

**中航易商仓储物流封闭式基础设施
证券投资基金
二〇二五年度
审计报告**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益（基金净值）变动表	5
基金资产负债表	6-7
基金利润表	8
基金现金流量表	9
基金所有者权益（基金净值）变动表	10
财务报表附注	11-54

审计报告

致同审字（2026）第 110A006100 号

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体持有人：

一、 审计意见

我们审计了后附的中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中航易商基金”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及基金资产负债表，2025 年度的合并及基金利润表、合并及基金现金流量表、合并及基金所有者权益（基金净值）变动表和相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和在财务报表附注中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了中航易商基金 2025 年 12 月 31 日的合并及基金财务状况以及 2025 年度的合并及基金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和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求，我们独立于中航易商基金，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。

三、 其他信息

中航易商基金的基金管理人中航基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）对其他信息负责。其他信息包括中航易商基金 2025 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。

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

四、基金管理人管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层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中航易商基金的持续经营能力，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中航易商基金、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中航易商基金的财务报告过程。

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：

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

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

(3) 评价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。

(4) 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，根据所获取的审计证据，就可能导致对中航易商基金的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中航易商基金不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就中航易商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，以对财务报表发表意见。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。



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年三月三十日

合并资产负债表

2025年12月31日

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

单位：人民币元

	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资产：			
货币资金	七、1	89,207,281.77	2,594,764,910.33
结算备付金			
存出保证金			
衍生金融资产			
交易性金融资产			
买入返售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
其他权益工具投资			
应收票据			
应收账款	七、2	10,593,907.66	9,100,650.83
应收清算款			
应收利息			
应收股利			
应收申购款			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
长期股权投资			
投资性房地产	七、3	1,877,713,595.74	2,053,355,754.56
固定资产	七、4	135,937.48	135,937.48
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、5	639,471.40	
其他资产	七、6	3,590,829.63	4,815,919.34
资产总计		1,981,881,023.68	4,662,173,172.54

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

负债和所有者权益（基金净值）	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024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			
应付票据			
应付账款			
应付职工薪酬			
应付清算款			
应付赎回款			
应付管理人报酬			91,908.20
应付托管费		420,176.71	9,190.82
应付投资顾问费			
应交税费	七、7	6,052,208.17	17,417,063.72
应付利息			
应付利润			
合同负债			
持有待售负债			
长期借款	七、8		453,392,272.27
预计负债			
租赁负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、5		552,610.89
其他负债	七、9	36,019,272.87	2,089,915,097.59
负债合计		42,491,657.75	2,561,378,143.49
所有者权益（基金净值）：			
实收基金	七、10	2,102,400,000.76	2,102,400,000.76
其他权益工具			
资本公积	七、11	26,179,245.35	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	七、12	-189,189,880.18	-1,604,971.71
所有者权益（基金净值）合计		1,939,389,365.93	2,100,795,029.05
负债和所有者权益（基金净值）总计		1,981,881,023.68	4,662,173,172.54

注：报告截止日2025年12月31日，基金份额净值2.4242元，基金份额公允价值参考净值2.5183元，基金份额总额800,000,000.00份。

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

裴荣荣

裴荣荣

李丹

合并利润表

2025年1月1日至2025年12月31日

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
一、营业总收入		132,849,777.15	2,525,838.23
1.营业收入	七、13	131,031,231.65	2,514,157.86
2.利息收入	七、14	1,818,545.50	11,680.37
3.投资收益（损失以“-”号填列）			
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）			
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）			
7.其他收益			
8.其他业务收入			
二、营业总成本		214,970,192.44	3,861,200.62
1.营业成本	七、13	182,661,080.80	2,917,386.40
2.利息支出	七、15	151,657.49	454,972.46
3.税金及附加	七、16	17,937,682.50	136,930.95
4.销售费用			
5.管理费用	七、17	7,230,135.32	250,600.79
6.研发费用			
7.财务费用	七、18	2,468,785.43	211.00
8.管理人报酬		4,109,865.01	91,908.20
9.托管费		410,985.89	9,190.82
10.投资顾问费			
11.信用减值损失			
12.资产减值损失			
13.其他费用			
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-82,120,415.29	-1,335,362.39
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-82,120,415.29	-1,335,362.39
减：所得税费用	七、19	-1,207,507.17	269,609.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-80,912,908.12	-1,604,971.71
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-80,912,908.12	-1,604,971.71
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		-80,912,908.12	-1,604,971.71

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

裴荣荣

裴荣荣

韩丹

合并现金流量表

2025年1月1日至2025年12月31日

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		142,859,618.83	2,016,807.86
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		1,829,928.51	
6.收到的税费返还		19,703.50	
7.收到其他与经营活动有关的现金	七、20	1,561,178.91	
经营活动现金流入小计		146,270,429.75	2,016,807.86
8.购买商品、接受劳务支付的现金		3,424,307.52	
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		40,765,004.37	
14.支付其他与经营活动有关的现金	七、20	11,481,203.05	126,543.40
经营活动现金流出小计		55,670,514.94	126,543.40
经营活动产生的现金流量净额		90,599,914.81	1,890,264.46
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	七、20		490,462,964.74
投资活动现金流入小计			490,462,964.74
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,963,566,902.03	
20.支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,963,566,902.03	
投资活动产生的现金流量净额		-1,963,566,902.03	490,462,964.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金			2,102,400,000.76
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	七、20	26,179,245.35	
筹资活动现金流入小计		26,179,245.35	2,102,400,000.76
24.赎回支付的现金			
25.偿还借款支付的现金		549,377,908.59	
26.偿付利息支付的现金		2,708,594.74	
27.分配支付的现金		106,672,000.35	
28.支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		658,758,503.68	
筹资活动产生的现金流量净额		-632,579,258.33	2,102,400,000.76
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		-2,505,546,245.55	2,594,753,229.96
加：期初现金及现金等价物余额		2,594,753,229.96	
六、期末现金及现金等价物余额		89,206,984.41	2,594,753,229.96

