

中金湖北科投光谷产业园封闭式
基础设施证券投资基金
审计报告
上会师报字（2026）第 2223 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字（2026）第 2223 号

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

一、 审计意见

我们审计了中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金湖北科投光谷 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。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了中金湖北科投光谷 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。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中金湖北科投光谷 REIT 和中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”），并履行了职业道德方面的其他责任。我们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。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

三、其他信息

基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括中金湖北科投光谷 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。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、基金管理人管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层(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。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估中金湖北科投光谷 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中金湖北科投光谷 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督中金湖北科投光谷 REIT 的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中金湖北科投光谷 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中金湖北科投光谷 REIT 不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6、就中金湖北科投光谷 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。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

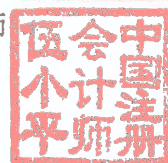
中国注册会计师

刘红云



中国注册会计师

任小平



二〇二六年三月二十六日

合并资产负债表

2025年12月31日

项目	附注	2025年12月31日		2024年12月31日		项目	附注	2024年12月31日	
		本期末	上年度末	本期末	上年度末			本期末	上年度末
资产：									
货币资金	五、1	45,534,873.60	92,351,074.26			货币资金			
结算备付金						衍生金融负债			
存出保证金						交易性金融负债			
衍生金融资产						卖出回购金融资产款			
交易性金融资产						应付票据	五、8	3,787,763.48	6,391,243.37
买入返售金融资产						应付账款			
债权投资						应付职工薪酬			
其他债权投资						应付清算款			
其他权益工具投资						应付赎回款			
应收票据						应付管理人报酬		2,896,601.94	4,073,960.38
应收账款	五、2	9,541,952.01	8,712,089.73			应付托管费		144,828.79	158,463.36
应收清算款						应付投资顾问费			
应收利息						应交税费	五、9	2,199,257.32	2,140,166.94
应收申购款						应付利息			
应收手续费						应付利润			
存货						合同负债	五、10	523,301.56	18,197,999.37
合同资产						持有待售负债			
持有待售资产						长期借款			
长期股权投资						预计负债			
投资性房地产	五、3	1,303,867,152.69	1,392,041,504.06			租赁负债			
固定资产	五、4	19,585.64	19,585.64			递延收益			
在建工程						递延所得税负债	五、11	25,296,233.52	28,587,734.75
使用权资产						其他负债		34,847,986.61	60,192,760.38
无形资产						所有者权益：			
开发支出						实收基金	五、12	1,575,000,054.45	1,575,000,054.45
商誉						其他权益工具			
长期待摊费用	五、5	10,132,847.31	13,958,495.94			资本公积			
递延所得税资产	五、6					其他综合收益			
其他资产	五、7	27,179,937.23	1,411,519.06			专项储备			
						盈余公积			
						未分配利润	五、13	-213,571,672.58	-126,698,546.14
资产总计		1,396,276,368.48	1,508,494,268.69			所有者权益合计		1,361,428,381.87	1,448,301,508.31
						负债和所有者权益总计		1,396,276,368.48	1,508,494,268.69



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：

宗喆

基金管理人负责人：

注：报告截止日2025年12月31日，基金份额净值2.2690元，基金份额净值2.2690元，基金份额总额600,000,000份。

合并利润表

2025年度

会计主体：中金湖北科技光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

项目	附注	货币单位：人民币元	
		本期	上年度可比期间
一、营业总收入			
1. 营业收入	五、14	86,920,208.73	107,968,515.21
2. 利息收入	五、15	86,249,424.39	105,898,248.70
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		650,784.34	1,065,839.41
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）			
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）			
7. 其他收益	五、21	20,000.00	404,427.10
8. 其他业务收入			
二、营业总成本		127,527,313.01	143,379,407.28
1. 营业成本	五、14	67,498,551.94	69,752,636.70
2. 利息支出	五、15	2,404,356.48	2,410,943.88
3. 税金及附加	五、16	14,154,785.09	15,551,676.02
4. 销售费用			
5. 管理费用	五、17	98,909.34	24,329.63
6. 研发费用			
7. 财务费用	五、18	1,424.93	906.17
8. 管理人报酬		2,896,601.94	4,022,752.28
9. 托管费		144,828.79	158,463.36
10. 投资顾问费			
11. 信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、19	664,123.44	3,285.06
12. 资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、20	39,097,199.21	50,923,659.46
13. 其他费用	五、22	566,531.85	530,754.72
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-40,607,104.28	-36,010,892.07
加：营业外收入	五、23		339,103.21
减：营业外支出	五、24		46.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-40,607,104.28	-35,671,835.17
减：所得税费用	五、25		78.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-40,607,104.28	-35,671,913.17
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-40,607,104.28	-35,671,913.17
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		-40,607,104.28	-35,671,913.17



基金管理人负责人：

宗喆

杰印

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

之印

合并现金流量表

2025年度

货币单位：人民币元

会计主体：中金湖北科技光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

项目	附注	上年可比期间		项目	本期		上年可比期间
		2024年度	2025年度		2025年度	2024年度	
一、经营活动产生的现金流量：							
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		101,465,569.12	126,042,020.59	三、筹资活动产生的现金流量：			
2. 处置证券投资收到的现金净额				21. 认购/申购收到的现金			
3. 买入返售金融资产净增加额				22. 取得借款收到的现金			
4. 卖出回购金融资产款净增加额				23. 收到其他与筹资活动有关的现金			
5. 取得利息收入收到的现金		653,971.53	1,056,765.56	筹资活动现金流入小计			
6. 收到的税费返还				24. 赎回支付的现金			
7. 收到其他与经营活动有关的现金	五、26	1,590,858.60	579,623.04	25. 偿还借款支付的现金			
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		103,770,399.25	127,678,409.19	26. 偿付利息支付的现金			
9. 取得证券投资支付的现金净额		23,255,962.67	29,631,535.75	27. 分配支付的现金			
10. 买入返售金融资产净增加额				28. 支付其他与筹资活动有关的现金			
11. 卖出回购金融资产款净减少额				筹资活动现金流出小计			
12. 支付给职工以及为职工支付的现金				筹资活动产生的现金流量净额			
13. 支付的各项税费				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
14. 支付其他与经营活动有关的现金	五、26	22,937,638.63	26,512,127.52	五、现金及现金等价物净增加额			
经营活动现金流出小计		36,165,984.05	13,766,247.23	加：期初现金及现金等价物余额			
经营活动产生的现金流量净额		82,359,585.35	69,905,910.50	六、期末现金及现金等价物余额			
二、投资活动产生的现金流量：							
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额							
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额							
17. 收到其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流入小计		3,699,805.84	5,675,212.54				
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金							
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
20. 支付其他与投资活动有关的现金							
投资活动现金流出小计		3,699,805.84	5,675,212.54				
投资活动产生的现金流量净额		-3,699,805.84	-5,675,212.54				



