

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药
REIT 定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持
有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产
市场价值项目

资产评估报告

大正评报字（2026）第 060A 号

（共一册，第一册）



北京国友大正资产评估有限公司

二〇二六年三月二十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020072202600070
合同编号:	2025-520A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	大正评报字(2026)第060A号
报告名称:	汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药REIT定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产市场价值项目资产评估报告
评估结论:	1,107,000,000.00元
评估报告日:	2026年03月27日
评估机构名称:	北京国友大正资产评估有限公司
签名人员:	夏洪岩 (资产评估师) 正式会员 编号: 11130120 吴亦凌 (资产评估师) 见习会员 编号: 11240365
夏洪岩、吴亦凌已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年03月27日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、 委托人、产权人和其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 武汉九州通项目概况	15
八、 评估方法	18
九、 评估程序实施过程和情况	31
十、 评估假设	33
十一、 评估结论	35
十二、 特别事项说明	35
十三、 资产评估报告使用限制说明	37
十四、 资产评估报告日	38
十五、 签名盖章	39
附件	40
一、 备考审计报告	41
二、 委托人与产权持有单位法人营业执照	42
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料	43
四、 委托人和产权持有单位的承诺函	44
五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件	45
六、 资产评估机构法人营业执照副本	46
七、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件	47
八、 签名评估师承诺函	48
九、 资产评估汇总表	49

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、描述申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

九、评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT 定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产 市场价值项目

资产评估报告摘要

大正评报字（2026）第 060A 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受委托人的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对因汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT 定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产进行了评估（以下简称：武汉九州通项目）。

1、评估目的：对委托人指定的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人披露汇添富九州通医药 REIT 定期报告提供价值参考。

2、评估对象及评估范围：评估对象为武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产市场价值，及评估范围为武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产。

3、评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

4、评估价值类型：市场价值。

5、评估方法：收益法。

6、评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，采用收益法进行了评定估算。具体评估结论如下：

至评估基准日，武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心资产账面值 107,048.58 万元，评估值 110,700.00 万元（取整），评估增值 3651.42 万元，增值率 3.41%。

7、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(1) 根据武汉九州首瑞供应链服务有限公司提供的不动产权证（鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066723 号等合计 6 份不动产权证书），武汉九州通项目分拣中心、管控中心、保障动员中心 1 号楼的国有建设用地使用权截至 2062 年 3 月 11 日，保障动员中心 2 号楼、保障动员中心 3 号楼、保障动员中心辅助用房的国有建设用地使用权截至 2062 年 9 月 23 日。根据孰短原则，以分拣中心、管控中心、保障动员中心 1 号楼的土地剩余使用年限作为本次预测期限，预测期限假设截至 2062 年 3 月 11 日。

(2) 根据评估委托人提供的武汉九州首瑞供应链服务有限公司与九州通医药集团物流有限公司签订的《过渡期仓库租赁协议》、《特定仓库租赁协议》，其约定：九州通医药物流有限公司拟以租赁物为其委托客户提供相应药械存储服务协议项下药械委托存储服务；《过渡期仓库租赁协议》生效的委托客户及其签署的药械存储服务协议以附件一记载的委托客户清单为准；任一份药械存储服务协议到期后，客户需订立三方存储服务协议或纳入《特定仓库租赁协议》的范围内。根据上述委托客户历史收入情况及协议约定，其租赁单元的年度收入高于《过渡期仓库租赁协议》项下的初始仓库年度租金金额与初始年度综合服务管理费金额之和。本次评估以上述条件为测算假设，当上述条件发生变化时，则评估结果需作相应调整，在此提请报告使用者注意。

(3) 本次收益预测中，资本性支出按照北京戴德梁行咨询有限公司出具的《九州通医药仓储物流基础设施公募 REITs 武汉东西湖项目工程尽调》进行预测。

(4) 根据武汉九州首瑞供应链服务有限公司和湖北九州产业园区运营管理有限公司签订的《武汉九州首瑞供应链服务有限公司与湖北九州产业园区运营管理有限公司之运营管理服务协议》及补充协议，评估对象发行基础设施证券投资基金后将继续由湖北九州产业园区运营管理有限公司作为资产管理机构提供运营管理服务，并签订对应服务协议，本次评估所采用的管理费参照该协议进行测算。

(5) 重要参数较最近一次评估未发生重大变化。

(6) 评估机构独立性及评估报告公允性说明

北京国友大正资产评估有限公司及经办人员与委托人、产权持有人等相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见，坚持独立、客观和公正的原则。因此，北京国友大正资产评估有限公司作为本次的资产评估机构具备独立性。

北京国友大正资产评估有限公司及经办人员符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估结果公允反映了标的资产组截至评估基准日的市场价值。

8、需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

9、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，从评估基准日起一年，即自 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

10、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 3 月 26 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产市场价值项目 资产评估报告正文

大正评报字（2026）第 060A 号

汇添富基金管理股份有限公司：

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT 定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产项目的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权人和其他资产评估报告使用人概况

武汉九州通项目的委托人为汇添富基金管理股份有限公司，产权持有人为武汉九州首瑞供应链服务有限公司（以下简称“武汉首瑞”）。

（一）委托人概况

1、委托人：汇添富基金管理股份有限公司

企业名称：汇添富基金管理股份有限公司

住所：上海市黄浦区外马路 728 号 9 楼

类型：其他股份有限公司（非上市）

法定代表人：鲁伟铭

成立日期：2005 年 2 月 3 日

经营范围：基金募集，基金销售，资产管理，经中国证监会许可的其他业务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）产权持有人概况

企业名称：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

统一社会信用代码：91420112MACJTGUN7N

住所：湖北省武汉市东西湖区长青街东吴大道南、十六支沟西管控中心栋-1-12屋1室302

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：詹烨

注册资本：30,610.6022 万元

成立日期：2023 年 5 月 11 日

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），供应链管理服务，低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，信息技术咨询服务，物业管理，仓储设备租赁服务，非居住房地产租赁，租赁服务（不含许可类租赁服务），办公设备租赁服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（三）委托人和产权持有者之间的关系

委托人汇添富基金管理股份有限公司系本次的基金发行方，发起设立并管理汇添富九州通 REIT，该基金通过专项计划穿透持有武汉九州首瑞供应链服务有限公司 100%股权，九州首瑞为该 REIT 的底层基础设施项目公司。

二、评估目的

对委托人指定的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人拟披露汇添富九州通医药 REIT 定期报告提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物

流中心基础设施资产市场价值，评估范围为武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产。

其中：

资产账面原值为 1,148,407,591.87 元，累计折旧 77,921,768.77 元，账面净值 1,070,485,823.10 元。包括，生产过程中使用的机器设备及划入房屋建筑物及构筑物。根据武汉市东西湖自然资源和规划局于 2023 年 11 月 3 日出具的 6 份《不动产权证书》(证号：鄂(2023)武汉市东西湖不动产权第 0066723 号、鄂(2023)武汉市东西湖不动产权第 0066721 号、鄂(2023)武汉市东西湖不动产权第 0066725 号、鄂(2023)武汉市东西湖不动产权第 0066718 号、鄂(2023)武汉市东西湖不动产权第 0066717 号、鄂(2023)武汉市东西湖不动产权第 0066719 号)，上述基础设施资产中的房屋建筑物及对应的土地使用权已合同办理不动产权证，详细情况如下：

不动产权证编号	鄂(2023)武汉市东西湖不动产权第 0066723 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
坐落	东西湖区田园大道 99 号东西湖现代医药物流中心分拣中心/单元 1 至 5 层/号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其他
用途	工业用地/分拣中心
面积	土地使用权面积 44,656.9000 平方米/房屋建筑面积 57,477.3600 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 03 月 11 日止

不动产权证编号	鄂(2023)武汉市东西湖不动产权第 0066721 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
坐落	东西湖区田园大道 99 号东西湖现代医药物流中心管控中心/单元 1 至 12 层(1)号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/其他
用途	工业用地/管控中心
面积	土地使用权面积 44,656.9000 平方米/房屋建筑面积 28,464.6200 平

汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产项目资产评估报告

	方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 03 月 11 日止

不动产权证编号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066725 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
坐落	东西湖区田园街 99 号保障动员中心 1 号楼/单元 1 至 12 层（1）号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其他
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积 44,656.9000 平方米/房屋建筑面积 33,100.4200 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 03 月 11 日止

不动产权证编号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066718 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
坐落	东西湖区新城十七路 5 号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心楼建设项目 2 号楼/单元 1 至 5 层/号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积 30,222.4500 平方米/房屋建筑面积 46,059.6000 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 09 月 23 日止

不动产权证编号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066717 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
坐落	东西湖区新城十七路 5 号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心 3 号楼/单元 1 至 5 层/号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积 8,146.8000 平方米/房屋建筑面积 6,487.1400 平方米

使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 09 月 23 日止
------	------------------------------

不动产权证编号	鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066719 号
权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
坐落	东西湖区新城十七路 5 号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心楼建设项目辅助用房/单元 1 层/号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/辅助用房
面积	土地使用权面积 30,222.4500 平方米/房屋建筑面积 858.6500 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2062 年 09 月 23 日止

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次收益预测中，资本性支出按照北京戴德梁行咨询有限公司出具的《九州通医药仓储物流基础设施公募 REITs 武汉东西湖项目工程尽调》进行预测。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

武汉九州通项目评估基准日委托人确定为 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日主席令第46号);
2. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月22日十三届全国人大三次会议表决通过);
3. 《中华人民共和国公司法》已由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订通过,现予公布,自2024年7月1日起施行;
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
6. 《中华人民共和国增值税法》(2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过);
7. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(2025年12月19日国务院第75次常务会议通过);
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
9. 《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号);
11. 监管规则适用指引——评估类第1号(中国证券监督管理委员会监管规则);
12. 监管规则适用指引——评估类第2号(中国证券监督管理委员会监管规则);
13. 中华人民共和国证券法(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
14. 中华人民共和国证券投资基金法(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议);

15. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54号）；

16. 《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）》（上证发〔2025〕138号）；

17. 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》；

18. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 资产评估执业准则

（1）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

（2）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

（3）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（4）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（5）《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；

（6）《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

（7）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（8）《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

（9）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（10）中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协〔2020〕31号）；

（11）《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

4. 资产评估指南

（1）《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；

(2) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

5. 资产评估指导意见

(1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(3) 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);

6. 资产评估专家指引

(1) 资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证 (中评协[2019]39号);

(2) 资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算 (中评协[2020]38号);

7. 其他参考文件

(1) 《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学(2015)4号);

(2) 《房地产估价规范》(国标 GB/T50291-2015);

(3) 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)。

(三) 权属依据

1. 不动产权证;
2. 资产租赁合同、发票等。

(四) 取价依据

1. 中国财政部公布的 10 年期国债收益率;;
2. 产权持有人提供的资产清单及其他资料;
3. 产权持有人提供的财务会计、经营方面的资料;
4. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
5. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;
6. 同花顺 iFind 资讯终端。

(五) 其他参考资料

1. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
2. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18号);

3. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2026]第 22-00006 号《汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金审计报告》。

七、武汉九州通项目概况

1、基础情况

武汉九州通项目位于武汉市东西湖区，交通方面临近“田园街九州通”公交车站，周边有 546 路、H92 路、H94 路、H96 路、H104 路等公交车设点经过，距离地铁 6 号线新城十一路站约 3 公里，公共交通便利度较好。本次入池项目为九州通东西湖现代医药物流中心，包含 1 栋分拣中心、1 栋管控中心、保障动员中心 1-3 号楼及保障动员中心辅助用房，占地面积为 83,026.15 平方米，土地性质为工业用地，建筑面积为 172,447.79 平方米。项目目前已经竣工，于 2015 年至 2021 年间开始运营。截至评估基准日，武汉九州通项目共有托盘数 128,511 个，办公可租面积合计为 14,873.21 平方米，目前已出租给 33 个租户。

武汉九州通项目实际用途为医药仓储及配套用房，其中医药仓储包括药品仓库和医疗器械仓库。根据评估委托人介绍，药品仓库通过湖北省药品监督管理局检查，符合《药品经营质量管理规范》（GSP）要求；医疗器械仓库通过武汉市市场监督管理局检查，符合《医疗器械经营质量管理规范》及附录要求。

武汉九州通项目医药仓储分为阴凉库和冷库，阴凉库的温度控制不超过 20℃，冷库的温度主要控制在 2℃-8℃之间、制冷设备极限可达-25℃；阴凉库按照仓库结构又分为平库、立体库。委估资产作为现代医药物流中心，具备相应的订单管理系统（OMS）、业务管理系统（BMS）、仓储管理系统（WMS）、运输管理系统（TMS）、药品监管码采集系统等信息技术，立体库内拥有自主知识产权的穿梭车、提升机、自动拣选装置系列产品等设施设备。

表：武汉九州通项目基本信息汇总

项目名称	武汉九州通项目
------	---------

物业照片	
项目地址	武汉九州通项目位于东西湖区田园大道 99 号、新城十七路 5 号
竣工时间	2018 年
土地性质	工业用地
土地性质	出让
总建筑面积	总建筑面积 172,447.79 平方米
楼层	分拣中心、保障动员中心 2 号楼、保障动员中心 3 号楼共 5 层，管控中心、保障动员中心 1 号楼共 12 层，保障动员中心辅助用房共 1 层
托盘数量	128,511 个
办公可租面积	14,873.21 平方米
业态构成	医药仓储

2、 区位情况

武汉九州通项目位于东西湖区田园大道 99 号、新城十七路 5 号，分拣中心、管控中心、保障动员中心 1 号楼西临新城十七路，南临田园街，北近东吴大道、东临新城十六路；保障动员中心 2 号楼、保障动员中心辅助用房西近新城十八路，南临田园街，北近东吴大道、东临新城十七路；保障动员中心 3 号楼西近新城十八路，南近田园街，北近东吴大道、东临新城十七路。

3、 经营情况分析

截至 2025 年 12 月，武汉九州通项目收入明细情况如下：

金额单位：人民币元/不含税

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 2 月 17 日至 12 月 31 日
租金收入	62,538,446.91	64,675,836.53	58,824,951.55	51,088,223.45

汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产项目资产评估报告

综合服务管理费收入	27,560,744.12	28,502,693.46	25,917,061.42	22,522,596.81
收入合计	90,099,191.03	93,178,529.99	84,742,012.97	73,610,820.26

武汉九州通项目收入系租金收入、综合服务管理费收入：根据企业与客户签订的合同，为客户提供医药仓储租赁及管理服务，武汉九州通项目共有托盘数 128,511 个，办公可租面积合计为 14,873.21 平方米，明细情况如下：

表：武汉九州通项目可租赁情况

项目名称	阴凉库(平库) (托盘,个数)	阴凉库(立体库) (托盘,个数)	冷库 (托盘,个数)	办公区域 (可租面积,平方米)
分拣中心	15,305	30,196	975	2,008.35
管控中心	6,846	-	-	11,351.88
保障动员中心 1 号楼	13,338	-	-	-
保障动员中心 2 号楼	13,604	36,960	1,349	1,456.48
保障动员中心辅助用房	-	-	-	-
保障动员中心 3 号楼	1,298	8,640	-	56.50
合计	50,391	75,796	2,324	14,873.21

武汉九州通项目共出租给 33 个租户，具体明细如下表：

表：武汉九州通项目已出租情况

租户	租赁起始日	租赁终止日	租赁部位	起始最低租赁数量	起始租赁单价
租户 1	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	44,200 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 2	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	11,500 个托盘	79.0 元/托盘/月
租户 3	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	2,400 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 4	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	2,900 个托盘	80.0 元/托盘/月
租户 5	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,300 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 6	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,100 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 7	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,100 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 8	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,075 个托盘	72.0 元/托盘/月
租户 9	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	900 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 10	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	800 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 11	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 12	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 13	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	800 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 14	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	77.1 元/托盘/月