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

裴荣荣

裴荣荣

韩丹

合并所有者权益（基金净值）变动表

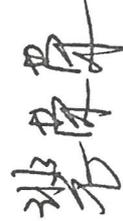
2025年1月1日至2025年12月31日

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

单位：人民币元

项目	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生效日）至2024年12月31日						所有者权益（基金净值）合计
	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	
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							
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	2,102,400,000.76						2,100,795,029.05
（一）综合收益总额							-1,604,971.71
（二）产品持有人申购和赎回	2,102,400,000.76						2,102,400,000.76
其中：产品申购	2,102,400,000.76						2,102,400,000.76
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							
四、本期期末余额	2,102,400,000.76						2,100,795,029.05

基金管理人负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



基金资产负债表

2025年12月31日

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

单位：人民币元

资产	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
资产：			
货币资金	十五、1	43,895,901.54	21,281.13
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	十五、2	2,102,390,000.00	2,102,390,000.00
其他资产			
资产总计		2,146,285,901.54	2,102,411,281.13

基金资产负债表（续）

2025年12月31日

负债和所有者权益（基金净值）	附注号	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024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			91,908.20
应付托管费		420,176.71	9,190.82
应付投资顾问费			
应交税费			
应付利息			
应付利润			
其他负债		1,120,716.00	76,887.58
负债合计		1,540,892.71	177,986.60
所有者权益（基金净值）：			
实收基金		2,102,400,000.76	2,102,400,000.76
资本公积		26,179,245.35	
其他综合收益			
未分配利润		16,165,762.72	-166,706.23
所有者权益（基金净值）合计		2,144,745,008.83	2,102,233,294.53
负债和所有者权益（基金净值）总计		2,146,285,901.54	2,102,411,281.13

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

裴荣荣

裴荣荣

李丹

基金利润表

2025年1月1日至2025年12月31日

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生 效日）至2024年12月31日
一、收入		127,680,432.62	11,680.37
1.利息收入		654,028.82	11,680.37
2.投资收益（损失以“-”号填列）		127,026,403.80	
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		4,675,963.32	178,386.60
1.管理人报酬		4,109,865.01	91,908.20
2.托管费		410,985.89	9,190.82
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		155,112.42	77,287.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		123,004,469.30	-166,706.23
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		123,004,469.30	-166,706.23
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		123,004,469.30	-166,706.23

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

裴荣荣

裴荣荣

李林

基金现金流量表

2025年1月1日至2025年12月31日

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生 效日）至2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回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		127,026,403.80	
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		665,411.83	
7.收到其他与经营活动有关的现金		1,077,716.00	
经营活动现金流入小计		128,769,531.63	
8.取得不动产投资支付的现金			2,102,390,000.00
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		4,390,773.21	400.00
经营活动现金流出小计		4,390,773.21	2,102,390,400.00
经营活动产生的现金流量净额		124,378,758.42	-2,102,390,400.00
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金			2,102,400,000.76
15.收到其他与筹资活动有关的现金		26,179,245.35	
筹资活动现金流入小计		26,179,245.35	2,102,400,000.76
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		106,672,000.35	
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		106,672,000.35	
筹资活动产生的现金流量净额		-80,492,755.00	2,102,400,000.76
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
四、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		9,600.76	9,600.76
五、期末现金及现金等价物余额		43,895,604.18	9,600.76

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

裴荣荣

9

裴荣荣

森丹

基金所有者权益（基金净值）变动表

2025年1月1日至2025年12月31日

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日				所有者权益（基金净值）合计
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	
一、上期期末余额	2,102,400,000.76			-166,706.23	2,102,233,294.53
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本期期初余额	2,102,400,000.76			-166,706.23	2,102,233,294.53
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）		26,179,245.35		16,332,468.95	42,511,714.30
（一）综合收益总额				123,004,469.30	123,004,469.30
（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		26,179,245.35		-106,672,000.35	-106,672,000.35
四、本期期末余额	2,102,400,000.76	26,179,245.35		16,165,762.72	2,144,745,008.83

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





基金所有者权益（基金净值）变动表

2025年1月1日至2025年12月31日

单位：人民币元

会计主体：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金



项目	上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生效日）至2024年12月31日				所有者权益（基金净值）合计
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	
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					
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）					
（一）综合收益总额	2,102,400,000.76			-166,706.23	2,102,233,294.53
（二）产品持有人申购和赎回	2,102,400,000.76			-166,706.23	-166,706.23
其中：产品申购	2,102,400,000.76				2,102,400,000.76
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					
四、本期期末余额	2,102,400,000.76			-166,706.23	2,102,233,294.53

基金管理人负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人

财务报表附注

一、基金基本情况

中航易商仓储物流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[2024]968 号《关于准予中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由基金管理人中航基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，除根据基金合同约定延长存续期限、提前终止外，存续期（即封闭期）为基金合同生效日起 33 年，首次设立募集不包括认购资金利息共募集 2,102,400,000.76 元，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字[2024]第 ZA31934 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 12 月 24 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 800,000,000.00 基金份额，募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为中航基金管理有限公司，基金托管人为江苏银行股份有限公司。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）上证公告（基金）【2025】121 号公告，本基金于 2025 年 1 月 24 日在上交所上市交易。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定，本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于基础设施资产支持证券份额。

本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、地方政府债、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（同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等）等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的相关规定）。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：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入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。本基金暂不设立业绩比较基准。

根据本基金管理人与上海易之商企业管理服务有限公司签署的《运营管理服务协议》，基金管理人聘任上海易之商在任期内根据协议的约定提供不动产项目的各项运营管理服务。

本财务报表及财务报表附注业经本基金的基金管理人中航基金管理有限公司于 2026 年 3 月 30 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本基金财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定

（统称“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》、《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及中国证监会、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。