宗喆

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益（基金净值）变动表

2025年度

货币单位：人民币元

项目	本期						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、上年年末余额	1,575,000,054.45						1,448,301,508.31
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年初余额	1,575,000,054.45						1,448,301,508.31
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							-86,873,126.44
（二）产品持有人申购和赎回							-40,607,104.28
其中：产品申购							
产品赎回							
（三）利润分配							-46,266,022.16
（四）其他综合收益结转留存收益							
（五）专项储备							
其中：本期提取							
本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	1,575,000,054.45						1,361,428,381.87



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：

宗喆

基金管理人负责人：

合并所有者权益（基金净值）变动表（续）

2025年度

货币单位：人民币元

项目	上年度可比期间							
	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、上年年末余额	1,575,000,054.45						9,641,376.76	1,584,641,431.21
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年初余额	1,575,000,054.45						9,641,376.76	1,584,641,431.21
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-136,339,922.90	-136,339,922.90
（一）综合收益总额							-35,671,913.17	-35,671,913.17
（二）产品持有人申购和赎回								
其中：产品申购								
产品赎回								
（三）利润分配							-100,668,009.73	-100,668,009.73
（四）其他综合收益结转留存收益								
（五）专项储备								
其中：本期提取								
本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	1,575,000,054.45						-126,698,546.14	1,448,301,508.31



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：

宗喆

基金管理人负责人：

个别利润表

2025年度

会计主体：中金湖北科技光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

项目	附注	货币单位：人民币元	
		本期	上年度可比期间
一、营业总收入			
1. 利息收入		78,971,052.34	109,373,958.57
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		68,277.34	139,833.57
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）		78,902,775.00	109,234,125.00
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）			
5. 其他业务收入			
二、营业总成本			
1. 管理人报酬		250,557,116.79	3,042,355.12
2. 托管费		2,462,111.49	2,693,891.76
3. 投资顾问费		144,828.79	158,463.36
4. 利息支出			
5. 信用减值损失			
6. 资产减值损失（损失以“-”号填列）		247,759,776.51	
7. 税金及附加		190,400.00	190,000.00
8. 其他费用		-171,586,064.45	106,331,603.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-171,586,064.45	106,331,603.45
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-171,586,064.45	106,331,603.45



基金管理人负责人：

宗喆

主管会计工作负责人：

吕静

会计机构负责人：

郭瑜

个别现金流量表

2025年度

货币单位：人民币元

项目	附注	2025年度		2024年度		项目	2025年度		2024年度			
		本期	上期	本期	上期		本期	上期				
一、经营活动产生的现金流量：												
1. 收回基础设施投资收益收到的现金						二、筹资活动产生的现金流量：						
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		52,449,075.00	109,234,125.00	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						
3. 处置证券投资收到的现金净额				筹资活动现金流入小计								
4. 买入返售金融资产净减少额				16. 赎回支付的现金		17. 偿付利息支付的现金						
5. 卖出回购金融资产净增加额				18. 分配支付的现金		19. 支付其他与筹资活动有关的现金						
6. 取得利息收入收到的现金		75,369.82	130,750.75	筹资活动现金流出小计								
7. 收到其他与经营活动有关的现金				109,364,875.75		筹资活动产生的现金流量净额						
经营活动现金流入小计												
8. 取得基础设施投资支付的现金		52,524,444.82		三、汇率变动对现金及现金等价物的影响								
9. 取得证券投资支付的现金净额				四、现金及现金等价物净增加额								
10. 买入返售金融资产净增加额				加：期初现金及现金等价物余额								
11. 卖出回购金融资产净减少额				11,490,194.05								
12. 支付的各项税费				五、期末现金及现金等价物余额								
13. 支付其他与经营活动有关的现金		3,042,755.12	1,793,912.34	1,793,912.34								
经营活动现金流出小计												
		3,042,755.12	1,793,912.34	1,793,912.34								
经营活动产生的现金流量净额												
		49,481,689.70	107,570,963.41	107,570,963.41								

会计主体：中金湖北科技光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金



基金管理人负责人：

宗喆

主管会计工作负责人：

吕静

会计机构负责人：

郭瑜

个别所有者权益变动表

2025年度

货币单位：人民币元

会计主体：中金湖北科技光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

项目	实收基金	资本公积	本期 其他综合收益	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年年末余额	1,575,000,054.45			5,241,702.68	1,580,241,757.13
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	1,575,000,054.45			5,241,702.68	1,580,241,757.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-217,852,086.61	-217,852,086.61
（一）综合收益总额				-171,586,064.45	-171,586,064.45
（二）产品持有人申购和赎回					
其中：产品申购					
产品赎回					
（三）利润分配				-46,266,022.16	-46,266,022.16
（四）其他综合收益结转留存收益					
（五）其他					
四、本年年末余额	1,575,000,054.45			-212,610,383.93	1,362,389,670.52



宗喆

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



个别所有者权益变动表（续）

2024年度

货币单位：人民币元

会计主体：中金湖北科技光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金

项目	上年度可比期间			所有者权益合计
	实收基金	资本公积	其他综合收益	
一、上年年末余额	1,575,000,054.45		-421,891.04	1,574,578,163.41
加：会计政策变更				
前期差错更正				
其他				
二、本年初余额	1,575,000,054.45		-421,891.04	1,574,578,163.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			5,663,593.72	5,663,593.72
（一）综合收益总额			106,331,603.45	106,331,603.45
（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			-100,668,009.73	-100,668,009.73
（四）其他综合收益结转留存收益				
（五）其他				
四、本年年末余额	1,575,000,054.45		5,241,702.68	1,580,241,757.13

基金管理人负责人：

宗喆

主管会计工作负责人：

吕静

会计机构负责人：

郭瑜

一、公司的基本情况

中金湖北科投光谷产业园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[2023]980号文《关于准予中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》,由中金基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《中金湖北科投光谷产业园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30年。本基金共募集1,575,000,054.45元(不含认购资金利息),经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)毕马威华振验2300797验资报告予以验证。经向中国证监会备案,《中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2023年6月9日正式生效,基金合同生效日的基金份额总额为600,000,000.00份基金份额。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司,基金托管人为中信银行股份有限公司。

本基金投资范围:包括不动产资产支持证券,国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债,信用评级为AAA的债券(包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券(含超短期融资券)、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等),货币市场工具(包括现金、期限在1年以内(含1年)的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具),以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票(含存托凭证),也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的80%,但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制;基金管理人应在60个工作日内调整。

不动产资产:包括位于武汉市东湖新技术开发区(以下简称“东湖高新区”,又称“中国光谷”)关山大道1号的光谷软件园1.1期A1、A2、A3、A4、A5、B、C栋(不含地下车库)(以下简称“光谷软件园A1-A7栋”)、商界2栋(以下简称“光谷软件园C6栋”)、4.1期A3栋(以下简称“光谷软件园E3栋”),光谷软件园A1-A7栋、光谷软件园C6栋、光谷软件园E3栋合称为“光谷软件园”;以及位于武汉市东湖高新区光谷大道41号的现代·国际设计城一期2栋(又称“现代光谷世贸中心2栋”)的1至2层、7至27层2(以下简称“互联网+项目”)。

