

华安百联消费封闭式基础设施
证券投资基金
2025 年度
审计报告
上会师报字(2026)第 2392 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2026)第 2392 号

华安百联消费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

我们审计了华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“华安百联消费 REIT”)财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表,2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在后附财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)及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,公允反映了华安百联消费 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量和合并及个别所有者权益(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的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于华安百联消费 REIT 和华安基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”),并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

三、其他信息

基金管理人管理层对其他信息负责。其他信息包括华安百联消费 REIT 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、基金管理人管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华安百联消费 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，除非管理层计划清算华安百联消费 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百联消费 REIT 的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华安百联消费 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百联消费 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、就华安百联消费 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

张 健

中国注册会计师

罗旭东



二〇二六年三月二十六日

合并资产负债表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
 报告截止日：2025年12月31日

货币单位：人民币元

项目	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日	项目	附注	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资产：				负债：			
货币资金	六、1	174,742,364.51	174,325,162.19	短期借款			
结算备付金				衍生金融负债			
存出保证金				交易性金融负债			
衍生金融资产				卖出回购金融资产款			
交易性金融资产				应付票据			
买入返售金融资产				应付账款	六、11	65,108,756.29	63,561,734.76
债权投资				应付职工薪酬			
其他债权投资				应付清算款			
其他权益工具投资				应付赎回款			
应收票据				应付管理人报酬			
应收账款	六、2	26,675,905.28	22,896,306.65	应付托管费	十、8	3,938,154.14	2,215,065.36
应收清算款				应付托管费	十、8	231,575.35	110,881.50
应收利息				应付投资顾问费			
应收股利				应交税费	六、12	6,603,657.04	4,880,828.59
应收申购款				应付利息			
存货	六、3	611,545.64	1,232,549.72	应付利润			
合同资产				合同负债	六、13	2,732,393.96	2,343,499.98
持有待售资产				持有待售负债			
长期股权投资				长期借款			
投资性房地产	六、4	2,123,858,995.37	2,240,952,625.88	预计负债			
固定资产	六、5	8,060,916.90	8,901,959.56	租赁负债			
在建工程	六、6	255,321.00	2,384,876.12	递延收益	六、14	319,038.44	410,192.29
使用权资产				递延所得税负债			
无形资产	六、7	149,054.85	226,287.47	其他负债	六、15	71,349,296.90	77,037,077.91
开发支出				负债合计		150,282,872.12	150,559,280.39
商誉				所有者权益：			
长期待摊费用	六、8	9,067,791.81	3,767,254.26	实收基金	六、16	2,332,000,001.31	2,332,000,001.31
递延所得税资产	六、9		464,320.34	其他权益工具			
其他资产	六、10	5,210,412.61	5,826,947.47	资本公积			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润			
资产总计		2,348,632,307.97	2,460,978,289.66	所有者权益合计	六、17	-133,650,565.46	-21,580,992.04
				负债和所有者权益总计		2,198,349,435.85	2,310,419,009.27
				负债和所有者权益总计		2,348,632,307.97	2,460,978,289.66

报告截止日2025年12月31日，基金份额净值2.1983元，基金份额总额1,000,000,000.00份。

个别资产负债表

会计主体：华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
报告截止日：2025年12月31日

货币单位：人民币元

项目	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日	项目	附注	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	十四、1	5,280,664.67	920,580.15	短期借款			
结算备付金				衍生金融负债			
存出保证金				交易性金融负债			
衍生金融资产				卖出回购金融资产款			
交易性金融资产				应付清算款			
债权投资				应付赎回款			
其他债权投资				应付管理人报酬		3,705,212.90	1,774,091.82
其他权益工具投资				应付托管费		231,575.35	110,881.50
买入返售金融资产				应付投资顾问费			
应收清算款				应交税费			
应收股利				应付利息			
应收申购款				应付利润		240,000.00	120,000.00
长期股权投资				其他负债		4,176,788.25	2,004,973.32
其他资产				负债合计			
	十四、2	2,332,000,000.00	2,332,000,000.00	所有者权益：			
				实收基金		2,332,000,001.31	2,332,000,001.31
				资本公积			
				其他综合收益			
				未分配利润		1,103,875.11	-1,084,394.48
				所有者权益合计		2,333,103,876.42	2,330,915,606.83
资产总计		2,337,280,664.67	2,332,920,580.15	负债和所有者权益总计		2,337,280,664.67	2,332,920,580.15

华安合并利润表

会计主体：华安百联消费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

货币单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、营业总收入		237,204,211.07	102,598,229.78
1.营业收入	六、18	231,469,599.68	94,709,175.60
2.利息收入	六、19	911,888.74	1,324,465.44
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）	六、20	-173,731.42	-68,292.78
7.其他收益	六、21	4,996,454.07	6,632,881.52
8.其他业务收入			
二、营业总成本		208,938,732.16	98,971,289.13
1.营业成本	六、18	128,622,699.23	64,524,490.33
2.利息支出			
3.税金及附加	六、22	25,103,671.63	10,876,158.66
4.销售费用	六、23	17,244.21	8,663.35
5.管理费用	六、24	49,748,252.36	20,855,730.96
6.研发费用			
7.财务费用	六、25	24,196.23	10,452.99
8.管理人报酬		4,631,517.95	2,215,065.36
9.托管费		231,575.35	110,881.50
10.投资顾问费			
11.信用减值损失	六、26	80,395.95	-474.02
12.资产减值损失			
13.其他费用	六、27	479,179.25	370,320.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		28,265,478.91	3,626,940.65
加：营业外收入	六、28	490,555.05	648,603.00
减：营业外支出	六、29	181,280.02	320,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		28,574,753.94	3,955,543.65
减：所得税费用	六、30	464,320.34	-4,113,466.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		28,110,433.60	8,069,010.32
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		28,110,433.60	8,069,010.32
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		28,110,433.60	8,069,010.32

个别利润表

会计主体：华安百联消费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



货币单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、收入		146,545,064.86	30,630,981.20
1.利息收入		30,920.45	370,937.53
2.投资收益（损失以“-”号填列）		146,514,144.41	30,260,043.67
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、营业总成本		4,176,788.25	2,065,373.32
1.管理人报酬		3,705,212.90	1,774,091.82
2.托管费		231,575.35	110,881.50
3.投资顾问费			
4.利息支出			
5.信用减值损失			
6.资产减值损失			
7.税金及附加			
8.其他费用		240,000.00	180,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		142,368,276.61	28,565,607.88
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		142,368,276.61	28,565,607.88
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		142,368,276.61	28,565,607.88

