

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资
基金
审计报告
上会师报字（2026）第 1349 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



审计报告

上会师报字（2026）第 1349 号

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

一、审计意见

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

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了华夏首创奥莱 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和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 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，我们独立于华夏首创奥莱 REIT，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。

三、其他信息

华夏首创奥莱 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏首创奥莱 REIT 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

基金管理人治理层负责监督华夏首创奥莱 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。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华夏首创奥莱 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夏首创奥莱 REIT 不能持续经营。

（五）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。

（六）就华夏首创奥莱 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。

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)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

(本页无正文，为上会师报字(2026)第1349号报告签章页)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇二六年三月二十六日

11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	70,237,509.62	273,391,000.15
交易性金融资产	11.5.7.2	214,139,408.01	-
应收账款	11.5.7.3	7,523,866.96	6,383,390.20
投资性房地产	11.5.7.4	1,841,587,776.78	1,901,761,280.48
其他资产	11.5.7.5	13,757,692.30	12,238,496.02
资产总计		2,147,246,253.67	2,193,774,166.85
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
负 债：			
应付账款	11.5.7.6	924,159.25	948,973.67
应付管理人报酬		31,576,230.45	25,520,491.81
应付托管费		198,753.45	75,576.20
应交税费	11.5.7.7	11,784,768.92	15,708,450.77
合同负债	11.5.7.8	406,418.72	222,482.47
其他负债	11.5.7.9	137,173,369.72	163,751,267.11
负债合计		182,063,700.51	206,227,242.03
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.10	1,974,400,004.32	1,974,400,004.32
未分配利润	11.5.7.11	-9,217,451.16	13,146,920.50
所有者权益合计		1,965,182,553.16	1,987,546,924.82
负债和所有者权益总计		2,147,246,253.67	2,193,774,166.85

- ① 报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.4565 元，基金份额总额 800,000,000.00 份。
- ② 本基金合同于 2024 年 8 月 14 日生效，上年度可比期间自 2024 年 8 月 14 日至 2024 年 12 月 31 日

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.18.1	1,110,891.38	1,414,232.71
长期股权投资	11.5.18.2	1,974,400,000.00	1,974,400,000.00
资产总计		1,975,510,891.38	1,975,814,232.71
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
负 债：			
应付管理人报酬		3,180,073.45	1,209,226.20
应付托管费		198,753.45	75,576.20
其他负债		151,800.00	81,800.00
负债合计		3,530,626.90	1,366,602.40
所有者权益：			
实收基金		1,974,400,004.32	1,974,400,004.32
未分配利润		-2,419,739.84	47,625.99
所有者权益合计		1,971,980,264.48	1,974,447,630.31
负债和所有者权益总计		1,975,510,891.38	1,975,814,232.71

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年度	上期 2024 年 8 月 14 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日 止期间
一、营业总收入		254,653,830.32	97,211,468.14
1.营业收入	11.5.7.12	252,566,571.08	95,300,737.48
2.利息收入		1,642,947.48	1,910,730.66
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.13	139,408.01	
4.其他收益	11.5.7.14	304,903.75	-
二、营业总成本		179,165,104.32	68,500,584.91
1.营业成本	11.5.7.12	68,039,993.11	24,956,688.49
2.利息支出	11.5.7.15	-	88,875.71
3.税金及附加	11.5.7.16	21,196,899.86	8,855,347.07
4.财务费用	11.5.7.17	69,814.16	44,653.69
5.管理人报酬		88,309,696.05	33,879,903.40
6.托管费		198,753.45	75,576.20
7.信用减值损失	11.5.7.18	24,899.29	25,634.68
8.其他费用	11.5.7.19	1,325,048.40	573,905.67
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		75,488,726.00	28,710,883.23
加：营业外收入	11.5.7.20	422,562.93	-
减：营业外支出	11.5.7.21	-	23,443.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		75,911,288.93	28,687,439.33
减：所得税费用	11.5.7.22	4,971,653.45	996,518.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		70,939,635.48	27,690,920.92
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		70,939,635.48	27,690,920.92
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		70,939,635.48	27,690,920.92

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项 目	附注 号	本期 2025 年度	上期 2024 年 8 月 14 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间
一、收入		94,367,323.71	15,958,833.31
1.利息收入		30,491.71	1,407,505.31
2.投资收益（损失以“-”号填列）		94,336,832.00	14,551,328.00
二、费用		3,530,682.40	1,367,206.90
1.管理人报酬		3,180,073.45	1,209,226.20
2.托管费		198,753.45	75,576.20
3.其他费用		151,855.50	82,404.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		90,836,641.31	14,591,626.41
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		90,836,641.31	14,591,626.41
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		90,836,641.31	14,591,626.41