本基金初始投资的不动产项目公司:注册地址武汉东湖新技术开发区高新大道 666 号光谷生物城 C5 栋 303 室武汉光谷软件园科技服务有限公司(以下简称“项目公司”或“光谷软件园”), 于 2022 年 2 月 28 日由武汉东湖新技术开发区市场监督管理局批准设立有限责任公司。本基金于 2023 年 6 月 12 日出资人民币 1,575,000,000.00 元设立中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“中金-湖北科投 ABS”), 中金-湖北科投 ABS 的专项计划管理人为中国国际金融股份有限公司(以下简称“中金公司”)。本基金通过中金-湖北科投 ABS 间接持有武汉光谷软件园科技服务有限公司 100%股权。

本基金及其子公司合称“本基金”。

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

二、财务报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《中金湖北科投光谷产业园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。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本基金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。

2、会计期间

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

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

4、企业合并

企业合并,是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的,在购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、5(2)“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本基金拥有对被投资方的权力，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该回报金额。其中，本基金享有现时权利使本基金目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本基金是否实际行使该权利，视为本基金拥有对被投资方的权力；本基金自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本基金以主要责任人身份行使决策权的，视为本基金有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本基金及全部子公司。子公司，是指被本基金控制的主体。

本基金在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本基金享有的权利是否使本基金目前有能力主导被投资方的相关活动；本基金是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本基金是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本基金与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量

已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中; 当期处置的子公司, 不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司, 其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中, 且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司, 其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中, 并且同时调整合并财务报表的对比数。在编制合并财务报表时, 子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的, 按照本基金的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司, 以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本基金所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额, 仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时, 对于剩余股权, 按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益, 在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后, 对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本基金通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的, 需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况, 通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- ④ 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的, 对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的, 将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理; 但是, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 在合并财务报表中确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

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。

7、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本基金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

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

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

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

本基金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

本基金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，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本基金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，本基金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，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本基金在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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，本基金采用未来 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

本基金对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。纳入此分类的与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本基金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，本基金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

本基金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。

<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	确定组合的依据款项性质	计量预期信用损失的方法
应收账款—组合 1	账龄	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，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款—组合 2	本基金合并范围内的关联方、以及项目公司关联方的应收账款	不计提
其他应收款组合 1	账龄	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，应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

组合类别	确定组合的依据款项性质	计量预期信用损失的方法
其他应收款组合 2	应收押金保证金组合	不计提
其他应收款组合 3	应收本基金合并范围内的关联方、以及项目公司关联方的应收款项	不计提

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产, 本基金按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款, 本基金选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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。本基金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。本基金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, 本基金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。

<2> 按单项计提预期信用损失的应收款项的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项, 本基金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, 且本基金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, 虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 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。

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

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

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

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

④ 核销

如果本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照本基金收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(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, 本基金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, 本基金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, 本基金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, 并在本基金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。

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、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, 本基金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, 本基金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, 本基金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, 本基金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。

本基金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，本基金自初始确认起，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，本基金在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本基金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），本基金转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

8、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指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回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本基金对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本基金的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本基金确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长

期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注三、12“长期资产减值”。

9、投资性房地产

本基金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。

本基金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	使用年限	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	28-29 年	3.00%	3.24%-3.32%

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注三、12“长期资产减值”。

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	使用年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
办公用品	3-5 年	3.00-5.00	19.00-32.33

(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三、12“长期资产减值”。

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。长期待摊费用按照(直线法)平均摊销，摊销年限如下：

名称	摊销年限
装修费用	5 年

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, 本基金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量的最小资产组合。

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。

13、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前, 客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的, 在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点, 按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

14、递延所得税资产/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。

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。

16、收入

本基金在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关服务的控制权时, 按预期有权收取的对价金额确认收入。

本基金对外提供经营租赁服务, 经营租赁服务的收入确认参见附注三、18 租赁。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入, 若不足全月按当月实际服务天数计算确认当月收入。

对于本基金已经取得无条件收款权的部分, 确认为应收账款, 其余部分确认为合同资产, 并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备; 如果本基金已收或应收的合同价款超过已完成的劳务, 则将超过部分确认为合同负债。本基金对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

17、费用

本基金的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

18、租赁

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

本基金在租赁开始日, 基于交易的实质, 将租赁分为融资租赁和经营租赁。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。

本基金仅存在经营租赁, 经营租出自有的房屋建筑物时, 经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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息税折旧及摊销前利润(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, 本基金基金应当将 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 6 个月可不进行收益分配。本基金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。

20、分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部, 以经营分部为基础确定分部报告并披露分部信息。

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

21、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

22、会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本基金本期无应披露的会计政策变更的情况。

(2) 会计估计变更

本基金本期无应披露的会计估计变更的情况。

(3) 前期差错更正

本基金本期无应披露前期差错更正的情况。

四、税项

1、本基金及中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划资产适用的税种及税率

(1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定, 对证券投资基金(封闭式证券投资基金, 开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税; 国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税; 存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]46 号文《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》的规定, 金融机构开展的质押式买入返售金融商品业务及持有政策性金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]70 号文《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》的规定, 金融机构开展的买断式买入返售金融商品业务、同业存款、同业存单以及持有金融债券取得的利息收入属于金融同业往来利息收入。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《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》的规定, 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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定, 自 2018 年 1 月 1 日起, 资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为(以下简称“资管产品运营业务”), 暂适用简易计税方法, 按照 3% 的征收率缴纳增值税, 资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。资管产品管理人可选择分别或汇总核算资管产品运营业务销售额和增值税应纳税额。对资管产品在 2018 年 1 月 1 日前运营过程中发生的增值税应税行为, 未缴纳增值税的, 不再缴纳; 已缴纳增值税的, 已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定, 自 2018 年 1 月 1 日起, 资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务, 按照以下规定确定销售额: 提供贷款服务, 以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额; 转让 2017 年 12 月 31 日前取得的股票(不包括限售股)、债券、基金、非货物期货, 可以选择按照实际买入价计算销售额, 或者以 2017 年最后一个交易日的股票收盘价(2017 年最后一个交易日处于停牌期间的股票, 为停牌前最后一个交易日收盘价)、债券估值(中债金融估值中心有限公司或中证指数有限公司提供的债券估值)、基金份额净值、非货物期货结算价格作为买入价计算销售额。

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

(2) 企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

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

(3) 个人所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2008]132 号文《财政部、国家税务总局关于储蓄存款利息所得有关个人所得税政策的通知》的规定，自 2008 年 10 月 9 日起，对储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。

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	按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算/简易征收以收入为基础计算	1%、6%、9%、13%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	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	8 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表主要项目附注

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“上年度末”指 2024 年 12 月 31 日，“本期末”指 2025 年 12 月 31 日，“上年度可比期间”指 2024 年度，“本期数”指 2025 年度。

1、货币资金

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	45,534,873.60	92,351,074.26
其他货币资金		
小计	<u>45,534,873.60</u>	<u>92,351,074.26</u>
减：减值准备		
合计	<u>45,534,873.60</u>	<u>92,351,074.26</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

