

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止年度财务报表及审计报告



KPMG Huazhen LLP  
8th Floor, KPMG Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Beijing 100738  
China  
Telephone +86 (10) 8508 5000  
Fax +86 (10) 8518 5111  
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
中国北京  
东长安街1号  
东方广场毕马威大楼8层  
邮政编码:100738  
电话 +86 (10) 8508 5000  
传真 +86 (10) 8518 5111  
网址 kpmg.com/cn

## 审计报告

毕马威华振审字第 2605426 号

华安张江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

我们审计了后附的华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华安张江 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表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中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）、《资产管理产品相关会计处理规定》及财务报表附注 11.5.2 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”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了华安张江 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并和个别财务状况、2025 年度的合并和个别经营成果、合并和个别现金流量及合并和个别基金净值变动情况。

### 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（以下简称“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职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求，我们独立于华安张江 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。

第 1 页，共 4 页

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2605426 号

### 三、其他信息

华安张江 REIT 管理人华安基金管理有限公司 (以下简称“基金管理人”) 管理层对其他信息负责。其他信息包括华安张江 REIT 2025 年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、《资产管理产品相关会计处理规定》及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 基金管理人管理层负责评估华安张江 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, 除非华安张江 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。

基金管理人治理层负责监督华安张江 REIT 的财务报告过程。

## 审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2605426 号

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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，就可能导致对华安张江 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华安张江 REIT 不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报 (包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就华安张江 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2605426 号

五、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

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。



中国北京

中国注册会计师

王国蓓



汪霞



2026年 3月 2 日

# 11 年度财务报表

## 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华安张江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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	121,319,794.32	136,265,592.18
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
买入返售金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.2	10,271,179.99	13,179,662.48
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.1.1 合并资产负债表 (续)

会计主体：华安张江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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>资产 (续):</b>			
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.3	2,490,615,116.13	2,637,700,614.04
固定资产	11.5.7.4	77,801.70	102,377.47
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	11.5.7.5	-	35,500.07
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	11.5.7.6	-	-
其他资产	11.5.7.7	2,788,664.28	3,860,451.97
<b>资产总计</b>		<b>2,625,072,556.42</b>	<b>2,791,144,198.21</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.1.1 合并资产负债表 (续)

会计主体：华安张江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

负债和所有者权益	附注号	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>负债：</b>			
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		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11.5.7.8	2,303,026.21	1,959,311.09
应付职工薪酬		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		4,199,304.36	3,982,310.63
应付托管费		273,564.80	287,773.09
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.9	5,642,283.20	5,794,842.71
应付利息		-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.10	1,604,972.07	1,851,430.40
持有待售负债		-	-
长期借款		-	-
预计负债		-	-
租赁负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	11.5.7.6	1,687,227.65	2,425,549.64
其他负债	11.5.7.11	76,571,142.44	79,261,855.22
<b>负债合计</b>		<b>92,281,520.73</b>	<b>95,563,072.78</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.1.1 合并资产负债表 (续)

会计主体：华安张江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

负债和所有者权益	附注号	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>所有者权益：</b>			
实收基金	11.5.7.12	960,326,121.00	960,326,121.00
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.13	2,087,353,885.20	2,087,353,885.20
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	11.5.7.14	-514,888,970.51	-352,098,880.77
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,532,791,035.69</b>	<b>2,695,581,125.43</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,625,072,556.42</b>	<b>2,791,144,198.21</b>

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值人民币 2.6374 元，基金份额公允价值参考净值人民币 2.6607 元，基金份额总额 960,326,121.00 份。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华安张江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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.18.1	470,247.72	459,093.94
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	11.5.18.2	2,830,752,687.94	3,047,680,000.00
其他资产		-	-
<b>资产总计</b>		<b>2,831,222,935.66</b>	<b>3,048,139,093.94</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.1.2 个别资产负债表 (续)

会计主体：华安张江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

负债和所有者权益	附注号	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>负债：</b>			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,002,417.46	3,164,469.44
应付托管费		273,564.80	287,773.09
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		220,000.00	100,000.00
<b>负债合计</b>		<b>3,495,982.26</b>	<b>3,552,242.53</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收基金		960,326,121.00	960,326,121.00
资本公积		2,087,353,885.20	2,087,353,885.20
其他综合收益		-	-
未分配利润		-219,953,052.80	-3,093,154.79
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,827,726,953.40</b>	<b>3,044,586,851.41</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,831,222,935.66</b>	<b>3,048,139,093.94</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	2025 年	2024 年
<b>一、营业总收入</b>		141,789,903.48	160,415,316.51
1.营业收入	11.5.7.15	140,687,370.24	134,154,131.98
2.利息收入		1,102,533.24	1,878,773.88
3.投资收益 (损失以“-”号填列)	11.5.7.16	-	24,382,410.65
4.公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		-	-
5.汇兑收益 (损失以“-”号填列)		-	-
6.资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-	-
7.其他收益		-	-
8.其他业务收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		185,850,344.29	189,919,775.76
1.营业成本	11.5.7.15	157,651,473.14	160,801,236.63
2.利息支出		-	-
3.税金及附加	11.5.7.17	14,008,863.07	13,505,552.77
4.销售费用	11.5.7.18	99,244.83	93,782.02
5.管理费用	11.5.7.19	8,909,772.53	10,630,638.94
6.研发费用		-	-
7.财务费用		3,152.20	2,700.09
8.管理人报酬		4,103,446.36	4,317,758.94
9.托管费	11.5.12.4.2	273,564.80	287,773.09
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失		-	-
12.资产减值损失		-	-
13.其他费用		800,827.36	280,333.28

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.2.1 合并利润表 (续)

