

华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

2025 年年度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华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：二〇二六年三月三十一日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 3 月 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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

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

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

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1	重要提示及目录	2
§2	不动产基金简介	6
2.1	不动产基金产品基本情况	6
2.2	不动产项目基本情况说明	7
2.3	不动产基金扩募情况	7
2.4	基金管理人和运营管理机构	7
2.5	基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人	8
2.6	会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构	8
2.7	信息披露方式	8
§3	主要财务指标和不动产基金运作情况	8
3.1	主要会计数据和财务指标	8
3.2	其他财务指标	9
3.3	不动产基金收益分配情况	9
3.4	报告期内不动产基金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	12
3.6	报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	12
3.7	报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	12
3.8	报告期内发生的关联交易	12
3.9	报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	12
3.10	报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	12
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	13
3.12	报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	13
§4	不动产项目基本情况	13
4.1	报告期内不动产项目的运营情况	13
4.2	不动产项目所属行业情况	17
4.3	不动产项目运营相关财务信息	20
4.4	项目公司经营现金流	23
4.5	项目公司对外借入款项情况	25
4.6	不动产项目投资情况	25
4.7	抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	25
4.8	不动产项目相关保险的情况	25
4.9	不动产项目回顾总结和未来展望的说明	25
4.10	重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	27
4.11	其他需要说明的情况	27
§5	除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	27
5.1	报告期末不动产基金资产组合情况	27
5.2	投资组合报告附注	27
5.3	报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	27
§6	回收资金使用情况	28
6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	28
§7	管理人报告	28
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	28
7.2	管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况	30

7.3	管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况	33
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	34
§8	运营管理机构报告	35
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	35
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	36
§9	其他业务参与人履职报告	36
9.1	托管人报告	36
9.2	资产支持证券管理人报告	37
9.3	其他专业机构报告	38
9.4	原始权益人报告	39
§10	审计报告	39
10.1	审计意见	40
10.2	形成审计意见的基础	40
10.3	强调事项	40
10.4	其他事项	40
10.5	其他信息	40
10.6	管理层和治理层对财务报表的责任	41
10.7	注册会计师对财务报表审计的责任	41
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	42
§11	年度财务报告	42
11.1	资产负债表	42
11.2	利润表	45
11.3	现金流量表	48
11.4	所有者权益变动表	50
11.5	报表附注	53
§12	评估报告	105
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	105
12.2	评估报告摘要	105
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	106
12.4	采取其他不同估值方法进行校验的评估结果	107
12.5	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	107
12.6	报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况	108
12.7	报告期内重要不动产项目或不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	108
12.8	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	108
§13	基金份额持有人信息	108
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	108
13.2	不动产基金前十名流通份额持有人	109
13.3	不动产基金前十名非流通份额持有人	109
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	110
§14	不动产基金份额变动情况	110
§15	重大事件揭示	111
15.1	基金份额持有人大会决议	111
15.2	基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	111

15.3	不动产基金投资策略的改变	111
15.4	为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	111
15.5	为不动产基金出具评估报告的评估机构情况	111
15.6	报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构等业务参与者涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	111
15.7	其他重大事件	111
§16	影响投资者决策的其他重要信息	113
§17	备查文件目录	113
17.1	备查文件目录	113
17.2	存放地点	113
17.3	查阅方式	113

§2 不动产基金简介

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：杭州一期项目

项目公司名称	杭州深国际综合物流港发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	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。
不动产项目地理位置	浙江省杭州市钱塘新区纬二路 399 号

不动产项目名称：贵州项目

项目公司名称	贵州深国际综合物流港发展有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	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。
不动产项目地理位置	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 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目	基金管理人	运营管理机构
名称	华夏基金管理有限公司	深圳市深国际物流发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬
	职务	督察长
	联系方式	联系电话：400-818-6666； 邮箱： service@ChinaAMC.com
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	邹迎光	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

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	招商银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行
注册地址	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	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
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	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
邮政编码	518040	100026	518000
法定代表人	缪建民	张佑君	王兴海（负责人）

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	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	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司	北京市朝阳区针织路 23 号国寿金融中心 8 层

2.7 信息披露方式

本不动产基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载不动产基金年度报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产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 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要会计数据和财务指标

金额单位：人民币元

期间数据和指标	2025 年	2024 年 6 月 25 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	111,528,606.01	58,992,111.63
本期净利润	26,629,527.89	17,186,060.10
本期经营活动产生的现金流量净额	83,656,185.80	49,346,756.01

本期现金流分派率 (%)	4.36	2.63
年化现金流分派率 (%)	4.36	5.07
期末数据和指标	2025 年末	2024 年末
期末不动产基金总资产	1,605,507,838.31	1,657,496,583.74
期末不动产基金净资产	1,445,907,589.97	1,491,428,058.01
期末不动产基金总资产与净资产的比例 (%)	111.04	111.13
内部收益率 (%)	-	-

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2025 年	2024 年 6 月 25 日 (基金合同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
期末不动产基金份额净值	2.4098	2.4857
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-	-

注：①本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，合同生效年度期间自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日

②本期末为 2025 年 12 月 31 日。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
----	--------	----------	----

本期	74,401,200.00	0.1240	-
2024 年	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	72,149,995.93	0.1202	-
2024 年	19,758,002.09	0.0329	-

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，合同生效年度期间自 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	26,629,527.89	-
本期折旧和摊销	54,834,972.76	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-4,826,806.90	-
本期税息折旧及摊销前利润	76,637,693.75	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	7,008,625.60	-
调减项		
1.当年购买不动产项目等资本性支出	-2,426,001.32	-
2.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)、未来合理年年内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-6,819,118.03	-
本期可供分配金额	74,401,200.00	-

注：①应收和应付项目的变动包括应收账款、预付账款、其他流动资产、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、应付管理人报酬、应付托管费及应交税费(不包含应交企业所得税)。

②未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出(如投资性房地产、固定资产等的正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券基金管理人的管理费、托管费、运营管理机构的费用、运营费用、待缴纳的税金、未来合理

期间的债务利息、不可预见费用、租赁押金等。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

③此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

本期可供分配金额较上年同期变化超过 10%，主要原因是上年同期数并非完整年度数，而是 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，本期为 2025 年全年的可供分配金额。

3.3.2.3 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、保证金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

本基金上年同期（2024 年 6 月 25 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日）未来合理支出相关预留科目列示为 48,172,534.84 元（调减项），此金额为对未来支出的合理预测，包括：经营相关的合理的资产负债表负债类科目金额 36,376,558.07 元（调减项）、资本性支出及不可预见费用相关预留金额 11,795,976.77 元（调减项）。上年同期未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额，较前期设置金额的差异超过 10%，主要原因为：

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

2、预留的未来重大资本性支出及不可预见费用金额 9,369,975.45 元，为未来大修预留，暂未使用，具备合理性。

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

项目	本期实现金额 (万元)	招募说明书预测数 (万元)	完成度 (%)	差异原因
可供分配金额	7,440.12	7,196.61	103.38	存在所得税汇算清缴退税，预测数未考虑

3.4 报告期内不动产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、运营管理机构的费用收取情况及依据

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 2,386,286.05 元，资产支持证券管理人管理费 596,570.60 元，基金托管人托管费 149,142.65 元，运营管理机构运营管理费 13,001,660.74 元（其中基础管理费 12,995,172.57 元，激励管理费 6,488.17 元），本报告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”或“运营管理协议”）的相关约定，运营管理机构在报告期内实际完成运营净收益金额高于目标值，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 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内本基金发生的关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立，相关交易均应法规要求或有合理的商业目的，定价符合市场水平，具体关联交易详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.9 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《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”。

截至本报告期末，应收账款科目原值 2,627,016.19 元，计提坏账准备 1,053,944.57 元，减值比例为 40.12%。后续项目公司拟采用入户催缴、约谈催缴以及采取法律诉讼等形式，在合规范围内进一步开展租金收缴工作。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 报告期内不动产基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金持有 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，报告期末实际出租面积合计 316,590.80 平方米，报告期末出租率 89.35%。

杭州一期项目于 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，不动产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，运营管理机构未发生变动。

报告期内，基金管理人和运营管理机构紧密协同，有效落实积极主动的管理策略，招商管理成效显著。全年来看，杭州一期项目和贵州项目合计共有约 24.6 万平方米到期面积，运营管理团队前置布局、快速响应、灵活定价、高效决策，确保到期面积得到平稳衔接。杭州一期项目以续租和扩租为主，零售商贸、冷链需求稳步扩张，三方物流、制造业客户粘性凸显；贵州项目通过积极拓展电商、商贸服务等多元化业务，租户结构进一步均衡，结合“以价换量”策略，出租率达到新高。两个项目合计租户数量增加 20%，租户业态丰富度进一步提高，增强了抗周期能力。

园区运营方面，报告期内持续深化客户赋能与智慧化升级，推动园区服务向专业化、数字化、绿色化转型。不动产项目公司与园区重点租户进一步建立深度合作，结合地域优势挖掘冷链业务潜力，积极配合客户的冷库改造需求，为客户业务扩张高效赋能；积极协助园区内快递快运客户进行自动化流水线改造，在方案设计、施工手续、电力增容、安全管理等方面提供支持，帮助客户提高作业效率。同时，由运营管理机构主导并投资的智慧园区系统二期物联模块在贵州项目试点部署上线，实现了消防监测、安防监测、楼宇设备监测及能耗仪表的线上远程抄表等功能，通过智慧化物联手段提升了园区现场管理效率和质量。同时，运营管理机构也在深国际集团主导下积极探索屋顶分布式光伏合作，助力不动产项目的可持续

