

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金
2026 年中期报告
2026 年 6 月 30 日

基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年八月三十一日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同约定，于 2026 年 8 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对中期报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
1.1	重要提示	2
1.2	目录	3
§2	不动产基金简介	5
2.1	不动产基金产品基本情况	5
2.2	不动产项目基本情况说明	6
2.3	不动产基金扩募情况	6
2.4	基金管理人和运营管理机构	7
2.5	基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	7
2.6	会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	7
2.7	信息披露方式	8
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1	主要会计数据和财务指标	8
3.2	其他财务指标	9
3.3	不动产基金收益分配情况	9
3.4	报告期内不动产基金费用收取情况的说明	11
3.5	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	13
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	13
3.7	报告期内发生的关联交易	13
3.8	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	13
3.9	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	13
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	13
§4	不动产项目基本情况	13
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	13
4.2	不动产项目所属行业情况	17
4.3	不动产项目运营相关财务信息	21
4.4	项目公司经营现金流	26
4.5	项目公司对外借入款项情况	28
4.6	不动产项目投资情况	28
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等项权利限制的情况	28
4.8	不动产项目相关保险的情况	28
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	29
4.10	其他需要说明的情况	29
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	30
5.1	报告期末不动产基金的资产组合情况	30
5.2	投资组合报告附注	30
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	30
§6	回收资金使用情况	31
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	31
§7	管理人报告	31
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	31
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	35
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	36

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	38
§8 运营管理机构报告	39
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	39
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	40
§9 其他业务参与人履职报告	40
9.1 托管人报告	40
9.2 资产支持证券管理人报告	41
9.3 原始权益人报告	42
§10 中期财务报告（未经审计）	42
10.1 资产负债表	42
10.2 利润表	47
10.3 现金流量表	49
10.4 所有者权益变动表	54
10.5 报表附注	58
§11 基金份额持有人信息	98
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	98
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	98
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	100
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	100
§12 不动产基金份额变动情况	101
§13 重大事件揭示	101
13.1 基金份额持有人大会决议	101
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	101
13.3 不动产基金投资策略的改变	101
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	101
13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	101
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	101
13.7 其他重大事件	102
§14 影响投资者决策的其他重要信息	103
§15 备查文件目录	103
15.1 备查文件目录	103
15.2 存放地点	103
15.3 查阅方式	104

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	
基金简称	华泰宝湾物流 REIT	
场内简称	华泰宝湾物流 REIT	
基金代码	180303	
交易代码	180303（前端）	-（后端）
基金运作方式	契约型封闭式	
基金合同生效日	2024 年 9 月 13 日	
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	
基金托管人	招商银行股份有限公司	
报告期末基金份额总额	300,000,000.00 份	
基金合同存续期	基金合同生效起 44 年	
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所	
上市日期	2024-10-29	
投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续发展的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。	
投资策略	1、初始基金资产投资策略 2、运营管理策略 3、资产收购策略 4、更新改造策略 5、出售及处置策略 6、借款策略 7、固定收益投资策略	
风险收益特征	本基金为不动产投资信托基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券、SPV 和项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。	

基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
运营管理机构	宝湾物流控股有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：天津宝湾物流园

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

不动产项目名称：南京宝湾物流园

项目公司名称	南京宝昆国际物流有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流不动产相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号

不动产项目名称：嘉兴宝湾物流园

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

2.3 不动产基金扩募情况

经本基金管理人内部决策，本基金拟申请扩募并新购入项目，并于 2025 年 12 月 16 日披露《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》和《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金扩募方案》。

本次扩募及新购入项目尚需国家发改委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

2.4 基金管理人和运营管理机构

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

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	华泰证券（上海）资产管理有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	中国(上海)自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	上海市浦东新区东方路 18 号 21 楼	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
邮政编码	518040	200120	518000
法定代表人	缪建民	江晓阳	王兴海（负责人）

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区锦什坊街 26 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1
财务顾问	华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 B 座 7 层
律师事务所	北京市汉坤律师事务所	北京市东城区东长安街一号东方广场 C1 座 10 层

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	https://www.htscamc.com
不动产基金中期报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	报告期(2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)
本期收入	40,283,527.98
本期净利润	1,991,216.86
本期经营活动产生的现金流量净额	10,020,943.37
本期现金流分派率	2.67%
年化现金流分派率	5.39%
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	1,151,258,712.49
期末不动产基金净资产	1,134,824,358.79
期末不动产基金总资产与净资产的比例	101.45%

注：1、本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

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

3、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值。

4、年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。
 年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

5、本期专项计划净申购货币基金对合并经营活动产生的现金流量净额影响为-1,700 万元。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	3.7827
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	29,822,497.99	0.0994	-
2025 年度	54,995,965.67	0.1833	-
2024 年度	16,844,209.11	0.0561	为 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	15,986,994.64	0.0533	-
2025 年度	55,847,983.99	0.1862	-

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

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	1,991,216.86	-
本期折旧和摊销	22,795,786.17	-
本期利息支出	0.00	-
本期所得税费用	0.00	-
本期息税折旧及摊销前利润	24,787,003.03	-
调增项		
1.期初现金余额	35,154,658.25	-
2.应收和应付项目的变动(包括其他应收应付预收预付应交税费等)	2,133,224.76	-
调减项		
1.宣告的归属于 2025 年的应分配金额	-15,987,000.00	-
2.未来合理的相关支出预留	-16,265,388.05	-
本期可供分配金额	29,822,497.99	-

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经营性负债、运营费用、本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、待缴纳的税金等。

2、本基金报告期内合并报表未经审计，本期基金可供分配金额为本期未经审计基金合并净利润基础上合理调整后的计算结果。

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

上年同期可供分配金额为 26,818,834.93 元。本期可供分配金额同比变动超过 10%，主要系应收和应付项目的变动(包括其他应收应付预收预付应交税费等)增加所致。具体而言，由于 2024—2025 年及 2025—2026 年期间的合同周期、合同金额、跨期开票等导致两个年度第一季度收款付款的节奏不一致导致差异较大。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项

的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

预留的金额主要为应付账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费及其他负债（押金、保证金、质保金、预收账款等）。上述各项预留均按照合同约定、税务约定或业务实际进行支付或计提，符合相关制度及实际情况。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

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

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内计提的固定管理费金额 1,139,371.47 元，其中基金管理人的管理费金额为 740,591.46 元，资产支持证券基金管理人的管理费金额为 398,780.01 元，基金托管人的托管费计提金额 56,967.94 元，资产支持证券托管人不收取托管费。

本报告期内，运营管理机构计提基础管理费不含税金额为 4,553,033.18 元，其中天津项目 1,755,729.07，南京项目 1,754,505.06 元，嘉兴项目 1,042,799.05 元。报告期内，基金支付运营管理费 3,365,240.31 元。

本基金的管理费用包括固定管理费用及浮动管理费用。

1、固定管理费用

固定管理费按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，其中 65%由基金管理人收取，35%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下：

$$H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费；

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

固定管理费应由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、浮动管理费用

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

（1）基础管理费

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

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

（2）激励管理费

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

激励管理费率 N%按如下方式确定，其中，A 为不动产项目实际运营净收益，T 为目标运营净收益：

运营净收益达成情况 N (%)

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

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

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

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

3、基金托管费

本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一

次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）的 0.01%年费率计提。托管费的计算方法如下：

按日应计提的基金托管费=按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息） $\times 0.01\%$ /当年天数。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，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

无。

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

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

华泰宝湾物流 REIT 持有 3 个仓储物流资产，分别位于天津滨海新区、南京市江宁区和嘉兴市秀洲区，其中天津项目已运营年限 16 年；南京项目已运营年限 11 年；嘉兴项目一期已运营年限 9 年，嘉兴项目二期已运营年限 8 年。

截至 2026 年 6 月 30 日，3 个资产可租赁面积合计 317,006.78 平方米，实际出租面积合计 304,640.25 平方米，出租率 96.10%，本期平均月末有效租金单价为 27.09 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 601.31 天，租金收缴率为 100.91%。报告期内，不动产项目公司各项工作运行平稳，未发生安全生产事故，园区所在地主管部门评价及园区客户满意度均处于较高水平。

截至 2026 年 6 月 30 日，天津项目出租率为 91.96%，平均月末有效租金单价为 21.19 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 21.18 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 361.88 天，报告期末租金收缴率为 103.36%；南京项目出租率为 98.97%，平均月末有效租金单价为 30.28 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 28.32 元/平方米/月（含税）；加权平均剩余租期为 904.45 天，报告期末租金收缴率为 99.12%；嘉兴项目出租率为 100%，平均月末有效租金单价为 30.28 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 30.65 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 621.70 天，报告期末租金收缴率为 100.00%。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	317,006.78	317,006.78	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	304,640.25	304,305.18	0.11
3	出租率	报告期末时点出租率	%	96.10	95.99	0.11
4	平均月末有效租金单价（含税）	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/平方米/月	27.09	29.16	-7.10
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	100.91	98.40	2.51
6	加权平均合同剩余租期	$\sum$ 各租约的剩余租期* 各租约的租约面积/租约总面积	天	601.31	541.85	10.97

注：1.月末有效租金单价=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期，含增值税；2.同比数据中百分数的变动采用百分点增减列示；3.因收缴计算期内收到以前年度应收账款，整体收缴率超过 100%。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：1 天津宝湾物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	152,235.00	152,235.00	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	139,989.92	139,858.84	0.09
3	出租率	报告期末时点出租率	%	91.96	91.87	0.09
4	平均月末有效租金单价（含税）	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/平方米/月	21.19	23.68	-10.52
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	103.36	98.70	4.66
6	加权平均合同剩余租期	$\sum$ 各租约的剩余租期* 各租约的租约面积/租约总面积	天	361.88	331.22	9.26

不动产项目名称：2 南京宝湾物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	107,773.33	107,773.33	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	106,668.51	107,352.48	-0.64
3	出租率	报告期末时点出租率	%	98.97	99.61	-0.64

