

华夏金隅智造工场产业园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：华夏基金管理有限公司

基金托管人：北京银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月二十七日

§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。

基金托管人北京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、误导性陈述或者重大遗漏。

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，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。

本报告中的财务资料经审计，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

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 23 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录.....	2
§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.....	8
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及资产支持证券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.....	11
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.....	11
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.....	14
4.3	不动产项目运营相关财务信息.....	18
4.4	项目公司经营现金流.....	20
4.5	项目公司对外借入款项情况.....	21
4.6	不动产项目投资情况.....	21
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	21
4.8	不动产项目相关保险的情况.....	21
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明.....	21
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资产组合情况.....	23
5.2	投资组合报告附注.....	23
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明.....	23
§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.....	24
7.1	基金管理人及主要负责人员情况.....	24
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.....	25

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	28
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	29
§8	运营管理机构报告	30
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	30
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	32
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	34
10.1	审计意见	35
10.2	形成审计意见的基础	35
10.3	强调事项	35
10.4	其他事项	35
10.5	其他信息	35
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	36
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	36
10.8	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	47
§12	评估报告	96
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	96
12.2	评估报告摘要	97
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	98
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	99
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	99
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	100
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	100
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	100
§13	基金份额持有人信息	100
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	100
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	101
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	101
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	102
§14	不动产基金份额变动情况	102
§15	重大事件揭示	102
15.1	基金份额持有人大会决议	102
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	102

15.3	不动产基金投资策略的改变.....	102
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况.....	102
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况.....	103
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.....	103
15.7	其他重大事件.....	103
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	104
§17	备查文件目录.....	105
17.1	备查文件目录.....	105
17.2	存放地点.....	105
17.3	查阅方式.....	105

§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	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏金隅智造工场 REIT
场内简称	金隅智造（扩位简称：华夏金隅智造工场 REIT）
基金主代码	508092
交易代码	508092
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同生效后 24 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2025 年 1 月 23 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	北京银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	24 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 2 月 26 日
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并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，最终取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。
投资策略	本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和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	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	北京金隅文化科技发展有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：金隅智造工场产权一期项目

项目公司名称	北京金隅智造工场管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	不动产项目依托于西三旗区域内部的产业聚集，以产业招商为内核，以自有物业为载体，向租户提供智能制造及工业研发相关的租赁服务并获取租金收益及相应的配套收入。
不动产项目地理位置	北京市海淀区建材城中路 27 号

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构
名称	华夏基金管理有限公司	北京金隅文化科技发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬
	职务	督察长
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	北京市海淀区西三旗建材城中路 27 号 13 幢整幢
办公地址	北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层	北京市海淀区西三旗建材城中路 27 号 13 幢整幢
邮政编码	100101	100096
法定代表人	邹迎光	肖博

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	北京银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	北京银行股份有限公司北京分行
注册地址	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	北京市西城区复兴门内大街 156 号 1 号楼 D 座一、二层
办公地址	北京市西城区金融大街丙 17 号	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	北京市西城区复兴门内大街 156 号 1 号楼 D 座

邮政编码	100033	100026	100031
法定代表人	霍学文	张佑君	赵燕娜（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	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
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的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金年度报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§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 1 月 23 日（基金合同生效日） 至 2025 年 12 月 31 日
本期收入	114,915,272.06
本期净利润	39,688,850.26
本期经营活动产生的现金流量净额	92,246,205.52
本期现金流分派率（%）	4.78
年化现金流分派率（%）	5.08
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	1,257,384,036.03
期末不动产基金净资产	1,120,900,856.53
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	112.18
内部收益率（%）	-

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/基金合同生

效日至报告期末实际天数×本年总天数。

⑤本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.8023
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：①本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

②本期末为 2025 年 12 月 31 日。

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	74,345,574.64	0.1859	为 2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）到 2025 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	54,388,004.87	0.1360	-

注：本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

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	39,688,850.26	-
本期折旧和摊销	45,438,238.77	-
本期利息支出	1,237,195.05	-
本期所得税费用	2,277,609.81	-
本期税息折旧及摊销前利润	88,641,893.89	-
调增项		

1.应收和应付项目的变动	4,117,357.19	-
2.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、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,207,778,611.30	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-1,135,286,878.68	-
2.支付的利息及所得税费用	-3,810,712.22	-
3.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-87,094,696.84	-
本期可供分配金额	74,345,574.64	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可预见费用、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

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

无。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），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

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②截至报告期末，本基金成立时间不满一年，不涉及上年期末未来合理支出相关预留调整项。

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	7,434.56	7,424.04	100.14	①招募说明书预测数为招募说明书中披露的当期可供分配金额 79,002,184.05 元，按基金成立期间（2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日）实际天数折算后的金额 74,240,408.57 元。②本报告期内，本基金实现可供分配金额相较招募说明书中披露的可供分配金额同期目标数偏离度为 0.14%。差异的主要原因为：本报告期内不动产项目运营业绩优于上市预测。
--------	----------	----------	--------	--

3.4 报告期内不动产基金及资产支持证券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

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,069,055.54 元，资产支持证券管理人管理费 1,065,938.76 元，基金托管人托管费 106,906.24 元，运营管理机构基础管理费 7,191,134.93 元、激励管理费 779,261.14 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

按照《华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》的相关约定，经审计报告确认，报告期内运营管理机构超额完成目标运营净收益，已计提激励管理费 779,261.14 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

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

本报告期内完成了初次购入资产项目的交割审计，实际应支付的股权转让对价为 358,287,031.45 元，交割日不动产基金实际取得资产项目的总资产为 834,653,411.90 元，总负债为 814,591,038.94 元（具体详见本基金于 2025 年 3 月 14 日发布的《华夏金隅智造工场

产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告》)。因本次交易形成不动产基金财产的应付上述股权转让对价已于报告期内支付完毕。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立,相关交易均符合法规要求或有合理的商业目的,定价符合市场水平,具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

报告期内,本基金投资性房地产和商誉等资产减值适用会计政策详见“11.5.4.18 长期资产减值”,商誉计提的减值准备情况详见“11.5.7.17 商誉”。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定,对以摊余成本计量的金融资产,以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内,应收账款和其他应收款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”和“11.5.4.9 应收账款”,计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”和“11.5.7.20.3 其他应收款”。

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

报告期内不动产基金业务参与者无新增作出的不动产基金相关承诺,亦未变更已作出的相关承诺。已承诺事项履行情况良好,无不利于维护不动产基金利益的情况。

§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

本基金通过项目公司北京金隅智造工场管理有限公司所持有的不动产项目为金隅智造工场产权一期项目。该不动产项目为北京市上地区域东升板块内运营成熟稳定的产业园区,定位于智能制造及工业研发,自 2018 年 6 月开始运营,截至报告期末已持续稳定运营满 7 年。报告期内,项目公司及底层资产项目整体运营情况良好,未发生安全生产事故,不存在重大诉讼或纠纷,不动产项目周边未新增同等定位与规模的竞争性项目。

报告期末，不动产项目出租率为 90.27%，签约率为 96.17%（签约率在出租率的基础上考虑了已签约但尚未起租的面积）。报告期内，北京金隅智造工场管理有限公司实现营业收入 10,965.40 万元、息税折旧摊销前利润 9,120.47 万元，符合经营预期。

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 23 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日）/报告期末（2025 年 12 月 31 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	85,011.69
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	76,742.61
3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	90.27
4	报告期内租金单价水平	报告期内各月月末平均租金单价的算术平均值。月末平均租金单价= $\frac{\sum_{i=1}^n(\text{租约 } i \text{ 月末含税不含物业费签约租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积})}{\text{月末实际出租面积}}$	元/平方米/天	4.91
5	报告期末剩余租期	$\frac{\sum_{i=1}^n(\text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积})}{\text{报告期末实际出租面积}}$, n 为报告期末存量租约数	年	1.70
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	95.92

注：截至报告期末，本基金成立时间不满一年，因此不披露上年同期数据、上年同期末数据及同比变动数据。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金报告期仅持有有一个不动产项目，即金隅智造工场产权一期项目，项目的运营指标情况同本报告“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，租户结构方面，报告期末租户数量 49 个，租户类型以科技推广和应用服务业为主，按面积统计，报告期末租户结构为科技推广和应用服务业占 76.82%，研究和试验发展类占 4.03%，科学研究和技术服务业占 3.52%，软件和信息技术服务业占 2.35%，产业配套类占 5.62%，其他行业占 7.66%，体现项目“硬科技”特色。

报告期内不动产项目租金收入前五名租户租金情况及其占项目总租金收入比例分别如下：租户 A 为 1,792.29 万元，占比 16.35%；租户 B 为 1,736.10 万元，占比 15.83%；租户 C 为 932.09 万元，占比 8.50%；租户 D 为 833.99 万元，占比 7.61%；租户 E 为 580.60 万元，占比 5.29%，上述租户报告期内租金收入占全部租金收入比例总计 53.58%。

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

1、产业园区行业的基本情况

产业园区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资建厂，通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力，并向外围辐射的特定区域。

随着国民经济的快速发展，产业园类型亦逐步多元化。当前产业园区大体上分为科技园区、一般工业园区、专业园区三大类。

2、产业园区行业的发展阶段

产业园区是伴随着我国的改革开放而诞生、成长与发展起来的，受到明显的政策驱动影响，并被赋予了一定的社会属性。产业园区作为经济发展的引擎和载体，其产品设计、开发模式、盈利模式等均与经济发展不同阶段的需要相适应。

我国产业园区的发展整体上大致可以分为如下四个阶段：

（1）起步、创建与探索阶段（1979 年—1991 年）

此阶段以我国产业地产的雏形——1979 年蛇口工业区的建立为始。这一时期处于我国改革开放初期，多以“三来一补”的形式承接中国香港、中国台湾、日本和韩国的外来加工业务。

