

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日止期间  
财务报表及审计报告

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日止期间  
财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1-4
财务报表	
合并资产负债表	1
个别资产负债表	2
合并利润表	3
个别利润表	4
合并现金流量表	5
个别现金流量表	6
合并所有者权益(基金净值)变动表	7
个别所有者权益变动表	8
财务报表附注	9-45



## 审计报告

普华永道中天审字(2023)第20228号  
(第一页, 共四页)

华夏北京保障房中心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:

### 一、 审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下称“华夏北京保障房REIT”)的财务报表,包括2022年12月31日的合并及个别资产负债表,2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日止期间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)变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会(以下称“中国证监会”)、中国证券投资基金业协会(以下称“中国基金业协会”)发布的有关规定编制,公允反映了华夏北京保障房REIT2022年12月31日的合并及个别财务状况以及2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日止期间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。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于华夏北京保障房REIT,并履行了职业道德方面的其他责任。

### 三、 其他信息

华夏北京保障房REIT的基金管理人华夏基金管理有限公司(以下称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏北京保障房REIT2022年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作,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有关规定及允许的基金行业实务操作编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,基金管理人管理层负责评估华夏北京保障房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北京保障房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北京保障房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, 就可能导致对华夏北京保障房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北京保障房REIT不能持续经营。

普华永道中天审字(2023)第20228号  
(第四页, 共四页)

### 五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(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) 就华夏北京保障房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。


普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2023年3月28日

注册会计师

  
刘磊  
刘磊

注册会计师

  
任丽君  
任丽君

## 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：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022年12月31日
<b>资产：</b>		
货币资金	11.5.7.1	45,214,001.93
应收账款	11.5.7.2	439,120.74
投资性房地产	11.5.7.3	1,142,092,038.84
商誉	11.5.7.4	220,224,043.72
其他资产	11.5.7.6	33,822.68
<b>资产总计</b>		<b>1,408,003,027.91</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2022年12月31日</b>
<b>负债：</b>		
应付账款	11.5.7.7	69,410.00
应付职工薪酬	11.5.7.8	42,066.85
应付管理人报酬		4,766,473.30
应付托管费		45,386.88
应交税费	11.5.7.9	777,189.80
递延所得税负债	11.5.7.5	120,704,952.81
其他负债	11.5.7.10	13,401,819.45
<b>负债合计</b>		<b>139,807,299.09</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收基金	11.5.7.11	1,255,000,000.00
未分配利润	11.5.7.12	13,195,728.82
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,268,195,728.82</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,408,003,027.91</b>

注：

1、报告截止日 2022 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.5364 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。

2、本基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效，本报告期自 2022 年 8 月 22 日至 2022 年 12 月 31 日。

### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2022年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2022年12月31日
<b>资产：</b>		
货币资金	11.5.18.1	4,486,049.13
长期股权投资	11.5.18.2	1,254,800,000.00
<b>资产总计</b>		<b>1,259,286,049.13</b>
<b>负债和所有者权益</b>		<b>本期末 2022年12月31日</b>
<b>负债：</b>		
应付管理人报酬		544,635.96
应付托管费		45,386.88
其他负债		100,000.00
<b>负债合计</b>		<b>690,022.84</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收基金		1,255,000,000.00
未分配利润		3,596,026.29
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,258,596,026.29</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,259,286,049.13</b>



## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年8月22日(基金合同生效 日)至2022年12月31日
<b>一、营业总收入</b>		<b>29,969,493.36</b>
1.营业收入	11.5.7.13	25,231,097.64
2.利息收入		4,738,395.72
<b>二、营业总成本</b>		<b>16,814,197.02</b>
1.营业成本	11.5.7.13	8,977,371.16
2.税金及附加	11.5.7.14	1,075,400.58
3.管理费用	11.5.7.15	198,017.71
4.财务费用	11.5.7.16	1,587.25
5.管理人报酬		4,766,473.30
6.托管费		45,386.88
7.资产减值损失	11.5.7.17	894,272.14
8.其他费用	11.5.7.18	855,688.00
<b>三、营业利润(营业亏损以“-”号填列)</b>		<b>13,155,296.34</b>
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>13,155,296.34</b>
减：所得税费用	11.5.7.19	-40,432.48
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>13,195,728.82</b>
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		13,195,728.82
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>13,195,728.82</b>

