

华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

2024 年年度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二五年三月三十一日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 3 月 27 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、财务会计报告和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

本报告中的财务资料经审计，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

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

本报告期自 2024 年 6 月 25 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录.....	2
§2	基金简介.....	6
2.1	基金产品基本情况.....	6
2.2	资产项目基本情况说明.....	7
2.3	基金扩募情况.....	7
2.4	基金管理人和运营管理机构.....	7
2.5	基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人.....	7
2.6	会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构.....	8
2.7	信息披露方式.....	8
§3	主要财务指标和基金运作情况.....	8
3.1	主要会计数据和财务指标.....	8
3.2	其他财务指标.....	9
3.3	基金收益分配情况.....	9
3.4	报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明.....	11
3.5	报告期内资本性支出使用情况.....	11
3.6	报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况.....	11
3.7	报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况.....	11
3.8	报告期内发生的关联交易.....	11
3.9	报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况.....	11
3.10	报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况.....	11
3.11	报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况.....	12
3.12	报告期内基础设施基金业务与人作出承诺及承诺履行相关情况.....	12
§4	资产项目基本情况.....	12
4.1	报告期内资产项目的运营情况.....	12
4.2	资产项目所属行业情况.....	15
4.3	重要资产项目运营相关财务信息.....	17
4.4	资产项目公司经营现金流.....	19
4.5	资产项目公司对外借入款项情况.....	20
4.6	资产项目投资情况.....	20
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况.....	21
4.8	资产项目相关保险的情况.....	21
4.9	资产项目回顾总结和未来展望的说明.....	21
4.10	重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析.....	23
4.11	其他需要说明的情况.....	23
§5	除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告.....	23
5.1	报告期末基金资产组合情况.....	23
5.2	投资组合报告附注.....	23
5.3	报告期内基金估值程序等事项的说明.....	23
§6	回收资金使用情况.....	24
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明.....	24
6.2	报告期末净回收资金使用情况.....	24
6.3	剩余净回收资金后续使用计划.....	24
6.4	原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况.....	24

§7	管理人报告.....	25
7.1	基金管理人及主要负责人员情况.....	25
7.2	管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	27
7.3	管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	30
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	31
§8	运营管理机构报告	32
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	32
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	33
§9	其他业务参与人履职报告	34
9.1	原始权益人报告	34
9.2	托管人报告	34
9.3	资产支持证券管理人报告	35
9.4	其他专业机构报告	36
§10	审计报告	37
10.1	审计意见	37
10.2	形成审计意见的基础	37
10.3	强调事项	37
10.4	其他事项	37
10.5	其他信息	37
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	38
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	38
10.8	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	39
§11	年度财务报告	40
11.1	资产负债表	40
11.2	利润表	43
11.3	现金流量表	44
11.4	所有者权益变动表	47
11.5	报表附注	49
§12	评估报告	99
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	99
12.2	评估报告摘要	100
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	101
12.4	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10% 的原因	101
12.5	报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	101
12.6	报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20% 的原因、具体差异金额及应对措施	102
12.7	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	102
§13	基金份额持有人信息	102
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	102
13.2	基金前十名流通份额持有人	102
13.3	基金前十名非流通份额持有人	103
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	103
§14	基金份额变动情况	103
§15	重大事件揭示	103

15.1	基金份额持有人大会决议.....	103
15.2	基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	104
15.3	基金投资策略的改变.....	104
15.4	为基金进行审计的会计师事务所情况	104
15.5	为基金出具评估报告的评估机构情况	104
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与者涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	104
15.7	其他重大事件.....	105
§16	影响投资者决策的其他重要信息.....	106
§17	备查文件目录.....	106
17.1	备查文件目录.....	106
17.2	存放地点.....	106
17.3	查阅方式.....	106

§2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏深国际 REIT
场内简称	华夏深国际 REIT
基金主代码	180302
交易代码	180302
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 44 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。
基金合同生效日	2024 年 6 月 25 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	600,000,000.00 份
基金合同存续期	44 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2024 年 7 月 9 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金的投资策略包括基础设施项目投资策略、基础设施基金运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、固定收益品种投资策略等。
风险收益特征	本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	深圳市深国际物流发展有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：杭州一期项目

资产项目公司名称	杭州深国际综合物流港发展有限公司
资产项目类型	仓储物流
资产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流。
资产项目地理位置	浙江省杭州市钱塘新区纬二路 399 号

资产项目名称：贵州项目

资产项目公司名称	贵州深国际综合物流港发展有限公司
资产项目类型	仓储物流
资产项目主要经营模式	提供仓储租赁、物业管理服务。主要通过租赁及物业管理费收入获取经营现金流。
资产项目地理位置	贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	深圳市深国际物流发展有限公司
信息披露负责人	姓名	李彬	孙法山
	职务	督察长	总经理
	联系方式	400-818-6666, service@ChinaAMC.com	0755-23979722
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲 3 号院	深圳市南山区临海 88 西部物流中心 A 仓五层 D 单元
办公地址		北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层	深圳市福田区红荔西路 8045 号深国际大厦 13、14 楼
邮政编码		100101	518040
法定代表人		张佑君	吴国平

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人
----	-------	-----------	-----------	-------

名称	招商银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	深圳市深国际物流发展有限公司
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦	深圳市南山区临海 88 西部物流中心 A 仓五层 D 单元
办公地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦	深圳市福田区红荔西路 8045 号深国际大厦 13、14 楼
邮政编码	518040	100026	518000	518040
法定代表人	缪建民	张佑君	王小青（负责人）	吴国平

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
注册登记机构	中国证券登记结算有限责任公司	北京市西城区太平桥大街 17 号
评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
基金年度报告备置地点	基金管理人和/或基金托管人的住所/办公地址

§3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	58,992,111.63
本期净利润	17,186,060.10
本期经营活动产生的现金流量净额	49,346,756.01
本期现金流分派率	2.63%
年化现金流分派率	5.07%
期末数据和指标	2024 年末
期末基金总资产	1,657,496,583.74
期末基金净资产	1,491,428,058.01
期末基金总资产与净资产的比例	111.13%

内部收益率	-
-------	---

注：①本期末为 2024 年 12 月 31 日。

②本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，本报告期自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

③本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

④本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	2.4857
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：①本期末为 2024 年 12 月 31 日。

②本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，本报告期自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	38,331,958.03	0.0639	为 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	19,758,002.09	0.0329	-

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，本报告期自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

3.3.2 本期可供分配金额

3.3.2.1 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	17,186,060.10	-
本期折旧和摊销	27,783,562.73	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-6,326,541.90	-
本期税息折旧及摊销前利润	38,643,080.93	-
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	13,043,357.50	-
2. 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、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,542,812,603.08	-
调减项		
1. 当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,134,303,603.05	-
2. 支付的利息及所得税费用	-2,335,843.28	-
3. 偿还借款支付的本金	-371,355,102.31	-
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）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-48,172,534.84	-
本期可供分配金额	38,331,958.03	-

注：①未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、租赁押金等。

②此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

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

本报告期内，本基金实现可供分配金额为 38,331,958.03 元，相较招募说明书中披露的可供分配金额同期目标数（将招募说明书中披露的当期可供分配金额，按基金成立期间 2024

年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日实际天数折算，为 36,480,850.90 元）偏离度为 5.07%。差异的主要原因为期初预留现金、基金募集阶段产生的孳息以及实际经营业绩好于预期等。

3.4 报告期内基金及资产支持证券费用收取情况的说明

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

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,241,190.20 元，资产支持证券管理人管理费 307,032.20 元，基金托管人托管费 77,575.10 元，运营管理机构基础管理费 7,196,317.25 元，激励管理费 289,643.46 元，本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

按照《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”）的相关约定，运营管理机构在报告期内超额完成目标运营净收益，基金管理人已依据相应规则对运营管理机构计提了业绩奖励。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

本报告期内未发生合计金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

本报告期内完成了初次购入资产项目的交割审计，实际应支付的股权转让对价为 1,133,786,549.69 元，交割日（2024 年 6 月 27 日）基础设施基金实际取得资产项目的总资产为 972,841,199.44 元，总负债为 433,703,728.64 元。因本次交易形成基础设施基金财产的应付上述股权转让对价已于报告期内支付完毕。

3.8 报告期内发生的关联交易

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

3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成

本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策详见“11.5.4.7 金融工具”和“11.5.4.9 应收账款”，计提的坏账准备情况详见“11.5.7.7 应收账款”和“11.5.7.20.3 其他应收款”。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金持有 2 个仓储物流园，分别为杭州一期项目和贵州项目。杭州一期项目和贵州项目合计总建筑面积为 354,968.47 平方米，总可出租面积为 354,313.77 平方米。杭州项目于 2017 年至 2021 年分期投入运营，贵州项目自 2018 年至 2019 年分期投入运营。报告期内，基础设施项目公司整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，外部管理机构未发生变动。

2 个项目报告期末实际出租面积合计 326,131.94 平方米，期末出租率 92.05%。报告期末两个项目总租户数量 35 个，租户类型以快递快运和三方物流为主，面积占比分别占总出租面积的 48.20%和 36.44%，其余租户包括生产制造、零售商贸等类型，占比 15.37%。

按签订主体，报告期内租金收入（含物业管理费）贡献前五名租户的租金收入和占全部租金收入的比例分别为：租户 A 租金收入 1,140.19 万元，占比 19.5%；租户 B 租金收入 868.74 万元，占比 14.9%；租户 C 租金收入 741.66 万元，占比 12.7%；租户 D 租金收入 540.36 万元，占比 9.2%；租户 E 租金收入 387.34 万元，占比 6.6%。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及 计算方式	指标单位	本期（2024 年 6 月 25 日（基金合 同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/ 报告期末（2024 年 12 月 31 日）
1	报告期末 可供出租 面积	报告期末可供出 租面积	平方米	354,313.77
2	报告期末	报告期末实际出	平方米	326,131.94

	实际出租面积	租面积		
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	92.05
4	报告期末有效租金单价	$[\sum_{(i=1)}^n \text{租约 } i \text{ 期末含税含物业费租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的期末租约面积}] / \text{期末租约总面积}$	元/平方米/月	33.82
5	报告期内租金单价水平	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	34.24
6	报告期末加权平均剩余租期	$[\sum_{(i=1)}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{租约总面积}$	年	1.68
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金/累计当年应收租金	%	95.83

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称： 杭州一期项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	206,881.52
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	191,170.84
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	92.41
4	报告期末有效租金单价	$[\sum_{(i=1)}^n \text{租约 } i \text{ 期末含税含物业费租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的期末租约面积}] / \text{期末租约总面积}$	元/平方米/月	36.10
5	报告期内租金单价水平	报告期内每月末有效租金单价的简单平均	元/平方米/月	36.38

		值		
6	报告期末加权平均剩余租期	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{租约总面积}$	年	1.52
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金/累计当年应收租金	%	96.00