发展。

市场方面，2025 年度杭州市场无新增高标仓项目，但钱塘区迎来十余万平方米的冷链楼库项目入市，由某快递冷链企业开发运营，目前仅部分面积得到去化。杭州市场整体仍面临压力：一方面，多个成熟园区仍存在数万平米的待租空间，形成直接竞争；另一方面，头部物流企业的仓网优化计划持续推进，包括某快递快运企业租约到期后的整合计划，以及某电商物流企业已释放整合信号，预示着市场需求端正经历结构性调整。

贵州市场龙里片区 2025 年一季度新增供应约 3 万平方米双层坡道库，目前已全部出租，主要由某大型零担物流公司、某本地供应链服务企业承租。2026 年一季度预计在贵阳北部修文片区有 6.9 万平方米连锁商超自建项目入市，距离贵州项目约 56 公里，无直接竞争关系，其自用业务目前在龙里片区约有 1.3 万平方米租赁面积。整体而言，贵州项目周边子市场供需关系基本企稳，2024 年以来新入市面积已基本得到去化，短期供应压力已得到缓解，市场租金呈现基本稳定水平。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)/报告期末(2025 年 12 月 31 日)	上年同期(2024 年 6 月 25 日(基金合同生效日)-2024 年 12 月 31 日)/上年末(2024 年 12 月 31 日)	同比(%)
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	354,313.77	354,313.77	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	316,590.80	326,131.94	-2.93
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	89.35	92.05	-2.93
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	27.92	33.82	-17.45
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	30.28	34.24	-11.57
6	报告期末	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的}]$	年	1.55	1.68	-7.74

	加权平均 剩余租期	剩余租期×租 约 i 的租约面 积]/租约总面 积				
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	%	99.63	95.83	3.97

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：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（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日）/报 告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期 （2024 年 6 月 25 日（基 金合同生效 日）-2024 年 12 月 31 日）/上年末 （2024 年 12 月 31 日）	同比 （%）
1	报告期末可 供出租面积	报告期末可供 出租面积	平方米	206,881.52	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	178,962.06	191,170.84	-6.39
3	报告期末出租 率	期末实际出租 面积/期末可供 出租面积	%	86.50	92.41	-6.40
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	31.90	36.10	-11.63
5	报告期内平均 租金单价	报告期内每月 末有效租金单 价的简单平均 值	元/平方米/ 月	34.23	36.38	-5.91
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	1.60	1.52	5.26
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	%	99.55	96.00	3.70

不动产项目名称：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（2025年1月1日-2025年12月31日）/报告期末（2025年12月31日）	上年同期（2024年6月25日（基金合同生效日）-2024年12月31日）/上年末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	147,432.25	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	137,628.74	134,961.10	1.98
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	93.35	91.54	1.98
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	22.76	30.57	-25.55
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	24.88	31.21	-20.28
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	1.49	1.90	-21.58
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	%	99.77	95.56	4.41

注：受市场租金下滑及去年同期签约租金水平较高两方面因素影响，贵州项目报告期末有效租金单价同比下降 25.55%，报告期内租金单价水平同比下降 20.28%，基金管理人及运管机构已通过高效完成到期面积的无缝去化降低租金水平下降带来的影响，后续也将通过增加多经收入、加强成本管控平滑对净现金流影响。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末两个项目总租户数量 42 个，主要租户类型包括快递快运、零售商贸、电商和三方物流，面积占比分别占总出租面积的 39.95%、23.22%、13.09%和 8.58%，其余租户包

括冷链、生产制造等类型，占比 15.15%。

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 2,342.89 万元，占比 21.21%；租户 B 租金收入 2,040.77 万元，占比 18.47%；租户 C 租金收入 1,716.48 万元，占比 15.54%；租户 D 租金收入 797.51 万元，占比 7.22%；租户 E 租金收入 660.15 万元，占比 5.98%。前五大租户租金收入合计占比 68.42%。

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

仓储物流类项目运营表现可能受到当地经济发展不及预期、当地区域竞争力下降、当地仓储物流项目供应过剩等因素的影响，对不动产项目维持出租率、保持甚至提高租金水平方面产生压力。同时，高标仓行业的主力租户包括三方物流、快递快运、零售电商等，与居民消费能力及消费趋势密切相关，若租户所处行业发生不利变化时，可能导致租户履约能力下降，或选择提前退租，进而影响不动产项目运营的可持续性和稳定性，导致实际现金流出现波动的风险。同时，本基金两个项目租户具有一定集中度，若租赁面积占比较大的租户调整租赁需求，使得其租赁合同到期不再续租，短时间内可能对不动产项目的出租率、收入和现金流等产生不利影响。

4.2 不动产项目所属行业情况

4.2.1 不动产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

本基金持有的项目公司的主营业务为出租仓储物流设施并获取租金收益，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、多元化发展、高速扩张和调整修复四个阶段。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 年进入高标仓市场快速成长阶段，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，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吸引了大量资本涌入高标仓建

设领域，2021-2025 年全国高标仓存量增长近一倍。随之而来的是各地库存去化时间大幅增加，大部分市场租金进入持续下跌通道，并预期在空置率和新增供应的下降中缓慢修复。

仓储物流行业需求受到全年电商、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、优质土地稀缺、叠加电商自建仓分流市场需求等挑战，传统高标仓运营商在单一“拿地-开发-出租”重资产模式下的投资回报周期显著拉长，新增开发节奏明显放缓，行业整体进入存量竞争阶段。供给侧由此从“规模扩张”转向“产品深耕”：电商、快递等自用型客户依托资金和技术优势通过自建、收并购优化仓网布局并迭代智能化仓库，缩短库存周转、提升履约时效；传统开发商则通过定制化开发、存量资产改造升级增强产品与客户的匹配度，提升租户粘性并优化产业链协同；部分项目资源方也选择和专业运营商合作，通过引入轻资产管理方提升运营管理水平，实现优势互补。在技术迭代与需求升级的共同推动下，仓储物流行业正由“增量开发”迈向“存量优化、运营精耕、资本轻型化”的高质量发展新格局。

4.2.2 可比区域内的可比不动产项目情况

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 220 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，整体出租率约 80%，报告期内无重大高标仓项目入市。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。杭州市场整体新增需求同比走弱，以整合缩仓、续约及临时租赁为主。租户成本优化意愿强烈，表现为缩减租赁面积和压低租金，决策周期拉长且对租约灵活性要求提升，短租约、分阶段起租成为常态，推动市场租金整体下行。杭州一期项目一层库、单层双边库较为稀缺，价格受冲击较小；但产品同质化较高的单边库和电梯库租金价格竞争激烈。多个成熟园区仍存在数万平米的待租空间，部分运营商报价策略激进，新签租约价格承压明显。杭州周边德清、诸暨、绍兴、桐乡等子市场因租金水平较低，会一定程度分流杭州市场需求，一些租金敏感型客户选择将区域仓库设置在周边租金较低的城市。

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约 92%。2024 年至今在空港片区投营的菜鸟、丰树项目通过“以价换量”策略，出租率已达到 96%以上。目前，区域市场租金虽同比降幅较大，但供需关系已逐渐回归平衡。

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

2025 年 12 月 30 日，国家发展改革委、财政部联合印发《关于 2026 年实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》，明确 2026 年政策进一步优化。资金层面，2026 年安排超长期特别国债 2500 亿元支持消费品以旧换新，较 2025 年减少 500 亿元，但仍较 2024 年增长 67%。

随着补贴品类精简和资金规模优化，政策更侧重提升重点消费品“得补率”和绿色智能产品推广。叠加 2026 年 1000 亿元财政金融协同促内需专项资金(用于贷款贴息、融资担保等)，有望继续刺激家电数码等品类销量，并带动零售电商企业的仓配需求，但需关注政策边际效应递减及补贴范围收缩对市场的潜在影响。

2025 年 6 月，杭州市发改委印发《杭州市有效降低全社会物流成本行动方案》，创新物流用地政策，允许物流仓储用地与工业、商业用地混合或互换，提高容积率无需补交地价，并合理设置用地绩效评价指标，有效缓解仓配企业用地约束。同时，政策鼓励大型制造企业与物流企业建立长期战略合作，推广一体化、柔性化、智能化供应链解决方案，推动冷链物流基础设施提升改造，并支持企业积极争取超长期国债、中央专项债等上级资金。这些措施将促进仓配行业与制造业深度融合，推动杭州构建供需适配、内外联通、安全高效、创新发展的现代物流体系。

2025 年 8 月，杭州市交通运输局等部门印发《杭州市推进交通物流降本提质增效实施方案（2025—2027 年）》，明确到 2027 年将社会物流总费用与 GDP 比率降至 12%左右，方案在钱塘区布局多项重点任务：1）推进下沙港扩容，畅通“最后一公里”集疏运道路；2）推进江东等货车密集通行区域的大型货车综合服务中心（停车场）建设；3）推动国四排放标准营运柴油货车淘汰，支持纯电、氢能应用，到 2027 年部署智慧物流低速无人车不少于 2000 辆；4）探索低空物流新领域，建成无人机公共起降场 40 个。该方案为前进街道物流园争取货车综合服务设施建设、申请设备更新补贴、探索智慧物流应用提供了明确的政策依据和资金支持通道。

