

**华安外高桥仓储物流封闭式基础设施
证券投资基金
2024年12月12日（基金合同生效日）至
2024年12月31日及2025年度
审计报告**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-4
11.1 资产负债表	1-3
11.2 利润表	4-5
11.3 现金流量表	6-7
11.4 股东权益变动表	8-11
11.5 财务报表附注	12-58

审计报告

致同审字（2026）第 310A005082 号

华安外高桥仓储物流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

我们审计了华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华安外高桥 REIT”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 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企业会计准则和财务报表附注 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（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了华安外高桥 REIT 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况、自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求（如适用），我们独立于华安外高桥 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

华安外高桥 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。其他信息包括华安外高桥 REIT2025 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。

五、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及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华安外高桥 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安外高桥 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安外高桥 REIT 的财务报告过程。

六、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，就可能导致对华安外高桥 REIT 的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外高桥 REIT 不能持续经营。

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

（6）就华安外高桥 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。



中国注册会计师

杨凯凯



中国注册会计师

陈树云



中国·北京

二〇二六年三月二十六日

11 年度财务报表

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产：			
货币资金	11.5.7.1	116,835,369.21	116,242,981.93
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	51,743.90	51,733.54
应收清算款			
应收利息			
应收股利			
应收申购款			
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	938,492,816.50	1,035,479,035.75
固定资产			
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他资产	11.5.7.4	3,708,453.41	5,195,702.86
资产总计		1,059,088,383.02	1,156,969,454.08

11 年度财务报表

11.1.1 合并资产负债表（续）

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款			
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	11.5.7.5	2,661,425.49	5,259,181.04
应付职工薪酬			
应付清算款			
应付赎回款			
应付管理人报酬		2,241,078.03	120,759.41
应付托管费		111,609.70	6,099.00
应付投资顾问费			
应交税费	11.5.7.6	3,702,183.32	5,159,354.82
应付利息			
应付利润			
合同负债			
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			
其他负债	11.5.7.7	17,679,353.30	29,232,749.63
负债合计		26,395,649.84	39,778,143.90
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.8	400,000,000.00	400,000,000.00
资本公积	11.5.7.9	716,000,000.00	716,000,000.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	11.5.7.10	-83,307,266.82	1,191,310.18
所有者权益合计		1,032,692,733.18	1,117,191,310.18
负债和所有者权益总计		1,059,088,383.02	1,156,969,454.08

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.5817 元，基金份额总额 400,000,000 份。

11 年度财务报表

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.17.1	2,136,890.29	121,781.22
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	11.5.17.2	1,032,568,912.16	1,116,000,000.00
其他资产			
资产总计		1,034,705,802.45	1,116,121,781.22
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		1,771,459.57	97,583.40
应付托管费		111,609.70	6,099.00
应付投资顾问费			
应交税费			
应付利息			
应付利润			
其他负债		130,000.00	10,000.00
负债合计		2,013,069.27	113,682.40
所有者权益：			
实收基金		400,000,000.00	400,000,000.00
资本公积		716,000,000.00	716,000,000.00
其他综合收益			
未分配利润		-83,307,266.82	8,098.82
所有者权益合计		1,032,692,733.18	1,116,008,098.82
负债和所有者权益总计		1,034,705,802.45	1,116,121,781.22

11 年度财务报表

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年度

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年度	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期 间
一、营业总收入		77,713,939.92	4,609,303.81
1.营业收入	11.5.7.11	77,494,119.07	4,229,080.31
2.利息收入		219,608.37	380,223.50
3.投资收益（损失以“-”号填列）			
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	11.5.7.12	212.48	
8.其他业务收入			
二、营业总成本		115,403,060.15	2,881,758.35
1.营业成本	11.5.7.11	61,337,740.65	2,234,754.57
2.利息支出			
3.税金及附加	11.5.7.13	10,753,646.24	448,197.92
4.销售费用			
5.管理费用	11.5.7.14	1,000.00	
6.研发费用			
7.财务费用	11.5.7.15	1,006.40	807.80
8.管理人报酬		2,232,219.55	120,759.41
9.托管费		111,609.70	6,099.00
10.投资顾问费			
11.信用减值损失	11.5.7.16	-10.36	-5,824.35
12.资产减值损失	11.5.7.17	40,465,393.17	
13.其他费用	11.5.7.18	500,454.80	76,964.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-37,689,120.23	1,727,545.46
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-37,689,120.23	1,727,545.46
减：所得税费用	11.5.7.19	1,709,455.54	536,235.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,398,575.77	1,191,310.18
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,398,575.77	1,191,310.18
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		-39,398,575.77	1,191,310.18