本基金财务报表以持续经营为基础编制。

本基金会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本基金财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

1、会计年度

本基金会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本基金及子公司以人民币为记账本位币。本基金编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大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，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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，经复核后计入当期损益。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本基金拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本基金持有的期限短、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。

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。

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金

（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本基金在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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、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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本基金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：

- 本基金管理该金融资产的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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本基金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，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本基金自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本基金自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本基金的金融负债；如果是后者，该工具是本基金的权益工具。

（3）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、14。

（4）金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑有关过去事项、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。

本基金对于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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月

内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本基金需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本基金对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，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。

对于应收账款、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本基金对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本基金依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本基金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。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。

当单项金融资产或合同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对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定的组合为应收租赁款组合。

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本基金依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定的组合为代垫款及其他。

对划分为组合的其他应收款，本基金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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本基金按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

信用风险显著增加的评估

本基金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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本基金考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本基金考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本基金以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本基金可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本基金确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本基金出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本基金在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本基金确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本基金收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（5）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本基金已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、长期股权投资

本基金长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本基金能够对被投资单位施加重大影响的，为本基金的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

本基金能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营

企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除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外，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。

本基金长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本基金的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本基金与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本基金的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本基金与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）减值测试方法及减值准备计提方法

对被投资单位的投资，计提资产减值的方法见附注四、12。

8、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。本基金投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、12。

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。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。符合投资性房地产确认条件的建筑物、土地使用权分别比照固定资产、无形资产处理；折旧（摊销）、减值准备计提分别比照固定资产、无形资产折旧（摊销）、减值准备处理。

投资性房地产的折旧（摊销）采用年限平均法计提，各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧（摊销）率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	3-20	0-10	4.50-33.33
土地使用权	50	0	2.00

9、固定资产

（1）固定资产确认条件

本基金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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，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。

本基金固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，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，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本基金采用年限平均法计提折旧。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。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本基金确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	10	30.00
办公设备	3	10	30.00
其他设备	4-5	10	18.00-22.50

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。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、12。

（4）每年年度终了，本基金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。

（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。

10、在建工程

本基金在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、12。

11、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本基金发生的借款费用，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

本基金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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

12、长期资产减值

对被投资单位的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程等（递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本基金以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本基金确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本基金根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本基金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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本基金对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本基金内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是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。

14、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

15、实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。由于申购和赎回引起的实收基金变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日确认。

16、收入

（1）一般原则

本基金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的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本基金属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本基金履约过程中在建的商品。
- ③本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间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，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金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，本基金考虑下列迹象：

- ①本基金就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本基金已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注四、6（4）。本基金拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

本基金收入确认的具体方法如下：

停车管理服务收入

本基金与客户之间的提供服务合同通常包含停车管理履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

17、费用

本基金的管理人报酬、托管费等费用在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

（1）基金及专项计划管理费

本基金合并范围内的本基金和专项计划的管理费根据《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》相关约定确认，按年支付。

本基金的管理费为固定管理费。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的 0.20% 年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的管理费；E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，以募集期间净认购金额作为计费基础。

固定管理费包括基金管理人和资产支持证券管理人的管理费。

（2）基金及专项计划托管费

根据《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，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的 0.02% 的年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.02\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的托管费；E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以募集期间净认购金额作为计费基础。

（3）其他金融负债持有期间利息支出

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。

18、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本基金作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本基金认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本基金作为出租人

本基金作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本基金按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本基金作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本基金作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本基金在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本基金将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本基金分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本基金自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本基金按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

19、政府补助

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。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，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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本基金对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

20、可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 不动产基金发行份额募集的资金；
- 当期购买不动产项目等资本性支出；
- 不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 不动产项目资产减值准备的变动；
- 不动产项目资产的处置利得或损失；
- 当期资本性支出；
- 偿还外部借款本金及利息；
- 支付的所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 本期分配金额
- 目标净运营收入补足；
- 期初现金余额；
- 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；
- 其他可能的调整项，如处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整等。

21、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）每一基金份额享有同等分配权；
- （3）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 1 次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。
- （4）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，但应于变更实施日在规定媒介公告。

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）本基金的基金管理人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。

五、重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

报告期内本基金无会计政策变更事项。

2、重要会计估计变更

报告期内本基金无会计估计变更事项。

六、税项

1、本基金及纳入合并范围的专项计划适用的主要税种及税率

（1）增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征

收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《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》的规定，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。

增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

（2）所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，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、本基金纳入合并范围的不动产项目公司适用的主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴的增值税税额	5%
教育费附加	实缴的增值税税额	3%
地方教育费附加	实缴的增值税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	租赁收入（出租部分）、房屋原值的 70%（空租部分）	12%、1.2%
城镇土地使用税	土地面积	5 元/平方米/年

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

（1）货币资金

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
银行存款	89,207,281.77	2,594,764,910.33

（2）银行存款

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	89,206,984.41	2,594,753,229.96
应计利息	297.36	11,680.37
合 计	89,207,281.77	2,594,764,910.33

说明：本期末，本基金不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	10,593,907.66	9,100,650.83
减：坏账准备		
合 计	10,593,907.66	9,100,650.83

（2）按坏账准备计提方法分类披露

类 别	本期末 2025 年 12 月 31 日		坏账准备 金额	预期信用损 失率(%)	账面价值
	账面余额 金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	10,593,907.66	100.00			10,593,907.66
其中：					
应收租赁款	10,593,907.66	100.00			10,593,907.66

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	预期信用损失率(%)	
合 计	10,593,907.66	100.00			10,593,907.66

续:

类 别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,100,650.83	100.00			9,100,650.83
其中:					
应收租赁款	9,100,650.83	100.00			9,100,650.83
合 计	9,100,650.83	100.00			9,100,650.83

按组合计提坏账准备的应收账款:

组合计提项目: 应收租赁款

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	10,593,907.66		

续:

项 目	上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	9,100,650.83		

(3) 本期坏账准备变动情况

期末, 本基金未计提坏账准备。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本期无核销应收账款情况。

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

债务人名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末 余额的比例(%)	已计提坏 账准备	账面价值
上海程恩物流有限公司	7,110,679.55	67.12		7,110,679.55
马士基供应链管理（江苏）有限公司	1,778,531.49	16.79		1,778,531.49
日邮物流（中国）有限公司	1,151,432.78	10.87		1,151,432.78
苏州顺丰速运有限公司	332,474.74	3.14		332,474.74
上海云量子供应链管理有限公司	191,953.06	1.81		191,953.06
合 计	10,565,071.62	99.73		10,565,071.62

3、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	1,928,415,327.13	127,707,485.96	2,056,122,813.09
2.本期增加金额			
3.本期减少金额	3,811,946.11		3,811,946.11
其他转出	3,811,946.11		3,811,946.11
4.期末余额	1,924,603,381.02	127,707,485.96	2,052,310,866.98
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	2,698,671.58	68,386.95	2,767,058.53
2.本期增加金额	167,598,090.60	4,232,122.11	171,830,212.71
计提或摊销	167,598,090.60	4,232,122.11	171,830,212.71
3.本期减少金额			
4.期末余额	170,296,762.18	4,300,509.06	174,597,271.24
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	1,754,306,618.84	123,406,976.90	1,877,713,595.74
2.期初账面价值	1,925,716,655.55	127,639,099.01	2,053,355,754.56

说明：投资性房地产受限情况详见附注七、22。本期账面原值减少原因为，2025 年 9 月项目公司江苏富莱德仓储有限公司（以下简称“江苏富莱德”）的原股东昆山易莱企业管理咨询管理有限公司根据《股权转让协议补充协议三》约定，以调整股权对价的方式承担股权交割前江苏富莱德应付支付的土地使用税及房产税，并退还价款 3,811,946.11 元。

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、固定资产

项 目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
固定资产	135,937.48	135,937.48
固定资产清理		
合 计	135,937.48	135,937.48

固定资产情况

项 目	电子设备	办公设备	其他设备	合 计
一、账面原值：				
1.期初余额	37,782.92	1,582.00	96,572.56	135,937.48
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额	37,782.92	1,582.00	96,572.56	135,937.48
二、累计折旧				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
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	37,782.92	1,582.00	96,572.56	135,937.48
2.期初账面价值	37,782.92	1,582.00	96,572.56	135,937.48

5、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债
递延所得税资产：				
可抵扣亏损	1,845,161.67	461,290.40		
直线法确认租金收入差异	412,853.48	103,213.37		
已计提未支付的负债	299,870.50	74,967.63	128,714.25	32,178.56
小 计	2,557,885.65	639,471.40		
递延所得税负债：				
直线法确认租金收入差异			2,339,157.78	584,789.45

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资 产和负债期末 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期末余额	递延所得税资 产和负债上年 年末互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债上年年末余 额
递延所得税资产		639,471.40	32,178.56	
递延所得税负债			32,178.56	552,610.89

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损		672,805.96
合 计		672,805.96

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日	备注
2028年		738.40	—
2029年		672,067.56	—
2030年		—	—
合 计		672,805.96	—

6、其他资产

项 目	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
预付款项	548,549.63	1,846,910.03
其他应收款	627,251.46	629,851.53
其他流动资产	2,415,028.54	

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他非流动资产		2,339,157.78
合 计	3,590,829.63	4,815,919.34

(1) 预付款项

① 按账龄列示

账 龄	本期末 2025年12月31日		上年度末 2024年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	548,549.63	100.00	1,846,910.03	100.00

② 按预付对象归集的预付款项期末余额情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
中国人民财产保险股份有限公司 苏州市分公司	548,549.63	100.00

(2) 其他应收款

① 按账龄列示

账 龄	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
1年以内	627,251.46	629,851.53
减：坏账准备		
合 计	627,251.46	629,851.53

② 按款项性质分类

款项性质	本期末 2025年12月31日	上年度末 2024年12月31日
代垫款及其他	627,251.46	629,851.53
减：坏账准备		
合 计	627,251.46	629,851.53

③ 坏账准备计提情况

期末，本基金未计提坏账准备。

④ 本期实际核销的其他应收款情况

本期无核销其他应收款情况。

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

债务人名称	其他应收款 期末余额	占其他应收款期末 余额的比例（%）	已计提坏账 准备	账面价值
舍弗勒(中国)有限公司	188,164.72	30.00		188,164.72
江苏京迅递供应链管理有限 公司	147,954.08	23.59		147,954.08
马士基供应链管理（江苏） 有限公司	133,546.04	21.29		133,546.04
海恩斯莫里斯（上海）商业 有限公司	54,743.81	8.73		54,743.81
上海程恩物流有限公司	32,854.65	5.24		32,854.65
合 计	557,263.30	88.84		557,263.30

(3) 其他流动资产

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预缴所得税	2,415,028.54	

(4) 其他非流动资产

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收租赁款				2,339,157.78		2,339,157.78

7、应交税费

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
增值税		3,096,734.52		402,174.51
房产税		2,081,512.18		2,808,256.92
土地使用税		512,350.14		512,350.14
城市维护建设税		204,214.34		20,108.73
教育费附加		154,836.72		20,108.73
印花税		2,560.27		100,652.86
企业所得税				13,553,411.83
合 计		6,052,208.17		17,417,063.72

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、长期借款

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
抵押借款		551,934,845.84
减：一年内到期的长期借款		98,542,573.57
合 计		453,392,272.27

