

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施
证券投资基金
2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：汇添富基金管理股份有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

送出日期：2026 年 8 月 31 日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人中国银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 01 月 01 日起至 06 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	6
2.1 不动产基金产品基本情况	6
2.2 不动产项目基本情况说明	7
2.3 不动产基金扩募情况	7
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	8
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7 信息披露方式	8
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	9
3.1 主要会计数据和财务指标	9
3.2 其他财务指标	9
3.3 不动产基金收益分配情况	9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	12
3.7 报告期内发生的关联交易	12
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	12
§ 4 不动产项目基本情况	12
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	12
4.2 不动产项目所属行业情况	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	16
4.4 项目公司经营现金流	20
4.5 项目公司对外借入款项情况	20
4.6 不动产项目投资情况	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	21
4.8 不动产项目相关保险的情况	21
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	21
4.10 其他需要说明的情况	21
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	21
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	21
5.2 投资组合报告附注	21
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	22
§ 6 回收资金使用情况	22
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	22

§ 7 管理人报告	22
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	22
7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	24
7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	27
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	28
§ 8 运营管理机构报告	29
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	29
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	30
§ 9 其他业务参与人履职报告	31
9.1 托管人报告	31
9.2 资产支持证券管理人报告	32
9.3 原始权益人报告	33
§ 10 中期财务报告（未经审计）	33
10.1 资产负债表	33
10.2 利润表	36
10.3 现金流量表	38
10.4 所有者权益变动表	41
10.5 报表附注	45
§ 11 评估报告	78
11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	78
11.2 评估报告摘要	78
11.3 重要评估参数发生变化的情况说明	78
11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	78
11.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	78
11.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	78
11.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	79
11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	79
§ 12 基金份额持有人信息	79
12.1 基金份额持有人户数及持有人结构	79
12.2 不动产基金前十名流通份额持有人	79
12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	80
12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	81
§ 13 不动产基金份额变动情况	81
§ 14 重大事件揭示	81
14.1 基金份额持有人大会决议	81
14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	81
14.3 不动产基金投资策略的改变	82
14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	82
14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	82

14.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况 82

14.7 其他重大事件 82

§ 15 影响投资者决策的其他重要信息 83

§ 16 备查文件目录 84

16.1 备查文件目录 84

16.2 存放地点 84

16.3 查阅方式 84

§ 2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	汇添富上海地产租赁住房 REIT
场内简称	地产租住
基金代码	508055
交易代码	508055
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 3 月 21 日
基金管理人	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	500,000,000.00 份
基金合同存续期	65 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 3 月 31 日
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过不动产资产支持证券等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极的投资管理和运营管理，力争提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。
投资策略	（一）不动产项目投资策略。1、初始投资策略；2、扩募收购策略；3、资产出售及处置策略；4、融资策略；5、运营策略；6、权属到期后的安排。 （二）固定收益投资策略。
风险收益特征	本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	（一）本基金收益分配采取现金分红方式； （二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
资产支持证券管理人	汇添富资本管理有限公司
运营管理机构	上海城方租赁住房运营管理有限公司

注：扩位简称：汇添富上海地产租赁住房 REIT

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：江月路项目

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

不动产项目名称：虹桥项目

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

2.3 不动产基金扩募情况

单位：人民币元

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

				募并新购入项目。
--	--	--	--	----------

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		汇添富基金管理股份有限公司	上海城方租赁住房运营管理有限公司
信息披露 事务负责 人	姓名	李鹏	林俐
	职务	督察长	投资总经理
	联系方式	021-28932888	021-53391068
注册地址		上海市黄浦区外马路 728 号 9 楼	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 13 层 1301 室
办公地址		上海市黄浦区外马路 728 号	上海市浦东新区浦东南路 3588 号 2 楼
邮政编码		200010	200125
法定代表人		鲁伟铭	李越峰

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

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

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	无	无

注：本报告期内未聘请评估机构。

2.7 信息披露方式

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

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	36,023,232.33
本期净利润	5,906,185.55
本期经营活动产生的现金流量净额	23,929,672.14
本期现金流分派率（%）	1.62
年化现金流分派率（%）	3.27
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,416,191,408.13
期末不动产基金净资产	1,320,667,138.12
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	107.23

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

②本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

③年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

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

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.6413
期末不动产基金份额公允价值参考净值	—

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	26,771,956.54	0.0535	-
2025 年	50,995,738.99	0.1020	2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额

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

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	25,769,998.27	0.0515	-
2025 年	38,095,001.51	0.0762	-

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	5,906,185.55	-
本期折旧和摊销	18,794,546.34	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-312,267.56	-
本期息税折旧及摊销前利润	24,388,464.33	-
调增项		
1-其他可能的调整项，如基金发行份额募集的资金、处置项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	9,982,261.35	-
2-应收和应付项目的变动	-1,196,866.75	-
调减项		

1-当期购买项目等资本性支出	-18,017.75	-
2-支付的利息及所得税费用	-	-
3-未来合理相关支出预留,包括重大资本性支出、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-6,383,884.64	-
本期可供分配金额	26,771,956.54	-

注：①本期“其他可能的调整项”主要包括本期使用的以前期间预留费用以及留抵进项税。

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

③上述可供分配金额不代表最终实际分配的金额。

④由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本期可供分配金额较上年同期变化未超过 10%。

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

本期“未来合理相关支出预留”主要包括本期应付基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、基金托管费、中介机构费、运营管理机构的管理费以及本期预留的资本性支出等，上述金额将根据相关协议约定及实际发生情况支付。

上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%，主要原因是项目公司层面预留的资本性支出、工程款及其他费用暂未使用，相关预留金额将根据项目实际需要投入使用。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

依据本基金的基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 797,708.63 元，资产支持证券管理人管理费 531,805.15 元，基金托管人托管费 66,475.87 元，运营管理费 5,218,360.94 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

本报告期内资产项目未进行重大改造或者扩建。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

不涉及。

3.7 报告期内发生的关联交易

本报告期内发生的关联交易信息详见本报告“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

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

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金通过专项计划 100%持有的资产由 2 个保障性租赁住房项目组成。其中上海华辙实业有限公司持有的江月路项目自 2019 年 6 月开始运营，截至报告期末已运营约 7.1 年；上海尚淦实业有限公司持有的虹桥项目自 2022 年 10 月开始运营，截至报告期末已运营约 3.8 年。两个项目分别位于浦锦街道核心区位和虹桥核心商务区，地理位置优越。截至报告期末，资产保持平稳运营，租户结构稳定、分散化程度高，报告期内未发生重大变化和经营策略调整。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年3月21 日（基金合同 生效日）至 2025年6月30 日)/上年同期 末(2025年6月 30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末租赁住房可供出租面积	平方米	73,020.43	73,020.43	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	70,413.03	70,643.18	-0.33
3	报告期末出租率	报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积	%	96.43	96.74	-0.32
4	报告期内租金单价水平	报告期内租赁住房各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点租金单价的算术平均值，含税	元/平方米/天	2.79	2.80	-0.36
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租赁住房在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	212.78	208.57	2.02
6	报告期末租金收缴率	报告期末租赁住房合同实收租金/应收租金	%	99.32	99.67	-0.35