合并现金流量表

会计主体：华安百联消费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

货币单位：人民币元

项目	附注	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		795,609,064.56	292,012,613.80
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		909,246.22	2,046,627.80
6. 收到的税费返还			
7. 收到其他与经营活动有关的现金	六、31	15,574,974.73	15,005,764.16
经营活动现金流入小计		812,093,285.51	309,065,005.76
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		571,972,013.83	202,989,378.10
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		28,601,321.60	27,515,407.04
14. 支付其他与经营活动有关的现金	六、31	59,853,715.33	21,556,843.87
经营活动现金流出小计		660,427,050.76	252,061,629.01
经营活动产生的现金流量净额		151,666,234.75	57,003,376.75
二、投资活动产生的现金流量：			
15. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		19,010.00	
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		19,010.00	
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,090,677.93	4,628,829.11
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,180,400,083.06
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		11,090,677.93	2,185,028,912.17
投资活动产生的现金流量净额		-11,071,667.93	-2,185,028,912.17
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		140,180,007.02	29,650,002.36
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		140,180,007.02	29,650,002.36
筹资活动产生的现金流量净额		-140,180,007.02	-29,650,002.36
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			
		414,559.80	-2,157,675,537.78
加：期初现金及现金等价物余额		174,324,463.53	2,332,000,001.31
六、期末现金及现金等价物余额			
		174,739,023.33	174,324,463.53

个别现金流量表

会计主体：华安百联消费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

货币单位：人民币元

项目	附注	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年7月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1. 收回基础设施投资收到的现金			
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		146,514,144.41	30,260,043.67
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		28,398.93	370,265.71
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		146,542,543.34	30,630,309.38
8. 取得基础设施投资支付的现金			2,332,000,000.00
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		2,004,973.32	60,400.00
经营活动现金流出小计		2,004,973.32	2,332,060,400.00
经营活动产生的现金流量净额		144,537,570.02	-2,301,430,090.62
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		140,180,007.02	29,650,002.36
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		140,180,007.02	29,650,002.36
筹资活动产生的现金流量净额		-140,180,007.02	-29,650,002.36
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			
加：期初现金及现金等价物余额		919,908.33	2,332,000,001.31
五、期末现金及现金等价物余额		5,277,471.33	919,908.33

合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华安百联消费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

货币单位：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	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,332,000,001.31					2,310,419,009.27
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	2,332,000,001.31					2,310,419,009.27
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）						-112,069,573.42
（一）综合收益总额						28,110,433.60
（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						-140,180,007.02
（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	2,332,000,001.31					2,198,349,435.85

项目	上年度可比期间 2024年7月11日（基金合同生效日）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	所有者权益合计
一、本期期初余额	2,332,000,001.31					2,332,000,001.31
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）						-21,580,992.04
（一）综合收益总额						8,069,010.32
（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						-29,650,002.36
（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	2,332,000,001.31					2,310,419,009.27



一、基金基本情况

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)已获中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可[2024]817 号文《关于准予华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》,由华安基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”或者“华安基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式证券投资基金,存续期限为 21 年。本基金共募集 2,332,000,001.31 元(不含认购资金利息),经上会会计师事务所(特殊普通合伙)上会师报字(2024)第 10864 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案,《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 7 月 11 日正式生效,基金合同生效日的基金份额总额为 1,000,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华安基金管理有限公司,基金托管人为中国工商银行股份有限公司。

本基金投资范围: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、基础设施资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、基础设施资产支持证券收益分配或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;因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,基金管理人应在该债券可交易之日起 3 个月之内调整。

本基金初始投资的基础设施项目为:上海又一城购物中心有限公司(以下简称“项目公司”或“又一城”)持有的位于“上海市杨浦区淞沪路 8 号”的上海又一城购物中心。

本基金及其子公司合称“本集团”。

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

二、会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则》、中国证监会颁布的《基础设施证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下简称

“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作(以下合称“其他有关规定”)编制。

本基金不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况, 本基金财务报表以持续经营为基础编制。

三、遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金 2025 年度的财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求, 真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

1、会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。

3、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。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。

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, 包括本基金控制的子公司。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。

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。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物, 是指公司持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具

金融工具, 是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时, 确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

① 分类和初始计量

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

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

<1> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益, 其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时, 将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

对于非交易性权益工具投资, 本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。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产, 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外, 在初始

确认时, 本集团为了消除或显著减少会计错配, 将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产, 本集团采用公允价值进行后续计量, 公允价值变动计入当期损益。

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产; 自资产负债表日起预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据, 公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理, 与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的, 作为利润分配处理。

② 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础, 对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失, 是指本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。其中, 对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指, 本集团在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目, 下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 如果信用风险自初始确认后已显著增加, 本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; 如果信用风险自初始确认后未显著增加, 本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 本集团在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。本集团在评估预期信用损失时, 考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成, 且不含重大融资成分或者本集团不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产, 本集团运用简化计量方法, 按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产, 本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加, 本集团按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; 如果信用风险自初始确认后未显著增加, 本集团按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团利用可获得的合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息, 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, 以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日, 若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险, 则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时, 本集团以共同风险特征为依据, 将金融工具划分为不同组合。

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, 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。

2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率, 则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外, 本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计, 来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险。

除了单项评估信用风险的金融资产外, 本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别, 在组合的基础上评估信用风险。

4) 金融资产减值的会计处理方法

期末, 本集团计算各类金融资产的预计信用损失, 如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额, 将其差额确认为减值损失; 如果小于当前减值准备的账面金额, 则将差额确认为减值利得。

5) 各类金融资产信用损失的确定方法

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款, 主要包括应收账款、其他应收款等。此外, 对合同资产及部分财务担保合同, 也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

<1> 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——信用期分析组合	账龄组合	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于整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失
应收账款——关联方组合	本集团合并范围内的关联方、以及原始权益人合并范围内关联方的应收账款	不计提
其他应收款——信用期分析组合	账龄组合	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, 编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表, 于未来 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
其他应收款——关联方组合	本集团合并范围内的关联方、以及原始权益人合并范围内关联方的应收账款	不计提

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成, 且不含重大融资成分或者本集团不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产, 本集团运用简化计量方法, 按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

应收款项融资以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款, 自初始确认日起到期期限在一年内(含一年)的, 列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等, 自初始确认日起到期期限在一年以上的应收款项融资, 也列报为其他债权投资。对于其他债权投资(包含列报在其他债权投资中的包含重大融资成分的应收款项融资), 本集团依据其信用风险自初始确认后

是否已经显著增加, 采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。对于不包含重大融资成分的应收款项融资, 本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备

<2> 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产, 本集团按单项计提预期信用损失。

③ 终止确认金额资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的, 予以终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且本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;
- 3) 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, 但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入留存收益; 其余金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。

若本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, 且未放弃对该金融资产的控制的, 则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产, 并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度, 是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

④ 核销

如果本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。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外, 本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中, 本集团作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 本集团可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出, 不得撤销。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

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

(3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级, 并依次使用:

- ① 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;
- ② 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值, 包括: 活跃市场中类似资产或负债的报价; 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价; 除报价以外的其他可观察输入值, 如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等; 市场验证的输入值等;
- ③ 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值, 包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(4) 后续计量

初始确认后, 本集团对不同类别的金融资产, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后, 本集团对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外:

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 本集团自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 本集团在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本集团按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系 (如债务人的信用评级被上调), 本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

