

# 审计报告

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施  
证券投资基金

容诚审字[2025]200Z0756号

容诚会计师事务所(特殊普通  
骑缝章(3

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1 - 4
2	合并资产负债表	1
3	个别资产负债表	2
4	合并利润表	3
5	个别利润表	4
6	合并现金流量表	5
7	个别现金流量表	6
8	合并所有者权益（基金净值）变动表	7
9	个别所有者权益（基金净值）变动表	8
10	财务报表附注	9 - 51



## 审计报告

容诚审字[2025]200Z0756号

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

### 一、审计意见

我们审计了华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华夏和达高科 REIT”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2024 年度合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制，公允反映了华夏和达高科 REIT 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年度合并及个别经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏和达高科 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

华夏和达高科 REIT 的基金管理人华夏基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏和达高科 REIT 2024 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和达高科 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和达高科 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和达高科 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，就可能对华夏和达高科 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和达高科 REIT 不能持续经营。

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

（六）就华夏和达高科 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。



(此页无正文，为华夏和达高科 REIT 容诚审字[2025]200Z0756号审计报告之  
签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师:    
曹 阳

中国注册会计师:    
陶文欣

2025 年 3 月 27 日



## §11 年度财务报告

### 11.1 资产负债表

#### 11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024年12月31日

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.7.1	28,653,109.76	130,021,840.35
交易性金融资产	11.5.7.2	68,691,258.22	-
应收账款	11.5.7.3	8,990,354.88	13,624,960.62
投资性房地产	11.5.7.4	1,483,427,443.31	1,530,650,080.53
固定资产	11.5.7.5	4,136.43	5,167.11
长期待摊费用	11.5.7.6	6,968,364.22	9,294,704.36
其他资产	11.5.7.8	9,164,268.59	7,769,805.30
<b>资产总计</b>		<b>1,605,898,935.41</b>	<b>1,691,366,558.27</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2024年12月31日</b>	<b>上年度末 2023年12月31日</b>
<b>负债：</b>			
应付账款	11.5.7.9	22,174,005.79	20,285,917.76
应付管理人报酬		5,752,337.99	4,805,673.07
应付托管费		139,025.10	146,555.46
应交税费	11.5.7.10	4,389,442.14	7,443,401.19
长期借款	11.5.7.11	143,219,900.44	147,063,655.11
递延收益		68,033,982.87	70,347,328.23
其他负债	11.5.7.12	39,455,017.85	51,022,806.37
<b>负债合计</b>		<b>283,163,712.18</b>	<b>301,115,337.19</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收基金	11.5.7.13	1,403,999,998.95	1,403,999,998.95
未分配利润	11.5.7.14	-81,264,775.72	-13,748,777.87
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,322,735,223.23</b>	<b>1,390,251,221.08</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,605,898,935.41</b>	<b>1,691,366,558.27</b>

注：报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.6455 元，基金份额总额 500,000,000.00 份。



### 11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024年12月31日



单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
<b>资产：</b>			
货币资金	11.5.16.1	8,178,332.73	3,385,674.25
长期股权投资	11.5.16.2	1,403,800,000.00	1,403,800,000.00
<b>资产总计</b>		<b>1,411,978,332.73</b>	<b>1,407,185,674.25</b>
<b>负债和所有者权益</b>	<b>附注号</b>	<b>本期末 2024年12月31日</b>	<b>上年度末 2023年12月31日</b>
<b>负债：</b>			
应付管理人报酬		3,336,602.40	3,517,308.18
应付托管费		139,025.10	146,555.46
其他负债		150,000.00	150,000.00
<b>负债合计</b>		<b>3,625,627.50</b>	<b>3,813,863.64</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收基金		1,403,999,998.95	1,403,999,998.95
未分配利润		4,352,706.28	-628,188.34
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,408,352,705.23</b>	<b>1,403,371,810.61</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,411,978,332.73</b>	<b>1,407,185,674.25</b>



## 11.2 利润表

### 11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月1日至2024年12月31日



单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
<b>一、营业总收入</b>		<b>104,877,447.98</b>	<b>112,147,173.78</b>
1.营业收入	11.5.7.15	97,895,089.15	106,450,142.29
2.利息收入		885,605.31	2,359,912.13
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.16	691,258.22	-
4.其他收益	11.5.7.17	5,405,495.30	3,337,119.36
<b>二、营业总成本</b>		<b>98,828,351.68</b>	<b>98,082,412.76</b>
1.营业成本	11.5.7.15	58,224,678.20	54,489,134.58
2.利息支出	11.5.7.18	4,744,810.67	6,801,300.74
2.税金及附加	11.5.7.19	15,952,996.07	16,311,138.78
3.管理费用	11.5.7.20	219,320.18	118,618.86
4.财务费用	11.5.7.21	7,496.96	2,831.41
5.管理人报酬		18,292,433.95	19,616,181.96
6.托管费		139,025.10	140,400.90
7.信用减值损失	11.5.7.22	486,471.11	-576,479.40
8.其他费用	11.5.7.23	761,119.44	1,179,284.93
<b>三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）</b>		<b>6,049,096.30</b>	<b>14,064,761.02</b>
加：营业外收入	11.5.7.24	95,541.67	180,106.06
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>6,144,637.97</b>	<b>14,244,867.08</b>
减：所得税费用	11.5.7.25	410,911.05	795,197.42
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>5,733,726.92</b>	<b>13,449,669.66</b>
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,733,726.92	13,449,669.66
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>七、综合收益总额</b>		<b>5,733,726.92</b>	<b>13,449,669.66</b>



### 11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月1日至2024年12月31日



单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2024年1月1日至 2024年12月31日	2023年1月1日至 2023年12月31日
<b>一、收入</b>		<b>81,857,382.95</b>	<b>30,579,028.65</b>
1.利息收入		35,559.35	20,037.75
2.投资收益		81,821,823.60	30,558,990.90
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
<b>二、费用</b>		<b>3,626,763.56</b>	<b>3,660,410.60</b>
1.管理人报酬		3,336,602.40	3,369,599.70
2.托管费		139,025.10	140,400.90
3.其他费用		151,136.06	150,410.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>78,230,619.39</b>	<b>26,918,618.05</b>
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>78,230,619.39</b>	<b>26,918,618.05</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>		<b>78,230,619.39</b>	<b>26,918,618.05</b>



