华泰紫金南京建邺产业园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：华泰证券（上海）资产管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年八月三十一日

§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。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同约定，于 2026 年 8 月 28 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。

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 1 月 1 日起至 6 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 5
2.1 不动产基金产品基本情况 5
2.2 不动产项目基本情况说明 6
2.3 不动产基金扩募情况 6
2.4 基金管理人和运营管理机构 6
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和原始权益人 6
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 7
2.7 信息披露方式 7
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况 7
3.1 主要会计数据和财务指标 7
3.2 其他财务指标 8
3.3 不动产基金收益分配情况 8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 10
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 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人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 16
4.3 不动产项目运营相关财务信息 20
4.4 项目公司经营现金流 22
4.5 项目公司对外借入款项情况 23
4.6 不动产项目投资情况 23
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 23
4.8 不动产项目相关保险的情况 23
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 24
4.10 其他需要说明的情况 24
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 24
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 24
5.2 投资组合报告附注 24
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 24
§6 回收资金使用情况 25
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 25
§7 管理人报告 25
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 25
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 29
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 30

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 32
§8 运营管理机构报告 33
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 33
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 34
§9 其他业务参与人履职报告 35
9.1 托管人报告 35
9.2 资产支持证券管理人报告 35
9.3 原始权益人报告 36
§10 中期财务报告（未经审计） 37
10.1 资产负债表 37
10.2 利润表 41
10.3 现金流量表 44
10.4 所有者权益变动表 48
10.5 报表附注 52
§11 基金份额持有人信息 88
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 88
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 88
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 90
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 90
§12 不动产基金份额变动情况 91
§13 重大事件揭示 91
13.1 基金份额持有人大会决议 91
13.2 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 91
13.3 不动产基金投资策略的改变 91
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 91
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 91
13.6 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 92
13.7 其他重大事件 92
§14 影响投资者决策的其他重要信息 93
§15 备查文件目录 93
15.1 备查文件目录 93
15.2 存放地点 94
15.3 查阅方式 94

§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	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金	
基金简称	华泰南京建邺 REIT	
场内简称	华泰南京建邺 REIT	
基金代码	508097	
交易代码	508097（前端）	-（后端）
基金运作方式	契约型封闭式	
基金合同生效日	2024 年 11 月 11 日	
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	
基金托管人	招商银行股份有限公司	
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份	
基金合同存续期	40 年	
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所	
上市日期	2024-12-03	
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。	
投资策略	初始投资策略、不动产项目的购入策略、不动产项目的出售及处置策略、融资策略、不动产项目的运营管理策略、权属到期后的安排、固定收益投资策略	
风险收益特征	本基金为不动产投资信托基金，通过主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目租金等稳定的现金流为主要目的，其风险收益特征与股票型基金、债券型基金和货币市场基金不同；一般市场情况下，长期风险和收益高于货币市场基金、债券型基金，低于股票型基金。	
基金收益分配政策	-	
资产支持证券管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	
运营管理机构	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：国际研发总部园

项目公司名称	南京金鱼嘴项目管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	对外出租和运营管理
不动产项目地理位置	江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号

2.3 不动产基金扩募情况

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
名称		华泰证券（上海）资产管理有限公司	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司
信息披露事务负责人	姓名	刘博文	李建亮
	职务	合规总监、督察长、董事会秘书、首席风险官	副总经理
	联系方式	4008895597	02587788806
注册地址		中国(上海)自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室	南京市建邺区奥体大街68号01栋 01层
办公地址		上海市浦东新区东方路 18 号 E 座 21 楼	南京市建邺区奥体大街68号01栋 01层
邮政编码		200120	210019
法定代表人		江晓阳	秦念奇

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和原始权益人

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	招商银行股份有限公司	华泰证券（上海）资产管理有限公司	招商银行股份有限公司南京分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室	江苏省南京市建邺区庐山路 199 号
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	中国(上海)自由贸易试验区东方路 18 号 21 楼	江苏省南京市建邺区庐山路 199 号
邮政编码	518040	200122	210019
法定代表人	缪建民	江晓阳	戴深宇

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	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区锦什坊街 26 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
律师事务所	北京市汉坤律师事务所	北京市东城区东长安街 1 号东方广场 C1 座 9 层
财务顾问	华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区金融大街乙 9 号金融街中心 C 座 21 层

注：评估机构已于 2026 年 7 月进行更换，相关事项详见公告。

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	证券日报
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	https://www.htscamc.com
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§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 日至 2026 年 6 月 30 日）**
本期收入	30,795,981.04
本期净利润	8,987,615.55
本期经营活动产生的现金流量净额	-1,540,617.99
本期现金流分派率	2.31%
年化现金流分派率	4.68%
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	1,051,422,103.51
期末不动产基金净资产	1,003,738,672.90
期末不动产基金总资产与净资产的比例	104.75%

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、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

2、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”均指合并财务报表层面的数据。

3、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值；年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

4、本期专项计划净申购货币基金对合并经营活动产生的现金流量净额影响为-2,099.94 万元。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.5093
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	22,433,025.35	0.0561	-
2025 年	52,976,102.90	0.1324	-
2024 年	8,278,094.53	0.0207	本基金于 2024 年 11 月 11 日成立

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	12,639,999.60	0.0316	-
2025 年	48,520,001.40	0.1213	-
2024 年	-	-	本基金设立日为 2024 年 11 月 11 日

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	8,987,615.55	-
本期折旧和摊销	11,605,786.84	-
本期利息支出	1,117,573.30	-
本期所得税费用	-85,979.15	-
本期息税折旧及摊销前利润	21,624,996.54	-
调增项		
1 .期初现金预留	49,066,010.07	-
2 .所得税调整	85,979.15	-
调减项		
1 .偿还借款本金及利息	-1,117,573.30	-
2 .应收应付项目的变动	-919,698.00	-
3 .未来合理相关支出预留	-33,666,689.51	-
4 .本期支付往年可供分配金额	-12,639,999.60	-
本期可供分配金额	22,433,025.35	-

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下降 13.42%，主要原因是项目收入较上年同期下降 19.01%。

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

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括未来合理相关支出预留，包括未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、托管费、运营费用、待缴纳的税金、押金和预付租金等。

本基金上年同期未来合理相关支出预留科目列示为调减项较前期设置金额的差异超过

10%，主要原因为预留的押金未到支付节点或不符合退回条件暂未支付，上述款项已在资产负债表中计提，未来有清偿义务，考虑经营安全进行预留，具备合理性。

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

根据《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《运营管理协议》约定，本报告期内，基金管理人的管理费计提 999,110.95 元，资产支持专项计划管理人的管理费计提 0.00 元，基金托管人的托管费计提 49,956.00 元，资产支持专项计划的托管费计提 0.00 元，运营管理机构的运营管理费计提 2,889,211.32 元(即基本服务费用，不含税金额)。

1. 固定管理费用

固定管理费以最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B=A×0.2%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费。

A 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。

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. 基本服务费用

基本服务费用采取按当年各季度运营收入实现金额（即含税运营收入）计算并按季度支付当年各季度基本服务费用的机制执行，在每年度结束后，基本服务费用应根据依据项目公司该年度审计报告确定的实际运营收入而计算的基本服务费用金额进行多退少补。

基本服务费用=项目公司上一季度运营收入实现金额*X ÷上一季度实际自然天数×对应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）。其中，X 以经基金管理人批准的年度商业计划确定的数值为准，在各个运营收入回收期，X 不应超过 9.5%。

3. 浮动服务费用

浮动服务费用=（不动产项目运营收入回收期内实际收到的净收入（“实际收到的净收入”，

实际收到的净收入需根据项目公司年度审计报告数据进行计算，为营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-外部借款（如有）+折旧及摊销（如有），若该公式因项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由项目公司、外部管理机构、华泰资管书面达成一致意见）-该不动产项目运营收入回收期对应的不动产项目净收入目标金额（“净收入目标金额”）*15%）*考核系数。考核系数根据《运营管理协议》确定。

为免疑义，如根据上述方式计算的某年度浮动服务费用为负数金额，则基金管理人（代表不动产基金）有权以该年度的基本服务费用金额为限扣减相应金额的运营服务费，具体方式可由外部管理机构退还相应金额或由基金管理人（代表不动产基金）在后续应支付的运营服务费中予以扣减。

其中，前两年项目公司当年资产净收入目标金额由基金管理人和外部管理机构参考由会计师事务所确认并由基金管理人发布的不动产基金可供分配金额测算报告最终确定。后续每年的资产净收入目标金额由年度商业计划确认，原则上不低于上年金额。

4.基金托管人的托管费

本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01%年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为按日应计提的基金托管费。

L 为按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。

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

报告期内发生的关联交易信息详见本报告“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

本报告期内，计提应收账款相关的预期信用减值损失金额共 343,916.62 元。项目公司已对长期欠缴的应收对象发起诉讼流程。

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，本基金业务参与人未新增、未变更已有承诺，亦不存在前期承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益的情形。

§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

报告期内不动产项目资产为江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号「国际研发总部园」4 栋科研设计用房中的部分建筑（房屋所有权及其相应的土地使用权），具体为 2 幢 101-601 室、801-2001 室（简称“2 幢”），3 幢 101-109、201-208、301-313、401-413、501-514 至 1201-1214、1601-1614 至 2001-2014、2101-2112、2201-2214 至 2401-2414 室（简称“3 幢”），4 幢二单元 101-701、901、1201-1401 室、三单元、四单元 201-501 室（简称“4 幢”），5 幢二单元 101-901、1301-1501、三单元 301-501 室、四单元（简称“5 幢”）。不动产项目合计可出租面积为 119,207.60 平方米，不动产项目期末时点合计实际出租面积为 85,007.78 平方米，期末时点出租率 71.31%。