2025 年 9 月，杭州市商务局印发《杭州市现代商贸流通体系试点城市项目管理和补助资金管理实施细则》，对符合条件的商贸流通项目给予资金支持。政策明确：1）支持范围包

括城乡商贸流通融合发展、生活必需品保供体系、农村商贸流通、流通骨干企业培育、再生资源回收体系五大领域；2）单个项目补助上限提高至 2000 万元（原为 1000 万元），资金预拨率不低于项目补助资金的 50%；3）可计入投资包括冷链设备、智能分拣系统、物流设施改造等直接流通投入。该细则执行至 2026 年 12 月 31 日，为物流和商贸企业申请国家试点资金提供了具体操作指南，有助于推动杭州物流基础设施升级和消费品以旧换新回收体系建设。

2025 年 12 月，杭州市政府发布《深入实施“春晖计划”降低企业成本若干措施》，推出 43 条降本措施，每年为企业减负约 700 亿元。其中物流相关支持包括新增航空物流补助、延续水路集装箱运输补助，以及优化“无还本续贷”等金融支持。这些措施直接降低物流企业运营成本，增强企业参与国家设备更新和消费促进的能力，尤其对科技型中小物流企业形成实质性利好。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2025 年，国内高标仓市场呈现供需调整、区域分化、租金承压的总体特征。全国仓储物流市场净吸纳量表现亮眼，总体供需趋于平衡。根据世邦魏理仕报告，在出口韧性和“以旧换新”相关内需消费的共同利好下，2025 年全国高标仓吸纳量同比大幅增长近 40%，突破 1000 万平方米并创历史新高。但未来随着“以旧换新”增量需求边际减弱叠加客户自建仓库及区域整合带来的分流，未来新增吸纳量预计有所回落。租金走势方面，全国大部分市场租金仍处于下行通道，但租金走势分化更加明显。华东区域随着新增供应量的显著下降，未来大部分市场的租金跌幅将有所收窄，中西部地区则进入企稳回升阶段。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	940,509,114.62	971,687,158.07	-3.21
2	总负债	1,079,341,468.97	1,082,718,284.03	-0.31
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	110,468,446.83	58,560,807.04	88.64
2	营业成本/费用	140,001,066.02	76,687,709.44	82.56
3	EBITDA	83,704,955.23	42,680,647.30	96.12

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 6 月 25 日，上年同期纳入本基金合并范围的项目公司运营财务数据期间为 2024 年 6 月 25 日（合并日）至 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，不具有可比性。下同。

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	537,350,044.96	558,004,847.92	-3.70
主要负债科目				
1	长期借款	675,175,604.84	675,175,604.84	-

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 2025 年 12 月 31 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	316,227,756.85	327,882,395.93	-3.55
主要负债科目				
1	长期借款	320,524,395.16	320,524,395.16	-

4.3.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 项目公司名称： 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	53,752,882.22	74.44	28,580,775.71	75.25	88.07
2	管理费收入	16,942,661.64	23.46	9,328,363.52	24.56	81.63
3	其他收入	1,513,328.93	2.10	70,606.83	0.19	2,043.32
4	合计	72,208,872.79	100.00	37,979,746.06	100.00	90.12

注：上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，不具有可比性。

4.3.3.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	

1	租赁收入	30,758,421.88	80.39	16,865,097.19	81.94	82.38
2	管理费收入	7,276,885.96	19.02	3,715,963.79	18.06	95.83
3	其他收入	224,266.20	0.59	-	-	-
4	合计	38,259,574.04	100.00	20,581,060.98	100.00	85.90

注：上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，不具有可比性。

4.3.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 项目公司名称：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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销	21,553,242.53	23.30	10,803,239.69	21.47	99.51
2	物业运营成本	8,437,123.56	9.12	4,739,852.14	9.42	78.00
3	租赁成本	1,335,266.29	1.44	668,988.59	1.33	99.59
4	财务费用	52,868,109.94	57.14	29,405,067.00	58.45	79.79
5	管理费用	390,052.93	0.42	208,490.57	0.41	87.08
6	税金及附加	7,942,222.43	8.58	4,486,129.89	8.92	77.04
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	合计	92,526,017.68	100.00	50,311,767.88	100.00	83.91

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。②物业运营成本包括运营管理费用，租赁成本包括维修保养费及其他营业成本。③上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）到 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，不具有可比性。

4.3.4.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销	11,968,802.47	25.21	6,061,097.06	22.98	97.47
2	物业运营成	4,564,537.18	9.61	2,746,108.57	10.41	66.22

	本					
3	租赁成本	898,747.73	1.89	349,479.87	1.32	157.17
4	财务费用	25,094,541.28	52.86	13,946,538.17	52.88	79.93
5	管理费用	292,030.28	0.62	208,490.57	0.79	40.07
6	税金及附加	4,656,389.40	9.81	3,064,227.32	11.62	51.96
7	其他成本/ 费用	-	-	-	-	-
8	合计	47,475,048.34	100.00	26,375,941.56	100.00	79.99

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。②物业运营成本包括运营管理费用，租赁成本包括维修保养费及其他营业成本。③上述指标金额同比变动超过 30%，原因在于上年同期数据仅为 2024 年 6 月 25 日(基金合同生效日)到 2024 年 12 月 31 日，期间天数存在较大差异，不具有可比性。

4.3.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 项目公司名称：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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 6 月 25 日(基金合 同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	54.44	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%	%	78.02	71.91

4.3.5.2 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 6 月 25 日(基金合 同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	56.62	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%	%	74.58	73.40

4.4 项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

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 71,114,466.97 元。报告期内，累计资金流入 171,461,733.72 元，其中租赁等营业收入 124,398,049.94 元，处置货币资金投资流入 37,488,998.50 元，其他资金流入 9,574,685.28 元；累计资金流出 162,870,713.38 元，其中支付股东借款利息 77,169,843.17 元，投资货币资金投资流出 37,000,000.00 元，支付税金 17,684,932.87 元，其他资金流出 31,015,937.34 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 79,705,487.31 元。

上年同期，项目公司累计资金流入 449,836,299.80 元，累计资金流出 433,961,258.10 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，本报告期内贡献营业收入 2,040.77 万元，占报告期营业收入总额的 18.47%。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。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，其子公司 1 为杭州一期项目租户，报告期内贡献营业收入 2,342.89 万元，占报告期营业收入总额的 21.21%；子公司 2 为贵州项目租户，报告期内贡献营业收入 1,716.48 万元，占报告期营业收入总额的 15.54%。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，并增加投入了自动化分拣设备，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 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

项目公司已按照法规要求，继续为本不动产项目购买足够的财产保险、公众责任险及营业中断险，保险期间自 2025 年 1 月 1 日零时起到 2025 年 12 月 31 日二十四时止。

报告期内，不动产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

本期保险到期后，项目公司已按照法规要求，继续为本不动产项目购买足够的财产保险、公众责任险及营业中断险，保险期间自 2026 年 1 月 1 日零时起到 2026 年 12 月 31 日二十四时止。

4.9 不动产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明

报告期内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 11,047 万元，EBITDA 实现 8,370 万元，分别完成招募说明书预测的 97.98%和 107.09%。报告期内运管机构采用积极灵活的定价策略，适应市场环境变化，不动产项目租金水平有所下调，但仍能达到经营预期。除个别月份因租户租约新旧衔接导致的短期出租率波动，不动产项目整体租约稳定，租户结构良好。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政策

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，财务预算执行情况符合预期。在收入端，杭州一期项目与贵州项目提前布局到期面积招商工作，充分挖掘现有客户业务增量和多元化产业需求，发挥体系内关联方的业务赋能优势，施行灵活的租赁策略，降低换租损失。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并进行滚动预测，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。基金管理人及运营管理机构将以“续租、扩租”为主要招商方向，同时积极储备外部客户资源，做好到期面积需求的提前匹配，提升收益的稳定性。同时，提高运营效率、合理优化成本结构、拓展多元化收入，增强项目抗风险能力，积极应对市场波动，努力为投资者创造长期可持续的回报。

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

本基金持有的杭州一期项目和贵州项目均为当地库型条件优越、交通便捷的优质高标仓项目，目前与行业头部优质客户均建立了稳定密切的合作关系，形成了较强的客户粘性，项目出租率水平预计长期维持稳定，但租金价格可能随局部市场竞争而波动。

分项目来看，杭州一期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。全杭州高标仓运营面积约为 420 万平方米，仓储物流供地有限，供需关系较为平稳。但近年来杭州市场也面临以下结构性竞争压力：一是主力租户调整带来波动，电商及零售企业在区域布局优化、业务收缩或转向自建仓库时，可能出现集中退租或缩减面积，导致项目空置风险上升、新签租金承压；二是同质化竞争与需求收缩叠加，标准库型供给充足，价格竞争较为激烈，租户更倾向于短租和临时租赁，市场租金水平面临下行压力；三是存量改造形成隐性供应，市场出现将现有厂房改建为仓储设施案例，实际分流了市场需求，且租金成本较低。