4	平均月末有效租金单价 (含税)	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/平方米/月	30.28	31.50	-3.87
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	99.12	99.36	-0.24
6	加权平均合同剩余租期	Σ 各租约的剩余租期*各租约的租约面积/租约总面积	天	904.45	661.90	36.64

不动产项目名称：3 嘉兴宝湾物流园

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）/上年期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	56,998.45	56,998.45	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	56,998.45	56,998.45	-
3	出租率	报告期末时点出租率	%	100.00	100.00	-
4	平均月末有效租金单价 (含税)	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/平方米/月	30.28	33.91	-10.70
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	100.00	96.00	4.00
6	加权平均合同剩余租期	Σ 各租约的剩余租期*各租约的租约面积/租约总面积	天	621.70	832.11	-25.29

注：1.月末有效租金单价=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期，含增值税；2.同比数据中百分数的变动采用百分点增减列示；3. 因收缴计算期内收到以前年度应收账款，故天津项目收缴率超过 100%；4.对实际出租面积进行尾差调整；5.南京项目加权平均合同剩余租期同比变化较大，主要由项目重要租户完成续约所致，该安排有助于项目运营的长期稳定。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，华泰宝湾物流 REIT 底层资产整体运营良好，截至报告期末，3 个园区租户共计 33 个，租户结构主要以第三方物流、电子商务、生产制造、快递快运为主。

报告期内，前五名租户租金及租金占比情况如下：租户 1,报告期内租金收入金额 760.10 万元，占全部租金收入的 18.90%；租户 2，报告期内租金收入金额 711.70 万元，占全部租金收入的 17.70%；租户 3,报告期内租金收入金额 450.30 万元，占全部租金收入的 11.20%；租户 4，报告期内租金收入金额 370.01 万元，占全部租金收入的 9.20%；租户 5，报告期内租金收入金额 263.14 万元，占全部租金收入的 6.54%。

注：本段提及的“租金收入”是指项目公司提供仓储及相关物业租赁服务而获取的租金及物业管理费等收入。

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

无

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

（1）仓储物流行业发展

上半年，全国社会物流总额 181.1 万亿元，同比增长 5.1%，结合上半年我国 GDP 同比增长 4.7%，社会物流总额增速高于 GDP 增速 0.4 个百分点，可见物流需求对国民经济增长的支撑引领作用持续增强。4 月 28 日中央政治局会议明确提出，加强水网、新型电网、算力网、新一代通信网、城市地下管网、物流网等规划建设，物流网首次纳入国家“六张网”重大基础设施统筹布局，定位为畅通国民经济循环、支撑高质量发展的重要基础，充分彰显了物流作为实体经济循环血脉的战略价值。

仓储物流园区是构建“仓储+运输+配送+流通加工”等功能为一体的现代物流体系的核心基础设施，为优化国家经济空间布局、构建现代化经济体系提供有力支撑，也是衔接生产与消费、打通供应链上下游的关键枢纽。根据物联云仓数据统计，截至 2026 年 6 月末，全国非保税高标仓市场总存量达 1.85 亿平方米，同比增长 7.4%，上半年新增供应主要集中于珠三角及北京等区域；全年新增供应预期 868.7 万平方米，较 2025 年有所回落；截至 2026 年 6 月末，全国 41 个重点城市平均租金为 23.16 元/平方米/月，空置率为 15.89%，相较 2025 年 12 月变化较小。整体来看，仓储物流市场供需格局持续优化，新增供应放缓趋势明确，租金下行幅度逐步收窄，优质资产租金有望率先企稳，市场空置率小幅回落，行业正从“规

模扩张"向"质量竞争"转型，整体保持稳健运行态势。

需求方面，第三方物流仍然是仓储需求的核心支撑；伴随新质生产力加快培育，高端制造和新兴制造产业链物流需求成为增量主力，上半年高技术制造业和数字产品制造业物流总额增速超 10%，制造业新租面积占比升至 20%；跨境电商及传统货架电商需求有所放缓，跨境电商行业处于整合收缩阶段。未来我国物流需求结构将持续优化，高端制造、高技术产业、民生消费等领域物流需求增速明显快于传统基础物流，高端化、国际化、绿色化转型特征日益凸显，成为拉动物流需求规模扩容、质量提升的重要力量。

（2）天津市经济运行平稳向好，港口枢纽功能持续提升

2026 年上半年，天津市实现地区生产总值 9137.79 亿元，按不变价格计算同比增长 4.8%，增速高于全国 0.1 个百分点。规模以上工业增加值同比增长 4.4%，高技术制造业增加值同比增长 8.7%，工业生产保持平稳运行态势，重点行业支撑有力、现代工业产业体系发展向好。2026 年上半年天津市居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.9%，物价运行整体平稳，呈现温和波动态势。

天津市作为全球航运中心城市，下辖天津港拥有 150 条集装箱航线、40 余条海铁联运通道（其中 33 条实现图定常态化开行）。2026 年上半年，天津港完成集装箱吞吐量 1299.86 万标准箱，同比增长 6.1%，完成货物吞吐量 3.02 亿吨，同比增长 1.8%，两项核心指标双双刷新历史纪录。上半年中欧（亚）班列开行量同比增长 6.3%，自营班列运量大幅增长 94.6%，跨境物流辐射覆盖中亚、欧洲多个国家和地区。2026 年 4 月，天津港新开通直达南非集装箱航线及海洋联盟美西线，进一步拓展全球航线网络，持续以世界一流的枢纽港口推进"港产城"融合发展，巩固提升区域物流枢纽核心地位。

（3）南京市工业生产稳健提质，新兴产业加速发展

2026 年上半年，南京市实现地区生产总值 9729.07 亿元，按不变价格计算同比增长 5.3%，经济运行总体平稳、稳中提质。规模以上工业增加值同比增长 4.1%，规模以上工业 37 个行业大类中有 31 个行业增加值同比增长，增长面达 83.8%；规模以上工业出口交货值同比增长 11.2%。社会消费品零售总额 4363.83 亿元，同比下降 0.5%，物价运行整体平稳，居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.7%。重点行业中，高技术制造业表现亮眼，规模以上高技术制造业增加值同比增长 14.5%，快于规模以上工业增加值 10.4 个百分点。分行业看，计算机及办公设备制造业增加值增长 40.5%，医药制造业增长 20.8%，医疗仪器设备及仪器仪表制造业增长 14.0%，电子及通信设备制造业增长 10.6%。绿色、智能产品产量增势迅猛，新能源汽车产量同比增长 44.1%，集成电路产量增长 37.2%，工业机器人产量增长 18.8%，服

务机器人产量增长 269.7%，新质生产力加速集聚，为区域工业高质量发展注入强劲动力。

（4）嘉兴迈入“临空智造”新阶段

2026 年上半年，嘉兴市实现地区生产总值 3991.50 亿元，按不变价格计算同比增长 6.9%，增速高于全国 2.2 个百分点、高于浙江省 1.2 个百分点，位居全省前列。规模以上工业增加值同比增长 9.6%，高于全国 4.2 个百分点，34 个行业大类中超过六成实现正增长，其中计算机通信、通用设备、非金属矿物、电力和电气机械等行业对全市拉动作用突出，实体经济发展根基持续夯实。1—5 月，全市规模以上工业企业实现利润总额 317.11 亿元，同比增长 29.0%，企业效益持续改善。社会消费品零售总额 1565.45 亿元，同比增长 8.2%，增速高出全国 6.9 个百分点，消费市场活力持续释放。嘉兴市产业发展成效显著，新兴产业增长较快，上半年高技术制造业增加值同比增长 20.9%，数字经济核心产业增加值增长 11.8%，高端装备制造业增加值增长 11.4%，新兴产业加速集聚，产业结构持续优化。

交通枢纽建设方面，嘉兴南湖机场于 2025 年 12 月 26 日正式投运，定位为“客货并举、以货为主”的长三角首个专业性航空货运枢纽，设置 33 个专用货机位。2026 年 2 月，国家口岸办批复同意嘉兴南湖机场临时开放开展货运业务；2026 年 5 月 28 日，首条国际货运航线正式开通（嘉兴—孟加拉国达卡），标志着嘉兴南湖机场国际货运业务正式启动。年内计划陆续开通 19 条国际货运航线，届时航线总数将达 20 条，形成辐射亚洲、畅达欧美的国际货运航线网络，全年目标货邮吞吐量 6 万至 8 万吨。嘉兴南湖机场的投运进一步完善了区域物流枢纽布局，为嘉兴现代物流业、跨境电商、临空制造业发展奠定坚实基础，助力产业高质量发展。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

华泰宝湾物流 REIT 底层资产分别位于长三角及京津冀协同发展区域，根据物联云仓数据统计，截至 2026 年第二季度，天津市场存量超 1000 万平方米，位列全国城市存量排名第三，嘉兴市场存量超 600 万平方米，位列全国城市存量排名第七，南京市场存量 400 万平方米以下，在全国城市存量排名第十八位；2026 上半年，京津冀城市群新增供应面积 63 万平方米，长三角新增供应面积 90.7 万平方米，新增供给主要位于北京、廊坊、上海、苏州和常州。

底层资产天津项目位于天津市滨海新区海洋高新技术开发区内，该区域主要以制造业、高新技术产业以及现代服务业为主，物流业聚集度一般，天津滨海新区子市场租金水平约为 14-20 元/平方米/月。底层资产南京项目位于南京市江宁区临空经济示范区，周边物流业、制造业、高新技术产业以及现代服务业氛围浓厚，南京江宁区子市场租金水平约为 15-20 元

/平方米/月。底层资产嘉兴项目位于嘉兴市秀洲区，区域内产业聚集度高，氛围好，是头部物流企业选址的首选区位，嘉兴秀洲区子市场租金水平约为 18-26 元/平方米/月。