注：本期末较上年度末差异较大系中金-湖北科投 ABS 向本基金实施普通分配 26,453,700.00 元，截至 2025 年 12 月 31 日，该笔资金在结算中未入基金银行账户，此笔属于在途款项在其他资产科目核算；该笔资金已于 2026 年 1 月 6 日结算至基金账户。

(1) 银行存款

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
活期存款	12,565,077.87	27,138,832.34
其他存款	32,963,373.37	65,202,632.37
应计利息	6,422.36	9,609.55
小计	<u>45,534,873.60</u>	<u>92,351,074.26</u>
减：减值准备		
合计	<u>45,534,873.60</u>	<u>92,351,074.26</u>

(2) 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。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	8,765,284.77	8,739,944.15
1 至 2 年	1,468,645.10	
小计	<u>10,233,929.87</u>	<u>8,739,944.15</u>
减：坏账准备	691,977.86	27,854.42
合计	<u>9,541,952.01</u>	<u>8,712,089.73</u>

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	本期末				账面价值
	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,983,281.68	19.38	657,504.89	33.15	1,325,776.79
按组合计提预期信用损失的应收账款	<u>8,250,648.19</u>	<u>80.62</u>	<u>34,472.97</u>	<u>0.42</u>	<u>8,216,175.22</u>
其中：组合 1：按照账龄	6,894,592.69	67.37	34,472.97	0.50	6,860,119.72
组合 2：关联方	1,356,055.50	13.25			1,356,055.50
合计	<u>10,233,929.87</u>	<u>100.00</u>	<u>691,977.86</u>	<u>6.76</u>	<u>9,541,952.01</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

类别	上年度末				
	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	<u>8,739,944.15</u>	<u>100.00</u>	<u>27,854.42</u>	<u>0.32</u>	<u>8,712,089.73</u>
其中：组合 1：按照账龄	5,570,883.17	63.74	27,854.42	0.50	5,543,028.75
组合 2：关联方	3,169,060.98	36.26			3,169,060.98
合计	<u>8,739,944.15</u>	<u>100.00</u>	<u>27,854.42</u>	<u>0.32</u>	<u>8,712,089.73</u>

① 期末单项计提坏账准备的应收账款

名称	本期末		
	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
C 公司	1,893,966.85	568,190.06	30.00
F 公司	89,314.83	89,314.83	100.00
合计	<u>1,983,281.68</u>	<u>657,504.89</u>	

注：本期，项目公司向武汉东湖新技术开发区人民法院（以下简称“法院”）提起诉讼，申请追缴承租方 C 公司和 F 公司逾期未付租金等费用。

2025 年 11 月法院作出对 C 公司的一审判决，判令 C 公司支付租金、物业管理费、水电费合计 141.46 万元以及违约金等，C 公司提出上诉，案件处于二审审理阶段，结合二审期间客户提交的反诉状，客户虽表达在纠纷解决后偿还欠款的意愿，但本案尚未取得生效法律文书，还款能力、诉讼结果及未来可收回金额仍存在重大不确定性。基于谨慎性原则，本期对该笔应收款项采用单项减值评估，综合考量诉讼进展、客户信用状况及未来现金流量等因素，按 30%比例计提坏账准备。

2025 年 9 月法院作出对 F 公司的判决，判令 F 公司租金、物业管理费、水电费以及违约金等共计 13.87 万元，由于该客户已被裁定破产，款项收回可能性存在重大不确定性，本期对该款项全额计提坏账准备。

② 组合 1 账龄组合计提项目：

名称	本期末			上年度末		
	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	6,894,592.69	34,472.97	0.50	5,570,883.17	27,854.42	0.50
合计	<u>6,894,592.69</u>	<u>34,472.97</u>	<u>0.50</u>	<u>5,570,883.17</u>	<u>27,854.42</u>	<u>0.50</u>

(3) 本期坏账准备的变动情况账准备的情况

类别	上年度末	本期变动金额				本期末
	2024 年 12 月 31 日	计提	已核销	已收回	转销或核销	合并范围变动
						2025 年 12 月 31 日
单项计提预期信用损失的应收账款	<u>657,504.89</u>					<u>657,504.89</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

类别	上年度末	本期变动金额			本期末
	2024 年 12 月 31 日	计提	已核销已收回	转销或核 合并范围变动	2025 年 12 月 31 日
按组合计提预期信用损失的应收账款	<u>27,854.42</u>	<u>6,618.55</u>			<u>34,472.97</u>
其中：组合 1：按照账龄	27,854.42	6,618.55			34,472.97
组合 2：关联方					
合计	<u>27,854.42</u>	<u>664,123.44</u>			<u>691,977.86</u>

(4) 本期坏账准备收回金额

无。

(5) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(6) 按欠款方归集的本期末前五名的应收账款情况

债务人名称	与本基金的关系	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
A	非关联方	2,187,285.13	21.37	10,936.42	2,176,348.71
B	非关联方	2,043,164.13	19.96	10,215.82	2,032,948.31
C	非关联方	1,893,966.85	18.51	568,190.06	1,325,776.79
D	关联方	1,354,499.98	13.24		1,354,499.98
E	非关联方	1,030,846.98	10.07	5,154.23	1,025,692.75
合计		<u>8,509,763.07</u>	<u>83.15</u>	<u>594,496.53</u>	<u>7,915,266.54</u>

3、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,521,865,830.63	1,521,865,830.63
2.本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
4.期末余额	1,521,865,830.63	1,521,865,830.63
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	79,406,227.35	79,406,227.35

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	房屋、建筑物	合计
2.本期增加金额	49,378,648.32	49,378,648.32
(1) 计提或摊销	49,378,648.32	49,378,648.32
(2) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
4.期末余额	128,784,875.67	128,784,875.67
三、减值准备		
1.期初余额	50,418,099.22	50,418,099.22
2.本期增加金额	38,795,703.05	38,795,703.05
(1) 计提	38,795,703.05	38,795,703.05
(2) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
4.期末余额	<u>89,213,802.27</u>	<u>89,213,802.27</u>
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>1,303,867,152.69</u>	<u>1,303,867,152.69</u>
2. 期初账面价值	<u>1,392,041,504.06</u>	<u>1,392,041,504.06</u>

注：投资性房地产未设置抵押。

(2) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	地理位置	建筑面积(m ²)	报告期租金收入
软件园项目	武汉市东湖高新区	146,459.23	65,050,112.58
互联网+项目	武汉市东湖高新区	27,907.17	12,330,822.94
合计		<u>174,366.40</u>	<u>77,380,935.52</u>

4、固定资产

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	19,585.64	19,585.64
固定资产清理		
合计	<u>19,585.64</u>	<u>19,585.64</u>

(1) 固定资产情况

一、账面原值：	办公设备及其他	合计
1.期初余额	19,585.64	19,585.64
2.本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 在建工程转入		