资产项目名称： 贵州项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日） / 报告期末（2024 年 12 月 31 日）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	147,432.25
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	134,961.10
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	91.54
4	报告期末有效租金单价	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 期末含税含物业费租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的期末租约面积}] / \text{期末租约总面积}$	元/平方米/月	30.57
5	报告期内租金单价水平	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	31.21
6	报告期末加权平均剩余租期	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{租约总面积}$	年	1.90
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金/累计当年应收租金	%	95.56

4.1.4 其他运营情况说明

无。

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

无。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金持有的项目公司的主营业务为出租物流基础设施（以下简称“仓储物流设施”、“仓储物流”或“物流园区”）并获取租金收益，处于物流行业的细分领域——仓储物流行业，是商贸流通与物流活动的基础性设施，也是支撑城市社会经济发展的基础性、战略性资源。

国内仓储物流高标仓市场的整体发展可分为初始起步、高速增长与市场分化三个阶段。2003 年至 2013 年，外资建设方凭借先发优势、专业的管理运营和资本运作能力，率先打开中国市场。后期，随着国内社会消费品零售市场快速发展，电商行业的兴起和物流需求的增长推动了现代仓储物流及配送运输需求的高速增长，高标仓需求增长迅速，但市场供应量有限，主要集中在一线城市和经济发达地区。2014 年至 2020 年进入高标仓供给高速增长阶段，更多主体受国内仓储物流市场广阔的市场前景吸引，开始布局加入，形成了更加多元化的市场发展格局，包括以布局跨区域物流网络而积极开发自建仓的电商企业，以寻求业务转型的传统房地产企业，以及追求投资回报的国内外不动产金融投资机构，行业整体呈现一超多强的市场格局。2021 年起，一、二线城市市场表现开始出现分化。公共卫生事件加快了消费者线上购买习惯培育及零售商供应链管理的结构性转变，仓储物流需求迎来短期高峰，进一步带动开发投资，新增供应量达到历史高位。随后不同市场开始进入存量去化和优化阶段，新增供应量大幅减少。据公开数据显示，全国 24 个主要城市合计新增供应较 2023 年全年新增同比减少 20%，2025 年将进一步下跌。

仓储物流行业受到全年电商、制造业业务变化影响具有以下周期性特点。电商企业受促销活动影响，在每年 5 月至 6 月（“618 大促”）、10 月至次年 2 月（“双 11”、“双 12”及“年货节”），仓储需求会大幅增长。制造业企业业务高峰主要集中在两个时间段：一是 3 月份伴随开工率提升仓储业务量也随之提升，二是进入 9、10 月份，制造业整体开工率上行带动仓储业务量提升。其他月份行业仓储业务量相对持平。

近年来，仓储物流行业面临着市场竞争加剧、部分地区供需不平衡、电商自建仓分流市场需求等挑战。对于新增供应较为集中的市场，短期内供需关系会受到冲击带来空置率的阶段性提升，从而对租金增长构成一定压力。但随着我国经济与消费的逐步复苏，物流发展体系不断健全，工业生产及消费领域对仓储物流服务需求的不断升级，中长期来看整体仓储物流的供需将回归趋于平衡。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

杭州一期项目位于钱塘区大江东产业集聚区，该片区高标仓市场成熟，整体存量运营面积约 200 万平方米，聚集了包括深国际、普洛斯、易商、宝湾、丰树、万纬等主要国际仓储物业开发商或运营商。该片区项目形态多以双层坡道库及多层库为主，单层库较为稀缺。截至报告期末该片区项目整体出租率在 80%以上。杭州一期项目相较周边可比项目具有以下优势：杭州一期项目包括了单层双边库、双层坡道库以及多层库，产品类型综合，能够满足不同客户的需求；项目产品设计标准高，库间距大，使用效率高。

贵州项目位于贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县，紧邻沪昆高速与厦蓉高速，临近贵阳龙洞堡机场。项目所处的龙里及空港片区是快递物流的核心集聚区，片区内整体存量运营面积约 90 万平方米。在该集聚区内高标仓品牌主要包括丰树、万纬、菜鸟、远洋等仓储物流地产企业或电商企业，仓库形态以单层库为主。截至报告期末该片区项目整体出租率在 85%以上。贵州项目相较周边可比项目具有以下优势：贵州项目是区域内最靠近高速出入口的仓储物流项目，距沪昆高速入口 200 米，交通优势明显；贵州项目拥有大体量单层双边库，区域市场稀缺，更契合高价值快递快运和电商客户需求。

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

2024 年 11 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《有效降低全社会物流成本行动方案》，方案明确了到 2027 年，社会物流总费用与 GDP 的比率力争降至 13.5%左右，铁路货运量和周转量占比分别提高至 11%和 23%左右。方案提出 5 个方面 20 项重点任务，具体措施包括推进铁路货运市场改革、优化公路货运市场治理、发展多式联运、完善物流枢纽网络、推动物流数字化升级等。这一政策对完善物流枢纽网络和数字化升级，提升仓储物流效率，降低运营成本，促进资源整合与协同发展，助力企业降本增效，推动行业高质量发展有重要意义。

2024 年 9 月，杭州市人民政府办公厅发布《杭州市加力推动跨境电商高质量发展行动计划》（政办函〔2024〕52 号），旨在打造杭州成为全球一流跨境电商示范中心。计划提出要加强物流基础设施建设，引进全球物流领军企业设立集货仓，建设跨境电商拼箱集货中心，提升物流配送效率。这一政策有利于促进仓储物流行业与跨境电商行业的深度融合，提升产业规模效益，为仓储物流行业带来新的发展机遇。

2024 年，国务院及相关部委推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动，通过下达超长期特别国债资金，支持各地因地制宜实施消费品以旧换新。2024 年下半年以来，消费品以旧换新政策加力实施，家电、汽车等商品销售增长加快，对整体消费回升起到了明显的拉动作用。消费市场的复苏叠加传统消费旺季的到来，有效带动了商贸物流行业的回暖，特别

是实物商品网上零售额的增长带来业务需求量上涨，对仓储物流行业形成重要拉动作用。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

本基金持有的杭州项目位于长三角城市群，区域经济规模大、活跃度高、产业类别丰富，市场整体租赁需求较为平稳。全杭州高标仓运营面积约为 400 万平方米，新增供应约 20 万平方米，供需关系较为平稳，但其中单边库及楼库等产品承压明显。同时，杭州周边德清、诸暨、柯桥、上虞、桐乡等子市场未来仍有较大体量的新增供应入市，会一定程度分流杭州市场需求，带来杭州市整体租金水平承压。

贵州项目位于贵阳市东大门，是贵州省重要的货物集散枢纽。贵州省因地处西南内陆，经济结构中以本地需求为主；支柱产业以白酒、传统工业、农业为代表，当地租户对租金价格敏感度较高，且仓配需求较为平稳。目前贵阳及周边市场高标仓运营面积约 190 万平方米，市场供应已较为饱和，局部子市场仍有少量新入市项目去化压力较大。为缓解短期供给压力，新项目会采取较为激进的“以价换量”策略，并积极挖掘下沉市场客户，实现项目的短期去化。受此影响，部分临近到期客户议价空间较大，续约租金仍有下探空间。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称： 杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	报告期末 2024 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	558,004,847.92
主要负债科目		
1	长期借款	675,175,604.84

资产项目公司名称： 贵州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	报告期末 2024 年 12 月 31 日金额（元）
主要资产科目		
1	投资性房地产	327,882,395.93
主要负债科目		
1	长期借款	320,524,395.16

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1 资产项目公司名称： 杭州深国际综合物流港发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	28,580,775.71	75.25

2	物业管理费收入	9,328,363.52	24.56
3	其他收入	70,606.83	0.19
4	合计	37,979,746.06	100.00

4.3.2.2 资产项目公司名称： 贵州深国际综合物流港发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）
1	租金收入	16,865,097.19	81.94
2	物业管理费收入	3,715,963.79	18.06
3	其他收入	-	-
4	合计	20,581,060.98	100.00

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称： 杭州深国际综合物流港发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销	10,803,239.69	21.47
2	运营管理费	4,739,852.14	9.42
3	其他运营成本	668,988.59	1.33
4	财务费用	29,405,067.00	58.45
5	管理费用	208,490.57	0.41
6	税金及附加	4,486,129.89	8.92
7	其他成本/费用	-	-
8	合计	50,311,767.88	100.00

注：1、本报告期项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。

4.3.3.2 资产项目公司名称： 贵州深国际综合物流港发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日	
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）
1	折旧摊销	6,061,097.06	22.98
2	运营管理费	2,746,108.57	10.41
3	其他运营成本	349,479.87	1.32
4	财务费用	13,946,538.17	52.88
5	管理费用	208,490.57	0.79
6	税金及附加	3,064,227.32	11.62
7	其他成本/费用	-	-

8	合计	26,375,941.56	100.00
---	----	---------------	--------

注：1、本报告期项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.4.1 资产项目公司名称： 杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及 计算公式	指标单位	本期 2024 年 6 月 25 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	57.31
2	息税折旧摊销 前利润率	（利润总额+利息 费用+折旧摊销） /营业收入×100%	%	73.40

4.3.4.2 资产项目公司名称： 贵州深国际综合物流港发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及 计算公式	指标单位	本期 2024 年 6 月 25 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	55.51
2	息税折旧摊销 前利润率	（利润总额+利息 费用+折旧摊销） /营业收入×100%	%	71.91

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

1、收入归集和支出管理：

项目公司开立了收入监管账户和基本户，账户均受到招商银行股份有限公司深圳分行的监管。项目公司收入监管账户用于接收项目公司所有的现金流入，项目公司基本户用于接收项目公司收入监管账户划付的项目公司的资金，并根据《资金监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况：

本报告期初项目公司货币资金余额为 55,239,425.27 元。报告期内，累计资金流入 449,836,299.80 元，其中租赁等营业收入 69,366,878.15 元，获得股东增资 37,342,196.58 元，取得股东借款 337,803,081.78 元，其他资金流入 5,324,143.29 元；累计资金流出 433,961,258.10 元，其中偿还原始权益人借款 371,355,102.31 元，支付股东借款利息 22,120,761.58 元，支付过渡期利润 16,931,830.05 元，支付税金 8,529,951.87 元，其他资金流出 15,023,612.29 元。截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 71,114,466.97 元。

4.4.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期经营性现金流流入贡献超过 10%的客户及其关联方包括深圳全程物流服务有限公司（“重要现金流提供方一”或“深圳全程”）和一家物流服务运营商（“重要现金流提供方二”）的两家关联公司。

深圳全程是深国际集团内第三方物流综合服务企业，在两个项目共租赁面积 87,489.84 平方米，其中于杭州一期项目承租 47,126.28 平方米，于贵州项目承租 40,363.56 平方米，合计占比两个项目总可租赁面积 24.69%。深圳全程除了为第三方客户提供传统仓储服务，还提供库内分拣、贴标、包装、装卸、信息管理等增值服务，已签约客户包括商贸零售、电商、食品等，目前经营情况稳定。该租户于杭州一期项目本年新签租约平均有效租金水平（含税）为 35.42 元/平方米/月，于贵州项目租约平均有效租金水平（含税）为 28.68 元/平方米/月。有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

