汇添富九州通医药仓储物流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：兴业银行股份有限公司

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。

基金托管人兴业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 7
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人 7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构 8
2.7 信息披露方式 8

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 8

3.1 主要会计数据和财务指标 8
3.2 其他财务指标 9
3.3 不动产基金收益分配情况 9
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 11
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 11
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 11
3.7 报告期内发生的关联交易 11
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 11
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况 11

§4 不动产项目基本情况 11

4.1 报告期内不动产项目的运营情况 11
4.2 不动产项目所属行业情况 14
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 18
4.5 项目公司对外借入款项情况 19
4.6 不动产项目投资情况 19
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 19
4.8 不动产项目相关保险的情况 19
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 19
4.10 其他需要说明的情况 20

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 20

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 20
5.2 投资组合报告附注 20
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 20

§6 回收资金使用情况 21

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 21

§7 管理人报告 21

7.1 基金管理人及主要负责人员情况 21
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 23
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 26
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 27

§8 运营管理机构报告 28

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 28
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 28

§9 其他业务参与人履职报告 29

9.1 托管人报告 29
9.2 资产支持证券管理人报告 30
9.3 原始权益人报告 31

§10 中期财务报告（未经审计） 32

10.1 资产负债表 32
10.2 利润表 35
10.3 现金流量表 37
10.4 所有者权益变动表 39
10.5 报表附注 43

§11 评估报告 83

11.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 83
11.2 评估报告摘要 83
11.3 重要评估参数发生变化的情况说明 83
11.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果 83
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 83
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 83
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 83
11.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 84

§12 基金份额持有人信息 84

12.1 基金份额持有人户数及持有人结构 84
12.2 不动产基金前十名流通份额持有人 84
12.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 85
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 86

§13 不动产基金份额变动情况 86

§14 重大事件揭示 86

14.1 基金份额持有人大会决议 86
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 86
14.3 不动产基金投资策略的改变 86
14.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 86
14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 87

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.....87
14.7 其他重大事件.....87
§15 影响投资者决策的其他重要信息.....88
§16 备查文件目录.....88
16.1 备查文件目录.....88
16.2 存放地点.....88
16.3 查阅方式.....89

§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	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	汇添富九州通医药 REIT
场内简称	九州通 R
基金代码	508084
交易代码	508084
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2025 年 2 月 17 日
基金管理人	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	39 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 2 月 27 日
投资目标	本基金通过主要资产投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目,以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的,通过获取不动产项目运营收益并提升不动产项目的价值,争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。
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风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	1、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%；若《基金合同》生效不满 6 个月则可不进行收益分配； 2、本基金收益分配方式为现金分配； 3、本基金每份基金份额享有同等分配权； 4、法律法规或监管机构另有规定的，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	湖北九州产业园区运营管理有限公司,九州通医药集团物流有限公司

注：扩位简称：汇添富九州通医药 REIT；

本基金的运营管理机构中，湖北九州产业园区运营管理有限公司为资产管理机构，九州通医药集团物流有限公司为招商实施机构。

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：武汉东西湖项目

项目公司名称	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	通过自有医药仓库提供仓储服务获取经营收入
不动产项目地理位置	位于武汉东西湖区，地处武汉绕城高速及四环线之间，所在地块西临新城十八路、南临田园街、北近东吴大道、东临新城十六路

2.3 不动产基金扩募情况

注：无。

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	运营管理机构
名称		汇添富基金管理股份有限公司	湖北九州产业园区运营管理有限公司	九州通医药集团物流有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李鹏	王婷婷	孙超
	职务	督察长	副总经理	湖北物流事业部总经理
	联系方式	021-28932888	18162348023	18872220200
注册地址		上海市黄浦区外马路 728 号 9 楼	湖北省武汉市东西湖区长青街东吴大道南、十六支沟西管控中心栋-1-12 屋 1 室 301	武汉市东西湖区田园大道 98-99 号（8）
办公地址		上海市黄浦区外马路 728 号	湖北省武汉市汉阳区龙兴西街 5 号九州通总部大厦 40 楼	武汉市东西湖区田园大道 98-99 号（8）
邮政编码		200010	430051	430040
法定代表人		鲁伟铭	苏熙凌	葛微

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	兴业银行股份有限公司	汇添富资本管理有限公司	兴业银行股份有限公司
注册地址	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	上海市虹口区奎照路 441 号底层	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦
办公地址	上海市浦东新区银城	上海市黄浦区外马路	上海市浦东新区银城

	路 167 号 4 楼	728 号	路 167 号 4 楼
邮政编码	200120	200010	200120
法定代表人	吕家进	张晖	吕家进

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	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206
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	43,770,006.53
本期净利润	12,059,381.92
本期经营活动产生的现金流量净额	27,414,448.61
本期现金流分派率（%）	1.95
年化现金流分派率（%）	3.93
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	1,330,170,977.98
期末不动产基金净资产	1,120,838,634.30
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	118.68

注：①本期收入指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	2.8021
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	30,980,023.79	0.0775	-
2025 年	55,362,796.61	0.1384	2025 年 2 月 17 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不动产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	32,915,998.83	0.0823	-
2025 年	37,823,998.99	0.0946	-

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	12,059,381.92	-
本期折旧和摊销	21,942,470.30	-
本期利息支出	1,082,622.64	-
本期所得税费用	-1,849,746.96	-
本期息税折旧及摊销前利润	33,234,727.90	-
调增项		
1-使用以前期间预留的运营费用	15,565,881.22	-
调减项		
1-应收及应付项目的变动	-3,701,826.02	-
2-支付的利息及所得税费用	-1,942,328.92	-
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	-12,176,430.39	-
本期可供分配金额	30,980,023.79	-

注：①未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要支付的基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的运营管理费、待缴纳的税金等。针对合理相关支出预留，根据相关协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。

③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%（上年同期可供分配金额按照与本期同等时长换算）。

上年同期指 2025 年 2 月 17 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日，下同。

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”主要包括未来单个季度内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、运营管理机构的运营管理费、资本性支出及有关税费等，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未超过 10%。

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、运营管理机构的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 1,358,774.24 元，资产支持证券管理人管理费 905,848.89 元，基金托管人托管费 56,614.99 元，运营管理费 3,077,436.63 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

无。

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

无。

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人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人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

报告期内，本基金持有武汉东西湖项目，项目各楼栋自 2015 年至 2021 年陆续投入运营。报

告期内，不动产项目公司各项工作运行平稳，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，所在地主管部门评价及客户满意度均处于较高水平，未发生重大变化和经营策略调整，外部管理机构未发生变动。

截至 2026 年 6 月 30 日，项目最大托盘使用量为 128,511 个，报告期每月日均托盘使用量合计 110,427 个，托盘使用率 85.93%；办公总可租面积为 14,873.21 平方米，报告期末出租率 100%。项目整体租金收缴率为 100%。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(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2月17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	可供出租托盘数	可供出租托盘数	个	128,511.00	128,511.00	0.00
2	报告期内日均托盘使用数	报告期内日均托盘使用数	个	110,427.00	100,750.00	9.60
3	报告期内日均托盘使用率	报告期内日均托盘使用数/可供出租托盘数	%	85.93	78.40	9.60
4	报告期内托盘单价（冷库）	报告期内各合同托盘单价按照保底托盘使用量加权的算数平均值，含税	元/托盘/月	200.90	200.90	0.00
5	报告期内托盘单价（阴凉库）	报告期内各合同托盘单价按照保底托盘使用量加权的算数平均值，含税	元/托盘/月	77.42	77.42	0.00
6	报告期内办公用房租金单价	报告期内按照租用面积加权的算数平均值，含税	元/平方米/月	22.17	21.42	3.50
7	报告期末剩余租期情况（三方协议）	报告期末在租合同剩余租期按照保底托盘使用量进行加权计算	天	1,095.00	1,460.00	-25.00
8	报告期末剩余租期情况（包干协议）	报告期末在租合同剩余租期	天	1,096.00	1,461.00	-24.98
9	报告期末剩余租期情况（过渡期协议）	报告期末在租合同剩余租期	天	713.00	1,078.00	-33.86

10	报告期末剩余租期情况（办公用房租赁协议）	报告期末在租合同剩余租期按照租赁面积进行加权计算	天	1,096.00	1,461.00	-24.98
11	报告期末租金收缴率	报告期末实收租金/应收租金	%	100.00	100.00	0.00