11 年度财务报表

11.2.2 个别利润表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年度

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年度	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间
一、收入		47,233,545.23	121,781.22
1.利息收入		9,665.96	121,781.22
2.投资收益（损失以“-”号填列）		47,223,879.27	
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		85,448,909.64	113,682.40
1.管理人报酬		1,785,777.10	97,583.40
2.托管费		111,609.70	6,099.00
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		83,431,087.84	
7.税金及附加			
8.其他费用		120,435.00	10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-38,215,364.41	8,098.82
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-38,215,364.41	8,098.82
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-38,215,364.41	8,098.82

11 年度财务报表

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年度

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年度	上年度可比期间 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日止期间
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		76,271,815.43	13,689,557.02
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		219,410.13	649,387.30
6.收到的税费返还			
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20	8,113,419.08	
经营活动现金流入小计		84,604,644.64	14,338,944.32
8.购买商品、接受劳务支付的现金		8,032,664.25	
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		2,250.00	
13.支付的各项税费		18,699,312.19	
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20	12,178,227.93	67,771.80
经营活动现金流出小计		38,912,454.37	67,771.80
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.21	45,692,190.27	14,271,172.52
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现			
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
17.收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现			
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,114,000,000.00
20.支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			1,114,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-1,114,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金			
22.取得借款收到的现金			
23.收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
24.赎回支付的现金			
25.偿还借款支付的现金			
26.偿付利息支付的现金			
27.分配支付的现金		45,100,001.23	
28.支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		45,100,001.23	
筹资活动产生的现金流量净额		-45,100,001.23	
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	11.5.7.21	592,189.04	-1,099,728,827.48
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.21	116,242,972.49	1,215,971,799.97
六、期末现金及现金等价物余额	11.5.7.21	116,835,161.53	116,242,972.49

11 年度财务报表

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年度

单位：人民币元

项目	附 注 号	本 期 2025 年度	上 年 度 可 比 期 间 2024 年 12 月 12 日 （ 基 金 合 同 生 效 日 ） 至 2024 年 12 月 31 日 止 期 间
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		47,223,879.27	
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		9,467.72	121,771.78
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		47,233,346.99	121,771.78
8.取得不动产投资支付的现金			1,116,000,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额			
10.买入返售金融资产净增加额			
11.卖出回购金融资产款净减少额			
12.支付的各项税费			
13.支付其他与经营活动有关的现金		118,434.93	
经营活动现金流出小计		118,434.93	1,116,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额		47,114,912.06	-1,115,878,228.22
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		45,100,001.23	
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		45,100,001.23	
筹资活动产生的现金流量净额		-45,100,001.23	
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		2,014,910.83	-1,115,878,228.22
加：期初现金及现金等价物余额		121,771.78	1,116,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		2,136,682.61	121,771.78

11 年度财务报表

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年度

单位：人民币元

项目	本期 2025 年度							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	400,000,000.00		716,000,000.00				1,191,310.18	1,117,191,310.18
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	400,000,000.00		716,000,000.00				1,191,310.18	1,117,191,310.18
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）							-84,498,577.00	-84,498,577.00
（一）综合收益总额							-39,398,575.77	-39,398,575.77
（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							-45,100,001.23	-45,100,001.23
（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	400,000,000.00		716,000,000.00				-83,307,266.82	1,032,692,733.18

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：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年度

单位：人民币元

项目	上年度可比期间							
	2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	400,000,000.00		716,000,000.00					1,116,000,000.00
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）							1,191,310.18	1,191,310.18
（一）综合收益总额							1,191,310.18	1,191,310.18
（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								
（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								
三、本期期末余额	400,000,000.00		716,000,000.00				1,191,310.18	1,117,191,310.18