7、存货

(1) 存货的分类

存货包括库存商品、周转材料。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 存货成本高于其可变现净值的, 应当计提存货跌价准备, 计入当期损益。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下:

- ① 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值。
- ② 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值。
- ③ 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 应当分别确定其可变现净值, 并与其相对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提, 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

对低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

8、长期股权投资

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资, 在基金财务报表中按照成本法确定的金额列示, 在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

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

9、投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金, 或两者兼有而持有的房地产, 包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量, 在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

本集团对所有的投资性房地产采用成本模式的, 按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:

名称	剩余使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	19.58 年	0%	5.11%

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

10、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有, 并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量;

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
电子设备	直线法	5-15 年	5%	19.00%-6.33%
运输设备	直线法	8 年	5%	11.88%

(3) 固定资产减值准备的减值测试方法和计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

11、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销, 如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的, 则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

- (1) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出, 按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。
- (2) 其他长期待摊费用在受益年限内平均摊销。

12、长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期待摊费用等非流动非金融资产, 本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的, 则估计其可收回金额, 进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定; 不存在销售协议但存在资产活跃市场的, 公允价值按照该资产的买方出价确定; 不存在销售协议和资产活跃市场的, 则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日, 分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础, 两者之间存在差异的, 确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上, 将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益), 但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 应当减记递延所得税资产的账面价值。

14、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。

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。

16、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 与客户之间的合同同时满足下列条件时, 在客户取得相关商品控制权时确认收入:

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;
- ④ 合同具有商业实质, 即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额;
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估, 识别该合同所包含的各单项履约义务, 并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是在某一时点履行, 并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

(2) 满足下列条件之一的, 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 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- ② 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;
- ③ 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且该企业在整个合同期间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, 在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定, 当履约进度不能合理确定时, 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。

(3) 如果不满足上述条件之一, 则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时, 应考虑下列迹象:

- ① 企业就该商品享有现时收款权利, 即客户就该商品负有现时付款义务;
- ② 企业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 企业已将该商品实物转移到客户, 即客户已实物占有该商品;
- ④ 企业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;
- ⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团销售收入主要包括百货商场营业收入。

本集团百货商场销售收入通常仅包括转让商品的履约义务。

百货商场营业收入: 主要为零售联销业务, 在顾客用现金或信用卡、消费卡、扫码支付等方式支付之后, 将商品交付给顾客, 实现商品的控制权转移, 本集团在商场每日营业结束之后, 根据商场结算系统汇总当日商户及收银台收取的信用卡收款情况、各类消费卡、扫码支付等方式收款情况、现金收款情况等各类销售收款数据, 自动生成当日收银明细和销售日报表, 收银明细与系统上销售情况进行核对后确认营业总额, 月末根据当月各供应商销售数据汇总及联销协议约定的扣率与对方对账之后确认应支付给供应商价款, 抵减营业总额, 按净额确认百货商场营业收入。

本集团百货商场零售销售涉及其他方参与其中, 本集团认为向客户转让商品前未拥有对商品的控制权, 从事交易时的身份是代理人时, 按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入, 该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本基金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。本基金拥有的、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。本基金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。

17、费用

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

18、租赁

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

(1) 本集团作为承租人

① 初始计量

在租赁期开始日, 将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产, 将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债, 短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时, 采用租赁内含利率作为折现率; 无法确定租赁内含利率的, 采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

参照《企业会计准则第 4 号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧, 能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债, 按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用, 计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

③ 租赁期开始日后, 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时, 本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债, 并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零, 但租赁负债仍需进一步调减的, 将剩余金额计入当期损益。

④ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁, 采取简化处理方法, 不确认使用权资产和租赁负债, 而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

(2) 本集团作为出租人

在租赁开始日, 基于交易的实质, 将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

① 经营租赁

采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日, 确认应收融资租赁款, 并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(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)进行初始计量, 并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。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。

19、基金的收益分配政策

可供分配金额是在基金净利润基础上进行合理调整后的金额。基金管理人计算基金可供分配金额过程中, 应当先将合并净利润调整为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基金可供分配金额计算调整项。在符合有关基金分红条件的前提下, 本集团基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者, 每年度不得少于 1 次, 若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。本集团基金收益分配方式为现金分红。每一基金份额享有同等分配权。

20、经营分部

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, 以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

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

21、会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本基金本期无应披露的会计政策变更的情况。

(2) 会计估计变更

本基金本期无应披露的会计估计变更的情况。

(3) 前期差错更正

本基金本期无应披露前期差错更正的情况。

五、税项

1、本基金及华安资产百联又一城资产支持专项计划(以下简称“资产支持证券”或“专项计划”)适用的税种及税率

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《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《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作, 主要税项列示如下:

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

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税, 对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。

对金融同业往来利息收入免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务, 以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2)对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。

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

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

2、项目公司适用主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额, 在扣除当期允许抵扣的进项税额后, 差额部分为应交增值税	5%、6%、9%、13%
消费税	按应税销售收入计缴	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	实际占用土地面积	6 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、财务报表主要项目附注

1、货币资金

(1) 货币资金情况

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	390,377.96	358,016.52
银行存款	172,654,742.32	171,855,277.72
其他货币资金	1,697,244.23	2,111,867.95
小计	<u>174,742,364.51</u>	<u>174,325,162.19</u>
减: 减值准备	-	-
合计	<u>174,742,364.51</u>	<u>174,325,162.19</u>

(2) 银行存款

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
活期存款	172,651,401.14	171,854,579.06
其他存款	-	-
应计利息	3,341.18	698.66
小计	<u>172,654,742.32</u>	<u>171,855,277.72</u>
减: 减值准备	-	-
合计	<u>172,654,742.32</u>	<u>171,855,277.72</u>

(3) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

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。

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

2、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账龄	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	25,093,874.67	22,902,367.84
1-2 年	2,611,813.92	1,178,507.16
2-3 年	249,176.28	-
3 年以上	248,376.94	248,376.94
小计	<u>28,203,241.81</u>	<u>24,329,251.94</u>
减: 坏账准备	1,527,336.53	1,432,945.29
合计	<u>26,675,905.28</u>	<u>22,896,306.65</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	本期末				
	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款	1,411,145.91	5.00%	1,411,145.91	100.00%	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	26,792,095.90	95.00%	116,190.62	0.43%	26,675,905.28
其中: 组合 1: 账龄组合	5,809,531.05	20.60%	116,190.62	2.00%	5,693,340.43
组合 2: 关联方组合	<u>20,982,564.85</u>	<u>74.40%</u>	=	<u>0.00%</u>	<u>20,982,564.85</u>
合计	<u>28,203,241.81</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,527,336.53</u>	<u>5.42%</u>	<u>26,675,905.28</u>

(续上表)

