

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金
2025 年年度报告
2025 年 12 月 31 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：二〇二六年三月三十一日

§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。本年度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规定，于 2026 年 3 月 30 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。

运营管理机构已对年度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。

评估报告中的评估结果不构成对不动产项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的不动产项目未来现金流金额，也不构成对不动产项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 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	8
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	9
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	9
2.7 信息披露方式	9
§3 主要财务指标和不动产基金运作情况	10
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	11
3.3 不动产基金收益分配情况	11
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	13
3.5 报告期内资本性支出使用情况	16
3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	16
3.7 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	16
3.8 报告期内发生的关联交易	16
3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	16
3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	16
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	16
3.12 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	16
§4 不动产项目基本情况	17
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	17
4.2 不动产项目所属行业情况	21
4.3 不动产项目运营相关财务信息	28
4.4 项目公司经营现金流	34
4.5 项目公司对外借入款项情况	36
4.6 不动产项目投资情况	36
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况	36
4.8 不动产项目相关保险的情况	36
4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明	37
4.10 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	40
4.11 其他需要说明的情况	40
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	41
5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况	41
5.2 投资组合报告附注	41
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	41
§6 回收资金使用情况	42

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	42
§7 管理人报告	42
7.1 基金管理人及主要负责人员情况.....	42
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	47
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	49
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	51
§8 运营管理机构报告	52
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况.....	52
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	53
§9 其他业务参与者履职报告	54
9.1 托管人报告.....	54
9.2 资产支持证券管理人报告	55
9.3 其他专业机构报告	55
9.4 原始权益人报告	56
§10 审计报告	57
10.1 审计意见.....	57
10.2 形成审计意见的基础.....	57
10.3 其他信息.....	58
10.4 管理层和治理层对财务报表的责任	58
10.5 注册会计师对财务报表审计的责任	58
10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	60
§11 年度财务报告	60
11.1 资产负债表.....	60
11.2 利润表.....	64
11.3 现金流量表.....	67
11.4 所有者权益变动表.....	71
11.5 报表附注.....	75
§12 评估报告	138
12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	138
12.2 评估报告摘要.....	139
12.3 重要评估参数发生变化的情况说明	140
12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	140
12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因.....	140
12.6 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	141
12.7 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.....	141
12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明	141
§13 基金份额持有人信息	141
13.1 基金份额持有人户数及持有人结构	141
13.2 不动产基金前十名流通份额持有人	142
13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	144
13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	144
13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况.....	145

§14 不动产基金份额变动情况.....	145
§15 重大事件揭示.....	145
15.1 基金份额持有人大会决议.....	145
15.2 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	145
15.3 不动产基金投资策略的改变.....	145
15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	145
15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	146
15.6 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者涉及对不动 产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	146
15.7 其他重大事件.....	146
§16 影响投资者决策的其他重要信息.....	148
§17 备查文件目录.....	149
17.1 备查文件目录.....	149
17.2 存放地点.....	149
17.3 查阅方式.....	149

§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	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	
基金简称	华泰宝湾物流 REIT	
场内简称	华泰宝湾物流 REIT	
基金代码	180303	
交易代码	180303（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 9 月 13 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	300,000,000.00 份	
基金合同存续期	基金合同生效起 44 年	
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所	
上市日期	2024-10-29	
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，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发展的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。	
投资策略	1、初始基金资产投资策略 2、运营管理策略 3、资产收购策略 4、更新改造策略 5、出售及处置策略 6、借款策略	

	7、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，在基金合同存续期内通过资产支持证券、SPV 和项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）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 6 个月可不进行收益分配； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。
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	宝湾物流控股有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：天津宝湾物流园

项目公司名称	天津市宝津国际物流有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	天津市滨海新区塘沽聚源路 288 号

不动产项目名称：南京宝湾物流园

项目公司名称	南京宝昆国际物流有限公司
--------	--------------

不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号

不动产项目名称：嘉兴宝湾物流园

项目公司名称	宝禾物流（嘉兴）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	为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号

2.3 不动产基金扩募情况

经本基金管理人内部决策，本基金拟申请扩募并新购入项目，并于 2025 年 12 月 16 日披露《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》和《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金扩募方案》。本次扩募及新购入项目尚需国家发改委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

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	宝湾物流控股有限公司
信息披露事务负责人	姓名	刘博文	段斐钦
	职务	合规总监、督察长、董事会秘书、首席风险官	宝湾物流副总经理
	联系方式	4008895597	0755-26689530
注册地址		中国(上海)自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2301
办公地址		上海市浦东新区东方路 18 号 E 座 21 楼	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2301
邮政编码		200120	518000
法定代表人		江晓阳	吕峰

注：2026 年 1 月，信息披露事务负责人由励嘉女士变更为段斐钦先生。

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	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深圳分行
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	深圳市福田区莲花街道深南大道2016号招商银行深圳分行大厦
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	深圳市福田区莲花街道深南大道2016号招商银行深圳分行大厦
邮政编码	518040	200120	518000
法定代表人	缪建民	江晓阳	王兴海（负责人）

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
财务顾问	华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 B 座 7 层
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一号东方广场 C1 座 10 层

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	上海证券报
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	https://www.htscamc.com

不动产基金年度报告备置地点	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	2025 年	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	92,483,304.48	31,514,517.58
本期净利润	-17,432,196.23	3,493,438.76
本期经营活动产生的现金流量净额	56,672,066.25	23,717,022.74
本期现金流分派率	4.59%	1.44%
年化现金流分派率	4.59%	4.79%
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,165,573,626.20	1,244,450,206.40
期末不动产基金净资产	1,148,813,258.09	1,222,093,438.31
期末不动产基金总资产与净资产的比例	101.46%	101.83%
内部收益率	-	-

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 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。

4、年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。
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。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 9 月 13 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	3.8294	4.0736
期末不动产基金份额公允价值参考净值	3.8820	4.0901

注：特别提示：期末基金份额公允价值参考净值测算基于期末资产项目相关资产的评估价值等数据。评估价值不代表资产项目的真实市场价值，也不代表资产项目相关资产能够按照评估价值进行转让。投资者通过二级市场买卖基金份额，其交易价格与实际价值可能存在偏离，亦可能导致投资者获取的内部收益率发生波动。因此，参与本基金二级市场交易的投资者应谨慎定价，理性投资。

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	54,995,965.67	0.1833	-
2024 年	16,844,209.11	0.0561	为 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

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	55,847,983.99	0.1862	-
2024 年	-	-	本基金于 2024 年 9 月 13 日成立生效，2024 年度未进行收益分配。

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	-17,432,196.23	-
本期折旧和摊销	46,647,792.59	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	194,291.42	-
本期息税折旧及摊销前利润	29,409,887.78	-
调增项		
1.期初现金余额	35,998,653.43	-
2.基础设施项目资产减值准备的变动	31,976,892.34	-
调减项		
1.宣告的归属于 2024 年的应分配金额	-16,842,000.00	-
2.应收和应付项目的变动（包括其他应收应付预收预付应交税费等）	-7,169,715.12	-
3.未来合理的相关支出预留	-16,390,039.55	-
4.其他资本性支出	-1,987,713.21	-
本期可供分配金额	54,995,965.67	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用、本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金等。

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

由于本年租赁市场波动，导致租金价格有所下滑。为了维护投资人权益，缓释区域市场波动给基金分派率带来的影响，宝湾物流作为本基金的运营管理机构决定对 2025 年度的部分运营管理费用予以减免，以提升本基金的经营活力和市场竞争力，减免的含税金额为 3,599,999.99 元。本期可供分配金额为 54,995,965.67 元。本基金于 2024 年 9 月 13 日成立，2024 年可供分配金额为 16,844,209.11 元，与较上年可供分配金额的年化值变化未超过 10%。

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

“未来合理的相关支出预留”主要包括本基金预留的应付管理人报酬、应付托管费、应交税费及未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等其他负债，以及本期为未来支出

合理预留的重大资本性支出。

截止本报告期末，上年同期“未来合理支出相关预留”调整项中预留的各项费用与实际使用金额差额超过 10%。主要是由于应付账款中包含工程质保金，根据合同约定尚未达到退还条件；其他负债主要为租户押金，租户续租后押金滚动延续，未实际发生退还。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测数 (万元)	完成度 (%)	差异原因
可供分配金额	5,499.596567	5,499.070968	100.00	无

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

(一) 费用收取情况

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内计提的固定管理费金额 2,444,186.00 元，其中基金管理人的管理费金额为 1,588,720.90 元，资产支持证券管理人的管理费金额为 855,465.10 元，基金托管人的托管费计提金额 122,209.30 元，资产支持证券托管人不收取托管费。本报告期内支付 2024 年度计提固定管理费合计 732,523.00 元，托管费 36,625.60 元。

运营管理机构根据《基础设施项目运营管理服务协议》，按照资产项目经审计的营业收入之和的 13%向资产项目收取基础管理费，含税金额为 11,557,889.32 元，其中嘉兴项目 2,558,247.92 元，南京项目 4,452,080.24 元，天津项目 4,547,561.17 元；根据《运营管理服务协议》激励管理费的含税金额为-598,930.83 元，其中嘉兴项目-245,707.57 元，南京项目 150,779.37 元，天津项目-504,002.63 元。因此，运营管理机构在报告期内在运营管理费减免前共应收取资产项目运营管理费含税金额 10,958,958.49 元，不含税金额为 10,338,640.09 元。根据宝湾物流作为华泰宝湾物流 REIT 的原始权益人及外部运营管理机构出具的承诺，运营管理机构对基础管理费进行豁免，豁免的含税金额为 3,599,999.99 元，不含税金额为 3,396,226.41 元，其中嘉兴项目 984,905.66 元，天津项目为 2,411,320.75 元。减免后，运营管理费为不含税 6,942,413.67 元。

(二) 费用收取依据

本基金的管理费用包括固定管理费用及浮动管理费用。

1、固定管理费用

固定管理费按照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未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，其中 65%由基金管理人收取，35%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下：

$$H=E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

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未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）]。

固定管理费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、浮动管理费用

本基金的浮动管理费用由外部管理机构收取，具体包括基础管理费和激励管理费，为每一项目公司应付浮动管理费用之和。浮动管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

（1）基础管理费

项目公司向外部管理机构支付基础管理费，基础管理费为外部管理机构提供运营管理服务所承担人员成本、行政管理费用、办公能源费、招商租赁费用等以及合理的利润回报。

$$\text{年度基础管理费（含税金额，下同）} = \text{各项目公司当年经审计的营业收入之和} \times 13\%$$

（2）激励管理费

年度激励管理费（含税金额，下同）=所有项目公司合并（实际运营净收益-目标运营净收益） $\times$ N%。实际运营净收益高于目标净收益时，激励管理费为正，即外部管理机构有权收取激励管理费；实际运营净收益低于目标净收益时，激励管理费为负，应扣罚对应金额的基础管理费。为了确保基础设施项目长期可持续运营，激励管理费的奖励和扣罚金额最终均不应超过当年运营管理机构应收取基础管理费的 30%。

激励管理费率 N%按如下方式确定，其中，A 为基础设施项目实际运营净收益，T 为目标运营净收益：

运营净收益达成情况	N (%)
$A < (T \times 90\%)$	20
$(T \times 90\%) \leq A < T$	10
$A = T$	0
$T < A \leq (T \times 110\%)$	10
$A > (T \times 110\%)$	20

为避免歧义，运营净收益=营业收入-营业成本-主营业务税金及附加-管理费用-销售费用；计算运营净收益时不计外部管理机构的运营管理费用及折旧摊销。

2024 年和 2025 年目标运营净收益按《可供分配金额测算报告》记载的数据为准，后续年份以基金管理人按预算编制流程批准的项目公司预算数据为准。若某一年度基金管理人实际管理天数不满一年的，以实际管理天数折算对应年度运营净收益目标值。

每一项目公司每月度按当月度经基金管理人确认的该项目公司营业收入的 12%预提基础管理费用，并于该季度结束后 15 个工作日内支付该季度的基础管理费。项目公司每年度审计报告出具之后，由基金管理人根据约定费率确定当年度应付的基础管理费用和激励管理费用，并与已支付的运营管理费进行比对及核算后，由项目公司按照多退少补的原则进行结算。

3、基金托管费

基金托管费包含需支付给基金托管人的托管费。基金托管费按照《基金合同》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）]，依据相应费率按日计提。计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的托管费；

E 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）]。

托管费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。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华泰宝湾物流 REIT”或“基金”）2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间，目标运营净收益为 75,873,527.78 元，其中嘉兴项目 17,512,888.30 元，南京项目 26,208,323.42 元，天津项目 32,152,316.06 元；

实际运营净收益为 69,884,219.43 元,其中嘉兴项目 15,055,812.58 元,南京项目 27,716,117.10 元,天津项目 27,112,289.75 元。根据《运营管理服务协议》,实际运营净收益与目标运营净收益差额在 10%以内,对应激励管理费调整为-598,930.83 元(含税),其中嘉兴项目 -245,707.57 元,南京项目 150,779.37 元,天津项目-504,002.63 元。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内,资产项目未发生金额占收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 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。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

具体详见“关联方”章节。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

本报告期内宝禾物流(嘉兴)有限公司(嘉兴项目)受市场环境影响,租金及增长率有所下降,因此根据戴德梁行 2025 年评估报告出具的评估值为 25,500 万元,本期投资性房地产、无形资产、固定资产账面合计为 28,697.69 万元,因此需计提资产减值损失 3197.69 万元。南京项目及天津项目本期未计提减值准备。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

除坏账准备外,无其他减值计提。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

华泰宝湾物流 REIT 已于 2025 年 12 月 16 日发布《拟扩募并新购入基础设施项目的公

告》，拟新购入宁波空港宝湾物流园、成都龙泉宝湾物流园、西安临潼宝湾物流园、青岛胶州宝湾物流园共 4 个优质物流不动产项目。此次扩募对基金发展具有至关重要的战略意义，既是响应国家基础设施 REITs“首发+扩募”双轮驱动的发展导向，也是基金实现规模扩容、资产优化、风险分散的关键举措——通过注入优质高标仓资产，进一步完善基金在全国核心经济带的布局，填补中西部及华东部分区域的布局空白，形成“点-线-面”联动的物流网络，有效分散单一区域资产风险，增强基金供应链稳定性与辐射能力；同时，新增优质资产具备稳定的运营基础和现金流支撑，能够丰富基金资产组合，提升基金长期收益水平与抗周期能力，助力基金打造可持续的资本运作平台，进一步吸引保险资金、社保基金等长期资金布局，提升基金二级市场流动性与市场认可度，争取为投资者持续创造稳定回报，推动基金实现“资产扩容-流动性提升-资金集聚”的正向循环，是基金从单一资产持有向平台化发展转型的重要一步。

宝湾物流作为华泰宝湾物流 REIT 的原始权益人及外部运营管理机构，高度重视基金业绩兑现与投资者利益保护。2025 年度基金可供分配金额能否达到《招募说明书》预测水平，将直接影响华泰宝湾物流 REIT 的二级市场表现及广大投资者信心。经与基金管理人充分沟通协商，为进一步增强华泰宝湾物流 REIT 的经营活力和市场竞争能力，宝湾物流决定通过减收运营管理费的方式支持基金平稳发展。2025 年全年宝湾物流合计豁免运营管理费含税金额 3,599,999.99 元，不含税金额 3,396,226.41 元，其中嘉兴项目 984,905.66 元，天津项目 2,411,320.75 元。上述运营管理费减免事宜已于 2026 年 1 月 22 日完成基金公告，宝湾物流已履行完毕运营管理费减免相关措施。

§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

华泰宝湾物流 REIT 持有 3 个仓储物流资产，分别位于天津滨海新区、南京市江宁区和嘉兴市秀洲区，其中天津项目已运营年限 16 年；南京项目已运营年限 11 年；嘉兴项目一期已运营年限 8 年，嘉兴项目二期已运营年限 7 年。