国际研发总部园自 2016 年起陆续投入运营，项目不动产权证到期日为 2061 年 04 月 17 日。报告期末，不动产项目签约客户 79 家，行业构成主要以科技研发、法律服务、专业服务为主。报告期内，前五名租户的不含税收入合计 6,366,388.1 元，占全部租金及物业费收入的比例约为 21.19%。

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-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-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	注 1	平方米	119,207.60	119,207.60	0.00
2	报告期末实际出租面积	注 2	平方米	85,007.78	84,244.81	0.91
3	报告期末出租率	注 3	%	71.31	70.67	0.91
4	报告期内租金单价水平	注 4	元/平方米/月	62.96	71.90	-12.43
5	报告期末剩余租期情况	注 5	天	832.34	613.26	35.72
6	报告期末租金收缴率	注 6	%	93.53	83.68	11.77

注：1、 不动产项目期末可租赁面积之和

2、 不动产项目期末实际租赁面积之和

3、 期末实际出租面积/期末可供租赁面积

4、 本期期末在租的租金单价加权平均值=期末在租的合同租金单价*合同面积/本期期末实际出租面积

5、本期期末在租租约的剩余总租期的加权平均值=期末在租的合同剩余天数*合同面积/本期期末实际出租面积；截止 2026 年 6 月 30 日，不动产项目期末加权平均剩余租期为 832.34 天（2025 年同期为 613.26 天），同比增长 35.72%。该指标一方面受合同实际执行进度的影响，另一方面受新签、续租合同的租期条款（如新增长期合同或续租时延长租期）及租赁项目结构变化（如长期租赁项目占比提升）

6、 累积至本期末的当年实收租金/累积至本期末的当年应收租金

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：1 国际研发总部园

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-2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-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	注 1	平方米	119,207.60	119,207.60	0.00
2	报告期末实际出租面积	注 2	平方米	85,007.78	84,244.81	0.91
3	报告期末出租率	注 3	%	71.31	70.67	0.91

4	报告期内租金单价水平	注 4	元/平方米/月	62.96	71.90	-12.43
5	报告期末剩余租期情况	注 5	天	832.34	613.26	35.72
6	报告期末租金收缴率	注 6	%	93.53	83.68	11.77

注：

1、 不动产项目期末可租赁面积之和

2、 不动产项目期末实际租赁面积之和

3、 期末实际出租面积/期末可供租赁面积

4、 本期期末在租的租金单价加权平均值=期末在租的合同租金单价*合同面积/本期期末实际出租面积

5、本期期末在租租约的剩余总租期的加权平均值=期末在租的合同剩余天数*合同面积/本期期末实际出租面积；截止 2026 年 6 月 30 日，不动产项目期末加权平均剩余租期为 832.34 天（2025 年同期为 613.26 天），同比增长 35.72%。该指标一方面受合同实际执行进度的影响，另一方面受新签、续租合同的租期条款（如新增长期合同或续租时延长租期）及租赁项目结构变化（如长期租赁项目占比提升）

6、 累积至本期末的当年实收租金/累积至本期末的当年应收租金

4.1.4 其他运营情况说明

1、本报告期以及上年同期重要不动产项目的运营指标变动情况的说明

受宏观经济周期波动、市场新增供应去化放缓等多重因素影响，运营管理机构联动园区管委会、街道、区内招商部门及招商中介机构，项目期末出租率为 71.31%，较 2025 年 6 月 30 日的 70.67%上升 0.91%；项目期末租金单价为 62.96 元/平米/月，较 2025 年 6 月 30 日的 71.90 元/平米/月下降为 12.43%

截止 2026 年 6 月 30 日，不动产项目期末加权平均剩余租期为 832.34 天（2025 年同期为 613.26 天），同比增长 35.72%。该指标一方面受合同实际执行进度的影响，另一方面受新签、续租合同的租期条款（如新增长期合同或续租时延长租期）及租赁项目结构变化（如长期租赁项目占比提升）。

2、报告期末租户总数以及租户结构

截止 2026 年 6 月 30 日，不动产项目签约客户 79 家。按承租面积划分，承租面积大于 4000 ㎡的租户有 1 家，承租面积大于 3000 ㎡小于等于 4000 ㎡的租户有 5 家，承租面积大

于 2000 ㎡小于等于 3000 ㎡的租户有 2 家，承租面积大于 1000 ㎡小于等于 2000 ㎡的租户有 16 家，面积小于等于 1000 ㎡的租户有 55 家。

3、报告期内前五名租户的收入情况

本报告期内，前五名租户的收入情况如下：租户 A 贡献的不含税收入合计为 158.14 万元（占项目全部租金、物业费收入的 5.26%）；租户 B 贡献的不含税收入合计为 130.94 万元（占项目全部租金、物业费收入的 4.36%）；租户 C 贡献的不含税收入合计为 123.27 万元（占项目全部租金、物业费收入的 4.10%）；租户 D 贡献的不含税收入合计为 119.89 万元（占项目全部租金、物业费收入的 3.99%）；租户 E 贡献的不含税收入合计为 104.39 万元（占项目全部租金、物业费收入的 3.48%）。

4、对报告期内项目周边市场竞争情况的说明

本报告期内，受宏观经济周期波动、区域内租赁市场供需结构变化及行业竞争加剧等多重因素叠加影响，不动产项目的运营业绩面临短期挑战，具体如下：

（1）行业周期影响：当前阶段，研发办公租赁市场面临周期性调整压力，市场需求与租金承受能力对底层资产运营表现造成不利影响。

（2）区域市场竞争态势加剧：区域内供应量有所增加，如南京阿里中心距离本项目 4 公里，导致短期内市场呈现一定程度的同质化竞争格局。为应对激烈的市场竞争，争取和保留优质租户，市场参与方普遍面临租金下行的压力。

为积极应对当前市场挑战，提升项目的长期竞争力，运营管理机构拟实施如下核心举措：

（1）深化产业资源赋能，加速剩余面积去化。

充分发挥运营管理机构在产业生态构建及园区综合运营方面的独特优势，主动挖掘并承接符合园区定位的优质企业需求，尽快增加客户储备，将资源优势转化为实实在在的招商去化成果，力求快速提升整体出租率。

（2）提升运营服务质量，打造差异化竞争力。

运管团队将及时做好续租扩租等客户服务，定期拜访今年到期租户加强续租沟通，针对拟到期租户提前开展客户维护及续租的沟通工作，针对租赁意向模糊的可租赁面积积极拓展替换租户；加强空置面积及到期租约招租，积极拓展租户群体，对租赁空间进行适当改造以适用于不同类型企业的办公需求；采取更为灵活的定价策略和园区服务，应对激烈市场的竞争。

（3）深化资产运营精细化管理。定期对底层商业地产、产业园等资产开展全方位评估，动态优化租户组合，优先引入具有行业头部地位、高稳定性的优质租户，同时通过业态升级、

空间改造等方式提升资产出租率与单位面积租金水平，最大化资产收益。

（4）推进数字化运营体系建设。通过搭建智慧运营管理平台，整合资产监控、租户服务、能耗管理、现金流预测等模块，实现运营数据的实时可视化与智能分析，有效降低运营成本，提升管理效率。

5、报告期内其他运营情况的说明

截止 2026 年 6 月 30 日，为了提升收缴率水平，项目公司已对部分欠缴租户提起诉讼流程。

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

华泰建邺产业园 REIT 的不动产资产位于南京建邺高新技术产业开发区，属于产业园区类资产。

行业基本情况：产业园区是为企业提供生产、研发、办公等专业化空间及配套服务的实体经济载体，主要类型包括物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、人工智能模力空间等。产业园区能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成。产业园区所具有的性质和特征决定了产业集群最终方向，形成产业园区和产业集群的良性互动，是区域经济增长的重要途径。其核心特征为产业空间集聚、资源共享配套、政策引导支持、分工协同效应。

发展阶段及周期性：2026 年中国产业园区整体处于存量攻坚、模式重构的转型深水区，行业彻底告别土地红利驱动的规模扩张周期，全面迈入高质量发展深度调整阶段；微观运营层面，依托 AI 技术、数字孪生体系的智慧化运维落地提速，园区发展正式进入 AI 全域赋能 + 产业生态深度培育的全新发展阶段。

当前行业传统“开发销售 + 基础租赁”瓦片经济模式持续承压：受整体供需失衡、存量载体持续入市影响，园区整体物业销售规模大幅收缩，头部上市园区企业营收普遍同比回落，行业盈利两极分化态势愈发凸显。观点指数一季度监测数据显示，八成头部园区运营商营收下滑、超八成企业净利润缩减乃至亏损，国资平台与中小民营主体经营差距持续拉大。行业底层发展逻辑已然切换，运营商普遍缩减重资产新建投入，加速布局产业股权投资、全链条产业生态搭建、定制化场景增值服务，整体发展范式从不动产开发经营，转向产业投行 + 生

态投资双轮驱动的高质量发展路径。

租赁业务凭借实体经济刚需底色，具备极强抗周期属性，成为各家企业稳住现金流的核心支柱，有效对冲物业销售下滑带来的业绩压力。分物业业态来看，标准化生产厂房、智能制造车间等生产型刚需物业出租表现相对稳健；而通用研发办公楼宇受存量供给过剩、企业扩产及研发租赁意愿保守拖累，租金、出租率持续走弱。叠加算力中心、生物医药中试空间等新兴产业载体供不应求的结构性行情，不同业态、不同区位园区经营表现进一步拉开差距，行业 K 型分化特征愈发鲜明。