## 11.3 现金流量表

### 11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月1日至2024年12月31日



单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023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		94,523,145.74	115,818,311.52
2.取得利息收入收到的现金		885,092.82	2,360,133.67
3.收到的税费返还		723,244.48	1,479,472.12
4.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.26.1	8,536,460.84	27,048,261.13
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>104,667,943.88</b>	<b>146,706,178.44</b>
1.支付的各项税费		22,037,986.12	19,725,769.90
2.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.26.2	33,253,000.65	38,750,836.10
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>55,290,986.77</b>	<b>58,476,606.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>49,376,957.11</b>	<b>88,229,572.44</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
1.收到其他与投资活动相关的现金	11.5.7.26.3	10,000,000.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>10,000,000.00</b>	<b>-</b>
1.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		907,910.08	4,191,727.57
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	74,182,166.94
3.支付其他与投资活动相关的现金	11.5.7.26.4	78,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>78,907,910.08</b>	<b>78,373,894.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-68,907,910.08</b>	<b>-78,373,894.51</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
1.偿还借款支付的现金		3,840,000.00	2,500,000.00
2.偿付利息支付的现金		4,748,565.34	23,991,596.72
3.分配支付的现金		73,249,724.77	32,649,947.44
4.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.26.5	-	209,352,343.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>81,838,290.11</b>	<b>268,493,887.66</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-81,838,290.11</b>	<b>-268,493,887.66</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	11.5.7.27	<b>-101,369,243.08</b>	<b>-258,638,209.73</b>
加：期初现金及现金等价物余额	11.5.7.27	130,021,478.34	388,659,688.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	11.5.7.27	<b>28,652,235.26</b>	<b>130,021,478.34</b>



### 11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月1日至2024年12月31日



单位：人民币元

项目	附注号	本期	上年度可比期间
		2024年1月1日至 2024年12月31日	2023年1月1日至 2023年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
1.取得基础设施投资收益收到的现金		81,821,823.60	30,558,990.90
2.取得利息收入收到的现金		35,046.86	20,259.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>81,856,870.46</b>	<b>30,579,250.19</b>
1.支付其他与经营活动有关的现金		3,814,999.70	410.00
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,814,999.70</b>	<b>410.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>78,041,870.76</b>	<b>30,578,840.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
1.分配支付的现金		73,249,724.77	32,649,947.44
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>73,249,724.77</b>	<b>32,649,947.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-73,249,724.77</b>	<b>-32,649,947.44</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>4,792,145.99</b>	<b>-2,071,107.25</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,385,312.24	5,456,419.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>8,177,458.23</b>	<b>3,385,312.24</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：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月1日至2024年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024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	1,403,999,998.95	-13,748,777.87	1,390,251,221.08
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-67,515,997.85	-67,515,997.85
（一）综合收益总额	-	5,733,726.92	5,733,726.92
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-
产品赎回	-	-	-
（三）利润分配	-	-73,249,724.77	-73,249,724.77
（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	1,403,999,998.95	-81,264,775.72	1,322,735,223.23
项目	上年度可比期间 2023年1月1日至2023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	1,403,999,998.95	5,451,499.91	1,409,451,498.86
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-19,200,277.78	-19,200,277.78
（一）综合收益总额	-	13,449,669.66	13,449,669.66
（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	-	-32,649,947.44	-32,649,947.44
（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	1,403,999,998.95	-13,748,777.87	1,390,251,221.08



### 11.4.2 个别所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024年1月1日至2024年12月31日



单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024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	1,403,999,998.95	-628,188.34	1,403,371,810.61
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	4,980,894.62	4,980,894.62
（一）综合收益总额	-	78,230,619.39	78,230,619.39
（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	-	-73,249,724.77	-73,249,724.77
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,403,999,998.95	4,352,706.28	1,408,352,705.23
项目	上年度可比期间 2023年1月1日至2023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	1,403,999,998.95	5,103,141.05	1,409,103,140.00
二、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-5,731,329.39	-5,731,329.39
（一）综合收益总额	-	26,918,618.05	26,918,618.05
（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	-	-32,649,947.44	-32,649,947.44
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-
（五）其他	-	-	-
三、本期期末余额	1,403,999,998.95	-628,188.34	1,403,371,810.61

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：

君张  
印佑

基金管理人负责人：

印朱  
威

主管会计工作负责人：

印朱  
威

会计机构负责人：



## 11.5 报表附注

### 11.5.1 基金基本情况

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2022]3006号文《关于准予华夏杭州和达高科产业园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》、《华夏杭州和达高科产业园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，封闭期 42 年。本基金自 2022 年 12 月 12 日至 2022 年 12 月 13 日共募集 1,403,999,998.95 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\_A76 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 12 月 16 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管理有限公司，基金托管人为兴业银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为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产业园类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以和达高科或其关联方拥有或推荐的产业园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、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、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础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

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



如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

本财务报表由本基金的基金管理人华夏基金管理有限公司于 2025 年 3 月 27 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（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》和在财务报表附注 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 2024 年度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 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年度合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

### 11.5.4 重要会计政策和会计估计

#### 11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。



### 11.5.4.3 企业合并

#### 同一控制下的企业合并

本基金支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本基金取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，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。

对于同一控制下企业合并，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

#### 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。

本基金内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

#### 11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 11.5.4.6 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、金融负债或权益工具。



## 1. 金融资产

### (1) 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。本基金现无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。

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

### 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，分别采用以下两种方式进行计量：

#### 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。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本基金将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。

### (2) 减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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



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

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本基金对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合一	应收关联方款项
应收账款组合二	应收第三方款项
其他应收款组合一	应收关联方款项
其他应收款组合二	应收第三方款项