重要现金流提供方二是一家大型跨国物流服务商。截至报告期末，其子公司在两个项目合计租赁面积 98,229.27 平方米，占总可租赁面积 27.67%，有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。根据公开信息，重要现金流提供方二的主要业务规模在中国市场处于领先地位，且上半年业务稳定增长，经营表现良好，履约情况正常。报告期内，该租户已经完成了到期面积的续约及扩租签约，并计划增加投入自动化分拣设备，租户稳定性较强。

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

无。

4.5 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目情况以及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

无。

4.8 资产项目相关保险的情况

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，项目公司（作为投保人和被保险人）已为基础设施项目资产购买财产一切险及公众责任险，保险期间为保险期间自从 2024 年 1 月 1 日零时起到 2024 年 12 月 31 日二十四时止，投保金额可足额覆盖基础设施项目资产价值。

报告期内，贵州项目财产一切险结案 1 单，合计理赔金额为 10,530 元。

本期保险到期后，项目公司已按照法规要求，继续为本基础设施项目购买足够的财产保险、公众责任险及营业中断险，保险期间为保险期间自从 2025 年 1 月 1 日零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止。

4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内资产经营业绩总体平稳，符合预期。基金合并层面营业收入实现 5,856.08 万元，EBITDA 实现 3,864.31 万元，按报告期天数折算后，分别完成招募预测的 101.19%和 99.88%。2024 年到期的租约已基本全部实现续约或替换，另有 67,242.10 平方米 2025 年到期面积已提前完成签约。项目其他经营指标完成情况详见本报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

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

本报告期内，杭州一期项目、贵州项目整体经营情况良好，运营管理各项工作按照年度经营计划稳步开展，财务预算执行情况超过预期。在收入端，杭州一期项目与贵州项目充分发挥自身区位及库形条件优势，通过与行业头部优质客户签订长期租约，提高市场周期性波动背景下的经营稳定性，降低换租损失。对于部分集中到期面积，运营管理机构协调体系内关联方按照市场合理价格水平承租，实现了租约的平稳衔接，同时关联方租户自身通过提供库内分拣、贴标、包装等增值服务，丰富了园区运营模式，增强了客户粘性。通过制定灵活有效的市场策略，项目公司层面整体收入完成超出预算。在支出端，项目公司按照月度资金计划进行事前管控，对各项费用进行审核控制，确保全年支出在年度预算范围内，通过建立预算执行监控机制，每月对各项财务指标进行对比分析，对于出现的预算偏差，及时查找原因并采取相应措施进行调整。

在未来一年，周边市场竞争及宏观经济的不确定性依然对项目经营带来挑战。基金管理

人与运营管理机构将努力稳旧拓新，采取更为积极主动的租赁策略。一是结合市场供需变化，分类实施招商策略，与电商企业、制造商、零售商等上下游企业建立深度合作关系，拓展合作伙伴资源网络，把握其业务发展窗口期锁定需求；二是进一步夯实市场调研基础，致力打造项目差异化优势，在提供增值服务、挖掘冷链业务优势、探索多元化合作模式等方面集中发力，同时深度整合利用属地资源禀赋、产业优势，挖掘地缘性客户资源；三是配合租户定制化需求，针对不同行业的客户，提供个性化的仓储解决方案，满足客户对时效性、准确性和成本控制的多样化需求。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

1、发展趋势和前景展望

（1）政策支持持续发力。2024 年三季度以来，针对国内经济下行压力、内需不足等问题，中央层面持续释放政策利好，加大财政货币政策逆周期调节力度，提振消费改善民生，加大助企帮扶力度。随着实体经济的信心修复和预期改善将有望带动仓储物流需求的回暖。

（2）供需格局不断改善。根据仲量联行数据统计，在 24 个主要物流市场中，全年新增竣工入市的项目面积录得 949 万平方米，相较于 2023 年 1,179 万平米新增供应同比下降 19.5%，同时净吸纳量同比上升 8%，市场供需格局正朝着新的供需平衡状态逐步改善。

（3）新消费业态和新兴产业驱动行业变革。以平价量贩为代表的消费新业态逐渐替代传统商超，对物流需求进行重塑：平价量贩零食企业因快速扩张和下沉市场策略，对大面积仓储需求激增，同时其积极构建区域分拨中心以支撑高频补货需求，从而推动物流地产空置率下降。此外，高端装备制造业与物流地产行业也进一步深度融合：以电子信息、人工智能、新能源汽车为代表的新型制造业蓬勃发展，其产品对仓储环境（如温控、防震）要求较高，需要更加智能化的物流支持，推动高标仓需求增长。例如 AI 终端和智能汽车供应链企业倾向于租赁具备智能分拣系统的高标仓，部分城市出现了“产业园区+物流枢纽”模式。

2、经营风险

全国物流地产市场的新增供应仍保持在较高水平，根据仲量联行数据统计，2024 年全年共录得净吸纳量 780 万平方米，虽然净吸纳量同比上升 8%，仍显著低于 949 万平方米的全年新增供应。对于新增供应较大的城市，新项目短时间内的集中入市可能导致空置率阶段性上升，给租金增长带来压力。

尽管在更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策刺激下，社会消费品零售总额有望进一步复苏，但国际经济环境仍有诸多不确定因素，源自物流企业本身业务扩张而产生的新租赁需求相对有限。租户端对成本管控更加严格，短期内大部分租户保持谨慎态度，低租金仍

为租户决策时的优先考虑因素。

4.10 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的 买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付 金合计	2,054,641.20	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,054,641.20	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。同时，根据本公司制定的相关制度，估值工作决策机构的成员中不包括基金经理。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金为 96,406.82 万元，拟将净回收资金金额中的 85.06%用于新项目投资，14.94%用于补充企业流动资金。

根据原始权益人《深圳市深国际物流发展有限公司关于申请基础设施 REITs 试点项目的承诺函》、《关于贵州综合物流港项目、华东智慧城项目一期参与基础设施 REITs 试点募投资金使用的承诺函》及《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》披露，本项目首发阶段原计划拟将净回收资金的 90%用于佛山（南海）综合物流港项目、佛山（顺德）综合物流港项目、温州龙港综合物流港项目和贵阳修文综合物流港项目等 4 个新项目投资。

为进一步落实《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014 号)的要求，提升净回收资金使用进度及效果，原始权益人在履行了内部有关程序后，计划变更净回收资金投向，并已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。变更后的募投项目调整为佛山南海现代智慧产业项目（即原申报的佛山（南海）综合物流港项目）、佛山顺德智慧物流产业园项目（即原申报的佛山（顺德）综合物流港项目）、肇庆先进制造供应链产业园项目、湛江综合物流港项目、龙港现代智慧物流产业园项目（即原申报的温州龙港综合物流港项目）、太原智慧物流制造中心等 6 个新项目，合计拟使用募集资金规模为 8.20 亿元，占本项目净回收资金的比例为 85.06%。

截至本报告期末，新建/在建投资项目累计已使用金额为 44,828.19 万元，拟补充流动资金部分已全部使用，整体使用进度为 61.44%，尚未使用余额 37,171.81 万元。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	371,718,100.00
报告期末净回收资金使用率	61.44%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

对于尚未使用部分，原始权益人后续将根据项目进度和监管要求及时高效完成使用。

6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况

报告期内，原始权益人及其控股股东已按照相关法律法规要求使用回收资金，并执行资金使用直报制度。

§7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

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

华夏基金拥有多年丰富的基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
郑磊	本基金的基金经理	2024-06-25	-	8 年	自 2016 年开始从事产业园区基础设施相关的运营及财务管理工作，曾负责深圳启迪协信科技园	学士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于深业鹏基（集团）有限公司，深圳龙岗区启迪

					的运营及财务管理工作	协信科技园发展有限公司。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
朱昱汀	本基金的基金经理	2024-06-25	-	8 年	2016 年起从事基础设施项目的投资与管理工作，曾负责凯德商用华南区域购物中心投资及资产管理工作，普洛斯大湾区仓储物流项目投资管理工作。	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司深圳分公司，普洛斯投资（上海）有限公司，深圳市新南山控股（集团）有限公司。2023 年 6 月加入华夏基金管理有限公司。
张九龙	本基金的基金经理	2024-06-25	-	12 年	自 2012 年起从事基础设施项目的投资及运营管理工作，曾参与普洛斯物流仓储私募基金、易商物流仓储私募基金等项目的投资工作。	硕士，具有 5 年以上基础设施投资和运营管理经验。曾就职于泰康资产管理有限责任公司。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。

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

□证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

□基础设施项目运营或投资管理年限自基金经理基础设施项目运营或投资起始日期起计算。

7.1.3 基金经理薪酬机制

本基金管理人旗下基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的,公司对其进行年度综合考核,考核结果作为确定其薪酬激励的重要参考因素之一。因此,基金经理个人薪酬激励与其管理的私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现不直接挂钩。

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

7.2.2.1 公平交易制度和控制方法

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

7.2.2.2 公平交易制度的执行情况

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

7.2.2.3 增加执行的基金经理公平交易制度执行情况及公平交易管理情况

本基金管理人一贯严格执行公平交易原则,对兼任基金经理的交易情况进行持续监测。本年度所有相关组合的交易行为均符合法规、制度和流程要求,未发现违反公平交易原则的情况。本年度同一基金经理管理的不同组合在邻近交易日的同向和反向交易,交易时机和交易价差均可合理解释,未发现异常。

本基金管理人根据《基金经理兼任私募资产管理计划投资经理工作指引(试行)》要求,针对同经理管理多个组合间的收益率差异进行归因分析,本年度各组合间收益率差异均属正常情况,主要原因为业绩基准不同、投资策略不同,收益率差异可以合理解释。

7.2.2.4 异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 197 次，其中 1 次为不同基金经理管理的组合间因投资策略不同而发生的反向交易，有关基金经理已根据公司管理要求提供决策依据；其余均为指数量化投资组合因投资策略需要和其他组合发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。

截至本报告期末，本基金通过持有“中信证券-深国际仓储物流 1 号资产支持专项计划”穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。本基金持有的基础设施资产为杭州一期项目和贵州项目。

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者优先的原则审慎开展业务管理，未发生有损投资人利益的风险事件。项目公司各项工作按照年度经营计划稳步开展，经营表现稳健，资产管理绩效表现良好。报告期内未发生重大诉讼。相关经营指标可参考本报告“4.1 报告期内资产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同的规定，本基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本报告期内本基金已实施利润分配 1 次，基金管理人将根据基金合同规定对报告期内剩余可供分配金额进行分配并提前发布收益分配公告。