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

	办公设备及其他	合计
一、账面原值：		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
4.期末余额	19,585.64	19,585.64
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、固定资产账面价值		
1.期末账面价值	<u>19,585.64</u>	<u>19,585.64</u>
2.期初账面价值	<u>19,585.64</u>	<u>19,585.64</u>

5、长期待摊费用

项目	上年度末	本期增加	本期摊销	其他减少	本期末
	2024 年 12 月 31 日				2025 年 12 月 31 日
装修费	13,958,495.94	767,803.44	4,291,955.91	301,496.16	10,132,847.31
合计	<u>13,958,495.94</u>	<u>767,803.44</u>	<u>4,291,955.91</u>	<u>301,496.16</u>	<u>10,132,847.31</u>

注：其他减少系装修费与投资性房地产中的房屋建筑物构成一个资产组计算的减值分摊金额。

6、递延所得税资产

(1) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
信用减值损失	691,977.86	27,854.42
资产减值损失	807,056.40	505,560.24
可抵扣亏损	35,286,301.51	8,675,453.71
合计	<u>36,785,335.77</u>	<u>9,208,868.37</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
2029 年	8,675,453.71	8,675,453.71
2030 年	26,610,847.80	-
合计	<u>35,286,301.51</u>	<u>8,675,453.71</u>

7、其他资产

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预付款项		908,920.69
其他应收款	35,461.00	60,001.00
其他流动资产	27,144,496.23	442,597.37
合计	<u>27,179,957.23</u>	<u>1,411,519.06</u>

(1) 预付款项

①按账龄披露

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内		908,920.69
合计		<u>908,920.69</u>

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	30,415.00	60,001.00
1-2 年	5,046.00	
合计	<u>35,461.00</u>	<u>60,001.00</u>

② 按款项性质分类情况

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收代收停车费	30,415.00	54,955.00
应收代收租金	5,046.00	5,046.00
小计	<u>35,461.00</u>	<u>60,001.00</u>
减：坏账准备		
合计	<u>35,461.00</u>	<u>60,001.00</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

③按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款期	已计提坏	账龄	账面价值
			末余额的比例	账准备		
			(%)			
武汉光谷资产投资管理有限公司	应收代收停车费	30,415.00	85.77		1 年以内	30,415.00
湖北省科技投资集团有限公司	应收代收租金	5,046.00	14.23		1-2 年	5,046.00
合计		<u>35,461.00</u>	<u>100.00</u>			<u>35,461.00</u>

(3)其他流动资产

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
增值税留抵税额	587,553.17	442,597.37
待摊费用	102,243.06	
应收专项计划分配款	26,453,700.00	
其他	1,000.00	
合计	<u>27,144,496.23</u>	<u>442,597.37</u>

注：应收分红款系中金-湖北科投 ABS 向基金实施普通分配 26,453,700.00 元，截至 2025 年 12 月 31 日，该笔资金在结算中未入基金银行账户，此笔属于在途款项在其他资产科目核算；该笔资金已于 2026 年 1 月 6 日结算至基金账户。

8、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	3,408,875.66	6,391,243.37
1-2 年	378,887.82	-
合计	<u>3,787,763.48</u>	<u>6,391,243.37</u>

(2) 按性质分类应付账款

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付服务费	3,787,763.48	6,391,243.37
合计	<u>3,787,763.48</u>	<u>6,391,243.37</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

9、应交税费

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
增值税	410,651.52	408,568.97
房产税	1,682,393.88	1,490,487.97
土地使用税	37,951.64	37,951.64
城市维护建设税	36,662.32	44,684.72
教育费附加	15,712.41	19,150.58
地方教育附加	10,474.95	12,767.06
印花税	5,410.60	126,556.00
合计	<u>2,199,257.32</u>	<u>2,140,166.94</u>

10、合同负债

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收物业费	489,581.85	615,034.04
预收水电费	33,719.71	28,158.17
合计	<u>523,301.56</u>	<u>643,192.21</u>

11、其他负债

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收款项	5,628,104.59	5,389,643.16
其他应付款	19,086,730.84	22,609,500.06
其他流动负债	581,398.09	588,591.53
合计	<u>25,296,233.52</u>	<u>28,587,734.75</u>

(1) 预收款项

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收房屋租赁费	5,628,104.59	5,389,643.16
合计	<u>5,628,104.59</u>	<u>5,389,643.16</u>

(2) 其他应付款

① 按性质列示其他应付款

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租赁押金	15,926,960.74	19,449,729.96
暂收款项	3,159,770.10	3,159,770.10
合计	<u>19,086,730.84</u>	<u>22,609,500.06</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

② 按账龄列示其他应付款

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,569,350.6	4,708,707.98
1-2 年	3,195,764.73	1,973,383.66
2-3 年	661,841.92	15,927,408.42
3 年以上	13,659,773.59	
合计	<u>19,086,730.84</u>	<u>22,609,500.06</u>

③ 账龄超过一年的重要其他应付款

项目	2025 年 12 月 31 日	未偿还或结算
H 公司	7,347,150.93	租赁保证金未到期
I 公司	3,159,770.10	未达返还条件
G 公司	1,000,000.00	租赁保证金未到期
B 公司	839,739.72	租赁保证金未到期
合计	<u>12,346,660.75</u>	

(3) 其他流动负债

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预提审计费	230,000.00	230,000.00
预提评估费	200,000.00	200,000.00
预提信息披露费	120,000.00	120,000.00
待转销项税额	31,398.09	38,591.53
合计	<u>581,398.09</u>	<u>588,591.53</u>

12、实收基金

项目	基金份额(份)	账面金额
上年度末	600,000,000.00	1,575,000,054.45
本期认购		
本期赎回(以“-”号填列)		
本期末	600,000,000.00	1,575,000,054.45

13、未分配利润

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-126,698,546.14		-126,698,546.14
本期利润	-40,607,104.28		-40,607,104.28

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	已实现部分	未实现部分	合计
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	-46,266,022.16		-46,266,022.16
本期末	<u>-213,571,672.58</u>		<u>-213,571,672.58</u>

14、营业收入和营业成本

项目	本期数		上年度可比期间	
	2025 年度		2024 年度	
	武汉光谷软件园科技服务有限公司	合计	武汉光谷软件园科技服务有限公司	合计
主营业务收入	<u>77,380,935.52</u>	<u>77,380,935.52</u>	<u>95,406,973.98</u>	<u>95,406,973.98</u>
租赁收入	77,380,935.52	77,380,935.52	95,406,973.98	95,406,973.98
其他业务收入	<u>8,868,488.87</u>	<u>8,868,488.87</u>	<u>10,491,274.72</u>	<u>10,491,274.72</u>
其中：物业服务收入	8,518,987.38	8,518,987.38	10,091,245.57	10,091,245.57
停车费收入	320,444.93	320,444.93	370,972.51	370,972.51
广告费收入	29,056.56	29,056.56	29,056.64	29,056.64
合 计	<u>86,249,424.39</u>	<u>86,249,424.39</u>	<u>105,898,248.70</u>	<u>105,898,248.70</u>
主营业务成本	<u>55,968,212.40</u>	<u>55,968,212.40</u>	<u>57,915,959.42</u>	<u>57,915,959.42</u>
租赁成本	55,968,212.40	55,968,212.40	57,915,959.42	57,915,959.42
其他业务成本	<u>11,530,339.54</u>	<u>11,530,339.54</u>	<u>11,836,677.28</u>	<u>11,836,677.28</u>
其中：物业服务成本	11,530,339.54	11,530,339.54	11,836,677.28	11,836,677.28
合 计	<u>67,498,551.94</u>	<u>67,498,551.94</u>	<u>69,752,636.70</u>	<u>69,752,636.70</u>