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

（1）国家层面

2026 年 1 月，交通运输部、工业和信息化部、商务部等 8 部门联合印发《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》（交运发〔2026〕4 号），支持交通物流领军企业拓展服务网络、提升全链条一体化交通物流服务能力、深化与产业链供应链融合发展、加速交通物流数智化赋能、增强交通物流安全韧性，培育一批跨方式、一体化、专业化的综合物流集成商，为加快建设交通强国、服务现代化产业体系提供有力支撑。这将从国家层面推动物流仓储数智化转型升级，为华泰宝湾物流 REIT 资产提质增效、拓展智能化服务场景提供政策机遇。

2026 年 3 月，国家发展改革委发布 2026 年第 3 号公告，公布《无人仓通用技术要求》等 14 项推荐性物流行业标准，自 2026 年 5 月 1 日起实施，标准涵盖无人仓通用技术、仓储配送等关键领域，由中国物流与采购联合会提出、全国物流标准化技术委员会归口，这将从国家层面规范仓储物流行业技术标准体系，推动行业数字化、标准化转型，为华泰宝湾物流 REIT 全国范围内的资产运营提供统一技术指引和发展机遇。

2026 年 3 月，财政部、交通运输部联合印发《关于支持新一轮国家综合货运枢纽补链强链提升行动的通知》（财建〔2026〕62 号），决定自 2026 年起用 3 年左右时间集中力量支持 30 个左右城市（群）实施新一轮国家综合货运枢纽补链强链提升行动，通过多式联运功能、跨方式转换效率、组织模式创新效力、综合运输网络整体效益四方面的进一步提升，增强重要战略物资和重点工业品的运输能力，加快形成内外联通、安全高效的物流网络。这将从国家层面为综合货运枢纽建设和多式联运发展提供资金保障和制度引领，为华泰宝湾物流 REIT 所属区域资产提升枢纽功能、拓展多式联运服务场景带来政策红利。

（2）天津市层面

2026 年 6 月，天津市人民政府印发《天津市推动服务业扩能提质若干措施》（津政发〔2026〕9 号），部署加密天津港东南亚近洋航线及欧洲、中东、南美远洋航线，拓展天津港多式联运线路，推出更多便捷高效的多式联运“一单制”产品，支持发展“保税+”增值服务，增加机场高峰小时容量和货运时刻供给，支持冷链、跨境电商等临空产业发展壮大，加快网络货运“反向开票”试点政策落地，做强中欧班列集结中心，支持企业深化人工智能、大数据算法应用向综合物流集成商转型，支持海外仓综合服务平台建设，这将进一步巩固天津区域物流枢

纽地位，为华泰宝湾物流 REIT 天津资产拓展服务场景、提升收益水平提供政策支撑。

（3）南京市层面

2026 年 4 月，在第十届中国国际物流发展大会暨 2026 南京物流高质量发展大会上，南京首次发布“促进物流发展十大举措”，从枢纽提级、通道拓展、便捷通关、出海提效、联运创新、要素强化、融资纾困、服务优化、供需对接、智慧赋能十个方面为物流企业提供全链条政策支持，其中明确对物流枢纽、仓储基地等项目用地实行“免申即享”，对认定的现代物流项目贷款给予最高 1 个百分点财政贴息，利用 AI 大模型、大数据、区块链等技术推动单证智能适配、智能调度与决策优化，为物流与贸易企业提供“一键下单、一站通达、一路可视”的全程数智化服务，这将推动南京区域仓储物流智能化升级和要素保障强化，为华泰宝湾物流 REIT 南京资产赋能。

2026 年 6 月，经交通运输部、财政部组织竞争性评审，南京成功入选 2026 年国家综合货运枢纽补链强链提升行动首批支持城市（群）名单，未来三年将获得中央奖补资金及省市配套资金，聚焦粮食、能源、矿产、先进制造“四大货类”，完善龙潭江海及公铁水联运主枢纽、禄口陆空联运特色枢纽等“两主四辅”综合货运枢纽体系，“一点一策”精准实施补链强链，这将为南京区域物流基础设施能级跃升提供有力支撑，为华泰宝湾物流 REIT 南京资产提升运营效率和服务能力带来重大政策红利。

（4）嘉兴市层面

2026 年 3 月，嘉兴市人民政府印发《嘉兴市推动经济高质量发展若干政策（2026 年版）》，持续推动生产服务型国家物流枢纽、国家骨干冷链物流基地等“国字号”平台建设，开通嘉兴南湖机场国际货运航线，加快打造专业性航空货运枢纽，新开通国际货运航线 5 条，全力推动嘉兴综合保税区扩区，创建省级临空经济区，探索开展保税物流、保税维修、航空货运代理等机场口岸关联业务，推动跨境电商高质量发展，这将助力嘉兴区域仓储物流高质量发展，为华泰宝湾物流 REIT 嘉兴资产赋能。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资	518,932,340.27	538,420,146.92	-3.62

	产			
2	总负债	832,370,673.27	840,868,296.91	-1.01
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	40,218,459.81	45,138,173.72	-10.90
2	营业成本/费用	45,820,667.77	48,845,391.69	-6.19
3	EBITDA	27,034,144.35	31,575,115.89	-14.38

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 天津市宝津国际物流有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	161,696,077.06	165,542,634.86	-2.32
2	固定资产净额	48,729,571.40	51,054,242.94	-4.55
主要负债科目				
1	长期借款	326,020,000.00	326,020,000.00	0.00

项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	113,939,186.39	116,222,953.59	-1.96
2	固定资产净额	33,574,657.55	34,940,341.88	-3.91
主要负债科目				
1	长期借款	284,690,000.00	284,690,000.00	0.00

项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

序号	构成	报告期末 2026 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	105,402,495.37	107,274,751.72	-1.75
2	固定资产净额	18,861,388.42	19,719,744.51	-4.35
主要负债科目				
1	长期借款	200,680,000.00	200,680,000.00	0.00

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：1 天津市宝津国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	10,503,805.89	67.73	11,987,840.85	67.29	-12.38
2	物业管理费收入	4,597,172.54	29.64	5,651,313.15	31.72	-18.65
3	其他收入	407,961.81	2.63	176,815.49	0.99	130.73
4	营业收入合计	15,508,940.24	100.00	17,815,969.49	100.00	-12.95

注：1）本期金额占该项目收入总比例之和与合计数可能存在尾差。2）其他收入增加主要由于水电费有所增加。

项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	10,757,433.32	69.41	12,028,342.71	69.45	-10.57
2	物业管理费收入	4,740,694.72	30.59	5,291,965.54	30.55	-10.42
3	其他收入	-	-	397.09	-	-
4	营业收入合计	15,498,128.04	100.00	17,320,705.34	100.00	-10.52

注：1）本期金额占该项目收入总比例之和与合计数可能存在尾差。

项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化 (%)
		金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	6,283,239.66	68.21	7,164,783.41	71.63	-12.30
2	物业管理	2,667,068.11	28.95	2,530,151.98	25.30	5.41

	费收入					
3	其他收入	261,083.76	2.83	306,563.50	3.07	-14.84
4	营业收入合计	9,211,391.53	100.00	10,001,498.89	100.00	-7.90

注：1）本期金额占该项目收入总比例之和与合计数可能存在尾差。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 天津市宝津国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额 同比 变化 (%)
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	6,233,266.15	35.21	6,222,791.78	30.05	0.17
2	租赁成本	782,196.43	4.42	302,200.57	1.46	158.83
3	物业运营成本	702,151.68	3.97	702,151.68	3.39	0.00
4	运营管理费	1,755,729.07	9.92	2,016,902.19	9.74	-12.95
5	财务费用	8,063,096.71	45.55	11,281,139.49	54.48	-28.53
6	其他成本/费用	165,074.80	0.93	182,927.45	0.88	-9.76
7	营业成本/费用合计	17,701,514.84	100.00	20,708,113.16	100.00	-14.52

注：1)租赁成本租赁成本增加主要系本期修理费用增加。2)其他成本/费用主要为广告宣传费、水电费及零星办公费等；3)本期金额占该项目总成本比例之和与合计数可能存在尾差；4)财务费用主要为给专项计划支付的利息，根据运营收支水平进行调整导致。

项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额 同比 变化 (%)
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	3,709,052.53	21.04	3,706,838.11	22.50	0.06
2	租赁成本	248,102.15	1.41	295,496.98	1.79	-16.04
3	物业运营成本	576,917.81	3.27	655,181.30	3.98	-11.95

4	运营管理费	1,754,505.06	9.95	1,960,834.56	11.90	-10.52
5	财务费用	11,280,412.97	63.99	9,839,590.17	59.72	14.64
6	其他成本/费用	58,488.58	0.33	18,379.69	0.11	218.22
7	营业成本/费用合计	17,627,479.10	100.00	16,476,320.81	100.00	6.99

注：1)租赁成本主要包括安全费及修理费；2)其他成本/费用主要为本期发生诉讼费用催讨逾期租金；3)本期金额占该项目总成本比例之和与合计数可能存在尾差；4）财务费用主要为给专项计划支付的利息，根据运营收支水平进行调整导致。

项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	2,740,457.01	26.12	2,740,289.77	23.50	0.01
2	租赁成本	170,423.39	1.62	208,759.39	1.79	-18.36
3	物业运营成本	561,834.14	5.36	629,595.93	5.40	-10.76
4	运营管理费	1,042,799.05	9.94	1,132,245.15	9.71	-7.90
5	财务费用	5,957,233.40	56.78	6,936,125.26	59.48	-14.11
6	其他成本/费用	18,926.84	0.18	13,942.22	0.12	35.75
7	营业成本/费用合计	10,491,673.83	100.00	11,660,957.72	100.00	-10.03

注：1)租赁成本主要包括安全费及修理费；2)其他成本/费用主要为水电费增加导致；3)本期金额占该项目总成本比例之和与合计数可能存在尾差；4）财务费用主要为给专项计划支付的利息，根据运营收支水平进行调整导致。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：1 天津市宝津国际物流有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025
----	------	-------------	------	------------------------------------	---------------------------