截至 2025 年 12 月 31 日，3 个资产可租赁面积合计 317,006.78 平方米，实际出租面积合计 309,533.65 平方米，出租率 97.64%，平均月末有效租金单价为 28.46 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 27.54 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 567.81 天，

全年租金收缴率为 99.28%。报告期内，基础设施项目公司各项工作运行平稳，未发生安全生产事故，园区所在地主管部门评价及园区客户满意度均处于较高水平。

截至 2025 年 12 月 31 日，天津项目出租率为 98.51%，平均月末有效租金单价为 22.93 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 21.56 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 393.01 天，全年租金收缴率为 98.48%；南京项目出租率为 99.05%，平均月末有效租金单价为 31.55 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 31.26 元/平方米/月（含税）；加权平均剩余租期为 693.80 天，全年租金收缴率为 99.66%；嘉兴项目出租率为 92.67%，平均月末有效租金单价为 32.09 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 30.17 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 809.49 天，全年租金收缴率为 100.00%。

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（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末 （2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 9 月 13 日（基 金合同生效 日）-2024 年 12 月 31 日）/上年同 期末（2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	317,006.78	317,006.78	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	309,533.65	308,911.53	0.20
3	出租率	报告期末时点出租率	%	97.64	97.45	0.19
4	平均月末有效租金单价（含税）	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/平方米/月	28.46	29.85	-4.66
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	99.28	98.03	1.25
6	加权平均合同剩余租期	Σ各租约的剩余租期* 各租约的租约面积/租约总面积	天	567.81	517.04	9.82

注：1.月末有效租金单价=租约内租金总额（元）/实际出租面积（平米）/加权平均总租

期（天），含增值税；

2.同比数据中百分数的变动采用百分点增减列示，下同。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：1 天津宝湾物流园

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末 （2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 9 月 13 日（基 金合同生 效日）-2024 年 12 月 31 日）/上年同 期末（2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	152,235.00	152,235.00	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	149,969.92	149,934.84	0.02
3	出租率	报告期末时点出租率	%	98.51	98.49	0.02
4	平均月末有效租金单价（含税）	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/平方米/月	22.93	23.66	-3.09
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	98.48	96.08	2.40
6	加权平均合同剩余租期	$\sum$ 各租约的剩余租期* 各租约的租约面积/租约总面积	天	393.01	361.70	8.66

不动产项目名称：2 南京宝湾物流园

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末 （2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 9 月 13 日（基 金合同生 效日）-2024 年 12 月 31 日）/上年同 期末（2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	107,773.33	107,773.33	-

2	实际出租面积	报告期末时点 实际出租面积	平方米	106,745.01	101,886.63	4.77
3	出租率	报告期末时点 出租率	%	99.05	94.54	4.51
4	平均月末有效租金单价 (含税)	报告期内月末 有效租金单价 的算术平均值	元/平方米/ 月	31.55	32.84	-3.93
5	租金收缴率	截至报告期末 当年的累计实 收租金/截至报 告期末当年的 应收租金	%	99.66	99.02	0.64
6	加权平均合同剩余租期	Σ 各租约的剩 余租期* 各租 约的租约面积/ 租约总面积	天	693.80	781.75	-11.25

不动产项目名称：3 嘉兴宝湾物流园

序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末 （2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 9 月 13 日（基 金合同生效 日）-2024 年 12 月 31 日）/上年同 期末（2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	可供出租面积	报告期末可供 出租面积	平方米	56,998.45	56,998.45	-
2	实际出租面积	报告期末时点 实际出租面积	平方米	52,818.72	56,998.45	-7.33
3	出租率	报告期末时点 出租率	%	92.67	100.00	-7.33
4	平均月末有效租金单价 (含税)	报告期内月末 有效租金单价 的算术平均值	元/平方米/ 月	32.09	36.17	-11.28
5	租金收缴率	截至报告期末 当年的累计实 收租金/截至报 告期末当年的 应收租金	%	100.00	99.73	0.27
6	加权平均合同剩余租期	Σ 各租约的剩 余租期* 各租 约的租约面积/ 租约总面积	天	809.49	452.59	78.86

1.月末有效租金单价=租约内租金总额(元)/实际出租面积(平米)/加权平均总租期(天),含增值税; 2.对实际出租面积进行尾差调整; 3.同比数据中百分数的变动采用百分点增减列示; 4.加权平均合同剩余租期同比变化较大,主要由项目重要租户完成续约所致,该安排有助于项目运营的长期稳定。

4.1.4 其他运营情况说明

华泰宝湾物流 REIT 底层资产整体运营良好,截至报告期末,3 个园区租户共计 35 个,租户结构主要以第三方物流、电子商务、生产制造、快递快运为主。

报告期内,前五名租户租金及租金占比情况如下:租户 1,报告期内租金收入金额 1,661.36 万元,占全部租金收入的 18.61%;租户 2,报告期内租金收入金额 1,503.44 万元,占全部租金收入的 16.84%;租户 3,报告期内租金收入金额 1,159.20 万元,占全部租金收入的 12.98%;租户 4,报告期内租金收入金额 793.53 万元,占全部租金收入的 8.89%;租户 5,报告期内租金收入金额 442.27 万元,占全部租金收入的 4.95%。本段提及的“租金收入”是指项目公司提供仓储及相关物业租赁服务而获取的租金及物业管理费等收入。

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

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

(1) 仓储物流行业发展

2025 年 12 月份中国物流业景气指数为 52.4%,环比上升 1.5 个百分点,处于 2025 年的新高,物流活跃度持续增强。2025 年中国仓储指数整体运行平稳,呈现“两头高、中间低”的走势,全年均值为 50.7%,较 2024 年有所上升,分季度均值分别为 51.2%、50.7%、49.7%和 51.1%,四季度行业运行呈现企稳反弹、向好收官的走势,行业发展韧性显著增强、内生稳定性持续提升。

供给方面,根据物联云仓数据统计,结合行业整体运行情况,2025 年全国重点城市全年新增通用仓库供应保持合理规模,其中 12 月供应占比依旧突出,延续了年末供应集中的特点;全年仓储用地成交保持稳定,12 月成交占比显著提升,体现出市场对仓储物流领域的持续布局信心。截至 2025 年 12 月末,全国 41 个重点城市仓储空置率为 15.64%,平均租

金为 23.36 元/m²/月，受全年新增供应影响较年初有所波动，整体处于合理区间，全年来看租金价格虽有小幅下行，但核心区域优质仓储资产租金保持稳定，整体来看仓储物流市场供需格局趋于优化，空置率逐渐下降，整体保持稳健运行态势。

需求方面，跨境电商以及传统电商仍保持活跃需求，制造业服务商以及家电零售服务商等三方物流租户成交案例攀升。虽然短期国内外经济增长动能仍面临一定挑战，但长期来看，随着全球经济的持续复苏与全球供应链的不断优化，物流仓储的地位与作用愈发显著。同时随着数智化、绿色化转型推进，以及相关产业扶持政策的持续发力，仓储新需求将进一步释放，叠加新能源、跨境电商等新兴产业带动，持续推动仓储行业高质量复苏及向上发展，高标仓等优质资产需求表现尤为突出。

华泰宝湾物流 REIT 底层资产分别位于长三角及京津冀协同发展区域，尽管 2025 年长三角、京津冀区域仓储市场呈现一定分化态势，部分区域面临供需错配压力，但两大核心区域作为我国物流枢纽核心承载区，区域仓储物流子市场整体仍保持稳健，优质高标仓资产具备较强的抗风险能力与需求支撑力。同时也能看到，细分市场需求行业也存在一定的轮动、调整。运营管理机构将根据区域市场变化提前布局，精准谋划经营策略，在细分市场竞争中维持领先地位，充分把握行业发展机遇，保障基金资产稳健运营。

（2）天津市经济运行平稳向好，港口工业发展保持活跃

2025 年全年，天津市规模以上工业增加值同比增长 4.2%，工业生产保持平稳运行态势，重点行业支撑有力、现代工业产业体系发展向好。2025 年天津市居民消费价格指数（CPI）累计增长 0.1%，物价运行整体平稳，呈现温和波动态势。天津市作为京津冀“海上门户”及“一带一路”海陆交汇点，2025 年，跨境人民币收付总量破 6300 亿元，创历史新高，同比增长 17%，连续 6 年保持增长态势，有力支撑区域高质量发展。

天津市作为全球航运中心城市，下辖天津港拥有 148 条集装箱航线、40 余条海铁联运通道，2025 年，天津港完成海铁联运量 151.5 万标准箱，集装箱吞吐量 2403.29 万标准箱，同比增长 3.2%，持续以世界一流的枢纽港口推进“港产城”融合发展，巩固提升区域物流枢纽核心地位。

（3）南京市工业生产稳健提质，新兴动能加速集聚 2025 年全年，南京市规模以上工业增加值同比增长 5.8%，工业生产总体平稳、发展质效持续向好，规模以上工业 37 个行业大类中有 28 个行业增加值同比增长。社会消费品零售总额 8135.85 亿元，同比增长 3.5%，促消费政策带动效应明显，消费市场活力持续释放，物价运行整体平稳，呈现温和上涨态势。重点行业中，通用设备制造业、医药制造业、仪器仪表制造业增加值分别增长 8.9%、10.8%、

12.1%，支撑作用凸显；高技术制造业表现亮眼，高新技术产业产值突破 9 千亿元，占规模以上工业总产值比重达 55.2%，其中航空航天制造业、仪器仪表制造业产值分别增长 17.7% 和 12.0%；绿色、智能产品产量增势迅猛，新能源汽车、集成电路、工业机器人产量分别增长 99.0%、28.2%、35.4%，新质生产力加速集聚，为区域工业高质量发展注入强劲动力。

（4）嘉兴市智造赋能提质，从“制造大市”向“智造强市”加速迈进

2025 年全年，嘉兴市规模以上工业增加值稳步攀升，同比增长 5.4%，工业生产运行平稳、韧性凸显，34 个行业大类中超过六成实现正增长，实体经济发展根基持续夯实。社会消费品零售总额增速位居全省第一，消费市场活力持续释放，智能化、绿色化、品质化消费成为主流，其中限额以上单位通过公共网络实现的零售额大幅增长 55.8%。居民消费价格指数（CPI）微涨 0.1%，物价水平总体稳定，为产业发展与民生保障营造良好环境。嘉兴市产业发展成效显著，2025 年全市十七大传统制造业实现增加值 1819.4 亿元，同比增长 13.3%，增速继续位居浙江省第一，传统产业转型升级步伐加快；2025 年嘉兴市持续培育壮大新兴产业，做强光伏新能源、智能物联网和新能源汽车产业，做特集成电路、高档数控机床等特色产业，战略性新兴产业增加值同比增长 12.6%，全年战略性新兴产业增加值占规上工业增加值的比重达 43.4%，位列浙江省第三，其中新材料、新能源产业规上工业增加值均列全省第一。交通枢纽建设方面，嘉兴南湖机场于 2025 年 12 月 26 日正式投运，定位为“客货并举、以货为主”的长三角首个专业性航空货运枢纽，设置 33 个专用货机位，计划陆续开通 28 条国际货运航线，形成辐射亚洲、畅达欧美的国际货运航线网络，为嘉兴现代物流业、跨境电商、临空制造业发展奠定坚实基础，进一步完善区域物流枢纽布局，助力产业高质量发展。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

华泰宝湾物流 REIT3 个仓储物流资产分别位于天津滨海新区、南京市江宁区和嘉兴市秀洲区,根据租赁市场公开数据查询及第三方市场调研、运管机构市场调查了解，2025 年项目所在地部分竞品园区租赁情况如下：

（1）天津项目周边竞争园区情况

竞品案例一

位置：天津市滨海新区珠江道

建筑信息：单层库，建筑面积约 53,700 平方米，净高 9-10 米，承重 3 吨/平方米，2013 年建成。

租金与出租率：月租金约 15-18 元/平方米，出租率 90-95%，租户以第三方物流为主。

竞品案例二

位置：天津开发区西区新环东路

建筑信息：单层库，建筑面积约 32,000 平方米，净高 9-10 米，承重 3 吨/平方米，2013 年建成。

租金与出租率：月租金约 16-18 元/平方米，出租率 90-95%，租户以第三方物流为主。

竞品案例三

位置：天津市滨海新区新环北街

建筑信息：单层库，建筑面积约 31,684 平方米，净高 9-11 米，承重 3 吨/平方米，2020 年建成。

租金与出租率：月租金 17-19 元/平方米，出租率 95-100%，租户以第三方物流为主。

（2）南京项目周边竞争园区情况

竞品案例一

位置：南京市江宁区空港枢纽经济区苍穹路

建筑信息：单层库，建筑面积约 83,000 平方米，净高 9-11 米，承重 3 吨/平方米，2016 年建成。

租金与出租率：月租金约 21-23 元/平方米，出租率约 95-100%，主要租户包括电商、第三方物流等。

竞品案例二

位置：南京市江宁区空港枢纽经济区华商路

建筑信息：单层库，建筑面积约 97,588 平方米，净高 10.5 米，承重 3 吨/平方米，2016 年建成。

租金与出租率：月租金 21-23 元/平方米，出租率 85-95%，租户以第三方物流为主。

竞品案例三

位置：S55 宁宣高速与 S88 南京机场高速交叉口

建筑信息：单层库，建筑面积约 200,000 平方米，净高 9 米，承重 3 吨/平方米，2018 年建成。

租金与出租率：月租金 20-23 元/平方米，出租率 85-95%，租户以第三方物流为主。

（3）嘉兴项目周边竞争园区情况

竞品案例一

位置：嘉兴市秀洲区盛安路

建筑信息：双层坡道库，建筑面积约 100,000 平方米，净高 9-11 米，首层承重 3 吨/平

方米，2019 年建成。

租金与出租率：月租金 20-22 元/平方米，出租率约 95-100%，租户以第三方物流为主。

竞品案例二

位置：嘉兴市秀洲区沿塘路

建筑信息：单层库，建筑面积约 48,929 平方米，净高 9 米，承重 3 吨/平方米，2016 年建成。

租金与出租率：月租金 21-23 元/平方米，出租率约 95%，租户以第三方物流为主。

竞品案例三

位置：嘉兴市秀洲区希望路

建筑信息：单层库，建筑面积约 81,600 平方米，净高 10 米，承重 3 吨/平方米，2010 年建成。

租金与出租率：月租金 21-22 元/平方米，出租率 80-85%，租户以第三方物流为主。

注：1.上述案例信息为截至 2025 年 4 季度调研数据；2.上述租金单价均为含增值税含管理费口径。

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

（1）国家层面

2025 年 5 月，商务部、国家发展改革委等 8 部门联合印发《加快数智供应链发展专项行动计划》，部署推动物流与产业深度融合，推广智能立体仓库、自动导引车等智能装备，支持贸港航一体化发展，推动供应链数字化转型，这将从国家层面推动仓储物流智能化、数字化升级，为华泰宝湾物流 REIT 资产提质增效、拓展服务场景提供政策机遇。

2025 年 7 月，国家邮政局、国家发展改革委联合印发《关于加快推进现代邮政物流体系建设的意见》，明确支持智能仓储、自动化分拣等设施建设，推动邮政物流与仓储、电商深度融合，完善区域物流枢纽节点布局，这将助力华泰宝湾物流 REIT 提升仓储运营智能化水平，拓展电商仓储、邮政物流配套服务场景。

2025 年 10 月，财政部、税务总局印发《关于物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策公告》，明确对物流企业自有或承租的大宗商品仓储设施用地，按规定减免城镇土地使用税，降低物流仓储企业用地成本，直接利好华泰宝湾物流 REIT 旗下优质仓储资产，提升资产盈利水平。

2025 年 12 月，市场监管总局、国家发展改革委等六部门联合印发《现代物流标准化重

点工作计划（2025—2027 年）》，部署物流基础设施功能提升、装备器具创新、数据开放互联等重点任务，加快研制仓储配送中心功能设计、数字化评价等标准，健全“通道+枢纽+网络”现代物流运行体系，这将从国家层面规范仓储物流行业发展，推动行业数字化、标准化转型，为华泰宝湾物流 REIT 全国范围内的资产运营提供统一政策指引和发展机遇。

