

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年八月三十一日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

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

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

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构	7
2.7 信息披露方式	7
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1 主要会计数据和财务指标	8
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	11
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	11
3.7 报告期内发生的关联交易	11
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	11
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	11
§ 4 不动产项目基本情况	11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	11
4.2 不动产项目所属行业情况	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	20
4.4 不动产项目公司经营现金流	25
4.5 项目公司对外借入款项情况	26
4.6 不动产项目投资情况	27
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	27
4.8 不动产项目相关保险的情况	27
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	27
4.10 其他需要说明的情况	27
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	27
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况	27
5.2 投资组合报告附注	28
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	28
§ 6 回收资金使用情况	28
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	28
§ 7 管理人报告	28
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	29
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	31
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	34

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	35
§ 8 运营管理机构报告	36
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	36
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	37
§ 9 其他业务参与人履职报告	37
9.1 托管人报告	37
9.2 资产支持证券管理人报告	38
9.3 原始权益人报告	39
§ 10 中期财务报告（未经审计）	39
10.1 资产负债表	40
10.2 利润表	44
10.3 现金流量表	46
10.4 所有者权益变动表	49
10.5 报表附注	51
§ 11 基金份额持有人信息	102
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	102
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	102
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	103
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	105
§ 12 不动产基金份额变动情况	105
§ 13 重大事件揭示	105
13.1 基金份额持有人大会决议	105
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	105
13.3 不动产基金投资策略的改变	105
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	106
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	106
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与人涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	106
13.7 其他重大事件	106
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	106
§ 15 备查文件目录	106
15.1 备查文件目录	107
15.2 存放地点	107
15.3 查阅方式	107

§ 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	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏安博仓储 REIT
场内简称	华夏安博仓储 REIT
基金主代码	180306
交易代码	180306
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 41 年，基金合同另有约定的除外。本基金存续期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2025 年 11 月 18 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	41 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2025 年 12 月 19 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种。具体投资策略包括基础设施项目投资策略、基础设施基金运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、固定收益品种投资策略。
风险收益特征	本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例

	不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	深圳前海安博基础设施投资有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：安博广州开发区物流中心

项目公司名称	广州速诚仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流
不动产项目地理位置	广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号

不动产项目名称：安博东莞石排物流中心

项目公司名称	安博诚置仓储（东莞）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	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流
不动产项目地理位置	广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号

不动产项目名称：安博东莞洪梅物流中心

项目公司名称	东莞安博盈顺仓储有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流
不动产项目地理位置	广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构
----	-------	--------

名称	华夏基金管理有限公司		深圳前海安博基础设施投资有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	汪健
	职务	督察长	资本市场部副总裁
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	021-61351657
注册地址	北京市顺义区安庆大街甲3号院		深圳市前海深港合作区南山街道前湾一路399号前海嘉里商务中心T8办公楼1804B-A-A号
办公地址	北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座5层		深圳市前海深港合作区南山街道前湾一路399号前海嘉里商务中心T8办公楼1804B-A-A号
邮政编码	100101		518067
法定代表人	邹迎光		李林

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	中信证券股份有限公司	招商银行股份有限公司重庆分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	重庆市北部新区星光大道 88 号
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	重庆市北部新区星光大道 88 号
邮政编码	518040	100026	401120
法定代表人	缪建民	张佑君	魏广文（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（如有）等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	-	-
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	-	-

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》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	84,042,474.99
本期净利润	10,189,984.24
本期经营活动产生的现金流量净额	57,128,511.43
本期现金流分派率（%）	2.61
年化现金流分派率（%）	5.26
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	2,478,530,037.87
期末不动产基金净资产	2,424,886,515.09
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	102.21

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②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。

③本期现金流分派率指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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	6.0622
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2026 年 06 月 30 日。

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	53,546,306.07	0.1339	-
2025 年	12,852,685.50	0.0321	为 2025 年 11 月 18 日（基金合同生效日）到 2025 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	39,607,989.63	0.0990	-
2025 年	-	-	-

注：本基金合同于 2025 年 11 月 18 日生效，合同生效年度期间自 2025 年 11 月 18 日至 2025 年 12 月 31 日。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	10,189,984.24	-
本期折旧和摊销	43,136,263.73	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	1,329.81	-
本期息税折旧及摊销前利润	53,327,577.78	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	4,168,963.49	-
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	51,007,580.94	-
调减项		

1.当期购买不动产项目等资本性支出	-1,992,961.84	-
2.支付的利息及所得税费用	-364,947.84	-
3.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）、未来合理期间的债务利息、运营费用等	-52,599,906.46	-
本期可供分配金额	53,546,306.07	-

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基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的费用、运营费用、待缴纳的税金、未来合理期间的债务利息、不可预见费用、租赁押金等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），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

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的费用、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②截至报告期末，本基金成立时间不满一年，不涉及上年同期的未来合理支出预留的设置金额及使用差异。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,216,464.80 元，资产支持证券管理人管理费 1,216,464.80 元，基金托管人托管费 121,646.48 元，运营管理机构基础管理费 10,836,916.41 元、激励管理费 167,625.82 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金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，相关交易均应法规要求或有合理的商业目的，定价符合市场水平，具体关联交易详见“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款。报告期内，应收账款的适用会计政策详见 10.5.4.7 金融工具，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”。

3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§ 4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金所持的不动产项目组合包括 3 个仓储物流项目，分别为安博广州开发区物流中心、安博东莞石排物流中心和安博东莞洪梅物流中心，建筑面积合计 349,654.52 平方米，可供出租面积合计 359,347.00 平方米；截至报告期末，合计实际出租面积为 332,304.00 平方米，整体出租率 92.47%。报告期内，不动产项目公司整体运营保持平稳，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，运营管理机构未发生变动。

安博广州开发区物流中心于 2010 年和 2011 年分两期投入运营，运营年限约 15 年。其位于广州开发区黄埔子市场，报告期内子市场内无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。

安博东莞石排物流中心于 2014 年、2016 年和 2017 年分三期投入运营。报告期内项目所在的石

排镇及东莞东部子市场（涵盖常平、石排、谢岗、企石、樟木头）内均无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。

安博东莞洪梅物流中心于 2017 年投入运营。报告期内项目所在的洪梅镇及东莞西部子市场（涵盖麻涌、洪梅、虎门、沙田、道滘）内均无新增竞争性项目，未发生重大变化和经营策略调整。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	359,347.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	332,304.00
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	92.47
4	报告期末有效租金单价	$\frac{\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 报告期末不含税含物业管理费有效租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 报告期末租约面积}}{\text{报告期末租约总面积}}$	元/平方米/天	1.31
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/天	1.35
6	报告期末加权平均剩余租期	$\frac{\text{租约 } i \text{ 总剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 报告期末租约面积}}{\text{报告期末租约总面积}}$	年	1.45
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金及物业管理费/累计当年应收租金及物业管理费	%	100.00

注：截至报告期末，本基金成立时间不满一年，因此不披露上年同期数据/上年同期末数据及同比变动数据，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：安博广州开发区物流中心

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	127,906.00

2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	105,815.00
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/ 期末可供出租面积	%	82.73
4	报告期末有效租金单价	$\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 报告期末不含税含物业管理费有效租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 报告期末租约面积}]}{\text{报告期末租约总面积}}$	元/平方米/天	1.27
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/天	1.29
6	报告期末加权平均剩余租期	$\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 总剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 报告期末租约面积}]}{\text{报告期末租约总面积}}$	年	1.54
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金及物业管理费/累计当年应收租金及物业管理费	%	100.00

不动产项目名称：安博东莞石排物流中心

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)/报告期末(2026 年 6 月 30 日)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	149,918.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	144,966.00
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/ 期末可供出租面积	%	96.70
4	报告期末有效租金单价	$\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 报告期末不含税含物业管理费有效租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 报告期末租约面积}]}{\text{报告期末租约总面积}}$	元/平方米/天	1.30
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/天	1.37
6	报告期末加权平均剩余租期	$\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 总剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 报告期末租约面积}]}{\text{报告期末租约总面积}}$	年	1.40
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金及物业管理费/累计当年应收租金及物业管理费	%	100.00

不动产项目名称：安博东莞洪梅物流中心

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	81,523.00
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	81,523.00
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	100.00
4	报告期末有效租金单价	$\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 报告期末不含税含物业管理费有效租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 报告期末租约面积}]}{\text{报告期末租约总面积}}$	元/平方米/天	1.39
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/天	1.41
6	报告期末加权平均剩余租期	$\frac{[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 总剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 报告期末租约面积}]}{\text{报告期末租约总面积}}$	年	1.43
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金及物业管理费/累计当年应收租金及物业管理费	%	100.00

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末，本基金持有的 3 个仓储物流中心之租户结构稳定，运行平稳。总计租户数量为 11 个，租户行业分布及其占总实际出租面积的比重为零售电商 42.06%、第三方物流 31.87%、快递快运 14.59%、制造业 11.47%。

报告期内，租户结构保持相对稳定。收入贡献前五名租户的租金及物业管理费收入及其占全部租金及物业管理费收入的比例分别为：租户 A 收入金额为 1,730.37 万元，占比 20.70%；租户 B 收入金额为 1,368.40 万元，占比 16.37%；租户 C 收入金额为 1,338.62 万元，占比 16.02%；租户 D 收入金额为 874.75 万元，占比 10.47%；租户 E 收入金额为 847.49 万元，占比 10.14%。上述前五大租户的租金及物业管理费收入占全部收入比例总计 73.70%。

基金管理人及运营管理机构将持续优化经营策略及租户结构，进一步拓展招商渠道，增强项目市场触达及潜在客户覆盖能力，推动资产运营保持平稳有序。

报告期内，3 个项目运营整体保持平稳。在市场环境层面，根据仲量联行提供的市场数据，受新增供应释放及市场竞争加剧影响，广州市场平均空置率较 2025 年第 4 季度有所上升，达到 20.3%；东莞市场平均空置率则较 2025 年第 4 季度小幅下降 3.2 个百分点，但仍处于 21.7%的相对较高水平，

