

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施 证券投资基金 2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：汇添富基金管理股份有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

送出日期：2026 年 3 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度报告已经三分之二以上独立董事签字同意，并由董事长签发。

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议，确保相关披露内容的真实性、准确性和完整性。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在作出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 03 月 21 日（基金合同生效日）起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内资本性支出使用情况	12
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	12
3.8 报告期内发生的关联交易	12
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	13
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	13
3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	13
§ 4 不动产项目基本情况	13
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	13
4.2 不动产项目所属行业情况	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	17
4.4 项目公司经营现金流	19
4.5 项目公司对外借入款项情况	20
4.6 不动产项目投资情况	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	20
4.8 不动产项目相关保险的情况	20
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	20
4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	22
4.11 其他需要说明的情况	22
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	22
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	22
5.2 投资组合报告附注	22
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	23

§ 6 回收资金使用情况	23
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	23
§ 7 管理人报告	24
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	24
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	25
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	29
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	30
§ 8 运营管理机构报告	31
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	31
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	32
§ 9 其他业务参与者履职报告	33
9.1 托管人报告	33
9.2 资产支持证券管理人报告	34
9.3 其他专业机构报告	35
9.4 原始权益人报告	35
§ 10 审计报告	36
10.1 审计报告基本信息	36
10.2 审计报告的基本内容	36
10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	38
§ 11 年度财务报告	38
11.1 资产负债表	38
11.2 利润表	41
11.3 现金流量表	43
11.4 所有者权益变动表	45
11.5 报表附注	47
§ 12 评估报告	99
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	99
12.2 评估报告摘要	99
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	100
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	100
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	100
12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	100
12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	101
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	101
§ 13 基金份额持有人信息	101
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	101
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	101
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	101

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况.....	102
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况.....	102
§ 14 不动产基金份额变动情况	102
§ 15 重大事件揭示	103
15.1 基金份额持有人大会决议.....	103
15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动.....	103
15.3 不动产基金投资策略的改变.....	103
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况.....	103
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况.....	103
15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况.....	103
15.7 其他重大事件.....	104
§ 16 影响投资者决策的其他重要信息	106
§ 17 备查文件目录	107
17.1 备查文件目录.....	107
17.2 存放地点.....	107
17.3 查阅方式.....	107

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	汇添富上海地产租赁住房 REIT
场内简称	地产租住
基金代码	508055
交易代码	508055
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 3 月 21 日
基金管理人	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	65 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 3 月 31 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过不动产资产支持证券等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极的投资管理和运营管理，力争提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。
投资策略	（一）不动产项目投资策略。1、初始投资策略；2、扩募收购策略；3、资产出售及处置策略；4、融资策略；5、运营策略；6、权属到期后的安排。 （二）固定收益投资策略。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）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；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	汇添富资本管理有限公司
运营管理机构	上海城方租赁住房运营管理有限公司

注：扩位简称：汇添富上海地产租赁住房 REIT

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：江月路项目

项目公司名称	上海华辙实业有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	通过自有保障性租赁住房及配套商业租赁等获取经营收入
不动产项目地理位置	上海市闵行区南江洲路 55 号、91 号、125 号

不动产项目名称：虹桥项目

项目公司名称	上海尚淦实业有限公司
不动产项目业态	租赁住房
不动产项目主要经营模式	通过自有保障性租赁住房及配套商业租赁、停车场经营等获取经营收入
不动产项目地理位置	上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

	扩募时间	扩募方式	扩募发售金额	扩募进展情况
第 1 次扩募	—	—	—	2026 年 1 月 15 日，基金管理人发布《汇添富基金管理股份有限公司关于决定汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告》，目前正在按照规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构
名称	汇添富基金管理股份有限公司	上海城方租赁住房运营管

			理有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	李鹏	林俐
	职务	督察长	投资总经理
	联系方式	021-28932888	021-53391068
注册地址		上海市黄浦区外马路 728 号 9 楼	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 13 层 1301 室
办公地址		上海市黄浦区外马路 728 号	上海市浦东新区浦东南路 3588 号 2 楼
邮政编码		200010	200125
法定代表人		鲁伟铭	李越峰

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国银行股份有限公司	汇添富资本管理有限公司	中国银行股份有限公司上海市分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市虹口区奎照路 441 号底层	上海市黄浦区中山东一路 23 号
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 1 号	上海市黄浦区外马路 728 号	上海市浦东新区银城中路 200 号
邮政编码	100818	200010	200120
法定代表人	葛海蛟	张晖	陈志成

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	上海市南京西路 1366 号恒隆广场二期 42-43 楼

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.99fund.com
不动产基金年度报告备置地点	上海市黄浦区外马路 728 号 汇添富基金管理股份有限公司

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日
本期收入	63,123,498.68
本期净利润	16,625,949.93
本期经营活动产生的现金流量净额	51,074,453.45
本期现金流分派率（%）	2.90
年化现金流分派率（%）	3.70
期末数据和指标	2025 年末
期末不动产基金总资产	1,437,777,259.68
期末不动产基金净资产	1,340,530,950.84
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	107.25
内部收益率（%）	-

注：①本期收入指不动产基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

②本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

③年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数（年初指基金合同生效日）。

④本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

⑤本报告期自基金合同生效起不满一年。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）-2025 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.6811
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
----	--------	----------	----

本期	50,995,738.99	0.1020	2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额
----	---------------	--------	---

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

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	38,095,001.51	0.0762	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	16,625,949.93	-
本期折旧和摊销	30,163,268.19	-
本期利息支出	235,624.70	-
本期所得税费用	-2,424,456.04	-
本期息税折旧及摊销前利润	44,600,386.78	-
调增项		
1-其他可能的调整项，如基金发行份额募集的资金、处置项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,384,980,445.59	-
2-应收和应付项目的变动	4,467,764.29	-
调减项		
1-当期购买项目等资本性支出	-450,666,036.98	-
2-偿还借款支付的本金	-896,464,571.74	-
3-支付的利息及所得税费用	-6,606,204.27	-
4-未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-29,316,044.68	-

本期可供分配金额	50,995,738.99	-
----------	---------------	---

注：①本期“其他可能的调整项”主要包括基金发行份额募集的资金、可用于分配的期初现金余额以及本期使用的留抵进项税。

②本期“未来合理相关支出预留”主要包括本期应付基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、基金托管费、中介机构费、运营管理机构的管理费、本期预留的资本性支出、项目公司应付工程款以及经营性负债等，上述金额将根据相关协议约定及实际发生情况支付。

③上述可供分配金额不代表最终实际分配的金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

本期“未来合理相关支出预留”主要包括本期应付基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、基金托管费、中介机构费、运营管理机构的管理费、本期预留的资本性支出、项目公司应付工程款以及经营性负债等，上述金额将根据相关协议约定及实际发生情况支付。本基金截至报告期末成立时间不满一年，无上年同期未来合理相关支出预留。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额(万元)	招募说明书预测数(万元)	完成度(%)	差异原因
可供分配金额	5,099.57	4,436.67	114.94	招募说明书预测 2025 年全年可供分配金额为 5,662.19 万元，根据基金本期实际存续天数(基金合同生效日至 2025 年 12 月 31 日)年化后为 4,436.67 万元。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构费用收取情况及依据

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关

法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,286,588.16 元，资产支持证券管理人管理费 857,725.44 元，基金托管人托管费 107,215.68 元，运营管理费 8,644,018.97 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

基于本期经审计的运营财务数据，本期运营管理机构勤勉尽责、专业审慎地履行了运营管理协议约定的各项运营管理职责和义务，已全面达成预期的运营净收益目标。因此产生的浮动运营管理费为 2,165.69 元。浮动运营管理费（含税）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内发生资本性支出 10,830.00 元。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

本报告期内资产项目未进行重大改造或者扩建。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

本报告期内，本基金购入资产项目事项，已由立信会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司上海尚淦实业有限公司（以下简称“尚淦实业”）及上海华辙实业有限公司（以下简称“华辙实业”）的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告。资产支持证券管理人汇添富资本管理有限公司代表专项计划已取得两个项目公司的全部股权，并完成了有关权属变更工商登记手续。

根据交割审计报告，截至交割审计基准日（2025 年 3 月 20 日），本基金购入的两个项目公司的总资产合计 1,048,067,259.42 元，负债合计 922,971,258.62 元，所有者权益合计 125,096,000.80 元。基于前述交割审计结果，专项计划向原始权益人支付股权转让对价 450,655,206.98 元。截至本报告期末，因资产交割形成的底层资产应收款项均在正常收缴中；因资产交割形成的应付款项均在正常履约中，主要为工程款、运营管理费及经营性负债等。

关于交割审计报告，投资者可进一步查阅基金管理人于 2025 年 3 月 25 日发布的《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计的公告》。

3.8 报告期内发生的关联交易

本报告期内发生的关联交易信息详见本报告“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

报告期内，不动产基金业务参与者未新增基金相关承诺，已出具承诺函中承诺事项均按期履行，未发生可能不利于维护基金利益或者变更承诺事项的情况。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的资产由 2 个保障性租赁住房项目组成。其中，上海华辙实业有限公司持有的江月路项目自 2019 年 6 月开始运营，截至 2025 年 12 月 31 日已运营约 6.6 年；上海尚淦实业有限公司持有的虹桥项目自 2022 年 10 月开始运营，截至 2025 年 12 月 31 日已运营约 3.3 年。两个项目分别位于浦锦街道核心区位和虹桥核心商务区，地理位置优越。截至报告期末，资产保持平稳运营，租户结构稳定、分散化程度高，报告期内未发生重大变化和经营策略调整。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末租赁住房可供出租面积	平方米	73,020.43
2	报告期末实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	67,043.67
3	报告期末出租率	报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积	%	91.81

4	报告期内租金单价水平	报告期内租赁住房各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点租金单价的算术平均值，含税	元/平方米/天	2.80
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租赁住房在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	225.72
6	报告期末租金收缴率	报告期末租赁住房合同实收租金/应收租金	%	100.00

注：本基金成立日为 2025 年 3 月 21 日，截至报告期末成立时间不满一年，无上年同期可比数据，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：江月路项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末租赁住房可供出租面积	平方米	52,734.88
2	报告期末实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	48,593.57
3	报告期末出租率	报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积	%	92.15
4	报告期内租金单价水平	报告期内租赁住房各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点租金单价的算术平均值，含税	元/平方米/天	2.77
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租赁住房在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	231.35
6	报告期末租金收缴率	报告期末租赁住房合同实收租金/应收租金	%	100.00

不动产项目名称：虹桥项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末租赁住房可供出租面积	平方米	20,285.55