（2）天津市层面

2025 年 3 月，天津市交通运输委员会印发《2025 年天津市多式联运发展工作方案》，聚焦天津港枢纽优势，推进海铁联运、公铁联运提质增效，优化仓储配送衔接流程，支持物流企业升级智能仓储设施，这将进一步提升天津区域物流枢纽效能，为华泰宝湾物流 REIT 天津资产提升运营效率提供政策支撑。

2025 年 9 月，天津市十八届人大常委会第二十一次会议审议通过新修订的《天津港口条例》，明确推进港产城深度融合发展，大力发展集装箱运输，优化各类货类物流服务，延伸仓储、分装、加工等服务链条，推动跨境电商、冷链等产业发展，这将进一步巩固天津区域物流枢纽地位，为华泰宝湾物流 REIT 天津资产拓展服务场景、提升收益水平提供政策支撑。

（3）南京市层面

2025 年 3 月，南京市交通运输局发布交通运输领域优化营商环境 30 项服务包，推进大宗货物运输“公转水”“公转铁”“公铁水联运”，支持企业扩大港口集装箱重箱发送量，落实车辆、船舶通行费优惠减免政策，降低物流仓储成本，这将助力南京区域物流枢纽建设。

2025 年 8 月，南京市人民政府办公厅印发《南京市生产性服务业高质量发展行动方案（2025—2027 年）》，明确深入推进物流降本增效，大力发展多式联运，加快建设空港型国家物流枢纽，建设智慧仓储、智慧分拨中心，推动物流机器人、自动分拣设备研发应用，这将推动南京区域仓储物流智能化升级，为华泰宝湾物流 REIT 南京资产赋能。

（4）嘉兴市层面

2025 年 4 月，嘉兴市发展改革委联合市交通运输局印发《嘉兴市 2025 年物流行业提质增效行动方案》，依托嘉兴南湖机场建设，加快航空货运枢纽配套仓储设施建设，推动智能仓储、跨境电商仓储融合发展，落实物流企业税收优惠政策，助力嘉兴区域仓储物流高质量发展，为华泰宝湾物流 REIT 嘉兴资产赋能。

4.2.4 不动产项目所属行业其他整体情况和竞争情况

（1）基础设施项目所属行业整体情况的说明

仓储物流园区是构建“仓储+运输+配送+流通加工”等功能为一体的现代物流体系的核心

基础设施，为优化国家经济空间布局、构建现代化经济体系提供有力支撑，也是衔接生产与消费、打通供应链上下游的关键枢纽。随着 2025 年跨境电商、新能源、智能物联网等新兴行业的持续崛起，叠加物联网、云计算、人工智能、自动化等技术的深度应用，现代仓储已彻底摆脱传统仓库的单一存储功能，朝着经济全球化、供应链一体化、运营智能化的方向加速转型。其中，现代化仓储园区（“高标仓”）作为行业核心载体，通过现代化设计、智能化设备配置和标准化运营管理，可满足高效物流运作需求，其配备先进消防系统、防潮保温设施，且具备较高的层高、更宽的柱间距和更强的承重能力，可支持多层货架搭建和自动化设备操作，仓储容量较普通仓库提升 3-5 倍，货物周转效率提高 40%以上。

2025 年，在国家及地方多项物流扶持政策推动下，高标仓作为现代物流体系的核心基础设施，其在提升供应链效率、降低社会物流成本中的核心作用愈发凸显，成为推动仓储物流行业高质量发展的重要支撑。

（2）基础设施项目所属行业发展阶段说明

我国仓储物流行业正处于高质量发展的关键转型期，其中高标仓领域正处于快速扩张与提质增效并行的发展阶段。相较于欧美发达国家高标仓占比超 50%的水平，我国高标仓占比仍有较大差距，行业增长空间显著。2025 年，随着国家《有效降低全社会物流成本行动方案》《现代物流标准化重点工作计划（2025—2027 年）》等政策的落地实施，以及嘉兴南湖机场等物流枢纽基础设施的投运，高标仓的布局进一步向核心经济带集中，长三角、京津冀等区域的高标仓供给与需求持续提升。同时，数智化、绿色化转型成为行业发展核心主线，智能立体仓库、自动分拣设备、物联网监控系统等在高标仓中的应用日益广泛，推动高标仓从“硬件升级”向“运营提质”转型，行业整体现代化水平持续提升。未来，随着电商渗透率提升、跨境贸易深化及绿色物流推进，高标仓将持续成为仓储物流行业的发展重点，行业将逐步向规模化、标准化、智能化、集约化方向发展。

（3）基础设施项目所属行业周期性特点说明

仓储物流行业作为生产性服务业，其发展与宏观经济周期、消费市场周期、产业发展周期深度绑定，整体呈现出弱周期性、强韧性的特点。从 2025 年行业运行情况来看，全年中国仓储指数整体平稳，呈现“两头高、中间低”的走势，全年均值为 50.7%，较 2024 年有所上升，四季度行业运行呈现企稳反弹、向好收官的态势，体现出较强的行业韧性。行业周期性主要体现在：一是与消费周期联动，2025 年社会消费品零售总额稳步复苏，南京、嘉兴等核心城市消费市场活力持续释放，带动电商、零售等领域的仓储需求波动，节假日、消费旺季会出现短期需求峰值；二是与产业周期联动，新能源、跨境电商等新兴产业的快速发展，

带动高标仓需求持续增长，成为行业抗周期的重要支撑；三是与宏观经济周期联动，在积极财政政策和适度宽松货币政策的刺激下，2025 年物流活跃度持续增强，12 月份物流业景气指数达 52.4%，创全年新高，行业整体呈现温和增长态势，预计未来市场温和增长将成为常态，行业周期性波动将进一步弱化。

（4）基础设施项目所属行业竞争情况的说明

我国高标仓租赁市场竞争主体多元化，主要包括专业物流地产商、传统房企、电商企业、快递企业及金融机构等，各类主体凭借自身优势展开差异化竞争：专业物流地产商聚焦高标仓专业化运营，具备丰富的运营管理经验；电商企业布局高标仓主要为满足自身物流配送需求，同时兼顾对外租赁；快递企业则侧重仓储与配送一体化布局，提升末端配送效率；金融机构通过 REITs 等资本运作方式参与高标仓投资，推动行业资源整合。

从需求端来看，2025 年高标仓主要租户包括第三方物流企业、电商公司、批发零售企业、制造业及跨境物流企业等，其中第三方物流企业受电商、制造业外包需求带动，成为高标仓需求的核心支撑，东部地区（长三角、京津冀）仍是需求主力区域。根据物联云仓数据统计，2025 年全国重点城市全年新增通用仓库供应保持合理规模，截至 12 月末，全国 41 个重点城市仓储空置率为 15.64%，平均有效租金为 23.36 元/平方米/月，核心区域优质高标仓租金保持稳定、空置率处于合理区间。整体来看，2025 年国内仓储物流市场供需格局趋于优化，行业竞争从“规模扩张”向“质量竞争”转型，优质高标仓凭借区位优势、智能化水平和标准化运营，具备更强的抗竞争能力和需求支撑力。

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	538,420,146.92	562,399,694.82	-4.26
2	总负债	840,868,296.91	835,928,345.33	0.59
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	89,280,833.36	-	-
2	营业成本/费	110,155,645.58	-	-

	用			
3	EBITDA	66,312,854.75	-	-

注：本基金于2024年9月13日成立，非全年数据，利润表不可比。

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 天津市宝津国际物流有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 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	165,542,634.86	172,838,540.78	-4.22
2	固定资产净额	51,054,242.94	55,652,703.31	-8.26
主要负债科目				
1	长期借款	326,020,000.00	326,020,000.00	-

项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 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	116,222,953.59	120,598,587.99	-3.63
2	固定资产净额	34,940,341.88	37,398,221.97	-6.57
主要负债科目				
1	长期借款	284,690,000.00	284,690,000.00	-

项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 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	107,274,751.72	111,019,264.41	-3.37
2	固定资产净额	19,719,744.51	21,434,584.98	-8.00
主要负债科目				
1	长期借款	200,680,000.00	200,680,000.00	-

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：1 天津市宝津国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	23,590,469	67.44	7,738,608.	68.19	-

		.30		80		
2	物业管理 费收入	11,070,688 .35	31.65	3,608,868. 33	31.80	-
3	其他收入	320,082.12	0.92	725.25	0.01	-
4	营业收入 合计	34,981,239 .77	100.00	11,348,202 .38	100.00	-

注：本基金成立于 2024 年 9 月 13 日，上年度非全年数据，同比变化缺乏参考意义，未做列示。

项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	23,808,039 .91	69.52	6,988,727. 87	69.42	-
2	物业管理 费收入	10,431,998 .41	30.46	3,077,057. 56	30.56	-
3	其他收入	6,732.74	0.02	1,852.28	0.02	-
4	营业收入 合计	34,246,771 .06	100.00	10,067,637 .71	100.00	-

注：本基金成立于 2024 年 9 月 13 日，上年度非全年数据，同比变化缺乏参考意义，未做列示。

项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	14,102,572 .90	70.33	5,761,526. 09	76.02	-
2	物业管理 费收入	5,448,502. 53	27.17	1,738,332. 49	22.94	-
3	其他收入	501,747.10	2.50	79,365.86	1.05	-
4	营业收入	20,052,822 .53	100.00	7,579,224. 44	100.00	-

	合计					
--	----	--	--	--	--	--

注：去年由于成立日为 2024 年 9 月 13 日，非全年数据，因此不可同比。

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 天津市宝津国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	折旧摊销 成本	12,452,344.07	27.51	3,772,198.53	49.07	-
2	租赁成本	1,567,606.08	3.46	469,040.08	6.10	-
3	物业运营 成本	1,611,145.93	3.56	636,950.34	8.28	-
4	运营管理 费	1,403,357.11	3.10	1,246,325.51	16.20	-
5	财务费用	27,718,315.59	61.23	1,567,032.37	20.37	-
6	其他成本/ 费用	514,630.84	1.14	0.00	0.00	-
7	营业成本/ 费用合计	45,267,399.62	100.00	7,691,546.83	100.00	-

注：1）租赁成本主要包括安全费、修理费；2）其他成本/费用主要为审计费、广告宣传费、水电费及零星办公费，成本增加主要由于水电支出；3）本期金额占该项目总成本比例之和与合计数可能存在尾差；4）宝湾物流作为本基金的运营管理机构，对运营管理费减免含税金额为 3,599,999.99 元，不含税金额为 3,396,226.41 元，其中嘉兴项目 984,905.66 元，天津项目为 2,411,320.75 元，本期费用下降；5）财务费用较去年比例有所增加，主要系 2024 年第四季度完成反向吸收合并后，利息计提期间未覆盖该季度全期；而 2025 年为全年计提，对应计提基数与期间均有所增长所致。6）2024 年非全年度数据，2025 年度为基金全年数据，金额同比变化缺乏参考意义。

项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比 变化（%）
		金额（元）	占该项目总	金额（元）	占该项目总	

			成本比例 (%)		成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	7,406,088.40	18.95	2,382,764.67	44.12	-
2	租赁成本	939,230.23	2.40	279,914.22	5.18	-
3	物业运营成本	1,227,819.86	3.14	457,816.50	8.48	-
4	运营管理费	4,342,320.38	11.11	1,108,618.83	20.53	-
5	财务费用	24,929,223.44	63.80	1,035,472.56	19.18	-
6	其他成本/费用	227,815.86	0.58	134,932.17	2.50	-
7	营业成本/费用合计	39,072,498.17	100.00	5,399,518.95	100.00	-

注：1）租赁成本主要包括安全费、修理费；2）其他成本/费用主要为审计费、广告宣传费、水电费及零星办公费，成本增加主要由于水电支出；3）本期金额占该项目总成本比例之和与合计数可能存在尾差；4）财务费用较去年比例有所增加，主要系 2024 年第四季度完成反向吸收合并后，利息计提期间未覆盖该季度全期；而 2025 年为全年计提，对应计提基数与期间均有所增长所致。5）2024 年非全年度数据，2025 年度为基金全年数据,金额同比变化缺乏参考意义。

项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	折旧摊销成本	5,480,802.48	21.23	1,659,032.60	39.83	-
2	租赁成本	449,737.46	1.74	139,175.16	3.34	-
3	物业运营成本	1,214,256.75	4.70	366,852.89	8.81	-
4	运营管理费	1,196,736.18	4.64	971,559.94	23.33	-
5	财务费用	17,231,973.59	66.75	1,027,822.12	24.68	-
6	其他成本/费用	242,241.33	0.94	0.00	0.00	-

7	营业成本/ 费用合计	25,815,747 .79	100.00	4,164,442. 71	100.00	-
---	---------------	-------------------	--------	------------------	--------	---

注：1）租赁成本主要包括安全费、修理费；2）其他成本/费用主要为审计费、广告宣传费、水电费及零星办公费，成本增加主要由于水电支出；3）本期金额占该项目总成本比例之和与合计数可能存在尾差；4）宝湾物流作为本基金的运营管理机构，对运营管理费减免含税金额为 3,599,999.99 元，不含税金额为 3,396,226.41 元，其中嘉兴项目 984,905.66 元，天津项目为 2,411,320.75 元，本期费用下降；5）财务费用较去年比例有所增加，主要系 2024 年第四季度完成反向吸收合并后，利息计提期间未覆盖该季度全期；而 2025 年为全年计提，对应计提基数与期间均有所增长所致。6）2024 年非全年度数据，2025 年度为基金全年数据，金额同比变化缺乏参考意义。

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 天津市宝津国际物流有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	%	54.36	58.66
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	81.67	66.48

注：1)2025 年度宝湾减免运营管理费不含税金额为 3,396,226.41 元，其中嘉兴项目 984,905.66 元，天津项目为 2,411,320.75 元，因此息税折旧摊销前净利率有所升高。

2)2024 年非全年度数据，2025 年为全年度数据，由于收入成本发生存在年度不均衡情况，存在指标波动

项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	%	71.92	68.68

2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	68.5	66.65
---	------------	-----------------------	---	------	-------

项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	%	64.21	73.13
2	息税折旧摊销前净利率	基础设施项目息税折旧摊销前净利润/营业收入	%	71.23	66.15

注：1)2025 年度宝湾减免运营管理费不含税金额为 3,396,226.41 元，其中嘉兴项目 984,905.66 元，天津项目为 2,411,320.75 元，因此息税折旧摊销前净利率有所升高。

2) 2024 年非全年度数据，2025 年为全年度数据，由于收入成本发生存在年度不均衡情况，存在指标波动。

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

项目公司开立了收入监管账户和基本户，账户均受到招商银行股份有限公司的监管，包括运营收支账户、基本账户。

基本账户系指用于收取基础设施项目运营收款，并向项目公司运营收支账户划付基础设施项目对外支出款项，或支付无法由运营收支账户进行划付款项（如税金、水电、保证金等）的资金账户。运营收支账户系指用于接收自项目公司基本账户划转的基础设施项目运营收款及其他收入资金，并用于债务清偿、分配股东红利、进行合格投资等相关货币支出的资金账户。

监管银行根据有效划款指令将届时基本账户内资金划付至运营收支账户，或支付无法由运营收支账户支付的款项。

天津项目：本报告期内，累计资金流入 44,566,538.31 元，累计资金流出 17,727,835.77 元，经营活动产生的现金流量净额为 26,838,702.54 元。

南京项目：本报告期内，累计资金流入 38,091,238.18 元，累计资金流出 18,655,351.98

元，经营活动产生的现金流量净额为 19,435,886.20 元。

嘉兴项目：本报告期内，累计资金流入 22,362,665.20 元；累计资金流出 11,726,910.15 元，经营活动产生的现金流量净额为 10,635,755.05 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

报告期内，贡献现金流占比超过 10%的租户为租户 A、租户 B 和租户 C，现金流入为 18,044,709.65 元、15,107,224.12 元和 12,597,238.98 元，占比 19.11%、16.00%和 13.34%。