7.2.5 管理人对关联交易采取的内部控制措施及相关利益冲突的防范措施

针对本基金与基金管理人管理的其他基金，本基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》

《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》等，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲

突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

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

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务或持有同类型基础设施项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：

（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在廉洁从业风险防控、信息披露、洗钱风险管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平显著提高。持续开展合规培训，在全员覆盖的基础上，着重加强投资研究和基金销售等重点业务领域的合规督导培训，强化员工主动合规意识和公募基金信息披露责任意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，深入实践风险为本方法，认真贯彻落实各项反洗钱监管要求，持续加强“风险评估+合规检查”双支柱管理框架，深入推进洗钱风险管理数智化转型，持续提升洗钱风险管理水平。

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

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，定期及不定期开展内部检查，

排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

本报告期内，基金管理人认真落实基金治理机制，根据公司的授权体系参与基金产品治理，严格履行运营管理协议和监管协议的各项规定，开展了以下主动运营管理措施：

（1）主动开展财务管理，并积极参与日常经营事务对接，为项目公司购买足额保险，妥善保管各类证照和印章。

（2）对业绩进行督导和管控，通过年度经营计划和预算，月度经营分析例会及不定期的现场经营检查对项目的业绩完成进行过程管控，定期复盘项目关键业绩指标（如出租率、收缴率、营业收入、费用支出等）完成进度并部署下个阶段的运营计划，确保全年业绩指标的达成。

（3）现场调研项目的实际运营和物业维护情况，同步检查运营管理机构执行运营管理协议的情况。

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

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

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

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

本报告期内，本基金管理人严格遵循了《中华人民共和国证券投资基金法》及其各项实施细则、本基金基金合同和其他基础设施 REITs 的相关法律法规、基金管理人及项目公司相关制度法规的规定对重大事项进行决策。本报告期内，决策的重大事项主要包括：年度预算及运营方案、关联交易、基金分红决策等。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

自基金成立日至本报告期末，基金管理人已开展一次对运营管理机构半年度履职情况的现场检查，检查内容包括其从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同，以及园区

物业管理情况等，运营管理机构总体履职情况良好，现场检查的具体情况和结果已形成相关意见并与运营管理机构进行反馈。

根据运营管理协议约定的考核机制，基金管理人有权对基础设施项目运营净收益及运营收入收缴率进行考核，依据经审计的会计报表，报告期内相关考核指标均达到要求。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

基金管理人持续关注运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分履职的能力。基金管理人已建立标准化业务审批流程，对日常经营事务进行审批，及时监督各项业务潜在经营及合规风险，并与运营管理机构进行充分沟通。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

报告期内，基金管理人的信息披露事务负责人严格遵照《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，统筹安排公司有关部门制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》等相关制度，并严格按照法规规定及制度要求履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》等信息披露制度与流程，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极

与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金信息披露业务管理规定（试行）》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金内幕信息管理制度》控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

本报告期内，本基金聘任深圳市深国际物流发展有限公司作为运营管理机构，为基础设施项目公司及基础设施项目提供相关运营管理服务。运营管理机构严格遵守《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》（以下简称“运营管理协议”）的规定，未发生违反运营管理协议的情况，未对资产的运营管理造成重大不利影响。

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

为应对市场供需周期性波动，报告期内运营管理机构采取多项措施：一、完善配套设施，满足客户个性化需求，助力客户降本增效，减少租期更替带来的空置损失；二、协调相关资

源提供库内分拣、贴标、包装、装卸、信息管理等增值服务，增强客户黏性；三、挖掘冷链业务优势，引入食品生鲜等行业客户，优化租户结构，探索多元化合作模式，加强业务绑定。对于即将到期面积，招商团队积极与租户保持密切沟通，了解其选址逻辑、产业链需求及安全运营要求，挖掘潜在需求，定制仓储解决方案。此外，运营管理机构还利用全国客户资源，跟进优质客户的扩租需求，挖掘新兴需求，稳定项目运营。

在园区运营方面，运营管理机构严格执行物业管理流程，开展安全管理，针对高峰期制定保障方案，加强秩序维护和巡查，确保运营平稳有序。

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人按照《深圳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 6 号——年度报告（试行）》、《深圳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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》、《深圳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 5 号——临时报告（试行）》的规定，以及运营管理机构内部的制度规定，积极组织、协调和配合基础设施项目信息披露配合的相关工作，通过业绩说明会及线下路演等活动，与基金管理人一同与投资者进行沟通交流，维护投资者关系；配合基金管理人履行相关的信息披露义务，提高信息披露配合水平，维护基础设施证券投资基金投资者的合法权益。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人未发生变动。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

运营管理机构已在 2024 年 9 月按相关法律法规要求制定并发布了信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息向深交所进行报备。

报告期内，运营管理机构严格执行相关制度，履行了信息披露配合义务，信息披露审核、传递与发布流程规范，内幕信息保密措施执行到位。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构严格执行相关制度，持续关注项目资产的运营情况，及时主动向基金管理人提供信息并配合基金管理人履行信息披露义务，并确保所提供信息的真实、准

确、完整。对于报告期内发布的定期报告及临时报告中与项目所属行业、资产运营情况及运营管理机构情况相关的内容，运营管理机构均已进行确认。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

9.1.1 报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额情况

报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方未卖出战略配售取得的基础设施基金份额。

9.1.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有基础设施基金份额情况

报告期内原始权益人或其同一控制下关联方合计持有 211,980,000 份基础设施基金份额。其中：深国际资本（深圳）有限公司持有 180,000,000 份，深圳担保集团有限公司持有 19,980,000 份，深圳市高新投集团有限公司持有 12,000,000 份。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

招商银行具备完善的公司治理结构、内部稽核监控制度和风险控制制度，我行在履行托管职责中，严格遵守有关法律法规、托管协议的规定，尽职尽责地履行托管义务并安全保管托管资产。

9.2.2 托管人对报告期内本基金资金账户、资产项目运营收支账户等重要账户资金的监督情况

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

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

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

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

9.3 资产支持证券管理人报告

9.3.1 报告期内基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东的股东权利情况

根据交易结构安排，资产项目公司吸收合并 SPV 后，中信证券股份有限公司代表“中信证券-深国际仓储物流 1 号资产支持专项计划”为资产项目公司单一股东，根据《中华人民共和国公司法》及资产项目公司章程，依法享有并行使相应的股东职权。报告期内，中信证券股份有限公司代表基础设施资产支持专项计划正常履职，根据标准条款、计划说明书等交易文件安排、项目公司章程和基金管理人的决策或决定行使股东权利，包括但不限于作出资产项目公司的经营方针和投资计划、审批年度经营计划、审批财务预算方案、审批利润分配方案、审批基本管理制度等。本报告期内，资产项目公司稳健运营，未发现资产项目公司发生侵害股东利益的相关情形。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

根据基础设施资产支持专项计划交易结构安排，专项计划设立后向资产项目公司和 SPV 发放借款，资产项目公司吸收合并 SPV 后，SPV 的债权债务由项目公司继承，专项计划作为资产项目公司债权人，持有资产项目公司股东借款本金合计 995,700,000.00 元，依法享有并行使债权人的各项权利。报告期内，资产项目公司严格按照《股权转让协议》《借款协议》约定偿付利息 1 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生

变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，基础设施资产支持专项计划管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，已披露包括专项计划相关《收益分配报告》信息披露文件。资产支持证券持有人能够充分了解专项计划运作的情况，其合法权益得到有效保障。

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

本报告期内，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司在履职期间，严格遵守了《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》和其他相关法律法规的要求以及相关文件的约定，切实履行管理人职责，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

9.4 其他专业机构报告

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

1.会计师事务所

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 3 月 27 日出具华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年审计报告。

2.资产评估机构

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2025 年 3 月 24 日出具华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度估价报告。

9.4.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，会计师事务所德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已按业务约定书条款履行职责。评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已按照合同条款履行相关职责。

§10 审计报告

德师报(审)字(25)第 P01914 号

华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金全体持有人：

10.1 审计意见

我们审计了华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2024 年 6 月 25 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(基金净值)变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)及中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)发布的有关规定和操作指引编制，公允反映了华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2024 年 6 月 25 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果和合并及个别现金流量。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则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，我们独立于华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 强调事项

无。

10.4 其他事项

无。

10.5 其他信息

华夏基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)管理层对其他信息负责。其他信息包括华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

10.6 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在后附财务报表附注中所列示的中国证监会及中国基金业协会发布的有关规定及操作指引编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的持续经营能力，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华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、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华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的财务报告过程。

10.7 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

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

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

(6) 就华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

陈晓莹 宋冠男

中国上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼

2025 年 3 月 27 日

10.8 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供投资性房地产的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对深国际杭州综合物流港仓储物流项目和深国际贵州综合物流港仓储物流项目的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，深国际杭州综合物流港仓储物流项目和深国际贵州综合物流港仓储物流项目的市场价值分别为人民币 1,005,000,000.00 元和人民币 469,000,000.00 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：基础设施项目出租率、市场租金水平、市场租金增长率、收益年限和折现率。本基金的基金管理人管理层已对深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.7.1	73,173,312.97
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	4,740,046.39
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	1,460,656,807.66
固定资产	11.5.7.12	1,953,838.27
在建工程	11.5.7.13	-
使用权资产	11.5.7.14	-
无形资产	11.5.7.15	139,061.05
开发支出	11.5.7.16	-
商誉	11.5.7.17	109,152,911.96
长期待摊费用	11.5.7.18	369,499.42
递延所得税资产	11.5.7.19	-
其他资产	11.5.7.20	7,311,106.02
资产总计		1,657,496,583.74
负债和所有者权益		本期末

		2024 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款	11.5.7.21	-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付票据		-
应付账款	11.5.7.22	4,075,731.28
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		6,815,575.98
应付托管费		77,575.10
应付投资顾问费		-
应交税费	11.5.7.24	3,730,490.85
应付利息	11.5.7.25	-
应付利润		-
合同负债	11.5.7.26	2,024,036.74
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	129,435,048.16
其他负债	11.5.7.30	19,910,067.62
负债合计		166,068,525.73
所有者权益:		
实收基金	11.5.7.31	1,494,000,000.00
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	-2,571,941.99
所有者权益合计		1,491,428,058.01
负债和所有者权益总计		1,657,496,583.74

注：① 报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 2.4857 元，基金份额总额 600,000,000.00 份。

② 本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，本报告期自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11.5.19.1	2,054,641.20
结算备付金		-
存出保证金		-
衍生金融资产		-
交易性金融资产		-
债权投资		-
其他债权投资		-
其他权益工具投资		-
买入返售金融资产		-
应收清算款		-
应收利息		-
应收股利		-
应收申购款		-
长期股权投资	11.5.19.2	1,493,900,000.00
其他资产		-
资产总计		1,495,954,641.20
负债和所有者权益		本期末 2024 年 12 月 31 日
负 债：		
短期借款		-
衍生金融负债		-
交易性金融负债		-
卖出回购金融资产款		-
应付清算款		-
应付赎回款		-
应付管理人报酬		1,241,190.20
应付托管费		77,575.10
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		100,000.00
负债合计		1,418,765.30
所有者权益：		
实收基金		1,494,000,000.00
资本公积		-