11 年度财务报表

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年度

单位：人民币元

项目	本期 2025 年度				
	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	400,000,000.00	716,000,000.00		8,098.82	1,116,008,098.82
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额	400,000,000.00	716,000,000.00		8,098.82	1,116,008,098.82
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）				-83,315,365.64	-83,315,365.64
（一）综合收益总额				-38,215,364.41	-38,215,364.41
（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				-45,100,001.23	-45,100,001.23
（四）其他综合收益结转留存收益					
（五）其他					
四、本期期末余额	400,000,000.00	716,000,000.00		-83,307,266.82	1,032,692,733.18

11 年度财务报表

11.4.2 个别所有者权益变动表（续）

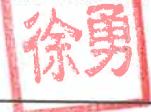
会计主体：华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金


本报告期：自 2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日及 2025 年度

单位：人民币元

项目	上年度可比期间				
	2024 年 12 月 12 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间				
	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、本期期初余额	400,000,000.00	716,000,000.00			1,116,000,000.00
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）				8,098.82	8,098.82
（一）综合收益总额				8,098.82	8,098.82
（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					
（四）其他综合收益结转留存收益					
（五）其他					
三、本期期末余额	400,000,000.00	716,000,000.00		8,098.82	1,116,008,098.82

本报告财务报表由下列负责人签署：


徐勇
基金管理人负责人


任志浩
主管会计工作负责人


董欣
会计机构负责人

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华安外高桥仓储物流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2024年11月20日的证监许可[2024]1623号文注册，由华安基金管理有限公司（以下简称“华安基金”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》及配套规则、《华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》和《华安外高桥仓储物流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。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为36年。本基金的管理人为华安基金，托管人为中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）。

本基金通过华安基金直销柜台和其他销售机构的销售网点共同销售。本基金募集期为2024年12月6日起至2024年12月11日。经向中国证监会备案，《华安外高桥仓储物流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2024年12月12日正式生效，基金合同生效日基金实收份额400,000,000.00份（含利息转份额零份），发行价格为人民币2.790元。该资金已由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具验资报告。

本基金首次投资的资产支持证券为华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），并通过持有专项计划全部份额，进而取得持有4处不动产项目所属的4家项目公司（以下简称“项目公司”或“子公司”）的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

本基金、专项计划及子公司（以下合称“本集团”，参见附注11.5.9）主要通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

11.5.2 会计报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础编制。

本集团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和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

监会颁布的《证券投资基金信息披露XBRL模板第3号<年度报告和中期报告>》以及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITS）运营操作指引（试行）》、《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

本集团财务报表符合财政部颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》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要求，真实、完整地反映了本集团2024年12月31日及2025年12月31日的合并财务状况和个别财务状况、自2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日止期间及2025年度的合并经营成果和个别经营成果、合并现金流量和个别现金流量及合并基金净值变动情况和个别基金净值变动情况。

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。本期财务报表的实际编制期间为自2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日止期间及自2025年1月1日至2025年12月31日止年度。

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。

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份额与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价；资本公积中的资本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。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。

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，其余部分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的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 外币业务和外币报表折算

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 11.5.4.16 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继计量

- 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

- 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；
- 《企业会计准则第14号——收入》定义合同资产；

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。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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。

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）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

-应收票据组合 1：银行承兑汇票

-应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

-应收账款组合 1：房地产业务形成的应收账款

-应收账款组合 2：其他业务形成的应收账款

对于划分为组合的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

-其他应收款组合 1：应收押金和保证金

-其他应收款组合 2：应收备用金

-其他应收款组合 3：应收房地产业务形成的其他款项

-其他应收款组合 4：应收其他业务形成的其他款项

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

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。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

-借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或

-金融资产逾期超过 90 天。

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或逾期等；
- 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，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

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 11.5.4.12。

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

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。本集团投资性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。

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见 11.5.4.12。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11.5.4.10 固定资产

（1）固定资产的确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率（%）
房屋、建筑物			
其中：框架结构—高层	45	5	2.11
框架结构—多层	25-35	5	3.80-2.71
框、钢混合结构—多层	30	5	3.17
钢结构—单层	20	5	4.75
专用机械设备	6-10	5	9.5-15.83
运输工具	5	5	19.00
办公及其他设备	3-5		20.00-33.33
固定资产装修	5		20.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注 11.5.4.12。