注：①如无特别说明，“租金”包括项目公司提供仓储及相关租赁服务而获取的场地使用费及综合管理费等收入。财务数据均为不含税口径，下同。

②日均托盘使用数统计的是仓储过程中实际占用的托盘位置，收入结算不依照此托盘使用数。根据本项目三方协议约定，第一季度至第三季度按照最低托盘使用量结算，第四季度按照托盘交易后的实际托盘使用量结算，托盘使用量按照存储件数以约定的转换系数转化计算，故不等同此处披露的托盘使用数。

③考虑到过渡期协议中到期客户按照约定托盘数量不定期纳入特定仓库租赁协议的情况，托盘平均单价将过渡期协议和特定仓库租赁协议的托盘数合并加权计算。

④因本项目托盘租赁为后付结算（办公部分为预付结算），每季度结束后方与客户结算该季度的租赁和管理费收入，故季度末除办公租金外，不能收缴到当季度计提的租赁和管理费收入。

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：武汉东西湖项目

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2月17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	-	-	-	- / -	- / -	-

注：本基金报告期内仅持有一个资产项目，项目运营指标详见 4.1.2。

4.1.4 其他运营情况说明

本基金底层资产整体运营良好，截至报告期末，园区客户共计 33 个，客户结构主要以药品、医药器械、消费品为主。报告期内，前五名客户租金收入占比情况如下：客户 A，报告期内租金收入金额 2,026.57 万元，占全部租金收入的 46.43%；客户 B，报告期内租金收入金额 1,028.17 万元，占全部租金收入的 23.56%；客户 C，报告期内租金收入金额 540.30 万元，占全部租金收入的 12.38%；客户 D，报告期内租金收入金额 137.98 万元，占全部租金收入的 3.16%；客户 E，报告期内租金收入金额 104.33 万元，占全部租金收入的 2.39%。

本报告期内，招商实施机构九州通医药集团物流有限公司（以下简称“九州通物流”）为提升药品药械出入库效率、加快库内托盘周转，已完成对保障中心 3 号楼月台的改造升级工程，该项升级成本由九州通物流全额承担，并通过了消防检测及建筑安全检测。

本次升级后，保障中心 3 号楼仓库物流车辆由单边出入库升级为双边出入库，缩短了收发货等待时间，提升了库内托盘的周转效率。基金管理人将持续跟踪仓库托盘使用率及月台升级效果，并将与运营管理机构积极协商托盘使用数量的正向调整，维护广大投资者利益。

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

医药仓储物流行业作为医药产业链的核心枢纽环节，承担着药品、医疗器械等医疗产品的储存、分拣、配送及全流程质量管控职能，具有强监管属性和民生保障特性。行业核心特征体现在三个方面：一是严格遵循国家最新版《药品经营质量管理规范》的标准化运营体系，特别是在生物制品、疫苗等需要 2-8℃温控的特殊药品仓储方面建立专业壁垒；二是深度融合 AGV 机器人、物联网监控、AI 路径规划等智能化技术，头部企业通过仓储数字化改造有效提升作业运转效率；三是构建覆盖全国的“干线-区域分拨-终端仓配”物流网络，有效支撑“两票制”政策下的医药供应链重构。

目前行业发展正处于政策与技术双轮驱动的高速成长期。根据商务部《2024 年药品流通行业运行统计分析报告》，2024 年全国七大类医药商品销售总额 29,470 亿元，同比增长 0.6%。据中国物流与采购联合会医药物流与供应链分会测算，国内专业医药物流费用长期增速持续高于普通物流行业平均水平。行业具备典型弱周期特征，人口老龄化加剧、慢性病管理需求扩容支撑终端用药刚性需求，但政策敏感度突出：“两票制”落地持续缩短流通链条，推动行业集中度持续上行；国家药品集中带量采购常态化推进，截至第 12 批国采落地（2026 年 7 月），12 批集采累计覆盖药品品种达 555 个，又加速了流通环节的集约化发展。

市场竞争格局呈现“央企主导、民企特色”的二元结构。医药流通批发行业头部集中趋势持续显现，其中，国药控股、华润医药、上海医药三家国有控股流通企业依托资源优势深耕公立医院渠道，合计市场份额长期维持 40%以上；民营企业以九州通为代表，依托全国布局的数字化 B2B 医药电商平台、院边前置仓网络，物流分销网络覆盖全国 96%以上行政区域，在基层医疗机构、

零售药店、医药电商等院外终端形成差异化竞争优势。区域维度上，华东、中南、华北三大东部及沿海区域业务体量占全国医药流通总量七成以上，物流基础设施成熟；中西部地区市场基数相对较小、增长动能突出，持续成为行业新增量市场。医药仓储物流行业需求刚性，受经济波动影响小，但政策敏感性较高。集采降价可能压缩流通环节利润，但推动终端多元化（如基层医疗、电商渠道）以弥补价格损失。此外，GSP 标准提高行业门槛，加速中小企业出清，利好龙头企业通过规模化与智能化降低成本。

未来行业将延续"网络优化升级+运营提质增效"的发展主线。在《“十四五”冷链物流发展规划》《“十四五”现代物流发展规划》等政策引导下，生物制剂、细胞治疗等高附加值温控医药产品带动专业医药冷链仓储需求持续扩容。具备全国网络布局能力和智能化技术优势的龙头企业将持续受益。不动产 REITs 等创新资本工具常态化发展，持续盘活存量医药仓储不动产，将加速行业从重资产扩张向精细化运营转型。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

不动产基金的底层资产位于武汉市东西湖区田园大道 99 号，涵盖全球领先的单体医药物流中心，园区总建筑面积 17.24 万平方米。该区域为武汉西大门交通枢纽，毗邻绕城高速及四环线，物流辐射能力强，覆盖湖北全省及周边省份。

不动产项目同区域内主要竞品资产为武汉阳光医药物流中心和京东物流华中药械双资质合规仓。

武汉阳光医药物流中心技术特点：集成 AS/RS 自动化立体库、潜伏式 AGV+货到人拆零拣选系统、DPS 拣选系统、高速分拣系统。实现存取自动化，订单处理效率显著提升（如 AGV 搬运减少人工强度）。定位：聚焦医药零售领域，服务老百姓大药房、益丰大药房等连锁企业，与九州通形成技术互补。

京东物流华中药械双资质合规仓通过 GSP 认证及医疗器械经营许可，覆盖多温层存储（常温、阴凉、冷藏、冷冻），冷链物流智能温度监控平台，实时监管温湿度，支持医药大票、零担配送及连锁总仓串点服务，提供合规、高效的仓配一体化服务，客户涵盖药品生产企业、连锁药店及医疗机构，与九州通在服务范围和客户群体上形成互补与竞争。

总体来看，武汉东西湖项目凭借规模、技术、网络及资本创新占据主导地位，周边竞品（如阳光物流中心、京东仓）在特定领域（零售、合规仓配）形成补充。

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

2025 年 4 月，工业和信息化部等七部门联合发布《医药工业数智化转型实施方案（2025—2030

年）》，核心内容是到 2030 年，规模以上医药工业企业基本实现数智化转型全覆盖，重点推进智能制药设备、检测设备研发，以及医药工业软件（如 MES、PAT 系统）的应用；支持创建医药工业数智技术应用验证平台，推动数据分类分级管理和数据要素市场试点。受政策影响，九州通等企业需加快 AGV、智能穿梭车等设备的升级，提升自动化水平，通过技术升级达到数智化转型标准。

目前的政策从数智化转型、质量安全管理、冷链物流建设等多方面对武汉市东西湖区医药仓储物流行业产生深远影响。九州通等企业需紧跟政策导向，加大技术投入，拓展国际合作，以巩固其行业领先地位，助力武汉建设全国重要的医药仓储物流枢纽。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

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	1,102,517,930.09	1,132,106,924.47	-2.61
2	总负债	849,381,735.15	857,836,436.95	-0.99
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	43,644,284.80	31,091,452.98	40.37
2	营业成本/费用	66,628,380.15	34,999,061.66	90.37
3	EBITDA	36,128,474.36	25,559,878.55	41.35

注：上年同期列示的项目公司财务数据为 2025 年 2 月 17 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，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：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

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	1,026,006,899.91	1,042,489,935.45	-1.58
主要负债科目				
1	长期应付款	624,634,710.55	624,634,710.55	0.00
2	递延所得税负债	193,725,906.89	196,435,360.13	-1.38

