华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国工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。

基金托管人中国工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 6
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 7
3.1 主要会计数据和财务指标 7
3.2 其他财务指标 8
3.3 不动产基金收益分配情况 8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 10
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 10
3.7 报告期内发生的关联交易 10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 11
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 11
3.10 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况 11
§4 不动产项目基本情况 11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况 11
4.2 不动产项目所属行业情况 15
4.3 不动产项目运营相关财务信息 16
4.4 不动产项目公司经营现金流 20
4.5 项目公司对外借入款项情况 21
4.6 不动产项目投资情况 21
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况 21
4.8 不动产项目相关保险的情况 22
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 22
4.10 其他需要说明的情况 22
§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 22
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况 22
5.2 投资组合报告附注 22
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 23
§6 回收资金使用情况 23
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明 23
§7 管理人报告 23
7.1 基金管理人及主要负责人员情况 23
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 25
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 28

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 29
§ 8 运营管理机构报告 30
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 30
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 30
§ 9 其他业务参与人履职报告 31
9.1 托管人报告 31
9.2 资产支持证券管理人报告 31
9.3 原始权益人报告 32
§ 10 中期财务报告（未经审计） 33
10.1 资产负债表 33
10.2 利润表 37
10.3 现金流量表 40
10.4 所有者权益变动表 43
10.5 报表附注 46
§ 11 基金份额持有人信息 82
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构 82
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人 83
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人 84
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 84
§ 12 不动产基金份额变动情况 84
§ 13 重大事件揭示 85
13.1 基金份额持有人大会决议 85
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 85
13.3 不动产基金投资策略的改变 85
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况 85
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况 85
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 85
13.7 其他重大事件 85
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息 86
§ 15 备查文件目录 86
15.1 备查文件目录 86
15.2 存放地点 86
15.3 查阅方式 86

§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	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏合肥高新产园 REIT
场内简称	华夏合肥高新 REIT
基金主代码	180102
交易代码	180102
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 38 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，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。本基金封闭运作期间，不开放申购与赎回，可申请在深圳证券交易所上市交易。
基金合同生效日	2022 年 9 月 20 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	700,000,000.00 份
基金合同存续期	38 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2022 年 10 月 10 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	本基金的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等。
风险收益特征	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%。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	合肥高新投资促进集团股份有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：合肥创新产业园一期项目

项目公司名称	合肥高新君道科技服务有限公司、合肥高新睿成科技服务有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	依托于合肥高新技术产业开发区的产业集聚，向租户提供研发办公空间及必要配套，并获取相关租金收益。
不动产项目地理位置	坐落于安徽省合肥高新区望江西路 800 号

2.3 不动产基金扩募情况

本基金于 2024 年 9 月 27 日发布《华夏合肥高新创新产业园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》，尚未提交基金变更注册申请，暂未有重大进展。

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	合肥高新投资促进集团股份有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	田宝亮
	职务	督察长	副总经理
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	0551-65685641
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	合肥市高新区合肥留学生园1号楼312室
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	合肥市高新区望江西路860号高新区管委会大楼C座
邮政编码		100101	230088
法定代表人		邹迎光	张玮玮

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	中国工商银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司安徽省分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	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	安徽省合肥市包河区芜湖路 189 号

办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	安徽省合肥市包河区芜湖路 189 号
邮政编码	100140	100026	230001
法定代表人	廖林	张佑君	李夺

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	《证券时报》
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	25,546,465.47
本期净利润	-1,233,827.62
本期经营活动产生的现金流量净额	3,204,390.15
本期现金流分派率（%）	2.26
年化现金流分派率（%）	4.55
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,493,366,896.83
期末不动产基金净资产	1,385,728,790.25
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	107.77

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、资产处置收益、营业

外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

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	1.9796
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	15,770,769.80	0.0225	-
2025 年	59,550,404.60	0.0851	-
2024 年	75,653,930.59	0.1081	-
2023 年	75,835,052.12	0.1083	-

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	25,332,945.55	0.0362	-
2025 年	53,150,778.28	0.0759	-
2024 年	95,171,545.28	0.1360	-
2023 年	58,148,739.02	0.0831	-

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	-1,233,827.62	-
本期折旧和摊销	17,639,041.03	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-1,327,320.64	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,077,892.77	-
调增项		
1.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	13,081,668.52	-
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、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	37,811.15	-
调减项		
1.应收和应付项目的变动	-12,426,602.64	-
本期可供分配金额	15,770,769.80	-

注：①未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要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、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金等经营相关的应收应付款项等变动的净额。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。

②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

本期可供分配金额较上年同期下降 53.90%，主要原因是项目出租率和报告期内平均租金单价下降，项目公司租金收入较上年同期下降 1,695 万元。

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

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，包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费

用等必要资金。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。

本基金上年同期未来合理支出相关预留科目列示为 8,533,245.85 元（调增项），此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额 9,813,350.12 元（调增项）、资本性支出相关预留与使用的变动净额 1,280,104.27 元（调减项）。 上年同期未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额，较前期设置金额的差异超过 10%，主要原因为：

①预留的押金因租约未到期暂未支付，其余经营相关款项已经支付完毕，上述款项已在资产负债表中计提，未来有清偿义务，考虑经营安全进行预留，具备合理性。

②预留的未来重大资本性支出 1,280,104.27 元，为未来大修预留，暂未使用，具备合理性。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

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 1,288,633.12 元，资产支持证券管理人管理费 322,158.28 元，基金托管人托管费 140,068.66 元，运营管理机构基础管理费 1,424,391.80 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

报告期内，本不动产项目消防系统升级改造工作按计划有序推进：一是室外消防水灭火系统维修改造工程已进入收尾阶段，该工程预算 850 万元，资金来源于本不动产项目历年预留资本性开支，预计 2026 年第 3 季度完成竣工验收；二是室内消防系统维修改造工程已完成立项流程，该工程预算 385 万元，资金来源于本不动产项目历年预留资本性开支，预计 2026 年第 4 季度完工、2027 年第 1 季度完成竣工验收。

上述两项工程的合计投入未超出本基金存续期内预留的资本性支出总额度，不会对基金持有人利益造成任何不利影响。

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和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策与最近一期年度会计报表所采用的会计政策一致，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”和“10.5.7.20.3 其他应收款”。

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

本基金的不动产项目为坐落于安徽省合肥高新区望江西路 800 号的“合肥创新产业园一期项目”。项目土地使用权面积 146,759.30 平方米，总建筑面积 356,837.41 平方米，建设内容为研发办公楼、配套用房和车库，项目于 2011 年建成投入运营，截至报告期末已运营约 15 年。本不动产项目共 22 栋房屋和 3 个地下车库，分别由合肥高新睿成科技服务有限公司（以下简称：“高新睿成”）和合肥高新君道科技服务有限公司（以下简称：“高新君道”）（以下统称：“项目公司”）持有。其中：高新睿成持有 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库资产，高新君道持有 B1-B3、C1-C4、D1 资产。

报告期内，本不动产项目周边区域未出现新增同类竞争性项目；报告期内，本不动产项目安全生产保持零事故记录，报告期内持续开展室外消防系统升级改造工程，并计划于第 3 季度开展室内消防系统升级改造工程，持续强化安全保障体系。