					年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100	%	49.26	58.37
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	64.45	70.31

项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%	%	70.62	73.01
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	70.26	71.13

项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年同期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%	%	62.10	64.09
2	息税折旧摊销前净利率	(利润总额+利息费用+折旧摊销)/营业收入×100%	%	66.77	67.27

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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

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

户。

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

天津项目：本报告期内，累计资金流入 18,307,943.88 元，累计资金流出 6,612,461.80 元，经营活动产生的现金流量净额为 11,695,482.08 元。

南京项目：本报告期内，累计资金流入 17,642,361.17 元，累计资金流出 8,177,394.82 元，经营活动产生的现金流量净额为 9,464,966.35 元。

嘉兴项目：本报告期内，累计资金流入 11,478,373.94 元，累计资金流出 4,419,331.11 元，经营活动产生的现金流量净额为 7,059,042.83 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过10%的情况说明

报告期内，贡献现金流占比超过 10%的租户 A 现金流入 8,218,525.47 元，占比 17.77%，租户 B 现金流入 7,570,104.96 元，占比 16.37%、租户 C 现金流入 4,899,349.93 元，占比 10.59%，租户 D 现金流入 4,628,174.13 元，占比 10.01%。

租户 A 为江苏宝湾智慧供应链管理有限公司，是宝湾物流的控股子公司，业务范围涵盖快消、宠物食品、美妆、鞋服、新能源等，已与多个行业龙头企业建立稳定合作关系。南京宝昆国际物流有限公司及宝禾物流（嘉兴）有限公司作为出租方与租户 A 签订了《租赁合同》，租赁内容符合相关法律法规的要求，目前租户经营相对稳定。

租户 B 的主营业务为电商社区团购，为某美股上市公司在国内的主要运营平台之一，该租户进入区域市场较早，已完成当地履约体系建设，先发优势明显，目前租户经营相对稳定。南京宝昆国际物流有限公司作为出租方与租户 B 签订了《租赁合同》，租赁内容符合相关法律法规的要求。

租户 C 的主营业务为托盘及物流设备租赁，其所属集团已发展成为全球领先的物流载具循环共用服务商。根据公开信息查询，租户 C 及其股东将依托多年发展经验，拥有较为成熟的托盘循环共用业务体系，目前租户经营相对稳定。宝禾物流（嘉兴）有限公司作为出租方与租户 C 签订了《租赁合同》，租赁内容符合相关法律法规的要求。

租户 D 的主营业务为国际货运代理及跨境供应链服务，是区域内头部跨境物流服务商，目前租户经营相对稳定。天津市宝津国际物流有限公司作为出租方与租户 D 签订了《租赁合同》，租赁内容符合相关法律法规的要求。

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

1、承保范围

(1) 天津项目

承保地址为天津滨海高新区塘沽海洋科技园聚源路 288 号,保险项目建筑物及附属设施、机电设备及附属设备、办公设施或用品、第三方财产、仓储货物,各保险期限自 2026 年 1 月 1 日 0 时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止;

(2) 南京项目

承保地址为南京市江宁区空港工业园云龙路 33 号,保险项目建筑物及附属设施、机电设备及附属设备、办公设施或用品、第三方财产、仓储货物,各保险期限自 2026 年 1 月 1 日 0 时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止;

(3) 嘉兴项目

承保地址为浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号,保险项目建筑物及附属设施、机电设备及附属设备、办公设施或用品、第三方财产、仓储货物,各保险期限自 2026 年 1

月 1 日 0 时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止；

2、购买险种

(1) 天津项目

财产一切险、公众责任险、营业中断险；

(2) 南京项目

财产一切险、公众责任险、营业中断险；

(3) 嘉兴项目

财产一切险、公众责任险、营业中断险。

3、保险机构

(1) 天津项目

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司；

(2) 南京项目

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司；

(3) 嘉兴项目

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司。

4、主要使用情况

(1) 天津项目：报告期内出险案件 0 个；

(2) 南京项目：暴雨导致货物轻微受损，报告期内出险案件 1 个(出险险种为财产一切险)，案件处理中；

(3) 嘉兴项目：报告期内出险案件 0 个。

项目公司已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，为基础设施资产购买足够保险。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无

4.10 其他需要说明的情况

无

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的 买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付 金合计	49,703.96	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	49,703.96	100.00

5.2 投资组合报告附注

报告期内本基金投资的前十名证券的发行主体本期未出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定，对基金所持有的投资品种进行估值，本基金托管人根据法律法规要求履行复核责任。

本基金管理人设有估值委员会，公司领导担任估值委员会主任委员，投资研究部门、运营部、交易部、风险管理部指定人员担任委员。基金管理人估值委员和基金会计均具有专业胜任能力和相关工作经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内，参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人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 基金管理人及其管理不动产基金的经验

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

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经历	说明
		任职日期	离任日期			
王雨川	本基金的基金经理	2024-09-13	-	15	2011 年起担任不动产项目日常养护管理、服务区管理等工作；2016	王雨川先生，硕士研究生、工程师、市政公用工程一级建造师。先后就

					年至 2021 年于招商公路天津塘高速分公司先后担任运营工程师及合约管理工作。2021 年至 2022 年于嘉实基金管理有限公司不动产基金投资管理部任高级经理，2023 年至今于华泰证券(上海)资产管理有限公司不动产基金部负责不动产项目运营及投资管理工作。具备基金从业资格，满足 5 年以上不动产投资/运营	职于招商公路天津塘高速分公司、嘉实基金管理有限公司。2023 年加入华泰证券(上海)资产管理有限公司，拥有不动产项目的日常养护管理、专项养护工程管理及经营管理经验。参与多个产权及特许经营权 REITs 项目的筹备及发行工作，现任华泰宝湾物流 REIT 基金经理。
--	--	--	--	--	--	--

					管 理 经 验要求。	
魏蓉蓉	本基金的基金经 理	2024-09-1 3	-	11	魏蓉蓉女士有多年产业园及物流仓储运营经验。负责园区经营方案及预算管理、招标采购、运营管理、应收账款管理等全链路的运营管理工作，具备基金从业资格，满足5年以上基础设施投资/运营管理经验要求。	历任安永华明会计师事务所、龙湖集团、菜鸟网络、普洛斯等公司。自2020年加入华泰证券(上海)资产管理有限公司后，全程参与了REITs项目的筹备工作。
国石	本基金的基金经 理	2024-09-1 3	-	9	2013年至2016年任职德邦创新资本有限责任公司，主要负责不动产项目投资管理、投资研究工	国石先生，中国人民大学理学学士、美国罗格斯大学金融数学硕士，先后就职于德邦创新资本有

					作。2019 年至 2022 年任职于京东集团京东科技控股股份有限公司，主要负责京东仓储物流公募 REIT 申报、不动产项目投资管理、投资研究工作；自 2022 年 5 月加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，从事公开募集不动产投资信托基金（REITs）项目的投资管理工作。	限责任公司、信达证券股份有限公司、京东科技控股股份有限公司。2022 年 5 月加入华泰证券(上海)资产管理有限公司。具备丰富的 REITs 和公募 REITs 产品的筹备工作经验和管理经验，满足 5 年以上的不动产项目投资管理要求。
--	--	--	--	--	--	--

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

2、基础设施项目运营或管理年限的计算标准为：自基金经理开始从事基础设施运营或基础设施投资管理经验起至报告期末累计从事该行业或该岗位的时间。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的不动产基金经理同时管理的产品情况

本基金无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规、中国证监会和《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，基金运作整体合法合规，没有损害基金份额持有人利益。基金的投资范围、投资比例及投资组合符合有关法律法规及基金合同的规定。

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

管理人建立了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》，制度要求管理人管理的不同的基础设施基金应聘请不同的外部管理机构，且不同基础设施基金的外部管理机构之间原则上不应存在关联关系，约定了各基础设施基金项目公司的年度计划及预算原则上应由外部管理机构制定初稿，经管理人审批通过后执行，必要时，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，制度还针对不同基础设施基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，规范公司公开募集基础设施证券投资基金业务的交易行为。管理人严格执行制度规定，能够直接有效防范利益输送和冲突的风险，保障管理人管理不同基金之间的公平性。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金在本报告期内没有新增投资。

报告期内，基金投资的基础设施项目运营情况详见本报告“4. 基础设施项目运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

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

本基金于 2026 年 4 月 21 日发布收益分配公告，以 2025 年 12 月 31 日为收益分配基准日，实际向投资者分红 15,986,994.64 元，每 10 份基金份额派发红利 0.5329 元。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

基金管理人建立了不动产投资公募基金投资及运营决策委员会领导下的投资决策及授

权制度，针对运营管理过程中的关联交易事项，已建立了成熟的关联交易审批和检查机制。基金管理人严格执行《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》和《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》，有效防范利益冲突。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

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

本基金管理人采取的主要措施包括：

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

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

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

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

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

（1）完善项目公司治理机制。在 REITs 治理下，项目公司结合实际运营执行过程中的问

题，对财务、商务、行政、运营、安全等方面合计 30 项制度进行修订，明确权责边界与决策流程，强化运营管理协议的执行效力，确保治理体系合规高效。

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，针对本项目基金管理人共召开 3 次公募 REITs 投资及运营决策委员会，主要审议、通过事项包括：

- (1) 宝湾 REIT 2026 年经营计划与预算；
- (2) 关于宝湾 REIT 运营咨询委员会委员变更的议案；
- (3) 华泰宝湾 REIT 2025 年度减值事项；
- (4) 华泰宝湾 REIT 分红方案。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构检查和考核情况

报告期内，管理人结合法规及运营管理协议要求对项目公司进行了多次专项检查工作。其中，于本年 6 月安排了对于运营管理机构工作的一次集中检查，并对检查过程中发现的问

题进行了反馈及整改，检查内容主要包括：

(1) 项目公司安全及运营现场检查，包括园区火灾风险评估、运营管理资料及外业工作检查等。

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

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

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

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构监督情况

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

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

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

基金管理人信息披露事务负责人严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产信托投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产信托投资基金基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产信托投资基金基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》等法律法规及制度要求，组织和协调信息披露事务，履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