（2）成长与快速推进阶段（1992 年—2002 年）

这一阶段以 1992 年初邓小平同志南巡为标志。伴随着我国改革开放与经济发展进入新的阶段，产业园区的发展也随之进入了成长与快速推进的阶段，张江高科、苏州工业园区等代表性产业、工业园相继成立。特别是 2001 年我国加入 WTO 后，国内经济迎来十年黄金发展期，二代园区靠此发展，我国大工业的发展与产业的规模逐渐集聚，同时促进了城市化进程的加速。

（3）整顿调整阶段（2003 年—2015 年）

这一阶段以 2003 年我国开始有意识地对产业园区进行整顿、调整为标志。主要原因为 1984 年到 2003 年,我国的园区数量的爆发导致了地方政府间的恶性竞争和企业的随意迁移。为了引资,地方政府一再降低土地价格、水电等资源费用和其他税收标准,造成了土地开发效率低下和资源浪费;同时一些企业为追寻更优惠的政策而在相邻园区间迁移,导致了财政税收的损失。

(4) 市场化投资热潮及健康发展阶段(2016 年至今)

2016 年开始,在面对传统房地产的一系列调控政策后,传统房地产企业将为经济转型、产业结构调整提供载体的产业地产作为其业务拓展或转型的重要方向;同时在供给侧改革、政府鼓励制造业、战略性新兴产业脱虚向实发展等政策的影响下,产业地产整体在一定程度上呈现投资过热趋势。

在此背景下,地方政府开始有意识通过政策导向,引导产业规划及产业园行业的合理健康发展。以北京市为例,从 2017 年开始,政府重新定义了经济发展重点,力求将北京打造成全国科技创新中心,并开始进一步细化产业园区发展的相关政策,引导产业园区的发展向高精尖行业进一步倾斜,同时鼓励低端产业园区进行产业升级,并通过负面清单的形式向园区管理者和企业释放更清晰的产业方向。

3、产业园区行业的周期性特点

产业园区行业的发展受多种具有一定周期性特征的因素的叠加影响,并会随之呈现一定的周期性特点。

(1) 宏观经济周期的影响

产业园区的发展在宏观上与全球及国内经济周期具有正相关性,体现顺周期特征。

整体而言,在全球及国内景气度较高的经济上行期,各类企业创立扩张及产业发展的动能较高,对产业园区的需求会明显上升,而在景气度下降的经济周期内,企业及产业发展会相应收缩,并较为明显地传导至产业园区的需求端。

同时,在宏观经济周期的基础上,国际及国内层面的经济分工及产业转移周期会明显影响产业园区的发展。如中国产业园区的发展便缘起于 20 世纪七八十年代欧美发达工业的来料加工业务由日韩、中国港台等地向劳动力成本更低的中国大陆地区的进一步转移。而在国内层面,近年部分产业由东部沿海地区向中西部地区的转移也会影响不同地域内相关产业园区的发展荣衰。

(2) 政策周期的影响

产业园区是在政府的主导推动下,为扶持、促进特定产业发展而批准设立的特殊区域,

是发展创新技术、促进产业集聚的重要空间聚集形式，政府不同阶段的引导、监管政策对其发展具有明显的较强影响。如国家清理整顿（如 2003 年）、自贸区试点（2010 年）等政策会直接加速或延缓园区发展阶段的转换。此外，产业园区内的主导产业通常会较大程度上受到国家宏观产业政策及当地政府具体产业规划的影响。

（3）技术及产业迭代周期的影响

产业园区也是技术与产业的物理承载空间，社会层面技术与产业的迭代会明显影响以其作为目标主导产业的产业园区的发展。关键技术（如智能制造、新能源）的突破会催生园区升级需求，典型如 2023 年后氢能产业园的爆发式增长；数字技术与实体经济深度结合（如智能制造、工业互联网）也会催生以产业园区作为承载的新兴产业集群；但同时承载部分处于衰退中的传统产业的产业园也会面临较大的经营衰退风险。

除此之外，国际政治格局及地缘政治也在一定程度上会有某种意义上的周期性波动，进而会对国际经济格局及产业的国际间迁移造成一定影响，如 20 世纪七八十年代，中日关系的改善促进了苏州、天津等地以承载日资产业为主要方向的产业园区的发展，而随着近年“逆全球化”趋势的呈现以及国际政治中不确定因素的增加，涉外产业园区在通常意义的经济因素之外，也会受到更多的影响。

4、产业园区行业的竞争格局

产业园区开发一般有政府主导型、政企合作型、企业主导型三种开发模式。近年随着政策逐步收紧，地方政府在园区开发中的作用逐步减弱，专业化园区开发公司的规模、实力、品牌及专业化效应逐步显现，在园区开发中将占据越来越重要的地位。

在具体产业园项目的竞争层面，相较产业定位同质化较高的产业园区，更加专业化细分的产业园区，如以本基金底层资产项目为代表的聚焦智能制造及工业研发的产业园区要具备更为明显的竞争优势；相较主要提供基础物业服务的产业园区，能够提供企业全生命周期产业服务的高端产业园区更具备竞争优势；此外，在数字化、信息化时代背景下，智慧化管理技术应用更为广泛的产业园区相较数字化覆盖率更低的产业园区要更具备竞争优势。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本基金底层资产项目位于北京市上地区域东升板块。上地区域位于北京市海淀区，是我国第一个以电子信息产业为主导，集科研开发、生产、经营、培训、服务为一体的综合高科技产业聚集区域，东升板块位于上地区域东部。

根据戴德梁行调查研究，不动产项目所在的东升板块内分布有多个以智能制造、信息技术、科研创新为产业方向的产业园区，其中的优质产业园区项目除本基金底层资产金隅智造

工场产权一期项目外，主要有中关村东升科技园·北领地、中关村东升科技园·永泰园、中关村东升国际科学园、奥北科技园、中关村东升科学城·东升科技园、金隅科技园、中关村东升科技园·枫桦园数字经济产业园等。

报告期内，基于区域内部分产业园区项目空置面积较多的情况，市场竞争加剧，市场租金承压明显。本基金底层资产金隅智造工场产权一期项目在产品形态、产业定位及运营管理方面具备一定优势，出租率及租金单价等运营指标完成情况相对较好。

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 年是“十四五”规划收官之年。2025 年 5 月，商务部印发了《深化国家级经济技术开发区改革创新以高水平开放引领高质量发展工作方案》，方案要求建设 200 个左右高标准数字园区，促进数字经济与实体经济深度融合，标志着国家层面对高标准数字园区的布局进入加速阶段。2025 年 6 月，国家发展改革委、工业和信息化部、国家能源局联合下发了《关于开展零碳园区建设的通知》，引导园区在保障企业发展和用能的前提下，通过努力使碳排放达到“近零”水平。国家将统筹利用现有资金渠道支持零碳园区建设，支持园区多渠道引入外部人才、技术和专业机构，创新固定资产投资项目节能审查和碳排放评价模式。2025 年 9 月，工信部、发改委联合印发《工业园区高质量发展指引》，是 2025 年产业园区发展的总纲领，明确了“特色化、集约化、数智化、绿色化、规范化”五大方向。2025 年 11 月，工信部开展《国家新兴产业发展示范基地创建活动》，聚焦新一代信息技术、新能源、新材料、生物、高端装备、智能网联汽车、绿色环保、低空装备、航空航天等九大新兴产业，目标到 2035 年创建 100 个园区类示范基地、1000 个企业类示范基地。

围绕国际科技创新中心建设目标，北京市 2025 年以来也发布了多项聚焦科技创新生态优化和未来产业培育的政策，如北京市科委、中关村管委会 2025 年 1 月发布了《“一带一路”科技创新北京行动计划（2025-2027 年）》，支持园区企业在共建国家设立研发中心、共建联合实验室，推动人工智能、商业航天等技术“出海”；2 月发布了《北京具身智能科技创新与产业培育行动计划（2025-2027 年）》，明确在科技园区布局具身智能核心技术攻关及核心零部件国产化，目标培育 50 家核心企业、100 项规模化应用，打造千亿级产业集群；9 月又进一步印发了《中关村国家自主创新示范区特色产业园建设管理办法》，从空间品质、产业特色、专业服务、运营机制等多个方面，对中关村特色产业园的建设和运营提出了更高要求。2025 年 4 月，北京市委财经委员会则在《进一步推动首都高质量发展取得新突破行动方案 2025 年工作要点》中明确提出将编制中关村科技园区新一轮空间优化调整方案，探索园区动态调整机制。2025 年 7 月，北京市发布《北京市建立未来产业投入增长机制 促进未来产

业发展的若干措施》，明确通过要盘活老旧厂房、低效用地，建设未来产业育新基地、先导区等。

报告期内国家层面及不动产项目所在的北京市层面多项行业政策、计划及方案的发布，有利于推动产业园区向绿色化、协同化和高端化转型，促进科技创新和产业创新融合发展，也为不动产项目的招商运营和升级发展指明了方向。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

根据第三方专业机构世邦魏理仕（CBRE）2026 年 1 月 22 日发布的《北京房地产市场报告》，2025 年北京市全市新增入市商务园区项目 7 个，总供应体量合计约 59.80 万平方米，新增项目供应主要集中于北清路和亦庄经开区子市场，其中六个项目均为生命科学专项园区。2025 年北京市商务园区累计净吸纳量达到 46.50 万平方米，存量市场整体表现出较强韧性，不动产项目所在泛中关村集群则在 TMT 及医药健康企业搬迁与整合需求的有力支撑下，空置率延续下行趋势，东升板块则是 2025 年上半年北京市商务园区市场空置率下降最明显的子市场。

报告期内，北京市商务园区市场租金整体仍处于下行通道，全年降幅达到 10.9%，至每月每平方米 131.10 元。全年各子市场降幅均较去年有所扩大。在新增供应持续增加及需求端审慎情绪的双重影响下，业主方普遍通过灵活的租赁策略与租金让步来缓解去化压力。在此市场环境下，具备强产业运营能力、明确专项功能以及政策导入等优势园区，展现出更强的抗压性。不动产项目所在的泛中关村子市场的租金指数持续高于北京市整体的商务园区租金指数。