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项目	附注号	2025 年	2024 年
<b>三、营业利润 (营业亏损以“-”号填列)</b>		-44,060,440.81	-29,504,459.25
加：营业外收入	11.5.7.20	534,314.17	2,315,030.99
减：营业外支出		-	-
<b>四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>		-43,526,126.64	-27,189,428.26
减：所得税费用	11.5.7.21	-738,321.99	1,565,135.46
<b>五、净利润 (净亏损以“-”号填列)</b>		-42,787,804.65	-28,754,563.72
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-42,787,804.65	-28,754,563.72
2.终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		-42,787,804.65	-28,754,563.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
<b>一、收入</b>	123,566,005.85	138,037,787.48
1.利息收入	13,763.32	54,882.72
2.投资收益 (损失以“-”号填列)	123,552,242.53	137,982,904.76
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	-	-
<b>二、费用</b>	220,423,618.77	3,672,432.08
1.管理人报酬	3,002,417.46	3,164,469.44
2.托管费	273,564.80	287,773.09
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	216,927,312.06	-
7.税金及附加	-	-
8.其他费用	220,324.45	220,189.55
<b>三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>	-96,857,612.92	134,365,355.40
减：所得税费用	-	-
<b>四、净利润 (净亏损以“-”号填列)</b>	-96,857,612.92	134,365,355.40
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	-96,857,612.92	134,365,355.40

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项目	附注号	2025 年	2024 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		153,339,342.65	144,614,600.40
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		1,105,106.20	1,880,641.40
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.1	21,269,301.66	27,521,433.52
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>175,713,750.51</b>	<b>174,016,675.32</b>
8.购买商品、接受劳务支付的现金		13,432,080.77	15,179,252.40
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		21,500,686.89	24,719,656.58
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.22.2	35,588,515.77	30,550,430.11
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>70,521,283.43</b>	<b>70,449,339.09</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	11.5.7.23.1	<b>105,192,467.08</b>	<b>103,567,336.23</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3.1 合并现金流量表 (续)

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项目	附注号	2025 年	2024 年
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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	11.5.7.22.3	-	30,532,160.83
<b>投资活动现金流入小计</b>		-	30,532,160.83
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		133,406.89	4,956,492.40
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.23.2	-	44,731,600.00
20.支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		133,406.89	49,688,092.40
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>		-133,406.89	-19,155,931.57

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3.1 合并现金流量表 (续)

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项目	附注号	2025 年	2024 年
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		120,002,285.09	135,501,943.91
28.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		120,002,285.09	135,501,943.91
<b>筹资活动产生/使用 (使用以“-”号填列) 的现金流量净额</b>		-120,002,285.09	-135,501,943.91
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加/减少额 (减少以“-”号填列) 额</b>		-14,943,224.90	-51,090,539.25
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.23.1	136,262,897.78	187,353,437.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	11.5.7.23.3	121,319,672.88	136,262,897.78

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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	123,552,242.53	137,982,904.76
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	14,940.38	53,759.89
7.收到其他与经营活动有关的现金	-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>123,567,182.91</b>	<b>138,036,664.65</b>
8.取得不动产投资支付的现金	-	-
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	3,552,566.98	3,054,234.17
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,552,566.98</b>	<b>3,054,234.17</b>
<b>经营活动使用/产生 (使用以“-”号填列) 的现金流量净额</b>	<b>120,014,615.93</b>	<b>134,982,430.48</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.3.2 个别现金流量表 (续)

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	-	-
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	120,002,285.09	135,501,943.91
19.支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	120,002,285.09	135,501,943.91
<b>筹资活动产生/使用 (使用以“-”号填列) 的 现金流量净额</b>	-120,002,285.09	-135,501,943.91
<b>三、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	12,330.84	-519,513.43
加：期初现金及现金等价物余额	457,866.61	977,380.04
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	470,197.45	457,866.61

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日							
	实收基金	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	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-352,098,880.77	2,695,581,125.43
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	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-352,098,880.77	2,695,581,125.43
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-162,790,089.74	-162,790,089.74
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-42,787,804.65	-42,787,804.65
(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	-	-	-	-	-	-	-120,002,285.09	-120,002,285.09
(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	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-514,888,970.51	2,532,791,035.69

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.4.1 合并所有者权益(基金净值)变动表(续)

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月1日至2024年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024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	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-187,842,373.14	2,859,837,633.06
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	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-187,842,373.14	2,859,837,633.06
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-164,256,507.63	-164,256,507.63
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-28,754,563.72	-28,754,563.72
(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	-	-	-	-	-	-	-135,501,943.91	-135,501,943.91
(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	960,326,121.00	-	2,087,353,885.20	-	-	-	-352,098,880.77	2,695,581,125.43

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11 年度财务报表

### 11.4.2 个别所有者权益 (基金净值) 变动表

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-3,093,154.79	3,044,586,851.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-3,093,154.79	3,044,586,851.41
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-216,859,898.01	-216,859,898.01
(一) 综合收益总额	-	-	-	-96,857,612.92	-96,857,612.92
(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	-	-	-	-120,002,285.09	-120,002,285.09
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-219,953,052.80	2,827,726,953.40

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

# 11 年度财务报表

## 11.4.2 个别所有者权益 (基金净值) 变动表 (续)

会计主体：华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-1,956,566.28	3,045,723,439.92
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-1,956,566.28	3,045,723,439.92
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-1,136,588.51	-1,136,588.51
(一) 综合收益总额	-	-	-	134,365,355.40	134,365,355.40
(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	-	-	-	-135,501,943.91	-135,501,943.91
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
(五) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	960,326,121.00	2,087,353,885.20	-	-3,093,154.79	3,044,586,851.41