2	报告期末实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	18,450.10
3	报告期末出租率	报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积	%	90.95
4	报告期内租金单价水平	报告期内租赁住房各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点租金单价的算术平均值，含税	元/平方米/天	2.87
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租赁住房在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	210.90
6	报告期末租金收缴率	报告期末租赁住房合同实收租金/应收租金	%	100.00

4.1.4 其他运营情况说明

1、政府补贴情况

基金管理人本着为投资人审慎负责的原则，为进一步规范政府补贴与运营收入的核算规则，基金管理人与运营管理机构签署《确认函》，明确与项目公司经营管理或运营相关的政府补贴计入运营收入。

根据《闵行区关于产业高质量发展的政策意见（试行）》（闵府规发〔2024〕11 号）第十五条相关规定，上海华辙实业有限公司作为规模以上服务业企业，于 2025 年 9 月获得闵行区浦锦街道办事处给予的一次性产业扶持资金 94 万元。根据沪房保障〔2025〕141 号文，上海尚淦实业有限公司所管理的虹桥璟智项目因管理规范、示范效应较好，于 2025 年 11 月获闵行区房管局给予的一次性奖励补贴 25 万元。

2、获得奖项情况

上海华辙实业有限公司所管理的江月路项目于 2025 年获得由克而瑞地新引力峰会组织评选的“2025 年城市更新年度奖项存量新生焕居典范”奖项。上海尚淦实业有限公司所管理的虹桥璟智项目于 2025 年获得由中国勘察设计协会组织评选的“2025 年度中国勘察设计协会全国优秀工程勘察设计奖”。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

华辙实业持有的江月路项目与尚淦实业持有的虹桥项目，均已取得上海市闵行区保障性租赁住房工作领导小组办公室核发的《保障性租赁住房项目认定书》，正式纳入上海市保障性租赁住房管理体系，上述不动产项目均归属保障性租赁住房行业。

1、行业基本情况

保障性租赁住房是构建“租购并举”住房制度的关键举措，在解决新市民、青年人等群体住房难题中发挥着重要作用。“十四五”期间，全国规划建设筹集保障性租赁住房近 900 万套（间），其中 40 个重点城市计划新增 650 万套（间），预计可助力近 2,000 万人缓解住房困难；上海市计划新增建设筹措保障性租赁住房 47 万套（间），累计建设筹措 60 万套（间）以上，形成供应 40 万套（间），进一步强化区域住房保障能力。

2、行业发展阶段

2025 年作为“十四五”规划收官之年，保障性租赁住房正加速成为租赁住房市场供应的“压舱石”，其“一张床、一间房、一套房”的多层次供应体系已精准成型，反映出行业已从追求规模扩张的粗放增长，全面进入到一个由政策精准驱动、供给深度优化、运营能力决胜的高质量发展阶段。

3、行业周期性特点

行业存在一定的季节性淡旺季分化。市场数据显示，每年 10 月至次年春节前为传统淡季，春节后因开学、务工形成的租房潮，以及 6-8 月毕业季租房需求集中释放，共同构成行业旺季。

4、竞争格局

随着保障性租赁住房规模化供应落地见效，上海租赁住房保障体系已基本成型，形成了国企主导、社会力量参与的多元供应格局。从近年态势看，保障性租赁住房凭借稳定价格、优质品质及市场化运营，已成为租赁市场核心力量，市场引导调控作用充分彰显。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

截至 2026 年 1 月末，“随申办”平台显示上海市已登记入市的保障性租赁住房项目合计 415 个，位于闵行区的共 34 个。其中，江月路项目的可比保障性租赁住房项目主要为旭辉瓴寓江桦路店（1,869 套）、城投宽庭浦江社区（2,396 套）、魔方公寓上海浦江联航路青年社区（944 套）、城家公寓浦江联航路店（367 套）等。虹桥项目的可比保障性租赁住房项目主要为虹桥乐贤居（1,701 套）。依托良好的生活配套及轨道交通资源，资产项目的竞争压力尚处于可控范围内。

4.2.3 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响

无。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

根据克而瑞不动产的公开数据，截至 2025 年底，上海在营集中式公寓约 43.7 万套，相较于去年 37.2 万套的市场规模增加 17.4%。其中前 50 名的品牌旗下共有在营房源 33.9 万套，市场占有率达到 77.5%。在克而瑞不动产发布的 2025 年度上海租赁住房品牌价值榜上，上海地产城方品牌位居首位，已逐步成为上海租赁市场重要的中坚力量。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）
1	总资产	1,327,284,830.07
2	总负债	1,004,405,499.71
序号	科目名称	报告期金额（元）
1	营业收入	55,064,924.70
2	营业成本/费用	119,169,705.10
3	EBITDA	43,851,270.05

注：营业成本/费用即营业总成本，主要包括项目公司的股东借款利息支出、折旧与摊销、运营管理费、税金及附加。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：上海华辙实业有限公司

序号	构成	报告期末2025年12月31日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	851,165,060.98
主要负债科目		
1	长期应付款	636,000,000.44

项目公司名称：上海尚淦实业有限公司

序号	构成	报告期末2025年12月31日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	349,671,670.83
主要负债科目		
1	长期应付款	257,223,136.79

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：上海华辙实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	40,142,729.81	98.72
2	其他收入	519,641.63	1.28
3	营业收入合计	40,662,371.44	100.00

项目公司名称：上海尚淦实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额	占该项目总收入比例（%）
1	租赁收入	14,307,240.26	99.34
2	其他收入	95,313.00	0.66
3	营业收入合计	14,402,553.26	100.00

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：上海华辙实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额	占该项目总成本比例（%）
1	折旧与摊销	23,834,939.02	27.37
2	运营管理费	6,282,354.08	7.22
3	税金及附加	2,568,724.04	2.95
4	其他成本/费用	54,387,831.54	62.46
5	营业成本/费用合计	87,073,848.68	100.00

注：本报告期其他成本/费用主要为股东借款利息支出。

项目公司名称：上海尚淦实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
		金额	占该项目总成本比例（%）

1	折旧与摊销	6,328,329.17	19.72
2	运营管理费	2,361,664.89	7.36
3	税金及附加	1,055,624.18	3.29
4	其他成本/费用	22,350,238.18	69.63
5	营业成本/费用合计	32,095,856.42	100.00

注：本报告期其他成本/费用主要为股东借款利息支出。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：上海华辙实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025年3月21 日（基金合同生效 日）至2025年12 月31日
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	24.76
2	息税折旧摊销前净利率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	80.01

项目公司名称：上海尚淦实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025年3月21 日（基金合同生效 日）至2025年12 月31日
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入	%	39.66
2	息税折旧摊销前净利率	（净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用）/营业收入	%	78.58

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

项目公司在中国银行股份有限公司开立了监管账户。根据项目公司与基金管理人、监管银行签署的《资金监管协议》的约定，监管账户用于收取项目运营收入。监管账户资金对外划付均由基金管理人复核后将划款指令提交监管银行，监管银行根据基金管理人划款指令执行并监督资金划拨。

报告期内，项目公司经营活动现金流入合计为 63,520,947.21 元，本期主要为项目公司收到租赁收入、租户押金、存款利息及其他经营活动相关收入等；经营活动现金流出合计为

16,311,872.49 元，本期主要是支付运营管理费、税费及保险费等。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

4.4.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施 说明

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

注：无。

4.6.2 购入或出售不动产项目情况及对不动产基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

不动产项目投保了财产一切险和公众责任险。报告期内，不动产项目未发生重要出险理赔事项。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，本基金项下底层资产江月路项目与虹桥项目整体运营保持稳健态势，运营情况良好，整体经营业绩符合预期。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

1. 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况

年度经营计划及财务预算由运营管理机构制定并经基金管理人审批后实施。本报告期内运营管理机构严格按照经营计划及财务预算进行日常运营管理工作，不动产项目整体经营计划和财务预算执行情况基本符合预期。

2. 未来的主要经营方针策略

未来运营管理机构将继续加强不动产项目的运营管理，具体经营方针策略如下：

一、运营管理方面：提升服务水平，深化服务理念

针对租赁住房，运营管理机构将建立“1+7+7”客户服务标准体系及“三位一体”品控体系。以“客户至上”服务理念为核心，通过建立1套对客基础服务界面品质标准、7项标准服务礼仪、7项标准服务触点，全面提升租客的体验及对现场服务团队的专业感知度，着力打造市场认可的“好服务”。未来将实行“月度普查+季度细查+年度总评”，从客户满意度、设施完好率、维修及时率、投诉解决率等多个维度进行量化考评，并引入第三方评估考核，形成“奖优罚劣、争先创优”的良好氛围。

针对配套商业，运营管理机构将继续围绕“关注归属感的生活消费服务，构建有温度的社区邻里生活”的理念，为客户提供各类配套商业服务。未来将针对江月路项目与虹桥项目的社区商业租户进行合理的整合升级，强化连锁品牌的引入，为租户提供更优质的商业服务。

二、营销管理方面：强化自销能力，加速房源去化。

持续完善自有营销平台。运营管理机构将以“租在上海”为核心品牌IP，持续做强以微信公众号为主、小红书、视频号、抖音等渠道为辅的自有媒体矩阵阵地，通过进一步加大线上营销资源投放力度，多平台多渠道多品牌联动，不断就江月路项目及虹桥项目特色亮点提高投放内容质量，持续扩充自有渠道客户池积累。

精储优质客源，厚积企业资源。运营管理机构将继续保持同市、区两级人才局及房管局条线的联动，密切跟踪相关针对人才引进、租赁房补的各项补贴政策；与属地企事业单位等建立合作机制，建立不同类型企业客户资源群组，做好资源维护及开拓。

完善精准营销体系。运营管理机构将继续做好不动产项目已有客户的日常维护，持续提升客户服务质量，通过丰富项目社群活动日历等方式，提高客户黏性与品牌认知度。

三、安全管理方面：主动预防风险，牢筑安全底线。

运营管理机构将以“空间全覆盖、人员全维度、流程全闭环、风险全预判”为落地原则，通过安全管控与租住服务的有机融合，构建人防、物防、技防、智防四位一体的有温度的安全管理

体系，实现“安全有保障、服务有温度”的目标。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

1. 未来一年或者三年的发展趋势：当前，租赁住房行业正处于高质量发展阶段，政策支持与市场需求形成双重驱动。随着优质租赁住房项目的陆续入市、流动人口规模扩大与城镇化率提升，新市民、青年人的住房需求持续释放。政策红利与刚性需求的叠加，共同推动租赁住房的市场发展。