对区域租金水平形成一定压力。对于本基金下不动产项目，受租户调整及个别租户租赁需求不确定等因素影响，项目出租率较 2025 年底小幅下降，但在运营管理机构持续努力下，仍维持在 92.47% 的较高水平。面对上半年市场租赁需求承压的环境，运营管理机构积极统筹存量租约维护与新增需求拓展，持续加强重点客户沟通及到期租约衔接，完成约 9.8 万平方米重点客户续租签约，平均客户留存率达到 85.7%。上述续租工作的落实有效降低了重点租约到期可能带来的经营波动，进一步巩固了项目客户基础和租约稳定性。与此同时，运营管理机构结合各项目空置情况及客户需求变化，灵活调整招商策略和租赁条件，持续推动潜在客户转化及空置面积去化。后续，运营管理机构将进一步加强重点租约的前置管理，拓宽招商渠道，提升客户服务及运营响应能力，并根据市场变化及时优化租赁策略，努力保持项目经营指标稳定。

此外，广州整体市场当前仍处于新增供应集中释放阶段。尽管相关供应主要分布于其他子市场，但随着市场竞争加剧，相关影响已在区域整体去化节奏及租金水平中有所体现，并对广州开发区项目租赁推进带来一定压力。面对区域新增供应释放及市场需求恢复不均等压力，运营管理机构将持续跟踪市场变化，动态优化招商及运营策略，积极推进空置面积去化、租约衔接及租金水平管理，努力提升项目经营韧性，维护项目经营业绩及资产价值稳定。

报告期内，基金底层资产持续提升绿色运营、安全管理及园区设施水平。安博广州开发区物流中心取得 LEED v4.1 既有建筑运营与维护（O+M）金级认证，体现了项目在能源管理、运营维护及存量资产可持续运营方面的管理成效；园区太阳能发电系统同步投入运营，有助于优化能源结构并降低碳排放。三个项目完成半年度消防安全综合演练，进一步检验园区应急处置能力。此外，东莞石排项目完成仓库提升门电动化及停车场道闸系统升级，进一步改善园区运营效率和设施条件。

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

仓储物流类项目存在一定经营风险，主要体现在租户经营状况变动、租赁需求调整及租金收缴不及预期等方面，可能对项目出租率及租金水平的稳定性造成影响，进而波及项目运营与现金流表现。

仓储物流行业风险体现在市场竞争、政策调整等多方面。全球地缘政治局势的变化，可能为相关贸易类租户的业务运营带来不确定性，进而影响其仓储需求的增长，对项目运营稳定性形成潜在影响。

宏观经济运行存在周期性波动，该波动或会影响仓储物流市场需求，对项目整体运营表现产生压力。

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

本基金底层资产主要为现代仓储物流园区，项目公司负责相关资产的持有和运营，并通过向物流、商贸、制造业及供应链服务等领域的企业提供仓储空间取得租金收入。园区物业以高标准仓库（以下简称“高标仓”）为主。高标仓一般具有内部空间较大、净高较高、柱网布局合理、楼地面承载能力较强以及装卸作业条件较好等特征，并设置相应的消防、安防及信息化管理设施。此类物业可服务于生产、流通和消费等环节，承载货物储存、分拨、区域配送及供应链协同等功能，是现代物流网络中的重要设施载体。

从国内市场的发展过程看，现代高标仓市场的早期发展主要由具备专业开发和运营经验的外资企业推动，并逐渐形成相对标准化的产品体系和管理模式。2013 年以前，已建成项目主要分布于一线城市以及经济和产业基础较强的地区。此后，伴随居民消费扩大、电子商务快速发展以及社会物流需求增长，高标仓开发建设明显加快，市场参与者也由专业物流地产企业逐步扩展至电商平台、传统房地产企业以及境内外投资机构，行业规模随之扩大。

2022 年以来，前期规划建设的项目持续投入运营，而租赁需求较前一年阶段性高位有所回落，市场供需关系开始发生变化。不同城市及子市场之间的表现逐渐分化，部分二线城市和非核心区域新增面积消化所需时间延长，项目招商难度有所上升。与此同时，部分电商、快递和供应链企业持续完善自有仓网，并加大对自动化仓储设施的投入，一定程度上改变了其外部仓储空间的租赁需求。

在市场供应较为充足的环境下，不同项目之间的经营表现日益受到资产条件及运营管理能力的影 响。除区位和交通条件外，仓库设施的适用性、空间使用效率、租赁条款安排、客户服务水平和既有物业改造能力，均是影响租户选择的重要因素。部分专业运营商通过调整仓库功能、更新设施设备、完善数字化工具及提升运营服务，增强园区对不同客户需求的承接能力；部分资产所有者方则通过引入外部专业机构，补充招商资源和运营经验。随着新增开发更趋审慎，行业经营重点更多转向现有资产，园区出租表现、设施维护改造和客户经营能力对资产现金流及长期运营表现的重要性进一步上升。

报告期内，全国高标仓新增供应规模整体有所下降，但各城市的供应变化并不完全一致。在租赁需求存在不确定性的情况下，部分项目可能延后交付、放缓建设进度或重新安排开发计划，供应压力较大的市场后续新增供应规模可能有所收缩。不过，过去数年集中交付形成的待租面积仍需继续消化，部分城市短期内仍将面临一定的招商竞争，市场租金亦可能继续承压。根据物联云仓发布的市场数据，2026 年上半年，全国 129 个重点物流城市及地区非保税高标仓新增供应约 495 万平方米；截至 2026 年 6 月 30 日，非保税高标仓存量约为 1.85 亿平方米；预计 2026 年下半年，全国非保税高标仓新增供应约为 374 万平方米。租金水平方面，2026 年上半年，全国重点物流城市非保税高标仓市场平均有效租金（含税费及物业费，并已折算免租期及装修期）为 0.68 元/平方米/天，同

比下降 4.81%，延续下行趋势。

高标仓租赁活动会随企业生产经营和商品流通节奏产生一定波动。电商集中促销、节假日备货以及制造业生产旺季，通常会在部分时段增加仓储空间需求；从中长期看，企业的租赁决策还受到宏观经济、居民消费、制造业运行、进出口贸易以及当地仓储供应情况等因素影响。因此，不同城市、区域和客户行业的需求变化可能并不同步，单一市场的短期表现也未必能够反映全国整体情况。

2026 年上半年，高标仓租赁需求仍主要来自消费流通和产业供应链等相关领域。同期，全国社会消费品零售总额同比增长 1.3%，网上商品零售额同比增长 4.8%，网上商品零售额增速高于社会消费品零售总额增速；全国货物出口额同比增长 13.4%，其中机电产品出口同比增长 20.1%；规模以上高技术制造业增加值同比增长 13.3%，一定程度上反映高技术制造业保持较快增长，制造业转型升级持续推进。

从具体客户行业看，新能源汽车及其上下游产业链保持一定业务活跃度。相关产品出口增长、产业集聚程度提升以及零部件和生产物资配送需求增加，对部分制造业集聚城市的仓储及供应链服务需求形成一定支撑。跨境电商相关需求受到国际贸易环境、企业海外仓建设、自有仓网完善和业务模式变化等多重因素影响，不同企业对国内集货仓及中转仓的需求呈现差异。即时零售和新零售业务的发展提高了部分企业对配送时效和补货频率的要求，推动部分仓储节点进一步靠近消费市场，并对城市配送、冷链服务和高周转仓储空间形成一定需求。

消费类企业在大型促销及节庆备货期间仍会形成一定的阶段性租赁需求，但受成本控制和经营环境不确定性影响，客户对于长期增加租赁面积或新设仓储节点总体保持谨慎。截至 2026 年 6 月 30 日，全国 129 个重点物流城市及地区非保税高标仓租赁市场平均空置率约为 16.3%。整体来看，市场仍存在一定的基础性租赁需求，但在供应尚未完全消化的城市，项目区位条件、产品适配程度、租赁策略和运营服务仍是影响实际出租表现的重要因素。

本基金持有的项目分布于珠三角 2 个城市、3 个子市场，不同项目在区位条件、客户行业及业务类型等方面具有一定差异。多项目布局及相对多元的租户结构有助于分散单一项目、局部市场及个别客户行业波动对基金整体运营的影响。基金管理人及运营管理机构将结合各子市场供需变化，持续完善园区设施和服务体系，优化客户结构及租约安排，努力保持底层资产平稳运营，并积极承接与园区定位及物业条件相匹配的租赁需求。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

珠三角城市群高标仓新增供应较为集中，广州、佛山、东莞等城市及部分子市场有较多新增项目陆续入市。尽管跨境电商等行业需求受到外部环境及企业仓网调整等因素影响，但区域整体新增租赁需求仍保持相对稳定；考虑到新增供应集中释放，市场消化仍需一定时间，部分子市场的出租

率及租金水平有所承压。根据物联云仓发布的市场数据，截至 2026 年 6 月 30 日，珠三角城市群非保税高标仓市场平均空置率为 17.0%，整体呈上升态势。

广州开发区项目位于黄埔区广州开发区，该子市场产业基础较为雄厚、交通网络完善，制造业与商贸物流需求较为集中，是广州东部重要的产业及城市配送物流集聚区，聚集了包括普洛斯、宝湾、易商、京东等主要高标仓开发商或运营商，根据仲量联行（下同）提供的市场数据，整体存量运营面积约 99 万平方米。该子市场项目形态多以双层及多层坡道或电梯库为主，报告期内无重大新项目入市。截至 2026 年 6 月 30 日，子市场内整体出租率约为 96%，可比资产项目有效租金（含管理费、不含税，下同）水平约为 1.00-1.30 元/平方米/天。