报告期内基金管理人严格按照《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》，以保护基金份额持有人利益为根本出发点，保证披露内容的真实性、及时性、准确性、完整性、简明性和易得性。基金定期报告、基金法律文件、临时报告等公开披露文件履行了公司基金信息披露流程。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

运营管理机构采取的相关运营管理措施包括但不限于：

（1）尽最大化努力协助项目公司收取资产租赁、运营等产生的收益，坚持“一园一策”商务策略，持续拓展客户来源渠道，充分挖掘周边市场增量及存量上下游客户，通过运营管理机构内部总部及大区商务协同、目标客户关系维护等措施，持续保障租率稳定。

（2）结合报告期内实际情况，制定高效运营预算，合理铺排主要运营支出，同时维持项目公司现场高质量运营。

（3）积极配合基金管理人完成经营数据汇总及定期信息披露准备工作，数据生成及时、准确、有效，充分保障基金管理人基金事务及项目运营管理决策质量及信息披露公告准确度。

经过采取上述管理措施，三个资产出租率持续处于高位水平，各项经营数据指标保持稳定；各项目公司各项工作运行平稳，未发生安全生产事故，园区所在地主管部门评价及园区客户满意度均处于较高水平；信息披露配合工作高效、及时，重大事项均得到及时披露。

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

运营管理机构信息披露事务负责人负责统筹和协调运营管理机构信息披露各项事务，配合基金管理人准备相关信息披露公告内容，包括信息披露相关信息、数据整理及报告相关章节内容准备；重视投资者关系工作，建立通畅的信息联络渠道，参加业绩说明会与投资者进行交流；妥善保管相关信息披露资料、内部审批文件及对基金管理人报送记录等。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人变更为段斐钦先生。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

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

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构共配合完成信息披露公告 6 次，其中：定期报告及定期数据披露公告 4 次，分别为华泰宝湾物流 REIT2025 年度报告、2025 年下半年主要运营数据的公告、2025 年第四季度报告与 2026 年第一季度报告。临时披露报告 2 次，分别为采取措施缓释区域市场波动之公告及运营管理机构高级管理人员变更情况之公告。所有公告均严格按照监管要求及基金合同约定完成披露，确保信息披露工作合规、及时、准确。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

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

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

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

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

本报告期内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，对基础设施基金的投资运作、收益分配进行了监督和复核；对基金管理人为基础设施项目购买足额保险、借入款项安排进行了监督，未发现基金管理人存在损害基金份额持有人利益的行为。

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

本报告期内，在管理人提供的各项数据和信息真实、准确、有效的前提下，在托管人能够知悉和掌握的情况范围内，本基金托管人根据法律法规规定、基金合同和托管协议约定的信息披露条款，对本报告中的财务指标、净值表现、财务会计报告、投资组合报告及管理人资产确认计量过程等内容进行了复核，认为以上内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

本报告期内，基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东，根据《中华人民共和国公司法》及公司章程的相关规定，依法享有并行使相应的股东权利，未发现项目公司侵害股东利益的相关情形。

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

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

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

9.2.4 报告期内资产支持证券管理人遵规守信情况以及其他规定或者约定的职责履行情况

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

9.3 原始权益人报告

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

无。

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

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

9.3.3 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

无。

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其他变化情况

无。

§10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储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	29,094,769.88	35,154,658.25
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	17,000,000.00	-
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	1,489,180.12	2,255,938.85
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	964,090,070.91	981,069,353.74
固定资产	10.5.7.12	119,495,479.82	124,974,428.00
在建工程	10.5.7.13	831,808.95	831,808.95
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	18,936,467.60	19,274,022.76
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	10.5.7.19	-	-

产			
其他资产	10.5.7.20	320,935.21	2,013,415.65
资产总计		1,151,258,712.49	1,165,573,626.20
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负 债		-	-
卖出回购金融 资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	864,139.92	1,798,883.49
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		5,250,004.92	3,903,668.87
应付托管费		179,177.24	122,209.30
应付投资顾问 费		-	-
应交税费	10.5.7.24	1,958,379.81	2,817,151.23
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	248,108.28	197,914.65
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		168,965.65	172,413.91
递延所得税负 债	10.5.7.19	-	-

其他负债	10.5.7.30	7,765,577.88	7,748,126.66
负债合计		16,434,353.70	16,760,368.11
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,218,599,999.55	1,218,599,999.55
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		6,878.48	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-83,782,519.24	-69,786,741.46
所有者权益合计		1,134,824,358.79	1,148,813,258.09
负债和所有者权益 总计		1,151,258,712.49	1,165,573,626.20

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日，基金份额净值 3.7827 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

10.1.2 个别资产负债表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：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	49,703.96	184,994.10
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	1,167,182,399.85	1,167,182,399.85
其他资产		-	-
资产总计		1,167,232,103.81	1,167,367,393.95
负债和所有者权益		本期末	上年度末
		2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
负 债:			
短期借款		-	-
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		3,583,557.47	2,444,186.00
应付托管费		179,177.24	122,209.30
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		-	-
其他负债		99,178.95	200,000.00
负债合计		3,861,913.66	2,766,395.30
所有者权益:			
实收基金		1,218,599,999.55	1,218,599,999.55

资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-55,229,809.40	-53,999,000.90
所有者权益合计		1,163,370,190.15	1,164,600,998.65
负债和所有者权益 总计		1,167,232,103.81	1,167,367,393.95

10.2 利润表

10.2.1 合并利润表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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		40,283,527.98	45,442,274.60
1.营业收入	10.5.7.36	40,218,459.81	45,138,173.72
2.利息收入		61,619.91	116,230.65
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	2,287.45
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	3,448.26	3,566.45
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	182,016.33
二、营业总成本		38,292,311.12	39,336,408.58
1.营业成本	10.5.7.36	26,026,776.79	26,325,163.50
2.利息支出	10.5.7.42	738,303.78	820,346.69
3.税金及附加	10.5.7.43	5,111,618.59	5,638,144.84

4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	53,125.20	-5,945.37
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	2,446.65	2,276.25
8.管理人报酬		5,692,404.65	6,322,030.30
9.托管费		56,967.94	60,602.42
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	360,513.57	278.50
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	250,153.95	173,511.45
三、营业利润（营业 亏损以“-”号填列）		1,991,216.86	6,105,866.02
加：营业外收入	10.5.7.50	-	-
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损 总额以“-”号填列）		1,991,216.86	6,105,866.02
减：所得税费用	10.5.7.52	-	194,291.42
五、净利润（净亏损 以“-”号填列）		1,991,216.86	5,911,574.60
1.持续经营净利润 （净亏损以“-”号填 列）		1,991,216.86	5,911,574.60
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		1,991,216.86	5,911,574.60

10.2.2 个别利润表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至
-----	-----	----------------------------	----------------------------

		年 6 月 30 日	2025 年 6 月 30 日
一、收入		16,201,759.50	17,415,454.23
1.利息收入		1,760.57	3,436.81
2.投资收益（损失以“-”号填列）		16,199,998.93	17,230,001.09
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	182,016.33
二、费用		1,445,573.36	1,371,884.77
1.管理人报酬		1,139,371.47	1,212,048.40
2.托管费		56,967.94	60,602.42
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		249,233.95	99,233.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,756,186.14	16,043,569.46
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		14,756,186.14	16,043,569.46
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		14,756,186.14	16,043,569.46

10.3 现金流量表

10.3.1 合并现金流量表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储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		46,249,648.82	49,054,956.45
2.处置证券投资收到的现金净额		-	1,247,856.34
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		61,871.91	116,086.13
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.1	1,128,896.45	3,451,796.58
经 营 活 动 现金流入小计		47,440,417.18	53,870,695.50
8.购买商品、接受劳务支付的现金		9,013,570.96	11,056,410.37
9.取得证券投资支付的现金净额		17,000,000.00	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		9,706,036.04	10,904,649.61
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53.2	1,699,866.81	3,496,612.29
经 营 活 动 现金流出小计		37,419,473.81	25,457,672.27
经营活动产生		10,020,943.37	28,413,023.23

的现金流量净额			
二、投资活动产生的现金流量：			
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		92,775.10	257,577.90
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		92,775.10	257,577.90
投资活动产生的现金流量净额		-92,775.10	-257,577.90
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		15,986,994.64	16,841,994.58

28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	810.00	863.28
筹资活动现金流出小计		15,987,804.64	16,842,857.86
筹资活动产生的现金流量净额		-15,987,804.64	-16,842,857.86
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		-6,059,636.37	11,312,587.47
加：期初现金及现金等价物余额		35,154,401.45	35,998,640.23
六、期末现金及现金等价物余额		29,094,765.08	47,311,227.70

10.3.2 个别现金流量表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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		16,199,998.93	17,230,001.09
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		2,012.57	3,305.51
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	2,011,449.34
经营活动现金流入小计		16,202,011.50	19,244,755.94
8.取得不动产投资支付的现金		-	-

9.取得证券投资支付的 现金净额		-	-
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		350,055.00	1,039,203.60
经营活动现金流出小 计		350,055.00	1,039,203.60
经营活动产生的现金 流量净额		15,851,956.50	18,205,552.34
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		15,986,994.64	16,841,994.58
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		15,986,994.64	16,841,994.58
筹资活动产生的现金 流量净额		-15,986,994.64	-16,841,994.58
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		-135,038.14	1,363,557.76
加：期初现金及现金等 价物余额		184,737.30	122,937.22
五、期末现金及现金等 价物余额		49,699.16	1,486,494.98