类别	上年度末				
	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款	1,297,265.91	5.33%	1,297,265.91	100.00%	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	23,031,986.03	94.67%	135,679.38	0.59%	22,896,306.65
其中: 组合 1: 账龄组合	6,783,969.03	27.88%	135,679.38	2.00%	6,648,289.65
组合 2: 关联方组合	<u>16,248,017.00</u>	<u>66.78%</u>	=	<u>0.00%</u>	<u>16,248,017.00</u>
合计	<u>24,329,251.94</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,432,945.29</u>	<u>5.89%</u>	<u>22,896,306.65</u>

(3) 单项计提坏账准备的应收账款

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	计提理由
A 公司	981,696.78	981,696.78	100.00%	预计无法收回
B 公司	229,988.10	229,988.10	100.00%	预计无法收回

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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	计提理由
C 公司	113,880.00	113,880.00	100.00%	预计无法收回
D 公司	40,381.04	40,381.04	100.00%	预计无法收回
E 公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	预计无法收回
其他	<u>25,199.99</u>	<u>25,199.99</u>	100.00%	预计无法收回
合计	<u>1,411,145.91</u>	<u>1,411,145.91</u>		

(4) 按组合计提坏账准备的应收账款

① 采用账龄组合分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	本期末		
	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用期内	5,809,531.05	116,190.62	2.00%

(5) 本期坏账准备的变动情况

类别	上年度末	本期变动金额				本期末
	2024 年 12 月 31 日	计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	2025 年 12 月 31 日
单项计提预期信用损失的应收账款	1,297,265.91	113,880.00	-	-	-	1,411,145.91
按组合计提预期信用损失的应收账款	135,679.38	-19,488.76	-	-	-	116,190.62
其中：组合 1：账龄组合	135,679.38	-19,488.76	-	-	-	116,190.62
组合 2：关联方	=	=	=	=	=	=
合计	<u>1,432,945.29</u>	<u>94,391.24</u>	=	=	=	<u>1,527,336.53</u>

(6) 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

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
F 公司	11,870,134.86	42.09%		11,870,134.86
G 公司	9,112,429.99	32.31%		9,112,429.99
H 公司	2,405,234.78	8.53%	48,104.70	2,357,130.08
A 公司	981,696.78	3.48%	981,696.78	-
I 公司	<u>897,787.56</u>	<u>3.18%</u>	<u>17,955.75</u>	<u>879,831.81</u>
合计	<u>25,267,283.97</u>	<u>89.59%</u>	<u>1,047,757.23</u>	<u>24,219,526.74</u>

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

3、存货

项目	本期末			上年度末		
	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	611,545.64	-	611,545.64	1,232,549.72	-	1,232,549.72

4、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,296,542,646.68	2,296,542,646.68
2. 本期增加金额	-	-
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-
(3) 因收购基础设施项目而增加	-	-
(4) 其他原因增加	-	-
3. 本期减少金额	125,045.44	125,045.44
(1) 处置	-	-
(2) 其他原因减少	125,045.44	125,045.44
4. 期末余额	2,296,417,601.24	2,296,417,601.24
二、累计折旧(摊销)		
1. 期初余额	55,590,020.80	55,590,020.80
2. 本期增加金额	116,968,585.07	116,968,585.07
(1) 本期计提	116,968,585.07	116,968,585.07
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-
(3) 其他原因增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他原因减少	-	-
4. 期末余额	172,558,605.87	172,558,605.87
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-
(3) 其他原因增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
(2) 其他原因减少	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>2,123,858,995.37</u>	<u>2,123,858,995.37</u>
2. 期初账面价值	<u>2,240,952,625.88</u>	<u>2,240,952,625.88</u>

(2) 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积(平方米)	报告期租金收入(元)
上海又一城购物中心	中国上海市杨浦区淞沪路 8 号	124,980.29	77,425,575.43

5、固定资产

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	8,060,916.90	8,901,959.56
固定资产清理	=	=
合计	<u>8,060,916.90</u>	<u>8,901,959.56</u>

(1) 固定资产情况

项目	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	674,920.03	142,025,911.64	142,700,831.67
2. 本期增加金额	-	87,671.28	87,671.28
(1) 购置	-	87,671.28	87,671.28
(2) 在建工程转入	-	-	-
(3) 因收购基础设施而增加	-	-	-
3. 本期减少金额	-	3,288,788.49	3,288,788.49
(1) 处置或报废	-	3,288,788.49	3,288,788.49
(2) 其他原因减少	-	-	-
4. 期末余额	<u>674,920.03</u>	<u>138,824,794.43</u>	<u>139,499,714.46</u>
二、累计折旧			
1. 期初余额	641,173.93	133,157,698.18	133,798,872.11
2. 本期增加金额	-	764,274.43	764,274.43
(1) 本期计提	-	764,274.43	764,274.43
(2) 其他原因增加	-	-	-
3. 本期减少金额	-	3,124,348.98	3,124,348.98
(1) 处置或报废	-	3,124,348.98	3,124,348.98
(2) 其他原因减少	-	-	-

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	运输工具	电子设备	合计
4.期末余额	<u>641,173.93</u>	<u>130,797,623.63</u>	<u>131,438,797.56</u>
三、减值准备			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
(1) 本期计提	-	-	-
(2) 其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-
(2) 其他原因减少	-	-	-
4.期末余额	=	=	=
四、固定资产账面价值			
1.期末账面价值	<u>33,746.10</u>	<u>8,027,170.80</u>	<u>8,060,916.90</u>
2.期初账面价值	<u>33,746.10</u>	<u>8,868,213.46</u>	<u>8,901,959.56</u>

6、在建工程

项目	本期末	上年度末
	<u>2025 年 12 月 31 日</u>	<u>2024 年 12 月 31 日</u>
在建工程	255,321.00	2,384,876.12
工程物资	-	-
小计	<u>255,321.00</u>	<u>2,384,876.12</u>
减: 减值准备	-	-
合计	<u>255,321.00</u>	<u>2,384,876.12</u>

(1) 在建工程情况

项目	本期末			上年度末		
	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
装修工程	255,321.00	-	255,321.00	2,384,876.12	-	2,384,876.12

7、无形资产

项目	软件系统	合计
一、账面原值		
1.期初余额	2,002,709.11	2,002,709.11
2.本期增加金额	2,045.42	2,045.42
(1) 购置	-	-
(2) 内部研发	-	-
(3) 因收购基础设施而增加	-	-

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	软件系统	合计
(4) 其他原因增加	2,045.42	2,045.42
3.本期减少金额	177,801.96	177,801.96
(1) 处置	177,801.96	177,801.96
(2) 其他原因减少	-	-
4.期末余额	<u>1,826,952.57</u>	<u>1,826,952.57</u>
二、累计摊销		
1.期初余额	1,776,421.64	1,776,421.64
2.本期增加金额	50,976.13	50,976.13
(1) 本期计提	50,976.13	50,976.13
(2) 其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	149,500.05	149,500.05
(1) 处置	149,500.05	149,500.05
(2) 其他原因减少	-	-
4.期末余额	<u>1,677,897.72</u>	<u>1,677,897.72</u>
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
(1) 本期计提	-	-
(2) 其他原因增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置或报废	-	-
(2) 其他原因减少	-	-
4.期末余额	=	=
四、固定资产账面价值		
1.期末账面价值	<u>149,054.85</u>	<u>149,054.85</u>
2.期初账面价值	<u>226,287.47</u>	<u>226,287.47</u>