租户 A 为江苏宝湾智慧供应链管理有限公司，运营管理机构控股子公司（持股比例 70%），凭借多年仓储物流运营管理经验，延伸发展出的独立第三方物流服务平台。该租户租赁南京项目的仓库作为其总部所在地，业务范围涵盖快消、宠物食品、美妆、鞋服、新能源等，已与多个行业龙头企业建立稳定合作关系。租户 A 自 2020 年入驻园区后持续续租并扩张，客户经营具有稳定性。南京宝昆国际物流有限公司作为出租方与租户 A 签订了《租赁合同》，租赁内容符合相关法律法规的要求，租赁价格遵循市场化原则。

租户 B 主营业务为电商社区团购，为某美股上市公司在国内的主要运营平台之一，在行业内处于领先地位。该租户租赁南京项目的仓库作为其华东地区唯一的直营中心仓，在其业务布局中具有战略重要性。社区团购具有较强的区域型规模经济特征，租户 B 进入区域市场较早，已完成当地履约体系建设，先发优势明显。根据公开信息查询，社区团购业务是租户 B 及其股东的战略重点之一，目前已成为社区团购龙头，整体发展趋势良好，预计未来将保持高投入，推动该业务持续扩张，客户经营具有稳定性。南京宝昆国际物流有限公司作为出租方与租户 B 签订了《租赁合同》，租赁内容符合相关法律法规的要求，租赁价格遵循市场化原则。

租户 C 的主营业务为托盘及物流设备租赁，其所属集团已发展成为全球领先的物流载具循环共用服务商。该租户租赁本不动产项目的仓库作为华东超级营运中心，在其地区业务布局具有战略重要性。托盘租赁行业国内集中度较高，已经占据主要市场份额。根据公开信息查询，租户 C 及其股东将依托多年发展经验，全力推动托盘循环共用业务扩张发展。宝禾物流（嘉兴）有限公司作为出租方与租户 C 签订了《租赁合同》，租赁内容符合相关法律法规的要求，租赁价格遵循市场化原则。

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

本报告期内，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况。

4.8 不动产项目相关保险的情况

1、承保范围

（1）天津项目

承保地址为天津滨海高新区塘沽海洋科技园聚源路 288 号,保险项目建筑物及附属设施、机电设备及附属设备、办公设施或用品、第三方财产、仓储货物，各保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止；

（2）南京项目

承保地址为南京市江宁区空港工业园云龙路 33 号,保险项目建筑物及附属设施、机电设备及附属设备、办公设施或用品、第三方财产、仓储货物，各保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止；

（3）嘉兴项目

承保地址为浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号,保险项目建筑物及附属设施、机电设备及附属设备、办公设施或用品、第三方财产、仓储货物，各保险期限自 2025 年 1 月 1 日 0 时起至 2025 年 12 月 31 日 24 时止；

2、购买险种

（1）天津项目

财产一切险、公众责任险、营业中断险；

（2）南京项目

财产一切险、公众责任险、营业中断险；

（3）嘉兴项目

财产一切险、公众责任险、营业中断险。

3、保险机构

（1）天津项目

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司；

（2）南京项目

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司；

（3）嘉兴项目

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司。

4、主要使用情况

（1）天津项目：因大雪、暴雨、极端大风等导致构筑物、货物等轻微受损，全年出险案件 8 个（出险险种均为财产一切险），合计理赔金额 28.58 万元

（2）南京项目：因寒潮、暴雨、强对流天气、大风导致构筑物、设施轻微受损，全年出险案件 4 个（出险险种均为财产一切险），合计理赔金额 3.38 万元

（3）嘉兴项目：出险案件 0 个

保险到期后，项目公司将按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，为基础设施项目购买足够的保险。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

2025 年以来，华泰宝湾物流 REIT 下辖三个基础设施项目公司运营管理工作持续平稳有序，报告期内各项目公司严格落实安全生产管理制度，全年未发生任何安全生产事故，安全生产形势持续稳定；资产所在地主管部门对各项目运营合规性、服务质量的评价均处于较高水平，园区入驻客户满意度保持优良，外部运营管理机构始终保持稳定，未发生变动。2025 年度基金顺利按照《招募说明书》预测水平完成现金分派目标，切实保障了投资者合法权益。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

整体项目运营平稳，预算目标 NOI（不考虑折旧摊销运营管理费、资本性支出）达成率为 92%，根据宝湾物流出具的减免运营管理费的承诺后，可供分配金额达成。

未来基金管理人将继续协同运营管理机构，持续加强基础设施资产的租赁工作，尽可能稳定长期优质租户、降本增效，保障项目资产现金流的稳定性。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

2025 年，国家坚持稳中求进、以进促稳经济总基调，仓储物流行业供给高峰逐步过去，整体出租率稳步回升，行业呈现机遇大于挑战、质效同步提升的发展态势。2026 年，将持续巩固市场复苏成果，聚焦稳出租、提质量、优服务、拓增量，推动项目运营高质量发展。

（1）天津项目区域发展分析

项目位于天津滨海高新区塘沽片区，依托天津港华北核心港口优势，区域内高端装备制造、生物医药、新能源、新材料、汽车及食品加工等产业已形成集聚态势，叠加中欧班列常态化运营及对外大宗贸易持续发力，为仓储租赁需求提供了稳定支撑，这一核心优势在 2025 年得到充分体现，也为 2026 年的发展奠定了坚实基础。尽管天津市整体仓储存量较大，租金及出租率仍处于相对承压状态，但塘沽片区近三年无新增土地供应，存量主导的市场格局持续稳固，这种稀缺性既是 2025 年项目抵御市场波动的关键，也是 2026 年提升项目竞争力、稳定租金水平的核心依托。2025 年，天津港集装箱吞吐量稳步达到 2403 万标准箱，保持稳健增长态势，有效支撑了区域仓储租赁需求平稳运行，为项目出租率的稳定提供了有力保障；在此基础上，2026 年将紧扣天津港 2027 年达到 2700 万标准箱集装箱吞吐量的发展目标，持续深化与港口贸易、区域主导产业的绑定，借助存量稀缺优势进一步优化租户结构、提升出租质量，推动项目运营效益稳步提升。

（2）南京项目区域发展分析

南京项目坐落于南京市江宁区空港片区。该片区近五年（2021-2025 年）产业发展各项核心指标均位居南京市各区前列，作为南京市核心物流集聚片区，其服务范围辐射整个南京市及周边环南京城市群。2025 年，项目核心用仓需求集中于三方物流、快递快运及生产制造等领域，全年需求保持稳定态势，为项目租赁运营提供了坚实的需求支撑。从区位与配套来看，项目地处空港核心区域，2025 年持续保有便捷的路运交通优势，可快速通达南京主城区，同时依托机场枢纽资源，进一步提升了物流中转效率；片区配套设施在 2025 年持续完善，成熟度不断提升，有效适配各类用仓客户的经营需求，丰富了项目服务场景。市场环境方面，2025 年江宁区仓储用地供应整体保持紧张态势。2024 年集中交付的新投运项目，

在 2025 年已全部投入使用，且主要用于产业客户自用，无新增市场化仓储供给；结合区域发展规划，未来，区域内新投运仓储项目将大幅缩减，市场格局逐步趋于稳定，为项目运营效益提升创造了良好的市场环境。

（3）嘉兴项目区域发展分析

嘉兴项目坐落于嘉兴市秀洲区，隶属于嘉兴现代物流园板块。该板块作为浙江省重点扶持的交通物流基地，2025 年区域内物流产业发展持续成熟，已形成显著的产业集聚效应，物流产业链布局完备，为项目运营提供了良好的产业基础。区位交通方面，秀洲区作为嘉兴市中心区域，同时是四条高速公路汇聚的交通枢纽，2025 年持续保有便捷的交通优势，可实现一小时覆盖上海、苏州、杭州等长三角核心城市，显著提升了项目物流中转效率与辐射能力，适配各类物流客户的经营需求。市场环境方面，2025 年嘉兴项目面临阶段性市场挑战。受上海仓储市场集中供应影响，前期从上海外溢至嘉兴的客户出现回流现象，同时叠加嘉兴本地仓储市场供给增加，短期内市场竞争压力有所加大。针对上述市场情况，2025 年度本基金运营管理机构积极采取应对措施：一方面，加强对到期租户的动态监控，强化续约沟通工作，全力稳定现有租户群体；另一方面，紧密结合嘉兴市产业腾挪规划及新增产业引入布局，深入挖掘区域内新增客户需求。同时，依托嘉兴项目低容积率单层仓的稀缺产品优势，持续细化仓储服务流程、提升服务品质，进一步增强客户黏性与园区核心租赁竞争力，有效抵御市场波动，保障项目稳定运营。

（4）政策分析

2025 年度，国家层面密集出台多项利好政策，为仓储物流行业高质量发展注入强劲动力，精准赋能项目运营。其中，商务部、国家发展改革委等 8 部门于 2025 年 3 月联合印发《加快数智供应链发展专项行动计划》，明确推动数智技术与供应链深度融合，鼓励仓储物流企业优化设施设备、拓展服务场景，推广智能立体仓库、自动导引车等智能化设施应用，实现人、车、货智能调度，同时支持供应链管理服务业向专业化、价值链高端延伸，进一步释放行业发展潜力，为仓储物流企业数字化、智能化转型提供明确指引与政策支撑。

除此之外，2025 年国家层面还出台多项配套政策协同发力，全方位支撑仓储物流行业发展。市场监管总局等 6 部门联合印发《现代物流标准化重点工作计划（2025—2027 年）》，集中部署物流基础设施、装备器具、数据互联等领域国家标准研制任务，健全“通道+枢纽+网络”现代物流运行体系，为仓储物流行业规范化、标准化发展奠定基础。中国人民银行等 6 部门联合发文规范供应链金融业务，鼓励商业银行发展多样化供应链金融模式，降低产业链供应链整体融资成本，为仓储物流企业及上下游客户提供金融支撑，缓解企业资金压力。

各项国家政策红利持续落地见效，有效激活仓储物流各类需求，带动原材料运输及终端消费品仓储配送需求增长，为嘉兴项目挖掘新增客户、拓展业务场景、抵御市场波动提供了坚实的政策保障。

4.10 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

4.11 其他需要说明的情况

(1) 嘉兴市新增供应产生市场扰动

嘉兴市受到新项目集中入市的影响，近期市场竞争加剧。近一年以来，嘉兴宝湾物流园周边市场新增供应量显著增加，计划于 2026 年 6 月全面竣工的圆通机场项目（总规模 64 万平方米），已于 2025 年先行投入 40 万平方米（含 10 万平方米自用）的市场供应，该新增供应在短期内显著推升了区域空置率，同时其采取以价换量的招商策略，进一步对整体租金水平形成下行压力。

根据物联云仓数据显示，2025 年四季度嘉兴市平均租金及出租率仍受近年来新增供应的扰动，租金价格存在震荡，2025 年 12 月嘉兴市平均租金 30.03 元/平方米/月，空置率 27.67%。

(2) 天津市仓储市场出租率承压

受到经济不确定性因素及新增供应扰动，报告期内天津市仓储租金价格略有下降，但依托港口优势，三方物流与制造业需求趋于稳定，整体空置率有所下降。

(3) 天津港集疏运专用货运通道工程占地补偿

天津港集疏运专用货运通道工程是天津港北部核心港区两横一纵的集疏运体系的重要组成部分，全长约 21.3 公里，双向十二车道，红线宽度为 40-60 米，同时设置相关联络线。项目建设方为天津滨海集疏运通道建设发展有限公司。

作为天津滨海新区重大建设项目，项目将跨越天津宝湾物流园部分区域，该区域为园区辅助场地，工程建设期间不涉及园区内仓库的拆除或重建，项目建成后不会对园区正常运营产生影响。

为保障公募项目各方的权益，尽可能减少对宝津项目的影响，经项目公司与建设方充分沟通，最终调整优化了初版建设方案。方案最终为跨越园区 2,476.2 m²边角地，项目完工后由建设方负责进行恢复。

经项目公司与建设方、施工方多轮沟通与协商，就占用区域最终达成一致补偿方案。各方同意以“一次性补偿+临时施工场地租赁”形式落实补偿。在本报告期内，项目公司与建设方签订了补偿款合同，实现一次性补偿金额 303.52 万元并完成全额回款；项目公司与施工方签订了临时施工场地租赁合同，对应合同金额 58.07 万元也已经全额回款。

经过方案优化，施工过程及存续期间不会对项目正常运营造成影响，后续项目进场施工及园区复原工作预计将于 2026 年完成。

§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	184,994.10	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	184,994.10	100.00

5.2 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体未出现报告期内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、处罚的情况。

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小组，公司领导担任估值小组组长，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验。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

原始权益人及发起人承诺将净回收资金（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的资金后的回收资金）主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目（含新建项目、改扩建项目）；其中，不超过 30% 的净回收资金用于盘活存量资产项目，不超过 15% 的净回收资金用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充发起人（原始权益人）流动资金。确保新项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求。

发起人及原始权益人通过基金发行获得净回收资金金额共计 72,174.90 万元。截止 2025 年 12 月 31 日，已使用华泰宝湾物流 REIT 净回收资金 69,174.9 万元，其中补充流动资金 10,210.90 万元，投入使用 58,964 万元用于新增项目投资，惠州仲恺宝湾 13,000 万元、安徽和安宝湾 16,000 万元、北京文投宝湾 24,000 万元、成都新津宝湾 964 万元、廊坊安次宝湾 5,000 万元。报告期末净回收资金余额 3000 万元，报告期末净回收资金使用率 95.84%。

预计于 2026 年一季度内将回收资金使用完毕。

§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。

基金管理人已设置独立的不动产基金业务主办部门，不动产基金部，部门主要负责不动产基金产品开发的牵头工作，并统筹协调公司其他业务部门的参与工作。截至报告期末，基金管理人设置的不动产基金部不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖商业不动产、交通、仓储物流、园区、租赁住房、消费、能源、市政、文化旅游等领域。

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			
王雨川	本基金的基金经理	2024-09-13	-	14	2011 年起担任不动产项目日常养护管理、服务区管理工作；2016 年至 2021 年于招商公路京津塘高速分公司先后担任运营工程师及合约管理工作。2021 年至 2022 年于嘉	王雨川先生，硕士研究生、工程师、市政公用工程一级建造师。先后就职于招商公路京津塘高速分公司、嘉实基金管理有限公司。2023 年加入华泰证券(上海)资产管理有限公司，拥有不动产项目的日常养护管理、专项养护工程管理及经营管理经验。参与多个产权及特许经营权 REITs 项目的筹备及发行工作，现任华泰宝湾物流 REIT 基金经理。

					实基金管 理有限公 司不动产 基金投资 管理部任 高级经理 ， 2023 年 至今于华 泰证券（ 上海）资 产管理有 限公司不 动产基金 部负责不 动产项目 运营及投 资管理工作。 具备基金 从业资格 ，满足 5 年以上不 动产投资 /运营管理 经验要求。	
魏蓉蓉	本基金的基金经理	2024-09-13	-	10	魏蓉蓉女士有多年产业园及物流仓储运营经验。负责园区经营方案及	历任安永华明会计师事务所、龙湖集团、菜鸟网络、普洛斯等公司。自 2020 年加入华泰证券(上海)资产管理有限公司后,全程参与了 REITs 项目的

					预算管理、招标采购、运营管理、应收账款管理等全链路的运营管理工作，具备基金从业资格，满足5年以上基础设施投资/运营管理经验要求。	筹备工作。
国石	本基金的基金经理	2024-09-13	-	8	2013年至2016年任职德邦创新资本有限责任公司，主要负责不动产项目投资管理、投资研究工作。2019年至2022年任职于京东集团京东科技控股股	国石先生,中国人民大学理学学士、美国罗格斯大学金融数学硕士,先后就职于德邦创新资本有限责任公司、信达证券股份有限公司、京东科技控股股份有限公司。2022年5月加入华泰证券(上海)资产管理有限公司。具备丰富的类REITs和公募REITs产品的筹备工作经验和管理经验,满足5年以上的不动产项目投资管

