

华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二六年三月三十一日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 30 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

运营管理机构已对年度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

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

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

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

| | |
|---------------------------------------|----|
| §1 重要提示及目录 | 2 |
| 1.1 重要提示 | 2 |
| 1.2 目录 | 3 |
| §2 不动产基金简介 | 6 |
| 2.1 不动产基金产品基本情况 | 6 |
| 2.2 不动产项目基本情况说明 | 7 |
| 2.3 不动产基金扩募情况 | 7 |
| 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 | 8 |
| 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 | 8 |
| 2.7 信息披露方式 | 9 |
| §3 主要财务指标和不动产基金运作情况 | 9 |
| 3.1 主要会计数据和财务指标 | 9 |
| 3.2 其他财务指标 | 10 |
| 3.3 不动产基金收益分配情况 | 10 |
| 3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明 | 11 |
| 3.5 报告期内资本性支出使用情况 | 13 |
| 3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况 | 13 |
| 3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况 | 13 |
| 3.8 报告期内发生的关联交易 | 13 |
| 3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况 | 13 |
| 3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况 | 14 |
| 3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况 | 14 |
| 3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况 | 14 |
| §4 不动产项目基本情况 | 14 |
| 4.1 报告期内不动产项目的运营情况 | 14 |
| 4.2 不动产项目所属行业情况 | 18 |
| 4.3 不动产项目运营相关财务信息 | 20 |
| 4.4 项目公司经营现金流 | 23 |
| 4.5 项目公司对外借入款项情况 | 23 |
| 4.6 不动产项目投资情况 | 24 |
| 4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况 | 24 |
| 4.8 不动产项目相关保险的情况 | 24 |
| 4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明 | 24 |
| 4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析 | 25 |
| 4.11 其他需要说明的情况 | 25 |
| §5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告 | 25 |
| 5.1 报告期末不动产基金的资产组合情况 | 25 |
| 5.2 投资组合报告附注 | 26 |
| 5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明 | 26 |
| §6 回收资金使用情况 | 26 |

| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------|------------|
| 6.1 | 原始权益人回收资金使用有关情况说明 | 26 |
| §7 | 管理人报告 | 27 |
| 7.1 | 基金管理人及主要负责人员情况 | 27 |
| 7.2 | 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况 | 31 |
| 7.3 | 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况 | 33 |
| 7.4 | 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况 | 34 |
| §8 | 运营管理机构报告 | 35 |
| 8.1 | 报告期内运营管理机构管理职责履行情况 | 35 |
| 8.2 | 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况 | 36 |
| §9 | 其他业务参与者履职报告 | 37 |
| 9.1 | 托管人报告 | 37 |
| 9.2 | 资产支持证券管理人报告 | 38 |
| 9.3 | 其他专业机构报告 | 38 |
| 9.4 | 原始权益人报告 | 39 |
| §10 | 审计报告 | 39 |
| 10.1 | 审计意见 | 39 |
| 10.2 | 形成审计意见的基础 | 40 |
| 10.3 | 其他信息 | 40 |
| 10.4 | 管理层和治理层对财务报表的责任 | 40 |
| 10.5 | 注册会计师对财务报表审计的责任 | 41 |
| 10.6 | 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明 | 42 |
| §11 | 年度财务报告 | 43 |
| 11.1 | 资产负债表 | 43 |
| 11.2 | 利润表 | 47 |
| 11.3 | 现金流量表 | 50 |
| 11.4 | 所有者权益变动表 | 54 |
| 11.5 | 报表附注 | 58 |
| §12 | 评估报告 | 115 |
| 12.1 | 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明 | 115 |
| 12.2 | 评估报告摘要 | 115 |
| 12.3 | 重要评估参数发生变化的情况说明 | 116 |
| 12.4 | 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果 | 116 |
| 12.5 | 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因 | 116 |
| 12.6 | 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况 | 116 |
| 12.7 | 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施 | 116 |
| 12.8 | 评估机构使用评估方法的特殊情况说明 | 117 |
| §13 | 基金份额持有人信息 | 117 |
| 13.1 | 基金份额持有人户数及持有人结构 | 117 |
| 13.2 | 不动产基金前十名流通份额持有人 | 118 |
| 13.3 | 不动产基金前十名非流通份额持有人 | 119 |
| 13.4 | 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况 | 120 |
| 13.5 | 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况 | 121 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| §14 不动产基金份额变动情况..... | 121 |
| §15 重大事件揭示..... | 121 |
| 15.1 基金份额持有人大会决议..... | 121 |
| 15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动..... | 121 |
| 15.3 不动产基金投资策略的改变..... | 121 |
| 15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况..... | 121 |
| 15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况..... | 121 |
| 15.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况..... | 122 |
| 15.7 其他重大事件..... | 122 |
| §16 影响投资者决策的其他重要信息..... | 124 |
| §17 备查文件目录..... | 124 |
| 17.1 备查文件目录..... | 124 |
| 17.2 存放地点..... | 125 |
| 17.3 查阅方式..... | 125 |

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

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

| | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 金不同；一般市场情况下，长期风险和收益高于货币市场基金、债券型基金，低于股票型基金。 |
| 基金收益分配政策 | <p>(一) 本基金收益分配采取现金分红方式。</p> <p>(二) 若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。</p> <p>(三) 本基金应当将 90% 以上合并后年度可供分配金额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。</p> <p>(四) 每一基金份额享有同等分配权。</p> <p>(五) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>在不违反法律法规、《基金合同》的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。</p> |
| 资产支持证券管理人 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司 |
| 运营管理机构 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 |

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：国际研发总部园

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

2.3 不动产基金扩募情况

无

2.4 基金管理人和运营管理机构

| 项目 | | 基金管理人 | 运营管理机构 |
|-----------|----|------------------|--------------------|
| 名称 | | 华泰证券（上海）资产管理有限公司 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 |
| 信息披露事务负责人 | 姓名 | 刘博文 | 李建亮 |
| | 职务 | 合规总监、督察长、董事 | 副总经理 |

| | | | |
|-------|------|-------------------------|---------------------|
| | | 会秘书、首席风险官 | |
| | 联系方式 | 4008895597 | 02587788806 |
| 注册地址 | | 中国(上海)自由贸易试验区基隆路6号1222室 | 南京市建邺区奥体大街68号01栋01层 |
| 办公地址 | | 上海市浦东新区东方路18号21楼 | 南京市建邺区奥体大街68号01栋01层 |
| 邮政编码 | | 200120 | 210019 |
| 法定代表人 | | 江晓阳 | 秦念奇 |

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

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

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

| 项目 | 名称 | 办公地址 |
|--------|---------------------|-----------------------------------------|
| 会计师事务所 | 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) | 中国北京东长安街1号东方广场毕马威大楼8层 |
| 注册登记机构 | 中国证券登记结算有限责任公司 | 北京市西城区锦什坊街26号 |
| 评估机构 | 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 | 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1 |
| 财务顾问 | 华泰联合证券有限责任公司 | 中国(上海)自由贸易试验区东方路18号20楼 |
| 律师事务所 | 北京市汉坤律师事务所 | 北京市东城区东长安街1号东方广场C1座9层 |

2.7 信息披露方式

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|
| 本不动产基金选定的信息披露报纸名称 | 证券日报 |
| 登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址 | https://www.htscamc.com |
| 不动产基金年度报告备置地点 | 基金管理人及基金托管人住所 |

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

| 期间数据和指标 | 2025 年 | 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
|-------------------|------------------|---------------------------------------------|
| 本期收入 | 75,183,108.88 | 11,709,729.31 |
| 本期净利润 | 29,510,597.41 | 4,000,461.27 |
| 本期经营活动产生的现金流量净额 | 44,722,329.59 | 17,056,064.01 |
| 本期现金流分派率 | 4.75% | 0.75% |
| 年化现金流分派率 | 4.75% | 5.37% |
| 期末数据和指标 | 2025 年末 | 2024 年末 |
| 期末不动产基金总资产 | 1,055,714,540.70 | 1,071,647,878.95 |
| 期末不动产基金净资产 | 1,007,391,056.95 | 1,026,400,460.94 |
| 期末不动产基金总资产与净资产的比例 | 104.80% | 104.41% |
| 内部收益率 | - | - |

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

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

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

| 数据和指标 | 2025 年 | 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
|-------------------|--------|------------------------------------------------|
| 期末不动产基金份额净值 | 2.5185 | 2.5660 |
| 期末不动产基金份额公允价值参考净值 | 2.5517 | 2.5639 |

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 | 52,976,102.90 | 0.1324 | - |
| 2024 年 | 8,278,094.53 | 0.0207 | 本基金设立日为 2024 年 11 月 11 日 |

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 | 48,520,001.40 | 0.1213 | - |
| 2024 年 | - | - | 本基金设立日为 2024 年 11 月 11 日 |

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

| 项目 | 金额 | 备注 |
|--------------|---------------|----|
| 本期合并净利润 | 29,510,597.41 | - |
| 本期折旧和摊销 | 23,211,573.68 | - |
| 本期利息支出 | 2,253,669.98 | - |
| 本期所得税费用 | -112,055.00 | - |
| 本期息税折旧及摊销前利润 | 54,863,786.07 | - |
| 调增项 | | |

| | | |
|----------------|----------------|---|
| 1.期初现金预留 | 53,525,512.21 | - |
| 调减项 | | |
| 1.偿还借款本金及利息 | -2,253,669.98 | - |
| 2.所得税调整 | -331,270.68 | - |
| 3.应收应付项目的变动 | -4,773,148.33 | - |
| 4.预留支出 | -39,815,105.75 | - |
| 5.本期支付往年可供分配金额 | -8,240,000.64 | - |
| 本期可供分配金额 | 52,976,102.90 | - |

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

无。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，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

预留支出包括未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、运营费用、待缴纳的税金、运营管理费等。上年同期未来合理支出相关预留调整项与实际使用金额差异超过 10%，主要原因是预留的押金因租约未到期暂未支付，预收租金暂未到结转节点，以及预留的管理费、托管费未到支付节点，考虑到经营需要进行预留，具备合理性。

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

| 项目 | 本期实现金额 (万元) | 招募说明书预测数 (万元) | 完成度 (%) | 差异原因 |
|--------|----------------|------------------|---------|------|
| 可供分配金额 | 5,297.61029 | 5,297.61029 | 100.00 | - |

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《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《运营管理协议》及其补充协议的约定，本报告期内，基金管理人的管理费计提 2,044,952.65 元，资产支持专项计划管理人的管理费计提 0.00 元，基金托管人的托管费计提 102,247.45 元，资产支持专项计划的托管费计提 0.00 元，运营管理机构的运营管理费计提 4,649,080.07 元（其中基本服务费用 6,996,420.01 元，浮动服务费用-2,347,339.94 元）。

1. 固定管理费用

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

$$B=A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费。

A 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年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））。

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

2. 基本服务费用

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

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

3. 浮动服务费用

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

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

其中，前两年项目公司当年资产净收入目标金额由基金管理人和外部管理机构参考由会

会计师事务所确认并由基金管理人发布的不动产基金可供分配金额测算报告最终确定。后续每年的资产净收入目标金额由年度商业计划确认，原则上不低于上年金额。

4.基金托管人的托管费

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

$$H=L\times 0.01\%\div \text{当年天数}$$

H 为按日应计提的基金托管费。

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

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

根据不动产项目运营管理机构的考核安排，本报告期内按约定计算了浮动管理费，并据此扣减了运营管理机构运营管理费用，考核细则参见 3.4.1 中“3、浮动服务费用”部分，运营管理费扣减金额请参见 3.4.1 部分。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期无金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内发生的关联交易信息详见本报告“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本报告期内，计提应收账款相关的预期信用减值损失金额共 1,773,302.73 元。项目公司已对长期欠缴的应收对象发起诉讼流程。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

根据本项目原始权益人南京市建邺区高科技投资集团（以下简称“原始权益人”）出具的《关于基础设施基金可供分配金额保障的承诺函》：“本基金首次发售时的不动产项目在 2024 年 11-12 月以及 2025-2028 年的预期可供分配金额分别为 873.12 万元、5297.61 万元、5288.68 万元、5263.91 万元和 5264.56 万元（以下简称“预测可供分配金额”）。如上述任一期间本基金实际可供分配金额小于对应期间的预测可供分配金额，原始权益人承诺以原始权益人及同一控制下的关联方所持有的本基金份额在该期间对应的实际可供分配金额为限保障本基金的基金份额持有人获得其所持有的本基金份额对应的预测可供分配金额。实际可供分配金额以本基金对应期间经审计的实际可供分配金额为准。”基金管理人积极督促原始权益人履行上述承诺，在未计入业绩补足的情况下，2025 年本基金实际完成可供分配金额 51,207,341.27 元，较当年预测值的差额为 1,768,761.63 元。截止本报告期末，本基金已足额收到原始权益人支付的补足资金。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