8、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修费	3,767,254.26	7,455,419.11	2,154,881.56	-	9,067,791.81

9、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	本期末		上年度末	
	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	-	-	1,447,089.08	361,772.27
确认为递延收益的政府补助	=	=	<u>410,192.29</u>	<u>102,548.07</u>
合计	=	=	<u>1,857,281.37</u>	<u>464,320.34</u>

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(2) 未经抵消的递延所得税负债

无。

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负	抵销后递延所得税资	递延所得税资产和负	抵销后递延所得税资
	债期末互抵金额	产或负债期末余额	债期初互抵金额	产或负债期初余额
递延所得税资产	-	-	-	464,320.34
递延所得税负债	-	-	-	-

10、其他资产

(1) 其他资产情况

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预付账款	582,011.39	28,037.01
其他应收款	7,270.41	534,127.74
其他流动资产	4,621,130.81	5,264,782.72
合计	5,210,412.61	5,826,947.47

(2) 预付账款

① 按账龄列示

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	579,411.39	18,151.31
1-2 年	-	9,885.70
2-3 年	2,600.00	=
合计	582,011.39	28,037.01

(3) 其他应收款

① 按账龄列示

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	40.00	514,648.35
1-2 年	4,293.15	16,879.84
2-3 年	85.64	-
3 年以上	3,000.12	16,743.34
小计	7,418.91	548,271.53
减: 坏账准备	148.50	14,143.79
合计	7,270.41	534,127.74

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

② 按款项性质分类情况

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
积分清零收益	-	510,140.20
保证金及押金	3,000.00	13,500.00
其他	4,418.91	24,631.33
小计	<u>7,418.91</u>	<u>548,271.53</u>
减：坏账准备	148.50	14,143.79
合计	<u>7,270.41</u>	<u>534,127.74</u>

③ 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预	整个存续期预	整个存续期预	
	期信用损失	期信用损失(未	期信用损失(已	
	发生信用减值)			
	发生信用减值)			
期初余额	14,143.79	-	-	14,143.79
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-13,995.29	-	-	-13,995.29
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	148.50	-	-	148.50

(4) 其他流动资产

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预缴税金	-	5,091,327.88
待抵扣进项税	<u>4,621,130.81</u>	<u>173,454.84</u>
合计	<u>4,621,130.81</u>	<u>5,264,782.72</u>

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

11、应付账款

(1) 应付账款情况

项目	本期末	上年度末
	2025年12月31日	2024年12月31日
应付联销商户结算款	64,154,553.99	62,428,735.88
其他	954,202.30	1,132,998.88
合计	65,108,756.29	63,561,734.76

12、应交税费

项目	本期末	上年度末
	2025年12月31日	2024年12月31日
增值税	2,261,655.98	2,083,970.96
房产税	3,253,281.14	1,920,253.92
城建税	364,581.93	129,188.52
教育费附加	300,025.43	115,078.85
消费税	411,067.26	373,478.59
个人所得税	-	61,496.34
印花税	-	184,316.11
其他	13,045.30	13,045.30
合计	6,603,657.04	4,880,828.59

13、合同负债

项目	本期末	上年度末
	2025年12月31日	2024年12月31日
预收物业管理费	1,158,788.44	1,103,781.11
预收货款	1,350,931.20	931,116.01
预收促销积分	200,381.60	260,977.17
预收其他	22,292.72	47,625.69
合计	2,732,393.96	2,343,499.98

14、递延收益

项目	期初余额	本年增加金额	本年计入损益金额	本年其他减少金额	期末余额
中小锅炉提标改造补贴	410,192.29	-	91,153.85	-	319,038.44

15、其他负债

项目	本期末	上年度末
	2025年12月31日	2024年12月31日
预收款项	3,531,090.28	3,618,777.84

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期末	上年度末
	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款	67,622,157.79	73,273,350.05
其他流动负债	196,048.83	144,950.02
合计	<u>71,349,296.90</u>	<u>77,037,077.91</u>

(1) 预收款项

① 预收账款情况

项目	本期末	上年度末
	2025年12月31日	2024年12月31日
预收租金	3,531,090.28	3,618,777.84

(2) 其他应付款

② 按款项性质列示其他应付款

项目	本期末	上年度末
	2025年12月31日	2024年12月31日
押金、保证金	25,339,480.80	25,787,473.06
应付非流动资产购建款	17,844,598.36	22,266,159.55
待结算款项	16,121,101.43	18,443,844.75
应付代垫、暂收款	8,316,977.20	6,775,872.69
合计	<u>67,622,157.79</u>	<u>73,273,350.05</u>

(3) 其他流动负债

项目	本期末	上年度末
	2025年12月31日	2024年12月31日
待转销项税	196,048.83	144,950.02

16、实收基金

项目	基金份额(份)	账面金额
上年度末	1,000,000,000.00	2,332,000,001.31
本期认购	-	-
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	1,000,000,000.00	2,332,000,001.31

17、未分配利润

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-21,580,992.04	-	-21,580,992.04

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	已实现部分	未实现部分	合计
本期利润	28,110,433.60	-	28,110,433.60
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	-140,180,007.02	-	-140,180,007.02
本期末	-133,650,565.46	-	-133,650,565.46

18、营业收入和营业成本

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日	
	上海又一城购物中心有限 公司	合计	上海又一城购物中心有限 公司	合计
营业收入				
- 联销收入	91,889,575.59	91,889,575.59	39,798,942.72	39,798,942.72
- 租金收入	77,425,575.43	77,425,575.43	30,766,263.60	30,766,263.60
- 物业及综合管理费收入	39,834,333.81	39,834,333.81	15,253,064.94	15,253,064.94
- 其他收入	<u>22,320,114.85</u>	<u>22,320,114.85</u>	<u>8,890,904.34</u>	<u>8,890,904.34</u>
合计	<u>231,469,599.68</u>	<u>231,469,599.68</u>	<u>94,709,175.60</u>	<u>94,709,175.60</u>
营业成本				
- 折旧与摊销	113,280,165.10	113,280,165.10	54,938,012.17	54,938,012.17
- 物业管理费	9,385,354.36	9,385,354.36	6,481,823.35	6,481,823.35
- 经销成本	<u>5,957,179.77</u>	<u>5,957,179.77</u>	<u>3,104,654.81</u>	<u>3,104,654.81</u>
合计	<u>128,622,699.23</u>	<u>128,622,699.23</u>	<u>64,524,490.33</u>	<u>64,524,490.33</u>

19、利息收入

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
存款利息收入	911,888.74	1,324,465.44

20、资产处置收益

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
固定资产处置利得或损失	-145,429.51	-68,292.78
无形资产处置利得或损失	<u>-28,301.91</u>	-
合计	<u>-173,731.42</u>	<u>-68,292.78</u>