就市场整体趋势而言，商务园区功能当前主要呈现从传统的研发办公载体加速向“研发+中试+生产”的全链条产业承接平台演进的态势。市场新租需求高度集中于具备成熟产业基础与完善配套能力的核心子市场，市场去化呈现出愈加明显的结构性分化。

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）
1	总资产	837,945,325.03
2	总负债	827,654,451.78
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	109,653,954.01
2	营业成本/费用	125,249,246.24

3	EBITDA	91,204,724.23
---	--------	---------------

注：截至报告期末，本基金成立时间不满一年，因此不披露上年同期金额、变动比例及财务指标数值，下同。

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：北京金隅智造工场管理有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	721,210,021.05
2	货币资金	100,369,745.17
主要负债科目		
1	长期应付款	756,866,666.67

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 项目公司名称：北京金隅智造工场管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	109,653,954.01	100.00
2	物业管理费收入	-	-
3	其他收入	-	-
4	合计	109,653,954.01	100.00

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 项目公司名称：北京金隅智造工场管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销成本	30,893,554.01	24.67
2	物业运营成本	7,970,396.07	6.36
3	税金及附加	12,050,113.74	9.62
4	租赁成本	-	-
5	管理费用	909,945.07	0.73
6	财务费用	73,425,237.35	58.62
7	其他成本/费用	-	-
8	合计	125,249,246.24	100.00

注：物业运营成本为运营管理机构服务费，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

4.3.5.1 项目公司名称：北京金隅智造工场管理有限公司

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 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	64.56
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入 ×100%	%	83.18

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、使用及变化情况

(1) 收入归集和支出管理

项目公司在托管人北京银行股份有限公司处开设基本户，基本户用于接收不动产项目底层现金流入。基本户根据《项目公司监管协议》的约定对外支付人民币资金。

(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 71,076,365.82 元。公司本报告期内，现金流入总金额为 896,960,836.25 元，其中：项目公司收到租赁收入 112,301,819.45 元，收到其他经营活动相关收入 8,159,792.36 元，收到吸收合并北京金隅西三旗智造工场管理有限公司（以下简称“SPV 公司”）转入现金 686,255.89 元，吸收投资 257,937,656.18 元，取得借款 517,875,312.37 元；现金流出总金额为 867,667,456.90 元，其中：购买商品、接受劳务支付的现金 5,749,358.5 元，各项税费 22,325,158.42 元，其他与经营活动相关支出 725,609.34 元；资本性支出 183,378.68 元；偿还借款 775,812,968.55 元，偿还借款利息 3,199,356.42 元，向资产支持专项计划支付股东借款利息 59,671,626.99 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 100,369,745.17 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

本报告期内经营性现金流流入贡献超过 10%的客户为北京车百智能科技发展有限公司和智汇中科（北京）科技有限公司。

北京车百智能科技发展有限公司租金收入 1,792.29 万元，占报告期内租金收入总额的 16.35%。该租户是一家依托于中国电动汽车百人会平台，并为其总部及智能汽车行业相关企业的展示、研发、办公提供服务的企业，具备一定行业影响力，并可依托上下游资源赋能租赁业务。该租户租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。报告期内项目公司结合本基金招募说明书已披露的相关工作计划，与该租户进行了租金条件的协商调整。调整后的租

金条件符合当前区域市场整体水平并优于本基金发行时评估对于此部分租赁面积的租金假设，保障了租户经营稳定性的进一步提升。

智汇中科（北京）科技有限公司租金收入 1,736.10 万元，占报告期内租金收入总额的 15.83%。该租户成立于 2018 年，负责中科智汇工场的整体运营工作。智汇中科业务收入主要来自租金收入和针对政府等客户提供的科技服务类收入。智汇中科具有中国科学院的资源优势和产品服务优势，业务发展稳定，租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

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

本报告期内，除基金成立时初次购入的金隅智造工场产权一期项目外，无购入或出售其他不动产项目的情况。

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、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

基金管理人已为不动产项目购买包括财产一切险及营业中断险、机器损坏险、公共责任险等在内的足额保险，报告期内保险公司履约正常，无重大出险。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

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

报告期内本基金持有的金隅智造工场产权一期项目整体运营情况良好，出租率、租金收缴率等经营指标完成情况较好，经营业绩基本符合基金发行评估预测情况。不动产项目具体经营指标完成情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

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

报告期内，项目公司及运营管理机构按照制定的经营计划和财务预算严格执行并有序开展不动产项目的运营管理活动。剔除直线法影响后的年度预算租金收入（含违约金收入）完成率为 99.50%，年度预算 EBITDA 完成率为 100.54%。项目整体经营情况基本符合预期。

未来项目公司及运营管理机构将持续在招商管理、市场推广、运营服务等方面主动发力，以保障金隅智造工场产权一期项目的平稳运行和经营业绩的稳健实现。主要经营方针策略具体如下：

1、在招商管理方面主要采取差异化策略，精准发力、多维推进，其中对于智能制造及工业研发部分主要采取“拓源+提效”的经营策略，深度挖掘符合园区定位的优质企业资源，确保产业资源储备的质量与数量，并针对储备客户推动意向项目尽快落地，助力项目出租率稳步提升，同时持续开展到期租户续约摸排工作，通过前置沟通、需求响应，保障现有租户稳定续约；对于产业配套部分则主要采取“服务+补位”的经营策略，通过建立商业客户定期走访与动态监测，确保商业客户稳定运营，为园区企业及员工提供持续可靠的配套支持，并积极洽谈引入新的不同定位的餐饮企业，以进一步丰富商业配套场景，有效提升园区整体服务体验与生态凝聚力；

2、在市场推广方面主要通过积极参与多维活动及多媒体矩阵发声，持续提升市场热度，提高项目市场知名度及品牌美誉度，为园区发展持续注入动能；

3、在运营服务方面的经营策略则主要包括，通过保障完备的政策服务，助力企业成长；通过持续充分发挥知识产权工作站、政务服务工作站、园区科协等公共服务平台作用，打造有机连接、相互促进、深度融合的产业生态圈；通过举办创业大赛、融资路演、主题市集等活动，增强项目产业服务力与人才吸引力，巩固核心竞争力；通过丰富文化生活，优化园区企业员工体验，提升入驻企业粘性等。

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

依据第三方专业机构的相关研究，北京市商务园区市场租金整体仍处于下行通道，具备强产业运营能力、明确专项功能以及政策导入等优势园区展现出更强的抗压性。

区别于常规商务园区项目，本基金所持有不动产项目高挑高、高荷载、无地下空间的建筑结构可以为具有小试中试、检验检测以及小规模转产需求的“硬科技”企业提供稀有的产业空间，满足租户研发办公+研发生产+产品展示的多重需要，前瞻性的匹配当前商务园区从传统的研发办公载体向“研发+中试+生产”的全链条产业承接平台加速演进的发展趋势，并已在项目所在区域形成较为显著的差异化产品优势。同时，不动产项目所在东升板块未来短期预

计无新增同等形态、定位与规模的竞争性项目供应，不动产项目所面临的竞争态势整体稳定。在此基础上，不动产项目未来短期预计可在所处东升板块继续保持相对优势。

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资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	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	3,319,930.36	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,319,930.36	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25% 以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§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

报告期内，原始权益人已按照基金合同约定、《北京金隅集团股份有限公司关于回收资金使用的承诺函》及《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号)等相关法律法规要求使用回收资金，并执行资金使用直报制度。原始权益人回收资金的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 管理人及其管理不动产基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

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			

莫一帆	本基金的基金经理	2025-01-23	-	12 年	自 2013 年开始从事不动产相关的投资和运营管理工作，曾参与深圳市产业园区并购项目、境内仓储物流资产包并购项目、境外高速公路并购项目等，涵盖产业园区、仓储物流、高速公路、数据中心、租赁住房等不动产类型。	学士，具有 5 年以上不动产投资和运营管理经验。曾任职于招商局资本管理（国际）有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司、燕鹏（上海）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）。2021 年 6 月加入华夏基金管理有限公司。
王江飞	本基金的基金经理	2025-01-23	-	9 年	自 2016 年起从事不动产项目的运营管理及财务管理工作，曾参与多个不动产项目运营及财务管理工作，涵盖产业园区、社区商业、租赁住房等不动产项目类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于稳盛（天津）投资管理有限公司、华润置地控股有限公司、深圳市龙湖发展有限公司。2023 年 6 月加入华夏基金管理有限公司。
谭琳	本基金的基金经理	2025-01-23	-	7 年	自 2018 年起从事不动产项目运营管理工作，主要涵盖产业园区、租赁住房、商业、酒店等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于成都凯光置业有限责任公司、万科（成都）企业有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩，公司对其进行年度综合考核，考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。

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

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

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

1、公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

2、公平交易制度的执行情况

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

3、异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5%的交易共有 137 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

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、管理人对报告期内不动产基金的投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产资产相关投资。报告期内，项目公司账户开展了协定存款业务。

截至报告期末，本基金通过持有“中信证券-金隅集团产业园基础设施 1 号资产支持专项计划”资产支持证券穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产资产为金隅智造工场产权一期项目。

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、管理人对报告期内不动产基金的运营分析

(1) 基金运营情况

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，未发生有损投资者利益的风险事件。

(2) 项目公司运营情况

报告期内，项目公司北京金隅智造工场管理有限公司运营安全稳定，未发生安全生产事故或重大诉讼。基金管理人、项目公司按照经营计划及预算平稳开展不动产项目资产管理工

作，并按月召开经营分析会议进行经营复盘总结，项目公司运营业绩符合预期。

项目公司相关经营指标可参考本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

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

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，本基金应当将 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。本报告期内本基金已实施利润分配 2 次，基金管理人将根据基金合同规定对报告期内剩余可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

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

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》

《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》等并根据实际情况更新修订，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对不动产基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司持续