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

119,207.60 平方米，不动产项目期末时点合计实际出租面积为 85,948.65 平方米，期末时点出租率 72.10%。

国际研发总部园自 2016 年起陆续投入运营，项目不动产权证到期日为 2061 年 04 月 17 日。报告期末，不动产项目签约客户 82 家，行业构成主要以科技研发、法律服务、专业服务为主。报告期内，前五名租户的不含税收入合计 14,524,370.18 元，占全部租金及物业费收入的比例约为 20.11%。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算方式 | 指标单位 | 本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日）/ 报告期末（2025 年 12 月 31 日） | 上年同期（2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/ 上年同期末（2024 年 12 月 31 日） | 同比（%） |
|----|------------|-------------|---------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 | 报告期末可供出租面积 | 注 1 | 平方米 | 119,207.60 | 119,207.60 | 0.00 |
| 2 | 报告期末实际出租面积 | 注 2 | 平方米 | 85,948.65 | 93,952.86 | -8.52 |
| 3 | 报告期末出租率 | 注 3 | % | 72.10 | 78.81 | -8.51 |
| 4 | 报告期内租金单价水平 | 注 4 | 元/平方米/月 | 67.21 | 73.46 | -8.50 |
| 5 | 报告期末剩余租期情况 | 注 5 | 天 | 755.78 | 700.80 | 7.85 |
| 6 | 报告期末租金收缴率 | 注 6 | % | 91.10 | 90.26 | 0.93 |

注：1、不动产项目期末可租赁面积之和

2、不动产项目期末实际租赁面积之和

3、期末实际出租面积之和/期末可供租赁面积

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

5、本期期末在租租约的剩余总租期的加权平均值=期末在租的合同剩余天数*合同面积/本期期末实际出租面积

6、累积至本期末的当年实收租金/累积至本期末的当年应收租金，不考虑财务年度直线法调整收入

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：1 国际研发总部园

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计算公式 | 指标单位 | 本期（2025年1月1日-2025年12月31日）/报告期末（2025年12月31日） | 上年同期（2024年11月11日（基金合同生效日）-2024年12月31日）/上年同期末（2024年12月31日） | 同比（%） |
|----|------------|-------------|---------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------|
| 1 | 报告期末可供出租面积 | 注 1 | 平方米 | 119,207.60 | 119,207.60 | 0.00 |
| 2 | 报告期末实际出租面积 | 注 2 | 平方米 | 85,948.65 | 93,952.86 | -8.52 |
| 3 | 报告期末出租率 | 注 3 | % | 72.10 | 78.81 | -8.51 |
| 4 | 报告期内租金单价水平 | 注 4 | 元/平方米/月 | 67.21 | 73.46 | -8.50 |
| 5 | 报告期末剩余租期情况 | 注 5 | 天 | 755.78 | 700.80 | 7.85 |
| 6 | 报告期末租金收缴率 | 注 6 | % | 91.10 | 90.26 | 0.93 |

1、不动产项目期末可租赁面积之和

2、不动产项目期末实际租赁面积之和

3、期末实际出租面积之和/期末可供租赁面积

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

5、本期期末在租租约的剩余总租期的加权平均值=期末在租的合同剩余天数*合同面积/本期期末实际出租面积

6、累积至本期末的当年实收租金/累积至本期末的当年应收租金，不考虑财务年度直线法调整收入

4.1.4 其他运营情况说明

1、本报告期以及上年同期重要不动产项目的运营指标变动情况的说明

受宏观经济周期波动、甲级写字楼及研发园区市场新增供应去化放缓等多重因素影响，项目面临阶段性租赁需求收缩的压力，项目期末出租率为 72.10%，较 2024 年末的 78.81% 下降 8.51 个百分点；项目期末租金单价水平由 2024 年末的 73.46 元/平米/月下降为 67.21 元/平米/月。

截止 2025 年 12 月 31 日，不动产项目期末加权平均剩余租期为 755.78 天（2024 年同期为 700.80 天），同比增长 7.85%。该指标一方面受合同实际执行进度的影响，另一方面受新签、续租合同的租期条款（如新增长期合同或续租时延长租期）及租赁项目结构变化（如长期租赁项目占比提升）。

2、报告期末租户总数以及租户结构

截止 2025 年 12 月 31 日，不动产项目签约客户 82 家。按承租面积划分，承租面积在 4000 m² 及以上的租户有 1 家，承租面积大于 3000 m² 小于等于 4000 m² 的租户有 4 家，承租面积大于 2000 m² 小于等于 3000 m² 的租户有 2 家，承租面积大于 1000 m² 小于等于 2000 m² 的租户有 20 家，面积小于等于 1000 m² 的租户有 55 家。

3、报告期内前五名租户的收入情况

本报告期内，前五名租户的收入情况如下：租户 A 贡献的不含税收入合计为 357.93 万元（占项目全部租金、物业费收入的 4.96%）；租户 B 贡献的不含税收入合计为 301.73 万元（占项目全部租金、物业费收入的 4.18%）；租户 C 贡献的不含税收入合计为 280.87 万元（占项目全部租金、物业费收入的 3.89%）；租户 D 贡献的不含税收入合计为 270.39 万元（占项目全部租金、物业费收入的 3.74%）；租户 E 贡献的不含税收入合计为 241.51 万元（占项目全部租金、物业费收入的 3.34%）。

4、对报告期内项目周边市场竞争情况的说明

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

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

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

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

(1) 深化产业资源赋能，加速剩余面积去化。

充分发挥运营管理机构在产业生态构建及园区综合运营方面的独特优势，主动挖掘并承接符合园区定位的优质企业需求，尽快增加客户储备，将资源优势转化为实实在在的招商去化成果，力求快速提升整体出租率，截至报告期末，储备意向租户面积约 6,516 平方米。

(2) 提升运营服务质量，打造差异化竞争力。

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

(3) 深化资产运营精细化管理。定期对底层商业地产、产业园等资产开展全方位评估，动态优化租户组合，优先引入具有行业头部地位、高稳定性的优质租户，同时通过业态升级、空间改造等方式提升资产出租率与单位面积租金水平，最大化资产收益。

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

5、报告期内其他运营情况的说明

截止 2025 年 12 月 31 日，为了提升收缴率水平，项目公司已对部分欠缴租户提起诉讼流程。

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

无。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

华泰建邺产业园 REIT 的不动产资产位于南京建邺高新技术产业开发区，属于产业园区类资产。产业园区是为企业提供生产、研发、办公等专业化空间及配套服务的实体经济载体，涵盖科技园区、工业园、物流园、生物医药园等细分类型。其核心价值在于产业集聚效应，通过政策扶持、设施配套和专业化运营，吸引企业入驻并推动区域经济发展。随着我国经济结构持续优化升级，产业园区行业已从高速扩张期逐步迈入高质量发展阶段，群体竞争也日

趋激烈。产业园区作为区域经济发展的重要载体，具有鲜明的系统性特征，可归纳为：

集约化与功能复合性：通过统一规划实现产业、办公、研发等功能空间高效整合，高密度开发降低企业用地成本。

产业集群效应显著：围绕区域战略选择主导产业，如建邺区聚焦“金融+数字经济”主导产业方向，大力培育数据要素产业集群，形成“龙头企业-产业链-生态圈”发展路径，同类企业集聚降低协作成本。

政策依赖性：与政府战略深度绑定。产业方向受地方规划引导，如建邺区安排 10 亿元专项资金扶持数字经济。

顺周期性：产业园区行业受宏观经济周期影响，呈现出较强的顺周期性特征，出租率与租金水平受宏观环境影响显著。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

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

金地威新创新中心，重点引入宝马诚迈、天创只能科技、舟谱数据、天谷电气、有橙网络等。

南京阿里中心是阿里巴巴在江苏的首个自建自持园区，一期已交付使用，面积 28 万方。阿里巴巴旗下淘天、云智能、国际数字商业、菜鸟、本地生活和虎鲸文娱等江苏业务在此实现聚合办公。阿里中心以“建邺新中心、科创新高地、商业新封面”为定位，聚焦“人工智能”“跨境电商”“7+X”三大核心产业发展方向，同时配套建设商业中心、人才公寓等多元业态。

受新增供应和经济环境等影响，周边区域项目普遍面临招商压力，随着客户选择余地增大，区域竞争已逐步升级为涵盖价格、配套及服务等的全方位竞争。

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

报告期内，政府持续发布区域内利好政策：

2025 年 1 月，南京市政府发布了《南京市 2025 年优化营商环境工作要点》，提出要：一、强化科创资源保障，营造促进产业创新的良好生态。二、强化金融资源保障，发挥“4+N”产业基金集群作用，运用长期资本助力科技创新企业发展。三、强化人力资源保障。四、强化应用场景保障，丰富数据产业应用生态。五、优化涉企服务。六、优化行政审批服务。七、优化知识产权服务。八、规范招标采购。九、规范涉企执法监管。十、强化对外开放，放大“自贸试验区+服务业扩大开放综合试点”叠加效应。

2025 年 2 月，南京市发布《2025 年“紫金山英才计划”升级版实施细则》，核心支持措施包括：一是扩大引才范围，将海外青年人才、本土高技能人才纳入重点支持对象，对引进的顶尖人才团队，给予最高 1 亿元的项目资助；二是提升人才服务保障，为入选人才提供“紫金山英才卡”，享受子女入学、医疗绿色通道、住房补贴等服务，其中顶尖人才可获得最高 500 万元的购房补贴；三是强化平台引才，对新获批的国家级重点实验室、技术创新中心，给予最高 2000 万元的一次性奖励，并支持其自主引进的人才直接纳入“紫金山英才计划”支持范畴。

2025 年 4 月，为促进民营经济高质量发展南京市政府发布了《南京市民营经济高质量发展 2025 年工作要点》，围绕激发市场活力、强化要素保障等方向，提出十大重点工作任务，力争为民营企业打造更优发展生态。

这些政策的发布，将通过强化科创、金融、人才等核心要素保障提升产业园区的招商吸引力，优化营商环境，促进产业园区高质量发展。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

南京市建邺区作为南京“金融+数字经济”双核承载区，重点发展金融科技、数字经济、人工智能、现代服务业等产业，区域内分布着多个产业园区，这些园区在产业定位、企业资源、政策支持等方面既存在差异化竞争，又保持着协同发展态势。各园区通过特色服务争夺优质企业，如提供落户奖励、打造“拎包入住”式科技企业孵化空间、配套专项基金、给予税收减免、提供定制化培训课程等。在这种竞争格局下，各园区通过差异化定位避免了同质化竞争，但在优质企业招商、政策资源获取等方面仍存在直接竞争关系。这种良性竞争促使各园区不断提升运营服务水平，最终推动整个建邺区产业能级的整体提升。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

| 序号 | 科目名称 | 报告期末金额 (元) | 上年末金额 (元) | 变动比例 (%) |
|----|------|------------------|------------------|----------|
| 1 | 总资产 | 1,054,661,446.53 | 1,069,754,728.76 | -1.41 |
| 2 | 总负债 | 768,653,466.50 | 755,296,434.25 | 1.77 |
| 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 | 72,211,339.06 | - | - |
| 2 | 营业成本/费用 | 92,977,069.22 | - | - |
| 3 | EBITDA | 46,539,467.60 | - | - |

注：1、营业成本/费用项包括运营管理费、管理费用、财务费用、税金及附加；

2、基金成立日为2024年11月11日，上年同期财务数据期间为2024年11月11日-12月31日，营业收入为 10,827,652.39 元，营业成本/费用为 9,415,266.81 元，EBITDA 为 8,240,250.17 元，未满一个季度，相关数据可比性不足，故不列示相关指标的同比数据。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 南京金鱼嘴项目管理有限公司

| 序号 | 构成 | 报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元） | 上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元） | 较上年末变动（%） |
|--------|---------|----------------------------|---------------------------|-----------|
| 主要资产科目 | | | | |
| 1 | 投资性房地产 | 1,006,200,000.00 | 1,015,300,000.00 | -0.90 |
| 主要负债科目 | | | | |
| 1 | 长期应付款 | 624,000,000.00 | 624,000,000.00 | 0.00 |
| 2 | 递延所得税负债 | 77,340,211.55 | 79,615,211.55 | -2.86 |

1、报告期项目公司长期应付款为股东借款；

2、基金成立日为 2024 年 11 月 11 日，上年同期财务数据期间为 2024 年 11 月 11 日-12 月 31 日，未满一个季度，相关数据可比性不足。

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：1 南京金鱼嘴项目管理有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | 上年同期 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 | | 金额同比变化（%） |
|----|-------|-------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------|--------------|-----------|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） | |
| 1 | 租金收入 | 64,606,367.24 | 89.47 | 9,716,631.57 | 89.47 | - |
| 2 | 物业费收入 | 7,604,971.82 | 10.53 | 1,111,020.82 | 10.26 | - |
| 3 | 其他收入 | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|------------|-------------------|--------|-------------------|--------|---|
| 4 | 营业收入 合计 | 72,211,339 .06 | 100.00 | 10,827,652 .39 | 100.00 | - |
|---|------------|-------------------|--------|-------------------|--------|---|

注：基金成立日为 2024 年 11 月 11 日，上年同期财务数据期间为 2024 年 11 月 11 日-12 月 31 日，未满一个季度，相关数据可比性不足，故不列示相关指标的同比数据。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 金鱼嘴项目管理有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 构成 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | 上年同期 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 | | 金额同比 变化 （%） |
|----|---------------|----------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| | | 金额 （元） | 占该项目总 成本比例 （%） | 金额 （元） | 占该项目总 成本比例 （%） | |
| 1 | 房屋租赁 成本/费用 | 4,629,313. 39 | 4.98 | 1,021,858. 49 | 10.85 | - |
| 2 | 管理费用 | 858,030.59 | 0.92 | 261.76 | 0.00 | - |
| 3 | 财务费用 | 77,098,022 .43 | 82.92 | 6,957,908. 28 | 73.90 | - |
| 4 | 税金及附 加 | 10,391,702 .81 | 11.18 | 1,435,238. 28 | 15.24 | - |
| 5 | 其他成本/ 费用 | - | - | - | - | - |
| 6 | 营业成本/ 费用合计 | 92,977,069 .22 | 100.00 | 9,415,266. 81 | 100.00 | - |