此财务报表已获华安基金管理有限公司批准。

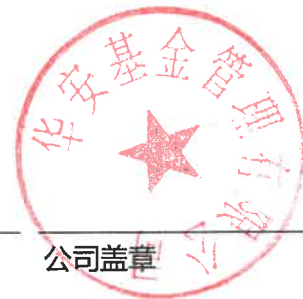


徐勇  
基金管理人负责人



任志浩  
主管会计工作负责人

童欣  
会计机构负责人



公司盖章

日期：2026 年 3 月 24 日

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金(原名“华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金”,以下简称“本基金”)依据中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)于2021年5月17日证监许可[2021]1670号文注册,由华安基金管理有限公司(以下简称“华安基金”或“基金管理人”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》和《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》公开募集。本基金通过华安基金直销柜台、国泰海通证券股份有限公司、招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)等共同销售,募集期为2021年5月31日起至2021年6月1日。经向中国证监会备案,本基金的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”)于2021年6月7日正式生效,基金合同生效日基金实收份额500,000,000.00份,发行价格为人民币2.99元/份。该资金已由德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。

就本基金2022年度第一次扩募并购入基础设施项目事项,本基金于2023年3月31日收到中国证监会准予变更注册的批复(证监许可[2023]732号)核准扩募。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基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第3号——新购入基础设施项目(试行)》、2023年5月公告的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金2022年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》等文件的规定,本基金本次扩募自2023年5月25日至2023年6月1日止期间向特定对象进行发售。本基金本次扩募有效认购资金人民币1,552,680,006.20元,扩募认购基金份额为460,326,121.00份,扩募价格为人民币3.373元/份。上述认购资金经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。

自2023年6月2日起,修订后的《华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效,原基金合同自同日起失效。本基金管理人经履行适当程序后,自2023年6月28日起,本基金由华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金正式更名为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金。本基金为契约型封闭式基金,存续期限为35年。本基金的管理人为华安基金,托管人为招商银行。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同和《华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》的有关规定，本基金主要投资于目标基础设施资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；由于除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。如果法律法规对该比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

本基金初始投资的基础设施项目为：上海中京电子标签集成技术有限公司(以下简称“项目公司”或“中京电子”)持有的位于“上海市浦东新区盛夏路 500 弄”的张江光大园。本基金扩募投资的基础设施项目为：上海张润置业有限公司(以下简称“项目公司”或“张润置业”)持有的位于“上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号”的张润大厦。

本基金及子公司(以下合称“本集团”，参见附注 11.5.9)在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

## 11.5.2 会计报表的编制基础

本基金以持续经营为基础编制财务报表。本财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求,同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露XBRL模板第3号<年度和中期报告>》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》,并参照《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

## 11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定的要求,真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况、2025 年度的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量及合并基金净值变动情况和基金净值变动情况。

## 11.5.4 重要会计政策和会计估计

### 11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 11.5.4.2 记账本位币

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

### 11.5.4.3 企业合并

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

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

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

#### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

## (2) 非同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会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或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

### 11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

#### (1) 总体原则

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

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

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

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

## (2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本基金最终控制方对其开始实施控制时纳入本基金合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

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

### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金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

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注 11.5.4.11）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

### 11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

#### (1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 11.5.4.17 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

## (2) 金融资产的分类和后续计量

### (a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团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。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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。

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

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### (3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

#### - 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失 (包括利息费用) 计入当期损益。

#### - 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

### (4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### (5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

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

## (6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

### *预期信用损失的计量*

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用

损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

#### *具有较低的信用风险*

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### *信用风险显著增加*

本集团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相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级 (如有) 的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

#### *已发生信用减值的金融资产*

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。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。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### *预期信用损失准备的列报*

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### *核销*

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### 11.5.4.8 长期股权投资

##### (1) 长期股权投资投资成本确定

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

## (2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.13。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### 11.5.4.9 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减去累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团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。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.13。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	使用寿命	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20年 - 36年	5.00% - 10.00%	2.64% - 4.50%
投资性房地产改良支出	5年	0.00%	20.00%
租赁佣金	在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销		

#### 11.5.4.10 固定资产

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 11.5.4.13) 后在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	使用寿命	残值率	年折旧率
电子设备	5年	0.00%	20.00%
自有物业改良支出	5年	0.00%	20.00%
其他设备	5年	0.00%	20.00%

本集团至少在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。

#### 11.5.4.11 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

#### 11.5.4.12 长期待摊费用

本集团将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备（参见附注 11.5.4.13）在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。

#### 11.5.4.13 长期资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资
- 长期待摊费用等

本集团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。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 11.5.4.15）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

#### 11.5.4.14 递延所得税资产与递延所得税负债

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应纳税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团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，则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，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

#### 11.5.4.15 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

#### 11.5.4.16 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

#### 11.5.4.17 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 11.5.4.7(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 租金收入

租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。

(2) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

#### 11.5.4.18 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

#### 11.5.4.19 费用

##### 管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬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逐日确认。

#### 11.5.4.20 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团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，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人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；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁，本集团选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注11.5.4.17所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

##### (1) 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。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。

#### 11.5.4.21 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，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。

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

#### 11.5.4.22 基金的收益分配政策

在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

#### 11.5.4.23 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

#### 11.5.4.24 其他重要的会计政策和会计估计

##### (1) 可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA) 需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 当期购买不动产项目等资本性支出；
- 不动产项目资产的公允价值变动损益 (包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益)；
- 不动产项目资产减值准备的变动；
- 不动产项目资产的处置利得或损失；
- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出 (如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；
- 其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