注：上年同期指 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：江月路项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年3月21 日（基金合同 生效日）至 2025年6月30 日)/上年同期 末(2025年6月 30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末租赁住房可供出租面积	平方米	52,734.88	52,734.88	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	51,515.27	51,560.10	-0.09
3	报告期末出租率	报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积	%	97.69	97.77	-0.08

4	报告期内租金单价水平	报告期内租赁住房各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点租金单价的算术平均值，含税	元/平方米/天	2.76	2.77	-0.36
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租赁住房在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	217.44	204.27	6.45
6	报告期末租金收缴率	报告期末租赁住房合同实收租金/应收租金	%	99.83	99.53	0.30

注：截至报告期末，江月路项目青年驿站房间共 5 间（合计建筑面积 196.07 平方米）均已出租，包含上述青年驿站面积后，项目报告期末实际出租面积为 51,711.34 平方米，对应出租率为 98.06%。

不动产项目名称：虹桥项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末 (2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025年3月21 日（基金合同 生效日）至 2025年6月30 日)/上年同期 末(2025年6月 30日)	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末租赁住房可供出租面积	平方米	20,285.55	20,285.55	0.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末租赁住房实际出租面积	平方米	18,897.76	19,083.08	-0.97
3	报告期末出租率	报告期末租赁住房实际出租面积/可供出租面积	%	93.16	94.07	-0.97
4	报告期内租金单价水平	报告期内租赁住房各月末在租租约租金单价按照面积加权计算的月末时点租金单价的算术平均值，含税	元/平方米/天	2.85	2.87	-0.70
5	报告期末剩余租期情况	报告期末租赁住房在租租约剩余租期按照面积进行加权计算	天	200.08	220.20	-9.14
6	报告期末租金收缴率	报告期末租赁住房合同实收租金/应收租金	%	98.02	100.00	-1.98

4.1.4 其他运营情况说明

根据《闵行区关于产业高质量发展的政策意见（试行）》（闵府规发〔2024〕11 号）第十五条相关规定，上海华辙实业有限公司作为规模以上服务业企业，于 2026 年 3 月获得闵行区浦锦街道

办事处给予的一次性产业扶持资金 45 万元。

根据《关于充分发挥“青年驿站”作用助力青年求职就业的指导意见》（中青办联发〔2024〕3 号）的相关规定，江月路项目因区位交通便捷、运营状态持续稳定，其中 5 间房源（合计建筑面积 196.07 平方米）已专项用于青年驿站功能，相关收入计入江月路项目运营收入。

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

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

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

1、行业基本情况

保障性租赁住房是构建“租购并举”住房制度的关键举措，在解决新市民、青年人等群体住房难题中发挥着重要作用。自国家层面政策出台以来，上海市依托新建、商品房配建、产业项目配建及非居存量房屋改建等多元渠道，加快推进保障性租赁住房筹建工作。“十四五”期间，上海市累计建设筹措保障性租赁住房 61.2 万套（间）、供应 40.4 万套（间），有效缓解了新市民、青年人的阶段性租房压力。

2、行业发展阶段

“十四五”阶段，保障性租赁住房“一张床、一间房、一套房”的多层次供应体系已精准成型。进入“十五五”阶段，上海市保租房供给重心转向“扩容、提质”。在保障体系上，精准聚焦一线从业人员、产业人才及青年人，持续缓解其租房压力；在房源筹措上，推进低效商办楼宇和闲置非居房屋改建转化，拓宽供应渠道；在空间布局上，紧扣职住平衡与产城融合，重点向中心城区和产业集聚区域集中。上海市将以系统性举措持续完善住房保障体系，行业正由增量建设转向存量盘活，迈入政策精准驱动、供给深度优化、运营能力决胜的高质量发展新阶段。

3、行业周期性特点

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

4、竞争格局

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

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

截至 2026 年 7 月，“随申办”平台显示上海市已登记入市的保障性租赁住房项目合计 607 个，位于闵行区的共 36 个。其中，江月路项目的可比保障性租赁住房项目主要为旭辉瓴寓江桦路店（1,869 套）、城投宽庭浦江社区（2,396 套）、魔方公寓上海浦江联航路青年社区（944 套）、城家公寓浦江联航路店（367 套）等。虹桥项目的可比保障性租赁住房项目主要为虹桥乐贤居（1,701 套）、虹桥乐贤居一期（1,561 套）。依托良好的生活配套及轨道交通资源，资产项目的竞争压力尚处于可控范围内。

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

无。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

根据克而瑞不动产的公开数据，截至 2026 年二季度末，上海在营集中式公寓约 49 万套，其中企业自有资产在管规模前 50 名企业累计在管超过 28 万套，占据市场过半份额，市场集中度进一步提升。报告期内，上海地产城方品牌荣登克而瑞不动产“2026 年第二季度企业自有资产在管规模榜”、“2026 年第二季度品牌运营在管规模榜”以及亿翰智库“2026 年中国保租房运营商综合实力 TOP20”榜首，已逐步成为上海租赁市场重要的中坚力量。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,301,384,771.74	1,327,284,830.07	-1.95
2	总负债	1,019,765,328.87	1,004,405,499.71	1.53
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	35,246,467.79	18,236,263.37	93.28
2	营业成本/费用	77,520,169.47	33,721,726.85	129.88
3	EBITDA	27,784,847.10	13,959,762.81	99.04

注：上年同期列示的项目公司财务数据为 2025 年 3 月 21 日（项目公司股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日期间数据，并不是完整半年度数据，因此同比变动幅度不具备参考价值。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：上海华辙实业有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	836,415,477.30	851,165,060.98	-1.73
主要负债科目				
1	长期应付款	636,000,000.44	636,000,000.44	0.00

项目公司名称：上海尚淦实业有限公司

序号	构成	报告期末2026年6月30日金额（元）	上年末2025年12月31日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	345,630,678.03	349,671,670.83	-1.16
主要负债科目				
1	长期应付款	257,223,136.79	257,223,136.79	0.00