贵州项目坐落于贵阳市东大门，是贵州省重要的货物集散枢纽。贵州省地处西南内陆，经济结构以本地需求为主导，支柱产业涵盖白酒、传统工业及农业，当地租户对租金价格敏感度较高，仓配需求整体呈现平稳态势。当前，贵阳及周边市场高标仓运营面积近 200 万平方米，市场供应已较为饱和。未来两年，新增供应将集中于北部修文片区，体量逾 20 万平方米，与贵州项目直线距离约 60 公里，分属不同子市场，无直接竞争关系；但北部片区现有存量约 44 万平方米，整体出租率仅六成有余，供需承压明显，新供应项目的集中入市或将对贵阳局部市场格局带来一定冲击。另据公开信息，2026 年预计在龙里片区将新开工一

物流园区，建筑面积约 4 万平米；贵阳市航空港片区 2025 年末出让一宗 220 亩仓储物流用地，与贵州项目同属“空港-龙里”子市场。上述项目的未来入市预计将对子市场形成一定竞争。

4.10 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.11 其他需要说明的情况

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	2,494,282.32	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,494,282.32	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明

本基金管理人根据中国证监会相关规定和基金合同的约定，对基金所持有的投资品种进行估值。本基金托管人审阅本基金管理人采用的估值原则及技术，并复核、审查基金资产净值。会计师事务所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。基金经理可参与估值原则和方法的讨论，其估值建议经估值委员会评估后审慎采用。本报告期内，参与估值流程各方之间不存在重大利益冲突。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

原始权益人净回收资金为 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。原始权益人拟投资的募投项目包括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 82,000 万元。

截至本报告期末，新建/在建投资项目拟使用金额及拟补充流动资金部分已全部使用完毕，整体使用进度为 100%。

报告期内，原始权益人及其控股股东已按照基金合同约定、《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《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)等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 管理人及其管理不动产基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、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、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公

募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即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 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
郑磊	本基金的基金经理	2024-06-25	-	9 年	自 2016 年开始从事产业园区不动产相关的运营及财务管理工作，曾负责深圳启迪协信科技园的运营及财务管理工作。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。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	-	9 年	2016 年起从事不动产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 年以上不动产运营管理经验。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	-	13 年	自 2012 年起 从事不动产 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 年以上不动 产投资和运 营管理经验。 曾就职于英 大国际信托 有限责任公 司、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：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任
基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

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，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，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。

7.2 管理人在报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本不动产基金运作合规守信情况的说明

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

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。

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。

3、异常交易行为的专项说明

报告期内未发现本基金存在异常交易行为。

报告期内，本基金管理人旗下所有投资组合参与的交易所公开竞价交易中，同日反向交易成交较少的单边交易量超过该证券当日成交量的 5% 的交易共有 137 次，均为指数量化投资组合因投资策略需要发生的反向交易。

7.2.3 管理人对报告期内不动产基金的投资和运营分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增不动产项目相关投资。

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不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金持有的不动产项目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 报告期内不动产项目的运营情况”。

7.2.4 管理人对报告期内不动产基金收益分配情况的说明

根据《公开募集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 4 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

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）》等并根据实际情况更新修订，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

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

如原始权益人/运营管理机构为其他同类型不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。针对上述潜在的利益冲突，本基金采取了以下防范措施：（1）基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，协议中包含了关于防范利益冲突的相关条款；（2）原始权益人/运营管理机构已出具了避免同业竞争或利益冲突的承诺函，以保障本基金的利益。

7.2.6 管理人内部关于本不动产基金的监察稽核情况

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，公司持续推进制度体系建设，结合法律法规和业务实际，在保密管理、专兼合规人员管理、投资管理人员职业道德与行为规范、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关键涉密岗位等重点人员的合规督导培训，强化员工主动合规意识和红线意识。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。持续做好《推动公募基金高质量发展行动方案》及相关法规配套落实工作。公司高度重视洗钱风险管理，深入贯彻基于风险的原则，依法采取预防、管控措施，建立健全反洗钱内部控制制度，切实履行客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、可疑交易报告、反洗钱特别预防措施等反洗钱义务，持续提升洗钱风险管理的有效性。

在风险控制方面，公司秉承数字化管理理念，持续升级优化内部风险管理系统、积极探索智能化业务应用，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，开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

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

7.3 管理人在报告期内对不动产基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

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）按照项目公司制度开展日常经营事务的管理工作，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，通过年度预算、滚动经营预测、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测，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、公募 REITs 相关法律法规、本基金基金合同、基金管理人及项目公司相关制度的

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：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进行检查和考核情况

报告期内，基金管理人已开展两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不动产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，基金管理人有权对不动产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）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、交易所业务规则及公司内部制度等履行信息披露职责。信息披露事务负责人高度重视信息披露工作，在组织和协调信息披露事务、投资者沟通联络等工作方面，要求公司有关部门严格按照法规规定以及公司信息披露制度与流程履职；通过积极履行证券及基金行业协会委员职责及深度行业交流，提高自身履职能力，并持续完善公司信息披露事务管理；重视并督促有关信息披露制度修订、开展有关信息披露培训、建立与各业务参与人信息传递与沟通机制，以及时传达法规及监管要求，发现并防控信息披露风险；持续关注媒体报道，在投资者交流活动、投资者教育活动、产品宣传、信息披露等方面认真履职。基金管理人及基金管理人信息披露事务负责人将继续以维护基金份额持有人利益为原则，勤勉尽责履行信息披露义务。

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《华夏基金管理有限公司信息披露管理办法》《华夏基金管理有限公司公开募集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并根据实际情况更新修订，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

基金管理人根据上述信息披露制度及有关公募 REITs 内幕信息管理制度控制基金管理人内幕信息知情人范围、进行内幕信息知情人登记、执行内幕交易防控措施等，并通过签署保密协议、发函等方式约定、督促原始权益人、运营管理机构等专业机构和人员强化其内幕信息管理。

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§ 8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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，为不动产项目公司及不动产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不动产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。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，实施不动产项目的维修、改造等。同时，运营管理机构还配合基金管理人进行信息披露相关工作。

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

报告期内，运营管理机构积极推动到期面积的招商去化工作，有效调动公司各级资源，深化重点客户战略合作、挖掘多元化市场业务，保障到期租约的平稳衔接；着力提升园区运营服务品质，严格执行公司现场运营管理各项标准化流程，确保园区作业平稳有序；持续深化客户赋能与智慧化升级，推动园区服务向专业化、数字化、绿色化转型。具体情况参见本报告“4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明”。

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相关法律法规的规定，以及运营管理机构内部的制度规定，积极组织、协调和配合不动产项目信息披露相关工作，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

无。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

本报告期内，运营管理机构严格遵守了《运营管理机构信息披露管理办法》，建立了规范的信息披露管理体系：设立了信息披露事务负责人及工作小组，明确各部门职责分工，严格履行定期报告及临时报告等信披配合义务；加强内幕信息管控，严控信息知情范围，做好未公开信息的保密工作；对影响投资者权益的重大事项做到即时报告、持续跟踪、主动披露，积极维护投资者关系；规范档案管理，对有关文件进行了妥善保存。

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 托管人报告

9.1.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明：

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

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

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

9.1.3 托管人对报告期内不动产基金运作的监督情况

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

9.1.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

9.2 资产支持证券管理人报告

9.2.1 报告期内不动产资产支持专项计划作为项目公司股东的股东权利情况

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。

9.2.2 作为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 4 次，不涉及本金偿还。截至本报告期末，资产项目公司股东借款本金未发生变化。资产支持证券管理人通过监督资产项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护资产支持证券持有人的合法权益。

9.2.3 报告期内不动产资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，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。

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

本报告期内，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。

9.3 其他专业机构报告

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

本报告期内，本基金聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)提供审计服务，德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作，并出具了标准无保留意见的审计报告。

本报告期内，本基金聘请仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司为本基金提供评估服务，仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司出具了华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度估价报告。

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

或者约定的职责履行情况

本报告期内，德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)在履职期间遵循基金审计业务约定书，未出现违约情况。

报告期内，仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司在履职期间遵循评估合同，未出现违约情况。

9.4 原始权益人报告

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

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

9.4.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

报告期内原始权益人或其同一控制下关联方合计持有 211,980,000 份不动产基金份额，占比 35.33%。其中：深国际资本（深圳）有限公司持有 180,000,000 份，占比 30.00%；深圳担保集团有限公司持有 19,980,000 份，占比 3.33%；深圳市高新投集团有限公司持有 12,000,000 份，占比 2.00%。

9.4.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.4.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

报告期内，原始权益人密切关注不动产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。

9.4.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

§10 审计报告

德师报(审)字(26)第 P02658 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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，2025 年度的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益(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 2025 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况以及 2025 年度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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

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

2026 年 3 月 26 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不动产项目资产采用成本法进行后续计量。为向投资者提供不动产项目的市场价值信息，本基金的基金管理人聘请仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司对华夏深国际 REIT 投资的不动产项目资产组的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2025 年 12 月 31 日，该不动产项目的市场价值约为人民币 141,200.00 万元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：收益年限、出租率、年总收益、折现率、运营成本。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

