

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华安基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

送出日期：2026 年 3 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 26 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，并确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	7
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	11
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	12
3.8 报告期内发生的关联交易	12
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	12
3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	12
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	16
4.4 项目公司经营现金流	19
4.5 项目公司对外借入款项情况	19
4.6 不动产项目投资情况	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	20
4.8 不动产项目相关保险的情况	20
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	20
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	23
4.11 其他需要说明的情况	23
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	23
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	23
5.2 投资组合报告附注	24
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	24

§ 6 回收资金使用情况	24
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	24
§ 7 管理人报告	25
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	25
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	26
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	29
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	30
§ 8 运营管理机构报告	31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	31
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	31
§ 9 其他业务参与者履职报告	32
9.1 托管人报告	32
9.2 资产支持证券管理人报告	33
9.3 其他专业机构报告	33
9.4 原始权益人报告	34
§ 10 审计报告	35
10.1 审计报告基本信息	35
10.2 审计报告的基本内容	35
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	37
§ 11 年度财务报告	37
11.1 资产负债表	37
11.2 利润表	40
11.3 现金流量表	42
11.4 所有者权益变动表	45
11.5 报表附注	49
§ 12 评估报告	102
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	102
12.2 评估报告摘要	102
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	103
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	104
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	104
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	104
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	104
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	104
§ 13 基金份额持有人信息	104
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	104
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	105
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	106

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	107
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况	107
§ 14 不动产基金份额变动情况	107
§ 15 重大事件揭示	107
15.1 基金份额持有人大会决议	107
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	107
15.3 不动产基金投资策略的改变	108
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	108
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	108
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	108
15.7 其他重大事件	108
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	110
§ 17 备查文件目录	110
17.1 备查文件目录	110
17.2 存放地点	111
17.3 查阅方式	111

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华安百联消费 REIT
场内简称	百联消费(扩位简称:华安百联消费 REIT)
基金代码	508002
交易代码	508002
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 7 月 11 日
基金管理人	华安基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	1,000,000,000.00 份
基金合同存续期	21 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024 年 8 月 16 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资策略	本基金主要投资策略包括基础设施资产的运营管理和投资策略、其它投资策略。其中，基础设施资产的运营管理和投资策略包括基础设施资产运营管理策略、基金扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，以获取基础设施运营收益并承担基础设施资产价格波动，其预期风险与收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本基金收益分配采取现金分红方式，在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。 2. 每一基金份额享有同等分配权。 3. 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	华安未来资产管理（上海）有限公司
运营管理机构	上海百联集团股份有限公司（运营管理统筹机构）、上海百联又一城商业管理有限公司（运营管理实施机构）

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：上海又一城购物中心

项目公司名称	上海又一城购物中心有限公司
不动产项目业态	商业零售
不动产项目主要经营模式	主要经营模式为对外出租和运营管理,其收入来源主要包括租赁业务收入、联销业务收入、停车费及其他多经收入。
不动产项目地理位置	上海市杨浦区淞沪路 8 号

2.3 不动产基金扩募情况

截至报告期末,本基金未进行扩募。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理统筹机构	运营管理实施机构
名称	华安基金管理有限公司	上海百联集团股份有限公司	上海百联又一城商业管理有限公司
信息披露事务负责人	姓名	杨牧云	杨琴
	职务	督察长	财务总监、董事会秘书
	联系方式	021-38969999	021-63229537
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 B 楼 2118 室	中国(上海)自由贸易试验区张杨路 501 号 11 楼 1101 室	上海市杨浦区淞沪路 8 号 1 层 G09-01F01-TG-0001
办公地址	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31 - 32 层	上海市六合路 58 号新一百大厦 13 楼	上海市杨浦区淞沪路 8 号 6 层
邮政编码	200120	200001	200082
法定代表人	徐勇	张申羽	孙秋璟

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国工商银行股份有限公司	华安未来资产管理(上海)有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	中国(上海)自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室	中国(上海)自由贸易试验区银城路 8 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	上海市浦东新区浦东南路 360 号 38 楼	中国(上海)自由贸易试验区银城路 8 号
邮政编码	100140	200120	200120
法定代表人	廖林	杜焯君	张岫(负责人)

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
----	----	------

会计师事务所	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载不动产基金年度报告正文的管理人互联网网址	www.huaan.com.cn
不动产基金年度报告备置地点	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 8 号国金中心二期 31 - 32 层

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年 7 月 11 日-2024 年 12 月 31 日
本期收入	237,694,766.12	103,246,832.78
本期净利润	28,110,433.60	8,069,010.32
本期经营活动产生的现金流量净额	151,666,234.75	57,003,376.75
本期现金流分派率(%)	4.86	2.66
年化现金流分派率(%)	4.86	5.59
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	2,348,632,307.97	2,460,978,289.66
期末不动产基金净资产	2,198,349,435.85	2,310,419,009.27
期末不动产基金总资产与净资产的比例(%)	106.84	106.52
内部收益率(%)	-	-

注：本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值，年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 7 月 11 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.1983	2.3104

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	145,962,195.35	0.1460	-
2024 年	63,208,478.65	0.0632	为 2024 年 7 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	140,180,007.02	0.1402	-
2024 年	29,650,002.36	0.0297	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期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	28,110,433.60	-
本期折旧和摊销	119,938,717.19	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	464,320.34	-
本期息税折旧及摊销前利润	148,513,471.13	-
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	4,354,346.64	-

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）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	164,760.63	-
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-39,147.94	-
2-当期购买不动产项目等资本性支出	-7,031,235.11	-
本期可供分配金额	145,962,195.35	-

注：未来合理相关支出预留中考虑了本报告期使用前期已预留的部分资本性支出、前期已预留但实际未使用的不可预见费用、2024 年度基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、审计费，以及未来资本性支出的合理预留、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、审计费等。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本基金本报告期内可供分配金额为 145,962,195.35 元，相较上年同期可供分配金额 63,208,478.65 元变化超过 10%。变化主要原因为本报告期与上年同期期间天数存在差异。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本期根据项目实际运营等情况设置未来合理支出相关预留调整项。未来合理相关支出预留中考虑了本报告期使用前期已预留的部分资本性支出 7,031,235.11 元、前期已预留但实际未使用的不可预见费用 1,042,308.15 元、前期已预留并于本期支付的产品费用合计 2,495,946.86 元，以及未来资本性支出的合理预留 5,945,000.00 元、预留未来合理期间内需要偿付的产品费用合计 4,459,729.49 元，如本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、审计费等。

上年同期未来合理支出相关预留调整项列示为-11,860,439.51 元（调减项），包括资本性支出的合理预留、2024 年度的产品费用、不可预见费用预留。截至本报告期末，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%，主要原因为不可预见费用预留实际未使用，部分资本性支出项目尚在实施过程中，尚未达到结转条件。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额(万元)	招募说明书预测数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	14,596.22	14,503.06	100.64	不动产项目实际

				经营的正常波动
--	--	--	--	---------

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

基金管理人（华安基金管理有限公司）：每日固定管理费计算方式为 $H_a = E \times 0.16\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。本报告期内计提的管理费为 3,705,212.90 元，报告期内支付 2024 年度管理费 1,774,091.82 元。

资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费计算方式为 $H_b = E \times 0.04\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。本报告期内计提的管理费为 926,305.05 元，报告期内支付 2024 年度管理费 440,973.54 元，支付 2025 年度前三季度管理费 693,363.81 元。

托管人（中国工商银行股份有限公司）：按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01% 的年费率计提。本报告期内计提的托管费为 231,575.35 元，报告期内支付 2024 年度托管费 110,881.50 元。

运营管理机构（上海百联集团股份有限公司担任运营管理统筹机构，上海百联又一城商业管理有限公司担任运营管理实施机构）：根据本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（一）基金的管理费用”之“2、运营管理费”以及运营管理服务协议等相关约定，本报告期内基于项目公司运营收入计提的运营管理费 32,134,725.13 元，本报告期内向运营管理机构支付了归属于 2024 年度及 2025 年度的运营管理费 39,131,158.59 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（一）基金的管理费用”之“2、运营管理费”以及运营管理服务协议等相关约定，本报告期内基于项目公司运营净收入计算的绩效运营管理费约-72 万元，将用于抵扣下一期应向运营管理机构支付的基础运营管理费。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期不存在不动产项目资本性支出合计发生金额占当年收入比例超过 10% 的情况。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

本基金关联交易定价整体遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，对应的关联关系、交易主体、交易对象、交易目的、交易金额详见本报告“11.5.12 关联方关系”、“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”部分。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

本报告期内不动产基金业务各参与人无新增或变更不动产基金相关承诺，不存在承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益或者变更承诺的情况。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

不动产项目运营起始时间为 2007 年 1 月，截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目运营时间约 19 年。

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目整体可租赁面积 58,329.91 平方米。其中，租赁业务面积 40,588.60 平方米，占比 69.58%；联销业务面积 17,736.31 平方米，占比 30.41%；经销业务面积 5 平方米，占比 0.01%。项目整体已出租面积 55,732.34 平方米，出租率 95.55%。报告期内租赁部分平均租金单价为 228 元/平方米/月。报告期内租赁业务收缴率为 100%。

合同期限方面，截至 2025 年 12 月 31 日，项目整体加权平均签约年限 3.69 年，加权平均剩

余租期 2.15 年。

客流及会员数量方面，本报告期内，项目实现客流量 2,333.83 万人次，截至 2025 年 12 月 31 日，项目会员数量达到 65.06 万人。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025年1月1日至2025年12月31日)/报告期末(2025年12月31日)	上年同期(2024年7月11日(基金合同生效日)至2024年12月31日)/上年同期末(2024年12月31日)	同比(%)
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	58,329.91	56,311.71	3.58
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	55,732.34	53,813.14	3.57
3	出租率	报告期末时点出租率=报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	95.55	95.56	-0.01
4	报告期内租赁部分平均租金单价	报告期内月末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价的平均值，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金	元/平方米/月	228.00	253.00	-9.88
5	加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.15	2.39	-10.04
6	租赁业务收缴率	租赁业务收缴率=(当期营业收入-截至报告期末当期应收未收应收账款)/当期营业收入，并剔除增值税及因账期原因按照权责发生口径计提的提成租金收入影响，其中当期营业收入指租金收入和物业管理费收入	%	100.00	100.00	0.00

注：根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》规定，不动产项目涉及商业零售、办公等相关业态的，基金管理人应当在年度报告

中披露“报告期内平均租金单价”，故将报告期以及上年同期不动产项目运营指标中“租赁部分平均租金单价”指标调整为“报告期内租赁部分平均租金单价”。此外，本基金于 2024 年 7 月 11 日成立，故上年同期数据非完整年度。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：上海又一城购物中心

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日) /报告期末 (2025 年 12 月 31 日)	上年同期 (2024 年 7 月 11 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日) /上年同期末(2024 年 12 月 31 日)	同比 (%)
1	可供出租面积	报告期末时点可供出租面积	平方米	58,329.91	56,311.71	3.58
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	55,732.34	53,813.14	3.57
3	出租率	报告期末时点出租率=报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	95.55	95.56	-0.01
4	报告期内租赁部分平均租金单价	报告期内月末时点租约中的固定租金部分对应的加权平均租金单价的平均值，未考虑纯提成租户以及固定租金与提成租金取高租户收取的提成租金	元/平方米/月	228.00	253.00	-9.88
5	加权平均剩余租期	报告期末加权平均剩余租期为各租约剩余期限以其租赁面积为权重计算的加权平均值	年	2.15	2.39	-10.04
6	租赁业务收缴率	租赁业务收缴率=(当期营业收入-截至报告期末当期应收未收应收账款)/当期营业收入，并剔除增值税及因账期原因按照权责发生口径计提的提成租金收入影响，其中当期营业收入指租金收入和物业管理费收入	%	100.00	100.00	0.00

注：根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》规定，不动产项目涉及商业零售、办公等相关业态的，基金管理人应当在年度报告

中披露“报告期内平均租金单价”，故将报告期以及上年同期不动产项目运营指标中“租赁部分平均租金单价”指标调整为“报告期内租赁部分平均租金单价”。此外，本基金于 2024 年 7 月 11 日成立，故上年同期数据非完整年度。

4.1.4 其他运营情况说明

本报告期内项目租金收入为 7,742.56 万元，前五名租户的租金收入分别为 1,857.78 万元、261.52 万元、205.86 万元、178.46 万元及 165.90 万元，占全部租金收入的比例分别为 23.99%、3.38%、2.66%、2.30%和 2.14%。