（4）每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

11.5.4.11 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

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。

（2）借款费用资本化期间

本集团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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

11.5.4.12 长期资产减值

本集团对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减

值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11.5.4.13 职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响

重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划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，企业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。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列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：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

11.5.4.14 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

11.5.4.15 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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，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。

11.5.4.16 公允价值计量

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。

本集团以公允价值计量的资产和负债包括：其他权益工具投资、其他非流动

金融资产等。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11.5.4.17 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。

11.5.4.18 收入

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。

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：

①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。

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

③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：

①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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，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）。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。

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

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房地产租赁

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或收款的证据已经取得时确认房地产租赁收入的实现。

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

（1）租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人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。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，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本集团作为出租人

本集团作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按租赁投资净额作为应收融资租赁款的

入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第23号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该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。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

11.5.4.21 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额

1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

11.5.4.22 基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式；在符合有关基金分配条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的90%以现金形式分配给投资者。若基金合同生效不满3个月可不进行收益分配；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。

11.5.5 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

本报告期不存在重要的会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本报告期不存在重要的会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本报告期不存在重要的前期差错更正。

11.5.6 税项

11.5.6.1 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]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号文《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”）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）资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，以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。

证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；

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。

(b) 对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

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。

(c) 基金取得的企业债券利息收入，应由发行债券的企业在向基金支付利息时代扣代缴20%的个人所得税。

(d) 对基金运营过程中缴纳的增值税，分别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。

11.5.6.2 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，对公开募集不动产投资信托基金（REITs）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) 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。

(c) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，分别按照资管产品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。

(d) 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。

11.5.6.3 各项目公司主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率（%）
增值税	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）	6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋的计税余值	1.2
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税额	2、3

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
库存现金		
银行存款	116,835,369.21	116,242,981.93
其他货币资金		
小计	116,835,369.21	116,242,981.93
减：减值准备		
合计	116,835,369.21	116,242,981.93

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
活期存款	116,835,161.53	116,242,972.49
定期存款		
其中：存款期限1—3个月		
其他存款		
应计利息	207.68	9.44
小计	116,835,369.21	116,242,981.93
减：减值准备		
合计	116,835,369.21	116,242,981.93

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	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	51,769.78	51,769.78
小计	51,769.78	51,769.78
减：坏账准备	25.88	36.24
合计	51,743.90	51,733.54

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.7.2.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	51,769.78	100.00	25.88	0.05	51,743.90
其中：房地产业务形成的应收账款	51,769.78	100.00	25.88	0.05	51,743.90
合计	51,769.78	100.00	25.88		51,743.90
类别	上年度末 2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	51,769.78	100.00	36.24	0.07	51,733.54
其中：房地产业务形成的应收账款	51,769.78	100.00	36.24	0.07	51,733.54
合计	51,769.78	100.00	36.24		51,733.54

11.5.7.2.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

11.5.7.2.4 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（%）
上海外高桥医药分销中心有限公司	51,769.78	25.88	0.05
合计	51,769.78	25.88	0.05

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.7.2.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024年12 月31日	本期变动金额				本期末 2025年12 月31日
		计 提	转回或收回	核 销	其 他 变 动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	36.24		-10.36			25.88
其中：房地产业务形成的应收账款	36.24		-10.36			25.88
合计	36.24		-10.36			25.88

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

单位：人民币元

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
上海外高桥医药分销中心有限公司	10.36	坏账比例变动	
合计	10.36		

11.5.7.2.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.2.7 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
上海外高桥医药分销中心有限公司	51,769.78	100.00	25.88	51,743.90
合计	51,769.78	100.00	25.88	51,743.90

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	525,906,710.99	511,558,271.96		1,037,464,982.95
2.本期增加金额				
外购				
存货\固定资产\在建				