为破解行业存量闲置、盈利薄弱等痛点，南京已出台一揽子配套政策引导园区良性迭代。如：实施推动生产性服务业高质量发展三年行动计划，深化“两业”融合发展试点，加快重要金融中心建设。2026 年，市财政预算安排 23.36 亿元支持该领域工作；更好发挥企业创新主体作用。完善市级高新技术企业培育体系，强化高企培育险等科技保险政策支持，降低高企申报成本。对认定为工信部卓越级、标准级和省级标杆孵化器的，给予最高 100 万元一次性补助。对首次入选的独角兽企业，按研发投入给予最高 200 万元奖励等等多项举措促进产业发展。

竞争格局：国内产业园格局高度分化，国资稳居主导，行业集中度持续提升。彻底告别遍地扩张时代，形成国资平台为核心、民营收缩转型、外资深耕细分赛道三层竞争结构。区域竞争差异明显，长三角地区整体产业基础雄厚、科创资源密集，园区价值领跑全国。南京为破解竞争乱象、推动园区高质量发展提出系列解决措施：如：“1026” 先进制造业集群规划，严格限定各园区主导产业（每园不超过 3 个）；落实南京 OPC 一人创业公司扶持政策，科创园区面向初创企业提供最长 3 年免费工位、算力券补贴；生物医药、AI 赛道中试项目简化环评、审批流程，降低企业落地成本；搭建小微企业→高新技术企业→专精特新企业培育链条，留存入驻企业、稳定租赁现金流；支持园区搭建数字孪生运维、大数据精准招商平台，单个智慧场景项目最高给予 500 万元建设补贴；依托 AI 大数据匹配产业链上下游企业入驻，提升招商效率、降低招商人力成本。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本项目位于南京市建邺区新城科技园核心区，周边形成了以“金融+数字经济”为主导的产业生态圈。该区域周边办公聚集度较高，竞品产业园主要有金地威新创新中心和南京阿里中心等。

金地威新创新中心：规模约 9.6 万㎡，园区是集总部基地、孵化器、加速器为一体的创新产业基地，引入宝马诚迈（智能驾驶）、航天宏图、舟谱数据、长江通信、天谷科技、天

创智能、清云智飞、中建中环新能源、荣耀南京研发中心等企业，以高新技术、专精特新、软件研发企业为主，金地威新在国内产业园区运营商排名靠前，园区运营管理体系成熟，提供政策申报等增值服务，协助入驻企业申请相关政策。

阿里中心：规模约 85 万㎡，系阿里集团自建的江苏区域总部超级综合体，以“人工智能＋”为核心方向的产业园区，将从产业资源、社区生活、生态环境三方面实现跨越式升级，建成覆盖“生产＋生活＋生态”共融的“超级园区。聚合了淘天、阿里云、国际数字商业、钉钉等阿里体系业务。2025 年 7 月首期开园，2026 年二期整体竣工交付，打造河西 “超级园区” 产住商一体化范本，提出“超链接生产、超共栖生活、超无界生态”三大核心主线，围绕“1＋5＋x”产业策略，实现园区从“空间运营”向“生态运营”跨越式转型理念。

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

报告期内，政府持续发布区域内利好政策：

2026 年 2 月 28 日，南京市政府办公厅关于印发《南京市 2026 年优化营商环境行动方案》的通知，实施差异化产业用地供地模式，推行“数据得地”机制，实行工业（含仓储）企业绩效与用地供应挂钩，建立产业用地弹性出让、价格调节、组合供应和分期供应机制。探索工商业用地使用权续期试点。建设“南京人才”服务专区，集成安居落户、创新创业、关心关怀等全周期服务。深化区域人才服务协作，推进专业技术人才职称跨地区共享互认。持续做大“4+N”产业基金集群，系统性引导和支持基金投向重大项目、重点产业和产业链项目。加强耐心资本培育，促进 AIC 股权投资基金项目落地，支持符合条件的私募股权投资基金通过份额转让平台退出。深化认股权综合服务试点，探索“认股权+贷款”“认股权+专利产业化”等科创企业融资新路径。完成市征信公司备案，促进中小微企业融资便利化。

2026 年 2 月 28 日，南京市政府印发《关于加快培育新质生产力推动高质量发展的若干政策（2026 年版）》的通知，旨在加快培育新质生产力，进一步激发经营主体活力、增强内生发展动力，推动“十五五”实现良好开局、高质量发展取得更大成效，提出系列措施：一、建设全国先进制造业基地：持续推进产业强市战略，深化“1+4+6”产业攻坚，聚力打造“1026”先进制造业集群体系，加快制造业智能化、绿色化、融合化发展；二、打造东部现代服务业中心：实施推动生产性服务业高质量发展三年行动计划，深化“两业”融合发展试点，加快重要金融中心建设；三、建设产业科技创新中心主承载区：深化教育科技人才一体化改革，完善贯通式科技成果转化体系，推动科技创新与产业创新深度融合；四、打造国际消费中心城市以建设国际化消费环境建设试点城市、全国消费新业态新模式新场景试点城市为契机，更大力度撬动大宗消费、激活传统消费、拓展服务消费、培育新型消费；五、推动项目投资扩

容增效：坚持“大抓项目、抓大项目”鲜明导向，积极扩大有效益的投资，奋力在标志性产业项目、高能级链主项目落地上实现新突破；六、扩大高水平对外开放：突出以制度型开放为核心，全面落实国家重大战略、融入国家开放布局，更好服务构建具有世界聚合力的双向开放枢纽；七、支持经营主体培优育强：深入落实优化营商环境、支持实体经济发展系列政策举措，打造“链主企业+制造业单项冠军+专精特新中小企业”发展矩阵，持续激发内生增长动力；八、提升特大城市功能品质：贯彻中央和省委、市委城市工作会议精神，持续践行人民城市理念，提升城市规划建设治理水平；九、厚植幸福南京城市底色：有序推进 10 类民生实事项目，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设。

2026 年 4 月 1 日，南京市发展和改革委员会关于印发《南京市民营经济高质量发展 2026 年工作要点》的通知，工作要点：一、拓宽民间投资渠道；二、深化产品技术推广应用；三、打造科技服务“直通车”； 四、提供“人工智能+”赋能；五、优化民企“陪伴式”服务；六、强化“投贷股债”支持；七、构建需求适配“人才矩阵”； 八、创新“土地+数据”供给；九、升级出海“一站式”服务；十、建强合法权益“保护网”。

2026 年 6 月 1 日，南京市政府办公厅印发关于《南京市加快培育发展未来产业实施方案》的通知，建设目标为：到 2028 年，构建具有核心竞争力和特色优势的未来产业体系。建立未来产业先导区梯度培育体系：聚焦第六代移动通信（6G）、原子级制造，争创国家级未来产业先导区；打造若干个省级未来产业先行集聚发展试点；面向各板块和重点产业园区，布局 10 个市级未来产业先导区。具体措施：一、支持创建未来产业先导区；二、攻坚技术突破与平台建设；三、加速未来产业科技成果转化；四、加大未来领域创新产品应用推广；五、推动国企超前布局未来产业；六、打造未来产业典型应用场景；七、强化多元金融赋能支撑；八、加大新一轮人才政策对未来产业支持力度；九、强化未来产业工业项目土地要素保障；十、加强未来产业标准和专利服务。

上述新政通过优化产业用地供给、明晰先进制造与未来产业布局、强化科创数字赋能、完善人才配套与多元金融支撑，大幅提升产业园区招商吸引力与承载力，精准赋能优质产业项目集聚落地。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

当前南京市产业园区整体迈入由规模扩张迈向高质量发展的深度转型阶段。全市产业载体整体供给充裕，新增产业资源高度向建邺河西集聚，行业发展逻辑全面从新建增量开发转向存量楼宇提质更新。伴随城市产业园跨区域竞争日趋白热化，南京强化市级层面统筹调度，统筹各区产业资源形成全域一盘棋联动发展体系，以产业园区提质增效助力全市冲刺 GDP

两万亿发展目标。

在招商落地层面，南京各行政区产业定位边界持续明晰，粗放式全品类招商模式全面退场；竞争下沉至细分赛道内部，园区竞争重心转向产业运营能力、产业链资源联动、政策落地兑现效率，依靠单纯降价让利开展租金内卷的可操作空间持续收窄。建邺区凭借阿里中心、京东南京中心两大头部项目落地优势，不断夯实 AI 产业与金融产业双高地优势，持续吸纳集聚全市高端科创企业，形成稳定的高端产业虹吸效应。市场租赁格局呈现显著分化：深耕垂直专精赛道的产业园出租率保持稳健、租金具备上涨韧性；产业定位模糊、业态杂乱的商务楼宇空置压力攀升，经营端只能被动下调租金换取租户留存。

放眼中长期发展，产业链对接能力、政策落地服务、人才配套完善度、全流程精细化成本管控将成为园区核心竞争力分水岭。只重视硬件建设、轻视产业软性服务运营的园区将逐步丧失市场竞争力；可深度绑定大厂产业链资源、具备一站式政策代办服务、同时落地精细化成本管控体系的产业园区，经营抗周期、抗风险优势最为突出。

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	1,042,964,365.38	1,054,661,446.53	-1.11
2	总负债	772,499,706.17	768,653,466.50	0.50
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	30,039,564.92	37,088,903.00	-19.01
2	营业成本/费用	45,867,170.95	47,190,387.00	-2.80
3	EBITDA	22,741,135.01	28,804,501.45	-21.05

注：（1）营业成本/费用项包括运营管理费、管理费用、财务费用、税金及附加。

（2）营业收入及 EBITDA 较上年同期下滑，系一季度出租率下降及出租单价下滑所致。

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：1 南京金鱼嘴项目管理有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 6 月 30	上年末 2025 年 12 月 31	较上年

		日金额（元）	日金额（元）	末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	1,006,200,000.00	1,006,200,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	624,000,000.00	624,000,000.00	0.00
2	递延所得税负债	77,340,211.55	77,340,211.55	0.00