其他综合收益		-
未分配利润		535,875.90
所有者权益合计		1,494,535,875.90
负债和所有者权益总计		1,495,954,641.20

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 6 月 25 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		58,985,045.61
1.营业收入	11.5.7.36	58,560,807.04
2.利息收入		424,238.57
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	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-
二、营业总成本		48,132,593.43
1.营业成本	11.5.7.36	28,802,031.19
2.利息支出	11.5.7.42	-
3.税金及附加	11.5.7.43	9,307,406.28
4.销售费用	11.5.7.44	-
5.管理费用	11.5.7.45	-
6.研发费用		-
7.财务费用	11.5.7.46	3,050.08
8.管理人报酬		9,034,183.11
9.托管费		77,575.10
10.投资顾问费		-
11.信用减值损失	11.5.7.47	84,238.07
12.资产减值损失	11.5.7.48	-
13.其他费用	11.5.7.49	824,109.60
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		10,852,452.18
加：营业外收入	11.5.7.50	7,066.02
减：营业外支出	11.5.7.51	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,859,518.20
减：所得税费用	11.5.7.52	-6,326,541.90

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		17,186,060.10
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		17,186,060.10
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		17,186,060.10

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，本报告期自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.2.2 个别利润表

会计主体：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 6 月 25 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		21,713,258.29
1.利息收入		364,136.57
2.投资收益（损失以“-”号填列）		21,349,121.72
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
5.其他业务收入		-
二、费用		1,419,380.30
1.管理人报酬		1,241,190.20
2.托管费		77,575.10
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		100,615.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,293,877.99
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,293,877.99
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		20,293,877.99

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合 同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.销售商品、提供劳务收到的现金		69,321,250.76
2.处置证券投资收到的现金净额		-
3.买入返售金融资产净减少额		-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-
5.取得利息收入收到的现金		424,018.90
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	4,286,037.06
经营活动现金流入小计		74,031,306.72
8.购买商品、接受劳务支付的现金		9,881,251.63
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-
13.支付的各项税费		9,593,006.12
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	5,210,292.96
经营活动现金流出小计		24,684,550.71
经营活动产生的现金流量净额		49,346,756.01
二、投资活动产生的现金流量：		
15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收到的现金净额		3,619.47
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净 额		-
17.收到其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.3	-
投资活动现金流入小计		3,619.47
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金		517,053.36
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净 额		1,078,547,124.42
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		1,079,064,177.78
投资活动产生的现金流量净额		-1,079,060,558.31
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		371,355,102.31
26.偿付利息支付的现金		-
27.分配支付的现金		19,758,002.09
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		391,113,104.40
筹资活动产生的现金流量净额		-391,113,104.40
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		-1,420,826,906.70
加：期初现金及现金等价物余额		1,494,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		73,173,093.30

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，本报告期自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、经营活动产生的现金流量：		
1.收回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		21,349,121.72
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		363,916.90
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		21,713,038.62
8.取得基础设施投资支付的现金		1,493,900,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-
10.买入返售金融资产净增加额		-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-
12.支付的各项税费		-
13.支付其他与经营活动有关的现金		615.00
经营活动现金流出小计		1,493,900,615.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,472,187,576.38
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		19,758,002.09
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		19,758,002.09
筹资活动产生的现金流量净额		-19,758,002.09
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		-1,491,945,578.47
加：期初现金及现金等价物余额		1,494,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		2,054,421.53

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
	实收 基金	其他 权益 工具	资本 公积	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,494,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,494,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-2,571,941.99	-2,571,941.99

（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	17,186,060.10	17,186,060.10
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	19,758,002.09	-19,758,002.09
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,494,000,000.00	-	-	-	-	-	-2,571,941.99	1,491,428,058.01

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，本报告期自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,494,000,000.00	-	-	-	1,494,000,000.00
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	535,875.90	535,875.90
（一）综合收益总额	-	-	-	20,293,877.99	20,293,877.99
（二）产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-

其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-19,758,002.09	-19,758,002.09
（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,494,000,000.00	-	-	535,875.90	1,494,535,875.90

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：张佑君 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2024〕553 号文《关于准予华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 44 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限，封闭期为 44 年。本基金自 2024 年 6 月 17 日至 2024 年 6 月 21 日共募集 1,494,000,000.00 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2024）验字第 70035283_A39 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2024 年 6 月 25 日正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 600,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。

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

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

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金的财务报表按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则(以下合称“企业会计准则”)、中国证券投资基金业协会(以下简称“中国基金业协会”)颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》、中国证监会发布的《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>》和中国证监会、中国基金业协会允许的如财务报表附注 11.5.4 所列示的基金行业实务操作的有关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

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

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本基金会计年度为公历 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 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日。

11.5.4.2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。

11.5.4.3 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允

价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

对于本基金处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

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所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本基金持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

无。

11.5.4.7 金融工具

本基金在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量(金融资产和金融负债的公允价值的确定方法参见附注 11.5.18 中记账基础和计价原则的相关披露)。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，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本基金按照《企业会计准则第 14 号——收入》(“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

(1) 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本基金对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。

本期末本基金的金融资产均为摊余成本计量。

☐ 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。

(2) 金融工具减值

本基金对以摊余成本计量的金融资产和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本基金对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》（“租赁准则”）规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。

本基金在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本基金在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

□ 信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30 日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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，并且即使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义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

□ 已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产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。

基于本基金内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人

不能全额偿付包括本基金在内的债权人(不考虑本基金取得的任何担保),则本基金认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何,若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日,则本基金推定该金融工具已发生违约。

□ 预期信用损失的确定

本基金对应收账款(含租赁应收款)和其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本基金以共同风险特征为依据,将金融工具分为不同组别。本基金采用的共同信用风险特征包括:金融工具类型、信用风险评级、账龄和逾期天数等。

本基金按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

对于金融资产和租赁应收款,信用损失为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额;货币时间价值;在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

□ 减记金融资产

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的,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。

(3) 金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式,结合金融负债和权益工具的定义,在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

□ 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

本期末本基金的金融负债均为其他金融负债。

本基金的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同,未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认,但导致合同现金流量发生变化的,本基金重新计算该金融负债的账面价值,并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值,本基金根据将重新议定

或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

□ 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

□ 权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本基金对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11.5.4.8 应收票据

无。

11.5.4.9 应收账款

本基金以应收账款(含租赁应收款)的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其预期信用损失准备。账龄自其初始确认日起算。

应收账款的其他相关会计政策披露于 11.5.4.7 金融工具。

11.5.4.10 存货

无。

11.5.4.11 长期股权投资

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

本基金的子公司为本基金能够对其实施控制的被投资单位。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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和已出租的建筑物等。

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。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类投资性房地产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

房屋建筑物的折旧年限为 10-30 年，估计残值率为 0%-5%，年折旧率为 3.17%-10.00%；

土地使用权的折旧年限为 50 年，估计残值率为 0%，年折旧率为 2.00%。

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的差额计入当期损益。

11.5.4.13 固定资产

(1) 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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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。

(2) 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。各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

运输工具折旧年限为 5 年，估计残值率为 3%-5%，年折旧率为 19.00%-19.40%；

机器设备折旧年限为 5-10 年，估计残值率为 0%，年折旧率为 10.00%-20.00%；

电子设备和家具及其他折旧年限为 3-5 年，估计残值率为 0%，年折旧率为 20.00%-33.33%。

估计残值率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，本基金目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 其他说明

当固定资产处置时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。

本基金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

无。

11.5.4.15 借款费用

无。

11.5.4.16 无形资产

无形资产包括软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和估计残值率如下：

软件的摊销方法为直线法，使用寿命为 5-10 年，使用寿命的确定依据为能够带来经济利益的期限，估计残值率为 0%。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

11.5.4.17 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

11.5.4.18 长期资产减值

本基金在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计

的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如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。减值损失金额首先抵减分摊到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，在以后会计期间不予转回。

11.5.4.19 职工薪酬

无。

11.5.4.20 应付债券

无。

11.5.4.21 预计负债

无。

11.5.4.22 优先股、永续债等其他金融工具

无。

11.5.4.23 递延所得税资产与递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和

应纳税所得额(或可抵扣亏损)且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

本基金确认与子公司投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债,除非本基金能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异,只有当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,本基金才确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

(3) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

11.5.4.24 持有待售

无。

11.5.4.25 公允价值计量

无。

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。每份基金份额初始面值为 2.490 元。

11.5.4.27 收入

本基金经营租赁业务按照附注 11.5.4.29 的会计政策确认收入。

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

本基金在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本基金履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；(3)本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本基金在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本基金采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。

交易价格，是指本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。单独售价，是指本基金向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本基金综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

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

本基金向客户提供的物业管理服务，本基金为主要责任人，采用产出法确定的履约进度，在一段时间内确认物业管理费收入。

本基金向客户提供的自来水及电力相关收入，本基金为代理人，按照已收或应收对价总额扣除应支付给自来水及电力公司等相关方的价款后的净额确认收入。

本基金向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。

合同负债是指本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

11.5.4.28 费用

本基金的管理人报酬(包括固定管理费和浮动管理费)和托管费等费用按照权责发生制原则，在本基金接受相关服务的期间，按基金合同约定的费率和计算方法计入当期损益。

11.5.4.29 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本基金作为出租人

(1) 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

(2) 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本基金的租赁业务均为经营租赁。

本基金作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

(3) 租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11.5.4.30 政府补助

无。

11.5.4.31 基金的收益分配政策

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

11.5.4.32 分部报告

根据本基金的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本基金的经营业务以一个单一的经营分部运作。分部报告信息计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

11.5.4.33 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，本基金会计估计所采用的很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要包括：

□ 商誉减值测试

本基金至少每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组的可收回金额为资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。其中，公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中该资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，或参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值，本基金对包含商誉的资产组的预计未来现金流量进行估计，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

□ 所得税

本基金在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初确认的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

本期末递延所得税资产的可回收性主要取决于未来是否有足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额。如果未来无法获得足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，则需要减记递延所得税资产的账面价值，并将影响当年度的利润。

□ 投资性房地产的预计使用寿命及预计净残值

投资性房地产的预计可使用年限，以产权证书记载的年限或过去性质及功能相似的投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。为确定投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本基金按期复核市场情况变动、实际耗损及资产保养。倘若投资性房

地产的估计可使用年限或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本基金将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金本报告期无重大会计差错的内容和更正金额。

11.5.6 税项

1、本基金及专项计划的主要税种、税率及纳税政策

(1) 增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[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》的规定，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。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，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(以下简称“资管产品运营业务”)，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税，资管产品管理人未分别核算资管产品运营业务和其他业务的销售额和增值税应纳税额的除外。