租户	租赁起始日	租赁终止日	租赁部位	起始最低租赁数量	起始租赁单价
租户 15	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	74.6 元/托盘/月
租户 16	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	400 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 17	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	300 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 18	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	400 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 19	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 20	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	79.9 元/托盘/月
租户 21	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 22	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	100 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 23	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	100 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 24	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	100 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 25	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 26	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	80 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 27	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	50 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 28	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	90 个托盘	78.6 元/托盘/月
租户 29	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 30	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 31	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 32	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 33	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	13,200 个托盘	79.0 元/托盘/月
	2024/07/01	2029/06/30	冷库	2,324 个托盘	200.9 元/托盘/月
	2024/07/01	2029/06/30	办公区域	14,873.21 平方米	20.7 元/平方米/月

备注：1、阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)、冷库的计租方式为托盘，计租单位为“元/托盘/月”；
 2、办公区域的计租方式为可租面积，计租单位为“元/平方米/月”；
 3、上述阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)、冷库的托盘数量，如每年度实际使用托盘数量低于约定的最低托盘使用数量的，以最低托盘使用数量为准；
 4、上述起始租赁单价分为场地使用费、综合服务管理费，均含税，税率分别为9%、6%；
 5、租赁期内各个年度的最低托盘使用数量前3年取每年初递增3.5%后的整数（其中，租户8、租户33前3年最低托盘使用数量不变）、后续年度保持不变，租赁单价前3年不变、第4年起每年初递增3.5%；租赁期内办公区域租赁单价每年递增3.5%。

八、评估方法

评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了收益法，并以收益法评估结果作为评估结论。

成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

本报告评估目的为公开募集基础设施证券投资基金，报告使用者关注的是资产未来带来的现金流或其市场交易价值，与成本法的技术路径存在差异，故不采用成本法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

委估资产为现代医药物流中心，相关资产历史年度服务收入较为稳定，未来现金流可预测，故可以采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与待估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与待估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

委估资产为现代医药物流中心，同类型资产组交易案例较少，且经营和财务数据难以收集，难以计算价值比率，故不采用上市公司比较法和交易案例比较法进行评估。

1. 收益法的定义及原理

收益法，是指通过将委估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法的应用前提

运用收益法对企业实物资产组合进行评估，需满足以下前提条件：

- (1) 委估资产必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- (2) 能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- (3) 能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- (4) 委估资产能够满足资产所有者经营上期望的收益。

3. 评估模型

结合评估目的、价值类型及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，计算公式为：

委估资产价值 P 计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：R_i—委估资产未来第i年的预期收益

r—折现率

n—委估资产的未来持续经营期

(1) 未来收益预测情况

1) 营业收入的预测

截至评估基准日，营业收入包含租金收入及综合服务管理费收入。

租约期内，营业收入根据企业与客户签订的合同计算；租约期外，营业收入根据市场客观租金水平计算。

① 租约期内

武汉九州通项目共出租给 33 个租户，具体明细如下表：

表：武汉九州通项目已出租情况

租户	租赁起始日	租赁终止日	租赁部位	起始最低租赁数量	起始租赁单价
租户 1	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	44,200 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 2	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	11,500 个托盘	79.0 元/托盘/月

汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产项目资产评估报告

租户	租赁起始日	租赁终止日	租赁部位	起始最低租赁数量	起始租赁单价
租户 3	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	2,400 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 4	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	2,900 个托盘	80.0 元/托盘/月
租户 5	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,300 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 6	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,100 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 7	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,100 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 8	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	1,075 个托盘	72.0 元/托盘/月
租户 9	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	900 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 10	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	800 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 11	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 12	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 13	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	800 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 14	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 15	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	600 个托盘	74.6 元/托盘/月
租户 16	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	400 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 17	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	300 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 18	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	400 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 19	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 20	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	79.9 元/托盘/月
租户 21	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 22	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	100 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 23	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	100 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 24	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	100 个托盘	73.1 元/托盘/月
租户 25	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	200 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 26	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	80 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 27	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	50 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 28	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	90 个托盘	78.6 元/托盘/月
租户 29	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 30	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 31	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	69.6 元/托盘/月
租户 32	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	10 个托盘	77.1 元/托盘/月
租户 33	2024/07/01	2029/06/30	阴凉库(平库/立体库)	13,200 个托盘	79.0 元/托盘/月
	2024/07/01	2029/06/30	冷库	2,324 个托盘	200.9 元/托盘/月

北京国友大正资产评估有限公司

电话：010-59221199

邮编：100026

地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼国寿金融中心 8 层 801A 室

租户	租赁起始日	租赁终止日	租赁部位	起始最低租赁数量	起始租赁单价
	2024/07/01	2029/06/30	办公区域	14,873.21 平方米	20.7 元/平方米/月

备注：1、阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)、冷库的计租方式为托盘，计租单位为“元/托盘/月”；
 2、办公区域的计租方式为可租面积，计租单位为“元/平方米/月”；
 3、上述阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)、冷库的托盘数量，如每年度实际使用托盘数量低于约定的最低托盘使用数量的，以最低托盘使用数量为准；
 4、上述起始租赁单价分为场地使用费、综合服务管理费，均含税，税率分别为9%、6%；
 5、租赁期内各个年度的最低托盘使用数量前3年取每年初递增3.5%后的整数（其中，租户8、租户33前3年最低托盘使用数量不变）、后续年度保持不变，租赁单价前3年不变、第4年起每年初递增3.5%；租赁期内办公区域租赁单价每年递增3.5%。

② 租约期外

对委估资产市场客观租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。

委估资产和可比实例概况如下表：

阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)

图：委估资产与竞品物业位置示意图



资料来源：百度地图

比较因素	委估资产	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	九州通东西湖现代医药物流中心	上海医药·上药科园	华润湖北物流中心	湖北人福医药
位置	武汉市东西湖区东吴大道南、十六支沟西	武汉市蔡甸区花园一街与九康大道交叉口	武汉市蔡甸区沌阳大道 357 号	武汉市江夏区神墩二路
租金（元/托盘/月，含税）	待估	80.0	82.0	78.0

比较因素	委估资产	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
医药仓库类型	阴凉库(平库) 阴凉库(立体库)	阴凉库(立体库)	阴凉库(平库)	阴凉库(平库) 阴凉库(立体库)
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整。

经修正和调整得出委估资产的租金单价，见下表：

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	上海医药·上药科园	华润湖北物流中心	湖北人福医药
位置	武汉市蔡甸区花园一街 与九康大道交叉口	武汉市蔡甸区沌阳大道 357 号	武汉市江夏区 神墩二路
修正后租金单价（元/托 盘/月，含税）	80.0	82.0	79.6

根据评估人员对委估资产所处区域租金水平的了解，结合委估资产现状，阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)的租金水平接近。评估人员通过比较法的测算确定委估资产阴凉库(平库)、阴凉库(立体库)的市场租金水平为 80.5 元/托盘/月（含税）。

冷库

图：委估资产与竞品物业位置示意图



资料来源：百度地图

比较因素	委估资产	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
------	------	--------	--------	--------

比较因素	委估资产	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	九州通东西湖现代医药物流中心	上海医药·上药科技园	湖北人福医药	国药器械华中物流中心
位置	武汉市东西湖区东吴大道南、十六支沟西	武汉市蔡甸区花园一街与九康大道交叉口	武汉市江夏区神墩二路	武汉市江夏区高科医疗器械园
租金（元/托盘/月，含税）	待估	230.0	190.0	200.0
医药仓库类型	冷库	冷库	冷库	冷库
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整。

经修正和调整得出委估资产的租金单价，见下表：

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	上海医药·上药科技园	湖北人福医药	国药器械华中物流中心
位置	武汉市蔡甸区花园一街与九康大道交叉口	武汉市江夏区神墩二路	武汉市江夏区高科医疗器械园
修正后租金单价（元/托盘/月，含税）	230.0	193.8	200.0

根据评估人员对委估资产所处区域租金水平的了解，结合委估资产现状，评估人员通过比较法的测算确定委估资产冷库的市场租金水平为 207.9 元/托盘/月（含税）。

办公：

图：委估资产与竞品物业位置示意图



资料来源：百度地图

比较因素	委估资产	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	九州通东西湖现代医药物流中心	顺丰丰泰产业园	创通科技工业园	武汉中小企业城
位置	东吴大道南、十六支沟西	东西湖区东吴大道 535 号	东西湖区高桥三路与田园街交叉路	东西湖区九通路 11 号
租金（元/平方米/月，含税）	待估	19.0	20.0	20.0
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整。

经修正和调整得出委估资产的租金单价，见下表：

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	顺丰丰泰产业园	创通科技工业园	武汉中小企业城
位置	东西湖区东吴大道 535 号	东西湖区高桥三路与田园街交叉路	东西湖区九通路 11 号
修正后租金单价（元/托盘/月，含税）	19.0	20.0	20.0

根据评估人员对委估资产所处区域租金水平的了解，结合委估资产现状，评估人员通过比较法的测算确定委估资产办公的市场租金水平为 19.7 元/平方米/月（含税）。

租约到期后首年租金为价值时点市场租金 $\times(1+g)^{\text{租约期}}$ 。其中 g 为租金增长率水平，参照下文“租金增长率”。

③ 租赁单位的确定

根据评估委托人提供的资料，委估资产已与 32 个租户签订《三方存储服务协议》，根据《三方存储服务协议》中第 1.2 条约定：“托盘数量以租户委托九州通医药集团物流有限公司实际使用的数量为准，由各方定期进行核算；如每年度实际使用托盘数量低于约定的最低托盘使用数量的，以最低托盘使用数量为准，最低托盘使用数量以合同及附件的约定为准。”故本次评估，我们谨慎考虑，该部分租户其托盘数均采用《三方存储服务协议》约定的各年度的最低托盘使用数量进行测算。

根据评估委托人提供的武汉九州首瑞供应链服务有限公司与九州通医药集团物流

有限公司签订的《过渡期仓库租赁协议》、《特定仓库租赁协议》，其约定：九州通医药物流有限公司拟以租赁物为其委托客户提供相应药械存储服务协议项下药械委托存储服务；《过渡期仓库租赁协议》生效的委托客户及其签署的药械存储服务协议以附件一记载的委托客户清单为准；任一份药械存储服务协议到期后，客户需订立三方存储服务协议或纳入《特定仓库租赁协议》的范围内。根据上述委托客户历史收入情况及协议约定，其租赁单元的年度收入高于《过渡期仓库租赁协议》项下的初始仓库年度租金金额与初始年度综合服务管理费金额之和。本次评估，我们谨慎考虑，该部分租户其托盘数采用初始仓库年度租金金额与初始年度综合服务管理费金额之和对应的托盘数量进行测算，即阴凉库托盘数 13,200 个、冷库托盘数 2,324 个。

委估资产各年度最低托盘使用数量汇总如下表：

托盘单位：个/月

租赁部位托盘数	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年至期末
阴凉库(平库/立体库)托盘数	86,135	89,117	92,198	95,386
冷库托盘数	2,324	2,324	2,324	2,324
合计	88,459	91,441	94,522	97,710

办公面积：根据评估委托人提供的《办公用房租赁协议》，办公的租赁面积采用合同约定，即 14,873.21 平方米，各年度不变。

④ 收缴率的确定

委估资产历史收缴率情况良好，于 2021 年至 2025 年收入的收缴情况如下表所示：

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
收缴率 (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

根据评估委托人介绍，委估资产历史收缴率均为 100%，结合委估资产目前较好的运营情况及管理机制，故本次设定收缴率为 100%。

⑤ 租金增长率的确定

租金增长率需要考虑经济发展、成本、通货膨胀等因素。委估资产平均租金会在 CPI 物价指数的基础上，随着经济发展、成本、通货膨胀等因素波动。

时间（年）	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

CPI 物价指数	102%	101.6%	102.1%	102.9%	102.5%	100.9%	102%	100.2%	100.2%
----------	------	--------	--------	--------	--------	--------	------	--------	--------

因此 CPI 物价指数对于委估资产平均租金增长率具有一定的参考意义。

考虑到市场分析得到的平均租金增长率以及 CPI 物价指数，结合委估资产的实际运营状况，经综合分析确定合同期内按照合同约定的增长率执行，医药仓储部分合同期外至 2033 年租金年增长率设定为每年递增 2.5%，2033 年起租金年增长率设定为每年递增 1.5%；办公部分合同期外租金年增长率设定为每年递增 1.5%。

2) 营业成本的预测

成本费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括物业费、管理费、技术服务费、保险费、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、城镇土地使用税等。

各项费用取值计算过程如下：

(1) 物业费：指为保证物业正常使用每年需支付的物业管理、物业维修及改造、日常经营管理事项等费用。根据《武汉九州首瑞供应链服务有限公司与湖北九州产业园区运营管理有限公司之运营管理服务协议》及补充协议，设定物业费支出按 0.0743 元/平方米/天，计费基数为建筑面积 172,447.79 平方米，物业费后续每年增长率 2.0%。

$$\text{物业费} = 172,447.79 \times 0.0743 \times 365 \div 10,000 \times (1 + \text{增长率})$$

(2) 管理费：指物业正常运营中产生的租赁咨询、租约管理服务等费用，根据《武汉九州首瑞供应链服务有限公司与湖北九州产业园区运营管理有限公司之运营管理服务协议》及补充协议，委估资产管理费为房地产年总收益（含税）的 2%。

$$\text{管理费} = \text{房地产年总收益} \times 2\%$$

(3) 技术服务费：指保证物业正常使用需提供系统运维技术服务产生的费用，根据估计对象历史经营情况及权利人与湖北九州云仓科技发展有限公司签署的《技术服务合同》，设定技术服务费为 30 万元/年。

(4) 保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，包括财产一切险保险费和公众责任险保险费。财产一切险保险费按照重置全价的 0.01%进行预计；公众责任险保险费按估值保费的 0.02%进行预计。本次估价

设定保险费为 40 万元/年。

(5) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)、《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号)，房产税的税率依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，税率为 12%。

$$\text{房产税} = \text{含税年租金收入} \div (1+9\%) \times 12\%$$

(6) 增值税销项：本次测算的运营收入均为含税收入，租金收入及综合服务管理费收入的增值税税率分别为 9%、6%。

$$\text{租金增值税销项} = \text{年租金收入} \div (1+9\%) \times 9\%$$

$$\text{综合服务管理费增值税销项} = \text{年综合服务管理费收入} \div (1+6\%) \times 6\%$$

(7) 增值税进项税：年总费用中物业费、管理费、技术服务费、保险费按照 6% 的税率计算进项税。

$$\text{增值税进项税} = (\text{物业费} + \text{管理费} + \text{技术服务费} + \text{保险费}) \div (1+6\%) \times 6\%$$

(8) 增值税附加税：增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加，依据实际缴纳增值税计算缴纳，税率分别为 7%、3%、2%，合计税率为 12%。

$$\text{增值税附加税} = \text{实际缴纳增值税} \times 12\%$$

(9) 印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按不含增值税租赁金额千分之一贴花，印花税税率为 0.1%

$$\text{印花税} = \text{年租金收入} \div (1+9\%) \times 0.1\% + \text{年综合服务管理费收入} \div (1+6\%) \times 0.1\%$$

(10) 城镇土地使用税：根据武汉市人民政府办公厅发布的《市人民政府关于调整城镇土地使用税土地征税等级的通知》(武政〔2008〕30 号)及评估委托人提供的资料，委估资产城镇土地使用税缴纳标准为 4 元/平方米/年。

3) 资本性支出的预测

本次评估，资本性支出主要为目标物业每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。根据北京戴德梁行咨询有限公司出具的《九州通医药仓储物

流基础设施公募 REITs 武汉东西湖项目工程尽调》报告，2026 年至 2033 年按每年不含税金额 233.33 万元预提；结合企业实际情况分析 2034 年起在上一年基础上每年递增 2%。

4) 到期后不动产回收价值

根据评估委托人提供委估资产的《国有建设用地使用权出让合同》，土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未批准续期的，由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。本次评估出于谨慎考虑，收益法估价结果不考虑土地使用权到期后的房屋建筑物残余价值。