同时，为有效应对出租率下行压力，持续迭代运营策略：深度拓展中介机构合作渠道，针对具备长期稳定租赁需求的意向客户持续优化定制化装修方案，通过多维度举措协同发力，全力推动出租率稳步回升，努力为持有人创造可持续的长期回报。

报告期内，本不动产项目各项运营指标完成情况，详见本报告“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	297,452.37	297,452.37	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	194,691.59	222,528.50	-12.51
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）×100%	%	65.45	74.81	-12.51
4	报告期内租金单价水平（含税）	报告期内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）={报告期内含税租金收入/ [$\sum_{i=1}^{j}$（报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平方米）×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 180）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 6（月），j 为报告期内新签或到期的租约	元/平方米/月	25.84	34.30	-24.66
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期（年）=$\sum_{i=1}^{n}$(租约 i 的剩余租期（年）×租约 i 的租约面积（平方米）)/报告期末实际出租面积(平方米)，n 为存量租约	年	2.12	1.11	90.99
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	87.41	88.70	-1.45

注：报告期末，本不动产项目加权平均剩余租期为 2.12 年，上年同期为 1.11 年，同比上升 90.99%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本不动产项目上年同期短租约占比较高，随着优惠促销措施吸引客户签署中长期租约，使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。不动产项目加权平均剩余租期在后续披露期内仍将呈现同比显著变动，该指标同比增幅较大，反映出租户结构稳定性增强，有利于提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营管理团队将持续优化租户组合，通过租约结构设计与客户关系维护，确保该指标维持在合理区间运行，为资产价值稳定提供支撑。

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：高新睿成项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	140,910.50	140,910.50	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	83,096.96	98,969.06	-16.04
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）×100%	%	58.97	70.24	-16.04
4	报告期内租金单价水平（含税）	报告期内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）={报告期内含税租金收入/ [$\sum_{i=1}^{j}$（报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平方米）×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 180）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 6（月），j 为报告期内新签或到期的租约	元/平方米/月	24.87	33.18	-25.05
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期（年）=$\sum_{i=1}^{n}$(租约 i 的剩余租期（年）×租约 i 的租约面积（平方米）)/报告期末实际出租面积(平方米)，n 为存量租约	年	2.21	1.37	61.31
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	88.69	88.08	0.69

注：报告期末，高新睿成资产加权平均剩余租期为 2.21 年，上年同期为 1.37 年，同比上升 61.31%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本不动产项目上年同期短租约占比较高，随着优惠促销措施吸引客户签署中长期租约，使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。不动产项目加权平均剩余租期在后续披露期内仍将呈现同比显著变动，该指标同比增幅较大，反映出租户结构稳定性增强，有利于提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营管理团队将持续优化租户组合，通过租约结构设计与客户关系维护，确保该指标维持在合理区间运行，为资产价值稳定提供支撑。

不动产项目名称：高新君道项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）

1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	156,541.87	156,541.87	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	111,594.63	123,559.44	-9.68
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）×100%	%	71.29	78.93	-9.68
4	报告期内租金单价水平（含税）	报告期内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）={报告期内含税租金收入/ [$\sum_{i=1}^{j}$（报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平方米）×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 180）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 6（月），j 为报告期内新签或到期的租约	元/平方米/月	26.48	35.22	-24.82
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期（年）=$\sum_{i=7}^{n}$(租约 i 的剩余租期（年）×租约 i 的租约面积（平方米）)/报告期末实际出租面积(平方米)，n 为存量租约	年	2.05	0.90	127.78
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	86.50	90.73	-4.66

注：报告期末，高新君道资产加权平均剩余租期为 2.05 年，上年同期为 0.90 年，同比上升 127.78%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本不动产项目上年同期短租约占比较高，随着优惠促销措施吸引客户签署中长期租约，使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。不动产项目加权平均剩余租期在后续披露期内仍将呈现同比显著变动，该指标同比增幅较大，反映出租户结构稳定性增强，有利于提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营管理团队将持续优化租户组合，通过租约结构设计与客户关系维护，确保该指标维持在合理区间运行，为资产价值稳定提供支撑。

本不动产项目自 2025 年第 4 季度起执行为期三年的优惠促销策略，针对签订长租约的客户给予每年 3-4 个月的免租期。2026 年上半年，部分客户按照合同享有 1-2 个月免租优惠。在上述“以价换量”的策略影响下，本不动产项目存量租约平均租金单价同比波动较大的情况预计将贯穿 2026 年全年。

报告期内，基金管理人联合运营管理机构持续迭代优化招商运营策略，保障本不动产项目在合肥高新区区域内具备较强市场竞争力。本报告期，本不动产项目整体租金收缴率略有下降，后续基金管理人将协同运营管理机构持续推进催缴工作，全力提升收缴率水平。

报告期末项目剩余租期指标同比变动较大，主要源于上年同期项目短租约占比偏高；随着优惠促销策略引导客户签署中长期租约，报告期末项目加权平均剩余租期实现同比显著上升。后续披露

期内，该指标仍可能保持较大同比增幅，这一变化本质是租户结构稳定性增强的直接体现，将有效提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营团队将持续优化租户组合，通过精细化租约结构设计与深度客户关系维护，推动该指标长期维持在合理区间，为项目资产价值稳定筑牢支撑。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，本基金的不动产项目前五名租户的租金收入和占全部租金收入的比例为：租户 A：金额 3,592,307.17 元，占比 14.14%；租户 B：金额 1,458,332.66 元，占比 5.74%；租户 C：金额 1,211,291.74 元，占比 4.77%；租户 D：金额 661,748.73 元，占比 2.61%；租户 E：金额 614,919.64 元，占比 2.42%。

报告期末，高新睿成项目租户总数 136 个，按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 20.57%，信息传输、软件和信息技术服务业占 29.70%，其他占 49.73%。高新君道项目租户总数 89 个，按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 25.08%，信息传输、软件和信息技术服务业占 34.06%，其他占 40.86%。本不动产项目租户总数 225 个，按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 23.13%，信息传输、软件和信息技术服务业占 32.17%，其他占 44.70 %。

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

报告期内，合肥市产业园租赁市场整体承压特征明显，区域内产业园租赁价格持续在低位区间运行，行业市场竞争环境依旧严峻，全市场出租率进一步向上突破仍存在较大阻力。

报告期内，本不动产项目出租率已呈现企稳信号，但明确的向上反转趋势仍需结合后续运营数据持续观察。除此之外，当前部分企业仍面临战略收缩、租赁需求走弱、资金链紧张及经营压力持续加大等多重考验。

为有效对冲当前市场下行压力，基金管理人及运营管理机构持续优化升级运营提升方案，以需求端激活、竞争端防御形成双轮驱动的运营格局。需求侧拓展维度：深度扩大中介机构合作覆盖范围，精准锚定有长期稳定租赁需求的意向客户，持续迭代优化定制化装修等配套增值服务内容。竞争侧应对维度：针对区域内直接竞品带来的市场冲击，及时灵活调整经营策略，全面推行长租优惠、特价房源定向释放等差异化运营措施，持续巩固项目的相对市场竞争优势。

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

产业园区是指以产业为依托，在工业、研发类用地上建设的研发办公载体。相比传统商办用地上的写字楼办公，产业园区在政策扶持、资源共享、人才协作和企业孵化等方面拥有独特优势，相较而言成本更低、建筑及环境更多元、更具有环评优势等特点。