推进制度体系建设，结合法律法规和业务实际，在保密管理、专兼合规人员管理、投资管理人员职业道德与行为规范、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显著提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和关键涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和红线意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续做好《推动公募基金高质量发展行动方案》及相关法规配套落实工作。公司高度重视洗钱风险管理，深入贯彻基于风险的原则，依法采取预防、管控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，切实履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，持续提升洗钱风险管理的有效性。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续升级优化内部风险管理系统、积极探索智能化业务应用，稳步夯实投资风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、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。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

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

基金管理人严格遵循各项法律法规，认真落实基金治理机制，并依据运营管理服务协议和监管协议的各项规定参与基金产品治理。

报告期内，基金管理人主动采取的运营管理措施包括但不限于：

- 1、主动开展财务管理，自行委派项目公司财务负责人，根据相关法规、制度和协议的要求，规范开展项目公司财务管理，对运营管理机构协助的具体财务执行工作，进行指导、监督和复核。同时，确保项目公司购买了足额保险，并妥善保管各类证照和印章；

2、动态监测不动产项目各项运营指标及收入达成情况，通过月度经营例会、不定期的招商、运营专项沟通、区域市场调研等形式跟踪项目真实经营情况及经营环境变化情况，对下一阶段项目经营提出针对性建议和举措，并评估落实效果；

3、对项目现场和运营管理机构开展定期及不定期的质控检查、物业管理检查、安全生产检查等，现场调研项目的实际运营和物业维护情况，同步检查运营管理机构执行《运营管理服务协议》的情况；

4、相较于不动产项目发行前的运营管理要求，管理人对运营管理机构在不动产项目运营管理过程中的合规管理提出更高要求并督促执行，如对运营管理机构开展了信息披露、项目公司制度相关的各项培训，确保运营管理机构能够按照相关的指引要求充分履行信息披露配合义务，并遵照制度开展日常业务流程。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人审议并通过了 2025 年度经营计划及预算、2025 年度第一次以及 2025 年度第二次基金分红决策、以及部分关联交易事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人通过月度经营例会、不定期现场办公及检查等形式，对运营管理机构受托开展的不动产项目运营管理工作、安全生产工作、不动产项目的现场管理品质以及对经营计划和预算的落实执行情况等展开常态化检查，并持续关注《运营管理服务协议》约定的运营收入、运营净收益、租金收缴率等考核指标的达成情况。

报告期内，基金管理人遵照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等相关要求，于 2025 年 7 月对运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件进行了半年度检查，并对运营管理机构履职情况进行了半年度评估，检查及评估情况整体良好。

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

基金管理人持续关注运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分履职的能力；持续关注运营管理机构对避免同业竞争等相关承诺的履行情况。

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

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及公司信息披露制度与流程履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促有关信息披露制度修订、开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

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，本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

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程并根据实际情况更新修订，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 内幕信息管理制度控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 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，运营管理机构严格遵守《运营管理服务协议》的约定，较好履行了不动产项目外部管理机构职责，未发生运营管理机构违反《运营管理服务协议》并对资产的运营管理造成重大不利影响的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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）》及其他相关法律法规的要求和《运营管理服务协议》的约定，尽职尽责地履行了应尽义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

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，面对商务园区市场竞争激烈、环境复杂多变的形势，运营管理机构主动适应市场变化，精准研判并顺应市场发展趋势，及时调整核心招商思路，采取差异化招商策略，并通过积极主动的市场推广及运营服务，持续提升园区的市场竞争力与行业影响力，保障园区整体运营平稳有序，项目核心经营数据良好。

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

运营管理机构已指定公司高级管理人员担任信息披露事务负责人，并向证券交易所进行报备。报告期内，信息披露事务负责人正常履职，积极配合基金管理人开展信息披露工作，并配合基金管理人与投资者进行沟通联络。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，因运营管理机构内部人事安排，肖博女士接替叶菲先生出任本基金运营管理机构北京金隅文化科技发展有限公司董事、法定代表人及 REITs 信息披露事务负责人。

基金管理人已于 2025 年 12 月 24 日发布《华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事及高级管理人员变更情况的公告》就运营管理机构信息披露事务负责人的变更情况予以及时披露。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已制定信息披露配合制度，并向证券交易所进行报备。报告期内运营管理机构按照该制度积极履行信息披露配合义务，严格落实信息披露配合职责，配合基金管理人良好开展了信息披露工作。运营管理机构同时已建立敏感信息知情人员管理名单，严格开展了内幕信息管理工作。截止本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格执行信息披露事务管理办法及相关法律法规指引要求，持续关注资产项目的运营情况，积极配合基金管理人履行信息披露义务，及时主动向基金管理人提供相关披露信息并确保所提供信息的真实、准确、完整。对于报告期内发布的定期报告

及临时报告中涉及项目所属行业、资产运营情况及运营管理机构情况相关的内容，运营管理机构均已进行确认。

§9 其他业务参与人履职报告

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

在本报告期内，本基金托管人在托管华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金过程中，严格遵守了《中华人民共和国证券投资基金法》、《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、基金合同和托管协议的有关规定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，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

本报告期内，本基金托管人对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户资金进行了监督，未发现基金管理人存在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，本基金托管人对本基金投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在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

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人按照国家法律法规规定、基金合同和托管协议约定，复核了本报告中的财务指标、收益分配、费用收取、投资组合报告、财务会计报告等应由基金托管人复核的内容，复核内容真实、准确和完整。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

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

根据交易结构安排，中信证券股份有限公司代表“中信证券-金隅集团产业园基础设施 1 号资产支持专项计划”为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。中信证券股份有限公司代表不动产资产支持专项计划正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、项目公司公司章程和

基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据交易结构安排，专项计划设立后向项目公司和 SPV 分别发放了借款，其中向项目公司发放借款 517,875,312.37 元，向 SPV 发放借款 238,991,354.30 元。报告期内，专项计划下项目公司已完成对 SPV 的吸收合并，承继 SPV 的全部股东借款本金，截至报告期末，专项计划对项目公司的股东借款合计为 756,866,666.67 元。

报告期内，资产项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

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，不动产资产支持专项计划管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括专项计划相关《承诺事项履行情况的公告》等信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

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

报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

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

1、会计师事务所

本基金聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

2、资产评估机构

本报告期内，本基金聘请深圳市戴德梁行土地房产评估有限公司提供 2025 年项目资产跟踪评估服务，深圳市戴德梁行土地房产评估有限公司出具了基于 2025 年 12 月 31 日价值时点的资产评估报告。

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

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

本报告期内，资产评估机构深圳市戴德梁行土地房产评估有限公司按照《跟踪评估合同》约定良好履行了相关职责，未出现违约情况。

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

无。

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

报告期末原始权益人或其同一控制下关联方合计持有本基金 140,000,000 份，占本基金总份额的 35.00%。

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

报告期内原始权益人积极履行了信息披露配合义务，配合基金管理人开展信息披露相关工作。

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重大变化情况

无。

§10 审计报告

中喜财审 2026S00672 号

华夏金隅智造工场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：

10.1 审计意见

我们审计了华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏金隅智造工场 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 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下称“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，公允反映了华夏金隅智造工场 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

10.2 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对公众利益实体财务报表审计的独立性要求和注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏金隅智造工场 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 强调事项

无。

10.4 其他事项

无。

10.5 其他信息

华夏金隅智造工场 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏金隅智造工场 REIT 2025 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。

10.6 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则和中国证监会、中国基金业协会发布的规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华夏金隅智造工场 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非基金管理人管理层计划清算华夏金隅智造工场 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督华夏金隅智造工场 REIT 的财务报告过程。

10.7 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合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（3）评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华夏金隅智造工场 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合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏金隅智造工场 REIT 不能持续经营。

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

(6) 就华夏金隅智造工场 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，以对合并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。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师
杜丽艳 赵梦涛

北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

2026 年 3 月 26 日

10.8 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的市场价值进行评估。根据评估报告,于 2025 年 12 月 31 日,该不动产项目的市场价值约为人民币 1,077,000,000.00 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长期增长率等。中喜会计师事务所按照中国注册会计师审计准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的规定,执行了相关复核程序,认为基金管理人和评估机构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：华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	107,052,981.28
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	7,229,492.27
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	1,062,967,340.93
固定资产	11.5.7.12	-
在建工程	11.5.7.13	829,980.93
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	-
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	70,998,155.01
长期待摊费用	11.5.7.18	1,419,473.18
递延所得税资产	11.5.7.19	18,256.29
其他资产	11.5.7.20	6,868,356.14
资产总计		1,257,384,036.03
负债和所有者权益		本期末 2025 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	1,864,981.31
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		5,054,478.42
应付托管费		106,906.24
应付投资顾问费		-

应交税费	11.5.7.24	6,627,755.69
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	-
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		-
递延所得税负债	11.5.7.19	87,122,803.99
其他负债	11.5.7.30	35,706,253.85
负债合计		136,483,179.50
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	1,135,600,011.14
其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	-14,699,154.61
所有者权益合计		1,120,900,856.53
负债和所有者权益总计		1,257,384,036.03

注：①报告截止日 2025 年 12 月 31 日,基金份额净值 2.8023 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

②本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产：		
货币资金	11.5.19.1	3,319,930.36
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	1,135,500,000.00
其他资产		-
资产总计		1,138,819,930.36
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,069,055.54
应付托管费		106,906.24
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		150,000.00
负债合计		1,325,961.78
所有者权益：		
实收基金		1,135,600,011.14
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		1,893,957.44
所有者权益合计		1,137,493,968.58
负债和所有者权益总计		1,138,819,930.36

