

华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

2026 年中期报告

2026 年 6 月 30 日

基金管理人：华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：二〇二六年八月三十一日

§ 1 重要提示及目录

1.1 重要提示

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

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 8 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。

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

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

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§ 1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§ 2 不动产基金简介	5
2.1 不动产基金产品基本情况	5
2.2 不动产项目基本情况说明	6
2.3 不动产基金扩募情况	6
2.4 基金管理人和运营管理机构	6
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	7
2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问（如有）等专业机构	7
2.7 信息披露方式	7
§ 3 主要财务指标和不动产基金运作情况	7
3.1 主要会计数据和财务指标	7
3.2 其他财务指标	8
3.3 不动产基金收益分配情况	8
3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明	10
3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况	10
3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况	10
3.7 报告期内发生的关联交易	10
3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况	10
3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况	11
3.10 报告期内不动产基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	11
§ 4 不动产项目基本情况	11
4.1 报告期内不动产项目的运营情况	11
4.2 不动产项目所属行业情况	15
4.3 不动产项目运营相关财务信息	17
4.4 不动产项目公司经营现金流	21
4.5 项目公司对外借入款项情况	22
4.6 不动产项目投资情况	22
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	22
4.8 不动产项目相关保险的情况	22
4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	22
4.10 其他需要说明的情况	22
§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告	22
5.1 报告期末不动产基金资产组合情况	23
5.2 投资组合报告附注	23
5.3 报告期内不动产基金估值程序等事项的说明	23
§ 6 回收资金使用情况	23
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	23
§ 7 管理人报告	24
7.1 基金管理人及主要负责人员情况	24
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	26
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	28

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	29
§ 8 运营管理机构报告	30
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	30
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	31
§ 9 其他业务参与人履职报告	32
9.1 托管人报告	32
9.2 资产支持证券管理人报告	33
9.3 原始权益人报告	34
§ 10 中期财务报告（未经审计）	34
10.1 资产负债表	34
10.2 利润表	38
10.3 现金流量表	41
10.4 所有者权益变动表	44
10.5 报表附注	47
§ 11 基金份额持有人信息	88
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	88
11.2 不动产基金前十名流通份额持有人	88
11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人	89
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况	90
§ 12 不动产基金份额变动情况	90
§ 13 重大事件揭示	90
13.1 基金份额持有人大会决议	90
13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动	90
13.3 不动产基金投资策略的改变	91
13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况	91
13.5 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	91
13.6 其他重大事件	91
§ 14 影响投资者决策的其他重要信息	92
§ 15 备查文件目录	92
15.1 备查文件目录	92
15.2 存放地点	92
15.3 查阅方式	92

§ 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	章鹏
	职务	督察长	总经理
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	0755-23979722
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	深圳市福田区香蜜湖街道东海社区红荔西路8045号深业中城（深国际）14A
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（如有）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》
登载不动产基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
不动产基金中期报告备置地点	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	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
本期收入	47,423,314.40
本期净利润	4,521,661.04

本期经营活动产生的现金流量净额	28,144,721.43
本期现金流分派率（%）	2.06
年化现金流分派率（%）	4.16
期末数据和指标	报告期末（2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金总资产	1,585,015,674.93
期末不动产基金净资产	1,411,927,253.81
期末不动产基金总资产与净资产的比例（%）	112.26

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/年初至本报告期末实际天数×本年总天数。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	报告期（2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）
期末不动产基金份额净值	2.3532
期末不动产基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2026 年 06 月 30 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	35,494,615.73	0.0592	-
2025 年	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）到 2024 年 12 月 31 日的可供分配金额。

3.3.1.2 本报告期及近三年的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	20,819,997.20	0.0347	-
2025 年	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	4,521,661.04	-
本期折旧和摊销	27,404,259.40	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	80,066.68	-
本期息税折旧及摊销前利润	32,005,987.12	-
调增项		
1.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	7,531,911.53	-
调减项		
1.支付的利息及所得税费用	-1,529,618.29	-
2.应收和应付项目的变动	-2,331,968.45	-
3.当期购买不动产项目等资本性支出	-181,696.18	-
本期可供分配金额	35,494,615.73	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、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。

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

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 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（2025 年中期）未来合理支出相关预留科目列示为 801,757.67 元（调增项），此金额为对前期预留的合理调整，增加了上年同期的可供分配金额。上年同期（2025 年中期）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未超过 10%。”

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

3.4.1 报告期内基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构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、委托经营管理合同等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 1,147,219.63 元，资产支持证券管理人管理费 286,805.36 元，基金托管人托管费 71,701.34 元，运营管理机构基础管理费 5,515,030.40 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

3.5 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的情况

无。

3.7 报告期内发生的关联交易

报告期内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“10.5.12 关联方关系”和“10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易”。

3.8 报告期内与不动产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他不动产基金资产减值计提情况

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与最近一期年度会计报表所采用的会计政策一致，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”和“10.5.7.20.3 其他应收款”。

截至本报告期末，应收账款科目原值 3,140,639.45 元，计提坏账准备 1,074,593.74 元，减值比例为 34.22%。其他应收款科目原值 174,581.19 元，计提坏账准备 174,581.19 元，减值比例为 100.00%。应收账款及其他应收款减值主要系个别租户的租金及其他代垫款项长期逾期未支付。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。

3.10 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 319,508.78 平方米，报告期末出租率 90.18%。

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。

招商方面，运营管理机构始终贯彻总部战略引领，依托专班机制建设与目标责任考核体系，全力冲刺年度招商目标，报告期内取得了突出成效。杭州一期项目在本报告期内累计签约面积突破 3 万平方米，其中成功引入头部电商及第三方物流企业，完成新签面积 14,672 平方米；与园区内电商零售冷链配套及商贸零售类客户达成扩租共识，实现扩租签约 3,172 平方米；同时与某档案存储类客户及某第三方物流客户完成 16,504 平方米的续约，进一步夯实了存量客户根基。项目加权平均剩余租赁期限已提升至 1.69 年。与此同时，运营管理机构积极联动地方政府招商资源，与属地街道签