15、利息收入和利息支出

项目	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
利息收入	650,784.34	1,065,839.41
利息支出	2,404,356.48	2,410,943.88

16、税金及附加

项目	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
房产税	12,868,845.06	14,022,074.75
城市维护建设税	610,767.83	672,886.56
印花税	87,102.86	224,274.85

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

<u>项目</u>	<u>本期数</u>	<u>上年度可比期间</u>
	2025 年度	2024 年度
教育费附加	261,757.66	288,379.98
地方教育附加	174,505.12	192,253.32
土地使用税	151,806.56	151,806.56
合计	<u>14,154,785.09</u>	<u>15,551,676.02</u>

17、管理费用

<u>项目</u>	<u>本期数</u>	<u>上年度可比期间</u>
	2025 年度	2024 年度
法律咨询费	93,277.07	18,867.92
办公用品	5,632.27	5,461.71
合计	<u>98,909.34</u>	<u>24,329.63</u>

18、财务费用

<u>项目</u>	<u>本期数</u>	<u>上年度可比期间</u>
	2025 年度	2024 年度
手续费	1,424.93	906.17
合计	<u>1,424.93</u>	<u>906.17</u>

19、信用减值损失

<u>项目</u>	<u>本期数</u>	<u>上年度可比期间</u>
	2025 年度	2024 年度
应收账款坏账损失（损失以 “+”号填列）	664,123.44	3,285.06
合计	<u>664,123.44</u>	<u>3,285.06</u>

20、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期数</u>	<u>上年度可比期间</u>
	2025 年度	2024 年度
长期资产减值损失（损失以 “+”号填列）	38,795,703.05	50,418,099.22
其他（损失以“+”号填列）	301,496.16	505,560.24
合计	<u>39,097,199.21</u>	<u>50,923,659.46</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

21、其他收益

项目	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
中小企业进规奖励	20,000.00	
市区级奖励资金		300,000.00
供电公司需求侧响应资金		104,416.36
其他		10.74
合计	<u>20,000.00</u>	<u>404,427.10</u>

22、其他费用

项目	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
审计费	222,075.47	222,075.47
评估费	188,679.25	188,679.25
信息披露费	120,000.00	120,000.00
招商代理服务费用	35,777.13	
合计	<u>566,531.85</u>	<u>530,754.72</u>

23、营业外收入

项目	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
违约赔偿收入		339,103.21
合计		<u>339,103.21</u>

24、营业外支出

项目	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
其他		46.31
合计		<u>46.31</u>

25、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用		78.00
合计		<u>78.00</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数 2025 年度
利润总额	-40,607,104.28
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	-29,322,188.00
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	22,428,071.15
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	6,894,116.85
前期确认因坏账准备确认的递延所得税资产，本期核销坏账准备对递延所得税费用的影响	
所得税费用	

26、现金流量表附注

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期数 2025 年度	上年度可比期间 2024 年度
租赁保证金	1,570,858.60	175,195.94
其他收益	20,000.00	404,427.10
合计	<u>1,590,858.60</u>	<u>579,623.04</u>

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期数 2025 年度	上年度可比期间 2024 年度
退保证金	4,691,505.85	2,678,967.12
费用性支出	788,354.46	679,856.81
支付基金管理费及托管费	4,232,423.74	7,247,653.20
ABS 向基金分红未达	26,453,700.00	
归还流动性支持金		3,159,770.10
合计	<u>36,165,984.05</u>	<u>13,766,247.23</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

27、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-40,607,104.28	-35,671,913.17
加：资产减值准备	39,097,199.21	50,923,659.46
信用减值准备	664,123.44	3,285.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,378,648.32	51,229,824.09
使用权资产折旧（摊销）		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	4,291,955.91	4,599,358.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-27,259,236.70	-4,325,645.54
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-4,214,772.00	-8,990,069.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>21,350,813.90</u>	<u>57,768,498.69</u>
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
1 年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	45,528,451.24	92,341,464.71
减：现金的年初余额	92,341,464.71	122,718,188.92
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-46,813,013.47</u>	<u>-30,376,724.21</u>

注：如剔除在途款项的影响(五、1 货币资金情况)，本期经营活动产生的现金流量净额应为 47,804,513.90 元。。

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
① 现金	45,528,451.24	92,341,464.71
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	45,528,451.24	92,341,464.71
② 现金等价物		
其中：3 个月内到期的债券投资		
③ 期末现金及现金等价物余额	<u>45,528,451.24</u>	<u>92,341,464.71</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

28、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 (%)		股权取得方式
				直接	间接	
中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00		投资设立
武汉光谷软件园科技服务有限公司	武汉	武汉	物业出租		100.00	收购

29、承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

(1) 承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，无需要披露的重大承诺事项。

(2) 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，无需要披露的重大或有事项。

(3) 资产负债表日后事项

2026 年 1 月 23 日，本基金宣告 2026 年第一次分红，金额为 1,494.75 万元，场外除息日为 2026 年 1 月 27 日，场内除息日 2026 年 1 月 28 日。

六、关联方关系

1、本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

无。

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

2、本报告期与基金发生关联交易的各关联方

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本企业关系</u>
中金基金管理有限公司	基金管理人
中国国际金融股份有限公司	专项计划管理人、基金管理人股东
中信银行股份有限公司	基金托管人、专项计划托管人
湖北省科技投资集团有限公司	原始权益人、基金份额持有人
武汉光谷资产投资管理有限公司	外部管理机构
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	其他关联方
武汉光谷健康产业投资有限公司	其他关联方
武汉光谷产业投资有限公司	其他关联方
武汉光谷数字产业集团有限公司	其他关联方
武汉光谷科创服务有限公司	其他关联方
武汉光谷文化控股集团有限公司	其他关联方
武汉联博光电科技有限公司	其他关联方

3、本报告期的关联方交易

(1) 关联方采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务情况表：

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期数</u>	<u>上年度可比期间</u>
		2025 年度	2024 年度
武汉光谷资产投资管理有限公司	委托物业管理费	9,622,816.42	10,025,663.41

② 出售商品/提供劳务情况表：

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>本期数</u>	<u>上年度可比期间</u>
		2025 年度	2024 年度
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	物业服务	401,937.36	602,906.04
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	停车服务	1,834.86	0.00
武汉光谷文化控股集团有限公司	物业服务	137,458.68	0.00
武汉联博光电科技有限公司	物业服务	43,376.67	0.00
武汉光谷科创服务有限公司	物业服务	0.00	199,497.97