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： 武汉九州首瑞供应链服务有限公司

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2月17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	租金及管理费收入	43,644,284.80	100.00	31,091,452.98	100.00	-
2	其他收入	-	-	-	-	-
3	营业收入合计	43,644,284.80	100.00	31,091,452.98	100.00	-

注：上年同期列示的项目公司财务数据为 2025 年 2 月 17 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，因此同比变动幅度不具备参考价值，此处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： 武汉九州首瑞供应链服务有限公司

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2月17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	折旧与摊销	21,942,470.30	32.93	15,345,444.84	43.85	-
2	运营管理费	3,077,436.63	4.62	2,210,284.22	6.32	-
3	税金及附加	4,228,872.46	6.35	3,030,119.40	8.66	-
4	财务费用	37,065,142.76	55.63	14,104,420.47	40.30	-
5	其他成本/费用	314,458.00	0.47	308,792.73	0.87	-
6	营业成本/费用合计	66,628,380.15	100.00	34,999,061.66	100.00	-

注：财务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 2 月 17 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，因此同比变动幅度不具备参考价值，此处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： 武汉九州首瑞供应链服务有限公司

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2月17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	%	41.95	42.60
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	%	82.78	82.21

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

项目公司在兴业银行股份有限公司开立了监管账户。根据不动产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，监管账户用于收取不动产项目运营收入。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，不动产项目公司经营现金流流入合计为 46,692,370.83 元，本期现金流入主要为项目公司收到租赁收入、综合管理费收入、存款利息及其他经营活动相关收入等；经营现金流流出合计为 13,230,468.03 元，本期现金流出主要是支付运营管理费、相关税金等。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况如下：

客户 A，作为运营管理机构的全资股东，报告期内租金收入金额 2,026.57 万元，占全部租金收入的 46.43%。该客户是中国领先的民营医药流通企业，核心主营业务为医药分销与批发、物流配送及供应链服务等，构建了全国性的分销体系和渠道网络，拥有全国性的物流仓储网络，通过现代化的物流体系，已与多个行业龙头企业建立稳定合作关系，以灵活的民营机制在基层市场和零售端占据优势。预计未来该客户将保持高投入，推动该业务持续扩张，客户经营具备稳定性。

客户 B，作为不动产项目的招商实施机构，报告期内租金收入金额 1,028.17 万元，占全部租金收入的 23.56%，是九州通医药集团股份有限公司旗下的核心物流板块，专注于医药及大健康领域的供应链物流服务，依托全国化网络和智能化技术，已成为国内领先的医药物流服务商。

客户 C，报告期内租金收入金额 540.30 万元，占全部租金收入的 12.38%，作为国内领先的医

疗器械供应链服务商，业务涵盖全球采购、多仓物流、智能仓储、进出口贸易及数字化供应链管理，并与国际医疗巨头强生深度合作，推动高端医疗产品在中国市场的落地。

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

截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目均已购买足额财产一切险与公众责任险。财产一切险由中国人民财产保险股份有限公司承保，保险期限为 2026 年 3 月 21 日至 2027 年 3 月 20 日。公众责任险由永安财产保险股份有限公司承保，保险期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。报告期内保险均连续未中断。

本报告期内各项目未发生保险出险事项。

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	4,736,404.40	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,736,404.40	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

报告期内，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

原始权益人通过不动产基金发行获得净回收资金（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 62,690.86 万元。原始权益人承诺，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目。

回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产 REITs 购入项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

截至本报告期末，原始权益人拟使用净回收资金 2,000.00 万元用于伊犁九州通开发项目（用于物流仓库及配套设施），目前实际已累计使用资金规模为 2,000.00 万元，使用比例为 100.00%。拟使用净回收资金 10,000.00 万元用于南通九州通开发项目（用于物流仓库及配套设施），目前实际已累计使用资金规模为 2,847.91 万元，使用比例为 28.48%。拟使用净回收资金 17,600.00 万元用于云南九州通开发项目（用于物流仓库及配套设施），目前实际已累计使用资金规模为 11,334.86 万元，使用比例为 64.40%。拟使用净回收资金 24,690.86 万元用于上海青浦楼库扩建项目（用于物流仓库及配套设施），目前实际已累计使用资金规模为 14,905.05 万元，使用比例为 60.37%。拟使用净回收资金 8,400.00 万元用于补充流动资金，目前实际已累计使用资金规模为 1,556.63 万元，使用比例为 18.53%。报告期末合计已累计使用净回收资金 32,644.44 万元，使用比例为 52.07%。同时，原始权益人依据相关要求，及时定期向主管部门报送回收资金使用情况。

§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			
詹烨	本基金的基金经理	2025 年 2 月 17 日	-	9 年	自 2017 年开始从事不动产项目投资管理工作，曾先后参与多只 REIT 基金的投资、研究和申报工作涵盖仓储物流、产业园、能源、市政及消费等不动产类型。	硕士，已取得从业资质并完成了基金经理注册。曾就职于平安证券股份有限公司、鹏华基金管理有限公司、中信证券股份有限公司及汇添富资本管理有限公司。
纪骏炜	本基金的基金经理	2025 年 2 月 17 日	-	8 年	自 2018 年开始从事不动产项目投资管理工作，曾参与上海正大广场的财务和现场运营工作，协助普洛斯资管平台服务全国的物流园区，负责账税处理和运营协调，涵盖仓储物流、消费等不动产类型。	硕士，已取得从业资质并完成了基金经理注册。曾任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计助理经理，上海帝泰发展有限公司项目经理，普洛斯企业发展（上海）有限公司财务经理。
李心宁	本基金的基金经理	2025 年 2 月 17 日	-	8 年	自 2017 年开始从事不动产项目投资管	硕士，已取得从业资质并完

					理工作，常年负责上海、江苏地区园区的物业、安全生产及日常运营工作，主要涵盖仓储物流不动产类型。	成了基金经理注册。曾任上海宜家家居有限公司货物流转经理，迪卡侬（昆山）仓储有限公司园区安全及运营经理。

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，本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形。

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和人员不得对投资组合经理在授权范围内的投资活动进行干预。投

资组合经理在授权范围内可以自主决策，超过投资权限的操作必须经过严格的审批程序。

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

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

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

2、公平交易制度的执行情况

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

本基金管理人建立了内部公平交易管理规范和流程，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中的公平交易模块，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完成了初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产项目投资。截至本报告期末，本基金通过持有“汇添富资本-九州通医药仓储物流基础设施 1 号资产支持专项计划”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为武汉东西湖项目。

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、异常交易情况等的跟踪、分析和提示，有效落实法律法规、基金合同及公司内部制度的各项要求。

3、持续加强稽核工作

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

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

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

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

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人审议并通过了项目公司年度经营预算、关联交易等事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

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

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

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

无。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，本基金管理人的信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

本基金管理人根据《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及证券交易所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，本基金聘任湖北九州产业园区运营管理有限公司作为资产管理机构、九州通医药集团物流有限公司作为招商实施机构，为不动产项目提供相关运营管理服务，服务内容涵盖商业招商推广、物业综合管理、设施设备日常维护保养等核心模块。上述两家运营管理机构在运营期间严格遵守各方签订的运营管理服务协议，履行了各项约定职责与义务，报告期内不存在严重违反相关规定及损害基金利益的情况。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构严格遵守了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规的要求，诚实守信、勤勉尽责地履行了应尽义务，不存在违法违规的情形，亦不存在任何损害基金持有人利益的行为。

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

在报告期内，运营管理机构围绕不动产项目核心业务，系统推进客户结构优化、服务效能升级及合规体系建设等运营策略。通过动态调整仓储资源调配、强化智能物流系统应用、全面节能降耗等举措，有效提升多温层存储能力与订单响应效率，同时完善药品追溯体系与应急保障机制，确保医药仓储全流程符合 GSP 规范要求。具体运营成效详见“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

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循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《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）》等法律法规要求，统筹运营管理机构配合基金信息披露事务。通过完善制度流程与协作机制，高效配合基金管理人完成报告期内定期报告及临时公告等信息披露工作。投资者沟通方面，报告期内牵头组织季度投资者参访与交流活动、投资人现场调研及其他投资人沟通联络事项。

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

运营管理机构根据相关法律法规要求制定了《信息披露工作管理办法》，明确信息披露部门及职责。报告期内，运营管理机构配合基金管理人完成不动产证券投资基金的信息披露，遵守保密义务，确保内部信息管理到位。

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本基金信息披露事务，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