说明：（1）于 2015 年 9 月，本基金控制的项目公司江苏富莱德以全部的一期和二期投资性房地产昆房权证花桥字第 131053353 号至 131053361 号、苏（2021）昆山市不动产权第 3136747 号为抵押，从上海农商银行总行营业部取得借款总金额为 550,000,000.00 元的抵押借款，贷款原利率为中国人民银行公布的五年以上金融机构人民币贷款利率上浮 10%，并以年为周期进行浮动；于 2020 年 4 月 17 日，借款利率变更为 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）上浮 64 个基点，借款到期日为 2027 年 8 月 17 日。截至 2025 年 12 月 31 日，江苏富莱德已归还全部借款本金并清偿利息费用。

（2）于 2018 年 5 月，江苏富莱德以全部的三期投资性房地产苏（2018）昆山市不动产权第 0033137 号为抵押，从上海农商银行总行营业部取得借款总金额为 750,000,000.00 元的抵押借款，利率为中国人民银行公布的五年以上金融机构人民币贷款利率上浮 20%，并以年为周期进行浮动；于 2020 年 4 月 17 日，借款利率变更为 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）上浮 113 个基点，借款到期日为 2033 年 1 月 16 日。截至 2025 年 12 月 31 日，江苏富莱德已归还全部借款本金并清偿利息费用。

9、其他负债

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	4,509,170.44	
其他应付款	23,800,048.47	1,974,292,256.88
一年内到期的非流动负债		98,542,573.57
其他非流动负债	7,710,053.96	17,080,267.14
合 计	36,019,272.87	2,089,915,097.59

（1）预收款项

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租赁款	4,509,170.44	

说明：本期末不存在账龄超过 1 年的重要预收款项。

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 其他应付款

按款项性质列示

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付租户押金	13,947,599.12	6,548,774.71
应付运营服务费	8,321,862.85	
应退回目标净运营收入补足款	1,077,716.00	
预提费用	437,870.50	349,634.03
应付股权转让款		1,967,378,848.14
其他	15,000.00	15,000.00
合 计	23,800,048.47	1,974,292,256.88

(3) 一年内到期的非流动负债

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款		98,542,573.57

一年内到期的长期借款

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
抵押借款		98,542,573.57

(4) 其他非流动负债

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付租户押金	7,710,053.96	17,080,267.14

10、实收基金

项 目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	800,000,000.00	2,102,400,000.76
本期认购		
本期赎回（以“-”号填列）		
本期末	800,000,000.00	2,102,400,000.76

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

11、资本公积

项 目	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	本期末 2025 年 12 月 31 日
其他资本公积		26,179,245.35		26,179,245.35

说明：根据本基金原始权益人苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）的控制方 ESR Group Limited（易商集团）出具的《ESR GROUP LIMITED 关于目标净运营收入（NOI）补足的承诺及声明函》，其承诺就 2024 年、2025 年、2026 年三个完整运营年度某一运营年度的不动产项目的实际净运营收入小于目标净运营收入的，则原始权益人及其关联方自愿放弃所持有的本基金份额在该年度应获取的全部或部分可供分配金额。如现有登记结算机构或收益分配所必须的系统或技术安排无法实现上述操作，则原始权益人及其关联方应不晚于该运营年度紧邻的次一年度的 15 个工作日内以货币资金的形式支付给本基金，作为目标净运营收入补足款项用于本基金日常运营。

2025 年 12 月 26 日，苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）与本基金管理人签订《目标净运营收入（NOI）补足协议》。根据协议约定，苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）应向本基金支付拟定目标净运营收入补足款项 27,256,961.35 元，并于 2025 年 12 月 31 日完成支付。报告期后经重新计算，苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）实际应支付目标净运营收入补足款项 26,179,245.35 元，多支付的 1,077,716.00 元拟在本审计报告出具后退回。

12、未分配利润

项 目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-1,604,971.71		-1,604,971.71
本期利润	-80,912,908.12		-80,912,908.12
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	-106,672,000.35		-106,672,000.35
本期末	-189,189,880.18		-189,189,880.18

13、营业收入和营业成本

项 目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
	江苏富莱德	江苏富莱德
营业收入		
租赁合同收入	130,873,941.04	2,514,157.86

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
	江苏富莱德	江苏富莱德
停车管理服务收入	157,290.61	
合 计	131,031,231.65	2,514,157.86
营业成本		
租赁合同成本	182,661,080.80	2,917,386.40

14、利息收入

项 目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
活期存款利息收入	1,818,545.50	11,680.37

15、利息支出

项 目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
长期借款利息支出	151,657.49	454,972.46

16、税金及附加

项 目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
房产税	13,927,942.63	49,505.39
土地使用税	2,971,630.76	
城市维护建设税	530,936.13	
教育费附加	481,558.53	
印花税	25,614.45	87,425.56
合 计	17,937,682.50	136,930.95

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

17、管理费用

项 目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
运营服务费	6,174,383.54	
中介服务费	925,836.04	121,698.11
信息披露费	107,640.72	2,359.28
发行登记费		126,143.40
其他	22,275.02	400.00
合 计	7,230,135.32	250,600.79

18、财务费用

项 目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
无法抵扣的借款利息增 值税	2,468,880.37	
银行手续费		211.00
其他	-94.94	
合 计	2,468,785.43	211.00

19、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	-15,424.88	-358,930.14
递延所得税费用	-1,192,082.29	628,539.46
合 计	-1,207,507.17	269,609.32

(2) 所得税费用与利润总额的关系

项 目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-82,120,415.29
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	-9,280,917.27

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期
	2025年1月1日至 2025年12月31日
调整以前期间所得税的影响	-15,424.88
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,088,834.98
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	-1,207,507.17

20、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年12月24日(基金合同生效日) 至2024年12月31日
其他往来款	1,078,887.69	
押金、保证金	482,291.22	
合 计	1,561,178.91	

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年12月24日(基金合同生效日) 至2024年12月31日
费用性支出	9,724,444.06	126,543.40
押金、保证金	1,756,758.99	
合计	11,481,203.05	126,543.40

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年12月24日(基金合同生效日) 至2024年12月31日
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		490,462,964.74