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，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。



对于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。

### (3) 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。

## 2. 金融负债

本基金将不能无条件地避免向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务，确认为金融负债，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。

## 3. 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

### 11.5.4.7 应收账款

应收账款相关会计政策参见 11.5.4.6 金融工具。

### 11.5.4.8 长期股权投资

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

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。



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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

#### **11.5.4.9 投资性房地产**

投资性房地产包括已出租的土地使用权以及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：土地使用权预计使用寿命35.83-47.17年，预计净残值为0，年折旧率为2.12-2.79%；房屋及建筑物预计使用寿命40年，预计净残值率5%，年折旧率为2.38%。对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值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。

#### **11.5.4.10 固定资产**

固定资产包括购买的办公设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本基金、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：电子设备预计使用寿命5年，预计净残值率5%，年折旧率为19.00%。

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。



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。

#### **11.5.4.11 借款费用**

本基金发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。

对于为购建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利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

#### **11.5.4.12 长期待摊费用**

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

#### **11.5.4.13 长期资产减值**

投资性房地产、固定资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。

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。



#### 11.5.4.14 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。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异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。

#### 1.5.4.15 公允价值计量

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### 11.5.4.16 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。

#### 11.5.4.17 收入

本基金在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。



本基金对外提供经营租赁服务和物业管理服务，经营租赁服务的收入确认参见附注11.5.4.19，物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

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

#### 11.5.4.18 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

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。

#### 11.5.4.19 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。

##### 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。本基金将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本基金选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。



#### 11.5.4.20 政府补助

政府补助为本基金从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本基金能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

本基金将与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

对于与收益相关的政府补助，若用于补偿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；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本基金对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

#### 11.5.4.21 基金的收益分配政策

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

#### 11.5.4.22 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。

#### 11.5.4.23 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：

##### 1. 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

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。如果该些投资性房地产的可使用年限缩短，本基金将提高折旧率、淘汰闲置或退出使用的该些投资性房地产。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本基金对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

##### 2. 预期信用损失的计量

本基金通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本基金使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本基金使用的指标包括经济下滑的风险、国内生产总值、生产价格指数和客户情况的变化等。本基金定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设在本报告期末发生重大变化。

##### 3. 所得税和递延所得税

本基金持有的项目公司在浙江省杭州市缴纳企业所得税。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**

本基金本报告期无会计估计变更。

#### **11.5.5.3 差错更正的说明**

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

### **11.5.6 税项**

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，本基金及专项计划的主要税项列示如下：

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



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

(2) 对基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股票的股息、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。

(3) 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。

本基金内项目公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税销售额（简易计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算；一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5%（征收率）、6%及9%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	3%
地方教育附加	缴纳的增值税税额	2%
房产税	房屋原值的70%或租金收入	1.2%及12%
土地使用税	土地面积	5元/平方米

### 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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	28,652,597.93	130,021,840.35
其他货币资金	511.83	-
小计	28,653,109.76	130,021,840.35
减：减值准备	-	-
合计	28,653,109.76	130,021,840.35



**11.5.7.1.2 银行存款**

单位：人民币元

项目	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
活期存款	28,651,723.43	130,021,478.34
定期存款	-	-
其他存款	-	-
应计利息	874.50	362.01
小计	28,652,597.93	130,021,840.35
减：减值准备	-	-
合计	28,652,597.93	130,021,840.35

**11.5.7.2 交易性金融资产**

单位：人民币元

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小计						
项目	本期末 2024年12月31日			上年度末 2023年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允价值 变动
货币市场基金	68,691,258.22	68,691,258.22	-	-	-	-
小计	68,691,258.22	68,691,258.22	-	-	-	-
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小计						
项目	本期末 2024年12月31日			上年度末 2023年12月31日		
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值	公允价值 变动
小计	-	-	-	-	-	-
合计	68,691,258.22	68,691,258.22	-	-	-	-

**11.5.7.3 应收账款****11.5.7.3.1 按账龄披露应收账款**

单位：人民币元

账龄	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
1年以内	8,684,929.31	13,682,872.21
1—2年	471,780.79	-
小计	9,156,710.10	13,682,872.21
减：坏账准备	166,355.22	57,911.59
合计	8,990,354.88	13,624,960.62



**11.5.7.3.2 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 2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	9,156,710.10	100.00	166,355.22	1.82	8,990,354.88
合计	9,156,710.10	100.00	166,355.22	1.82	8,990,354.88
类别	上年度末 2023年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	13,682,872.21	100.00	57,911.59	0.42	13,624,960.62
合计	13,682,872.21	100.00	57,911.59	0.42	13,624,960.62

**11.5.7.3.3 按组合计提坏账准备的应收账款**

单位：人民币元

债务人名称	本期末 2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	982,117.63	-	-
第三方组合	8,174,592.47	166,355.22	2.04
合计	9,156,710.10	166,355.22	1.82

**11.5.7.3.4 本期坏账准备的变动情况**

单位：人民币元

类别	本期初 2024年1月1日	本期变动金额				本期末 2024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	57,911.59	544,382.70	57,911.59	-	-378,027.48	166,355.22
合计	57,911.59	544,382.70	57,911.59	-	-378,027.48	166,355.22



**11.5.7.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款**

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款年末余额的比例(%)	已计提坏账准备	账面价值
租户 B	2,040,053.06	22.28	-	2,040,053.06
租户 A	1,616,789.77	17.66	-	1,616,789.77
租户 F	1,021,132.24	11.15	19,531.03	1,001,601.21
租户 D	982,117.63	10.73	-	982,117.63
租户 K	419,161.41	4.58	7,421.86	411,739.55
合计	6,079,254.11	66.40	26,952.89	6,052,301.22