租户结构方面，截至 2025 年 12 月 31 日，项目正在执行租赁及联销的商户合计 267 户，其中租赁业务 117 户，联销业务 150 户。项目已租赁面积中以零售业态为主，占比 46%，娱乐业态占比 22%，餐饮业态占比 23%，配套服务业态占比 9%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

根据上海市统计局数据，2025 年，全市实现社会消费品零售总额 16,600.93 亿元，同比增长 4.6%，其中商品零售额 14,670.46 亿元，同比增长 5.5%。全市居民人均可支配收入 9.20 万元，同比增长 4.1%，人均消费支出 5.48 万元，同比增长 3.9%。居民收入与消费支出保持稳定增长。

根据戴德梁行的相关统计，上海市共分布 7 个国际级消费集聚区，29 个市级商业中心。截至 2025 年末，全市合计约 350 多座中高端零售物业。中高端购物中心市场总存量约 2,595.77 万平方米。截至 2025 年末，全市中高端购物中心整体空置率为 9.23%，其中核心商圈零售物业空置率 5.36%，非核心商圈空置率 9.75%。展望未来，2026 年至 2029 年核心区预计新增供应 76 万平方米，主要集中在南京西路、淮海中路、徐家汇及陆家嘴商圈。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本项目位于上海市杨浦区五角场商圈，商圈内主要竞品为合生汇与万达广场。

合生汇由合生商业运营，于 2016 年开业，商业面积约 17 万平方米，该项目定位为年轻人聚集地，致力于打造潮流文化，引领潮流文化风向标。目标客群为周边地区的家庭客群、学生客群和商务白领客群，少量跨区域消费客群。合生汇围绕年轻消费力和沉浸式体验持续优化品牌组合，重点布局快闪店、潮流零售及轻量化消费业态。合生汇现存品牌约 400 家，主要品牌为 Apple Store、星巴克臻选咖啡等，2025 年新引入 allbirds、SCOFIELD、SALOMON、北面户外旗舰店等，同时引

入云贵菜系及众多餐饮首店，如上海首店烤匠、贵 guui、MOST 最洋食、沸点计划、野山桐等。

万达广场由万达商管运营，于 2006 年开业，商业面积约 25 万平方米，定位“时尚潮流标杆购物中心”，涵盖了化妆品、时装、文创、特色餐饮、音乐娱乐、儿童消费、配套服务等各种业态，目标客群为周边地区的家庭客群、学生客群和社区商业客群。万达广场现存品牌约 240 个，商场内已入驻了万达影城、上海书城等知名品牌，2025 年引入 UR 旗下品牌本来、小天鹅城市超级体验店、二次元漫魂上海旗舰、宝可梦卡牌官方道馆、左庭右院等品牌。

与周边竞品相比，本项目聚焦品质家庭核心客群，在巩固现有零售品牌优势的基础上，引入大量商圈首店及上海首店，并补充商圈内缺失的服务体验业态，与周边竞品形成差异化经营格局。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

2025 年 10 月，商务部等 5 部门办公厅联合印发了《城市商业提质行动方案》，明确提出“一店一策”开展存量商业设施改造，鼓励多元业态创新，支持“商业+旅游”“商业+文化”“商业+体育”等融合发展。政策鼓励利用现有空间引进沉浸式体验、演艺剧场、文创展览等业态。政策要求对主要商圈、商业综合体的坪效及出租率开展动态监测，防范化解存量风险。

2025 年 9 月，上海市商务委等 7 部门印发《加强上海商业品牌建设行动计划》，旨在提升上海商业品牌的集聚度、知名度、美誉度。政策升级了首发经济支持政策，支持新产品、新业态、新模式、新潮流在上海首创、首发，鼓励鼓励新锐品牌在重点商圈、特色街区、电商平台集聚发展，协调相关商铺、流量、专业服务等资源支持。鼓励集中式商业、特色街区、商务楼宇为初创品牌提供空间资源，帮助初创品牌展示推广。

4.2.4 不动产项目所属行业其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	624,487,093.04	653,368,764.84	-4.42
2	总负债	1,738,062,858.44	1,740,028,528.46	-0.11
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	231,469,599.68	94,709,175.60	144.40
2	营业成本/费用	262,972,882.85	117,914,833.36	123.02
3	EBITDA	158,564,952.67	65,292,634.37	142.85

注：1. 本期项目公司营业收入、营业成本/费用、EBITDA 对比上年同期金额变动比例较大，主要系计算期间不同。本期项目公司运营财务数据期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，为

一个完整年度；上年同期项目公司运营财务数据期间为 2024 年 7 月 12 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，非一个完整年度，下同。

2. 项目公司总负债高于总资产系项目公司完成吸收合并上海百淞咨询管理有限公司（以下简称“SPV 公司”）后，承继 SPV 公司对专项计划的股东借款负债，导致项目公司的总负债增加，该安排系为搭建项目股债结构。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：上海又一城购物中心有限公司

序号	构成	报告期末（2025年12月31日）金额（元）	上年末（2024年12月31日）金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	货币资金	168,078,990.90	173,153,903.63	-2.93
2	投资性房地产	406,377,154.05	434,514,359.62	-6.48
主要负债科目				
1	长期应付款	1,555,902,443.00	1,555,902,443.00	0.00

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：上海又一城购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	77,425,575.43	33.45	30,766,263.60	32.48	151.66
2	联销收入	91,889,575.59	39.70	39,798,942.72	42.02	130.88
3	物业及综合管理费收入	39,834,333.81	17.21	15,253,064.94	16.11	161.16
4	其他收入	22,320,114.85	9.64	8,890,904.34	9.39	151.04
5	营业收入合计	231,469,599.68	100.00	94,709,175.60	100.00	144.40

注：1. 本期项目公司营业收入合计及构成对比上年同期金额同比变化较大，主要系计算期间不同。本期项目公司运营财务数据期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，为一个完整年度；上年同期项目公司运营财务数据期间为 2024 年 7 月 12 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，非一个完整年度。

2. 其他收入主要为经销收入、多经及广告收入、停车位收入等。

3. 若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，系四舍五入原因造成，下同。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：上海又一城购物中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年同期 2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日		金额同比变化 （%）
		金额	占该项目总成本比例 （%）	金额	占该项目总成本比例 （%）	
1	折旧与摊销	29,270,215.54	11.13	14,373,349.12	12.19	103.64
2	物业管理费	9,385,354.36	3.57	6,481,823.35	5.50	44.79
3	经销成本	5,957,179.77	2.27	3,104,654.81	2.63	91.88
4	税金及附加	20,168,590.78	7.67	8,031,075.54	6.81	151.13
5	销售费用	17,244.21	0.01	-194,955.69	-0.17	-108.85
6	管理费用	44,990,456.23	17.11	19,323,078.72	16.39	132.83
7	财务费用	153,183,841.96	58.25	66,795,807.51	56.65	129.33
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	262,972,882.85	100.00	117,914,833.36	100.00	123.02

注：1. 本期项目公司营业成本及费用合计及构成对比上年同期金额同比变化较大，主要系计算期间不同。本期项目公司运营财务数据期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，为一个完整年度；上年同期项目公司运营财务数据期间为 2024 年 7 月 12 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，非一个完整年度。

2. 上年同期销售费用为负主要系冲回前期预提但实际未使用的销售费用。

3. 财务费用主要为股东借款利息费用。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：上海又一城购物中心有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年同期 2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
				指标数值	指标数值
1	毛利额	营业收入-营业成本	元	186,856,850.01	70,749,348.32
2	毛利率	$(\text{营业收入}-\text{营业成本})/\text{营业收入} \times 100\%$	%	80.73	74.70
3	息税折旧摊销前净利率	$(\text{利润总额}+\text{利息费用}+\text{折旧摊销})/\text{营业收入} \times 100\%$	%	68.50	68.94

注：本期项目公司毛利额对比上年同期金额差异较大，主要系计算期间不同。本期项目公司运营财务数据期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，为一个完整年度；上年同期项目公司运营财务数据期间为 2024 年 7 月 12 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，非一个完整年度。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1. 收入归集和支出管理

项目公司根据《资金监管协议》开立专门用于接收不动产项目产生的运营收入及其他收入（如有），并对外进行支付的人民币资金账户，包括基本户和一般户。项目公司以基本户收取不动产项目现金流入，并对外支付不动产项目运营支出和费用；以一般户用于向计划管理人（代表专项计划）偿付标的债权，支付股东分红（如有），划付保证金、支付暂收款和其他款项以及进行合格投资等。

2. 现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 173,153,903.63 元。报告期内，收入归集总金额为 812,077,745.42 元，上年同期（2024 年 7 月 12 日（股权交割日）至 2024 年 12 月 31 日，下同）为 309,742,681.00 元，主要为租赁收入、联销收入及其他经营活动相关收入；对外支出总金额为 817,152,658.15 元，上年同期为 285,189,697.04 元，主要为支付不动产项目的运营成本（物业费、能源费等）、暂收款、税费（增值税、消费税等）以及股东借款利息等。截至本报告期末，项目公司货币资金余额 168,078,990.90 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。单一客户名称为上海百联又一城商业管理有限公司，其关联方包括上海百联集团股份有限公司、上海百联食百鲜商业经营管理有限公司、上海上影百联影院管理有限公司、上海三联(集团)有限公司、上海百联百货经营有限公司。报告期内，上述单一客户及其关联方整体经营情况稳定，相关交易遵循市场化定价原则，公平公开确定交易价格，定价公允。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施 的说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目向中国太平洋财产保险股份有限公司购买了商业楼宇财产一切险、机器损坏险、公众责任险。

商业楼宇财产一切险承保范围为：承保由于自然灾害或意外事故造成保险标的直接物质损坏或灭失，但不包括保单所列之除外责任；保险期限内总保额为 23.56 亿元。报告期内，不动产项目因商铺漏水获得理赔 24,353 元，因顶棚、围栏玻璃破裂获得理赔 57,500 元，理赔金额合计 81,853 元，上述事项未对不动产项目的正常运营造成影响。

机器损坏险承保范围为：在保险期间内，因保单所列原因引起或构成突然的、不可预料的意外事故造成的物质损坏或灭失，但不包括保单所列之除外责任；保险期限内总保额为 1.3 亿元。报告期内未发生相关理赔事项。

公众责任险承保范围为：在保险期间内，被保险人在列明的场所范围内，在从事经营活动或自身业务过程中因过失导致意外事故发生，造成第三者人身伤害或财产损失并且受害方在保险期限内首次提出赔偿请求，依照中华人民共和国法律（不含香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）应由被保险人承担的经济赔偿责任，但不包括保单所列之除外责任；保险期限内总保额为 2,000 万元。报告期内，不动产项目因顾客不慎被商场转门夹伤手背获得理赔 1,668.90 元，因公区吊顶脱落获得理赔 580 元，因电梯通道及地面不平整获得理赔 1,433 元，理赔金额合计 3,681.90 元，上述事项未对不动产项目的正常运营造成影响。

4.9 不动产项目回顾总结和 future 展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，不动产项目实现营业收入 23,146.96 万元，其中租金收入 7,742.56 万元，联销收入 9,188.96 万元，物业及综合管理费收入 3,983.43 万元，其他收入 2,232.01 万元。营业成本 4,461.27 万元。息税折旧摊销前净利率 68.50%。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

本报告期内，本项目继续围绕“一体两翼、双轮驱动”的持续经营理念，聚焦品质家庭的核心客群，打造区域内零售高品质标杆定位的综合型购物中心，各项工作按照年度经营计划稳步开展，经营情况稳定，具体如下：

1、零售领域升级迭代，构筑时尚矩阵

1F 集中引入高阶户外品牌 Kolon、MAMMUT、Helly Hansen、狼爪、哥伦比亚，共同营造高阶户外氛围。同时新引入新潮设计师饰品品牌 FELLALA，以及国内头部化妆品品牌 MGP，丰富饰品与化妆品的细分品类。

2F 引入新品牌林清轩，同时引入女装头部品牌 YI、EIN，进一步提高商圈女装零售地位，品牌独特的设计及巧思，能精准吸引品质家庭目标客群，强化购物中心“年轻化”“品质化”标签，为购物中心导入更多高质量客流。