产业园区在空间布局上越来越趋向于城市功能，由交通导向到核心企业、产业集群导向，再到

城市功能和产业功能导向，产业园区与城市发展空间的关系也越来越紧密，达到融合发展状态。

产业园区作为顺周期行业，其发展与宏观经济周期紧密相关。这种顺周期性主要体现在产业园区的租赁收入、企业入驻率以及园区整体经济活力等方面，均随着宏观经济的波动而呈现出相应的变化趋势。在经济上行期，企业信心增强，投资意愿提升，对产业园区的租赁需求也随之增加。随着租赁需求的旺盛，产业园区的租赁价格也随之上涨，为不动产项目带来更高的租赁收入。在经济下行期，企业面临市场需求萎缩、资金链紧张等困境，生存压力显著增大。企业开始缩减开支，减少不必要的租赁面积，甚至选择退租以降低成本。随着租赁需求的减弱，产业园区的租赁价格也面临下行压力，不动产项目的租赁收入受到直接影响。

目前产业园区市场趋向饱和，园区同质化问题愈发凸显，激发招商内卷竞争。另外各地政府对于新质生产力项目的招引需求逐步增加，产业园区的主力租户也从传统制造业到新型产业进行转变，而新型产业对产业园区的品质和运营服务要求更高。未来，产业园区运营质量成为竞争的关键要素，通过提高运营服务质量，增加企业客户的粘性，进而提高产业园区核心竞争优势是长期趋势。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

本不动产项目坐落于安徽省合肥高新区，可比区域内的类似资产项目为合肥创新产业园二期，该项目坐落于合肥市高新区创新大道 2800 号，总建筑面积约为 70 万平方米，截至报告期末，合肥创新产业园二期运营率（含出售和出租）约为 80%，二层及以上研发办公用房标准租金单价为 30 元/平方米/月（含税）。

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

无。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

合肥市内产业园市场受经济疲弱影响，部分产业园呈现租金价格下滑、去化降低现象，市场竞争加剧。

经过合肥市政府多年经营，以产业投资为导向的“合肥模式”运作成熟。从城市产业宏观发展方向研判未来五年合肥依旧会以“强链补链”和“科创+产业+基金”两类招商引资模式为主，一方面会强化市场对产业园区的需求，另一方面也会强化各区域的载体特色和产业集聚特色。

报告期内，合肥高新区产业园竞争态势依旧激烈，各产业园出租率依然处于低位。

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	911,281,061.30	952,153,686.89	-4.29
2	总负债	860,129,338.79	892,372,683.51	-3.61
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	25,405,466.22	42,360,314.36	-40.03
2	营业成本/费用	34,084,782.23	60,588,700.60	-43.74
3	EBITDA	17,338,001.56	29,348,228.28	-40.92

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：合肥高新君道科技服务有限公司

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	300,710,974.35	305,813,306.19	-1.67
主要负债科目				
1	长期应付款	447,643,305.16	456,847,500.88	-2.01

4.3.2.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

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	539,913,553.12	547,140,293.20	-1.32
主要负债科目				
1	长期应付款	401,274,665.42	412,539,849.24	-2.73

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：合肥高新君道科技服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	15,420,596.93	99.95	23,609,476.64	99.95	-34.68
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	8,410.50	0.05	12,317.84	0.05	-31.72
4	营业收入合计	15,429,007.43	100.00	23,621,794.48	100.00	-34.68

注：①报告期内租金收入变动较大，下降 818.89 万元，主要系本期出租率和报告期内租金单价水平下降所致，预计其变动在短期内具有可持续性，基金管理人及运营管理机构已制定并实施专项提升方案，同时调整经营策略，以努力提高项目出租率及租金收入。

②其他收入为光伏电费收益，本期较上年同期下降 0.39 万元，其他收入基数较小，因此引起较大的比率变动，其变动预计不具有可持续性，受光伏发电用电情况影响。

4.3.3.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	9,976,458.79	100.00	18,738,519.88	100.00	-46.76
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	9,976,458.79	100.00	18,738,519.88	100.00	-46.76

注：报告期内租金收入变动较大，下降 876.21 万元，主要系本期出租率和报告期内租金单价水平下降所致，预计其变动在短期内具有可持续性，基金管理人及运营管理机构已制定并实施专项提升方案，同时调整经营策略，以努力提高项目出租率及租金收入。

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：合肥高新君道科技服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比（%）
		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	5,102,331.84	27.87	5,102,331.84	16.58	-
2	物业运营成本	1,060,837.58	5.80	2,540,361.14	8.25	-58.24
3	租赁成本	347,546.23	1.90	593,677.11	1.93	-41.46
4	财务费用	8,700,794.31	47.53	18,256,180.48	59.31	-52.34
5	管理费用	467,766.55	2.56	524,591.84	1.70	-10.83

6	税金及附加	2,626,214.00	14.34	3,761,534.25	12.23	-30.18
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	18,305,490.51	100.00	30,778,676.66	100.00	-40.53

注：①物业运营成本包括运管费、空置物业费；本报告期物业运营成本同比变动较大，主要原因是租金收入下降，以租金收入一定比例计算的运营管理费亦有所下降，受此因素影响，本期较上年同期少计提运管费 172.76 万元，预计其变动在短期内具有可持续性，已采取措施努力提升租金收入，并管控成本费用。

②租赁成本包括维修保养费、工程监理费。本报告期租赁成本同比变动较大，主要原因是本期维修保养和工程监理减少，受此因素影响，本期较上年同期工程支出减少 24.62 万元，其变动不具有可持续性。

③财务费用主要为股东借款利息费用，本报告期财务费用同比变动较大，主要由于本期股东借款利率下降，对应的利息费用相应下降 956.38 万元，预计其变动不具有可持续性。

④本报告期税金及附加同比变动较大，主要原因是租金收入下降，本期房产税较上年同期减少 102.91 万元，预计其变动在短期内具有可持续性。

4.3.4.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比（%）
		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	7,226,740.08	45.80	7,226,740.08	24.24	-
2	物业运营成本	900,383.78	5.71	2,041,781.18	6.85	-55.90
3	租赁成本	223,056.11	1.41	620,508.42	2.08	-64.05
4	财务费用	4,905,903.28	31.09	16,485,655.63	55.30	-70.24
5	管理费用	214,479.70	1.36	257,897.67	0.87	-16.84
6	税金及附加	2,308,728.77	14.63	3,177,440.96	10.66	-27.34
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	15,779,291.72	100.00	29,810,023.94	100.00	-47.07

注：①物业运营成本包括运管费、空置物业费；本报告期物业运营成本同比变动较大，主要原

因是租金收入下降，以租金收入一定比例计算的运营管理费亦有所下降，受此因素影响，本期较上年同期少计提运管费 145.53 万元，预计其变动在短期内具有可持续性，已采取措施努力提升租金收入，并管控成本费用。

②租赁成本包括维修保养费、工程监理费。本报告期租赁成本同比变动较大，主要原因是本期维修保养费、工程监理费发生较少，较上年同期减少 39.75 万元，其变动不具有可持续性。

③财务费用主要为股东借款利息费用；本报告期财务费用同比变动较大，主要由于本期股东借款利率下降，对应的利息费用相应下降 1,158.99 万元，预计其变动不具有可持续性。