署《战略合作协议》，建立招商协同机制，共享政策信息；持续开拓新能源汽车制造、科技等多元产业客户渠道，着力推进年内剩余少量空置及到期面积的去化工作，已对接“OPC 社区”运营主体、国内头部连锁医药第三方物流机构去化办公楼和电梯库存量面积。贵州项目仓储板块已实现满租运营，报告期内未出现重大租约到期情况，整体出租率达 94.22%；本年度到期面积的续签谈判正稳步推进，租户结构保持稳定。

运营管理方面，现场管理团队紧扣年度经营目标，严格执行设施设备巡检巡查机制，按计划推进预防性维护及维修维保作业，保障园区运营安全高效；以“安全生产月”活动为抓手，组织消防应急演练，深化现场安全隐患排查与风险管控力度；稳步推进屋顶光伏项目建设，赋能园区绿色低碳发展，并协同客户推进自动化分拣线的审批报建，助力客户业务升级需求。

市场方面，杭州项目所在钱塘区大江东市场报告期内无高标仓项目入市，某快递快运客户通过对存量厂房项目定制改造，对分散面积进行整合，已释放了部分市场存量供应，剩余存量部分将分别在 9 月底到 12 月底期间逐步释放。需求端，二季度市场需求有所回暖，市场成交以“618”年中促销等节点型季节性备货租赁需求为主，拉动片区仓储租赁活跃度提升。同时新增租赁需求结构持续优化，需求主体由传统快递快运、线上电商企业，逐步延伸至先进制造及生产领域上下游产业链。值得关注的是，6 月杭州市钱塘区汽车零部件智造基地与产城融合一体化建设项目正式开工，该项目距离杭州一期项目约 1 公里，为区域重点智能制造及产城融合标杆项目，聚焦汽车零部件研发、生产与配套服务，建成后将进一步完善钱塘区汽车产业生态，助力高端制造产业集群化发展，同时也将直接拉动含杭州一期项目在内的周边园区的仓配需求的增长。贵州项目所在市场报告期内无新增供应入市。2026 年一季度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，目前已完成入驻企业 3 家，出租率为 35%。此外，贵阳北部白云区、西部清镇市有少量仓储供应于年初入市，距离贵州项目分别为 35 公里和 50 公里，且客户类型差异较大，竞争关系较弱。整体而言，贵州项目周边子市场供需关系基本企稳，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（2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日）/ 报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）/上年 同期末（2025 年 6 月 30 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	报告期末实际	平方米	319,508.78	329,294.07	-2.97

	实际出租面积	出租面积				
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	90.18	92.94	-2.97
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	28.07	32.13	-12.64
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	27.85	31.75	-12.28
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	1.40	1.68	-16.67
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	%	99.70	96.40	3.42

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（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 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	180,600.19	192,991.17	-6.42
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	87.30	93.29	-6.42
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	31.95	35.98	-11.20

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	32.27	36.05	-10.49
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	1.69	1.71	-1.17
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	%	99.62	98.64	0.99

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（2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 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	138,908.59	136,302.90	1.91
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	94.22	92.45	1.91
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	23.03	26.67	-13.65
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	22.38	25.59	-12.54
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	1.02	1.64	-37.80
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	%	99.86	91.75	8.84

注：报告期末，本不动产项目加权平均剩余租期为 1.02 年，上年同期末加权平均剩余租期为 1.64

年，加权平均剩余租期同比下降 37.8%，主要系报告期内大部分合同尚在租约执行期内，剩余租期随时间自然缩短所致，属租约执行过程中的正常现象，随后续新签租约增加会回升。目前，第三季度到期租约的续约洽谈正按计划有序推进。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末两个项目总租户数量 48 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 42.21%、19.08%、13.19%和 9.59%，其余租户包括冷链、生产制造等类型，占比 15.93%。

按签订主体，报告期内租金收入(含物业管理费)贡献前五名租户的租金收入和占全部租金收入的比例分别为：租户 A 租金收入 1,143.60 万元，占比 24.51%；租户 B 租金收入 960.85 万元，占比 20.59%；租户 C 租金收入 543.40 万元，占比 11.64%；租户 D 租金收入 307.21 万元，占比 6.58%；租户 E 租金收入 222.06 万元，占比 4.76%。前五大租户租金收入合计占比 68.08%。

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 82%，报告期内无重大高标仓项目入市，但因头部快递快运企业自建仓整合，使得市场存量增加。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。二季度市场需求有所回暖，市场成交以“618”年中促销等节点型季节性备货租赁需求为主，拉动片区仓储租赁活跃度提升。同时新增租赁需求结构持续优化，需求主体由传统快递快运、线上电商企业，逐步延伸至先进制造及生产领域上下游产业链。整体新增需求以短期租约为主，报告期内整体出租率呈阶段性波动，但整体租金价格环比保持平稳。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，个别成熟园区因租户到期变更存在数万平米的待租空间，部分运营商报价策略激进，新签租约价格仍旧承压。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或将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%。空港片区菜鸟、丰树等项目，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%。

随着国家层面补贴品类精简（聚焦 6 类家电和 4 类数码产品）与地方自主扩围形成“国家保基本、地方补特色”的格局，政策更侧重提升重点消费品“得补率”和适老化、智能化产品推广。叠加 2026 年 2500 亿元超长期特别国债资金支持，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部分地区补贴资金消耗进度对市场的潜在影响。

4.2.4 不动产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

2026 年以来，全国高标仓市场整体呈现新增供应平稳、需求温和复苏、租金延续调整的特征，区域分化仍是主线。供应端压力有所缓和，根据 CBRE 数据，上半年新增供应累计 470 万平方米，同比上升 19%，环比下降 15%，新增供应一半以上来自华南，中西部仅零星项目入市，华东新增供应已计入下行通道。需求端华东聚焦仓储升级与降本增效，制造业基础支撑稳健，华西供需关系则相对平衡。租金延续下行调整但内部分化加剧，部分供需调整到位的城市已显现企稳迹象，业主策略也更趋灵活，新项目注重定价竞争力以快速去化，存量项目通过降价续租或合同期内优惠等方式稳定出租率，共同支撑市场修复。整体来看，高标仓市场仍处于结构性调整阶段，区域表现差异将持续，供需匹配度较高的城市有望率先企稳。