3F 引入少淑女装品牌迪卡轩，丰富女装业态，吸引该品牌的固有客群，为商场带来新增流量并促进连带消费，强化整体时尚形象和市场竞争力。

4F 迈雅、九牧王进行装修升级，采用最新形象，旨在巩固商务男装品牌的零售地位，实现品牌价值与顾客体验的良性循环，提升顾客的购物体验与新鲜感。

2、创新娱乐业态，打造客流引擎

4F 引入异次元密室，构建全景沉浸式密室逃脱矩阵，创新全龄层娱乐体验，丰富业态组合，打造新型娱乐社交平台。

6F 南区引入高端健身品牌 AG 健身（区域首店），品牌消费客单价居健身行业上游水平，聚集高净值客群，与项目内的高阶户外、时尚餐饮等业态形成消费联动，进而带动项目整体客群质量与消费转化效率的提升。

8F 南区引入 TA 山攀岩（区域首店），契合年轻人健身社交需求，又能满足亲子互动场景，有效吸引家庭客群与年轻消费群体，扩大客流基数，强化商场“活力、潮流”的品牌标签，为商场注入持续吸引力。

9F 南区室内声光电剧场及密室的头部品牌屋有岛部分主题装修筹开中，组合打造区域旗舰店，提供沉浸式游戏体验，扩大商场的客源覆盖范围。

3、餐饮生态同步扩容，持续丰富品牌结构

B1 层引入网红烘焙品牌熊治面包、热门柠檬茶品牌林里、网红冰淇淋野人先生冰淇淋、经典快餐肯德基、热门品牌暖爸鲜米酒、杨浦首店怡满分糖水、一人食日式火锅寿熹家等品牌，进一步强化下午茶消费场景。

7F 引入上海首店阿鼎沙茶牛腩煲、国民餐饮品牌小菜园、旋转寿司头部品牌滨寿司，为家庭客群提供更丰富的选择。未来也将通过引入更多轻餐、时尚餐饮类品牌，有效利用餐饮的“引流”和“留客”特性，进一步完善全时段的餐饮链条。

预算方面，本报告期内实现运营净收入 15,856 万元，预算完成率约 96%。

根据消费市场现状、商圈竞争环境及实际经营情况，运营管理机构针对未来经营方针，制定了如下策略：

1、整体的业态规划思路

2026 年，本项目将紧扣“品质家庭、精致女性、轻质生活”三大关键词，以品质零售为基底，融合沉浸式体验与社交聚落功能，致力于打造区域商业品质新标杆。在空间上进行布局优化调整，打造三个消费体验场景：

(1) 轻质生活动能场：以轻户外、轻运动体验为核心，连接跑步、骑行、露营、攀岩等轻运动场景，使项目成为都市与自然之间的“能量补给站”。

(2) 精致生活松弛场：以家庭友好、亲子陪伴、温暖慢生活为核心，构建“城市第二客厅”式的惬意体验。

(3) 多元生活补给场：通过密室、电竞、电影、KTV、轻食等多元体验，让年轻客群与家庭客群在此“随时补给、随心社交”。

2、各楼层的业态调改及招商计划

(1) 激活两翼，构建活力体验空间：1F-6F 南北两端将以“体验驱动零售”为核心策略，压缩零售面积、强化娱乐配套品牌影响力，补充多元服务体验业态，构建以互动消费为引领的新型场景，实现从单一购物向复合体验的功能转型。B1 及 1F-5F 北区将聚焦年轻客群，打造以沉浸式体验与特色文化为主题的活力空间，通过场景设计与内容运营增强参与感，塑造具有辨识度的文化标签，形成对区域年轻消费者的吸引力。

(2) 双向引流，形成顶层底层联动格局：B1 将聚焦精致简餐与潮流零售，依托地铁客流优势，优化小型餐饮品牌组合，并引入数码潮流业态，精准触达周边品质客群的日常消费需求。7F-9F 以家庭餐饮与娱乐主力店为核心，通过餐饮与沉浸式娱乐体验，吸引目的性消费客群，提升高楼层商业价值。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

2026 年 3 月，《政府工作报告》提出深入实施提振消费专项行动。激发居民消费内生动力和促消费政策并举，推动消费持续增长。促进商品消费扩容升级，安排超长期特别国债 2,500 亿元支持消费品以旧换新，优化政策实施机制。实施服务消费提质惠民行动，打造一批带动面广、显示度高的消费新场景，加快培育消费新增长点。活跃线下消费，激发下沉市场消费活力。

展望未来，上海围绕首发经济与精品消费推出一系列措施，印发了《上海市商圈能级提升三年行动方案（2024-2026）》，通过上海市旅游节、金秋旅游购物季、商圈消费券等刺激消费措施进一步提振市场，促进消费。新兴业态逐步兴起，二次元 IP 消费驱动拓店，文化演绎带动市场。不动产项目将关注目标客户的精神与情绪价值需求，采取多元化运营策略提升项目运营水平。

未来不动产项目将紧扣“品质家庭、精致女性、轻质生活”三大关键词，以品质零售为基底，融合沉浸式体验与社交聚落功能，致力于打造区域商业品质新标杆，成为北上海引领性的综合型购物中心。聚焦高阶户外、时尚生活方式、品质餐饮三大方向，引入更多首店级与区域稀缺品牌。深化娱乐体验业态与文化艺术内容，使商场从“购物场所”迈向“生活方式主场”。打造区域“品质生活中心”，为家庭、年轻人、白领等多客群提供更有层次、更有记忆点的消费体验。

相较于周边竞品，项目锚定品质家庭客群核心需求，在巩固现有零售品牌优势的基础上，同步提档升级娱乐体验类商户的品牌影响力与服务能级。引入大量商圈首店及上海首店，填补商圈内服务体验业态空白，构建与周边竞品的差异化竞争壁垒。通过多元化运营策略，全面提升整体运营效能。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-

	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	5,280,664.67	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	5,280,664.67	100.00

5.2 投资组合报告附注

本报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体没有被监管部门立案调查的，也没有在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人根据法律法规要求履行估值及净值计算的复核责任。本基金管理人设有估值委员会，负责在证券发行机构发生了严重影响证券价格的重大事件时，评估重大事件对投资品种价值的影响程度、评估对基金估值的影响程度、确定采用的估值方法、确定该证券的公允价值；同时将采用的估值方法以及采用该方法对相关证券的估值与基金的托管银行进行沟通。估值委员会成员由首席投资官、公司分管运营、专户的领导、指数与量化投资部负责人、固定收益部门负责人、投资研究部负责人、基金组合投资部负责人、基金运营部负责人、产品部负责人、风险管理部负责人、全球投资部负责人等人员组成，具有多年的证券、基金从业经验，熟悉相关法律法规，具备行业研究、风险管理、法律合规或基金估值运作等方面的专业胜任能力。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

本基金管理人已与中央国债登记结算有限责任公司及中证指数有限公司签署服务协议，由其按约定分别提供银行间同业市场及交易所交易的债券品种的估值数据。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人上海百联集团股份有限公司承诺将 60%（含）以上的净回收资金直接投向原始权益人持有的在建基础设施资产或以资本金注入等合法合规的方式投入在建项目或前期工作成熟的新项目，确保投入项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求，承诺将不超过 30%的净

回收资金用于盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。本基金发行后，原始权益人净回收资金金额 123,585.35 万元。根据本基金于 2025 年 4 月 16 日披露的《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金投向的公告》，为提升净回收资金使用进度及效果，原始权益人在履行了内部有关审批程序后，拟变更净回收资金投向，并已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。报告期末，净回收资金余额为 26,050.66 万元，占全部净回收资金比例为 21.08%。剩余净回收资金将继续用于青浦二期项目、成都熊猫基地项目的建设。

为进一步规范净回收资金的管理和运营，原始权益人制定了《基础设施 REITs 回收资金管理办法》。在净回收资金使用过程中，回收资金使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

基金管理人自 2021 年 6 月 7 日起，管理华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金（自 2023 年 6 月 28 日起，华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金正式更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金）。2024 年 7 月 11 日起，管理华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金。2024 年 12 月 12 日起，管理华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
从静	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	8 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括消费基础设施、租赁型住房、产业园等资产类型的运营及管理决策评审等工作。	硕士研究生，8 年基础设施项目运营管理经验，曾任上海万科企业有限公司投资合伙人。2023 年 8 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

						的基金经理。
骆桑若	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	7 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的运营管理工作，包括商业地产项目运营管理、住宅项目的招租运营管理、物流项目等投融资事项的预审工作、集团总部经营服务业务发展策略研究、预算管理等工作。	硕士研究生，7 年基础设施项目运营管理经验。曾任万科集团总部财务运营合伙人。2023 年 10 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。
赵颖	本基金的基金经理	2024 年 7 月 11 日	-	7 年	除管理本基金外，曾参与如下项目的投资管理工作，包括基础设施收费资产支持专项计划、商业地产类 REITs 项目等。	硕士研究生，7 年基础设施项目投资管理经验，曾任上海光大证券资产管理有限公司产品经理、项目经理。2023 年 3 月加入华安基金，2024 年 7 月起，担任华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。

注：此处的任职日期和离任日期均指公司作出决定之日，即以公告日为准。证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《证券投资基金法》等有关法律法规及基金合同、招募说明书等有关基金法律文件的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在控制风险的前提下，为基金份额持有人谋求最大利益，不存在违法违规或未履行基金合同承诺的情形。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

根据中国证监会《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，公司制定了《华安基金管理有限公司公平交易管理制度》，将各投资组合在研究分析、投资决策、交易执行等方面全部纳入公平交易管理中。控制措施包括：在研究环节，研究员在为公司管理的各类投资组合提供研究信息、投资建议过程中，使用晨会发言、邮件发送、登录在研究报告管理系统中等方式来确保各类投资组合经理可以公平享有信息获取机会。在投资环节，公司各投资组合经理根据投资组合的风格和投资策略，制定并严格执行交易决策规则，以保证各投资组合交易决策的客观性和独立性。同时严格执行投资决策委员会、投资总监、投资组合经理等各投资决策主体授权机制，投资组合经理在授权范围内自主决策，超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序。在交易环节，公司实行强制公平交易机制，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。（1）交易所二级市场业务，遵循价格优先、时间优先、比例分配、综合平衡的控制原则，实现同一时间下达指令的投资组合在交易时机上的公平性。（2）交易所一级市场业务，投资组合经理按意愿独立进行业务申报，由集中交易部对外进行申报。若该业务以公司名义进行申报与中签，则按实际中签情况以比例分配原则进行分配。（3）银行间市场业务遵循指令时间优先原则，先到先询价的控制原则。交易监控、分析与评估环节，公司风险管理部对公司旗下的各投资组合投资境内证券市场上交易的投资品种、进行场外的非公开发行股票申购、以公司名义进行的债券一级市场申购、不同投资组合同日和临近交易日的反向交易以及可能导致不公平交易和利益输送的异常交易行为进行监控，根据市场公认的第三方信息（如：中债登的债券估值），定期对各投资组合与交易对手之间议价交易的交易价格公允性进行审查，对不同投资组合临近交易日的同向交易的交易时机和交易价差进行分析。本报告期内，公司公平交易制度总体执行情况良好。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

1. 管理人对报告期内基金投资分析

截至本报告期末，本基金通过资产支持专项计划持有项目公司 100%的股权，项目公司持有不动产项目上海又一城购物中心。本报告期内，项目公司监管账户开展了协定存款业务。本基金投资的不动产项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

2. 管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

本报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

(2) 项目公司运营情况

报告期内，项目围绕“一体两翼、双轮驱动”经营理念，聚焦品质家庭客群，打造区域零售高品质标杆综合购物中心，从招商升级、精细营运、市场推广三大维度推进项目高效运营，成效显著。

招商端以“首店经济”与“沉浸体验”双核驱动业态升级，通过零售品牌构筑时尚矩阵，娱乐业态成为客流引擎，同步扩容餐饮生态，完成品牌组合的动态调整及优化：1F 引入 Kolon、MAMMUT、Helly Hansen、狼爪、哥伦比亚等品牌，巩固零售优势并打造高阶户外氛围；2F-3F 新增林清轩、YI、EIN、迪卡轩等，进一步提升女装零售地位；4F 引入异次元密室，打造沉浸式密室逃脱的娱乐矩阵；6F 南区引入区域首店 AG 健身、8F 南区落地区域首店 TA 山攀岩，多首店打造潮流娱乐场景，吸引全龄层客群。餐饮上，B1 引入熊治面包、野人先生冰淇淋、肯德基等，7F 引入上海首店阿鼎沙茶牛腩煲、小菜园、滨寿司，完善餐饮链条，强化引流留客效果。