根据财政部、国家税务总局财税[2017]90 号文《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务、发生的部分金融商品转让业务，按照以下规定确定销售额：提供贷款服务，以 2018 年 1 月 1 日起产生的利息及利息性质的收入为销售额。增值税附加税包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，以实际缴纳的增税税额为计税依据，分别按规定的比例缴纳。

(2) 企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的

规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，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。

2、项目公司适用的主要税种及税率

企业所得税：杭州一期项目公司税率为 25%、贵州项目公司税率为 15%；税基为应纳税所得额。

增值税：不动产租赁服务收入税率为 9%、物业管理服务收入税率为 6%、其他服务收入税率为 9%-13%；税基为应税收入。

城市维护建设税：杭州一期项目公司税率为 7%、贵州项目公司税率为 5%；税基为缴纳的增值税税额。

教育费附加税率为 3%；税基为缴纳的增值税税额。

地方教育费附加税率为 2%；税基为缴纳的增值税税额。

房产税税率为 1.2%或 12%；税基为房产原值一次减除 30%后的余值或租金收入。

土地使用税：杭州一期项目公司税率为 5 元/平方米、贵州项目公司税率为 3 元/平方米；税基为实际占用的土地面积。

注 1：根据《财政部 国家税务总局 海关总署关于西部大开发税收优惠政策问题的通知》(财税[2001]202 号)、《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58 号)及《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)，自 2001 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。贵州项目公司自 2020 年 1 月 1 日起适用所得税税率为 15%。

注 2：增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额根据中国相关税法规定的销售收入额和相应税率计算。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末
----	-----

	2024 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	73,173,312.97
其他货币资金	-
小计	73,173,312.97
减：减值准备	-
合计	73,173,312.97

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	73,173,093.30
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	219.67
小计	73,173,312.97
减：减值准备	-
合计	73,173,312.97

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

本基金本报告期末不存在因抵押、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

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

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	5,281,576.61
1—2 年	-
小计	5,281,576.61
减：坏账准备	541,530.22
合计	4,740,046.39

11.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	354,452.72	6.71	354,452.72	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	4,927,123.89	93.29	187,077.50	3.80	4,740,046.39
其中：组合 1	4,927,123.89	93.29	187,077.50	3.80	4,740,046.39
合计	5,281,576.61	100.00	541,530.22	10.25	4,740,046.39

11.5.7.7.3 单项计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
深圳市鲸仓科技有限公司	350,037.00	350,037.00	100.00	长期未收回
深圳市鲸仓物流科技有限公司	4,415.72	4,415.72	100.00	长期未收回
合计	354,452.72	354,452.72	100.00	—

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
租赁应收款	4,927,123.89	187,077.50	3.80
合计	4,927,123.89	187,077.50	3.80

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初	本期变动金额				本期末 2024 年 12 月 31 日
		计提	转回或收 回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	-	-	-	-	354,452.72	354,452.72
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	84,238.07	-	-	102,839.43	187,077.50
其中：组合 1	-	84,238.07	-	-	102,839.43	187,077.50
合计	-	84,238.07	-	-	457,292.15	541,530.22

本基金于本期发生非同一控制下企业合并，合并日被购买方应收账款坏账准备合计人民币457,292.15元。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

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

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
深圳全程物流	2,913,365.39	55.16	103,632.95	2,809,732.44

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
服务有限公司				
百世物流科技(中国)有限公司	1,007,494.55	19.08	64,688.14	942,806.41
冷鲜云(杭州)供应链有限公司	816,781.02	15.46	13,633.01	803,148.01
深圳市鲸仓科技有限公司	350,037.00	6.63	350,037.00	-
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	121,796.45	2.31	2,032.92	119,763.53
合计	5,209,474.41	98.64	534,024.02	4,675,450.39

注：深圳全程物流服务有限公司为本基金的关联方，关联关系详见附注 11.5.12.2。该关联方偿付能力良好，与之相关的应收账款本期末不存在重大信用风险。

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无。

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

11.5.7.8.4 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

无。

11.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

11.5.7.10 持有待售资产

无。

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	1,205,582,088.24	282,417,911.76	-	1,488,000,000.00
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
企业合并增加	1,205,582,088.24	282,417,911.76	-	1,488,000,000.00
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	1,205,582,088.24	282,417,911.76	-	1,488,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	23,892,680.61	3,450,511.73	-	27,343,192.34
本期计提	23,892,680.61	3,450,511.73	-	27,343,192.34
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	23,892,680.61	3,450,511.73	-	27,343,192.34
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,181,689,407.63	278,967,400.03	-	1,460,656,807.66
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

无。

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入
杭州一期项目公司	浙江省杭州市钱塘新区纬二路 399 号	212,741.43 平方米	28,580,775.71
贵州项目公司	贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区	142,227.04 平方米	16,865,097.19
合计	-	354,968.47 平方米	45,445,872.90

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	1,953,838.27
固定资产清理	-
合计	1,953,838.27

11.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	家具及其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	86,401.95	37,768.76	422,848.62	1,749,592.97	2,296,612.30
购置	-	-	37,623.76	61,290.00	-	98,913.76
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
企业合并增加	-	86,401.95	145.00	361,558.62	1,749,592.97	2,197,698.54
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	-	86,401.95	37,768.76	422,848.62	1,749,592.97	2,296,612.30
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	8,305.04	1,254.13	58,199.80	275,015.06	342,774.03
本期计提	-	8,305.04	1,254.13	58,199.80	275,015.06	342,774.03
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	-	8,305.04	1,254.13	58,199.80	275,015.06	342,774.03
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	-	78,096.91	36,514.63	364,648.82	1,474,577.91	1,953,838.27
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

无。

11.5.7.13 在建工程

无。

11.5.7.13.1 在建工程情况

无。

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

11.5.7.13.4 工程物资情况

无。

11.5.7.14 使用权资产

无。

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营 权	土地使用 权	专利权	非专有技 术	软件	合计
一、账面 原值						
1. 期初余 额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增 加金额	-	-	-	-	149,139.20	149,139.20
购置	-	-	-	-	-	-
内 部 研发	-	-	-	-	-	-
企业合并 增加	-	-	-	-	149,139.20	149,139.20
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	-	-	-	-	149,139.20	149,139.20
二、累计 摊销						
1. 期初余 额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增 加金额	-	-	-	-	10,078.15	10,078.15
本 期 计提	-	-	-	-	10,078.15	10,078.15

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	-	-	-	-	10,078.15	10,078.15
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	-	-	-	-	139,061.05	139,061.05
2. 期初账 面价值	-	-	-	-	-	-

11.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

11.5.7.16 开发支出

无。

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制下企业合并	-	109,152,911.96	-	109,152,911.96
合计	-	109,152,911.96	-	109,152,911.96

11.5.7.17.2 商誉减值准备

本期末本基金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

本基金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

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修工程	-	457,017.63	87,518.21	-	369,499.42
合计	-	457,017.63	87,518.21	-	369,499.42

注：本基金本期通过企业合并取得长期待摊费用人民币 303,945.27 元。

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

无。

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2024 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	574,769,563.81	129,435,048.16
公允价值变动	-	-
合计	574,769,563.81	129,435,048.16

注：贵州项目公司享受企业所得税税收优惠情况详见附注 11.5.6。

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	-
信用减值准备	541,530.22
合计	541,530.22

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无。

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	373,706.25
其他流动资产	6,937,399.77
合计	7,311,106.02

注：本期末本基金其他流动资产包括待抵扣进项税人民币 2,858,085.46 元和预缴企业所得税人民币 4,079,314.31 元。

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	373,706.25
1—2 年	-
合计	373,706.25

11.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
电力公司	373,706.25	100.00	2024-12-31	服务期未结束
合计	373,706.25	100.00		

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

11.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

无。

本期发生坏账准备显著变动的其他应收款情况说明：

无。

本期计算坏账准备计提金额与评估金融工具信用风险是否显著增加的依据：

无。

本期坏账准备发生重要转回或收回的其他应收款情况

无。

11.5.7.20.3.4 报告期内实际核销的其他应收款情况

其中，重要的其他应收款核销情况：

无。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
应付招商及运营服务费	3,644,629.24
应付工程款	256,919.50
应付水电费	174,182.54
合计	4,075,731.28

11.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

11.5.7.23.2 短期薪酬

无。

11.5.7.23.3 设定提存计划

无。

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
增值税	758,409.39
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	43,374.68
教育费附加	18,589.15
房产税	1,665,327.01
土地使用税	1,193,085.00
土地增值税	-
印花税	39,312.86
地方教育附加	12,392.76
其他	-
合计	3,730,490.85

11.5.7.25 应付利息

无。

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收物业管理费	2,024,036.74
合计	2,024,036.74

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

11.5.7.27 长期借款

无。

11.5.7.28 预计负债

无。

11.5.7.29 租赁负债

无。

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	8,508,191.51
其他应付款	11,401,876.11
合计	19,910,067.62

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	8,508,191.51
合计	8,508,191.51

11.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	10,995,027.05
预提费用	385,849.06
应付关联方款项	21,000.00
其他	-
合计	11,401,876.11

11.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局第一建设工程有限责任公司	1,500,000.00	未到结算期
合计	1,500,000.00	—

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	600,000,000.00	1,494,000,000.00
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	600,000,000.00	1,494,000,000.00

注：本基金在募集期间共募集有效认购资金 1,494,000,000.00 元，根据本基金招募说明书的规定，认购资金在募集期间产生的利息 328,717.88 元在本基金合同生效后全部计入基金资产。

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
基金合同生效日	-	-	-
本期利润	17,186,060.10	-	17,186,060.10
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	-19,758,002.09	-	-19,758,002.09
本期末	-2,571,941.99	-	-2,571,941.99

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		
	杭州一期项目 公司	贵州项目公司	合计
营业收入	-	-	-
租金收入	28,580,775.71	16,865,097.19	45,445,872.90
物业管理 费收入	9,328,363.52	3,715,963.79	13,044,327.31
其他收入	70,606.83	-	70,606.83
合计	37,979,746.06	20,581,060.98	58,560,807.04
营业成本	-	-	-
折旧费及 摊销费用	19,102,731.05	8,680,831.68	27,783,562.73
维修保养 费	257,164.61	75,812.18	332,976.79
其他营业 成本	411,823.98	273,667.69	685,491.67
合计	19,771,719.64	9,030,311.55	28,802,031.19

11.5.7.37 投资收益

无。

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

无。

11.5.7.41 其他业务收入

无。

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,263,932.26
消费税	-
企业所得税	-

项目	本期
	2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
个人所得税	-
城市维护建设税	88,475.27
教育费附加	37,917.97
房产税	6,502,761.37
土地使用税	991,390.63
土地增值税	-
印花税	397,650.13
地方教育附加	25,278.65
其他	-
合计	9,307,406.28

11.5.7.44 销售费用

无。

11.5.7.45 管理费用

无。

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	3,050.08
其他	-
合计	3,050.08

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	84,238.07
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	84,238.07