东莞石排项目位于东莞东子市场，该子市场依托制造业集聚基础及连接深莞惠的交通网络，主要承接生产配套仓储、零部件配送及跨区域供应链服务需求，整体存量运营面积约 132 万平方米，聚集了包括普洛斯、龙地、第一产业、广蓉欧等主要高标仓开发商或运营商。该子市场项目形态多以双层及多层坡道库为主，单层库较为稀缺。截至 2026 年 6 月 30 日，子市场内整体出租率约为 91%，可比资产项目有效租金水平约为 0.70-1.20 元/平方米/天。

东莞洪梅项目位于东莞西子市场，该子市场依托临港区区位及连接广深的交通网络，主要承接商贸流通、城市配送及湾区区域分拨需求，整体存量运营面积约 369 万平方米，聚集了包括普洛斯、易商、第一产业、广蓉欧等主要高标仓开发商或运营商。该子市场项目形态多以四层及以上的多层坡道库为主，单层及双层库较为稀缺。截至 2026 年 6 月 30 日，子市场内整体出租率约为 79%，可比资产项目有效租金水平约为 0.80-1.20 元/平方米/天。

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

2026 年是“十五五”规划开局之年，国家及地方围绕物流降本增效、基础设施完善和现代供应链建设密集出台相关政策，重点推动物流枢纽和运输网络布局、仓储设施升级，以及物流业与制造业、商贸业协同发展。

国家层面，2026 年 1 月，交通运输部联合工业和信息化部等部门印发《加快培育交通物流领军企业 提升产业链供应链服务保障能力行动方案》，提出完善重点物流通道、枢纽和城市配送网络，支持交通物流企业与上下游企业共建共用基础设施，推进多式联运和物流数智化发展。2026 年 4 月，财政部办公厅、商务部办公厅印发《关于开展 2026 年现代商贸流通体系试点城市申报工作的通知》，支持完善冷链物流、应急保供和城乡流通设施，发展智能仓储、无人配送、低空物流及数智供应链平台；国务院印发《关于推进服务业扩能提质的意见》，提出完善多式联运体系，推进老旧仓储设施和冷库更新改造，发展分布式仓储、前置仓等新型设施，并提升国家物流枢纽和海外仓服务能力。2026 年 5 月，交通运输部、国家发展改革委等部门印发《实施多式联运攻坚 打通堵点卡点行动方

案（2026—2030 年）》，提出依托港口、铁路货运场站、大型物流园区和产业园区完善货运节点布局，增强转运、装卸、堆场和仓储功能，提升集疏运和数智化水平。

广东省同步完善物流基础设施和供应链服务体系。2026 年 1 月，广东省政府办公厅印发《广东省人工智能赋能交通运输高质量发展若干政策措施》，推动人工智能在多式联运、跨境物流、邮政快递和仓储分拣等场景中的应用；广东省发展改革委印发《广东省有效降低全社会物流成本 2026 年重点工作任务清单》，提出优化物流资源配置，推动低空与路面无人配送测试及商业化运营，并围绕 3C 电子、新能源汽车、生物医药等领域培育入厂物流、智能仓储和供应链管理服务项目。2026 年 3 月，广东省印发《广东省推动制造业与服务业协同融合发展 2026 年行动方案》，支持物流企业与制造企业共建供应链协同平台，发展库存管理、准时制配送和生产线物流等服务，并推进广州、深圳、珠海、佛山、东莞等生产服务型国家物流枢纽建设。2026 年 6 月，广东省政府印发《广东省推进服务业扩能提质实施方案》，提出加强仓储物流设施规划布局，更新改造老旧物流仓储设施，在重点产业集聚区布局前置仓、云仓，优化港口、机场等枢纽仓储周转效能，并推进智慧物流高标仓和自动化设施建设。

广州和东莞亦结合当地产业及交通条件推进物流体系建设。2026 年 5 月，广州市政府印发《广州市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，提出完善“5+10+N”物流枢纽布局，提升国家物流枢纽和国家骨干冷链物流基地能级，发展国际物流通道、海外仓、多式联运、低空物流和专业物流，并完善仓储用地等支持政策。2026 年 2 月，《东莞市政府工作报告》提出提升香港国际机场东莞空港中心运营能力，推进莞港国际商贸物流合作产业园及海陆空联运通道建设，发展海外仓、保税物流和智慧物流园区；2026 年 3 月，东莞市政府办公室印发《东莞市促进服务业创新发展若干措施》，鼓励制造业企业剥离发展物流仓储等服务环节，推动相关服务专业化、社会化发展，并支持服务业企业数字化转型。

上述政策有利于提升珠三角物流基础设施的互联互通和综合服务能力，推动存量仓储设施升级及智能化、自动化发展，并为生产配套仓储、区域配送、跨境物流和专业物流需求提供支撑。

在供给端基础设施和服务能力持续完善的同时，消费、外贸和电子商务等需求侧政策亦通过扩大商品流通、稳定企业生产经营和促进供应链业务发展，对高标准仓储物流市场形成支持。

2026 年 3 月，《政府工作报告》提出深入实施提振消费专项行动，相关政策聚焦汽车、家电及部分智能终端等重点消费品，有助于带动零售、电商及配套仓储物流需求。同月，海关总署会同相关部门部署跨境贸易便利化专项行动，通过推进通关监管模式创新、优化外贸新业态监管服务及提升跨境物流运输效能，有助于降低外贸企业通关和物流成本，增强企业接单、履约和市场拓展能力，并为跨境电商、国际物流和出口制造业客户的仓储需求提供支撑。商务部等六部门印发《关于更好

服务实体经济 推进电子商务高质量发展的指导意见》，推动产业电商、即时零售、共同配送和仓配一体化发展，有助于带动电商仓、区域配送仓及跨境物流设施需求。

2026 年 6 月，国务院常务会议提出完善贸易支撑体系、打造公共服务平台，提升货物贸易品牌影响力和产品附加值，并做强做优服务贸易、数字贸易，加快培育壮大外贸新业态新模式。相关安排有利于增强外贸企业市场拓展和风险应对能力，为制造业出口、跨境电商和国际供应链业务提供政策支持。

除供需两端的支持政策外，2026 年上半年安全监管制度进一步完善，对相关仓储项目的合规运营提出了更明确的要求。2026 年 4 月，《广东省高层建筑消防安全管理规定》施行，将建筑高度大于 24 米的非单层厂房、仓库等高层工业建筑纳入适用范围，强化消防安全责任、消防设施维护、动火作业及电气安全管理。2026 年 3 月底起，东莞在全市范围内开展仓库场所消防安全隐患排查治理专项行动，重点加强出租方与承租方消防责任划分、老旧建筑电气线路检测、动火作业审批和应急演练。总体来看，上述监管政策进一步提高了相关仓储项目在消防管理、租户责任划分和安全生产等方面的合规要求，并推动仓储设施持续完善安全管理机制和消防保障措施。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 不动产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	992,693,282.87	984,475,199.04	0.83
2	总负债	1,630,596,015.75	1,116,294,130.25	46.07
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	83,782,307.15	-	-
2	营业成本/费用	92,840,670.92	-	-
3	EBITDA	58,080,183.49	-	-

注：①截至报告期末，本基金成立时间不满一年，因此不披露上年同期金额、变动比例及财务指标数值，下同。

②不动产项目公司总负债报告期末金额较上年末金额变动 514,301,885.50 元，变动比例较大的原因是本报告期内项目公司吸收合并 SPV 公司并承继了对应的股东借款本金及应付利息，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.3.2.1 项目公司名称：广州速诚仓储有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	222,482,926.63	230,672,259.80	-3.55
2	货币资金	68,369,240.08	59,773,949.83	14.38
主要负债科目				
1	长期应付款	525,112,438.38	273,066,666.63	92.30

注：广州速诚仓储有限公司（简称“广州项目公司”）“长期应付款”报告期末金额较上年末金额增加 252,045,771.75 元，变动比例较大的原因是本报告期广州项目公司吸收合并广州速德仓储有限公司（简称“广州 SPV 公司”）并承继了对应的股东借款本金，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

4.3.2.2 项目公司名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	337,585,267.97	345,758,044.43	-2.36
2	货币资金	57,223,839.50	48,847,350.83	17.15
主要负债科目				
1	长期应付款	607,037,600.27	607,037,600.27	-

4.3.2.3 项目公司名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	234,406,931.11	240,255,089.75	-2.43
2	货币资金	58,870,860.77	46,374,198.71	26.95
主要负债科目				
1	长期应付款	406,887,793.32	172,531,684.50	135.83

注：东莞安博盈顺仓储有限公司（简称“东莞洪梅项目公司”）“长期应付款”报告期末金额较上年末金额增加 234,356,108.82 元，变动比例较大的原因是本报告期东莞洪梅项目公司吸收合并安博盈德仓储有限公司（简称“东莞 SPV 公司”）并承继了对应的股东借款本金，该变动主要是根据招募说明书披露进行的交易安排引起，不具备持续性。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 项目公司名称：广州速诚仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	18,240,968.73	69.69
2	物业管理费收入	7,925,934.04	30.28
3	其他收入	7,714.29	0.03
4	营业收入合计	26,174,617.06	100.00

注：租金收入和物业管理费收入中包含直线法调整影响金额，其他收入主要为场地租金。

4.3.3.2 项目公司名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	25,571,272.90	69.00
2	物业管理费收入	11,298,246.69	30.49
3	其他收入	189,449.61	0.51
4	营业收入合计	37,058,969.20	100.00

注：租金收入和物业管理费收入中包含直线法调整影响金额，其他收入包括充电桩收入、租户退租赔偿款等。

4.3.3.3 项目公司名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	13,406,099.47	65.24
2	物业管理费收入	7,132,395.75	34.71
3	其他收入	10,225.67	0.05

4	营业收入合计	20,548,720.89	100.00
---	--------	---------------	--------

注：租金收入和物业管理费收入中包含直线法调整影响金额，其他收入包括场地租金、充电桩收入等。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 项目公司名称：广州速诚仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	1,794,399.01	6.66
2	折旧摊销成本	8,199,095.15	30.45
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	2,963,330.37	11.01
5	管理费用	3,564,221.51	13.24
6	财务费用	10,404,276.46	38.64
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	26,925,322.50	100.00