2. 前景展望：本基金项下底层资产江月路项目与虹桥项目分别位于浦锦街道核心区位和虹桥核心商务区，地理位置优越。随着区域经济发展进一步提升，产业结构将不断优化，人才数量增长快、居住需求大、居住品质要求较高。本基金项下底层资产作为区域内高品质、规范化的租赁住房的代表，租赁需求将持续保持旺盛。

3. 经营风险因素：无。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例 (%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	3,474,139.84	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	3,474,139.84	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券

的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定、中国证券投资基金业协会相关指引和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值，并保持估值政策和程序的一贯性。

本基金管理人设有估值委员会，估值委员会负责构建估值决策体系、适时更新估值相关制度、指导并监督各类投资品种的估值程序。估值委员会由投资、研究、集中交易、合规稽核、风险管理、基金营运等部门中具有丰富从业经验和专业胜任能力的员工担任，且互相不存在直接的重大利益冲突。基金经理可参与估值委员会对于估值方法的讨论，但无最终决策权，从而将其影响程度进行适当限制，保证基金估值的公平、合理。

基金日常估值由本基金管理人同本基金托管人一同进行，基金份额净值由管理人完成估值后，经托管人复核无误后由管理人对外公布。

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）为 63,515.24 万元。原始权益人承诺净回收资金的 60%(含)以上用于雪野家园项目、宝山区顾村项目、周浦项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设，不超过 30%的净回收资金用于盘活存量资产项目，不超过 10%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。

为进一步落实《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）的要求，提升净回收资金使用进度及效果，原始权益人在履行了内部有关程序后，变更了净回收资金投向，将不超过 15%的净回收资金 9,527 万元用于补充流动资金等用途，并调整了剩余净回收资金用于具体项目情况，相关情况已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。前述净回收资金投向变更后，原始权益人 85%的净回收资金 53,988 万元将用于宝山区顾村项目、宝山区高新技术产业园区项目和浦东新区合庆项目的开发建设。

根据 2025 年 9 月 22 日原始权益人向基金管理人出具的回收资金投向变更说明材料，基金管理人于 2025 年 9 月 23 日发布了临时公告《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金投向的公告》。

本报告期内，原始权益人补充流动资金使用净回收资金金额 9,527 万元，投向宝山区高新技术产业园区项目和浦东新区合庆项目共使用净回收资金金额 17,000 万元，合计使用净回收资金金额 26,527 万元。

截至报告期末，原始权益人补充流动资金及投向宝山区高新技术产业园区项目和浦东新区合庆项目合计使用净回收资金金额 26,527 万元。

原始权益人回收资金使用符合原始权益人回收资金用途承诺函及回收资金投向变更报告的相关约定。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

汇添富基金成立于 2005 年 2 月，是中国一流的综合性资产管理公司之一。公司总部设立于上海，在北京、上海、广州、成都、南京、深圳等地设有分公司，在香港、上海、美国、新加坡设有子公司——汇添富资产管理(香港)有限公司、汇添富资本管理有限公司、汇添富投资管理有限公司、汇添富资产管理（美国）控股有限公司、汇添富资产管理（新加坡）有限公司、汇添富基金销售（上海）有限公司。公司及旗下子公司业务牌照齐全，拥有全国社保基金境内委托投资管理人、全国社保基金境外配售策略方案投资管理人、基本养老保险基金投资管理人、保险资金投资管理人、专户资产管理人、特定客户资产管理子公司、QDII 基金管理人、RQFII 基金管理人、QFII 基金管理人、基金投资顾问、公募证券投资基金销售等业务资格。

汇添富现已形成公募业务、私募资管业务、私募股权业务、养老金业务、电商业务、国际业务、基金投顾业务等七大业务板块，被誉为“选股专家”，赢得广大基金持有人和海内外机构的认可和信赖。

成立以来，公司屡获殊荣，包括“金牛奖”“金基金奖”“明星基金奖”等多项权威荣誉奖项。汇添富始终坚持“客户第一”的价值观和“一切从长期出发”的经营理念，致力于打造中国最受认可的资产管理品牌。

2025 年，汇添富基金新成立 54 只公开募集证券投资基金。截至 2025 年 12 月 31 日，汇添富基金共管理 395 只公募基金，涵盖股票型基金、指数型基金、QDII 基金、混合型基金、债券型基金、REITs 基金及货币市场基金等各类产品。

汇添富基金设立不动产投资部负责不动产基金业务的开发、研究、投资及运营管理等工作。

截至报告期末，汇添富基金共管理 2 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
潘德佳	本基金的基金经理	2025 年 3 月 21 日	—	10 年	自 2015 年开始从事不动产项目投资管理工作,主要涵盖租赁住房、仓储物流、办公楼、产业园等类型不动产项目。	硕士,已取得从业资质并完成了基金经理注册。曾就职于汇添富资本管理有限公司
李凯	本基金的基金经理	2025 年 3 月 21 日	—	8 年	自 2017 年开始从事不动产相关的投资及运营管理工作,负责上海、宁波、厦门等地区的租赁住房及产业园的投资和运营管理工作。	硕士,已取得从业资质并完成了基金经理注册。曾就职于华润置地长租公寓事业部兴证全球基金管理有限公司基础设施投资部。
杨振宁	本基金的基金经理	2025 年 3 月 21 日	—	6 年	自 2018 年开始从事不动产资产管理工 作,负责上海、杭州、福州、厦门等地区租赁住房、购物中心、酒店等资产管理工作。	硕士,已取得从业资质并完成了基金经理注册。曾就职于龙湖冠寓沪苏公司资产管理中心、融信集团资产管理中心。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

注：截至本报告期末，本基金的基金经理不存在兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本基金管理人在本报告期内遵守《中华人民共和国证券投资基金法》及其他相关法律法规、证监会规定和本基金合同的约定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，力争在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本基金无重大违法、违规行为，本基金投资运作符合有关法规及基金合同的约定。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

1、公平交易制度和控制方法

根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》，本公司制定了《汇添富基金管理股份有限公司公平交易制度》，建立了健全、有效的公平交易制度体系。公司公平交易管理体系覆盖了公募基金、资产管理计划、社保组合、基本养老组合以及投资顾问业务等各类资产管理业务所涉及的所有投资组合；涵盖了境内外上市股票、债券等所有投资品种的一级市场申购、二级市场交易等投资管理活动；贯穿了授权、研究分析、投资决策、交易执行以及效果评估等投资管理活动的各个环节。具体控制措施包括：

在研究分析环节，公司建立了统一、规范和完善的投研平台信息管理系统，规范了研究人员的投资建议、研究报告的发布流程，使各投资组合经理在获取投资建议的及时性、准确性及深度等方面得到公平对待。

在投资决策环节，公司建立健全投资授权制度，明确投资决策委员会、分管投资副总、投资组合经理等各投资决策主体的职责和权限，合理确定各投资组合经理的投资权限。投资决策委员会和分管投资副总等管理机构和人员不得对投资组合经理在授权范围内的投资活动进行干预。投资组合经理在授权范围内可以自主决策，超过投资权限的操作必须经过严格的审批程序。

在交易执行环节，本公司设立了独立于投资管理职能的交易部门，实行了集中交易制度和公平的交易分配机制。对于交易所公开竞价的同向交易，内部制定了相应的交易管理规则，保证各投资组合获得公平的交易执行机会；对于银行间市场的现券、回购等场外交易，交易部在交易市场开展独立、公平的询价，确保交易得到公平执行；对于债券一级市场申购、非公开发行股票申购等以公司名义进行的交易，各投资组合经理在交易前独立地确定各投资组合的交易价格和数量，集中交易部按照价格优先、比例分配的原则对交易结果进行分配，确保公平对待各投资组合。

在日常监控环节，公司通过日常监控分析、投资交易监控报告、专项稽核等形式，对投资交易全过程实施监督，对包括利益输送在内的各类异常交易行为进行核查。核查的范围包括不同时间窗口下的同向交易、反向交易、交易价差、收益率差异、场外交易分配、场外价格公允性等。

在报告分析环节，公司按季度和年度编制公平交易分析报告，对不同组合间同一投资标的、临近交易日的同向交易和反向交易的合理性开展分析评估，并由投资组合经理、督察长、总经理审核签署。

2、公平交易制度的执行情况

本基金管理人通过建立事前、事中和事后全程嵌入式的管控模式，保障公平交易制度的执行和实现。具体情况如下：

本基金管理人建立了内部公平交易管理规范 and 流程，公平交易管控覆盖公司所有业务类型、

投资策略、投资品种，以及投资授权、研究分析、投资决策、交易执行等投资管理活动相关的各个环节。

本着“时间优先、价格优先”的原则，对同一证券有相同交易需求的投资组合采用交易系统内的公平交易模块，实现事中交易执行层面的公平管控。

对不同投资组合进行同向交易价差分析，具体方法为：在不同时间窗口（日内、3日内、5日内）下，对不同组合同一证券同向交易的平均价差率进行 T 检验。对于未通过 T 检验的交易，再根据同向交易占优比、交易价格、交易频率、交易数量和交易时间等进行具体分析，进一步判断是否存在重大利益输送的可能性。

对于反向交易，根据交易顺序、交易时间窗口跨度、交易价格、交易数量等综合判断交易是否涉及利益输送。

综上，本基金管理人通过事前的制度规范、事中的监控和事后的分析评估，严格执行了公平交易制度，公平对待旗下各投资组合。本报告期内，未出现违反公平交易制度的情况。

3、增加执行的基金经理公平交易制度执行情况及公平交易管理情况

为防范基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的潜在利益冲突，本基金管理人建立了兼任组合公平交易管理制度，从投资指令、交易行为、交易监测等多方面，对兼任组合进行监控管理和分析评估。

在投资指令管理方面，兼任基金经理原则上应做到“同时同价”。多个组合同日购入或出售同一证券时，应尽量同时发送投资指令，并进行价差监控管理。

在交易行为方面，原则上兼任组合间不得进行同日反向交易（完全按照有关指数的构成比例进行投资的产品等特定情形除外），公司对兼任组合间同日及临近交易日同向交易的价差强化控制和监测。

在交易监测和分析方面，公司对不同时间窗下反向交易和同向交易价差进行分析，最长时间为10个交易日以上，并结合成交顺序、价格偏差、产品规模、成交量等因素和兼任基金经理的说明，综合分析和评估兼任组合是否存在不公平对待等异常情形。

在事后分析方面，公司定期对兼任组合间的收益率差异、同反向交易的交易时机和交易价差进行事后分析，并对公平交易和异常交易监控分析机制的内部执行情况实施检查。

本报告期内，公司旗下兼任组合未出现违反公平交易或异常交易的情况。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按照基金合同相关约定在 2025 年 3 月完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增投资。截至本报告期末，本基金通过持有“汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持