报告期内，兴业银行股份有限公司（以下简称“本托管人”）严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《商业银行托管业务监督管理办法（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务，不存在损害本基金份额持有人利益的行为。

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

报告期内，本托管人根据自身能够获取的数据和信息，依据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对本基金的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户与资金流向进行了必要的监督与监管，基金资产在监督账户内封闭运行，未发现有违反法律法规规定和基金合同约定的情形。

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

报告期内，本托管人根据自身能够获取的数据和信息，依据国家有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，对基金管理人在本基金的投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项进行了必要的监督、复核和审查，未发现其存在任何损害本基金份额持有人利益的行为；报告期内，基金运作遵守《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）》等有关法律法规，本托管人未发现管理人存在违反法律或基金合同的

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

报告期内，本托管人按照相关法律法规和基金合同、托管协议约定履行信息披露义务，对托管人应当复核的公开披露不动产基金信息进行了复核、审查和确认，认真复核了本中期报告中的资产确认计量过程、财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容，认为其真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

报告期内，本托管人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《商业银行托管业务监督管理办法（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他有关法律法规、基金合同和托管协议的规定，诚信、尽责地履行了基金托管人义务。

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-九州通医药仓储物流基础设施 1 号资产支持专项计划”，以下简称代表“专项计划”）是不动产项目公司 100%持股的股东。截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）持有不动产项目公司 100%的股权（以下简称“标的股权”），标的股权真实、合法、且不存在股权质押等权利负担或其他权利限制的情形。报告期内，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）正常履职，严格按照相关法律法规、交易文件、资产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

报告期内，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）作为不动产项目公司的债权人，向其提供股东借款。根据资产支持证券管理人（代表“专项计划”）与不动产项目公司签署的《汇添富资本-九州通医药仓储物流基础设施 1 号资产支持专项计划债权债务确认协议》《汇添富资本-九州通医药仓储物流基础设施 1 号资产支持专项计划项目公司借款协议》等相关协议和不动产项目公司财务报表，截至报告期末，资产支持证券管理人（代表“专项计划”）持有不动产项目公司股东借款本金合计 624,634,710.55 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

报告期内，资产支持证券管理人在履职期间，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》及其他相关法律法规、资产支持专项计划交易文件的要求，尽职尽责地履行管理人职责，不存在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，本基金原始权益人或其同一控制下的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，原始权益人或者其同一控制下关联方持有本基金基金份额合计 136,000,000 份，占本基金已发行份额总数的 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）》等法律法规要求，组织协调运营管理实施机构配合基金管理人完成定期信息披露与临时信息披露，严格履行信息披露配合义务。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§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：汇添富九州通医药仓储物流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	37,088,801.32	42,709,967.84
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	22,605,750.66	22,021,403.45
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	1,026,006,899.91	1,042,489,935.45
固定资产	10.5.7.12	21,993,454.75	27,297,843.65
在建工程	10.5.7.13	884,067.19	698,044.00
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	220,902,541.44	220,902,541.44
长期待摊费用	10.5.7.18	314,323.17	359,381.91
递延所得税资产	10.5.7.19.1	-	-
其他资产	10.5.7.20	375,139.54	145,369.82
资产总计		1,330,170,977.98	1,356,624,487.56
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末**	**上年度末**

		2026 年 6 月 30 日	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	3,060,794.11	2,783,290.07
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		2,264,623.13	4,052,137.26
应付托管费		56,614.99	101,302.08
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	2,710,254.01	3,965,160.47
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	193,725,906.89	196,435,360.13
其他负债	10.5.7.30	7,514,150.55	7,591,986.34
负债合计		209,332,343.68	214,929,236.35
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,158,000,078.12	1,158,000,078.12
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	-37,161,443.82	-16,304,826.91
所有者权益合计		1,120,838,634.30	1,141,695,251.21
负债和所有者权益总计		1,330,170,977.98	1,356,624,487.56

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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	4,736,404.40	2,807,103.86
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	1,157,950,000.00	1,157,950,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,162,686,404.40	1,160,757,103.86
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		1,358,774.24	2,431,281.72
应付托管费		56,614.99	101,302.08
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		342,164.21	420,000.00
负债合计		1,757,553.44	2,952,583.80
所有者权益：			
实收基金		1,158,000,078.12	1,158,000,078.12
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		2,928,772.84	-195,558.06
所有者权益合计		1,160,928,850.96	1,157,804,520.06
负债和所有者权益总计		1,162,686,404.40	1,160,757,103.86

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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 2 月 17 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		43,770,006.53	36,018,659.49
1. 营业收入	10.5.7.36	43,644,284.80	31,091,452.98
2. 利息收入		125,665.92	4,927,184.74
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	55.81	21.77
8. 其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		33,560,371.57	24,150,046.08
1. 营业成本	10.5.7.36	25,334,364.93	17,846,597.26
2. 利息支出	10.5.7.42	1,082,622.64	411,217.16
3. 税金及附加	10.5.7.43	4,358,787.18	3,647,294.53
4. 销售费用	10.5.7.44	-	-
5. 管理费用	10.5.7.45	-	17,924.53
6. 研发费用		-	-
7. 财务费用	10.5.7.46	-	-
8. 管理人报酬		2,264,623.13	1,707,504.38
9. 托管费		56,614.99	42,687.04
10. 投资顾问费		-	-
11. 信用减值损失	10.5.7.47	-	-1,370.14
12. 资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13. 其他费用	10.5.7.49	463,358.70	478,191.32
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		10,209,634.96	11,868,613.41
加：营业外收入	10.5.7.50	-	2,194.69
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,209,634.96	11,870,808.10

减：所得税费用	10.5.7.52	-1,849,746.96	-988,394.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,059,381.92	12,859,202.54
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		12,059,381.92	12,859,202.54
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		12,059,381.92	12,859,202.54

10.2.2 个别利润表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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 2 月 17 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		37,917,182.21	4,822,562.54
1.利息收入		8,215.11	4,822,562.54
2.投资收益（损失以“-”号填列）		37,908,967.10	-
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		1,876,852.48	1,345,903.72
1．管理人报酬		1,358,774.24	1,024,502.36
2．托管费		56,614.99	42,687.04
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		461,463.25	278,714.32

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,040,329.73	3,476,658.82
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		36,040,329.73	3,476,658.82
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		36,040,329.73	3,476,658.82

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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 2 月 17 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		46,587,410.83	22,928,913.94
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		125,396.26	4,926,684.54
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	59.16	2,503.08
经营活动现金流入小计		46,712,866.25	27,858,101.56
8.购买商品、接受劳务支付的现金		3,737,247.15	3,822,462.80
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		-	1,130.98
13.支付的各项税费		10,866,536.66	8,553,439.55
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	4,694,633.83	200,077.00
经营活动现金流出小计		19,298,417.64	12,577,110.33
经营活动产生的现金流量净额		27,414,448.61	15,280,991.23
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		119,885.96	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,092,296,109.10
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		119,885.96	1,092,296,109.10
投资活动产生的现金流量净额		-119,885.96	-1,092,296,109.10
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		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		32,915,998.83	33,957,283.85
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		32,915,998.83	33,957,283.85
筹资活动产生的现金流量净额		-32,915,998.83	-33,957,283.85
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		-5,621,436.18	-1,110,972,401.72
加：期初现金及现金等价物余额		42,709,581.30	1,158,000,078.12
六、期末现金及现金等价物余额		37,088,145.12	47,027,676.40

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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 2 月 17 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		37,908,967.10	-
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		8,054.90	4,822,088.94

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		37,917,022.00	4,822,088.94
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	1,157,950,000.00
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		3,071,882.84	600.00
经营活动现金流出小计		3,071,882.84	1,157,950,600.00
经营活动产生的现金流量净额		34,845,139.16	-1,153,128,511.06
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		32,915,998.83	-
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		32,915,998.83	-
筹资活动产生的现金流量净额		-32,915,998.83	-
三、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
四、现金及现金等价物净增加额		1,929,140.33	-1,153,128,511.06
加：期初现金及现金等价物余额		2,806,803.67	1,158,000,078.12
五、期末现金及现金等价物余额		4,735,944.00	4,871,567.06