					份有限公司，主要负责京东仓储物流公募 REIT 申报、不动产项目投资管理、投资研究工作；自 2022 年 5 月加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，从事公开募集不动产投资信托基金（REITs）项目的投资管理工作。	理经验要求。
--	--	--	--	--	---	--------

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、基础设施项目运营或管理年限的计算标准为：自基金经理开始从事基础设施运营或基础设施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。

7.1.4 基金经理薪酬机制

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，不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

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合规守信情况的说明

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《华泰紫金宝湾物流仓储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，规范了不动产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

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。

截至本报告期末，本基金通过持有“华泰资管-宝湾物流仓储 1 号基础设施资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.3 不动产项目运营相关财务信息”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 不动产基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者利益优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。

（2）项目运营情况

报告期内，基础设施项目在基金管理人和运营管理机构的主动管理下稳定运营。截至本报告期末，基础设施项目整体平均出租率、收缴率均保持较高水平，同时稳步推进租户续租、换租工作。

报告期内，基础设施项目运营情况详见报告“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，本不动产基金应当将 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。

本不动产基金于 2025 年 3 月 28 日发布收益分配公告，以 2024 年 12 月 31 日为收益分配基准日，实际向投资者分红 16,841,994.58 元，每 10 份基金份额派发红利 0.5614 元。

本不动产基金于 2025 年 8 月 27 日发布收益分配公告，以 2025 年 6 月 30 日为收益分配基准日，实际向投资者分红 26,816,993.92 元，每 10 份基金份额派发红利 0.8939 元。

本不动产基金于 2025 年 12 月 17 日发布收益分配公告，以 2025 年 9 月 30 日为收益分配基准日，实际向投资者分红 12,188,995.49 元，每 10 份基金份额派发红利 0.4063 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

基金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。基金管理人严格执行《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）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托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）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托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相结合的方式，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。

7.2.7 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，本基金管理人严格遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引》及运营管理协议要求，秉持“投资者利益优先”的理念，通过多维度的主动管理措施，持续提升基础设施项目的运营效能。主要包括：

（1）完善项目公司治理机制。在 REITs 治理下，项目公司完成修订财务、商务、行政、运营、安全等方面制度，明确权责边界与决策流程，强化运营管理协议的执行效力，确保治理体系合规高效。

（2）强化专业决策支持。组织召开运营咨询委员会会议，针对运营过程中的核心问题充分发挥原始权益人在资产运营方面的经验，为管理人决策提供专业建议。

（3）实施精细化预算管理。制定年度运营预算方案，建立月度预算执行跟踪机制，并以季度为周期进行经营分析会。通过动态偏差分析严控成本支出，确保运营成本控制在合理区

间。

(4)全流程成本管控。以具体支出项目为单位，在立项审批、供应商比选、项目实施等全过程进行成本管理。

(5)优化租户管理策略。协同运管机构制定招商计划，依托原始权益人行业资源，重点引入信用资质优良的头部企业，同步建立租户续约预警机制，提前 3 个月启动谈判。此外督促加强应收款管理，做到应收尽收。

(6)盘活闲置资产价值。全面梳理园区内未利用空间，通过重新规划仓储分区、配套办公、宿舍空间租赁，新增停车收费、闲置场地租用等方式，增加项目收入。

(7)深入运营一线，结合利用物联网(IoT)系统实时采集园区设备运行、能源消耗等数据，深入了解掌握园区运行状况。

(8)筑牢安全生产防线。每季度组织运管机构开展联合安全检查，覆盖消防系统、特种设备等重点区域，保持安全生产零事故记录。

(9)维护保障公募基金持有人的权益。代表项目公司与天津港集疏运专用货运通道工程建设方充分沟通，调整优化建设方案，并于年内以“一次性补偿+临时施工场地租赁”形式落实补偿。此外，积极与运营管理机构沟通协调，减免部分运营管理费用，提升本基金的经营活力和市场竞争能力。

本基金管理人将持续夯实主动管理能力，通过标准化、精细化的运营措施，切实保障基础设施项目稳健运营，维护基金持有人权益。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，针对本项目，基金管理人共召开 4 次公募 REITs 投资及运营决策委员会，主要审议、通过的事项包括：

- (1) 华泰宝湾物流 REIT 2025 年预算提报及预算下发；
- (2) 华泰宝湾物流 REIT 2025 年重点工作；
- (3) 华泰宝湾物流 REIT 收益分配方案；
- (4) 华泰宝湾物流 REIT 拟扩募并新购入基础设施项目方案。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构检查和考核情况

报告期内，管理人结合法规及运营管理协议要求对项目公司进行了多次专项检查工作。其中，于 2025 年 6 月及 12 月分别对于运营管理机构工作进行了集中检查，并对检查过程中发现的问题进行了反馈及整改，检查内容主要包括：

- (1)项目公司安全及运营现场检查，包括节前安全检查、园区火灾风险评估、运营管理

资料及外业工作检查等。

(2)财务工作专项检查，包括抽查财务凭证、往来对账、付款申请等财务资料，对外部管理机构财务工作进行规范指导。

(3)综合管理及档案管理专项检查，包括项目公司档案及章、证照管理；建立印章管理、档案管理机制，防范各项风险。

(4)商务合同管理及客户访谈，包括核查项目公司商务合同，租赁信息。同时进行客户满意度调查，从客户服务、秩序管理、环境管理、安全管理、设施设备维护、环境管理等方面全方位评价并对客户提出的需求积极响应反馈。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构监督情况

报告期内，基金管理人依据相关法律、法规及协会规则，对本项目底层资产运营情况、业务参与人履职情况、存续期信息披露情况等方面对运营管理机构进行了监督管理。

主要包括：回收资金使用情况、项目日常经营相关运管协议、租赁协议、维修协议等相关合同的审批、签署与执行情况；项目收益归集与欠缴款项追缴，避免同业竞争及利益冲突。有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用；监督信息披露执行情况等工作。

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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 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基础设施证券投资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

报告期内，运营管理机构根据运营管理协议积极履职，主要内容包括不动产项目运营策略、招商及经营管理、安全管理、客户服务、配合基金管理人等机构履行信息披露义务、履行运营管理协议约定的其他职责等。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

报告期内，运营管理机构遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等规定，专业、尽责地履行了外部管理机构的职责和义务，保障了园区整体稳定运营。

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

运营管理机构采取的相关运营管理措施包括但不限于：

（1）全力协助项目公司收取资产租赁、运营等相关收益，严格执行“一园一策”差异化商务策略，持续拓宽客户来源渠道，深度挖掘周边市场存量及增量上下游客户资源；通过运营管理机构内部总部与大区商务协同联动、重点目标客户关系常态化维护等举措，多措并举保障各项目出租率持续稳定。

（2）运营管理机构积极主动维护项目公司利益，在天津场地占用费事项处置中，最大限度核准补偿金额，最终牵头与滨海建投确认 361 万元补偿金额，并厘清实际赔付口径，同时就协议相关事项与相关方多轮沟通协调，明确支付条款并全力推动款项落地。最终于 2025 年内实现补偿款足额到账且超年度预算目标，以全流程专业处置切实保障了项目公司的资产收益与权益安全。

（3）结合 2025 年度报告期内各项目实际运营情况，科学制定高效合理的运营预算，精准铺排主要运营支出，严控成本浪费；同时高度重视运营安全管理，健全安全管控体系，充分运用智慧园区系统，强化安全巡检与隐患排查的智能化、精细化水平，实现安全风险实时监控、及时预警，全力防范各类安全风险，2025 年度未发生任何安全生产事故，同步持续维持项目公司现场运营的高质量水平，保障园区基础设施完好、服务高效有序。

（4）积极配合基金管理人完成各项经营数据汇总、梳理工作，做好定期信息披露的各项准备事宜，确保各类经营数据生成及时、核算准确、真实有效，充分保障基金管理人开展

基金事务管理及项目运营决策的质量，切实提升信息披露公告的准确度与规范性。

（5）面对市场波动，运营管理机构严格对照《招募说明书》中约定的各项经营预测指标，聚焦园区现金分派保障目标，主动采取运营管理费减免等收益让渡措施，优先保障园区现金分派达标，切实维护基金份额持有人的合法权益，确保各项预测指标落地兑现，推动基金运营合规有序、稳健发展。

经过采取上述各项运营管理措施，2025 年度三个资产项目出租率持续保持高位水平，各项经营数据指标运行平稳、态势良好；各项目公司日常运营工作有序推进，全年未发生任何安全生产事故，园区所在地主管部门对项目运营管理评价优良，园区入驻客户满意度始终维持在较高水平；信息披露配合工作高效顺畅、响应及时，各类重大事项均严格按照要求及时披露，确保信息披露工作合规有序。

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

明确运营管理机构信息披露事务负责人岗位职责，由其全面统筹、协调运营管理机构信息披露各项工作，牵头对接基金管理人，全力配合其完成各类信息披露公告的筹备工作。具体包括牵头梳理信息披露相关各类信息、精准完成经营数据的收集、整理、核对与汇总，牵头负责报告相关章节内容的撰写、修订与完善，确保信息披露内容真实、准确、完整、合规。同时，高度重视投资者关系管理工作，建立并完善通畅、高效的投资者信息联络渠道，明确联络流程与响应时限，针对信息披露公告发布后出现的关键事件、投资者关注的重点问题，及时做好答疑解惑、沟通说明工作，切实维护良好的投资者关系。此外，严格按照监管要求及内部管理制度，妥善保管各类信息披露相关资料、内部审批文件、与基金管理人的报送记录及沟通纪要等，建立规范的档案管理体系，确保相关资料可追溯、可核查，保障信息披露工作全流程合规可控。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人未发生变更。

2026 年 1 月，信息披露事务负责人由励嘉女士变更为段斐钦先生。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格按照监管及《宝湾物流控股有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REIT）信息披露管理办法（试行）》要求按时、高效、真实地配合基金管理人完成进行信息披露工作，无违反相关制度行为。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构共配合完成信息披露公告 12 次，其中与项目购入相关信息披露公告 1 次，为华泰宝湾物流 REIT 筹划新购入基础设施项目提示性公告；定期报告及定期数据披露公告 8 次，分别为华泰宝湾物流 REIT2024 年下半年主要运营数据公告、2025 年上半年主要运营数据公告、2024 年第 4 季度报告、2024 年年度报告、2025 年第 1、2、3 季度报告、2025 年中期报告；原始权益人回收资金使用相关公告 2 次，分别为原始权益人变更回收资金使用比例公告及其更正公告；运营管理机构高级管理人员变更公告 1 次。所有公告均严格按照监管要求及基金合同约定完成披露，确保信息披露工作合规、及时、准确。

§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

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、不动产项目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 其他专业机构报告

9.3.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)作为会计师事务所，为本基金出具了 2025 年度审计报告。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为评估机构，对本基金持有的全部基础设施

项目进行评估，并出具了 2025 年度评估报告。

北京市汉坤律师事务所作为律师事务所、华泰联合证券有限责任公司作为财务顾问，为本基金申报发行阶段提供专业服务并出具相关报告，于本报告期内未出具报告。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作，执行审计工作过程中运用职业判断，并保持职业怀疑，同时按照中国注册会计师职业道德守则，独立于基础设施基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

9.4 原始权益人报告

9.4.1 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

无。

9.4.2 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

截至报告期末，原始权益人及其关联方合计持有基础设施基金份额 9,381.08 万份，占比 31.27%。

9.4.3 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。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人共配合完成信息披露公告 11 次，其中与项目购入相关信息披露公告 1 次，为华泰宝湾物流 REIT 拟扩募并新购入基础设施项目的公告；定期报告及定期数据披露公告 8 次，分别为华泰宝湾物流 REIT 2024 年下半年主要运营数据公告、2025 年上半年主要运营数据公告、2024 年第 4 季度报告、2024 年年度报告、2025 年第 1、2、3 季度报告、2025 年中期报告；原始权益人回收资金使用相关公告 2 次，分别为原始权益人变更

回收资金使用比例公告及其更正公告。所有公告均严格按照监管要求及基金合同约定完成披露，确保信息披露工作合规、及时、准确。

9.4.5 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其他重大变化情况

无。

§10 审计报告

毕马威华振审字第 2603466 号

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了后附的华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华泰宝湾物流 REIT”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》（以下合称“企业会计准则”）及在财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了华泰宝湾物流 REIT 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况、2025 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量及合并及个别所有者权益变动情况。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》中适用于公众利益实体财务报表审计业务的独立性要求，我们独立于华泰宝湾物流 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 其他信息

华泰宝湾物流 REIT 管理人华泰证券(上海)资产管理有限公司 (以下简称“基金管理人”) 管理层对其他信息负责。其他信息包括华泰宝湾物流 REIT 2025 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 基金管理人管理层负责评估华泰宝湾物流 REIT 的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项 (如适用), 并运用持续经营假设, 除非华泰宝湾物流 REIT 预计在清算时资产无法按照公允价值处置。

基金管理人治理层负责监督华泰宝湾物流 REIT 的财务报告过程。

10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为

错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

(3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华泰宝湾物流 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华泰宝湾物流 REIT 不能持续经营。

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

(6) 就华泰宝湾物流 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师
张楠 林永强
中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层
2026 年 3 月 30 日

10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本模式计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,136,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：折现率、运营期内市场租金增长率、运营期内出租率和运营成本。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金
报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.7.1	35,154,658.25	35,998,653.43
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	11.5.7.2	-	1,245,568.89

买入返售金融资产	11.5.7.3	-	-
债权投资	11.5.7.4	-	-
其他债权投资	11.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	11.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	11.5.7.7	2,255,938.85	2,271,988.58
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	11.5.7.8	-	-
合同资产	11.5.7.9	-	-
持有待售资产	11.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	11.5.7.11	981,069,353.74	1,044,559,186.01
固定资产	11.5.7.12	124,974,428.00	138,326,703.41
在建工程	11.5.7.13	831,808.95	-
使用权资产	11.5.7.14	-	-
无形资产	11.5.7.15	19,274,022.76	20,167,563.75
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	-	-
长期待摊费用	11.5.7.18	-	-
递延所得税资产	11.5.7.19	-	45,343.66
其他资产	11.5.7.20	2,013,415.65	1,835,198.67
资产总计		1,165,573,626.20	1,244,450,206.40
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
负 债:			

短期借款	11.5.7.21	-	-
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	11.5.7.22	1,798,883.49	1,611,994.87
应付职工薪酬	11.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,903,668.87	4,113,054.56
应付托管费		122,209.30	36,625.60
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	2,817,151.23	3,697,249.87
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	197,914.65	364,289.50
持有待售负债		-	-
长期借款	11.5.7.27	-	-
预计负债	11.5.7.28	-	-
租赁负债	11.5.7.29	-	-
递延收益		172,413.91	179,310.43
递延所得税负债	11.5.7.19	-	-
其他负债	11.5.7.30	7,748,126.66	12,354,243.26
负债合计		16,760,368.11	22,356,768.09
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	1,218,599,999.55	1,218,599,999.55
其他权益工具		-	-
资本公积	11.5.7.32	-	-
其他综合收益	11.5.7.33	-	-

专项储备		-	-
盈余公积	11.5.7.34	-	-
未分配利润	11.5.7.35	-69,786,741.46	3,493,438.76
所有者权益合计		1,148,813,258.09	1,222,093,438.31
负债和所有者权益总计		1,165,573,626.20	1,244,450,206.40

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 3.8294 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	184,994.10	122,950.42
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	11.5.19.2	1,167,182,399.85	1,218,600,000.00

其他资产		-	1,829,433.01
资产总计		1,167,367,393.95	1,220,552,383.43
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		2,444,186.00	732,523.00
应付托管费		122,209.30	36,625.60
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		200,000.00	270,000.00
负债合计		2,766,395.30	1,039,148.60
所有者权益:			
实收基金		1,218,599,999.55	1,218,599,999.55
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-53,999,000.90	913,235.28
所有者权益合计		1,164,600,998.65	1,219,513,234.83
负债和所有者权益总计		1,167,367,393.95	1,220,552,383.43