本报告期项目公司长期应付款为股东借款。

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：1 南京金鱼嘴项目管理有限公司

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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	26,548,965.79	88.38	33,219,985.66	89.57	-20.08
2	物业费收入	3,490,599.13	11.62	3,868,917.34	10.43	-9.78
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	30,039,564.92	100.00	37,088,903.00	100.00	-19.01

注：租金收入下降系一季度出租率下滑、租金单价下降所致。

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：1 金鱼嘴项目管理有限公司

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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	房屋租赁成本/费用	2,889,211.32	6.30	3,585,153.28	7.60	-19.41
2	管理费用	92,951.33	0.20	155,212.11	0.33	-40.11
3	财务费用	38,300,920.39	83.50	38,205,756.14	80.96	0.25
4	税金及附加	4,584,087.91	9.99	5,244,265.47	11.11	-12.59
5	其他成本/	-	-	-	-	-

	费用					
6	营业成本/费用合计	45,867,170.95	100.00	47,190,387.00	100.00	-2.80

注：1、房屋租赁成本/费用较去年同期结余，因运营管理费下降。运营管理费与营业收入挂钩，营业收入下降，故运营管理费相应下调。

2、管理费费用较去年同期下降，因保险费用已于 25 年年末计提，本期管理费用主要包括中介机构费用、诉讼费等。

3、本期成本占比求和不为 100%，系四舍五入尾差所致。

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：1 金鱼嘴项目管理有限公司

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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利润	营业收入-营业成本	元	27,150,353.60	33,503,749.72
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	90.38	90.33
3	息税折旧摊销前净利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	75.70	77.66
4	主要资产科目-投资性房地产	-	元	1,006,200,000.00	1,015,300,000.00
5	主要负债科目-长期应付款	-	元	624,000,000.00	624,000,000.00

注：本期毛利润下滑系本期收入下滑所致，本期毛利率与去年同期基本持平。

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、使用及变化情况

不动产项目的全部收入统一由租户支付至项目公司监管账户。外部管理机构提交的不动产项目费用支出申请经基金管理人、计划管理人复核确认后，由基金管理人向项目公司资金监管银行发出付款指令及相关付款资料，资金监管银行复核无误后进行划付。

本期不动产项目经营活动产生的现金流量净额为 23,339,883.25 元。

经营活动现金流入 34,331,005.93 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 33,006,561.25 元,收到其他与经营活动有关的现金为 1,324,444.68 元。经营活动现金流出 10,991,122.68 元，其中购买商品、接受劳务支付的现金为 2,184,602.46 元，支付的各项税费

为 7,901,327.14 元，支付其他与经营活动有关的现金为 905,193.08 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

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

报告期内，不动产项目已足额购买财产一切险及公众责任险，相关保险均在有效期内，到期后项目公司将继续购买足额保险。

保险承保范围包括:（1）因自然灾害或意外事故造成保险标的直接物质损坏或灭失;（2）被保险人在保单约定的地址范围内从事生产、经营等活动中由于意外事故而造成第三人人身伤亡或财产损失，依法应由被保险人承担的经济赔偿责任。

报告期内，国际研发总部园入池资产因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 2,918.00 元，报告期内已全额到账。相关受损设施已修复完成，上述事项未对不动产项目的正常运营

造成影响。

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	4,175,388.75	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,175,388.75	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内本基金投资的前十名证券的发行主体本期未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，本基金托管人根据法律法规要求履行复核责任。

本基金管理人设有估值委员会，公司领导担任估值委员会主任委员，投资研究部门、运

营部、交易部、风险管理部指定人员担任委员。基金管理人估值委员和基金会计均具有专业胜任能力和相关工作经历。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

§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

原始权益人于本基金首次发售时的净回收资金金额约 66,349.02 万元，其中 15%用于补充流动性，共计约 9,952.35 万元；剩余部分投入到新项目建设中，合计约 56,396.67 万元。根据原始权益人提供的募集资金使用情况说明，截至 2026 年 6 月 30 日，净回收资金已使用 33,613.78 万元，其中支付科创园项目建设资金 18,982.75 万元，支付未来出行项目 4,666.67 万元，支付数智城项目约 12.01 万元，补充流动性 9,952.35 万元。回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§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

华泰证券（上海）资产管理有限公司是经中国证监会证监许可［2014］679 号文批准，由华泰证券股份有限公司设立的全资资产管理子公司。2014 年 10 月成立时，注册资本 3 亿元人民币。2015 年 10 月增加注册资本至 10 亿元人民币。2016 年 7 月增加注册资本至 26 亿元人民币。2016 年 7 月，公司经中国证监会证监许可[2016]1682 号文批准，获得公开募集证券投资基金管理业务资格。公司主要业务为证券资产管理业务、公开募集证券投资基金业务及中国证监会批准的其它业务。公司注册地位于上海，在北京、南京、深圳等地设办公地点。公司前身为华泰证券资产管理总部，自 1999 年开展客户资产管理业务以来，持续打造从资产创设到资金募集对接全业务链协同下的差异化核心竞争力，致力于为客户提供多层次全方位高质量的产品投资、资产配置和整体金融服务解决方案。

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			
肖如嘉	本基金的基金经理	2024-11-11	-	13	曾任职于中建美国有限公司、中国华融资产管理股份有限公司、万国数据服务有限公司，现就职于华泰资管不动产基金部。曾从事不动产项目的前期开发及商务管理工作，曾从事数据中心投资并购及投后经营管理工作。2023 年 9 月入职华泰资管，主要从事 REITs 项目运营管理工	清华大学土木系本科、清华大学工商管理硕士，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理。曾任职于中建美国有限公司、中国华融资产管理股份有限公司、万国数据服务有限公司，具备 5 年以上不动产项目运营管理经验。

					作。	
周南	本基金的基金经理	2024-11-11	-	12	自 2014 年开始主要从事企业资产证券化业务和公募 REITs 业务；作为项目现场负责人，主办发行了中联水泥租赁资产支持专项计划、太平人寿保单质押贷款证券化、扬州保障房信托收益权资产支持专项计划、葛洲坝绿色水电收费权证券化项目、蚂蚁金服花呗授信贷款系列等项目。	周南女士，北京大学金融学硕士。现华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理，曾任职于华泰证券股份有限公司资产管理总部。自参加工作以来，即从事不动产投资相关工作，具有 10 年以上不动产投资经验。
陆梦琦	本基金的基金经理	2024-11-11	-	10	在上海临港经济发展（集团）	陆梦琦女士，英国伦敦大学学

					有限公司工作期间，从事园区开发投资管理工作，主要负责临港产业区、漕河泾开发区等临港集团下属产业园区开发项目的投前审核与投中、投后运营管理。2022 年 12 月入职华泰证券(上海)资产管理有限公司，从事 REITs 项目运营管理工作。	院 UCL 数学系本科、剑桥大学经济系硕士。现华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理，曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司。自参加工作以来，即从事园区投资和运营管理工作，具有 9 年以上不动产投资、运营管理经验。

注：1、上述基金经理的任职日期及离任日期均以基金公告为准；首任基金经理的任职日期为基金合同生效日。

2、不动产项目运营或管理年限的计算标准为：自基金经理开始从事不动产运营或不动产投资管理经验起至报告期末累计从事该行业或该岗位的时间。

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

本基金无基金经理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

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规、中国证监会和《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，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。本报告期内，基金运作整体合法合规，没有损害基金份额持有人利益。基金的投资范围、投资比例及投资组合符合有关法律法规及基金合同的规定。

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

管理人建立了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度》，制度要求管理人管理的不同的不动产基金应聘请不同的外部管理机构，且不同不动产基金的外部管理机构之间原则上不应存在关联关系，约定了各不动产基金项目公司的年度计划及预算原则上应由外部管理机构制定初稿，经管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，制度还针对不同不动产基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，规范公司公开募集不动产投资信托基金业务的交易行为。管理人严格执行制度规定，能够直接有效防范利益输送和冲突的风险，保障管理人管理不同基金之间的公平性。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

在本报告期内，本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、本基金基金合同和其他相关法律法规的规定，并本着诚实信用、勤勉尽责、取信于市场、取信于社会的原则管理和运用基金资产，为基金持有人谋求最大利益。本报告期内，基金投资管理符合有关法规和基金合同的规定，没有损害基金持有人利益的行为。

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

根据相关法律法规及本基金合同的约定，在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

本基金于 2026 年 4 月 21 日发布收益分配公告，以 2025 年 12 月 31 日为收益分配基准日，实际向投资者分红 12,639,999.60 元，每 10 份基金份额派发红利 0.316 元。

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

管理人建立了不动产投资公募基金投资及运营决策委员会领导下的投资决策及授权制

度，针对运营管理过程中的关联交易事项，已建立了成熟的关联交易审批和检查机制。管理人严格执行《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金项目运营与管理制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度》和《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金投资及运营决策委员会议事规则》，有效防范利益冲突。

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，为了保证公司规范运作、加强内部控制、防范经营风险、保障基金运作安全，保障份额持有人利益，基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

本基金管理人采取的主要措施包括：

（1）公司持续加强现有内部控制制度体系的梳理建设，促进公司业务合法合规；进一步强化事前事中合规风险管理，对信息披露文件严格把关，认真审核基金宣传推介材料，加强销售行为管理，防范各类合规风险；公司通过开展新规宣导及员工培训工作，不断提升员工的合规守法意识。

（2）公司坚持全面风险管理的理念，认真贯彻落实相关法规政策要求，围绕业务风险点建立和完善风险控制措施，通过系统与人工相结合的方式对各类业务进行全流程风险管理。同时，公司高度重视风险管理信息系统建设，逐步提升风险管理数字化、智能化水平。