**11.5.7.4 投资性房地产****11.5.7.4.1 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,835,016,649.92	1,835,016,649.92
2.本期增加金额	148,212.77	148,212.77
其他原因增加	148,212.77	148,212.77
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	1,835,164,862.69	1,835,164,862.69
二、累计折旧（摊销）		
1.期初余额	304,366,569.39	304,366,569.39
2.本期增加金额	47,370,849.99	47,370,849.99
本期计提	47,370,849.99	47,370,849.99
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	351,737,419.38	351,737,419.38
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	1,483,427,443.31	1,483,427,443.31
2.期初账面价值	1,530,650,080.53	1,530,650,080.53



**11.5.7.4.2 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
和达药谷一期项目	浙江省杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号	84,744.23 平方米	37,321,937.92
孵化器项目	浙江省杭州市钱塘区白杨街道 6 号大街 452 号	123,912.74 平方米	47,189,315.03
合计	—	208,656.97 平方米	84,511,252.95

**11.5.7.5 固定资产**

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
固定资产	4,136.43	5,167.11
固定资产清理	-	-
合计	4,136.43	5,167.11

**11.5.7.5.1 固定资产情况**

单位：人民币元

项目	电子设备	合计
一、账面原值		
1.期初余额	5,424.78	5,424.78
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	5,424.78	5,424.78
二、累计折旧		
1.期初余额	257.67	257.67
2.本期增加金额	1,030.68	1,030.68
本期计提	1,030.68	1,030.68
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	1,288.35	1,288.35
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	4,136.43	4,136.43
2.期初账面价值	5,167.11	5,167.11



**11.5.7.6 长期待摊费用**

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修改造工程	9,294,704.36	452,046.63	2,778,386.77	-	6,968,364.22
合计	9,294,704.36	452,046.63	2,778,386.77	-	6,968,364.22

**11.5.7.7 递延所得税资产和递延所得税负债****11.5.7.7.1 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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
资产减值准备	166,355.22	57,911.59
可抵扣亏损	143,067,691.14	121,097,643.75
合计	143,234,046.36	121,155,555.34

**11.5.7.7.2 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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日	备注
2024年	-	14,540,499.33	—
2025年	52,314,177.30	52,314,177.30	—
2026年	-	-	—
2027年	19,694,220.06	19,694,220.06	—
2028年	33,708,813.29	34,548,747.06	—
2029年	37,350,480.49	-	—
合计	143,067,691.14	121,097,643.75	—

注：由于和达药谷一期项目和孵化器项目未来能否获得足够的应纳税所得额来抵减可抵扣暂时性差异具有不确定性，因此未确认相应的递延所得税资产。

**11.5.7.8 其他资产****11.5.7.8.1 其他资产情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
其他应收款	9,164,268.59	7,769,805.30
合计	9,164,268.59	7,769,805.30



**11.5.7.8.2 其他应收款****11.5.7.8.2.1 按账龄列示**

单位：人民币元

账龄	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
1年以内	9,051,268.59	7,415,820.04
1-2年	2,000.00	353,985.26
2-3年	111,000.00	-
小计	9,164,268.59	7,769,805.30
减：坏账准备	-	-
合计	9,164,268.59	7,769,805.30

**11.5.7.8.2.2 按款项性质分类情况**

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
应收退税款	1,986,458.56	-
关联方款项	7,064,810.03	7,738,005.30
押金及保证金	113,000.00	31,800.00
小计	9,164,268.59	7,769,805.30
减：坏账准备	-	-
合计	9,164,268.59	7,769,805.30

**11.5.7.8.2.3 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款**

单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款年 末余额的比例 (%)	已计提坏 账准备	账面价值
杭州万海投资管理有限公司	7,064,810.03	77.09	-	7,064,810.03
国家税务总局杭州市钱塘区税务局	1,986,458.56	21.68	-	1,986,458.56
杭州钱江燃气有限公司	104,500.00	1.14	-	104,500.00
浙江净丰新材料有限公司	6,500.00	0.07	-	6,500.00
个人	2,000.00	0.02	-	2,000.00
合计	9,164,268.59	100.00	-	9,164,268.59



**11.5.7.9 应付账款****11.5.7.9.1 应付账款情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
工程款及质保金	16,758,753.22	17,774,846.80
其他劳务费用	2,048,582.94	1,188,934.29
中介机构费用	745,000.00	860,000.00
关联方款项	2,621,669.63	462,136.67
合计	22,174,005.79	20,285,917.76

**11.5.7.9.2 账龄超过一年的重要应付账款**

单位：人民币元

项目	期末余额	未偿还或结转原因
杭州经济技术开发区物业维修资金管理中心	13,721,555.68	未到结算期
合计	13,721,555.68	—

**11.5.7.10 应交税费**

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
房产税	2,602,341.89	4,681,618.72
增值税	1,207,465.63	1,840,888.62
土地使用税	401,020.42	392,147.64
企业所得税	-	263,327.28
城市维护建设税	95,360.54	130,362.21
教育费附加	40,868.80	55,869.52
印花税	15,138.99	41,940.85
地方教育附加	27,245.87	37,246.35
合计	4,389,442.14	7,443,401.19

**11.5.7.11 长期借款**

单位：人民币元

项目	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
信用借款	143,080,000.00	146,920,000.00
未到期应付利息	139,900.44	143,655.11
合计	143,219,900.44	147,063,655.11



**11.5.7.12 其他负债****11.5.7.12.1 其他负债情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
预收账款	14,181,542.72	25,120,265.12
其他应付款	25,273,475.13	25,902,541.25
合计	39,455,017.85	51,022,806.37

**11.5.7.12.2 预收款项****11.5.7.12.2.1 预收款项情况**

单位：人民币元

项目	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
预收租金	14,181,542.72	25,120,265.12
合计	14,181,542.72	25,120,265.12

**11.5.7.12.3 其他应付款****11.5.7.12.3.1 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 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
押金及保证金	16,298,240.23	19,996,749.82
关联方款项	8,813,736.25	5,755,791.43
信息披露费	120,000.00	120,000.00
其他	41,498.65	30,000.00
合计	25,273,475.13	25,902,541.25

注：报告期末关联方款项为药谷一期运营管理机构提供的流动性支持资金以及孵化器项目应支付给原始权益人的结算款（上年度末：关联方款项为药谷一期运营管理机构提供的流动性支持资金）。