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：上海华辙实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026年1月1日至2026年6月30日		上年同期 2025年3月21日（基金合同生效日）至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	25,834,402.79	99.10	13,497,055.40	99.17	-
2	其他收入	235,643.20	0.90	112,285.56	0.83	-
3	营业收入合计	26,070,045.99	100.00	13,609,340.96	100.00	-

注：上年同期列示的项目公司财务数据为2025年3月21日（项目公司股权交割日）至2025年6月30日期间数据，并不是完整半年度数据，因此同比变动幅度不具备参考价值，不列示同比变动幅度。

项目公司名称：上海尚淦实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026年1月1日至2026年6月30日		上年同期 2025年3月21日（基金合同生效日）至2025年6月30日		金额同比变化（%）
		金额	占该项目总收入比例（%）	金额	占该项目总收入比例（%）	

		金额	占该项目总收入比例 (%)	金额	占该项目总收入比例 (%)	
1	租赁收入	9,121,068.72	99.40	4,594,295.53	99.29	-
2	其他收入	55,353.08	0.60	32,626.88	0.71	-
3	营业收入合计	9,176,421.80	100.00	4,626,922.41	100.00	-

注：上年同期列示的项目公司财务数据为 2025 年 3 月 21 日（项目公司股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日期间数据，并不是完整半年度数据，因此同比变动幅度不具备参考价值，不列示同比变动幅度。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称： 上海华辙实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年3月21日（基金合同生效日）至2025年6月30日		金额同比变化 (%)
		金额	占该项目总成本比例 (%)	金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	14,752,353.18	23.94	8,537,852.14	34.49	-
2	运营管理费	3,808,697.91	6.18	2,169,811.52	8.77	-
3	税金及附加	1,761,202.30	2.86	840,219.25	3.39	-
4	其他成本/费用	41,296,447.64	67.02	13,208,455.97	53.35	-
5	营业成本/费用合计	61,618,701.03	100.00	24,756,338.88	100.00	-

注：其他成本/费用主要为股东借款利息支出。上年同期列示的项目公司财务数据为 2025 年 3 月 21 日（项目公司股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日期间数据，并不是完整半年度数据，因此同比变动幅度不具备参考价值，不列示同比变动幅度。

项目公司名称： 上海尚淦实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025年3月21日（基金合同生效日）至2025年6月30日		金额同比变化 (%)

		金额	占该项目总成本比例 (%)	金额	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	4,042,193.16	25.42	2,269,142.45	25.31	-
2	运营管理费	1,409,663.03	8.86	807,431.56	9.01	-
3	税金及附加	719,733.37	4.53	329,875.33	3.68	-
4	其他成本/费用	9,729,878.88	61.19	5,558,938.63	62.00	-
5	营业成本/费用合计	15,901,468.44	100.00	8,965,387.97	100.00	-

注：其他成本/费用主要为股东借款利息支出。上年同期列示的项目公司财务数据为 2025 年 3 月 21 日（项目公司股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日期间数据，并不是完整半年度数据，因此同比变动幅度不具备参考价值，不列示同比变动幅度。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称： 上海华辙实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年3月21日 （基金合同生效日）至2025年6月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	28.03	19.36
2	息税折旧摊销前净利率	(净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用)/营业收入	%	79.50	76.70

注：上年同期列示的项目公司毛利率、息税折旧摊销前净利率指标为 2025 年 3 月 21 日（项目公司股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日期间数据，并不是完整半年度数据，不具备参考价值。

项目公司名称： 上海尚淦实业有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025年3月21日 （基金合同生效日）至2025年6月30日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入	%	40.59	33.51

2	息税折旧摊销前净利率	(净利润+折旧摊销+利息支出+所得税费用) / 营业收入	%	76.92	76.12
---	------------	------------------------------	---	-------	-------

注：上年同期列示的项目公司毛利率、息税折旧摊销前净利率指标为 2025 年 3 月 21 日（项目公司股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日期间数据，并不是完整半年度数据，不具备参考价值。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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

报告期内，项目公司经营活动现金流入合计为 37,328,322.25 元，本期主要为项目公司收到租赁收入、租户押金及其他经营活动相关收入合计等；经营活动现金流出合计为 9,679,201.00 元，本期主要是支付运营管理费及税费等。上年同期（2025 年 3 月 21 日（项目公司股权交割日）至 2025 年 6 月 30 日）项目公司经营活动现金流入合计为 22,951,284.55 元，经营活动现金流出合计为 5,382,472.35 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

注：无。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

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

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	2,864,070.90	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,864,070.90	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

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

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

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

§ 6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）为 63,515.24 万元。原始权益人计划将不超过 15%的净回收资金 9,527 万元用于补充流动资金等用途，将 85%的净回收资金 53,988 万元用于宝山区顾村项目、宝山区高新技术产业园区项目和浦东新区合庆项目的开发建设。

本报告期内，原始权益人投向宝山区顾村项目使用净回收资金金额 36,987.96 万元。

截至报告期末，原始权益人补充流动资金及投向宝山区顾村项目、宝山区高新技术产业园区项目和浦东新区合庆项目合计使用净回收资金金额 63,515.24 万元，原始权益人已将净回收资金全部使用完毕。

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

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

汇添富基金成立于 2005 年 2 月，是中国一流的综合性资产管理公司之一。公司总部设立于上

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

汇添富基金自成立以来，形成了独树一帜的品牌优势，被誉为“选股专家”，并以优秀的长期投资业绩和一流的客户服务，赢得了广大基金持有人和海内外机构的认可和信赖。

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

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

截至报告期末，汇添富基金共管理 3 只不动产基金。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

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

					福州、厦门等地区租赁住房、购物中心、酒店等资产管理工 作。	注册。曾就职于龙湖冠寓沪苏公司资产管理中心、融信集团资产管理中心。
--	--	--	--	--	----------------------------------	-----------------------------------

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

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

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

1、公平交易制度和控制方法

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

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

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

在交易执行环节，本公司设立了独立于投资管理职能的交易部门，实行了集中交易制度和公

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

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

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

2、公平交易制度的执行情况

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

本基金管理人建立了内部公平交易管理规范 and 流程，公平交易管控覆盖公司所有业务类型、投资策略、投资品种，以及投资授权、研究分析、投资决策、交易执行等投资管理活动相关的各个环节。