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：汇添富九州通医药仓储物流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	1,158,000,078.12	-	-	-	-	-	-16,304,826.91	1,141,695,251.21
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	1,158,000,078.12	-	-	-	-	-	-16,304,826.91	1,141,695,251.21
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-20,856,616.91	-20,856,616.91
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	12,059,381.92	12,059,381.92
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-32,915,998.83	-32,915,998.83
（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	1,158,000,078.12	-	-	-	-	-	-37,161,443.82	1,120,838,634.30
项目	**上年度可比期间 2025 年 2 月 17 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	1,158,000,078.12	-	-	-	-	-	-	1,158,000,078.12
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	12,859,202.54	12,859,202.54
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	12,859,202.54	12,859,202.54
（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	1,158,000,078.12	-	-	-	-	-	12,859,202.54	1,170,859,280.66

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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	1,158,000,078.12	-	-	-195,558.06	1,157,804,520.06
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,158,000,078.12	-	-	-195,558.06	1,157,804,520.06
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	3,124,330.90	3,124,330.90
（一）综合收益总额	-	-	-	36,040,329.73	36,040,329.73
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-32,915,998.83	-32,915,998.83
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,158,000,078.12	-	-	2,928,772.84	1,160,928,850.96
项目	**上年度可比期间 2025 年 2 月 17 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	1,158,000,078.12	-	-	-	1,158,000,078.12
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	3,476,658.82	3,476,658.82
（一）综合收益总额	-	-	-	3,476,658.82	3,476,658.82
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,158,000,078.12	-	-	3,476,658.82	1,161,476,736.94

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

汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)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]1902 号《关于准予汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准，由汇添富基金管理股份有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《汇添富九州通医药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，存续期为自基金合同生效之日起 39 年，首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币 1,158,000,078.12 元，经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)安永华明(2025)验字第 70015647_B04 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 2 月 17 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 400,000,000.00 份基金份额，募集期间产生的利息将归基金财产所有，不折算为基金份额。本基金的基金管理人为汇添富基金管理股份有限公司，基金

托管人为兴业银行股份有限公司(以下简称“兴业银行”)。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2025]38 号核准，截至 2025 年 2 月 27 日，本基金上市交易份额数量为 99,732,370.00 份(不含场内限售份额数量)。本基金自 2025 年 2 月 27 日起在上交所上市交易，未上市交易的基金份额托管在场外，基金份额持有人可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《汇添富九州通医药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。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。除本基金合同另有约定外，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、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。

本基金初始投资的不动产项目为武汉九州首瑞供应链服务有限公司(以下简称“九州首瑞”)持有的武汉东西湖现代医药仓储物流项目，具体包括医药仓储综合楼医药仓储分拣中心、医药仓储保障中心 1 号楼、医药仓储保障中心 2 号楼、医药仓储保障中心 3 号楼、医药仓储保障中心辅助用房（以下简称“武汉东西湖项目”)。

本基金及其子公司合称“本集团”。

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》《证券投资基金信息披露内容与格式准则》第 2 号《年度报告的内容与格式》《证券投资基金信息披露编报规则》第 3 号《会计报表附注的编制及披露》《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告

和中期报告>》，中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合上述财务报表编制基础的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的合并及个别财务状况、2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

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

本集团本报告期未发生会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期未发生会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本集团本报告期未发生会计差错更正。

10.5.6 税项

（一）本基金适用税项

根据财税字[1998]55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税〔2016〕36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税〔2016〕140 号文《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》、财税〔2017〕2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税〔2017〕56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》(以下简称“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”)及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

（1）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，以管理人为增值税纳税人，

暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

（2）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。

（3）证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

（4）对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

（5）个人投资者从基金分配中获得的股票的股息、红利收入以及企业债券的利息收入，由上市公司和发行债券的企业代扣代缴 20%的个人所得税，基金向个人投资者分配股息、红利、利息时，不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入，暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集不动产证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

（6）对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入，应并入企业的应纳税所得额，征收企业所得税。

（7）对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入，在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前，暂不征收个人所得税。

（8）对基金运营过程中缴纳的增值税，应按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

（二）专项计划适用税项

（1）根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集不动产证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

（2）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，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

（3）金融商品持有期间（含到期）利息(保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等)收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

（4）截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2026 年 6 月 30 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而

作出调整。

（三）项目公司的主要税种及税率

项目：房产税 计税基数：不含税租金收入/场地使用费收入 税率：12%

项目：城镇土地使用税 计税基数：土地面积 税率：4 元/平方米/年

项目：增值税销项 计税基数：不含税租金收入/场地使用费收入 税率：9% 不含税综合服务管理费收入 税率：6%

项目：进项税 计税基数：物业费、管理费、技术服务费、保险费等 税率：按照适用税率

项目：城建费及教育费附加等 计税基数：增值税 税率：12%

项目：租金印花税 计税基数：不含税租金收入/场地使用费收入 税率：0.1%

项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

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	37,088,801.32
其他货币资金	-
小计	37,088,801.32
减：减值准备	-
合计	37,088,801.32

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	37,088,145.12
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	656.20
小计	37,088,801.32
减：减值准备	-
合计	37,088,801.32

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

本集团于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

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	22,605,750.66
1—2 年	-
小计	22,605,750.66
减：坏账准备	-
合计	22,605,750.66

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	22,605,750.66	100.00	-	-	22,605,750.66
其中：关联方组合	22,605,750.66	100.00	-	-	22,605,750.66
合计	22,605,750.66	100.00	-	-	22,605,750.66

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（%）
关联方组合	22,605,750.66	-	0.00
合计	22,605,750.66	-	0.00

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

注：无。

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
九州通医药集团股份有限公司	10,951,823.70	48.45	-	10,951,823.70
九州通医药集团物流有限公司	4,667,854.86	20.65	-	4,667,854.86
上海九州通医疗器械供应链有限公司	2,919,840.00	12.92	-	2,919,840.00
九州通医疗器械集团有限公司	745,680.00	3.30	-	745,680.00
湖北德润九州医药有限公司	563,820.30	2.49	-	563,820.30
合计	19,849,018.86	87.81	-	19,849,018.86

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。

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	1,070,330,884.74	-	-	1,070,330,884.74
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	1,070,330,884.74	-	-	1,070,330,884.74
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	27,840,949.29	-	-	27,840,949.29
2.本期增加金额	16,483,035.54	-	-	16,483,035.54
本期计提	16,483,035.54	-	-	16,483,035.54
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	44,323,984.83	-	-	44,323,984.83
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	1,026,006,899.91	-	-	1,026,006,899.91
2.期初账面价值	1,042,489,935.45	-	-	1,042,489,935.45

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
武汉东西湖项目	湖北省武汉市东西湖区	172,447.79 平方米	43,644,284.80	-	-	-	-
合计	-	172,447.79 平方米	43,644,284.80	-	-	-	-

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	21,993,454.75
固定资产清理	-
合计	21,993,454.75

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	-	26,866,830.66	-	9,802,284.60	36,669,115.26
2.本期增加金额	-	-	-	109,987.12	109,987.12
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	109,987.12	109,987.12
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	-	26,866,830.66	-	9,912,271.72	36,779,102.38
二、累计折旧					
1.期初余额	-	5,967,480.00	-	3,403,791.61	9,371,271.61
2.本期增加金额	-	3,445,143.48	-	1,969,232.54	5,414,376.02
本期计提	-	3,445,143.48	-	1,969,232.54	5,414,376.02
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	-	9,412,623.48	-	5,373,024.15	14,785,647.63
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	-	17,454,207.1	-	4,539,247.57	21,993,454.7

价值		8			5
2. 期初账面价值	-	20,899,350.66	-	6,398,492.99	27,297,843.65

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
在建工程	884,067.19
工程物资	-
小计	884,067.19
减：减值准备	-
合计	884,067.19

10.5.7.13.1 在建工程情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
武汉东西湖项目火灾自动报警系统及监控主机移机工程	884,067.19	-	884,067.19
合计	884,067.19	-	884,067.19

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	
武汉九州首瑞供应链服务有限公司	220,902,541.44	-	-	220,902,541.44
合计	220,902,541.44	-	-	220,902,541.44

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

无。

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
装修费	359,381.91	-	45,058.74	-	314,323.17
合计	359,381.91	-	45,058.74	-	314,323.17

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	774,903,627.56	193,725,906.89
公允价值变动	-	-
合计	774,903,627.56	193,725,906.89

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

注：无。

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

注：无。

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
预付账款	262,167.67
待认证进项税	112,971.87
合计	375,139.54

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 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	262,167.67
1-2 年	-
合计	262,167.67

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

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
湖北九州云仓科技发展有限公司	141,509.41	53.97	-	尚未达到结转条件
中国人民财产保	103,677.10	39.55	-	尚未达到结转条件