精细化营运方面，持续监测重点品牌的经营数据，2025 年 17 个品牌年销售额破千万，9 个品牌年销售额超过两千万，其中老庙黄金、亚一、老凤祥、the north face 销售额同比均有较大涨幅。服务端持续跟进顾客满意度测评，落地童车租赁等创新服务，响应“明厨亮灶”要求，持续深化服务标准、强化食品安全管理。

市场推广方面，项目以年轻与家庭客群为核心，融合打造亲子亲宠、运动电竞、文化艺术、IP 快闪、生活友邻、重点促销等六大场景，共计举办超 200 场活动，落地“第五届花朝节”、“追光号友邻节”等标杆活动，成效亮眼。2025 年项目客流突破 2,300 万人次，年末会员超 65 万人，彰显商圈核心影响力。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

本基金于 2025 年 4 月 7 日（场外）、4 月 9 日（场内）进行了 2024 年度第 2 次分红，收益分配基准日为 2024 年 12 月 31 日，每 10 份基金份额发放红利 0.3355 元人民币，分红金额为 33,550,003.84 元；于 2025 年 8 月 14 日（场外）、8 月 18 日（场内）进行了 2025 年度第 1 次分红，收益分配基准日为 2025 年 6 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.7217 元人民币，分红金额为 72,170,001.30 元；于 2025 年 12 月 29 日（场外）、12 月 31 日（场内）进行了 2025 年度第 2 次分红，收益分配基准日为 2025 年 9 月 30 日，每 10 份基金份额发放红利 0.3446 元人民币，分红金额为 34,460,001.88 元。

本报告期内分红符合“应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者”、“收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次”的监管要求及合同约定，履行了公司相应的内部审批程序，并按监管要求进行了公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

在本基金的运作中，基金管理人建立了内部审批机制和评估机制，具体机制包括：制定了《华安基金管理有限公司关联交易管理办法》《华安基金管理有限公司关于公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务投资管理业务规程》等制度，并在相关制度及本基金基金合同中对关联方、关联关系及关联交易进行了界定，明确规范了关联交易的审议程序。对于确有必要开展的、存在潜在利益冲突的关联交易，基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人从维护基金份额持有人利益、保障基金合法合规运作出发，持续加强合规风控与内审稽核工作。

公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险管理基础。坚持全流程合规与风险管控，借助系统平台贯彻落实法律法规、基金合同和内控制度的各项要求，实现事前、事中、事后全方位监控、提示及跟踪，并进一步加强对公平交易、异常交易、关联交易和利益冲突等的监控。通过持续完善风险管理制度建设，提升对流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

公司定期组织开展内部审计、专项稽核、合规有效性评估、内部控制评价，对公司前中后各业务环节开展自查自纠，及时排除风险隐患和漏洞，促进合规和内控管理水平有效提升，保障公司稳健经营。

本基金管理人承诺将一如既往地本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，以风险控制为核心，不断提高合规与风险管理水平，努力防范和控制各种风险，保障基金份额持有人的合法权益。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

根据法律法规规定及基金合同约定，基金管理人专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十八条规定的各项运营管理职责。

报告期内，基金管理人深度参与不动产项目运营管理工作，密切关注并审核不动产项目相关合同签署、现金流收付款等事项，并与运营管理机构协同配合，通过定期会议、日常巡场、现场检查等工作机制，持续跟踪不动产项目运营状况与经营业绩达成情况。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人严格遵守基金合同、招募说明书等文件及相关法律法规，遵循基金管理人及项目公司相关制度要求，对重大事项进行决策。重大决策事项主要包括基金分红、预算审批等。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构检查和考核情况

报告期内，基金管理人对运营管理机构的日常运营管理工作开展了两次现场检查，检查内容包括但不限于运营管理机构为不动产项目购买足够的保险、制定及落实不动产项目运营策略、签署并执行不动产项目运营的相关协议、执行日常运营服务、实施不动产项目维修改造等。经检查，运营管理机构在履职期间，根据运营管理服务协议约定，履行了各项职责和义务，报告期内不存在严重违反相关规定及损害基金利益的情况。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，基金管理人与运营管理团队保持常态高效的沟通协作，通过运营管理报告、专题经营沟通会、日常项目巡场等多种方式，及时跟进不动产项目的整体经营状况。此外，针对项目商户经营情况、商场运营安全等重要事项，基金管理人与运营管理机构保持常态化对接与交流，确保信息传递及时，共同推进不动产项目平稳运营。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

本报告期，信息披露负责人根据法律法规及相关制度的规定认真有效履行信息披露事务管理职责，对公司公开募集不动产投资信托基金的信息披露事务进行组织、协调，督促公司及原始权益人、运营管理机构等信息披露义务人之间加强沟通协调，互相配合，及时履行信息披露义务，确保基金信息披露的及时、准确和完整。本报告期内，本基金管理人按照法律法规的要求，通过基金定期报告、临时公告等各种形式多渠道向投资者传递信息，与投资者保持沟通。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期内，基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本基金管理人已按照法律法规相关要求，根据实际业务情况制定《华安基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务信息披露制度》等相关制度。本报告期内，基金管理人按照信息披露制度执行披露信息的传递、申请、审核、披露等流程，并对相关公告进行归档；关于内幕信息管理方面，公司已制定《华安基金管理有限公司基金敏感信息知情人登记管理制度》，

加强内幕信息规范管理，对不同类别的基金敏感信息知情人进行登记，并严禁基金敏感信息知情人在信息公开前利用该信息从事或明示、暗示他人从事相关交易活动。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，本基金聘任上海百联集团股份有限公司作为运营管理统筹机构、上海百联又一城商业管理有限公司作为运营管理实施机构，为不动产项目公司及不动产项目提供相关运营管理服务，主要包括招商运营及推广、物业管理、日常维修维保等。运营管理机构在履职期间，根据运营管理服务协议的约定，履行了各项职责和义务，报告期内不存在严重违反相关规定及损害基金利益的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求，诚实守信、勤勉尽责地履行了应尽义务，不存在违法违规的情形，亦不存在任何损害基金持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构围绕不动产项目持续推进品牌优化、业态调整、会员营销、服务升级等工作，进一步丰富项目业态、优化品牌级次，确保不动产项目平稳运营。不动产项目经营情况，可参见“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，信息披露事务负责人严格遵循《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》等监管要求，统筹运营管理机构配合基金信息披露事务。通过完善制度流程与协作机制，高效配合基金管理人完成报告期内定期报告及临时公告等信息披露工作。投资者沟通方面，报告期内完成牵头组织投资者参访与交流、投资人现场调研及其他投资人沟通联络事项。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构根据《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》等制度文件要求制定项目信息披露配合制度，明确信息披露部门及职责。报告期内配合基金管理人完成不动产证券投资基金的信息披露，遵守保密义务，确保内部信息管理到位。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内运营管理机构积极配合本基金信息披露事务，按要求配合基金管理人完成披露基金定期报告、投资者开放日活动公告、交易情况公告、业绩说明会公告、运营管理机构高级管理人员变更公告等相关内容。

§ 9 其他业务参与者履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，本基金托管人在对本基金的托管过程中，严格遵守《证券法》《证券投资基金法》及其他法律法规和基金合同的有关规定，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本托管人对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户进行监督，保证基金资产在监督账户内封闭运行，未发现损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对本基金的投资行为进行监督，未发现损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本托管人依法对华安基金管理有限公司编制和披露的本基金 2025 年年度报告中财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行了核查，以上内容真实、准确和完整。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

本报告期内，华安资产百联又一城资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司股东的股东权利未发生变化。根据《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《华安资产百联又一城资产支持专项计划说明书》、资产项目公司与上海百淞咨询管理有限公司签署的《吸收合并协议》等文件，资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使上海又一城购物中心有限公司章程规定的股东权利。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，华安资产百联又一城资产支持专项计划的资产支持证券管理人作为资产项目公司债权人的权利未发生变化。根据华安未来资产管理（上海）有限公司（代表“华安资产百联又一城资产支持专项计划”）与资产项目公司签署的《债权债务确认协议》和上海又一城购物中心有限公司财务报表，截至报告期末，资产支持证券对资产项目公司上海又一城购物中心有限公司的借款本金余额为 1,555,902,443.00 元，本报告期内借款本金未发生变化。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，华安资产百联又一城资产支持专项计划的资产支持证券管理人严格遵守相关法律法规和专项计划文件的约定，切实履行了各项信息披露义务。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，华安资产百联又一城资产支持专项计划的资产支持证券管理人华安未来资产管理（上海）有限公司在履职期间，严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

报告期内，上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务并出具 2025 年度基金

审计报告。深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供资产评估服务并出具 2025 年资产评估报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，上会会计师事务所（特殊普通合伙）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司尽责地履行了专业机构的职责和义务，履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方未卖出战略配售取得的基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期内，原始权益人上海百联集团股份有限公司一致行动人上海市商业投资（集团）有限公司、海证期货有限公司通过上海证券交易所竞价交易方式减持基金份额 7,221,200 份，占本基金已发行份额总数的 0.72%。报告期末，原始权益人或者其同一控制下关联方持有本基金基金份额合计 342,223,714 份，占本基金已发行份额总数的 34.22%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

原始权益人严格遵守《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》等制度文件关于信息披露规定，组织协调运营管理实施机构配合基金管理人完成定期信息披露与临时信息披露，并组织投资者参访与交流活动。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	上会师报字（2026）第 2392 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	<p>我们审计了华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华安百联消费 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表及相关财务报表附注。</p> <p>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后附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”）及中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了华安百联消费 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量和合并及个别所有者权益（基金净值）变动情况。</p>
形成审计意见的基础	<p>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，我们独立于华安百联消费 REIT 和华安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”），并履行了职业道德方面的其他责任。我们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。</p>
强调事项	-
其他事项	-
其他信息	<p>基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括华安百联消费 REIT 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

	<p>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。</p>
<p>管理层和治理层对财务报表的责任</p>	<p>基金管理人管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则和中国证监会、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。</p> <p>在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华安百联消费 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，除非管理层计划清算华安百联消费 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>基金管理人治理层负责监督华安百联消费 REIT 的财务报告过程。</p>
<p>注册会计师对财务报表审计的责任</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。 2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。 3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。 4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华安百联消费 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华安百联消费 REIT 不能持续经营。 5、评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。 6、就华安百联消费 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取

	充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。 我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。	
会计师事务所的名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	罗旭东	张健
会计师事务所的地址	上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼	
审计报告日期	2026 年 3 月 26 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用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本基金投资的不动产项目资产组的 market value 进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该不动产项目的 market value 约为人民币 21.25 亿元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率和运营期内市场租金增长率等。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 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：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	174,742,364.51	174,325,162.19
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	-	-
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	26,675,905.28	22,896,306.65
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	611,545.64	1,232,549.72
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	2,123,858,995.37	2,240,952,625.88
固定资产	11.5.7.12	8,060,916.90	8,901,959.56
在建工程	11.5.7.13	255,321.00	2,384,876.12
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	149,054.85	226,287.47
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	9,067,791.81	3,767,254.26
递延所得税资产	11.5.7.19	-	464,320.34
其他资产	11.5.7.20	5,210,412.61	5,826,947.47
资产总计		2,348,632,307.97	2,460,978,289.66
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
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	65,108,756.29	63,561,734.76
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		3,938,154.14	2,215,065.36
应付托管费		231,575.35	110,881.50
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	6,603,657.04	4,880,828.59
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	2,732,393.96	2,343,499.98
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		319,038.44	410,192.29
递延所得税负债	11.5.7.19	-	-
其他负债	11.5.7.30	71,349,296.90	77,037,077.91
负债合计		150,282,872.12	150,559,280.39
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	2,332,000,001.31	2,332,000,001.31
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	11.5.7.32	-133,650,565.46	-21,580,992.04
所有者权益合计		2,198,349,435.85	2,310,419,009.27
负债和所有者权益总计		2,348,632,307.97	2,460,978,289.66

注：（1）报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.1983 元，基金份额总额 1,000,000,000.00 份。

（2）本基金基金合同于 2024 年 07 月 11 日生效。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.19.1	5,280,664.67	920,580.15
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	11.5.19.2	2,332,000,000.00	2,332,000,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,337,280,664.67	2,332,920,580.15
负债和所有者权益	附注号	本期末	上年度末