专项计划资产支持证券”全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权。本基金持有的不动产资产组合由两个保租房项目组成，分别为位于上海市的虹桥项目和江月路项目。

报告期内，基金投资的不动产项目运营情况详见本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金的基金收益分配详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

在本基金的运作中，本基金管理人制定了公募 REITs 关联交易管理办法，并在相关制度及本基金基金合同中对关联方及关联交易进行了界定，明确规范了关联交易管理的组织架构和职责、关联交易的申请、审批与决策程序、关联交易的信息披露等。对于确有必要开展的、存在潜在利益冲突的关联交易，本基金管理人将遵循投资者利益优先原则，以公允的价格和方式开展，并根据法律法规以定期报告或临时报告的方式予以披露。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人内部稽核监察工作主要包括以下几个方面：

1、持续提升合规管理

公司以党的二十届四中全会精神为指导，全面响应公募基金高质量发展行动方案，持续完善合规管理体系建设，在合规管理工作中贯彻落实政策精神及各项法规要求，坚守合规底线、防范合规风险。公司持续践行“合规、诚信、专业、稳健”的行业文化，坚持“正直”、“客户第一”的价值观，通过完善合规管理体系、提升合规专业能力、优化合规资源配置等举措，不断提升合规管理工作的有效性。公司强化合规制度建设，同时深入审慎开展合规审查、合规咨询、合规检查、合规监测等日常工作；高度重视并持续开展员工执业操守和职业道德建设，广泛开展合规培训，强化全员合规意识及合规敏感度；加强监督督促职能，规范人员执业行为，强化一线合规执行效果；高度重视合规管理专业能力建设，保障合规资源配置、优化合规工作机制，不断提升公司合规管理水平。

2、完善投资合规风险控制工作

本基金管理人持续优化投资运作管理事前、事中、事后全流程的投资合规风险管理措施。

事前，加强新产品、新业务的风险识别、评估。在产品设计环节评估新产品、新业务的投资

合规性，为管控新产品、新业务运作中的潜在投资合规风险奠定基础。此外，本基金管理人坚持制度先行，通过制定或修订各项投资管理制度，为业务的开展提供了科学规范的制度依据。

事中，管控措施不断完善。通过配置投资交易系统风控参数、加强事中流程审核等，有效保障投资交易行为合规。同时，通过对基金日常流动性、投资组合风险敞口等进行监控、分析、提示，完善日常投资合规风险监控体系。

事后，风险跟踪提示机制持续优化。通过对投资范围、投资限制、公平交易、异常交易情况等跟踪、分析和提示，有效落实法律法规、基金合同及公司内部制度的各项要求。

3、持续加强稽核工作

公司持续完善稽核管理机制，促进稽核工作高质量发展；通过开展多种类型多项目稽核检查工作，对公司内部控制的合规与风险管理情况，以及人员履职情况进行检查、评价、报告与监督；通过协助监管机构开展各项自查、核查工作，协调第三方独立机构开展审计、鉴证工作，进一步评估公司内控管理有效性；通过督促并跟踪检查风险隐患整改，持续优化公司内部控制管理，切实维护基金份额持有人利益，促进公司持续、稳定、健康发展。

通过上述工作，本报告期内，本基金管理人所管理的基金能够合法合规开展投资运作。本基金管理人将规范运作基金资产，加强风险控制，持续提高监察稽核工作的科学性和有效性，充分保障基金份额持有人的合法权益。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，本基金管理人按照有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，履行主动管理责任，依规守信地开展运营管理工作，主要包括：一是严格遵守资金监管协议、运营管理服务协议要求，开展存续期运营管理工作；二是委派人员到项目公司任职，对印章、证照、资金账户、重大资本性支出、关联交易等重要事项进行审慎管理；三是定期与运营管理机构组织召开运营例会、专题会，对预算执行、经营策略、安全生产等事项进行重点复盘与优化，实现不动产项目稳定运营；四是制定风险防控预案并积极履行各项风险防控义务，保障不动产项目与基金运行平稳。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人审议并通过了项目公司年度经营预算、关联交易等事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

本报告期内，本基金管理人通过业务审批、运营例会及专题会议、经营月报、现场巡查、资料检查、运营人员访谈交流等方式，对运营管理机构履职情况进行检查和监督，督促运营管理机构勤勉尽责履行运营管理职责。本基金管理人将每半年对运营管理机构的运营管理工作进行检查，每年对运营管理机构履职情况进行评估。

根据运营管理服务协议的考核机制，本基金管理人将根据不动产项目年度运营净收益完成情况、收缴率、违规事项（如有）对运营管理机构进行考核。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，本基金管理人的信息披露事务负责人根据相关法律法规、自律规则及基金管理人内部制度统筹组织和协调本基金信息披露各项事务，包括组织完善不动产基金信息披露工作流程并协调相关部门有序落实，组织建立健全投资者沟通联络机制等。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，本基金管理人的信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本基金管理人根据《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及证券交易所等不动产基金相关业务规则等规定，制定了《汇添富基金管理股份有限公司公开募集证券投资基金信息披露管理制度》和《汇添富基金管理股份有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露工作管理办法》，明确了不动产基金的信息披露的基本要求、信息披露的事务管理等内容。

报告期内，本基金管理人严格按照适用法律法规、自律规则及基金管理人内部制度要求，有序执行信息披露审核和发布流程，规范履行信息披露义务，落实敏感信息管理措施，妥善保存信息披露相关审核记录等档案文件。

报告期内，本基金未发生需暂缓和豁免信息披露的情况。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

报告期内，根据《运营管理服务协议》的约定，上海城方租赁住房运营管理有限公司为不动产项目提供相关运营管理服务，以勤勉尽责、专业审慎的态度履行相关运营管理职责和义务，主要内容包括日常运营管理、项目收益管理、租务管理、日常维修维保、空置房管理、相关财务管理及其他运营管理服务事项。

运营管理机构在履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，上海城方租赁住房运营管理有限公司作为运营管理机构在对不动产项目的运营管理过程中，严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及其他有关法律法规的规定，以及基金合同、运营管理服务协议的约定，尽职尽责地履行了运营管理机构应尽的义务，不存在损害基金份额持有人利益的行为。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构按照年度经营计划稳步开展相关工作，不动产项目各项经营指标保持稳定，具体举措如下：

一、运营管理方面

1、提升管理规模，巩固行业地位：作为上海最大的国有租赁住房运营单位之一，运营管理机构在报告期内持续扩大租赁住房管理规模，稳步提升市场占有率，切实发挥“压舱石和稳定器”作用。报告期内，上海地产城方品牌荣登克而瑞不动产“2025 年度上海租赁住房品牌价值榜”榜首，已成为上海租赁市场极具影响力的中坚力量。

2、优化租赁策略，强化系统支撑：依托规模化运营优势，运营管理机构基于经营预算、市场动态、租户意向、房源状态及空置周期等多维度数据，动态优化房源出租策略。在信息化系统开发方面，通过持续优化服务响应与维修维保等模块功能，进一步提升对不动产项目的运营支撑能力。

3、深化居住生态，践行绿色理念：运营管理机构深度挖掘租户长期生活需求与社区粘性价值，以精细化运营提升居住体验与社区凝聚力，报告期内未出现重大负面舆情事件。同时，运营管理机构持续将 ESG（环境、社会和公司治理）理念融入日常运营。在社区建设方面，组织开展“城

方公益·循环共创”等主题活动，积极倡导绿色、共享的社区文化；在员工激励方面，建立标准化人才培养体系，并将项目的部分浮动运营管理费作为一线团队业绩激励发放，有效保留并激励优秀人才。

4、跟进补贴政策，推动成果落地：运营管理机构积极联动市、区两级人才局及房管局，精准对接人才引进与租赁房补相关政策，推动政策落地见效。江月路项目于 2025 年 9 月获得闵行区浦江街道办事处给予的一次性产业扶持资金 94 万元，虹桥项目于 2025 年 11 月获得闵行区房管局给予的一次性奖励补贴 25 万元。

二、营销管理方面

1、精细营销管理，强化引流转化：运营管理机构充分依托“租在上海”自有媒体矩阵，协同市场化租赁渠道，构建起立体化营销策略，有效提升项目获客效率与客户转化效果。

2、精准实施招商，提升配套效能：针对配套商业项目，结合区域市场需求与铺位实际条件，开展针对性招商工作。一方面持续优化现有租户结构，增强商业配套综合服务能级；另一方面高效推进空置铺位招商，加速新租户落地，进一步凸显集中招商的专业优势。

三、安全管理方面

强化安全管理，筑牢运营防线：运营管理机构严格落实安全生产责任制，规范执行消防安全检查等要求，系统推进安全管理体系完善、设施设备定期维保等基础保障工作。报告期内运营管理机构在营不动产项目未出现重大安全管理事故。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《汇添富上海地产租赁住房 REIT 项目运营管理机构信息披露管理办法》等法规及制度的要求，进行组织和协调本基金信息披露事务，配合基金管理人组织完成相关的定期报告及临时报告的相关信息披露工作以及与投资者沟通联络等工作。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构按照相关要求建立了信息披露配合制度《汇添富上海地产租赁住房 REIT 项目运营管理机构信息披露管理办法》，指定运营管理机构高级管理人员作为信息披露负责人，明确了信息披露管理部门、职责及配合信息披露的管理及保密要求。本报告期内，运营管理机构按照相关制度的相关要求，积极配合本基金完成相关信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构积极配合基金管理人进行信息披露，落实相关法律法规指引要求。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，中国银行股份有限公司（以下称“本托管人”）在汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下称“本基金”）的托管过程中，严格遵守《证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引》及其他有关法律法规的有关规定和基金合同、托管协议的约定，不存在损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责的履行了应尽的义务。

9.1.2 托管人对报告期内本不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户实行专户管理，安全保管账户资金，对上述账户的款项用途进行审核监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对本基金管理人的投资运作、收益分配进行了必要的监督，并根据管理人提供的为资产项目购买保险信息和借入款项安排进行了必要的监督，对基金资产净值的计算、基金份额申购赎回价格的计算以及基金费用开支等方面进行了认真的复核，未发现本基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金业绩表现数据、基金定期报告、更新招募说明书、

基金产品资料概要等相关基金信息进行了认真的复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”、“关联方承销证券”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等财务数据真实、准确和完整。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

资产支持证券管理人代表“汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划”作为基础资产项目公司的单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及基础资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。报告期内，资产支持证券管理人代表资产支持专项计划正常履职，根据《汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划标准条款》《汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划说明书》等交易文件、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