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

货币资金	11.5.7.1	82,253,548.60	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	1,573,071.62	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	1,407,034,437.86	1,460,656,807.66
固定资产	11.5.7.12	1,581,910.20	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	119,235.19	139,061.05
开发支出	11.5.7.16	-	-
商誉	11.5.7.17	109,152,911.96	109,152,911.96
长期待摊费用	11.5.7.18	2,231,430.30	369,499.42
递延所得税资产	11.5.7.19	-	-
其他资产	11.5.7.20	1,561,292.58	7,311,106.02
资产总计		1,605,507,838.31	1,657,496,583.74
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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	488,664.38	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		5,446,359.71	6,815,575.98
应付托管费		149,142.65	77,575.10
应付投资顾问费		-	-
应交税费	11.5.7.24	4,028,023.48	3,730,490.85
应付利息	11.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	11.5.7.26	2,349,582.88	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	124,618,154.79	129,435,048.16
其他负债	11.5.7.30	22,520,320.45	19,910,067.62
负债合计		159,600,248.34	166,068,525.73
所有者权益：			
实收基金	11.5.7.31	1,494,000,000.00	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	-48,092,410.03	-2,571,941.99
所有者权益合计		1,445,907,589.97	1,491,428,058.01
负债和所有者权益总计		1,605,507,838.31	1,657,496,583.74

注：①报告截止日 2025 年 12 月 31 日,基金份额净值 2.4098 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，上年度可比期间自 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：2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	11.5.19.1	2,494,282.32	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	1,471,928,511.32	1,493,900,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,474,422,793.64	1,495,954,641.20
负债和所有者权益		本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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		2,386,286.05	1,241,190.20
应付托管费		149,142.65	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		150,000.00	100,000.00
负债合计		2,685,428.70	1,418,765.30
所有者权益:			
实收基金		1,494,000,000.00	1,494,000,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益		-	-
未分配利润		-22,262,635.06	535,875.90
所有者权益合计		1,471,737,364.94	1,494,535,875.90
负债和所有者权益总计		1,474,422,793.64	1,495,954,641.20

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，上年度可比期间自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基 金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		111,016,935.58	58,985,045.61
1.营业收入	11.5.7.36	110,468,446.83	58,560,807.04
2.利息收入		58,924.21	424,238.57
3.投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	488,998.50	-
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	566.04	-
8.其他业务收入	11.5.7.41	-	-
二、营业总成本		89,725,885.02	48,132,593.43
1.营业成本	11.5.7.36	57,082,483.75	28,802,031.19
2.利息支出	11.5.7.42	-	-
3.税金及附加	11.5.7.43	15,142,459.40	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	4,100.89	3,050.08
8.管理人报酬		15,984,517.39	9,034,183.11
9.托管费		149,142.65	77,575.10
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	11.5.7.47	512,414.35	84,238.07
12.资产减值损失	11.5.7.48	-	-
13.其他费用	11.5.7.49	850,766.59	824,109.60
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		21,291,050.56	10,852,452.18
加：营业外收入	11.5.7.50	511,670.43	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）		21,802,720.99	10,859,518.20
减：所得税费用	11.5.7.52	-4,826,806.90	-6,326,541.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,629,527.89	17,186,060.10
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26,629,527.89	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		26,629,527.89	17,186,060.10

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，上年度可比期间自 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		74,008,500.83	21,713,258.29
1.利息收入		23,048.07	364,136.57
2.投资收益（损失以“-”号填列）		73,985,452.76	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		24,657,015.86	1,419,380.30
1.管理人报酬		2,386,286.05	1,241,190.20
2.托管费		149,142.65	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		21,971,488.68	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		150,098.48	100,615.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		49,351,484.97	20,293,877.99
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		49,351,484.97	20,293,877.99
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		49,351,484.97	20,293,877.99

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，上年度可比期间自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 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		124,375,558.61	69,321,250.76
2.处置证券投资收到的现金净额		37,488,998.50	-
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		58,877.13	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	9,145,817.79	4,286,037.06
经营活动现金流入小计		171,069,252.03	74,031,306.72
8.购买商品、接受劳务支付的现金		26,994,814.53	9,881,251.63
9.取得证券投资支付的现金净额		37,000,000.00	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		20,244,309.19	9,593,006.12
14.支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	3,173,942.51	5,210,292.96
经营活动现金流出小计		87,413,066.23	24,684,550.71
经营活动产生的现金流量净额		83,656,185.80	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		2,426,001.32	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		2,426,001.32	1,079,064,177.78

投资活动产生的现金流量净额		-2,426,001.32	-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		72,149,995.93	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		72,149,995.93	391,113,104.40
筹资活动产生的现金流量净额		-72,149,995.93	-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		9,080,188.55	-1,420,826,906.70
加：期初现金及现金等价物余额		73,173,093.30	1,494,000,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		82,253,281.85	73,173,093.30

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，上年度可比期间自 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 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.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		73,985,452.76	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		23,000.99	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		74,008,453.75	21,713,038.62
8.取得不动产投资支付的现金		-	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		1,418,863.78	615.00
经营活动现金流出小计		1,418,863.78	1,493,900,615.00
经营活动产生的现金流量净额		72,589,589.97	-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		72,149,995.93	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		72,149,995.93	19,758,002.09
筹资活动产生的现金流量净额		-72,149,995.93	-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		439,594.04	-1,491,945,578.47
加：期初现金及现金等价物余额		2,054,421.53	1,494,000,000.00
五、期末现金及现金等价物余额		2,494,015.57	2,054,421.53

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，上年度可比期间自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,494,000,000.00	-	-	-	-	-	-2,571,941.99	1,491,428,058.01
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	-	-	-	-	-	-2,571,941.99	1,491,428,058.01

三、本期增减变动额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-45,520,468.04	-45,520,468.04
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	26,629,527.89	26,629,527.89
(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	-	-	-	-	-	-	-72,149,995.93	-72,149,995.93
(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	-	-	-	-	-	-48,092,410.03	1,445,907,589.97
项目	上年度可比期间 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，上年度可比期间自 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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日				
	实收 基金	资本 公积	其他 综合收益	未分配 利润	所有者权益 合计
一、上期期末余额	1,494,000,000.00	-	-	535,875.90	1,494,535,875.90
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	-	-	535,875.90	1,494,535,875.90
三、本期增减变动 额（减少以“-”号 填列）	-	-	-	-22,798,510.96	-22,798,510.96
（一）综合收益总 额	-	-	-	49,351,484.97	49,351,484.97
（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	-	-	-	-72,149,995.93	-72,149,995.93
（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	-	-	-22,262,635.06	1,471,737,364.94

项目	上年度可比期间				
	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	1,494,000,000.0 0	-	-	-	1,494,000,000.0 0
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	1,494,000,000.0 0	-	-	535,875.90	1,494,535,875.9 0

注：本基金合同于 2024 年 6 月 25 日生效，上年度可比期间自 2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日。

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：邹迎光 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基础设施资产支持证券、利率债、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。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。

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 11.5.4.25 及附注 11.5.18 中的相关披露)。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。

① 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。

本基金在上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。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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) 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，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，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入

方；(3)该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

(4) 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。

① 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。

② 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。

③ 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够可靠地计量，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：

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%；

运输设备折旧年限为 5 年，估计残值率为 3%-5%，年折旧率为 19.00%-19.40%；

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。长期待摊费用在预计受益期间 3 年中分期平均摊销。

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、固定资产和使用寿命确定的无形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、清偿负债同时进行时，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

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。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。

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) 作为出租方租赁的分类标准和会计处理方法

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

政府补助是指本基金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。

(1) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本基金的政府补助均为与收益相关的政府补助。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。

与本基金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。与本基金日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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：

① 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。

② 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。

③ 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，本基金将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.本基金的主要税种、税率及纳税政策：

根据财税[2004]78 号《关于证券投资基金税收政策的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《财政部、国家税务总局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《财政部、国家税务总局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《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《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》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》、财政部税务总局公告 2025 年第 4 号《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》及其他相关财税法规和实务操作，本基金的主要税项列示如下：

(1) 以发行基金方式募集资金不属于增值税征收范围，不征收增值税。

(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。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，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

(3) 基金买卖债券的差价收入免征增值税，暂不征收企业所得税。

(4) 存款利息收入不征收增值税。

(5) 国债、地方政府债利息收入，金融同业往来利息收入免征增值税。2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。

(6) 对基金取得的债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(7) 本基金分别按实际缴纳的增值税额的 7%、3%、2% 缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

2.本基金的专项计划存续期间主要税项列示如下：

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

根据《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〕36 号)，金融商品持有期间利息收入按照贷款服务缴纳增值税。专项计划管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

本专项计划收到的银行存款利息收入，不征收增值税。

自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，免征增值税直至债券到期。

(2) 对专项计划从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

(3) 专项计划的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

(4) 专项计划收购或转让非上市项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

3. 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%(注 1)；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。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。

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(注 2)。

地方教育附加：税率为 2%；税基为缴纳的增值税税额(注 2)。

房产税：依照房产原值一次减除 30% 后的余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

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: 根据《财政部 税务总局关于增值税期末留抵退税有关城市维护建设税 教育费附加和地方教育附加政策的通知》(财税[2018]80 号), 对实行增值税期末留抵退税的纳税人, 允许其从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税(征)依据中扣除退还的增值税税额。杭州一期项目公司和贵州项目公司本期仍可从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税依据中扣除过往年度退还的增值税税额, 因此本期未计提和缴纳上述附加税费。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位: 人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	82,253,548.60	73,173,312.97
其他货币资金	-	-
小计	82,253,548.60	73,173,312.97
减: 减值准备	-	-
合计	82,253,548.60	73,173,312.97