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

21、其他收益

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
政府补助	4,996,153.85	6,632,881.52
其他	300.22	=
合计	<u>4,996,454.07</u>	<u>6,632,881.52</u>

22、税金及附加

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
增值税	4,486,437.14	1,969,171.28
消费税	5,000,865.32	1,785,592.26
城市维护建设税	1,544,008.89	347,893.94
教育费附加	1,166,956.49	276,626.69
房产税	12,611,507.64	5,484,106.72
土地使用税	88,446.00	.41,607.66
印花税	205,450.15	968,760.11
其他	=	2,400.00
合计	<u>25,103,671.63</u>	<u>10,876,158.66</u>

23、销售费用

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
展览及广告宣传费	5,915.81	8,633.15
其他	11,328.40	30.20
合计	<u>17,244.21</u>	<u>8,663.35</u>

24、管理费用

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
运营管理服务费	32,134,725.13	14,315,821.06
水电费	8,958,448.12	5,027,222.77
资产折旧与摊销	6,658,552.09	1,358,331.83
其他	1,996,527.02	154,355.30
合计	<u>49,748,252.36</u>	<u>20,855,730.96</u>

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

25、财务费用

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
手续费	24,196.23	10,452.99

26、信用减值损失

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
应收账款坏账损失	94,391.24	-371.74
其他应收款坏账损失	-13,995.29	-102.28
合计	<u>80,395.95</u>	<u>-474.02</u>

27、其他费用

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
审计费	358,679.25	170,000.00
注册登记费	-	139,920.00
信息披露费	120,000.00	60,000.00
其他	500.00	400.00
合计	<u>479,179.25</u>	<u>370,320.00</u>

28、营业外收入

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
违约赔偿收入	484,155.05	648,603.00
其他	6,400.00	=
合计	<u>490,555.05</u>	<u>648,603.00</u>

29、营业外支出

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
赔偿款	181,280.00	320,000.00
其他	0.02	=
合计	<u>181,280.02</u>	<u>320,000.00</u>

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

30、所得税费用

(1) 所得税费用情况

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-	-4,124,305.56
递延所得税费用	464,320.34	10,838.89
合计	464,320.34	-4,113,466.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	28,574,753.94	3,955,543.65
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	-6,612,920.36	-4,077,997.99
调整以前期间所得税的影响	464,320.34	-38,495.18
非应税收入的影响	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-	3,026.50
使用前期未确认递延所得税资产的影响	-	-
可抵扣亏损的影响	-	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,612,920.36	-
合计	464,320.34	-4,113,466.67

31、现金流量表附注

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
政府补助	4,900,000.00	6,590,000.00
收到租赁保证金	6,023,948.18	4,901,668.24
其他	4,651,026.55	3,514,095.92
合计	15,574,974.73	15,005,764.16

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
支付运营和管理费用	54,082,002.01	17,523,179.25
其他	5,771,713.32	4,033,664.62
合计	59,853,715.33	21,556,843.87

32、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 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	28,110,433.60	8,069,010.32
加: 信用减值损失	80,395.95	-474.02
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	764,274.43	419,768.24
投资性房地产折旧	116,968,585.07	55,590,020.80
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	50,976.13	26,460.31
长期待摊费用摊销	2,154,881.56	260,094.65
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)	173,731.42	68,292.78
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)	464,320.34	10,838.89
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少 (增加以“-”号填列)	621,004.08	-182,922.17

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

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 7 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,180,168.38	-2,611,734.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,457,800.55	-4,645,978.90
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	151,666,234.75	57,003,376.75
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
1 年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	174,739,023.33	174,324,463.53
减：现金的期初余额	174,324,463.53	2,332,000,001.31
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	414,559.80	-2,157,675,537.78

(2) 报告期内支付的取得子公司的现金净额

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 7 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	2,330,000,000.00
其中：上海又一城购物中心有限公司	-	2,329,000,000.00
上海百淞咨询管理有限公司	-	1,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-	149,599,916.94
其中：上海又一城购物中心有限公司	-	148,600,919.67
上海百淞咨询管理有限公司	-	998,997.27
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	-
取得子公司支付的现金净额	-	2,180,400,083.06

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(3) 现金和现金等价物的构成

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 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
① 现金	174,739,023.33	174,324,463.53
其中: 库存现金	390,377.96	358,016.52
可随时用于支付的银行存款	172,651,401.14	171,854,579.06
可随时用于支付的其他货币资金	1,697,244.23	2,111,867.95
② 现金等价物	-	-
其中: 3 个月内到期的债券投资	-	-
② 期末现金及现金等价物余额	174,739,023.33	174,324,463.53
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

七、合并范围变更

无。

八、集团的构成

子公司名称	主要经营地 注册地		业务性质	持股比例 (%)		股权取得方式
				直接	间接	
华安资产百联又一城资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00		通过设立取得
上海又一城购物中心有限公司	上海	上海	购物中心		100.00	通过收购取得

九、承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

1、承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日, 本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日, 本集团无需要披露的重大或有事项。

3、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日, 本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十、关联方关系

1、本报告期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况

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。

根据国泰海通证券股份有限公司于 2025 年 4 月 4 日发布《国泰海通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》, 本公司股东的公司名称“国泰君安证券股份有限公司”变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

2、本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	关联方与本企业关系
华安基金管理有限公司	基金管理人
国泰海通证券股份有限公司	基金管理人的股东
国泰君安投资管理股份有限公司	基金管理人的股东
华安未来资产管理(上海)有限公司	基金管理人的全资子公司、资产支持证券管理人
中国工商银行股份有限公司	基金托管人
上海百联又一城商业管理有限公司	运营管理机构
上海百联集团股份有限公司	原始权益人、运营管理机构
上海百联百货经营有限公司	原始权益人之子公司
上海百联百货经营有限公司逸家乐国际贸易分公司	原始权益人之子公司
上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	原始权益人之子公司
上海三联(集团)有限公司	其他关联关系
上海上影百联影院管理有限公司	其他关联关系
百联全渠道电子商务有限公司	其他关联关系
百联集团财务有限责任公司	其他关联关系
上海百联资产控股有限公司	其他关联关系
上海证券有限责任公司	其他关联关系
上海市商业投资(集团)有限公司	其他关联关系

3、本报告期及上年度可比期间的关联方交易

(1) 关联方采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 11 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
上海百联百货经营有限公司	采购商品	17,413.60	6,388.26

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

关联方	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日(基金合同生效日)至2024年12月31日
上海百联百货经营有限公司逸家乐国际贸易分公司	采购商品	-	43,340.22
上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	采购商品	17,019,029.28	9,935,949.02
上海百联又一城商业管理有限公司	接受劳务	32,134,725.13	14,315,821.06
上海百联集团股份有限公司	采购商品	<u>1,131,718.53</u>	<u>478,038.98</u>
合计		<u>50,302,886.54</u>	<u>24,779,537.54</u>