根据资产支持专项计划的交易结构，资产支持专项计划作为基础资产项目公司债权人向其提供股东借款。根据资产支持证券管理人（代表“汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划”）与基础资产项目公司签署的《上海尚淦实业有限公司借款协议》《上海华辙实业有限公司借款协议》等相关协议和基础资产项目公司财务报表，截至本报告期末，资产支持专项计划持有基础资产项目公司股东借款本金合计 893,223,137.23 元。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，资产支持证券管理人严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》及交易文件等相关规定及约定，切实履行信息披露义务，未发生重大信息遗漏或延迟披露的情形。

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

本报告期内，资产支持证券管理人在履职期间严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司

资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务并出具了标准无保留意见的审计报告。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供不动产项目评估服务并对不动产项目的市场价值出具了评估报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）在履职期间遵循审计服务合同约定，未出现违约情况。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司在履职期间遵循房地产评估服务合同约定，未出现违约情况。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况

报告期内，原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的不动产基金份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人持有本基金 170,000,000 份，占基金全部份额的 34.00%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

原始权益人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试

行）》等法规要求，严格履行信息披露配合义务。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

§ 10 审计报告

10.1 审计报告基本信息

财务报表是否经过审计	是
审计意见类型	标准无保留意见
审计报告编号	信会师报字[2026]第 ZA31299 号

10.2 审计报告的基本内容

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人
审计意见	我们审计了汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）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 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。 我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量及合并及个别所有者权益变动情况。
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，我们独立于本基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
强调事项	无
其他事项	无
其他信息	本基金的基金管理人汇添富基金管理股份有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括本基金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。
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，管理层负责评估本基金的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算本基金、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本基金的财务报告过程。
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，就可能导致对本基金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本基金不能持续经营。 （五）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。 (六) 就本基金中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。	
会计师事务所的名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	
注册会计师的姓名	丁晖	王鲁苗
会计师事务所的地址	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼	
审计报告日期	2026 年 03 月 25 日	

10.3 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并财务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项目公司持有的不动产项目的市场价值进行评估。根据评估报告，管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§ 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：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	118,864,255.18
结算备付金		—
存出保证金		—
衍生金融资产		—
交易性金融资产	11.5.7.2	—
买入返售金融资产	11.5.7.3	—
债权投资	11.5.7.4	—
其他债权投资	11.5.7.5	—
其他权益工具投资	11.5.7.6	—
应收票据		—
应收账款	11.5.7.7	320,128.93
应收清算款		—
应收利息		—
应收股利		—
应收申购款		—

存货	11.5.7.8	-
合同资产	11.5.7.9	-
持有待售资产	11.5.7.10	-
长期股权投资		-
投资性房地产	11.5.7.11	1,200,836,731.81
固定资产	11.5.7.12	10,830.00
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	-
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	102,560,508.50
长期待摊费用	11.5.7.18	-
递延所得税资产	11.5.7.19.1	-
其他资产	11.5.7.20	15,184,805.26
资产总计		1,437,777,259.68
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	8,866,957.83
应付职工薪酬	11.5.7.23	-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		2,144,313.60
应付托管费		107,215.68
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	1,916,354.65
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	-
持有待售负债		-
长期借款	11.5.7.27	-
预计负债	11.5.7.28	-
租赁负债	11.5.7.29	-
递延收益		-
递延所得税负债	11.5.7.19.2	72,611,212.51
其他负债	11.5.7.30	11,600,254.57
负债合计		97,246,308.84
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.31	1,362,000,002.42

其他权益工具		-
资本公积	11.5.7.32	-
其他综合收益	11.5.7.33	-
专项储备		-
盈余公积	11.5.7.34	-
未分配利润	11.5.7.35	-21,469,051.58
所有者权益合计		1,340,530,950.84
负债和所有者权益总计		1,437,777,259.68

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.6811 元，基金份额总额 5 亿份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	3,474,139.84
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.19.2	1,361,900,000.00
其他资产		-
资产总计		1,365,374,139.84
负债和所有者权益	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日
负 债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-

应付管理人报酬		1,286,588.16
应付托管费		107,215.68
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		310,000.00
负债合计		1,703,803.84
所有者权益：		
实收基金		1,362,000,002.42
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		1,670,333.58
所有者权益合计		1,363,670,336.00
负债和所有者权益总计		1,365,374,139.84

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、营业总收入		61,756,887.46
1. 营业收入	11.5.7.36	55,064,924.70
2. 利息收入		6,691,962.76
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7. 其他收益	11.5.7.40	-
8. 其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		48,922,004.79
1. 营业成本	11.5.7.36	39,285,711.82
2. 利息支出	11.5.7.42	235,624.70
3. 税金及附加	11.5.7.43	6,323,510.30
4. 销售费用	11.5.7.44	-
5. 管理费用	11.5.7.45	-
6. 研发费用		-
7. 财务费用	11.5.7.46	189,213.05
8. 管理人报酬		2,144,313.60

9. 托管费		107,215.68
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	-97,465.83
12. 资产减值损失	11.5.7.48	-
13. 其他费用	11.5.7.49	733,881.47
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		12,834,882.67
加：营业外收入	11.5.7.50	1,366,611.22
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,201,493.89
减：所得税费用	11.5.7.52	-2,424,456.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,625,949.93
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,625,949.93
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		16,625,949.93

11.2.2 个别利润表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同 生效日）至 2025 年 12 月 31 日
一、收入		41,709,538.93
1. 利息收入		6,360,062.53
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		35,349,476.40
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5. 其他业务收入		-
二、费用		1,944,203.84
1. 管理人报酬		1,286,588.16
2. 托管费		107,215.68
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		550,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		39,765,335.09
减：所得税费用		-

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		39,765,335.09
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		39,765,335.09

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 3 月 21 日(基金 合同生效日)至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 销售商品、提供劳务收到的现金		60,892,154.97
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		6,677,699.60
6. 收到的税费返还		170,770.65
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	2,213,422.73
经营活动现金流入小计		69,954,047.95
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		8,686,291.90
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		8,602,686.53
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	1,590,616.07
经营活动现金流出小计		18,879,594.50
经营活动产生的现金流量净额		51,074,453.45
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		-
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17. 收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,830.00
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		353,773,124.02
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		353,783,954.02

投资活动产生的现金流量净额		-353,783,954.02
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	11.5.7.53.5	-
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		896,464,571.74
26. 偿付利息支付的现金		43,974,779.19
27. 分配支付的现金		-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	-
筹资活动现金流出小计		940,439,350.93
筹资活动产生的现金流量净额		-940,439,350.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,243,148,851.50
加：期初现金及现金等价物余额		1,362,000,002.42
六、期末现金及现金等价物余额		118,851,150.92

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 3 月 21 日(基金 合同生效日) 至 2025 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 收回不动产投资收到的现金		-
2. 取得不动产投资收益收到的现金		35,349,476.40
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		6,358,950.34
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		41,708,426.74
8. 取得不动产投资支付的现金		1,361,900,000.00
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		240,400.00
经营活动现金流出小计		1,362,140,400.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,320,431,973.26

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		38,095,001.51
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		38,095,001.51
筹资活动产生的现金流量净额		-38,095,001.51
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
四、现金及现金等价物净增加额		-1,358,526,974.77
加：期初现金及现金等价物余额		1,362,000,002.42
五、期末现金及现金等价物余额		3,473,027.65

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：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,362,000,002.42	-	-	-	-	-	-	1,362,000,002.42

三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-21,469,051.58	-21,469,051.58
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,625,949.93	16,625,949.93
(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	-	-	-	-	-	-	-38,095,001.51	-38,095,001.51
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,362,000,002.42	-	-	-	-	-	-21,469,051.58	1,340,530,950.84

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,362,000,002.42	-	-	-	1,362,000,002.42
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	1,670,333.58	1,670,333.58
（一）综合收益总额	-	-	-	39,765,335.09	39,765,335.09
（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	-	-	-	-38,095,001.51	-38,095,001.51
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,362,000,002.42	-	-	1,670,333.58	1,363,670,336.00

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5 财务报表由下列负责人签署：

张晖	李骁	雷青松
基金管理人负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”），系经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2025]393 号《关于准予汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册，由汇添富基金管理股份有限公司（以下简称“汇添富基金”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）负责公开募集。本基金为契

约型封闭式，存续期为 65 年。本基金自 2025 年 3 月 17 日起至 2025 年 3 月 18 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售和向公众投资者定价发售三种方式进行发售，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,362,000,002.42 元，业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具安永华明（2025）验字第 70015647_B08 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，基金合同于 2025 年 3 月 21 日生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为汇添富基金，基金托管人为中国银行股份有限公司。

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金将优先投资于以上海地产房屋租赁有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房不动产项目为投资标的的资产支持专项计划。

本基金初始投资的不动产项目为：（1）华辙实业持有的坐落于上海市闵行区南江洲路 55 号、91 号、125 号的江月路项目；和（2）尚淦实业持有的坐落于上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号的虹桥项目。

11.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制，同时，在信息披露和估值方面，也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《证券投资基金信息披露内容与格式准则》第 2 号《年度报告的内容与格式》《证券投资基金信息披露编报规则》第 3 号《会计报表附注的编制及披露》《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颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

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于 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日的合并及个别经营成果、现金流量及所有者权益变动等有关信息。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金及子公司（以下简称“本集团”）的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日。本期财务报表的实际编制期间系2025年3月21日（基金合同生效日）至2025年12月31日。

11.5.4.2 记账本位币

本集团核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

11.5.4.3 企业合并

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

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

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

（1）同一控制下的企业合并

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本集团中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、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）变动表及报表附注。

11.5.4.5 现金及现金等价物

在编制现金流量表时，将本集团库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本集团持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

不涉及。

11.5.4.7 金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融工具的分类

根据本集团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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

– 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可以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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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：

– 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。

– 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。对此类金融负债，按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

– 不属于上述情形的财务担保合同，以及不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债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，该金融负债应当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不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，但该指定应当满足下列条件之一：

– 能够消除或显著减少会计错配。

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绩效考核，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本集团决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，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。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，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。

（3）金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本集团终止确认金融资产：

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

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本集团将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 所转移金融资产的账面价值；
- 2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本集团若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本集团若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

对不存在活跃市场的投资品种，应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确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本集团以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本集团考虑有关过去事项、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。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非

有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本集团即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本集团在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本集团选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

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的，直接减记该金融资产的账面余额。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

（8）金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

11.5.4.8 应收票据

不涉及。

11.5.4.9 应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。

本集团将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

11.5.4.10 存货

不涉及。

11.5.4.11 长期股权投资

（1）长期股权投资初始投资成本确定

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

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

（2）长期股权投资后续计量及损益确认方法

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见报表附注 11.5.4.18。

在本集团合并财务报表中，本集团对子公司按报表附注 11.5.4.4 进行处理。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者