11.5.7.1.2 银行存款

单位: 人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	82,253,281.85	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	266.75	219.67
小计	82,253,548.60	73,173,312.97
减: 减值准备	-	-

合计	82,253,548.60	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	2,090,298.26	5,281,576.61

1—2 年	536,717.93	-
小计	2,627,016.19	5,281,576.61
减：坏账准备	1,053,944.57	541,530.22
合计	1,573,071.62	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 2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,234,482.11	46.99	1,040,854.75	84.32	193,627.36
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,392,534.08	53.01	13,089.82	0.94	1,379,444.26
其中：组合 1	1,392,534.08	53.01	13,089.82	0.94	1,379,444.26
合计	2,627,016.19	100.00	1,053,944.57	40.12	1,573,071.62
类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	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 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
冷鲜云(杭州)供应链有限公司	697,764.18	544,239.49	78.00	长期未收回
深圳市鲸仓科技有限公司	350,037.00	350,037.00	100.00	长期未收回
上海兰田物流有限公司	182,265.21	142,162.54	78.00	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

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
合计	1,234,482.11	1,040,854.75	84.32	—

11.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
租赁应收款	1,392,534.08	13,089.82	0.94
合计	1,392,534.08	13,089.82	0.94

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	354,452.72	686,402.03	-	-	-	1,040,854.75
按组合计提预期信用损失的应收账款	187,077.50	13,089.82	187,077.50	-	-	13,089.82
其中：组合 1	187,077.50	13,089.82	187,077.50	-	-	13,089.82
合计	541,530.22	699,491.85	187,077.50	-	-	1,053,944.57

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
冷鲜云(杭州)供应链有限公司	697,764.18	26.56	544,239.49	153,524.69
华冷(杭州)冷链科技有限公司	529,394.91	20.15	4,976.31	524,418.60
深圳市鲸仓科技有限公司	350,037.00	13.32	350,037.00	-
浙江杰特供应链有限公司	310,998.39	11.84	2,923.38	308,075.01

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
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	253,804.43	9.66	2,385.76	251,418.67
合计	2,141,998.91	81.53	904,561.94	1,237,436.97

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	1,205,582,088.24	282,417,911.76	-	1,488,000,000.00

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
2.本期增加金额	-	-	-	-
外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	1,205,582,088.24	282,417,911.76	-	1,488,000,000.00
二、累计折旧（摊销）				
1.期初余额	23,892,680.61	3,450,511.73	-	27,343,192.34
2.本期增加金额	46,855,399.75	6,766,970.05	-	53,622,369.80
本期计提	46,855,399.75	6,766,970.05	-	53,622,369.80
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	70,748,080.36	10,217,481.78	-	80,965,562.14
三、减值准备				
1.期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,134,834,007.88	272,200,429.98	-	1,407,034,437.86
2.期初账面价值	1,181,689,407.63	278,967,400.03	-	1,460,656,807.66

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
----	------	------	---------

项目	地理位置	建筑面积	报告期 租金收入
杭州一期项目	浙江省杭州市钱塘新区纬二路 399 号	212,741.43 平方米	53,752,882.22
贵州项目	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	30,758,421.88
合计	-	354,968.47 平方米	84,511,304.10

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	1,581,910.20	1,953,838.27
固定资产清理	-	-
合计	1,581,910.20	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	-	86,401.95	37,768.76	422,848.62	1,749,592.97	2,296,612.30
2. 本期增加金额	-	323,008.85	-	-	-	323,008.85
购置	-	323,008.85	-	-	-	323,008.85
在建工程转入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	409,410.80	37,768.76	422,848.62	1,749,592.97	2,619,621.15
二、累计折旧						
1. 期初余额	-	8,305.04	1,254.13	58,199.80	275,015.06	342,774.03
2. 本期增加金额	-	40,234.42	7,524.75	107,886.44	539,291.31	694,936.92
本期计提	-	40,234.42	7,524.75	107,886.44	539,291.31	694,936.92
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	-	48,539.46	8,778.88	166,086.24	814,306.37	1,037,710.95
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	-	360,871.34	28,989.88	256,762.38	935,286.60	1,581,910.20
2. 期初账面价值	-	78,096.91	36,514.63	364,648.82	1,474,577.91	1,953,838.27

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	-	-	-	-	149,139.20	149,139.20
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
内部研发	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	149,139.20	149,139.20
二、累计摊销						
1. 期初余额	-	-	-	-	10,078.15	10,078.15
2. 本期增加金额	-	-	-	-	19,825.86	19,825.86
本期计提	-	-	-	-	19,825.86	19,825.86
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	-	-	-	-	29,904.01	29,904.01
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	-	-	-	-	119,235.19	119,235.19
2. 期初账面价值	-	-	-	-	139,061.05	139,061.05

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	369,499.42	2,359,771.06	497,840.18	-	2,231,430.30
合计	369,499.42	2,359,771.06	497,840.18	-	2,231,430.30

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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	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	553,456,636.05	124,618,154.79	574,769,563.81	129,435,048.16
公允价值变动	-	-	-	-
合计	553,456,636.05	124,618,154.79	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资产减值准备	-	-
预计负债	-	-
可抵扣亏损	22,587,807.89	-
信用减值准备	1,053,944.57	541,530.22
合计	23,641,752.46	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

单位：人民币元

年份	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日	备注
2030 年	22,587,807.89	-	-
合计	22,587,807.89	-	—

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	798,461.52	373,706.25
其他流动资产	762,831.06	6,937,399.77
合计	1,561,292.58	7,311,106.02

注：本期末本基金其他流动资产包括预缴企业所得税人民币 762,831.06 元(上期末：预缴企业所得税人民币 4,079,314.31 元和待抵扣进项税人民币 2,858,085.46 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	798,461.52	373,706.25
1—2 年	-	-
合计	798,461.52	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 1	428,934.86	53.72	2025-12-31	服务期未结束
保险公司 1	179,150.00	22.44	2025-12-31	服务期未结束
保险公司 2	125,545.00	15.72	2025-12-31	服务期未结束
电力公司 2	56,725.66	7.10	2025-12-31	服务期未结束
人民法院	8,106.00	1.02	2025-09-30	诉讼未结束
合计	798,461.52	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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	381,440.02	256,919.50
应付水电费	107,224.36	174,182.54
合计	488,664.38	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
增值税	1,250,374.90	758,409.39
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	45,028.58	43,374.68
教育费附加	19,297.96	18,589.15
房产税	1,448,342.98	1,665,327.01
土地使用税	1,193,085.00	1,193,085.00
土地增值税	-	-
地方教育附加	12,865.31	12,392.76
印花税	59,028.75	39,312.86
其他	-	-
合计	4,028,023.48	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收物业管理费	2,349,582.88	2,024,036.74
合计	2,349,582.88	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收款项	8,351,807.06	8,508,191.51
其他应付款	14,168,513.39	11,401,876.11
合计	22,520,320.45	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	8,351,807.06	8,508,191.51
合计	8,351,807.06	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
质保金	-	-
押金及保证金	13,546,853.01	10,995,027.05
预提费用	600,660.38	385,849.06
应付关联方款项	21,000.00	21,000.00
其他	-	-
合计	14,168,513.39	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
浙江杰特供应链有限公司	5,749,853.32	未到结算期
合计	5,749,853.32	—

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	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

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-2,571,941.99	-	-2,571,941.99
本期利润	26,629,527.89	-	26,629,527.89
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	-72,149,995.93	-	-72,149,995.93
本期末	-48,092,410.03	-	-48,092,410.03

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日			上年度可比期间 2024 年 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	杭州一期 项目公司	贵州项目 公司	合计
营业收入	-	-	-	-	-	-
租金收入	53,752,882.22	30,758,421.88	84,511,304.10	28,580,775.71	16,865,097.19	45,445,872.90
物业管理费收入	16,942,661.64	7,276,885.96	24,219,547.60	9,328,363.52	3,715,963.79	13,044,327.31
其他收入	1,513,328.93	224,266.20	1,737,595.13	70,606.83	-	70,606.83
合计	72,208,872.79	38,259,574.04	110,468,446.83	37,979,746.06	20,581,060.98	58,560,807.04

营业成本	-	-	-	-	-	-
折旧费及摊销费用	37,752,784.51	17,082,188.25	54,834,972.76	19,102,731.05	8,680,831.68	27,783,562.73
维修保养费	545,192.53	325,221.11	870,413.64	257,164.61	75,812.18	332,976.79
其他营业成本	803,570.73	573,526.62	1,377,097.35	411,823.98	273,667.69	685,491.67
合计	39,101,547.77	17,980,935.98	57,082,483.75	19,771,719.64	9,030,311.55	28,802,031.19

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
货币市场基金分红收益	488,998.50	-
合计	488,998.50	-

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无。

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
政府补助	566.04	-
合计	566.04	-

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
----	--	---

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
增值税	2,271,292.47	1,263,932.26
消费税	-	-
企业所得税	-	-
个人所得税	-	-
城市维护建设税	158,990.47	88,475.27
教育费附加	68,138.77	37,917.97
房产税	10,545,599.31	6,502,761.37
土地使用税	1,950,276.66	991,390.63
土地增值税	-	-
地方教育附加	45,425.86	25,278.65
印花税	102,735.86	397,650.13
其他	-	-
合计	15,142,459.40	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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 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	4,100.89	3,050.08
其他	-	-
合计	4,100.89	3,050.08

