000.00	-	-
合计	-	1,584,200,000.00	-	1,584,200,000.00	-	-



营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

91110000051421390A

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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 人民币元 10000 万元

成立日期 2012 年 08 月 01 日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号东方广场安永
大楼17层01-12室

登记机关



2026 年 03 月 11 日

证书序号: 0004095

说明

- 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，准予从事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:

二〇一二年七月二十九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
首席合伙人: 毛鞍宁
主任会计师:
经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业
执业证书编号: 11000243
批准执业文号: 财会函 (2012) 35 号
批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日

从事证券服务业务会计师事务所备案信息及基本信息
(截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100005142139068	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855453270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000559649382G	1100241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	1101048	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	1101041	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000053873870X8	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078263333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827280072	44010079	2020-11-02
10	广东中联信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	9135010008433028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914103007703294606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108569499234D	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106088242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	91440300770329222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	9151050008339172Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆大会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896440376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785632412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105085458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰振会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200MA3TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592342655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	9100000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	9120896087900	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	9110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078X	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569U	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中证大通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010808989906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

附件:

从事证券服务业务会计师事务所备案信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

28

【大中小】【打印北京】【关闭窗口】



联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部
地址: 北京市西城区金台路11010202000006号
技术支持: 财政部信息中心
中华人民共和国财政部 版权所有, 如蒙转载, 请注明来源



姓名: 林扬
Full Name: 林扬
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1990-01-17
Date of Birth: 1990-01-17
工作单位: 安永华明会计师事务所
Working Unit: 安永华明会计师事务所
身份证号: 460103199001171220
Identity Card: 460103199001171220



姓名: 林扬
证书编号: 110002433211



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.

110002433211

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

二〇〇九年六月八日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d



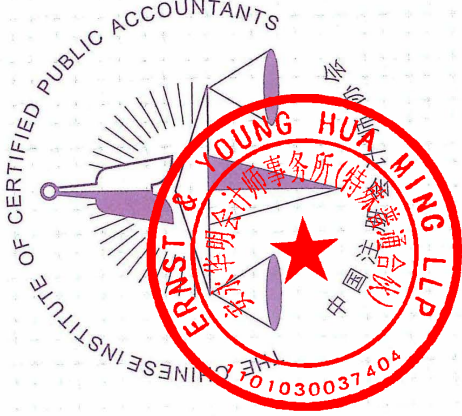
年度检验登记 Annual Renewal Registration

证书经检验合格,
The certificate is valid for
this renewal.



年 月 日
/y /m /d





姓名 Full name 曹 晶
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1991-02-21
工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所
(特殊普通合伙) 广州分所
身份证号 Identity card no. 450103199102211028



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.



证书编号: 110002434075
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 07 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d