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年度	上期 2024 年 8 月 14 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		281,045,707.54	92,362,129.32
2.取得利息收入收到的现金		1,643,595.90	1,909,837.93
3.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.23.1	1,353,912,191.67	547,897,515.79
经营活动现金流入小计		1,636,601,495.11	642,169,483.04
4.购买商品、接受劳务支付的现金		119,014,514.96	15,058,252.48
5.支付的各项税费		46,517,603.09	22,050,626.04
6.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.23.2	1,361,620,867.71	491,845,335.33
经营活动现金流出小计		1,527,152,985.76	528,954,213.85
经营活动产生的现金流量净额	11.5.7.24.1	109,448,509.35	113,215,269.19
二、投资活动产生的现金流量：			
7.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.23.3	139,408.01	-
投资活动现金流入小计		139,408.01	-
8.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,297,344.32	6,898,597.41
9.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	505,479,672.59
10.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.23.4	214,139,408.01	-
投资活动现金流出小计		219,436,752.33	512,378,270.00
投资活动产生的现金流量净额		-219,297,344.32	-512,378,270.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计		-	-
11.偿还借款支付的现金		-	1,283,730,000.00
12.偿付利息支付的现金		-	3,572,895.67
13.分配支付的现金		93,304,007.14	14,544,000.42
筹资活动现金流出小计		93,304,007.14	1,301,846,896.09
筹资活动产生的现金流量净额		-93,304,007.14	-1,301,846,896.09
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减少额		-203,152,842.11	-1,701,009,896.90
加：期初现金及现金等价物余额		273,390,107.42	1,974,400,004.32
六、期末现金及现金等价物余额		70,237,265.31	273,390,107.42

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年度	上期 2024 年 8 月 14 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.取得不动产投资收益收到的现金		94,336,832.00	14,551,328.00
2.取得利息收入收到的现金		31,140.13	1,406,612.58
经营活动现金流入小计		94,367,972.13	15,957,940.58
3.取得不动产投资支付的现金		-	1,974,400,000.00
4.支付其他与经营活动有关的现金		1,366,657.90	604.50
经营活动现金流出小计		1,366,657.90	1,974,400,604.50
经营活动使用的现金流量净额		93,001,314.23	-1,958,442,663.92
二、投资活动产生的现金流量：			
5.取得投资收益收到的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动使用的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计		-	-
6.分配支付的现金		93,304,007.14	14,544,000.42
筹资活动现金流出小计		93,304,007.14	14,544,000.42
筹资活动产生的现金流量净额		-93,304,007.14	-14,544,000.42
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		-302,692.91	-1,972,986,664.34
加：期初现金及现金等价物余额		1,413,339.98	1,974,400,004.32
六、期末现金及现金等价物余额		1,110,647.07	1,413,339.98

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项目	本期 2025 年度		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,974,400,004.32	13,146,920.50	1,987,546,924.82
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-22,364,371.66	-22,364,371.66
（一）综合收益总额	-	70,939,635.48	70,939,635.48
（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	-	-93,304,007.14	-93,304,007.14
（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	1,974,400,004.32	-9,217,451.16	1,965,182,553.16

单位：人民币元

项目	上期 2024年8月14日（基金合同生效日）至2024年12月31日止期间		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,974,400,004.32	-	1,974,400,004.32
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	13,146,920.50	13,146,920.50
（一）综合收益总额	-	27,690,920.92	27,690,920.92
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-14,544,000.42	-14,544,000.42
（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	1,974,400,004.32	13,146,920.50	1,987,546,924.82

11.4.2 个别所有者权益基金净值变动表

会计主体：华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年度

单位：人民币元

项目	本期 2025 年度		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,974,400,004.32	47,625.99	1,974,447,630.31
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-2,467,365.83	-2,467,365.83
（一）综合收益总额	-	90,836,641.31	90,836,641.31
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-93,304,007.14	-93,304,007.14
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,974,400,004.32	-2,419,739.84	1,971,980,264.48



单位：人民币元

项目	上期 2024年8月14日（基金合同生效日）至2024年12月31日止期间		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,974,400,004.32	-	1,974,400,004.32
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	47,625.99	47,625.99
（一）综合收益总额	-	14,591,626.41	14,591,626.41
（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	-	-14,544,000.42	-14,544,000.42
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,974,400,004.32	47,625.99	1,974,447,630.31