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
目标净运营收入补足款	26,179,245.35	

(5) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项 目	期初余额	现金变动		非现金变动			期末余额
		现金流入	现金流出	计提的利息	公允价值变动	其他	
长期借款	551,934,845.84		552,086,503.33	151,657.49			

说明：长期借款包含一年内到期的部分。

21、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-80,912,908.12	-1,604,971.71
加：投资性房地产折旧	171,830,212.71	2,767,058.53
财务费用（收益以“-”号填列）	2,620,537.86	454,972.46
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-639,471.40	75,928.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-552,610.89	552,610.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-397,784.11	3,275,438.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,348,061.24	-3,630,772.40
经营活动产生的现金流量净额	90,599,914.81	1,890,264.46
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
新增使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	89,206,984.41	2,594,753,229.96
减：现金的期初余额	2,594,753,229.96	
加：现金等价物的期末余额		

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年12月24日（基 金合同生效日）至2024 年12月31日
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,505,546,245.55	2,594,753,229.96

(2) 报告期内支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期
	2025年1月1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	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：江苏富莱德	
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	1,963,566,902.03
其中：江苏富莱德	1,963,566,902.03
取得子公司支付的现金净额	1,963,566,902.03

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期	上年度可比期间
	2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年12月24日（基 金合同生效日）至2024 年12月31日
一、现金	89,206,984.41	2,594,753,229.96
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	89,206,984.41	2,594,753,229.96
可随时用于支付的其他货币资金		
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	89,206,984.41	2,594,753,229.96
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		

22、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	上年度末		受限类型	受限情况
	账面余额	2024年12月31日 账面价值		
投资性房地产	2,056,122,813.09	2,053,355,754.56	抵押	借款抵押

说明：本期末不存在所有权或使用权受到限制的资产。

八、合并范围的变动

其他原因导致的合并范围的变动

由本基金出资并全额认购的中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划（以下简称“中航易商专项计划”）持有 100% 股权的昆山易富企业管理咨询有限公司（以下简称“易富 SPV”），经中航易商专项计划管理人中航证券有限公司决定，根据《吸收合并决议》并经昆山市市场监督管理局批准后于 2025 年 4 月 9 日完成注销，被其 100% 控股子公司江苏富莱德吸收合并，由江苏富莱德承继易富 SPV 的全部资产（除江苏富莱德股权外）、负债，并由中航易商专项计划直接持有原易富 SPV 对江苏富莱德的股权和债权。

九、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	
中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划	北京市	北京市	资产支持专项计划	100.00		出资设立
江苏富莱德仓储有限公司	昆山市	昆山市	装卸搬运和仓储业		100.00	购买资产

十、金融工具风险及管理

1、信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合同责任，或者基金所投资证券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。

本基金的基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。本基金信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

本基金银行存款主要存放于本基金的托管人江苏银行股份有限公司，本基金管理人预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款和其他应收款，本基金的基金管理人设定相关政策以控制信用风险敞口。本基金的基金管理人基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本基金的基金管理人会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本基金的基金管理人会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本基金的整体信用风险在可控的范围内。

本基金所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本基金没有提供任何其他可能令本基金承受信用风险的担保。

本基金应收账款中，前五大客户的应收账款占本基金应收账款总额的 99.73%；本基金其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本基金其他应收款总额的 88.84%。

2、流动性风险

流动性风险是指本基金在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

本基金采用封闭式运作，封闭期内不得申请申购、赎回本基金，故基金面临的兑付赎回资金的流动性风险较低。本基金持有的不动产项目公司成员企业各自负责其现金流量预测。本基金的基金管理人基于各成员企业的现金流量预测结果，在基金层面监控长短期资金需求。本基金的基金管理人统一计划统筹调度各成员企业的盈余资金，并确保各成员企业拥有充裕的现金储备以履行到期结算的付款义务。

3、市场风险

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

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具。

本基金的利率风险主要产生于银行存款及长期借款等。浮动利率的金融负债使本基金面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本基金面临公允价值利率风险。本基金根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

于 2025 年 12 月 31 日，本基金未持有重大的以公允价值计量的金融工具，因此价格的变动对于本基金资产净值无重大影响。

十一、公允价值

1、金融工具公允价值计量的方法

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

2、持续的以公允价值计量的金融工具

于 2025年12月31日，本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。

3、不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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、其他非流动资产、长期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他非流动负债等，不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

十二、关联方及关联交易

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

本基金本期存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

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
苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	原始权益人、本基金 30%以上基金份额持有人
上海易之商企业管理服务有限公司	本基金运营管理机构、与本基金原始权益人同受最终控制方控制
昆山易莱企业咨询管理有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
中航基金管理有限公司	基金管理人
江苏银行股份有限公司	基金托管人、不动产资产支持专项计划托管人
中航证券有限公司	基金管理人的股东、不动产资产支持专项计划管理人

3、本报告期的关联方交易

（1）关联采购情况

关联方名称	关联交易内容	本期	上年度可比期间
		2025年1月1日至 2025年12月31日	2024年12月24日（基金合同生效日）至2024年12月31日
上海易之商企业管理服务有限公司	物业管理费	8,908,567.84	
上海易之商企业管理服务有限公司	运营管理服务	6,174,383.54	96,862.39
合计	—	15,082,951.38	96,862.39

(2) 关联方报酬

① 基金管理费

项 目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的管理费	4,109,865.01	91,908.20
其中：固定管理费	4,109,865.01	91,908.20

说明：本基金的管理费为固定管理费。本基金的固定管理费按前一次公开披露的报表中合并报表层面基金净资产的 0.20% 年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的管理费；E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，以募集期间净认购金额作为计费基础。

固定管理费包括基金管理人和资产支持证券管理人的管理费。

② 基金托管费

项 目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
当期发生的基金应支付的托管费	410,985.89	9,190.82