(2) 关联方租赁情况

<u>承租方名称</u>	<u>租赁资产种类</u>	<u>本期数</u>	<u>上年度可比期间</u>
		2025 年度	2024 年度
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	房屋建筑物	7,339,449.52	11,009,174.28
武汉光谷文化控股集团有限公司	房屋建筑物	1,804,618.08	0.00
武汉联博光电科技有限公司	房屋建筑物	146,017.42	0.00
武汉光谷科创服务有限公司	房屋建筑物	0.00	2,101,744.98
武汉光谷资产投资管理有限公司	房屋建筑物	0.00	834,385.32

4、关联方报酬

(1) 基金管理费

项目名称	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
当期发生的基金应支付的管理费	<u>2,896,601.94</u>	<u>4,073,960.38</u>
其中：固定管理费	7,209,073.16	8,464,196.64
浮动管理费	-4,312,471.22	-4,390,236.26
支付销售机构的客户维护费	0.00	0.00

本基金的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。其中, 固定管理费用由基金管理人和专项计划管理人收取, 基础管理费用及浮动管理费用为外部管理机构收取的运营管理费用。上表中固定管理费包含固定管理费用和基础管理费用。

①固定管理费用

固定管理费用的 85%由基金管理人收取, 15%由计划管理人收取。固定管理费用的计算方法如下:

$$H=E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的固定管理费用;

E 在基金成立首年为初始募集规模, 自基金成立的第二个自然年度起(含)为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时, 需按照实际规模变化进行调整, 分段计算; 基金的固定管理费用按日计提。自基金成立的第二个自然年度起(含), 在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间, 使用上一年度的 E 值进行预提, 在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果, 对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致, 按照约定的支付频率及账户路径支付。

②基础管理费用及浮动管理费用

基金的基础管理费用及浮动管理费用由外部管理机构收取。其中: 基础管理费用= $I \times 5.0\%$; I 表示项目公司当年经审计的营业收入, 以项目公司年度审计报告为准;

浮动管理费用= $(C-T) \times 15\%$; C 表示项目公司当年的经营净现金流实现值, 以项目公司年度审计报告中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值为准; T 表示项目公司当年的经营净现金流目标值。其中, 于不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年至《可供分配金额预测报告》预测期结束之日, 项目公司经营净现金流目标值以《可供分配金额预测报告》中记载的该自然年度对应的预测经营净现金流(预测合并现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值, 下同)为准, 不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的, 以基金实际运作天数折算对应年度经营净现金流目标值; 自《可供分配金额预测报告》预测

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

期结束后的第一个自然年度开始，项目公司经营净现金流目标值为上一自然年度经审计的经营净现金流金额与上一自然年度项目公司经营净现金流目标值的孰高值。

根据项目公司 2024 年经审计后的经营净现金流与 2024 年经营净现金流目标值对比，2025 年项目公司经营净现金流目标值为 2024 年度项目公司经营净现金流目标值，即为招募说明书《可供分配金额预测报告》中记载的 2024 年度对应的预测经营净现金流（预测合并现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”科目-“购买商品、接受劳务支付的现金”科目所记载金额的差值）。

(2) 基金托管费

项目名称	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
当期发生的基金应支付的托管费	144,828.79	158,463.36

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：

$H = \text{上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产} \times 0.01\% \div 365 \times \text{本年基金实际运作天数}$ 。

5、各关联方投资本基金的情况

(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。

(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

关联方名称	份额单位：份					
	本期					
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日					
期初持有	期间申购/买入	期间因拆分变	减：期间赎回/卖	期末持有		
份额 比例(%)	份额	动份额	出份额	份额 比例(%)	比例(%)	
湖北省科技投资集团有限公司	204,000,000.00	34.00		204,000,000.00	34.00	
武汉光谷产业投资有限公司	24,223,226.00	4.04		24,223,226.00	4.04	
武汉光谷健康产业投资有限公司	22,936,492.00	3.82		22,936,492.00	3.82	
中国国际金融股份有限公司	3,980,254.00	0.66	38,229,247.00	38,906,757.00	3,302,744.00	0.55
中国中金财富证券有限公司			2,256,300.00	782,855.00	1,473,445.00	0.25
合计	<u>255,139,972.00</u>	<u>42.52</u>	<u>40,485,547.00</u>	<u>39,689,612.00</u>	<u>255,935,907.00</u>	<u>42.66</u>

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方名称	上年度可比期间						
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日						
	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变	减：期间赎回/卖	期末持有	
份额	比例	份额	动份额	出份额	份额	比例	
湖北省科技投资集团有限公司	204,000,000.00	34.00			204,000,000.00	34.00	
中国国际金融股份有限公司	6,284,544.00	1.05	20,659,531.00		22,963,821.00	3,980,254.00	0.66
武汉光谷产业投资有限公司	24,223,226.00	4.04			24,223,226.00	4.04	
武汉光谷健康产业投资有限公司	22,936,492.00	3.82			22,936,492.00	3.82	
合计	<u>257,444,262.00</u>	<u>42.91</u>	<u>20,659,531.00</u>		<u>22,963,821.00</u>	<u>255,139,972.00</u>	<u>42.52</u>

6、由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

关联方名称	本期数		上年同期	
	2025 年度		2024 年度	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中信银行股份有限公司	45,528,451.24	650,784.34	92,341,464.71	1,065,839.41

7、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款：		
武汉光谷文化控股集团有限公司	1,354,499.98	
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司		3,169,060.98
武汉联博光电科技有限公司	1,555.52	
其他应收款		
湖北省科技投资集团有限公司	5,046.00	5,046.00
武汉光谷资产管理有限公司	30,415.00	54,955.00

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 应付项目

项目名称	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款：		
武汉光谷资产投资管理有限公司	2,549,855.56	2,656,610.01
其他应付款：		
武汉二十一世纪智慧教育科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
武汉光谷资产投资管理有限公司	3,159,770.10	3,159,770.10
应付管理人报酬		
中金基金管理有限公司	2,462,111.49	2,693,891.76
中国国际金融股份有限公司	434,490.45	475,392.44
武汉光谷资产投资管理有限公司		904,676.18
应付托管费		
中信银行股份有限公司	144,828.79	158,463.36

七、期末基金持有的流通受限证券

(1)因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券
无。

(2)期末债券正回购交易中作为抵押的债券
无。

八、收益分配情况

(1)收益分配基本情况

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例 (%)	备注
1	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日 (场外) 2025 年 1 月 2 日 (场内)	0.3033	18,197,999.37	94.96	本次分派为 2024 年第四次分红，于 2025 年 1 月实施现金红利的发放
2	2025 年 4 月 15 日	2025 年 4 月 15 日 (场外) 2025 年 4 月 16 日 (场内)	0.2728	16,368,006.02	99.97	
3	2025 年 7 月 22 日	2025 年 7 月 22 日 (场外) 2025 年 7 月 23 日 (场内)	0.2500	15,000,011.61	99.79	
4	2025 年 11 月 4 日	2025 年 11 月 4 日 (场外) 2025 年 11 月 5 日 (场内)	0.2483	14,898,004.53	99.36	
	合计			<u>64,464,021.53</u>		