与其他方一起共同控制这些政策的制定。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。对投资性房地产的折旧年限、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。

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如不动产资产公允价值显著高于账面价值，经履行相关决策程序后，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

11.5.4.13 固定资产

（1）固定资产的确认条件

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本集团固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异

的，调整预计净残值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别：电子设备；预计使用年限：5 年；净残值率：5%；年折旧率：19.00%

（3）固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本集团固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本集团固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

（4）固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本集团在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本集团以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本集团难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

11.5.4.14 在建工程

不涉及。

11.5.4.15 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

（3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

11.5.4.16 无形资产

不涉及。

11.5.4.17 长期待摊费用

本集团长期待摊费用包括：租入固定资产的改良支出。

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

11.5.4.18 长期资产减值

对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产等长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

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

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见报表附注 11.5.4.25）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

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

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例

抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处臵费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

11.5.4.19 职工薪酬

不涉及。

11.5.4.20 应付债券

不涉及。

11.5.4.21 预计负债

不涉及。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

不涉及。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

11.5.4.24 持有待售

不涉及。

11.5.4.25 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项

负债所需支付的价格。

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

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除平准金分摊部分后的余额。

11.5.4.27 收入

收入确认和计量所采用的会计政策：

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本集团按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本集团根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、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。本集团以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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：

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本集团考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。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，本集团按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

11.5.4.28 费用

本集团的管理人报酬和托管费等费用按照权责发生制原则，在本集团接受相关服务的期间计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

11.5.4.29 租赁

本集团对出租资产的会计处理如下：

（1）经营租赁会计处理

本集团在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

（2）融资租赁会计处理

本集团在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本集团发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

11.5.4.30 政府补助

（1）政府补助的分类

政府补助，是本集团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。

1) 与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

2) 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。

(2) 政府补助的计量及终止确认

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本集团已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本集团取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 财政将贴息资金直接拨付给本集团的，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

(3) 政府补助的返还的会计处理

本集团对于已确认的政府补助需要返还的，如存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；如不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

(1) 本基金收益分配采取现金分红方式；

(2) 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；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

(3) 每一基金份额享有同等分配权；

(4) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前按照《信息披露办法》的要求在规定媒介公告。

本集团连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

11.5.4.32 分部报告

不涉及。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。法律法规另有规定的，从其规定。

可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并依据法律法规进行信息披露。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本集团更新的招募说明书中予以列示。

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

本集团本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本集团本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

(1) 本基金及资产支持专项计划适用的主要税种及税率

1) 增值税及附加

根据《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[2016]40 号)及《关于资管产品增值税有关问题的通知》(财税[2017]56 号)等国家有关税收规定，基金及专项

计划运营过程中发生的增值税应税行为，以基金管理人以及资产支持证券管理人为增值税纳税人，按照 3.00% 的征收率缴纳增值税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]136 号）及《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[2016]140 号），如果公募基金从专项计划取得的收益不是保本收益，同时也未约定返还投资本金，则该收益不属于增值税应税范围。

2) 所得税

根据《中华人民共和国证券投资基金法》(2015 年修订)，本基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担。根据《关于企业所得税若干优惠政策的通知》(财税(2008)1 号)第二(一)条，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(2) 不动产项目公司适用的主要税种及税率

增值税—按应税收入的 9%或 6%计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。对于按简易计税方法计算的税费收入，按税法规定的 1.5%的征收率计缴增值税。

城市维护建设税—按应缴流转税税额的 5%或 7%计缴。

教育费附加—按应缴流转税税额的 3%计缴。

地方教育费附加—按应缴流转税税额的 2%计缴。

房产税—从价计征部分按房产原值扣除 30%的 1.2%计缴；从租计征部分按照房产租赁收入的 12%或 4%计缴。

城镇土地使用税—按实际占用的土地面积和 3 元/平方米的每平方米年税额计缴。

企业所得税—按应纳税所得额的 25%计缴。

对于房产税，项目公司根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定，向个人出租住房取得的收入可选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，按 4%的税率征收房产税。向企业出租住房，依然按照 12%的税率征收房产税。已出租部分房产税从租征收，空置部分房产税根据房产原值按比例征收。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末
----	-----

	2025 年 12 月 31 日
库存现金	—
银行存款	118,864,255.18
其他货币资金	—
小计	118,864,255.18
减：减值准备	—
合计	118,864,255.18

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	118,851,150.92
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	13,104.26
小计	118,864,255.18
减：减值准备	—
合计	118,864,255.18

11.5.7.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.7.2 交易性金融资产

注：无。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

注：无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

注：无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

注：无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

注：无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

注：无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

注：无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

注：无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	335,044.67
1—2 年	—
小计	335,044.67
减：坏账准备	14,915.74
合计	320,128.93

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		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	36,730.00	10.96	—	—	36,730.00
按组合计提预期信用损失的应收账款	298,314.67	89.04	14,915.74	5.00	283,398.93
其中：账龄组合	298,314.67	89.04	14,915.74	5.00	283,398.93
合计	335,044.67	100.00	14,915.74	4.45	320,128.93

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
上海古北物业管理有限公司	36,730.00	-	-	可回收性
合计	36,730.00	-	-	-

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
租户	298,314.67	14,915.74	5.00
合计	298,314.67	14,915.74	5.00

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 3 月 20 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	112,381.57	-	97,465.83	-	-	14,915.74
其中：其 中：账龄 组合	112,381.57	-	97,465.83	-	-	14,915.74
合计	112,381.57	-	97,465.83	-	-	14,915.74

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
合计	97,465.83	-	-

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

注：无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	36,730.00	10.96	—	36,730.00
租户 2	29,617.65	8.84	1,480.88	28,136.77
租户 3	25,071.52	7.48	1,253.58	23,817.94
租户 4	24,154.62	7.21	1,207.73	22,946.89
租户 5	23,345.78	6.97	1,167.29	22,178.49
合计	138,919.57	41.46	5,109.48	133,810.09

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

注：无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

注：无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

注：无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

注：无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

注：无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明：

无。

11.5.7.10 持有待售资产

注：无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,358,349,413.49	-	-	1,358,349,413.49
2. 本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	1,358,349,413.49	-	-	1,358,349,413.49
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	127,349,413.49	-	-	127,349,413.49
2. 本期增加金额	30,163,268.19	-	-	30,163,268.19
本期计提	30,163,268.19	-	-	30,163,268.19
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	157,512,681.68	-	-	157,512,681.68
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-

入				
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,200,836,731.81	-	-	1,200,836,731.81
2. 期初账面价值	1,231,000,000.00	-	-	1,231,000,000.00

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

注：无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
江月路项目	上海市闵行区南江洲路55号、91号、125号	57,560.66平方米	40,142,729.81	-	-	-	-
虹桥项目	上海市闵行区申虹路1500弄1-2、6-7、9-11、13-14号	30,706.04平方米	14,307,240.26	-	-	-	-
合计	-	88,266.70平方米	54,449,970.07	-	-	-	-

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
固定资产	10,830.00
固定资产清理	-
合计	10,830.00

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	10,830.00	10,830.00
购置	-	-	-	10,830.00	10,830.00
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	10,830.00	10,830.00
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					

1. 期末账面价值	-	-	-	10,830.00	10,830.00
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

注：无。

11.5.7.13 在建工程

注：无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

注：无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

注：无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

注：无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

注：无。

11.5.7.14 使用权资产

注：无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

注：无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

注：无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制企业合并	-	102,560,508.50	-	102,560,508.50
合计	-	102,560,508.50	-	102,560,508.50

11.5.7.17.2 商誉减值准备

注：本基金管理层于 2025 年 12 月 31 日进行了商誉减值测试，含商誉相关资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定，关键参数为本年度最后交易日 2025 年 12 月 31 日本基金的交易所收盘价人民币 3.519 元，含商誉相关资产组的可收回金额高于其账面价值，因此无须计提相关商誉减值准备。

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本基金在进行商誉减值测试时，采用含商誉相关资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。

11.5.7.18 长期待摊费用

注：无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

注：无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	290,444,850.04	72,611,212.51
公允价值变动	-	-
合计	290,444,850.04	72,611,212.51

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

注：无。

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
资产减值准备	25,135.51
预计负债	—
可抵扣亏损	8,322,494.01
合计	8,347,629.52

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	备注
2028 年	4,356,786.35	—
2030 年及以上	3,965,707.66	—
合计	8,322,494.01	—

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
其他流动资产	15,184,805.26
合计	15,184,805.26

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

注：无。

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

注：无。

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日
1 年以内	—
1-2 年	—
2—3 年	21,280.00
小计	21,280.00

减：坏账准备	21,280.00
合计	-

11.5.7.20.3.2 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
其他	21,280.00
小计	21,280.00
减：坏账准备	21,280.00
合计	0.00

11.5.7.20.3.3 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	-	-	21,280.00	21,280.00
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	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	21,280.00	21,280.00

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

注：无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

注：无。

11.5.7.21 短期借款

注：无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付第三方服务费用	119,164.86
应付工程款	5,807,275.53
应付运营管理费	2,940,517.44
合计	8,866,957.83

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

注：无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

注：无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

注：无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

注：无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
增值税	663,240.68
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	34,770.10
教育费附加	24,835.78
房产税	1,173,709.03
土地使用税	19,799.06
土地增值税	—
其他	—
合计	1,916,354.65

11.5.7.25 应付利息

注：无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

注：无。

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

注：无。

11.5.7.27 长期借款

注：无。

11.5.7.28 预计负债

注：无。

11.5.7.29 租赁负债

注：无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
其他应付款	7,627,474.26
预收账款	3,972,780.31
合计	11,600,254.57

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
预收租赁费用	3,972,780.31
合计	3,972,780.31

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

注：无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日
押金及保证金	7,288,212.78
其他	339,261.48
合计	7,627,474.26

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

注：无。

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	500,000,000.00	1,362,000,002.42
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,362,000,002.42

注：本基金自 2025 年 3 月 17 日至 2025 年 3 月 18 日止期间，通过向战略投资者定向配售（“战略配售”），向符合条件的网下投资者询价发售（“网下发售”）及向公众投资者公开发售（“公众发售”）相结合的方式进行发售，共募集有效净认购资金人民币 1,362,000,002.42 元，折合为 500,000,000.00 份基金份额。

11.5.7.32 资本公积

注：无。

11.5.7.33 其他综合收益

注：无。

11.5.7.34 盈余公积

注：无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	16,625,949.93	-	16,625,949.93
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	-38,095,001.51	-	-38,095,001.51
本期末	-21,469,051.58	-	-21,469,051.58