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

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

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

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

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

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

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

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

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

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

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

本报告期内，本基金管理人内部稽核监察工作主要包括以下几个方面：

1、持续提升合规管理

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

2、完善投资合规风险控制工作

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

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

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

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

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

3、持续加强稽核工作

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

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

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

报告期内，本基金管理人按照有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等基金法律文件的要求，履行主动运营管理职责，依规守信地开展运营管理工作，主要包括：一是严格根据运营管理服务协议、资金监管协议的要求开展存续期运营管理工作；二是委派人员对项目公司合同、印章、账户及付款等重要事项进行审慎管理；三是定期组织召开与运营管理机构的运营例会、专题会议，对预算执行、经营策略、资本性支出等重要事项进行复盘与优化，实现不动产项目稳定运营。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人审议并通过了项目公司年度经营预算、关联交易等事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构进行检查和考核情况

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

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

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，本基金管理人的信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

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

报告期内，本基金未发生需暂缓和豁免信息披露的情况。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

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

一、运营管理方面

1、提升管理规模，巩固行业地位：作为上海最大的国有租赁住房运营单位之一，运营管理机构在报告期内持续扩大租赁住房管理规模，稳步提升市场占有率，切实发挥“压舱石和稳定器”作用。报告期内，上海地产城方品牌荣登克而瑞不动产“2026 年第二季度企业自有资产在管规模榜”、“2026 年第二季度品牌运营在管规模榜”以及亿翰智库“2026 年中国保租房运营商综合实力 TOP20”榜首，已逐步成为上海租赁市场重要的中坚力量。

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

3、深化居住生态，践行绿色理念：运营管理机构深度挖掘租户长期生活需求与社区粘性价值，以精细化运营提升居住体验与社区凝聚力，报告期内未出现重大负面舆情事件。同时，运营管理

机构持续将 ESG（环境、社会和公司治理）理念融入日常运营。在社区建设方面，2026 年上半年开展循环共创社区·植愈主题活动，积极倡导绿色、共享的社区文化；在员工激励方面，建立标准化人才培养体系，有效保留并激励优秀人才。

4、跟进补贴政策，推动成果落地：运营管理机构积极联动市、区两级人才局及房管局，精准对接人才引进与租赁房补相关政策，推动政策落地见效。江月路项目于 2026 年 3 月获得闵行区浦锦街道办事处给予的一次性产业扶持资金 45 万元。

二、营销管理方面

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

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

三、安全管理方面

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

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构按照相关要求建立了信息披露配合制度《汇添富上海地产租赁住房 REIT 项目运

营管理机构信息披露管理办法》，指定运营管理机构高级管理人员作为信息披露负责人，明确了信息披露管理部门、职责及配合信息披露的管理及保密要求。本报告期内，运营管理机构按照相关制度的相关要求，积极配合本基金完成相关信息披露工作。

8.2.4 配合信息披露情况

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

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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

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

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

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

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

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，本托管人根据相关法律法规的规定和基金合同、托管协议的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金业绩表现数据、基金定期报告、更新招募说明书、基金产品资料概要等相关基金信息进行了认真的复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确

认。本报告中的财务指标、净值表现、收益分配情况、财务会计报告（注：财务会计报告中的“金融工具风险及管理”、“关联方承销证券”部分未在托管人复核范围内）、投资组合报告等财务数据真实、准确和完整。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

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

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

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

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

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

本报告期内，资产支持证券管理人在履职期间严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和

其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

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

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

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

原始权益人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等法规要求，严格履行信息披露配合义务。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	117,003,823.84	118,864,255.18
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-

买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	760,331.17	320,128.93
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,182,046,155.33	1,200,836,731.81
固定资产	10.5.7.12	9,629.64	10,830.00
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	102,560,508.50	102,560,508.50
长期待摊费用	10.5.7.18	18,220.25	-
递延所得税资产	10.5.7.19.1	-	-
其他资产	10.5.7.20	13,792,739.40	15,184,805.26
资产总计		1,416,191,408.13	1,437,777,259.68
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	8,635,534.98	8,866,957.83
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,329,513.78	2,144,313.60
应付托管费		66,475.87	107,215.68
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	2,292,582.89	1,916,354.65
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-

持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19.2	71,645,838.19	72,611,212.51
其他负债	10.5.7.30	11,554,324.30	11,600,254.57
负债合计		95,524,270.01	97,246,308.84
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,362,000,002.42	1,362,000,002.42
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-41,332,864.30	-21,469,051.58
所有者权益合计		1,320,667,138.12	1,340,530,950.84
负债和所有者权益总计		1,416,191,408.13	1,437,777,259.68

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.6413 元，基金份额总额 5 亿份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	2,864,070.90	3,474,139.84
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	1,361,900,000.00	1,361,900,000.00
其他资产		-	-

资产总计		1,364,764,070.90	1,365,374,139.84
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		797,708.63	1,286,588.16
应付托管费		66,475.87	107,215.68
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		297,535.04	310,000.00
负债合计		1,161,719.54	1,703,803.84
所有者权益:			
实收基金		1,362,000,002.42	1,362,000,002.42
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		1,602,348.94	1,670,333.58
所有者权益合计		1,363,602,351.36	1,363,670,336.00
负债和所有者权益总计		1,364,764,070.90	1,365,374,139.84

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日(基金 合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		35,463,181.16	24,676,087.68
1. 营业收入	10.5.7.36	35,246,467.79	18,236,263.37
2. 利息收入		216,713.37	6,439,824.31
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	-
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-

5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7. 其他收益	10.5.7.40	-	-
8. 其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		30,427,103.75	17,439,073.13
1. 营业成本	10.5.7.36	24,215,689.68	14,050,724.38
2. 利息支出	10.5.7.42	-	235,624.70
3. 税金及附加	10.5.7.43	4,130,351.71	1,989,023.75
4. 销售费用	10.5.7.44	-	-
5. 管理费用	10.5.7.45	141,509.43	-
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.46	119,578.88	68,568.42
8. 管理人报酬		1,329,513.78	764,755.20
9. 托管费		66,475.87	38,237.76
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	10.5.7.47	25,101.69	-85,729.24
12. 资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13. 其他费用	10.5.7.49	398,882.71	377,868.16
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		5,036,077.41	7,237,014.55
加：营业外收入	10.5.7.50	560,051.17	58,845.28
减：营业外支出	10.5.7.51	2,210.59	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,593,917.99	7,295,859.83
减：所得税费用	10.5.7.52	-312,267.56	-200,177.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,906,185.55	7,496,036.87
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,906,185.55	7,496,036.87
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		5,906,185.55	7,496,036.87

注：上年同期列示的财务数据为 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日期间数据，并不是完整半年度数据，不具备参考价值，下同。