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告11.1至11.4财务报表由下列负责人签署：


基金管理人负责人：
邹迎光


主管会计工作负责人：
朱威


会计机构负责人：
朱威

11.5 财务报表附注

11.5.1 基金基本情况

华夏首创奥特莱斯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]1000号《关于准予华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式。自基金合同初始生效后 34 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会，封闭期为 34 年。本基金自 2024 年 8 月 6 日至 2024 年 8 月 9 日共募集 1,974,400,004.32 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2024）验字第 70035283_A43 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 8 月 14 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 800,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司。

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

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

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

本财务报表由基金管理人华夏基金于 2026 年 3 月 26 日批准报出。

11.5.2 会计报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

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

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

非同一控制下的企业合并

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本基金内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

如果以本基金为会计主体与以本基金或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本基金的角度对该交易予以调整。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金和可随时用于支付的存款。

11.5.4.6 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。当本基金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。

（a）金融资产

（i）分类和计量

本基金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；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。于 2025 年 12 月 31 日，本基金持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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。

债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，以摊余

成本计量：

本基金管理此类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。本基金对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款等。

（ii）减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本基金考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本基金对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，本基金按照未来 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，本基金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，本基金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，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，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。

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，本基金依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合	应收租赁款项及相关管理费用
其他应收款组合 1	应收关联方款项
其他应收款组合 2	应收其他款项

对于划分为组合的应收租赁款及应收账款，本基金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。除此以外的划分为组合的其他应收款，本基金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。

本基金将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（iii）终止确认

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，且本基金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，虽然本基金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。

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

（b）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。

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付款项及其他应付款等。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。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金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。

11.5.4.7 长期股权投资

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

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

11.5.4.8 投资性房地产

投资性房地产包括以出租为目的的房屋建筑物及相关土地使用权，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧；对于购买取得的投资性房地产，自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：房屋及建筑物预计使用寿命 37-38 年，预计净残值率 5%，年折旧率 2.5%-2.57%；土地使用权预计使用寿命 40 年，预计净残值率为 0，年折旧率 2.5%；装修费预计使用寿命 10 年，预计净残值率为 0，年折旧率 10%；持有设备预计使用寿命 15 年，预计净残值率 10%，年折旧率 6%。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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金额计入当期损益。

11.5.4.9 长期资产减值

投资性房地产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，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资产减值损失。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。资产减值准备以单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.10 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，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。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

（1）递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本基金内同一纳税主体征收的所得税相关；

（2）本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

11.5.4.11 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 2.468 元。

11.5.4.12 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。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金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，本基金采用估值技术确定其公允价值。

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。

本基金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。

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，本基金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。

11.5.4.13 收入

本基金对外提供物业管理服务及推广服务等劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。公司对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.14 费用

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

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

11.5.4.15 政府补助

（a）政府补助，是本基金从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

（b）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本基金取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与本基金日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本基金日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（c）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。本基金对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与本基金日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本基金日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（d）政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资

产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

11.5.4.16 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本基金作为出租人

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

（a）经营租赁

本基金经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

11.5.4.17 基金的收益分配政策

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

11.5.4.18 分部报告

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

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

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.19 其他重要的会计政策和会计估计

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

（a）投资性房地产的可使用年限和残值

投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本基金对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

（b）所得税和递延所得税

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

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

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期末发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期末发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期间无须说明的会计差错更正。

11.5.6 税项

1. 本基金适用的税种及税率如下：

根据财税[2004]78号《关于证券投资基金税收政策的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《财政部、国家税务总局关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《财政部、国家税务总局关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

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

2.本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下:

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

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

本专项计划收到的银行存款利息收入,不征收增值税。

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

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

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

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

3.项目公司适用的主要税种及其税率列示如下:

(1) 企业所得税税率 25%,税基为应纳税所得额;

(2) 增值税税率 6%、9%及 13%,税基为应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算);

(3) 城市维护建设税税率 7%,税基为缴纳的增值税税额;

(4) 教育费附加税率 3%,税基为缴纳的增值税税额;

(5) 地方教育附加税率 2%,税基为缴纳的增值税税额;

(6) 房产税税率 1.2%或 12%,税基为应税房产原值的 70%或租金收入;

(7) 土地使用税 4 元/平方米/年及 12.8 元/平方米/年,税基为实际占用的土地面积。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	8,354.00	16,498.80
银行存款	70,229,155.62	273,374,501.35
合计	70,237,509.62	273,391,000.15

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	上期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	70,228,911.31	273,373,608.62
应计利息	244.31	892.73
合计	70,229,155.62	273,374,501.35

11.5.7.2 交易性金融资产

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
货币市场基金	214,139,408.01	-
合计	214,139,408.01	-

11.5.7.3 应收账款

11.5.7.3.1 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	上期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	7,677,415.26	6,452,037.95
1-2 年	-	63,655.11
小计	7,677,415.26	6,515,693.06
减：坏账准备	153,548.30	132,302.86
合计	7,523,866.96	6,383,390.20