注：物业运营成本为物业管理费、土地管理费、能源费等；管理费用为保险费、运营管理费、中介机构费等；财务费用主要为股东借款利息。

4.3.4.2 项目公司名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	2,551,088.62	5.72
2	折旧摊销成本	8,355,437.27	18.73
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	3,560,879.50	7.98
5	管理费用	5,146,976.26	11.54
6	财务费用	24,991,394.43	56.03
7	其他成本/费用	-	-

8	营业成本/费用合计	44,605,776.08	100.00
---	-----------	---------------	--------

注：物业运营成本为物业管理费、土地管理费、能源费等；管理费用为保险费、运营管理费、中介机构费等；财务费用主要为股东借款利息。

4.3.4.3 项目公司名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	物业运营成本	1,299,079.33	6.10
2	折旧摊销成本	6,021,870.73	28.26
3	租赁成本	-	-
4	税金及附加	1,994,628.37	9.36
5	管理费用	3,017,354.96	14.16
6	财务费用	8,976,638.95	42.12
7	其他成本/费用	-	-
8	营业成本/费用合计	21,309,572.34	100.00

注：物业运营成本为物业管理费、土地管理费、能源费等；管理费用为保险费、运营管理费、中介机构费等；财务费用主要为股东借款利息。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 项目公司名称：广州速诚仓储有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	61.86
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	68.46

4.3.5.2 项目公司名称：安博诚置仓储（东莞）有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)
				指标数值

1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	70.59
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	69.74

4.3.5.3 项目公司名称：东莞安博盈顺仓储有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	64.41
2	息税折旧摊销前利润率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	69.66

4.4 不动产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理

项目公司开立了收入监管账户和支出监管账户，账户均受到招商银行股份有限公司重庆分行的监管。项目公司收入监管账户用于接收不动产项目所有现金流入，并根据《资金监管协议》的约定自动划扣税款、水电费等公用事业费及其他政府性收费、支付保证金（含代收代付款）、向支出监管账户划转资金；项目公司支出监管账户用于接收项目公司收入监管账户划转的资金，并根据《资金监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 154,995,499.37 元。本报告期内，累计资金流入 95,540,555.10 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关收入 90,209,991.12 元，SPV 公司吸收合并转入现金 5,327,481.98 元，处置资产收到现金 3,082.00 元；累计资金流出 66,072,114.12 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关支出 18,870,931.35 元，支付税费 12,820,832.78 元，资本性支出 1,992,961.84 元，向专项计划支付股东借款利息 32,387,388.15 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 184,463,940.35 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

报告期内，不动产项目整体有 5 家租户的现金流占比超过 10%：

租户 A，报告期内贡献营业收入为 1,730.37 万元，占报告期内营业收入总额的 20.65%。该租户为一家具有较强市场地位的电商平台运营企业，业务涵盖平台运营、订单履约及供应链服务等环节。

公司依托稳定的用户群体及商家生态，具备持续经营能力，收入来源具备一定稳定性。该租户租赁本项目已超过 1.5 年，租金水平处于项目所在区域市场租金的合理范围内。

租户 B，报告期内贡献营业收入为 1,368.40 万元，占报告期内营业收入总额的 16.33%。该租户为一家具有较强市场地位的综合物流服务企业，主要从事快运、零担及大件物流运输等业务，服务网络覆盖范围较广。公司依托较为完善的直营网点体系及稳定的客户基础，业务规模持续保持在较高水平，收入来源具备一定稳定性与持续性。该租户租赁本项目已超过 12.0 年，租金水平处于项目所在区域市场租金的合理范围内。

租户 C，报告期内贡献营业收入为 1,338.62 万元，占报告期内营业收入总额的 15.98%。该租户为一家具有较强市场地位的供应链及物流服务企业，主要服务于大型线上零售平台的自营业务，涵盖仓储管理、订单履约及配送支持等环节。其依托稳定的线上消费需求及成熟的平台体系，业务规模持续保持在较高水平，收入来源具备较强稳定性。该租户租赁本项目已超过 8.5 年，租金水平处于项目所在区域市场租金的合理范围内。

租户 D，报告期内贡献营业收入为 874.75 万元，占报告期内营业收入总额的 10.44%。该租户为一家具有较强市场地位的综合供应链及第三方物流服务企业，主要从事仓储管理、订单履约及一体化供应链解决方案等业务。公司依托全球化客户资源及成熟的供应链管理体系，服务对象涵盖多个行业领域，业务结构相对多元，收入来源具备较强稳定性与持续性。该租户租赁本项目已超过 9.0 年，租金水平处于项目所在区域市场租金的合理范围内。

租户 E，报告期内贡献营业收入为 847.49 万元，占报告期内营业收入总额的 10.12%。该租户为一家在信息与通信技术领域具有较强竞争力的企业，业务涵盖设备研发、生产及供应链配套等环节。公司依托持续的技术投入及完善的产业链协同能力，服务对象覆盖多个行业领域，具备较强的市场基础与经营韧性，收入来源相对稳定。该租户租赁本项目已超过 2.5 年，租金水平处于项目所在区域市场租金的合理范围内。

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

项目公司已按照相关法律法规及运营管理要求，持续为本不动产项目购买足额的财产一切险、财产一切险下营业中断险、公众责任险及产品责任险。其中，财产一切险及财产一切险下营业中断险的保险期间自 2026 年 1 月 1 日零时起至 2026 年 12 月 31 日二十四时止；公众责任险及产品责任险的保险期间自 2026 年 6 月 30 日零时起至 2027 年 6 月 29 日二十四时止。报告期内，三个不动产项目的上述保险均处于有效期内，保险公司履约情况正常。

报告期内，不动产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	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	6,632,343.54	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	6,632,343.54	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所所在估值调整导致基金资产净值的变化在 0.25%以上时对所采用的相关估值技术、假设及输入值的适当性发表专业意见。本基金管理人已与中债金融估值中心有限公司及中证指数有限公司签署服务协议，定价服务机构按照商业合同约定提供定价服务。

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§ 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

本基金发行净回收资金金额为 86,720 万元。净回收资金拟用于投资项目金额为 73,712 万元。

为提升净回收资金使用进度及效果，原始权益人及资产支持证券原始权益人在履行了内部有关审批程序后，决定变更净回收资金投向，并已向有关监管部门报备说明了具体情况，向本基金管理人进行了报告。具体情况请见基金管理人于 2026 年 5 月 21 日发布的《华夏基金管理有限公司关于华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告》。截至本报告期末，原始权益人及其关联方已按照基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定，累计使用净回收资金规模合计 86,720 万元，净回收资金使用率达到 100%。

§ 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 管理人及其管理不动产基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人、首批公募 REITs 指数基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 业务部已配备不少于 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，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

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			

贾瑞	本基金的基金经理	2025-11-18	-	7 年	自 2019 年起从事不动产项目的投资管理工作，曾参与多个不动产项目投资管理工作，涵盖仓储物流、购物中心等不动产项目类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于平安证券股份有限公司、平安基础产业投资基金管理有限公司。2024 年 10 月加入华夏基金管理有限公司。
郑韬	本基金的基金经理	2025-11-18	-	13 年	自 2013 年起从事不动产相关的运营管理与投资管理工作。曾参与多个产业园、工业厂房、仓储物流、保障性租赁住房项目的运营管理工作。曾于 2021 年 6 月至 2022 年 7 月担任华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于天津生态城产业园运营管理有限公司、天津空港经济区科技发展有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司、华安基金管理有限公司。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

王江飞	本基金的基金经理	2025-11-18	-	10 年	自 2016 年起从事不动产项目的运营管理及财务管理工作，曾参与多个不动产项目运营及财务管理工作，涵盖产业园区、社区商业、租赁住房等不动产项目类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于稳盛（天津）投资管理有限公司、华润置地控股有限公司、深圳市龙湖发展有限公司。2023 年 6 月加入华夏基金管理有限公司。
-----	----------	------------	---	------	--	--

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

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

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》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

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

7.2.2.1 公平交易制度和控制方法

本基金管理人根据《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》等法规制定了《华夏基金管理有限公司公平交易制度》。公司通过科学、制衡的投资决策体系，加强交易分配环节的内部控制，并通过工作制度、流程和技术手段保证公平交易原则的实现。同时，通过监察稽核、事后分析和信息披露来保证公平交易过程和结果的监督。

7.2.2.2 公平交易制度的执行情况

本基金管理人一贯公平对待旗下管理的所有基金和组合，制定并严格遵守相应的制度和流程，通过系统和人工等方式在各环节严格控制交易公平执行。报告期内，本基金管理人严格执行了《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》和《华夏基金管理有限公司公平交易制度》的规定。

7.2.2.3 异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 45 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按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不动产资产相关投资。

截至本报告期末，本基金通过持有“中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产资产为安博广州开发区物流中心、安博东莞石排物流中心和安博东莞洪梅物流中心。

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生损害投资者利益的风险事件。项目公司各项工作按照年度经营计划稳步开展，经营表现稳健，资产管理绩效表现良好。本期运营及财务情况详见本报告“§4 不动产项目基本情况”和“§10 中期财务报告（未经审计）”，相关经营指标可参考本报告“4.1 报告期内不动产项目的运营情况”。

报告期内未发生安全生产事故和重大诉讼。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 1 次，符合相关法规及基金合同的规定。

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

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易制度（试行）》等，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对不动产基金的关联交易事项，基金管理人建立了关联交易审批和检查机制，并严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，充分防范利益冲突。

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和公募基金信息披露责任意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，深入推进洗钱风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续完善内部风险管理系统建设，稳步夯实投资风险风险管理基础。紧密跟踪各项法律法规要求、加强风险研究，在严格管控基金日常投资运作风险的同时，持续完善风险管理制度建设，提升基金流动性风险、市场风险、合规风险、操作风险等关键风险的管控水平，努力保障各项风险管理措施落实到位。

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，定期及不定期开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为