**11.5.7.12.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款**

金额单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
租户 A	985,803.00	租赁保证金
租户 G	475,500.00	租赁保证金
租户 L	428,463.96	租赁保证金
租户 H	411,000.00	租赁保证金
租户 C	391,238.14	租赁保证金
合计	2,692,005.10	—

**11.5.7.13 实收基金**

金额单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	
	基金份额	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,403,999,998.95
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,403,999,998.95

**11.5.7.14 未分配利润**

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-13,748,777.87	-	-13,748,777.87
本期利润	5,733,726.92	-	5,733,726.92
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	-73,249,724.77	-	-73,249,724.77
本期末	-81,264,775.72	-	-81,264,775.72



## 11.5.7.15 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日		
	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司	杭州市高科技企业孵化器有限公司	合计
营业收入			
租赁收入	37,321,937.92	47,189,315.03	84,511,252.95
物业管理费收入	4,239,526.55	6,246,095.30	10,485,621.85
停车费收入	-	1,888,763.15	1,888,763.15
其他收入	-	1,009,451.20	1,009,451.20
合计	41,561,464.47	56,333,624.68	97,895,089.15
营业成本			
投资性房地产折旧	17,026,121.51	30,344,728.48	47,370,849.99
公共能耗费	1,271,857.97	1,561,523.83	2,833,381.80
或有收益取得服务费	-	1,535,085.80	1,535,085.80
维修及改造摊销	1,738,060.68	4,642,525.97	6,380,586.65
保险费	44,433.96	60,340.00	104,773.96
合计	20,080,474.12	38,144,204.08	58,224,678.20
项目	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日		
	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司	杭州市高科技企业孵化器有限公司	合计
营业收入			
租赁收入	38,594,183.46	53,842,700.48	92,436,883.94
物业管理费收入	4,412,741.94	7,105,443.20	11,518,185.14
停车费收入	-	2,133,782.31	2,133,782.31
其他收入	-	361,290.90	361,290.90
合计	43,006,925.40	63,443,216.89	106,450,142.29
营业成本			
投资性房地产折旧	16,500,010.87	29,993,549.29	46,493,560.16
公共能耗费	1,328,081.05	1,787,185.43	3,115,266.48
维修及改造摊销	816,808.80	3,957,794.59	4,774,603.39
保险费	43,160.79	62,543.76	105,704.55
合计	18,688,061.51	35,801,073.07	54,489,134.58



**11.5.7.16 投资收益**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
货币市场基金分红收入	691,258.22	-
合计	691,258.22	-

**11.5.7.17 其他收益**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
固定资产投资补助	2,313,345.36	2,313,345.36
税款减免或返还	2,841,491.38	988,669.20
其他政府补助	250,000.00	-
增值税加计抵减	658.56	35,034.12
其他	-	70.68
合计	5,405,495.30	3,337,119.36

**11.5.7.18 利息支出**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
长期借款利息支出	4,744,810.67	6,801,300.74
合计	4,744,810.67	6,801,300.74

**11.5.7.19 税金及附加**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
房产税	12,843,258.29	12,256,297.20
增值税	1,762,503.29	2,427,655.84
城市建设维护税	541,880.02	546,912.74
土地使用税	328,985.51	397,697.52
印花税	89,311.85	292,902.08
教育费附加	232,234.27	233,804.03
地方教育附加	154,822.84	155,869.37
合计	15,952,996.07	16,311,138.78



**11.5.7.20 管理费用**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
办公费用	169,928.69	118,361.19
折旧摊销费用	1,030.68	257.67
保险费	48,360.81	-
合计	219,320.18	118,618.86

**11.5.7.21 财务费用**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
银行手续费	7,496.96	2,831.41
合计	7,496.96	2,831.41

**11.5.7.22 信用减值损失**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
应收账款坏账损失	486,471.11	-571,400.96
其他应收款坏账准备	-	-5,078.44
合计	486,471.11	-576,479.40

**11.5.7.23 其他费用**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
审计及评估费用	636,119.44	974,056.93
信息披露费用	120,000.00	120,000.00
注册登记费	-	84,228.00
其他	5,000.00	1,000.00
合计	761,119.44	1,179,284.93



**11.5.7.24 营业外收入**

**11.5.7.24.1 营业外收入情况**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
违约金收入	95,541.67	150,106.06
政府补助	-	30,000.00
合计	95,541.67	180,106.06

**11.5.7.24.2 计入当期损益的政府补助**

单位：人民币元

补助项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日	与资产相关/ 与收益相关
激励现代服务业企业做 大规模奖励	-	30,000.00	与收益相关
合计	-	30,000.00	—

**11.5.7.25 所得税费用**

**11.5.7.25.1 所得税费用情况**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
当期所得税费用	410,911.05	530,922.03
递延所得税费用	-	264,275.39
合计	410,911.05	795,197.42

**11.5.7.25.2 会计利润与所得税费用调整过程**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至2024年12月31日
利润总额	6,144,637.97
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	-9,191,916.47
调整以前年度所得税影响	410,911.05
非应税收入的影响	-172,814.56
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	9,364,731.03
合计	410,911.05



**11.5.7.26 现金流量表附注****11.5.7.26.1 收到其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
收到关联方往来款项	4,515,189.00	23,363,515.10
收到押金、保证金	2,557,096.00	2,754,390.00
收到政府补助	1,240,000.00	-
其他	224,175.84	930,356.03
合计	8,536,460.84	27,048,261.13

**11.5.7.26.2 支付其他与经营活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
支付运营管理费用、管理费用及其他费用	25,605,793.39	24,606,194.50
退还押金、保证金	5,237,386.39	2,277,188.00
支付关联方往来款项	2,409,820.87	11,867,453.60
合计	33,253,000.65	38,750,836.10

**11.5.7.26.3 收到其他与投资活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
赎回货币市场基金收到的现金	10,000,000.00	-
合计	10,000,000.00	-