#### 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

本基金在本报告期末发生重大会计政策变更。

#### 11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生重大会计估计变更。

#### 11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期末发生重大会计差错更正。

#### 11.5.6 税项

##### (1) 本基金适用税项

根据财税字[1998]55号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号文《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》(以下简称“财税[2016]36号”)、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]140号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(以下简称“财税[2016]140号”)、财税[2017]2号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税[2017]2号”)、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税[2017]56号”)、财政部、税务总局公告2022年第3号《关于基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告2022年第3号”)、财税[2025]4号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关税务法规和实务操作,本基金适用的主要税项列示如下:

- (a) 对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收,按现行税收法律法规的规定执行。
- (b) 对证券投资基金从证券市场中取得的收入,包括买卖债券的差价收入,债券的利息收入及其他收入,暂不征收企业所得税。
- (c) 资管产品管理人(以下称管理人)运营资管产品过程中发生的增值税应税行为,以管理人为增值税纳税人,暂适用简易计税方法,按照3%的征收率缴纳增值税。
- (d) 证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税;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,对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券(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;同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

- (e) 对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。
  - (f) 个人投资者从基金分配中获得的企业债券的利息收入，由发行债券的企业代扣代缴20%的个人所得税，基金向个人投资者分配利息时，不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入，暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集基础设施证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。
  - (g) 对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入，应并入企业的应纳税所得额，征收企业所得税。
  - (h) 对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入，在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前，暂不征收个人所得税。
  - (i) 对基金运营过程中缴纳的增值税，应按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。
- (2) 专项计划适用税项
- (a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。
  - (b) 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，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。
  - (c) 金融商品持有期间(含到期)利息(保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等)收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间(含到期)取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。
  - (d) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2025 年 12 月 31 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。
  - (e) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，按照资管产品管理人所在地适用的城市维护建设税税率，计算缴纳城市维护建设税。
  - (f) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，应按照资管产品管理人所在地适用的费率计算缴纳教育费附加、地方教育附加。

(g) 专项计划转让项目公司股权,需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3) 各项目公司主要税种及税率

税种	计税依据
增值税	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额,销项税额按根据税法规定计算的销售额和以下增值税适用税率计算: <ul style="list-style-type: none"><li>•不动产经营租赁服务,按照5%的征收率简易征收</li><li>•提供物业管理服务,税率为6%</li><li>•提供停车场经营管理服务,税率为9%</li></ul>
企业所得税	本基金及专项计划暂不征收企业所得税。安恬投资及中京电子、张润置业的企业所得税税率为25%。
城市维护建设税	实际缴纳的增值税的7%或5%。
教育费附加	实际缴纳的增值税的3%。
地方教育费附加	实际缴纳的增值税的2%。
城镇土地使用税	每年每平方米1-6元。
房产税	房产原值一次减除30%后的余值的1.2%。

## 11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

### 11.5.7.1 货币资金

#### 11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
银行存款	121,319,794.32	136,265,592.18
小计	121,319,794.32	136,265,592.18
减：减值准备	-	-
合计	121,319,794.32	136,265,592.18

#### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
活期存款	121,319,672.88	136,262,897.78
其他存款	-	-
应计利息	121.44	2,694.40
小计	121,319,794.32	136,265,592.18
减：减值准备	-	-
合计	121,319,794.32	136,265,592.18

#### 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

本集团于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

### 11.5.7.2 应收账款

#### 11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	10,271,179.99	13,179,662.48
1 - 2年	-	-
2 - 3年	-	-
3年以上	-	-
小计	10,271,179.99	13,179,662.48
减：坏账准备	-	-
合计	10,271,179.99	13,179,662.48

#### 11.5.7.2.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

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	3,197,753.18	31.13	-	3,197,753.18
租户 2	1,856,911.59	18.08	-	1,856,911.59
租户 3	1,007,828.03	9.81	-	1,007,828.03
租户 4	545,295.64	5.31	-	545,295.64
租户 5	423,953.03	4.13	-	423,953.03
合计	7,031,741.47	68.46	-	7,031,741.47

11.5.7.3 投资性房地产

11.5.7.3.1 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	3,057,180,920.21	-	-	3,057,180,920.21
2.本期增加金额	1,030,899.69	-	-	1,030,899.69
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\ 在建工程转入	-	-	-	-
因收购不动产项 目而增加	-	-	-	-
其他原因增加	1,030,899.69	-	-	1,030,899.69
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	3,058,211,819.90	-	-	3,058,211,819.90
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	419,480,306.17	-	-	419,480,306.17
2.本期增加金额	148,116,397.60	-	-	148,116,397.60
本期计提	144,507,553.24	-	-	144,507,553.24
存货\固定资产\ 在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	3,608,844.36	-	-	3,608,844.36
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	567,596,703.77	-	-	567,596,703.77
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	-	-	-	-

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
在建工程转入				
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,490,615,116.13	-	-	2,490,615,116.13
2.期初账面价值	2,637,700,614.04	-	-	2,637,700,614.04

注：截至2025年12月31日，张江光大园剩余折旧及摊销年限：10.82年；张润大厦剩余折旧及摊销年限：28.64年。

#### 11.5.7.3.2 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积 (平方米)	报告期租金收入
张江光大园	上海市浦东新区盛夏路 500 弄 1-7 号	50,947.31	62,415,683.83
张润置业	上海市浦东新区盛夏 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号	60,534.05	65,945,415.10

注：本集团持有的投资性房地产均采用成本计量模式。

#### 11.5.7.4 固定资产

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
固定资产	77,801.70	102,377.47
固定资产清理	-	-
合计	77,801.70	102,377.47