险股份有限公司武汉市武昌支公司				
永安财产保险股份有限公司鄂州中心支公司	16,981.16	6.48	-	尚未达到结转条件
合计	262,167.67	100.00	-	-

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

注：无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

注：无。

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

注：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
应付运营管理费	1,967,703.36
应付工程款	1,093,090.75
合计	3,060,794.11

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	1,045,601.26
消费税	-
企业所得税	835,322.90
个人所得税	-
城市维护建设税	73,192.09
教育费附加	31,368.04
房产税	605,678.77
土地使用税	83,026.15
土地增值税	-
地方教育附加	20,912.03
印花税	15,152.77
其他	-
合计	2,710,254.01

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
其他应付款	7,514,150.55
合计	7,514,150.55

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

注：无。

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	7,171,986.34
审计费	282,656.84
信息披露费	59,507.37
其他	-
合计	7,514,150.55

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
九州通医药集团物流有限公司	7,161,308.20	押金未到期
合计	7,161,308.20	

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	400,000,000.00	1,158,000,078.12
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	1,158,000,078.12

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	-16,304,826.91	-	-16,304,826.91
本期利润	12,059,381.92	-	12,059,381.92
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-32,915,998.83	-	-32,915,998.83
本期末	-37,161,443.82	-	-37,161,443.82

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	
	九州首瑞	合计
营业收入	-	-
租金收入/场地使用费收入	30,293,871.49	30,293,871.49
综合服务管理费收入	13,350,413.31	13,350,413.31
合计	43,644,284.80	43,644,284.80
营业成本	-	-
折旧费	21,897,411.56	21,897,411.56
运营管理费	3,077,436.63	3,077,436.63
日常维护	63,222.69	63,222.69
技术服务费	157,188.70	157,188.70
保险费	94,046.61	94,046.61
摊销费	45,058.74	45,058.74
合计	25,334,364.93	25,334,364.93

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

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
与收益相关的政府补助	55.81
合计	55.81

10.5.7.41 其他业务收入

注：无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	-
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	1,082,622.64
合计	1,082,622.64

注：专项计划按简易方法征收，产生的利息销项税在项目公司层面无法作为进项税抵扣，因此在集团合并层面未能完全抵消。

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	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	307,519.57
教育费附加	131,794.11
房产税	3,635,264.59

土地使用税	166,052.30
土地增值税	-
印花税	30,293.87
地方教育附加	87,862.74
其他	-
合计	4,358,787.18

10.5.7.44 销售费用

注：无。

10.5.7.45 管理费用

注：无。

10.5.7.46 财务费用

注：无。

10.5.7.47 信用减值损失

注：无。

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
专业服务费	401,856.84
中国证券报费用	59,507.37
中登登记费	1,895.45
其他	99.04
合计	463,358.70

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

注：无。

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

注：无。

10.5.7.51 营业外支出

注：无。

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	859,706.28
递延所得税费用	-2,709,453.24
合计	-1,849,746.96

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	10,209,634.96
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	-5,746,009.89
调整以前期间所得税的影响	24,383.38
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,871,879.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-
合计	-1,849,746.96

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
收到政府补助	59.16
合计	59.16

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
支付管理人报酬	4,052,137.26
支付中介服务费	469,200.00
支付托管费	101,302.08
支付信息披露费	70,000.00
其他	1,994.49
合计	4,694,633.83

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	12,059,381.92
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	5,414,376.02
投资性房地产折旧	16,483,035.54
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	45,058.74
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）	-2,709,453.24
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）	-814,116.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,063,833.44
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	27,414,448.61
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	37,088,145.12
减：现金的期初余额	42,709,581.30
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	-5,621,436.18

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	37,088,145.12
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	37,088,145.12
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	37,088,145.12
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-九州通医药仓储物流基础设施 1 号资产支持专	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	认购

项计划						
武汉九州首瑞供应链服务有限公司	武汉	武汉	仓储、物业管理	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

本基金目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

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，本集团不存在需要披露的承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团不存在需要披露的或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本会计报表批准报出日，本集团未发生需要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
兴业银行股份有限公司	基金托管人
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
九州通医药集团股份有限公司	原始权益人的股东、直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人
湖北九州产业园区运营管理有限公司	资产管理机构，与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通医药集团物流有限公司	招商实施机构，原始权益人
荆门九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
随州九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
好药师医药（武汉）有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
监利九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通集团应城医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京好药师大药房连锁有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制

荆州九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
恩施九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
襄阳九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
宜昌九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
十堰九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
黄冈九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
武汉瑞仕昌达商贸有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
武汉利阳供应链有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通优选（武汉）商贸有限责任公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通医疗器械集团有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
上海九州通医疗器械供应链有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通医疗健康科技有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北江汉九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州通恒通药业有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州通惠康医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北德润九州医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
咸宁九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
武汉柯尼兹医疗科技有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
武汉宠小九宠物用品有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州通品众医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州云仓科技发展有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
上海展翔医疗器械科技发展中心（有限合伙）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
西藏九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
上海九州通尚通医疗器械有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州东阳光医药有限公司	其他关联方
湖北共创医药有限公司	其他关联方

注：湖北九州东阳光医药有限公司原名湖北九州通医药科技有限公司，并非新增关联方。

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 2 月 17 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
湖北九州产业园区运营管理有限公司	运营管理费	2,454,413.43	1,766,043.02
九州通医药集团物流有限公司	运营管理费	623,023.20	444,241.20
湖北九州云仓科技	技术服务费	141,509.46	103,605.14

发展有限公司			
合计	-	3,218,946.09	2,313,889.36

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

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 2 月 17 日（基金合同生效日）至 2025 年 6 月 30 日
九州通医药集团股份有限公司	物业管理服务	6,199,145.50	4,385,195.52
九州通医药集团物流有限公司	物业管理服务	3,145,031.13	2,269,839.29
上海九州通医疗器械供应链有限公司	物业管理服务	1,652,739.62	1,169,084.74
九州通医疗器械集团有限公司	物业管理服务	422,083.02	298,581.67
湖北德润九州医药有限公司	物业管理服务	319,143.56	225,751.92
襄阳九州通医药有限公司	物业管理服务	182,377.86	129,021.46
九州通集团应城医药有限公司	物业管理服务	154,360.02	109,179.37
恩施九州通医药有限公司	物业管理服务	154,360.02	109,179.37
北京好药师大药房连锁有限公司	物业管理服务	131,433.96	96,228.43
宜昌九州通医药有限公司	物业管理服务	126,342.16	89,337.27
十堰九州通医药有限公司	物业管理服务	112,202.32	79,368.30
黄冈九州通医药有限公司	物业管理服务	112,202.32	79,368.30
荆州九州通医药有限公司	物业管理服务	84,184.48	59,526.24
咸宁九州通医药有限公司	物业管理服务	84,184.48	59,526.24
武汉柯尼兹医疗科技有限公司	物业管理服务	81,454.76	57,596.07
湖北共创医药有限公司	物业管理服务	75,995.32	53,735.75
荆门九州通医药有限公司	物业管理服务	56,035.70	39,684.15
好药师医药（武汉）	物业管理服务	50,584.76	39,345.10

有限公司			
湖北江汉九州通医药有限公司	物业管理服务	42,157.70	29,811.03
海南华利医药进出口有限公司	物业管理服务	-	20,562.67
随州九州通医药有限公司	物业管理服务	28,017.84	19,842.09
湖北九州通恒通药业有限公司	物业管理服务	26,564.26	18,812.67
上海展翔医疗器械科技发展中心（有限合伙）	物业管理服务	25,292.38	17,911.92
湖北九州通惠康医药有限公司	物业管理服务	13,406.26	9,451.76
九州通医疗健康科技有限公司	物业管理服务	13,406.26	9,451.76
湖北九州通品众医药有限公司	物业管理服务	13,406.26	9,451.76
湖北九州东阳光医药有限公司	物业管理服务	12,813.28	9,087.99
西藏九州通医药有限公司	物业管理服务	11,259.50	7,956.00
武汉宠小九宠物用品有限公司	物业管理服务	8,049.06	5,256.48
武汉瑞仕昌达商贸有限公司	物业管理服务	7,069.92	4,984.49
监利九州通医药有限公司	物业管理服务	1,309.24	958.57
武汉利阳供应链有限公司	物业管理服务	1,309.24	958.57
九州通优选（武汉）商贸有限责任公司	物业管理服务	1,309.24	958.57
上海九州通尚通医疗器械有限公司	物业管理服务	1,181.88	865.31
合计	-	13,350,413.31	9,515,870.83