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日(基 金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		89,698,600.06	31,514,517.58
1.营业收入	11.5.7.36	89,280,833.36	28,995,064.53
2.利息收入		226,448.21	630,580.55
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	2,287.45	5,578.72
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-	-
7.其他收益	11.5.7.40	7,014.71	2,298.84
8.其他业务收入	11.5.7.41	182,016.33	1,880,994.94
二、营业总成本		109,719,209.29	26,162,942.29
1.营业成本	11.5.7.36	54,071,215.86	16,445,984.15
2.利息支出	11.5.7.42	2,035,196.52	415,246.12
3.税金及附加	11.5.7.43	11,231,656.80	4,304,612.61
4.销售费用	11.5.7.44	-	-
5.管理费用	11.5.7.45	571,061.08	417,206.28
6.研发费用		-	-
7.财务费用	11.5.7.46	4,432.64	4,667.00
8.管理人报酬	11.5.13.4.1	9,386,599.67	4,059,027.28
9.托管费	11.5.13.4.2	122,209.30	36,625.60
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	-97.42	-3,806.75

12.资产减值损失	11.5.7.48	31,976,892.34	-
13.其他费用	11.5.7.49	320,042.50	483,380.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-20,020,609.23	5,351,575.29
加：营业外收入	11.5.7.50	2,784,704.42	-
减：营业外支出	11.5.7.51	2,000.00	100.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-17,237,904.81	5,351,475.29
减：所得税费用	11.5.7.52	194,291.42	1,858,036.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,432,196.23	3,493,438.76
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,432,196.23	3,493,438.76
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		-17,432,196.23	3,493,438.76

11.2.2 个别利润表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		55,119,833.26	1,952,988.88
1.利息收入		7,817.05	71,993.94
2.投资收益（损失以“-”号填列）		54,929,999.88	-
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		182,016.33	1,880,994.94
二、费用		54,184,085.45	1,039,753.60
1.管理人报酬		2,444,186.00	732,523.00
2.托管费		122,209.30	36,625.60
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		51,417,600.15	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		200,090.00	270,605.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		935,747.81	913,235.28
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		935,747.81	913,235.28
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		935,747.81	913,235.28

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日(基 金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		94,410,562.37	36,718,797.69
2.处置证券投资收到的现金净额		1,247,856.34	-

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		14,531.93	682,129.28
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53 .1	12,445,076.55	2,767,597.12
经营活动现金流入小计		108,118,027.19	40,168,524.09
8.购买商品、接受劳务支付的现金		16,121,535.45	2,801,512.32
9.取得证券投资支付的现金净额		-	1,239,990.17
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		20,452,984.86	8,895,940.59
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53 .2	14,871,440.63	3,514,058.27
经营活动现金流出小计		51,445,960.94	16,451,501.35
经营活动产生的现金流量净额		56,672,066.25	23,717,022.74
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	11.5.7.53 .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		1,668,321.04	231,673.60
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,150,825,109.35
20.支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53 .4	-	-
投资活动现金流出小计		1,668,321.04	1,151,056,782.95

投资活动产生的现金流量净额		-1,668,321.04	-1,151,056,782.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	1,218,599,999.55
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	11.5.7.53 .5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	1,218,599,999.55
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		55,847,983.99	-
28.支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53 .6	-	55,261,599.11
筹资活动现金流出小计		55,847,983.99	55,261,599.11
筹资活动产生的现金流量净额		-55,847,983.99	1,163,338,400.44
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		-844,238.78	35,998,640.23
加：期初现金及现金等价物余额		35,998,640.23	-
六、期末现金及现金等价物余额		35,154,401.45	35,998,640.23

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的 现金流量：			
1.收回不动产投资 收到的现金		-	-
2.取得不动产投资 收益收到的现金		54,929,999.88	-

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		7,573.45	123,542.67
7.收到其他与经营活动有关的现金		2,011,449.34	-
经营活动现金流入小计		56,949,022.67	123,542.67
8.取得不动产投资支付的现金		-	1,218,600,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		1,039,238.60	605.00
经营活动现金流出小计		1,039,238.60	1,218,600,605.00
经营活动产生的现金流量净额		55,909,784.07	-1,218,477,062.33
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	1,218,599,999.55
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		-	1,218,599,999.55
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		55,847,983.99	-
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		55,847,983.99	-
筹资活动产生的现金流量净额		-55,847,983.99	1,218,599,999.55
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		61,800.08	122,937.22
加：期初现金及现金等价物余额		122,937.22	-
五、期末现金及现金等价物余额		184,737.30	122,937.22

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	1,218,599,999.55	-	-	-	-	-	3,493,438.76	1,222,093,438.31
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	1,218,599,999.55	-	-	-	-	-	3,493,438.76	1,222,093,438.31

	,599, 999.5 5						438.7 6	38.31
三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	-	-	-	-73,2 80,18 0.22	-73,280,180 .22
（一）综合收益总 额	-	-	-	-	-	-	-17,4 32,19 6.23	-17,432,196 .23
（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	-	-	-	-	-	-	-55,8 47,98 3.99	-55,847,983 .99
（四）其他综合收 益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	894,0 78.76	-	-	894,078.76
本期使用	-	-	-	-	-894, 078.7 6	-	-	-894,078.76
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,218 ,599, 999.5 5	-	-	-	-	-	-69,7 86,74 1.46	1,148,813,2 58.09
项目	上年度可比期间							
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	1,218,599,999.55	-	-	-	-	-	-	1,218,599,999.55
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	3,493,438.76	3,493,438.76
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3,493,438.76	3,493,438.76
（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	1,218,599,999.55	-	-	-	-	-	3,493,438.76	1,222,093,438.31

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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	1,218,599,999.55	-	-	913,235.28	1,219,513,234.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,218,599,999.55	-	-	913,235.28	1,219,513,234.83
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-54,912,236.18	-54,912,236.18
（一）综合收益总额	-	-	-	935,747.81	935,747.81
（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	-	-	-	-55,847,983.99	-55,847,983.99
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,218,599,999.55	-	-	-53,999,000.90	1,164,600,998.65
项目	上年度可比期间				
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	1,218,599,999.55	-	-	-	1,218,599,999.55
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	913,235.28	913,235.28

（一）综合收益总额	-	-	-	913,235.28	913,235.28
（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	1,218,599,999.55	-	-	913,235.28	1,219,513,234.83

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

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

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华泰紫金宝湾物流仓储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”）《关于准予华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可[2024]766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《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》发售。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为自基金合同生效之日起 44 年。根据《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，本基金自 2024 年 9 月 9 日起至 2024 年 9 月 11 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式，发售方式包括通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售，认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。首次发售募集扣除认购费后的有效认购资金人民币 1,218,599,999.55 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。经向中国证监会备案，《华泰紫金宝湾物流仓储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 9 月 13 日正式生效，基金合同生效日基金实收份额 300,000,000.00 份，发行价格为人民币 4.062 元。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”），运营管理机构为宝湾物流控股有限公司。

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《华泰紫金宝湾物流仓储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，本基金的投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、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它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票（含存托凭证），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、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、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；因除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 个工作日内调整。本基金暂不设立业绩比较基准。

本基金初始投资的不动产项目包括三个子项目，分别为天津宝湾物流园、南京宝湾物流园和嘉兴宝湾物流园。不动产资产（天津宝湾物流园、南京宝湾物流园、嘉兴宝湾物流园）分别由天津市宝津国际物流有限公司、南京宝昆国际物流有限公司、宝禾物流（嘉兴）有限公司持有，项目公司主要通过出租、运营不动产资产取得仓储租金收入、仓储物业管理费收入、综合楼租金收入、停车场等服务收入及堆场收入等营业收入。

基金管理人于 2025 年 12 月 16 日发布《华泰证券（上海）资产管理有限公司关于决定华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》。本基金拟新认购华泰资管-宝湾物流仓储 2 号基础设施资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额，通过 SPV 公司和项目公司等特殊目的载体最终取得不动产项目完全所有权。本次拟购入的不动产项目为位于宁波市奉化区的宁波空港宝湾物流园、位于成都市龙泉驿区的成都龙泉宝湾物流园、位于西安市临潼区的西安临潼宝湾物流园、位于青岛市胶州经济技术开发区的青岛胶州宝湾物流园。

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证

券、项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金及子公司（以下合称“本集团”，参见附注 11.5.9）通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，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。

11.5.2 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，同时亦按照中国证监会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号 <年度报告和中期报告（REITs 部分）>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）颁布的《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 11.5.4 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。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定的要求，真实、完整地反映了本基金 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况，2025 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量及合并及个别所有者权益变动情况。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

11.5.4.3 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项

可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产(包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，在考虑相关递延所得税影响之后，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益，付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司(包括结构化主体，下同)。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利(包括本集团

自身所享有的及其他方所享有的实质性权利)。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的所有者权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本基金最终控制方对其开始实施控制时纳入本基金合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 11.5.4.17 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本

集团将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 权益工具

本公司发行权益工具，按实际发行价格计入所有者权益，相关的交易费用从所有者权益(资本公积)中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

(7) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

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

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或

- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

11.5.4.8 长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.13。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

11.5.4.9 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

	使用寿命	残值率	折旧率
房屋及建筑物	5 - 32.6 年	5.00%	2.91% - 19.00%
土地使用权	33.1 - 41.6 年	0.00%	2.40% - 3.02%

11.5.4.10 固定资产

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

	使用寿命	残值率	折旧率
房屋及建筑物	5 - 33.6 年	5.00%	2.83% - 19.00%
机器设备	5 - 17.3 年	5.00%	5.49% - 19.00%
办公设备	3 - 5 年	0.00%	20.00% - 33.33%
其他设备	3 - 9.2 年	5.00%	10.33% - 31.67%

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

11.5.4.11 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

11.5.4.12 无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准

备后按直线法在预计使用寿命期内摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。各项无形资产的摊销年限分别为：

	摊销年限
土地使用权	33.1 - 41.6 年
软件	3 - 10 年

本集团至少在每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

11.5.4.13 长期资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 无形资产
- 长期股权投资等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 11.5.4.15）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

11.5.4.14 递延所得税资产与递延所得税负债

除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外, 本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额, 根据税法规定的税率计算的预期应交所得税, 加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日, 如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行, 那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额, 包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果单项交易不是企业合并, 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损), 且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异, 则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日, 本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式, 依据已颁布的税法规定, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

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

资产负债表日, 递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关, 但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内, 涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

11.5.4.15 公允价值计量

除特别声明外, 本集团按下述原则计量公允价值:

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移

一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

11.5.4.16 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.17 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 11.5.4.7(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认。

(2) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

11.5.4.18 费用

管理人报酬和托管费

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

11.5.4.19 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户

使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁，本集团选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 11.5.4.17 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

11.5.4.20 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合

理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助,如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的,本集团将其确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入其他收益或营业外收入;否则直接计入其他收益或营业外收入。

11.5.4.21 基金的收益分配政策

(一) 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 6 个月可不进行收益分配;

(二) 本基金收益分配方式为现金分红;

(三) 每一基金份额享有同等分配权;

(四) 法律法规或监管机关另有规定的,从其规定。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下,基金管理人经与基金托管人协商一致,可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则,不需召开基金份额持有人大会。本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的,基金管理人应当申请基金终止上市,不需召开基金份额持有人大会。

11.5.4.22 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的,可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时,分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

11.5.4.23 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 可供分配金额

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

基金管理人计算可供分配金额过程中,应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA),并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认,不可随意变更,

相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA) 需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 当期购买基础设施项目等资本性支出；
- 基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 基础设施项目资产减值准备的变动；
- 基础设施项目资产的处置利得或损失；
- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；
- 其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本集团在本报告期内未发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团在本报告期内未发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本集团在本报告期内未发生重大会计差错更正。

11.5.6 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》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) 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。

证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税；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。

(b) 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。

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。

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

(d) 对基金运营过程中缴纳的增值税，分别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。

(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 2025 年 12 月 31 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。

(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) 各项目公司主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	应税收入按 13%、9%和 6%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%、7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。
城镇土地使用税	根据实际占用的土地面积按人民币 1.50 元、5.00 元、8.00 元/平方米计缴。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	35,154,658.25	35,998,653.43
其他货币资金	-	-
小计	35,154,658.25	35,998,653.43
减：减值准备	-	-
合计	35,154,658.25	35,998,653.43

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	35,154,401.45	35,998,640.23
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	256.80	13.20
小计	35,154,658.25	35,998,653.43
减：减值准备	-	-
合计	35,154,658.25	35,998,653.43

11.5.7.1.3 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。

11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计					
项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值
债券	-	-	-	-	-
其中：交易所 市场	-	-	-	-	-
银行 间市场	-	-	-	-	-
资产支持证 券	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	1,245,568.89	1,245,568.89

小计	-	-	-	1,245,568. 89	1,245,568.89
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 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	成本	公允价值	公允价值 变动	成本	公允价值
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	-	-	-	1,245,568. 89	1,245,568.89

注：本报告期末未持有交易性金融资产。

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	2,257,905.66	2,274,052.81
1－2 年	-	-
小计	2,257,905.66	2,274,052.81
减：坏账准备	1,966.81	2,064.23
合计	2,255,938.85	2,271,988.58

11.5.7.7.2 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 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,257,905.66	100.00	1,966.81	0.09	2,255,938.85
合计	2,257,905.66	100.00	1,966.81	0.09	2,255,938.85
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值

	金额	比例（%）	金额	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	2,274,052.81	100.00	2,064.23	0.09	2,271,988.58
其中：组合 1-第三方	2,224,988.78	97.84	2,064.23	0.09	2,222,924.55
组合 2-关联方	49,064.03	2.16	-	-	49,064.03
合计	2,274,052.81	100.00	2,064.23	0.09	2,271,988.58

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无

11.5.7.7.4 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 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
组合 1-第三方	2,257,905.66	1,966.81	0.09
组合 2-关联方	-	-	-
合计	2,257,905.66	1,966.81	0.09

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,064.23	301.13	398.55	-	-	1,966.81
其中：组合 1	2,064.23	301.13	398.55	-	-	1,966.81
合计	2,064.23	301.13	398.55	-	-	1,966.81

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
租户	398.55	-	-
合计	398.55	—	-

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户	638,941.88	28.30	-	638,941.88
租户	571,198.81	25.30	-	571,198.81
租户	346,847.63	15.36	-	346,847.63
租户	64,145.72	2.84	-	64,145.72
租户	61,869.52	2.74	-	61,869.52
合计	1,683,003.56	74.54	-	1,683,003.56

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无

11.5.7.9.2 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

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无

11.5.7.10 持有待售资产

无

11.5.7.11 投资性房地产
11.5.7.11.1 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	270,672,935.41	784,431,064.35	0.00	1,055,103,999.76
2.本期增加金额	567,969.60	-	-	567,969.60
外购	-	0.00	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	567,969.60	-	-	567,969.60
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	271,240,905.01	784,431,064.35	-	1,055,671,969.36
二、累计折旧(摊销)				
1.期初余额	4,042,221.41	6,502,592.34	-	10,544,813.75
2.本期增加金额	13,363,837.60	21,476,451.69	-	34,840,289.29
本期计提	13,363,837.60	21,476,451.69	-	34,840,289.29
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	17,406,059.01	27,979,044.03	-	45,385,103.04
三、减值准备				
1.期初余额	0.00	0.00	-	0.00
2.本期增加金额	8,338,403.47	20,879,109.11	-	29,217,512.58
本期计提	8,338,403.47	20,879,109.11	-	29,217,512.58
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	-	-	-	-

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
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	8,338,403.47	20,879,109.11	-	29,217,512.58
四、账面价值				
1.期末账面价值	245,496,442.53	735,572,911.21	-	981,069,353.74
2.期初账面价值	266,630,714.00	777,928,472.01	-	1,044,559,186.01

注：减值准备主要由于评估报告价值较账面值有所下降导致。

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

详见本报告“4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明”及“4.4.3 重要不动产项目公司的营业收入分析”。