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储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	1,218,599,999.55	-	-	-	-	-	-69,786,741.46	1,148,813,258.09
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,218,599,999.55	-	-	-	-	-	-69,786,741.46	1,148,813,258.09
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	6,878.48	-	-13,995,777.78	-13,988,899.30
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,991,216.86	1,991,216.86
（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	-	-	-	-	-	-	-15,986,994.64	-15,986,994.64
（四）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-

结转留存收益								
(五) 专项储备	-	-	-	-	6,878.48	-	-	6,878.48
其中：本期提取	-	-	-	-	342,168.55	-	-	342,168.55
本期使用	-	-	-	-	-335,290.07	-	-	-335,290.07
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,218,599.99.55	-	-	-	6,878.48	-	-83,782,519.24	1,134,824,358.79
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	1,218,599.99.55	-	-	-	-	-	3,493,438.76	1,222,093,438.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,218,599.99.55	-	-	-	-	-	3,493,438.76	1,222,093,438.31
三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	123,512.09	-	-10,930,419.98	-10,806,907.89
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	5,911,574.60	5,911,574.60
(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	-	-	-	-	-	-16,841,994.58	-16,841,994.58
（四）其他综合收益 结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	123,512.09	-	123,512.09
其中：本期提取	-	-	-	-	321,226.58	-	321,226.58
本期使用	-	-	-	-	-197,714.49	-	-197,714.49
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,218,599,999.55	-	-	-	123,512.09	-7,436,981.22	1,211,286,530.42

10.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：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	1,218,599,999.55	-	-	-53,999,000.90	1,164,600,998.65
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,218,599,999.55	-	-	-53,999,000.90	1,164,600,998.65
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	-1,230,808.50	-1,230,808.50
（一）综合收益总额	-	-	-	14,756,186.14	14,756,186.14
（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	-	-	-	-15,986,994.64	-15,986,994.64
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,218,599,999.55	-	-	-55,229,809.40	1,163,370,190.15
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	1,218,599,999.55	-	-	913,235.28	1,219,513,234.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,218,599,999.55	-	-	913,235.28	1,219,513,234.83
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-798,425.12	-798,425.12
（一）综合收益总额	-	-	-	16,043,569.46	16,043,569.46
（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	-	-	-	-16,841,994.58	-16,841,994.58
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,218,599,999.55	-	-	114,810.16	1,218,714,809.71

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：朱前 主管会计工作负责人：朱前 会计机构负责人：白海燕

10.5 报表附注

10.5.1 基金基本情况

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于准予华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可[2024]766号）批准，由华泰证券（上海）资产管理有限公司（以下简称“华泰资管”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则和《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》发售。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为自基金合同生效之日起 44 年。根据《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》，本基金自 2024 年 9 月 9 日起至 2024 年 9 月 11 日止期间通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式，发售方式包括通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售，认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。首次发售募集扣除认购费后的有效认购资金人民币 1,218,599,999.55 元，该资金已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具验资报告。经向中国证监会备案，《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）于 2024 年 9 月 13 日正式生效，基金合同生效日基金实收份额 300,000,000.00 份，发行价格为人民币 4.062 元。本基金的基金管理人为华泰资管，托管人为招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”），运营管理机构为宝湾物流控股有限公司。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同和《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）》（以下简称“招募说明书”）的有关规定，本基金的投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。本基金不投资股

票 (含存托凭证)，也不投资于可转换债券 (可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。本基金暂不设立业绩比较基准。

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

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

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金及子公司 (以下合称“本集团”，参见附注 11.5.9) 通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

10.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。本基金财务报表符合中华人民共和国财政部 (以下简称“财政部”) 颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》 (以下合称“企业会计准则”) 的要求，同时亦按照中国证券投资基金业协会 (以下简称“基金业协会”) 颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度和中期报告 (REITs 部分)>》、《证券投资基金会计核算业务指引》、《公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 运

营操作指引（试行）》及财务报表附注所列示的中国证监会、基金业协会发布的其他有关基金行业实务操作的规定编制财务报表。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

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

10.5.4 本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致的说明

本基金本报告期所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度报告相一致。

10.5.4.1 基金的收益分配政策

（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

（二）本基金收益分配方式为现金分红；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

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

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计估计变更。

10.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计差错更正。

10.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

根据财税字 [1998] 55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、

财税 [2008] 1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016] 36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税 [2016] 36 号”)、财税 [2016] 46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业 有关政策的通知》、财税 [2016] 70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、 财税 [2016] 140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(以下简称“财税 [2016] 140 号”)、财税 [2017] 2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税 [2017] 2 号”)、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税 [2017] 56 号”)、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”)、财税[2025] 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》、《中华人民共和国增值税法实施条例》、财税[2026]10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关税务法规和实务操作, 本基金适用的主要税项列示如下:

(a)本基金管理人运营本基金过程中发生的增值税应税行为, 可以选择适用简易计税方法, 按照 3%的规定征收率计算缴纳增值税。

本基金管理人运用基金买卖债券取得的收入, 自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 免征增值税; 对金融同业往来取得的利息收入免征增值税; 同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。自 2025 年 8 月 8 日起, 对在该日期之后(含当日)新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入, 恢复征收增值税, 对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券(含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分)的利息收入, 继续免征增值税直至债券到期。本基金管理人运营本基金提供的贷款服务, 以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(b) 对本基金从证券市场中取得的收入, 包括买卖股票、债券的差价收入, 股权的股息、红利收入, 债券的利息收入及其他收入, 暂不征收企业所得税。对投资者从本基金分配中取得的收入, 暂不征收企业所得税。

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

(d) 对本基金运营过程中缴纳的增值税, 分别按照本基金管理人所在地适用的税率, 计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2) 专项计划适用税项

(a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条,

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

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

(c) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，分别按照资管产品管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

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

(3) 各项目公司主要税种及税率

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

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	29,094,769.88
其他货币资金	-
小计	29,094,769.88

减：减值准备	-
合计	29,094,769.88

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	29,094,765.08
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	4.80
小计	29,094,769.88
减：减值准备	-
合计	29,094,769.88

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

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所 市场	-	-	-
银行间 市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币基金	17,000,000.00	17,000,000.00	-

其他	-	-	-
小计	17,000,000.00	17,000,000.00	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所 市场	-	-	-
银行间 市场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	17,000,000.00	17,000,000.00	-

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,780,272.55
1—2 年	71,207.95
小计	1,851,480.50
减：坏账准备	362,300.38
合计	1,489,180.12

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	1,851,480.50	100.00	362,300.38	19.57	1,489,180.12
其中：组合 1-第三方	1,851,480.50	100.00	362,300.38	19.57	1,489,180.12
合计	1,851,480.50	100.00	362,300.38	19.57	1,489,180.12

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-第三方	1,851,480.50	362,300.38	19.57
合计	1,851,480.50	362,300.38	19.57

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	1,966.81	360,333.57	-	-	-	362,300.38
其中：组 合 1	1,966.81	360,333.57	-	-	-	362,300.38
合计	1,966.81	360,333.57	-	-	-	362,300.38

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 X	592,907.61	32.02	284,491.63	308,415.98
租户 Y	346,847.63	18.73	71,456.03	275,391.60
租户 B	205,592.06	11.10	185.03	205,407.03
租户 D	96,987.65	5.24	87.29	96,900.36
租户 Z	62,362.13	3.37	56.13	62,306.00
合计	1,304,697.08	70.46	356,276.11	948,420.97

注：对于租户 X 与 Y 已经提起诉讼，待跟进进度。

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

10.5.7.9.4 按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	271,240,905.01	784,431,064.35	-	1,055,671,969.36
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	-	-	-	-

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
4.期末余额	271,240,905.01	784,431,064.35	-	1,055,671,969.36
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	17,406,059.01	27,979,044.03	-	45,385,103.04
2.本期增加金额	14,380,149.14	2,599,133.69	-	16,979,282.83
本期计提	14,380,149.14	2,599,133.69	-	16,979,282.83
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	31,786,208.15	30,578,177.72	-	62,364,385.87
三、减值准备				
1.期初余额	8,338,403.47	20,879,109.11	-	29,217,512.58
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	8,338,403.47	20,879,109.11	-	29,217,512.58
四、账面价值				
1.期末账面价值	231,116,293.39	732,973,777.52	-	964,090,070.91
2.期初账面价值	245,496,442.53	735,572,911.21	-	981,069,353.74

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

无。

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	119,495,479.82
固定资产清理	-

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
合计	119,495,479.82

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	其他设备	合计
一、账面原值							
1.期初余额	134,404,054.35	7,442,589.41	-	-	14,772.01	414,017.22	142,275,432.99
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	134,404,054.35	7,442,589.41	-	-	14,772.01	414,017.22	142,275,432.99
二、累计折旧							
1.期初余额	11,517,544.62	3,122,981.84	-	-	6,807.88	107,357.81	14,754,692.15
2.本期增加金额	5,079,300.89	379,741.34	-	-	1,263.13	18,642.82	5,478,948.18
本期计提	5,079,300.89	379,741.34	-	-	1,263.13	18,642.82	5,478,948.18
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	16,596,845.51	3,502,723.18	-	-	8,071.01	126,000.63	20,233,640.33
三、减值准备							
1.期初余额	2,546,312.84	0.00	0.00	0.00	-	-	2,546,312.84

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	2,546,312.84	-	-	-	-	-	2,546,312.84
四、账面价值							
1.期末账面价值	115,260,896.00	3,939,866.23	-	-	6,701.00	288,016.59	119,495,479.82
2.期初账面价值	120,340,196.89	4,319,607.57	-	-	7,964.13	306,659.41	124,974,428.00

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	831,808.95
工程物资	-
小计	831,808.95
减：减值准备	-
合计	831,808.95

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
2025 园区雨水天沟分批更换项目	239,768.95	-	239,768.95
2025 园区消防设备	592,040.00	-	592,040.00

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
维修			
合计	831,808.95	-	831,808.95