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：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	57.80	65.13
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%	%	70.94	69.48

4.3.5.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	16.30	47.23
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%	%	64.08	69.04

注：本期毛利率较上年同期下降 30.93%，主要原因是受项目出租率下滑和租金单价水平下滑两项因素影响，租金收入较上年同期下降 876.21 万元，从而毛利润下降 722.32 万元，预计其变动在短期内具有可持续性，已采取措施努力提升租金收入，并管控成本费用，提升毛利率。

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基本户，账户均受到中国工商银行股份有限公司合肥科技支行

的监管。项目公司收入监管账户用于接收项目公司所有的现金流入，项目公司基本户用于接收项目公司收入监管账户划付的项目公司的资金，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为 48,636,663.94 元。本报告期内，累计资金流入 29,629,736.46 元，其中收到租赁收入 23,575,318.68 元，其他与经营活动相关的收入 6,054,417.78 元，累计资金流出 61,061,075.96 元，其中支付税金 6,696,423.87 元，支付股东借款利息 34,106,903.49 元，其他与经营活动相关的支出 20,257,748.60 元。截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 17,205,324.44 元。

上年同期项目公司累计资金流入为 65,597,842.10 元，累计资金流出为 47,126,088.06 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

本报告期内租金收入占比超过 10%的租户为合肥创孵创业服务有限公司，合肥创孵创业服务有限公司本期租金收入 3,592,307.17 元（不含税），占报告期租金收入总额的 14.14%。该租户是合肥国家大学科技园的运营管理机构，是全国 15 家国家大学科技园试点单位和首批 22 家国家大学科技园之一。从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑，租户质量较好，租赁面积较大，综合以上因素在租金单价上给予了一定优惠。

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

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，项目公司（作为投保人和被保险人）已为不动产项目资产购买财产一切险及公众责任险，保险期间为 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。其中：项目公司财产一切险的保险标的为房屋建筑物，坐落于安徽省合肥市蜀山区高新区创新产业园一期，高新睿成资产的保险金额/赔偿限额为 585,280,000.00 元，高新君道资产保险金额/赔偿限额为 659,510,000.00 元。

本期保险到期后，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，继续为本不动产项目购买足够的财产保险及公众责任险。

报告期内，本不动产项目未发生保险使用情况。

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	4,686,718.19	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,686,718.19	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

原始权益人回收资金已使用完毕。

§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 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			
朱圆芬	本基金的基金经理	2025-03-27	-	8 年	自 2018 年开始从事不动产相关的投资及运营管理工作，涵盖物流、产业园、数据中心等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资和运营管理经验。曾任普洛斯投资（上海）有限公司管理培训生，普洛斯普瑞数据科技（上海）有限公司投资经理等。2023 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。历任基础设施与不动产业务部研究员、华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2023 年 11 月 28 日至 2025 年 10 月 13 日期间)等。
刘京虎	本基金的基金经理	2022-09-20	-	11 年	自 2015 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾参与多个不动产项目运营管理，涵盖产业园、购物中心等资产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司、平安不动产有限公司、平安基金管理有限公司。2022 年 1 月加入华夏基金管理有限公司。

燕莉	本基金的基金经理	2022-09-20	-	10 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营及投资管理工作，曾参与郑州华润燃气、龙湖地产集团下属子公司年度审计工作，以及上海产业园区、境内仓储物流资产包、商业综合体、写字楼、长租公寓等项目投前财务尽职调查、存续期项目财务管理、银行融资等工作，涵盖产业园区、仓储物流、长租公寓等不动产类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营及投资管理经验。曾就职于德勤华永会计师事务所、光控安石（北京）投资管理有限公司。2022 年 7 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。

③根据本基金管理人发布的调整基金经理公告，自 2026 年 8 月 18 日起，郑磊先生担任本基金的基金经理，燕莉女士不再担任本基金基金经理。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作遵规守信情况的说明

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

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不动产相关投资。报告期内，项目公司开展了协定存款和合格投资业务。

截至 2026 年 6 月 30 日，本基金通过持有“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”全部份额，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。

本基金投资的不动产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）项目公司运营情况

报告期内，在基金管理人的主动管理与运营管理机构的协助下，项目公司各项工作按照年度经营计划开展，但受外部环境影响，经营业绩出现波动。

本报告期内，项目公司积极联合外部管理机构拓展招租渠道，努力提升不动产项目出租率和收缴率水平，但受外部环境影响，出租率出现下滑；有效开展了安全督导工作，扎实推进安全管理和设施设备维修保养的各项举措，确保不动产项目的平稳运营，客户满意度维持较高水平。

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

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集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

报告期内，基于定期安全检查结果，基金管理人本着可持续发展的战略目标，携手运营管理机构开展室外消防水系统升级改造相关工作；在基金管理人的全面财务管理下，项目公司财务人员负责执行办理会计台账、日常税务报缴及审计等工作。

报告期内，基金管理人积极开拓市场化中介拓客渠道。主动打破传统拓客边界，与点点租、戴德梁行、贝壳等租赁平台，以及地方知名的办公用房中介服务机构禾处置业、嘉谷科技等建立深度合作，同时积极拓展行业协会、投融资平台等渠道，构建“线上+线下”立体拓客网络。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，本基金管理人审议并通过了基金分红方案、年度经营计划及预算等。

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

1、检查情况说明

本基金管理人定期开展了以下工作：查阅与不动产项目相关的、由运营管理机构保管的文档、记录、证书、账册或会计凭证；检查项目状况；及就基金管理人为维护基金份额持有人利益而认为必要的其他事项进行检查。报告期内，基金管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件检查 1 次。

2、考核情况说明

按照《运营管理服务协议》的约定要求，基金管理人按照“运营收入回收期”对运营管理机构进

行考核。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

报告期内，运营管理机构接受基金管理人、资产支持证券管理人对运营管理服务内容进行的监督，积极配合基金管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人提出的问题。为基金管理人、资产支持证券管理人顺利开展监督工作免费提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持。

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

报告期内，基金管理人（代表公募基金）、计划管理人（代表专项计划）、运营管理机构和项目公司均按照《运营管理服务协议》开展相关工作。运营管理机构基本按照《运营管理服务协议》约定的服务范围、权利及义务落实各项运营工作，基金管理人按照《运营管理服务协议》约定对运营管理机构进行了监督、检查及考核。

8.1.2 报告期内运营管理机构遵规守信情况声明

报告期内，运营管理机构遵规守信，基本遵守监管制度、本基金合同、运营管理服务协议的要求，诚实信用，未出现影响基金份额持有人权益的重大违法违规情形，未有违反行业法律法规或基金相关协议情形出现。

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，运营管理机构围绕合肥高新区建设世界一流高科技园区的目标，全力聚焦核心主营业务，积极布局未来发展，在多个关键领域持续发力。在项目招引方面，机构精准发力。紧盯长三角、京津冀等重点区域，主动“走出去”拜访对接，热情“请进来”考察洽谈，有力推动项目落地，本不动产项目出租率基本稳定。