注：1、本期房屋租赁成本降低系扣减全年浮动管理费所致。

2、基金成立日为 2024 年 11 月 11 日，上年同期财务数据期间为 2024 年 11 月 11 日-12 月 31 日，未满一个季度，相关数据可比性不足，故不列示相关指标的同比数据。

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 南京金鱼嘴项目管理有限公司

| 序号 | 指标名称 | 指标含义说明及计 算公式 | 指标单位 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年同期 2024 年 11 月 11 日（基金 合同生效 日）至 2024 年 12 月 31 日 |
|----|------|-----------------|------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| | | | | 指标数值 | 指标数值 |
| 1 | 毛利润 | 营业收入-营业成 本 | 元 | 67,582,025.67 | 9,805,793.90 |
| 2 | 毛利率 | 毛利润/营业收入 | % | 93.59 | 90.56 |

| | | | | | |
|---|---------------|----------------|---|------------------|------------------|
| 3 | 息税折旧摊销前净利润率 | 息税折旧摊销前利润/营业收入 | % | 64.45 | 76.10 |
| 4 | 主要资产科目-投资性房地产 | - | 元 | 1,006,200,000.00 | 1,015,300,000.00 |
| 5 | 主要负债科目-长期应付款 | - | 元 | 624,000,000.00 | 624,000,000.00 |

注：本基金成立日为 2024 年 11 月 11 日，上年同期财务数据期间为 2024 年 11 月 11 日-2024 年 12 月 31 日，未满一个季度。

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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

本期不动产项目经营活动产生的现金流量净额为 48,455,215.08 元。

经营活动现金流入 72,662,427.28 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 67,152,436.08 元，收到其他与经营活动有关的现金为 5,509,991.20 元。经营活动现金流出 24,207,212.20 元，其中支付的各项税费为 21,222,568.82 元，支付其他与经营活动有关的现金为 2,807,145.41 元，购买商品、接受劳务支付的现金 177,497.97 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

无。

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

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

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

报告期内，国际研发总部园入池资产因玻璃破碎爆裂事项获得理赔金额合计 7,998.00 元，报告期内已全额到账。相关受损设施已修复完成，上述事项未对不动产项目的正常运营造成影响。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内，项目整体经营业绩呈现“量价齐跌、收缴质量稳步提升”的态势。受宏观经济周期波动、甲级写字楼及研发园区市场新增供应去化放缓等多重因素影响，项目面临阶段性租赁需求收缩的压力，项目期末出租率为 72.10%，较 2024 年末的 78.81%下降 8.51 个百分点。在“量价齐跌”的承压背景下，项目运营团队加强了收缴管理，截至 2025 年末，项目租金收缴率达到 91.10%，较 2024 年末的 90.26%提升了 0.93 个百分点，在一定程度上对冲了因出租率和租金单价下降带来的现金流波动风险。

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

项目公司根据招募说明书列示的 2025 年可供分配金额测算，制定了全年经营计划和财务预算。报告期内，由于宏观市场环境恢复不及预期以及区域租赁市场竞争加剧，项目全年实现收入 7,221.13 万元，低于制定的经营预算目标。尽管收入端承压，但在预算执行过程中，

项目通过精细化管理，有效控制了营业成本。

未来，运营管理机构、基金管理人将继续保持紧密合作，在招商、运营等方面多措并举，采取更为灵活的租赁措施和定价策略，夯实存量客户稳定性，积极开拓新的招商渠道，提升出租率；联动园区管委会，定向吸引 AI、金融科技企业入驻，持续优化租户结构；将紧密围绕园区精细化管理的发展目标，改善园区配套设施，不断做强做优运营服务。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

根据五大行相关统计，保守预计未来三年建邺区研发办公市场将有较大体量的新增供应。据已经出让的土地信息及披露的规划条件，小米南京科技园二期及阿里中心三期预计 2026 年竣工，京东集团南京研发中心预计 2027 年竣工，预计规划研发办公总体量近 70 万平方米。除去大部分自用需求，预计市场仍将处于去库存的深度调整期，租金水平可能继续承压或低位徘徊。随着宏观经济的复苏以及新增供应的逐步消化，核心区域的优质资产将率先迎来价值修复，租金单价有望企稳并实现温和回升。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无

4.11 其他需要说明的情况

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 | 5,800,904.18 | 100.00 |

| | | | |
|---|------|--------------|--------|
| | 计 | | |
| 4 | 其他资产 | - | - |
| 5 | 合计 | 5,800,904.18 | 100.00 |

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

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

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

本报告期内,参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人于本基金首次发售时的净回收资金金额约 66,349.02 万元,其中 15%用于补充流动性,共计约 9,952.35 万元;剩余部分投入到新项目建设中,合计约 56,396.67 万元。根据基金 2026 年 1 月 9 日发布的临时公告,原始权益人已向国家发改委报备净回收资金用途变更,具体变更情况请参见基金公告。根据原始权益人提供的募集资金使用情况说明,截至 2025 年 12 月 31 日,净回收资金已使用 23,856.88 万元,其中支付科创园项目建设资金 13,904.53 万元;补充流动性 9,952.35 万元,回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 基金管理人及其管理不动产基金的经验

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

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

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

| 姓名 | 职务 | 任职期限 | | 不动产项目运营或投资管理年限 | 不动产项目运营或投资管理经验 | 说明 |
|-----|----------|------------|------|----------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| | | 任职日期 | 离任日期 | | | |
| 肖如嘉 | 本基金的基金经理 | 2024-11-11 | - | 12 | 曾任职于中建美国有限公司、中国华融资产管理股份有限公司、万 | 清华大学土木系本科、清华大学工商管理硕士，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理。曾任职于中建美国有 |

| | | | | | | |
|----|----------|------------|---|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| | | | | | <p>国数据服务有限公司，现就职于华泰资管不动产基金部。曾从事不动产项目的前期开发及商务管理工作，曾从事数据中心投资并购及投后经营管理工作。2023 年 9 月入职华泰资管，主要从事 REITs 项目运营管理工作。</p> | <p>限公司、中国华融资产管理股份有限公司、万国数据服务有限公司，具备 5 年以上不动产项目运营管理经验。</p> |
| 周南 | 本基金的基金经理 | 2024-11-11 | - | 11 | <p>自 2014 年开始主要从事企业资产证券化业务和公募 REITs 业务；作为项</p> | <p>周南女士，北京大学金融学硕士。现华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理，曾任职于华泰证券股份有限公司资产管理总部。自</p> |

| | | | | | | |
|-----|----------|------------|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| | | | | | 目现场负责人，主办发行了中联水泥租赁资产支持专项计划、太平人寿保单质押贷款证券化、扬州保障房信托收益权资产支持专项计划、葛洲坝绿色水电收费权证券化项目、蚂蚁金服花呗授信贷款系列等项目。 | 参加工作以来，即从事不动产投资相关工作，具有 10 年以上不动产投资经验。 |
| 陆梦琦 | 本基金的基金经理 | 2024-11-11 | - | 9 | 在上海临港经济发展（集团）有限公司工作期间，从事园区开发投资管理工 | 陆梦琦女士，剑桥大学经济系硕士。现华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理，曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司。自参加工 |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| | | | | | <p>主要负责临港产业区、漕河泾开发区等临港集团下属产业园区开发项目的投前审核与投中、投后运营管理。2022 年 12 月入职华泰证券(上海)资产管理有限公司,从事 REITs 项目运营管理工作。</p> | <p>作以来,即从事园区投资和运营管理工作,具有 9 年以上不动产投资、运营管理经验。</p> |
|--|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

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

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

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

本基金无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

7.1.4 基金经理薪酬机制

本基金无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况,不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

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

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

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

不动产基金的运营分析参见“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

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

本不动产基金于 2025 年 4 月 25 日发布收益分配公告，以 2024 年 12 月 31 日为收益分

配基准日，实际向投资者分红 8,240,000.64 元，每 10 份基金份额派发红利 0.2060 元。

本不动产基金于 2025 年 8 月 27 日发布收益分配公告，以 2025 年 6 月 30 日为收益分配基准日，实际向投资者分红 25,880,000.76 元，每 10 份基金份额派发红利 0.6470 元。

本不动产基金于 2025 年 12 月 17 日发布收益分配公告，以 2025 年 9 月 30 日为收益分配基准日，实际向投资者分红 14,400,000.00 元，每 10 份基金份额派发红利 0.3600 元。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

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

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

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

本基金管理人采取的主要措施包括：

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

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

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

善。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

（一）月度业绩回顾及重点事项督办

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

（二）提升运营数据准确性

为提升运营数据及时性、准确性，基金管理人端自行维护更新资产租赁台账、银行流水及租户收缴情况，月末基金管理人端的台账与运管机构的台账进行比对，及时发现数据异常处并提出修改意见。

（三）力争降低资产运营风险

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

（四）跟进欠缴租户收缴

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

（五）推进资产管理的信息转型

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

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

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

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

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构检查和考核情况

（一）半年度检查

本报告期内，基金管理人已完成 2 次对运营管理机构半年度检查，涉及合同管理、履职能力、信息披露、投保管理、财务管理、安全生产等多个方面，相关检查情况已书面通知运营管理机构，运营管理机构已书面回复整改结果。

（二）年度业绩考核

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

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

（一）章证照管理

基金合同生效后，基金管理人双人赴项目公司现场，在工商变更的当日进行章、证、照的双方签字确认交割。项目公司公章、营业执照等由基金管理人团队保管，所有用印、付款流程均在基金管理人资管系统进行线上审批。日常事项经三位基金经理审批通过后方可用印、付款；重大事项由基金经理上报基金管理人内部投委会通过后方可用印、付款。

（二）公司治理

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

（三）资产管理

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

（四）安全管理

为维护产业园的资产安全，基金管理人定期赴项目公司现场参加日常及专项安全检查，定期跟进第三方消防检查结果整改情况；本报告期内，基金经理已收集统计租户消防验收备案情况，并要求运管机构及时督促租户完成消防验收备案；此外，基金经理已核实项目公司安全培训及安全经费使用情况，以便落实安全法有关规定。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人信息披露事务负责人严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《上海证券交易所公开募集不动产投资信

托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托（REITs）规则适用指引第 5 号—临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托（REITs）规则适用指引第 6 号—年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托（REITs）规则适用指引第 7 号—中期报告和季度报告（试行）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度》等法律法规及制度要求，组织和协调信息披露事务，履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

报告期内基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

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

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

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

在国际研发总部园运营管理上主要采取了以下措施：

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

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

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

租户管理方面：1.行业多元化布局：主动降低单一行业依赖，引入科技研发、法律服务、专业服务、商业配套等多领域租户。

2.租约设计与风险管理：租期结构优化，平衡租户的稳定性与调价灵活性。

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

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

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

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

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构严格执行《南京市建邺区高新科技投资集团有限公司关于公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露配合制度》相关规定，配合基金管理人规范日常信息披露落实工作，及时向基金管理人提供相关信息，对披露的信息进行严格的审核和把关，

确保信息披露内容的真实性、准确性和完整性，并通过发布临时报告、季度、中报等方式与投资者保持沟通。

8.2.4 配合信息披露情况

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

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

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

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

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

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

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

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

误导性陈述或者重大遗漏。

9.1.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

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

9.2.2 作为项目公司债权人的权利情况

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

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

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

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

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

9.3 其他专业机构报告

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

报告期内，毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)为本基金提供审计服务，已出具年度审计报告。深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为本基金提供跟踪评估服务，已对不动产项目的市场价值出具年度跟踪评估报告，详细情况请参见本报告“12 评估报告”。

9.3.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定

或者约定的职责履行情况

报告期内，会计师事务所毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）按照业务约定书的服务目标和范围，根据财政部颁布的中国注册会计师审计准则执行审计工作。

报告期内，资产评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照跟踪评估服务合同的服务范围和相关约定，根据《房地产估价规范》及相关资产证券化及公募 REITs 估值指引要求，对相关资产进行评估。

9.4 原始权益人报告

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

报告期内原始权益人或其同一控制下关联方未卖出战略配售份额。

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期内原始权益人共持有 140,000,000 份不动产基金份额。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人积极配合基金管理人进行信息披露，落实相关法律法规指引要求。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况

无。

§10 审计报告

毕马威华振审字第 2603464 号

华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了后附的华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华泰南京建邺 REIT”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，自 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》(以下合称“企业会计准则”)及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)和中国证券投资基金业协会(以下简称“基金业协会”)发布的有关基金行业实务操作的规定编制,公允反映了华泰南京建邺 REIT 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况,自 2024 年 11 月 11 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量和合并及个别所有者权益变动情况。