		2025 年 12 月 31 日	2024 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		3,705,212.90	1,774,091.82
应付托管费		231,575.35	110,881.50
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		240,000.00	120,000.00
负债合计		4,176,788.25	2,004,973.32
所有者权益:			
实收基金		2,332,000,001.31	2,332,000,001.31
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,103,875.11	-1,084,394.48
所有者权益合计		2,333,103,876.42	2,330,915,606.83
负债和所有者权益总计		2,337,280,664.67	2,332,920,580.15

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 7 月 11 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		237,204,211.07	102,598,229.78
1. 营业收入	11.5.7.33	231,469,599.68	94,709,175.60
2. 利息收入		911,888.74	1,324,465.44
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.34	-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.35	-	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”	11.5.7.36	-173,731.42	-68,292.78

号填列)			
7. 其他收益	11. 5. 7. 37	4, 996, 454. 07	6, 632, 881. 52
8. 其他业务收入	11. 5. 7. 38	-	-
二、营业总成本		208, 938, 732. 16	98, 971, 289. 13
1. 营业成本	11. 5. 7. 33	128, 622, 699. 23	64, 524, 490. 33
2. 利息支出	11. 5. 7. 39	-	-
3. 税金及附加	11. 5. 7. 40	25, 103, 671. 63	10, 876, 158. 66
4. 销售费用	11. 5. 7. 41	17, 244. 21	8, 663. 35
5. 管理费用	11. 5. 7. 42	49, 748, 252. 36	20, 855, 730. 96
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	11. 5. 7. 43	24, 196. 23	10, 452. 99
8. 管理人报酬		4, 631, 517. 95	2, 215, 065. 36
9. 托管费	11. 5. 13. 4 . 2	231, 575. 35	110, 881. 50
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	11. 5. 7. 44	80, 395. 95	-474. 02
12. 资产减值损失	11. 5. 7. 45	-	-
13. 其他费用	11. 5. 7. 46	479, 179. 25	370, 320. 00
三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)		28, 265, 478. 91	3, 626, 940. 65
加: 营业外收入	11. 5. 7. 47	490, 555. 05	648, 603. 00
减: 营业外支出	11. 5. 7. 48	181, 280. 02	320, 000. 00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		28, 574, 753. 94	3, 955, 543. 65
减: 所得税费用	11. 5. 7. 49	464, 320. 34	-4, 113, 466. 67
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		28, 110, 433. 60	8, 069, 010. 32
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		28, 110, 433. 60	8, 069, 010. 32
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		28, 110, 433. 60	8, 069, 010. 32

11.2.2 个别利润表

会计主体: 华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期: 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 7 月 11 日 (基金合同生效 日) 至 2024 年 12 月 31 日

一、收入		146,545,064.86	30,630,981.20
1. 利息收入		30,920.45	370,937.53
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		146,514,144.41	30,260,043.67
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		4,176,788.25	2,065,373.32
1. 管理人报酬		3,705,212.90	1,774,091.82
2. 托管费		231,575.35	110,881.50
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		240,000.00	180,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		142,368,276.61	28,565,607.88
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		142,368,276.61	28,565,607.88
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		142,368,276.61	28,565,607.88

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 7 月 11 日(基金合同生效日)至 2024 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		795,609,064.56	292,012,613.80
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		909,246.22	2,046,627.80
6. 收到的税费返还		-	-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.50.1	15,574,974.73	15,005,764.16
经营活动现金流入小计		812,093,285.51	309,065,005.76
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		571,972,013.83	202,989,378.10
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		28,601,321.60	27,515,407.04
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.50.2	59,853,715.33	21,556,843.87
经营活动现金流出小计		660,427,050.76	252,061,629.01
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.51.1	151,666,234.75	57,003,376.75
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		19,010.00	-
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	11.5.7.50.3	-	-
投资活动现金流入小计		19,010.00	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,090,677.93	4,628,829.11
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.51.2	-	2,180,400,083.06
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.50.4	-	-
投资活动现金流出小计		11,090,677.93	2,185,028,912.17
投资活动产生的现金流量净额		-11,071,667.93	-2,185,028,912.17
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	11.5.7.50.5	-	-
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		-	-
26. 偿付利息支付的现金		-	-
27. 分配支付的现金		140,180,007.02	29,650,002.36
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.50.6	-	-
筹资活动现金流出小计		140,180,007.02	29,650,002.36
筹资活动产生的现金流量净额		-140,180,007.02	-29,650,002.36
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		414,559.80	-2,157,675,537.78
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.51.1	174,324,463.53	2,332,000,001.31
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.51.3	174,739,023.33	174,324,463.53

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 7 月 11 日(基 金合同生效日) 至 2024 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		146,514,144.41	30,260,043.67
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		28,398.93	370,265.71
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		146,542,543.34	30,630,309.38
8. 取得不动产投资支付的现金		-	2,332,000,000.00
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		2,004,973.32	60,400.00
经营活动现金流出小计		2,004,973.32	2,332,060,400.00
经营活动产生的现金流量净额		144,537,570.02	-2,301,430,090.62
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		140,180,007.02	29,650,002.36
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		140,180,007.02	29,650,002.36
筹资活动产生的现金流量净额		-140,180,007.02	-29,650,002.36
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		4,357,563.00	-2,331,080,092.98
加：期初现金及现金等价物余额		919,908.33	2,332,000,001.31

五、期末现金及现金等价物余额		5,277,471.33	919,908.33
----------------	--	--------------	------------

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：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							未分配利润	所有者权益合计
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积			
一、上期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-21,580,992.04	2,310,419,009.27	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本期期初余额	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-21,580,992.04	2,310,419,009.27	
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-112,069,573.42	-112,069,573.42	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	28,110,433.60	28,110,433.60	
（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	-	-	-	-	-	-	-140,180,007.02	-140,180,007.02
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-133,650,565.46	2,198,349,435.85
	上年度可比期间							
	2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日							
项目	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、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-	2,332,000,001.31
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-21,580,992.04	-21,580,992.04
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	8,069,010.32	8,069,010.32

(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	-	-	-	-	-	-	-29,650,002.36	-29,650,002.36
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	-	-	-	-21,580,992.04	2,310,419,009.27

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	-1,084,394.48	2,330,915,606.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,332,000,001.31	-	-	-1,084,394.48	2,330,915,606.83
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	2,188,269.59	2,188,269.59
(一) 综合收益总额	-	-	-	142,368,2	142,368,276

				76.61	.61
(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	-	-	-	-140,180,007.02	-140,180,007.02
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	1,103,875.11	2,333,103,876.42
项目	上年度可比期间				
	2024年7月11日(基金合同生效日)至2024年12月31日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,332,000,001.31	-	-	-	2,332,000,001.31
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-1,084,394.48	-1,084,394.48
(一)综合收益总额	-	-	-	28,565,607.88	28,565,607.88
(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	-	-	-	-29,650,002.36	-29,650,002.36
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五)其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,332,000,001.31	-	-	-1,084,394.48	2,330,915,606.83

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告-至-财务报表由下列负责人签署：

徐勇

任志浩

童欣

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华安百联消费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[2024]817 号文《关于准予华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华安基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”或者“华安基金”）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《华安百联消费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证券投资基金，存续期限为 21 年。本基金共募集 2,332,000,001.31 元（不含认购资金利息），经上会会计师事务所（特殊普通合伙）上会师报字(2024)第 10864 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 7 月 11 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华安基金管理有限公司，基金托管人为中国工商银行股份有限公司。

本基金投资范围：本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。本基金投资于基础设施资产支持证券的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、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配或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，基金管理人应在该债券可交易之日起 3 个月之内调整。

本基金初始投资的基础设施项目为：上海又一城购物中心有限公司（以下简称“项目公司”或“又一城”）持有的位于“上海市杨浦区淞沪路 8 号”的上海又一城购物中心。

本基金及其子公司合称“本集团”。

本财务报表由本基金的基金管理人华安基金管理有限公司于 2026 年 3 月 26 日批准报出。

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的《企业会计准则》、中国证监会颁布的《基础设施证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号〈年度报告和中期报告〉》、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、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（以下合称“其他有关规定”）编制。

本基金不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况，本基金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

本基金 2025 年度的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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度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

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

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

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

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

（1）同一控制下的企业合并

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的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

（2）非同一控制下的企业合并

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

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

（1）总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

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

（2）合并取得子公司

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

11.5.4.5 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，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 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。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

1) 以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

4) 权益工具

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

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方

法或简化方法) 计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指, 本集团在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目, 下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 如果信用风险自初始确认后已显著增加, 本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; 如果信用风险自初始确认后未显著增加, 本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 本集团在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本集团在评估预期信用损失时, 考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成, 且不含重大融资成分或者本集团不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产, 本集团运用简化计量方法, 按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产, 本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加, 本集团按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; 如果信用风险自初始确认后未显著增加, 本集团按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团利用可获得的合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息, 通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险, 以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日, 若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险, 则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时, 本集团以共同风险特征为依据, 将金融工具划分为不同组合。

本集团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, 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列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 本集团在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收账款、其他应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

<1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别 确定组合的依据 计量预期信用损失的方法

应收账款——信用期分析组合 账龄组合 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，编制应收账款账龄与于整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

应收账款——关联方组合 本集团合并范围内的关联方、以及原始权益人合并范围内关联方的应收账款 不计提

其他应收款——信用期分析组合 账龄组合 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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，于未来 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

其他应收款——关联方组合 本集团合并范围内的关联方、以及原始权益人合并范围内关联方的应收账款 不计提

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本集团不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

应收款项融资以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等，自初始确认日起到期期限在一年以上的应收款项融资，也列报为其他债权投资。对于其他债权投资（包含列报在其他债权投资中的包含重大融资成分的应收款项融资），本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。对于不包含重大融资成分的应收款项融资，本集团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

<2> 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，本集团按单项计提预期信用损失。

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 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，且本集团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；
- 3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公

允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

④ 核销

如果本集团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集团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，按照本集团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。

(2) 金融负债

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同，以及不属于本条第①项情形的以低于

市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，本集团作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本集团可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- ① 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；
- ② 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本集团对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本集团按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

11.5.4.7 存货

(1) 存货的分类

存货包括库存商品、周转材料。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

① 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

② 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

③ 资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，应当分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

对低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

11.5.4.8 长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在基金财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。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。

11.5.4.9 投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金，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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

本集团对所有的投资性房地产采用成本模式的，按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	剩余使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	19.58 年	0%	5.11%

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注 11.5.4.12 “长期资产减值”。

11.5.4.10 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量；

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
电子设备	直线法	5-15 年	5%	19.00%-6.33%
运输设备	直线法	8 年	5%	11.88%

(3) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注 11.5.4.12 “长期资产减值”。

11.5.4.11 长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(1) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(2) 其他长期待摊费用在受益年限内平均摊销。

11.5.4.12 长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期待摊费用等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来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，应当减记递延所得税资产的账面价值。

11.5.4.14 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

11.5.4.15 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日

认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.16 收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

(2) 满足下列条件之一的，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 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- ② 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- ③ 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，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。

(3) 如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- ① 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ② 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；

- ③ 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- ④ 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤ 客户已接受该商品；
- ⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团销售收入主要包括百货商场营业收入。

本集团百货商场销售收入通常仅包括转让商品的履约义务。

百货商场营业收入：主要为零售联销业务，在顾客用现金或信用卡、消费卡、扫码支付等方式支付之后，将商品交付给顾客，实现商品的控制权转移，本集团在商场每日营业结束之后，根据商场结算系统汇总当日商户及收银台收取的信用卡收款情况、各类消费卡、扫码支付等方式收款情况、现金收款情况等各类销售收款数据，自动生成当日收银明细和销售日报表，收银明细与系统上销售情况进行核对后确认营业总额，月末根据当月各供应商销售数据汇总及联销协议约定的扣率与对方对账之后确认应支付给供应商价款，抵减营业总额，按净额确认百货商场营业收入。

本集团百货商场零售销售涉及其他方参与其中，本集团认为向客户转让商品前未拥有对商品的控制权，从事交易时的身份是代理人时，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。

本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

11.5.4.17 费用

本集团的管理人报酬（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。

11.5.4.18 租赁

租赁是指让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本集团作为承租人

① 初始计量

在租赁期开始日，将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

参照《企业会计准则第 4 号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

③ 租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

④ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本集团作为出租人

在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

11.5.4.19 基金的收益分配政策

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定基金可供分配金额计算调整项。在符合有关基金分红条件的前提下，本集团基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年度不得少于 1 次，若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。本集团基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。

11.5.4.20 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。本集团目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.5 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

本基金本期无应披露的会计政策变更的情况。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本期无应披露的会计估计变更的情况。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本期无应披露前期差错更正的情况。