11.5.7.4.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	2025年12月31日			
	自有物业改良支出	其他设备	电子设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	141,774.74	39,557.96	164,259.56	345,592.26
2.本期增加金额	-	-	9,626.53	9,626.53
购置	-	-	9,626.53	9,626.53
因收购不动产项目而增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	141,774.74	39,557.96	173,886.09	355,218.79
二、累计折旧				
1.期初余额	141,774.74	28,048.36	73,391.69	243,214.79
2.本期增加金额	-	2,786.16	31,416.14	34,202.30
本期计提	-	2,786.16	31,416.14	34,202.30
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.期末余额	141,774.74	30,834.52	104,807.83	277,417.09
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	-	8,723.44	69,078.26	77,801.70
2.期初账面价值	-	11,509.60	90,867.87	102,377.47

11.5.7.5 无形资产

11.5.7.5.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	软件与系统	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	147,327.77	147,327.77
2. 本期增加金额	-	-
购置	-	-
内部研发	-	-
因收购不动产项目而增加	-	-
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	147,327.77	147,327.77
二、累计摊销		
1. 期初余额	111,827.70	111,827.70
2. 本期增加金额	35,500.07	35,500.07
本期计提	35,500.07	35,500.07
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	147,327.77	147,327.77
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
本期计提	-	-
其他原因增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
其他原因减少	-	-
4. 期末余额	-	-

项目	软件与系统	合计
四、账面价值		
1. 期末账面价值	-	-
2. 期初账面价值	35,500.07	35,500.07

#### 11.5.7.6 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 11.5.7.6.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	2025年12月31日		2024年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
可抵扣亏损	1,407,283.20	351,820.80	1,193,142.36	298,285.59
合计	1,407,283.20	351,820.80	1,193,142.36	298,285.59

##### 11.5.7.6.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	2025年12月31日		2024年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	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	-	-	-	-
公允价值变动	-	-	-	-
租赁产生的税会差异	8,156,193.80	2,039,048.45	10,895,340.92	2,723,835.23
合计	8,156,193.80	2,039,048.45	10,895,340.92	2,723,835.23

##### 11.5.7.6.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	2025年12月31日			
	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延 所得税资产或 负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延 所得税资产或 负债期初余额
递延所得税资产	351,820.80	-	298,285.59	-
递延所得税负债	351,820.80	1,687,227.65	298,285.59	2,425,549.64

11.5.7.6.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	57,263,675.00	72,343,042.12
合计	57,263,675.00	72,343,042.12

11.5.7.6.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	2025年12月31日	2024年12月31日	备注
2026年	6,285,402.93	6,285,402.93	
2027年	20,346,642.59	20,346,642.59	
2028年	17,248,147.01	37,048,590.07	
2029年	8,662,406.52	8,662,406.53	
2030年	4,721,075.95	-	
合计	57,263,675.00	72,343,042.12	

11.5.7.7 其他资产

11.5.7.7.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
预付款项	576,722.25	487,914.22
其他流动资产	449,646.55	452,205.87
其他应收款	67,636.72	1,225,673.12
其他非流动资产	1,694,658.76	1,694,658.76
合计	2,788,664.28	3,860,451.97

### 11.5.7.7.2 预付账款

#### 11.5.7.7.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	576,722.25	487,914.22
1 - 2年	-	-
合计	576,722.25	487,914.22

### 11.5.7.7.3 其他应收款

#### 11.5.7.7.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	67,636.72	1,225,673.12
1 - 2年	-	-
合计	67,636.72	1,225,673.12

### 11.5.7.8 应付账款

#### 11.5.7.8.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应付工程款	2,303,026.21	1,959,311.09
应付代理费	-	-
合计	2,303,026.21	1,959,311.09

11.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	2025年12月31日	2024年12月31日
增值税	2,940,008.83	3,068,004.00
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	165,053.77	171,349.73
教育费附加	89,724.38	92,657.68
房产税	2,286,420.45	2,286,420.45
土地使用税	32,032.88	32,032.88
地方教育附加	59,816.24	61,771.78
印花税	69,226.65	82,606.19
合计	5,642,283.20	5,794,842.71

11.5.7.10 合同负债

11.5.7.10.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
预收物业管理费	1,604,972.07	1,850,663.69
预收电力增容款	-	766.71
合计	1,604,972.07	1,851,430.40

11.5.7.11 其他负债

11.5.7.11.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
预收款项	27,444,347.51	25,476,059.34
其他应付款	48,846,794.93	53,625,795.88
其他流动负债	280,000.00	160,000.00
合计	76,571,142.44	79,261,855.22

11.5.7.11.2 预收款项

11.5.7.11.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
预收经营性物业出租款	27,243,247.51	25,272,848.91
预收车位出租款	81,100.00	103,210.43
预收广告费出租款	120,000.00	100,000.00
合计	27,444,347.51	25,476,059.34

11.5.7.11.3 其他应付款

11.5.7.11.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	2025年12月31日	2024年12月31日
押金及保证金	42,297,477.61	44,939,027.13
应付运营管理费	2,709,225.14	4,705,319.52
其他	3,840,092.18	3,981,449.23
合计	48,846,794.93	53,625,795.88

11.5.7.11.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	2025年 12月31日余额	未偿还或 结转的原因
租户6	5,866,657.68	押金保证金
租户7	4,336,338.06	押金保证金
租户8	4,318,758.27	押金保证金
租户9	2,398,192.94	押金保证金
租户10	2,297,693.25	押金保证金
合计	19,217,640.20	

11.5.7.12 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额 (份)	账面金额
上年度末	960,326,121.00	960,326,121.00
本期认购	-	-
本期赎回 (以“-”号填列)	-	-
本期末	960,326,121.00	960,326,121.00