4.3 不动产项目运营相关财务信息

4.3.1 不动产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	913,948,019.40	940,509,114.62	-2.82
2	总负债	1,076,103,673.00	1,079,341,468.97	-0.30

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	47,380,055.92	59,271,218.63	-20.06
2	营业成本/费用	68,572,896.49	66,096,332.46	3.75
3	EBITDA	35,484,615.03	45,307,988.91	-21.68

4.3.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.3.2.1 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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	527,022,643.50	537,350,044.96	-1.92
主要负债科目				
1	长期借款	675,175,604.80	675,175,604.80	-

4.3.2.2 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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	310,400,437.30	316,227,756.85	-1.84
主要负债科目				
1	长期借款	320,524,395.20	320,524,395.20	-

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 01 月 01 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比变化 (%)
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租赁收入	22,876,275.48	73.80	29,758,339.90	76.21	-23.13
2	管理费收入	7,432,339.19	23.98	8,964,878.97	22.96	-17.09
3	其他收入	688,027.55	2.22	322,135.85	0.83	113.58
4	营业收入合计	30,996,642.22	100.00	39,045,354.72	100.00	-20.61

注：其他收入主要构成为水电费收入，本期水电费及其他收入较上年同期增加 36.59 万元，该收入为净额结算，本期水电费收支情况较上年同期有所改善，该变动不具有可持续性。

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 01 月 01 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比变化 (%)
		金额(元)	占该项目总收入比例(%)	金额(元)	占该项目总收入比例(%)	
1	租赁收入	12,880,139.78	78.61	16,353,089.19	80.85	-21.24
2	管理费收入	3,476,194.04	21.22	3,733,308.95	18.46	-6.89
3	其他收入	27,079.88	0.17	139,465.77	0.69	-80.58
4	营业收入合计	16,383,413.70	100.00	20,225,863.91	100.00	-19.00

注：其他收入主要构成为水电费收入，本期冲回上期多计提水电费，该收入为净额结算，本期水电费收支情况较上年同期有所下降，该变动不具有可持续性。

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 01 月 01 日-2025 年 6 月 30 日)		金额同比(%)
		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	10,869,049.86	23.85	10,732,869.87	24.61	1.27
2	物业运营成本	3,583,024.07	7.86	4,613,093.58	10.58	-22.33
3	租赁成本	390,264.30	0.86	556,454.21	1.28	-29.87
4	财务费用	26,774,504.24	58.76	23,430,045.52	53.71	14.27
5	管理费用	61,311.41	0.13	120,341.95	0.28	-49.05
6	税金及附加	3,891,419.11	8.54	4,158,524.67	9.54	-6.42
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	45,569,572.99	100.00	43,611,329.80	100.00	4.49

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项目公司本期较上年同期管理费用减少 5.90 万元，主要系律师费及保险费较上年同期有所下降，该变动不具有可持续性。

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 (2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日)		上年同期 (2025 年 01 月 01 日-2025 年 6 月 30 日)		金 额 同 比 (%)
		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	5,966,333.06	25.94	5,984,363.18	26.61	-0.30
2	物业运营成本	1,932,006.33	8.40	2,379,972.18	10.58	-18.82
3	租赁成本	151,864.18	0.66	270,659.90	1.20	-43.89
4	财务费用	12,709,611.50	55.25	11,121,499.68	49.47	14.28
5	管理费用	65,243.38	0.28	509,407.68	2.27	-87.19
6	税金及附加	2,178,265.05	9.47	2,219,100.04	9.87	-1.84
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用 合计	23,003,323.50	100.00	22,485,002.66	100.00	2.31

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项目公司本期较上年同期租赁成本减少 11.88 万元，主要系本期安全生产费及保险费较上年同期有所下降，该变动不具有可持续性。

④项目公司本期较上年同期管理费用减少 44.41 万元，主要系上年同期多计提管理费，该变动不具有可持续性。

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：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 (2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 01 月 01 日 -2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值

1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	70.62	59.27
2	息税折旧 摊销前利 润率	(利润总额+利息 费用+折旧摊销) / 营业收入×100%	%	73.89	76.33

4.3.5.2 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 (2026 年 1 月 1 日 -2026 年 6 月 30 日)	上年同期 (2025 年 01 月 01 日 -2025 年 6 月 30 日)
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	50.86	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%	%	76.80	76.65

4.4 不动产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

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 79,705,487.31 元。报告期内，累计资金流入 53,320,648.26 元，其中租赁等营业收入 52,352,846.13 元，其他资金流入 967,802.13 元；累计资金流出 62,816,467.45 元，其中支付股东借款利息 41,726,649.86 元，支付税金 11,835,528.56 元，其他资金流出 9,254,289.03 元。截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 70,209,668.12 元。

上年同期项目公司累计资金流入 67,894,586.07 元，累计资金流出 104,721,188.57 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一家物流服务运营商（“重要现金流提供方一”）的两家关联公司和一家即时零售公司（“重要现金流提供方二”）。

重要现金流提供方一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 1,143.60 万元，占报告期营业收入总额的 24.51%；子公司 2 为贵州二期项目租户，报告期内贡献营业收入 960.85 万元，占报告期营业收入总额的 20.59%。根据公开信息，重要现金流提供方一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。

重要现金流提供方二是一家头部大型即时零售公司，其子公司为杭州一期项目租户，报告期内贡献营业收入 543.40 万元，占报告期营业收入总额的 11.64%。重要现金流提供方二依托原电商生态优势及快速扩张的供应链布局，近两年业务稳步扩张，履约情况良好。

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

无。

4.5 项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对不动产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 不动产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售不动产项目情况