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

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
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	525,906,710.99	511,558,271.96		1,037,464,982.95
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	1,014,603.94	971,343.26		1,985,947.20
2.本期增加金额	41,891,718.60	14,629,107.48		56,520,826.08
本期计提	41,891,718.60	14,629,107.48		56,520,826.08
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	42,906,322.54	15,600,450.74		58,506,773.28
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额	20,085,501.40	20,379,891.77		40,465,393.17
本期计提	20,085,501.40	20,379,891.77		40,465,393.17
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	20,085,501.40	20,379,891.77		40,465,393.17
四、账面价值				
1.期末账面价值	462,914,887.05	475,577,929.45		938,492,816.50
2.期初账面价值	524,892,107.05	510,586,928.70		1,035,479,035.75

11.5.7.4 其他资产

11.5.7.4.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
其他流动资产	2,859,262.63	4,534,662.08
预付账款	201,990.78	13,840.78
其他应收款	647,200.00	647,200.00

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
合计	3,708,453.41	5,195,702.86

11.5.7.4.2 预付账款

11.5.7.4.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	201,990.78	13,840.78
合计	201,990.78	13,840.78

11.5.7.4.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

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上海分公司	188,150.00	93.15	2025年12月30日	未摊销完毕
中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司	13,840.78	6.85	2025年9月11日	未摊销完毕
合计	201,990.78	100.00		

11.5.7.4.3 其他应收款

11.5.7.4.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内		647,200.00
1—2年	647,200.00	
小计	647,200.00	647,200.00
减：坏账准备		
合计	647,200.00	647,200.00

11.5.7.4.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
押金	647,200.00	647,200.00
小计	647,200.00	647,200.00
减：坏账准备		
合计	647,200.00	647,200.00

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.7.4.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

11.5.7.4.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.4.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
上海外高桥物业管理有限公司	647,200.00	100.00		647,200.00
合计	647,200.00	100.00		647,200.00

11.5.7.5 应付账款

11.5.7.5.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
工程款	1,490,065.75	2,698,779.98
运营管理费	1,171,359.74	2,560,401.06
合计	2,661,425.49	5,259,181.04

11.5.7.5.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.6 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
增值税	1,197,622.74	637,585.48
消费税		
企业所得税	526,333.97	2,600,734.10
个人所得税		2,250.00
城市维护建设税	59,881.15	31,879.28
教育费附加	59,881.15	31,879.28
房产税	1,732,505.26	1,732,505.26
土地使用税	120,837.68	120,837.68
土地增值税		
印花税	5,121.37	1,683.74
其他		
合计	3,702,183.32	5,159,354.82

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.7.7 其他负债

11.5.7.7.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收款项	2,435,240.16	3,622,331.43
其他应付款	14,834,113.14	25,600,418.20
其他负债	410,000.00	10,000.00
合计	17,679,353.30	29,232,749.63

11.5.7.7.2 预收款项

11.5.7.7.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预收租金	2,435,240.16	3,622,331.43
合计	2,435,240.16	3,622,331.43

11.5.7.7.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.7.3 其他应付款

11.5.7.7.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
押金及保证金	14,834,113.14	25,600,418.20
其他		
合计	14,834,113.14	25,600,418.20

11.5.7.7.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

11.5.7.8 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	400,000,000.00	400,000,000.00
本期末	400,000,000.00	400,000,000.00

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.7.9 资本公积

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
资本溢价	716,000,000.00			716,000,000.00
其他资本公积				
合计	716,000,000.00			716,000,000.00

11.5.7.10 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	1,191,310.18		1,191,310.18
本期利润	-39,398,575.77		-39,398,575.77
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	-45,100,001.23		-45,100,001.23
本期末	-83,307,266.82		-83,307,266.82

11.5.7.11 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日				合计
	上海外高桥联壹经济发展有限公司	上海外高桥联贰经济发展有限公司	上海外高桥联叁经济发展有限公司	上海外高桥联肆经济发展有限公司	
营业收入	19,675,140.36	23,383,174.38	18,269,273.71	16,166,530.62	77,494,119.07
租赁收入	19,675,140.36	23,383,174.38	18,269,273.71	15,998,777.59	77,326,366.04
其他收入				167,753.03	167,753.03
合计	19,675,140.36	23,383,174.38	18,269,273.71	16,166,530.62	77,494,119.07
营业成本	22,704,484.78	12,579,376.39	13,999,721.34	12,054,158.14	61,337,740.65
投资性房地产折旧	21,538,080.60	11,197,526.88	12,771,305.64	11,013,912.96	56,520,826.08
其他	1,166,404.18	1,381,849.51	1,228,415.70	1,040,245.18	4,816,914.57
合计	22,704,484.78	12,579,376.39	13,999,721.34	12,054,158.14	61,337,740.65