（3）公司按照独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、基金合同和管理制度，采用常规检查与专项检查、定期检查和不定期检查有机结合的方式，对公司内控制度的合法性和合规性、执行的有效性和完整性、风险的防范和控制等进行持续的监察稽核，对发现的问题进行提示和追踪落实，定期制作监察稽核报告，推动公司合规、内控体系的健全完善。

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

（一）月度业绩回顾及重点事项督办

基金管理人与运营管理机构负责人按月召开月度经营会，基金管理人就本月出租率、收缴率、收入等经营数据与运管团队负责人进行业绩复盘，并就下月重点待办事项进行督办。

（二）提升运营数据准确性

为提升运营数据及时性、准确性，基金管理人端自行维护更新资产租赁台账、银行流水

及租户收缴情况，月末基金管理人端的台账与运管机构的台账进行比对，及时发现数据异常处并提出修改意见。

（三）力争降低资产运营风险

为降低资产运营风险，对运管机构提交的议案，基金管理人除内部初步判断外，仍会进一步利用内外部资源进行法律及合规咨询，并据此向运管机构做出风险提示。

（四）跟进欠缴租户收缴

为提升项目收缴率、增加基金可供分配金额，基金管理人主动上门拜访前十大欠缴租户，并持续跟进运管机构对于欠缴租户的追缴、诉讼情况。

（五）推进资产管理的信息化转型

为推进项目的信息化转型，基金管理人结合租赁业务需求、财务需求、基金信息披露需求等整理资产租赁管理系统需求，后续拟据此展开资产管理的信息化升级。

（六）安全检查

为保障项目公司底层资产安全有序的运营，基金管理人定期参加项目安全演练、第三方入户检查等工作，与运管机构就园区安全消防等工作保持密切沟通。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

基金管理人根据基金合同、招募说明书等基金法律文件及基金管理人相关内部管理制度的要求，按照事项内容相应分级履行基金运营团队决策、公司不动产投资公募基金投资及运营决策委员会决策、基金份额持有人大会决策流程。

报告期内，基金管理人召开公司投决会审议并通过了基金分红方案、评估机构定期更换等议案。报告期内，未发生需提请基金份额持有人大会决策的事项。

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

（一）半年度检查

本报告期内，基金管理人已完成对运营管理机构的半年度检查，涉及合同管理、履职能力、信息披露、营运管理（含租金追缴制度、物业考核制度等）、投保管理、财务管理、安全生产等多个方面，相关检查情况已书面通知运营管理机构，运营管理机构已书面回复整改结果。

（二）年度业绩考核

基于本基金相关协议约定的对运营管理机构的考核机制，基金管理人每年根据资产实现的经营净收入与目标净收入的情况，对运营管理机构进行绩效考核。

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

（一）章证照管理

项目公司全部印章、营业执照正副本等重要凭证由基金管理人团队保管，所有用印、付款流程均在基金管理人内部系统进行线上审批。日常事项经三位基金经理审批通过后方可用印、付款；重大事项由基金经理上报基金管理人内部投委会通过后方可用印、付款。

（二）公司治理

基金管理人委派基金经理担任项目公司法定代表人、总经理、财务负责人，对项目公司日常运营进行管理。基金经理具有项目公司财务系统查询权限，可对项目公司财务状况进行监督。

（三）资产管理

基金管理人不定期赴园区实地探勘，就资产现状、物业服务、安全生产等工作进行现场检查并提出整改意见，督促运管机构进行整改。

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，基金管理人信息披露事务负责人严格遵守《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运作管理办法》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（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）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度》等法律法规及制度要求，组织和协调信息披露事务，履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人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

为了规范公司公开募集不动产投资信托基金业务的信息披露，保障基金持有人的合法权益，基金管理人制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度》。公司在审核和发布流程、内幕信息管理等方面均严格落实了制度规定。

§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

本报告期内，运营管理机构南京市建邺区高新科技投资集团有限公司积极落实基金管理人要求和运营管理服务协议的约定，主要履职内容包括资产管理、财务管理、租户管理、风险控制、合规运营、投资者关系管理以及可持续发展等方面的工作，不存在违反《运营管理协议》相关条款的重大情形。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

本报告期内，运营管理机构南京市建邺区高新科技投资集团有限公司严格遵守法律法规、行业监管及公募 REITs 上市各项监管规定，定期开展内部审计和合规检查，切实履行运营管理职责和信息披露义务，未出现影响基金份额持有人权益的重大违法违规情形。

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

本报告期内，运营管理机构南京市建邺区高新科技投资集团有限公司致力于园区运营生态的优化、自身运营效率和管理水平的提升。公司结合区域内整体营商环境、产业配套，依托区内产业政策动态调整机制，定期调研企业需求，针对不同产业、不同发展阶段企业，推送适配政策，及时响应企业诉求。

在国际研发总部园运营管理上主要采取了以下措施：

招商管理方面：1.调整招商策略：结合评估机构的市场调研及园区实际状况，包括目前租约情况、历史续租情况、运营模式及所在市场的供求情况，通过优化招商策略，加大宣传推广力度，吸引更多优质企业入驻。

2.完善配套设施与服务：加大对园区配套设施的投入，不断完善商业、餐饮、休闲等配套服务功能，提升园区的生活便利性和舒适度。根据园区内企业员工的实际需求，合理规划和布局更多的生活服务设施；同时，加强园区的物业管理服务，提升物业服务水平，为企业提供安全、整洁、舒适的办公环境。

3.智慧园区建设：引入大数据管理平台，实现园区能耗监测、安防系统智能化及停车资源优化配置，提升园区运营数字化水平。

租户管理方面：1.行业多元化布局：主动降低单一行业依赖，引入科技研发、法律服务、

专业服务、商业配套等多领域租户。

2.租约设计与风险管理：租期结构优化，平衡租户的稳定性与调价灵活性。

3.租金收缴保障机制：收取 1-3 个月租金作为保证金，用于直接抵扣欠租或违约赔偿。

4.租约全流程线上管控：实现合同签订、租金收缴、费用核算、合同变更全流程线上化，系统自动推送租金缴纳提醒、合同到期预警，租户可通过端口一键查看账单、提交缴费申请；针对特殊情况设置灵活的审批通道，如租金缓缴申请需经层级审核后同步至系统，自动更新租户信用档案，避免人工操作失误。

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

本报告期内，运营管理机构南京市建邺区高新科技投资集团有限公司信息披露事务负责人根据法律法规、业务规则等要求，严格履行信息披露配合义务，组织和协调信息披露各项事务，通过合理的组织形式、披露流程、保密措施等，确保披露信息的及时性、真实性、准确性和完整性。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构严格执行《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司关于公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露配合制度》相关规定，配合基金管理人规范日常信息披露落实工作，及时向基金管理人提供相关信息，对披露的信息进行严格的审核和把关，确保信息披露内容的真实性、准确性和完整性，并通过配合发布临时报告、季度报告等方式与投资者保持沟通。

8.2.4 配合信息披露情况

本报告期内，运营管理机构南京市建邺区高新科技投资集团有限公司按照法律法规、业务规则及信息披露配合制度所规定的流程规范与协作机制，配合基金管理人信息披露工作，及时向基金管理人提供相关信息，并重视信息质量。

§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

托管人声明：

招商银行（以下简称“本基金托管人”）具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规规定、基金合同和托管协议约定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

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，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

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，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对不动产基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为不动产项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现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，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、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

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

本报告期内，不动产资产支持专项计划作为资产项目公司股东，根据《中华人民共和国

公司法》及公司章程的相关规定，依法享有并行使相应的股东权利，未发现项目公司侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

本报告期内，不动产资产支持专项计划作为资产项目公司债权人，依法享有并行使债权人的各项权利。项目公司按约定足额按时还本付息，资产支持证券管理人通过监督项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护专项计划及投资人的合法权益。

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，不动产资产支持专项计划严格按照资产支持专项计划说明书及相关法律法规的规定，严格履行信息披露义务，资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

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，本基金资产支持证券管理人华泰证券（上海）资产管理有限公司在职期间，严格遵守《中华人民共和国证券法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等有关法律法规的要求，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用资产支持证券资产。本报告期内，资产支持证券运作整体合法合规，未发现损害资产支持证券份额持有人利益的行为。

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其同一控制下关联方未卖出战略配售份额。

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

报告期内原始权益人共持有 140,000,000 份不动产基金份额。

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

报告期内，原始权益人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。

9.3.5 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：华泰紫金南京建邺产业园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	34,885,418.89	49,066,010.07
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	28,161,653.00	7,033,336.19
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	6,461,546.35	6,181,901.49
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	981,325,509.31	992,930,877.59
固定资产	10.5.7.12	3,010.74	3,429.30
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	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	529,304.84	443,325.68
其他资产	10.5.7.20	55,660.38	55,660.38
资产总计		1,051,422,103.51	1,055,714,540.70
负债和所有者权益		**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	432,336.30	461,469.72
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		7,734,332.79	8,070,515.50
应付托管费		49,956.00	116,495.32
应付投资顾问费		-	-

应交税费	10.5.7.24	5,184,037.30	6,144,690.75
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	-	-
其他负债	10.5.7.30	34,282,768.22	33,530,312.46
负债合计		47,683,430.61	48,323,483.75
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,022,399,999.67	1,022,399,999.67
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	-18,661,326.77	-15,008,942.72
所有者权益合计		1,003,738,672.90	1,007,391,056.95
负债和所有者权益总计		1,051,422,103.51	1,055,714,540.70

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 2.5093 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园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	4,175,388.75	5,800,904.18
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	1,022,400,000.00	1,022,400,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,026,575,388.75	1,028,200,904.18
负债和所有者权益		**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		999,110.95	2,329,904.95
应付托管费		49,956.00	116,495.32
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		3,687,317.32	3,788,138.37
负债合计		4,736,384.27	6,234,538.64
所有者权益：			
实收基金		1,022,399,999.67	1,022,399,999.67
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-560,995.19	-433,634.13
所有者权益合计		1,021,839,004.48	1,021,966,365.54
负债和所有者权益总计		1,026,575,388.75	1,028,200,904.18