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

单位：人民币元

项目	特许经营 权	土地使用 权	专利权	非专有技 术	软件	合计
一、账面原 值						
1.期初余 额	-	19,748,930 .54	-	-	624,665.62	20,373,596 .16
2.本期增 加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
内部 研发	-	-	-	-	-	-
其他原 因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减 少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他 原因减 少	-	-	-	-	-	-
4.期末余 额	-	19,748,930 .54	-	-	624,665.62	20,373,596 .16
二、累计摊 销						
1.期初余 额	-	733,154.81	-	-	153,351.67	886,506.48
2.本期增	-	278,699.51	-	-	58,855.65	337,555.16

加金额						
本 期 计 提	-	278,699.51	-	-	58,855.65	337,555.16
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	-	1,011,854. 32	-	-	212,207.32	1,224,061. 64
三、减值准 备						
1.期初余 额	-	213,066.92	-	-	-	213,066.92
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	-	213,066.92	-	-	-	213,066.92
四、账面价 值						
1.期末账 面价值	-	18,524,009 .30	-	-	412,458.30	18,936,467 .60
2.期初账 面价值	-	18,802,708 .81	-	-	471,313.95	19,274,022 .76

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

本基金无形资产主要为土地使用权及系统软件。

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

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	27,344,129.31
递延收益	168,965.65
坏账准备	362,300.38
合计	27,875,395.34

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

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2030 年	16,347,067.82	-
2031 年	10,997,061.49	-
合计	27,344,129.31	—

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	121,115.21
其他应收款	199,820.00
合计	320,935.21

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	121,115.21
1—2 年	-
合计	121,115.21

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
合作方 1	97,255.88	80.30	2026-03-26	尚未结清
合作方 2	10,744.00	8.87	2026-06-23	尚未结清
合作方 3	7,685.33	6.35	2026-06-22	未开票结算
合作方 4	4,950.00	4.09	2025-12-24	尚未结清
合作方 5	480.00	0.40	2026-02-04	未开票结算
合计	121,115.21	100.00		

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	200,000.00
1—2 年	-
小计	200,000.00
减：坏账准备	180.00
合计	199,820.00

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
其他	200,000.00
小计	200,000.00
减：坏账准备	180.00
合计	199,820.00

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	-	-	-	-
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	180.00	-	-	180.00
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	180.00	-	-	180.00

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无显著变化。

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：

无显著增加。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

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
租户 Y	200,000.00	100.00	180.00	199,820.00
合计	200,000.00	100.00	180.00	199,820.00

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	329,757.98
应付物业费	304,740.82
应付水电费	229,641.12
合计	864,139.92

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

单位：人民币元

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
供应商 1-14	80,262.85	质保金
合计	80,262.85	—

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	528,825.03
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	32,616.65
教育费附加	15,864.75
房产税	712,970.67
土地使用税	655,197.93
土地增值税	-
地方教育附加	10,576.50
印花税	2,328.28
其他	-
合计	1,958,379.81

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
预收物业服务费	248,108.28
合计	248,108.28

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

无重大变动。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
其他应付款	7,085,830.76
预收款项	580,568.17
预提费用	99,178.95
合计	7,765,577.88

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
预收房租	580,568.17
合计	580,568.17

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	6,677,437.86
其他	408,392.90
合计	7,085,830.76

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转 的原因
租户 C	1,220,000.00	押金
合计	1,220,000.00	—

注：超过 50 万的金额判断为重要其他应付款。

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

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	-69,786,741.46	-	-69,786,741.46

本期利润	1,991,216.86	-	1,991,216.86
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	-15,986,994.64	-	-15,986,994.64
本期末	-83,782,519.24	-	-83,782,519.24

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			
	天津市宝津国际物流有限公司	南京宝昆国际物流有限公司	宝禾物流（嘉兴）有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-
租赁业务	10,503,805.89	10,757,433.32	6,283,239.66	27,544,478.87
提供劳务	4,597,172.54	4,740,694.72	2,667,068.11	12,004,935.37
其他业务	407,961.81	-	261,083.76	669,045.57
合计	15,508,940.24	15,498,128.04	9,211,391.53	40,218,459.81
营业成本	-	-	-	-
固定资产折旧	2,895,227.14	1,664,912.21	916,640.70	5,476,780.05
无形资产摊销	188,300.68	123,918.80	25,335.68	337,555.16
投资性房地产折旧	7,678,805.25	5,794,570.65	3,505,906.93	16,979,282.83
其他	1,636,537.05	845,437.33	751,184.37	3,233,158.75
合计	12,398,870.12	8,428,838.99	5,199,067.68	26,026,776.79

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

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
与资产相关的其他收益	3,448.26
合计	3,448.26

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
短期借款利息支出	-
长期借款利息支出	738,303.78
卖出回购金融资产利息支出	-
其他	-
合计	738,303.78

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	-
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	231,999.69
教育费附加	112,069.37
房产税	3,556,211.93
土地使用税	1,123,367.80
土地增值税	-
地方教育附加	74,712.95
印花税	13,256.85

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
其他	-
合计	5,111,618.59

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
固定资产折旧	2,168.13
其他	50,957.07
合计	53,125.20

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	-
其他	2,446.65
合计	2,446.65

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	360,333.57
其他应收款坏账损失	180.00
其他	-
合计	360,513.57

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	39,671.58
发行登记费	-
股权评估费	-
物业评估费	150,000.00
其他	975.00
合计	250,153.95

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

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 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	1,991,216.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,749,265.37
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
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	2,749,265.37

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
合计	-

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
收到水电费	1,118,396.45
暂收代付款	10,500.00
其他	0.00
合计	1,128,896.45

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
银行手续费	2,481.19
管理费用	503,887.62
支付押金保证金	589,333.00
应付暂收款	210,500.00
其他	393,665.00
合计	1,699,866.81

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

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
----	----------------------------

兑付兑息手续费	810.00
合计	810.00

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	1,991,216.86
加：信用减值损失	360,513.57
资产减值损失	-
固定资产折旧	5,478,948.18
投资性房地产折旧	16,979,282.83
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	337,555.16
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）	-
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）	-15,057,097.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-69,475.58
其他	-

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
经营活动产生的现金流量净额	10,020,943.37
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	29,094,765.08
减：现金的期初余额	35,154,401.45
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	-6,059,636.37

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	29,094,765.08
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	29,094,765.08
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	29,094,765.08
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

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

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
华泰资管-宝湾物流仓储 1 号基础设施资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
天津市宝津国际物流有限公司	天津	天津	装卸搬运和仓储业	-	100.00	收购
南京宝昆国际物流有限公司	南京	南京	道路运输和园区管理服务业	-	100.00	收购
宝禾物流（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	装卸搬运和仓储业	-	100.00	收购

10.5.10 分部报告

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

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

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

无。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

10.5.11.3 资产负债表日后事项

本基金的基金管理人于 2026 年 8 月 20 日宣告实施 2026 年度第二次分红，以截止 2026 年 6 月 30 日的收益为基准，向截至 2026 年 8 月 24 日止登记在册的全体持有人，每 10 份基金份额派发红利人民币 0.9940 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

无。

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
华泰证券(上海)资产管理有限公司	基金管理人、资产支持证券管理人
招商银行股份有限公司	基金托管人
华泰证券股份有限公司	基金管理人控股股东、资产支持证券管理人控股股东
南方基金管理股份有限公司	基金管理人股东的联营企业
华泰柏瑞基金管理有限公司	基金管理人股东的联营企业
宝湾物流控股有限公司	运营管理机构
天津宝湾国际物流有限公司	受运营管理机构控制的公司
南京宝湾国际物流有限公司	受运营管理机构控制的公司
嘉兴宝湾物流有限公司	受运营管理机构控制的公司
宝冷供应链(天津)有限公司	受运营管理机构控制的公司
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	受运营管理机构控制的公司

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

本报告期：1、报告期内，作为出租方，天津项目、南京项目和嘉兴项目分别向宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）提供租赁及物业管理服务，其中：租赁收入分别为 84,688.95 元，36,027.48 元，13,572.61 元；物业管理服务收入分别为 37,322.48 元，15,877.38 元，5,981.44 元。

2、报告期内，作为出租方，天津项目向宝冷供应链(天津)有限公司提供租赁及物业管理服务，其中租赁收入为 1,150,761.45 元，物业管理服务收入为 507,141.50 元。

3、报告期内，作为出租方，南京项目、嘉兴项目分别向江苏宝湾智慧供应链管理有限公司提供租赁及物业管理服务，其中：租赁收入分别为 4,103,502.02 元，1,069,570.37 元；物业管理服务收入分别为 1,805,501.40 元，471,360.52 元。

4、报告期内，宝湾物流作为外部运营管理机构，分别向天津项目、南京项目和嘉兴项目提供运营管理服务。天津项目、南京项目和嘉兴项目自宝湾物流采购的运营管理服务不含税金额分别为 1,755,729.07 元，1,754,505.06 元，1,042,799.05 元。

上年度可比期间：1、作为出租方，天津项目、南京项目和嘉兴项目分别向宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）提供租赁及物业管理服务，其中：租赁收入分别为 75,685.83 元，36,306.28 元，8,248.54 元；物业管理服务收入分别为 76,009.47 元，19,635.39 元，3,635.14 元。

2、作为出租方，天津项目向宝冷供应链(天津)有限公司提供租赁及物业管理服务，其中租赁收入为 1,114,229.35 元，物业管理服务收入为 488,358.50 元。

3、作为出租方，南京项目、嘉兴项目分别向江苏宝湾智慧供应链管理有限公司提供租赁及物业管理服务，其中：租赁收入分别为 4,879,068.52 元，231,192.66 元；物业管理服务收入分别为 2,252,074.87 元，101,886.79 元。

4、宝湾物流作为外部运营管理机构，分别向天津项目、南京项目和嘉兴项目提供运营管理服务。天津项目、南京项目和嘉兴项目自宝湾物流采购的运营管理服务不含税金额分别为 2,016,902.19 元，1,960,834.56 元，1,132,245.15 元。