续

项目	上年度可比期间 2024年12月12日至2024年12月31日				合计
	上海外高桥联壹经济发展有限公司	上海外高桥联贰经济发展有限公司	上海外高桥联叁经济发展有限公司	上海外高桥联肆经济发展有限公司	
营业收入	1,104,300.09	1,224,109.00	972,035.17	928,636.05	4,229,080.31
租赁收入	1,104,300.09	1,224,109.00	972,035.17	928,636.05	4,229,080.31

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

项目	上年度可比期间				
	2024年12月12日至2024年12月31日				
合计	1,104,300.09	1,224,109.00	972,035.17	928,636.05	4,229,080.31
营业成本	675,425.73	529,557.95	536,433.07	493,337.82	2,234,754.57
投资性房地产折旧	611,579.45	459,282.65	479,230.43	435,854.67	1,985,947.20
其他	63,846.28	70,275.30	57,202.64	57,483.15	248,807.37
合计	675,425.73	529,557.95	536,433.07	493,337.82	2,234,754.57

11.5.7.12 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024 年12月31日
个税手续费返还	212.48	
合计	212.48	

11.5.7.13 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024 年12月31日
增值税	2,281,677.21	
消费税		
企业所得税		
个人所得税		
城市维护建设税	353,148.34	31,879.28
教育费附加	353,148.32	31,879.28
房产税	6,930,021.04	357,800.01
土地使用税	483,350.72	24,955.61
土地增值税		
印花税	352,300.61	1,683.74
其他		
合计	10,753,646.24	448,197.92

11.5.7.14 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024 年12月31日
物料消耗	1,000.00	
合计	1,000.00	

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.7.15 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024年12月31日
银行手续费	1,006.40	807.80
其他		
合计	1,006.40	807.80

11.5.7.16 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024年12月31日
债权投资减值损失		
应收账款坏账损失	-10.36	-5,824.35
其他应收款坏账损失		
其他		
合计	-10.36	-5,824.35

11.5.7.17 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024年12月31日
存货跌价损失		
投资性房地产减值损失	40,465,393.17	
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
持有待售资产减值损失		
其他		
合计	40,465,393.17	

11.5.7.18 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024年12月31日
审计费	290,000.00	

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

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12月12日至2024 年12月31日
信息披露费	120,000.00	10,000.00
评估费	90,000.00	
登记费		66,960.00
其他	454.80	4.00
合计	500,454.80	76,964.00

11.5.7.19 所得税费用

11.5.7.19.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024 年12月31日
当期所得税费用	1,709,455.54	536,235.28
递延所得税费用		
合计	1,709,455.54	536,235.28

11.5.7.19.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日
利润总额	-37,689,120.23
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	-23,640,182.10
调整以前期间所得税的影响	-0.02
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,452,184.22
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	20,897,453.44
合计	1,709,455.54

11.5.7.20 现金流量表附注

11.5.7.20.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024 年12月31日
收到押金	8,113,206.60	

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

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12月12日至2024 年12月31日
其他	212.48	
合计	8,113,419.08	

11.5.7.20.2 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1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至2024 年12月31日
支付运营管理费	6,007,472.75	
其他	6,170,755.18	67,771.80
合计	12,178,227.93	67,771.80

11.5.7.21 现金流量表补充资料

11.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至 2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-39,398,575.77	1,191,310.18
加：信用减值损失	-10.36	-5,824.35
资产减值损失	40,465,393.17	
固定资产折旧	56,520,826.08	1,985,947.20
投资性房地产折旧		
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填 列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填 列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-” 号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-” 号填列）		

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

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12月12日至 2024年12月31日
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）	1,487,051.21	7,644,328.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-13,382,494.06	3,455,411.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	45,692,190.27	14,271,172.52
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	116,835,161.53	116,242,972.49
减：现金的期初余额	116,242,972.49	1,215,971,799.97
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	592,189.04	-1,099,728,827.48