10.2 形成审计意见的基础

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

10.3 其他信息

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

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

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

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

10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监

会和基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

基金管理人治理层负责监督华泰南京建邺 REIT 的财务报告过程。

10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

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

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

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

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

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师

张楠 蒋楠

中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

2026 年 3 月 30 日

10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本模式计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的市场价值为人民币 1,006,200,000.00 元，评估方法为收益法(现金流量折现法)，关键参数包括：折现率、运营期内市场租金增长率、运营期内出租率和运营成本。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 资产 | 附注号 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|--------------|-----------|-------------------------|--------------------------|
| 资产： | | | |
| 货币资金 | 11.5.7.1 | 49,066,010.07 | 53,525,512.21 |
| 结算备付金 | | - | - |
| 存出保证金 | | - | - |
| 衍生金融资产 | | - | - |
| 交易性金融资产 | 11.5.7.2 | 7,033,336.19 | - |
| 买入返售金融资 产 | 11.5.7.3 | - | - |
| 债权投资 | 11.5.7.4 | - | - |
| 其他债权投资 | 11.5.7.5 | - | - |
| 其他权益工具投 资 | 11.5.7.6 | - | - |
| 应收票据 | | - | - |
| 应收账款 | 11.5.7.7 | 6,181,901.49 | 1,976,486.17 |
| 应收清算款 | | - | - |
| 应收利息 | | - | - |
| 应收股利 | | - | - |
| 应收申购款 | | - | - |
| 存货 | 11.5.7.8 | - | - |
| 合同资产 | 11.5.7.9 | - | - |
| 持有待售资产 | 11.5.7.10 | - | - |

| | | | |
|-----------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 长期股权投资 | | - | - |
| 投资性房地产 | 11.5.7.11 | 992,930,877.59 | 1,016,141,614.15 |
| 固定资产 | 11.5.7.12 | 3,429.30 | 4,266.42 |
| 在建工程 | 11.5.7.13 | - | - |
| 使用权资产 | 11.5.7.14 | - | - |
| 无形资产 | 11.5.7.15 | - | - |
| 开发支出 | 11.5.7.16 | - | - |
| 商誉 | 11.5.7.17 | - | - |
| 长期待摊费用 | 11.5.7.18 | - | - |
| 递延所得税资产 | 11.5.7.19 | 443,325.68 | - |
| 其他资产 | 11.5.7.20 | 55,660.38 | - |
| 资产总计 | | 1,055,714,540.70 | 1,071,647,878.95 |
| 负债和所有者权益 | | 本期末 | 上年度末 |
| | | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
| 负 债: | | | |
| 短期借款 | 11.5.7.21 | - | - |
| 衍生金融负债 | | - | - |
| 交易性金融负债 | | - | - |
| 卖出回购金融资产款 | | - | - |
| 应付票据 | | - | - |
| 应付账款 | 11.5.7.22 | 461,469.72 | 1,089,500.00 |
| 应付职工薪酬 | 11.5.7.23 | - | - |
| 应付清算款 | | - | - |
| 应付赎回款 | | - | - |
| 应付管理人报酬 | | 8,070,515.50 | 1,323,225.89 |
| 应付托管费 | | 116,495.32 | 14,247.87 |
| 应付投资顾问费 | | - | - |
| 应交税费 | 11.5.7.24 | 6,144,690.75 | 10,020,241.78 |
| 应付利息 | 11.5.7.25 | - | - |

| | | | |
|-------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 应付利润 | | - | - |
| 合同负债 | 11.5.7.26 | - | - |
| 持有待售负债 | | - | - |
| 长期借款 | 11.5.7.27 | - | - |
| 预计负债 | 11.5.7.28 | - | - |
| 租赁负债 | 11.5.7.29 | - | - |
| 递延收益 | | - | - |
| 递延所得税负债 | 11.5.7.19 | - | - |
| 其他负债 | 11.5.7.30 | 33,530,312.46 | 32,800,202.47 |
| 负债合计 | | 48,323,483.75 | 45,247,418.01 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收基金 | 11.5.7.31 | 1,022,399,999.67 | 1,022,399,999.67 |
| 其他权益工具 | | - | - |
| 资本公积 | 11.5.7.32 | - | - |
| 其他综合收益 | 11.5.7.33 | - | - |
| 专项储备 | | - | - |
| 盈余公积 | 11.5.7.34 | - | - |
| 未分配利润 | 11.5.7.35 | -15,008,942.72 | 4,000,461.27 |
| 所有者权益合计 | | 1,007,391,056.95 | 1,026,400,460.94 |
| 负债和所有者权益总计 | | 1,055,714,540.70 | 1,071,647,878.95 |

注：报告截止日 2025 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.5185 元，基金份额总额 400,000,000.00 份。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 资 产 | 附注号 | 本期末 | 上年度末 |
|------------|-----|------------------|------------------|
| | | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
| 资产： | | | |

| | | | |
|-----------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 货币资金 | 11.5.19.1 | 5,800,904.18 | 96,291.37 |
| 结算备付金 | | - | - |
| 存出保证金 | | - | - |
| 衍生金融资产 | | - | - |
| 交易性金融资产 | | - | - |
| 债权投资 | | - | - |
| 其他债权投资 | | - | - |
| 其他权益工具投资 | | - | - |
| 买入返售金融资产 | | - | - |
| 应收清算款 | | - | - |
| 应收利息 | | - | - |
| 应收股利 | | - | - |
| 应收申购款 | | - | - |
| 长期股权投资 | 11.5.19.2 | 1,022,400,000.00 | 1,022,400,000.00 |
| 其他资产 | | - | - |
| 资产总计 | | 1,028,200,904.18 | 1,022,496,291.37 |
| 负债和所有者权益 | | 本期末 | 上年度末 |
| | | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
| 负 债: | | | |
| 短期借款 | | - | - |
| 衍生金融负债 | | - | - |
| 交易性金融负债 | | - | - |
| 卖出回购金融资产款 | | - | - |
| 应付清算款 | | - | - |
| 应付赎回款 | | - | - |
| 应付管理人报酬 | | 2,329,904.95 | 284,952.30 |
| 应付托管费 | | 116,495.32 | 14,247.87 |
| 应付投资顾问费 | | - | - |
| 应交税费 | | - | - |

| | | | |
|-------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| 应付利息 | | - | - |
| 应付利润 | | - | - |
| 其他负债 | | 3,788,138.37 | 20,000.00 |
| 负债合计 | | 6,234,538.64 | 319,200.17 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收基金 | | 1,022,399,999.67 | 1,022,399,999.67 |
| 资本公积 | | - | - |
| 其他综合收益 | | - | - |
| 未分配利润 | | -433,634.13 | -222,908.47 |
| 所有者权益合计 | | 1,021,966,365.54 | 1,022,177,091.20 |
| 负债和所有者权益总计 | | 1,028,200,904.18 | 1,022,496,291.37 |

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日 |
|-----------------------|-----------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 一、营业总收入 | | 74,381,792.99 | 11,158,459.07 |
| 1.营业收入 | 11.5.7.36 | 72,211,339.06 | 10,827,652.39 |
| 2.利息收入 | | 297,055.18 | 254,231.33 |
| 3.投资收益（损失以“-”号填列） | 11.5.7.37 | 104,288.48 | - |
| 4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 11.5.7.38 | - | - |
| 5.汇兑收益（损失以“-”号填列） | | - | - |

| | | | |
|----------------------------|-------------|----------------------|---------------------|
| 6.资产处置收益（损失以“-”号填列） | 11.5.7.39 | - | - |
| 7.其他收益 | 11.5.7.40 | 347.52 | - |
| 8.其他业务收入 | 11.5.7.41 | 1,768,762.75 | 76,575.35 |
| 二、营业总成本 | | 45,784,566.47 | 6,355,497.30 |
| 1.营业成本 | 11.5.7.36 | 23,190,969.88 | 3,078,349.77 |
| 2.利息支出 | 11.5.7.42 | 2,253,669.98 | 203,199.75 |
| 3.税金及附加 | 11.5.7.43 | 10,617,069.81 | 1,654,258.26 |
| 4.销售费用 | 11.5.7.44 | - | - |
| 5.管理费用 | 11.5.7.45 | 858,030.59 | 261.76 |
| 6.研发费用 | | - | - |
| 7.财务费用 | 11.5.7.46 | 513.58 | - |
| 8.管理人报酬 | 11.5.13.4.1 | 6,694,032.72 | 1,323,225.89 |
| 9.托管费 | 11.5.13.4.2 | 102,247.45 | 14,247.87 |
| 10.投资顾问费 | | - | - |
| 11.信用减值损失 | 11.5.7.47 | 1,773,302.73 | - |
| 12.资产减值损失 | 11.5.7.48 | - | - |
| 13.其他费用 | 11.5.7.49 | 294,729.73 | 81,954.00 |
| 三、营业利润（营业亏损以“-”号填列） | | 28,597,226.52 | 4,802,961.77 |
| 加：营业外收入 | 11.5.7.50 | 801,315.89 | 551,270.24 |
| 减：营业外支出 | 11.5.7.51 | - | - |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 29,398,542.41 | 5,354,232.01 |
| 减：所得税费用 | 11.5.7.52 | -112,055.00 | 1,353,770.74 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 29,510,597.41 | 4,000,461.27 |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 29,510,597.41 | 4,000,461.27 |
| 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 | | 29,510,597.41 | 4,000,461.27 |

11.2.2 个别利润表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日 |
|----------------------------|-----|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 一、收入 | | 50,736,885.57 | 96,891.70 |
| 1.利息收入 | | 10,028.29 | 20,316.35 |
| 2.投资收益（损失以“-”号填列） | | 48,958,094.53 | - |
| 其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益 | | - | - |
| 3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 4.汇兑收益（损失以“-”号填列） | | - | - |
| 5.其他业务收入 | | 1,768,762.75 | 76,575.35 |
| 二、费用 | | 2,427,609.83 | 319,800.17 |
| 1.管理人报酬 | | 2,044,952.65 | 284,952.30 |
| 2.托管费 | | 102,247.45 | 14,247.87 |
| 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 | | 280,409.73 | 20,600.00 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 48,309,275.74 | -222,908.47 |
| 减：所得税费用 | | - | - |

| | | | |
|-------------------|--|---------------|-------------|
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 48,309,275.74 | -222,908.47 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | - | - |
| 六、综合收益总额 | | 48,309,275.74 | -222,908.47 |

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 本期 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日 |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 1.销售商品、提供劳务收到的现金 | | 67,152,436.08 | 17,950,085.76 |
| 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 | | 296,686.63 | 330,796.86 |
| 6.收到的税费返还 | | - | - |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金 | 11.5.7.53 .1 | 10,588,400.09 | 405,782.37 |
| 经营活动现金流入小计 | | 78,037,522.80 | 18,686,664.99 |
| 8.购买商品、接受劳务支付的现金 | | 167,916.07 | 720,000.00 |
| 9.取得证券投资支付的现金净额 | | 6,929,047.71 | - |
| 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 | | 23,300,272.39 | 809,993.49 |
| 14.支付其他与经营活动有关的现金 | 11.5.7.53 .2 | 2,917,957.04 | 100,607.49 |
| 经营活动现金流出小计 | | 33,315,193.21 | 1,630,600.98 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 44,722,329.59 | 17,056,064.01 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额 | | - | - |
| 16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | - | - |
| 17.收到其他与投资活动有关的现金 | 11.5.7.53 .3 | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | | - | - |
| 18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 59,000.00 | - |
| 19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | - | 985,930,561.29 |
| 20.支付其他与投资活动有关的现金 | 11.5.7.53 .4 | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | | 59,000.00 | 985,930,561.29 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -59,000.00 | -985,930,561.29 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 21.认购/申购收到的现金 | | - | 1,022,399,999.67 |
| 22.取得借款收到的现金 | | - | - |
| 23.收到其他与筹资活动有关的现金 | 11.5.7.53 .5 | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | | - | 1,022,399,999.67 |
| 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 | | 603,200.00 | - |
| 27.分配支付的现金 | | 48,520,001.40 | - |
| 28.支付其他与筹资活动有关的现金 | 11.5.7.53 .6 | - | - |

| | | | |
|--------------------|--|----------------|------------------|
| 筹资活动现金流出小计 | | 49,123,201.40 | - |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -49,123,201.40 | 1,022,399,999.67 |
| 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 | | -4,459,871.81 | 53,525,502.39 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 53,525,502.39 | - |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 49,065,630.58 | 53,525,502.39 |

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 附注号 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日 |
|-----------------------|-----|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 1.收回不动产投资收到的现金 | | - | - |
| 2.取得不动产投资收益收到的现金 | | 48,958,094.53 | - |
| 3.处置证券投资收到的现金净额 | | - | - |
| 4.买入返售金融资产净减少额 | | - | - |
| 5.卖出回购金融资产款净增加额 | | - | - |
| 6.取得利息收入收到的现金 | | 9,659.74 | 96,881.88 |
| 7.收到其他与经营活动有关的现金 | | 5,356,900.00 | - |
| 经营活动现金流入小计 | | 54,324,654.27 | 96,881.88 |
| 8.取得不动产投资支付的现金 | | - | 1,022,400,000.00 |
| 9.取得证券投资支付的现金净额 | | - | - |

| | | | |
|---------------------------|--|----------------|-------------------|
| 10.买入返售金融资产净增加额 | | - | - |
| 11.卖出回购金融资产款净减少额 | | - | - |
| 12.支付的各项税费 | | - | - |
| 13.支付其他与经营活动有关的现金 | | 100,409.73 | 600.00 |
| 经营活动现金流出小计 | | 100,409.73 | 1,022,400,600.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 54,224,244.54 | -1,022,303,718.12 |
| 二、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 14.认购/申购收到的现金 | | - | 1,022,399,999.67 |
| 15.收到其他与筹资活动有关的现金 | | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | | - | 1,022,399,999.67 |
| 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 | | 48,520,001.40 | - |
| 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 | | 48,520,001.40 | - |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -48,520,001.40 | 1,022,399,999.67 |
| 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 | | 5,704,243.14 | 96,281.55 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 96,281.55 | - |
| 五、期末现金及现金等价物余额 | | 5,800,524.69 | 96,281.55 |