1、本基金合同于2022年8月22日生效，本报告期自2022年8月22日至2022年12月31日。

### 11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期
		2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日
<b>一、收入</b>		<b>4,286,654.13</b>
1.利息收入		4,286,654.13
<b>二、费用</b>		<b>690,627.84</b>
1.管理人报酬		544,635.96
2.托管费		45,386.88
3.其他费用		100,605.00
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>3,596,026.29</b>
减：所得税费用		-
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>3,596,026.29</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>		<b>3,596,026.29</b>



### 11.3 现金流量表

#### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		27,167,932.29
2.取得利息收入收到的现金		4,741,623.71
3.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.1	2,091,436.54
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>34,000,992.54</b>
4.购买商品、接受劳务支付的现金		1,093,167.02
5.支付给职工以及为职工支付的现金		142,491.66
6.支付的各项税费		2,226,928.56
7.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.20.2	750,493.12
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,213,080.36</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>29,787,912.18</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
8.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11.5.7.21.2	1,236,983,620.81
9.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.21.3	2,590,769.15
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,239,574,389.96</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(1,239,574,389.96)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
10.认购/申购收到的现金		-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净减少额</b>		<b>(1,209,786,477.78)</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,255,000,000.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>45,213,522.22</b>

1、本基金合同于2022年8月22日生效，本报告期自2022年8月22日至2022年12月31日。

### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
1.取得利息收入收到的现金		4,286,174.42
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>4,286,174.42</b>
2.取得基础设施投资支付的现金		1,254,800,000.00
3.支付其他与经营活动有关的现金		605.00
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,254,800,605.00</b>
<b>经营活动使用的现金流量净额</b>		<b>(1,250,514,430.58)</b>
<b>二、筹资活动产生的现金流量：</b>		
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>
<b>三、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>
<b>四、现金及现金等价物净减少额</b>		<b>(1,250,514,430.58)</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,255,000,000.00
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>4,485,569.42</b>

## 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：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2022年8月22日(基金合同生效日)至 2022年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,255,000,000.00	-	1,255,000,000.00
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	13,195,728.82	13,195,728.82
(一)综合收益总额	-	13,195,728.82	13,195,728.82
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-
本期使用	-	-	-
(六)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,255,000,000.00	13,195,728.82	1,268,195,728.82

本基金合同于2022年8月22日生效，本报告期自2022年8月22日至2022年12月31日。

#### 11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日

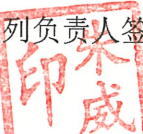
单位：人民币元

项目	本期 2022年8月22日(基金合同生效日)至 2022年12月31日		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额	1,255,000,000.00	-	1,255,000,000.00
二、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	3,596,026.29	3,596,026.29
(一)综合收益总额	-	3,596,026.29	3,596,026.29
(二)产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-
(五)其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,255,000,000.00	3,596,026.29	1,258,596,026.29

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：  
 杨明辉

  
 主管会计工作负责人：  
 朱威

  
 会计机构负责人：  
 朱威



## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下称“本基金”)已获中国证券监督管理委员会(以下称“中国证监会”)证监许可[2022]1729号《关于准予华夏北京保障房中心租赁住房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(以下称“华夏基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《华夏北京保障房中心租赁住房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,存续期限为不定期。本基金自2022年8月16日至2022年8月17日共募集1,255,000,000.00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(2022)验字第60739337\_A51号予以验证。经向中国证监会备案,《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2022年8月22日正式生效,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华夏基金,基金托管人为中国建设银行股份有限公司(以下称“中国建设银行”),基金资产评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下称“戴德梁行”),基础设施项目的运营管理机构为北京保障房中心有限公司(以下称“北京保障房中心”)。