10.2.2 个别利润表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日 (基金合同生效 日)至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		26,963,733.17	6,337,049.05
1. 利息收入		10,370.27	6,337,049.05
2. 投资收益（损失以“-”号填列）		26,953,362.90	-
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5. 其他业务收入		-	-
二、费用		1,261,719.54	693,245.04
1. 管理人报酬		797,708.63	458,853.12
2. 托管费		66,475.87	38,237.76
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		397,535.04	196,154.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		25,702,013.63	5,643,804.01
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		25,702,013.63	5,643,804.01
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		25,702,013.63	5,643,804.01

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日(基 金合同生效日)至
-----	-----	--	--

			2025 年 6 月 30 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		36,062,358.06	22,006,423.57
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		216,458.52	6,434,714.95
6. 收到的税费返还		-	170,770.65
7. 收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	1,096,595.42	715,965.94
经营活动现金流入小计		37,375,412.00	29,327,875.11
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		5,788,411.70	2,639,605.60
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		4,392,156.32	2,899,625.93
14. 支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	3,265,171.84	250,282.42
经营活动现金流出小计		13,445,739.86	5,789,513.95
经营活动产生的现金流量净额		23,929,672.14	23,538,361.16
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	10.5.7.53.3	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,360.06	-
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	353,773,124.02
20. 支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-	-
投资活动现金流出小计		20,360.06	353,773,124.02
投资活动产生的现金流量净额		-20,360.06	-353,773,124.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
21. 认购/申购收到的现金		-	-
22. 取得借款收到的现金		-	-
23. 收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24. 赎回支付的现金		-	-
25. 偿还借款支付的现金		-	896,464,571.74
26. 偿付利息支付的现金		-	5,879,777.68
27. 分配支付的现金		25,769,998.27	-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-

筹资活动现金流出小计		25,769,998.27	902,344,349.42
筹资活动产生的现金流量净额		-25,769,998.27	-902,344,349.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,860,686.19	-1,232,579,112.28
加：期初现金及现金等价物余额		118,851,150.92	1,362,000,002.42
六、期末现金及现金等价物余额		116,990,464.73	129,420,890.14

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日(基 金合同生效日) 至 2025 年 6 月 30 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		26,953,362.90	-
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		11,204.06	6,336,423.25
7. 收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		26,964,566.96	6,336,423.25
8. 取得不动产投资支付的现金		-	1,361,900,000.00
9. 取得证券投资支付的现金净额		-	-
10. 买入返售金融资产净增加额		-	-
11. 卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12. 支付的各项税费		-	-
13. 支付其他与经营活动有关的现金		1,803,803.84	-
经营活动现金流出小计		1,803,803.84	1,361,900,000.00
经营活动产生的现金流量净额		25,160,763.12	-1,355,563,576.75
二、筹资活动产生的现金流量：			
14. 认购/申购收到的现金		-	-
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16. 赎回支付的现金		-	-
17. 偿付利息支付的现金		-	-
18. 分配支付的现金		25,769,998.27	-
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		25,769,998.27	-
筹资活动产生的现金流量净额		-25,769,998.27	-

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		-609,235.15	-1,355,563,576.75
加：期初现金及现金等价物余额		3,473,027.65	1,362,000,002.42
五、期末现金及现金等价物余额		2,863,792.50	6,436,425.67

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,362,000,002.42	-	-	-	-	-	-21,469,051.58	1,340,530,950.84
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,362,000,002.42	-	-	-	-	-	-21,469,051.58	1,340,530,950.84
三、本期增减变动额（减少以“-”号填	-	-	-	-	-	-	-19,863,812.72	-19,863,812.72

列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	5,906,185.55	5,906,185.55
(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	-	-	-	-	-	-	-25,769,998.27	-25,769,998.27
(四) 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,362,000,002.42	-	-	-	-	-	-41,332,864.30	1,320,667,138.12
项目	上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上	-	-	-	-	-	-	-	-

期期末 余额								
加：会 计政策 变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差 错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控 制下企 业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本 期期初 余额	1,362,000,002.42	-	-	-	-	-	-	1,362,000,002.42
三、本 期增减 变动额 (减少 以“-” 号填 列)	-	-	-	-	-	-	7,496,036.87	7,496,036.87
(一) 综合收 益总额	-	-	-	-	-	-	7,496,036.87	7,496,036.87
(二) 产品持 有人申 购和赎 回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 产品申 购	-	-	-	-	-	-	-	-
产 品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分 配	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他综 合收益 结转留	-	-	-	-	-	-	-	-

存收益								
（五） 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六） 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,362,000,002.42	-	-	-	-	-	7,496,036.87	1,369,496,039.29

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,362,000,002.42	-	-	1,670,333.58	1,363,670,336.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,362,000,002.42	-	-	1,670,333.58	1,363,670,336.00
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-67,984.64	-67,984.64
（一）综合收益总额	-	-	-	25,702,013.63	25,702,013.63
（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	-	-	-	-25,769,998.27	-25,769,998.27
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-

（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,362,000,002.42	-	-	1,602,348.94	1,363,602,351.36
项目	上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,362,000,002.42	-	-	-	1,362,000,002.42
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	5,643,804.01	5,643,804.01
（一）综合收益总额	-	-	-	5,643,804.01	5,643,804.01
（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	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,362,000,002.42	-	-	5,643,804.01	1,367,643,806.43

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5 财务报表由下列负责人签署：

张晖

李骁

雷青松

基金管理人负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

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

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

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

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

10.5.2 会计报表的编制基础

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

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金于 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日的合并及个别经营成果、现金流量及所有者权益变动等有关信息。

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致的说明

本报告期采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本集团本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

10.5.6 税项

(1) 本基金及资产支持专项计划适用的主要税种及税率

1) 增值税及附加

根据《中华人民共和国增值税法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 826 号), 资管产品运营过程中发生的应税交易, 资管产品管理人为纳税人。根据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》(财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号), 资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为, 可以选择适用简易计税方法, 按照 3% 的规定征收率计算缴纳增值税。根据《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税[2016]140 号), 如果公募基金从专项计划取得的收益不是保本收益, 同时也未约定返还投资本金, 则该收益不属于增值税应税范围。

2) 所得税

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

(2) 不动产项目公司适用的主要税种及税率

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

城市维护建设税—按应缴流转税税额的 5%或 7%计缴。

教育费附加—按应缴流转税税额的 3%计缴。

地方教育费附加—按应缴流转税税额的 2%计缴。

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

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

企业所得税—按应纳税所得额的 25%计缴。

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

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	—
银行存款	117,003,823.84
其他货币资金	—
小计	117,003,823.84
减：减值准备	—
合计	117,003,823.84

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	116,990,464.73
定期存款	—
其中：存款期限 1-3 个月	—
其他存款	—
应计利息	13,359.11
小计	117,003,823.84
减：减值准备	—
合计	117,003,823.84