注：①上海展翔医疗器械科技发展中心（有限合伙）、湖北九州通医药科技有限公司、西藏九州通医药有限公司、上海九州通尚通医疗器械有限公司、九州通优选（武汉）商贸有限责任公司与项目公司及九州通物流签署三方协议补充协议，约定由九州通物流先代该五家客户向项目公司支付租金，该五家客户再与九州通物流进行结算。下同。

②海南华利医药进出口有限公司因业务调整，公司已注销，2026 年上半年其保底托盘量暂由九州通物流承接与支付。

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
九州通医药集团股份有限公司	托盘	14,066,562.56	9,950,504.74
九州通医药集团物流有限公司	托盘、办公场地	7,136,704.47	5,149,723.01
上海九州通医疗器械供应链有限公司	托盘	3,750,253.22	2,652,785.59
九州通医疗器械集团有限公司	托盘	957,754.12	677,515.58
湖北德润九州医药有限公司	托盘	724,172.86	512,256.65
襄阳九州通医药有限公司	托盘	413,836.02	292,764.25
九州通集团应城医药有限公司	托盘	350,260.34	247,740.32
恩施九州通医药有限公司	托盘	350,260.34	247,740.32
北京好药师大药房连锁有限公司	托盘	298,238.54	218,353.20
宜昌九州通医药有限公司	托盘	286,684.68	202,716.43
十堰九州通医药有限公司	托盘	254,599.76	180,095.68
黄冈九州通医药有限公司	托盘	254,599.76	180,095.68
荆州九州通医药有限公司	托盘	191,024.10	135,071.79
咸宁九州通医药有限公司	托盘	191,024.10	135,071.79
武汉柯尼兹医疗科技有限公司	托盘	184,830.06	130,692.03
湖北共创医药有限公司	托盘	172,441.98	121,932.49
荆门九州通医药有限公司	托盘	127,151.34	90,047.86
好药师医药（武汉）有限公司	托盘	114,782.54	73,072.04
湖北江汉九州通医药有限公司	托盘	95,660.58	67,644.64

海南华利医药进出口有限公司	托盘	-	46,659.03
随州九州通医药有限公司	托盘	63,575.66	45,023.93
湖北九州通恒通药业有限公司	托盘	60,277.32	42,688.07
上海展翔医疗器械科技发展中心（有限合伙）	托盘	57,391.26	40,644.17
湖北九州通惠康医药有限公司	托盘	30,420.34	21,447.16
九州通医疗健康科技有限公司	托盘	30,420.34	21,447.16
湖北九州通品众医药有限公司	托盘	30,420.34	21,447.16
湖北九州东阳光医药有限公司	托盘	29,074.78	20,621.68
西藏九州通医药有限公司	托盘	25,549.10	18,053.07
武汉宠小九宠物用品有限公司	托盘	18,264.22	11,927.53
武汉瑞仕昌达商贸有限公司	托盘	16,042.46	11,310.37
监利九州通医药有限公司	托盘	2,970.82	2,175.08
武汉利阳供应链有限公司	托盘	2,970.82	2,175.08
九州通优选（武汉）商贸有限责任公司	托盘	2,970.82	2,175.08
上海九州通尚通医疗器械有限公司	托盘	2,681.84	1,963.49
合计	-	30,293,871.49	21,575,582.15

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 2 月 17 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	5,342,059.76	3,917,788.60
其中：固定管理费	2,264,623.13	1,707,504.38
浮动管理费	3,077,436.63	2,210,284.22
支付销售机构的客户维护费	3.63	9.92

注：1.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），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

H＝E×0.24%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

E 为最近一期年度审计的基金资产净值（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，E 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，应由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，以最近一期年度审计的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），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

H＝E×0.16%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的计划管理人管理费

E 定义同上

计划管理人管理费按年支付，应由基金管理人、计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式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。

2.浮动管理费

本基金的浮动管理费即运营管理服务费，为运营管理机构在运营管理服务协议中就提供运营管理服务收取的管理费，包括基本运营管理费、浮动运营费。具体费率及支付方式按以下约定：

（1）基本运营管理费

基本运营管理费为含税费用，该项费用包括：①管理费，收取标准拟为运营收入（含税）的 2%；②物业费（包含设施设备维修维养费），收取标准拟为 0.0714 元/平方米/天，物业费后续每年增长率 2.0%。其中物业费由资产管理机构收取，管理费由资产管理机构与招商实施机构共同收取，二者收取比例分别为 30%和 70%。

（2）浮动运营费

本基金运营管理服务费在基本运营管理费的基础上进一步设置了浮动运营费，用于进一步考核激励运营管理机构及不动产运营团队，促使其提高运营质效，实现不动产项目长期稳定运营。具体如下：

就某个运营收入回收期而言，根据不动产项目实际净运营收入（实际 NOI）与不动产项目目标净运营收入（目标 NOI）的比较情况，计提浮动运营费，相应的浮动运营费=（实际 NOI-目标 NOI）对应差额部分*对应的累进比例。其中，实际 NOI 以项目公司年度审计报告进行计算，计算公式为：实际 NOI=营业收入-（除浮动运营费之外的营业成本+税金及附加+销售费用+管理费用）+折旧及摊销-资本性支出。首个运营收入回收期目标 NOI 以首次申报确定的评估报告预测的净运营收入为准，后续年度目标 NOI 以不动产基金当年年度评估报告预测的净运营收入数据为准。

浮动运营费若为正，则由资产管理机构与招商实施机构共同收取，二者收取比例分别为 30%和 70%；浮动运营费若为负，则在按照特定委托客户实际运营收入完成情况扣减运营管理机构当期基本运营管理费后（如有），进一步分别扣减资产管理机构和招商实施机构收取的基本运营管理费，二者扣减比例分别为 30%和 70%，优先扣减二者收取的管理费，如管理费不足以扣减的，扣减资产管理机构收取的物业费，以资产管理机构和招商实施机构当个运营收入回收期收取的基本运营管理费为扣减上限。

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 2 月 17 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	56,614.99	42,687.04

注：本基金的托管费以最近一期年度审计的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），依据相应费率每日计提，按年支付，计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的基金托管费

E 定义同上

托管费由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，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(%)
九州通医药集团物流有限公司	136,000,000.00	34.00	-	-	-	136,000,000.00	34.00
东方证券股份有限公司	11,339,107.00	2.83	5,185,640.00	-	4,988,808.00	11,535,939.00	2.88
运营管理机构	10,000.00	0.00	-	-	-	10,000.00	0.00

董监高及关系密切的家庭成员							
合计	147,349,107.00	36.83	5,185,640.00	-	4,988,808.00	147,545,939.00	36.88

上年度可比期间 2025 年 2 月 17 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(%)
九州通医药集团物流有限公司	136,000,000.00	34.00	-	-	-	136,000,000.00	34.00
东方证券股份有限公司	576,394.00	0.14	12,587,252.00	-	1,940,701.00	11,222,945.00	2.81
东航期货有限责任公司	25,061.00	0.01	-	-	25,061.00	-	0.00
运营管理机构董监高及关系密切的家庭成员	72.00	0.00	10,000.00	-	58.00	10,014.00	0.00
合计	136,601,527.00	34.15	12,597,252.00	-	1,965,820.00	147,232,959.00	36.81

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

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2月17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
兴业银行股份有限公司	37,088,801.32	125,665.92	47,028,176.60	4,927,184.74
合计	37,088,801.32	125,665.92	47,028,176.60	4,927,184.74

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

无。

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
应收账款	九州通医药集团股份有限公司	10,951,823.70	-	10,581,512.40	-
应收账款	九州通医药集团物流有限公司	4,667,854.86	-	4,681,998.95	-
应收账款	上海九州通医疗器械供应链有限公司	2,919,840.00	-	2,821,011.00	-
应收账款	九州通医疗器械集团有限公司	745,680.00	-	720,480.00	-
应收账款	湖北德润九州医药有限公司	563,820.30	-	544,741.20	-
应收账款	襄阳九州通医药有限公司	322,200.90	-	311,329.80	-
应收账款	九州通集团应城医药有限公司	272,702.70	-	263,450.70	-
应收账款	恩施九州通医药有限公司	272,702.70	-	263,450.70	-
应收账款	北京好药师大药房连锁有限公司	232,200.00	-	232,200.00	-
应收账款	宜昌九州通医药有限公司	223,204.50	-	215,571.60	-