11.5.6 税项

1、本基金及华安资产百联又一城资产支持专项计划（以下简称“资产支持证券”或“专项计划”）适用的税种及税率

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。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。

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)对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3)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。

2、项目公司适用主要税种及税率

税种 计税依据 税率

增值税 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，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 5%、6%、9%、13%

消费税 按应税销售收入计缴 5%

城市维护建设税 应纳流转税额 7%

教育费附加 应纳流转税额 3%

地方教育费附加 应纳流转税额 2%

房产税 房屋原值的 70%或租金收入 1.2%、12%

土地使用税 实际占用土地面积 6 元/平方米

企业所得税 应纳税所得额 25%

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	390,377.96	358,016.52
银行存款	172,654,742.32	171,855,277.72
其他货币资金	1,697,244.23	2,111,867.95
小计	174,742,364.51	174,325,162.19
减：减值准备	-	-
合计	174,742,364.51	174,325,162.19

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	172,651,401.14	171,854,579.06
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	3,341.18	698.66
小计	172,654,742.32	171,855,277.72
减：减值准备	-	-
合计	172,654,742.32	171,855,277.72

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。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	25,093,874.67	22,902,367.84
1—2年	2,611,813.92	1,178,507.16
2—3年	249,176.28	-
3年以上	248,376.94	248,376.94
小计	28,203,241.81	24,329,251.94
减：坏账准备	1,527,336.53	1,432,945.29
合计	26,675,905.28	22,896,306.65

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	1,411,145.91	5.00	1,411,145.91	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	26,792,095.90	95.00	116,190.62	0.43	26,675,905.28
合计	28,203,241.81	100.00	1,527,336.53	5.42	26,675,905.28
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,297,265.91	5.33	1,297,265.91	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	23,031,986.03	94.67	135,679.38	0.59	22,896,306.65
合计	24,329,251.94	100.00	1,432,945.29	5.89	22,896,306.65

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
A 公司	981,696.78	981,696.78	100.00	预计无法收回
B 公司	229,988.10	229,988.10	100.00	预计无法收回
C 公司	113,880.00	113,880.00	100.00	预计无法收回
D 公司	40,381.04	40,381.04	100.00	预计无法收回
E 公司	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
其他	25,199.99	25,199.99	100.00	预计无法收回
合计	1,411,145.91	1,411,145.91	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	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

信用期内	5,809,531.05	116,190.62	2.00
合计	5,809,531.05	116,190.62	2.00

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024年12月 31日	本期变动金额				本期末 2025年12月 31日
		计提	转回或收 回	核销	其他变动	
单项计提 预期信用 损失的应 收账款	1,297,265.91	113,880.00	-	-	-	1,411,145.91
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	135,679.38	-19,488.76	-	-	-	116,190.62
其中：组 合1：账龄 组合	135,679.38	-19,488.76	-	-	-	116,190.62
合计	1,432,945.29	94,391.24	-	-	-	1,527,336.53

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
F公司	11,870,134.86	42.09	-	11,870,134.86
G公司	9,112,429.99	32.31	-	9,112,429.99
H公司	2,405,234.78	8.53	48,104.70	2,357,130.08
A公司	981,696.78	3.48	981,696.78	-
I公司	897,787.56	3.18	17,955.75	879,831.81
合计	25,267,283.97	89.59	1,047,757.23	24,219,526.74

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日			上年度末 2024年12月31日		
	账面余额	存货跌价准 备/合同履 约成本减值 准备	账面价值	账面余额	存货跌价准 备/合同履 约成本减值 准备	账面价值
原材料	-	-	-	-	-	-

在产品	-	-	-	-	-	-
库存商品	611,545.64	-	611,545.64	1,232,549.72	-	1,232,549.72
周转材料	-	-	-	-	-	-
合同履约成本	-	-	-	-	-	-
合计	611,545.64	-	611,545.64	1,232,549.72	-	1,232,549.72

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	2,296,542,646.68	-	-	2,296,542,646.68
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-

存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	125,045.44	-	-	125,045.44
处置	-	-	-	-
其他原因减少	125,045.44	-	-	125,045.44
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	2,296,417,601.24	-	-	2,296,417,601.24
二、累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	55,590,020.80	-	-	55,590,020.80
2. 本期增加金额	116,968,585.07	-	-	116,968,585.07
本期计提	116,968,585.07	-	-	116,968,585.07
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	172,558,605.87	-	-	172,558,605.87
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	2,123,858,995.37	-	-	2,123,858,995.37
2. 期初账面价值	2,240,952,625.88	-	-	2,240,952,625.88

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	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
上海又一城购物中心	中国上海市杨浦区淞沪路8号	124,980.29	77,425,575.43	-	-	-	-
合计	-	124,980.29	77,425,575.43	-	-	-	-

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
固定资产	8,060,916.90	8,901,959.56
固定资产清理	-	-
合计	8,060,916.90	8,901,959.56

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	-	-	674,920.03	142,025,911.64	142,700,831.67
2. 本期增加金额	-	-	-	87,671.28	87,671.28
购置	-	-	-	87,671.28	87,671.28
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	3,288,788.49	3,288,788.49
处置或报废	-	-	-	3,288,788.49	3,288,788.49
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	674,920.03	138,824,794.43	139,499,714.46

二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	641,173.93	133,157,698.18	133,798,872.11
2. 本期增加金额	-	-	-	764,274.43	764,274.43
本期计提	-	-	-	764,274.43	764,274.43
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	3,124,348.98	3,124,348.98
处置或报废	-	-	-	3,124,348.98	3,124,348.98
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	641,173.93	130,797,623.63	131,438,797.56
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	-	-	33,746.10	8,027,170.80	8,060,916.90
2. 期初账面价值	-	-	33,746.10	8,868,213.46	8,901,959.56

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

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
在建工程	255,321.00	2,384,876.12
工程物资	-	-

小计	255,321.00	2,384,876.12
减：减值准备	-	-
合计	255,321.00	2,384,876.12

11.5.7.13.1 在建工程情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日			上年度末 2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装修工程	255,321.00	-	255,321.00	2,384,876.12	-	2,384,876.12
合计	255,321.00	-	255,321.00	2,384,876.12	-	2,384,876.12

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	软件系统	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	2,002,709.11	2,002,709.11
2. 本期增加金额	-	-	-	-	2,045.42	2,045.42
购置	-	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	2,045.42	2,045.42
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	177,801.96	177,801.96
处置	-	-	-	-	177,801.96	177,801.96
其他原	-	-	-	-	-	-

因减少						
4. 期末余额	-	-	-	-	1,826,952.57	1,826,952.57
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	1,776,421.64	1,776,421.64
2. 本期增加金额	-	-	-	-	50,976.13	50,976.13
本期计提	-	-	-	-	50,976.13	50,976.13
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	149,500.05	149,500.05
处置	-	-	-	-	149,500.05	149,500.05
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	1,677,897.72	1,677,897.72
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	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1. 期末账面价值	-	-	-	-	149,054.85	149,054.85
2. 期初账面价值	-	-	-	-	226,287.47	226,287.47

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
装修费	3,767,254.26	7,455,419.11	2,154,881.56	-	9,067,791.81
合计	3,767,254.26	7,455,419.11	2,154,881.56	-	9,067,791.81

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		上年度末 2024年12月31日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-	1,447,089.08	361,772.27
内部交易未实现利 润	-	-	-	-
确认为递延收益的 政府补助	-	-	410,192.29	102,548.07
合计	-	-	1,857,281.37	464,320.34

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

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 产和负债期初 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期初余额
递延所得税资产	-	-	-	464,320.34
递延所得税负债	-	-	-	-

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

无。

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	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	582,011.39	28,037.01
其他应收款	7,270.41	534,127.74
其他流动资产	4,621,130.81	5,264,782.72
合计	5,210,412.61	5,826,947.47

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	579,411.39	18,151.31
1-2 年	-	9,885.70
2-3 年	2,600.00	-
合计	582,011.39	28,037.01

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	40.00	514,648.35
1-2 年	4,293.15	16,879.84
2-3 年	85.64	-
3 年以上	3,000.12	16,743.34
小计	7,418.91	548,271.53
减：坏账准备	148.50	14,143.79
合计	7,270.41	534,127.74

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
积分清零收益	-	510,140.20
保证金及押金	3,000.00	13,500.00
其他	4,418.91	24,631.33

小计	7,418.91	548,271.53
减：坏账准备	148.50	14,143.79
合计	7,270.41	534,127.74

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	14,143.79	-	-	14,143.79
期初余额在本期	-	-	-	-
-转入第二阶段	-	-	-	-
-转入第三阶段	-	-	-	-
-转回第二阶段	-	-	-	-
-转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-13,995.29	-	-	-13,995.29
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	148.50	-	-	148.50

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

注：无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付联销商户结算款	64,154,553.99	62,428,735.88
其他	954,202.30	1,132,998.88
合计	65,108,756.29	63,561,734.76

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 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 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	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	2,261,655.98	2,083,970.96
消费税	411,067.26	373,478.59
企业所得税	-	-
个人所得税	-	61,496.34
城市维护建设税	364,581.93	129,188.52
教育费附加	300,025.43	115,078.85
房产税	3,253,281.14	1,920,253.92
土地使用税	-	-
土地增值税	-	-
印花税	-	184,316.11
其他	13,045.30	13,045.30
合计	6,603,657.04	4,880,828.59

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	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收物业管理费	1,158,788.44	1,103,781.11
预收货款	1,350,931.20	931,116.01
预收促销积分	200,381.60	260,977.17

预收其他	22,292.72	47,625.69
合计	2,732,393.96	2,343,499.98

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	上年度末 2024年12月31日
预收款项	3,531,090.28	3,618,777.84
其他应付款	67,622,157.79	73,273,350.05
其他流动负债	196,048.83	144,950.02
合计	71,349,296.90	77,037,077.91

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收租金	3,531,090.28	3,618,777.84
合计	3,531,090.28	3,618,777.84

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
押金及保证金	25,339,480.80	25,787,473.06
应付非流动资产购建款	17,844,598.36	22,266,159.55
待结算款项	16,121,101.43	18,443,844.75

应付代垫、暂收款	8,316,977.20	6,775,872.69
其他	-	-
合计	67,622,157.79	73,273,350.05

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
上年度末	1,000,000,000.00	2,332,000,001.31
本期末	1,000,000,000.00	2,332,000,001.31

11.5.7.32 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-21,580,992.04	-	-21,580,992.04
本期利润	28,110,433.60	-	28,110,433.60
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	-140,180,007.02	-	-140,180,007.02
本期末	-133,650,565.46	-	-133,650,565.46

11.5.7.33 营业收入和营业成本

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年7月11日（基金合同生效日） 至2024年12月31日	
	上海又一城购物中心有限公司	合计	上海又一城购物中心有限公司	合计
	营业收入	-	-	-
联销收入	91,889,575.59	91,889,575.59	39,798,942.72	39,798,942.72
租金收入	77,425,575.43	77,425,575.43	30,766,263.60	30,766,263.60
物业及综合管理费收入	39,834,333.81	39,834,333.81	15,253,064.94	15,253,064.94
其他收入	22,320,114.85	22,320,114.85	8,890,904.34	8,890,904.34
合计	231,469,599.68	231,469,599.68	94,709,175.60	94,709,175.60
营业成本	-	-	-	-
折旧与摊销	113,280,165.10	113,280,165.10	54,938,012.17	54,938,012.17
物业管理费	9,385,354.36	9,385,354.36	6,481,823.35	6,481,823.35
经销成本	5,957,179.77	5,957,179.77	3,104,654.81	3,104,654.81
合计	128,622,699.23	128,622,699.23	64,524,490.33	64,524,490.33

11.5.7.34 投资收益

无。

11.5.7.35 公允价值变动收益

无。

11.5.7.36 资产处置收益

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日(基金合 同生效日)至2024年12 月31日
持有待售处置利得或损失	-	-
固定资产处置利得或损失	-145,429.51	-68,292.78
在建工程处置利得或损失	-	-
无形资产处置利得或损失	-28,301.91	-
其他	-	-
合计	-173,731.42	-68,292.78

11.5.7.37 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年7月11日(基金合同生效日) 至2024年12月31日
政府补助	4,996,153.85	6,632,881.52
其他	300.22	-
合计	4,996,454.07	6,632,881.52