综上所述，资产未来年度收益预测及现金流如下表所示：

单位：人民币万元

项目\年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业总收入	9,433.95	9,697.42	10,037.04	10,426.51	10,722.87
二、营业成本	2,236.87	2,293.16	2,363.39	2,442.79	2,505.58
三、资本性支出	233.33	233.33	233.33	233.33	233.33
四、净收益	6,963.75	7,170.93	7,440.32	7,750.39	7,983.96

项目\年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、营业总收入	10,987.96	11,259.23	11,428.51	11,600.34	11,774.60
二、营业成本	2,562.90	2,621.52	2,661.95	2,702.97	2,744.63
三、资本性支出	233.33	233.33	233.33	238.00	242.76
四、净收益	8,191.73	8,404.38	8,533.23	8,659.37	8,787.21

项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、营业总收入	11,951.41	12,130.64	12,312.43	12,496.64	12,684.56
二、营业成本	2,786.97	2,829.92	2,873.59	2,917.87	2,963.07
三、资本性支出	247.62	252.57	257.62	262.77	268.03
四、净收益	8,916.82	9,048.15	9,181.22	9,316.00	9,453.46

项目\年份	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、营业总收入	12,874.91	13,067.81	13,264.28	13,463.34	13,664.82
二、营业成本	3,008.92	3,055.47	3,102.88	3,151.03	3,199.83
三、资本性支出	273.39	278.86	284.44	290.13	295.93
四、净收益	9,592.60	9,733.48	9,876.96	10,022.18	10,169.06

项目\年份	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、营业总收入	13,870.01	14,077.81	14,289.16	14,503.12	14,720.66
二、营业成本	3,249.56	3,300.04	3,351.39	3,403.47	3,456.47

三、资本性支出	301.85	307.89	314.05	320.33	326.74
四、净收益	10,318.60	10,469.88	10,623.72	10,779.32	10,937.45

项目\年份	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、营业总收入	14,941.91	15,165.77	15,393.21	15,624.38	15,859.32
二、营业成本	3,510.41	3,565.13	3,620.76	3,677.37	3,734.94
三、资本性支出	333.27	339.94	346.74	353.67	360.74
四、净收益	11,098.23	11,260.70	11,425.71	11,593.34	11,763.64

项目\年份	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年
一、营业总收入	16,096.71	16,337.84	16,582.58	16,831.08	17,083.32
二、营业成本	3,793.25	3,852.57	3,912.83	3,974.11	4,036.39
三、资本性支出	367.95	375.31	382.82	390.48	398.29
四、净收益	11,935.51	12,109.96	12,286.93	12,466.49	12,648.64

项目\年份	2061年	2062年1月1日-2062年3月11日
一、营业总收入	17,339.32	3,343.80
二、营业成本	4,099.68	791.16
三、资本性支出	406.26	78.73
四、净收益	12,833.38	2,473.91

(2) 折现率 r 的确定

本次评估折现率选取风险累加模型。

资产的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类房地产项目的报酬率，本次评估我们采取安全利率加风险调整值的方法确定报酬率。安全利率参照价值时点（2025年12月31日）十年期国家债券的收益率为1.85%进行确定。风险投资报酬率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为0%-3%，3%-6%，6%-9%，9%以上，根据本次委估资产的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及对当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析，属于高风险，风险投资回报率取5.90%，确定其报酬率为7.75%。

(3) 预测期 n 的确定

根据武汉九州首瑞供应链服务有限公司不动产权证（鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第0066723号等合计6份不动产权证书），委估资产【分拣中心、管控中心、保障动员中心1号楼】土地使用权终止日期为2062年03月11日，截至价值时点，土地剩余使用年期为36.19年。委估资产【保障动员中心2号楼、保障动员中心3号楼、保障动员中心辅助用房】土地使用权终止日期为2062年09月23日，截至价

值时点，土地剩余使用年期为 36.73 年。

本次评估预测期净现金流现值累计到 2062 年 3 月共计 362,270.35 万元。至评估基准日，武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心资产账面值 107,048.58 万元，评估值 110,700.00 万元（取整），评估增值 3651.42 万元，增值率 3.41%。

九、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受汇添富基金管理股份有限公司的委托，对汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT 定期报告涉及的武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产进行评估，评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资

产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，资产评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位所在行业进行调查：调查行业主要法规政策、发展趋势、面临的竞争情况、经营优势和劣势，并与企业管理层取得一致意见。

4. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关

当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

（八）资产评估档案归档

出具的资产评估报告后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

十、评估假设

（一）公开市场假设

资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

（二）有限期内持续经营

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（三）交易假设

假定所有评估标的已经处在模拟交易过程中。

（四）资产原地续用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在其原所在地或者原安装地持续使用。

（五）现有用途假设

现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

（六）目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；

（七）汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；

（八）企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；

（九）企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；

(十) 企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

(十一) 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；

(十二) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(十三) 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

(十四) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

(十五) 假设预测期内现金流入与流出均匀发生；

(十六) 假设资产组运营按企业历史周转率继续经营，鉴于企业回款周期较短，不额外考虑营运资金的初始投资额；

(十七) 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

(十八) 根据武汉九州首瑞供应链服务有限公司不动产权证（鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066723 号等合计 6 份不动产权证书），委估资产分拣中心、管控中心、保障动员中心 1 号楼土地使用权终止日期为 2062 年 3 月 11 日，保障动员中心 2 号楼、保障动员中心 3 号楼、保障动员中心辅助用房土地使用权终止日期为 2062 年 9 月 23 日。本次预测期限假设截至 2062 年 3 月 11 日；

(十九) 本次收益预测中，资本性支出按照北京戴德梁行咨询有限公司出具的《九州通医药仓储物流基础设施公募 REITs 武汉东西湖项目工程尽调》进行预测；

(二十) 根据武汉九州首瑞供应链服务有限公司和湖北九州产业园区运营管理有限公司签订的《武汉九州首瑞供应链服务有限公司与湖北九州产业园区运营管理有限公司之运营管理服务协议》及补充协议，委估资产发行基础设施证券投资基金后将由湖北九州产业园区运营管理有限公司作为资产管理机构提供运营管理服务，并签订对应服务协议，本次评估所采用的管理费参照该协议进行测算。

(二十一) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于

前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

本次评估采用收益法进行了评定估算。

至评估基准日，武汉九州首瑞供应链服务有限公司持有的九州通东西湖现代医药物流中心资产账面值 107,048.58 万元，评估值 110,700.00 万元（取整），评估增值 3651.42 万元，增值率 3.41%。

十二、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（一）根据武汉九州首瑞供应链服务有限公司不动产权证（鄂（2023）武汉市东西湖不动产权第 0066723 号等合计 6 份不动产权证书），委估资产分拣中心、管控中心、保障动员中心 1 号楼土地使用权终止日期为 2062 年 3 月 11 日，保障动员中心 2 号楼、保障动员中心 3 号楼、保障动员中心辅助用房土地使用权终止日期为 2062 年 9 月 23 日。本次预测期限假设截至 2062 年 3 月 11 日。

（二）根据评估委托人提供的武汉九州首瑞供应链服务有限公司与九州通医药集团物流有限公司签订的《过渡期仓库租赁协议》、《特定仓库租赁协议》，其约定：九州通医药物流有限公司拟以租赁物为其委托客户提供相应药械存储服务协议项下药械委托存储服务；《过渡期仓库租赁协议》生效的委托客户及其签署的药械存储服务协议以附件一记载的委托客户清单为准；任一份药械存储服务协议到期后，客户需订立三方存储服务协议或纳入《特定仓库租赁协议》的范围内。根据上述委托客户历史收入情况及协议约定，其租赁单元的年度收入高于《过渡期仓库租赁协议》项下的初始仓库年度租金金额与初始年度综合服务管理费金额之和。本次评估以上述条件为测算假设，当上述条件发生变化时，则评估结果需作相应调整，在此提请报告使用者注

意。

(三) 本次收益预测中, 资本性支出按照北京戴德梁行咨询有限公司出具的《九州通医药仓储物流基础设施公募 REITs 武汉东西湖项目工程尽调》进行预测。

(四) 根据武汉九州首瑞供应链服务有限公司和湖北九州产业园区运营管理有限公司签订的《武汉九州首瑞供应链服务有限公司与湖北九州产业园区运营管理有限公司之运营管理服务协议》及补充协议, 委估资产发行基础设施证券投资基金后将由湖北九州产业园区运营管理有限公司作为资产管理机构提供运营管理服务, 并签订对应服务协议, 本次估价所采用的管理费参照该协议进行测算。

(五) 重要参数较最近一次评估未发生重大变化。

(六) 权属资料不全面或存在瑕疵的情形

本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值, 根据《资产评估对象法律权属指导意见》, 委托人和相关当事人委托资产评估业务, 应当提供评估对象法律权属资料, 并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围, 应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验, 并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权, 并非是对产权的确认, 产权的确认应以当地相关部门确认为准。

(七) 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 而是在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 而是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出的判断。

(八) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查, 未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评

估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（九）本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

（十）对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

十三、 资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对

象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，自评估基准日起一年有效，即从 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 3 月 30 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 3 月 26 日。

十五、 签名盖章



北京国友大正资产评估有限公司

见习执业会员
资产评估师

吴亦凌
11240365

资产评估师: 吴亦凌



资产评估师:

正式执业会员
资产评估师
夏洪岩
11130120

二〇二六年三月二十六日

附件

- 一、 备考审计报告
- 二、 委托人与产权持有单位法人营业执照
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人和产权持有单位的承诺函
- 五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、 资产评估机构法人营业执照副
- 七、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、 签名评估师承诺函
- 九、 资产评估汇总表

附件

一、备考审计报告

汇添富九州通医药仓储物流封 闭式基础设施证券投资基金

审计报告

大信审字[2026]第 22-00006 号



大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验
报告编码：京26XLSDDW6H





大信会计师事务所
北京海淀区知春路1号
学苑国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road Haidian Dist
Beijing China 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327658
网站 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2026]第 22-00006 号

汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体份额持有人：

一、 审计意见

我们审计了汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“汇添富九州通医药REIT”）财务报表，包括2025年12月31日的合并资产负债表及个别资产负债表，2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日期间的合并利润表及个别利润表、合并现金流量表及个别现金流量表，以及合并所有者权益（基金净值）变动表及个别所有者权益（基金净值）变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和财务报表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”）、中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）发布的有关规定编制，公允反映了汇添富九州通医药REIT 2025年12月31日的合并及个别财务状况以及2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日期间的合并及个别财务报表的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵守了适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求。

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。



三、 其他信息

汇添富九州通医药REIT的基金管理人汇添富基金管理股份有限公司（以下称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括汇添富九州通医药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。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road Haidian Dist.
Beijing, China 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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。

四、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和中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的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汇添富九州通医药 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，除非基金管理人管理层计划清算汇添富九州通医药 REIT、终止运营或别无其他现实的选择。

基金管理人治理层负责监督汇添富九州通医药 REIT 的财务报告过程。

五、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：



（一）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



大信会计师事务所
北京市西城区车公庄1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No 1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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，就可能对汇添富九州通医药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汇添富九州通医药REIT不能持续经营。

(五) 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。

(六) 就汇添富九州通医药REIT中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行汇添富九州通医药REIT审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与汇添富九州通医药REIT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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年三月二十六日

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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

项目	附注	本期末 2025年12月31日
资产：		
货币资金	11.5.7.1	42,709,967.84
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	
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	22,021,403.45
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	1,042,489,935.45
固定资产	11.5.7.12	27,297,843.65
在建工程	11.5.7.13	698,044.00
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	26,902,541.44
长期待摊费用	11.5.7.18	359,381.91
递延所得税资产	11.5.7.19.1	
其他资产	11.5.7.20	145,369.82
资产总计		1,356,624,487.56



11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表(续)

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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

项目	附注	本期末 2025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	2,783,290.07
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		4,052,137.26
应付托管费		101,302.08
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	3,965,160.47
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	11.5.7.19.2	196,435,360.13
其他负债	11.5.7.30	7,591,986.34
负债合计		214,929,236.35
所有者权益：		
实收基金	11.5.7.31	1,158,000,078.12
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	-16,304,826.91
所有者权益合计		1,141,695,251.21
负债和所有者权益总计		1,356,624,487.56

注1：报告截止日2025年12月31日，基金份额净值人民币2.8542元，基金份额总额400,000,000.00份；

注2：本基金基金合同生效日为2025年2月17日，无上年可比数据。



11.1.1 个别资产负债表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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

项目	附注	本期末 2025年12月31日
资产：		
货币资金	11.5.19.1	2,807,103.86
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		
应收款清算款		
应收利息		
应收股利		
应收申购款		
长期股权投资	11.5.19.2	1,157,950,000.00
其他资产		
资产总计		1,160,757,103.86





11.1.1 个别资产负债表（续）

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流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

项目	附注	本期末 2025年12月31日
负债：		
短期借款		
衍生金融负债		
交易性金融负债		
卖出回购金融资产款		
应付清算款		
应付赎回款		
应付管理人报酬		2,431,281.72
应付托管费		101,302.08
应付投资顾问费		
应交税费		
应付利息		
应付利润		
其他负债		420,000.00
负债合计		2,952,583.80
所有者权益：		
实收基金		1,158,000,078.12
资本公积		
其他综合收益		
未分配利润		-195,558.06
所有者权益合计		1,157,804,520.06
负债和所有者权益总计		1,160,757,103.86

注：本基金基金合同生效日为2025年2月17日，无上年可比数据。





11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
一、营业总收入		78,665,799.71
1. 营业收入	11.5.7.36	73,610,820.26
2. 利息收入		5,054,957.68
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	-
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	21.77
8. 其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		58,630,135.58
1. 营业成本	11.5.7.36	43,794,639.88
2. 利息支出	11.5.7.42	1,786,925.47
3. 税金及附加	11.5.7.43	8,008,686.55
4. 销售费用	11.5.7.44	-
5. 管理费用	11.5.7.45	17,924.53
6. 研发费用		-
7. 财务费用	11.5.7.46	-
8. 管理人报酬		4,052,137.26
9. 托管费		101,302.08
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	11.5.7.47	-1,370.14
12. 资产减值损失	11.5.7.48	-
13. 其他费用	11.5.7.49	869,889.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		20,035,664.13
加：营业外收入	11.5.7.50	1,203.01
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		20,036,867.14
减：所得税费用	11.5.7.52	-1,482,304.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,519,172.08
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		21,519,172.08
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		21,519,172.08





11.2.2 个别利润表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
一、收入		40,801,639.73
1. 营业收入		
2. 利息收入		4,842,660.43
3. 投资收益（损失以“-”号填列）		35,958,979.30
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		
6. 其他业务收入		
二、费用		3,173,198.80
1. 管理人报酬		2,431,281.72
2. 托管费		101,302.08
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		640,615.00
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		37,628,440.93
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		37,628,440.93
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		37,628,440.93





11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流(国际)基础设施证券投资基金

本报告期：2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至 2025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		68,865,029.49
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		5,055,571.14
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	2,503.08
经营活动现金流入小计		73,923,103.71
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		7,373,625.23
9. 取得证券投资支付的现金净额		
10. 买入返售金融资产净增加额		
11. 卖出回购金融资产款净减少额		
12. 支付给职工以及为职工支付的现金		1,130.98
13. 支付的各项税费		17,175,451.56
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	475,284.92
经营活动现金流出小计		25,025,492.69
经营活动产生的现金流量净额		48,897,611.02
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回的现金净额		
16. 处置子公司及其他营业单位收到的现金		
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		110,715.90
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金		1,092,296,109.10
20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	
投资活动现金流出小计		1,092,406,825.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,092,406,825.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
21. 认购/申购收到的现金		
22. 取得借款收到的现金		
23. 收到其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.5	
筹资活动现金流入小计		-
24. 赎回支付的现金		
25. 偿还借款支付的现金		21,341,841.60
26. 偿付利息支付的现金		
27. 分配支付的现金		39,441.24
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		71,781,282.84
筹资活动产生的现金流量净额		-71,781,282.84
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		-1,115,290,496.82
加：期初现金及现金等价物余额		1,158,000,078.12
六、期末现金及现金等价物余额		42,709,581.30