11.5.7.3.2 按坏账准备计提方法分类披露

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	7,677,415.26	100.00	153,548.30	2.00	7,523,866.96
其中：应收租赁款项及相关管理费用	7,677,415.26	100.00	153,548.30	2.00	7,523,866.96
合计	7,677,415.26	100.00	153,548.30	2.00	7,523,866.96

单位：人民币元

类别	上期末 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	6,515,693.06	100.00	132,302.86	2.03	6,383,390.20
其中：应收租赁款项及相关管理费用	6,515,693.06	100.00	132,302.86	2.03	6,383,390.20
合计	6,515,693.06	100.00	132,302.86	2.03	6,383,390.20

11.5.7.3.3 按组合计提坏账准备的应收账款

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（%）
应收租赁款项及相关管理费用	7,677,415.26	153,548.30	2.00
合计	7,677,415.26	153,548.30	2.00

单位：人民币元

债务人名称	上期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收租赁款项及相关管理费用	6,515,693.06	132,302.86	2.03
合计	6,515,693.06	132,302.86	2.03

11.5.7.3.4 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上期末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或 收回	核销	其他 变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	132,302.86	82,729.66	61,484.22	-	-	153,548.30
其中：应收租赁款项及相关管理费用	132,302.86	82,729.66	61,484.22	-	-	153,548.30
合计	132,302.86	82,729.66	61,484.22	-	-	153,548.30

11.5.7.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	本期账面余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备	本期账面价值
客户 1	1,288,105.93	16.77	25,762.12	1,262,343.81
客户 2	973,398.61	12.68	19,467.97	953,930.64
客户 3	692,986.82	9.03	13,859.74	679,127.08
客户 4	533,056.03	6.94	10,661.12	522,394.91
客户 5	279,246.94	3.64	5,584.94	273,662.00
合计	3,766,794.33	49.06	75,335.89	3,691,458.44

11.5.7.4 投资性房地产

11.5.7.4.1 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	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,926,172,534.78	1,926,172,534.78
2.本期增加金额	4,728,761.66	4,728,761.66
取得子公司	-	-
外购	4,728,761.66	4,728,761.66
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	1,930,901,296.44	1,930,901,296.44
二、累计折旧（摊销）		
1.期初余额	24,411,254.30	24,411,254.30
2.本期增加金额	64,902,265.36	64,902,265.36
本期计提	64,902,265.36	64,902,265.36
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	89,313,519.66	89,313,519.66
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	1,841,587,776.78	1,841,587,776.78
2.期初账面价值	1,901,761,280.48	1,901,761,280.48

11.5.7.4.2 投资性房地产主要项目情况

单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期 租金收入
济南首创奥莱项目	济南市历城区世纪大道 7181 号的首创奥特莱斯广场 1-1 号楼、1 号楼至 7 号楼	116,236.76 平方米	112,158,811.68
武汉首创奥莱项目	武汉市东湖新技术开发区高新二路 139 号的武汉首创奥莱项目 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#楼	87,397.55 平方米	94,463,105.32
合计	—	203,634.31 平方米	206,621,917.00

11.5.7.5 其他资产

11.5.7.5.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	1,681,379.14	326,481.33
其他应收款	486,257.51	813,348.35
一年内到期的非流动资产	2,541,361.18	2,727,914.57
其他流动资产	2,572,216.22	488,626.08
其他非流动资产	6,476,478.25	7,882,125.69
合计	13,757,692.30	12,238,496.02

11.5.7.5.2 预付账款

11.5.7.5.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,681,379.14	326,481.33
合计	1,681,379.14	326,481.33

11.5.7.5.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	本期期末余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	1,108,777.17	65.94	2025/12/26	预付电费，报告期末未使用
中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司	572,601.97	34.06	2025/12/31	保险费，按月分摊入费用
合计	1,681,379.14	100.00	—	—

11.5.7.5.3 其他应收款

11.5.7.5.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	486,485.98	831,865.87
1 年以上	24,142.90	2,200.00
小计	510,628.88	834,065.87
减：坏账准备	24,371.37	20,717.52
合计	486,257.51	813,348.35

11.5.7.5.3.2 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	上期末 2024 年 12 月 31 日
应收关联方款项	398,614.59	479,514.68
应收代垫款项	112,014.29	354,551.19
小计	510,628.88	834,065.87
减：坏账准备	24,371.37	20,717.52
合计	486,257.51	813,348.35