11.5.7.13 资本公积

单位：人民币元

项目	2025 年			
	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
资本溢价	2,087,353,885.20	-	-	2,087,353,885.20
合计	2,087,353,885.20	-	-	2,087,353,885.20

11.5.7.14 未分配利润

单位：人民币元

项目	2025 年		
	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-352,098,880.77	-	-352,098,880.77
本期利润	-42,787,804.65	-	-42,787,804.65
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	-120,002,285.09	-	-120,002,285.09
本期末	-514,888,970.51	-	-514,888,970.51

11.5.7.15 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	2025 年			2024 年		
	中京电子	张润置业	合计	中京电子	张润置业	合计
<b>营业收入</b>						
经营性租赁收入	62,415,683.83	65,945,415.10	128,361,098.93	62,537,957.55	59,313,804.05	121,851,761.60
物业管理费收入	8,476,408.04	-	8,476,408.04	7,907,644.27	-	7,907,644.27
车位收入	1,180,151.68	2,309,634.14	3,489,785.82	1,154,287.74	2,053,920.25	3,208,207.99
其他收入	343,516.38	16,561.07	360,077.45	533,148.71	653,369.41	1,186,518.12
<b>合计</b>	<b>72,415,759.93</b>	<b>68,271,610.31</b>	<b>140,687,370.24</b>	<b>72,133,038.27</b>	<b>62,021,093.71</b>	<b>134,154,131.98</b>
<b>营业成本</b>						
投资性房地产折旧及摊销	96,922,595.77	51,193,801.83	148,116,397.60	96,266,499.68	50,897,670.98	147,164,170.66
外包服务支出	2,288,865.00	-	2,288,865.00	2,437,950.49	-	2,437,950.49
物业管理支出	2,165,997.61	-	2,165,997.61	2,089,558.80	-	2,089,558.80
工程维修支出	3,406,144.12	878,205.32	4,284,349.44	3,444,855.24	4,383,458.87	7,828,314.11
其他支出	795,863.49	-	795,863.49	1,261,242.57	20,000.00	1,281,242.57
<b>合计</b>	<b>105,579,465.99</b>	<b>52,072,007.15</b>	<b>157,651,473.14</b>	<b>105,500,106.78</b>	<b>55,301,129.85</b>	<b>160,801,236.63</b>

11.5.7.16 投资收益

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
其他投资收益	-	24,382,410.65
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>24,382,410.65</b>

注：系本基金上期确认的自原始权益人上海张江（集团）有限公司及上海张江集成电路产业区开发有限公司处获得的退租损失补偿金收益。

11.5.7.17 税金及附加

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
增值税	3,527,381.04	3,109,520.27
城市维护建设税	552,657.99	518,760.01
教育费附加	518,845.20	486,111.59
房产税	9,145,681.80	9,145,681.80
土地使用税	128,131.52	128,131.52
印花税	136,165.52	117,347.58
合计	14,008,863.07	13,505,552.77

11.5.7.18 销售费用

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
营销活动费	99,244.83	93,782.02
合计	99,244.83	93,782.02

11.5.7.19 管理费用

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
运营管理费	7,805,726.04	10,181,940.50
固定资产折旧和无形资产摊销	69,702.37	99,460.16
其他	1,034,344.12	349,238.28
合计	8,909,772.53	10,630,638.94

注：本期内，本基金的运营管理费为运营管理机构固定管理费人民币 5,643,190.58 元，浮动管理费人民币 4,838,750.38 元。根据与运营管理机构签署的运营备忘录，运营管理机构自愿放弃运营管理协议项下 2024 年第四季度的固定管理费和浮动管理费，所放弃的管理费将优先用于支持项目的招商租赁、物业资产推广和复原改造等运营提升相关工作的合理支出。本报告期冲回前期已计提的 2024 年第四季度的固定管理费 1,445,415.51 元，浮动管理费 1,230,799.41 元。

运营管理费的具体计算方法如下：

(1) 固定管理费：每日应计提的固定管理费，计算公式为  $H1 = E \times P1 \times 0.4\% \div \text{当年天数}$

①E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和）；

②P1=评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。P1 值的最终取值以相关协议约定为准。

(2) 浮动管理费：

浮动管理费 (F) 的计算方法如下： $F = F1 + F2$

其中：

1) F 为本基金每年应计提的浮动管理费

2) F1 为运营管理物业资产张江光大园每年应支付的浮动管理费，最低为 0，不得为负，其计算公式如下：

$F1 = \text{Max} \left[ \left( \text{首发项目张江光大园之物业资产运营收入回收期内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额} \right), 0 \right] \times 10\% + \text{上一自然年度首发项目张江光大园的物业资产运营收入总额} \times 4\% - E \times P1 \times 0.2\% \times \frac{\text{该物业资产运营收入回收期实际天数}}{\text{当年总天数}}$ 。

其中，E、P1 定义同上。

3) F2 为运营管理扩募项目张润大厦每年应支付的浮动管理费，最低为 0，不得为负，其计算公式如下：

$F2 = \text{Max} \left[ \left( \text{扩募项目张润大厦之物业资产运营收入回收期内实际收到的物业资产运营净收入} - \text{该物业资产运营收入回收期对应目标金额} \right), 0 \right] \times 10\% + \text{对应期间扩募项目张润大厦的物业资产运营收入总额} \times 7.5\%$ 。本报告期内按约定扣减了运营管理机构当期以张润大厦项目运营收入总额为基数计算的费用金额的 10%。