注：本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 23 日（基金 合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、营业总收入		112,831,138.16
1.营业收入	11.5.7.36	109,653,954.01
2.利息收入		3,177,184.15
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7.其他收益	11.5.7.40	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		72,948,811.99
1.营业成本	11.5.7.36	45,438,238.77
2.利息支出	11.5.7.42	1,237,195.05
3.税金及附加	11.5.7.43	14,899,002.39
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	909,945.07
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	111.33
8.管理人报酬		10,105,390.37
9.托管费		106,906.24
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	15,715.90
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	236,306.87
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		39,882,326.17
加：营业外收入	11.5.7.50	2,084,133.90
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		41,966,460.07
减：所得税费用	11.5.7.52	2,277,609.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		39,688,850.26
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		39,688,850.26
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		39,688,850.26

注：本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、收入		57,608,324.09
1.利息收入		2,071,019.09
2.投资收益（损失以“-”号填列）		55,537,305.00
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		1,326,361.78
1.管理人报酬		1,069,055.54
2.托管费		106,906.24
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		150,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,281,962.31
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		56,281,962.31
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		56,281,962.31

注：本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期
----	-----	----

		2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		112,301,819.45
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		3,176,469.48
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	7,746,464.68
经营活动现金流入小计		123,224,753.61
8.购买商品、接受劳务支付的现金		5,721,120.84
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		28,237.66
13.支付的各项税费		24,427,273.38
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	801,916.21
经营活动现金流出小计		30,978,548.09
经营活动产生的现金流量净额		92,246,205.52
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		183,378.68
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		287,210,241.53
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		287,393,620.21
投资活动产生的现金流量净额		-287,393,620.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		775,812,968.55
26.偿付利息支付的现金		3,199,356.42

27.分配支付的现金		54,388,004.87
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		833,400,329.84
筹资活动产生的现金流量净额		-833,400,329.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,028,547,744.53
加：期初现金及现金等价物余额		1,135,600,011.14
六、期末现金及现金等价物余额		107,052,266.61

注：本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期
		2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回不动产投资收到的现金		-
2.取得不动产投资收益收到的现金		55,537,305.00
3.处置证券投资收到的现金净额		-
4.买入返售金融资产净减少额		-
5.卖出回购金融资产款净增加额		-
6.取得利息收入收到的现金		2,070,664.12
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		57,607,969.12
8.取得不动产投资支付的现金		1,135,500,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		400.00
经营活动现金流出小计		1,135,500,400.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,077,892,430.88
二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16.赎回支付的现金		-

17.偿付利息支付的现金		-
18.分配支付的现金		54,388,004.87
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		54,388,004.87
筹资活动产生的现金流量净额		-54,388,004.87
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		-1,132,280,435.75
加：期初现金及现金等价物余额		1,135,600,011.14
五、期末现金及现金等价物余额		3,319,575.39

注：本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、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	1,135,600,011.14	-	-	-	-	-	-	1,135,600,011.14
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	14,699,154.61	14,699,154.61
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	39,688,850.26	39,688,850.26
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	54,388,004.87	54,388,004.87

(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	1,135,600,011.14	-	-	-	-	-	14,699,154.61	1,120,900,856.53

注：本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、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	1,135,600,011.14	-	-	-	1,135,600,011.14
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	1,893,957.44	1,893,957.44
（一）综合收益总额	-	-	-	56,281,962.31	56,281,962.31
（二）产品持有人申 购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-54,388,004.87	-54,388,004.87
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,135,600,011.14	-	-	1,893,957.44	1,137,493,968.58

注：本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效，本报告期自 2025 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华夏金隅智造工场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〔2024〕1901 号文《关于准予华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《华夏金隅智造工场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。自基金合同生效日后 24 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。本基金自 2025 年 1 月 17 日至 2025 年 1 月 20 日共募集 1,135,600,011.14 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2025）验字第 70035283_A03 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 1 月 23 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 400,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为北京银行股份有限公司。

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

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

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，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《证券投资基金信息披露XBRL模板第3号<年度报告和中期报告>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

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

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

本基金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

本基金在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，均按合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本基金在合并中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）不足冲减的，冲减留存收益。

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下企业合并

本基金在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券按公允价值计量，本公司对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。

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。为企业合并而发行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。

11.5.4.4 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，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。所称相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本基金将进行重新评估。

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

（2）合并财务报表编制的方法

①合并程序

在编制合并财务报表时，以本基金及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。子公司与本基金采用的会计政策、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。编制合并财务报表时，遵循重要性原则，对本基金与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目予以抵销。

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。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，冲减少数股东权益。

②增加子公司以及业务

本基金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,将其纳入合并范围。

报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,调整合并资产负债表的期初数;编制利润表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;合并现金流量表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表;同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数;编制利润表时,将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制现金流量表时,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本基金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。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,在合并财务报表中确认为商誉;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差额,经复核后计入合并当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,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,应当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权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的,应当转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本基金因购买子公司的少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额,调整合并资产负债表中的资本公积(股本溢价),资本公积(股本溢价)不足冲减的,调整留存收益。

③处置子公司以及业务

本基金从丧失对子公司实际控制权之日起停止将其纳入合并范围,处置日前的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中,不调整合并资产负债表的期初数。

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,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综

合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，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。

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

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

1) 金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几

乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

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

2) 金融资产分类和计量

本基金的金融资产于初始确认时以公允价值计量。初始确认后，根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；以及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

3) 金融负债分类和计量

本基金的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

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。

除继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

4) 金融工具减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、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、租赁应收款、合同资产、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本基金运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本基金选择运用简化计量方法，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。

账龄	预计损失计提比例（%）
----	-------------

1 年以内	1
-------	---

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

本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本基金以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

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

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本财务附注 11.5.4.7 金融工具

4) 金融工具减值。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

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

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括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。本基金的投资性房地产均将长期持有并出租以赚取租金。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

后续计量：本基金在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，本基金将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

本基金各类投资性房地产的预计使用寿命、预计残值率分别为：

项目	预计使用寿命（年）	预计残值率（%）
投资性房地产	土地使用权剩余使用年限	5

本基金对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

11.5.4.13 固定资产

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

固定资产按照成本进行初始计量。本基金购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	3.00-5.00	2.38-4.85
机器设备	年限平均法	12-15	3.00-5.00	6.33-8.08
运输工具	年限平均法	5-10	3.00-5.00	9.50-19.40
办公及其他设备	年限平均法	5-6	3.00-5.00	15.83-19.40

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为本基金提供经济利益的，适用不同折旧率。

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

11.5.4.14 在建工程

（1）在建工程指正在兴建中的资本性资产，以实际成本入账。成本包括建筑工程、安装工程、机器设备的购置成本、建筑费用及其他直接费用，以及资本化利息与汇兑损益。

（2）在建工程结转固定资产的时限：所购建的固定资产在达到预定可使用状态之日起结转固定资产，次月开始计提折旧，若尚未办理竣工决算手续，则先预估价值结转固定资产并计提折旧，办理竣工决算手续后按实际成本调整原估计价值，但不再调整原已计提折旧额。

11.5.4.15 借款费用

借款费用，是指本基金因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

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

11.5.4.16 无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本基金带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本基金带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

本基金的无形资产包括土地使用权，按受益期限平均摊销。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本基金至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用指本基金已经发生应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，如经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。本基金长期待摊费用按受益期限平均摊销。

11.5.4.18 长期资产减值

本基金对于长期股权投资、以成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等非流动性资产，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。对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本基金于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本基金依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，本基金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。资产减值准备一般以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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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。

11.5.4.19 职工薪酬

本基金职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工薪酬。其中：

(1) 短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本基金在职工为本基金提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2) 离职后福利主要包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划是指向独立的基金缴存固定费用后，本基金不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

①设定提存计划：本基金按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为其提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

②设定受益计划：本基金根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利指本基金在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在本基金不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本基金确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，

确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本基金将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

本基金与或有事项相关义务同时满足以下条件的确认为预计负债：①该义务是企业承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；③该义务的金额能够可靠地计量。

本基金按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，于资产负债表日对预计负债进行复核，按照当前最佳估计数对账面价值进行调整。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

（1）递延所得税资产

资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，本基金以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。如果无法产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异的影响，使得与可抵扣暂时性差异相关的经济利益无法实现的，则不应确认递延所得税资产。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额转回。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，本基金按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 2.839 元。

11.5.4.27 收入

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

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 11.5.4.29。

11.5.4.28 费用

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

其他金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.29 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本基金评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本基金评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本基金将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- (1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- (2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

租赁期的评估

租赁期是本基金有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本基金有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本基金有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本基金可控范围内的重大事件或变化，且影响本基金是否合理确定将行使相应选择权的，本基金对其是否合理确定将行使续租选择权、购买

选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

作为承租人

使用权资产

本基金使用权资产类别主要包括房屋建筑物。

在租赁期开始日，本基金将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本基金后续采用年限平均法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，本基金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，本基金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。

本基金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时，如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，本基金将剩余金额计入当期损益。

租赁负债

在租赁期开始日，本基金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，本基金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。本基金按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

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，本基金按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本基金将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,本基金重新确定租赁期,并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,本基金采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,采用租赁变更生效日的本基金增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响,本基金区分以下情形进行会计处理:

(1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,本基金调减使用权资产的账面价值,以反映租赁的部分终止或完全终止,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益;

(2) 其他租赁变更,本基金相应调整使用权资产的账面价值。

短期租赁和低价值资产租赁

本基金将在租赁期开始日,租赁期不超过 12 个月,且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁;将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 40,000.00 元的租赁认定为低价值资产租赁。本基金转租或预期转租租赁资产的,原租赁不认定为低价值资产租赁。本基金对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

本基金作为出租人实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益,未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

11.5.4.30 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或

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

11.5.4.31 基金的收益分配政策

本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

11.5.4.32 分部报告

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

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

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

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

(1) 投资性房地产的可使用年限和残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金将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或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

(2) 商誉减值准备的会计估计

本基金每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计（附注 11.5.4.18）。

（3）所得税和递延所得税

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

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

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

1. 本基金适用税项列示如下：

根据财税[2004]78号《关于证券投资基金税收政策的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《财政部、国家税务总局关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额