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 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	512,414.35	84,238.07
其他应收款坏账损失	-	-
其他	-	-
合计	512,414.35	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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年6月25日（基金合同生效 日）至2024年12月31日
审计费	310,377.36	462,641.52
资产评估费	224,962.64	100,000.00
法律及专业费	147,191.90	94,339.62
登记注册费	-	89,634.00
信息披露费	120,000.00	70,000.00
其他	48,234.69	7,494.46
合计	850,766.59	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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 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	-	-
退租复原费	508,506.45	-
其他	3,163.98	3,446.55
合计	511,670.43	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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日(基金合同生效日)至 2024 年 12 月 31 日
----	---	--

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年度可比期间 2024 年 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	-9,913.53	-3,858,708.87
递延所得税费用	-4,816,893.37	-2,467,833.03
合计	-4,826,806.90	-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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
利润总额	21,802,720.99
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	-11,050,755.21
调整以前期间所得税的影响	-9,913.53
非应税收入的影响	-180,515.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	891,536.45
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	5,522,841.14
合计	-4,826,806.90

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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 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	5,310,348.53	4,279,712.70
前期预缴所得税退还	3,326,396.77	6,324.36
退租复原费	508,506.45	-
政府补助	566.04	-
合计	9,145,817.79	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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 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	2,399,187.50	4,768,982.34
支付经营费用	774,755.01	441,310.62
合计	3,173,942.51	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 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 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	26,629,527.89	17,186,060.10
加：信用减值损失	512,414.35	84,238.07
资产减值损失	-	-
固定资产折旧	694,936.92	342,774.03
投资性房地产折旧	53,622,369.80	27,343,192.34
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	19,825.86	10,078.15
长期待摊费用摊销	497,840.18	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）	-4,816,893.37	-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）	2,229,758.07	-1,226,378.53
经营性应付项目的增加（减少以	4,266,406.10	7,990,726.14

项目	本期 2025年1月1日至2025年12月 31日	上年度可比期间 2024年6月25日（基金合同 生效日）至2024年12月31 日
“-”号填列）		
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	83,656,185.80	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	82,253,281.85	73,173,093.30
减：现金的期初余额	73,173,093.30	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	9,080,188.55	-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

无。

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至 2025年12月31日	上年度可比期间 2024年6月25日（基金合 同生效日）至2024年12 月31日
一、现金	82,253,281.85	73,173,093.30
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	82,253,281.85	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	82,253,281.85	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

无。

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

无。

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

无。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
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浙江杰特供应链有限公司的收入为人民币 23,428,874.63 元，占本基金本期营业收入的比重为 21.21%；来自客户深圳全程物流服务有限公司的收入为人民币 20,407,730.88 元，占本基金本期营业收入的比重为 18.47%；来自客户贵州极兔供应链管理有限公司的收入为人民币 17,164,780.50 元，占本基金本期营业收入的比重为 15.54%。

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

截至财务报表批准日，本基金无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

根据华夏基金管理有限公司于 2025 年 7 月 11 日发布的公告，华夏基金管理有限公司股权结构变更为中信证券（出资比例 62.2%）、MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION（出资比例 27.8%）、Qatar Holding LLC（出资比例 10%）。

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
华夏基金管理有限公司	基金管理人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	基金管理人的股东、资产支持证券专项计划管理人
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、资产支持证券专项计划托管人
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(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

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 2025年1月1日至2025年12月31日	上年度可比期间 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	4,274,421.43	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	802,728.33	376,851.47
合计	-	5,077,149.76	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	仓库	16,133,309.45	8,971,851.22

有限公司			
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	仓库	2,581,005.33	1,236,867.07
合计	-	18,714,314.78	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 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 2025年1月1日至2025年 12月31日	上年度可比期间 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	15,984,517.39	9,034,183.11
其中：固定管理费	2,982,856.65	1,548,222.40
浮动管理费	13,001,660.74	7,485,960.71
支付销售机构的客户维护费	995.25	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，按上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数 A(在首次经审计的不动产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

不动产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，按上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数(在首次经审计的不动产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不动产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。

本基金的客户维护费是指基金管理人与基金销售机构约定的用以向基金销售机构支付 客户服务及销售活动中产生的相关费用，该费用按照代销机构所代销基金的份额保有量作为 基数进行计算，从基金管理人收取的基金管理费中列支，不属于从基金资产中列支的费用项 目。

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期	上年度可比期间
----	----	---------

	2025年1月1日至2025年12月31日	2024年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	149,142.65	77,575.10

注：本基金的托管费自基金合同生效之日(含)起，按上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数(在首次经审计的不动产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日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，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 = $A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/买入 份额	期间因拆分变 动份额	减：期间赎回/ 卖出份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
深国际资本	187,678,392.00	31.28%	-	-	7,678,392.00	180,000,000.00	30.00%
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%
中信证券	12,676,100.00	2.11%	55,281,181.00	-	43,530,858.00	24,426,423.00	4.07%
深圳担保	19,980,000.00	3.33%	-	-	-	19,980,000.00	3.33%
深圳高新投	12,000,000.00	2.00%	-	-	-	12,000,000.00	2.00%
关联自	26,166.00	0.00%	-	-	2,000.00	24,166.00	0.00%

然人 1							
关联自 然人 2	401.00	0.00%	-	-	-	401.00	0.00%
关联自 然人 3	333.00	0.00%	-	-	-	333.00	0.00%
关联自 然人 4	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
关联自 然人 5	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
关联自 然人 6	166.00	0.00%	-	-	-	166.00	0.00%
关联自 然人 7	-	-	-	-	-	-	-
关联自 然人 8	1,204.00	0.00%	-	-	1,204.00	-	-
合计	396,343,096.00	66.06%	55,281,181.00	-	51,212,454.00	400,411,823.00	66.74%
上年度可比期间							
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%
中信证 券	12,000,000.00	2.00%	4,216,919.00	-	3,540,819.00	12,676,100.00	2.11%
深圳担 保	19,980,000.00	3.33%	-	-	-	19,980,000.00	3.33%
深圳高 新投	12,000,000.00	2.00%	-	-	-	12,000,000.00	2.00%
关联自 然人 1	24,166.00	0.00%	2,000.00	-	-	26,166.00	0.00%
关联自 然人 2	401.00	0.00%	-	-	-	401.00	0.00%
关联自 然人 3	333.00	0.00%	-	-	-	333.00	0.00%
关联自 然人 4	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
关联自 然人 5	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
关联自	166.00	0.00%	-	-	-	166.00	0.00%

然人 6							
关联自 然人 7	20,000.00	0.00%	-	-	20,000.00	-	-
关联自 然人 8	1,204.00	0.00%	-	-	-	1,204.00	0.00%
合计	388,006,604.00	64.67%	11,897,311.00	-	3,560,819.00	396,343,096.00	66.06%

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 2025年1月1日至2025年12月31日		上年度可比期间 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	期末余额	当期利息收入
招商银行	82,253,548.60	58,924.21	73,173,312.97	95,520.69
合计	82,253,548.60	58,924.21	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

无。

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 2025 年 12 月 31 日		上年度末 2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	253,804.43	2,385.76	121,796.46	2,032.92
应收账款	深圳全程物流服务有限公司	71,714.14	674.11	2,913,365.39	103,632.95
合计	-	325,518.57	3,059.87	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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 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	3,060,073.66	5,574,385.78
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	2,386,286.05	1,241,190.20
应付托管费	招商银行股份有限公司	149,142.65	77,575.10
其他应付款	深圳全程物流服务有限公司	21,000.00	21,000.00
合计	-	5,616,502.36	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	2025-02-11	2025-02-11	0.3055	18,329,996.65	98.69	本次分红的场内除息日为 2025 年 2 月 12 日，场外除息日为 2025 年 2 月 11 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 18,573,955.94 元，包含前期未分配的可供分配金额 3,617.58 元，以及 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额 18,570,338.36 元。

2	2025-06-13	2025-06-13	0.3000	18,000,000.00	97.41	本次分红的场内除息日为 2025 年 6 月 16 日，场外除息日为 2025 年 6 月 13 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 18,478,945.59 元，包含前期未分配的可供分配金额 243,959.29 元，以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的可供分配金额 18,234,986.30 元。
3	2025-08-22	2025-08-22	0.2940	17,639,999.47	92.89	本次分红的场内除息日为 2025 年 8 月 25 日，场外除息日为 2025 年 8 月 22 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 18,990,628.88 元，包含前期未分配的可供分配金额 478,945.59 元，以及 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日的可供分配金额 18,511,683.29 元。
4	2025-11-21	2025-11-21	0.3030	18,179,999.81	90.47	本次分红的场内除息日为 2025 年 11 月 24 日，场外除息日为 2025 年 11 月 21 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 20,095,540.42 元，包含前期未分配的可供分配金额 1,350,629.41 元，以及 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日的可供分配金额 18,744,911.01 元。
合计				72,149,995.93	-	-

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同责任,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。

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

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

(1) 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

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。

②公允价值所属层次间的重大变动

无。

③第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(2) 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。

(3) 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 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-	-
银行存款	2,494,282.32	2,054,641.20
其他货币资金	-	-
小计	2,494,282.32	2,054,641.20
减：减值准备	-	-
合计	2,494,282.32	2,054,641.20