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

10.5.7.2 交易性金融资产

注：无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

注：无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

注：无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

注：无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

注：无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

注：无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

注：无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

注：无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末
----	-----

	2026 年 6 月 30 日
1 年以内	800,348.60
1—2 年	—
小计	800,348.60
减：坏账准备	40,017.43
合计	760,331.17

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 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	800,348.60	100.00	40,017.43	5.00	760,331.17
其中：账龄组合	800,348.60	100.00	40,017.43	5.00	760,331.17
合计	800,348.60	100.00	40,017.43	5.00	760,331.17

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

注：无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
租户	800,348.60	40,017.43	5.00
合计	800,348.60	40,017.43	5.00

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 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	14,915.74	25,101.69	-	-	-	40,017.43
其中：其中：账龄组合	14,915.74	25,101.69	-	-	-	40,017.43
合计	14,915.74	25,101.69	-	-	-	40,017.43

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

注：无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	189,217.00	23.64	9,460.85	179,756.15
租户 2	47,547.90	5.94	2,377.40	45,170.50
租户 3	33,735.67	4.22	1,686.78	32,048.89
租户 4	24,839.49	3.10	1,241.97	23,597.52
租户 5	19,511.07	2.44	975.55	18,535.52
合计	314,851.13	39.34	15,742.55	299,108.58

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

注：无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

注：无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

注：无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

注：无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

注：无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明：

无。

10.5.7.10 持有待售资产

注：无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,358,349,413.49	—	—	1,358,349,413.49
2. 本期增加金额	—	—	—	—
外购	—	—	—	—
存货\固定资产\在建工程转入	—	—	—	—
其他原因增加	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—
处置	—	—	—	—
其他原因减少	—	—	—	—
4. 期末余额	1,358,349,413.49	—	—	1,358,349,413.49
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	157,512,681.68	—	—	157,512,681.68
2. 本期增加金额	18,790,576.48	—	—	18,790,576.48
本期计提	18,790,576.48	—	—	18,790,576.48
存货\固定资产\在建工程转入	—	—	—	—
其他原因增加	—	—	—	—

加				
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	176,303,258.16	-	-	176,303,258.16
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,182,046,155.33	-	-	1,182,046,155.33
2. 期初账面价值	1,200,836,731.81	-	-	1,200,836,731.81

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

注：无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
江月路项目	上海市闵行区南江洲路55号、91号、125号	57,560.66平方米	25,834,402.79	-	-	-	-
虹桥项目	上海市闵行区申虹路1500弄	30,706.04平方米	9,121,068.72	-	-	-	-

	1-2、 6-7、 9-11、 13-14 号						
合计	-	88,266.70 平方米	34,955,471.51	-	-	-	-

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	9,629.64
固定资产清理	-
合计	9,629.64

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	-	-	-	10,830.00	10,830.00
2. 本期增加 金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程 转入	-	-	-	-	-
其他原因 增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少 金额	-	-	-	-	-
处置或报 废	-	-	-	-	-
其他原因 减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	10,830.00	10,830.00
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加 金额	-	-	-	1,200.36	1,200.36
本期计提	-	-	-	1,200.36	1,200.36
其他原因 增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少 金额	-	-	-	-	-
处置或报 废	-	-	-	-	-
其他原因 减少	-	-	-	-	-

4. 期末余额	-	-	-	1,200.36	1,200.36
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加 金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
其他原因 增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少 金额	-	-	-	-	-
处置或报 废	-	-	-	-	-
其他原因 减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	-	-	-	9,629.64	9,629.64
2. 期初账面 价值	-	-	-	10,830.00	10,830.00

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

注：无。

10.5.7.13 在建工程

注：无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

注：无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

注：无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

注：无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

注：无。

10.5.7.14 使用权资产

注：无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

注：无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

注：无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

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

10.5.7.17.2 商誉减值准备

注：无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

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

10.5.7.18 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
电梯维修费用	-	20,989.75	2,769.50	-	18,220.25
合计	-	20,989.75	2,769.50	-	18,220.25

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

注：无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值	286,583,352.76	71,645,838.19
公允价值变动	-	-
合计	286,583,352.76	71,645,838.19

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

注：无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	61,297.43
预计负债	-
可抵扣亏损	29,387,953.40
合计	29,449,250.83

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2028 年	4,356,786.35	-
2030 年	2,274,690.17	-
2031 年及以上	22,756,476.88	-
合计	29,387,953.40	-

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他流动资产	13,792,739.40
合计	13,792,739.40

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

注：无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

注：无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	-
1-2 年	-
3 年以上	21,280.00
小计	21,280.00
减：坏账准备	21,280.00
合计	-

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他	21,280.00
小计	21,280.00
减：坏账准备	21,280.00
合计	-

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初余额	-	-	21,280.00	21,280.00
期初余额在本期	-	-	-	-
-转入第二阶段	-	-	-	-
-转入第三阶段	-	-	-	-
-转回第二阶段	-	-	-	-
-转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	21,280.00	21,280.00

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

注：无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

注：无。

10.5.7.21 短期借款

注：无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付第三方服务费用	122,136.86
应付工程款	5,807,275.53
应付运营管理费	2,706,122.59
合计	8,635,534.98

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

注：无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

注：无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

注：无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

注：无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,096,532.26
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	68,942.23
教育费附加	49,244.45
房产税	1,058,064.89
土地使用税	19,799.06
土地增值税	-
其他	-
合计	2,292,582.89

10.5.7.25 应付利息

注：无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

注：无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

注：无。

10.5.7.27 长期借款

注：无。

10.5.7.28 预计负债

注：无。

10.5.7.29 租赁负债

注：无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收账款	3,631,715.57

其他应付款	7,922,608.73
合计	11,554,324.30

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租赁费用	3,631,715.57
合计	3,631,715.57

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

注：无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
押金及保证金	7,584,955.07
其他	337,653.66
合计	7,922,608.73

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

注：无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	500,000,000.00	1,362,000,002.42
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	500,000,000.00	1,362,000,002.42

10.5.7.32 资本公积

注：无。

10.5.7.33 其他综合收益

注：无。

10.5.7.34 盈余公积

注：无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-21,469,051.58	-	-21,469,051.58
本期利润	5,906,185.55	-	5,906,185.55
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	-25,769,998.27	-	-25,769,998.27
本期末	-41,332,864.30	-	-41,332,864.30

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		
	华辙实业	尚淦实业	合计
营业收入	-	-	-
租赁收入	25,834,402.79	9,121,068.72	34,955,471.51
其他收入	235,643.20	55,353.08	290,996.28
合计	26,070,045.99	9,176,421.80	35,246,467.79
营业成本	-	-	-
折旧摊销成本	14,752,353.18	4,042,193.16	18,794,546.34
运营管理费	3,808,697.91	1,409,663.03	5,218,360.94
其他营业成本	202,782.40	0.00	202,782.40
合计	18,763,833.49	5,451,856.19	24,215,689.68