② 出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日(基金合同生效日)至2024年12月31日
上海百联百货经营有限公司逸家乐国际贸易分公司	提供劳务	-	3,216.85
上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	提供劳务	1,974,789.12	409,991.33
上海百联又一城商业管理有限公司	提供劳务	5,816,386.53	103,368.31
上海百联集团股份有限公司	提供劳务	282,614.58	36,698.83
上海三联(集团)有限公司	提供劳务	95,037.72	41,006.15
上海上影百联影院管理有限公司	提供劳务	782,098.68	367,922.77
百联全渠道电子商务有限公司	提供劳务	3,617,226.41	-
上海百联百货经营有限公司	提供劳务	<u>660,377.36</u>	-
合计		<u>13,228,530.40</u>	<u>962,204.24</u>

(2) 关联方租赁情况

① 作为出租方

关联方	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日(基金合同生效日)至2024年12月31日
上海百联又一城商业管理有限公司	商场出租	18,577,822.54	1,439,450.87
上海三联(集团)有限公司	商场出租	1,133,325.03	526,568.11
上海上影百联影院管理有限公司	商场出租	<u>2,058,629.23</u>	<u>865,238.09</u>
合计		<u>21,769,776.80</u>	<u>2,831,257.07</u>

(3) 通过关联方交易单元进行的交易

无。

4、关联方报酬

(1) 基金管理费

项目名称	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	36,766,243.08	16,530,886.42
其中: 固定管理费	37,491,985.41	16,530,886.42
浮动管理费	-725,742.33	-
支付销售机构的客户维护费	965.56	2,324.81

基金管理人 (华安基金管理有限公司): 每日管理费计算方式 $H_a = E * 0.16\% \div \text{当年天数}$

其中:

H_a 为基金管理人每日应计提的基金固定管理费

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): 每日管理费计算方式 $H_b = E * 0.04\% \div \text{当年天数}$

其中:

H_b 为专项计划管理人每日应计提的专项计划固定管理费

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 (上海百联集团股份有限公司担任运营管理统筹机构, 上海百联又一城商业管理有限公司担任运营管理实施机构): 根据本基金招募说明书 “第二十三部分 基金的费用与税收” 之 “二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式” 之 “(一) 基金的管理费用” 之 “2、运营管理费” 以及运营管理服务协议等相关约定, 本报告期内基于项目公司运营收入计提的运营管理费 32,134,725.13 元, 本报告期内向运营管理机构支付了归属于 2024 年度及 2025 年度的运营管理费 39,131,158.59 元。

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(2) 基金托管费

项目名称	本期		上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		2024 年 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	231,575.35		110,881.50

本基金的托管费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。托管费的计算方法如下:

$$H = E * 0.01\% \div \text{当年天数}$$

其中:

H 为每日应计提的基金托管费

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))

5、与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易
无。

6、各关联方投资本基金的情况

(1) 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位: 份

关联方名称	本期						
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日						
	期初持有	期间申购/	期间因	减: 期间	期间	期末持有	
份额	比例	买入	拆分变	回/卖出	份额	比例	
	(%)	份额	动份额	额	份额	(%)	
上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00	-	-	-	300,000,000.00	30.00
国泰海通证券股份有限公司	95,615,263.00	9.56	9,048,193.00	-	-7,040,616.00	97,622,840.00	9.76
上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86	-	-	-	38,600,000.00	3.86
国泰君安投资管理股份有限公司	12,260,000.00	1.23	-	-	-	12,260,000.00	1.23
华安未来资产管理(上海)有限公司	2,567,600.00	0.26	-	-	-	2,567,600.00	0.26
上海市商业投资(集团)有限公司	2,651,728.00	0.27	-	-	-2,420,000.00	231,728.00	0.02

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

关联方名称	本期								
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日								
	期初持有		期间申购/ 买入		期间因 拆分变 回/卖出份		期间赎回/卖出份		期末持有
份额	比例 (%)	份额	动份额	额	额	份额	比例 (%)	份额	比例 (%)
骆桑若	4,732.00	-	-	-	-	4,732.00	-		
徐桂香	100.00	-	-	-	-	100.00	-		
赵士俊	100.00	-	-	-	-	100.00	-		
浦素珍	100.00	-	-	-	100.00	-	-		
合计	<u>451,699,623.00</u>	<u>45.17</u>	<u>9,048,193.00</u>	-	<u>9,460,716.00</u>	<u>451,287,100.00</u>	<u>45.13</u>		

(续上表)

关联方名称	上年度可比期间								
	2024 年 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日								
	期初持有		期间申购/ 买入		期间因 拆分变 回/卖出份		期间赎回/卖出份		期末持有
份额	比例 (%)	份额	动份额	额	额	份额	比例 (%)	份额	比例 (%)
上海百联集团股份有限公司	300,000,000.00	30.00	-	-	-	300,000,000.00	30.00		
国泰君安证券股份有限公司	94,896,213.00	9.49	3,557,498.00	-	2,838,448.00	95,615,263.00	9.56		
上海证券有限责任公司	38,600,000.00	3.86	-	-	-	38,600,000.00	3.86		
国泰君安投资管理股份有限公司	12,260,000.00	1.23	-	-	-	12,260,000.00	1.23		
上海市商业投资 (集团) 有限公司	-	-	2,651,728.00	-	-	2,651,728.00	0.27		
华安未来资产管理 (上海) 有限公司	-	-	2,567,600.00	-	-	2,567,600.00	0.26		
骆桑若	4,732.00	-	-	-	-	4,732.00	-		
徐桂香	-	-	100.00	-	-	100.00	-		
赵士俊	-	-	100.00	-	-	100.00	-		
浦素珍	-	-	100.00	-	-	100.00	-		
合计	<u>445,760,945.00</u>	<u>44.58</u>	<u>8,777,126.00</u>	-	<u>2,838,448.00</u>	<u>451,699,623.00</u>	<u>45.17</u>		

7、由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

关联方名称	本期		上年度可比期间	
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		2024 年 7 月 11 日 (基金合同生效日) 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
中国工商银行股份有限公司	172,654,742.32	911,888.74	171,854,579.06	1,004,698.35

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

8、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方名称	本期末		上年度末	
		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	11,870,134.86	-	13,636,203.08	-
应收账款	上海百联又一城商业管理有限公司	9,112,429.99	-	2,611,813.92	-
应收账款	百联全渠道电子商务有限公司	98,954.50	1,979.09	1,074,075.25	21,481.51
应收账款	百联集团财务有限责任公司	188,894.00	3,777.88	189,769.00	3,795.38
应收账款	上海上影百联影院管理有限公司	16,626.89	332.54		
其他应收款	百联集团财务有限责任公司	=	=	<u>510,140.20</u>	<u>10,202.80</u>
合计		<u>21,287,040.24</u>	<u>6,089.51</u>	<u>18,022,001.45</u>	<u>35,479.69</u>