无。

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

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 不动产项目相关保险的情况

项目公司已按照法规要求，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。

报告期内，不动产项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 重要不动产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§ 5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

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	19,128,521.40	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	19,128,521.40	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。会计师事务所所在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

原始权益人回收资金已使用完毕。

§ 7 管理人报告

7.1 基金管理人及主要负责人员情况

7.1.1 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、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、首批公募 REITs 指数基金管理人，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 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 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			

张九龙	本基金的基金经理	2024-06-25	-	14 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。
朱昱汀	本基金的基金经理	2024-06-25	-	10 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。

郑磊	本基金的基金经理	2024-06-25	-	10 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。
----	----------	------------	---	------	---	--

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。

7.2 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

7.2.2.1 公平交易制度和控制方法

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

7.2.2.2 公平交易制度的执行情况

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

7.2.2.3 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 45 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《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金的基金合同等规定，本基金本报告期实施利润分配 2 次，于本报告期刊登分红公告并于下一季度初再次实施利润分配 1 次，符合相关法规及基金合同的规定。

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不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易制度（试行）》等，从而建立了本基金管理人管理的产品的投资、管理以及风险管控等方面的规则，从投资决策的内部控制、管控利益输送、防范利益冲突和其他内部控制角度，有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对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/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

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在投资管理人员职业道德与行为守则、信息披露、保密管理等方面新增和修订多项管理制度，制度化水平不断提高。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公募基金信息披露责任意识。持续优化合规管理的机制化和系统化，完善合规管理综合服务平台，提高合规管理效能。持续做好信息披露业务，通过流程优化、系统优化及强化培训持续保障信息披露的完整性、准确性、及时性。持续规范基金销售业务，通过严格审查宣传推介材料，认真开展投资者适当性管理工作等，确保基金销售业务依法合规。公司高度重视洗钱风险管理，切实落实“基于风险”的管理理念，认真贯彻落实《中华人民共和国反洗钱法》，建立健全反洗钱内部控制制度，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，深入推进洗钱风险管理数智化转型，积极推动反洗钱工作高质量发展。

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

在监察稽核方面，公司按照法规要求，做好日常合规监控，定期及不定期开展内部检查，排查业务风险隐患，促进公司整体业务合规运作、稳健经营。

报告期内，本基金管理人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，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基金分红决策等。

7.3.3 管理人在报告期内对运营管理机构的检查和考核情况

报告期内，基金管理人已开展一次对运营管理机构半年度履职情况的现场检查，检查内容包括其从事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，相关考核指标将根据年底经审计的财务报表计算得出。

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不动产投资信托基金信息披露业务管理规定》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职责和义务，确保了园区稳定运营。运营管理机构主要履行的委托职责包括：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，执行物业服务，处理客户纠纷，为项目购买足额保险等。同时，运营管理机构还协助基金管理人执行账户及现金管理、印章管理、证照管理、档案管理等相关工作，实施不动产项目的维修、改造等。除此以外，运营管理机构还协助基金管理人进行信息披露，提供资产运营相关的定期报告和临时报告等。

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

报告期内，为保障项目稳定运营，运营管理机构成立项目招商工作专班，下设杭州一期、贵州龙里 2 个专项工作组，由公司高管挂职统筹专班工作，对各项目实施差异化招商策略。其中，杭州一期项目通过积极协调集团客户资源，成功引入头部电商、三方物流等新客户，同时促成存量客户续租并扩租，进一步优化园区租户结构。贵州项目上半年到期面积较少，园区重点做好现有客户的配套服务和规范管理，协同重点客户推进自动化分拣线的审批报建，租户粘性进一步提升；同时稳步推进屋顶光伏项目建设，增加园区多元化收入，赋能园区绿色低碳发展。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配合的相关工作，通过业绩说明会等活动，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，维护不动产基金投资者的合法权益。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

截至本报告公告日，运营管理机构的信息披露事务负责人由庞冲变更为章鹏，运营管理机构已就前述事项履行完成内部决议程序。

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编制确认义务；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，对已披露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不动产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。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

根据不动产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 2 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，不动产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，包括专项计划相关《收益分配报告》《托管报告》《年度资产管理报告》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 原始权益人报告

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

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。

9.3.2 报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况

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。其中：深国际资本（深圳）有限公司持有 180,000,000 份，占总份额比例 30.00%；深圳担保集团有限公司持有 19,980,000 份，占总份额比例 3.33%；深圳市高新投集团有限公司持有 12,000,000 份，占总份额比例 2.00%。

9.3.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.3.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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。

9.3.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他重大变化情况

无。

§ 10 中期财务报告（未经审计）

10.1 资产负债表

10.1.1 合并资产负债表

会计主体：华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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	89,392,370.59	82,253,548.60
结算备付金		-	-

存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产	10.5.7.2	-	-
买入返售金融资产	10.5.7.3	-	-
债权投资	10.5.7.4	-	-
其他债权投资	10.5.7.5	-	-
其他权益工具投资	10.5.7.6	-	-
应收票据		-	-
应收账款	10.5.7.7	2,066,045.71	1,573,071.62
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
存货	10.5.7.8	-	-
合同资产	10.5.7.9	-	-
持有待售资产	10.5.7.10	-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	10.5.7.11	1,380,310,840.38	1,407,034,437.86
固定资产	10.5.7.12	1,245,018.01	1,581,910.20
在建工程	10.5.7.13	-	-
使用权资产	10.5.7.14	-	-
无形资产	10.5.7.15	109,322.26	119,235.19
开发支出	10.5.7.16	-	-
商誉	10.5.7.17	109,152,911.96	109,152,911.96
长期待摊费用	10.5.7.18	2,088,953.50	2,231,430.30
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	650,212.52	1,561,292.58
资产总计		1,585,015,674.93	1,605,507,838.31
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日