运营管理机构不断优化升级服务体系，逐步构建满足企业发展需求的创新创业生态圈：以“项目为王”，通过“走出去”拜访对接、“请进来”考察洽谈等方式，充分发挥科创策源和产业集群优势，着力打造“5+2”重点产业布局，招引优质项目落户园区；以“运营为基”，以专业的运营服务和完善的园区创新生态，厚植企业发展沃土，打造产业生态的链接者；以“孵化为要”，整合优势资源，以资源共享、成果转化为目标，提供覆盖“研发阶段预检－型式试验加速－项目整改辅助”等一站式孵化生态链，提升园区企业核心竞争力。通过不断优化园区服务水平，园区企业满意度持续维持在较高水平。

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严格执行内部信息披露配合制度，持续关注不动产项目的运营情况，组织和协调信息披露事务，积极与投资者沟通联络，积极配合基金管理人履行信息披露义务，主动向基金管理人提供相关披露信息并确保所提供信息的真实、准确、完整。对

于报告期内发布的信息披露内容涉及资产运营情况及运营管理机构情况等相关的内容，运营管理机构信息披露事务负责人均已进行确认。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

无

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构按照相关法律、法规制定了信息披露配合制度，配合基金管理人完成了本基金的信息披露，遵守保密义务，确保内幕信息管理到位。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构配合基金管理人完成了定期报告披露事项及运营业绩报告等的临时披露事项。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

本报告期内，本基金托管人在对本基金的托管过程中，严格遵守《证券法》《证券投资基金法》及其他法律法规和基金合同的有关规定，不存在任何损害基金份额持有人利益的行为，完全尽职尽责地履行了基金托管人应尽的义务。

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

本托管人对本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户进行监督，保证基金资产在监督账户内封闭运行，未发现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，本托管人根据法律法规、托管协议约定的投资监督条款，对本基金的投资行为进行监督，未发现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

本托管人依法对华夏基金管理有限公司编制和披露的本基金 2026 年中期报告中财务指标、收益分配情况、财务会计报告、投资组合报告等内容进行了核查，以上内容真实、准确和完整。

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

中信证券股份有限公司代表“中信证券-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划”为不动产项目公司股东，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

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的权利情况如下：

报告期内，专项计划作为资产项目公司债权人，持有合肥高新睿成科技服务有限公司股东借款本金金额人民币396,355,513.43元，持有合肥高新君道科技服务有限公司股东借款本金金额人民币438,924,933.20元。

报告期内，资产项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息1次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

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，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，发布了包括专项计划相关《收益分配报告》《托管报告》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

报告期内，本基金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，原始权益人及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，原始权益人共持有不动产基金份额177,594,431份，占本基金总份额的比例为25.37%。

除原始权益人外，其同一控制下关联方未持有本基金份额。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

本基金管理人于 2026 年 6 月 24 日发布了《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人增持基金份额计划的公告》，于 2026 年 7 月 7 日发布了《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人增持基金份额计划进展的公告》，本基金原始权益人合肥高新城市发展集团有限公司根据增持计划安排，将自 2026 年 7 月 6 日起不超过 12 个自然月（含法律、法规及深圳证券交易所业务规则等有关规定不准增持的期间）实施增持，增持金额不超过 3,000 万元。承诺增持的基金份额在本次增持计划实施期间及增持计划实施期间届满后 6 个月内不会通过大宗交易、协议转让或竞价交易等方式进行减持。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

本报告期内，原始权益人密切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

报告期内，未发生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。

§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：华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	22,023,771.66	49,566,374.87
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	7,480,199.75	6,064,593.74
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,217,211,007.45	1,234,849,361.92
固定资产	10.5.7.12	2,280.09	2,966.65
在建工程	10.5.7.13	5,769,218.66	3,603,112.82
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	200,680,908.33	200,680,908.33
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	40,199,510.89	40,892,750.35
资产总计		1,493,366,896.83	1,535,660,068.68
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-

交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	956,735.56	5,226,315.71
应付职工薪酬	10.5.7.23	30,240.00	120,240.00
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		3,120,646.72	7,800,117.11
应付托管费		140,068.66	289,810.00
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	3,098,733.40	4,696,980.88
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	-
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	94,146,619.98	95,473,940.62
其他负债	10.5.7.30	6,145,062.26	9,757,100.94
负债合计		107,638,106.58	123,364,505.26
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,533,000,000.00	1,533,000,000.00
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	-147,271,209.75	-120,704,436.58

所有者权益合计		1,385,728,790.25	1,412,295,563.42
负债和所有者权益总计		1,493,366,896.83	1,535,660,068.68

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日,基金份额净值 1.9796 元，基金份额总额 700,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	4,686,718.19	871,698.59
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	1,532,900,000.00	1,532,900,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,537,586,718.19	1,533,771,698.59
负债和所有者权益	**附注号**	**本期末 2026 年 6 月 30 日**	**上年度末 2025 年 12 月 31 日**
负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-

交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,610,791.40	3,332,807.70
应付托管费		140,068.66	289,810.00
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		74,383.76	150,000.00
负债合计		1,825,243.82	3,772,617.70
所有者权益：			
实收基金		1,533,000,000.00	1,533,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		2,761,474.37	-3,000,919.11
所有者权益合计		1,535,761,474.37	1,529,999,080.89
负债和所有者权益总计		1,537,586,718.19	1,533,771,698.59

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、营业总收入		**25,458,784.59**	**42,542,011.90**
1.营业收入	10.5.7.36	25,405,466.22	42,360,314.36
2.利息收入		53,152.96	63,866.08

3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	117,674.96
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	165.41	156.50
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		**28,107,613.73**	**34,184,097.27**
1.营业成本	10.5.7.36	18,745,786.37	18,827,514.60
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	5,379,817.34	8,073,909.71
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	682,246.25	782,489.51
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	2,317.00	2,464.84
8.管理人报酬		3,035,183.20	6,259,875.10
9.托管费		140,068.66	143,714.00
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	37,811.15	9,745.75
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	84,383.76	84,383.76
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-2,648,829.14	8,357,914.63
加：营业外收入	10.5.7.50	87,680.88	322,221.78
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**-2,561,148.26**	**8,680,136.41**
减：所得税费用	10.5.7.52	-1,327,320.64	-1,327,320.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**-1,233,827.62**	**10,007,457.05**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,233,827.62	10,007,457.05
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		-1,233,827.62	10,007,457.05

10.2.2 个别利润表

会计主体：华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		**32,920,874.85**	**37,312,588.60**
1.利息收入		20,875.24	12,588.09
2.投资收益（损失以“-”号填列）		32,899,999.61	37,300,000.51
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		**1,825,535.82**	**1,870,964.98**
1.管理人报酬		1,610,791.40	1,652,707.38
2.托管费		140,068.66	143,714.00
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		74,675.76	74,543.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**31,095,339.03**	**35,441,623.62**
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**31,095,339.03**	**35,441,623.62**
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		31,095,339.03	35,441,623.62

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		23,575,318.68	45,947,829.17
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		52,790.53	64,164.05
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	6,023,211.42	6,950,322.11
经营活动现金流入小计		29,651,320.63	52,962,315.33
8.购买商品、接受劳务支付的现金		9,353,012.14	15,031,028.71
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		334,068.66	320,317.98
13.支付的各项税费		7,809,037.42	10,106,408.05
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	8,950,812.26	9,392,938.29
经营活动现金流出小计		26,446,930.48	34,850,693.03
经营活动产生的现金流量净额		3,204,390.15	18,111,622.30
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-