抵扣等增值税政策的通知》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

- (1) 以发行基金方式募集资金不属于增值税征收范围，不征收增值税。
- (2) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。
- (3) 基金买卖债券的差价收入免征增值税，暂不征收企业所得税。
- (4) 存款利息收入不征收增值税。
- (5) 国债、地方政府债利息收入，金融同业往来利息收入免征增值税。2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。
- (6) 对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。
- (7) 本基金分别按实际缴纳的增值税额的 7%、3%、2% 缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

2. 本基金的专项计划主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资产管理人为增值税纳税人。资产管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

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

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

(3) 专项计划的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

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

3.北京金隅智造工场管理有限公司适用的主要税种及其税率列示如下：

增值税税率为 9%，计税依据为应纳税增值额(应纳税额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)。

所得税税率为 25%，计税依据为应纳税所得额。

房产税税率为 12%及 1.2%，计税依据为租赁收入或投资性房地产原值减除 30%后的余值。

城市及维护建设税税率为 7%，计税依据为按照实际缴纳的增值税等流转税税额。

教育费附加税率为 3%，计税依据为按照实际缴纳的增值税等流转税税额。

地方教育附加税率为 2%，计税依据为按照实际缴纳的增值税等流转税税额。

土地使用税税率为 3 元/平方米/年，计税依据为实际占用的土地面积。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	107,052,981.28
其他货币资金	-
小计	107,052,981.28
减：减值准备	-
合计	107,052,981.28

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	107,052,266.61
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	714.67
小计	107,052,981.28

减：减值准备	-
合计	107,052,981.28

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

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末
----	-----

	2025 年 12 月 31 日
1 年以内	7,302,517.44
1—2 年	-
小计	7,302,517.44
减：坏账准备	73,025.17
合计	7,229,492.27

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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,302,517.44	100.00	73,025.17	1.00	7,229,492.27
合计	7,302,517.44	100.00	73,025.17	1.00	7,229,492.27

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

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 (%)
租户	7,302,517.44	73,025.17	1.00
合计	7,302,517.44	73,025.17	1.00

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	15,715.90	-	-	57,309.27	73,025.17
合计	-	15,715.90	-	-	57,309.27	73,025.17

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	4,501,601.64	61.65	45,016.02	4,456,585.62
租户 2	1,885,657.16	25.82	18,856.57	1,866,800.59
租户 3	915,258.64	12.53	9,152.58	906,106.06
合计	7,302,517.44	100.00	73,025.17	7,229,492.27

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关 土地使用权	土地使 用 权	在建投资性 房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	1,108,000,000.00	-	-	1,108,000,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建 工程转入	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
其他原因增加	1,108,000,000.00	-	-	1,108,000,000.00
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,108,000,000.00	-	-	1,108,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	45,032,659.07	-	-	45,032,659.07
本期计提	45,032,659.07	-	-	45,032,659.07
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	45,032,659.07	-	-	45,032,659.07
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建 工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,062,967,340.93	-	-	1,062,967,340.93
2.期初账面价值	-	-	-	-

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
金隅智造工场产权一期项目	北京市海淀区建材城中路 27 号	90,907.03 平方米	109,653,954.01
合计	-	90,907.03 平方米	109,653,954.01

11.5.7.12 固定资产

无。

11.5.7.12.1 固定资产情况

无。

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

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
在建工程	829,980.93
工程物资	-
小计	829,980.93
减：减值准备	-
合计	829,980.93

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		
	账面余额	减值准备	账面价值
金隅智造工场 REITS 项目屋面电气设施改造及屋面加装智能视频监控设施	97,178.75	-	97,178.75
金隅智造工场 N3 一层东侧空置房间电气增容及局部设施改造工程	526,526.05	-	526,526.05
金隅智造工场园区消防报警系统功能改造工程	33,640.00	-	33,640.00
金隅智造工场 S5 星巴克燃气设施报停及改造工程	44,208.33	-	44,208.33
智造工场智能配电室改造工程	128,427.80	-	128,427.80
合计	829,980.93	-	829,980.93

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

无。

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

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制下企业合并	-	70,998,155.01	-	70,998,155.01
合计	-	70,998,155.01	-	70,998,155.01

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

在进行商誉减值测试时，本基金管理层将相关资产组组合（含商誉）的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。

本基金在进行减值测试时，相关资产组组合的可收回金额按相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与相关资产组组合预计未来现金流量的现值孰高确定。于 2025 年 12 月 31 日，相关资产组组合的可回收金额高于账面价值，无需计提减值准备。

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
装修改造费用	-	1,825,052.88	405,579.70	-	1,419,473.18
合计	-	1,825,052.88	405,579.70	-	1,419,473.18

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	73,025.17	18,256.29
内部交易未实现利润	-	-
合计	73,025.17	18,256.29

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	341,757,319.88	85,439,329.97
公允价值变动	-	-
按直线法确认收入税会差异影响所得税	6,733,896.09	1,683,474.02
合计	348,491,215.97	87,122,803.99

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

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
预付账款	83,150.06
其他流动资产	6,785,206.08

合计	6,868,356.14
----	--------------

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	83,150.06
1—2 年	-
合计	83,150.06

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总 额的比例（%）	预付款时 间	未结算原因
中国平安财产保险股份有限公司佛山分公司	83,150.06	100.00	2025-04-30	本项费用随服务期分摊，服务期未结束
合计	83,150.06	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

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

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

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
工程款	1,384,196.67
其他	480,784.64
合计	1,864,981.31

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	-	23,143.84	23,143.84	-
离职后福利-设定提存计划	-	5,234.46	5,234.46	-
合计	-	28,378.30	28,378.30	-

11.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	16,100.00	16,100.00	-
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	3,235.84	3,235.84	-
其中：医疗保险费	-	3,108.96	3,108.96	-
工伤保险费	-	126.88	126.88	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	3,808.00	3,808.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	-	23,143.84	23,143.84	-

11.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

基本养老保险	-	5,075.84	5,075.84	-
失业保险费	-	158.62	158.62	-
合计	-	5,234.46	5,234.46	-

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	1,227,269.83
消费税	-
企业所得税	5,253,213.48
个人所得税	-
城市维护建设税	85,908.89
教育费附加	36,818.09
房产税	-
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育附加	24,545.40
其他	-
合计	6,627,755.69

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

无。

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收账款	4,104,706.69
其他应付款	31,601,547.16
合计	35,706,253.85

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收租金	4,104,706.69
合计	4,104,706.69

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
质保金	-
押金及保证金	31,441,547.16
其他	160,000.00
合计	31,601,547.16

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	400,000,000.00	1,135,600,011.14
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	1,135,600,011.14

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金 1,135,600,011.14 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息 2,023,347.85 元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	39,688,850.26	-	39,688,850.26
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-54,388,004.87	-	-54,388,004.87
本期末	-14,699,154.61	-	-14,699,154.61

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
	金隅智造工场产权一期项目	合计
营业收入	-	-
租金收入	109,653,954.01	109,653,954.01
合计	109,653,954.01	109,653,954.01
营业成本	-	-
投资性房地产折旧	45,032,659.07	45,032,659.07
长期待摊费用摊销	405,579.70	405,579.70
合计	45,438,238.77	45,438,238.77

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	-
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	1,237,195.05
合计	1,237,195.05

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
增值税	2,415,768.94
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	660,429.76
教育费附加	283,041.28
房产税	10,941,609.80
土地使用税	209,429.93
土地增值税	-
地方教育附加	188,694.20
印花税	200,028.48
其他	-
合计	14,899,002.39

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
职工薪酬	22,241.81
保险费	223,179.79
中介机构服务费	561,217.63

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
其他费用	103,305.84
合计	909,945.07

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	111.33
其他	-
合计	111.33

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	15,715.90
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	15,715.90

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2025年1月23日（基金合同生效日）至2025年12月31日
登记注册费	68,530.00
信息披露费	120,000.00
审计费	40,000.00
其他	7,776.87
合计	236,306.87

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 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	-
违约金收入	2,040,536.04
其他	43,597.86
合计	2,084,133.90

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期所得税费用	5,351,601.51
递延所得税费用	-3,073,991.70
合计	2,277,609.81

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	41,966,460.07
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	-9,638,153.65
调整以前期间所得税的影响	-152,000.03
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,067,763.49
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	-
合计	2,277,609.81

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2025年1月23日（基金合同生效日）至2025年12月31日
押金保证金	7,746,464.68
合计	7,746,464.68

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月23日（基金合同生效日）至2025年12月31日
支付中介费用	165,660.00
销售佣金	135,315.75
保险费	299,539.05
登记注册费	69,330.00
其他	132,071.41
合计	801,916.21

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月23日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	39,688,850.26
加：信用减值损失	15,715.90
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	45,032,659.07
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	405,579.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	82,594.34

项目	本期 2025年1月23日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
(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）	-3,928.97
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,070,062.73
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）	-3,545,201.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,402,804.26
利息支出	1,237,195.05
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	92,246,205.52
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	107,052,266.61
减：现金的期初余额	1,135,600,011.14
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-1,028,547,744.53

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月23日（基金合同 生效日）至2025年12月31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	359,290,531.45
其中：北京金隅西三旗智造工场管理有限公司	1,003,500.00
北京金隅智造工场管理有限公司	358,287,031.45
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	72,080,289.92
其中：北京金隅西三旗智造工场管理有限公司	1,003,924.10
北京金隅智造工场管理有限公司	71,076,365.82
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	287,210,241.53

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月23日（基金合同生效日）至2025年12月31日
一、现金	107,052,266.61
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	107,052,266.61
可随时用于支付的其他货币资金	-
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	107,052,266.61
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	-

11.5.7.55 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

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
北京金隅智造工场管理有限公司	2025-01-24	358,287,031.45	100.00	现金对价	2025-01-24	控制权转移	109,653,954.01	-19,441,064.48
合计	-	358,287,031.45	100.00	-	-	-	109,653,954.01	-

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

单位：人民币元

项目	北京金隅智造工场管理有限公司
合并成本	
现金	358,287,031.45
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-