11.3.2 个别现金流量表

会计主体：汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：		
1. 收回基础设施投资收到的现金		
2. 取得基础设施投资收益收到的现金		
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		40,801,339.54
7. 收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		40,801,339.54
8. 取得基础设施投资支付的现金		
9. 取得证券投资支付的现金净额		1,157,950,000.00
10. 买入返售金融资产净增加额		
11. 卖出回购金融资产款净减少额		
12. 支付的各项税费		
13. 支付其他与经营活动有关的现金		220,615.00
经营活动现金流出小计		1,158,170,615.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,117,369,275.46
二、筹资活动产生的现金流量：		
14. 认购/申购收到的现金		
15. 收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
16. 赎回支付的现金		
17. 偿付利息支付的现金		
18. 分配支付的现金		37,823,998.99
19. 支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		37,823,998.99
筹资活动产生的现金流量净额		-37,823,998.99
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		-1,155,193,274.45
加：期初现金及现金等价物余额		1,158,000,078.12
五、期末现金及现金等价物余额		2,806,803.67





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

编制单位：汇嘉富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日

单位：人民币元

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）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、本期初余额	1,158,000,078.12							1,158,000,078.12
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、本年期初余额	1,158,000,078.12							1,158,000,078.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）产品持有人申购和赎回								
1. 产品申购								
2. 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								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期末余额	1,158,000,078.12						-16,304,826.91	1,141,695,251.21

注：本基金基金合同生效日为2025年2月17日，无上年可比数据。





11.4.2 个别所有者权益变动表

编制单位：江苏富丰证券投资基金管理有限公司证券投资基金

报告期间：2022年1月1日至2022年12月31日

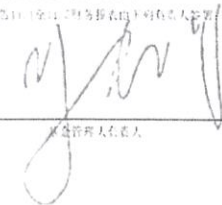
单位：人民币元

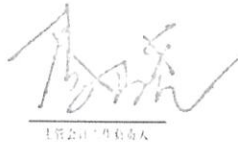
项目	本期 2022年1月1日至2022年12月31日						所有者权益合计
	实收基金	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	未分配利润	
一、本年期初余额	1,158,000.078.12						1,158,000.078.12
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	1,158,000.078.12	-	-	-	-	-	1,158,000.078.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-190,758.06	-190,758.06
（一）综合收益总额						37,628,440.95	37,628,440.95
（二）所有者投入和收回						-	-
1. 产品申购						-	-
2. 产品赎回						-	-
（三）利润分配						-37,821,938.99	-37,821,938.99
四、其他综合收益结转前收益						-	-
五、其他						-	-
四、本年期末余额	1,158,000.078.12	-	-	-	-	-190,758.06	1,157,801,620.06

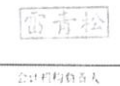
注：本基金基金合同生效日为2022年1月1日，无上年对比数据

报表附注为财务报表的组成部分

本报告由下列人员签署


基金管理人负责人


基金公司总经理


公司负责人



11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

汇添富九州通医药仓储物流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”)证监许可[2024]1902号《关于准予汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》核准,由汇添富基金管理股份有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》和《汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》负责公开募集。本基金为契约型封闭式,存续期为自基金合同生效之日起39年,首次设立募集不包括认购资金利息共募集人民币1,158,000,078.12元,经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)安永华明(2025)验字第70015647_B04号验资报告予以验证。经向中国证监会备案,《汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2025年2月17日正式生效,基金合同生效日的基金份额总额为400,000,000.00份基金份额,募集期间产生的利息将归基金财产所有,不折算为基金份额。本基金的基金管理人为汇添富基金管理股份有限公司,基金托管人为兴业银行股份有限公司(以下简称“兴业银行”)。

经上海证券交易所(以下简称“上交所”)自律监管决定书[2025]38号核准,截至2025年2月27日,本基金上市交易份额数量为99,732,370.00份(不含场内限售份额数量)。本基金自2025年2月27日起在上交所上市交易,未上市交易的基金份额托管在场外,基金份额持有人可通过跨系统转托管业务将其转至上交所场内后即可上市流通。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》和《汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的有关规定,本基金投资范围包括不动产资产支持证券,国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据,AAA级信用债(包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、次级债、可分离交易可转债的纯债部分等),货币市场工具(包括同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等),以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具(但须符合中国证监会相关规定)。本基金不投资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。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种,基金管理人在履行适当程序后,可以将其纳入投资范围。除本基金合同另有约定外,本基金的投资组合比例为:本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的80%,但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。

本基金初始投资的不动产项目为武汉九州首瑞供应链服务有限公司(以下简称“九州首瑞”)持有的武汉东西湖现代医药仓储物流项目,具体包括医药仓储综合楼医药仓储分拣中心、医药仓储保障中心1号楼、医药仓储保障中心2号楼、医药仓储保障中心3号楼、医药仓储保障中心辅助用房(以下简称“武汉东西湖项目”)。

本基金及其子公司合称“本集团”。

11.5.2 会计报表的编制基础

本财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及《资产管理产品相关会计处理规定》和其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制,同时,在信息披露和估值方面,也参考了中国证监会颁布的《中国证券监督管理委员会关于证券投资基金估值业务的指导意见》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《证券投资基金信息披露内容与格式准则》第2号《年度报告的内容与格式》《证券投资基金信息披露编报规则》第3号《会计报表附注的编制及披露》《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>》,中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》以及中国证监会和中国证券投资基金业协会颁布的其他相关规定。

本财务报表以本基金持续经营为基础列报。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本基金编制的财务报表符合上述财务报表编制基础的要求,真实、完整地反映了本基金2025年12月31日的合并及个别财务状况、2025年2月17日(基金合同生效日)至2025年12月31日止期间的合并及个别经营成果和现金流量。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

会计年度为公历年度,即自公历年度的1月1日起至12月31日止。本期财务报表的实际编制期间为2025年2月17日(基金合同生效日)至2025年12月31日。

11.5.4.2 记账本位币

本集团记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

11.5.4.3 企业合并

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，调整资本公积中的资本溢价；资本公积中的资本溢价不足冲减的，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。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制作为基础予以确定，编制合并财务报表时，合并范围包括本基金及本基金的子公司。具备以下三个要素的被投资单位，认定为对其控制：拥有对被投资单位的权力、因参与被投资单位的相关活动而享有可变回报、有能力运用对被投资单位的权力影响回报金额。

2. 合并财务报表的编制方法

(1) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本基金的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

(2) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司

相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本基金的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为母公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

（3）合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

（4）处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及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

不涉及。

11.5.4.7 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融资产

将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理此类金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

将同时符合下列条件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：①管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②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，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。

除分类为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金融资产之外的金融资产，将其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，如果能消除或减少会计错配，可以将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。

改变管理金融资产的业务模式时，将对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，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①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。

②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（除属于套期关系的一部分金融资产外），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。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。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，其他利得或损失均计入其他综合收益。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。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

（2）金融负债

①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，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围

内对公允价值的恰当估计。利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原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）之和。

(2) 金融负债

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

金融负债（或其一部分）终止确认的，将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项，包括应收票据和应收账款）、应收款项融资、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认坏账准备。

(1) 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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本集团采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

除应收账款外，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。

（2）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。

（3）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：

- ①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ②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；
- ③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

④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。

(4) 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：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约（或逾期）等；
- ③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；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤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。

(5) 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。

(6) 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 应收票据

不涉及。

11.5.4.9 应收账款

参见“11.5.4.7 金融工具”中以摊余成本计量的金融资产的有关描述。

11.5.4.10 存货

不涉及。

11.5.4.11 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指对某项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，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响，或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

2. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照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；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照债务重组准则有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照非货币性资产交换准则有关规定确定。

3. 后续计量及损益确认方法

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

11.5.4.12 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

项目	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	19.83-29.42	5	3.23-4.77
土地使用权	年限平均法	36.92-37.58	0	2.66-2.71

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本报告“11.5.4.18 长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

项目	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	5-10	5	19-9.5
机器设备及电子设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3. 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本报告“11.5.4.18 长期资产减值”。

4. 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11.5.4.14 在建工程

在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

11.5.4.15 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本

化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

11.5.4.16 无形资产

不涉及。

11.5.4.17 长期待摊费用

本集团长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

11.5.4.18 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11.5.4.19 职工薪酬

不涉及。

11.5.4.20 应付债券

不涉及。

11.5.4.21 预计负债

不涉及。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

不涉及。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

11.5.4.24 持有待售

不涉及。

11.5.4.25 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。

11.5.4.26 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额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。

11.5.4.27 收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本基金与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本基金未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；客户能够控制本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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当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。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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.经营租赁的租金收入/场地使用费收入

经营租赁的租金收入/场地使用费收入按“11.5.4.29 租赁”所述的会计政策确认。

2.综合服务管理费收入

综合服务管理费收入按照合同约定的收费标准计算各年度的收入确认金额

3.利息收入

利息收入按借出货币的时间和实际利率计算确定的。

11.5.4.28 费用

管理人报酬和托管费等费用在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

11.5.4.29 租赁

租赁分为融资租赁 and 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资产所有权有关的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。

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

11.5.4.30 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。

政府补助在能够满足政府补助所附条件且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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，

并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

1、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金管理人可以根据实际情况进行收益分配，每年至少分配一次，每年分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%；若《基金合同》生效不满6个月则可不进行收益分配；

- 2、本基金收益分配方式为现金分配；
- 3、本基金每份基金份额享有同等分配权；
- 4、法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前按照《信息披露办法》的要求在规定媒介公告。

本基金连续2年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

11.5.4.32 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。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

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：

- (1) 折旧和摊销；
- (2) 利息支出；
- (3) 所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

- (1) 当期购买基础设施项目等资本性支出；
- (2) 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），如有；
- (3) 不动产项目资产减值准备的变动，如有；
- (4) 不动产项目资产的处置利得或损失，如有；
- (5) 支付的利息及所得税费用；
- (6) 应收和应付项目的变动；
- (7) 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；
- (8) 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

本集团本报告期未发生会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本集团本报告期未发生会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本集团本报告期未发生会计差错更正。

11.5.6 税项

（一）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》、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》、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》、财税〔2017〕56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》、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》(以下简称“财政部、税务总局公告2022年第3号”)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:

（1）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。

（2）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。

（3）证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及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。

（4）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。

（5）个人投资者从基金分配中获得的股票的股息、红利收入以及企业债券的利息收入，由上市公司和发行债券的企业代扣代缴20%的个人所得税，基金向个人投资者分配股息、红利、利息时，不再代扣代缴个人所得税。对投资者从基金分配中获得的国债利息、储蓄存款利息以及买卖股票价差收入，暂不征收所得税。个人投资者来源于公开募集不动产证券投资基金的收益分配是否适用该政策有待明确。

（6）对企业投资者买卖基金单位获得的差价收入，应并入企业的应纳税所得额，征收企业所得税。

（7）对个人投资者买卖基金单位获得的差价收入，在对个人买卖股票的差价收入未恢复征收个人所得税以前，暂不征收个人所得税。

（8）对基金运营过程中缴纳的增值税，应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。

(二) 专项计划适用税项

(1) 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，对公开募集不动产证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

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

(3) 金融商品持有期间（含到期）利息(保本收益、报酬、资金占用费、补偿金等)收入，需缴纳增值税。“保本收益、报酬、资金占用费、补偿金”，是指合同中明确承诺到期本金可全部收回的投资收益。金融商品持有期间（含到期）取得的非保本的上述收益，不属于利息或利息性质的收入，不征收增值税。

(4) 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。

(三) 项目公司的主要税种及税率

项目	计税基数	税率
房产税	不含税租金收入/场地使用费收入	12%
城镇土地使用税	土地面积	4 元/平方米/年
增值税销项	不含税租金收入/场地使用费收入	9%
	不含税综合服务管理费收入	6%
进项税	物业费、管理费、技术服务费、保险费等	按照适用税率
城建费及教育费附加等	增值税	12%
租金印花税	不含税租金收入/场地使用费收入	0.1%

项目公司本报告期适用的所得税税率为 25%。

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

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日
库存现金	
银行存款	42,709,967.84

项目	本期末 2025年12月31日
其他货币资金	
小计	42,709,967.84
减：减值准备	
合计	42,709,967.84

11.5.7.1.2 银行存款

项目	本期末 2025年12月31日
活期存款	42,709,581.30
定期存款	
其中：存款期限 1-3 个月	
其他存款	
应计利息	386.54
小计	42,709,967.84
减：减值准备	
合计	42,709,967.84

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

本集团于本报告期末未持有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

11.5.7.2 交易性金融资产

注：无。

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

注：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

注：无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

注：无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

注：无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

注：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

注：无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

注：无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

账龄	本期末 2025年12月31日
1年以内	22,021,403.45
1-2年	
小计	22,021,403.45
减：坏账准备	
合计	22,021,403.45

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

类别	本期末 2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	22,021,403.45	100.00			22,021,403.45
其中：关联方组合	22,021,403.45	100.00			22,021,403.45
合计	22,021,403.45	100.00			22,021,403.45

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

注：无。

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

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(%)
关联方组合	22,021,403.45		
合计	22,021,403.45		

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

类别	本期初 2025年2月17日	本年变动金额				本期末 2025年12月31日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,370.14		1,370.14			
合计	1,370.14		1,370.14			

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

注：无。

11.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

债权人名称	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
九州通医药集团股份有限公司	10,581,512.40	48.05		10,581,512.40
九州通医药集团物流有限公司	4,681,998.95	21.26		4,681,998.95
上海九州通医疗器械供应链有限公司	2,821,011.00	12.81		2,821,011.00
九州通医疗器械集团有限公司(总部)	720,480.00	3.27		720,480.00
湖北德润九州医药有限公司	544,741.20	2.47		544,741.20
合计	19,349,743.55	87.86		19,349,743.55

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

注：无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

注：无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

注：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

注：无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

注：无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明：

无。

11.5.7.10 持有待售资产

注：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

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
外购		
收购子公司转入	1,064,285,592.27	1,064,285,592.27
固定资产转入	6,045,292.47	6,045,292.47
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	1,070,330,884.74	1,070,330,884.74
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
本期计提	27,833,130.59	27,833,130.59
收购子公司转入		
固定资产转入	7,818.70	7,818.70
其他原因增加		
3.本期减少金额		

2025年2月17日—2025年12月31日

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	合计
处置		
其他原因减少		
4.期末余额	27,840,949.29	27,840,949.29
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
本期计提		
其他原因增加		
3.本期减少金额		
处置		
其他原因减少		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	1,042,489,935.45	1,042,489,935.45
2.期初账面价值		

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

注：无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积（平方米）	报告期租金收入
武汉东东西湖项目	湖北省武汉市东西湖区	172,447.79	73,610,820.26
合计	—	172,447.79	73,610,820.26

11.5.7.12 固定资产

项目	本期末 2025年12月31日
固定资产	27,297,843.65
合计	27,297,843.65

11.5.7.12.1 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	电子设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
购置				
收购子公司转入	6,045,292.47	26,866,830.66	9,802,284.60	42,714,407.73
其他原因增加				
3.本期减少金额				
处置或报废				

2025年2月17日—2025年12月31日

项目	房屋建筑物	机器设备	电子设备	合计
转入投资性房地产	6,045,292.47			6,045,292.47
其他原因减少				
4.期末余额		26,866,830.66	9,802,284.60	36,669,115.26
二、累计折旧				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
本期计提	7,818.70	5,967,480.00	3,403,791.61	9,379,090.31
收购子公司转入				
其他原因增加				
3.本期减少金额				
处置或报废				
转入投资性房地产	7,818.70			7,818.70
其他原因减少				
4.期末余额		5,967,480.00	3,403,791.61	9,371,271.61
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		20,899,350.66	6,398,492.99	27,297,843.65
2.期初账面价值				