11.5.7.38 其他业务收入

无。

11.5.7.39 利息支出

无。

11.5.7.40 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日(基金合 同生效日)至2024年12 月31日
增值税	4,486,437.14	1,969,171.28
消费税	5,000,865.32	1,785,592.26
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	1,544,008.89	347,893.94
教育费附加	1,166,956.49	276,626.69
房产税	12,611,507.64	5,484,106.72
土地使用税	88,446.00	41,607.66

土地增值税	-	-
印花税	205,450.15	968,760.11
其他	-	2,400.00
合计	25,103,671.63	10,876,158.66

11.5.7.41 销售费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
展览及广告宣传费	5,915.81	8,633.15
其他	11,328.40	30.20
合计	17,244.21	8,663.35

11.5.7.42 管理费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
运营管理服务费	32,134,725.13	14,315,821.06
资产折旧与摊销	6,658,552.09	1,358,331.83
水电费	8,958,448.12	5,027,222.77
其他	1,996,527.02	154,355.30
合计	49,748,252.36	20,855,730.96

11.5.7.43 财务费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
银行手续费	-	-
手续费	24,196.23	10,452.99
其他	-	-
合计	24,196.23	10,452.99

11.5.7.44 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	94,391.24	-371.74
其他应收款坏账损失	-13,995.29	-102.28
其他	-	-

合计	80,395.95	-474.02
----	-----------	---------

11.5.7.45 资产减值损失

无。

11.5.7.46 其他费用

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
信息披露费	120,000.00	60,000.00
注册登记费	-	139,920.00
审计费	358,679.25	170,000.00
其他	500.00	400.00
合计	479,179.25	370,320.00

11.5.7.47 营业外收入

11.5.7.47.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
非流动资产报废利得合计	-	-
其中：固定资产报废利得	-	-
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
违约赔偿收入	484,155.05	648,603.00
其他	6,400.00	-
合计	490,555.05	648,603.00

11.5.7.47.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.48 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
非流动资产报废损失合计	-	-
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
赔偿款	181,280.00	320,000.00

其他	0.02	-
合计	181,280.02	320,000.00

11.5.7.49 所得税费用

11.5.7.49.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期所得税费用	-	-4,124,305.56
递延所得税费用	464,320.34	10,838.89
合计	464,320.34	-4,113,466.67

11.5.7.49.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日
利润总额	28,574,753.94
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	-6,612,920.36
调整以前期间所得税的影响	464,320.34
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,612,920.36
合计	464,320.34

11.5.7.50 现金流量表附注

11.5.7.50.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
收到租赁保证金	6,023,948.18	4,901,668.24
政府补助	4,900,000.00	6,590,000.00
其他	4,651,026.55	3,514,095.92
合计	15,574,974.73	15,005,764.16

11.5.7.50.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
支付运营和管理费用	54,082,002.01	17,523,179.25
其他	5,771,713.32	4,033,664.62
合计	59,853,715.33	21,556,843.87

11.5.7.50.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.50.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.50.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.50.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.51 现金流量表补充资料

11.5.7.51.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 7 月 11 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	28,110,433.60	8,069,010.32
加：信用减值损失	80,395.95	-474.02
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	764,274.43	419,768.24
投资性房地产折旧	116,968,585.07	55,590,020.80
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	50,976.13	26,460.31
长期待摊费用摊销	2,154,881.56	260,094.65
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）	173,731.42	68,292.78
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”	464,320.34	10,838.89

号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	621,004.08	-182,922.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,180,168.38	-2,611,734.15
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,457,800.55	-4,645,978.90
-	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	151,666,234.75	57,003,376.75
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	174,739,023.33	174,324,463.53
减: 现金的期初余额	174,324,463.53	2,332,000,001.31
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	414,559.80	-2,157,675,537.78

11.5.7.51.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

11.5.7.51.3 现金和现金等价物的构成

单位: 人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日(基金合 同生效日)至2024年12 月31日
一、现金	174,739,023.33	174,324,463.53
其中: 库存现金	390,377.96	358,016.52
可随时用于支付的银行存款	172,651,401.14	171,854,579.06
可随时用于支付的其他货币资金	1,697,244.23	2,111,867.95
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	174,739,023.33	174,324,463.53
其中: 基金或集团内子公司使用受限制的 现金及现金等价物	-	-

11.5.7.52 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 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

无。

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	
华安资产百联又一城资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	通过设立取得
上海又一城购物中心有限公司	上海	上海	购物中心	-	100.00	通过收购取得

11.5.10 分部报告

无。

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

无。

11.5.11.2 或有事项

无。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

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

经中国证监会于 2025 年 1 月 17 日批复核准，国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）吸收合并海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）。自吸收合并交割日（即 2025 年 3 月 14 日）起，合并后的国泰君安承继及承接海通证券的全部资产、负债、业务、人员、合同、资质及其他一切权利与义务。

根据国泰君安证券股份有限公司于 2025 年 4 月 4 日发布《国泰君安证券股份有限公司关于完成公司名称变更、注册资本变更、公司章程修订及相应市场主体变更登记的公告》，本公司股东的公司名称“国泰君安证券股份有限公司”变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

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
华安基金管理有限公司（“华安基金”）	基金管理人
国泰海通证券股份有限公司（“国泰海通”）	基金管理人的股东
国泰君安投资管理股份有限公司	基金管理人的股东
华安未来资产管理（上海）有限公司（“华安资产”）	基金管理人的全资子公司、资产支持证券管理人
中国工商银行股份有限公司（“工商银行”）	基金托管人
上海百联又一城商业管理有限公司（“又一城商管”）	运营管理机构
上海百联集团股份有限公司（“百联股份”）	原始权益人、运营管理机构
上海百联百货经营有限公司	原始权益人之子公司
上海百联百货经营有限公司逸家乐国际贸易分公司	原始权益人之子公司
上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	原始权益人之子公司
上海三联（集团）有限公司	其他关联关系
上海上影百联影院管理有限公司	其他关联关系
百联全渠道电子商务有限公司	其他关联关系
百联集团财务有限责任公司	其他关联关系
上海百联资产控股有限公司	其他关联关系
上海证券有限责任公司	其他关联关系
上海市商业投资（集团）有限公司	其他关联关系

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1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日（基金 合同生效日）至2024年 12月31日
上海百联百货经营有限公司逸家乐国际贸易分公司	采购商品	-	43,340.22
上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	采购商品	17,019,029.28	9,935,949.02
上海百联又一城商业管理有限公司	接受劳务	32,134,725.13	14,315,821.06

上海百联集团股份有限公司	采购商品	1,131,718.53	478,038.98
上海百联百货经营有限公司	采购商品	17,413.60	6,388.26
合计	-	50,302,886.54	24,779,537.54

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1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日（基金 合同生效日）至2024年 12月31日
上海百联百货经营有限公司逸家乐国际贸易分公司	提供劳务	-	3,216.85
上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	提供劳务	1,974,789.12	409,991.33
上海百联又一城商业管理有限公司	提供劳务	5,816,386.53	103,368.31
上海上影百联影院管理有限公司	提供劳务	782,098.68	367,922.77
上海三联（集团）有限公司	提供劳务	95,037.72	41,006.15
上海百联集团股份有限公司	提供劳务	282,614.58	36,698.83
百联全渠道电子商务有限公司	提供劳务	3,617,226.41	-
上海百联百货经营有限公司	提供劳务	660,377.36	-
合计	-	13,228,530.40	962,204.24

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	上年度可比期间确认的租赁收入
上海百联又一城商业管理有限公司	商场出租	18,577,822.54	1,439,450.87
上海上影百联影院管理有限公司	商场出租	2,058,629.23	865,238.09
上海三联（集团）有限公司	商场出租	1,133,325.03	526,568.11
合计	-	21,769,776.80	2,831,257.07

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1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日(基金合同生效日)至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	36,766,243.08	16,530,886.42
其中：固定管理费	37,491,985.41	16,530,886.42
浮动管理费	-725,742.33	-
支付销售机构的客户维护费	965.56	2,324.81

注：基金管理人（华安基金管理有限公司）：每日固定管理费计算方式为 $H_a = E \times 0.16\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。

资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费计算方式为 $H_b = E \times 0.04\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。

运营管理机构（上海百联集团股份有限公司担任运营管理统筹机构，上海百联又一城商业管理有限公司担任运营管理实施机构）：根据本基金招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”之“（一）基金的管理费用”之“2、运营管理费”以及运营管理服务协议等相关约定，本报告期内基于项目公司运营收入计提的运营管理费 32,134,725.13 元，本报告期内向运营管理机构支付了归属于 2024 年度及 2025 年度的运营管理费 39,131,158.59 元。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	231,575.35	110,881.50

注：本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的0.01%的年费率计提。

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1月1日至2025年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例（%）
上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00	-	-	-	300,000,000.00	30.00
国泰海通证券股份有限公司	95,615,263.00	9.56	9,048,193.00	-	7,040,616.00	97,622,840.00	9.76
上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86	-	-	-	38,600,000.00	3.86
国泰君安投资管理股份有限公司	12,260,000.00	1.23	-	-	-	12,260,000.00	1.23
华安未来资产管理（上	2,567,600.00	0.26	-	-	-	2,567,600.00	0.26

海)有限公司							
上海市商业投资(集团)有限公司	2,651,728.00	0.27	-	-	2,420,000.00	231,728.00	0.02
骆桑若	4,732.00	-	-	-	-	4,732.00	-
徐桂香	100.00	-	-	-	-	100.00	-
赵士俊	100.00	-	-	-	-	100.00	-
浦素珍	100.00	-	-	-	100.00	-	-
合计	451,699,623.00	45.17	9,048,193.00	-	9,460,716.00	451,287,100.00	45.13
上年度可比期间 2024 年 7 月 11 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减: 期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例(%)				份额	比例(%)
上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00	-	-	-	300,000,000.00	30.00
国泰君安证券股份有限公司	94,896,213.00	9.49	3,557,498.00	-	2,838,448.00	95,615,263.00	9.56
上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86	-	-	-	38,600,000.00	3.86
国泰君安投资管理股份有限公司	12,260,000.00	1.23	-	-	-	12,260,000.00	1.23
上海市商业投资(集团)有限公司	-	-	2,651,728.00	-	-	2,651,728.00	0.27
华安未来资产	-	-	2,567,600.00	-	-	2,567,600.00	0.26

管理(上海)有限公司							
骆桑若	4,732.00	-	-	-	-	4,732.00	-
徐桂香	-	-	100.00	-	-	100.00	-
浦素珍	-	-	100.00	-	-	100.00	-
赵士俊	-	-	100.00	-	-	100.00	-
合计	445,760,945.00	44.58	8,777,126.00	-	2,838,448.00	451,699,623.00	45.17

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1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年7月11日(基金合同生效日)至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国工商银行股份有限公司	172,654,742.32	911,888.74	171,854,579.06	1,004,698.35
合计	172,654,742.32	911,888.74	171,854,579.06	1,004,698.35

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

无。

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		上年度末 2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	11,870,134.86	-	13,636,203.08	-
应收账款	上海百联又一城商业管理有限公司	9,112,429.99	-	2,611,813.92	-
应收账款	百联全渠道电子商务有限公司	98,954.50	1,979.09	1,074,075.25	21,481.51
应收账款	百联集团财务	188,894.00	3,777.88	189,769.00	3,795.38

	有限责任公司				
应收账款	上海上影百联影院管理有限公司	16,626.89	332.54	-	-
其他应收款	百联集团财务有限责任公司	-	-	510,140.20	10,202.80
合计	-	21,287,040.24	6,089.51	18,022,001.45	35,479.69

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	上年度末 2024年12月31日
应付账款	上海百联百货经营有限公司	717.46	19,869.55
应付账款	上海三联（集团）有限公司	-	13,514.40
应付账款	上海百联集团股份有限公司	311,672.25	-
其他应付款	上海三联（集团）有限公司	350,807.51	351,307.51
其他应付款	上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	2,000.00	4,400.00
其他应付款	上海百联又一城商业管理有限公司	10,319,637.15	15,101,099.36
其他应付款	上海百联集团股份有限公司	800.00	10,800.00
其他应付款	上海百联资产控股有限公司	539,622.66	539,622.66
其他应付款	上海上影百联影院管理有限公司	243,703.28	299,305.89
预收款项	上海三联（集团）有限公司	97,941.67	93,277.78
预收款项	上海上影百联影院管理有限公司	170,000.01	170,000.01
合同负债	上海三联（集团）有限公司	7,919.81	7,919.81
合同负债	上海上影百联影院管理有限公司	65,174.89	65,174.89
应付管理人报酬	华安基金管理有限公司	3,705,212.90	1,774,091.82
应付管理人报酬	华安未来资产管理（上海）有限公司	232,941.24	440,973.54
应付托管费	中国工商银行股份有限公司	231,575.35	110,881.50
合计	-	16,279,726.18	19,002,238.72