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 12 月 31 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	2,494,015.57	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	266.75	219.67
小计	2,494,282.32	2,054,641.20
减：减值准备	-	-
合计	2,494,282.32	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

项目名称	本期末	上年度末
------	-----	------

	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,493,900,000.00	21,971,488.68	1,471,928,511.32	1,493,900,000.00	-	1,493,900,000.00
合计	1,493,900,000.00	21,971,488.68	1,471,928,511.32	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	21,971,488.68	21,971,488.68
合计	1,493,900,000.00	-	-	1,493,900,000.00	21,971,488.68	21,971,488.68

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金不动产项目提供估值服务的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“仲量联行”或“评估机构”）。仲量联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。管理人已经就聘请仲量联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 2025 年 12 月 31 日，评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法（现金流折现法）评估不动产项目的市场价值。

12.2 评估报告摘要

仲量联行经过分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。评估报告结果摘要如下：

估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的不动产基金（REITs）业务提供价值参考。

估价对象：华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金(代码 180302)持有的全部不动产项目，包括以下两个项目：

估价对象 1：贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区的深国际贵州综合物流港项目（“贵州项目”）。估价对象建筑面积为 142,227.04 平方米，房屋用途为仓储、其它、车库/车位及公共设施；土地使用权面积为 252,397.22 平方米，土地用途为仓储用地。权利人贵州深国际综合物流港发展有限公司，单独所有。

估价对象 2：浙江省杭州市钱塘新区纬二路 399 号的深国际杭州综合物流港项目（“杭州一期项目”）。估价对象建筑面积为 212,741.43 平方米，房屋用途为非住宅；土地使用权面积为 238,617.00 平方米，土地用途为工业用地。权利人杭州深国际综合物流港发展有限公司，单独所有。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 141,200 万元。

备注：

1) 估价结果取整至百万位。

2) 本次评估结果不代表估价对象的实际可交易价格，也不代表估价对象能够按照评估结果进行转让。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

杭州一期项目：

1、市场租金由 34.92 元/平方米/月调整为 32.06 元/平方米/月，调整原因为 2025 年杭州市高标仓市场下行、租金降低；

2、租金增长率由预测期内仓库按 4%-3%，宿舍 3%，调整为预测期前两年不递增，之后每年递增 3%，调整原因为受经济环境影响，目前高标仓租金市场承压，基于谨慎原则，预测前两年租金不递增，并同步下调预测期的增长率；

3、出租率假设 2026 年由 93.0%调整至 86.5%，2027 年由 94.4%调整至 90.2%，调整主要原因为本时点坡道库和电梯库签约出租率下降，因此下调 2026 年及 2027 年出租率假设；

4、资本性支出由原来参考发行时的《技术尽职调查报告》的资本性支出预测结果，调

整为按照年含税收入的 2%预测，调整原因结合近两年实际投入的资本性支出情况作调整；

5、2024 年评估长期增长率为 2.50%，2025 年评估长期增长率为 2.25%，调整原因为高标仓市场增速趋于平稳，本时点下调长期增长预期；

6、2024 年评估折现率为 7.75%，2024 年评估折现率为 7.50%，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%。

贵州项目：

1、市场租金由 28.29 元/平方米/月调整为 23.70 元/平方米/月，调整原因为 2025 年贵阳市高标仓市场下行、租金降低；

2、租金增长率由预测期内仓库按 3%，调整为预测期前两年不递增，之后每年递增 3%，调整原因为受经济环境影响，目前高标仓租金市场承压，基于谨慎原则，预测前两年租金不递增；

3、仓储出租率假设由原来的 95%调整为 97%-98%，调整原因为本时点仓储部分已实现满租，已达到预测期稳定水平，因此上调预测期出租率假设；

4、资本性支出由原来参考发行时的《技术尽职调查报告》的资本性支出预测结果，调整为按照年含税收入的 2%预测，调整原因结合近两年实际投入的资本性支出情况作调整；

5、2024 年评估长期增长率为 2.50%，2025 年评估长期增长率为 2.25%，调整原因为高标仓市场增速趋于平稳，本时点下调长期增长预期；

6、2024 年评估折现率为 8.50%，2025 年评估折现率为 8.25%，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 采取其他不同估值方法进行校验的评估结果

本次评估机构基于数据的可得性和方法的适用性，选取了成本法对不动产项目进行评估校验。成本法首先用比较法求取土地取得成本，再计算建筑物开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、开发利润、销售税费，求取合计价格并考虑折旧。

经测算，贵州项目成本法市场价值为 49,000 万元，平均单价为 3,445 元/平方米；杭州一期项目成本法市场价值为 98,100 万元，平均单价为 4,611 元/平方米。采用成本法校验测算总价为人民币 147,100 万元，收益法估值总价为人民币 141,200 万元，经校验，结果差异在 20%之内，本次估价结果具备合理性。

12.5 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

无。

12.6 报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况

序号	不动产项目名称	本期营业收入			本期运营净收益/净现金流量		
		实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)	实际值(万元)	预测数(万元)	完成度(%)
1	杭州项目	7,220.89	7,547.55	95.67	5,151.54	5,544.60	92.91
2	贵州项目	3,825.96	3,943.43	97.02	2,775.39	2,750.30	100.91
合计		11,046.85	11,490.98	96.13	7,926.93	8,294.90	95.56

注：①预测数采用2025年3月24日披露的编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第033号《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代码180302）持有的全部基础设施项目的市场价值》的预测值。

- ②营业收入的实际值和预测数均为不含税金额。
- ③运营净收益=营业收入-成本费用-税金及附加-资本性支出。
- ④营业收入及运营净收益按照评估报告口径计算。
- ⑤成本费用不包含长期资产折旧摊销金额及借款利息费用。

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

无。

12.8 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额(份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
1,947	308,166.41	597,902,160.00	99.65	2,097,840.00	0.35
上年度末 2024 年 12 月 31 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 不动产基金 份额(份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例 (%)	持有份额(份)	占总份额比例 (%)
2,118	283,286.12	590,830,063.00	98.47	9,169,937.00	1.53

注：本章节持有人户数合计按份额级别汇总，未予以合并剔重。

13.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深圳市深圳港资本有限公司	84,000,000.00	14.00
2	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
3	平安证券股份有限公司	31,679,774.00	5.28
4	中信证券股份有限公司	24,426,423.00	4.07
5	招商信诺人寿保险有限公司—传统	24,273,955.00	4.05
6	东方证券股份有限公司	20,033,823.00	3.34
7	深圳誉惠管理咨询有限公司	19,980,000.00	3.33
8	中国人寿保险股份有限公司—寿险传统公募 REITs 产品国寿投	18,220,900.00	3.04
9	申万宏源证券有限公司	13,564,596.00	2.26
10	国开证券股份有限公司	12,258,089.00	2.04
合计		328,417,560.00	54.74
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末

2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	深国际资本（深圳）有限公司	180,000,000.00	30.00
2	深圳担保集团有限公司	19,980,000.00	3.33
3	深圳市高新投集团有限公司	12,000,000.00	2.00
合计		211,980,000.00	35.33
上年度末 2024 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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不动产基金的情况

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不动产基金	20,759.00	0.00%

§14 不动产基金份额变动情况

单位：份

不动产基金合同生效日（2024年6月25日）基金份额总额	600,000,000.00
本报告期期初不动产基金份额总额	600,000,000.00
本报告期不动产基金份额变动情况	-
本报告期期末不动产基金份额总额	600,000,000.00

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

15.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，邹迎光先生担任本基金管理人董事长，李一梅女士担任本基金管理人副董事长，张佑君先生离任本基金管理人董事长。

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

15.3 不动产基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

15.4 为不动产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 326,000.00 元人民币。目前德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已连续提供 2 年审计服务。

15.5 为不动产基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内，基于本基金业务发展需要，本基金管理人经审慎开展评估机构选聘工作，在履行了适当的内部程序后，决定将本基金评估机构由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司更换为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“仲量联行”或“评估机构”）。仲量联行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 80,000.00 元人民币。仲量联行为本基金提供了 1 年评估服务。

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

本报告期内，信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、为基金进行审计的会计师事务所和为基金出具评估报告的评估机构不存在涉及对不动产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

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关于二〇二四年下半年主要运营数据的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-01-11
2	华夏基金管理有限公司关于华夏深国际仓储	中国证监会规定报刊	2025-02-07

	物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	及网站	
3	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金停牌、暂停恢复基金通平台份额转让业务及交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-02-12
4	华夏基金管理有限公司关于办公地址变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-07
5	华夏基金管理有限公司关于广州分公司营业场所变更的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-12
6	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
7	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2025-03-31
8	关于华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金举办投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-04-30
9	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的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-11
10	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	2025-06-13
11	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	2025-06-23
12	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解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-06-25
13	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解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-02
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年上半年主要运营数据的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-07
15	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解除限售的提示性公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-08
16	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-11
17	关于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机构高级管理人员变更情况的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-07-24
18	华夏基金管理有限公司关于设立北京华夏金科信息服务有限公司的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-06
19	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的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-08-20
20	华夏基金管理有限公司公告	中国证监会规定报刊	2025-10-01

		及网站	
21	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的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-19
22	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 2025 年 3 季度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-11-28
23	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-25
24	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更换评估机构公告	中国证监会规定报刊及网站	2025-12-26

§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
二〇二六年三月三十一日