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	本期末	上年度末
		2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款	上海百联百货经营有限公司	717.46	19,869.55
应付账款	上海三联(集团)有限公司	-	13,514.40
应付账款	上海百联集团股份有限公司	311,672.25	-
其他应付款	上海三联(集团)有限公司	350,807.51	351,307.51
其他应付款	上海百联食百鲜商业经营管理有限公司	2,000.00	4,400.00
其他应付款	上海百联又一城商业管理有限公司	10,319,637.15	15,101,099.36
其他应付款	上海百联集团股份有限公司	800.00	10,800.00
其他应付款	上海百联资产控股有限公司	539,622.66	539,622.66
其他应付款	上海上影百联影院管理有限公司	243,703.28	299,305.89
预收款项	上海三联(集团)有限公司	97,941.67	93,277.78
预收款项	上海上影百联影院管理有限公司	170,000.01	170,000.01
合同负债	上海三联(集团)有限公司	7,919.81	7,919.81
合同负债	上海上影百联影院管理有限公司	65,174.89	65,174.89
应付管理人报酬	华安基金管理有限公司	3,705,212.90	1,774,091.82
应付管理人报酬	华安未来资产管理(上海)有限公司	232,941.24	440,973.54
应付托管费	中国工商银行股份有限公司	<u>231,575.35</u>	<u>110,881.50</u>
合计		<u>16,279,726.18</u>	<u>19,002,238.72</u>

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025年度财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

十一、收益分配情况

1、收益分配基本情况

序号	权益登记日	除息日	每10份基金份额 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4月 2日	2025年4月 2日	0.3355	33,550,003.84	99.99%	除息日:场内:2025 年4月3日 除息日:场外2025 年4月2日
2	2025年8月 12日	2025年8月 12日	0.7217	72,170,001.30	99.99%	除息日:场内:2025 年8月13日 除息日:场外2025 年8月12日
3	2025年12 月25日	2025年12 月25日	0.3446	34,460,001.88	99.98%	除息日:场内:2025 年12月26日 除息日:场外2025 年12月25日

2、可供分配金额计算过程

项目名称	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年7月11日(基金合同生效 日)至2024年12月31日
本期合并净利润	28,110,433.60	8,069,010.32
折旧和摊销	119,938,717.19	56,296,344.00
利息支出	-	-
所得税费用	464,320.34	-4,113,466.67
本期息税折旧及摊销前利润	148,513,471.13	60,251,887.65
调增项		
1. 其他可能的调整项,如基础设施 基金发行份额募集的资金、处置基础 设施项目资产取得的现金、金融资产 相关调整、期初现金余额等	4,354,346.64	2,353,917,724.28
2. 应收和应付项目的变动	-39,147.94	
调减项		
1. 当期购买基础设施项目等资本性 支出	-7,031,235.11	-2,334,501,115.50
2. 应收和应付项目的变动		-4,599,578.27

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
3. 未来合理相关支出预留, 包括重大资本性支出 (如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	164,760.63	-11,860,439.51
可供分配金额	145,962,195.35	63,208,478.65

十二、金融工具风险及管理

1、信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任, 或者基础设施基金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况, 造成基金资产损失和收益变化的风险。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日, 本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金货币资金主要存放于信用良好的金融机构, 存放银行存款前, 均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险。此外, 对于应收账款和其他应收款, 本基金设定相关机制以控制本基金的整体信用风险在可控的范围内。

2、流动性风险

流动性风险是指基金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。

3、市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险, 其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

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

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

(2) 外汇风险

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

(3) 其他价格风险

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

十三、有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

1、公允价值

(1) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次: 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次: 相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

于 2025 年 12 月 31 日, 本集团未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本基金以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括: 货币资金、应收账款、应付账款、其他应付款等。于 2025 年 12 月 31 日, 其账面价值与公允价值不存在重大差异。

十四、个别财务报表重要项目的说明

1、货币资金

(1) 货币资金情况

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	5,280,664.67	920,580.15
其他货币资金	-	-
小计	<u>5,280,664.67</u>	<u>920,580.15</u>
减：减值准备	-	-
合计	<u>5,280,664.67</u>	<u>920,580.15</u>

(2) 银行存款

项目	本期末	上年度末
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
活期存款	5,277,471.33	919,908.33
其他存款	-	-
应计利息	3,193.34	671.82
小计	<u>5,280,664.67</u>	<u>920,580.15</u>
减：减值准备	-	-
合计	<u>5,280,664.67</u>	<u>920,580.15</u>

(3) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

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。

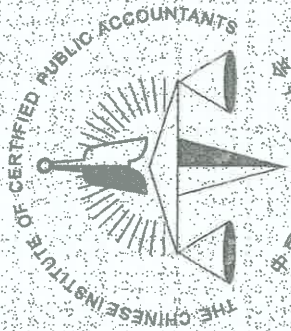
2、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

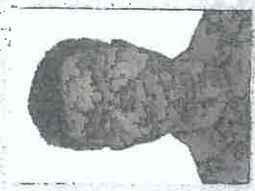
项目	本期末			上年度末		
	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,332,000,000.00	-	2,332,000,000.00	2,332,000,000.00	-	2,332,000,000.00

(2) 对子公司投资

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	减值准备余
					减值准备	额
华安资产百联又一城资产支持专项计划	2,332,000,000.00	-	-	2,332,000,000.00	-	-



姓名	张健
Full name	张健
性别	男
Sex	男
出生日期	1973-07-27
Date of birth	1973-07-27
工作单位	上海会计师事务所 (特殊普通合伙)
Working unit	上海会计师事务所 (特殊普通合伙)
身份证号码	31010319730727281X
Identity card No.	31010319730727281X



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.



张健的年检二维码

证书编号: 310000080376
No. of Certificate

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

发证日期: 1996 年 12 月 31 日
Date of Issuance

本复印件已审核与原件一致





姓名 Full name	罗旭东
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1990-12-06
工作单位 Working unit	上海会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No.	310110199012065138



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: 310000080020
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 06 月 29 日
Date of Issuance

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 0001116

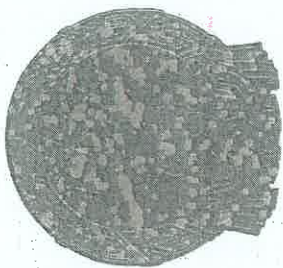
说明

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



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

上海会计师事务所 (特殊普通合伙)



经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

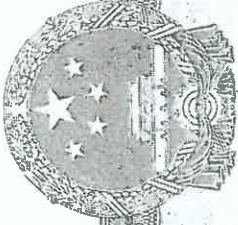
本复印件已审核与原件一致

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000008

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

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202512170078



扫描经营主体身
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 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

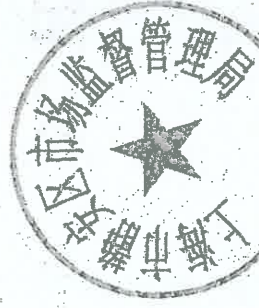
张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清洪, 杨滢, 江燕

出资额 人民币3390.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

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



登记机关

2025年12月17日

本复印件已审核与原件一致



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

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

国家市场监督管理总局监制