注：2026 年 1 月 23 日，本基金宣告 2026 年第一次分红，金额为 1,490.00 万元，截止本报告披露日，已实施现金红利的发放，未计入本期实际分配金额。

中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2)可供分配金额计算过程

项目名称	本期数	上年度可比期间
	2025 年度	2024 年度
合并净利润	-40,607,104.28	-35,671,913.17
折旧和摊销	53,670,604.23	55,829,182.46
利息支出	2,404,356.48	2,410,943.88
所得税费用		78.00
息税折旧及摊销前利润	15,467,856.43	22,568,291.17
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	38,698,338.03	57,257,226.14
2. 不动产减值准备变动	39,097,199.21	50,923,659.46
调减项		
1. 当期购买不动产项目等资本性支出	-3,699,805.84	-5,675,212.54
——购买不动产项目的支出		
——偿还借款支付的本金		
——其他资本性支出	-3,699,805.84	-5,675,212.54
2. 应付项目的变动	-4,214,772.00	-8,990,069.58
3. 应收的变动	-144,600.45	-4,313,286.63
4. 支付的利息及所得税费用	-2,404,356.48	-2,411,021.88
5. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-25,547,497.98	-35,171,460.95
——重大资本性支出	-9,786,242.21	-19,385,260.95
——预留经营活动所需现金	-15,761,255.77	-15,786,200.00
可供分配金额	<u>57,252,360.92</u>	<u>74,188,125.19</u>
分派率（年化）	5.18%	5.09%

九、金融工具风险及管理

(1)信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者不动产基金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成基金资产损失和收益变化的风险。

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

本基金及专项计划货币资金主要存放于信用良好的金融机构，存放银行存款前，均对交易对手进

行信用评估以控制相应的信用风险。此外, 对于应收账款和其他应收款, 本基金设定相关机制以控制本基金的整体信用风险在可控的范围内。

(2)流动性风险

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

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

(3)市场风险

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

①利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险, 其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。市场风险是指由于市场变化或波动所引起的资产损失的可能性, 主要包括利率风险, 外汇风险和其他价格风险。本基金所投资的不动产项目现金流受到经济环境, 运营管理等因素影响, 具有一定波动性。同时, 本基金在二级市场交易的过程中, 交易价格受到不动产经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用, 存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象, 因此具有市场风险。

本基金持有的利率敏感性资产主要为银行存款, 银行存款的利率在同期银行同业存款利率的基础上与各存款银行协商确定, 银行存款的利息收入随市场利率的变化而波动。

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

②外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本基金的所有资产及负债以人民币计价, 因此无重大外汇风险。

③其他价格风险

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

十、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

各层次金融工具公允价值于 2025 年 12 月 31 日, 本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。

③非持续的以公允价值计量的金融工具于 2025 年 12 月 31 日, 本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(2)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、应收账款和其他应收款等。于 2025 年 12 月 31 日, 其账面价值与公允价值不存在重大差异。

(3)对不动产项目资产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息, 本基金的基金管理人聘请仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告, 于 2025 年 12 月 31 日, 不动产项目的市场价值为人民币 1,314,000,000.00 元, 评估方法为收益法(现金流折现法), 关键参数包括: 土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价, 认为采用的评估方法和参数具有合理性。

十一、个别财务报表重要项目的说明

1、货币资金

(1)货币资金情况

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	11,492,687.31	26,482,111.62
其他货币资金		
小计	11,492,687.31	26,482,111.62
减：减值准备		
合计	<u>11,492,687.31</u>	<u>26,482,111.62</u>

(2)银行存款

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
活期存款	11,490,194.05	26,472,525.88
应计利息	2,493.26	9,585.74
小计	11,492,687.31	26,482,111.62
减：减值准备		
合计	<u>11,492,687.31</u>	<u>26,482,111.62</u>

(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。

2、长期股权投资

(1)长期股权投资情况

项目	本期末			上年度末		
	2025 年 12 月 31 日			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
对子公司投资	1,575,000,000.00	247,759,776.51	1,327,240,223.49	1,575,000,000.00		1,575,000,000.00
合计	<u>1,575,000,000.00</u>	<u>247,759,776.51</u>	<u>1,327,240,223.49</u>	<u>1,575,000,000.00</u>		<u>1,575,000,000.00</u>

(2)对子公司投资

被投资单位	上年度末	本期	本期	期末余额	本期计提减值准 备	减值准备余 额
		增加	减少			
中金-湖北科投光谷产业园基础设施	1,575,000,000.00			1,575,000,000.00	247,759,776.51	247,759,776.51
资产支持专项计划						
合计	<u>1,575,000,000.00</u>			<u>1,575,000,000.00</u>	<u>247,759,776.51</u>	<u>247,759,776.51</u>



姓名	刘红云
性别	女
出生日期	1964-08-25
工作单位	上海立信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
Working unit	上海立信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
身份证号码	
Identity card No.	421102034401



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



刘红云 421102034401

证书编号: 421102034401
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 01 月 27 日
Date of Issuance

本复印件已审核与原件一致



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

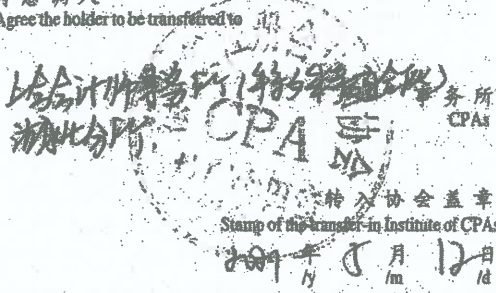
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

2019年5月18日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2019年5月12日

12

姓名 伍小平
Sex 女
出生日期 1986-08-13
Date of birth
工作单位 大信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
Working unit
身份证号码 420563198608131543
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



伍小平 110101410333

继续有效一年
or another year after



证书编号: 110101410333
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019年08月03日
Date of Issuance



验证证书真实有效

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 00011116

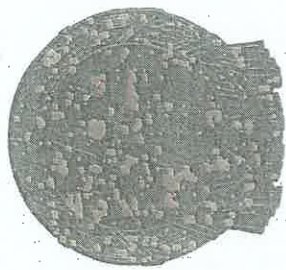
说明

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



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

上海会计师事务所 (特殊普通合伙)



经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

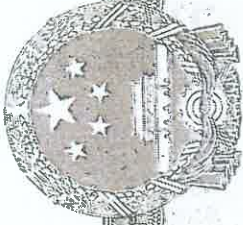
本复印件已审核与原件一致

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000098

批准执业文号: 沪财会[98]160号 (转制批文 沪财会[2013]71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202512170078



扫描经营者主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 获取更多应用服务。

名称 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨滢, 江燕

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币3390.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层



登记机关

2025年12月17日

本复印件已审核与原件一致



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

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

国家市场监督管理总局监制