核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

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

本报告期内，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（试行）》等法律法规、指引要求以及本基金《运营管理服务协议》等协议约定，始终秉持投资者利益优先的理念，通过主动管理持续提升不动产项目的运营效能。主要开展措施如下：

（1）委派人员进行项目公司管理，保管项目公司证照公章，监督经营事项审批与控制公司账户，确保现金流封闭运作。

（2）构建运营管理分层决策体系，确保各方职责分工清晰，决策机制明确，并通过信息化管理系统的搭建与更新，确保日常经营管理决策审批流程高效顺畅。

（3）通过月度会议、现场巡检等形式及时了解和考察项目经营进展与园区物业维护情况，同步检查运营管理机构执行运营管理协议的情况。

（4）按照监管指引的要求进行必要的信息披露，确保信息披露的真实性、准确性、及时性。

（5）按照法律法规的相关规定、行业的各项规则及公司合规要求，开展本基金和项目公司的合规管理工作，对运营管理机构的工作提出合规要求并督促执行。

（6）积极开展投资者关系维护活动，就已公开披露信息与投资者进行沟通和交流，同时密切监测本基金二级市场，保障其稳定运行。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、本基金基金合同和其他不动产 REITs 的相关法律法规、基金管理人及项目公司相关制度法规的规定对重大事项进行决策。本报告期内，基金管理人审议并通过了收益分配事项。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规、指引要求以及本基金《运营管理服务协议》等协议约定，管理人在报告期内于 2026 年 5 月对运营管理机构的档案管理工作进行了现场监督检查，并对不动产项目进行现场运营巡检、合规质控检查，项目总体经营管理安全、平稳、有序。

根据本基金《运营管理服务协议》约定，并结合运营管理机构报告期内的履职表现，运营管理机构履职情况良好，未发现运营管理机构存在违反协议约定考核政策的情形。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

基金管理人持续关注运营管理机构主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分履职的能力。基金管理人已建立标准化业务审批流程，对日常经营事务进行审批，及时监督各项业务潜在经营及合规风险，并与运营管理机构进行充分沟通。报告期内，基金管理人通过召开月度经营例会、现场检查等形式持续监督 2026 年度预算执行情况等各项经营指标，运营管理机构主体资质、人员配备符合法律法规要求，业务流程执行情况较好，未发现运营管理机构存在重大履职失误或应履行而未履行职责的情况。

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，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及公司信息披露制度与流程履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促有关信息披露制度修订、开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金信息披露业务管理规定》等信息披露制度与流程并根据实际情况更新修订，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 内幕信息管理制度控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，本基金聘任深圳前海安博基础设施投资有限公司作为运营管理机构，为不动产项目公司及不动产项目提供相关运营管理服务。运营管理机构严格遵守《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“运营管理服务协议”）的规定，未发生违反运营管理协议的情况，未对资产的运营管理造成重大不利影响。

报告期内，运营管理机构专业、尽责地履行了运营管理机构的职责和义务，确保了园区稳定运营。运营管理机构主要的委托职责包括：制定、执行并落实经基金管理人批准的不动产项目年度经营及预算计划，开展招商运营和租赁事务管理，收缴租金并催缴欠款，选聘物业管理机构执行物业服务，处理客户纠纷，为项目购买足额保险等。同时，运营管理机构还协助基金管理人执行账户及现金管理、印章管理、证照管理、档案管理等相关工作，实施不动产项目的维修、改造等。除此以外，运营管理机构还配合基金管理人进行信息披露工作。

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，本基金运营管理机构严格遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等规定，依法合规经营，未涉及重大诉讼与仲裁，稳定运营能力未发生变化。履职过程中未发现存在严重违反相关规定、约定或损害基金利益行为的情况。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

为提升项目出租水平并巩固存量客户关系，运营管理机构围绕招商租赁及客户服务持续开展相关工作。在空置面积去化方面，根据不同物业的区位条件、产品特点及适配行业，梳理潜在客户类型并开展针对性招商；对于年内到期租约，提前开展客户拜访和续租沟通，结合客户经营情况及仓储空间需求制定相应续租方案，并通过客户转介、存量客户扩租等方式挖掘新增租赁机会。同时，依托安博全国客户资源及大客户服务体系，加强跨区域客户需求对接和内部协同，促进相关租赁需求转化。

在园区运营及客户维护方面，物业管理团队持续开展设施设备维护保养和日常巡检，保持项目设施设备良好运行及园区运营环境稳定；同时，定期开展客户拜访，及时了解租户经营及服务需求，协调解决园区使用过程中出现的问题，持续提升物业服务水平，巩固客户关系，提升客户留存及租赁关系稳定性。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人按照有关法律法规、交易所规定，以及运营管理机构内部的制度规定，积极组织、协调和配合不动产项目信息披露配合的相关工作，统筹协调并组织有关部门配合基金管理人履行相关的信息披露义务，提高信息披露配合水平，维护不动产基金投资者的合法权益。同时，积极调动各方资源，组织和协调投资者相关活动。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

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动。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已按相关法律法规要求制定并发布了信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息向深交所进行报备。

报告期内，运营管理机构严格执行相关制度，履行了信息披露配合义务，信息披露审核、传递与发布流程规范，内幕信息保密措施执行到位。运营管理机构依据交易所发布的指导意见，持续健全内部信息保密措施相关制度。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格执行相关制度，持续关注项目资产的运营情况，及时主动向基金管理人提供信息并配合基金管理人履行信息披露义务，并确保所提供信息的真实、准确、完整。对于报告期内发布的定期报告及临时报告中与项目所属行业、资产运营情况及运营管理机构情况相关的内容，运营管理机构均已进行确认。

§ 9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

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

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

况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对本基金资金账户、不动产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。

9.2 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

根据交易安排，不动产项目公司吸收合并 SPV 公司后，中信证券股份有限公司代表“中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划”为不动产项目公司的单一股东。本报告期内，中信证券股份有限公司代表不动产资产支持专项计划正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、项目公司的公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利。本报告期内，项目公司稳健运营，未发现项目公司发生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

根据交易结构安排，专项计划设立后向项目公司和 SPV 公司分别发放了借款，项目公司完成吸收合并后，承继了 SPV 公司的全部股东借款本金。报告期末，资产支持专项计划作为不动产项目公司债权人的权利情况如下：

专项计划持有广州速诚仓储有限公司股东借款本金金额 525,112,438.38 元（其中吸收合并 SPV 公司承继股东借款本金 252,045,771.75 元），持有安博诚置仓储（东莞）有限公司股东借款本金金额 607,037,600.27 元，持有东莞安博盈顺仓储有限公司股东借款本金金额 406,887,793.32 元（其中吸收合并 SPV 公司承继股东借款本金 234,356,108.82 元）。

报告期内，项目公司仅付息，不涉及偿还本金，截至本报告期末，不动产项目公司股东借款本金未发生变化。

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管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，包括专项计划相关《关于“中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划”调整管理费用的公告》《中信证券股份有限公司关于中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划 2026 年第 1 期（总第 1 期）收益分配的公告》等信息披露文件。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，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》及其他相关法律法规的要求，尽职尽责地履行了应尽的义务，不存在任何损害基金持有人利益的行为。

9.3 原始权益人报告

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

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

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期末，原始权益人同一控制下关联方安博中国投资有限公司持有本基金 82,972,239.00 份，占本基金总份额的 20.74%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人密切关注不动产基金由于所属行业或者原始权益人相关情况发生重大变化等可能对基金份额持有人权益产生重大影响的事项，积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	204,675,842.69	189,145,178.34
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	1,037,337.50	2,438,453.13
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	2,264,620,968.67	2,307,391,097.52
固定资产	10.5.7.12	103,639.95	113,943.11
在建工程	10.5.7.13	-	-

使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	-	-
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	-	-
长期待摊费用	10.5.7.18	-	-
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	8,092,249.06	10,241,909.45
资产总计		2,478,530,037.87	2,509,330,581.55
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	828,515.96	2,346,790.64
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		8,454,889.57	2,892,062.09
应付托管费		151,218.00	29,571.52
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	7,364,628.19	7,087,096.64
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	3,839,667.07	4,816,731.52
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-

租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	-	-
其他负债	10.5.7.30	33,004,603.99	37,853,808.66
负债合计		53,643,522.78	55,026,061.07
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	2,448,399,998.30	2,448,399,998.30
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-
专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-23,513,483.21	5,904,522.18
所有者权益合计		2,424,886,515.09	2,454,304,520.48
负债和所有者权益总计		2,478,530,037.87	2,509,330,581.55

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日,基金份额净值 6.0622 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	6,632,343.54	6,246,545.29
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-

其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	2,446,900,000.00	2,446,900,000.00
其他资产		-	-
资产总计		2,453,532,343.54	2,453,146,545.29
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,024,360.00	591,430.40
应付托管费		151,218.00	29,571.52
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		87,586.66	20,000.00
负债合计		3,263,164.66	641,001.92
所有者权益：			
实收基金		2,448,399,998.30	2,448,399,998.30
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-

未分配利润		1,869,180.58	4,105,545.07
所有者权益合计		2,450,269,178.88	2,452,505,543.37
负债和所有者权益总计		2,453,532,343.54	2,453,146,545.29

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、营业总收入		84,039,747.55
1.营业收入	10.5.7.36	83,782,307.15
2.利息收入		289,454.06
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-130,781.23
7.其他收益	10.5.7.40	98,767.57
8.其他业务收入	10.5.7.41	-
二、营业总成本		73,851,160.94
1.营业成本	10.5.7.36	48,758,271.18
2.利息支出	10.5.7.42	-
3.税金及附加	10.5.7.43	10,508,098.54
4.销售费用	10.5.7.44	-
5.管理费用	10.5.7.45	557,570.01
6.研发费用		-
7.财务费用	10.5.7.46	17,044.99
8.管理人报酬		13,437,471.83
9.托管费		121,646.48