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

注：无。

11.5.7.13 在建工程

项目	本期末 2025年12月31日	本期初 2025年2月17日
在建工程	698,044.00	
合计	698,044.00	

11.5.7.13.1 在建工程情况

项目	本期末 2025年12月31日			本期初 2025年2月17日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
武汉东西湖项目火灾自动报警系统及监控主机移机工程	591,827.52		591,827.52			
武汉东西湖项目配电柜墙体改造	72,280.70		72,280.70			
武汉东西湖项目配电柜防火门加装	33,935.78		33,935.78			
合计	698,044.00		698,044.00			

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程计提减值准备情况

注：无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

注：无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

注：无。

11.5.7.14 使用权资产

注：无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

注：无。

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

注：无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	本期初 2025年2月 17日	本期增加金额	本期减少金额	本期末 2025年12月31日
		企业合并形成	处置	

2025年2月17日—2025年12月31日

被投资单位名称或形成商誉的事项	本期初 2025年2月 17日	本期增加金额	本期减少金额	本期末 2025年12月31日
		企业合并形成	处置	
武汉九州首瑞供应链服务有限公司		220,902,541.44		220,902,541.44
合计		220,902,541.44		220,902,541.44

11.5.7.17.2 商誉减值准备

本期末，本集团对非同一控制下企业合并收购项目公司形成的商誉进行减值测试，与商誉相关的资产组可收回金额高于其账面价值，故无需计提商誉减值准备。

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

本集团在进行商誉减值测试时，经比较与商誉相关的资产组的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值孰高，采用公允价值减去处置费用后的净额确定与商誉相关的资产组的可收回金额。确认可回收金额的关键参数为市场同类资产近期交易价格。

11.5.7.18 长期待摊费用

项目	本期初 2025年2月 17日	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	本期末 2025年12月31日
装修费		431,008.07	71,626.16		359,381.91
合计		431,008.07	71,626.16		359,381.91

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

注：无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

项目	本期末 2025年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	785,741,440.52	196,435,360.13
合计	785,741,440.52	196,435,360.13

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

注：无。

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

注：无。

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于一下年度到期

注：无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

项目	本期末 2025年12月31日
预付账款	36,832.61
待认证进项税	108,537.21
合计	145,369.82

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

账龄	本期末 2025年12月31日
1年以内	36,832.61
1-2年	
合计	36,832.61

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

预付对象	本期末 2025年12月31日	占预付账款总 额的比例(%)	预付款时 间	未结算原因
中国人民财产保险股份有限公司武汉市武昌支公司	36,832.61	100.00		尚未达到结转条件
合计	36,832.61	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

注：无。

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

注：无。

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

注：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。

注：无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

注：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

注：无。

11.5.7.21 短期借款

注：无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

项目	本期末 2025年12月31日
应付运营管理费	1,794,339.50
应付工程款	988,950.57
合计	2,783,290.07

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

注：无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

注：无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

注：无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

注：无。

11.5.7.24 应交税费

项目	本期末 2025年12月31日
增值税	1,236,551.17

项目	本期末 2025年12月31日
企业所得税	1,891,254.58
房产税	590,719.45
城市维护建设税	86,558.58
土地使用税	83,026.15
教育费附加	37,096.53
地方教育附加	24,731.02
印花税	15,222.99
合计	3,965,160.47

11.5.7.25 应付利息

注：无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

注：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

注：无。

11.5.7.27 长期借款

注：无。

11.5.7.28 预计负债

注：无。

11.5.7.29 租赁负债

注：无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

项目	本期末 2025年12月31日
其他应付款	7,591,986.34
合计	7,591,986.34

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

注：无。

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

注：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

款项性质	本期末 2025年12月31日
押金及保证金	7,171,986.34
审计费	350,000.00
信息披露费	70,000.00
合计	7,591,986.34

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

债权人名称	期末余额	未偿还或未结转的原因
九州通医药集团物流有限公司	7,161,308.20	押金未到期
合计	7,161,308.20	

11.5.7.31 实收基金

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	400,000,000.00	1,158,000,078.12
本期认购		
本期赎回（以“-”号填列）		
本期末	400,000,000.00	1,158,000,078.12

注：本基金自 2025 年 2 月 10 日至 2025 年 2 月 11 日止期间，通过向战略投资者定向配售（“战略配售”），向符合条件的网下投资者询价发售（“网下发售”）及向公众投资者公开发售（“公众发售”）相结合的方式进行发售，共募集有效净认购资金人民币 1,158,000,078.12 元，折合为 400,000,000.00 份基金份额。

11.5.7.32 资本公积

注：无。

11.5.7.33 其他综合收益

注：无。

11.5.7.34 盈余公积

注：无。

11.5.7.35 未分配利润

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日			
本期利润	21,519,172.08		21,519,172.08
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	-37,823,998.99		-37,823,998.99
本期末	-16,304,826.91		-16,304,826.91

11.5.7.36 营业收入和营业成本

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
营业收入	
租金收入/场地使用费收入	51,088,223.45
综合服务管理费收入	22,522,596.81
合计	73,610,820.26
营业成本	
折旧费	37,212,220.90
运营管理费	5,436,800.31
日常维护	505,039.57
技术服务费	386,623.99
保险费	182,328.95
摊销费	71,626.16
合计	43,794,639.88

11.5.7.37 投资收益

注：无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

注：无。

11.5.7.39 资产处置收益

注：无。

11.5.7.40 其他收益

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
与收益相关的政府补助	21.77
合计	21.77

11.5.7.41 其他业务收入

注：无。

11.5.7.42 利息支出

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
其他（注）	1,786,925.47
合计	1,786,925.47

注：专项计划按简易方法征收，产生的利息销项税在项目公司层面无法作为进项税抵扣，因此在集团合并层面未能完全抵消。

11.5.7.43 税金及附加

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
房产税	6,151,479.66
城市维护建设税	509,600.35
土地使用税	287,626.32
教育费附加	218,400.15
印花税	695,979.96
地方教育附加	145,600.11
合计	8,008,686.55

11.5.7.44 销售费用

注：无。

11.5.7.45 管理费用

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
软件服务费	17,924.53
合计	17,924.53

11.5.7.46 财务费用

注：无。

11.5.7.47 信用减值损失

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
应收账款坏账损失	-1,370.14
合计	-1,370.14

11.5.7.48 资产减值损失

注：无。

11.5.7.49 其他费用

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
专业服务费	728,000.00
中登登记费	71,274.95
中国证券报费用	70,000.00
其他	615.00
合计	869,889.95

11.5.7.50 营业外收入

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
非流动资产报废利得合计	1,203.01
其中：固定资产报废利得	1,203.01
合计	1,203.01

11.5.7.50.1 营业外收入情况

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
----	---

项目	本期
	2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日
非流动资产报废利得合计	1,203.01
其中：固定资产报废利得	1,203.01
合计	1,203.01

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

注：无。

11.5.7.51 营业外支出

注：无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

项目	本期
	2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日
当期所得税费用	3,033,107.93
递延所得税调整	-4,515,412.87
所得税费用合计	-1,482,304.94

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	■ 本期
	2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日
利润总额	20,036,867.14
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,009,216.79
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-12,388.92
非应税收入的影响	-14,677,858.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,180,147.72
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	18,577.62
所得税费用	-1,482,304.94

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

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
收到固定资产报废处置收入	2,480.00
其他	23.08
合计	2,503.08

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月 31日
支付专业服务费	378,000.00
支付登记费	72,274.95
其他	25,009.97
合计	475,284.92

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

注：无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

注：无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

注：无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

注：无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

项目	本期 2025年2月17日（基金合同 生效日）至2025年12月31 日
1.将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	21,519,172.08
加：信用减值损失	-1,370.14
资产减值准备	

汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
财务报表附注
2025年2月17日—2025年12月31日

项目	本期 2025年2月17日（基金合同 生效日）至2025年12月31 日
固定资产折旧	9,379,090.31
投资性房地产折旧	27,833,130.59
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	71,626.16
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）	-1,203.01
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	
汇兑损失（收益以“-”号填列）	
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	342.54
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	4,515,755.41
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）	-10,764,507.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,654,425.56
其他	
经营活动产生的现金流量净额	48,897,611.02
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	42,709,581.30
减：现金的期初余额(基金成立日)	1,158,000,078.12
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	-1,115,290,496.82

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,135,658,158.40
其中：武汉九州首瑞供应链服务有限公司	1,135,658,158.40
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	43,362,049.30
其中：武汉九州首瑞供应链服务有限公司	43,362,049.30
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
取得子公司支付的现金净额	1,092,296,109.10

11.5.7.54.3 现金及现金等价物的构成

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025 年12月31日
一、现金	42,709,581.30
其中：可随时用于支付的银行存款	42,709,581.30
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	42,709,581.30
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

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
武汉九州首瑞供应链服务有限公司	2025年2月18日	1,135,658,158.40	100	收购	2025年2月18日	控制权转移	73,610,820.26	-37,192,260.49

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

项目	-
合并成本	
现金	1,135,658,158.40
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	1,135,658,158.40
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	914,755,616.96

2025年2月17日—2025年12月31日

项目	—
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	220,902,541.44

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

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

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

公司名称	武汉九州首瑞供应链服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,162,194,295.68	358,389,833.53
货币资金	43,362,049.30	43,362,049.30
应收款项	11,352,904.03	11,352,904.03
预付账款	47,991.74	47,991.74
投资性房地产	1,064,285,592.27	260,481,130.12
固定资产	42,714,407.73	42,714,407.73
长期待摊费用	431,008.07	431,008.07
递延所得税资产	342.54	342.54
负债：	247,438,678.72	46,487,563.18
应付账款	2,667,824.64	2,667,824.64
应交税费	2,667,777.04	2,667,777.04
其他应付款	41,151,961.50	41,151,961.50
递延所得税负债	200,951,115.54	
净资产：	914,755,616.96	311,902,270.35
取得的净资产	914,755,616.96	311,902,270.35

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司出具的资产评估报告，于购买日，项目公司持有的投资性房地产公允价值采用收益法确定。除投资性房地产外，项目公司其他可辨认资产和负债的公允价值与账面价值无重大差异。

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

注：无。

11.5.8.2.2 合并成本

注：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

注：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（100%）		取得方式
				直接	间接	
汇添富资本九州通医药仓储物流基础设施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
武汉九州首瑞供应链服务有限公司	武汉	武汉	仓储、物业管理		100.00	收购

11.5.10 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

本基金目前以一个经营分部运作，不需要进行分部报告的披露。

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，本集团不存在需要披露的重要承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本集团不存在需要披露的或有承诺事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

截至本会计报表批准报出日，本集团未发生需要披露的资产负债表日后事项。

11.5.12 关联方关系

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

本报告期内存在控制关系或其他重大利害关系的关联方未发生变化。

11.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
汇添富基金管理股份有限公司	基金管理人
汇添富资本管理有限公司	资产支持证券管理人、基金管理人的全资子公司
兴业银行股份有限公司	基金托管人
九州通医药集团股份有限公司	原始权益人的股东、直接或间接持有本基金 30%以上基金份额的法人
湖北九州产业园区运营管理有限公司	资产管理机构，与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通医药集团物流有限公司	招商管理机构，原始权益人
荆门九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
随州九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
好药师医药（武汉）有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
监利九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通集团应城医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
北京好药师大药房连锁有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
荆州九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
恩施九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
襄阳九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
宜昌九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
十堰九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
黄冈九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
武汉瑞仕昌达商贸有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制

2025年2月17日—2025年12月31日

关联方名称	与本基金的关系
武汉利阳供应链有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通优选（武汉）商贸有限责任公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通医疗器械集团有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
上海九州通医疗器械供应链有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
九州通医疗健康科技有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北江汉九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州通恒通药业有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州通惠康医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北德润九州医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
咸宁九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
武汉柯尼兹医疗科技有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
武汉宠小九宠物用品有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州通品众医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州云仓科技发展有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
海南华利医药进出口有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
上海展翔医疗器械科技发展中心（有限合伙）	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
西藏九州通医药有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
上海九州通尚通医疗器械有限公司	与本基金原始权益人同受最终控制方控制
湖北九州通医药科技有限公司	其他关联方
湖北共创医药有限公司	其他关联方

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

关联方名称	关联交易内容	本期
		2025年2月17日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
湖北九州产业园区运营管理有限公司	运营管理费	4,260,038.21
汇添富基金管理股份有限公司	基金管理人管理费	2,431,281.72
汇添富资本管理有限公司	计划管理人管理费	1,620,855.54
九州通医药集团物流有限公司	运营管理费	1,176,762.10
兴业银行股份有限公司	托管费	101,302.08
湖北九州云仓科技发展有限公司	技术服务费	245,114.56
合计		9,835,354.21

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	本期
		2025年2月17日（基金合同生效日） 至2025年12月31日
九州通医药集团股份有限公司	物业管理服务	10,374,730.84
九州通医药集团物流有限公司	物业管理服务	5,383,486.60
上海九州通医疗器械供应链有限公司	物业管理服务	2,765,883.42
九州通医疗器械集团有限公司（总部）	物业管理服务	706,400.53
湖北德润九州医药有限公司	物业管理服务	534,096.00
襄阳九州通医药有限公司	物业管理服务	305,245.88
九州通集团应城医药有限公司	物业管理服务	258,302.41
恩施九州通医药有限公司	物业管理服务	258,302.41
北京好药师大药房连锁有限公司	物业管理服务	227,662.39
宜昌九州通医药有限公司	物业管理服务	211,358.94
十堰九州通医药有限公司	物业管理服务	187,773.80
黄冈九州通医药有限公司	物业管理服务	187,773.80
荆州九州通医药有限公司	物业管理服务	140,830.38
咸宁九州通医药有限公司	物业管理服务	140,830.38
武汉柯尼兹医疗科技有限公司	物业管理服务	136,263.89
湖北共创医药有限公司	物业管理服务	127,130.91
荆门九州通医药有限公司	物业管理服务	93,886.91
好药师医药（武汉）有限公司	物业管理服务	88,275.22
湖北江汉九州通医药有限公司	物业管理服务	70,528.55
海南华利医药进出口有限公司	物业管理服务	48,648.27
随州九州通医药有限公司	物业管理服务	46,943.47
湖北九州通恒通药业有限公司	物业管理服务	44,508.01
上海展翔医疗器械科技发展中心（有限合伙）	物业管理服务	42,376.98
湖北九州通惠康医药有限公司	物业管理服务	22,361.50
九州通医疗健康科技有限公司	物业管理服务	22,361.50
湖北九州通品众医药有限公司	物业管理服务	22,361.50
湖北九州通医药科技有限公司	物业管理服务	21,500.85
西藏九州通医药有限公司	物业管理服务	18,822.74
武汉宠小九宠物用品有限公司	物业管理服务	13,305.54
武汉瑞仕昌达商贸有限公司	物业管理服务	11,792.57
监利九州通医药有限公司	物业管理服务	2,267.81
武汉利阳供应链有限公司	物业管理服务	2,267.81
九州通优选（武汉）商贸有限责任公司	物业管理服务	2,267.81
上海九州通尚通医疗器械有限公司	物业管理服务	2,047.19
合计		22,522,596.81

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
九州通医药集团股份有限公司	托盘	23,541,438.10
九州通医药集团物流有限公司	托盘、办公场地	12,213,849.49
上海九州通医疗器械供应链有限公司	托盘	6,276,102.46
九州通医疗器械集团有限公司	托盘	1,602,902.75
湖北德润九州医药有限公司	托盘	1,211,924.24
襄阳九州通医药有限公司	托盘	692,637.39
九州通集团应城医药有限公司	托盘	586,117.36
恩施九州通医药有限公司	托盘	586,117.36
北京好药师大药房连锁有限公司	托盘	516,591.74
宜昌九州通医药有限公司	托盘	479,597.38
十堰九州通医药有限公司	托盘	426,080.04
黄冈九州通医药有限公司	托盘	426,080.04
荆州九州通医药有限公司	托盘	319,560.07
咸宁九州通医药有限公司	托盘	319,560.06
武汉柯尼兹医疗科技有限公司	托盘	309,198.18
湖北共创医药有限公司	托盘	288,474.43
荆门九州通医药有限公司	托盘	213,040.04
好药师医药（武汉）有限公司	托盘	184,100.00
湖北江汉九州通医药有限公司	托盘	160,037.32
海南华利医药进出口有限公司	托盘	110,388.45
随州九州通医药有限公司	托盘	106,520.03
湖北九州通恒通药业有限公司	托盘	100,993.70
上海展翔医疗器械科技发展中心（有限合伙）	托盘	96,158.15
湖北九州通惠康医药有限公司	托盘	50,740.81
九州通医疗健康科技有限公司	托盘	50,740.81
湖北九州通品众医药有限公司	托盘	50,740.81
湖北九州通医药科技有限公司	托盘	48,787.88
西藏九州通医药有限公司	托盘	42,710.93
武汉宠小九宠物用品有限公司	托盘	30,191.74
武汉瑞仕昌达商贸有限公司	托盘	26,758.67
监利九州通医药有限公司	托盘	5,145.90
武汉利阳供应链有限公司	托盘	5,145.90
九州通优选（武汉）商贸有限责任公司	托盘	5,145.89
上海九州通尚通医疗器械有限公司	托盘	4,645.33
合计		51,088,223.45