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		**30,253,758.36**	**37,277,702.97**
1.营业收入	10.5.7.36	30,039,564.92	37,088,903.00
2.利息收入		85,237.05	168,671.23
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	128,956.39	19,780.10

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	-	347.52
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	1.12
二、营业总成本		**21,894,344.64**	**23,073,082.58**
1.营业成本	10.5.7.36	11,605,368.28	11,585,601.60
2.利息支出	10.5.7.42	1,117,573.30	1,117,573.38
3.税金及附加	10.5.7.43	4,695,845.24	5,356,022.80
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	92,951.33	155,212.11
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	263.96	308.58
8.管理人报酬		3,888,322.27	4,628,031.90
9.托管费		49,956.00	50,703.53
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	343,916.62	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	100,147.64	179,628.68
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		8,359,413.72	14,204,620.39
加：营业外收入	10.5.7.50	542,222.68	544,242.48
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**8,901,636.40**	**14,748,862.87**
减：所得税费用	10.5.7.52	-85,979.15	-137,712.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**8,987,615.55**	**14,886,575.49**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,987,615.55	14,886,575.49

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		8,987,615.55	14,886,575.49

10.2.2 个别利润表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园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 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		**13,661,403.13**	**8,660,106.45**
1.利息收入		11,403.13	2,010.80
2.投资收益（损失以“-”号填列）		13,650,000.00	8,658,094.53
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		-	1.12
二、费用		**1,148,764.59**	**1,244,154.62**
1.管理人报酬		999,110.95	1,014,072.41
2.托管费		49,956.00	50,703.53
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		99,697.64	179,378.68

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**12,512,638.54**	**7,415,951.83**
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**12,512,638.54**	**7,415,951.83**
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		12,512,638.54	7,415,951.83

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园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 1 月 1 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		33,006,561.25	31,092,232.97
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		85,210.64	4,072.81
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	1,255,084.69	3,330,371.20
经营活动现金流入小计		34,346,856.58	34,426,676.98
8.购买商品、接受劳务支付的现金		2,184,602.46	163,116.07
9.取得证券投资支付		20,999,360.42	18,000,000.00

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		9,137,449.65	14,489,231.50
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	3,566,062.04	2,546,986.39
经营活动现金流出小计		35,887,474.57	35,199,333.96
经营活动产生的现金流量净额		-1,540,617.99	-772,656.98
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		-	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
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		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
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		12,639,999.60	8,240,000.64
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		12,639,999.60	8,240,000.64
筹资活动产生的现金流量净额		-12,639,999.60	-8,240,000.64
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		-14,180,617.59	-9,012,657.62
加：期初现金及现金等价物余额		49,065,630.58	53,525,502.39
六、期末现金及现金等价物余额		34,885,012.99	44,512,844.77

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园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 1 月 1 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		13,650,000.00	8,658,094.53
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		11,376.72	1,981.24
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		13,661,376.72	8,660,075.77
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		-	-
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		2,646,918.96	100,199.73
经营活动现金流出小计		2,646,918.96	100,199.73
经营活动产生的现金流量净额		11,014,457.76	8,559,876.04
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		12,639,999.60	8,240,000.64
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		12,639,999.60	8,240,000.64
筹资活动产生的现金流量净额		-12,639,999.60	-8,240,000.64
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		-1,625,541.84	319,875.40
加：期初现金及现金等价物余额		5,800,524.69	96,281.55
五、期末现金及现金等价物余额		4,174,982.85	416,156.95

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：华泰紫金南京建邺产业园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	1,022,399,999.67	-	-	-	-	-	-15,008,942.72	1,007,391,056.95
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	1,022,399,9	-	-	-	-	-	-15,008,942.72	1,007,391,056.95

	99.67							
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-3,652,384.05	-3,652,384.05
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	8,987,615.55	8,987,615.55
（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	-	-	-	-	-	-	-12,639,999.60	-12,639,999.60
（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	1,022,399,999.67	-	-	-	-	-	-18,661,326.77	1,003,738,672.90
项目	**上年度可比期间** **2025 年 1 月 1 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	1,022,399,999.67	-	-	-	-	-	4,000,461.27	1,026,400,460.94
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	1,022,399,999.67	-	-	-	-	-	4,000,461.27	1,026,400,460.94
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	6,646,574.85	6,646,574.85
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	14,886,575.49	14,886,575.49
（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	-	-	-	-	-	-	-8,240,000.64	-8,240,000.64
（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	1,022,399,999.67	-	-	-	-	-	10,647,036.12	1,033,047,035.79

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园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	1,022,399,999.67	-	-	-433,634.13	1,021,966,365.

					54
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,022,399,999.67	-	-	-433,634.13	1,021,966,365.54
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-127,361.06	-127,361.06
（一）综合收益总额	-	-	-	12,512,638.54	12,512,638.54
（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	-	-	-	-12,639,999.60	-12,639,999.60
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,022,399,999.67	-	-	-560,995.19	1,021,839,004.48
项目	**上年度可比期间** **2025 年 1 月 1 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	1,022,399,999.67	-	-	-222,908.47	1,022,177,091.20
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,022,399,999.67	-	-	-222,908.47	1,022,177,091.20
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-824,048.81	-824,048.81
（一）综合收益总额	-	-	-	7,415,951.83	7,415,951.83
（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	-	-	-	-8,240,000.64	-8,240,000.64
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,022,399,999.67	-	-	-1,046,957.28	1,021,353,042.39

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：

基金管理人负责人：朱前 主管会计工作负责人：朱前 会计机构负责人：白海燕

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

华泰紫金南京建邺产业园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”)《关于准予华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》(证监许可[2024]1001 号)批准，由华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则和《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》发售，基金合同于 2024 年 11 月 11 日生效。本基金为不动产投资信托基金，存续期限为自基金合同生效之日起 40 年，首次设立募集规模为 400,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华泰资管，托管人为招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)。

本基金通过华泰资管直销中心、华泰证券股份有限公司、招商银行等共同销售，募集期为 2024 年 11 月 4 日起至 2024 年 11 月 6 日。经向中国证监会备案，《华泰紫金南京建邺产业园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”)于 2024 年 11 月 11 日正式生效，基金合同生效日基金实收份额 400,000,000.00 份，发行价格为人民币 2.556 元。该资金已由毕马威华振会 计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具验资报告。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同和《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）》(以下简称“招募说明书”)的有关规定，本基金的投资范围主要为投资于产业园类不动产资产支持证券。本基金的其他基金资

产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据、地方政府债等）、AAA 级信用债（企业债、公司债、政府支持机构债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的有关规定）。本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内进行调整。

本基金持有华泰资管-南京建邺产业园 1 号资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的全部份额，并通过专项计划进而取得 1 处不动产资产所属的 1 家项目公司南京金鱼嘴项目管理有限公司（以下简称“项目公司”或“子公司”）的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

本基金、专项计划及子公司（以下合称“本集团”）通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。本基金财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”) 颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》（以下合称“企业会计准则”）的要求，同时亦按照中国证券投资基金业协会（以下简称“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<年度和中期报告（REITs 部分）>》、《证券投资基金会计核算业务指引》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及财务报表附注所列示的中国证监会、基金业协会发布的其他有关基金行业实务操作的规定编制财务报表。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本基金 2026 年 6 月 30 日的财务状况及 2026 年上半年的经营成果和净资产变动情况。

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相一致的说明

本基金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相一致。

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

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计差错更正。

10.5.6 税项

（1）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》(以下简称“财税 [2016] 36 号”) 、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》 (以下简称“财税 [2016] 140 号”) 、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》 (以下简称“财税 [2017] 2 号”) 、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》 (以下简称“财税 [2017] 56 号”) 、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》 (“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”) 、财税[2025] 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、《中华人民共和国增值税法实施条例》、财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》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：

(a) 本基金管理人运营本基金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。

本基金管理人运用基金买卖债券取得的收入，自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，免征增值税；对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。自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）

新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税，对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。本基金管理人运营本基金提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(b) 对本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。对投资者从本基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

(c) 对本基金取得的企业债券利息收入，应由发行债券的企业在向本基金支付利息时代扣代缴 20%的个人所得税。

(d) 对本基金运营过程中缴纳的增值税，分别按照本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。

(2) 专项计划适用税项

(a) 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，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 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，截至本报告期期末，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。

(c) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，分别按照资管产品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。

(d) 专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3) 项目公司主要税种及税率

(a) 增值税

按税法规定的物业服务适用增值税，税率为 6%，非居住房地产租赁，税率为 9%。

(b) 企业所得税

按应纳税所得额的 25%

(c) 城市维护建设税

按实际缴纳增值税的 7%

(d) 教育费附加

按实际缴纳增值税的 3%

(e) 地方教育费附加

按实际缴纳增值税的 2%

(f) 房产税

房屋租赁收入的 12%或房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%

(g) 城镇土地使用税

7 元/每平方米

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	34,885,418.89
其他货币资金	-
小计	34,885,418.89
减：减值准备	-
合计	34,885,418.89

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	34,885,012.99
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	405.90
小计	34,885,418.89

减：减值准备	-
合计	34,885,418.89

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

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币基金	28,161,653.00	28,161,653.00	-
其他	-	-	-
小计	28,161,653.00	28,161,653.00	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-

其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	28,161,653.00	28,161,653.00	-

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

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

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

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

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

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	7,853,438.82
1－2 年	725,326.88