17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-	12,650,000.00
投资活动现金流入小计		-	12,650,000.00
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,414,410.24	-
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		5,414,410.24	-
投资活动产生的现金流量净额		-5,414,410.24	12,650,000.00
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		25,332,945.55	36,028,853.55
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		25,332,945.55	36,028,853.55
筹资活动产生的现金流量净额		-25,332,945.55	-36,028,853.55
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		-27,542,965.64	-5,267,231.25
加：期初现金及现金等价物余额		49,566,281.70	41,979,036.31
六、期末现金及现金等价物余额		22,023,316.06	36,711,805.06

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		32,899,999.61	37,300,000.51
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		20,512.81	12,886.06
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		32,920,512.42	37,312,886.57
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		3,772,909.70	3,953,232.90
经营活动现金流出小计		3,772,909.70	3,953,232.90
经营活动产生的现金流量净额		29,147,602.72	33,359,653.67
二、筹资活动产生的现金流量：			
14.认购/申购收到的现金		-	-
15.收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
16.赎回支付的现金		-	-
17.偿付利息支付的现金		-	-
18.分配支付的现金		25,332,945.55	36,028,853.55
19.支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		25,332,945.55	36,028,853.55
筹资活动产生的现金流量净额		-25,332,945.55	-36,028,853.55
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		3,814,657.17	-2,669,199.88
加：期初现金及现金等价物余额		871,605.42	3,957,397.59
五、期末现金及现金等价物余额		4,686,262.59	1,288,197.71

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：华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,533,000,000.00	-	-	-	-	-	-120,704,436.58	1,412,295,563.42
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	1,533,000,000.00	-	-	-	-	-	-120,704,436.58	1,412,295,563.42
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-26,566,773.17	-26,566,773.17
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-1,233,827.62	-1,233,827.62
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-25,332,945.55	-25,332,945.55
（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	1,533,000,000.00	-	-	-	-	-	-147,271,209.75	1,385,728,790.25

项目	**上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日**							
	实收基金	**其他权益工具**	**资本公积**	**其他综合收益**	**专项储备**	**盈余公积**	**未分配利润**	**所有者权益合计**
一、上期期末余额	1,533,000,000.00	-	-	-	-	-	-83,953,397.31	1,449,046,602.69
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	1,533,000,000.00	-	-	-	-	-	-83,953,397.31	1,449,046,602.69
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-26,021,396.50	-26,021,396.50
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	10,007,457.05	10,007,457.05
（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	-	-	-	-	-	-	-36,028,853.55	-36,028,853.55
（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	1,533,000,000.00	-	-	-	-	-	-109,974,793.81	1,423,025,206.19

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	**本期** **2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日**				
	实收基金	**资本公积**	**其他综合收益**	**未分配利润**	**所有者权益合计**
一、上期期末余额	1,533,000,000.00	-	-	-3,000,919.11	1,529,999,080.89
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,533,000,000.00	-	-	-3,000,919.11	1,529,999,080.89
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	5,762,393.48	5,762,393.48
（一）综合收益总额	-	-	-	31,095,339.03	31,095,339.03
（二)产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-25,332,945.55	-25,332,945.55
（四)其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,533,000,000.00	-	-	2,761,474.37	1,535,761,474.37
项目	**上年度可比期间** **2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日**				
	实收基金	**资本公积**	**其他综合收益**	**未分配利润**	**所有者权益合计**
一、上期期末余额	1,533,000,000.00	-	-	-95,252.30	1,532,904,747.70
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-

二、本期期初余额	1,533,000,000.00	-	-	-95,252.30	1,532,904,747.70
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-587,229.93	-587,229.93
（一）综合收益总额	-	-	-	35,441,623.62	35,441,623.62
（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	-	-	-	-36,028,853.55	-36,028,853.55
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,533,000,000.00	-	-	-682,482.23	1,532,317,517.77

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

华夏合肥高新创新产业园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[2022]1979 号文《关于准予华夏合肥高新创新产业园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》和《华夏合肥高新创新产业园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，存续期限为 38 年。本基金自 2022 年 9 月 14 日至 2022 年 9 月 15 日共募集 1,533,000,000.00 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（2022）验字第 60739337_A58 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 9 月 20 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 700,000,000.00 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，基金托管人为中国工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。

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

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金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第 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：

企业所得税税率为 25%，税基为应纳税所得额；

增值税税率为 3%、9%、13%，税基为应税收入；

城市维护建设税税率为 7%，税基为应缴纳的流转税税额；

教育费附加税率为 3%，税基为应缴纳的流转税税额；

地方教育附加税率为 2%，税基为应缴纳的流转税税额；

房产税税率为 1.2%及 12%，税基为房屋原值的 70%或租金收入；

土地使用税税率为 5 元/平方米，税基为实际占用的土地面积。

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	22,023,771.66
其他货币资金	-
小计	22,023,771.66
减：减值准备	-
合计	22,023,771.66

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	22,023,316.06
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	455.60

小计	22,023,771.66
减：减值准备	-
合计	22,023,771.66

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	6,493,687.91
1－2 年	1,044,434.96
2－3 年	34,476.86
3－4 年	42,757.40
小计	7,615,357.13
减：坏账准备	135,157.38
合计	7,480,199.75

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	7,615,357.13	100.00	135,157.38	1.77	7,480,199.75
合计	7,615,357.13	100.00	135,157.38	1.77	7,480,199.75

10.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

无。

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
组合 1	7,615,357.13	135,157.38	1.77
合计	7,615,357.13	135,157.38	1.77

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末2025 年 12 月31 日	本期变动金额				本期末2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	97,346.23	37,811.15	-	-	-	135,157.38
合计	97,346.23	37,811.15	-	-	-	135,157.38

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
租户 6	680,648.14	8.94	14,404.27	666,243.87
租户 7	554,277.02	7.28	5,542.77	548,734.25
租户 8	519,370.11	6.82	5,193.70	514,176.41
租户 9	408,022.65	5.36	14,960.84	393,061.81
租户 10	403,856.11	5.30	4,038.56	399,817.55
合计	2,566,174.03	33.70	44,140.14	2,522,033.89

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	1,455,528,612.04	-	-	1,455,528,612.04
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,455,528,612.04	-	-	1,455,528,612.04
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	220,679,250.12	-	-	220,679,250.12
2.本期增加金额	17,638,354.47	-	-	17,638,354.47
本期计提	17,638,354.47	-	-	17,638,354.47
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-

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
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	238,317,604.59	-	-	238,317,604.59
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,217,211,007.45	-	-	1,217,211,007.45
2.期初账面价值	1,234,849,361.92	-	-	1,234,849,361.92

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
合肥创新产业园一期项目	安徽省合肥高新区望江西路 800 号	356,837.41 平方米	25,397,055.72
合计	—	356,837.41 平方米	25,397,055.72

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	2,280.09
固定资产清理	-
合计	2,280.09

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1.期初余额	-	-	-	45,601.74	45,601.74
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-
在建工程转入	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	45,601.74	45,601.74
二、累计折旧					
1.期初余额	-	-	-	42,635.09	42,635.09
2.本期增加金额	-	-	-	686.56	686.56
本期计提	-	-	-	686.56	686.56
其他原因增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	43,321.65	43,321.65
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
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	-	-	-	2,280.09	2,280.09
2.期初账面价值	-	-	-	2,966.65	2,966.65