说明：本基金的托管费按前一次公开披露的报表中合并报表层面基金净资产的 0.02% 的年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$H = E \times 0.02\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的托管费；E 为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以募集期间净认购金额作为计费基础。

(3) 各关联方投资本基金的情况

① 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况（份额单位：份）

项 目	本期	上年度可比期间
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 24 日（基金合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日
基金合同生效日（2024 年 12 月 24 日）持有的基金份额		12,717,382.00
期初持有的基金份额	12,717,382.00	
期间申购/买入总份额		

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期		上年度可比期间	
	2025年1月1日至 2025年12月31日		2024年12月24日（基金合同生效 日）至2024年12月31日	
期间因拆分变动份额				
减：期间赎回/卖出总份额				
期末持有的基金份额		12,717,382.00		12,717,382.00
期末持有的基金份额占基金总份 额比例（%）		1.59		1.59

说明：管理人运用固有资金投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

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）

关联方名 称	期初持有		本期 2025年1月1日至2025年12月31日			期末持有	
	份额	比例 （%）	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	份额	比例 （%）
苏州易新 股权投资 合伙企业 （有限合 伙）	314,960,000.00	39.37				314,960,000.00	39.37
中航证券 有限公司	3,200,000.00	0.40				3,200,000.00	0.40
合 计	318,160,000.00	39.77				318,160,000.00	39.77

续：

关联方名称	期初持有		上年度可比期间 2024年12月24日（基金合同生效日）至2024年12月31日			期末持有	
	份额	比例 （%）	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	份额	比例 （%）
苏州易新 股权投资 合伙企业 （有限 合伙）	314,960,000.00	39.37				314,960,000.00	39.37
中航证券 有限公司	3,200,000.00	0.40				3,200,000.00	0.40
合 计	318,160,000.00	39.77				318,160,000.00	39.77

说明：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金适用的交易费率与本基金法律文件规定一致。

（4）由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

关联方名称	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
江苏银行股份有限公司	89,207,281.77	1,624,115.51

续：

关联方名称	上年度可比期间 2024 年 12 月 24 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
	期末余额	当期利息收入
江苏银行股份有限公司	2,124,145,517.21	11,680.37

4、关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	关联方名称	本期末	上年度末
		2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
其他应付款	上海易之商企业管理服务有限公司	8,321,862.85	96,862.39
其他应付款	苏州易新股权投资合伙企业（有限合伙）	1,077,716.00	
其他应付款	昆山易莱企业咨询管理有限公司		1,967,378,848.14
应付管理人报酬	中航基金管理有限公司		91,908.20
应付托管费	江苏银行股份有限公司	420,176.71	9,190.82
合计	—	9,819,755.56	1,967,576,809.55

十三、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十四、资产负债表日后事项

截至 2026 年 3 月 30 日，本基金不存在应披露的资产负债表日后事项。

十五、基金财务报表重要项目注释

1、货币资金

（1）货币资金

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
银行存款	43,895,901.54	21,281.13

（2）银行存款

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	43,895,604.18	9,600.76
应计利息	297.36	11,680.37
合 计	43,895,901.54	21,281.13

说明：本期末，本基金不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2、长期股权投资

（1）长期股权投资情况

项 目	本期末 2025 年 12 月 31 日		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	2,102,390,000.00		2,102,390,000.00

续：

项 目	上年度末 2024 年 12 月 31 日		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	2,102,390,000.00		2,102,390,000.00

（2）对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中航-易商仓储物流 1 号基础设施资产支持专项计划	2,102,390,000.00			2,102,390,000.00		

十六、补充资料

1、收益分配基本情况

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	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 6 月 4 日	2025 年 6 月 5 日（场内）， 2025 年 6 月 4 日（场外）	0.6563	52,503,999.97	99.99	注 1
2	2025 年 11 月 14 日	2025 年 11 月 17 日（场 内），2025 年 11 月 14 日（场外）	0.6771	54,168,000.38	99.99	注 2
合 计	—	—	—	106,672,000.35	—	—

注 1：根据基金管理人于 2025 年 5 月 30 日发布的《中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2025 年度第一次分红，实际分配金额为 52,503,999.97 元，其中包含 2024 年 12 月 24 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日期间形成但未分配金额 32,949,242.04 元。本次收益分配基准日为 2025 年 3 月 31 日，基准日可供分配金额 52,506,472.30 元，分配比例为 99.99%。

注 2：根据基金管理人于 2025 年 11 月 12 日发布的《中航基金管理有限公司关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金分红的公告》，本基金实施 2025 年度第二次分红，实际分配金额为 54,168,000.38 元，其中包含 2025 年第一季度形成但未分配金额 2,472.33 元。本次收益分配基准日为 2025 年 9 月 30 日，基准日可供分配金额 54,169,515.28 元，分配比例为 99.99%。

2、可供分配金额计算

项目	金额	备注
本期合并净利润	-80,912,908.12	—
本期折旧和摊销	171,830,212.71	—
本期利息支出	151,657.49	—
本期所得税费用	-1,207,507.17	—
本期息税折旧及摊销前利润	89,861,454.91	—
调增项		
1、应收和应付项目的变动	15,613,759.39	—
2、目标净运营收入补足	26,179,245.35	—
3、期初现金余额	2,594,753,229.96	—
调减项		

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	金额	备注
1、当期购买不动产项目等资本性支出	-1,963,566,902.03	—
2、偿还外部借款本金及利息	-552,086,503.33	—
3、支付的所得税费用	-15,953,015.49	—
4、前期可供分配金额	-32,949,242.04	—
5、未来合理相关支出预留	-37,731,569.14	注
本期可供分配金额	124,120,457.58	—

注：本期“未来合理相关支出预留”，包括应支付基金托管人的托管费、待缴纳的税金、待退还租户的押金、待支付的运营服务费和中介服务等经营性负债，以及本期预留资本性支出 82.68 万元。