11.5.7.48 资产减值损失

无。

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
----	----

	2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日
审计费	462,641.52
资产评估费	100,000.00
法律及专业费	94,339.62
登记注册费	89,634.00
信息披露费	70,000.00
其他	7,494.46
合计	824,109.60

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

单位：人民币元

项目	本期 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日
非流动资产报废利得合计	3,619.47
其中：固定资产报废利得	3,619.47
无形资产报废利得	-
政府补助	-
其他	3,446.55
合计	7,066.02

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

11.5.7.51 营业外支出

无。

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期所得税费用	-3,858,708.87
递延所得税费用	-2,467,833.03
合计	-6,326,541.90

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	10,859,518.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-6,338,266.10
调整以前期间所得税的影响	-
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	11,724.20
合计	-6,326,541.90

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日
收到租赁押金及保证金	4,279,712.70
前期预缴所得税退还	6,324.36
合计	4,286,037.06

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日
退还押金及保证金	4,768,982.34
支付经营费用	441,310.62
合计	5,210,292.96

11.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	17,186,060.10
加：信用减值损失	84,238.07
资产减值损失	-
固定资产折旧	342,774.03
投资性房地产折旧	27,343,192.34
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	10,078.15
长期待摊费用摊销	87,518.21
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）	-3,619.47
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,467,833.03
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,226,378.53
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,990,726.14
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	49,346,756.01
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	73,173,093.30
减：现金的期初余额	1,494,000,000.00
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	-1,420,826,906.70

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同 生效日）至 2024 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	1,133,786,549.69
其中：杭州一期项目公司	831,304,487.53
贵州项目公司	302,482,062.16
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	55,239,425.27
其中：杭州一期项目公司	36,757,413.02
贵州项目公司	18,482,012.25
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	-
其中：杭州一期项目公司	-
贵州项目公司	-
取得子公司支付的现金净额	1,078,547,124.42

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12 月31日
一、现金	73,173,093.30
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	73,173,093.30
可随时用于支付的其他货币资金	-
二、现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
三、期末现金及现金等价物余额	73,173,093.30
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

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
杭州一期项目公司	2024-06-28	831,304,487.53	100.00	现金对价	2024-06-28	控制权转移	37,979,746.06	-9,234,601.81
贵州项目公司	2024-06-28	302,482,062.16	100.00	现金对价	2024-06-28	控制权转移	20,581,060.98	-4,480,769.60
合计	-	1,133,786,549.69	-	-	-	-	58,560,807.04	-

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	杭州一期项目公司	贵州项目公司
合并成本		
现金	831,304,487.53	302,482,062.16
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	831,304,487.53	302,482,062.16
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	733,056,522.80	291,577,114.93
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	98,247,964.73	10,904,947.23

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

本基金本期发生的非同一控制下企业合并的合并成本均为现金对价，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

单位：人民币元

项目	杭州一期项目公司		贵州项目公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,054,484,085.39	613,988,458.18	503,877,463.97	358,852,741.26
货币资金	36,757,413.02	36,757,413.02	18,482,012.25	18,482,012.25
应收账款	3,233,591.08	3,233,591.08	865,642.18	865,642.18
投资性房地产	1,009,000,000.00	-	479,000,000.00	-
固定资产	1,845,492.56	463,002,855.07	352,205.98	270,119,033.60
无形资产	149,139.20	107,496,149.48	-	64,040,009.80
预付账款	440,843.50	440,843.50	212,809.82	212,809.82
长期待摊费用	-	-	303,945.27	303,945.27
递延所得税资产	-	-	-	168,439.87
其他流动资产	3,057,606.03	3,057,606.03	4,660,848.47	4,660,848.47
负债：	321,427,562.59	211,303,655.79	212,300,349.04	222,400,072.85
应付账款	7,992,405.87	7,992,405.87	1,849,372.36	1,849,372.36
长期借款	-	-	-	-
递延所得税负债	110,123,906.80	-	21,778,974.39	-
其他应付款	197,353,178.21	197,353,178.21	185,710,935.05	185,710,935.05

应交税费	2,821,567.00	2,821,567.00	817,236.41	817,236.41
预收账款	2,642,917.05	2,642,917.05	1,750,292.95	1,750,292.95
合同负债	493,587.66	493,587.66	393,537.88	393,537.88
递延收益	-	-	-	31,878,698.20
净资产	733,056,522.80	402,684,802.39	291,577,114.93	136,452,668.41
取得的净资产	733,056,522.80	402,684,802.39	291,577,114.93	136,452,668.41

注：于合并日，根据本基金会计政策，原在项目公司财务报表上以固定资产和无形资产计量的为赚取租金的基础设施项目资产房屋、建筑物及土地使用权，均分类为投资性房地产并采用成本模式后续计量。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

于购买日，项目公司持有的投资性房地产的公允价值基于第三方评估机构出具的资产评估报告采用收益法确定。除投资性房地产、递延收益及递延所得税负债外，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

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中信证券-深国际仓储物流 1 号资产支持专项计划	北京市	北京市	资产支持专项计划	100.00	-	认购
杭州深国际综合物流港发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	仓储物流业	-	100.00	收购
贵州深国际综合物流港发展有限公司	贵州省黔南布依族苗族自治州	贵州省黔南布依族苗族自治州	仓储物流业	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

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。本基金本期无来源于境外的收入，无位于境外的非流动资产。本基金本期来自客户深圳全程物流服务有限公司的收入为人民币 11,401,944.37 元，占本基金本期营业收入的比重为 19.47%。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

根据本基金管理人于 2025 年 2 月 7 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 2 月 11 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.3055 元。

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

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

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
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、专项计划托管人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	专项计划管理人、基金管理人的股东
深圳市深国际物流发展有限公司	原始权益人、运营管理机构
深国际控股(深圳)有限公司	原始权益人、运营管理机构的股东

深国际(深圳)资本有限公司 (“深国际资本”)	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳担保集团有限公司 (“深圳担保”)	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳市高新投集团有限公司 (“深圳高新投”)	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳全程物流服务有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳市深圳港资本有限公司 (“深圳港资本”)	持有本基金 10%以上份额的战略投资者
明湾深汇通私募股权投资基金(深圳)合伙企业(有限合伙) (“明湾基金”)	持有本基金 10%以上份额的战略投资者
华夏基金管理有限公司	基金管理人

注：下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

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

无。

11.5.13.1.2 出售商品、提供劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日
深圳全程物流服务有限公司	物业管理服务	2,430,093.15
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	物业管理服务	376,851.47
合计	-	2,806,944.62

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
深圳全程物流服务有限公司	仓库	8,971,851.22	-
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	仓库	1,236,867.07	-
合计	-	10,208,718.29	-

11.5.13.2.2 作为承租方

无。

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

无。

11.5.13.3.2 债券回购交易

无。

11.5.13.3.3 基金交易

无。

11.5.13.3.4 应支付关联方的佣金

无。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	9,034,183.11
其中：固定管理费	1,548,222.40
浮动管理费	7,485,960.71
支付销售机构的客户维护费	568.27

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

(1)固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和专项计划管理人管理费。

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

生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模(含募集期利息)之和为基数), 依据相应费率按日计提, 计算方法如下:

$$\text{每日应计提的基金管理人管理费} = A \times 0.16\% \div \text{当年天数}$$

基金管理人管理费按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后, 以协商确定的日期及方式从基金财产中支付。

2) 专项计划管理人管理费

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

$$\text{每日应计提的专项计划管理人管理费} = A \times 0.04\% \div \text{当年天数}$$

A 的定义与基金管理人管理费一致。

专项计划管理人管理费按年支付。基金管理人、专项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。

(2) 运营服务费（浮动管理费）

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

1) 基础管理费

运营管理机构每年收取的基础管理费(含税金额)=当年各项目公司调整后的运营收入之和*12.5%

基础管理费用于覆盖物业管理服务费、租赁及市场营销费、行政管理费用以及运营管理机构聘用人员的相关人力成本。调整后的运营收入确定方式如下: 基于项目公司股权交割日前已签署的租赁协议, 根据会计准则, 由公共卫生事件导致的政策性租金减免将持续分摊到股权交割日之后。其中, 杭州一期项目公司 2024 年、2025 年和 2026 年分别分摊 1,960,450.53 元、148,578.83 元和 101,528.87 元, 2027 年及以后未作分摊; 贵州项目公司 2024 年和 2025 年分别分摊 2,862,065.80 元和 141,162.67 元, 2026 年及以后未作分摊。在计算基础管理费时应对运营收入进行调整, 以当年经审计运营收入账面值及该等减免租金

的当年分摊金额之和作为当年调整后的运营收入。不足一年的，当年分摊金额按照实际天数作为权重计算分摊数。

基础管理费按季度支付，在项目公司每年度经审计的运营收入确认之后，由基金管理人 对全年应付基础管理费进行核算，由项目公司对扣除已实际支付基础管理费的差额进行 支付，若实际已支付金额超出全年应付基础管理费，运营管理机构应将超出的部分予以退 回。如本基金成立当年不披露年度报告的，当年基础管理费的差额并入次年计算。首次计 算基础管理费不满一年的，审计期间应为项目公司股权交割日起至当年度最后一日。

2)激励管理费

年度激励管理费(含税金额)=(实际运营净收益-目标运营净收益)*20%

实际运营净收益根据每年项目公司审计报告确定；项目公司股权交割日至 2025 年，按 照本基金首次发布询价公告时披露的可供分配金额测算报告的相关参数确定目标运营净收 益；自 2026 年起，根据最近一个自然年度第三方评估机构出具的评估报告中的各项参数， 并充分结合运营管理机构提交的预算和市场调研报告以及市场实际情况综合考虑后确定目 标运营净收益。

当年度实际运营净收益高于目标运营净收益时，外部管理机构可以收取激励管理费； 当年度实际运营净收益低于目标运营净收益，即激励管理费为负时，应扣罚对应金额的基 础管理费。激励管理费的奖励与扣罚金额均不超过当年各项目公司调整后的运营收入之和 的 1.5%。

激励管理费按年支付。项目公司每年度经审计的运营净收益确认之后，基金管理人将 对实际应付激励管理费进行核算，由项目公司予以支付。如本基金成立当年不披露年度报 告的，当年激励管理费并入次年计算。首次计算激励管理费不满一年的，审计期间应为项 目公司股权交割日起至当年度最后一日。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	77,575.10

注：本基金的托管费自基金合同生效之日(含)起，按上年度经审计的基础设施基金年 度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数(在首次经审计的基础设施基金年度报告所载

的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日(含该日)至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模(含募集期利息)之和为基数)，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