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2026年1月1日至2026 年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
宝湾物流控股有限公司	向关联方购买商品和接受劳务	4,553,033.18	5,109,981.90
合计	—	4,553,033.18	5,109,981.90

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
宝冷供应链（天津）有限公司	物业管理费收入	507,141.50	488,358.50
宝湾物流控股有限公司	物业管理费收入	59,181.30	99,280.00
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	物业管理费收入	2,276,861.92	2,353,961.66
宝冷供应链（天津）有限公司	租赁费收入	1,150,761.45	1,114,229.35
宝湾物流控股有限公司	租赁费收入	134,289.04	120,240.65

江苏宝湾智慧供应链管理有 限公司	租赁费收入	5,173,072.39	5,110,261.18
合计	—	9,301,307.60	9,286,331.34

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

本基金本报告期及上年度可比期间均未通过关联方交易单元进行债券交易。

10.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期及上年度可比期间均未通过关联方交易单元进行债券回购交易。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期及上年度可比期间均无应支付关联方的佣金。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至 2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月 30日
当期发生的基金应支付的管理费	5,692,404.65	6,322,030.30
其中：固定管理费	1,139,371.47	1,212,048.40
浮动管理费	4,553,033.18	5,109,981.90
支付销售机构的客户维护费	8,902.02	23,126.66

注：本基金的管理费用包括固定管理费用及浮动管理费用。

1、固定管理费用

固定管理费按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，其中 65%由基金管理人收取，35%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下：

$$H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费；

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经

审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]。

固定管理费应由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、浮动管理费用

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

（1）基础管理费

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

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

（2）激励管理费

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

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

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

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
	2026年1月1日至2026年	2025年1月1日至2025年6月

	6月30日	30日
当期发生的基金应支付的托管费	56,967.94	60,602.42

注：基金托管费

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

按日应计提的基金托管费=按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））×0.01%/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

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

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

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
期初持有的基金份额	5,841,000.00	5,841,000.00
期间申购/买入总份额	-	-
期间因拆分变动份额	-	-
减：期间赎回/卖出总份额	-	-
期末持有的基金份额	5,841,000.00	5,841,000.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	1.95%	1.95%

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

天津宝湾国际物流有限公司	36,162,600.00	12.05%	-	-	-	36,162,600.00	12.05%
南京宝湾国际物流有限公司	31,577,700.00	10.53%	-	-	-	31,577,700.00	10.53%
嘉兴宝湾物流有限公司	22,259,700.00	7.42%	-	-	-	22,259,700.00	7.42%
宝湾物流控股有限公司	3,810,770.00	1.27%	-	-	-	3,810,770.00	1.27%
华泰证券股份有限公司	20,165,065.00	6.72%	1,084,406.00	-	14,495,725.00	6,753,746.00	2.25%
合计	113,975,835.00	37.99%	1,084,406.00	-	14,495,725.00	100,564,516.00	33.52%
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
天津宝湾国际物流有限公司	36,162,600.00	12.05%	-	-	-	36,162,600.00	12.05%
南京宝湾国际物流有限公司	31,577,700.00	10.53%	-	-	-	31,577,700.00	10.53%
嘉兴宝湾物流有限公司	22,259,700.00	7.42%	-	-	-	22,259,700.00	7.42%
宝湾物流控股有限公司	2,623,841.00	0.87%	1,186,929.00	-	-	3,810,770.00	1.27%

司							
华泰证 券股份 有限公 司	27,3 78,0 41.0 0	9.13 %	328,814.00	-	6,262,249.00	21,44 4,606 .00	7.15%
南方基 金管理 股份有 限公司	4,80 0,00 0.00	1.60 %	-	-	-	4,800 ,000. 00	1.60%
华泰柏 瑞基金 管理有 限公司	2,40 0,00 0.00	0.80 %	-	-	-	2,400 ,000. 00	0.80%
合计	127, 201, 882. 00	42.40 %	1,515,743.00	-	6,262,249.00	122,4 55,37 6.00	40.82%

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		上年度可比期间	
	2026年1月1日至2026年6月30日		2025年1月1日至2025年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	29,094,769.88	61,619.91	47,311,372.20	116,230.65
合计	29,094,769.88	61,619.91	47,311,372.20	116,230.65

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

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

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

		账面余额	坏账准备	账面余额
应收水电费	宝湾物流控股有限公司	-	-	0.01
应收水电费	宝冷供应链（天津）有限公司	-	-	59,338.81
应收账款	江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	16,209.91	-	-
合计	—	16,209.91	-	59,338.82

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
其他应付款	宝湾物流控股有限公司	1,666,447.45	1,459,482.87
合计	—	1,666,447.45	1,459,482.87

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金本报告期末无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

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

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

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

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份 额分红数	本期收益 分配合计	本期收益分 配占可供分 配金额比例 （%）	备注
1	2026-04-23	2026-04-23	0.5329	15,986,994.64	99.98	场内份额的除 息日为 2026 年

						4 月 24 日，场外份额除息日为 2026 年 4 月 23 日。
合计				15,986,994.64	-	-

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同责任，或者基础设施基金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成基金资产损失和收益变化的风险。

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

10.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本不动产基金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于不动产项目。

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

10.5.17.3 市场风险

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

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

于报告期末，本基金无有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	49,703.96
其他货币资金	-
小计	49,703.96
减：减值准备	-
合计	49,703.96

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	49,699.16
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	4.80
小计	49,703.96
减：减值准备	-
合计	49,703.96

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	1,218,600,000.00	51,417,600.15	1,167,182,399.85
合计	1,218,600,000.00	51,417,600.15	1,167,182,399.85

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
华泰资管-宝湾物流仓储 1 号基础设施资产支持专项计划	1,218,600,000.00	-	-	1,218,600,000.00	-	51,417,600.15
合计	1,218,600,000.00	-	-	1,218,600,000.00	-	51,417,600.15

§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 (%)
1,024	292,968.75	297,238,154.00	99.08	2,761,846.00	0.92
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金份额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比例 (%)	持有份额 (份)	占总份额比例 (%)
1,139	263,388.94	297,151,172.00	99.05	2,848,828.00	0.95

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	22,814,874.00	7.60

	公司		
2	上海国际集团资产管理有限公司	22,156,500.00	7.39
3	国泰海通证券股份有限公司	13,975,200.00	4.66
4	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 6 号集合资产管理计划	7,128,232.00	2.38
5	招商信诺人寿保险有限公司—传统	7,033,500.00	2.34
6	华泰证券股份有限公司	6,753,746.00	2.25
7	中信证券资管—邮储银行—中信证券资管稳利睿盛 1 号集合资产管理计划	6,045,155.00	2.02
8	华泰证券(上海)资产管理有限公司	5,841,000.00	1.95
9	中泰证券股份有限公司	5,762,249.00	1.92
10	东方证券股份有限公司	5,612,196.00	1.87
合计		103,122,652.00	34.38
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	上海国际集团资产管理有限公司	22,156,500.00	7.39
2	华泰证券股份有限公司	20,165,065.00	6.72
3	平安证券股份有限公司	14,754,298.00	4.92
4	国泰海通证券股份有限公司	13,975,200.00	4.66
5	中国平安人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	12,187,200.00	4.06
6	中信建投证券股份有限公司	9,647,831.00	3.22
7	招商财富资管—招商银行—招商财富—招银基础设施 6	7,128,232.00	2.38

	号集合资产管理计划		
8	招商信诺人寿保险有限公司－传统	7,033,500.00	2.34
9	国信证券股份有限公司	6,684,950.00	2.23
10	华泰证券(上海)资产管理有限公司	5,841,000.00	1.95
合计		119,573,776.00	39.87

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	天津宝湾国际物流有限公司	36,162,600.00	12.05
2	南京宝湾国际物流有限公司	31,577,700.00	10.53
3	嘉兴宝湾物流有限公司	22,259,700.00	7.42
合计		90,000,000.00	30.00
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	天津宝湾国际物流有限公司	36,162,600.00	12.05
2	南京宝湾国际物流有限公司	31,577,700.00	10.53
3	嘉兴宝湾物流有限公司	22,259,700.00	7.42
合计		90,000,000.00	30.00

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	650.00	0.00%

§12 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日(2024年9月13日)基金份额总额	300,000,000.00
本报告期初不动产基金份额总额	300,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期末不动产基金份额总额	300,000,000.00

§13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会，无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

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

13.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期的投资策略无改变。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

基金管理人为本基金聘任的会计师事务所在本报告期未发生变更。

13.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

基金管理人为本基金聘任的评估机构在本报告期未发生变更。

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

报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人无涉及对不动产项

目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年下半年主要运营数据的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-01-10
2	关于华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释区域市场波动的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-01-22
3	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年第 4 季度报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-01-22
4	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 4 季度报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-01-22
5	华泰证券（上海）资产管理有限公司高级管理人员变更公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-01-24
6	华泰证券（上海）资产管理有限公司高级管理人员变更公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-21
7	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况（2025 年度）	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-23
8	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2025 年评估报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-31
9	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年度报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-31
10	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-31
11	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度审计报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-03-31
12	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于召开 2025 年度业绩说明会的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-04-15
13	华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施	基金管理人网站、中国证监会基金电子披	2026-04-21

	证券投资基金收益分配的公告	露网站、规定报刊等	
14	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2026 年第 1 季度报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-04-22
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2026 年第 1 季度报告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-04-22
16	2025 年度华泰证券（上海）资产管理有限公司以股东身份（通过公募基金持股）参与股东大会投票信息披露	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-04-29
17	关于华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金运营管理机构高级管理人员变更情况的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2026-05-28

§14 影响投资者决策的其他重要信息

无

§15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予本基金募集注册的文件；
- 2、《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照；
- 7、《关于申请募集注册华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》；
- 8、基金产品资料概要；
- 9、中国证监会规定的其他备查文件。

15.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

15.3 查阅方式

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

华泰证券（上海）资产管理有限公司

二〇二六年八月三十一日