**11.5.7.26.4 支付其他与投资活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
购买货币市场基金支付的现金	78,000,000.00	-
合计	78,000,000.00	-



**11.5.7.26.5 支付其他与筹资活动有关的现金**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
偿还关联方借款本金	-	209,352,343.50
合计	-	209,352,343.50

**11.5.7.27 现金流量表补充资料****11.5.7.27.1 现金流量表补充资料**

单位：人民币元

项目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	5,733,726.92	13,449,669.66
加：信用减值损失	486,471.11	-576,479.40
固定资产折旧	1,030.68	257.67
投资性房地产折旧	47,370,849.99	46,493,560.16
长期待摊费用摊销	2,778,386.77	2,829,633.52
利息支出	4,744,810.67	6,801,300.74
递延收益摊销	-2,313,345.36	-
投资损失（收益已“-”填列）	-691,258.22	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	264,275.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,861,602.48	15,891,697.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,595,317.93	3,075,656.71
经营活动产生的现金流量净额	49,376,957.11	88,229,572.44
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	28,652,235.26	130,021,478.34
减：现金的期初余额	130,021,478.34	388,659,688.07
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	-101,369,243.08	-258,638,209.73



**11.5.7.27.2 现金和现金等价物的构成**

单位：人民币元

项 目	本期	上年度可比期间
	2024年1月1日至 2024年12月31日	2023年1月1日至 2023年12月31日
一、现金	28,652,235.26	130,021,478.34
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	28,651,723.43	130,021,478.34
可随时用于支付的其他货币资金	511.83	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	28,652,235.26	130,021,478.34
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	-	-

**11.5.8 集团的构成**

单位：人民币元

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	
中信证券-杭州和达高科产业园1号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持计划	100	-	认购
和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司	杭州	杭州	非居住房地产租赁、物业管理	-	100	收购
杭州市高科技企业孵化器有限公司	杭州	杭州	非居住房地产租赁、物业管理	-	100	收购

**11.5.9 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明****11.5.9.1 承诺事项**

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

**11.5.9.2 或有事项**

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

**11.5.9.3 资产负债表日后事项**

截至财务报表批准报出日，本基金无资产负债表日后事项。



**11.5.10 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
兴业银行股份有限公司（“兴业银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	资产支持专项计划管理人、基金管理人的股东
杭州万海投资管理有限公司	原始权益人
杭州和达高科技发展集团有限公司	原始权益人、运营管理机构（统筹机构）
杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	运营管理机构（和达药谷一期项目实施机构）
杭州和达新智园区管理有限公司（曾用名：杭州和达科技服务有限公司）	运营管理机构（孵化器项目实施机构）
杭州大江东能源有限公司	原始权益人控股股东的合营公司
中国人民人寿保险股份有限公司—分红—一个险—分红	基金托管人的股东
中国人民人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能	基金托管人的股东
关联自然人 1	运营管理机构的董事、总经理（已卸任）
关联自然人 2	运营管理机构的董事长、执行公司事务的董事、总经理
关联自然人 3	运营管理机构的财务负责人
关联自然人 4	运营管理机构的监事、副总经理（已卸任）
关联自然人 5	运营管理机构的执行董事、总经理
关联自然人 6	运营管理机构的董事、副总经理

注：①下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

②根据基金管理人于 2025 年 1 月 16 日发布的《关于华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构公司名称变更及经营范围更新的公告》，自 2025 年 1 月 14 日起，孵化器项目运营管理实施机构杭州和达科技服务有限公司名称变更为“杭州和达新智园区管理有限公司”，工商登记变更手续已于同日办理完毕。



**11.5.11 本报告期及上年度可比期间的关联方交易****11.5.11.1 关联采购与销售情况****11.5.11.1.1 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 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
杭州和达新智园区管理有限公司	公共能耗费	1,561,523.83	1,787,185.43
杭州和达新智园区管理有限公司	或有收益取得服务费	1,535,085.80	-
杭州和达新智园区管理有限公司	代收代付结算服务费	4,128.42	-
杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	公共能耗费	1,271,857.97	1,328,081.05
合计	—	4,372,596.02	3,115,266.48

注：①本报告期内，杭州市高科技企业孵化器有限公司（以下简称“孵化器公司”）取得政府补贴、免税、退税等或有收益 3,254,381.89 元，根据《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金之孵化器项目运营管理服务协议》的约定，自 2024 年 1 月 1 日起，孵化器公司获取的或有收益中 50% 应支付给运营管理实施机构。因此本报告期内计提或有收益取得服务费 1,535,085.80 元。

②杭州和达新智园区管理有限公司为孵化器公司代收临时停车费并定期转付给孵化器公司，但由于其收取的每笔临时停车费均需支付给支付宝平台结算费用，因此本报告期内杭州和达新智园区管理有限公司向孵化器公司收取 4,128.42 元的结算服务费，该结算服务费等额于给支付宝平台收取的平台结算费用。因孵化器项目已完成临时停车费收费平台的系统改造，后续临时停车费将由孵化器项目直接收取。

**11.5.11.2 关联租赁情况****11.5.11.2.1 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	上期确认的租赁收入
杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	房屋租赁	1,801,210.54	2,080,564.61
杭州和达高科技发展集团有限公司	房屋租赁	312,807.63	444,382.21
合计	—	2,114,018.17	2,524,946.82



**11.5.11.3 关联方报酬****11.5.11.3.1 基金管理费**

单位：人民币元

项 目	本期 2024年1月1日至 2024年12月31日	上年度可比期间 2023年1月1日至 2023年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	18,292,433.95	19,616,181.96
其中：固定管理费	3,336,602.40	3,369,599.70
浮动管理费	14,955,831.55	16,246,582.26
支付销售机构的客户维护费	153.47	155.19

注：

**1. 固定管理费**

本基金的固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）的0.24%年费率计提，每日计提，按年支付。其计算方法如下：