或有对价的公允价值	-
其他	-
合并成本合计	358,287,031.45
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	287,288,876.44
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	70,998,155.01

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

本基金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。

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

单位：人民币元

项目	北京金隅智造工场管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,190,955,416.54	834,653,411.90
货币资金	71,076,365.82	71,076,365.82
应收账款	5,673,617.91	5,673,617.91
投资性房地产	1,108,000,000.00	751,697,995.36
固定资产	-	-
无形资产	-	-
预付账款	23,745.87	23,745.87
其他流动资产	4,871,713.84	4,871,713.84
在建工程	82,594.34	82,594.34
长期待摊费用	1,213,051.44	1,213,051.44
递延所得税资产	14,327.32	14,327.32
负债：	903,666,540.10	814,591,038.94
应付账款	238,740.80	238,740.80
长期借款	-	-
递延所得税负债	90,192,866.72	1,117,365.56
预收账款	5,973,939.95	5,973,939.95
应付职工薪酬	5,904.00	5,904.00

应交税费	2,044,675.15	2,044,675.15
其他应付款	805,210,413.48	805,210,413.48
净资产	287,288,876.44	20,062,372.96
取得的净资产	287,288,876.44	20,062,372.96

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据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”)于 2025 年 1 月 6 日出具的资产评估报告,于购买日,项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产外,项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

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	
中信证券-金隅集团产业园基础设施 1 号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100.00	-	认购
北京金隅智造工场管	北京	北京	非居住房	-	100.00	收购

理有限公司（项目公司）			地产租赁			
-------------	--	--	------	--	--	--

11.5.10 分部报告

参见 11.5.4.32。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 2 月 27 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 3 月 3 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.4989 元。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

根据华夏基金管理有限公司于 2025 年 7 月 11 日发布的公告，华夏基金管理有限公司股权结构变更为中信证券（出资比例 62.2%）、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION（出资比例 27.8%）、Qatar Holding LLC（出资比例 10%）。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
北京银行股份有限公司（“北京银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
北京金隅文化科技发展有限公司	运营管理机构
北京金隅集团股份有限公司	原始权益人
北京金隅通达耐火技术有限公司	原始权益人子公司
唐山市盾石信息技术有限公司	原始权益人子公司
北京金隅红树林环保技术有限责任公司	原始权益人子公司
北京金谷智通绿链科技有限公司	原始权益人子公司
北京建都设计研究院有限责任公司	原始权益人子公司
北京市建筑装饰设计工程有限公司	原始权益人子公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期	
		2025年1月23日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
北京金隅文化科技发展有限公司	运营服务费		7,970,396.07
北京建都设计研究院有限责任公司	工程款		18,867.92
北京市建筑装饰设计工程有限公司	工程款		1,092,809.33
合计	-		9,082,073.32

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

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
北京金隅通达耐火技术有限公司	园区房屋租赁	4,563,698.93	-
唐山市盾石信息技术有限公司	园区房屋租赁	979,077.22	-
北京金隅红树林环保技术有限责任公司	园区房屋租赁	2,374,959.44	-
北京金谷智通绿链科技有限公司	园区房屋租赁	1,044,410.83	-
合计	-	8,962,146.42	-

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23日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	10,105,390.37
其中：固定管理费	2,134,994.30
浮动管理费	7,970,396.07
支付销售机构的客户维护费	134.89

注：本基金的基金管理费包括固定管理费和浮动管理费两个部分。

1、固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

（1）基金管理人管理费

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

$$B = A \times 0.10\% \div \text{当年天数}。$$

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

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

基金管理人管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计算，计算方法如下：

$$C=A \times 0.10\% \div \text{当年天数}。$$

C 为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 的定义同上。

计划管理人管理费按年支付，基金管理人、计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、浮动管理费

浮动管理费为运营管理机构根据《运营管理服务协议》收取的运营服务费用。

浮动管理费=浮动管理费 A+浮动管理费 B。

（1）浮动管理费 A

浮动管理费 A=当个会计年度基础设施项目实收运营收入（根据审计机构或签字主审会计师出具的商定程序报告或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认） $\times 7\% \times (1 + \text{提供现代服务业服务增值税税率})$ 。实收运营收入=当期运营收入-（应收账款原值期末余额-应收账款原值期初余额），此处应收账款应换算为不含增值税口径，且于首个运营期内扣除经交割审计后的应收账款余额。

浮动管理费 A 按季支付，具体支付方式按照《运营管理服务协议》约定执行。

（2）浮动管理费 B

按照基础设施基金首次申报确定的评估报告及底稿中记载的近五年运营净收益为考核基准，五年期后以其到期当年评估报告及底稿中预测的五年期运营净收益为考核基准，以此类推。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益根据基金成立时评估机构作出的相关预测数据确定。目标运营净收益的计算方式和五年期预测值以《运营管理服务协议》附件所载为准。浮动管理费 B 的计算方式如下：

浮动管理费 B=（实际运营净收益-目标运营净收益）×N%*（1+提供现代服务业服务增值税税率）。

实际运营净收益高于目标运营净收益时，浮动管理费 B 为正，即运营管理机构有权收取浮动管理费 B。具体系指：（1）基金交割日起至 2034 年，浮动管理费 B 的费率为 50%；（2）2035 年及之后，浮动管理费 B 的费率为 20%。实际运营净收益低于目标运营净收益时，浮动管理费 B 为负，即运营管理机构需向项目公司支付该等金额的补偿，由项目公司自浮动管理费 A 中进行扣减，被扣减的浮动管理费 A，将归入本基金该年度的可供分配金额，用于向投资者分配。具体系指：（1）基金交割日起至 2034 年，浮动管理费 B 的扣减费率为 50%；（2）2035 年及之后，浮动管理费 B 的扣减费率为 20%。对委托运营管理期限内任一年度而言，扣减浮动管理费 A 的金额上限均为该运营年度计算的浮动管理费 A。

浮动管理费 B 按年度支付，具体支付方式按照《运营管理服务协议》约定执行。

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

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月23日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	106,906.24

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

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

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

A 的定义同上。

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延至最近一个工作日。

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

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

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 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因 拆分变 动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
北京金隅集团股份有限 公司	140,000,000.00	35.00%	-	-	-	140,000,000.00	35.00%
中信证券	14,219,092.00	3.55%	12,753,450.00	-	15,486,489.00	11,486,053.00	2.87%
关联自然人 1	243.00	0.00%	-	-	-	243.00	0.00%
关联自然人 2	122.00	0.00%	-	-	-	122.00	0.00%
关联自然人 3	122.00	0.00%	-	-	-	122.00	0.00%
关联自然人 4	36.00	0.00%	-	-	-	36.00	0.00%
关联自然人 5	24.00	0.00%	-	-	-	24.00	0.00%
关联自然人 6	1.00	0.00%	-	-	-	1.00	0.00%
关联自然人 7	508.00	0.00%	-	-	508.00	-	-
关联自然人	1.00	0.00%	-	-	1.00	-	-

8							
关联自然人	-	-	5,700.00	-	5,700.00	-	-
9							
合计	154,220,149.00	38.56%	12,759,150.00	-	15,492,698.00	151,486,601.00	37.87%

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

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月23日（基金合同生效日）至2025年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
北京银行股份有限公司活期存款	107,052,981.28	1,153,836.30
合计	107,052,981.28	1,153,836.30

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

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

无。

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,069,055.54
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	1,065,938.76
应付管理人报酬	北京金隅文化科技发展有限公司	2,919,484.12
应付托管费	北京银行股份有限公司	106,906.24
预收账款	唐山市盾石信息技术有限公司	94,992.17
预收账款	北京金隅红树林环保技术有限责任公司	231,108.24
预收账款	北京金谷智通绿链科技有限公司	101,330.98
其他应付款	唐山市盾石信息技术有限公司	358,421.82
其他应付款	北京金隅红树林环保技术有限责任公司	872,011.23

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日
其他应付款	北京金谷智通绿链科技有限公司	382,339.26
应付账款	北京建都设计研究院有限责任公司	20,000.00
应付账款	北京市建筑装饰设计工程有限公司	1,187,542.77
合计	-	8,409,131.13

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	2025-09-05	2025-09-05	0.8610	34,440,004.24	99.98	本次分红的场内除息日为 2025 年 9 月 8 日，场外除息日为 2025 年 9 月 5 日。本次收益分配基准日可供分配金额 34,447,207.31 元，为 2025 年 1 月 23 日（基金成立日）至 2025 年 6 月 30 日的可供分配金额。
2	2025-11-21	2025-11-21	0.4987	19,948,000.63	99.98	本次分红的场内除息日为 2025 年 11 月 24 日，场外除息日为 2025 年 11 月 21 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 19,951,564.06 元，

						包含前期未分配的可供分配金额 7,203.07 元, 以及 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日的可供分配金额 19,944,360.99 元。
合计				54,388,004.87	--	

注：根据本基金管理人于 2026 年 2 月 27 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 3 月 3 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.4989 元。

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

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任,或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息,导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日,本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

11.5.17.2 流动性风险

本基金管理人负责基于项目公司运营的现金流量预测,持续监控短期和长期的资金需求,以确保维持充裕的现金储备。本基金持有充足的使用未受限的货币资金,以满足日常营运以及偿付有关到期债务的资金需求。

11.5.17.3 市场风险

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

本基金所投资的不动产项目现金流受到经济环境,运营管理等因素影响,具有一定波动性。同时,本基金在二级市场交易的过程中,交易价格受到不动产项目经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用,存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢

价的现象，因此具有市场风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金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。

②公允价值所属层次间的重大变动

无。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

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

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。

于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	3,319,930.36
其他货币资金	-
小计	3,319,930.36
减：减值准备	-

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
合计	3,319,930.36

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	3,319,575.39
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	354.97
小计	3,319,930.36
减：减值准备	-
合计	3,319,930.36