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	124,974,428.00	138,326,703.41
固定资产清理	-	-
合计	124,974,428.00	138,326,703.41

11.5.7.12.1 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	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值							
1.期初余额	134,595,954.35	7,116,050.53	-	-	9,367.76	232,993.69	141,954,366.33
2.本期增加金额	-	326,538.88	-	-	5,404.25	181,023.53	512,966.66
购置	-	326,538.88	-	-	5,404.25	181,023.53	512,966.66
在建工程转入	-	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	191,900.00	-	-	-	-	-	191,900.00
处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	191,900.00	-	-	-	-	-	191,900.00
4.期末余额	134,404,054.35	7,442,589.41	-	-	14,772.01	414,017.22	142,275,432.99

二、累计折旧							
1.期初余额	1,184,633.64	2,357,803.52	-	-	1,960.13	83,265.63	3,627,662.92
2.本期增加金额	10,332,910.98	765,178.32	-	-	4,847.75	24,092.18	11,127,029.23
本期计提	10,332,910.98	765,178.32	-	-	4,847.75	24,092.18	11,127,029.23
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	11,517,544.62	3,122,981.84	-	-	6,807.88	107,357.81	14,754,692.15
三、减值准备							
1.期初余额	-	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	2,546,312.84	-	-	-	-	-	2,546,312.84
本期计提	2,546,312.84	-	-	-	-	-	2,546,312.84
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	2,546,312.84	0.00	0.00	0.00	-	-	2,546,312.84
四、账面价值							
1.期末账面价值	120,340,196.89	4,319,607.57	-	-	7,964.13	306,659.41	124,974,428.00
2.期初账面价值	133,411,320.71	4,758,247.01	-	-	7,407.63	149,728.06	138,326,703.41

注：减值准备主要由于评估报告价值较账面值有所下降导致。

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

11.5.7.12.3 固定资产清理

无。

11.5.7.13 在建工程

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
在建工程	831,808.95	-
工程物资	-	-
小计	831,808.95	-
减：减值准备	-	-
合计	831,808.95	-

11.5.7.13.1 在建工程情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
2025 园区雨水天沟分批更换项目	239,768.95	-	239,768.95	-	-	-
2025 园区消防设备维修	592,040.00	-	592,040.00	-	-	-
合计	831,808.95	-	831,808.95	-	-	-

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	19,748,930.54	-	-	624,665.62	20,373,596.16
2.本期增加金	-	-	-	-	-	-

额						
购置	-	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-	-
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	-	19,748,930.54	-	-	624,665.62	20,373,596.16
二、累计摊销						
1.期初余额	-	170,392.03	-	-	35,640.38	206,032.41
2.本期增加金额	-	562,762.78	-	-	117,711.29	680,474.07
本期计提	-	562,762.78	-	-	117,711.29	680,474.07
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	-	733,154.81	-	-	153,351.67	886,506.48
三、减值准备						
1.期初余额	-	0.00	-	-	-	0.00
2.本期	-	213,066.92	-	-	-	213,066.92

增加金额						
本期计提	-	213,066.92	-	-	-	213,066.92
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	213,066.92	-	-	-	213,066.92
四、账面价值						
1.期末账面价值	-	18,802,708.81	-	-	471,313.95	19,274,022.76
2.期初账面价值	-	19,578,538.51	-	-	589,025.24	20,167,563.75

注：减值准备主要由于评估报告价值较账面值有所下降导致。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无

11.5.7.17.3 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

11.5.7.18 长期待摊费用

无

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-	-	-
内部交易未实现利润	-	-	-	-
递延收益	-	-	179,310.43	44,827.60
坏账准备	-	-	2,064.23	516.06
合计	-	-	181,374.66	45,343.66

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

11.5.7.19.3 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	-	-	-	45,343.66
递延所得税负债	-	-	-	-

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	1,966.81	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	15,106,446.17	-
递延收益	172,413.91	-
合计	15,280,826.89	-

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2030 年	15,106,446.17	-	-
合计	15,106,446.17	-	—

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	2,013,415.65	5,765.66
其他应收款	-	1,829,433.01
合计	2,013,415.65	1,835,198.67

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	2,013,415.65	5,765.66
1—2 年	-	-
合计	2,013,415.65	5,765.66

11.5.7.20.2.2 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
国网浙江省电力有限公司嘉兴供电公司	6,888.40	0.34	2025-12-26	尚未结清
宝湾物流控股有限公司	2,006,527.25	99.66	2025-10-31	2025 年运营管理费减免，待冲减 2026 年运营管理费
合计	2,013,415.65	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	-	1,829,433.01
1—2 年	-	-
小计	-	1,829,433.01
减：坏账准备	-	-
合计	-	1,829,433.01

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应收关联方	-	1,829,433.01
小计	-	1,829,433.01
减：坏账准备	-	-
合计	-	1,829,433.01

11.5.7.20.3.3 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。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
应付工程款	1,261,331.60	817,785.04
应付物业费	304,740.82	389,532.32
应付水电费	232,811.07	32,555.73
其他	-	372,121.78
合计	1,798,883.49	1,611,994.87

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	593,340.03	423,420.56
消费税	-	-
企业所得税	-	1,116,961.70
个人所得税	-	-
城市维护建设税	36,046.22	26,495.41
教育费附加	17,800.20	13,155.11
房产税	1,041,513.74	1,029,468.55
土地使用税	1,070,509.91	1,070,509.89
土地增值税	-	-
印花税	46,074.33	8,468.58
地方教育费附加	11,866.80	8,770.07
其他	-	-
合计	2,817,151.23	3,697,249.87

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收物业服务费	197,914.65	364,289.50
合计	197,914.65	364,289.50

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无重大变动。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他应付款	7,072,171.19	10,466,792.59
预收款项	462,455.47	1,753,950.67
预提费用	213,500.00	133,500.00
合计	7,748,126.66	12,354,243.26

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	462,455.47	1,753,950.67
合计	462,455.47	1,753,950.67

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	6,224,120.50	9,754,864.64
其他	848,050.69	711,927.95
合计	7,072,171.19	10,466,792.59

11.5.7.30.3.2 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
租户 2	12,000.00	押金
租户 3	1,220,000.00	押金
租户	197,297.20	押金
合计	1,429,297.20	—

11.5.7.31 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	300,000,000.00	1,218,599,999.55
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	300,000,000.00	1,218,599,999.55

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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	3,493,438.76	-	3,493,438.76
本期利润	-17,432,196.23	-	-17,432,196.23
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	-55,847,983.99	-	-55,847,983.99
本期末	-69,786,741.46	-	-69,786,741.46

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日			
	天津市宝 津国际物 流有限公 司	南京宝昆 国际物 流有限公 司	宝禾物 流（嘉 兴）有 限公 司	合计	天津市宝 津国际物 流有限公 司	南京宝昆 国际物 流有限公 司	宝禾物 流（嘉 兴）有 限公 司	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁业务	23,590,469.30	23,808,039.91	14,102,572.90	61,501,082.11	7,738,608.80	6,988,727.87	5,761,526.09	20,488,862.76
提供劳务	11,070,688.35	10,431,998.41	5,448,502.53	26,951,189.29	3,608,868.33	3,077,057.56	1,738,332.49	8,424,258.38
其他业务	320,082.12	6,732.74	501,747.10	828,561.96	725.25	1,852.28	79,365.86	81,943.39
合计	34,9	34,2	20,0	89,280,833.36	11,3	10,	7,5	28,995,064.53

	81,239.77	46,710.6	52,822.53		48,202.38	067,637.71	79,224.44	
营业成本	-	-	-	-	-	-	-	-
投资性房地产折旧	15,336,470.41	11,589,141.27	7,914,677.61	34,840,289.29	4,642,262.29	3,506,162.99	2,396,388.47	10,544,813.75
固定资产折旧	5,797,406.12	3,290,576.63	2,034,710.19	11,122,692.94	1,736,755.99	1,252,402.89	614,863.64	3,604,022.52
无形资产摊销	376,601.36	247,837.59	56,035.12	680,474.07	114,026.51	75,039.73	16,966.17	206,032.41
其他	3,516,238.29	2,213,151.95	1,698,369.32	7,427,759.56	941,481.14	770,776.09	378,858.24	2,091,115.47
合计	25,026,716.18	17,340,707.44	11,703,792.24	54,071,215.86	7,434,525.93	5,604,381.70	3,407,076.52	16,445,984.15

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
基金红利收入	2,287.45	5,578.72
合计	2,287.45	5,578.72

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
其他收益	7,014.71	2,298.84
合计	7,014.71	2,298.84

11.5.7.41 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
募集期利息	-	51,561.93
其他	182,016.33	1,829,433.01
合计	182,016.33	1,880,994.94

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
短期借款利息支出	-	-
长期借款利息支出	2,035,196.52	415,246.12
卖出回购金融资产利息支出	-	-
其他	-	-
合计	2,035,196.52	415,246.12

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	-	-
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	506,955.64	146,867.64
教育费附加	246,153.51	68,948.67
房产税	7,967,258.03	2,999,324.75
土地使用税	2,249,053.08	688,534.17
土地增值税	-	-
地方教育费附加	164,102.36	45,965.78
印花税	98,134.18	354,971.60
其他	-	-
合计	11,231,656.80	4,304,612.61

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
固定资产折旧	4,336.29	23,640.40
其他	566,724.79	393,565.88
合计	571,061.08	417,206.28

注：2024 年为非全年数据，同比缺乏参考，其他中项目公司审计费为不含税 374,245.28 元，含税金额为 396,700 元。

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	4,432.64	4,667.00
其他	-	-
合计	4,432.64	4,667.00

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-	-
应收账款坏账损失	-97.42	-3,806.75
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	-97.42	-3,806.75

注：2024 年为非全年数据，同比缺乏参考。

11.5.7.48 资产减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
存货跌价损失	-	-
投资性房地产减值损失	29,217,512.58	-
固定资产减值损失	2,546,312.84	-
工程物资减值损失	-	-

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	213,066.92	-
商誉减值损失	-	-
持有待售资产减值损失	-	-
其他	-	-
合计	31,976,892.34	-

注：由于嘉兴评估值为 25,500.00 万元，账面值 28,697.69 万元，因此需计提资产减值损失。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
发行登记费	73,116.00	-
审计费	93,500.00	291,500.00
评估费	30,000.00	150,000.00
信息披露费	120,000.00	40,000.00
其他	3,426.50	1,880.00
合计	320,042.50	483,380.00

注：审计费为基金与专项计划层面审计费。

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	-	-
其他	2,784,704.42	-
合计	2,784,704.42	-

注：主要由于 2025 年天津港集疏运专用货运通道工程占地补偿，项目长期租赁天津宝湾物流园边角区域，并实现一次性补偿。

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-	-
其中：固定资产报废损失	-	-
无形资产报废损失	-	-
对外捐赠	-	-
其他	2,000.00	100.00
合计	2,000.00	100.00

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	148,947.76	1,773,856.78
递延所得税费用	45,343.66	84,179.75
合计	194,291.42	1,858,036.53

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	-17,237,904.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	-7,225,365.04
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,450,501.98
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	3,870,109.64
未确认的可抵扣亏损	-
汇算清缴差异	148,947.76
未确认递延所得税资产产生的影响	-49,902.92
冲减以前年度已确认的暂时性差异	-
合计	194,291.42

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
----	-----------------------------	--

收到水电费	5,006,555.52	1,925,716.15
收到押金	2,430,576.40	300,724.76
天津占地政府补偿	2,784,704.42	-
2024 年汇算清缴所得税缓 释补足	2,011,449.34	-
其他	211,790.87	541,156.21
合计	12,445,076.55	2,767,597.12

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
支付水电费	4,867,007.55	2,591,774.74
押金	5,123,546.44	-
其他	4,880,886.64	922,283.53
合计	14,871,440.63	3,514,058.27

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
支付关联方借款和利息	-	55,261,599.11
合计	-	55,261,599.11

注：无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12 月31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合 同生效日）至2024年12 月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-17,432,196.23	3,493,438.76
加：信用减值损失	-97.42	-3,806.75
资产减值损失	31,976,892.34	-
固定资产折旧	11,127,029.23	3,627,662.92
投资性房地产折旧	34,840,289.29	10,544,813.75
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	680,474.07	206,032.41
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）	45,343.66	84,179.75
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）	1,083,255.46	1,976,097.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,648,924.15	3,788,604.74
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	56,672,066.25	23,717,022.74

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
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	35,154,401.45	35,998,640.23
减：现金的期初余额	35,998,640.23	-
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	-844,238.78	35,998,640.23

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
一、现金	35,154,401.45	35,998,640.23
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	35,154,401.45	35,998,640.23
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	35,154,401.45	35,998,640.23
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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-宝湾物流仓储1号基础设施资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
天津市宝津国际物流有限公司	天津	天津	装卸搬运和仓储业	-	100.00	收购
南京宝昆国际物流有限公司	南京	南京	道路运输和园区管理服务业	-	100.00	收购
宝禾物流（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	装卸搬运和仓储业	-	100.00	收购

11.5.10 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。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

详见 3.12。

11.5.11.2 或有事项

无。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

无。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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

本基金本报告期不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。

11.5.12.2 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
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
南方基金管理股份有限公司	基金管理人股东的联营企业
华泰柏瑞基金管理有限公司	基金管理人股东的联营企业
宝湾物流控股有限公司	运营管理机构
天津宝湾国际物流有限公司	受运营管理机构控制的公司
南京宝湾国际物流有限公司	受运营管理机构控制的公司
嘉兴宝湾物流有限公司	受运营管理机构控制的公司
宝冷供应链（天津）有限公司	受运营管理机构控制的公司
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	受运营管理机构控制的公司

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，并以一般交易价格为定价基础。

上年度非全年数据，无法进行同比。

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
宝湾物流控股有限公司	向关联方购买商品和接受劳务及利息支出	6,942,413.67	3,644,431.67
合计	—	6,942,413.67	3,644,431.67

注：上年度非全年数据不可比。

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间
-----	--------	-----------	---------

名称			确认的租赁收入
宝冷供应链(天津)有限公司	物业管理费收入	984,811.34	238,679.25
宝湾物流控股有限公司	物业管理费收入	193,518.51	42,894.77
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	物业管理费收入	4,961,589.96	1,166,703.65
宝冷供应链(天津)有限公司	租赁费收入	2,246,926.59	547,779.82
宝湾物流控股有限公司	租赁费收入	245,538.80	97,333.04
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	租赁费收入	11,258,477.63	2,655,770.79
合计	—	19,890,862.83	4,749,161.32

注：上年度非全年数据不可比。

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 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。

11.5.13.3.2 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。

11.5.13.3.3 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。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025 年12月31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生 效日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	9,386,599.67	4,059,027.28
其中：固定管理费	2,444,186.00	732,523.00
浮动管理费	6,942,413.67	3,326,504.28
支付销售机构的客户维护费	29,933.40	115,760.83

注：1、固定管理费用

固定管理费按照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，其中 65%由基金管理人收取，35%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下：

$$H=E\times 0.2\%\div \text{当年天数}$$

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）]。

固定管理费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、浮动管理费用

本基金的浮动管理费用由外部管理机构收取，具体包括基础管理费和激励管理费，为每一项目公司应付浮动管理费用之和。浮动管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

（1）基础管理费

项目公司向外部管理机构支付基础管理费，基础管理费为外部管理机构提供运营管理服务所承担人员成本、行政管理费用、办公能源费、招商租赁费用等以及合理的利润回报。

$$\text{年度基础管理费（含税金额，下同）}=\text{各项目公司当年经审计的营业收入之和}\times 13\%$$

（2）激励管理费

$$\text{年度激励管理费（含税金额，下同）}=\text{所有项目公司合并（实际运营净收益-目标运营净}$$

收益)×N%。实际运营净收益高于目标净收益时,激励管理费为正,即外部管理机构有权收取激励管理费;实际运营净收益低于目标净收益时,激励管理费为负,应扣罚对应金额的基础管理费。为了确保基础设施项目长期可持续运营,激励管理费的奖励和扣罚金额最终均不应超过当年运营管理机构应收取基础管理费的 30%。