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | | | | | | |
|----------------------|----------------------------------------|--------|------|--------|------|------|---------------|------------------|
| | 实收基金 | 其他权益工具 | 资本公积 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、上期期末余额 | 1,022,399,999.67 | - | - | - | - | - | 4,000,461.27 | 1,026,400,460.94 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 同一控制下企业合并 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本期期初余额 | 1,022,399,999.67 | - | - | - | - | - | 4,000,461.27 | 1,026,400,460.94 |
| 三、本期增减变动额（减少以“-”号填列） | - | - | - | - | - | - | 19,009,403.99 | 19,009,403.99 |
| （一）综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | 29,510,597.41 | 29,510,597.41 |
| （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 | - | - | - | - | - | - | 48,520,001.40 | 48,520,001.40 |
| (四) 其他综合收益结转留存收益 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (五) 专项储备 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其中：本期提取 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 本期使用 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (六) 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、本期期末余额 | 1,022,399,999.67 | - | - | - | - | - | 15,008,942.72 | 1,007,391,056.95 |
| 项目 | 上年度可比期间 | | | | | | | |
| | 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 | | | | | | | |
| | 实收基金 | 其他权益工具 | 资本公积 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、上期期末余额 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 同一控制下企业合并 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本期期初余额 | 1,022,399,999.67 | - | - | - | - | - | - | 1,022,399,999.67 |
| 三、本期增减变动额（减少以“-”号填列） | - | - | - | - | - | - | 4,000,461.27 | 4,000,461.27 |
| (一) 综合收益总 | - | - | - | - | - | - | 4,000,461.27 | 4,000,461.27 |

| | | | | | | | | |
|----------------------|--------------|---|---|---|---|---|--------------|------------------|
| 额 | | | | | | | 461.2 7 | 7 |
| (二) 产品持有人 申购和赎回 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其中：产品申购 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 产品赎回 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (四) 其他综合收 益结转留存收益 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (五) 专项储备 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其中：本期提取 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 本期使用 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (六) 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、本期期末余额 | 1,022,399.67 | - | - | - | - | - | 4,000,461.27 | 1,026,400,460.94 |

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | | | |
|------------------------------|----------------------------------------|----------|------------|-------------|--------------|
| | 实收 基金 | 资本 公积 | 其他 综合收益 | 未分配 利润 | 所有者权 益合计 |
| 一、上期期末余额 | 1,022,399.99 | - | - | -222,908.47 | 1,022,177.09 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - |
| 二、本期期初余额 | 1,022,399.99 | - | - | -222,908.47 | 1,022,177.09 |
| 三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列） | - | - | - | -210,725.66 | -210,725.66 |

| | | | | | |
|----------------------|---------------------------------------------|----------|----------|--------------------|-------------------------|
| (一) 综合收益总额 | - | - | - | 48,309,275.74 | 48,309,275.74 |
| (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 | - | - | - | 48,520,001.40 | 48,520,001.40 |
| (四) 其他综合收益结转留存收益 | - | - | - | - | - |
| (五) 其他 | - | - | - | - | - |
| 四、本期期末余额 | 1,022,399,999.67 | - | - | -433,634.13 | 1,021,966,365.54 |
| 项目 | 上年度可比期间 | | | | |
| | 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 | | | | |
| | 实收基金 | 资本公积 | 其他综合收益 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、上期期末余额 | - | - | - | - | - |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - |
| 二、本期期初余额 | 1,022,399,999.67 | - | - | - | 1,022,399,999.67 |
| 三、本期增减变动额（减少以“-”号填列） | - | - | - | -222,908.47 | -222,908.47 |
| (一) 综合收益总额 | - | - | - | -222,908.47 | -222,908.47 |
| (二) 产品持有人申购和赎回 | - | - | - | - | - |
| 其中：产品申购 | - | - | - | - | - |
| 产品赎回 | - | - | - | - | - |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | - |
| (四) 其他综合收益结转留存收益 | - | - | - | - | - |
| (五) 其他 | - | - | - | - | - |
| 四、本期期末余额 | 1,022,399,999.67 | - | - | -222,908.47 | 1,022,177,091.20 |

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：朱前 主管会计工作负责人：朱前 会计机构负责人：白海燕

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

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

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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、基金合同和《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书(更新)》(以下简称“招募说明书”)的有关规定，本基金的投资范围主要为投资于产业园类不动产资产支持证券。本基金的其他基金资产可以投资于利率债(国债、政策性金融债、央行票据、地方政府债等)、AAA 级信用债(企业债、公司债、政府支持机构债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券(含超短期融资券)、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分)，货币市场工具(包括现金、期限在 1 年以内(含 1 年)的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具)等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会的有关规定)。本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券(可分离交易可转债的纯债部分除外)、可交换债券。本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募

收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内进行调整。

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

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

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金财务报表以持续经营为基础编制。本基金财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》（以下合称“企业会计准则”）的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度报告和中期报告（REITs 部分）>》、中国证券投资基金业协会（以下简称“基金业协会”）颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及财务报表附注 11.5.4 所列示的中国证监会、基金业协会发布的其他有关基金行业实务操作的规定编制财务报表。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况，自 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间及 2025 年度的合并经营成果和经营成果、合并现金流量和现金流量及合并所有者权益变动情况和所有者权益变动情况。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金的会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

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

11.5.4.3 企业合并

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

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

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时, 应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配, 不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金及本基金控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

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

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

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

(2) 合并取得子公司

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

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

11.5.4.5 现金及现金等价物

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

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初

始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

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

11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

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

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 11.5.4.16 的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

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

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

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

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

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

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

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

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

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

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

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

(b) 本集团金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

- 以摊余成本计量的金融资产

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

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

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(3) 金融负债的分类和后续计量

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

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后,对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

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

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

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时,本集团终止确认该金融资产:

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

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

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

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

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

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；

- 合同资产；

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

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

信用风险显著增加

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；

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

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

11.5.4.8 长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

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

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

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

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

现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.12。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

11.5.4.9 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注长期资产减值。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

| | 使用寿命 | 残值率 | 折旧率 |
|--------|---------|-------|-------|
| 房屋及建筑物 | 41.72 年 | 5.00% | 2.28% |

11.5.4.10 固定资产

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

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 11.5.4.12）后在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣

除：与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

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

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

| | 使用寿命 | 残值率 | 折旧率 |
|------|--------|-------|--------|
| 电子设备 | 4.92 年 | 5.00% | 19.32% |

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

11.5.4.11 借款费用

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

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

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

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

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

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

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

11.5.4.12 长期资产减值

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

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 长期股权投资

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试,估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产(或资产组、资产组组合,下同)的公允价值(参见附注 11.5.4.14)减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

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

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

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

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不会转回。

11.5.4.13 递延所得税资产与递延所得税负债

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

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

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

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

异的应纳税所得额为限。

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

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

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

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

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

11.5.4.14 公允价值计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

11.5.4.15 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及

基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.16 收入

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

11.5.4.17 费用

管理人报酬和托管费

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

11.5.4.18 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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

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

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁，本集团选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 11.5.4.16 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

本集团作为出租人

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

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

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

11.5.4.19 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本集团取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

11.5.4.20 基金的收益分配政策

（一）本基金收益分配采取现金分红方式。

（二）若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

（三）本基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额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。

（四）每一基金份额享有同等分配权。

（五）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、《基金合同》的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的

前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

11.5.4.21 分部报告

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

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

11.5.4.22 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 可供分配金额

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

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA)，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润 (EBITDA) 需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 当期购买不动产项目等资本性支出；
- 不动产项目资产的公允价值变动损益 (包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益) ；
- 不动产项目资产减值准备的变动；
- 不动产项目资产的处置利得或损失；

- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 未来合理相关支出预留,包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；
- 其他可能的调整项,如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计差错更正。

11.5.6 税项

(1) 本基金适用税项根据财税字 [1998] 55 号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税 [2008] 1 号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税 [2016] 36 号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(以下简称“财税 [2016] 36 号”)、财税 [2016] 46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税 [2016] 70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税 [2016] 140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(以下简称“财税 [2016] 140 号”)、财税 [2017] 2 号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》(以下简称“财税 [2017] 2 号”)、财税 [2017] 56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》(以下简称“财税 [2017] 56 号”)、财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号《关于基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点税收政策的公告》(“财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号”)、财税[2025] 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关税务法规和实务操作,本基金适用的主要税项列示如下:

(a) 资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为,以管理人为增值税纳税人,暂适用简易计税方法,按照 3% 的征收率缴纳增值税。

证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税，对该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

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

对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

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

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

(2) 专项计划适用税项

(a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2025 年 12 月 31 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

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

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

(3) 项目公司主要税种及税率

| 税种 | 计缴标准 |
|---------|----------------------------------------|
| 增值税 | 按税法规定的物业服务适用增值税，税率为 6%，非居住房地产租赁，税率为 9% |
| 企业所得税 | 本基金及专项计划暂不征收企业所得税。项目公司的企业所得税税率为 25% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳增值税的 7% |
| 教育费附加 | 按实际缴纳增值税的 3% |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳增值税的 2% |
| 房产税 | 房屋租赁收入的 12%或房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2% |
| 城镇土地使用税 | 7 元/每平方米 |

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|--------|-------------------------|--------------------------|
| 库存现金 | - | - |
| 银行存款 | 49,066,010.07 | 53,525,512.21 |
| 其他货币资金 | - | - |
| 小计 | 49,066,010.07 | 53,525,512.21 |
| 减：减值准备 | - | - |
| 合计 | 49,066,010.07 | 53,525,512.21 |

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|----------------|-------------------------|--------------------------|
| 活期存款 | 49,065,630.58 | 53,525,502.39 |
| 定期存款 | - | - |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | - | - |
| 其他存款 | - | - |
| 应计利息 | 379.49 | 9.82 |

| | | |
|--------|---------------|---------------|
| 小计 | 49,066,010.07 | 53,525,512.21 |
| 减：减值准备 | - | - |
| 合计 | 49,066,010.07 | 53,525,512.21 |

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

无

11.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

| 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计 | | | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------|--------|
| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | |
| | 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 | 7,033,336. 19 | 7,033,336 .19 | - |
| 小计 | 7,033,336. 19 | 7,033,336 .19 | - |
| 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计 | | | |
| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | |
| | 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 | 7,033,336. 19 | 7,033,336 .19 | - |

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

| 账龄 | 本期末 | 上年度末 |
|--------|------------------|------------------|
| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
| 1 年以内 | 7,144,877.08 | 1,976,486.17 |
| 1—2 年 | 810,327.14 | - |
| 小计 | 7,955,204.22 | 1,976,486.17 |
| 减：坏账准备 | 1,773,302.73 | - |
| 合计 | 6,181,901.49 | 1,976,486.17 |

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

| 类别 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | | | |
|------------------|--------------------------|--------|--------------|----------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提预期信用损失的应收账款 | 3,510,654.28 | 44.13 | 1,773,302.73 | 50.51 | 1,737,351.55 |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | 4,444,549.94 | 55.87 | - | - | 4,444,549.94 |
| 合计 | 7,955,204.22 | 100.00 | 1,773,302.73 | 22.29 | 6,181,901.49 |
| 类别 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提预期信用损失的应收账款 | - | - | - | - | - |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | 1,976,486.17 | 100.00 | - | - | 1,976,486.17 |
| 合计 | 1,976,486.17 | 100.00 | - | - | 1,976,486.17 |

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

| 债务人名称 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | | |
|---------|-------------------------|------------|----------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
| 南京万佳酒店管 | 1,218,598.70 | 609,299.35 | 50.00 | 诉讼 |

| 债务人名称 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | | |
|--------------|-------------------------|--------------|-------------|--------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
| 理有限公司 | | | | |
| 南京掌缘信息科技有限公司 | 1,165,421.74 | 582,710.87 | 50.00 | 诉讼 |
| 南京伟世创能科技有限公司 | 1,090,682.66 | 545,341.33 | 50.00 | 诉讼 |
| 夏军 | 35,951.18 | 35,951.18 | 100.00 | 收回可能性低 |
| 合计 | 3,510,654.28 | 1,773,302.73 | 50.51 | — |

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

| 债务人名称 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | |
|-------|-------------------------|------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 组合 1 | 4,444,549.94 | - | - |
| 合计 | 4,444,549.94 | - | - |

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

| 类别 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 | 本期变动金额 | | | | 本期末 2025 年 12 月 31 日 |
|------------------|--------------------------------|--------------|-------|----|------|----------------------------|
| | | 计提 | 转回或收回 | 核销 | 其他变动 | |
| 单项计提预期信用损失的应收账款 | - | 1,773,302.73 | - | - | - | 1,773,302.73 |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | - | 1,773,302.73 | - | - | - | 1,773,302.73 |

注：无

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无

11.5.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

| 债务人名称 | 账面余额 | 占应收账款期末余额的比例 (%) | 已计提坏账准备 | 账面价值 |
|----------------|--------------|------------------|--------------|--------------|
| 南京万佳酒店管理有限公司 | 1,218,598.70 | 15.32 | 609,299.35 | 609,299.35 |
| 南京掌缘信息科技有限公司 | 1,165,421.74 | 14.65 | 582,710.87 | 582,710.87 |
| 南京伟世创能科技有限公司 | 1,090,682.66 | 13.71 | 545,341.33 | 545,341.33 |
| 江苏有熊安全科技有限公司 | 646,915.04 | 8.13 | - | 646,915.04 |
| 南京宇天智云仿真技术有限公司 | 493,221.93 | 6.20 | - | 493,221.93 |
| 合计 | 4,614,840.07 | 58.01 | 1,737,351.55 | 2,877,488.52 |