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

金额单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
1	2025 年 4 月 2 日	2025 年 4 月 2 日	0.3355	33,550,003.84	99.99	除息日： 场内 2025 年 4 月 3 日 除息日： 场外 2025 年 4 月 2 日
2	2025 年 8 月 12 日	2025 年 8 月 12 日	0.7217	72,170,001.30	99.99	除息日： 场内 2025 年 8 月 13 日 除息日： 场外 2025 年 8 月 12 日
3	2025 年 12 月 25 日	2025 年 12 月 25 日	0.3446	34,460,001.88	99.98	除息日： 场内 2025 年 12 月 26 日 除息日： 场外 2025 年 12 月 25 日

						日
合计				140,180,007.02	-	-

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

于 2025 年 12 月 31 日，可能引起本基金财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本基金金融资产产生的损失以及本基金承担的财务担保，具体包括资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本基金控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。因此，本基金的基金管理人认为本基金所承担的信用风险已经大为降低。

本基金的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金的信用风险较低。

11.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金管理人未能以合理价格及时变现基金资产以支付投资者赎回款项的风险。本基金的流动性风险一方面来自于基金份额持有人可于约定开放日要求赎回其持有的基金份额，另一方面来自于投资品种所处的交易市场不活跃而带来的变现困难或因投资集中而无法在市场出现剧烈波动的情况下以合理的价格变现。

管理流动性风险时，本基金的基金管理人保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本基金经营需要，并降低现金流量波动的影响。

于 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的金融负债均为一年以内到期的金融负债。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

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

于 2025 年 12 月 31 日，本集团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。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本基金以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、应付账款、其他应付款等。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

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	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	5,280,664.67	920,580.15
其他货币资金	-	-
小计	5,280,664.67	920,580.15
减：减值准备	-	-
合计	5,280,664.67	920,580.15

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	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	5,277,471.33	919,908.33
定期存款	-	-
其中：存款期限 1-3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	3,193.34	671.82
小计	5,280,664.67	920,580.15
减：减值准备	-	-
合计	5,280,664.67	920,580.15

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

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值	账面价值	账面余额	减值	账面价值

		准 备			准 备	
对 子 公 司 投 资	2,332,000,000.0 0	-	2,332,000,000.0 0	2,332,000,000.0 0	-	2,332,000,000.0 0
合 计	2,332,000,000.0 0	-	2,332,000,000.0 0	2,332,000,000.0 0	-	2,332,000,000.0 0

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
专项计划	2,332,000 ,000.00	-	-	2,332,00 0,000.00	-	-
合计	2,332,000 ,000.00	-	-	2,332,00 0,000.00	-	-

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）为本基金提供资产评估服务。戴德梁行为本基金连续服务年限未超过 3 年。评估报告包括下列内容：（一）评估基础及所用假设的全部重要信息；（二）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；（三）不动产项目详细信息；（四）不动产项目的市场情况；（五）影响评估结果的重要参数；（六）评估机构独立性及其评估报告公允性的相关说明。戴德梁行遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象上海又一城购物中心于价值时点 2025 年 12 月 31 日的估值。

12.2 评估报告摘要

公募 REITs 名称：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：华安百联消费 REIT

公募 REITs 代码：508002

评估委托方：华安基金管理有限公司 上海又一城购物中心有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

项目：中国上海市杨浦区淞沪路 8 号「上海又一城购物中心」商业及配套不动产项目，证载建筑面积为 124,980.29 平方米房屋所有权及其占用 14,741.00 平方米土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 2,125,000,000 元（大写人民币贰拾壹亿贰仟伍佰万元整），折合总建筑面积单价 17,003 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

市场租金：2024 年 12 月 31 日时点预测中专门店首层市场租金为 599 元/平方米/月，主力店市场租金为 285 元/平方米/月。根据本次评估对周边商业项目的调研及分析，专门店首层市场租金调整为 540 元/平方米/月，主力店市场租金调整为 255 元/平方米/月。

出租率：2024 年 12 月 31 日时点预测中租赁部分首年出租率为 93%，稳定期出租率为 95%。根据目前估价对象的出租安排，本次评估首年出租率调整为 90%，稳定期出租率维持在 95%。

专门店租金增长率、提成租金收入增长率、联销收入增长率、消费税支出增长率：预测期维持在 2%-4%。

提成租金收入、联销收入、综合管理费收入、多经及广告收入、停车场收入：2024 年 12 月 31 日时点预测中上述收入以 2024 年实际收入为基础进行预测，本次评估中根据估价对象 2025 年实际完成的经营数据，调整为以 2025 年实际收入为基础进行预测。

消费税支出：2024 年 12 月 31 日时点预测中消费税支出以 2024 年实际税费为基础进行预测，本次评估中根据项目 2025 年实际缴纳消费税额为基础进行预测。

物业管理费支出：2024 年 12 月 31 日时点预测中物业管理费按照合同约定金额每年 1,250 万元进行计算，本次评估中已获取最新签订的物业管理费合同，2026 年、2027 年按照每年 1,050 万元进行计算。

能源费支出：2024 年 12 月 31 日时点预测中能源费按照含税收入的 2.9%进行计算，本次评估中根据估价对象 2025 年实际发生的能源费支出及提供的能源方案，调整为按照含税收入的 3.5%进行计算。

租赁部分 2026 年减租调整：根据委托方介绍，考虑到租户经营的稳定性及租赁市场的变化，不动产项目计划于 2026 年对估价对象内的部分租户进行租金减免。本次估价已根据获取的减租计划，在测算中考虑了减租对收入的影响。

折现率及长期增长率：2024 年 12 月 31 日时点预测中折现率假设为 6.5%，长期增长率假设为 2.5%，本次评估中折现率调整为 6%，长期增长率调整为 2%。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。通过对估价对象情况进行分析，本次采用比较法作为估价结果校验方法，评估假设、评估过程详见评估报告。估价对象估值总价为 21.25 亿，采用比较法校验测算总价为 21.21 亿，本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	上海又一城购物中心	23,187.00	23,586.00	98.31	15,856.00	15,158.00	104.60
合计		23,187.00	23,586.00	98.31	15,856.00	15,158.00	104.60

注：预测数采用最近一次评估报告的预测值。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末

2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1,497	668,002.67	995,289,979.00	99.53	4,710,021.00	0.47
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1,396	716,332.38	993,664,256.00	99.37	6,335,744.00	0.63

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	国泰海通证券股份有限公司	97,622,840.00	9.76
2	东方证券股份有限公司	88,228,298.00	8.82
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	42,880,000.00	4.29
4	申万宏源证券有限公司	37,991,788.00	3.80
5	兴瀚资管一兴业银行一兴瀚资管一兴元 18 号集合资产管理计划	37,820,000.00	3.78
6	中信证券股份有限公司	21,894,974.00	2.19
7	中国人民健康保险股份有限公司一传统一普通保险产品	18,116,198.00	1.81
8	华福证券有限责任公司	16,582,298.00	1.66
9	上海国际信托有限公司	14,498,924.00	1.45
10	国泰君安投资管理股份有限公司	12,260,000.00	1.23
合计		387,895,320.00	38.79
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	海保人寿保险股份有限公司一传统险二	20,818,379.00	2.08
2	鑫沅资管一宁波银行一鑫沅资产鑫梅花 514 号集合资产管理计划	18,515,494.00	1.85
3	上海国际信托有限公司	14,498,924.00	1.45

4	北京盈立方私募基金管理有限公司—盈立方信智 8 号私募证券投资基金	12,692,800.00	1.27
5	北京盈立方私募基金管理有限公司—盈立方信智 3 号私募证券投资基金	11,800,000.00	1.18
6	中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—008C—CT001 沪	11,653,341.00	1.17
6	中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	11,653,341.00	1.17
7	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—信悦 2 号固定收益证券投资集合资金信托计划	10,955,495.00	1.10
8	德邦证券股份有限公司	10,629,198.00	1.06
9	国泰君安证券股份有限公司	10,615,263.00	1.06
10	申港证券股份有限公司	9,351,118.00	0.94
合计		143,183,353.00	14.32

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00
2	上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86
合计		338,600,000.00	33.86
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00
2	东方证券股份有限公司	85,000,000.00	8.50
2	国泰君安证券股份有限公司	85,000,000.00	8.50
3	中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	42,880,000.00	4.29
3	兴瀚资管—兴业银行—兴瀚资管—兴元 18 号集合资产管理计划	42,880,000.00	4.29
4	上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86
5	中信证券股份有限公司	21,440,000.00	2.14
6	华润深国投信托有限公司—华润信托·瑞安 8 号集合资金信托计划	20,420,000.00	2.04

7	国泰君安投资管理股份有限公司	12,260,000.00	1.23
8	工银安盛人寿保险有限公司—传统产品	12,000,000.00	1.20
9	中诚信托有限责任公司-中诚信托-汇赢 23 号集合资金信托计划	10,720,000.00	1.07
9	中诚信托有限责任公司-中诚信托-汇赢 24 号集合资金信托计划	10,720,000.00	1.07
10	中国太平洋财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	8,580,000.00	0.86
10	创金合信基金-中信信托有限责任公司-创金合信至信 1 号单一资产管理计划	8,580,000.00	0.86
合计		699,080,000.00	69.91

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	29,179.00	0.00

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产情况

无。

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024 年 7 月 11 日）基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	1,000,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	1,000,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

1、本报告期内本基金管理人重大人事变动如下：

2025 年 8 月 28 日，基金管理人发布了《华安基金管理有限公司关于董事长变更的公告》，

朱学华先生离任本基金管理人的董事长，徐勇先生新任本基金管理人的董事长。

2025 年 9 月 27 日，基金管理人发布了《华安基金管理有限公司关于副总经理变更的公告》，谷媛媛女士离任本基金管理人的副总经理。

2、本报告期内本基金托管人的专门基金托管部门重大人事变动如下：
无。

15.3 不动产基金投资策略的改变

无。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金的审计机构为上会会计师事务所（特殊普通合伙），该审计机构自基金合同生效日起向本基金提供审计服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付审计费用合计人民币 420,000.00 元。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该评估机构自基金合同生效日起向本基金提供评估服务，无改聘情况。本基金本报告期内应支付评估费用人民币 100,000.00 元。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，业务参与人无涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁的情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日活动的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 1 月 13 日
2	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 1 月 22 日
3	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 2 月 21 日
4	华安基金管理公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规	2025 年 3 月 29 日

	(2024 年度)	定媒介	
5	华安基金管理有限公司关于华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 3 月 31 日
6	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 3 月 31 日
7	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金投向的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 4 月 16 日
8	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2024 年年度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 4 月 16 日
9	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 4 月 22 日
10	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 5 月 13 日
11	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况的提示公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 5 月 14 日
12	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金更新的招募说明书(2025 年第 1 号)	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 6 月 19 日
13	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 6 月 19 日
14	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 6 月 26 日
15	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 季度报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 7 月 21 日
16	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于举办投资者开放日活动的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 7 月 21 日
17	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 4 日
18	关于华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 8 日

19	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 11 日
20	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于基金份额解除限售的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 18 日
21	华安基金管理有限公司关于董事长变更的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 28 日
22	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 8 月 30 日
23	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 9 月 12 日
24	华安基金管理有限公司关于董事变更的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 9 月 27 日
25	华安基金管理有限公司关于副总经理变更的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 9 月 27 日
26	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 10 月 22 日
27	华安基金管理有限公司旗下部分基金 2025 年第 3 季度报告的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 10 月 28 日
28	关于华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金分红的公告	中国证监会基金电子披露网站和公司网站等规定媒介	2025 年 12 月 23 日

注：前款所涉重大事件已作为临时报告在规定媒介上披露。

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 2、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 3、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

- 4、中国证监会批准华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金设立的文件；
- 5、本报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的各项公告原件；
- 6、基金管理人业务资格批件、营业执照和公司章程。

17.2 存放地点

基金管理人和基金托管人的住所，并登载于基金管理人互联网站 <http://www.huaan.com.cn>。

17.3 查阅方式

投资者可登录基金管理人互联网站查阅，或在营业时间内至基金管理人或基金托管人的住所免费查阅。

华安基金管理有限公司

2026年3月31日