日固定管理费=上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）×0.24%÷当年天数。

**2. 浮动管理费**

本基金的浮动管理费包含基础服务报酬和浮动服务报酬两个部分。

**（1）基础服务报酬**

基础服务报酬按季度收取，计算方法如下：

季度基础服务报酬=根据上一年度审计报告计算所得的年度运营收入÷当年度天数×该季度实际天数（如计算报酬期间不满一季度的则为该期间实际天数）×基础服务报酬费率

2025年12月31日之前，和达药谷一期项目基础服务报酬费率为每年16%，2025年12月31日之后，和达药谷一期项目基础服务报酬费率为每年15%。孵化器项目基础服务报酬费率为每年16%。



## (2) 浮动服务报酬

浮动服务报酬=（运营收入净额实际值-运营收入净额目标值）×15%×考核系数

其中：

运营收入净额实际值=运营收入-运营成本及税费

运营收入净额目标值的确定方式为：公募基金上市起的第一及第二年度目标值以公募基金上市时披露的可供分配金额报告中披露的数值为准，自第三年度起以独立第三方评估机构出具的评估报告载明的运营收入为准。

根据基金合同约定的运营收入净额实际值与目标值的比例所对应的不同情形，设置相应的考核系数，考核系数范围为 1-2。

浮动管理费为上述基础服务报酬和浮动服务报酬两部分费用的总和，基础服务报酬按季支付，浮动服务报酬按年支付。

3. 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。

**11.5.11.3.2 基金托管费**

单位：人民币元

项 目	本期	上年度可比期间
	2024年1月1日至 2024年12月31日	2023年1月1日至 2023年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	139,025.10	140,400.90

注：本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）的 0.01% 的年费率计提，每日计提，按年支付。其计算方法如下：日托管费=上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）×0.01%÷当年天数。



**11.5.11.4 各关联方投资本基金的情况**

**11.5.11.4.1 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

本期 2024年1月1日至2024年12月31日							
关联方名称	年初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
杭州和达高科技发展集团有限公司	155,000,000.00	31.00%	-	-	-	155,000,000.00	31.00%
杭州万海投资管理有限公司	100,000,000.00	20.00%	-	-	-	100,000,000.00	20.00%
中信证券	19,172,660.00	3.83%	27,237,024.00	-	35,717,815.00	10,691,869.00	2.14%
中国人民人寿保险股份有限公司－分红一个险分红	856,118.00	0.17%	76,600.00	-	-	932,718.00	0.19%
中国人民人寿保险股份有限公司－万能一个险万能	856,118.00	0.17%	76,600.00	-	-	932,718.00	0.19%
关联自然人 1	449,764.00	0.09%	82,700.00	-	-	532,464.00	0.11%
关联自然人 2	26.00	0.00%	-	-	-	26.00	0.00%
关联自然人 3	11,400.00	-	-	-	11,400.00	-	-
关联自然人 4	14,200.00	-	-	-	14,200.00	-	-
关联自然人 5	-	-	25,600.00	-	25,600.00	-	-
关联自然人 6	-	-	-	-	-	-	-
合计	276,360,286.00	55.27%	27,498,524.00	-	35,769,015.00	268,089,795.00	53.62%



上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日							
关联方名称	年初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
杭州和达高科技发展集团有限公司	155,000,000.00	31.00%	-	-	-	155,000,000.00	31.00%
杭州万海投资管理有限公司	100,000,000.00	20.00%	-	-	-	100,000,000.00	20.00%
中信证券	16,211,973.00	3.24%	11,161,065.00	-	8,200,378.00	19,172,660.00	3.83%
中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	856,118.00	0.17%	-	-	-	856,118.00	0.17%
中国人民人寿保险股份有限公司一万能一个险万能	856,118.00	0.17%	-	-	-	856,118.00	0.17%
关联自然人 1	67,270.00	0.01%	382,494.00	-	-	449,764.00	0.09%
关联自然人 2	26.00	0.00%	-	-	-	26.00	0.00%
关联自然人 3	-	-	13,400.00	-	2,000.00	11,400.00	0.00%
关联自然人 4	258.00	0.00%	15,000.00	-	1,058.00	14,200.00	0.00%
关联自然人 5	-	-	16,500.00	-	16,500.00	-	-
关联自然人 6	2,653.00	0.00%	-	-	2,653.00	-	-
合计	272,994,416.00	54.59%	11,588,459.00	-	8,222,589.00	276,360,286.00	55.27%

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。

**11.5.11.5 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入**

单位：人民币元

关联方名称	本期 2024年1月1日至2024年12月31日	
	年末余额	当年利息收入
兴业银行活期存款	28,652,597.93	885,605.31
关联方名称	上年度可比期间 2023年1月1日至2023年12月31日	
	年末余额	当年利息收入
兴业银行活期存款	130,021,840.35	2,359,491.80



**11.5.11.6 其他关联交易事项的说明**

本报告期内，杭州大江东能源有限公司向杭州市高科技企业孵化器有限公司租赁固定车位，用于充电桩的安装及后续服务。年租赁费用为 96,000.00 元（含税），每 3 年上浮 5%，合同期限 8 年。本报告期内确认收入 95,260.78 元（2023 年确认收入 15,094.45 元）。本交易参照可比独立第三方的市场价格或收费标准，在正常业务范围内按一般商业条款订立。

**11.5.12 关联方应收应付款项**

**11.5.12.1 应收项目**

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		上年度末 2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	982,117.63	-	1,812,581.11	-
应收账款	杭州和达新智园区管理有限公司	-	-	93,621.78	-
应收账款	杭州和达高科技发展集团有限公司	-	-	14,245.58	-
其他应收款	杭州万海投资管理有限公司	7,064,810.03	-	7,584,209.29	-
其他应收款	杭州和达高科技发展集团有限公司	-	-	153,796.01	-
合计	—	8,046,927.66		9,658,453.77	