注：海南华利医药进出口有限公司、上海展翔医疗器械科技发展中心（有限合伙）、湖北九州通医药科技有限公司、西藏九州通医药有限公司、上海九州通尚通医疗器械有限公司、九州通优选（武汉）商贸有限责任公司与项目公司及九州通物流签署三方协议补充协议，约定由九州通物流先代该六家客户向项目公司支付租金，该六家客户再与九州通物流进行结算。

11.5.13.2.2 作为承租方

注：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

注：无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

注：无。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

注：无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	9,488,937.57
其中：固定管理费	4,052,137.26
浮动管理费	5,436,800.31
支付销售机构的客户维护费	13.61

注：1. 固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

（1）基金管理人管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$H = E \times 0.24\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

E 为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资

金规模（含募集期利息）为基数）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，E 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和。

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

（2）计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$H = E \times 0.16\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的计划管理人管理费

E 定义同上

计划管理人管理费按年支付，应由基金管理人、计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2. 浮动管理费

本基金的浮动管理费即运营管理服务费，为运营管理机构在运营管理服务协议中就提供运营管理服务收取的管理费，包括基本运营管理费、浮动运营费。具体费率及支付方式按以下约定：

（1）基本运营管理费

基本运营管理费为含税费用，该项费用包括：①管理费，收取标准拟为运营收入（含税）的 2%；②物业费（包含设施设备维修维养费），收取标准拟为 0.0714 元/平方米/天，物业费后续每年增长率 2.0%。其中物业费由资产管理机构收取，管理费由资产管理机构与招商实施机构共同收取，二者收取比例分别为 30%和 70%。

（2）浮动运营费

本基金运营管理服务费在基本运营管理费的基础上进一步设置了浮动运营费，用于进一步考核激励运营管理机构及不动产运营团队，促使其提高运营质效，实现不动产项目长期稳定运营。具体如下：

就某个运营收入回收期而言，根据不动产项目实际净运营收入（实际 NOI）与不动产项目

目标净运营收入（目标 NOI）的比较情况，计提浮动运营费，相应的浮动运营费=（实际 NOI-目标 NOI）对应差额部分*对应的累进比例。其中，实际 NOI 以项目公司年度审计报告进行计算，计算公式为：实际 NOI=营业收入-（除浮动运营费之外的营业成本+税金及附加+销售费用+管理费用）+折旧及摊销-资本性支出。首个运营收入回收期目标 NOI 以首次申报确定的评估报告预测的净运营收入为准，后续年度目标 NOI 以不动产基金当年年度评估报告预测的净运营收入数据为准。

浮动运营费若为正，则由资产管理机构与招商实施机构共同收取，二者收取比例分别为 30%和 70%；浮动运营费若为负，则在按照特定委托客户实际运营收入完成情况扣减运营管理机构当期基本运营管理费后（如有），进一步分别扣减资产管理机构和招商实施机构收取的基本运营管理费，二者扣减比例分别为 30%和 70%，优先扣减二者收取的管理费，如管理费不足以扣减的，扣减资产管理机构收取的物业费，以资产管理机构和招商实施机构当个运营收入回收期收取的基本运营管理费为扣减上限。

11.5.13.4.2 基金托管费

项目	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至 2025年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	101,302.08

注：本基金的托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），依据相应费率每日计提，按年支付，计算方法如下：

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

H 为每日应计提的基金托管费

E 定义同上

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

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

注：无。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

注：本基金的基金管理人本报告期内未运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

本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入	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			份额	比例 (%)
九州通医药集团 物流有限公司	136,000,000.00	34.00				136,000,000.00	34.00
东方证券股份有 限公司	11,256,394.00	2.81	4,129,866.00		4,047,153.00	11,339,107.00	2.83
东航期货有限责 任公司	25,061.00	0.01			25,061.00		0.00
运营管理机构董 监高及关系密切 的家庭成员	72.00	0.00	10,000.00		72.00	10,000.00	0.00
合计	147,281,527.00	36.82	4,139,866.00	-	4,072,286.00	147,349,107.00	36.83

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金的相关费用符合基金招募说明书、交易所、登记结算机构的有关规定。

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

关联方名称	本期 2025年2月17日（基金合同生效日）至2025年12月31 日	
	期末余额	当期利息收入
	兴业银行股份有限公司	42,709,967.84
合计	42,709,967.84	5,054,957.68

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

注：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

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	九州通医药集团股份有限公司	10,581,512.40	
应收账款	九州通医药集团物流有限公司	4,681,998.95	
应收账款	上海九州通医疗器械供应链有限公司	2,821,011.00	
应收账款	九州通医疗器械集团有限公司	720,480.00	
应收账款	湖北德润九州医药有限公司	544,741.20	
应收账款	襄阳九州通医药有限公司	311,329.80	
应收账款	九州通集团应城医药有限公司	263,450.70	
应收账款	恩施九州通医药有限公司	263,450.70	
应收账款	北京好药师大药房连锁有限公司	232,200.00	
应收账款	宜昌九州通医药有限公司	215,571.60	
应收账款	十堰九州通医药有限公司	191,516.40	
应收账款	黄冈九州通医药有限公司	191,516.40	
应收账款	荆州九州通医药有限公司	143,637.30	
应收账款	咸宁九州通医药有限公司	143,637.30	
应收账款	武汉柯尼兹医疗科技有限公司	138,979.80	
应收账款	湖北共创医药有限公司	129,664.80	
应收账款	荆门九州通医药有限公司	95,758.20	
应收账款	好药师医药（武汉）有限公司	86,443.20	
应收账款	湖北江汉九州通医药有限公司	71,934.30	
应收账款	随州九州通医药有限公司	47,879.10	
应收账款	湖北九州通恒通药业有限公司	45,395.10	
应收账款	九州通医疗健康科技有限公司	22,807.20	
应收账款	湖北九州通惠康医药有限公司	22,807.20	
应收账款	湖北九州通品众医药有限公司	22,807.20	
应收账款	武汉宠小九宠物用品有限公司	14,220.00	
应收账款	武汉瑞仕昌达商贸有限公司	12,027.60	
应收账款	监利九州通医药有限公司	2,313.00	
应收账款	武汉利阳供应链有限公司	2,313.00	
合计	—	22,021,403.45	

11.5.14.2 应付项目

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日
		应付管理人报酬

项目名称	关联方名称	本期末 2025年12月31日
应付管理人报酬	汇添富资本管理有限公司	1,620,855.54
应付运营管理费	湖北九州产业园区运营管理有限公司	1,347,103.24
应付运营管理费	九州通医药集团物流有限公司	447,236.26
应付托管费	兴业银行股份有限公司	101,302.08
其他应付款-押金	九州通医药集团物流有限公司	7,161,308.20
合计		13,109,087.04

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

注：无。

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

注：无。

11.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

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年 12月11 日	2025年12 月11日	0.9456	37,823,998.99	99.99	本次分红的场内除息日为2025年12月12日，场外除息日为2025年12月11日。本基金截至本次收益分配基准日的可供分配金额37,824,652.54元。
合计				37,823,998.99		

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

项目	金额	备注
本期合并净利润	21,519,172.08	
本期折旧和摊销	37,283,847.06	
本期利息支出	1,786,925.47	
本期所得税费用	-1,482,304.94	

项目	金额	备注
本期税息折旧及摊销前利润	59,107,639.67	
调增项		
1-其他可能的调整项,如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,201,362,127.42	
调减项		
1-当期购买基础设施项目等资本性支出	-4,802,667.15	
2-需支付的利息及所得税费用	-4,820,033.40	
3-应收及应付项目的变动	-1,169,615,442.25	
4-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	-25,868,827.68	
本期可供分配金额	55,362,796.61	

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

信用风险是指在交易过程中因交易对手未履行合约责任,或者所投资证券的发行人出现违约、拒绝支付到期本息,导致资产损失和收益变化的风险。本基金及其子公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款及其他应收款等。

本集团仅与经认可的、信誉良好的交易方进行交易。按照本集团的政策,需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外,本集团对应收账款收回情况进行持续监控,以确保本集团不致面临重大信用损失。此外,本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况,以确保对相关资产计提了充分的预期信用损失准备。

本集团其他金融资产为货币资金和其他应收款,这些金融资产的信用风险源自交易对手违约,最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团货币资金存放于具有独立法人资格的商业银行金融机构,拥有良好的信用评级。本集团通过上述措施限制货币资金存放的信用风险。

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。

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

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。

1.利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率敏感性金融工具均面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类金融工具还面临每个付息期间结束根据市场利率重新定价时对于未来现金流影响的风险。

本集团持有的带息金融工具仅有银行存款，与市场变动关联度较低，因而与该银行存款相关的利率风险不重大。

2.外汇风险

本集团未持有以外币计价的金融工具，因此没有重大的外汇风险敞口及汇率风险。

3.其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因除外汇风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。本期末本集团未持有权益类资产，因此当市场价格发生合理、可能的变动时，对于本集团资产净值无重大影响。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

公允价值

(1) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

1) 各层次金融工具公允价值

于2025年12月31日，本基金及其子公司未持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 公允价值所属层次间的重大变动

本基金及其子公司本期持有的以公允价值计量的金融工具的公允价值所属层次未发生重大变动。

3) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

截至 2025 年 12 月 31 日,本基金及其子公司未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金及其子公司持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。于 2025 年 12 月 31 日,其账面价值与公允价值不存在重大差异。

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

项目	本期末 2025年12月31日
库存现金	
银行存款	2,807,103.86
其他货币资金	
小计	2,807,103.86
减: 减值准备	
合计	2,807,103.86

11.5.19.1.2 银行存款

项目	本期末 2025年12月31日
活期存款	2,806,803.67
定期存款	
其中: 存款期限 1-3 个月	
其他存款	
应计利息	300.19
小计	2,807,103.86
减: 减值准备	
合计	2,807,103.86

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

	本期末 2025年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,157,950,000.00		1,157,950,000.00
合计	1,157,950,000.00		1,157,950,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

被投资单位	本期初 2025年2月17 日	本期增加	本期减少	本期末 2025年12月31日	本期计提减 值准备	减值准备 余额
汇添富资本九州通医药 仓储物流基础设施1号 资产支持专项计划		1,157,950,000.00		1,157,950,000.00		
合计		1,157,950,000.00		1,157,950,000.00		

汇添富九州通医药仓储物流封闭式基础设施证券投资基金



二〇二六年三月二十六日

附件

二、委托人与产权持有单位法人营业执照



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000771813093L

证照编号: 0000000202507280006



扫描该二维码
获取了更多登
记、备案、许
可、监管信息,
体验更多应用服务。

名称 汇添富基金管理股份有限公司

注册资本 人民币13272.4224万元整

类型 其他股份有限公司(非上市)

成立日期 2005年02月03日

法定代表人 鲁伟铭

住所 上海市黄浦区外马路728号9楼

经营范围

基金募集, 基金销售, 资产管理, 经中国证监会许可的其他业务。

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2025年07月28日



营业执照

(副本)

1 - 1

统一社会信用代码

91420112MACJTGUN7N



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 武汉九州首瑞供应链服务有限公司 注册资本 叁亿零陆佰壹拾万零陆仟零贰拾壹圆柒角柒分人民币

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2023年5月11日

法定代表人 詹焯

住所 湖北省武汉市东西湖区长青街东吴大道南、十六支沟西管控中心栋-1-12 屋 1 室 302

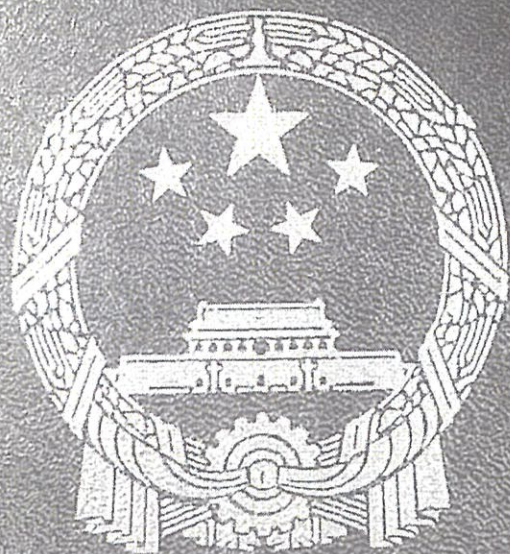
经营范围 一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）、供应链管理、低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广、信息咨询服务、物业管理、仓储设备租赁服务、非居住房地产租赁、租赁服务（不含许可类租赁服务）、办公设备租赁服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）



2025年5月7日

附件

三、评估对象涉及的主要权属证明资料



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 42005006178

权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区田园街99号保障动员中心1号楼/单元1至12层(1)号
不动产单元号	420112407003GB00011F00030003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积44656.9000平方米/房屋建筑面积33100.4200平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年03月11日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：/ 分摊土地面积：2704.9200平方米 房屋： 专有建筑面积：33100.4200平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：12/1至12 房屋竣工验收时间：2018年04月20日



附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：

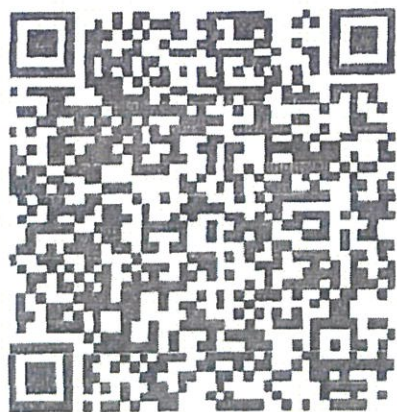
1. 扫描本栏左下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。



附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。







中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2023

年

11

月

03

日

不动产登记专用章

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 42005006176

权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区田园大道99号东西湖现代医药物流中心管控中心/单元1至12层 (1) 号
不动产单元号	420112407003GB00011F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让/其他
用途	工业用地/管控中心
面积	土地使用权面积44656.9000平方米/房屋建筑面积28464.6200平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年03月11日止
权利其他状况	<p>土地： 独用土地面积：/</p> <p> 专有土地面积：2432.4900平方米</p> <p> 分摊土地面积：/</p> <p>房屋： 专有建筑面积：28464.6200平方米</p> <p> 分摊建筑面积：/</p> <p>房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>房屋总层数和所在层数：13/1-12</p>