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租赁住房类基础设施资产支持专项计划,并将优先投资于以北京保障房中心或其关联方拥有或推荐的租赁住房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。

本基金的投资组合比例为:本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制;因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的,基金管理人应在60个工作日内调整,因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的,基金管理人应在3个月之内调整。

本财务报表由基金管理人华夏基金于2023年3月28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于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告>》、中国证券投资基金业协会(以下称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》和在财务报表附注 11.5.4 所列示的中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作(以下合称“其他有关规定”)编制。

本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

本基金 2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本基金 2022 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止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

本会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间为 2022 年 8 月 22 日(基金合同生效日)至 2022 年 12 月 31 日止期间。

#### 11.5.4.2 记账本位币

本基金记账本位币为人民币。本基金下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币,其记账本位币均为人民币。本财务报表以人民币列示。

#### 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。

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 2022 年 12 月 31 日，本基金未持有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。

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。

对于应收租赁款，本基金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
其他应收款组合 1	应收关联方款项
其他应收款组合 2	应收保证金

对于划分为组合的应收租赁款，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**

长期股权投资为本基金对子公司的长期股权投资。

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

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

#### **11.5.4.8 投资性房地产**

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，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。

投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：土地使用权及房屋建筑物预计使用寿命 60 年，预计净残值率 5%，年折旧率 1.58%；装修设施预计使用寿命 15 年，预计无残值，年折旧率 6.67%。

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。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

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 职工薪酬

职工薪酬是本基金为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

##### (a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

##### (b) 离职后福利

本基金将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本基金向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本基金的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

## 基本养老保险

本基金职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本基金以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本基金在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## (c) 辞退福利

本基金在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本基金不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

## 内退福利

本基金向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利，是指向未达到国家规定的退休年龄、经本基金管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本基金自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本基金比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

### 11.5.4.11 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：

- 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；
- 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。

#### **11.5.4.12 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 2.51 元。

#### **11.5.4.13 收入**

本基金对外提供经营租赁服务，经营租赁服务的收入确认参见附注 11.5.4.15。

#### **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。其中浮动管理费再分为归属基金管理人的浮动管理费和归属运营管理机构浮动运营管理费两部分。

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 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。

#### **11.5.4.16 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收益分配条件的情况下每年不得少于一次。

#### **11.5.4.17 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。

#### **11.5.4.18 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，本基金按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) 商誉减值准备的会计估计**

本基金每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计(附注 11.5.4.9)。

### (c) 所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在中国北京市缴纳企业所得税。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未发生会计政策变更。

##### **11.5.5.2 会计估计变更的说明**

本基金在本报告期末未发生会计估计变更。

##### **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) 本基金及专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财税[2017]90号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

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

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

(b) 本基金的城市维护建设税、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。

(c) 根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2019年第61号)及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告2021年第6号)，2019年1月1日至2023年12月31日，购买住房为公共租赁住房，免征契税和印花税；单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

(2) 项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

企业所得税税率为25%，税基为应纳税所得额；

印花税税率为0.1%/0.05%/0.025%，税基为合同所列金额或产权转移书据所列的金额或账簿记载的实收资本、资本公积合计金额。

## 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 2022年12月31日
库存现金	-
银行存款	45,214,001.93
其他货币资金	-
小计	45,214,001.93
减：减值准备	-
合计	45,214,001.93

#### 11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
活期存款	45,213,522.22
定期存款	-
其他存款	-
应计利息	479.71
小计	45,214,001.93
减：减值准备	-
合计	45,214,001.93

### 11.5.7.2 应收账款

#### 11.5.7.2.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2022年12月31日
180天以内	439,120.74
小计	439,120.74
减：坏账准备	-
合计	439,120.74