负 债：			
短期借款	10.5.7.21	-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	10.5.7.22	194,376.74	488,664.38
应付职工薪酬	10.5.7.23	-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		4,102,636.48	5,446,359.71
应付托管费		71,701.34	149,142.65
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	3,513,701.04	4,028,023.48
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		17,682,000.00	-
合同负债	10.5.7.26	2,479,534.05	2,349,582.88
持有待售负债		-	-
长期借款	10.5.7.27	-	-
预计负债	10.5.7.28	-	-
租赁负债	10.5.7.29	-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	10.5.7.19	122,229,503.56	124,618,154.79
其他负债	10.5.7.30	22,814,967.91	22,520,320.45
负债合计		173,088,421.12	159,600,248.34
所有者权益：			
实收基金	10.5.7.31	1,494,000,000.00	1,494,000,000.00
其他权益工具		-	-
资本公积	10.5.7.32	-	-
其他综合收益	10.5.7.33	-	-

专项储备		-	-
盈余公积	10.5.7.34	-	-
未分配利润	10.5.7.35	-82,072,746.19	-48,092,410.03
所有者权益合计		1,411,927,253.81	1,445,907,589.97
负债和所有者权益总计		1,585,015,674.93	1,605,507,838.31

注：报告截止日 2026 年 6 月 30 日,基金份额净值 2.3532 元，基金份额总额 600,000,000.00 份。

10.1.2 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：2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	19,128,521.40	2,494,282.32
结算备付金		-	-
存出保证金		-	-
衍生金融资产		-	-
交易性金融资产		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
买入返售金融资产		-	-
应收清算款		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
应收申购款		-	-
长期股权投资	10.5.19.2	1,471,928,511.32	1,471,928,511.32
其他资产		-	-
资产总计		1,491,057,032.72	1,474,422,793.64
负债和所有者权益	附注号	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日

负 债：			
短期借款		-	-
衍生金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
应付清算款		-	-
应付赎回款		-	-
应付管理人报酬		1,147,219.63	2,386,286.05
应付托管费		71,701.34	149,142.65
应付投资顾问费		-	-
应交税费		-	-
应付利息		-	-
应付利润		17,682,000.00	-
其他负债		104,383.76	150,000.00
负债合计		19,005,304.73	2,685,428.70
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		-21,948,272.01	-22,262,635.06
所有者权益合计		1,472,051,727.99	1,471,737,364.94
负债和所有者权益总计		1,491,057,032.72	1,474,422,793.64

10.2 利润表

10.2.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
-----	-----	--	---

一、营业总收入		47,423,314.40	59,555,686.09
1.营业收入	10.5.7.36	47,380,055.92	59,271,218.63
2.利息收入		43,258.48	33,382.71
3.投资收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.37	-	251,084.75
4.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.38	-	-
5.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
6.资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.5.7.39	-	-
7.其他收益	10.5.7.40	-	-
8.其他业务收入	10.5.7.41	-	-
二、营业总成本		42,735,409.59	44,896,402.51
1.营业成本	10.5.7.36	27,946,387.88	28,459,967.82
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	7,358,248.94	7,505,118.89
4.销售费用	10.5.7.44	-	-
5.管理费用	10.5.7.45	-	-
6.研发费用		-	-
7.财务费用	10.5.7.46	1,697.39	2,436.63
8.管理人报酬		6,949,055.39	8,472,235.77
9.托管费		71,701.34	73,958.41
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	195,230.36	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	213,088.29	382,684.99
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		4,687,904.81	14,659,283.58
加：营业外收入	10.5.7.50	-	-
减：营业外支出	10.5.7.51	86,177.09	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,601,727.72	14,659,283.58
减：所得税费用	10.5.7.52	80,066.68	-2,652,132.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,521,661.04	17,311,416.23

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,521,661.04	17,311,416.23
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		4,521,661.04	17,311,416.23

10.2.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、收入		40,109,809.98	36,900,521.96
1.利息收入		14,926.30	12,568.02
2.投资收益（损失以“-”号填列）		40,094,883.68	36,887,953.94
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		-	-
3.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
4.汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
5.其他业务收入		-	-
二、费用		1,293,449.73	1,331,747.02
1.管理人报酬		1,147,219.63	1,183,336.37
2.托管费		71,701.34	73,958.41
3.投资顾问费		-	-
4.利息支出		-	-
5.信用减值损失		-	-
6.资产减值损失		-	-
7.税金及附加		-	-
8.其他费用		74,528.76	74,452.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38,816,360.25	35,568,774.94
减：所得税费用		-	-

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,816,360.25	35,568,774.94
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		38,816,360.25	35,568,774.94

10.3 现金流量表

10.3.1 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.销售商品、提供劳务收到的现金		52,334,617.92	61,869,538.07
2.处置证券投资收到的现金净额		-	-
3.买入返售金融资产净减少额		-	-
4.卖出回购金融资产款净增加额		-	-
5.取得利息收入收到的现金		41,665.73	33,485.08
6.收到的税费返还		-	-
7.收到其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 1	967,802.13	6,011,090.81
经营活动现金流入小计		53,344,085.78	67,914,113.96
8.购买商品、接受劳务支付的现金		10,470,797.49	16,834,048.17
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
13.支付的各项税费		13,196,708.59	11,164,698.99
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 2	1,531,858.27	2,326,985.47
经营活动现金流出小计		25,199,364.35	30,325,732.63
经营活动产生的现金流量净额		28,144,721.43	37,588,381.33
二、投资活动产生的现金流量：			

15.处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		-	-
16.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
17.收到其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.3	-	-
投资活动现金流入小计		-	-
18.购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		187,494.99	1,884,538.26
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
20.支付其他与投资活动有关的现金	10.5.7.53.4	-	37,000,000.00
投资活动现金流出小计		187,494.99	38,884,538.26
投资活动产生的现金流量净额		-187,494.99	-38,884,538.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
21.认购/申购收到的现金		-	-
22.取得借款收到的现金		-	-
23.收到其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.5	-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
24.赎回支付的现金		-	-
25.偿还借款支付的现金		-	-
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		20,819,997.20	36,329,996.65
28.支付其他与筹资活动有关的现金	10.5.7.53.6	-	-
筹资活动现金流出小计		20,819,997.20	36,329,996.65
筹资活动产生的现金流量净额		-20,819,997.20	-36,329,996.65
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		7,137,229.24	-37,626,153.58
加：期初现金及现金等价物余额		82,253,281.85	73,173,093.30
六、期末现金及现金等价物余额		89,390,511.09	35,546,939.72