11.5.7.5.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
期初余额	20,717.52	-	-	20,717.52
本期计提	13,778.84	-	-	13,778.84
本期收回或转回	10,124.99	-	-	10,124.99
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	24,371.37	-	-	24,371.37

11.5.7.5.3.4 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
北京钜麦电子商务有限公司	378,745.65	74.17	7,574.91	371,170.74
爱慕股份有限公司	33,000.00	6.46	660.00	32,340.00
北京宝运健能科技有限责任公司	22,414.43	4.39	1,120.72	21,293.71
北京恒盛华星投资管理有限公司	19,868.94	3.89	397.38	19,471.56
南京边城体育用品销售有限公司	2,544.72	0.50	50.89	2,493.83
合计	456,573.74	89.41	9,803.90	446,769.84

11.5.7.5.4 其他非流动资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
装修补贴款	6,476,478.25	7,882,125.69
合计	6,476,478.25	7,882,125.69

11.5.7.6 应付账款

11.5.7.6.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
应付电费	861,702.89	948,973.67
应付水费	62,456.36	-
合计	924,159.25	948,973.67

11.5.7.7 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
企业所得税	4,711,456.84	8,366,497.02
增值税	3,607,729.84	3,820,381.55
房产税	2,714,632.25	2,764,870.20
土地使用税	306,435.49	306,453.50
城市维护建设税	259,300.13	262,644.96
教育费附加	111,128.62	112,562.12
地方教育附加	74,085.75	75,041.42
合计	11,784,768.92	15,708,450.77

11.5.7.8 合同负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
物业管理费	364,405.34	204,810.96
推广费	42,013.38	17,671.51
合计	406,418.72	222,482.47

11.5.7.9 其他负债
11.5.7.9.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
预收账款	1,560,300.83	1,176,232.74
其他应付款	115,665,384.23	144,158,033.53
其他流动负债	274,874.62	221,446.74
其他非流动负债(含一年内到期)	19,672,810.04	18,195,554.10
合计	137,173,369.72	163,751,267.11

11.5.7.9.2 预收款项
11.5.7.9.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
预收租赁款	1,560,300.83	1,176,232.74
合计	1,560,300.83	1,176,232.74

11.5.7.9.3 其他应付款
11.5.7.9.3.1 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	上期末 2024 年 12 月 31 日
应付租户结算款	107,869,122.19	137,476,764.60
应付工程及设备款	5,182,423.89	3,560,269.05
保证金	25,000.00	25,000.00
其他	2,588,838.15	3,095,999.88
合计	115,665,384.23	144,158,033.53

1.5.7.9.4 其他非流动负债(含一年内到期)

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
应付租赁押金	19,672,810.04	18,195,554.10
合计	19,672,810.04	18,195,554.10

11.5.7.10 实收基金

单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上期末	800,000,000.00	1,974,400,004.32
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	800,000,000.00	1,974,400,004.32

11.5.7.11 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
上期末	13,146,920.50	-	13,146,920.50
本期利润	70,939,635.48	-	70,939,635.48
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	-93,304,007.14	-	-93,304,007.14
本期末	-9,217,451.16	-	-9,217,451.16

11.5.7.12 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
营业收入		
租金收入	206,621,917.00	78,966,158.11
物业管理收入	36,294,139.90	13,182,454.06
其他收入	9,650,514.18	3,152,125.31
合计	252,566,571.08	95,300,737.48
营业成本		
投资性房地产折旧费用	64,902,265.36	24,411,254.30
物业管理费	3,137,727.75	545,434.19
合计	68,039,993.11	24,956,688.49

11.5.7.13 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
货币基金收益	139,408.01	-
合计	139,408.01	-

11.5.7.14 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
政府补助资金	304,800.00	-
其他	103.75	-
合计	304,903.75	-

11.5.7.15 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
其他	-	88,875.71
合计	-	88,875.71

11.5.7.16 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
房产税	12,324,460.57	4,589,245.65
增值税	3,979,884.58	3,199,587.72
城市维护建设税	1,886,838.83	105,284.13
土地使用税	1,225,795.96	463,619.82
教育费附加	808,645.22	45,121.76
地方教育附加	539,096.81	30,081.18
印花税	432,177.89	422,406.81
合计	21,196,899.86	8,855,347.07

11.5.7.17 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	69,814.16	44,653.69
合计	69,814.16	44,653.69

11.5.7.18 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
应收账款坏账损失	21,245.44	23,992.11
其他应收款坏账损失	3,653.85	1,642.57
合计	24,899.29	25,634.68

11.5.7.19 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
保险费	525,077.13	-
信息披露费用	120,000.00	50,000.00
审计费	442,400.00	222,400.00
评估费	141,509.44	141,509.43
其他	96,061.83	159,996.24
合计	1,325,048.40	573,905.67