### 11.5.7.2.2 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
个人租户 1	30,980.77	7.06%	-	30,980.77
个人租户 2	18,653.36	4.25%	-	18,653.36
个人租户 3	18,462.66	4.20%	-	18,462.66
个人租户 4	17,191.52	3.91%	-	17,191.52
个人租户 5	17,048.65	3.88%	-	17,048.65
合计	102,336.96	23.30%	-	102,336.96

### 11.5.7.3 投资性房地产

#### 11.5.7.3.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	土地使用权及房屋建筑物	装修设施	合计
一、账面原值			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	1,116,970,843.75	34,029,156.25	1,151,000,000.00
取得子公司	1,116,970,843.75	34,029,156.25	1,151,000,000.00
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	1,116,970,843.75	34,029,156.25	1,151,000,000.00
二、累计折旧(摊销)			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	7,544,139.18	1,363,821.98	8,907,961.16
本期计提	7,544,139.18	1,363,821.98	8,907,961.16
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	7,544,139.18	1,363,821.98	8,907,961.16
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	1,109,426,704.57	32,665,334.27	1,142,092,038.84
2.期初账面价值	-	-	-



### 11.5.7.3.2 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑	报告期
		面积	租金收入
文龙家园	北京市海淀区文龙家园一里	76,564.72	16,589,427.79
熙悦尚郡	北京市朝阳区朝阳北路 82 号	36,231.58	8,641,669.85
合计		112,796.30	25,231,097.64

### 11.5.7.4 商誉

#### 11.5.7.4.1 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	-	221,118,315.86	-	221,118,315.86
合计	-	221,118,315.86	-	221,118,315.86

#### 11.5.7.4.2 商誉减值准备

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
		计提	处置	
递延所得税负债转回	-	894,272.14	-	894,272.14
合计	-	894,272.14	-	894,272.14

#### 11.5.7.4.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本基金管理层对燕保宜居的可收回金额按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孰高确定。同时对于因确认递延所得税负债而形成的商誉，随着递延所得税负债的转回而减少所得税费用，即应逐步就各期转回的递延所得税负债计提同等金额的商誉减值准备。

### 11.5.7.5 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 11.5.7.5.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
暂时性差异	-	-
合计	-	-

### 11.5.7.5.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2022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	482,819,811.24	120,704,952.81
合计	482,819,811.24	120,704,952.81

### 11.5.7.6 其他资产

#### 11.5.7.6.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
预付账款	14,514.00
其他应收款	19,308.68
合计	33,822.68

#### 11.5.7.6.2 预付账款

##### 11.5.7.6.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022年12月31日
1年以内	14,514.00
合计	14,514.00

##### 11.5.7.6.2.2 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	期末余额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
中国人民财产保险股份有限公司北京市分公司	14,514.00	100%	2022年8月31日	预付保险费
合计	14,514.00			

### 11.5.7.6.3 其他应收款

#### 11.5.7.6.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2022年12月31日
1年以内	19,308.68
小计	19,308.68
减：坏账准备	-
合计	19,308.68

#### 11.5.7.6.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2022年12月31日
应收关联方款项	14,308.68
应收保证金	5,000.00
小计	19,308.68
减：坏账准备	-
合计	19,308.68

#### 11.5.7.6.3.3 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
北京保障房中心 有限公司	14,308.68	74.10%	-	14,308.68
北京数字王府井 科技有限公司	5,000.00	25.90%	-	5,000.00
合计	19,308.68	100.00%	-	19,308.68

### 11.5.7.7 应付账款

#### 11.5.7.7.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
应付供暖费	69,410.00
合计	69,410.00

### 11.5.7.8 应付职工薪酬

#### 11.5.7.8.1 应付职工薪酬情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	-	151,690.29	114,884.30	36,805.99
离职后福利-设定提存计划	-	37,989.90	32,729.04	5,260.86
合计	-	189,680.19	147,613.34	42,066.85