小计	8,578,765.70
减：坏账准备	2,117,219.35
合计	6,461,546.35

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	4,198,487.52	48.94	2,117,219.35	50.43	2,081,268.17
按组合计提预期信用损失的应收账款	4,380,278.18	51.06	-	-	4,380,278.18
合计	8,578,765.70	100.00	2,117,219.35	24.68	6,461,546.35

10.5.7.7.3 单项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（%）	计提理由
南京万佳酒店管理有限公司	1,218,598.70	609,299.35	50.00	诉讼
南京掌缘信息科技有限公司	1,165,421.74	582,710.87	50.00	诉讼
南京伟世创能科技有限公司	1,090,682.66	545,341.33	50.00	诉讼
夏军	35,951.18	35,951.18	100.00	预计难以收回
拇指豆瓣（江苏）信息科技有限公司	365,636.77	182,818.39	50.00	诉讼
南京国润智生电能科技有限公司	322,196.47	161,098.23	50.00	诉讼
合计	4,198,487.52	2,117,219.35	50.43	—

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

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	本期变动金额	本期末

	末 2025 年 12 月 31 日	计提	转回或收回	核销	其他变动	2026 年 6 月 30 日
单项计提预期信用损失的应收账款	1,773,302.73	343,916.62	-	-	-	2,117,219.35
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	1,773,302.73	343,916.62	-	-	-	2,117,219.35

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

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
南京万佳酒店管理有限公司	1,218,598.70	14.21	609,299.35	609,299.35
南京掌缘信息科技有限公司	1,165,421.74	13.58	582,710.87	582,710.87
南京伟世创能科技有限公司	1,090,682.66	12.71	545,341.33	545,341.33
南京薏凡特体育发展有限公司	490,087.34	5.71	-	490,087.34
南京宇伦电子科技有限公司	457,883.30	5.34	-	457,883.30
合计	4,422,673.74	51.55	1,737,351.55	2,685,322.19

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

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

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

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.9.4 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

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	1,019,236,379.02	-	-	1,019,236,379.02
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	1,019,236,379.02	-	-	1,019,236,379.02

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
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	26,305,501.43	-	-	26,305,501.43
2.本期增加金额	11,605,368.28	-	-	11,605,368.28
本期计提	11,605,368.28	-	-	11,605,368.28
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	37,910,869.71	-	-	37,910,869.71
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	981,325,509.31	-	-	981,325,509.31
2.期初账面价值	992,930,877.59	-	-	992,930,877.59

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

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
国际研发总部园	江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号	119,207.60 ㎡	26,548,965.79	-	-	-	-
合计	—	119,207.60 ㎡	26,548,965.79	-	-	-	—

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	3,010.74
固定资产清理	-
合计	3,010.74

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	-	-	-	4,336.18	4,336.18
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	-	-	-	4,336.18	4,336.18
二、累计折旧					
1.期初余额	-	-	-	906.88	906.88
2.本期增加金额	-	-	-	418.56	418.56
本期计提	-	-	-	418.56	418.56
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	-	-	-	1,325.44	1,325.44
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	-	-	-	3,010.74	3,010.74
2.期初账面价值	-	-	-	3,429.30	3,429.30

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

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

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

无。

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,117,219.35	529,304.84
内部交易未实现利润	-	-
合计	2,117,219.35	529,304.84

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-	529,304.84	-	443,325.68
递延所得税负债	-	-	-	-

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

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

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

合计	55,660.38

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	55,660.38
1－2 年	-
合计	55,660.38

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
深圳市明源云科技有限公司	55,660.38	100.00	2025-11-25	合同履行未完成
合计	55,660.38	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

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。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

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

无。

10.5.7.21 短期借款

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
中介机构费用	180,245.28
维护费	178,500.00
维修工程款	73,591.02
合计	432,336.30

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

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	2,910,777.44
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	79,398.54
教育费附加	38,844.01
房产税	2,018,345.04
土地使用税	52,684.29
土地增值税	-
地方教育附加	25,896.01
印花税	58,091.97

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他	-
合计	5,184,037.30

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

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

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

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	24,452,058.55
预收款项	9,731,530.72
其他流动负债	99,178.95
合计	34,282,768.22

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
租金	8,790,379.67
物业费	941,151.05

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
合计	9,731,530.72

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

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
质保金	-
押金及保证金	10,588,736.64
关联方款项	13,760,452.06
其他	102,869.85
合计	24,452,058.55

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
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	5,942,509.23	交割往来款未结算
租户 1	590,288.40	保证金
租户 2	485,712.00	保证金
租户 3	444,697.66	保证金
租户 4	406,883.75	保证金
合计	7,870,091.04	—

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	1,022,399,999.67
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	1,022,399,999.67

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

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	-15,008,942.72	-	-15,008,942.72
本期利润	8,987,615.55	-	8,987,615.55
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	-12,639,999.60	-	-12,639,999.60
本期末	-18,661,326.77	-	-18,661,326.77

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	
	南京金鱼嘴项目管理有限公司	合计
营业收入	-	-
房屋租赁收入	26,548,965.79	26,548,965.79
物业管理费收入	3,490,599.13	3,490,599.13
合计	30,039,564.92	30,039,564.92
营业成本	-	-
投资性房地产折旧	11,605,368.28	11,605,368.28
合计	11,605,368.28	11,605,368.28

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

基金投资收益	128,956.39
合计	128,956.39

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

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	1,117,573.30
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	-
合计	1,117,573.30

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	233,134.68
教育费附加	109,494.06
房产税	4,104,982.85

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
土地使用税	105,368.58
土地增值税	-
地方教育附加	72,996.05
印花税	69,869.02
其他	-
合计	4,695,845.24

10.5.7.44 销售费用

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
中介机构费用	56,603.77
诉讼费	35,929.00
固定资产折旧费	418.56
合计	92,951.33

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	263.96
其他	-
合计	263.96

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	343,916.62

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	343,916.62

10.5.7.48 资产减值损失

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
审计费	39,671.58
信息披露费	59,507.37
银行手续费	968.69
物业评估费	-
合计	100,147.64

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	-
违约金收入	542,222.68
其他	-
合计	542,222.68

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

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	0.01
递延所得税费用	-85,979.16
合计	-85,979.15

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	8,901,636.40
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	-3,907,324.99
调整以前期间所得税的影响	0.01
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	3,821,345.83
合计	-85,979.15

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
租赁保证金	416,728.14
代收代付款	678,517.15
营业外收入、其他收益	159,839.40
合计	1,255,084.69

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
退保证金	789,000.12
费用类支出	2,777,061.92
合计	3,566,062.04

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

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	8,987,615.55
加：信用减值损失	343,916.62
资产减值损失	-
固定资产折旧	418.56
投资性房地产折旧	11,605,368.28
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
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）	1,117,573.30
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）	-85,979.16
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
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）	-22,869,478.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-640,053.14
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,540,617.99
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	34,885,012.99
减：现金的期初余额	49,065,630.58
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	-14,180,617.59

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

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

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	34,885,012.99
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	34,885,012.99
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	34,885,012.99
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

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

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

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

无。

10.5.8.2.2 合并成本

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

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	
华泰资管-南京建邺产业园 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
南京金鱼嘴项目管理有限公司	南京	南京	园区管理服务	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

本集团为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理人通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价，本集团报告期无单独管理的经营分部，因此本集团只有一个经营分部。

本集团取得的对外交易收入以及非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）都来自于国内。

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

无。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

本基金的基金管理人于 2026 年 8 月 20 日宣告实施 2026 年度第一次分红，以截止 2026 年 6 月 30 日的收益为基准，向截至 2026 年 8 月 24 日止登记在册的全体持有人，每 10 份基金份额派发红利人民币 0.560 元。

10.5.12 关联方关系

10.5.12.1 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华泰证券(上海)资产管理有限公司	基金管理人、资产支持证券管理人
招商银行股份有限公司	基金托管人
华泰证券股份有限公司	基金管理人控股股东、资产支持证券管理人控股股东
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	运管管理机构
南京建邺向未来托育有限公司	运营管理机构的子公司
南京兴邺资产管理有限公司	运营管理机构的子公司
南京河西中央商务区投资发展有限公司	运营管理机构的子公司
南京奥城资产投资管理有限公司	运营管理机构的子公司

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1月1日至2025年6月30日
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	运营管理服务	2,889,211.32	3,613,959.49
合计	—	2,889,211.32	3,613,959.49

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	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月

		年6月30日	30日
南京建邺向未来托育有限公司	物业管理服务	86,490.59	86,490.59
南京兴邺资产管理有限公司	物业管理服务	20,880.65	20,880.65
南京河西中央商务区投资发展有限公司	物业管理服务	27,503.47	-
合计	—	134,874.71	107,371.24

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
南京兴邺资产管理有限公司	房屋建筑物	138,345.44	127,800.81
南京建邺向未来托育有限公司	房屋建筑物	573,046.33	586,496.79
南京奥城资产投资管理有限公司	房屋建筑物	300,392.94	-
南京河西中央商务区投资发展有限公司	房屋建筑物	150,190.04	-
合计	—	1,161,974.75	714,297.60

10.5.13.2.2 作为承租方

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

本基金本报告期及上年度可比期间均未通过关联方交易单元进行债券交易。

10.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期及上年度可比期间均未通过关联方交易单元进行债券回购交易。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期及上年度可比期间均无应支付关联方的佣金。

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1月1日至2025年6月 30日
当期发生的基金应支付的管理费	3,888,322.27	4,628,031.90
其中：固定管理费	999,110.95	1,014,072.41
浮动管理费	2,889,211.32	3,613,959.49
支付销售机构的客户维护费	10,064.61	13,015.63

注：1.固定管理费以最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，计算方法如下： B=A×0.2%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费。