10.5.7.37 投资收益

注：无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

注：无。

10.5.7.39 资产处置收益

注：无。

10.5.7.40 其他收益

注：无。

10.5.7.41 其他业务收入

注：无。

10.5.7.42 利息支出

注：无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,472,692.89
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	151,592.53
教育费附加	108,280.36
房产税	2,246,450.70
土地使用税	39,598.12
土地增值税	—
印花税	111,737.11
其他	—
合计	4,130,351.71

10.5.7.44 销售费用

注：无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
咨询费	141,509.43
合计	141,509.43

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	119,578.88
其他	—
合计	119,578.88

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	—
应收账款坏账损失	25,101.69

其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	25,101.69

10.5.7.48 资产减值损失

注：无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
不动产评估费	100,000.00
中国证券报费	59,507.37
审计费	238,027.67
其他	1,347.67
合计	398,882.71

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	450,000.00
违约赔偿收入	110,051.17
其他	-
合计	560,051.17

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

单位：人民币元

补助项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	与资产相关/与收益相关
闵行区产业政策服务业企业跨越式发展补贴	450,000.00	与收益相关
合计	450,000.00	-

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-

其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	2,210.59
合计	2,210.59

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	653,106.76
递延所得税费用	-965,374.32
合计	-312,267.56

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	5,593,917.99
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,136,820.22
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	653,106.76
非应税收入的影响	-18,529,858.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,732,269.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,695,394.64
合计	-312,267.56

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
押金保证金	645,595.42
政府补助	450,000.00
其他	1,000.00
合计	1,096,595.42

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
手续费	120,926.55
押金保证金	337,995.99
专业机构费	2,803,038.71
其他	3,210.59
合计	3,265,171.84

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

注：无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

注：无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

注：无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

注：无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	5,906,185.55
加：信用减值损失	25,101.69
资产减值损失	-
固定资产折旧	1,200.36
投资性房地产折旧	18,790,576.48
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	2,769.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-965,374.32

存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	926,507.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-757,294.20
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	23,929,672.14
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	116,990,464.73
减：现金的期初余额	118,851,150.92
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-1,860,686.19

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

注：无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、现金	116,990,464.73
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	116,990,464.73
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	116,990,464.73
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	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

注：无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

注：无。

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

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

注：无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

注：无。

10.5.8.2.2 合并成本

注：无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

注：无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施1号资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	认购
华辙实业	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	收购
尚淦实业	上海	上海	房屋租赁	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

无。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

本基金于资产负债表日之后、中期报告批准报出日之前批准、公告和实施的利润分配的情况如下：

本基金向截止 2026 年 08 月 06 日登记在册的全体基金份额持有人进行利润分配，每 10 份基金份额派发红利 0.2780 元。

截至财务报表批准报出日，除上述事项外，本集团无其他须作披露的资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
汇添富基金管理股份有限公司	基金管理人

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

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日（基金 合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
上海城方租赁住房运营管理有限公司	运营管理费	5,218,360.94	2,977,243.08
合计	-	5,218,360.94	2,977,243.08

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

注：无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间确认的租赁收入
上海城方租赁住房运营管理有限公司	公寓租赁	202,139.46	110,090.29
上海地产住房发展有限公司	商铺租赁服务	213,477.17	67,249.56
合计	-	415,616.63	177,339.85

10.5.13.2.2 作为承租方

注：无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

注：无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

注：无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

注：无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日(基金合同生效日)至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的管理费	1,329,513.78	764,755.20
其中：固定管理费	1,329,513.78	764,755.20
浮动管理费	—	—
支付销售机构的客户维护费	7.24	5.88

注：固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

①基金管理人管理费

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

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

B 为每日应计提的基金管理人管理费；

A 为最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和。

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

②计划管理人管理费

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

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

C 为每日应计提的计划管理人管理费；

A 定义同上。

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

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
当期发生的基金应支付的托管费	66,475.87	38,237.76

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

$$M=L\times 0.01\%\div \text{当年天数};$$

M 为每日应计提的基金托管费；

L 为最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，L 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和。

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

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

注：无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

注：本基金的基金管理人本报告期内未运用固有资金投资本基金。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

关联方名称	期初持有		期间申购/买入	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）	份额			份额	比例（%）
上海地产房屋租赁有限公司	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
东方证券股份有限公司	34,038,708.00	6.81	4,885,694.00	-	7,185,287.00	31,739,115.00	6.35
关联自然人 2	7,975.00	0.00	-	-	7,975.00	-	0.00
合计	204,046,683.00	40.81	4,885,694.00	-	7,193,262.00	201,739,115.00	40.35
上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例（%）				份额	比例（%）
上海地产房屋租赁有限公司	170,000,000.00	34.00	-	-	-	170,000,000.00	34.00
东方证券股份有限公司	16,480,079.00	3.30	12,893,669.00	-	354,078.00	29,019,670.00	5.80
东航期货有限责任公司	90,716.00	0.02	-	-	90,716.00	-	0.00
上海上报资产管理有限公司	37,003.00	0.01	-	-	37,003.00	-	0.00
关联自然人 1	593.00	0.00	-	-	593.00	-	0.00
合计	186,608,391.00	37.32	12,893,669.00	-	482,390.00	199,019,670.00	39.80

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。

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年度可比期间 2025 年 3 月 21 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国银行股份有限公司	116,990,464.73	216,713.37	129,420,890.14	6,399,829.30
合计	116,990,464.73	216,713.37	129,420,890.14	6,399,829.30

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

注：无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金本报告期无须做说明的其他关联方交易事项。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收停车收入	上海古北物业管理有限公司	-	-	36,730.00	-
合计	-	-	-	36,730.00	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付运营管理费	上海城方租赁住房运营管理有限公司	2,706,122.59	2,940,517.44
应付管理人报酬	汇添富基金管理股份有限公司	797,708.63	1,286,588.16
应付管理人报酬	汇添富资本管理有限公司	531,805.15	857,725.44
应付托管费	中国银行股份有限公司	66,475.87	107,215.68
应付租赁押金	上海地产住房发展有限公司	123,563.07	123,563.07
应付租赁押金	上海城方租赁住房运营管理有限公司	36,722.00	61,156.00
合计	-	4,262,397.31	5,376,765.79