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
在建工程	5,769,218.66
工程物资	-
小计	5,769,218.66
减：减值准备	-
合计	5,769,218.66

10.5.7.13.1 在建工程情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
消防水灭火系统维修改造工程	5,769,218.66	-	5,769,218.66
合计	5,769,218.66	-	5,769,218.66

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
消防水灭火系统维修改造工程	3,603,112.82	2,166,105.84	-	-	5,769,218.66
合计	3,603,112.82	2,166,105.84	-	-	5,769,218.66

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

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	-	-	-	-	113,207.55	113,207.55
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	-	-	-	-	113,207.55	113,207.55
二、累计摊销						
1.期初余额	-	-	-	-	113,207.55	113,207.55
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-

项目	特许经营权	土地使用权	专利权	非专有技术	软件	合计
本期计提	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	113,207.55	113,207.55
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	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.期末账面价值	-	-	-	-	-	-
2.期初账面价值	-	-	-	-	-	-

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

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制企业合并	204,884,090.36	-	-	204,884,090.36

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
合计	204,884,090.36	-	-	204,884,090.36

10.5.7.17.2 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	处置	
递延所得税负债转回	4,203,182.03	-	-	4,203,182.03
合计	4,203,182.03	-	-	4,203,182.03

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本基金管理层对合肥高新君道科技服务有限公司、合肥高新睿成科技服务有限公司的可收回金额按资产组的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值孰高确定。

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	376,586,479.98	94,146,619.98
公允价值变动	-	-
合计	376,586,479.98	94,146,619.98

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
其他应收款	1,387,032.56
待抵扣进项税	38,812,478.33
合计	40,199,510.89

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

无。

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,387,032.56
1－2 年	-
小计	1,387,032.56
减：坏账准备	-
合计	1,387,032.56

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
代收代付水电费	1,381,896.56
代扣代缴社保公积金	5,136.00
小计	1,387,032.56

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
减：坏账准备	-
合计	1,387,032.56

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

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
龙城城市运营服务集团有限公司	1,381,896.56	99.63	-	1,381,896.56
代扣代缴社保公积金	5,136.00	0.37	-	5,136.00
合计	1,387,032.56	100.00	-	1,387,032.56

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
应付工程款	956,735.56

合计	956,735.56

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

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
短期薪酬	120,240.00	219,608.86	309,608.86	30,240.00
离职后福利-设定提存计划	-	24,395.28	24,395.28	-
合计	120,240.00	244,004.14	334,004.14	30,240.00

10.5.7.23.2 短期薪酬

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	120,000.00	179,700.00	269,700.00	30,000.00
二、职工福利费	-	9,395.38	9,395.38	-
三、社会保险费	-	14,531.88	14,531.88	-
其中：医疗保险费	-	14,236.20	14,236.20	-
工伤保险费	-	295.68	295.68	-
生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	-	13,800.00	13,800.00	-
五、工会经费和职工教育经费	240.00	2,181.60	2,181.60	240.00
合计	120,240.00	219,608.86	309,608.86	30,240.00

10.5.7.23.3 设定提存计划

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
基本养老保险	-	23,656.02	23,656.02	-
失业保险费	-	739.26	739.26	-
合计	-	24,395.28	24,395.28	-

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	666,337.14
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	46,643.60
教育费附加	19,990.12
房产税	2,148,691.55
土地使用税	183,449.13
土地增值税	-
印花税	13,747.80
水利基金	4,209.14
垃圾处理费	2,338.18
地方教育附加	13,326.74
其他	-
合计	3,098,733.40

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

无。

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	796,860.04
其他应付款	5,348,202.22
合计	6,145,062.26

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	796,860.04
合计	796,860.04

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	5,241,491.77
中介机构服务费	84,383.76
其他	22,326.69
合计	5,348,202.22

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	700,000,000.00	1,533,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	700,000,000.00	1,533,000,000.00

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	-120,704,436.58	-	-120,704,436.58
本期利润	-1,233,827.62	-	-1,233,827.62
本期基金份额交易产生的变动数	-	-	-
其中：基金认购款	-	-	-
基金赎回款	-	-	-
本期已分配利润	-25,332,945.55	-	-25,332,945.55
本期末	-147,271,209.75	-	-147,271,209.75

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		
	合肥高新君道科技服务有限公司	合肥高新睿成科技服务有限公司	合计
营业收入	-	-	-
房屋租赁收入	15,420,596.93	9,976,458.79	25,397,055.72
其他收入	8,410.50	-	8,410.50

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		
	合肥高新君道科技服务有限公司	合肥高新睿成科技服务有限公司	合计
合计	15,429,007.43	9,976,458.79	25,405,466.22
营业成本	-	-	-
房屋租赁成本	10,852,928.35	7,892,858.02	18,745,786.37
合计	10,852,928.35	7,892,858.02	18,745,786.37

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

无。

10.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他	165.41
合计	165.41

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	397,209.43
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
城市维护建设税	90,694.98
教育费附加	38,869.28
房产税	4,416,126.38
土地使用税	366,898.26
土地增值税	-
地方教育附加	25,912.86
印花税	28,666.34
水利基金	15,439.81
其他	-
合计	5,379,817.34

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
保险费	298,113.20
职工薪酬	244,004.14
中介机构费用	128,479.79
其他	11,649.12
合计	682,246.25

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	2,317.00
其他	-
合计	2,317.00

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	37,811.15
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	37,811.15

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
信息披露费	59,507.37
审计费用	24,876.39
合计	84,383.76

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废利得合计	-
其中：固定资产报废利得	-
无形资产报废利得	-
政府补助	-
违约金收入	87,484.46
其他	196.42
合计	87,680.88

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	-
递延所得税费用	-1,327,320.64
合计	-1,327,320.64

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	-2,561,148.26
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	-2,157,320.22
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	-
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	2,157,320.22
其他	-1,327,320.64
合计	-1,327,320.64

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
代收水电费	5,752,024.28
收到的保证金、押金	267,858.54
其他	3,328.60
合计	6,023,211.42

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
代付水电费	5,216,842.79
支付各项管理费用	889,997.76
支付的保证金、押金	1,086,211.18
财务费用支付的现金	2,184.84
支付空置物业费	1,585,443.53
其他	170,132.16
合计	8,950,812.26

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	-1,233,827.62
加：信用减值损失	37,811.15
资产减值损失	-
固定资产折旧	686.56
投资性房地产折旧	17,638,354.47
使用权资产折旧	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
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）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,327,320.64
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）	-1,081,056.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,830,256.94
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	3,204,390.15
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	22,023,316.06
减：现金的期初余额	49,566,281.70
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	-27,542,965.64

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	22,023,316.06
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	22,023,316.06
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	22,023,316.06
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

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

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划	北京	北京	资产支持计划	100.00	-	认购
合肥高新君道科技服务有限公司	合肥	合肥	房地产租赁	-	100.00	收购
合肥高新睿成科技服务有限公司	合肥	合肥	房地产租赁	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

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

截至财务报表批准日，本基金无资产负债表日后事项。

10.5.12 关联方关系

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

本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
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
中国工商银行股份有限公司（“中国工商银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
合肥高新投资促进集团股份有限公司（“合肥高新投促”）	运营管理机构
合肥科技创新创业服务中心（“科创中心”）	运营管理机构全资子公司
合肥高新城市发展集团有限公司（“合肥高新城发”）	原始权益人、持有本基金 10%以上基金份额的法人