11.5.7.20 营业外收入

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
违约赔偿收入	418,475.33	-
其他	4,087.60	-
合计	422,562.93	-

11.5.7.21 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
其他	-	23,443.90
合计	-	23,443.90

11.5.7.22 所得税费用
11.5.7.22.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	4,971,653.45	996,518.41
递延所得税费用	-	-
合计	4,971,653.45	996,518.41

11.5.7.22.2 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 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	75,911,288.93	28,687,439.33
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	-5,381,779.97	-2,282,067.53
调整以前期间所得税的影响	-	-378,398.91
非应税收入的影响	-	-
不可抵扣的成本、费用和损 失的影响	13,398,851.03	5,009,690.19
使用前期未确认递延所得税 资产的可抵扣亏损的影响	-3,051,642.43	-1,352,705.34
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	6,224.82	-
合计	4,971,653.45	996,518.41

11.5.7.23 现金流量表附注

11.5.7.23.1 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 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
代收商户销售款	1,349,363,872.90	545,446,171.56
押金保证金	4,136,140.48	1,697,830.23
其他	412,178.29	753,514.00
合计	1,353,912,191.67	547,897,515.79

11.5.7.23.2 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 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
支付商户结算款	1,357,701,303.68	484,546,750.44
往来款	2,692,733.60	6,810,592.59
服务费用	1,157,071.77	317,164.62
其他	69,758.66	170,827.68
合计	1,361,620,867.71	491,845,335.33

11.5.7.23.3 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
收回货币基金收益收到的现金	139,408.01	-
合计	139,408.01	-

11.5.7.23.4 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
购买货币基金支付的现金	214,139,408.01	-
合计	214,139,408.01	-

11.5.7.24 现金流量表补充资料
11.5.7.24.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 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	70,939,635.48	27,690,920.92
加：信用减值损失	24,899.29	25,634.68
投资性房地产折旧	64,902,265.36	24,411,254.30
投资损失	-139,408.01	-
利息支出	-	88,875.71
经营性应收项目的减少（增加 以“-”号填列）	-3,355,650.24	-549,168.29
经营性应付项目的增加（减少 以“-”号填列）	-22,923,232.53	61,547,751.87
经营活动产生的现金流量净额	109,448,509.35	113,215,269.19
现金的期末余额	70,237,265.31	273,390,107.42
减：现金的期初余额	273,390,107.42	1,974,400,004.32
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减少额	-203,152,842.11	-1,701,009,896.90

11.5.7.24.2 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、现金	70,237,265.31	273,390,107.42
其中：库存现金	8,354.00	16,498.80
可随时用于支付的银行存款	70,228,911.31	273,373,608.62
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	70,237,265.31	273,390,107.42
其中：基金或基金内子公司使用受 限制的现金及现金等价物	-	-

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 其他

11.5.8.1.1 资产收购

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	
首创奥特莱斯消费基础设施资产支持专项计划一期	北京	北京	资产支持专项计划	100	-	认购
济南首钜置业有限公司	济南	济南	经营购物中心	-	100	收购
武汉首钜商业管理有限公司	武汉	武汉	经营购物中心	-	100	收购

11.5.10 分部报告

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

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

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 3 月 4 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 3 月 6 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.8107 元。

11.5.12 关联方关系

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

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

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中信银行股份有限公司（“中信银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
北京首创奥莱商业管理有限公司（“首创奥莱”）	运营管理机构
首创证券股份有限公司（“首创证券”）	与首创商业受同一最终控股母公司控制
北京首创商业管理有限公司（“首创商业”）	原始权益人，持有本基金 30%以上基金份额的持有人
北京首创奥莱商业管理有限公司济南分公司（“首钜商业济南分”）	运营管理机构
北京首创奥莱商业管理有限公司武汉分公司（“首钜商业武汉分”）	运营管理机构
北京钜麦电子商务有限公司（以下简称“北京钜麦”）	与首创商业受同一最终控股母公司控制
北京恒盛华星投资管理有限公司（“恒盛华星”）	与首创商业受同一最终控股母公司控制

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联租赁情况

11.5.13.1.1 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	上期确认的租赁收入
恒盛华星	商铺	1,784,996.48	484,924.23
合计	—	1,784,996.48	484,924.23

11.5.13.2 关联方报酬

11.5.13.2.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 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	88,309,696.05	33,879,903.40
其中：固定管理费	3,975,090.90	1,509,373.07
浮动管理费	84,334,605.15	32,370,530.33
支付销售机构的客户维护费	1,191.07	51.66