#### 11.5.7.8.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	116,292.25	82,738.43	33,553.82
二、职工福利费	-	7.19	7.19	-
三、社会保险费	-	16,260.85	13,008.68	3,252.17
其中：医疗保险费	-	15,623.15	12,498.52	3,124.63
工伤保险费	-	637.70	510.16	127.54
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	19,130.00	19,130.00	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	-	151,690.29	114,884.30	36,805.99

#### 11.5.7.8.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	-	37,192.80	32,091.36	5,101.44
失业保险费	-	797.10	637.68	159.42
合计	-	37,989.90	32,729.04	5,260.86

### 11.5.7.9 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2022年12月31日
增值税	633,778.66
企业所得税	64,092.59
城市维护建设税	44,364.51
教育费附加	19,013.36
地方教育费附加	12,675.58
个人所得税	3,265.10
合计	777,189.80

### 11.5.7.10 其他负债

#### 11.5.7.10.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
预收款项	4,881,446.70
其他应付款	8,520,372.75
合计	13,401,819.45

#### 11.5.7.10.2 预收款项

##### 11.5.7.10.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
预收房屋租赁款	4,881,446.70
合计	4,881,446.70

### 11.5.7.10.3 其他应付款

#### 11.5.7.10.3.1 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 2022年12月31日
押金及保证金	5,957,189.77
关联方款项	1,779,832.16
中介机构费用	730,000.00
信息披露费用	50,000.00
其他	3,350.82
合计	8,520,372.75

### 11.5.7.11 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	1,255,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回(以“-”号填列)	-	-
本期末	500,000,000.00	1,255,000,000.00

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金 1,255,000,000.00 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息 4,233,347.67 元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

### 11.5.7.12 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	13,195,728.82	-	13,195,728.82
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	-	-	-
本期末	13,195,728.82	-	13,195,728.82

### 11.5.7.13 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
营业收入	
经营性租赁收入	25,231,097.64
合计	25,231,097.64
营业成本	
投资性房地产折旧费用	8,907,961.16
供暖费	69,410.00
合计	8,977,371.16

### 11.5.7.14 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
增值税	633,778.66
印花税	365,568.47
城市维护建设税	44,364.51
教育费附加	19,013.36
地方教育费附加	12,675.58
合计	1,075,400.58

### 11.5.7.15 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
职工薪酬	179,124.70
保险费	16,113.01
其他	2,780.00
合计	198,017.71

### 11.5.7.16 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
银行手续费	1,587.25
合计	1,587.25

### 11.5.7.17 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
商誉减值损失	894,272.14
合计	894,272.14

### 11.5.7.18 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
审计费用	580,000.00
评估费	150,000.00
中登证券登记费用	75,288.00
信息披露费用	50,000.00
其他	400.00
合计	855,688.00

### 11.5.7.19 所得税费用

#### 11.5.7.19.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
当期所得税费用	853,839.66
递延所得税费用	-894,272.14
合计	-40,432.48



### 11.5.7.19.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
利润总额	13,155,296.34
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	-125,671.35
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	85,238.87
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	-
合计	-40,432.48

### 11.5.7.20 现金流量表附注

#### 11.5.7.20.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
收到代收租金	1,728,428.08
收到租赁押金	277,032.17
其他	85,976.29
合计	2,091,436.54

#### 11.5.7.20.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
支付代收租金	437,479.46
退还租户押金	147,370.88
支付登记注册费	75,288.00
其他	90,354.78
合计	750,493.12

### 11.5.7.21 现金流量表补充资料

#### 11.5.7.21.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	13,195,728.82
加：资产减值损失	894,272.14
投资性房地产折旧	8,907,961.16
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-894,272.14
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	494,554.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,189,667.90
经营活动产生的现金流量净额	29,787,912.18
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	45,213,522.22
减：现金的期初余额	1,255,000,000.00
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	-1,209,786,477.78

#### 11.5.7.21.2 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
	2022年8月22日(基金合同生效日)至2022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	1,253,168,875.56
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	16,185,254.75
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	1,236,983,620.81