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

无。

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	上年度可比期间 确认的租赁收入
合肥科技创新创业服务中心	办公楼租赁	1,458,332.66	2,745,296.68
合肥高新投资促进集团股份有限公司	办公楼租赁	124,421.37	430,280.80
合计	—	1,582,754.03	3,175,577.48

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	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	3,035,183.20	6,259,875.10
其中：固定管理费	1,610,791.40	1,652,707.38
浮动管理费	1,424,391.80	4,607,167.72
支付销售机构的客户维护费	921.67	29.62

注：①本基金的固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）的 0.23%年费率按日计提，按年支付。其计算方法如下：每日应计提的固定管理费＝上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产

（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）×0.23%÷当年天数。

②本基金的浮动管理费包含浮动管理费 A 和浮动管理费 B 两个部分。

（1）浮动管理费 A

就本基金初始募集资金投资的基础设施项目，包括高新睿成持有的高新睿成资产和高新君道持有的高新君道资产，浮动管理费 A 为根据两个项目公司经营数据按照以下规则计算得出的金额之和：

本基金的浮动管理费 A=$\sum_{i=1}^{n}$（项目公司 i 的浮动管理费 A）

其中，项目公司 i 的浮动管理费 A=项目公司 i 的运营收入×10.50%

本基金初始阶段 n=2，i 取 1 表示高新睿成，i 取 2 表示高新君道。

（2）浮动管理费 B

当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取浮动管理费 B，浮动管理费 B 基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。即：

浮动管理费 B=$\sum_{i=1}^{n}$（项目公司 i 实际运营净收益−项目公司 i 目标运营净收益）× 10%

其中，本基金初始阶段 n=2，项目公司 1 表示高新睿成，项目公司 2 表示高新君道。

③本基金的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	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	140,068.66	143,714.00

注：本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）的 0.02%年费率按日计提，按年支付。其计算方法如下：每日应计提的基金托管费＝上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模）×0.02%÷当年天数。

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

无。

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
合肥高新城发	177,594,431.00	25.37%	-	-	-	177,594,431.00	25.37%
中信证券	1,151,807.00	0.16%	5,883,526.00	-	3,635,667.00	3,399,666.00	0.49%
合计	178,746,238.00	25.54%	5,883,526.00	-	3,635,667.00	180,994,097.00	25.86%
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入份额	期间因拆分变动份额	减：期间赎回/卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例

合肥高新城发	177,594,431.00	25.37%	-	-	-	177,594,431.00	25.37%
中信证券	23,045,567.00	3.29%	49,469,027.00	-	48,041,468.00	24,473,126.00	3.50%
合计	200,639,998.00	28.66%	49,469,027.00	-	48,041,468.00	202,067,557.00	28.87%

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		上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
中国工商银行活期存款	22,023,771.66	53,152.96	36,711,930.26	63,866.08
合计	22,023,771.66	53,152.96	36,711,930.26	63,866.08

注：本基金的活期银行存款由基金托管人中国工商银行保管，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

无。

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
管理人报酬	合肥高新投资促进集团股份有限公司	1,509,855.32	4,467,309.41

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
管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,288,633.12	2,666,244.70
管理人报酬	中信证券股份有限公司	322,158.28	666,563.00
托管费	中国工商银行股份有限公司	140,068.66	289,810.00
合计	—	3,260,715.38	8,089,927.11

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	2026-04-17	2026-04-17	0.3619	25,332,945.55	99.98	本次分红的场内除息日为 2026 年 4 月 20 日，场外除息日为 2026 年 4 月 17 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 25,339,221.14 元，包含前期未分配的可供分配金额 1,359.65 元，以及 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额 25,337,861.49 元。
合计				25,332,945.55	--	

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，无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②公允价值所属层次间的重大变动

本基金本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

（3）非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2026 年 6 月 30 日止，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	4,686,718.19
其他货币资金	-
小计	4,686,718.19
减：减值准备	-
合计	4,686,718.19

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	4,686,262.59
定期存款	-
其中：存款期限 1－3 个月	-
其他存款	-
应计利息	455.60

小计	4,686,718.19
减：减值准备	-
合计	4,686,718.19

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

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,532,900,000.00	-	1,532,900,000.00
合计	1,532,900,000.00	-	1,532,900,000.00

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-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划	1,532,900,000.00	-	-	1,532,900,000.00	-	-
合计	1,532,900,000.00	-	-	1,532,900,000.00	-	-

§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（%）
17,795	39,336.89	596,029,388.00	85.15	103,970,612.00	14.85

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（%）
18,441	37,958.90	628,660,268.00	89.81	71,339,732.00	10.19

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	平安证券股份有限公司	43,641,064.00	6.23
2	合肥高新城市发展集团有限公司	37,594,431.00	5.37
3	国泰海通证券股份有限公司	31,383,156.00	4.48
4	浙商证券股份有限公司	25,026,032.00	3.58
5	东方证券股份有限公司	25,014,918.00	3.57
6	中泰证券股份有限公司	22,713,099.00	3.24
7	中信证券资管－同方全球人寿保险有限公司－中信证券资管同全睿驰稳健单一资产管理计划	21,117,000.00	3.02
8	西部证券股份有限公司	18,898,763.00	2.70
9	上海国际信托有限公司－上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信－H－8001）	17,568,565.00	2.51
10	江海证券有限公司	16,039,565.00	2.29
合计		258,996,593.00	37.00
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	合肥炊渡汽车贸易有限公司	40,601,156.00	5.80
2	合肥高新城市发展集团有限公司	37,594,431.00	5.37
3	国泰海通证券股份有限公司	29,198,580.00	4.17
4	东方证券股份有限公司	28,017,121.00	4.00

5	浙商证券股份有限公司	23,598,275.00	3.37
6	同方全球人寿保险有限公司－分红 2 号	22,208,549.00	3.17
7	同方全球人寿保险有限公司	21,117,083.00	3.02
8	中泰证券股份有限公司	21,081,703.00	3.01
9	海保人寿保险股份有限公司－传统险二	20,070,166.00	2.87
10	国信证券股份有限公司	17,400,483.00	2.49
合计		260,887,547.00	37.27

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	合肥高新城市发展集团有限公司	140,000,000.00	20.00
合计		140,000,000.00	20.00
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	合肥高新城市发展集团有限公司	140,000,000.00	20.00
合计		140,000,000.00	20.00

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	23.00	0.00

§12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2022年9月20日）基金份额总额	700,000,000.00
报告期期初不动产基金份额总额	700,000,000.00
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	700,000,000.00

§ 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，本基金托管人的专门基金托管部门未发生重大人事变动。

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	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
2	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
3	关于召开华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-01
4	关于华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告的补充公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-04
5	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告（更新）	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-04
6	华夏基金管理有限公司关于华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-15

	告		
7	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于2026年第1季度经营情况的临时公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-22
8	关于举办华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金2026年第1季度业绩说明会暨投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-23
9	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-05-29
10	华夏基金管理有限公司关于华夏合肥高新创新产业园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	2026-06-15
11	关于华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-23
12	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人增持基金份额计划的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-24
13	关于华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金停复牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-24

§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