基金管理人：中航基金管理有限公司

2026 年 3 月 30 日



姓名: 倪军
 Full name: 倪军
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1971-10-05
 Date of birth: 1971-10-05
 工作单位: 京都天华会计师事务所有限公司
 Working unit: 京都天华会计师事务所有限公司
 身份证号码: N20106711005103
 Identity card: N20106711005103

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

北京注册会计师协会
 Beijing Institute of Certified Public Accountants

2012年6月29日

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

北京注册会计师协会
 Beijing Institute of Certified Public Accountants

2012年6月29日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

注册编号: 420000013848
 No. of Certificate: 420000013848

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 一九九八年八月十日
 Date of issuance: 1998/8/10

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

注册编号: 420000013848
 No. of Certificate: 420000013848

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 一九九八年八月十日
 Date of issuance: 1998/8/10

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

注册编号: 420000013848
 No. of Certificate: 420000013848

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 一九九八年八月十日
 Date of issuance: 1998/8/10

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

注册编号: 420000013848
 No. of Certificate: 420000013848

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 一九九八年八月十日
 Date of issuance: 1998/8/10

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

合格，继续有效一年。
 Valid for another year after this renewal.

注册编号: 420000013848
 No. of Certificate: 420000013848

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 一九九八年八月十日
 Date of issuance: 1998/8/10

2013
 13CPA006118
 05123514 29250797

2014
 14CPA001196
 89365840 46333639

2015
 15CPA008674
 05549120 81324938

2016
 16CPA004520
 74325248 14217741

2017
 17CPA007799
 02317943 36185622

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

合格，继续有效一年。
 Valid for another year after this renewal.

注册编号: 420000013848
 No. of Certificate: 420000013848

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 一九九八年八月十日
 Date of issuance: 1998/8/10

姓名: 倪军
 Name: 倪军

证书编号: 420000013848
 Certificate No.: 420000013848

二维码

二维码





姓名 Full name 杜武明
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1989-12-13
 工作单位 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 330683198912136418



年度检验登记
 Annual Renewal Register



姓名: 杜武明
 证书编号: 110101480375
 This certificate is valid for another year after this renewal.
 2018-05-11

本证书经检验合格
 This certificate is valid for another year after this renewal.



杜武明的年检二维码.png

证书编号:
 No. of Certificate 110101480375

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2017 年 11 月 17 日

年 月 日
 /y /m /d

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

说明

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



会计师事务所 执业证书

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日



发证机关：

北京市财政局

二〇一〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本)(20-1)

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

资 额 5235 万元

立 日 期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层



登记机关

2025 年 12 月 08 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

**关于中航易商仓储物流封闭式基础设施
证券投资基金的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**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理
人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

关于中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金 管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

致同咨字（2026）第 110A000128 号

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体持有人：

我们接受委托，对中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称中航易商基金）2025 年度财务报表进行审计。

我们获取并阅读了中航易商基金的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数。按照企业会计准则、中国证券监督管理委员会、中国证券投资基金业协会发布的有关规定编制和披露财务报表是中航易商基金基金管理人的责任。我们的责任是根据已执行的审计程序对中航易商基金的基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数是否合理出具专项说明。

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。我们结合中航易商基金实际情况，实施了包括评价评估报告的价值类型和评估方法的合理性、独立获取和验证参数、评估模型中使用的假设以及参数的合理性等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审计工作为发表专项说明提供了合理的基础。

根据我们的审计工作，我们对中航易商基金基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性说明如下：

1、评估假设前提的合理性

基金管理人和评估机构按照国家有关法规和规定设定评估假设前提和限制条件，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

2、评估方法的合理性

本次评估的目的是为标的资产于评估基准日的市场价值提供参考依据。评估机构采用了收益法对标的资产价值进行了评估。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要



Grant Thornton
致同

求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，选用的参照数据、资料可靠。本次评估所选用的评估方法合理，与评估目的一致。

3、评估参数的合理性

评估机构采用的收入增长率、报酬率等重要评估参数的选取及重要评估依据符合评估对象的实际情况，参数的选取合理。

本专项说明仅供中航易商基金披露 2025 年度年度报告时使用，不得用作任何其他用途。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年三月三十日



姓名: 倪军
 Full name: 倪军
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1971-10-05
 Date of birth: 1971-10-05
 工作单位: 京都天华会计师事务所有限公司
 Working unit: 京都天华会计师事务所有限公司
 身份证号码: N20106711005103
 Identity card: N20106711005103

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

北京注册会计师协会
 Beijing Institute of Certified Public Accountants

2012年6月29日

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

北京注册会计师协会
 Beijing Institute of Certified Public Accountants

2012年6月29日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

注册编号: 420000013848
 No. of Certificate: 420000013848

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 一九九八年八月十日
 Date of issuance: 1998/8/10

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2010

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2011

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2012

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

合格，继续有效一年。
 Valid for another year after this renewal.

2013

2014

2015

2016

2017

年 / 月 / 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

合格，继续有效一年。
 Valid for another year after this renewal.

2017

姓名: 倪军
 Name: Ni Jun

证书编号: 420000013848
 Certificate No.: 420000013848

二维码

二维码

二维码

年 / 月 / 日



姓名 Full name 杜武明
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1989-12-13
 工作单位 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 330683198912136418



年度检验登
 Annual Renewal Regist



姓名: 杜武明
 证书编号: 110101480375
 This certificate is valid for another year after this renewal.
 2018-05-11

本证书经检验合格
 This certificate is valid for another year after this renewal.



杜武明的年检二维码.png

证书编号:
 No. of Certificate 110101480375

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2017 年 11 月 17 日

年 月 日
 /y /m /d

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

说明

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



会计师事务所 执业证书

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日



发证机关：

北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本)(20-1)

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

资 额 5235 万元

立 日 期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层



登记机关

2025 年 12 月 08 日

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

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

国家市场监督管理总局监制