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无

11.5.7.9.4 按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无

11.5.7.10 持有待售资产

无

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

| 项目 | 房屋建筑物及相关土地使用权 | 土地使用权 | 在建投资性房地产 | 合计 |
|----------------|------------------|-------|----------|------------------|
| 一、账面原值 | | | | |
| 1.期初余额 | 1,019,236,379.02 | - | - | 1,019,236,379.02 |
| 2.本期增加金额 | - | - | - | - |
| 外购 | - | - | - | - |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | - | - | - | - |
| 其他原因增加 | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - |
| 处置 | - | - | - | - |
| 其他原因减少 | - | - | - | - |
| 4.期末余额 | 1,019,236,379.02 | - | - | 1,019,236,379.02 |
| 二、累计折旧（摊销） | | | | |
| 1.期初余额 | 3,094,764.87 | - | - | 3,094,764.87 |
| 2.本期增加金额 | 23,210,736.56 | - | - | 23,210,736.56 |
| 本期计提 | 23,210,736.56 | - | - | 23,210,736.56 |
| 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 | 26,305,501.43 | - | - | 26,305,501.43 |
| 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 | - | - | - | - |

| 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 |
|----------|------------------|-------|----------|------------------|
| 四、账面价值 | | | | |
| 1.期末账面价值 | 992,930,877.59 | - | - | 992,930,877.59 |
| 2.期初账面价值 | 1,016,141,614.15 | - | - | 1,016,141,614.15 |

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

| 项目 | 地理位置 | 建筑面积 | 报告期租金收入 | 期末公允价值 | 期初公允价值 | 公允价值变动幅度 | 公允价值变动原因 |
|---------|--------------------|---------------------------|---------------|--------|--------|----------|----------|
| 国际研发总部园 | 江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号 | 119,207.60 m ² | 64,606,367.24 | - | - | - | - |
| 合计 | — | - | 64,606,367.24 | - | - | - | — |

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|--------|-------------------------|--------------------------|
| 固定资产 | 3,429.30 | 4,266.42 |
| 固定资产清理 | - | - |
| 合计 | 3,429.30 | 4,266.42 |

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 电子设备 | 合计 |
|----------|--------|------|------|----------|----------|
| 一、账面原值 | | | | | |
| 1.期初余额 | - | - | - | 4,336.18 | 4,336.18 |
| 2.本期增加金额 | - | - | - | - | - |
| 购置 | - | - | - | - | - |
| 在建工程转入 | - | - | - | - | - |
| 其他原因增加 | - | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - | - |
| 处置或报废 | - | - | - | - | - |
| 其他原因减少 | - | - | - | - | - |
| 4.期末余额 | - | - | - | 4,336.18 | 4,336.18 |
| 二、累计折旧 | | | | | |
| 1.期初余额 | - | - | - | 69.76 | 69.76 |

| | | | | | |
|----------|---|---|---|----------|----------|
| 2.本期增加金额 | - | - | - | 837.12 | 837.12 |
| 本期计提 | - | - | - | 837.12 | 837.12 |
| 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 | - | - | - | 906.88 | 906.88 |
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1.期初余额 | - | - | - | - | - |
| 2.本期增加金额 | - | - | - | - | - |
| 本期计提 | - | - | - | - | - |
| 其他原因增加 | - | - | - | - | - |
| 3.本期减少金额 | - | - | - | - | - |
| 处置或报废 | - | - | - | - | - |
| 其他原因减少 | - | - | - | - | - |
| 4.期末余额 | - | - | - | - | - |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1.期末账面价值 | - | - | - | 3,429.30 | 3,429.30 |
| 2.期初账面价值 | - | - | - | 4,266.42 | 4,266.42 |

11.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无

11.5.7.12.3 固定资产清理

无

11.5.7.13 在建工程

无

11.5.7.13.1 在建工程情况

无

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无

11.5.7.13.4 工程物资情况

无

11.5.7.14 使用权资产

无

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

无

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无

11.5.7.16 开发支出

无

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无。

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无

11.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无

11.5.7.18 长期待摊费用

无。

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 | |
|-----------|-------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | 可抵扣暂时性 差异 | 递延所得税 资产 | 可抵扣暂时性 差异 | 递延所得税 资产 |
| 资产减值准备 | 1,773,302.73 | 443,325.68 | - | - |
| 内部交易未实现利润 | - | - | - | - |
| 合计 | 1,773,302.73 | 443,325.68 | - | - |

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

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

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|------|-------------------------|--------------------------|
| 预付款项 | 55,660.38 | - |
| 合计 | 55,660.38 | - |

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

| 账龄 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|-------|-------------------------|--------------------------|
| 1 年以内 | 55,660.38 | - |
| 1—2 年 | - | - |
| 合计 | 55,660.38 | - |

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

| 预付对象 | 期末余额 | 占预付账款总额的比例 (%) | 预付款时间 | 未结算原因 |
|--------------|-----------|----------------|------------|---------|
| 深圳市明源云科技有限公司 | 55,660.38 | 100.00 | 2025-11-25 | 合同履行未完成 |
| 合计 | 55,660.38 | 100.00 | | |

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

无

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|--------|-------------------------|--------------------------|
| 中介机构费用 | 198,113.21 | 651,000.00 |
| 维修工程款 | 84,856.51 | 438,500.00 |
| 维护费 | 178,500.00 | - |
| 合计 | 461,469.72 | 1,089,500.00 |

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无

11.5.7.23.3 设定提存计划

无

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

| 税费项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|---------|-------------------------|--------------------------|
| 增值税 | 3,107,682.71 | 2,399,662.80 |
| 消费税 | - | - |
| 企业所得税 | 468,983.30 | 4,942,869.89 |
| 个人所得税 | - | - |
| 城市维护建设税 | 81,238.84 | 71,052.38 |
| 教育费附加 | 39,685.63 | 32,192.73 |
| 房产税 | 2,319,984.44 | 2,500,317.86 |
| 土地使用税 | 52,684.29 | 52,684.29 |
| 土地增值税 | - | - |
| 地方教育附加 | 26,457.09 | 21,461.83 |
| 印花税 | 47,974.45 | - |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 6,144,690.75 | 10,020,241.78 |

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

无。

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无

11.5.7.27 长期借款

无

11.5.7.28 预计负债

无

11.5.7.29 租赁负债

无

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| 预收款项 | 8,756,335.81 | 13,769,194.70 |
| 其他应付款 | 24,560,476.65 | 18,407,807.77 |
| 其他流动负债 | 213,500.00 | 20,000.00 |
| 其他（一年内到期的长期应付款利息） | - | 603,200.00 |
| 合计 | 33,530,312.46 | 32,800,202.47 |

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|-----|-------------------------|--------------------------|
| 租金 | 7,687,842.52 | 12,730,209.55 |
| 物业费 | 1,068,493.29 | 1,038,985.15 |
| 合计 | 8,756,335.81 | 13,769,194.70 |

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

| 款项性质 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|--------|-------------------------|--------------------------|
| 质保金 | - | - |
| 押金及保证金 | 11,392,191.94 | 11,838,737.42 |
| 关联方款项 | 13,065,414.86 | 6,566,721.47 |
| 其他 | 102,869.85 | 2,348.88 |
| 合计 | 24,560,476.65 | 18,407,807.77 |

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

| 债权人名称 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|--------------------|--------------|-----------|
| 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 | 5,942,509.23 | 交割往来款 |
| 租户 1 | 590,288.40 | 保证金 |
| 租户 2 | 485,712.00 | 保证金 |
| 租户 3 | 444,697.66 | 保证金 |
| 租户 4 | 406,883.75 | 保证金 |
| 合计 | 7,870,091.04 | — |

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

| 项目 | 基金份额（份） | 账面金额 |
|---------------|----------------|------------------|
| 上年度末 | 400,000,000.00 | 1,022,399,999.67 |
| 本期认购 | - | - |
| 本期赎回（以“-”号填列） | - | - |
| 本期末 | 400,000,000.00 | 1,022,399,999.67 |

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

| 项目 | 已实现部分 | 未实现部分 | 合计 |
|----------------|----------------|-------|----------------|
| 上年度末 | 4,000,461.27 | - | 4,000,461.27 |
| 本期利润 | 29,510,597.41 | - | 29,510,597.41 |
| 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 | -48,520,001.40 | - | -48,520,001.40 |

| | | | |
|-----|----------------|---|----------------|
| 本期末 | -15,008,942.72 | - | -15,008,942.72 |
|-----|----------------|---|----------------|

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 | |
|----------|----------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| | 南京 金鱼 嘴项 目管 理有 限公 司 | 合计 | 南京 金鱼 嘴项 目管 理有 限公 司 | 合计 |
| 营业收入 | - | - | - | - |
| 房屋租赁收入 | 64,606,367.24 | 64,606,367.24 | 9,716,631.57 | 9,716,631.57 |
| 物业管理费收入 | 7,604,971.82 | 7,604,971.82 | 1,111,020.82 | 1,111,020.82 |
| 合计 | 72,211,339.06 | 72,211,339.06 | 10,827,652.39 | 10,827,652.39 |
| 营业成本 | - | - | - | - |
| 投资性房地产折旧 | 23,210,736.56 | 23,210,736.56 | 3,094,764.87 | 3,094,764.87 |
| 其他 | -19,766.68 | -19,766.68 | -16,415.10 | -16,415.10 |

| | | | |
|----|---------------|--------------|--------------|
| 合计 | 23,190,969.88 | 3,078,349.77 | 3,078,349.77 |
|----|---------------|--------------|--------------|

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
|--------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 基金投资收益 | 104,288.48 | - |
| 合计 | 104,288.48 | - |

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日 |
|----------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 个人 所得 税手 续费 返还 | 347.52 | - |
| 合计 | 347.52 | - |

11.5.7.41 其他业务收入

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日 |
|----|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 其他 | 1,768,762.75 | 76,575.35 |
| 合计 | 1,768,762.75 | 76,575.35 |

11.5.7.42 利息支出

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
|------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 短期借款利息支出 | - | - |
| 长期借款利息支出 | 2,253,669.98 | 203,199.75 |
| 卖出回购金融资产利息 支出 | - | - |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 2,253,669.98 | 203,199.75 |

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日（基金合同生 效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
|---------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 增值税 | - | - |
| 消费税 | - | - |
| 企业所得税 | - | - |
| 个人所得税 | - | - |
| 城市维护建设税 | 516,191.93 | 17,554.37 |
| 教育费附加 | 240,542.28 | 9,265.00 |
| 房产税 | 9,384,766.75 | 1,354,435.33 |

| 项目 | 本期 | 上年度可比期间 |
|--------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| | 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
| 土地使用税 | 210,737.16 | 29,665.39 |
| 土地增值税 | - | - |
| 印花税 | 104,470.15 | 237,161.49 |
| 地方教育附加 | 160,361.54 | 6,176.68 |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 10,617,069.81 | 1,654,258.26 |

11.5.7.44 销售费用

无

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

| 项目 | 本期 | 上年度可比期间 |
|---------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| | 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
| 固定资产折旧费 | 837.12 | 69.76 |
| 财产保险费 | 274,499.45 | - |
| 中介机构费用 | 545,283.02 | - |
| 诉讼费 | 37,363.00 | - |
| 其他 | 48.00 | 192.00 |
| 合计 | 858,030.59 | 261.76 |

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

| 项目 | 本期 | 上年度可比期间 |
|-------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| | 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
| 银行手续费 | 513.58 | - |

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
|----|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 其他 | - | - |
| 合计 | 513.58 | - |

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
|-----------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 债权投资减值损失 | - | - |
| 应收账款坏账损失 | 1,773,302.73 | - |
| 其他应收款坏账损失 | - | - |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 1,773,302.73 | - |

注：无

11.5.7.48 资产减值损失

无

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025年1月1日至2025年12 月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金合同生 效日）至2024年12月31日 |
|-------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 审计费 | 93,500.00 | - |
| 银行手续费 | 1,229.73 | 210.00 |
| 物业评估费 | 80,000.00 | - |
| 信息披露费 | 120,000.00 | 20,000.00 |
| 发行登记费 | - | 61,344.00 |
| 开户费 | - | 400.00 |

| | | |
|----|------------|-----------|
| 合计 | 294,729.73 | 81,954.00 |
|----|------------|-----------|

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期 | 上年度可比期间 |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| | 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 11 月 11 日（基金合同生 效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
| 非流动资产报废利得合计 | - | - |
| 其中：固定资产报废利得 | - | - |
| 无形资产报废利得 | - | - |
| 政府补助 | - | - |
| 违约金收入 | 801,315.89 | 551,270.24 |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 801,315.89 | 551,270.24 |

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无

11.5.7.51 营业外支出

无

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

| 项目 | 本期 | 上年度可比期间 |
|---------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| | 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 11 月 11 日（基金合同生 效日）至 2024 年 12 月 31 日 |
| 当期所得税费用 | 331,270.68 | 1,353,770.74 |
| 递延所得税费用 | -443,325.68 | - |
| 合计 | -112,055.00 | 1,353,770.74 |

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025年1月1日至2025年12月31日 |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 利润总额 | 29,398,542.41 |
| 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 | -5,434,342.37 |
| 调整以前期间所得税的影响 | -137,712.62 |
| 非应税收入的影响 | - |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 5,459,999.99 |
| 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 | - |
| 合计 | -112,055.00 |

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日 |
|-------|-----------------------------|---------------------------------------------|
| 租赁保证金 | 2,464,826.57 | 344,649.30 |
| 代收代付款 | 2,661,598.10 | 54,061.19 |
| 其他 | 4,554.45 | 7,071.88 |
| 收到往来款 | 5,457,420.97 | - |
| 合计 | 10,588,400.09 | 405,782.37 |