10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	10.5.7.47	5,657.25
12.资产减值损失	10.5.7.48	-
13.其他费用	10.5.7.49	445,400.66
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		10,188,586.61
加：营业外收入	10.5.7.50	2,727.44
减：营业外支出	10.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,191,314.05
减：所得税费用	10.5.7.52	1,329.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,189,984.24
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		10,189,984.24
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		10,189,984.24

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
一、收入		40,013,802.88
1.利息收入		13,802.50
2.投资收益（损失以“-”号填列）		40,000,000.38
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		2,642,177.74
1.管理人报酬		2,432,929.60

2.托管费		121,646.48
3.投资顾问费		-
4.利息支出		-
5.信用减值损失		-
6.资产减值损失		-
7.税金及附加		-
8.其他费用		87,601.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		37,371,625.14
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		37,371,625.14
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		37,371,625.14

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
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		89,863,714.77
2.处置证券投资收到的现金净额		-
3.买入返售金融资产净减少额		-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-
5.取得利息收入收到的现金		289,431.67
6.收到的税费返还		-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	104,693.62
经营活动现金流入小计		90,257,840.06
8.购买商品、接受劳务支付的现金		18,575,307.69

9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-
13.支付的各项税费		14,089,343.28
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	464,677.66
经营活动现金流出小计		33,129,328.63
经营活动产生的现金流量净额		57,128,511.43
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		3,082.00
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		3,082.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,992,961.84
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,992,961.84
投资活动产生的现金流量净额		-1,989,879.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
21.认购/申购收到的现金		-
22.取得借款收到的现金		-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		-
24.赎回支付的现金		-
25.偿还借款支付的现金		-
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		39,607,989.63
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-

筹资活动现金流出小计		39,607,989.63
筹资活动产生的现金流量净额		-39,607,989.63
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		15,530,641.96
加：期初现金及现金等价物余额		189,144,556.03
六、期末现金及现金等价物余额		204,675,197.99

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
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		40,000,000.38
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		13,780.11
7.收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		40,013,780.49
8.取得不动产投资支付的现金		-
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		20,015.00
经营活动现金流出小计		20,015.00
经营活动产生的现金流量净额		39,993,765.49

二、筹资活动产生的现金流量：		
14.认购/申购收到的现金		-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
16.赎回支付的现金		-
17.偿付利息支付的现金		-
18.分配支付的现金		39,607,989.63
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		39,607,989.63
筹资活动产生的现金流量净额		-39,607,989.63
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		385,775.86
加：期初现金及现金等价物余额		6,245,922.98
五、期末现金及现金等价物余额		6,631,698.84

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,448,399,998.30	-	-	-	-	-	5,904,522.18	2,454,304,520.48
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	2,448,399,998.30	-	-	-	-	-	5,904,522.18	2,454,304,520.48

三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-29,418,005.39	-29,418,005.39
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	10,189,984.24	10,189,984.24
(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	-	-	-	-	-	-	-39,607,989.63	-39,607,989.63
(四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,448,399,998.30	-	-	-	-	-	-23,513,483.21	2,424,886,515.09

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	2,448,399,998.30	-	-	4,105,545.07	2,452,505,543.37
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	2,448,399,998.30	-	-	4,105,545.07	2,452,505,543.37
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-2,236,364.49	-2,236,364.49
(一)综合收益总额	-	-	-	37,371,625.14	37,371,625.14
(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	-	-	-	-39,607,989.63	-39,607,989.63
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,448,399,998.30	-	-	1,869,180.58	2,450,269,178.88

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2025〕2135 号文《关于准予华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 41 年，基金合同另有约定的除外。本基金存续期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。本基金自 2025 年 11 月 11 日至 2025 年 11 月 12 日共募集 2,448,399,998.30 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2025）验字第 70035283_A56 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 11 月 18 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 400,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和本基金基金合同的有关规定，本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）

以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

10.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“企业会计准则”)、中国证监会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的《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)》编制，同时也参考了中国证监会、中国基金业协会发布的基金行业实务操作的其他有关规定。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合企业会计准则及其他有关规定的要求，真实、完整地反映了本基金本报告期末的合并及个别财务状况以及本报告期间的合并及个别经营成果和现金流量等有关信息。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

10.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

10.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

10.5.4.3 企业合并

本基金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。

当本基金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。本基金作为购买方，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，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本基金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。本基金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。

10.5.4.4 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，是指本基金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。在判断本基金是否拥有对被投资方的权力时，本基金仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本基金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股东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公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围，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。

10.5.4.5 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。

10.5.4.6 外币业务和外币报表折算

本基金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（参见附注 10.5.4.15）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。

10.5.4.7 金融工具

本基金的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及实收基金等。

（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基金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，本基金按照根据附注 10.5.4.27 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）本基金金融资产的分类

本基金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。

除非本基金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。

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

- 本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

- 本基金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，本基金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，本基金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，本基金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，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金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。本基金以客观事实为依据、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。

本基金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，本基金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）本基金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

本基金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:

- 本基金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;
- 本基金计划以净额结算, 或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时, 本基金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，且本基金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，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，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，本基金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，本基金终止确认该金融负债（或该部分金融负债）

（6）减值

本基金以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 租赁应收款；
- 合同资产；

本基金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，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本基金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，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本基金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，本基金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

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

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

-债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

-已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

-已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

-现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本基金的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本基金确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本基金在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多

项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

10.5.4.8 应收票据

无。

10.5.4.9 应收账款

应收账款及其减值的确认和计量方法，参见附注 10.5.4.7。

10.5.4.10 存货

无。

10.5.4.11 长期股权投资

本基金持有的长期股权投资为本基金对子公司的投资，在本基金个别财务报表中采用成本法核算，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

10.5.4.12 投资性房地产

本基金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。本基金采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本基金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，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 10.5.4.18。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。土地使用权在房屋建造期间的摊销，是建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，应当予以资本化，计入投资性房地产的成本。

在建投资性房地产于达到预定可使用状态时转入投资性房地产。在建投资性房地产不计提折旧。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：土地使用权使用寿命 50 年，残值率 0%，年折旧率 2%；房屋、建筑物及其他使用寿命 2-30 年，残值率 10%，年折旧率 3%-45%；租赁服务费在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期摊销。

10.5.4.13 固定资产

固定资产指本基金为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 10.5.4.18）后在资产负债表内列示。

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不动产项目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。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本基金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，各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

办公设备使用寿命 3~5 年，残值率 10%，折旧率 18%~30%。

本基金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。

10.5.4.14 在建工程

无。

10.5.4.15 借款费用

本基金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，本基金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，本基金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，本基金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。

本基金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。

资本化期间是指本基金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，本基金暂停借款费用的资本化。

10.5.4.16 无形资产

无。

10.5.4.17 长期待摊费用

无。

10.5.4.18 长期资产减值

本基金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
- 长期股权投资
- 长期待摊费用等

本基金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。此外，无论是否存在减值迹象，本基金于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本基金依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

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 10.5.4.25）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。

10.5.4.19 职工薪酬

无。

10.5.4.20 应付债券

无。

10.5.4.21 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本基金承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本基金，以及有关金额能够可靠地计量，则本基金确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。在确定最佳估计数时，本基金综合考虑了与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

本基金在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

10.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

10.5.4.23 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，本基金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纳税所得额，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，如果本基金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，本基金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，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

10.5.4.24 持有待售

无。

10.5.4.25 公允价值计量

除特别声明外，本基金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。

本基金估计公允价值时，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。

10.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额。每份基金份额初始面值为 6.121 元。

10.5.4.27 收入

收入是本基金在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本基金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，本基金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。

交易价格是本基金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。本基金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，本基金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，本基金属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；
- 本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

本基金根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本基金从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本基金在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本基金为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本基金为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 10.5.4.7（6））。本基金拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本基金取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）销售商品

本基金通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品的控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

（2）提供服务

本基金与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理服务、设计开发服务等履约义务，由于本基金履约的同时客户即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本基金将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本基金按照投入法，根据时间进度等确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

10.5.4.28 费用

（1）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。

以摊余成本计量的金融负债在持有期间确认的利息支出按实际利率法计算，实际利率法与直线法差异较小的则按直线法计算。

10.5.4.29 租赁

在合同开始日，本基金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，本基金进行如下评估：

-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。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 10.5.4.27 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

本基金作为出租人

在租赁开始日，本基金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。

本基金作为转租出租人时，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基金选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本基金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系统合理的方法确认为租金收入。本基金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。

10.5.4.30 政府补助

政府补助是本基金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基金投入的资本。

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。

本基金取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本基金取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本基金将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本基金以后期间的相关成本费用或损失的，本基金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。

10.5.4.31 基金的收益分配政策

本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

10.5.4.32 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。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。本基金以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本基金在编制分部报告时，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基金财务报表所采用的会计政策一致。

10.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 可供分配金额

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额，在可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表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。

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涉及的调整项包括：

- 当期购买不动产项目等资本性支出；
- 不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 取得借款收到的本金；
- 偿还借款本金支付的现金；
- 不动产项目资产减值准备的变动；
- 不动产项目资产的处置利得或损失；
- 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；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；
- 其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

10.5.6 税项

1、本基金存续期间主要税项列示如下：

根据财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

（1）资管产品运营过程中发生的增值税应税交易，资管产品管理人为纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税

方法，按照 3%的规定征收率计算缴纳增值税。

(2) 自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对公募证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的收入免征增值税；对证券投资基金从证券市场中取得的买卖债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

(3) 存款利息收入不征收增值税。

(4) 自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，金融同业往来利息收入免征增值税。

(5) 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。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 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。

(6) 对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(7) 基金分别按实际缴纳的增值税额的 7%、3%、2%缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

2、本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

本专项计划收到的银行存款利息收入，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。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。

(2) 对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 专项计划的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

(4) 专项计划收购或转让非上市项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

3、本基金的项目公司存续期间主要税项列示如下：

企业所得税：法定税率 25%，计税依据为应纳税所得额。

增值税：物流仓储设施租金收入按税法规定计算的不动产租赁服务的 5%计算销项税额，物业管理服务收入按税法规定计算的应税劳务收入的 6%计算销项税额，水电费收入按税法规定的销售货物收入的 13%或 9%计算销项税额。在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。