#### 11.5.7.20 营业外收入

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
非流动资产报废利得合计	-	477.88
其中：固定资产报废利得	-	477.88
无形资产报废利得	-	-
政府补助	-	-
违约赔偿收入	534,314.17	2,311,156.55
其他	-	3,396.56
合计	534,314.17	2,315,030.99

11.5.7.21 所得税费用

11.5.7.21.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-738,321.99	1,565,135.46
合计	-738,321.99	1,565,135.46

11.5.7.21.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	2025 年
利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-43,526,126.64
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	-27,234,511.27
调整以前期间所得税的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,322,241.86
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	21,173,947.42
合计	-738,321.99

11.5.7.22 现金流量表附注

11.5.7.22.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
收到租赁保证金	4,873,802.26	14,411,779.82
收到违约赔偿金	-	-
其他	16,395,499.40	13,109,653.70
合计	21,269,301.66	27,521,433.52

11.5.7.22.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
返还租赁保证金	7,388,583.14	3,803,829.05
支付运营和管理费用	13,688,273.06	9,273,130.20
其他	14,511,659.57	17,473,470.86
合计	35,588,515.77	30,550,430.11

11.5.7.22.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
其他	-	30,532,160.83
合计	-	30,532,160.83

注：系本基金上期自原始权益人上海张江（集团）有限公司及上海张江集成电路产业区开发有限公司处收到的退租损失补偿金。

11.5.7.23 现金流量表补充资料

11.5.7.23.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-42,787,804.65	-28,754,563.72
加：信用减值损失	-	-
固定资产折旧	34,202.30	33,882.93
长期待摊费用摊销	-	-
投资性房地产折旧	148,116,397.60	147,164,170.66
无形资产摊销	35,500.07	65,577.23
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-	-
投资收益	-	-24,382,410.65
财务费用	-	-
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-738,321.99	1,565,135.45
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-3,977,697.19	6,127,184.71
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	4,510,190.94	1,748,359.62
经营活动产生的现金流量净额	105,192,467.08	103,567,336.23
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	121,319,672.88	136,262,897.78
减：现金的期初余额	136,262,897.78	187,353,437.03
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	-14,943,224.90	-51,090,539.25

#### 11.5.7.23.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

#### 11.5.7.23.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	2025年	2024年
一、现金	121,319,672.88	136,262,897.78
其中：可随时用于支付的银行存款	121,319,672.88	136,262,897.78
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	121,319,672.88	136,262,897.78
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	-	-

#### 11.5.8 合并范围的变更

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	
国君资管张江光大园 资产支持专项计划	上海	上海	投资载体	100.00	-	通过设立取得
华安资产张润大厦 资产支持专项计划	上海	上海	投资载体	100.00	-	通过设立取得
安恬投资	上海	上海	投资管理	-	100.00	通过收购取得
中京电子	上海	上海	园区租赁、物业管理	-	100.00	通过收购取得
张润置业	上海	上海	园区租赁、物业管理	-	100.00	通过收购取得

#### 11.5.10 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

##### 11.5.10.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的承诺事项。

##### 11.5.10.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

##### 11.5.10.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本集团没有需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

#### 11.5.11 关联方关系

关联方名称	与本基金的关系
华安基金管理有限公司（“华安基金”）	基金管理人、基金销售机构
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、基金销售机构
上海国泰海通证券资产管理有限公司（“国泰海通资管”）	资产支持证券管理人
华安未来资产管理（上海）有限公司（“华安资产”）	资产支持证券管理人、基金管理人的全资子公司
上海集挚咨询管理有限公司	运营管理机构
上海张江集成电路产业区开发有限公司（“张江集电”）	基金份额持有人、原始权益人
国泰海通证券股份有限公司（“国泰海通”）	基金管理人的股东

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。

#### 11.5.12 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

##### 11.5.12.1 关联采购与销售情况

###### 11.5.12.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	2025年12月31日	2024年12月31日
物业管理支出	上海集挚咨询管理有限公司	2,295,957.44	2,244,578.62
合计		2,295,957.44	2,244,578.62

##### 11.5.12.2 关联租赁情况

###### 11.5.12.2.1 作为出租方

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	2025年12月31日	2024年12月31日
租赁收入	上海集挚咨询管理有限公司	457,892.59	132,431.45
合计		457,892.59	132,431.45

##### 11.5.12.3 通过关联方交易单元进行的交易

###### 11.5.12.3.1 债券交易

无。

###### 11.5.12.3.2 债券回购交易

无。

11.5.12.3.3 应支付关联方的佣金  
无。

11.5.12.4 关联方报酬

11.5.12.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
当期发生的基金应支付的管理费	11,909,172.40	14,499,699.44
其中：固定管理费	8,301,221.43	10,103,954.43
浮动管理费	3,607,950.97	4,395,745.01
其中：支付销售机构的客户维护费	1,005.28	1,085.37

注：基金管理人（华安基金管理有限公司）：每日固定管理费计算方式为  $H = H1 + H2$ ，  
 $H1 = E \times P1 \times 0.1\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），P1=评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。  
 $H2 = E \times P2 \times 0.12\% \div \text{当年天数}$ ，P2 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。

资产支持证券管理人（上海国泰海通证券资产管理有限公司）：每日固定管理费  $H1 = E \times P1 \times 0.05\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），P1=评估机构对首发项目张江光大园最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。

资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费：  
 $H2 = E \times P2 \times 0.03\% \div \text{当年天数}$ ，E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（本次扩募验资报告出具日起至扩募验资报告出具日后第一次披露年未经审计的基金净资产前，为本基金于本次扩募验资报告出具日前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额（含募集期利息）之和），P2 为评估机构对扩募项目张润大厦最近一期的评估值/评估机构对不动产基金项下全部不动产项目最近一期的评估值之和。