10.3.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回不动产投资收到的现金		-	-
2.取得不动产投资收益收到的现金		40,094,883.68	36,887,953.94
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		13,333.55	12,670.39
7.收到其他与经营活动有关的现金		-	-
经营活动现金流入小计		40,108,217.23	36,900,624.33
8.取得不动产投资支付的现金		-	-
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		2,655,573.70	1,418,833.78
经营活动现金流出小计		2,655,573.70	1,418,833.78
经营活动产生的现金流量净额		37,452,643.53	35,481,790.55
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		20,819,997.20	36,329,996.65

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		20,819,997.20	36,329,996.65
筹资活动产生的现金流量净额		-20,819,997.20	-36,329,996.65
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		16,632,646.33	-848,206.10
加：期初现金及现金等价物余额		2,494,015.57	2,054,421.53
五、期末现金及现金等价物余额		19,126,661.90	1,206,215.43

10.4 所有者权益变动表

10.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
	实收基金	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,494,000,000.00	-	-	-	-	-	-48,092,410.03	1,445,907,589.97
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	-	-	-	-	-	-48,092,410.03	1,445,907,589.97
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-33,980,336.16	-33,980,336.16
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	4,521,661.04	4,521,661.04
（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	-	-	-	-	-	-	-38,501,997.20	-38,501,997.20
(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	-	-	-	-	-	-82,072,746.19	1,411,927,253.81
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
	实收 基金	其他权 益工具	资本 公积	其他 综合收 益	专项储 备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益 合计
一、上期期末余额	1,494,000,000.00	-	-	-	-	-	-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)	-	-	-	-	-	-	-19,018,580.42	-19,018,580.42
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	17,311,416.23	17,311,416.23
(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	-	-	-	-	-	-	-36,329,996.65	-36,329,996.65
(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	-	-	-	-	-	-21,590,522.41	1,472,409,477.59

10.4.2 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：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,494,000,000.00	-	-	-22,262,635.06	1,471,737,364.94
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	-	-	-22,262,635.06	1,471,737,364.94
三、本期增减变动额 （减少以“-”号填列）	-	-	-	314,363.05	314,363.05
（一）综合收益总额	-	-	-	38,816,360.25	38,816,360.25
（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	-	-	-	-38,501,997.20	-38,501,997.20
（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	-	-	-21,948,272.01	1,472,051,727.99
项目	上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日				
	实收基金	资本公积	其他综合收益	未分配利润	所有者权益合计
一、上期期末余额	1,494,000,000.00	-	-	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)	-	-	-	-761,221.71	-761,221.71
(一) 综合收益总额	-	-	-	35,568,774.94	35,568,774.94
(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	-	-	-	-36,329,996.65	-36,329,996.65
(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	-	-	-225,345.81	1,493,774,654.19

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 10.1 至 10.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：邹迎光 主管会计工作负责人：朱威 会计机构负责人：朱威

10.5 报表附注

10.5.1 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。

10.5.2 会计报表的编制基础

本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”)、中国证监会颁布的《公开募集证券投资基金信息披露内容与格式准则第 2 号——定期报告的内容与格式》、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《公开募集证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号——年度报告和中期报告(REITs 部分)》编制，同时也参考了中国证监会、中国基金业协会发布的基金行业实务操作的其他有关规定。

本财务报表以持续经营为基础编制。

10.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合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。

10.5.4 重要会计政策和会计估计

本基金本报告期会计报表所采用的会计政策、会计估计与最近一期年度会计报表所采用的会计政策、会计估计一致。

10.5.4.1 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。

10.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

10.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金本报告期无会计政策变更。

10.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金本报告期无会计估计变更。

10.5.5.3 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。

10.5.6 税项

1、本基金存续期间主要税项列示如下：

根据财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、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》、中华人民共和国主席令第四十一号《中华人民共和国增值税法》、中华人民共和国国务院令 826 号《中华人民共和国增值税法实施条例》及财政部、税务总局公告 2026 年第 10 号《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》及其他相关财税法规和实务操作，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交易，资管产品管理人为纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的规定征收率计算缴纳增值税。

（2）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对公募证券投资基金管理人运用基金买卖债券取得的收入免征增值税；对证券投资基金从证券市场中取得的买卖债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

（3）存款利息收入不征收增值税。

（4）自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，金融同业往来利息收入免征增值税。

（5）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）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，以资管产品管理人为增值税纳税人。2027 年 12 月 31 日前，资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

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、本基金的项目公司存续期间主要税项列示如下：

企业所得税：杭州深国际综合物流港发展有限公司（“杭州一期项目公司”）税率为 25%、贵州深国际综合物流港发展有限公司（“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。

10.5.7 合并财务报表重要项目的说明

10.5.7.1 货币资金

10.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	89,392,370.59
其他货币资金	-
小计	89,392,370.59
减：减值准备	-
合计	89,392,370.59

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	89,390,511.09
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,859.50
小计	89,392,370.59
减：减值准备	-
合计	89,392,370.59

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

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。

10.5.7.2 交易性金融资产

无。

10.5.7.3 买入返售金融资产

10.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

10.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

10.5.7.4 债权投资

10.5.7.4.1 债权投资情况

无。

10.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.5 其他债权投资

10.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

10.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

10.5.7.6 其他权益工具投资

10.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

10.5.7.7 应收账款

10.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	1,906,157.34

1—2 年	1,234,482.11
小计	3,140,639.45
减：坏账准备	1,074,593.74
合计	2,066,045.71

10.5.7.7.2 按坏账准备计提方法分类披露

金额单位：人民币元

类别	本期末 2026 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,234,482.11	39.31	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	1,906,157.34	60.69	33,738.99	1.77	1,872,418.35
其中：组合 1	1,906,157.34	60.69	33,738.99	1.77	1,872,418.35
合计	3,140,639.45	100.00	1,074,593.74	34.22	2,066,045.71