11.5.7.21.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

11.5.7.21.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至 2024年12月31日
一、现金	116,835,161.53	116,242,972.49
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	116,835,161.53	116,242,972.49
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	116,835,161.53	116,242,972.49
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		

11.5.7.22 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00		通过设立取得
上海外高桥联壹经济发展有限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00	通过收购取得
上海外高桥联贰经济发展有限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00	通过收购取得
上海外高桥联叁经济发展有限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00	通过收购取得
上海外高桥联肆经济发展有限公司	上海	上海	仓储物流业		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

无。

11.5.10.2 或有事项

无。

11.5.10.3 资产负债表日后事项

无。

11.5.11 关联方关系

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

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

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

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

11.5.11.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华安基金管理有限公司（“华安基金”）	基金管理人、基金销售机构
中国建设银行股份有限公司（“建设银行”）	基金托管人
国泰海通证券股份有限公司（“国泰海通”）	基金管理人的股东
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
上海外高桥集团股份有限公司	运营管理机构、原始权益人
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理机构
上海畅联国际物流股份有限公司	运营管理机构有其他重大利害关系的法人或其他组织
上海外高桥物业管理有限公司	运营管理机构有其他重大利害关系的法人或其他组织

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

关联方名称	关联交易内容	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月12日至 2024年12月31日
上海外联发商务咨询有限公司	运营管理费	4,376,964.13	239,381.91
上海外高桥物业管理有限公司	空置管理费	82,833.25	3,861.18
合计	—	4,459,797.38	243,243.09

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

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
上海畅联国际物流股份有限公司	仓库	5,940,290.88	306,699.78
合计	—	5,940,290.88	306,699.78

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.12.3 关联方报酬

11.5.12.3.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年12月12日至 2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	6,609,183.68	360,141.32
其中：固定管理费	6,609,183.68	360,141.32
浮动管理费		
支付销售机构的客户维护费	44,234.18	1,673.89

注：基金管理人（华安基金管理有限公司）：每日固定管理费计算方式为 $H_a = E \times 0.16\% \div$ 当年天数，E为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。资产支持证券管理人（华安未来资产管理（上海）有限公司）：每日固定管理费计算方式为 $H_b = E \times 0.04\% \div$ 当年天数，E为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。运营管理机构（上海外高桥集团股份有限公司、上海外联发商务咨询有限公司）：根据本基金招募说明书、运营管理协议等相关约定，运营管理机构收取基础运营管理和绩效运营管理费。

11.5.12.3.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年12月12日至 2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	111,609.70	6,099.00

注：托管人（中国建设银行股份有限公司）：按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的0.01%的年费率计提。

11.5.12.4 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.4.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.13.4.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期							
2025年1月1日至2025年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
上海外高桥集团股份有限公司	80,000,000.00	20.00%				80,000,000.00	20.00%
国泰海通证券股份有限公司	30,721,000.00	7.68%	8,702,764.00		4,911,734.00	34,512,030.00	8.63%
刘得民	4,087.00					4,087.00	
刘群	1,425.00					1,425.00	
黄玉婷	511.00		2,100.00		2,611.00		
裘炜仁	51.00					51.00	
蒋祖道	51.00					51.00	
张晓倩	51.00					51.00	
刘蔚	51.00				51.00		
沈忠	51.00				51.00		
周晴	2.00					2.00	
合计	110,727,280.00	27.68%	8,704,864.00		4,914,447.00	114,517,697.00	28.63%
上年度可比期间							
2024年12月12日至2024年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分 变动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
上海外高桥集团股份有限公司	80,000,000.00	20.00%				80,000,000.00	20.00%
国泰海通证券股份有限公司	30,721,000.00	7.68%				30,721,000.00	7.68%
刘得民	4,087.00					4,087.00	
刘群	1,425.00					1,425.00	
黄玉婷	511.00					511.00	
裘炜仁	51.00					51.00	
蒋祖道	51.00					51.00	
张晓倩	51.00					51.00	
刘蔚	51.00					51.00	
沈忠	51.00					51.00	
周晴	2.00					2.00	
合计	110,727,280.00	27.68%				110,727,280.00	27.68%