房产税：物流仓储设施租金收入的 12%或者房产原值一次性减除 30%后的余值的 1.2%。

城市维护建设税：按实际缴纳的增值税的 7%。

教育附加：按实际缴纳的增值税的 3%。

地方教育附加：按实际缴纳的增值税的 2%。

土地使用税：安博广州开发区物流中心为每年每平方米人民币 9 元；安博东莞石排物流中心和安博东莞洪梅物流中心为每年每平方米人民币 1 元。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	204,675,842.69
其他货币资金	-
小计	204,675,842.69
减：减值准备	-
合计	204,675,842.69

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	204,675,197.99
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	644.70

小计	204,675,842.69
减：减值准备	-
合计	204,675,842.69

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

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,771,595.00
1—2 年	-
小计	1,771,595.00
减：坏账准备	734,257.50
合计	1,037,337.50

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,771,595.00	100.00	734,257.50	41.45	1,037,337.50
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,771,595.00	100.00	734,257.50	41.45	1,037,337.50

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
租户 1	1,166,822.40	450,951.40	38.65	欠费超 60 天且超出保证金部分，判断收回可能性较小
租户 2	283,306.10	283,306.10	100.00	欠费超 60 天且超出保证金部分，判断收回可能性较小
其他租户	321,466.50	-	-	-
合计	1,771,595.00	734,257.50	41.45	—

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收 回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	734,257.50	5,657.25	-	5,657.25	-	734,257.50
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
合计	734,257.50	5,657.25	-	5,657.25	-	734,257.50

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	5,657.25

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 1	1,166,822.40	65.86	450,951.40	715,871.00
租户 2	283,306.10	15.99	283,306.10	-
租户 3	178,149.84	10.06	-	178,149.84
租户 4	80,176.99	4.53	-	80,176.99
租户 5	60,456.83	3.41	-	60,456.83
合计	1,768,912.16	99.85	734,257.50	1,034,654.66

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,316,053,647.68	-	-	2,316,053,647.68
2.本期增加金额	474,356.60	-	-	474,356.60
外购	474,356.60	-	-	474,356.60
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	140,227.21	-	-	140,227.21
处置	140,227.21	-	-	140,227.21
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	2,316,387,777.07	-	-	2,316,387,777.07
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	8,662,550.16	-	-	8,662,550.16

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
2.本期增加金额	43,113,704.22	-	-	43,113,704.22
本期计提	43,113,704.22	-	-	43,113,704.22
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	9,445.98	-	-	9,445.98
处置	9,445.98	-	-	9,445.98
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	51,766,808.40	-	-	51,766,808.40
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,264,620,968.67	-	-	2,264,620,968.67
2.期初账面价值	2,307,391,097.52	-	-	2,307,391,097.52

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
安博广州开发区物流中心	广东省广州市经济技术开发区东勤路3号	127,906.00 平方米	18,240,968.73

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入
安博东莞石排物流中心	广东省东莞市石排镇石 崇大道 839 号	149,918.00 平方米	25,571,272.90
安博东莞洪梅物流中心	广东省东莞市洪梅镇乌 沙村洪金路 46 号	81,523.00 平方米	13,406,099.47
合计	—	359,347.00 平方米	57,218,341.10

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	103,639.95
固定资产清理	-
合计	103,639.95

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建 筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备 及其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	117,656.71	117,656.71
2.本期增加金 额	-	-	-	-	12,256.35	12,256.35
购置	-	-	-	-	12,256.35	12,256.35
在建工程转 入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金 额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减 少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	129,913.06	129,913.06
二、累计折旧						
1.期初余额	-	-	-	-	3,713.60	3,713.60
2.本期增加金 额	-	-	-	-	22,559.51	22,559.51

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合计
本期计提	-	-	-	-	22,559.51	22,559.51
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	26,273.11	26,273.11
三、减值准备						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.期末账面价值	-	-	-	-	103,639.95	103,639.95
2.期初账面价值	-	-	-	-	113,943.11	113,943.11

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

无。

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

10.5.7.17.2 商誉减值准备

无。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

10.5.7.18 长期待摊费用

无。

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无。

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	942,101.85
其他流动资产	173,603.61
其他非流动资产	6,976,543.60
合计	8,092,249.06

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	942,101.85
1—2 年	-
合计	942,101.85

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额 的比例（%）	预付款时间	未结算原因
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	667,165.58	70.82	2026-06-10	本项费用随服务期分摊，服务期限未结束
华泰财产保险有限公司营业部	222,061.94	23.57	2025-11-18	本项费用随服务期分摊，服务期限未结束

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
中国平安财产保险股份有限公司上海分公司	52,474.33	5.57	2026-06-23	本项费用随服务期分摊，服务期限未结束
财付通支付科技有限公司	200.00	0.02	2026-02-28	充电桩押金
财付通支付科技有限公司	200.00	0.02	2026-05-29	充电桩押金
合计	942,101.85	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
维修改造款	828,515.96
合计	828,515.96

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,780,390.04
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	129,941.45
教育费附加	55,689.19
房产税	5,344,045.57
土地使用税	-
土地增值税	-
地方教育附加	37,126.13
印花税	17,435.81
其他	-
合计	7,364,628.19

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收合同款	3,307,111.44
直线法调整金额	532,555.63
合计	3,839,667.07

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收账款	9,102,616.30
其他应付款	23,794,401.03
其他流动负债	107,586.66
合计	33,004,603.99

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	7,678,197.56
直线法调整金额	1,424,418.74
合计	9,102,616.30

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	22,022,072.81
土地管理费	902,313.12
中介机构费预提	702,707.02
其他	167,308.08
合计	23,794,401.03

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	400,000,000.00	2,448,399,998.30
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	400,000,000.00	2,448,399,998.30

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	5,904,522.18	-	5,904,522.18
本期利润	10,189,984.24	-	10,189,984.24
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	-39,607,989.63	-	-39,607,989.63
本期末	-23,513,483.21	-	-23,513,483.21

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日			
	广州速诚仓储有限公司	安博诚置仓储（东莞）有限公司	东莞安博盈顺仓储有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-
租金收入	18,240,968.73	25,571,272.90	13,406,099.47	57,218,341.10
物业管理费收入	7,925,934.04	11,298,246.69	7,132,395.75	26,356,576.48
其他收入	7,714.29	189,449.61	10,225.67	207,389.57
合计	26,174,617.06	37,058,969.20	20,548,720.89	83,782,307.15
营业成本	-	-	-	-
投资性房地产折旧	15,986,307.07	16,875,090.95	10,252,306.20	43,113,704.22
物业运营成本	1,794,399.01	2,551,088.62	1,299,079.33	5,644,566.96
合计	17,780,706.08	19,426,179.57	11,551,385.53	48,758,271.18

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
持有待售处置利得或损失	-
固定资产处置利得或损失	-
在建工程处置利得或损失	-
无形资产处置利得或损失	-
投资性房地产处置利得或损失	-130,781.23
其他	-
合计	-130,781.23

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
三代手续费返还	98,767.57
合计	98,767.57

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,776,125.27
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	360,816.92
教育费附加	154,635.80

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
房产税	7,604,356.15
土地使用税	490,412.46
土地增值税	-
地方教育附加	103,090.56
印花税	18,661.38
其他	-
合计	10,508,098.54

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
财产保险费	249,761.75
中介机构费	38,568.89
进项税转出	246,679.86
其他	22,559.51
合计	557,570.01

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	17,044.99
其他	-
合计	17,044.99

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
应收账款坏账损失	5,657.25
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	5,657.25

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费	237,079.29
信息披露费	59,507.37
注册登记费	146,814.00
其他	2,000.00
合计	445,400.66

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	2,727.44
合计	2,727.44

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

无。

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	1,329.81
递延所得税费用	-
合计	1,329.81

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	10,191,314.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-6,368,645.25
调整以前期间所得税的影响	1,329.81
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,095,318.44
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	2,273,326.81
合计	1,329.81

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
三代手续费返还	104,693.62
合计	104,693.62

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2026年1月1日至2026年6月30日
退还押金保证金	130,957.00
登记服务费	146,814.00
其他	186,906.66
合计	464,677.66

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	10,189,984.24
加：信用减值损失	5,657.25
资产减值损失	-
固定资产折旧	22,559.51
投资性房地产折旧	43,113,704.22
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	-
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	130,781.23
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）	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
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）	-970,236.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,636,061.65
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	57,128,511.43
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	204,675,197.99
减：现金的期初余额	189,144,556.03
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	15,530,641.96

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	204,675,197.99
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	204,675,197.99
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
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	204,675,197.99
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

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

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

本基金于 2025 年 11 月 18 日成立，扣除本基金预留的基金运营费用后购买专项计划全部份额。专项计划扣除预留费用后收购不动产项目。本基金采用集中度测试的方式判断本基金取得的组合是否构成一项业务，由于取得的总资产的公允价值几乎相当于投资性房地产的公允价值，因此本基金取得三家项目公司不构成业务，将收购项目公司股权作为购买资产，以公允价值作为初始计量金额。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划	北京	北京	资产支持计划	100.00	-	认购
广州速诚仓储有限公司	广东省广州市	广东省广州市	仓储物流业	-	100.00	收购
安博诚置仓储（东莞）有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市	仓储物流业	-	100.00	收购
东莞安博盈顺仓储有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市	仓储物流业	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。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。本基金以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本基金在编制分部报告时，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基金财务报表所采用的会计政策一致。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2026 年 8 月 21 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 25 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.6697 元。

10.5.12 关联方关系

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

本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。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
PLD China Investment Company LLC（“安博中国投资有限公司”）	持有本基金 10%以上基金份额的持有人
深圳前海安博基础设施投资有限公司	运营管理机构
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	物业管理服务机构
安溯新能源（上海）有限公司	与运营管理机构受同一最终控制的关联方