10.5.7.7.3 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 2026 年 6 月 30 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
合计	1,234,482.11	1,040,854.75	84.32	—

10.5.7.7.4 按组合计提坏账准备的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）

债务人名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
租赁应收款	1,906,157.34	33,738.99	1.77
合计	1,906,157.34	33,738.99	1.77

10.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	上年度末 2025 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2026 年 6 月 30 日
		计提	转回或收 回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	1,040,854.75	-	-	-	-	1,040,854.75
按组合计提预期信用损失的应收账款	13,089.82	20,649.17	-	-	-	33,738.99
其中：组合 1	13,089.82	20,649.17	-	-	-	33,738.99
合计	1,053,944.57	20,649.17	-	-	-	1,074,593.74

10.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

无。

10.5.7.7.7 按债务人归集的报告期末余额前五名的应收账款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备	账面价值
冷鲜云（杭州）供应链有限公司	697,764.18	22.22	544,239.49	153,524.69
智链深国际冷链物流（深圳）有限公司	638,128.82	20.32	11,294.88	626,833.94
杭州菜鸟供应链管理有限公司	450,874.81	14.36	7,980.48	442,894.33
深圳市鲸仓科技有限公司	350,037.00	11.15	350,037.00	-
上海禹璨信息技术有限公司	293,569.12	9.35	5,196.17	288,372.95
合计	2,430,373.93	77.40	918,748.02	1,511,625.91

10.5.7.8 存货

10.5.7.8.1 存货分类

无。

10.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无。

10.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无。

10.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无。

10.5.7.9 合同资产

10.5.7.9.1 合同资产情况

无。

10.5.7.9.2 报告期内合同资产账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无。

按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无。

10.5.7.10 持有待售资产

无。

10.5.7.11 投资性房地产

10.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,205,582,088.24	282,417,911.76	-	1,488,000,000.00
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	-	-	-	-

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
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	70,748,080.36	10,217,481.78	-	80,965,562.14
2.本期增加金额	23,351,051.63	3,372,545.85	-	26,723,597.48
本期计提	23,351,051.63	3,372,545.85	-	26,723,597.48
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	94,099,131.99	13,590,027.63	-	107,689,159.62
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	1,111,482,956.25	268,827,884.13	-	1,380,310,840.38
2.期初账面价值	1,134,834,007.88	272,200,429.98	-	1,407,034,437.86

10.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

10.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

金额单位：人民币元

项目	地理位置	建筑 面积	报告期 租金收入
杭州一期项目	浙江省杭州市钱塘新区 纬二路 399 号	212,741.43 平方米	22,876,275.48
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	12,880,139.78
合计	—	354,968.47 平方米	35,756,415.26

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
固定资产	1,245,018.01
固定资产清理	-
合计	1,245,018.01

10.5.7.12.1 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建 筑物	机器设备	运输工具	电子设备	家具及其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	409,410.80	37,768.76	422,848.62	1,749,592.97	2,619,621.15
2.本期增加金 额	-	-	-	-	-	-
购置	-	-	-	-	-	-
在建工程转 入	-	-	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金 额	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-
其他原因减 少	-	-	-	-	-	-

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
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	-	48,539.46	8,778.88	166,086.24	814,306.37	1,037,710.95
2.本期增加金额	-	24,154.82	3,762.38	45,199.51	263,775.48	336,892.19
本期计提	-	24,154.82	3,762.38	45,199.51	263,775.48	336,892.19
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	-	72,694.28	12,541.26	211,285.75	1,078,081.85	1,374,603.14
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	-	336,716.52	25,227.50	211,562.87	671,511.12	1,245,018.01
2.期初账面价值	-	360,871.34	28,989.88	256,762.38	935,286.60	1,581,910.20

10.5.7.12.2 固定资产的其他说明

无。

10.5.7.12.3 固定资产清理

无。

10.5.7.13 在建工程

无。

10.5.7.13.1 在建工程情况

无。

10.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无。

10.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无。

10.5.7.13.4 工程物资情况

无。

10.5.7.14 使用权资产

无。

10.5.7.15 无形资产

10.5.7.15.1 无形资产情况

单位：人民币元

项目	特许经营 权	土地使用 权	专利权	非专有技 术	软件	合计
一、账面原值						
1.期初余额	-	-	-	-	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	-	-	-	-	29,904.01	29,904.01

项目	特许经营 权	土地使用 权	专利权	非专有技 术	软件	合计
2.本期增加金额	-	-	-	-	9,912.93	9,912.93
本期计提	-	-	-	-	9,912.93	9,912.93
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	-	-	-	-	39,816.94	39,816.94
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	-	-	-	-	109,322.26	109,322.26
2.期初账面价值	-	-	-	-	119,235.19	119,235.19

10.5.7.15.2 无形资产的其他说明

无。

10.5.7.16 开发支出

无。

10.5.7.17 商誉

10.5.7.17.1 商誉账面原值

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	

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

10.5.7.17.2 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。

10.5.7.17.3 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

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。

10.5.7.18 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	2,231,430.30	191,380.00	333,856.80	-	2,088,953.50
合计	2,231,430.30	191,380.00	333,856.80	-	2,088,953.50

10.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

10.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

无。

10.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	542,887,759.57	122,229,503.56
公允价值变动	-	-
合计	542,887,759.57	122,229,503.56

注：贵州项目公司享受企业所得税税收优惠情况详见附注 10.5.6。

10.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

10.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	34,498,071.24
信用减值准备	1,249,174.93
合计	35,747,246.17

10.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本期末 2026 年 6 月 30 日	备注
2030 年	19,925,140.47 -	
2031 年	14,572,930.77 -	
合计	34,498,071.24 -	

10.5.7.20 其他资产

10.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预付账款	650,212.52
合计	650,212.52