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日		
	华辙实业	尚淦实业	合计
营业收入	-	-	-
租赁收入	40,142,729.81	14,307,240.26	54,449,970.07
其他收入	519,641.63	95,313.00	614,954.63
合计	40,662,371.44	14,402,553.26	55,064,924.70
营业成本	-	-	-
折旧摊销成本	23,834,939.02	6,328,329.17	30,163,268.19
运营管理费	6,282,354.08	2,361,664.89	8,644,018.97
其他营业成本	478,424.66	-	478,424.66
合计	30,595,717.76	8,689,994.06	39,285,711.82

11.5.7.37 投资收益

注：无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

注：无。

11.5.7.39 资产处置收益

注：无。

11.5.7.40 其他收益

注：无。

11.5.7.41 其他业务收入

注：无。

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	235,624.70
卖出回购金融资产利息支出	-

其他	-
合计	235,624.70

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
增值税	2,208,780.79
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	228,418.55
教育费附加	163,156.09
房产税	3,364,856.65
土地使用税	59,397.18
土地增值税	-
印花税	298,901.04
其他	-
合计	6,323,510.30

11.5.7.44 销售费用

注：无。

11.5.7.45 管理费用

注：无。

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
银行手续费	189,213.05
其他	-
合计	189,213.05

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-97,465.83
其他应收款坏账损失	-

其他	-
合计	-97,465.83

11.5.7.48 资产减值损失

注：无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
审计费	580,000.00
中国证券报费	70,000.00
中登登记费	81,714.00
其他	2,167.47
合计	733,881.47

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	1,190,000.00
违约赔偿收入	176,611.22
其他	-
合计	1,366,611.22

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

补助项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同 生效日）至 2025 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
闵行区产业政策服务业 企业跨越式发展补贴	940,000.00	与收益相关
2025 年度中央财政城镇 保障性安居工程补助资 金	250,000.00	与收益相关
合计	1,190,000.00	-

11.5.7.51 营业外支出

注：无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-700,801.95
递延所得税费用	-1,723,654.09
合计	-2,424,456.04

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	14,201,493.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,387,742.57
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-170,770.65
非应税收入的影响	-27,983,350.11
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,142,011.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,199,910.92
合计	-2,424,456.04

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
押金保证金	886,002.80
往来款	26,001.00
政府补助	1,190,000.00
其他	111,418.93
合计	2,213,422.73

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
手续费	189,213.05
专业机构费	424,481.47
押金保证金	976,521.55
其他	400.00
合计	1,590,616.07

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

注：无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

注：无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

注：无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

注：无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	16,625,949.93
加：信用减值损失	-97,465.83
资产减值损失	-
固定资产折旧	-
投资性房地产折旧	30,163,268.19
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-

财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	18,952.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,721,686.72
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	895,184.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,190,250.86
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	51,074,453.45
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	118,851,150.92
减：现金的期初余额	1,362,000,002.42
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-1,243,148,851.50

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2025年3月21日（基金合同生效日）至2025年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	450,655,206.98
其中：华辙实业	342,362,727.72
其中：尚淦实业	108,292,479.26
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	96,882,082.96
其中：华辙实业	80,117,320.38
其中：尚淦实业	16,764,762.58
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	353,773,124.02

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年3月21日（基金合同生效日）至2025年12月31日
一、现金	118,851,150.92
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	118,851,150.92
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	118,851,150.92
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
尚淦实业	2025 年 3 月 21 日	108,292,479.26	100.00	现金对价	2025 年 3 月 21 日	控制权转移	-	-
华辙实业	2025 年 3 月 21 日	342,362,727.72	100.00	现金对价	2025 年 3 月 21 日	控制权转移	-	-
合计	-	450,655,206.98	100.00	-	-	-	-	-

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	华辙实业	尚淦实业
合并成本		
现金	342,362,727.72	108,292,479.26
转移非现金资产的公允价值	-	-
发生或承担负债的公允价值	-	-
或有对价的公允价值	-	-
其他	-	-
合并成本合计	342,362,727.72	108,292,479.26
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	250,958,493.80	97,136,204.68
商誉/合并成本小于取得	91,404,233.92	11,156,274.58

的可辨认净资产公允价值份额的金额		
------------------	--	--

11.5.8.1.2.2 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

本集团本期发生的非同一控制下企业合并的合并成本均为现金对价，在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	华辙实业	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	956,587,585.19	672,838,103.97
货币资金	80,117,320.38	80,117,320.38
应收账款	1,451,312.49	1,451,312.49
投资性房地产	875,000,000.00	591,250,518.78
固定资产	—	—
无形资产	—	—
递延所得税资产	18,952.32	18,952.32
负债：	705,629,091.39	634,691,721.08
应付账款	1,810,495.43	1,810,495.43
长期借款	—	—
递延所得税负债	70,937,370.31	—
应交税费	2,217,107.57	2,217,107.57
其他负债	630,664,118.08	630,664,118.08
净资产	250,958,493.80	38,146,382.89
取得的净资产	250,958,493.80	38,146,382.89

单位：人民币元

项目	尚淦实业	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	388,811,271.14	375,229,155.45
货币资金	16,764,762.58	16,764,762.58
应收账款	718,603.32	718,603.32
投资性房地产	356,000,000.00	342,417,884.31
固定资产	—	—
无形资产	—	—
其他资产	15,327,905.24	15,327,905.24
负债：	291,675,066.46	288,279,537.54

应付账款	6,425,572.87	6,425,572.87
长期借款	223,824,291.78	223,824,291.78
递延所得税负债	3,395,528.92	—
应交税费	351,292.84	351,292.84
其他负债	57,678,380.05	57,678,380.05
净资产	97,136,204.68	86,949,617.91
取得的净资产	97,136,204.68	86,949,617.91

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

于购买日，项目公司持有的投资性房地产的公允价值基于第三方评估机构出具的资产评估报告采用收益法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

注：无。

11.5.8.2.2 合并成本

注：无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

注：无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	取得方式
-------	-------	-----	------	---------	------

				直接	间接	
汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	认购
尚淦实业	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	收购
华辙实业	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

无。

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，本集团并无须作披露的承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团并无须作披露的资产负债表日后事项。

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

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
汇添富基金管理股份有限公司	基金管理人
中国银行股份有限公司	基金托管人
上海地产住房发展有限公司	租赁承租方
上海古北物业管理有限公司	租赁承租方
汇添富资本管理有限公司	资产支持证券管理人、基金管理人的全资子公司
上海城方租赁住房运营管理有限公司	运营管理机构、租赁承租方

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2025 年 3 月 21 日(基金合同生效 日)至 2025 年 12 月 31 日
上海城方租赁住房运营管 理有限公司	运营管理费	8,644,018.97
合计	-	8,644,018.97

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

注：无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租 赁收入
上海城方租赁住房 运营管理有限公司	公寓租赁	246,842.24	-
上海古北物业管理 有限公司	车位租赁	11,926.61	-
上海地产住房发展 有限公司	商铺租赁服务	323,567.47	-
合计	-	582,336.32	-

11.5.13.2.2 作为承租方

注：无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

注：无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

注：无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

注：无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年
----	--

	12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	2,144,313.60
其中：固定管理费	2,144,313.60
浮动管理费	—
支付销售机构的客户维护费	13.95

注：固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

①基金管理人管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，以最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按 0.12% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.12\% \div \text{当年天数};$$

B 为每日应计提的基金管理人管理费；

A 为最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，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不动产基金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。

基金管理人管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延至最近一个工作日。

②计划管理人管理费

计划管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，以最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按 0.08% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$$C = A \times 0.08\% \div \text{当年天数};$$

C 为每日应计提的计划管理人管理费；

A 定义同上。

计划管理人管理费按年支付，基金管理人、计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后，以协商确定的方式和时点从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延至最近一个工作日。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	107,215.68

注：基金托管费以最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按 0.01%的年费率按日计提。计算方法如下：

$$M=L\times 0.01\%\div \text{当年天数};$$

M 为每日应计提的基金托管费；

L 为最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，L 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。

基金托管费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

注：无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

注：本基金的基金管理人本报告期内未运用固有资金投资本基金。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	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			份额	比例（%）
上海地产房屋租赁有限公司	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
东方证券股份有限公司	16,480,079.00	3.30	19,975,983.00	-	2,417,354.00	34,038,708.00	6.81

东 航 期 货 有 限 责 任 公 司	90,716.0 0	0.02	-	-	90,716.00	-	0.00
上 海 上 报 资 产 管 理 有 限 公 司	37,003.0 0	0.01	-	-	37,003.00	-	0.00
关 联 自 然 人 1	593.00	0.00	-	-	593.00	-	0.00
关 联 自 然 人 2	75.00	0.00	7,900.00	-	-	7,975. 00	0.00
合 计	186,608, 466.00	37.32	19,983,883 .00	-	2,545,666. 00	204,04 6,683. 00	40.81

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

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
中国银行股份有限公司	118,851,150.92	6,651,967.75
合 计	118,851,150.92	6,651,967.75

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

注：无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无须做说明的其他关联方交易事项。

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	本期末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收停车收入	上海古北物业管理 有限公司	36,730.00	-
合 计	-	36,730.00	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日
应付运营管理费	上海城方租赁住房运营管理有限公司	2,940,517.44
应付管理人报酬	汇添富基金管理股份有限公司	1,286,588.16
应付管理人报酬	汇添富资本管理有限公司	857,725.44
应付租赁押金	上海城方租赁住房运营管理有限公司	61,156.00
应付租赁押金	上海地产住房发展有限公司	123,563.07
应付托管费	中国银行股份有限公司	107,215.68
合计	-	5,376,765.79

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

注：无。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分红数	本期收益分配 合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例(%)	备注
1	2025 年 12 月 19 日	2025 年 12 月 19 日	0.7619	38,095,001.51	99.99	本次分红的场内除息日为 2025 年 12 月 22 日，场外除息日为 2025 年 12 月 19 日。本基金截至本次收益分配基准日的可供分

						配金额 38,098,318.68 元。
合计				38,095,001.51	-	-

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致资产损失和收益变化的风险。本基金及其子公司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，本基金及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金及其子公司的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、监管机构的相关规定及本基金及其子公司的合同要求。本基金及其子公司的活期银行存款存放在具有托管资格的银行。本基金及其子公司存放定期存款前，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。此外，对于应收账款和其他应收款，本基金及其子公司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。

11.5.17.2 流动性风险

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

11.5.17.3 市场风险

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

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

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

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

1) 各层次金融工具公允价值

于 2025 年 12 月 31 日，本基金及其子公司未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 公允价值所属层次间的重大变动