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025年1月1日至2025年12月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日 |
|----|-----------------------------|---------------------------------------------|
|----|-----------------------------|---------------------------------------------|

| | | |
|--------|--------------|------------|
| 退保证金 | 1,448,279.99 | - |
| 费用类支出 | 1,469,677.05 | 62,146.00 |
| 支付往来款等 | - | 38,461.49 |
| 合计 | 2,917,957.04 | 100,607.49 |

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025年1月1日至2025年12 月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金 合同生效日）至2024年 12月31日 |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量 | | |
| 净利润 | 29,510,597.41 | 4,000,461.27 |
| 加：信用减值损失 | 1,773,302.73 | - |
| 资产减值损失 | - | - |
| 固定资产折旧 | 837.12 | 69.76 |
| 投资性房地产折旧 | 23,210,736.56 | 3,094,764.87 |
| 使用权资产折旧 | - | - |
| 无形资产摊销 | - | - |
| 长期待摊费用摊销 | - | - |

| 项目 | 本期 2025年1月1日至2025年12 月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金 合同生效日）至2024年 12月31日 |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 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） | 2,253,669.98 | 203,199.75 |
| 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） | -443,325.68 | - |
| 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） | -15,266,093.89 | -2,179,695.74 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 3,682,605.36 | 11,937,264.10 |
| 其他 | - | - |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 44,722,329.59 | 17,056,064.01 |
| 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 | 49,065,630.58 | 53,525,502.39 |
| 减：现金的期初余额 | 53,525,502.39 | - |
| 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 | -4,459,871.81 | 53,525,502.39 |

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

2024 年 11 月 11 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日取得子公司支付的现金净额 985,930,561.29 元。

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025年1月1日至2025 年12月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基 金合同生效日）至 2024年12月31日 |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 一、现金 | 49,065,630.58 | 53,525,502.39 |
| 其中：库存现金 | - | - |
| 可随时用于支付的银行存款 | 49,065,630.58 | 53,525,502.39 |
| 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 | 49,065,630.58 | 53,525,502.39 |
| 其中：基金或集团内子公司使用受限制的 现金及现金等价物 | - | - |

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

| 被购买方 | 股权取得时点 | 股权购买成本 | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日 | 购买日确定依据 | 购买日至年末被购买方的收入 | 购买日至年末被购买方的净利润 |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------|----------|----------------|-----------|-------------------|----------------|
| 南京 金鱼 嘴项 目管 理有 限公 司 | 2024 年 11 月 13 日 | 397,40 0,000.0 0 | 100.00 | 现金对 价 | 2024- 11-13 | 控制权 转移 | 10,827, 652.39 | 84,885.08 |

| | | | | | | | | |
|----|---|----------------|--------|---|---|---|---------------|---|
| 合计 | — | 397,400,000.00 | 100.00 | — | — | — | 10,827,652.39 | — |
|----|---|----------------|--------|---|---|---|---------------|---|

注：此为购买日至 2024 年年末数据。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

| 项目 | 南京金鱼嘴项目管理有限公司 |
|-----------------------------|----------------|
| 合并成本 | |
| 现金 | 397,400,000.00 |
| 转移非现金资产的公允价值 | - |
| 发生或承担负债的公允价值 | - |
| 或有对价的公允价值 | - |
| 其他 | - |
| 合并成本合计 | 397,400,000.00 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额 | 397,400,000.00 |
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 | - |

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

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

| 项目 | 南京金鱼嘴项目管理有限公司 | |
|--------|------------------|------------------|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产： | 1,054,710,153.91 | 1,051,473,774.89 |
| 货币资金 | 35,469,438.71 | 35,469,438.71 |
| 应收账款 | - | - |
| 投资性房地产 | 1,019,236,379.02 | 1,016,000,000.00 |
| 固定资产 | 4,336.18 | 4,336.18 |
| 无形资产 | - | - |
| 负债： | 657,310,153.91 | 657,310,153.91 |
| 应付账款 | 1,809,500.00 | 1,809,500.00 |
| 长期借款 | 624,000,000.00 | 624,000,000.00 |

| | | |
|---------|----------------|----------------|
| 递延所得税负债 | - | - |
| 应交税费 | 6,689,800.25 | 6,689,800.25 |
| 其他负债 | 24,810,853.66 | 24,810,853.66 |
| 净资产 | 397,400,000.00 | 394,163,620.98 |
| 取得的净资产 | 397,400,000.00 | 394,163,620.98 |

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无

11.5.8.2.2 合并成本

无

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 集团的构成

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 (%) | | 取得方式 |
|--------------------------|-------|-----|----------|----------|--------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 华泰资管-南京建邺产业园 1 号资产支持专项计划 | 上海 | 上海 | 资产支持专项计划 | 100.00 | - | 认购 |
| 南京金鱼嘴项目管理有限公司 | 南京 | 南京 | 园区管理服务 | - | 100.00 | 收购 |

11.5.10 分部报告

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

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

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

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承诺事项。

11.5.11.2 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。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本基金没有需要在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

| 关联方名称 | 与本基金的关系 |
|--------------------|-------------------------|
| 华泰证券(上海)资产管理有限公司 | 基金管理人、资产支持证券管理人 |
| 招商银行股份有限公司 | 基金托管人 |
| 华泰证券股份有限公司 | 基金管理人控股股东、资产支持证券管理人控股股东 |
| 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 | 运管管理机构 |
| 南京建邺向未来托育有限公司 | 运营管理机构的子公司 |
| 南京兴邺资产管理有限公司 | 运营管理机构的子公司 |
| 南京创特物业管理有限公司 | 运营管理机构的子公司 |

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 关联采购与销售情况

11.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

| 关联方名称 | 关联交易内容 | 本期 2025年1月1日至2025年12 月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金合同 生效日）至2024年12月31日 |
|-------|--------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 南京市建邺 | 运营管理服务 | 4,649,080.07 | 1,038,273.59 |

| 关联方名称 | 关联交易内容 | 本期 2025年1月1日至2025年12 月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金合同 生效日）至2024年12月31日 |
|-----------------------|--------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 区高新科技 投资集团有 限公司 | | | |
| 合计 | — | 4,649,080.07 | 1,038,273.59 |

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

| 关联方名称 | 关联交易内容 | 本期 2025年1月1日至2025 年12月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金合同 生效日）至2024年12月31日 |
|---------------|--------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 南京建邺向未来托育有限公司 | 物业管理服务 | 173,319.53 | 22,928.82 |
| 南京兴邺资产管理有限公司 | 物业管理服务 | 41,761.30 | 5,568.17 |
| 合计 | — | 215,080.83 | 28,496.99 |

注：上年度可比期间为 2024 年 11 月 11 日(基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日。

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入 | 上年度可比期间 确认的租赁收入 |
|---------------|--------|--------------|--------------------|
| 南京建邺向未来托育有限公司 | 房屋建筑物 | 1,180,410.85 | 158,775.37 |
| 南京兴邺资产管理有限公司 | 房屋建筑物 | 260,460.82 | 35,122.62 |
| 合计 | — | 1,440,871.67 | 193,897.99 |

11.5.13.2.2 作为承租方

无

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

本基金本报告期及上年度可比期间均未通过关联方交易单元进行债券交易。

11.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期及上年度可比期间均未通过关联方交易单元进行债券回购交易。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期及上年度可比期间均无应支付关联方的佣金。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

| 项目 | 本期 2025年1月1日至2025 年12月31日 | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金合同 生效日）至2024年12月31日 |
|----------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 当期发生的基金应支付的管理费 | 6,694,032.72 | 1,323,225.89 |
| 其中：固定管理费 | 9,041,372.66 | 1,323,225.89 |
| 浮动管理费 | -2,347,339.94 | - |
| 支付销售机构的客户维护费 | 20,519.81 | 2,455.26 |

注：1. 固定管理费用

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

$$B=A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费。

A 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年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））。

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

2. 基本服务费用

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

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

3. 浮动服务费用

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

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

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

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

| 项目 | 本期 | 上年度可比期间 |
|----------------|-----------------------|----------------------------------|
| | 2025年1月1日至2025年12月31日 | 2024年11月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日 |
| 当期发生的基金应支付的托管费 | 102,247.45 | 14,247.87 |

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

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

H 为按日应计提的基金托管费。

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

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

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。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

本基金本期及上年度可比期间管理人未使用固有资金投资本基金。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

| 本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|--------|--------------|-----------|--------------|------------|--------|
| 关联方名称 | 期初持有 | | 期间申购/买入份额 | 期间因拆分变动份额 | 减：期间赎回/卖出份额 | 期末持有 | |
| | 份额 | 比例 | | | | 份额 | 比例 |
| 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 | 140,000.00 | 35.00% | - | - | - | 140,000.00 | 35.00% |
| 华泰证券股份有限公司 | 222,466.00 | 0.06% | 1,894,322.00 | - | 1,925,027.00 | 191,761.00 | 0.05% |
| 合计 | 140,000.00 | 35.06% | 1,894,322.00 | - | 1,925,027.00 | 140,100.00 | 35.05% |

| | 222,466.00 | % | | | | 91,761.00 | |
|--------------------------------------------------------|----------------|-------|-----------|-----------|-------------|----------------|-------|
| 上年度可比期间 2024 年 11 月 11 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日 | | | | | | | |
| 关联方名称 | 期初持有 | | 期间申购/买入份额 | 期间因拆分变动份额 | 减：期间赎回/卖出份额 | 期末持有 | |
| | 份额 | 比例 | | | | 份额 | 比例 |
| 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 | 140,000,000.00 | 35.00 | - | - | - | 140,000,000.00 | 35.00 |
| 华泰证券股份有限公司 | 222,466.00 | 0.06 | - | - | - | 222,466.00 | 0.06 |
| 合计 | 140,222,466.00 | 35.06 | - | - | - | 140,222,466.00 | 35.06 |

11.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

| 关联方名称 | 本期 2025年1月1日至2025年12月31日 | | 上年度可比期间 2024年11月11日（基金合同生效日）至2024年12月31日 | |
|------------|-----------------------------|------------|---------------------------------------------|------------|
| | 期末余额 | 当期利息收入 | 期末余额 | 当期利息收入 |
| 招商银行股份有限公司 | 49,066,010.07 | 297,055.18 | 53,525,512.21 | 254,231.33 |
| 合计 | 49,066,010.07 | 297,055.18 | 53,525,512.21 | 254,231.33 |

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

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

无。

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

| 项目名称 | 关联方名称 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|---------|--------------------|-------------------------|--------------------------|
| 应付管理人报酬 | 华泰资管 | 2,329,904.95 | 284,952.30 |
| 应付管理人报酬 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 | 5,740,610.55 | 1,038,273.59 |
| 应付托管费 | 招商银行 | 116,495.32 | 14,247.87 |
| 其他负债 | 南京建邺向未来托育有限公司 | 802,193.83 | 608,800.41 |
| 其他负债 | 南京兴邺资产管理有限公司 | 706,115.78 | 698,287.15 |
| 其他负债 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 | 12,641,202.62 | 6,545,709.23 |
| 其他负债 | 南京创特物业管理有限公司 | - | 6,383.97 |
| 合计 | — | 22,336,523.05 | 9,196,654.52 |

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金本报告期末无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

11.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 日止，本基金从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2025 年 12 月 31 日止，本基金从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

| 序号 | 权益登记日 | 除息日 | 每 10 份基金份额分红数 | 本期收益分配合计 | 本期收益分配占可供分配金额比例 (%) | 备注 |
|----|------------|------------|---------------|---------------|---------------------|-------------------------------------------------------|
| 1 | 2025-12-19 | 2025-12-19 | 0.3600 | 14,400,000.00 | 99.92 | 场内份额的除息日为 2025 年 12 月 22 日，场外份额除息日为 2025 年 12 月 19 日。 |
| 2 | 2025-08-29 | 2025-08-29 | 0.6470 | 25,880,000.76 | 99.89 | 场内份额的除息日为 2025 年 9 月 1 日，场外份额除息日为 2025 年 8 月 29 日。 |
| 3 | 2025-04-29 | 2025-04-29 | 0.2060 | 8,240,000.64 | 99.54 | 场内份额的除息日为 2025 年 4 月 30 日，场外份额除息日为 2025 年 4 月 29 日。 |
| 合计 | | | | 48,520,001.40 | - | - |

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

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

本基金的基金管理人和资产支持证券管理人建立了信用风险管理流程，通过对资产支持

证券信用风险的评估和监控来控制信用风险,在产品成立前和存续阶段持续评估信用风险及监控信用风险变化情况。

11.5.17.2 流动性风险

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

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

11.5.17.3 市场风险

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

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本基金合并报表层面对持有的不动产项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动产项目的市场价值信息,基金管理人聘请了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)作为本基金的评估机构,戴德梁行出具了《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号基础设施资产项目的市场价值评估报告》。基金管理人认为戴德梁行出具的评估报告具备法律法规要求包含的要素,内容公允。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位:人民币元

| 项目 | 本期末 2025 年 12 月 31 日 | 上年度末 2024 年 12 月 31 日 |
|---------|-------------------------|--------------------------|
| 库存现金 | - | - |
| 银行存款 | 5,800,904.18 | 96,291.37 |
| 其他货币资金 | - | - |
| 小计 | 5,800,904.18 | 96,291.37 |
| 减: 减值准备 | - | - |

| 项目 | 本期末 | 上年度末 |
|----|------------------|------------------|
| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
| 合计 | 5,800,904.18 | 96,291.37 |