附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：

1. 扫描本栏左下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。



附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。



0002

122

405

24

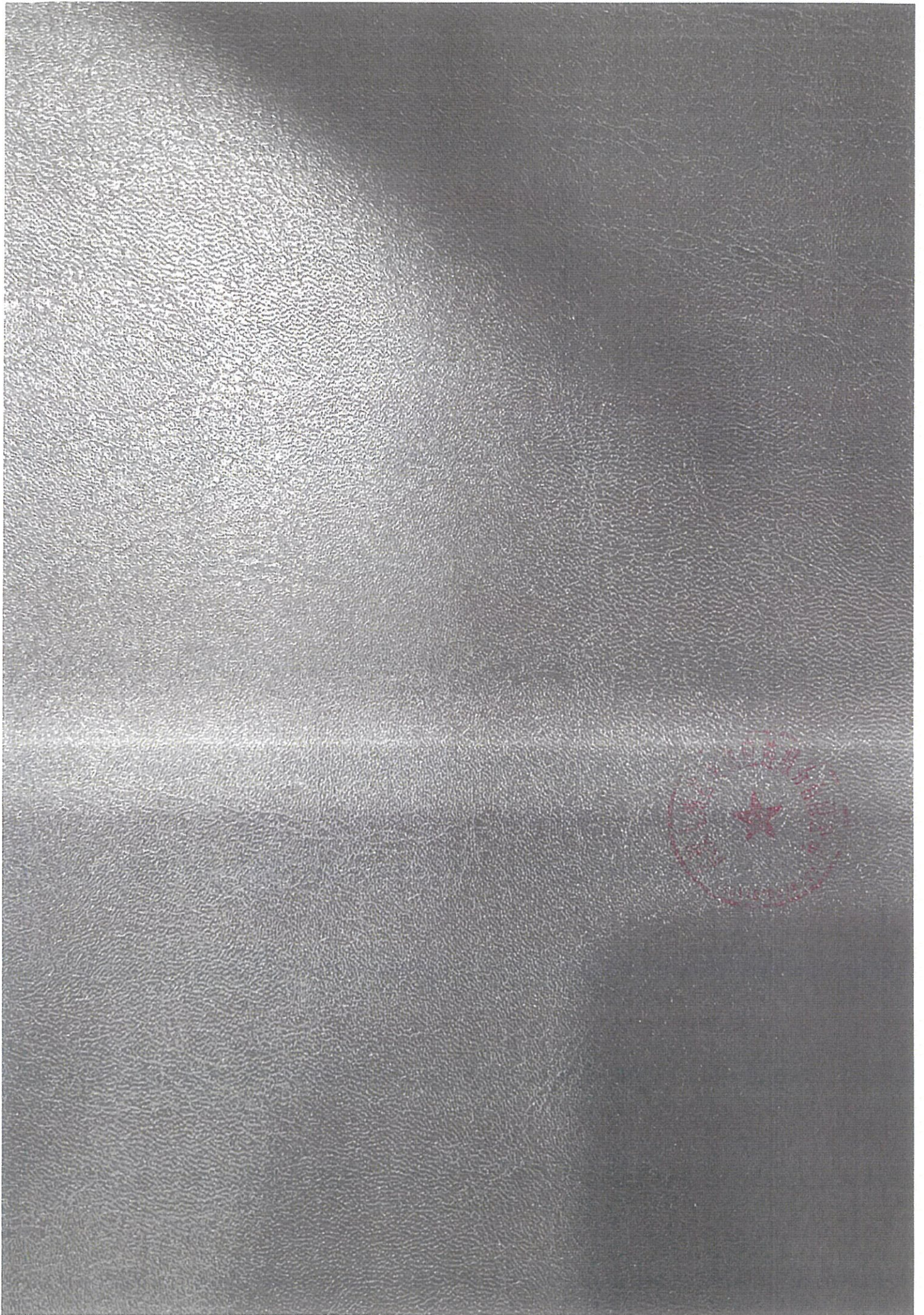
070

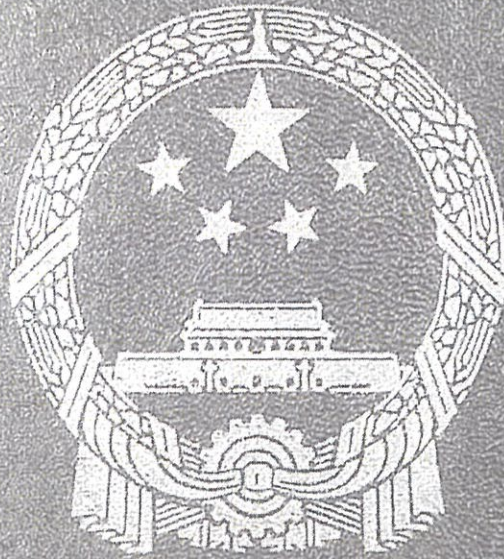
00

71

Handwritten signature or scribble in the center of the page.





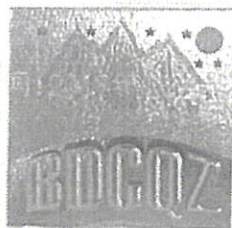


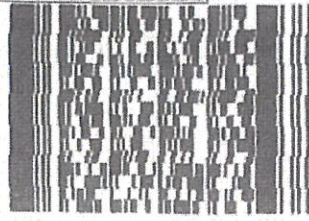
中华人民共和国
不动产权证书

北京九鼎嘉瑞

北京九鼎嘉瑞
不动产服务

不动产权证书





根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2023

年 11 月 03 日

不动产登记专用章

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 42005023770

鄂 (2023

武汉市东西湖

不动产权第 0066719

号

权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区新城十七路5号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心楼建设项目辅助用房/单元1层/号
不动产单元号	420112407002GB00041F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/辅助用房
面积	土地使用权面积30222.4500平方米/房屋建筑面积858.6500平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年09月23日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：858.6500平方米 分摊土地面积：/ 房屋： 专有建筑面积：858.6500平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：1/1 房屋竣工验收时间：2018年08月15日



附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：

1. 扫描本栏左下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。

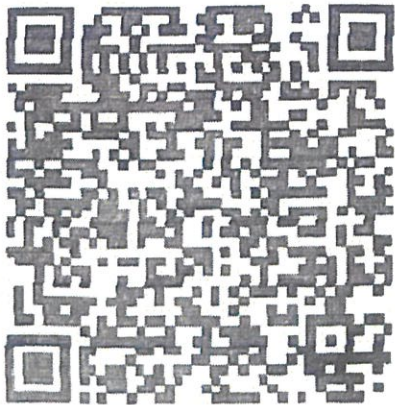


武汉市房地产经纪有限公司
武汉市房地产经纪有限公司
武汉市房地产经纪有限公司
武汉市房地产经纪有限公司
武汉市房地产经纪有限公司
武汉市房地产经纪有限公司

附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。







中华人民共和国
不动产权证书

2019年11月

11月11日

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2023

年 11 月 03 日

不动产登记专用章

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 42005006177

权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区田园大道99号东西湖现代医药物流中心分拣中心/单元1至5层/号
不动产单元号	420112407003GB00011F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其他
用途	工业用地/分拣中心
面积	土地使用权面积44656.9000平方米/房屋建筑面积57477.3600平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年03月11日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：19471.4700平方米 分摊土地面积：/ 房屋： 专有建筑面积：57477.3600平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：6/1-5



附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：

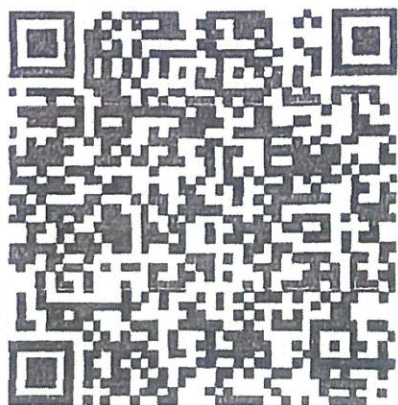
1. 扫描本栏左下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。



附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

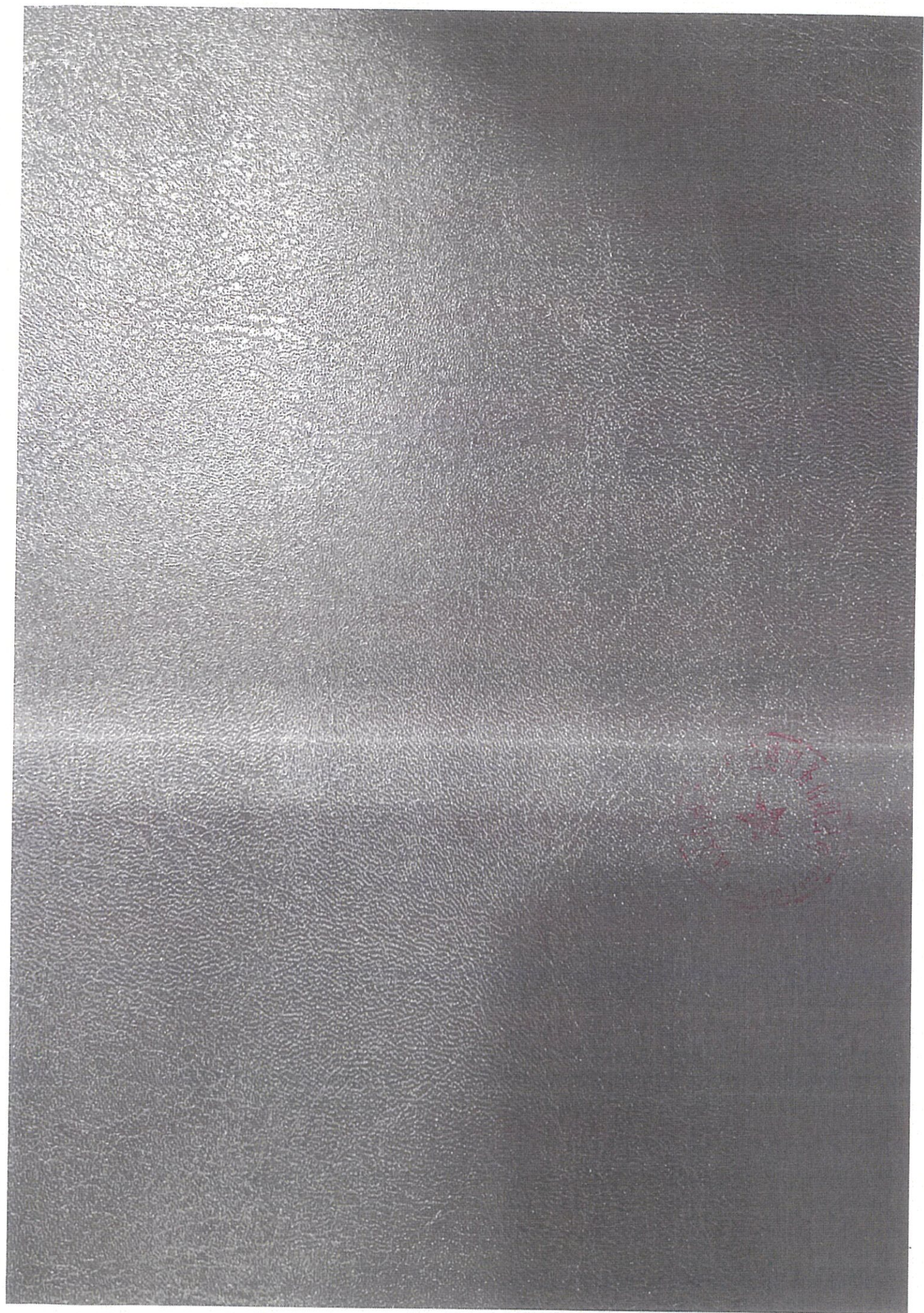
1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。



Handwritten notes and markings on the left side of the page, including various symbols and illegible text.



Vertical text on the left margin, possibly a page number or reference code, including characters like 'BD', 'B2', 'B3', and 'B4'.





中华人民共和国
不动产权证书

武汉九里百瑞

2012年11月

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2023

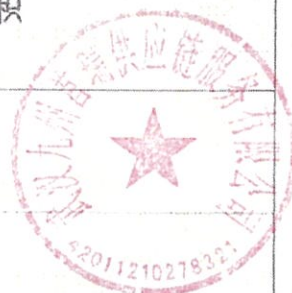
年 11 月 03 日

不动产登记专用章

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 42005006174

权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区新城十七路5号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心3号楼/单元1至5层/号
不动产单元号	420112407002GB00063F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积8146.8000平方米/房屋建筑面积6487.1400平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年09月23日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：3385.5800平方米 分摊土地面积：/ 房屋： 专有建筑面积：6487.1400平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：5/1至5 房屋竣工验收时间：2021年07月21日



附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：

1. 扫描本栏左下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。



附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。

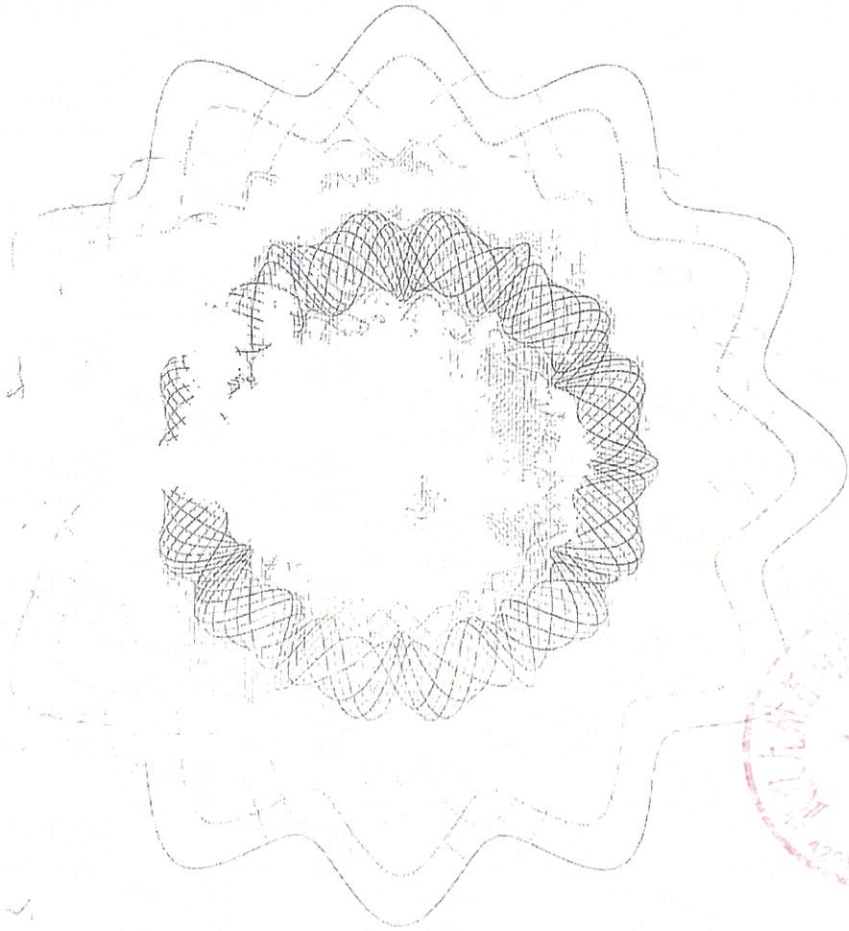


湖南

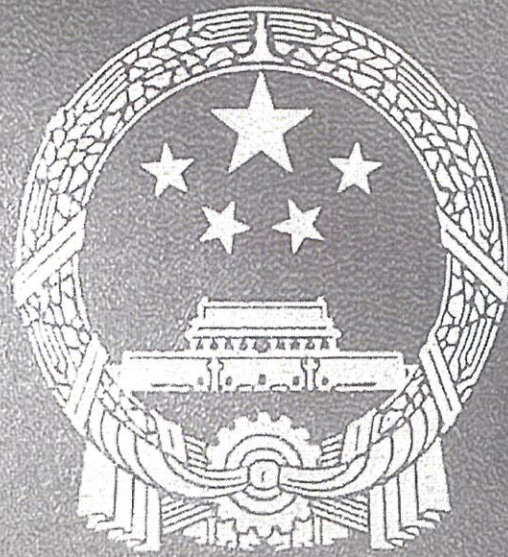
湖南

湖南

湖南
湖南
湖南
湖南
湖南







中华人民共和国
不动产权证书

武汉市住房保障和房屋管理局

武汉市住房保障和房屋管理局

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 42005006175

权利人	武汉九州首瑞供应链服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区新城十七路5号九州通国家医药及医疗器械配送保障动员中心楼建设项目2号楼/单元1至5层/号
不动产单元号	420112407002GB00041F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积30222.4500平方米/房屋建筑面积46059.6000平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2062年09月23日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：16438.7100平方米 分摊土地面积：/ 房屋： 专有建筑面积：46059.6000平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：5/1至5 房屋竣工验收时间：2018年08月15日