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.12.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年12月12日至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国建设银行股份有限公司	116,835,369.21	219,608.37	116,242,981.93	360,544.78
合计	116,835,369.21	219,608.37	116,242,981.93	360,544.78

11.5.12.6 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.13 关联方应收应付款项

11.5.13.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海外高桥物业管理有限公司	647,200.00		647,200.00	
合计	—	647,200.00		647,200.00	

11.5.13.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
应付账款	上海外联发商务咨询有限公司	1,125,630.20	2,540,583.06
应付账款	上海外高桥物业管理有限公司	45,729.54	19,818.00
合计	—	1,171,359.74	2,560,401.06

11.5.14 收益分配情况

11.5.14.1 收益分配基本情况

序号	权益登记日	除息日	每10份基金份额分红数	本期收益分配合计	本期收益分配占可供分配金额比例（%）	备注
1	2025年9月9日	2025年9月9日	1.1275	45,100,001.23	99.85	
合计				45,100,001.23		

注：场内除息日为2025年9月10日，场外除息日为2025年9月9日。

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.14.2 可供分配金额计算过程

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12月12日至 2024年12月31日
本期合并净利润	-39,398,575.77	1,191,310.18
本期折旧和摊销	56,520,826.08	1,985,947.20
本期利息支出		
本期所得税费用	1,709,455.54	536,235.28
本期息税折旧及摊销前利润	18,831,705.85	3,713,492.66
调增项		
1-其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	15,339,260.09	
2-不动产项目资产减值准备的变动	40,465,393.17	
调减项		
1-应收和应付项目的变动	-11,895,254.97	10,824,751.34
2-所得税费用调整	-1,709,455.54	-536,235.28
3-未来合理相关支出预留	-1,734,559.94	-87,200.77
本期可供分配金额	59,297,088.66	13,914,807.95

11.5.15 金融工具风险及管理

11.5.15.1 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。

11.5.15.2 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。

11.5.15.3 市场风险

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

11.5.16 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项
无。

11.5.17 个别财务报表重要项目的说明

11.5.17.1 货币资金

11.5.17.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
库存现金		
银行存款	2,136,890.29	121,781.22
其他货币资金		
小计	2,136,890.29	121,781.22
减：减值准备		
合计	2,136,890.29	121,781.22

华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

财务报表附注

2024年12月12日（基金合同生效日）至2024年12月31日及2025年度

11.5.17.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
活期存款	2,136,682.61	121,771.78
定期存款		
其中：存款期限1—3个月		
其他存款		
应计利息	207.68	9.44
小计	2,136,890.29	121,771.78
减：减值准备		
合计	2,136,890.29	121,781.22

11.5.17.1.3 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。

11.5.17.2 长期股权投资

11.5.17.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025年12月31日			上年度末 2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,116,000,000.00	83,431,087.84	1,032,568,912.16	1,116,000,000.00		1,116,000,000.00
合计	1,116,000,000.00	83,431,087.84	1,032,568,912.16	1,116,000,000.00		1,116,000,000.00

11.5.17.2.2 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
华安资产-外高桥仓储物流1号基础设施资产支持专项计划	1,116,000,000.00			1,116,000,000.00	83,431,087.84	83,431,087.84
合计	1,116,000,000.00			1,116,000,000.00	83,431,087.84	83,431,087.84



营业执照

(副本 20-18)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5235 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层

经营范围

审计企业会计报表，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 08 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

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

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469



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: 北京市财政局
二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



姓名 杨凯凯
Full name 杨凯凯
性别 男
Sex 男
出生日期 1983-11-06
Date of birth 1983-11-06
工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit 致同会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码 32068119831106061X
Identity card No. 32068119831106061X



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: 110101504646
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会

发证日期: 2014 年 04 月 23 日
Date of issuance

杨凯凯(110101504646)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日 年 月 日

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.



杨凯凯(110101504646)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日 年 月 日

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.



杨凯凯年检二维码

年 月 日
/y /m /d



姓名
Full name 陈树云
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1992-12-23
工作单位
Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码
Identity card No. 32072319921223326X

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.



陈树云(110101301821)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

证书编号:
No. of Certificate 110101301821

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020年03月31日

月 日

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.



陈树云年检二维码

年 月 日

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 月 日