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

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,135,500,000.00	-	1,135,500,000.00
合计	1,135,500,000.00	-	1,135,500,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 余额
中信证券-金隅集团产业园基础设施 1 号资产支持专项计划	-	1,135,500,000.00	-	1,135,500,000.00	-	-
合计	-	1,135,500,000.00	-	1,135,500,000.00	-	-

§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

本报告期内，为本基金不动产项目提供估值服务的评估机构为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”或“评估机构”），是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

不动产项目的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于评估技术和信息的局限性，不动产项目的评估值并不代表不动产项目的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司针对本基金截至 2025 年 12 月 31 日持有的不动产项目出具的《华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508092）持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》，本基金持有的不动产项目为产业园区不动产项目，总建筑面积为 90,907.03 平方米的房屋所有权及其占用的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 1,077,000,000 元（大写人民币 壹拾亿柒仟柒佰万元整）。评估报告摘要如下：

评估委托方：华夏基金管理有限公司

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》等的要求，基金管理人应该按照前

述相关规定编制并披露不动产基金定期报告,其中《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》第三十六条规定,不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。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)

估价对象: 项目公司持有的位于中国北京市海淀区建材城中路 27 号「金隅智造工场产权一期」产业园项目,产证证载建筑面积 90,907.03 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,077,000,000 元,折合单价 11,800 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

相较于评估机构在本基金申报发行阶段基于 2024 年 9 月 30 日价值时点出具的评估报告,本基金 2025 年度评估报告基于宏观经济环境的整体变化、北京市产业园市场的整体发展态势,以及 2025 年度不动产项目的实际经营情况,对于金隅智造工场产权一期项目的折现率、长期增长率、市场租金假设、出租率假设以及租金收缴等评估参数假设进行了一定调整。具体调整情况如下:

1、折现率的调整情况

基于近年国家层面持续采取的积极主动的如下调长期利率等一揽子货币金融政策,当前我国 10 年期国债收益率相较本基金申报发行阶段有明显下降,市场整体的无风险报酬率有所下降。基于此,本次跟踪评估工作中将由 6.50%调降 25bp 至 6.25%。

2、长期增长率及市场租金假设的调整情况

依据基金管理人披露的第三方专业机构市场研究,北京市商务园区市场租金 2025 年全年降幅达到 10.9%,且整体仍处于下行通道。在新增供应持续增加及需求端审慎情绪的双重影响下,业主方普遍通过灵活的租赁策略与租金让步来缓解去化压力。在此背景下,基于审慎考量,本次跟踪评估工作中已将不动产项目的长期增长率由 2.25%调降 25bp 至 2.00%。

此外,结合不动产项目所在区域内租金水平整体态势及不动产项目运营实际情况,本次跟踪评估工作中同步适当下调了市场租金价格假设,具体为研发办公-散租部分市场租金由原来的 4.96 元/平方米/日下调至 4.87 元/平方米/日,研发办公-整租部分由原来的 3.48 元/平方米/日下调至 3.42 元/平方米/日,产业配套一层市场租金由 3.95 元/平方米/日下调至 3.29 元/平方米/日。

3、出租率及租金收入相关假设的调整情况

根据项目公司及运营管理机构提供的相关数据,于 2025 年 12 月 31 日价值时点,不动

产项目的期末出租率为 90.27%，签约率为 96.17%，相较本基金申报发行阶段于 2024 年 9 月 30 日价值时点的相关情况有所优化，结合前述市场租金假设已适度合理调降的情况，本次跟踪评估中将出租率假设适当优化，具体为研发办公部分出租率 2026-2027 年由 85%调整为 90%，2028-2029 年由 87%调整为 90%，2030 年由 90%调整为 92%；商业部分出租率 2026-2027 年由 75%调整为 80%。

同时，不动产项目期末租金收缴率为 95.92%，相较本基金申报发行阶段于 2024 年 9 月 30 日价值时点的三年一期平均租金收缴率 93.50%有所上涨。基于不动产项目最新运营情况，本次跟踪评估工作中已对预测期的每期租金收入假设进行相应调整，即由将首年预测租金收入的 90%计算为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度，调整为将首年预测租金收入的 95%计算为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度；也即预测期第二年及后续年度租金收入调整为当年年度预测租金收入 95%与上年度预测租金收入 5%的合计金额。

前述评估参数的调整充分考量了宏观经济环境的整体变化、北京市产业园市场的整体发展态势，以及 2025 年度不动产项目的实际经营情况，使得现金流的评估预测较为客观、审慎。在此基础上，金隅智造工场产权一期项目的资产评估价值相较基金首发评估预测下降 2.80%，相对稳定，且不构成基金净资产减值。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

评估机构通过对不动产项目进行分析，本次采用比较法作为评估结果的校验方法。

经过市场调查与研究，评估机构最终确定三个类似不动产项目作为金隅智造工场产权一期项目的可比实例，并从交易时间、交易情况、房地产状况等方面进行了相应的修正。

由于可比实例与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故对权重进行平均分配，即每个可比实例的权重相同。经校验，金隅智造工场产权一期项目的比较法校验单价为 12,600 元/平方米（取整至百位），校验总价为 1,141,000,000.00 元（取整至百万位）。

本基金持有的不动产项目基于收益法（现金流折现法）的估值总价为 10.77 亿，采用比较法校验测算的估值总价为 11.41 亿，结果差异在 20%之内，本次估值评估结果具备合理性。

具体校验情况可详见《华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508092）持有的全部不动产项目的市场价值 2025 年度评估报告》之“5.附件”之“5.2 不同评估方法校验说明”。

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	金隅智造工场产权一期	10,277.37	10,443.88	98.41	8,168.28	7,894.22	103.47
合计		10,277.37	10,443.88	98.41	8,168.28	7,894.22	103.47

注：①预测数采用2025年1月8日披露的《华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》附件评估报告中相关指标预测值对应的不含税金额 $\times 342 \div 365$ 计算而来。其中，342为不动产项目交割日至年末的自然日天数。

②本期营业收入实际值=营业收入+营业外收入-（应收账款原值期末余额-应收账款原值期初余额）。本期运营净收益实际值=项目公司营业收入+营业外收入-（应收账款原值期末余额-应收账款原值期初余额）-税金及附加-信用减值损失-除浮动服务报酬（如有）以外的营业成本和管理费用+折旧及摊销-当期新购建固定资产、无形和其他长期资产所支付的资本开支-其他可能发生的运营相关支出-其他可能的项目应付第三方的罚款和赔偿等非运营支出。

③本期营业收入实际值及运营净收益实际值，均为不含税、剔除直线法影响后的金额。

④本期运营净收益实际值，为还原评估预测不包含的审计费、评估费、法律顾问服务费支出影响后的金额。

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	户均持有的	持有人结构	
		机构投资者	个人投资者

(户)	不动产基金 份额(份)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
2,199	181,900.86	398,537,406.00	99.63	1,462,594.00	0.37

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并别重。

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	东方证券股份有限公司	26,031,929.00	6.51
2	华金证券—国任财产保险股份有限公司—华金证券 国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理 计划	5,190,623.00	1.30
3	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	4,734,963.00	1.18
4	华福证券有限责任公司	3,615,703.00	0.90
5	中泰证券股份有限公司	3,127,697.00	0.78
6	中国人民健康保险股份有限公司—传统—普通保险 产品	2,774,367.00	0.69
7	国信证券股份有限公司	2,709,394.00	0.68
8	华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·华盈 17 号（混 合配置）集合资金信托计划	2,481,201.00	0.62
9	利安人寿保险股份有限公司—至尊鑫享年金保险 （分红型）	2,157,900.00	0.54
10	申万宏源证券有限公司	2,126,163.00	0.53
合计		54,949,940.00	13.74

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	北京金隅集团股份有限公司	140,000,000.00	35.00
2	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰资金 信托	35,220,000.00	8.81
3	国泰海通证券股份有限公司	28,170,000.00	7.04
3	申万宏源证券有限公司	28,170,000.00	7.04
5	中信证券资管—财信吉祥人寿保险股份有限公司— 传统产品—中信证券资管茶子山睿驰 2 号单一 资产管理计划	17,620,000.00	4.41

6	北京京能同鑫投资管理有限公司—北京京能绿色能源并购投资基金（有限合伙）	10,560,000.00	2.64
6	信达证券股份有限公司	10,560,000.00	2.64
6	中航证券有限公司	10,560,000.00	2.64
6	中信证券股份有限公司	10,560,000.00	2.64
10	京管泰富基金—北京市工程咨询有限公司—京管泰富锦鸿 1 号单一资产管理计划	6,860,000.00	1.72
合计		298,280,000.00	74.57

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	18,902.00	0.00%

§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（2025年1月23日）基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

注：本基金合同于 2025 年 1 月 23 日生效。

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金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

本报告期内，邹迎光先生担任本基金管理人董事长，李一梅女士担任本基金管理人副董事长，张佑君先生离任本基金管理人董事长。

本报告期内，本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期内，提供审计服务的会计师事务所为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）。本基金本报告期应支付给中喜会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 285,000 元人民币。本基金本报告期内选聘中喜会计师事务所（特殊普通合伙）提供首年审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

为本基金出具评估报告的资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司,该评估机构自本基金成立以来为本基金提供首年评估服务。

本基金报告期内应支付评估费用为人民币 70,000.00 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

本报告期内,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、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在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。

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	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-24
2	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-07
3	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-12
4	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-13
5	华夏基金管理有限公司关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-21
6	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-21
7	华夏基金管理有限公司关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-26
8	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-26
9	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-26
10	关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-27

11	关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-28
12	华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
13	华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-12
14	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-14
15	关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-29
16	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-10
17	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-11
18	华夏金隅智造工场产业园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	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-23
19	华夏基金管理有限公司关于设立北京华夏金科信息服务有限公司的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-06
20	关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-02
21	华夏基金管理有限公司关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-09-03
22	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-01
23	关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金举办投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-10-28
24	华夏基金管理有限公司关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-19
25	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事及高级管理人员变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-24

§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、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

17.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

17.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司
二〇二六年三月二十七日