应收账款	十堰九州通医药有限公司	198,224.10	-	191,516.40	-
应收账款	黄冈九州通医药有限公司	198,224.10	-	191,516.40	-
应收账款	荆州九州通医药有限公司	148,725.90	-	143,637.30	-
应收账款	咸宁九州通医药有限公司	148,725.90	-	143,637.30	-
应收账款	武汉柯尼兹医疗科技有限公司	143,903.40	-	138,979.80	-
应收账款	湖北共创医药有限公司	134,258.40	-	129,664.80	-
应收账款	荆门九州通医药有限公司	98,996.40	-	95,758.20	-
应收账款	好药师医药（武汉）有限公司	89,366.40	-	86,443.20	-
应收账款	湖北江汉九州通医药有限公司	74,478.60	-	71,934.30	-
应收账款	随州九州通医药有限公司	49,498.20	-	47,879.10	-
应收账款	湖北九州通恒通药业有限公司	46,930.20	-	45,395.10	-
应收账款	九州通医疗健康科技有限公司	23,684.40	-	22,807.20	-
应收账款	湖北九州通惠康医药有限公司	23,684.40	-	22,807.20	-
应收账款	湖北九州通品众医药有限公司	23,684.40	-	22,807.20	-
应收账款	武汉宠小九宠物用品有限公司	14,220.00	-	14,220.00	-
应收账款	武汉瑞仕昌达商贸有限公司	12,490.20	-	12,027.60	-
应收账款	监利九州通医药有限公司	2,313.00	-	2,313.00	-
应收账款	武汉利阳供应链有限公司	2,313.00	-	2,313.00	-
预付款项	湖北九州云仓	141,509.41	-	-	-

	科技发展有限公司				
合计	-	22,747,260.07	-	22,021,403.45	-

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
应付管理人报酬	汇添富基金管理股份有限公司	1,358,774.24	2,431,281.72
应付管理人报酬	汇添富资本管理有限公司	905,848.89	1,620,855.54
应付运营管理费	湖北九州产业园区运营管理有限公司	1,307,298.76	1,347,103.24
应付运营管理费	九州通医药集团物流有限公司	660,404.60	447,236.26
应付托管费	兴业银行股份有限公司	56,614.99	101,302.08
其他应付款-押金	九州通医药集团物流有限公司	7,161,308.20	7,161,308.20
合计	-	11,450,249.68	13,109,087.04

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 6 月 8 日	2026 年 6 月 8 日	0.8229	32,915,998.83	99.99	本次分红的场内除息日为

						2026 年 6 月 9 日,场外除息日为 2026 年 6 月 8 日。本基金自 2025 年 10 月 1 日至本次收益分配基准日 2026 年 3 月 31 日期间的可供分配金额为 32,919,035.08 元
合计				32,915,998.83	99.99	-

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。

本集团仅与经认可的、信誉良好的交易方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款收回情况进行持续监控，以确保本集团不致面临重大信用损失。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关资产计提了充分的预期信用损失准备。

本集团其他金融资产为货币资金和其他应收款,这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团货币资金存放于具有独立法人资格的商业银行金融机构，拥有良好的信用评级。本集团通过上述措施限制货币资金存放的信用风险。

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

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

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

1.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。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的带息金融工具仅有银行存款，与市场变动关联度较低，因而与该银行存款相关的利率风险不重大。

2.外汇风险

本集团未持有以外币计价的金融工具，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

3.其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本集团未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本集团资产净值无重大影响。

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	4,736,404.40
其他货币资金	-
小计	4,736,404.40
减：减值准备	-
合计	4,736,404.40

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	4,735,944.00
定期存款	-
其中：存款期限 1-3 个月	-
其他存款	-
应计利息	460.40
小计	4,736,404.40
合计	4,736,404.40

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	1,157,950,000.00	-	1,157,950,000.00
合计	1,157,950,000.00	-	1,157,950,000.00

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-九州通医药仓储物流基础设施 1 号资产支持专项计划	1,157,950,000.00	-	-	1,157,950,000.00	-	-
合计	1,157,950,000.00	-	-	1,157,950,000.00	-	-

§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（%）
1,557	256,904.30	398,266,207.00	99.57	1,733,793.00	0.43
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（%）
1,928	207,468.88	397,806,832.00	99.45	2,193,168.00	0.55

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	国信证券股份有限公司	17,769,526.00	4.44
2	平安证券股份有限公司	17,308,235.00	4.33
3	宏源汇智投资有限公司	17,260,000.00	4.32
4	泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红－019L－FH002 沪	11,864,816.00	2.97
5	东方证券股份有限公司	11,535,939.00	2.88
6	中国国际金融股份有限公司	10,680,000.00	2.67
7	中国农业再保险股份有限公司－农行专户四	10,160,000.00	2.54
8	中国银河证券股份有限公司	10,052,974.00	2.51
9	陆家嘴国际信托有限公司	8,880,000.00	2.22
10	中国太平洋人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	8,000,000.00	2.00
合计		123,511,490.00	30.88
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	平安证券股份有限公司	16,773,531.00	4.19
2	上海合晟资产管理股份有限公司－合晟同晖 7 号私募证券投资基金	6,543,064.00	1.64
3	华能贵诚信托有限公司－华能信托·双利粤湾 1 号集合资金信托计划	5,435,435.00	1.36
4	中信证券－光大银行－中信证券基础设施 1 号集合资产管理计划	4,910,000.00	1.23
5	国泰海通证券股份有限公司	2,780,949.00	0.70
6	中国银河证券股份有限公司	2,465,350.00	0.62
7	国信证券股份有限公司	2,439,262.00	0.61
8	万联证券股份有限公司	2,249,302.00	0.56
9	西藏信托有限公司－西藏信托－晟元 1 号集合资金信托计划	2,114,246.00	0.53
10	国民养老保险股份有限公司－基础设施稳鑫投资组合	1,742,800.00	0.44
合计		47,453,939.00	11.86

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	九州通医药集团物流有限公司	136,000,000.00	34.00
合计		136,000,000.00	34.00
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	九州通医药集团物流有限公司	136,000,000.00	34.00
2	宏源汇智投资有限公司	17,280,000.00	4.32
3	国信证券股份有限公司	14,240,000.00	3.56
4	弘毅私募基金管理（天津）合伙企业（有限合伙）－天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	13,560,000.00	3.39
5	中国国际金融股份有限公司	10,680,000.00	2.67
6	华夏基金－国民养老保险股	10,680,000.00	2.67

	份有限公司－传统险－华夏基金国民养老 3 号单一资产管理计划		
7	东方证券股份有限公司	10,680,000.00	2.67
8	中国农业再保险股份有限公司－农行专户四	10,160,000.00	2.54
9	泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红－019L－FH002 沪	8,900,000.00	2.23
10	陆家嘴国际信托有限公司	8,880,000.00	2.22
合计		241,060,000.00	60.27

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	6.00	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 2 月 17 日）基金份额总额	400,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
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	400,000,000.00

§14 重大事件揭示

14.1 基金份额持有人大会决议

报告期内未召开基金份额持有人大会。

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

报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

14.3 不动产基金投资策略的改变

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

报告期内，本基金的审计机构为大信会计师事务所（特殊普通合伙），无改聘情况。

14.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

报告期内，本基金未更换评估机构。

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

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不存在涉及对资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	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 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
2	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	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 2 月 11 日
3	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富九州通医药仓储物流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 2 月 13 日
4	汇添富九州通医药仓储物流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 2 月 13 日
5	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书（2026 年 2 月 13 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 2 月 13 日
6	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富九州通医药仓储物流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 2 月 24 日
7	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富九州通医药仓储物流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 2 月 27 日
8	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告	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
9	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年评估报	中国证监会基金电子披露网站,公司网站,深交	2026 年 3 月 31 日

	告	所,上交所,上证报	
10	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 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	关于汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年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
12	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	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 22 日
13	汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更净回收资金投向的公告	中国证监会基金电子披露网站,公司网站,上交所,中证报	2026 年 5 月 13 日
14	汇添富基金管理股份有限公司关于汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会基金电子披露网站,公司网站,上交所,中证报	2026 年 6 月 4 日
15	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九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的文件；

2、《汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

3、《汇添富九州通医药仓储物流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、报告期内汇添富九州通医药仓储物流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