A 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。

2.基金的浮动管理费包括运管机构收取的基本服务费用和浮动服务费用。

1）基本服务费用 基本服务费用采取按当年各季度运营收入实现金额（即含税运营收入）计算并按季度 支付当年各季度基本服务费用的机制执行，在每年度结束后，基本服务费用应根据依据项 目公司该年度审计报告确定的实际运营收入而计算的基本服务费用金额进行多退少补。 基本服务费用=项目公司上一季度运营收入实现金额*X ÷上一季度实际自然天数×对 应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）。其中，X 以经基 金管理人批准的年度商业计划确定的数值为准，在各个运营收入回收期，X 不应超过 9.5%。

2）浮动服务费用 浮动服务费用=（不动产项目运营收入回收期内实际收到的净收入（“实际收到的净 收入”，实际收到的净收入需根据项目公司年度审计报告数据进行计算，为营业收入-营业 成本-税金及附加-销售费用-管理费用-外部借款（如有）+折旧及摊销（如有），若该公式因 项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由项目公司、外部管理机构、华泰资管书 面达成一致意见）-该不动产项目运营收入回收期对应的不动产项目净收入目标金额 （“净收入目标金额”）*15%）*考核系数。

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1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	49,956.00	50,703.53

注：本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01%年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为按日应计提的基金托管费。

L 为按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））。

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

本基金在本报告期内及上年度可比期间未与关联方进行银行间同业市场的债券(含回购)交易。

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

本基金本期及上年度可比期间管理人未使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	期初持有	期间申购/买	期间因拆分	减：期间赎回	期末持有

名称	份额	比例	入份额	变动份额	/卖出份额	份额	比例
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	140,000,000.00	35.00%	-	-	-	140,000,000.00	35.00%
华泰证券股份有限公司	191,761.00	0.05%	2,982,470.00	-	1,964,299.00	1,209,932.00	0.30%
合计	140,191,761.00	35.05%	2,982,470.00	-	1,964,299.00	141,209,932.00	35.30%

上年度可比期间 2025 年 1 月 1 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
南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	140,000,000.00	35.00%	-	-	-	140,000,000.00	35.00%
华泰证券股份有限公司	222,466.00	0.06%	12,811.00	-	-	235,277.00	0.06%
合计	140,222,466.00	35.06%	12,811.00	-	-	140,235,277.00	35.06%

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1月1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
招商银行股份有限公司	34,885,418.89	85,237.05	44,512,885.27	168,671.23

合计	34,885,418.89	85,237.05	44,512,885.27	168,671.23

注：本基金的上述银行存款由基金托管人招商银行股份有限公司保管，按银行同业利率或约定利率计息。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

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	
		账面余额	坏账准备
应收账款	南京建邺向未来托育有限公司	16,765.12	-
应收账款	南京河西中央商务区投资发展有限公司	192,860.82	-
合计	—	209,625.94	-

注：无。

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	华泰证券(上海)资产管理有限公司	999,110.95	2,329,904.95
应付管理人报酬	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	6,735,221.84	5,740,610.55
应付托管费	招商银行股份有限公司	49,956.00	116,495.32
其他负债	南京建邺向未来托育有限公司	732,455.33	802,193.83
其他负债	南京兴邺资产管理有限公司	754,419.96	706,115.78

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
其他负债	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	9,548,101.45	12,641,202.62
其他负债	南京奥城资产投资管理有限公司	668,499.45	-
合计	—	19,487,764.98	22,336,523.05

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

本基金本报告期末无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

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

截至本报告期末 2026 年 6 月 30 日止，本基金从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2026 年 6 月 30 日止，本基金从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

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	2026-04-23	2026-04-23	0.3160	12,639,999.60	99.88	场内份额的除息日为 2026 年 4 月 24 日，场外份额除息日为 2026 年 4 月 23 日。
合计				12,639,999.60	99.88	-

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

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基础设施基金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成基金资产损失和收益变化的风险。

本基金的基金管理人和资产支持证券管理人建立了信用风险管理流程，通过对资产支持证券信用风险的评估和监控来控制信用风险，在产品成立前和存续阶段持续评估信用风险及监控信用风险变化情况。

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。本不动产基金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于不动产项目。

本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控不动产项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保不动产项目和基金现金储备充裕。

10.5.17.3 市场风险

市场风险是指基金所持不动产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。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

于报告期末，本基金无有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

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	4,175,388.75
其他货币资金	-
小计	4,175,388.75
减：减值准备	-

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
合计	4,175,388.75

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	4,174,982.85
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	405.90
小计	4,175,388.75
减：减值准备	-
合计	4,175,388.75

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	1,022,400,000.00	-	1,022,400,000.00
合计	1,022,400,000.00	-	1,022,400,000.00

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
华泰资管-南京建邺产	1,022,400,000.00	-	-	1,022,400,000.00	-	-

业园 1 号资产支持专项计划						
合计	1,022,400,000.00	-	-	1,022,400,000.00	-	-

§11 基金份额持有人信息

11.1 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（%）
785	509,554.14	395,529,306.00	98.88	4,470,694.00	1.12
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（%）
923	433,369.45	397,145,981.00	99.29	2,854,019.00	0.71

11.2 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	紫金信托有限责任公司－紫金信托·瑞智 2 号集合资金信托计划	38,080,000.00	9.52
2	紫金财产保险股份有限公司	32,360,000.00	8.09
3	国泰海通证券股份有限公司	17,827,808.00	4.46

4	国信证券股份有限公司	15,006,557.00	3.75
5	利安人寿保险股份有限公司－利安利尊稳赢两全保险	13,992,252.00	3.50
6	西部证券股份有限公司	10,098,381.00	2.52
7	中国国际金融股份有限公司	8,058,550.00	2.01
8	中泰证券股份有限公司	4,674,982.00	1.17
9	利安人寿保险股份有限公司－至尊鑫享年金保险(分红型)	4,539,700.00	1.13
10	财通证券股份有限公司	3,924,630.00	0.98
合计		148,562,860.00	37.13
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	紫金信托有限责任公司－紫金信托·瑞智 2 号集合资金信托计划	38,080,000.00	9.52
2	紫金财产保险股份有限公司	32,360,000.00	8.09
3	国信证券股份有限公司	19,163,674.00	4.79
4	国泰海通证券股份有限公司	17,827,808.00	4.46
5	利安人寿保险股份有限公司－利安利尊稳赢两全保险	12,720,152.00	3.18
6	西部证券股份有限公司	10,098,381.00	2.52
7	中国国际金融股份有限公司	7,894,579.00	1.97
8	苏豪弘业期货股份有限公司	3,800,000.00	0.95
9	浙商证券股份有限公司	3,800,000.00	0.95
10	上海玖时私募基金管理有限公司－上	3,510,000.00	0.88

	海玖时 1 号私募证券投资基金		
合计		149,254,594.00	37.31

11.3 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	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	140,000,000.00	35.00
2	江苏新华日报基金管理有限公司－新华日报创鑫 1 号 FOF 私募证券投资基金	76,120,000.00	19.03
3	中国银河证券股份有限公司	7,524,000.00	1.88
合计		223,644,000.00	55.91
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	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司	140,000,000.00	35.00
2	江苏新华日报基金管理有限公司－新华日报创鑫 1 号 FOF 私募证券投资基金	76,120,000.00	19.03
3	中国银河证券股份有限公司	7,524,000.00	1.88
合计		223,644,000.00	55.91

11.4 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	2,425.00	0.00%

§12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日(2024年11月11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

§13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会，无基金份额持有人大会决议。

13.2 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，基金托管人无重大人事变动。

本报告期内，江晓阳先生担任本基金管理人董事长，不再担任本基金管理人总经理；朱前女士担任本基金管理人总经理，不再担任本基金管理人副总经理；刘博文先生担任本基金管理人首席风险官；覃洁女士不再担任本基金管理人首席风险官；司晓彬先生担任本基金管理人副总经理。

13.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期的投资策略无改变。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

基金管理人为本基金聘任的会计师事务所在本报告期未发生变更。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。本基金于 2026 年 7 月 18 日发布《关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金关于更换存续期评估机构的公告》，为维护基金份额持有人利益，保障基金平稳运作，本基金管理人对评估机构进行了严格选聘，并履行了适当的内部程序后，决定将本基金存续期评估机构更换为深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司（以下简称“瑞联资产”）。本基金管理人、不动产项目公司及瑞联资产已于 2026 年 7 月 16 日签署了《评估委托合同》，瑞联资产

自同日起被聘请为本基金存续期评估机构。

13.6 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、资产项目公司和专业机构等业务参与人无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。

13.7 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	华泰紫金南京建邺产业园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用途的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-01-09
2	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-01-22
3	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年第 4 季度报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-01-22
4	华泰证券（上海）资产管理有限公司高级管理人员变更公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-01-24
5	华泰证券（上海）资产管理有限公司高级管理人员变更公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-21
6	华泰证券（上海）资产管理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）	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-23
7	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年度报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-31
8	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年现金流情况的临时公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-31
9	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年评估报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-31
10	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年审计报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披	2026-03-31

		露网站、规定报刊等	
11	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-31
12	关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年业绩说明会的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-04-15
13	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-04-21
14	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2026 年第 1 季度报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-04-22
15	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-04-22
16	2025 年度华泰证券（上海）资产管理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	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-04-29
17	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-06-23

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无

§15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

1、中国证监会准予本基金募集注册的文件；

2、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

3、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

4、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照；

7、《关于申请募集注册华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金之法律意

见书》；

8、基金产品资料概要；

9、中国证监会规定的其他备查文件。

15.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

15.3 查阅方式

部分备查文件可通过本基金管理人公司网站查询，也可咨询本基金管理人。客服电话：4008895597；公司网址：https://www.htscamc.com。

华泰证券（上海）资产管理有限公司

二〇二六年八月三十一日