运营管理机构(上海集挚咨询管理有限公司)：收取固定管理费和浮动管理费。具体的计算方式参见附注 11.5.7.19。

#### 11.5.12.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	2025 年	2024 年
当期发生的基金应支付的托管费	273,564.80	287,773.09

注：按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产(本次扩募验资报告出具日至扩募后第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金于本次扩募前最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产与本次扩募募集资金金额(含募集期利息)之和)的0.01%年费率收取托管费。

11.5.12.5 与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易  
无。

#### 11.5.12.6 各关联方投资本基金的情况

##### 11.5.12.6.1 报告期内基金管理人运用自有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年1月1日至 2024年12月31日
期初持有的基金份额	9,507,734.00	7,811,813.00
期间申购/买入总份额	-	1,695,921.00
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	739,044.00	-
期末持有的基金份额	8,768,690.00	9,507,734.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例 (%)	0.91	0.99

## 11.5.12.6.2 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	2025年						
	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 出卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
上海张江集成电路产业区开发有限公司	119,048,917.00	12.40%	-	-	-	119,048,917.00	12.40%
国泰海通证券股份有限公司	51,508,611.00	5.37%	12,867,974.00	-	39,886,570.00	24,490,015.00	2.55%
陈浩杰	14.00	0.00%	-	-	-	14.00	0.00%
赵婧	14.00	0.00%	-	-	-	14.00	0.00%
合计	170,557,556.00	17.77%	12,867,974.00	-	39,886,570.00	143,538,960.00	14.95%

份额单位：份

关联方名称	2024年						
	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 出卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
上海张江集成电路产业区开发有限公司	119,048,917.00	12.40%	-	-	-	119,048,917.00	12.40%
国泰君安证券股份有限公司	57,018,167.00	5.93%	15,690,995.00	-	21,200,551.00	51,508,611.00	5.37%
陈浩杰	14.00	0.00%	-	-	-	14.00	0.00%
赵婧	14.00	0.00%	-	-	-	14.00	0.00%
合计	176,067,112.00	18.33%	15,690,995.00	-	21,200,551.00	170,557,556.00	17.77%

11.5.12.7 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	2025 年		2024 年	
	期末余额	当年利息收入	期末余额	当年利息收入
招商银行	121,305,510.70	1,102,523.03	136,251,218.77	1,876,467.24

11.5.12.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华安基金	3,002,417.46	3,164,469.44
其他负债	上海集挚咨询管理有限公司	2,893,012.90	4,889,198.30
应付管理人报酬	国泰海通资管	700,850.94	721,983.19
应付管理人报酬	华安资产	496,035.96	95,858.00
应付托管费	招商银行	273,564.80	287,773.09
合计		7,365,882.06	9,159,282.02

11.5.14 期末基金持有的流通受限证券

11.5.14.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

11.5.14.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.14.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.14.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.15 收益分配情况

### 11.5.15.1 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	2025-04-17	2025-04-17	0.6248	60,001,141.19	99.98	除息日：场外：2025 年 4 月 17 日；场内：2025 年 4 月 18 日
2	2025-09-18	2025-09-18	0.6248	60,001,143.90	99.99	除息日：场外：2025 年 9 月 18 日；场内：2025 年 9 月 19 日
合计				120,002,285.09		

### 11.5.16 金融工具风险及管理

#### 11.5.16.1 信用风险

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

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

本基金的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金的信用风险较低。

#### 11.5.16.2 流动性风险

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

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

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

#### 11.5.16.3 市场风险

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

本基金的基金管理人认为市场风险对于本基金的经营影响不重大。

#### 11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

于2025年12月31日，本基金无有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

#### 11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

##### 11.5.18.1 货币资金

###### 11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	470,247.72	459,093.94
其他货币资金	-	-
小计	470,247.72	459,093.94
减：减值准备	-	-
合计	470,247.72	459,093.94

###### 11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
活期存款	470,197.45	457,866.61
应计利息	50.27	1,227.33
小计	470,247.72	459,093.94
减：减值准备	-	-
合计	470,247.72	459,093.94

###### 11.5.18.1.3 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

本基金于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.18.2 长期股权投资

11.5.18.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	2025年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
专项计划	3,047,680,000.00	216,927,312.06	2,830,752,687.94

单位：人民币元

	2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
专项计划	3,047,680,000.00	-	3,047,680,000.00

11.5.18.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	2025年					
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
专项计划	3,047,680,000.00	-	-	3,047,680,000.00	216,927,312.06	216,927,312.06

## 补充材料

2025 年度

### 可供分配金额计算过程

项目	金额
<b>本期合并净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>-42,787,804.65</b>
本期折旧和摊销	148,186,099.97
本期利息支出	-
本期所得税费用	-738,321.99
<b>本期税息折旧及摊销前利润</b>	<b>104,659,973.33</b>
调增项	
1. 应收项目的减少	4,630,312.33
2. 预留支出	4,783,527.81
3. 所得税调整	738,321.99
调减项	
1. 购买不动产项目等资本性支出	-1,030,899.68
2. 应付项目的减少	-1,095,581.28
<b>合计</b>	<b>112,685,654.50</b>

注 1：上述金额仅供了解本基金期间运作情况，并不代表最终实际分配的收益情况。在符合有关基金分配条件的前提下，基金管理人将综合考虑基础设施项目公司经营情况和持续发展等因素调整可供分配金额的分配比例，并满足将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者的法定要求，实际分配情况届时以管理人公告为准。

注 2：预留支出调整项包含调增与租赁调整相关的改造开支等；以及调减租赁佣金、应付管理费 etc 未来合理支出的预留。