注：

1、固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。具体计算方法如下：

（1）基金管理人管理费

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

$$B=A\times 0.16\%\div \text{当年天数}$$

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

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

募基金合同生效后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）

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

（2）计划管理人管理费

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

$$C=A \times 0.04\% \div \text{当年天数}$$

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

A 的定义同上

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

2、浮动管理费

浮动管理费包括基础管理费和激励管理费两部分。

（1）基础管理费

基础管理费包含以下服务的费用：运营管理机构为本项目运营维护所需的人工费用及行政费用、物业管理成本、营销管理费用、运营管理费用、招商管理费用、客户服务费用、《运营管理服务协议》中涉及的相关信息管理系统费用、维护项目正常运转所需的维修保养费用。

运营管理机构每年收取的基础管理费为本基础设施项目经审计的当年度实收运营收入×基础管理费费率。

实收运营收入=当期营业收入+装修补贴冲减收入-信用减值损失。

基础管理费费率具体如下表：

年份	济南首创奥莱项目基础管理费费率	武汉首创奥莱项目基础管理费费率
2024-2028 年	33.54%	33.43%
2029 年及以后	32.03%	31.56%

（2） 激励管理费

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%。

其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益根据评估机构作出的相关预测数据确定。

若年度实际运营净收益低于目标运营净收益，激励管理费为负时，负数激励管理费应从基础管理费中扣罚。

11.5.13.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年期间	上期 2024 年 8 月 14 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	198,753.45	75,576.20

注：基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$E=A\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

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

A 的定义同上

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

11.5.13.3 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.3.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

11.5.13.3.2 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 11 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
首创商业	272,000,000.00	34.00%	-	-	-	272,000,000.00	34.00%
中信证券	56,226,686.00	7.03%	47,664,043.00	-	47,337,000.00	56,553,729.00	7.07%
首创证券	6,033,609.00	0.75%	795,900.00	-	2,789,300.00	4,040,209.00	0.51%
关联自然人 1	-	-	70,000.00	-	-	70,000.00	0.01%
关联自然人 2	-	-	22,500.00	-	-	22,500.00	0.00%
关联自然人 3	17,344.00	0.00%	-	-	-	17,344.00	0.00%
关联自然人 4	3,748.00	0.00%	-	-	-	3,748.00	0.00%
关联自然人 5	1,752.00	0.00%	-	-	-	1,752.00	0.00%
关联自然人 6	1,722.00	0.00%	-	-	-	1,722.00	0.00%
关联自然人 7	521.00	0.00%	-	-	-	521.00	0.00%
关联自然人 8	-	-	400.00	-	-	400.00	0.00%
关联自然人 9	175.00	0.00%	-	-	-	175.00	0.00%
关联自然人 10	161.00	0.00%	-	-	-	161.00	0.00%
关联自然人 11	88.00	0.00%	-	-	-	88.00	0.00%
关联自然	18.00	0.00%	-	-	-	18.00	0.00%

本期 2025 年 1 月 11 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
人 12							
关联自然人 13	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
关联自然人 14	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
关联自然人 15	17.00	0.00%	-	-	-	17.00	0.00%
关联自然人 16	175.00	0.00%	-	-	175.00	-	-
关联自然人 17	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 18	871.00	0.00%	-	-	871.00	-	-
关联自然人 19	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 20	-	-	-	-	-	-	-
关联自然人 21	-	-	-	-	-	-	-
合计	334,286,921.00	41.79%	48,552,843.00	-	50,127,346.00	332,712,418.00	41.59%

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

11.5.13.4 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 年期间		上期 2024 年 8 月 14 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
中信银行活期存款	24,766,993.30	1,306,496.03	230,154,128.46	225,353.86
合计	24,766,993.30	1,306,496.03	230,154,128.46	225,353.86

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

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期 2025 年期间		上期 2024 年 8 月 14 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收商户结算款	北京钜麦	378,745.65	7,574.91	476,841.68	9,536.83
应收电子商务款	恒盛华星	19,868.94	397.38	2,673.00	53.46
合计	—	398,614.59	7,972.29	479,514.68	9,590.29

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	首创奥莱	28,328,636.36	24,263,758.96
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	3,180,073.45	1,209,226.20
应付管理人报酬	中信证券	67,520.64	47,506.65
应付托管费	中信银行	198,753.45	75,576.20
应付租户结算款	恒盛华星	2,371,623.32	2,866,878.16
合计	—	34,146,607.22	28,462,946.17

11.5.15 收益分配情况

11.5.15.1 收益分配基本情况

单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分红数 ¹	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	2025/5/7	2025/5/7	0.3688	29,504,002.09	99.97	注 1
2	2025/9/2	2025/9/2	0.7975	63,800,005.05	100.00	注 2
合计	—	—	—	93,304,007.14	—	—