附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：

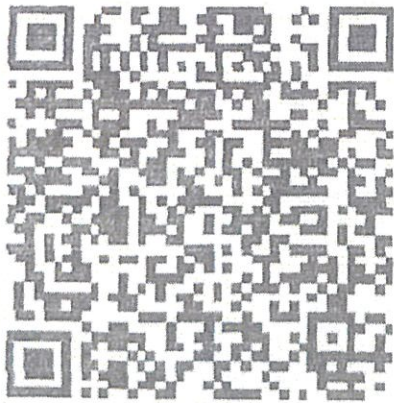
1. 扫描本栏左下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。

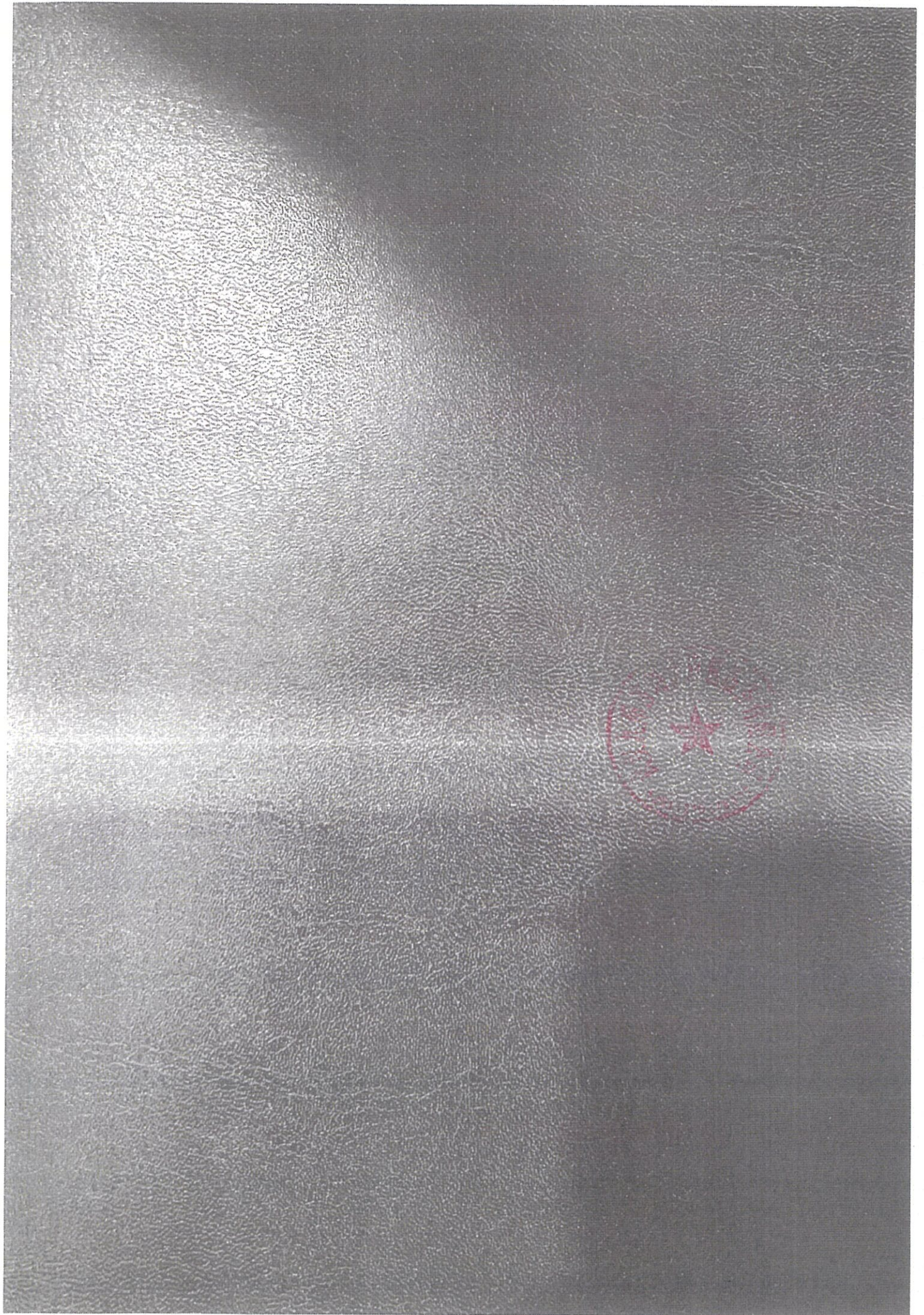


附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。





附件

四、委托人和产权持有单位的承诺函

委托人承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT 定期报告事宜，汇添富基金管理股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的截至 2025 年 12 月 31 日九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.监督被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3.监督被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 4.不干预评估工作。

委托人（盖章）：汇添富基金管理股份有限公司



法定代表人（签字）：



日期： 年 月 日

资产评估项目产权持有单位承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因汇添富基金管理股份有限公司拟披露汇添富九州通医药 REIT 定期报告事宜，武汉九州首瑞供应链服务有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的截至 2025 年 12 月 31 日九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 2.纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3.纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 4.纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生的影响评估行为及结果的重大事项，对其披露及时、完整；
- 5.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有单位（盖章）：武汉九州首瑞供应链服务有限公司

法定代表人（签字）：



日期： 年 月 日

附件

五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

北京市财政局

2018-0008 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、沃克森（北京）国际资产评估有限公司
- 2、北京福汝盛世资产评估有限公司
- 3、连城资产评估有限公司
- 4、北京国友大正资产评估有限公司
- 5、北京中嘉盛源资产评估有限公司
- 6、北京信诚资产评估有限责任公司

7、北京中达信诚资产评估事务所（普通合伙）

8、北京工商企业资产评估有限公司

9、北京大唐天健资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 11020072

设立备案机关: 北京市国有资产管理局

设立公函编号: 京国资估[1999]474号

设立公函日期: 1999年11月10日



扫码查看详细信息

机构名称: 北京国友大正资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91110105633790321N

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 夏洪岩

注册资本: 500.25 万元

办公场所: 北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦8层808室

成立日期: 1997年02月28日

资产评估师数: 40人

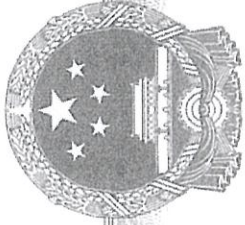
年检信息: 通过(2025年)

有效期: 2026年04月30日



附件

六、资产评估机构法人营业执照副本



营业执照

(副本(1-1))

统一社会信用代码

91110105633790321N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京国友大正资产评估有限公司

注册资本 500.25 万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1997年02月28日

法定代表人 夏洪岩

住所 北京市朝阳区针织路23号楼-5至39层101等【2】套内1层101号7层(电梯楼层8层)801A室

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估；投资咨询；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2026年02月13日

附件

七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11130120

会员姓名：夏洪岩

证件号码：130623*****7

所在机构：北京国友大正资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：11240365

会员姓名：吴亦凌

证件号码：310107*****1

所在机构：北京国友大正资产评估有限公司



扫码查看详细信息

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

吴亦凌



(有效期至 2026-04-30 日止)

附件

八、签名评估师承诺函

资产评估师承诺函

汇添富基金管理股份有限公司：

受贵单位的委托，我公司对贵方拟披露汇添富九州通医药 REIT 定期报告所涉及的九州通东西湖现代医药物流中心基础设施资产市场价值进行了评估，提供其在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。



北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师

吴亦凌

见习执业会员
资产评估师

吴亦凌

11240365

资产评估师

夏洪岩

正式执业会员

资产评估师

夏洪岩

11130120

2026 年 月 日

附件

九、资产评估汇总表

序号	参数	内容	第26年		第27年		第28年		第29年		第30年		第31年		第32年		第33年		第34年		第35年		第36年		
			2050/1/1	2051/1/1	2052/1/1	2053/1/1	2054/1/1	2055/1/1	2056/1/1	2057/1/1	2058/1/1	2059/1/1	2060/1/1	2061/1/1	2062/1/1	2063/1/1	2064/1/1	2065/1/1	2066/1/1	2067/1/1	2068/1/1	2069/1/1	2070/1/1	2071/1/1	2072/1/1
一	36.19	年期	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
1	1.50%	市场租金增长率	14720.66	14941.91	15165.77	15393.21	15624.38	15859.32	16096.71	16337.84	16582.58	16831.08	17083.32	17339.32	17600.00	17865.13	18134.74	18408.84	18687.44	18970.54	19258.14	19550.24	19846.84	20147.94	20453.54
	80.50	阴凉库-市场租金	14720.66	14941.91	15165.77	15393.21	15624.38	15859.32	16096.71	16337.84	16582.58	16831.08	17083.32	17339.32	17600.00	17865.13	18134.74	18408.84	18687.44	18970.54	19258.14	19550.24	19846.84	20147.94	20453.54
	80.50	阴凉库-市场租金	14720.66	14941.91	15165.77	15393.21	15624.38	15859.32	16096.71	16337.84	16582.58	16831.08	17083.32	17339.32	17600.00	17865.13	18134.74	18408.84	18687.44	18970.54	19258.14	19550.24	19846.84	20147.94	20453.54
	207.90	冷库-市场租金	307.56	312.17	316.85	321.60	326.42	331.32	336.29	341.33	346.45	351.65	356.92	362.27	367.70	373.21	378.79	384.45	390.18	395.97	401.81	407.71	413.67	419.69	425.77
	19.70	办公-市场租金	27.32	27.73	28.15	28.57	29.00	29.44	29.88	30.33	30.78	31.24	31.71	32.19	32.67	33.15	33.63	34.11	34.59	35.07	35.55	36.03	36.51	36.99	37.47
	90.0%	托盘周转率	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	74.92%	
	90.0%	办公出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
二	--	经营成本及费用(万元)	1443.37	1469.37	1495.87	1522.86	1550.39	1578.44	1607.00	1636.13	1665.81	1696.07	1726.91	1758.34	1790.36	1822.96	1856.14	1889.91	1924.28	1959.25	1994.83	2030.92	2067.62	2104.93	
1	2.0%	运营成本	1076.63	1096.10	1115.93	1136.12	1156.72	1177.70	1199.05	1220.82	1242.99	1265.59	1288.62	1312.08	1335.87	1359.99	1384.45	1409.26	1434.42	1459.93	1485.80	1511.94	1538.35	1565.02	1591.95
	2.0%	物业管理费	752.22	767.26	782.61	798.26	814.23	830.51	847.12	864.06	881.34	898.97	916.95	935.29	953.98	972.99	992.33	1011.99	1031.97	1052.26	1072.86	1093.77	1114.89	1136.22	1157.76
	2.0%	含税	294.41	298.84	303.32	307.86	312.49	317.19	321.93	326.76	331.65	336.62	341.67	346.79	351.97	357.31	362.70	368.14	373.63	379.17	384.76	390.39	396.07	401.80	407.57
	30.00	固定费用	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
2	233.33	资本性支出(万元(不含税))	326.74	333.27	339.94	346.74	353.67	360.74	367.95	375.31	382.82	390.48	398.29	406.25	414.36	422.62	431.03	439.59	448.31	457.08	465.91	474.79	483.72	492.70	
3	40.00	固定费用	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
三		相关税费(万元)	2339.84	2374.31	2409.20	2444.64	2480.65	2517.24	2554.20	2591.75	2629.84	2668.52	2707.77	2747.60	2788.02	2829.03	2870.64	2912.85	2955.66	2999.07	3043.08	3087.69	3132.90	3178.71	3225.12
1	9%	租金部分-增值税销项	850.83	863.61	876.55	889.70	903.06	916.64	930.36	944.30	958.44	972.81	987.38	1002.18	1017.22	1032.52	1048.07	1063.87	1079.92	1096.23	1112.79	1129.60	1146.67	1163.99	1181.56
	6%	物管费部分-增值税销项	249.97	253.73	257.53	261.39	265.32	269.31	273.34	277.44	281.59	285.81	290.09	294.44	298.84	303.29	307.79	312.34	316.94	321.59	326.29	331.04	335.84	340.69	345.58
	6%	物业费、管理费、保险费-资本性支出	63.21	64.31	65.43	66.57	67.74	68.93	70.13	71.37	72.62	73.90	75.20	76.53	77.89	79.29	80.73	82.20	83.69	85.20	86.74	88.31	89.91	91.53	93.17
	12%	附加税	1037.59	1053.03	1068.65	1084.52	1100.64	1117.02	1133.57	1150.37	1167.41	1184.72	1202.27	1220.09	1238.17	1256.51	1275.10	1293.94	1313.03	1332.37	1351.96	1371.80	1391.89	1412.23	1432.82
2		房产税(万元)	1134.44	1151.49	1168.74	1186.27	1204.08	1222.19	1240.48	1259.06	1277.92	1297.07	1316.51	1336.24	1356.24	1376.51	1397.04	1417.83	1438.87	1459.16	1479.70	1500.49	1521.53	1542.82	1564.36
	12%	从租	1134.44	1151.49	1168.74	1186.27	1204.08	1222.19	1240.48	1259.06	1277.92	1297.07	1316.51	1336.24	1356.24	1376.51	1397.04	1417.83	1438.87	1459.16	1479.70	1500.49	1521.53	1542.82	1564.36
3	0.10%	印花税(万元)	13.62	13.82	14.03	14.24	14.46	14.67	14.89	15.12	15.34	15.57	15.81	16.04	16.28	16.52	16.76	17.00	17.24	17.48	17.72	17.96	18.20	18.44	18.68
4	4.00	城镇土地使用税(万元)	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	33.21	
四	100%	房地产纯收益(万元)	10937.45	11098.23	11260.70	11425.71	11593.34	11763.64	11935.51	12109.96	12286.93	12466.49	12648.64	12833.38	13020.71	13210.74	13403.47	13598.80	13796.73	13997.26	14199.49	14403.42	14609.05	14816.38	15025.41
五	7.75%	报酬率	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	7.75%	
六	--	房地产收益年期(年)	24.50	25.50	26.50	27.50	28.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	29.50	
七	--	现值(万元)	1756.68	1684.30	1657.78	1466.93	1381.39	1300.86	1224.94	1153.45	1086.13	1022.74	963.05	906.83	853.96	803.43	755.24	709.39	665.78	624.41	585.18	548.00	512.87	479.79	448.76
		房地产总价(万元)	1756.68	1684.30	1657.78	1466.93	1381.39	1300.86	1224.94	1153.45	1086.13	1022.74	963.05	906.83	853.96	803.43	755.24	709.39	665.78	624.41	585.18	548.00	512.87	479.79	448.76

序号	参数	内容	第37年
			2062/1/1
			2062/3/11
一	36.19	年期	0.19
	--	经营收入(万元)	3343.80
			3343.80
1	1.50%	市场租金增长率	1.50%
	80.50	阴凉库-市场租金	142.35
	80.50	阴凉库-市场租金	142.35
	207.90	冷库-市场租金	367.70
	19.70	办公-市场租金	32.67
		托盘周转率	74.92%
	90.0%	办公出租率	90%
二	--	经营成本及费用(万元)	340.17
1		运营成本	253.84
	2.0%	物业管理费	181.26
	2.0%	管理服务费	66.88
	30.00	固定费用	5.70
2	233.33	资本性支出(万元(不含税))	78.73
3	40.00	保险费(万元)	7.60
三		相关税费(万元)	529.72
1		增值税及附加(万元)	262.63
	9%	租金部分-增值税销项	193.27
	6%	物管费部分-增值税销项	56.78
	6%	物业费、管理费、保险费、技术服务费-增值税进项税	14.80
		资本性支出-增值税	7.09
		实缴增值税	235.25
	12%	附加税	27.38
2		房产税(万元)	257.69
	12%	从租	257.69
3	0.10%	印花税(万元)	3.09
4	4.00	城镇土地使用税(万元)	6.31
四	--	房地产纯收益(万元)	2473.91
五	7.75%	报酬率	7.75%
	--	房地产收益年期(年)	36.10
六	--	现值(万元)	167.16
七		房地产总价(万元)	