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。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
-------	--------	----------------------------

关联方名称	关联交易内容	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	物业管理费	4,002,993.48
安溯新能源（上海）有限公司	购电成本	386,214.22
合计	—	4,389,207.70

10.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

无。

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
安溯新能源（上海）有限公司	房屋屋面租赁	52,258.14
合计	—	52,258.14

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	13,437,471.83
其中：固定管理费	2,432,929.60
浮动管理费	11,004,542.23

支付销售机构的客户维护费	10,399.31
--------------	-----------

注：本基金的管理费分为固定管理费和运营服务费（浮动管理费）两个部分，具体核算方式如下：

1、固定管理费

固定管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A\times 0.20\%\div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的固定管理费，每日计提的固定管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 为上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理人 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、运营服务费

运营服务费为支付给运营管理机构 的费用，包括基础管理费和激励管理费，具体约定如下：

1）基础管理费

$$\text{基础管理费（不含税金额）}=\text{当年经审计的各项运营收入之和}\times 13\%。$$

2）激励管理费

$$\text{激励管理费（不含税金额）}=\left(\text{基础设施项目实际运营净收益}-\text{基础设施项目目标净运营收益}\right)\times 20\%。$$

其中，当期基础设施项目实际运营净收益的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。首个自然年度（即 2025 年）的目标运营收入和目标运营净收益根据基金成立前生效的终版评估报告的各项参数确定。自 2026 年起，目标运营净收益根据基金管理人 所聘请之第三方评估机构对项目公司

所管理的基础设施资产所出具的最近一个自然年度的评估报告中的各项参数计算确定。

根据《运管管理协议》约定，当年度实际运营净收益高于目标运营净收益时，外部管理机构可以收取激励管理费；当年度实际运营净收益低于目标运营净收益，即激励管理费为负时，应扣罚对应金额的基础管理费。激励管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年各项目调整后的运营收入之和的1%。

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支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

3、客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项目。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	121,646.48

注：本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

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

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 的定义同上。

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

基金管理人投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	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
安博中国投资有限公司	82,972,239.00	20.74%	-	-	-	82,972,239.00	20.74%
中信证券	14,678,239.00	3.67%	6,441,722.00	-	6,255,961.00	14,864,000.00	3.72%
合计	97,650,478.00	24.41%	6,441,722.00	-	6,255,961.00	97,836,239.00	24.46%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行	204,675,842.69	289,453.35
合计	204,675,842.69	289,453.35

注：本基金的活期银行存款由基金托管人招商银行保管，按银行同业利率或约定利率计息。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
------	-------	------------------------	--------------------------

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	深圳前海安博基础设施管理咨询有限公司	667,165.58	-	667,165.58	-
合计	—	667,165.58	-	667,165.58	-

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,518,900.80	302,436.00
应付管理人报酬	中信证券股份有限公司	1,505,459.20	288,994.40
应付管理人报酬	深圳前海安博基础设施投资有限公司	5,430,529.57	2,300,631.69
应付托管费	招商银行股份有限公司	151,218.00	29,571.52
预收账款	安溯新能源(上海)有限公司	54,278.84	108,557.70
其他应付款	安溯新能源(上海)有限公司	-	78,675.47
合计	—	8,660,386.41	3,108,866.78

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份额 分红数	本期收益分 配合计	本期收益分配占 可供分配金额比 例（%）	备注
----	-----------	-----	-------------------	--------------	----------------------------	----

1	2026-05-29	2026-05-29	0.9902	39,607,989.63	99.99	本次分红的场内除息日为 2026 年 6 月 1 日，场外除息日为 2026 年 5 月 29 日。本次收益分配基准日可供分配金额 39,611,318.72 元，为 2025 年 11 月 18 日（基金成立日）至 2026 年 3 月 31 日的可供分配金额。
合计				39,607,989.63	--	

注：根据本基金管理人于 2026 年 8 月 21 日发布的分红公告，本基金向 2026 年 8 月 25 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.6697 元。

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

信用风险是指基金在交易过程中因交易对手未履行合约责任，或者基金所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息，导致基金资产损失和收益变化的风险。本基金管理人对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。于资产负债表日，本基金金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本基金的投资范围及投资比例符合相关法律法规的要求、相关监管机构的相关规定及本基金的合同要求。本基金的活期银行存款存放在具有托管资格的银行；本基金存放定期存款前，均对交易对手进行信用评估以控制相应的信用风险，因而与银行存款相关的信用风险不重大。

10.5.17.2 流动性风险

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

10.5.17.3 市场风险

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

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

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

（1）金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

（2）持续的以公允价值计量的金融工具

①各层次金融工具公允价值

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

②公允价值所属层次间的重大变动

无。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

（3）非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2026 年 6 月 30 日止，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

（4）不以公允价值计量的金融工具

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

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	6,632,343.54
其他货币资金	-
小计	6,632,343.54
减：减值准备	-
合计	6,632,343.54

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	6,631,698.84
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	644.70
小计	6,632,343.54
减：减值准备	-
合计	6,632,343.54

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

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,446,900,000.00	-	2,446,900,000.00
合计	2,446,900,000.00	-	2,446,900,000.00

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中信证券-安博仓储物流 1 期资产支持专项计划	2,446,900,000.00	-	-2,446,900,000.00		-	-
合计	2,446,900,000.00	-	-2,446,900,000.00		-	-

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
2,280	175,438.60	391,938,895.00	97.98	8,061,105.00	2.02
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
3,491	114,580.35	387,523,698.00	96.88	12,476,302.00	3.12

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并剔重。

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中信建投证券股份有限公司	16,511,725.00	4.13
2	平安证券股份有限公司	4,884,151.00	1.22
3	首创证券股份有限公司	3,853,616.00	0.96
4	上海金锳私募基金管理有限公司	3,075,970.00	0.77

	一金得闻广 1 号私募证券投资基金		
5	万联证券股份有限公司	3,013,213.00	0.75
6	中国太平洋财产保险—传统—普通保险产品-013C-CT001 深	2,989,220.00	0.75
7	安博中国投资有限公司—自有资金—人民币	2,972,239.00	0.74
8	长城证券股份有限公司	2,628,524.00	0.66
9	中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	2,599,923.00	0.65
10	上海金得私募基金管理有限公司—金得诚意精心 2 号证券投资私募基金	2,336,765.00	0.58
合计		44,865,346.00	11.22
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	中信建投证券股份有限公司	18,780,797.00	4.70
2	首创证券股份有限公司	3,853,616.00	0.96
3	长城证券股份有限公司	3,300,000.00	0.83
4	安博中国投资有限公司—自有资金—人民币	2,972,239.00	0.74
5	国信证券股份有限公司	1,884,956.00	0.47
6	国泰海通证券股份有限公司	1,863,734.00	0.47
7	上海金得私募基金管理有限公司—金得闻广 1 号私募证券投资基金	1,600,045.00	0.40
8	中国中金财富证券有限公司	1,521,180.00	0.38
9	中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	1,499,990.00	0.37
10	国联信托股份有限公司	952,798.00	0.24
合计		38,229,355.00	9.56

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	安博中国投资有限公司—自有资	80,000,000.00	20.00

	金一人民币		
2	平安健康保险股份有限公司一传统保险产品 2 号	17,800,000.00	4.45
3	招商证券股份有限公司	16,000,000.00	4.00
4	国泰海通证券股份有限公司	14,440,000.00	3.61
5	中信证券股份有限公司	14,240,000.00	3.56
6	华泰证券股份有限公司	8,880,000.00	2.22
6	申万宏源证券有限公司	8,880,000.00	2.22
6	中保投资有限责任公司一中国保险投资基金（有限合伙）	8,880,000.00	2.22
9	华夏基金一申万宏源证券有限公司一华夏基金瑞思 1 号单一资产管理计划	8,800,000.00	2.20
10	深圳担保集团有限公司	8,000,000.00	2.00
10	中国人寿保险股份有限公司一寿险传统公募 REITs 产品国寿投	8,000,000.00	2.00
10	中国太平洋财产保险一传统一普通保险产品-013C-CT001 深	8,000,000.00	2.00
10	中国太平洋人寿保险股份有限公司一万能险共富二号	8,000,000.00	2.00
10	中国中金财富证券有限公司	8,000,000.00	2.00
合计		217,920,000.00	54.48
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	安博中国投资有限公司一自有资金一人民币	80,000,000.00	20.00
2	平安健康保险股份有限公司一传统保险产品 2 号	17,800,000.00	4.45
3	招商证券股份有限公司	16,000,000.00	4.00
4	国泰海通证券股份有限公司	14,440,000.00	3.61
5	中信证券股份有限公司	14,240,000.00	3.56
6	华泰证券股份有限公司	8,880,000.00	2.22
6	申万宏源证券有限公司	8,880,000.00	2.22
6	中保投资有限责任公司一中国保险投资基金（有限合伙）	8,880,000.00	2.22

9	华夏基金－申万宏源证券有限公司－华夏基金瑞思 1 号单一资产管理计划	8,800,000.00	2.20
10	深圳担保集团有限公司	8,000,000.00	2.00
10	中国人寿保险股份有限公司－寿险传统公募 REITs 产品国寿投	8,000,000.00	2.00
10	中国太平洋财产保险－传统－普通保险产品-013C-CT001 深	8,000,000.00	2.00
10	中国太平洋人寿保险股份有限公司－万能险共富二号	8,000,000.00	2.00
10	中国中金财富证券有限公司	8,000,000.00	2.00
合计		217,920,000.00	54.48

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	128,700.00	0.03

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2025年11月18日）基金份额总额	400,000,000.00
报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

13.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

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

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

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年十一月至十二月主要运营数据的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-10
2	华夏基金管理有限公司关于华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-20
3	华夏基金管理有限公司关于华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金原始权益人变更回收资金投向的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-21
4	华夏基金管理有限公司关于华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-27
5	华夏基金管理有限公司关于华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金新增流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-17

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 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。

15.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

15.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年八月三十一日