本基金及其子公司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。

（3）非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金及其子公司未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

（4）不以公允价值计量的金融工具

本基金及其子公司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。

（5）对投资性房地产采用的评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并财务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项目公司持有的不动产项目的市场价值进行评估。根据评估报告，管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末
----	-----

	2025 年 12 月 31 日
库存现金	—
银行存款	3,474,139.84
其他货币资金	—
小计	3,474,139.84
减：减值准备	—
合计	3,474,139.84

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
活期存款	3,473,027.65
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	1,112.19
小计	3,474,139.84
合计	3,474,139.84

11.5.19.1.3 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项说明

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,361,900,000.00	—	1,361,900,000.00
合计	1,361,900,000.00	—	1,361,900,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划	—	1,361,900,000.00	—	1,361,900,000.00	—	—
合计	—	1,361,900,000.00	—	1,361,900,000.00	—	—

§ 12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”或“评估机构”)，是本基金成立及发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。评估机构符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》等所载的规定，选用收益法(现金流折现法)评估估价对象的市场价值。资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，资产的评估值并不代表资产的实际可交易价格，且不代表项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

评估委托方：汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司

价值时点：2025 年 12 月 31 日

评估方法：收益法(现金流量折现法)

估价对象一：上海华辙实业有限公司持有的坐落于上海市闵行区南江洲路 55 号、91 号、125 号的江月路项目(房屋所有权及其相应的土地使用权)，总建筑面积 57,560.66 平方米，于价值时点的市场价值为 875,000,000 元，折合单价 15,201 元/平方米。

估价对象二：上海尚淦实业有限公司持有的坐落于上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号的虹桥项目(房屋所有权及其相应的土地使用权)，总建筑面积 30,706.04 平方米，于价值时点的市场价值为 356,000,000 元，折合单价 11,594 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

2024 年评估(价值时点为 2024 年 9 月 30 日，下同)折现率为 6.00%，2025 年评估(价值时点为 2025 年 12 月 31 日，下同)折现率为 5.75%，变化原因为报告期内无风险报酬率下降同时参考同类产品确定。

2024 年评估江月路项目租赁住房市场租金为 87.40 元/平方米/月，2025 年评估江月路项目租

赁住房市场租金为 86.70 元/平方米/月；2024 年评估江月路项目商业市场租金为 118.41 元/平方米/月，2025 年评估商业市场租金为 104.97 元/平方米/月。2024 年评估虹桥项目租赁住房市场租金为 91.02 元/平方米/月，2025 年评估租赁住房市场租金为 90.70 元/平方米/月；2024 年评估虹桥项目商业市场租金为 140.00 元/平方米/月，2025 年评估虹桥项目商业市场租金为 118.24 元/平方米/月。变化原因为考虑常住人口增长减缓、全市保租房供需平衡态势，出于审慎考虑，从而降低了市场租金。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

为论证评估价值的合理性，鉴于上海物业大宗交易市场具备一定交易规模且租赁住房交易相对活跃的情况，戴德梁行选择和使用比较法对项目的评估结果予以校验。

戴德梁行采用比较法得到的江月路项目和虹桥项目的评估价值分别为 1,020,000,000 元和 421,000,000 元，均高于收益法得出的估价结果。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	江月路项目	5,364.93	5,523.72	97.13	4,197.59	4,109.38	102.15
2	虹桥项目	1,912.15	2,026.06	94.38	1,651.09	1,672.92	98.69
合计		7,277.08	7,549.78	96.39	5,848.68	5,782.30	101.15

注：为保证数据可比，本期营业收入和本期运营净收益采用项目公司 2025 年度的营业收入和运营净收益（扣除预留的资本性支出）。

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户 数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例 （%）	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
3,386	147,666.86	487,557,109.00	97.51	12,442,891.00	2.49

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东方证券股份有限公司	19,038,708.00	3.81
2	申万宏源证券有限公司	11,254,215.00	2.25
3	中信证券股份有限公司	10,929,948.00	2.19
4	平安证券股份有限公司	9,339,712.00	1.87
5	国泰海通证券股份有限公司	7,081,347.00	1.42
6	德邦证券股份有限公司	3,743,596.00	0.75
7	招商证券股份有限公司	3,727,976.00	0.75
8	国民养老保险股份有限公司 —基础设施稳鑫投资组合	2,756,780.00	0.55
9	长城证券股份有限公司	2,278,008.00	0.46
10	广东粤财信托有限公司—粤 财信托·工信聚鑫4号集合 资金信托计划	2,229,550.00	0.45
合计		72,379,840.00	14.48

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海地产房屋租赁有限公司	170,000,000.00	34.00
2	上海盛石资本管理有限公司 —上海国有存量资产盘活私 募投资基金合伙企业（有限合 伙）	22,870,000.00	4.57
3	上海国际集团资产管理有限 公司	19,050,000.00	3.81
4	东方证券股份有限公司	15,000,000.00	3.00

5	国泰海通证券股份有限公司	11,430,000.00	2.29
6	中国银河证券股份有限公司	7,620,000.00	1.52
7	建元信托股份有限公司—建元启隆甄选 2 号集合资金信托计划	7,620,000.00	1.52
8	中国平安人寿保险股份有限公司—新分红 1 号资本—自主	7,620,000.00	1.52
9	中国国新资产管理有限公司	6,850,000.00	1.37
10	中国国际金融股份有限公司	5,720,000.00	1.14
10	中信建投证券股份有限公司	5,720,000.00	1.14
10	中信证券股份有限公司	5,720,000.00	1.14
10	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—国民共同富裕专属商业养老保险—华夏基金国民养老 7 号单一资产管理计划	5,720,000.00	1.14
10	中银国际证券—中国银行—中银证券中国红—汇中 32 号集合资产管理计划	5,720,000.00	1.14
合计		296,660,000.00	59.33

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	158.00	0.00

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

注：本基金基金经理期末未兼任私募资产管理计划的投资经理。

§ 14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2025 年 3 月 21 日）基金份额总额	500,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	—
本报告期不动产基金份额变动情况	—
本报告期期末不动产基金份额总额	500,000,000.00

§ 15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人于 2025 年 7 月 15 日发布公告，自 2025 年 7 月 14 日起，鲁伟铭先生担任公司董事长，李文先生不再担任公司董事长。

本报告期内，经中国银行股份有限公司研究决定，聘任边济东先生为资产托管部总经理。上述人事变动已按相关规定备案、公告。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金投资策略未发生改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

为不动产基金进行审计的会计师事务所为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。本报告期内，本基金不存在改聘会计师事务所的情况。本报告期内应支付给会计师事务所的报酬为 480,000.00 元人民币。立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金提供审计服务的连续年限为自 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至本报告期末。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

为不动产基金出具评估报告的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。本报告期内，本基金不存在改聘评估机构的情况。本报告期内应支付给评估机构的报酬为 100,000.00 元人民币。深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已连续 2 年为本基金提供评估服务。

15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构未涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
----	------	--------	--------

1	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书提示性公告	中证报, 上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 8 日
2	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金托管协议	上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 8 日
3	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书	公司网站, 上交所, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 8 日
4	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要	上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 8 日
5	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告	上交所, 中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 8 日
6	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同	上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 8 日
7	北京市汉坤律师事务所关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者专项核查法律意见书	中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站, 上交所	2025 年 3 月 14 日
8	汇添富基金管理股份有限公司、东方证券股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略配售投资者之专项核查报告	中证报, 上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 14 日
9	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金风险揭示书	公司网站	2025 年 3 月 14 日
10	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告	中证报, 上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 14 日
11	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告	中证报, 上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 18 日
12	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	上交所, 中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 20 日
13	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	上交所, 中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 22 日
14	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 22 日

15	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	上交所, 中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 24 日
16	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	中证报, 公司网站, 上交所, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 24 日
17	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中证报, 上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 25 日
18	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	上交所, 中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 25 日
19	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	上交所, 中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 3 月 26 日
20	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告	上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站, 中证报	2025 年 3 月 31 日
21	汇添富基金管理股份有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况 (2024 年度)	公司网站, 中国证监会基金电子披露网站, 上交所, 深交所, 上证报	2025 年 3 月 31 日
22	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站, 中证报	2025 年 3 月 31 日
23	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易风险提示的公告	中证报, 上交所, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 4 月 1 日
24	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	上交所, 中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 5 月 13 日
25	关于汇添富基金管理股份有限公司终止与民商基金销售(上海)有限公司合作关系的公告	上证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 6 月 16 日
26	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金停复牌及交易情况的提示公告	上交所, 中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2025 年 6 月 19 日
27	关于汇添富基金管理股份有限公司终止与大华银行(中国)有限公司合作关系的公告	上证报, 中国证监会基金电子披露网站, 公司网站	2025 年 6 月 26 日
28	汇添富基金管理股份有限公司关于董事长变更的公告	深交所, 上交所, 上证报, 中国证监会基金电子披露网站, 公司网站	2025 年 7 月 15 日

29	汇添富基金管理股份有限公司旗下基金 2025 年第二季度报告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 深交所, 上交所, 上证报	2025 年 7 月 21 日
30	关于汇添富基金管理股份有限公司住所变更的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 深交所, 上交所, 上证报	2025 年 7 月 29 日
31	关于防范不法分子冒用汇添富基金名义进行非法活动的重要提示	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上证报	2025 年 8 月 7 日
32	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事长、法定代表人变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2025 年 8 月 13 日
33	汇添富基金管理股份有限公司旗下基金 2025 年中期报告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 深交所, 上交所, 上证报	2025 年 8 月 29 日
34	关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2025 年 9 月 12 日
35	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金投向的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2025 年 9 月 23 日
36	汇添富基金管理股份有限公司旗下基金 2025 年第三季度报告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 深交所, 上交所, 上证报	2025 年 10 月 28 日
37	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2025 年 12 月 17 日
38	汇添富基金管理股份有限公司关于设立汇添富基金销售(上海)有限公司的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 深交所, 上交所, 上证报	2025 年 12 月 24 日

§ 16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的文件；
- 2、《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

- 4、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 5、报告期内汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在规定报刊上披露的各项公告；
- 6、中国证监会要求的其他文件。

17.2 存放地点

上海市黄浦区外马路 728 号 汇添富基金管理股份有限公司

17.3 查阅方式

投资者可于本基金管理人办公时间预约查阅，或登录基金管理人网站 www.99fund.com 查阅，还可拨打基金管理人客户服务中心电话：400-888-9918 查询相关信息。

汇添富基金管理股份有限公司

2026 年 3 月 31 日