**11.5.12.2 应付项目**

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	上年度末 2023 年 12 月 31 日
应付账款	杭州和达新智园区管理有限公司	2,201,338.80	263,734.57
应付账款	杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	420,330.83	198,402.10
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	2,669,281.92	2,819,384.10
应付管理人报酬	杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	1,479,196.35	1,607,432.57
应付管理人报酬	中信证券	667,320.48	697,924.08
应付管理人报酬	杭州和达新智园区管理有限公司	936,539.24	-319,067.68
应付托管费	兴业银行	139,025.10	146,555.46



项目名称	关联方名称	本期末 2024年12月31日	上年度末 2023年12月31日
其他应付款	杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	5,569,044.55	5,755,791.43
其他应付款	杭州和达高科技发展集团有限公司	3,244,691.70	-
预收账款	杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司	-	1,157,738.38
长期借款	兴业银行	143,219,900.44	147,063,655.11
合计	—	160,546,669.41	159,391,550.12

11.5.13 收益分配情况

11.5.13.1 收益分配基本情况

单位：人民币元

序号	权益登记日	除息日	每 10 份基金份额分红数	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	2024-1-24	2024-1-24	0.3060	15,299,953.64	99.99	本次分红的场内除息日为 2024 年 1 月 25 日，场外除息日为 2024 年 1 月 24 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 15,301,050.46 元，包含前期未分配的可供分配金额 3,364.90 元，以及 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日的可供分配金额 15,297,685.56 元。
2	2024-4-23	2024-4-2	0.2997	14,984,915.75	99.98	本次分红的场内除息日为 2024 年 4 月 24 日，场外除息日为 2024 年 4 月 23 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 14,987,170.85 元，包含前期未分配的可供分配金额 1,096.82 元，以及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的剩余可供分配金额 14,986,074.03 元。
3	2024-6-6	2024-6-6	0.2948	14,739,945.67	99.99	本次分红的场内除息日为 2024 年 6 月 7 日，场外除息日为 2024 年 6 月 6 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 14,740,774.32 元，包含前期未分配的可供分配金额 2,255.10 元，以及 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的可供分配金额 14,738,519.22 元。
4	2024-8-15	2024-8-15	0.2798	13,989,952.18	99.97	本次分红的场内除息日为 2024 年 8 月 16 日，场外除息日为 2024 年 8 月 15 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 13,994,701.95 元，包含前期未分配的可供分配金额 828.65 元，以及 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日的可供分配金额 13,993,873.30 元。
5	2024-11-27	2024-11-27	0.2847	14,234,957.53	99.97	本次分红的场内除息日为 2024 年 11 月 28 日，场外除息日为 2024 年 11 月 27 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额



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
						14,238,713.25 元，包含前期未分配的可供分配金额 4,749.77 元，以及 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日的可供分配金额 14,233,963.48 元。
合计				73,249,724.77		—

**11.5.13.2 可供分配金额计算过程**

单位：人民币元

项目	金额	备注
本年合并净利润	5,733,726.92	-
本年折旧和摊销	47,836,922.08	-
本年利息支出	4,744,810.67	-
本年所得税费用	410,911.05	-
本年息税折旧及摊销前利润	58,726,370.72	-
调增项		
1.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	16,421,545.88	
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-907,910.08	-
2.支付的利息及所得税费用	-5,425,950.62	-
3.偿还借款支付的本金	-3,840,000.00	-
4.应收应付项目的变动	-7,832,557.34	-
本年可供分配金额	57,141,498.56	-

注：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、运营管理机构服务报酬、待缴纳的税金等变动的金额。



### 11.5.14 金融工具风险及管理

#### 11.5.14.1 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。

#### 11.5.14.2 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。

#### 11.5.14.3 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。

### 11.5.15 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

#### 1. 公允价值

##### (1) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。



第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

于 2024 年 12 月 31 日，本基金持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均属于第一层次（2023 年 12 月 31 日：本基金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 2024 年 12 月 31 日止，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2024 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。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（“戴德梁行”）对孵化器项目及和达药谷一期项目的市场价值进行评估。遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的规定，戴德梁行采用的评估方法为收益法（现金流折现法），关键参数包括：土地剩余年限、市场租金水平、折现率、运营期内市场租金增长率和资本性专项支出比例。本基金的基金管理人管理层已对戴德梁行采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为戴德梁行采用的评估方法和参数具有合理性。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，孵化器项目及和达药谷一期项目在上述评估方法下的市场价值分别为人民币 77,600 万元和人民币 55,700 万元。



**11.5.16 个别财务报表重要项目的说明****11.5.16.1 货币资金****11.5.16.1.1 货币资金情况**

单位：人民币元

项目	本期末		上年度末	
	2024年12月31日		2023年12月31日	
库存现金	-	-	-	-
银行存款	8,178,332.73	3,385,674.25	3,385,674.25	-
其他货币资金	-	-	-	-
小计	8,178,332.73	3,385,674.25	3,385,674.25	-
减：减值准备	-	-	-	-
合计	8,178,332.73	3,385,674.25	3,385,674.25	-

**11.5.16.1.2 银行存款**

单位：人民币元

项目	本期末		上年度末	
	2024年12月31日		2023年12月31日	
活期存款	8,177,458.23	3,385,312.24	3,385,312.24	-
定期存款	-	-	-	-
其他存款	-	-	-	-
应计利息	874.50	362.01	362.01	-
小计	8,178,332.73	3,385,674.25	3,385,674.25	-
减：减值准备	-	-	-	-
合计	8,178,332.73	3,385,674.25	3,385,674.25	-

**11.5.16.2 长期股权投资****11.5.16.2.1 长期股权投资情况**

单位：人民币元

项目名称	本期末			上年度末		
	2024年12月31日			2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,403,800,000.00	-	1,403,800,000.00	1,403,800,000.00	-	1,403,800,000.00
合计	1,403,800,000.00	-	1,403,800,000.00	1,403,800,000.00	-	1,403,800,000.00



**11.5.16.2.2 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
中信证券-杭州和达高科产业园 1 号资产支持专项计划	1,403,800,000.00	-	-	1,403,800,000.00	-	-
合计	1,403,800,000.00	-	-	1,403,800,000.00	-	-