激励管理费率 N%按如下方式确定,其中,A 为基础设施项目实际运营净收益,T 为目标运营净收益:

运营净收益达成情况	N (%)
A < (T×90%)	20
(T×90%) ≤A < T	10
A=T	0
T < A≤ (T×110%)	10
A > (T×110%)	20

为避免歧义,运营净收益=营业收入-营业成本-主营业务税金及附加-管理费用-销售费用;计算运营净收益时不计外部管理机构的运营管理费用及折旧摊销。

2024 年和 2025 年目标运营净收益按《可供分配金额测算报告》记载的数据为准,后续年份以基金管理人按预算编制流程批准的项目公司预算数据为准。若某一年度基金管理人实际管理天数不满一年的,以实际管理天数折算对应年度运营净收益目标值。

每一项目公司每月度按当月度经基金管理人确认的该项目公司营业收入的 12%预提基础管理费用,并于该季度结束后 15 个工作日内支付该季度的基础管理费。项目公司每年度审计报告出具之后,由基金管理人根据约定费率确定当年度应付的基础管理费用和激励管理费用,并与已支付的运营管理费进行比对及核算后,由项目公司按照多退少补的原则进行结算。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位:人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 2024年9月13日(基金合同生 效日)至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	122,209.30	36,625.60

注:基金托管费包含需支付给基金托管人的托管费。基金托管费按照《基金合同》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未经审计的基金

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：

$H=E\times 0.01\%\div \text{当年天数}$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的托管费；

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日至第一次披露年未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）]。

托管费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。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生 效日）至2024年12月31日
基金合同生效日（2024 年 9 月 13 日）持有的基金份 额	-	5,841,000.00
期初持有的基金份额	5,841,000.00	-
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	5,841,000.00	5,841,000.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	1.95	1.95

11.5.13.6.2 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							
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 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
天津宝湾国际物流有限公司	36,162,600.00	12.05%	-	-	-	36,162,600.00	12.05%
南京宝湾国际物流有限公司	31,577,700.00	10.53%	-	-	-	31,577,700.00	10.53%
嘉兴宝湾物流有限公司	22,259,700.00	7.42%	-	-	-	22,259,700.00	7.42%
宝湾物流控股有限公司	2,623,841.00	0.87%	1,186,929.00	-	-	3,810,770.00	1.27%
华泰证券股份有限公司	27,378,041.00	9.13%	1,747,550.00	-	8,960,526.00	20,165,065.00	6.72%
南方基金管理有限公司	4,800,000.00	1.60%	-	-	4,800,000.00	0.00	0.00%
华泰柏瑞基金管理有限公司	2,400,000.00	0.80%	-	-	2,400,000.00	0.00	0.00%

公司							
合计	127,201,882.00	42.40%	2,934,479.00	-	16,160,526.00	113,975,835.00	37.99%
上年度可比期间 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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
天津宝湾国际物流有限公司	36,162,600.00	12.05	-	-	-	36,162,600.00	12.05
南京宝湾国际物流有限公司	31,577,700.00	10.53	-	-	-	31,577,700.00	10.53
嘉兴宝湾物流有限公司	22,259,700.00	7.42	-	-	-	22,259,700.00	7.42
宝湾物流控股有限公司	-	-	2,623,841.00	-	-	2,623,841.00	0.87
华泰证券股份有限公司	19,564,493.00	6.52	7,813,548.00	-	-	27,378,041.00	9.13
南方基金管理股份有限公司	4,800,000.00	1.60	-	-	-	4,800,000.00	1.60

华泰柏瑞基金管理有限公司	2,400,000.00	0.80	-	-	-	2,400,000.00	0.80
合计	116,764,493.00	38.92	10,437,389.00	-	-	127,201,882.00	42.40

11.5.13.7 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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	35,154,658.25	226,448.21	35,998,653.43	630,580.55
合计	35,154,658.25	226,448.21	35,998,653.43	630,580.55

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。

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收水电费	宝湾物流控股有限公司	0.01	-	49,064.03	-
应收水	宝冷供应链	59,338.81	-	-	-

电费	(天津)有限公司				
合计	—	59,338.82	-	49,064.03	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
其他应付款	宝湾物流控股有限公司	1,459,482.87	3,380,531.56
合计	—	1,459,482.87	3,380,531.56

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 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。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 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。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 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。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 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	2025-12-19	2025-12-19	0.4063	12,188,995.49	100.00	场内份额的除息日为 2025 年 12 月 22 日，场外份额除息日为 2025 年 12 月 19 日。
2	2025-08-29	2025-08-29	0.8939	26,816,993.92	99.99	场内份额的除息日为 2025 年 9 月 1 日，场外

						份额除息日为 2025 年 8 月 29 日。
3	2025-04-01	2025-04-01	0.5614	16,841,994.58	99.99	场内份额的除息日为 2025 年 4 月 2 日，场外份额除息日为 2025 年 4 月 11 日。
合计				55,847,983.99	-	-

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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同责任，或者不动产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。

11.5.17.2 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。

11.5.17.3 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。

11.5.18 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。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	184,994.10	122,950.42
其他货币资金	-	-
小计	184,994.10	122,950.42
减：减值准备	-	-
合计	184,994.10	122,950.42

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	184,737.30	122,937.22
定期存款	-	-
其中：存款期限 1—3 个月	-	-
其他存款	-	-
应计利息	256.80	13.20
小计	184,994.10	122,950.42
减：减值准备	-	-
合计	184,994.10	122,950.42

11.5.19.1.3 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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2025 年 12 月 31 日			上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面价 值	账面余额	账面价值
对子公司投资	1,218,600,000.00	51,417,600.15	1,167,182,399.85	1,218,600,000.00	1,218,600,000.00
合计	1,218,600,000.00	51,417,600.15	1,167,182,399.85	1,218,600,000.00	1,218,600,000.00

11.5.19.2.2 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-宝湾物流仓储 1 号基础设施资产支持专项计划	1,218,600,000.00	-	-	1,218,600,000.00	51,417,600.15	51,417,600.15
合计	1,218,600,000.00	-	-	1,218,600,000.00	51,417,600.15	51,417,600.15

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”），持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格。戴德梁行是经中国证监会备案，并符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性行为的评估机构，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。管理人已经就聘请戴德梁行作为评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2025 年 12 月 31 日，戴德梁行按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关规定，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。

不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，不动产资产的评估值并不代表不动产资产的实际可交易价格，且不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。现将评估报告摘要如下：

评估委托方：华泰证券（上海）资产管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日。

评估方法：收益法（现金流折现法）。

评估对象和评估范围：（一）天津市宝津国际物流有限公司持有的位于天津市滨海新区塘沽聚源路 288 号的天津宝湾国际物流园项目；（二）南京宝昆国际物流有限公司持有的位于南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号的南京宝湾物流园项目；（三）宝禾物流（嘉兴）有限公司持有的位于嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号的嘉兴宝湾国际物流中心项目。

评估结论：本基金持有的全部不动产项目均为仓储物流项目，总建筑面积为 323,202.95 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,136,000,000 元（大写人民币壹拾壹亿叁仟陆佰万元整）。其中：项目公司天津市宝津国际物流有限公司持有的位于中国天津市滨海新区塘沽聚源路 288 号「天津宝湾国际物流园」仓储物流项目，产证证载建筑面积共计为 158,348.33 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 467,000,000 元，折合单价 2,949 元/平方米。项目公司南京宝昆国际物流有限公司持有的位于中国江苏省南京市江宁区禄口

街道云龙路 33 号「南京宝湾物流园」仓储物流项目，产证证载建筑面积 104,925.95 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 414,000,000 元，折合单价 3,946 元/平方米。项目公司宝禾物流（嘉兴）有限公司持有的位于中国浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号「嘉兴宝湾国际物流中心」仓储物流项目，产证证载建筑面积共计为 59,928.67 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 255,000,000 元，折合单价 4,255 元/平方米。

以上内容摘自评估报告，欲了解详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

本次估价采用的重要评估参数变动如下：

2025 年，不动产项目所在高标仓市场有所下行、租金承压，因此基于审慎性原则，本时点下调市场租金参数。出租率方面，因嘉兴项目因基准日出租率下滑，且 2026 年到期租约较多，审慎考虑增加 1 年爬坡期，2027 年恢复至正常水平。此外，由于高标仓市场增速趋于平稳，且长端无风险利率持续下行，本时点同步下调长期增长率预期和折现率。调整后，不动产项目评估预测现金流有所下降，于价值时点 2025 年 12 月 31 日采用收益法测算的资产估值合计为 11.36 亿元，较价值时点 2024 年 12 月 31 日的估值下降 5.96%。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

采用成本法校验，天津宝湾物流园校验测算价值为 5.14 亿元，南京宝湾物流园校验测算价值为 3.96 亿元，嘉兴宝湾物流园校验测算价值为 2.57 亿元。

综上所述，估价对象估值总价为 11.36 亿，采用成本法校验测算总价为 11.67 亿，结果差异在 10%之内，综上本次估价结果具备合理性。

以上内容摘自评估报告，欲了解详细情况，应当阅读资产评估报告正文。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

嘉兴宝湾物流园本次评估结果为 2.55 亿元，最近一次评估价值时点为 2024 年 12 月 31 日，评估结果为 2.95 亿元，估值下降 13.56%。嘉兴项目周边市场受到新项目集中入市的影响，近一年竞争加剧。新增供应量显著在短期内显著推升了区域空置率，进一步对整体租金

水平形成下行压力。签约租金边际下滑，带动市场租金假设下降。

南京宝湾物流园和天津宝湾物流园本次评估结果较最近一次评估结果差异不超过 10%。

12.6 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

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)	实际值 (万元)	预测数 (万元)	完成度 (%)
1	天津宝湾物流园	3,498.123 977	3,941.083 104	88.76	2,584.657 664	2,884.63 5704	89.60
2	南京宝湾物流园	3,424.677 106	3,251.251 46	105.33	2,699.587 718	2,375.84 0617	113.63
3	嘉兴宝湾物流园	2,005.282 253	2,103.780 401	95.32	1,505.405 24	1,501.77 1832	100.24
合计		8,928.083 336	9,296.114 964	96.04	6,789.650 622	6,762.24 8153	100.41

注：本期运营净收益实际值取自审计报告，预测数取自最近一次评估报告，两者调整为同一口径。

12.7 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

本报告期内，单个项目和项目整体实际产生现金流情况较最近一次评估报告（价值时点 2024 年 12 月 31 日）预测值的差异均不超过 20%。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 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	占总份额比例	持有份额	占总份额比例（%）

		(份)	(%)	(份)	
1,139	263,388.94	297,151,172.00	99.05	2,848,828.00	0.95
上年度末 2024 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 (%)
2,698	111,193.48	290,126,543.00	96.71	9,873,457.00	3.29

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1	上海国际集团资产管理有限公司	22,156,500.00	7.39
2	华泰证券股份有限公司	20,165,065.00	6.72
3	平安证券股份有限公司	14,754,298.00	4.92
4	国泰海通证券股份有限公司	13,975,200.00	4.66
5	中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	12,187,200.00	4.06
6	中信建投证券股份有限公司	9,647,831.00	3.22
7	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 6 号集合资产管理计划	7,128,232.00	2.38
8	招商信诺人寿保险有限公司—传统	7,033,500.00	2.34
9	国信证券股份有限公司	6,684,950.00	2.23

10	华泰证券(上海)资产管理有限公司	5,841,000.00	1.95
合计		119,573,776.00	39.87
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 6 号集合资产管理计划	10,285,725.00	3.43
2	华泰证券股份有限公司	7,878,041.00	2.63
3	海通证券股份有限公司	4,733,101.00	1.58
4	中信建投证券股份有限公司	4,345,850.00	1.45
5	华润深国投信托有限公司—华润信托·瑞安 8 号集合资金信托计划	4,114,285.00	1.37
6	鑫沅资管—南京银行—鑫沅资产金梅花 631 号集合资产管理计划	4,114,285.00	1.37
7	中银国际证券—中国银行—中银证券中国红—汇中 32 号集合资产管理计划	3,094,076.00	1.03
8	宝湾物流控股有限公司	2,623,841.00	0.87
9	浙商证券股份有限公司	2,257,839.00	0.75
10	中信证券—建设银行—中信证券星河 33 号集合资产管理计划	2,057,142.00	0.69
合计		45,504,185.00	15.17

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 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	天津宝湾国际物流有限公司	36,162,600.00	12.05
2	南京宝湾国际物流有限公司	31,577,700.00	10.53
3	嘉兴宝湾物流有限公司	22,259,700.00	7.42
合计		90,000,000.00	30.00
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	天津宝湾国际物流有限公司	36,162,600.00	12.05
2	南京宝湾国际物流有限公司	31,577,700.00	10.53
3	嘉兴宝湾物流有限公司	22,259,700.00	7.42
4	上海国际集团资产管理有限公司	22,156,500.00	7.39
5	华泰证券股份有限公司	19,500,000.00	6.50
6	中国平安人寿保险股份有限公司－分红－个险分红	12,187,200.00	4.06
7	国泰君安证券股份有限公司	11,721,000.00	3.91
8	中国银河证券股份有限公司	9,847,200.00	3.28
9	招商信诺人寿保险有限公司－传统	7,033,500.00	2.34
10	招商证券股份有限公司	7,003,500.00	2.33
合计		179,448,900.00	59.81

13.4 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	780.00	0.00%

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产
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。

§14 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9月13日)基 金份额总额	300,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	300,000,000.00
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	300,000,000.00

§15 重大事件揭示

15.1 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。

15.2 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，基金管理人发生的重大人事变更：潘熙先生不再担任本基金管理人副总经理职务，崔春女士不再担任本基金管理人董事长职务，江晓阳先生代任本基金管理人董事长职务。

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

15.3 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。

15.4 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的审计报酬为 49,0200 元(含税)人

民币。目前该会计师事务所向本基金提供的审计服务持续期限为：本基金合同生效日起至本报告期末。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金自基金合同生效日起的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，无改聘情况，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

15.6 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

无。

15.7 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	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二四年下半年主要运营数据的公告	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	2025-01-11
2	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2024 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	2025-01-21
3	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-01-21
4	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2024 年 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	2025-01-21
5	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	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	2025-03-24
6	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金宝湾物流仓储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	2025-03-28
7	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2024 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	2025-03-31
8	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度评估报告	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	2025-03-31
9	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施	基金管理人网站、中	2025-03-31

	证券投资基金 2024 年年度审计报告	中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	
10	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2024 年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	2025-03-31
11	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告	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	2025-04-01
12	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）	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	2025-04-03
13	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2024 年度业绩说明会的公告	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	2025-04-12
14	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2025 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	2025-04-22
15	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年 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	2025-04-22
16	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于提醒投资者及时更新身份信息资料的提示	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	2025-06-30
17	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年上半年主要运营数据的公告	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	2025-07-07
18	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 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	2025-07-21
19	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年 2 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	2025-07-21
20	关于华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告	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	2025-08-15
21	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金宝湾物流仓储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	2025-08-27
22	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告	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	2025-08-29
23	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年中期报告的提示性公告	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	2025-08-29

24	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年中期业绩说明会的公告	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	2025-09-13
25	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新(202509)	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	2025-09-18
26	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金招募说明书更新(202509)	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	2025-09-18
27	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	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	2025-10-22
28	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于高级管理人员变更的公告	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	2025-10-24
29	华泰紫金宝湾物流仓储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	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	2025-10-27
30	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年第 3 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	2025-10-28
31	华泰紫金宝湾物流仓储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	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	2025-10-28
32	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 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	2025-10-28
33	关于华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	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	2025-11-22
34	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于决定华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告	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	2025-12-16
35	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金宝湾物流仓储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	2025-12-17

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§17 备查文件目录

17.1 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、《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《华泰紫金宝湾物流仓储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宝湾物流仓储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。

17.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

17.3 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

二〇二六年三月三十一日