### 11.5.7.21.3 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	2,590,769.15

### 11.5.7.21.4 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期
	2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日
一、现金	45,213,522.22
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	45,213,522.22
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	45,213,522.22
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 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
燕保宜居	2022年8月23日	1,253,168,875.56	100%	现金对价	2022年8月23日	控制权转移	25,231,097.64	-462,252.90
合计		1,253,168,875.56					25,231,097.64	-462,252.90

#### 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	燕保宜居
合并成本	
现金	1,253,168,875.56
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	1,253,168,875.56
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,032,050,559.70
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	221,118,315.86

##### 11.5.8.1.2.2 大额商誉形成的主要原因

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。

### 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	燕保宜居	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	16,188,962.45	16,188,962.45
应收账款	938,770.31	938,770.31
投资性房地产	1,151,000,000.00	664,603,100.20
预付账款	2,574.93	2,574.93
其他应收款	22,924.49	22,924.49
负债：		
应付账款	1,097,349.02	1,097,349.02
应付职工薪酬	10,655.49	10,655.49
应交税费	1,071,697.94	1,071,697.94
预收账款	3,452,877.43	3,452,877.43
其他应付款	8,870,867.65	8,870,867.65
递延所得税负债	121,599,224.95	-
净资产	1,032,050,559.70	667,252,884.85
取得的净资产	1,032,050,559.70	667,252,884.85

#### 11.5.8.1.3.2 被购买方于购买日可辨认资产、负债公允价值的说明

于购买日，项目公司持有的投资性房地产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。

### 11.5.9 基金的构成

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	
专项计划	北京	北京	资产支持专项计划	100	-	认购
燕保宜居	北京	北京	房屋租赁	-	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**

截至财务报表批准日，本基金无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**

本基金本报告期不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。

### 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
中国建设银行股份有限公司(“中国建设银行”)	基金托管人、计划托管人
中信证券股份有限公司(“中信证券”)	专项计划管理人、基金管理人的股东
POWER CORPORATION OF CANADA	基金管理人的股东
MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION	基金管理人的股东
天津海鹏科技咨询有限公司	基金管理人的股东
北京保障房中心有限公司(“北京保障房中心”)	原始权益人、项目运营管理机构

### 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
		2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日
北京保障房中心	运营管理费	4,221,837.34
合计	—	4,221,837.34

#### 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
	2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	4,766,473.30
其中：固定管理费	4,766,473.30
浮动管理费	-
支付销售机构的客户维护费	79.10

注：

#### 1、固定管理费

固定管理费包含“基于基金资产净值的固定管理费”和“基于项目公司实收运营收入的固定管理费”两部分，固定管理费=基于基金资产净值的固定管理费+基于项目公司实收运营收入的固定管理费。具体计算方法如下：

### (1) 基于基金资产净值的固定管理费

基于基金资产净值的固定管理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:

每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费=已披露的前一个估值日的基金资产净值(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) $\times 0.12\%$  $\div$ 当年天数

基于基金资产净值的固定管理费按年支付。

### (2) 基于项目公司实收运营收入的固定管理费

基于项目公司实收运营收入的固定管理费=项目公司实收运营收入 $\times 17\%$

项目公司实收运营收入:指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加(如有)

上述公式计算的基于项目公司实收运营收入的固定管理费为含税费用,税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基于项目公司实收运营收入的固定管理费按季支付。

## 2、浮动管理费

浮动管理费=(项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入) $\times 20\%$

当且仅当在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下,计提并支付浮动管理费。浮动管理费按年支付。本期未计提及支付浮动管理费。

## 3、基于项目公司的管理费考核指标

根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》约定,项目公司有权根据本协议的规定对外部管理机构的工作进行考核,考核指标应当至少包括:

(1)月度项目出租率,就任一运营收入回收期,文龙家园公租房项目的平均月度项目出租率(月度项目出租率的平均值)应不低于**93%**,熙悦尚郡公租房项目的平均月度项目出租率(月度项目出租率的平均值)应不低于**95%**;

(2)运营收入收缴率,就任一运营收入回收期,任一基础设施项目的运营收入收缴率应不低于**98%**;

对于前述考核指标,就任一运营收入回收期,如任一基础设施项目的平均月度项目



出租率或运营收入收缴率未达到考核指标，则外部管理机构无权收取浮动管理费。

#### 4、客户维护费

客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

#### 11.5.13.2.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2022年8月22日(基金合同生效日) 至2022年12月31日
	当期发生的基金应支付的托管费

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：

每日应计提的基金托管费 = 已披露的前一个估值日的基金资产净值(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) × 0.01% ÷ 当年天数

#### 11.5.13.3 各关联方投资本基金的情况

##### 11.5.13.3.1 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

关联方名称	本期 2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日						
	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
北京保障房中心	175,000,000.00	35%	-	-	-	175,000,000.00	35%
中信证券	11,297,133.00	2%	10,560,268.00	-	7,746,999.00	14,110,402.00	3%
合计	186,297,133.00	37%	10,560,268.00	-	7,746,999.00	189,110,402.00	38%

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 2022年8月22日(基金合同生效日)至2022年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
中国建设银行活期存款	44,210,490.46	496,899.97
合计	44,210,490.46	496,899.97

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中国建设银行保管，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	本期末 2022年12月31日	
		账面余额	坏账准备
代收租户租赁款	北京保障房中心	14,308.68	-
合计	—	14,308.68	-

##### 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 2022年12月31日
管理人报酬	北京保障房中心	4,221,837.34
代收租金	北京保障房中心	1,728,428.08
管理人报酬	华夏基金	436,533.45
管理人报酬	中信证券	108,102.51
托管费	中国建设银行	45,386.88
代垫款项	北京保障房中心	51,404.08
合计	—	6,591,692.34

#### 11.5.15 收益分配情况

##### 11.5.15.1 收益分配基本情况

无。

### 11.5.15.2 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	13,195,728.82	
本期折旧和摊销	8,907,961.16	
本期利息支出	-	
本期所得税费用	-40,432.48	
本期息税折旧及摊销前利润	22,063,257.50	
调增项		
1、其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,255,894,272.14	
2、应收和应付项目的变动	8,608,496.99	(a)
调减项		
1、当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,236,983,620.81	
2、支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	-2,590,769.15	
3、支付的利息及所得税费用	-1,778,114.45	
4、偿还借款支付的本金	-	
5、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	-26,086,797.00	(b)
本期可供分配金额	19,126,725.22	

注：

(a) 应收和应付项目的变动包括应收账款、预付账款、其他应收款、应付账款、预收款项、其他应付款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费。

(b) 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、本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金及未来收回的欠缴租金收入的净额。

## **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。

本基金所投资的基础设施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，交易价格受到基础设施经营情况、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)

#### (1) 公允价值估计

##### (a) 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。

##### (b) 持续的以公允价值计量的金融工具

###### (i) 各层次金融工具公允价值

于 2022 年 12 月 31 日，本基金无持续的以公允价值计量的资产和负债。

###### (ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

###### (iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

##### (c) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本基金以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款和其他应付款等。于 2022 年 12 月 31 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

#### (2) 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项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2022 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,154,000,000.00 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 2022年12月31日
库存现金	-
银行存款	4,486,049.13
其他货币资金	-
小计	4,486,049.13
减：减值准备	-
合计	4,486,049.13

#### 11.5.18.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2022年12月31日
活期存款	4,485,569.42
定期存款	-
其他存款	-
应计利息	479.71
小计	4,486,049.13
减：减值准备	-
合计	4,486,049.13

### 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

	本期末 2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00
合计	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00

#### 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	-	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00	-	-
合计	-	1,254,800,000.00	-	1,254,800,000.00	-	-