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

| 项目 | 本期末 | 上年度末 |
|----------------|------------------|------------------|
| | 2025 年 12 月 31 日 | 2024 年 12 月 31 日 |
| 活期存款 | 5,800,524.69 | 96,281.55 |
| 定期存款 | - | - |
| 其中：存款期限 1—3 个月 | - | - |
| 其他存款 | - | - |
| 应计利息 | 379.49 | 9.82 |
| 小计 | 5,800,904.18 | 96,291.37 |
| 减：减值准备 | - | - |
| 合计 | 5,800,904.18 | 96,291.37 |

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

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

| | 本期末 | | | 上年度末 | |
|--------|------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| | 2025 年 12 月 31 日 | | | 2024 年 12 月 31 日 | |
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 账面价值 |
| 对子公司投资 | 1,022,400,000.00 | - | 1,022,400,000.00 | 1,022,400,000.00 | 1,022,400,000.00 |
| 合计 | 1,022,400,000.00 | - | 1,022,400,000.00 | 1,022,400,000.00 | 1,022,400,000.00 |

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备余额 |
|--------------------------|------------------|------|------|------------------|----------|--------|
| 华泰资管-南京建邺产业园 1 号资产支持专项计划 | 1,022,400,000.00 | - | - | 1,022,400,000.00 | - | - |
| 合计 | 1,022,400,000.00 | - | - | 1,022,400,000.00 | - | - |

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内,为本基金不动产项目提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”),戴德梁行为本基金提供评估服务未超过 3 年。

本次评估的基准日为 2025 年 12 月 31 日,戴德梁行遵循独立、客观、公正的估价原则,按照必要的评估程序,经实地查勘、市场调查等评估程序,遵循相关法律法则,选用收益法(现金流折现法)评估估价对象的市场价值,并采用比较法进行校验。

12.2 评估报告摘要

评估委托方:南京金鱼嘴项目管理有限公司

评估目的:根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》,《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》,《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第 6 号——年度报告(试行)》,《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第 2 号存续业务》的要求,基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告。

价值时点:2025 年 12 月 31 日

评估方法:收益法(现金流量折现法)

估价对象:江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号国际研发总部园 4 栋科研设计用房中的部分建筑(房屋所有权及其相应的土地使用权),建筑面积合计为 119,207.60 平方米。估价对象于价值时点的市场价值为 1,006,200,000 元,折合建筑面积单价 8,441 元/平方米。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

基于不动产项目国际研发总部园 2025 年底出租率承压，同时考虑宏观经济形势的变化和区域市场同类物业的竞争态势预测，戴德梁行对不动产项目的出租率、租金增长率进行了相应调整。上述调整使得本次评估预测现金流以及评估价值较上一次评估有所下降，具体情况参见评估报告。

12.4 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

采用比较计算估价对象地上建筑面积单价为人民币 9848 元/平方米,收益法测算出估价对象地上建筑面积单价为 8,441 元/平方米，两者差异在 20%之内。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

| 序号 | 不动产项目名称 | 本期营业收入 | | | 本期运营净收益/净现金流量 | | |
|----|---------|-------------|-------------|------------|---------------|-------------|------------|
| | | 实际值 (万元) | 预测数 (万元) | 完成度 (%) | 实际值 (万元) | 预测数 (万元) | 完成度 (%) |
| 1 | 国际研发总部园 | 7,221.13 | 9,050.40 | 79.79 | 5,633.23 | 6,043.48 | 93.21 |
| 合计 | | 7,221.13 | 9,050.40 | 79.79 | 5,633.23 | 6,043.48 | 93.21 |

注：运营净收益=运营收入-成本费用-税金及附加-资本性支出

12.7 报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

受宏观经济周期波动、甲级写字楼及研发园区市场新增供应去化放缓、行业竞争加剧等多重因素叠加影响，不动产项目的运营业绩面临挑战，具体如下：

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

(2) 区域市场竞争态势加剧：区域内供应量有所增加，如南京阿里中心于年内开园，距离本项目 4 公里，导致短期内市场呈现一定程度的同质化竞争格局。为应对激烈的市场竞

争，争取和保留优质租户，市场参与方普遍面临租金下行的压力。随着客户选择余地增大，区域竞争已逐步升级为涵盖价格、配套及服务等的全方位竞争。

不动产项目在 2025 年末出租率为 72.10%，较 2024 年末的 78.81%有所下降；项目期末租金单价水平由 2024 年末的 73.46 元/平米/月下降为 67.21 元/平米/月；出租率及租金单价水平未达预测。不动产项目现金流主要来源于租金收入，租赁单价及出租率的下降导致实际产生的租金收入下降，进而影响现金流。2025 年全年，本基金持有的不动产项目实际产生的收入为 7221.13 万元，较最近一次相应期间现金流预测结果完成 79.79%。

应对措施详见本报告“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”。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

| 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------|---------------|--------------|------------|
| 持有人 户数 (户) | 户均持有的 不动产基金 份额 (份) | 持有人结构 | | | |
| | | 机构投资者 | | 个人投资者 | |
| | | 持有份额 (份) | 占总份额比例 (%) | 持有份额 (份) | 占总份额比例 (%) |
| 923 | 433,369.45 | 397,145,981.00 | 99.29 | 2,854,019.00 | 0.71 |
| 上年度末 2024 年 12 月 31 日 | | | | | |
| 持有人 户数 (户) | 户均持有的 不动产基金 份额 (份) | 持有人结构 | | | |
| | | 机构投资者 | | 个人投资者 | |
| | | 持有份额 (份) | 占总份额比例 (%) | 持有份额 (份) | 占总份额比例 (%) |
| 1,131 | 353,669.32 | 397,579,084.00 | 99.39 | 2,420,916.00 | 0.61 |

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

| 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | | |
|--------------------------|---------------------------------|----------------|-----------|
| 序号 | 持有人名称 | 持有份额（份） | 占总份额比例（%） |
| 1 | 紫金信托有限责任公司—紫金信托·瑞智 2 号集合资金信托计划 | 38,080,000.00 | 9.52 |
| 2 | 紫金财产保险股份有限公司 | 32,360,000.00 | 8.09 |
| 3 | 国信证券股份有限公司 | 19,163,674.00 | 4.79 |
| 4 | 国泰海通证券股份有限公司 | 17,827,808.00 | 4.46 |
| 5 | 利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全保险 | 12,720,152.00 | 3.18 |
| 6 | 西部证券股份有限公司 | 10,098,381.00 | 2.52 |
| 7 | 中国国际金融股份有限公司 | 7,894,579.00 | 1.97 |
| 8 | 苏豪弘业期货股份有限公司 | 3,800,000.00 | 0.95 |
| 9 | 浙商证券股份有限公司 | 3,800,000.00 | 0.95 |
| 10 | 上海玖时私募基金管理有限公司—上海玖时 1 号私募证券投资基金 | 3,510,000.00 | 0.88 |
| 合计 | | 149,254,594.00 | 37.31 |
| 上年度末 2024 年 12 月 31 日 | | | |
| 序号 | 持有人名称 | 持有份额（份） | 占总份额比例（%） |
| 1 | 广发证券股份有限公司 | 18,378,275.00 | 4.59 |
| 2 | 国泰君安证券股份有限公司 | 14,819,408.00 | 3.70 |
| 3 | 利安人寿保险股份有限公司—利安利尊稳赢两全 | 12,309,641.00 | 3.08 |

| | | | |
|----|---------------------------------------------|---------------|-------|
| | 保险 | | |
| 4 | 西部证券股份有限公司 | 7,977,481.00 | 1.99 |
| 5 | 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 | 5,623,775.00 | 1.41 |
| 6 | 中国国际金融股份有限公司 | 3,043,513.00 | 0.76 |
| 7 | 嘉实基金—财信吉祥人寿保险股份有限公司—传统产品—嘉实基金宝睿 5 号单一资产管理计划 | 1,987,509.00 | 0.50 |
| 8 | 东方证券资管—中国银行—东方红添利 21 号集合资产管理计划 | 1,139,954.00 | 0.28 |
| 9 | 东方证券资管—中国银行—东方红添利 24 号集合资产管理计划 | 1,139,954.00 | 0.28 |
| 10 | 中国银河证券股份有限公司 | 960,111.00 | 0.24 |
| 合计 | | 67,379,621.00 | 16.83 |

13.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

| 本期末 2025 年 12 月 31 日 | | | |
|-------------------------|----------------------------------------|----------------|-----------|
| 序号 | 持有人名称 | 持有份额（份） | 占总份额比例（%） |
| 1 | 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 | 140,000,000.00 | 35.00 |
| 2 | 江苏新华日报基金管理有限公司—新华日报创鑫 1 号 FOF 私募证券投资基金 | 76,120,000.00 | 19.03 |
| 3 | 中国银河证券股份 | 7,524,000.00 | 1.88 |

| | 有限公司 | | |
|--------------------------|----------------------------------------|----------------|-----------|
| 合计 | | 223,644,000.00 | 55.91 |
| 上年度末 2024 年 12 月 31 日 | | | |
| 序号 | 持有人名称 | 持有份额（份） | 占总份额比例（%） |
| 1 | 南京市建邺区高科技投资集团有限公司 | 140,000,000.00 | 35.00 |
| 2 | 江苏新华日报基金管理有限公司—新华日报创鑫 1 号 FOF 私募证券投资基金 | 76,120,000.00 | 19.03 |
| 3 | 紫金信托有限责任公司—紫金信托·瑞智 2 号集合资金信托计划 | 38,080,000.00 | 9.52 |
| 4 | 紫金财产保险股份有限公司 | 32,360,000.00 | 8.09 |
| 5 | 国信证券股份有限公司 | 15,240,000.00 | 3.81 |
| 6 | 中国银河证券股份有限公司 | 11,400,000.00 | 2.85 |
| 7 | 中国国际金融股份有限公司 | 7,600,000.00 | 1.90 |
| 8 | 弘业期货股份有限公司 | 3,800,000.00 | 0.95 |
| 9 | 浙商证券股份有限公司 | 3,800,000.00 | 0.95 |
| 合计 | | 328,400,000.00 | 82.10 |

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

| 项目 | 持有份额总数（份） | 占不动产基金总份额比例 |
|---------------------|-----------|-------------|
| 基金管理人所有从业人员持有本不动产基金 | 2,556.00 | 0.00% |

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

本基金无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

| | |
|-------------------------------|----------------|
| 不动产基金合同生效日(2024年11月11日)基金份额总额 | 400,000,000.00 |
| 本报告期期初不动产基金份额总额 | 400,000,000.00 |
| 本报告期不动产基金份额变动情况 | - |
| 本报告期期末不动产基金份额总额 | 400,000,000.00 |

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内未召开基金份额持有人大会，无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

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

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期的投资策略无改变。

15.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

基金管理人为本基金聘任的会计师事务所自本基金合同生效日以来至本报告期的审计报酬为 60,3500 元人民币（含增值税）。目前该会计师事务所向本基金提供的审计服务持续期限为：本基金合同生效日起至本报告期末。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本基金自基金合同生效日起的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，无

改聘情况，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。

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

无

15.7 其他重大事件

| 序号 | 公告事项 | 法定披露方式 | 法定披露日期 |
|----|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司关于高级管理人员变更的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-01-21 |
| 2 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2024 年 4 季度报告的提示性公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-01-21 |
| 3 | 华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金交易情况的提示性公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-02-06 |
| 4 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下公募基金通过证券公司证券交易及佣金支付情况 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-03-24 |
| 5 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2024 年年度报告的提示性公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-03-31 |
| 6 | 华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 1 季度报告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-04-22 |
| 7 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年 1 季度报告的提示性公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-04-22 |
| 8 | 华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-04-25 |
| 9 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票估值调整的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-06-06 |
| 10 | 华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金改聘律师事务所的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-06-10 |
| 11 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司关 | 基金管理人网站、中 | 2025-06-30 |

| | | | |
|----|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| | 于提醒投资者及时更新身份信息资料的提示 | 国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | |
| 12 | 华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 2 季度报告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-07-21 |
| 13 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年 2 季度报告的提示性公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-07-21 |
| 14 | 关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金新增做市商的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-08-15 |
| 15 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司关于运用自有资金投资旗下权益类公募基金的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-08-25 |
| 16 | 华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-08-27 |
| 17 | 华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-08-29 |
| 18 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年中期报告的提示性公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-08-29 |
| 19 | 关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金召开 2025 年中期业绩说明会的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-09-04 |
| 20 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司关于高级管理人员变更的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-10-24 |
| 21 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2025 年第 3 季度报告的提示性公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-10-28 |
| 22 | 华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年第 3 季度报告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-10-28 |
| 23 | 华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书更新 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-11-11 |
| 24 | 华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要更新 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-11-11 |
| 25 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金举办投资者开放日活 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-11-14 |

| | | | |
|----|----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| | 动的公告 | | |
| 26 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-11-19 |
| 27 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的提示性公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-11-26 |
| 28 | 华泰证券（上海）资产管理有限公司关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-12-03 |
| 29 | 华泰证券(上海)资产管理有限公司关于华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告 | 基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等 | 2025-12-17 |

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无

§17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予本基金募集注册的文件；
- 2、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；
- 4、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照；
- 7、《关于申请募集注册华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》；
- 8、基金产品资料概要；
- 9、报告期内在选定报刊上披露的各项公告；
- 10、中国证监会规定的其他备查文件。

17.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

17.3 查阅方式

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

华泰证券（上海）资产管理有限公司

二〇二六年三月三十一日