注 1：本次分红的场内除息日为 2025 年 5 月 8 日，场外除息日为 2025 年 5 月 7 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 29,513,088.49 元，包含 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额以及前期实际分配的尾差金额。

注 2：本次分红的场内除息日为 2025 年 9 月 3 日，场外除息日为 2025 年 9 月 2 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 63,802,949.02 元，包含 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的可供分配金额 63,793,862.62 元以及前期未分配的可供分配金额 9,086.40 元。

11.5.15.2 可供分配金额计算过程

项目	金额	备注
本期合并净利润	70,939,635.48	
本期折旧和摊销	64,902,265.36	
本期利息支出	-	
本期所得税费用	4,971,653.45	
本期息税折旧及摊销前利润	140,813,554.29	
调增项		
1. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	24,357,997.29	
2. 其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	24,899.29	
调减项		
1. 应收和应付项目的变动	-22,623,842.58	
2. 支付的利息及所得税费用	-8,626,693.63	
3. 当期购买不动产项目等资本性支出	-5,297,344.32	
本期可供分配金额	128,648,570.34	

注：本期“未来合理相关支出预留”，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需偿付的本期基金管理人的管理费、专项计划基金管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金等经营性负债的变动净额以及预留的未来合理期间内的运营费用等。

11.5.16 金融工具风险及管理

11.5.16.1 信用风险

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

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

11.5.16.2 流动性风险

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

11.5.16.3 市场风险

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

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

11.5.17 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项（如有）

（a）公允价值估计

（i）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。

(ii) 持续的以公允价值计量的金融工具

(1) 各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次。

(2) 公允价值所属层次间的重大变动

本基金本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

(3) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(iii) 非持续的以公允价值计量的金融工具

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

(iv) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2025 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

(b) 对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对不动产项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 2,133,000,000 元，评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性支出比例。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.18 个别财务报表重要项目的说明

11.5.18.1 货币资金

11.5.18.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
银行存款	1,110,891.38	1,414,232.71
合计	1,110,891.38	1,414,232.71

11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	1,110,647.07	1,413,339.98
应计利息	244.31	892.73
合计	1,110,891.38	1,414,232.71

11.5.18.2 长期股权投资

11.5.18.2.1 长期股权投资情况

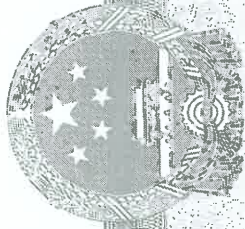
单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上期末 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	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00
合计	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00	1,974,400,000.00	-	1,974,400,000.00

11.5.18.2.2 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
专项计划	1,974,400,000.00	-	-	1,974,400,000.00	-	-
合计	1,974,400,000.00	-	-	1,974,400,000.00	-	-



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 060000000202512170078

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

执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨澄, 江燕

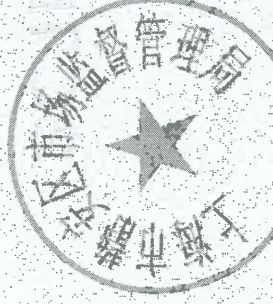
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。

【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】

出资额 人民币3390.0000万元整

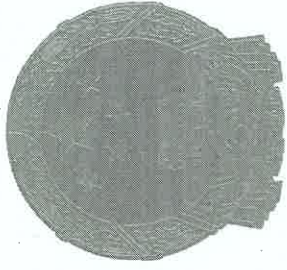
成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层



登记机关

2025 年 12 月 17 日



会计师事务所

执业证书

名称：上海会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张晓荣

主任会计师：

经营场所：上海市静安区威海路755号25层

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）

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

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



11

姓名 任丽君
性别 女
出生日期 1984-09-20
工作单位 普华永道中天会计师事务所
身份证号码 921281198409202267



证书编号:
No. of Certificate

310000073088

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

二〇一〇年四月六日
/y /m /d



合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



任丽君



年 月 日
/y /m /d

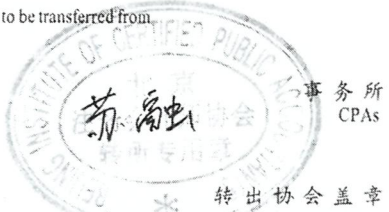
4

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023-10-20 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023-10-20 日

13

姓名	池俊改
性别	女
出生日期	1963-09-10
工作单位	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所
身份证号码	130104196309102142
Identity card No.	



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

证书编号:
No. of Certificate

110002040323

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2020 年 09 月 28 日

年 月 日
/y /m /d