

华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施
证券投资基金
审计报告

中喜财审 2026S00672 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net



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：

一、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。

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。



三、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。

四、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。

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。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(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·北京

中国注册会计师：
(项目合伙人)

杜丽艳

中国注册会计师：

赵梦涛

二零二六年三月二十六日

11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏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
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. 财务费用	11.5.7.46	111.33
7. 管理人报酬		10,105,390.37
8. 托管费		106,906.24
9. 投资顾问费		-
10. 信用减值损失	11.5.7.47	15,715.90
11. 资产减值损失	11.5.7.48	-
12. 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. 取得利息收入收到的现金		3,176,469.48
3. 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
4. 购买商品、接受劳务支付的现金		5,721,120.84
5. 支付给职工以及为职工支付的现金		28,237.66
6. 支付的各项税费		24,427,273.38
7. 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：		
8. 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		-
9. 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
10. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		287,210,241.53
11. 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：		
12. 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		-
13. 偿还借款支付的现金		775,812,968.55
14. 偿付利息支付的现金		3,199,356.42
15. 分配支付的现金		54,388,004.87
16. 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：华夏金隅智能制造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							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	未分配 利润	
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11.4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。

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 年	3.00-5.00	9.50-19.40
办公及其他设备	年限平均法	5-6 年	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	上年度期末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
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 报告期内合同履行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	-	-	-	-
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	-	-	-	-

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
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 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
智造工场智能配电室改造工程	128,427.80		128,427.80
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
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

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

税费项目	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
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
消费税	-

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
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
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
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

项目	本期
	2025 年 1 月 23 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
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
销售佣金	135,315.75
保险费	299,539.05
登记注册费	69,330.00
中介服务费	165,660.00
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	-

项目	本期 2025年1月23日(基金合同生效日)至2025 年12月31日
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 (收益以“-”号填列)	82,594.34
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 年 1 月 24 日	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理有限公司(项目公司)	北京	北京	非居住房地产租赁	-	100.00	收购

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
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 基金交易

无。

11.5.13.3.4 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：①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。

$$\text{浮动管理费} = \text{浮动管理费 A} + \text{浮动管理费 B。}$$

（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） $\times N\% \times (1 + \text{提供现代服务业服务增值税税率})$ ）。

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：

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

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

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%

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 年度财务报表附注

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 8	1.00	0.00%	-	-	1.00	-	-
关联自然人 9			5,700.00		5,700.00		
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
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 年 9 月 5 日	2025 年 9 月 5 日	0.8610	34,440,004.24	99.98%	①
2	2025 年 11 月 21 日	2025 年 11 月 21 日	0.4987	19,948,000.63	99.98%	②
	合计			54,388,004.87		

注：①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。

③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

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	-

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经营情况、所在行业情况、市场情绪、供求关系等多因素作用,存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的现象,因此具有市场风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

1、公允价值估计

(1) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次:相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次:除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次:相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 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。

2、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。

11.5.19 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	-
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		-	-



营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙) 出资额 2690万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月28日

执行事务合伙人 张增刚

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2025年12月26日

证书序号:0000058

说明

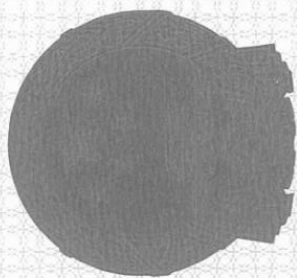
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年二月二十五

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日





中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

请输入关键字



首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2023-00002630	分类	审计与评估机构:监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)	关键词	
文号			



从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至 2022. 12. 31)

序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
88	致同会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	010-85665218
89	中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
90	中京国瑞 (武汉) 会计师事务所 (普通合伙)	湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦11楼	027-87318882
91	中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区西直门外大街112号10层	010-68360123
92	中瑞诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街31号5层512A	010-62267688
93	中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)	天津市和平区解放北路188号信达广场52层	022-88238268-8239
94	中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206	010-51716767
95	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	武汉市武昌区东湖路169号2-9层	027-86781250
96	中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座1七、八层	010-88396676
97	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层	010-67088759
98	中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24	0311-85927137
99	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街1号东塔楼15层	010-51423818
100	中证天通会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326	010-62212990
101	中准会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层	010-89356126



姓名 杜丽艳
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1967-04-20
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司石家庄分公司
 Working unit
 身份证号码 130105670420122
 Identity card No.

证书编号: 110001680036
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2003年12月16日
 Date of Issuance



杜丽艳 110001680036



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.



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.

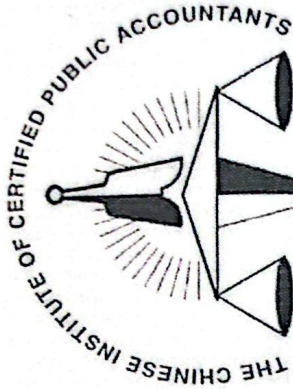


年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



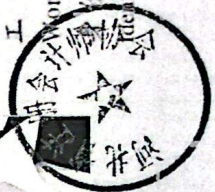
年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.





中国注册会计师协会

姓名	赵梦涛
性别	女
出生日期	1994年3月1日
工作单位	中善会计师事务所(特殊普通合伙)石家庄分所
身份证号码	130125199403015526



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号：110001680456
No. of Certificate

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

发证日期：2025年11月11日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d