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

注：无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

注：无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金 份额分红数	本期收益分配 合计	本期收益 分配占可 供分配金 额比例(%)	备注
1	2026 年 05 月 29 日	2026 年 06 月 01 日	0.5154	25,769,998.27	99.99	本次分红的场内除息日为 2026 年 6 月 1 日,场外除息日为 2026 年 5 月 29 日。本基金截至本次收益分配基准日的可供分配金额 25,773,790.78 元。
合计				25,769,998.27	-	-

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险是指在交易过程中因交易对手未履行合约责任,或者所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息,导致资产损失和收益变化的风险。本基金及其子公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日,本基金

及其子公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金及其子公司的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、监管机构的相关规定及本基金及其子公司的合同要求。本基金及其子公司的活期银行存款存放在具有托管资格的银行。本基金及其子公司存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。此外，对于应收账款和其他应收款，本基金及其子公司设定相关机制以控制本基金的整体信用风险在可控的范围内。

10.5.17.2 流动性风险

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

10.5.17.3 市场风险

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

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

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

（1）金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

（2）持续的以公允价值计量的金融工具

1) 各层次金融工具公允价值

于 2026 年 6 月 30 日，本基金及其子公司未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 公允价值所属层次间的重大变动

本基金及其子公司本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

3) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金及其子公司未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金及其子公司持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2026 年 6 月 30 日，其账面价值与公允价值不存在重大差异。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	2,864,070.90
其他货币资金	-
小计	2,864,070.90
减：减值准备	-
合计	2,864,070.90

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	2,863,792.50
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	278.40
小计	2,864,070.90
合计	2,864,070.90

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

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,361,900,000.00	-	1,361,900,000.00
合计	1,361,900,000.00	-	1,361,900,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

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

§ 11 评估报告

11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

无。

11.2 评估报告摘要

无。

11.3 重要评估参数发生变化的情况说明

无。

11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

无。

11.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

11.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

注：无。

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

无。

11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§ 12 基金份额持有人信息

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
2,815	177,619.89	490,103,991.00	98.02	9,896,009.00	1.98
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的 不动产基金 份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
3,386	147,666.86	487,557,109.00	97.51	12,442,891.00	2.49

12.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东方证券股份有限公司	31,739,115.00	6.35
2	上海国盛资本管理有限公司 —上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	22,870,000.00	4.57
3	上海国际集团资产管理有限公司	19,050,000.00	3.81
4	国泰海通证券股份有限公司	18,082,807.00	3.62
5	申万宏源证券有限公司	15,861,345.00	3.17
6	中信证券股份有限公司	11,049,235.00	2.21
7	平安证券股份有限公司	9,920,477.00	1.98
8	中国银河证券股份有限公司	8,357,590.00	1.67

9	中国平安人寿保险股份有限公司—新分红 1 号资本—自主	7,620,000.00	1.52
10	中国国新资产管理有限公司	6,850,000.00	1.37
合计		151,400,569.00	30.28
上上年度末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	东方证券股份有限公司	19,038,708.00	3.81
2	申万宏源证券有限公司	11,254,215.00	2.25
3	中信证券股份有限公司	10,929,948.00	2.19
4	平安证券股份有限公司	9,339,712.00	1.87
5	国泰海通证券股份有限公司	7,081,347.00	1.42
6	德邦证券股份有限公司	3,743,596.00	0.75
7	招商证券股份有限公司	3,727,976.00	0.75
8	国民养老保险股份有限公司—基础设施稳鑫投资组合	2,756,780.00	0.55
9	长城证券股份有限公司	2,278,008.00	0.46
10	广东粤财信托有限公司—粤财信托·工信聚鑫 4 号集合资金信托计划	2,229,550.00	0.45
合计		72,379,840.00	14.48

12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海地产房屋租赁有限公司	170,000,000.00	34.00
合计		170,000,000.00	34.00
上上年度末 2025年12月31日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	上海地产房屋租赁有限公司	170,000,000.00	34.00
2	上海盛石资本管理有限公司—上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	22,870,000.00	4.57
3	上海国际集团资产管理有限公司	19,050,000.00	3.81
4	东方证券股份有限公司	15,000,000.00	3.00
5	国泰海通证券股份有限公司	11,430,000.00	2.29
6	中国银河证券股份有限公司	7,620,000.00	1.52

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

12.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

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

§ 13 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§ 14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

14.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门未发生重大人事变动。

14.3 不动产基金投资策略的改变

本报告期内，本基金投资策略未发生改变。

14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内，本基金不存在改聘会计师事务所的情况。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，本基金不存在改聘评估机构的情况。

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

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

14.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	汇添富基金管理股份有限公司关于决定汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2026 年 1 月 15 日
2	汇添富基金管理股份有限公司旗下基金 2025 年第四季度报告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 深交所, 上交所, 上证报	2026 年 1 月 22 日
3	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构总经理变更情况的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2026 年 3 月 3 日
4	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所	2026 年 3 月 6 日
5	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书（2026 年 3 月 6 日更新）	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所	2026 年 3 月 6 日
6	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2026 年 3 月 9 日
7	汇添富基金管理股份有限公司关于汇	中国证监会基金电子披	2026 年 3 月 23 日

	添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	
8	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2026 年 3 月 26 日
9	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2026 年 3 月 31 日
10	汇添富基金管理股份有限公司旗下基金 2025 年年度报告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 深交所, 上交所, 上证报	2026 年 3 月 31 日
11	汇添富基金管理股份有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况 (2025 年度)	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 深交所, 上交所, 上证报	2026 年 3 月 31 日
12	关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年度业绩说明会的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上交所, 中证报	2026 年 4 月 2 日
13	汇添富基金管理股份有限公司旗下基金 2026 年第一季度报告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 深交所, 上交所, 上证报	2026 年 4 月 22 日
14	2025 年度汇添富基金管理股份有限公司以股东身份 (通过公募基金持股) 参与股东大会投票信息披露	公司网站	2026 年 4 月 30 日
15	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告	上交所, 中证报, 公司网站, 中国证监会基金电子披露网站	2026 年 5 月 26 日
16	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 中证报, 上交所	2026 年 5 月 27 日
17	汇添富基金管理股份有限公司关于终止中证金牛 (北京) 基金销售有限公司办理本公司旗下基金销售业务的公告	中国证监会基金电子披露网站, 公司网站, 上证报	2026 年 6 月 6 日

§ 15 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的文件；
- 2、《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 5、报告期内汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金在规定报刊上披露的各项公告；
- 6、中国证监会要求的其他文件。

16.2 存放地点

上海市黄浦区外马路 728 号 汇添富基金管理股份有限公司

16.3 查阅方式

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

汇添富基金管理股份有限公司

2026 年 8 月 31 日