每日应计提的基金托管费=A×0.01%÷当年天数

A 的定义详见附注 11.5.13.4.1。

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

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

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

11.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日							
关联方 名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分变 动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
深国际 资本	180,000,000.00	30.00%	7,678,392.00	-	-	187,678,392.00	31.28%
深圳港 资本	84,000,000.00	14.00%	-	-	-	84,000,000.00	14.00%
明湾基 金	79,980,000.00	13.33%	-	-	-	79,980,000.00	13.33%
深圳担 保	19,980,000.00	3.33%	-	-	-	19,980,000.00	3.33%
中信证 券	12,000,000.00	2.00%	4,216,919.00	-	3,540,819.00	12,676,100.00	2.11%
深圳高 新投	12,000,000.00	2.00%	-	-	-	12,000,000.00	2.00%
关联自 然人 1	1,204.00	0.00%	-	-	-	1,204.00	0.00%
关联自 然人 2	333.00	0.00%	-	-	-	333.00	0.00%
关联自 然人 3	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
关联自	166.00	0.00%	-	-	-	166.00	0.00%

然人 4							
关联自 然人 5	166.00	0.00%	-	-	-	166.00	0.00%
关联自 然人 6	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
合计	387,962,203.00	64.66%	11,895,311.00	-	3,540,819.00	396,316,695.00	66.05%

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

单位：人民币元

关联方名称	本期 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行	73,173,312.97	95,520.69
合计	73,173,312.97	95,520.69

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

11.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

11.5.13.9 其他关联交易事项的说明

本基金本期收购项目公司，于合并日项目公司应付关联方借款总额人民币 371,355,102.31 元，其中应付深国际控股(深圳)有限公司人民币 333,193,810.60 元，应付深圳市深国际物流发展有限公司人民币 38,161,291.71 元。截至本期末，应付关联方借款已全额偿还。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	深圳全程物流服务有限公司	2,913,365.39	103,632.95
应收账款	智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	121,796.46	2,032.92
合计	-	3,035,161.85	105,665.87

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	深圳市深国际物流发展有限公司	5,574,385.78
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,241,190.20
应付托管费	招商银行股份有限公司	77,575.10
其他应付款	深圳全程物流服务有限公司	21,000.00
合计	-	6,914,151.08

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

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

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

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基 金份额分 红数	本期收益分配 合计	本期收益分配 占可供分配金 额比例（%）	备注
1	2024-11-11	2024-11-11	0.3293	19,758,002.09	99.98	本次分红的场内除息日为 2024 年 11 月 12 日，场外除息日为 2024 年 11 月 11 日。本次收益分配基准日可供分配金额 19,761,619.67 元，为 2024 年 6 月 25 日（基金成立日）至 2024 年 9 月 30 日的可供分配金额。

合计				19,758,002.09	--
----	--	--	--	---------------	----

注：根据本基金管理人于 2025 年 2 月 7 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 2 月 11 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.3055 元。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 信用风险

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

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

11.5.17.2 流动性风险

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

11.5.17.3 市场风险

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

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

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

本基金会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。

(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：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是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。

第三层次输入值是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

(i) 各层次金融工具公允价值

本期末本基金并无以公允价值计量且其变动计入当期损益或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，并无以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii) 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

本期末本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本期末本基金持有的金融资产及金融负债均为以摊余成本计量，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

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	2,054,641.20
其他货币资金	-
小计	2,054,641.20
减：减值准备	-
合计	2,054,641.20

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	2,054,421.53
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	219.67
小计	2,054,641.20
减：减值准备	-
合计	2,054,641.20

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

无。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,493,900,000.00	-	1,493,900,000.00
合计	1,493,900,000.00	-	1,493,900,000.00

11.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
中信证券-深国际仓储物流 1 号资产支持专项计划	-	1,493,900,000.00	-	1,493,900,000.00	-	-
合计	-	1,493,900,000.00	-	1,493,900,000.00	-	-

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，基金管理人聘任的评估机构为戴德梁行，是本基金成立、发行阶段聘请的评估机构，持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资源和稳健的

内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。基金管理人已经就聘请戴德梁行作为基金评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2024 年 12 月 31 日，戴德梁行经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估估价对象的市场价值。评估机构在执行评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在估价报告中对事实的说明真实和准确，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；与估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见；估价报告的分析、意见和结论是评估机构独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

公募 REITs 名称：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：华夏深国际 REIT

公募 REITs 代码：180302

评估委托方：华夏基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。

价值时点：2024 年 12 月 31 日

评估方法：收益法（现金流折现法）

估价对象一：项目公司持有的位于中国贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港仓储物流项目，产权证载建筑面积 142,227.04 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 469,000,000 元，折合单价 3,298 元/平方米。

估价对象二：项目公司持有的位于中国浙江省杭州市钱塘区纬二路 399 号深国际杭州综

合物流港仓储物流项目，产证证载建筑面积 212,741.43 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,005,000,000 元，折合单价 4,724 元/平方米

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

杭州项目：

1、市场租金由 35.35 元/平方米/月调整为 34.92 元/平方米/月，调整原因为 2024 年杭州市高标仓市场下行、租金降低；

2、出租率假设 2025 年由 91.1%调整至 90.2%，2026 年由 91.1%调整至 90.6%，调整原因为本时点宿舍部分签约出租率下降，因此下调 2025 年及 2026 年出租率假设；

3、2023 年评估长期增长率为 2.75%，2024 年评估长期增长率为 2.50%，调整原因为由于高标仓市场增速趋于平稳，本时点下调长期增长预期；

4、2023 年评估折现率为 8.00%，2024 年评估折现率为 7.75%，调整原因为无风险利率持续下行，同时增长预期降低，折现率下调 0.25%。

贵州项目：

1、市场租金由 29.06 元/平方米/月调整为 28.29 元/平方米/月，调整原因为 2024 年贵阳市高标仓市场下行、租金降低；

2、仓储出租率假设 2025 年至 2027 年由 85.0%-92.5%调整至 95.0%，调整原因为本时点仓储部分签约出租率上升至 96.4%，已达到预测期稳定水平，因此上调 2025-2027 年出租率假设；

3、2023 年评估长期增长率为 2.75%，2024 年评估长期增长率为 2.50%，调整原因为由于高标仓市场增速趋于平稳，本时点下调长期增长预期；

4、2023 年评估折现率为 8.75%，2024 年评估折现率为 8.50%，调整原因为无风险利率持续下行，同时增长预期降低，折现率下调 0.25%。

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

报告期内项目整体实际现金流与最近一次评估报告预测值无重大差异，具体情况详见本报告“4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析”及“4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况章节”。

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

无。

12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2024 年 12 月 31 日					
持有人 户数（户）	户均持 有的基金份 额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例 （%）	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
2,118	283,286.12	590,830,063.00	98.47	9,169,937.00	1.53

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例 （%）
1	招商信诺人寿保险有限公司－传统	24,273,955.00	4.05
2	国开证券股份有限公司	12,076,289.00	2.01
3	深国际资本（深圳）有限公司	7,678,392.00	1.28
4	创金合信基金－恒丰银行－创金合信恒稳 6 号集合资产管理计划	7,263,979.00	1.21
5	华金证券－国任财产保险股份有限公司－华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	6,661,833.00	1.11
6	建信资本－建设银行－建信资本锦绣 8 号集合资产管理计划	4,885,132.00	0.81
6	中信建投证券股份有限公司	4,885,132.00	0.81
8	国金证券股份有限公司	4,854,789.00	0.81
9	上海金锳私募基金管理有限公司－金锳尧典 29 号私募证券投资基金	3,904,973.00	0.65
10	国金证券资管－建设银行－国金资管鑫熠 10 号集合资产管理计划	3,676,863.00	0.61
合计		80,161,337.00	13.36

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深国际资本（深圳）有限公司	180,000,000.00	30.00
2	深圳市深圳港资本有限公司	84,000,000.00	14.00
3	深圳明湾科技创新私募股权基金管理有限公司—明湾深汇通私募股权投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	79,980,000.00	13.33
4	中国人寿保险股份有限公司—寿险传统公募 REITs 产品国寿投	30,000,000.00	5.00
5	深圳担保集团有限公司	19,980,000.00	3.33
5	深圳誉惠管理咨询有限公司	19,980,000.00	3.33
7	上海机场投资有限公司	14,100,000.00	2.35
8	深圳市远致瑞信股权投资管理有限公司—深圳市远致瑞信智慧空港物流产业私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,000,000.00	2.00
8	深圳市高新投集团有限公司	12,000,000.00	2.00
8	中信证券股份有限公司	12,000,000.00	2.00
合计		464,040,000.00	77.34

13.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有本基金	29,379.00	0.00%

§14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日（2024年6月25日）基金份额总额	600,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	600,000,000.00
本报告期其他份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	600,000,000.00

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效。

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

15.3 基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

本基金本报告期应支付给德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）的报酬为 296,000.00 元人民币。截至本报告期末，该事务所已向本基金提供首年审计服务。

15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（下称“戴德梁行”）授权深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司作为本基金存续期跟踪评估服务合同签约主体，本基金将按照合同约定向评估机构支付服务费用 100,000.00 元人民币。戴德梁行为本基金连续服务年限未超过 3 年。评估机构相关业务评估资质详见本报告“12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明”。

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

1、基金管理人：

受到稽查或处罚等措施的时间：2024 年 7 月 5 日

采取稽查或处罚等措施的机构：中国证监会北京监管局

受到的具体措施类型：责令改正并暂停办理相关业务行政监管措施

受到稽查或处罚等措施的原因：部分制度不健全或执行不到位，部分业务管控不严

管理人采取整改措施的情况（如提出整改意见）：基金管理人高度重视，已按要求完成了整改，并将整改落实情况报送监管机构

2、高级管理人员：

受到稽查或处罚等措施的时间：2024 年 8 月 16 日

采取稽查或处罚等措施的机构：中国证监会北京监管局

受到的具体措施类型：警示函

受到稽查或处罚等措施的原因：部分制度不健全或执行不到位，部分业务管控不严

管理人采取整改措施的情况（如提出整改意见）：不适用

3、其他业务参与人：

无。

15.7 其他重大事件

序号	公告事项	法定披露方式	法定披露日期
1	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-06-25
2	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-06-26
3	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-06-26
4	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-06-28
5	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-06-29
6	华夏基金管理有限公司关于华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-07-04
7	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	中国证监会规定报刊及网站	2024-07-04
8	华夏基金管理有限公司关于华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-07-08
9	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金开通深圳证券交易所基金通平台份额转让业务的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-07-08
10	关于华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金深圳证券交易所基金通平台做市商的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-07-09
11	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-07-09
12	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-08-08
13	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-08-29
14	关于召开华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年 3 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2024-10-31
15	华夏基金管理有限公司关于华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配	中国证监会规定报刊及网站	2024-11-07

	的公告		
--	-----	--	--

§16 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§17 备查文件目录

17.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 2、基金合同；
- 3、托管协议；
- 4、法律意见书；
- 5、基金管理人业务资格批件、营业执照；
- 6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

17.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

17.3 查阅方式

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

华夏基金管理有限公司

二〇二五年三月三十一日