10.5.7.20.2 预付账款

10.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	650,212.52
1—2 年	-
合计	650,212.52

10.5.7.20.2.2 按预付对象归集的报告期末余额前五名的预付款情况

金额单位：人民币元

预付对象	期末余额	占预付账款总额的比例（%）	预付款时间	未结算原因
电力公司 1	543,829.63	83.64	2026-06-30	服务期未结束
保险公司 1	59,219.34	9.11	2025-12-31	服务期未结束
电力公司 2	39,026.55	6.00	2026-06-30	服务期未结束
人民法院	8,137.00	1.25	2025-09-30	诉讼未结束
合计	650,212.52	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2026 年 6 月 30 日
1 年以内	174,581.19
1—2 年	-
小计	174,581.19
减：坏账准备	174,581.19
合计	-

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
合作方往来款	174,581.19
小计	174,581.19
减：坏账准备	174,581.19
合计	-

10.5.7.20.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

单位：人民币元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发生 信用减值）	整个存续期预期信 用损失（已发生信 用减值）	
期初余额	-	-	-	-
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	174,581.19	174,581.19
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	-	174,581.19	174,581.19

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。

10.5.7.20.3.4 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。

10.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

金额单位：人民币元

债务人名称	账面余额	占其他应收款期 末余额的比例 （%）	已计提坏账准备	账面价值
冷鲜云(杭州)供应链有限公司	174,581.19	100.00	174,581.19	-
合计	174,581.19	100.00	174,581.19	-

10.5.7.21 短期借款

无。

10.5.7.22 应付账款

10.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
应付工程款	144,937.97
应付水电费	49,438.77
合计	194,376.74

10.5.7.22.2 账龄超过一年的重要应付账款

无。

10.5.7.23 应付职工薪酬

10.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无。

10.5.7.23.2 短期薪酬

无。

10.5.7.23.3 设定提存计划

无。

10.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,318,114.97
消费税	-
企业所得税	176,268.56
个人所得税	-
城市维护建设税	40,490.12
教育费附加	17,352.91
房产税	1,353,363.34
土地使用税	596,542.53

土地增值税	-
地方教育附加	11,568.61
其他	-
合计	3,513,701.04

10.5.7.25 应付利息

无。

10.5.7.26 合同负债

10.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收物业管理费	2,479,534.05
合计	2,479,534.05

10.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

10.5.7.27 长期借款

无。

10.5.7.28 预计负债

无。

10.5.7.29 租赁负债

无。

10.5.7.30 其他负债

10.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收款项	8,734,966.70
其他应付款	14,080,001.21
合计	22,814,967.91

10.5.7.30.2 预收款项

10.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
预收租金	8,734,966.70
合计	8,734,966.70

10.5.7.30.2.2 账龄超过一年的重要预收款项

无。

10.5.7.30.3 其他应付款

10.5.7.30.3.1 按款项性质列示的其他应付款

单位：人民币元

款项性质	本期末 2026 年 6 月 30 日
质保金	-
押金及保证金	13,814,428.77
预提费用	244,572.44
应付关联方款项	21,000.00
其他	-
合计	14,080,001.21

10.5.7.30.3.2 账龄超过一年的重要其他应付款

单位：人民币元

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
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	—

10.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
上年度末	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

10.5.7.32 资本公积

无。

10.5.7.33 其他综合收益

无。

10.5.7.34 盈余公积

无。

10.5.7.35 未分配利润

单位：人民币元

项目	已实现部分	未实现部分	合计
上年度末	-48,092,410.03	-	-48,092,410.03
本期利润	4,521,661.04	-	4,521,661.04
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	-38,501,997.20	-	-38,501,997.20
本期末	-82,072,746.19	-	-82,072,746.19

10.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日		
	杭州一期	贵州	合计
营业收入	-	-	-
租金收入	22,876,275.48	12,880,139.78	35,756,415.26
物业管理费收入	7,432,339.19	3,476,194.04	10,908,533.23
其他收入	688,027.55	27,079.88	715,107.43
合计	30,996,642.22	16,383,413.70	47,380,055.92
营业成本	-	-	-
折旧费及摊销费用	18,902,247.37	8,502,012.03	27,404,259.40
物业管理及维修费	115,427.22	15,359.85	130,787.07
其他营业成本	274,837.08	136,504.33	411,341.41
合计	19,292,511.67	8,653,876.21	27,946,387.88

10.5.7.37 投资收益

无。

10.5.7.38 公允价值变动收益

无。

10.5.7.39 资产处置收益

无。

10.5.7.40 其他收益

无。

10.5.7.41 其他业务收入

无。

10.5.7.42 利息支出

无。

10.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
增值税	1,150,504.27
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	80,535.30
教育费附加	34,515.13
房产税	5,071,849.45
土地使用税	975,138.36
土地增值税	-
印花税	22,696.35
地方教育附加	23,010.08
其他	-
合计	7,358,248.94

10.5.7.44 销售费用

无。

10.5.7.45 管理费用

无。

10.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
银行手续费	1,689.00
其他	8.39
合计	1,697.39

10.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	20,649.17
其他应收款坏账损失	174,581.19
其他	-
合计	195,230.36

10.5.7.48 资产减值损失

无。

10.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
审计费	155,065.07
评估费	-36,339.44
信息披露费	59,507.37
保险费	28,301.88
其他	6,553.41
合计	213,088.29

10.5.7.50 营业外收入

10.5.7.50.1 营业外收入情况

无。

10.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无。

10.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
滞纳金	86,177.09
其他	-
合计	86,177.09

10.5.7.52 所得税费用

10.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
当期所得税费用	2,468,717.91
递延所得税费用	-2,388,651.23
合计	80,066.68

10.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
利润总额	4,601,727.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	-
子公司适用不同税率的影响	-6,997,181.44
调整以前期间所得税的影响	2,292,449.35

项目	本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,094,473.16
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	3,690,325.61
合计	80,066.68

10.5.7.53 现金流量表附注

10.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
收到租赁押金及保证金	967,802.13
合计	967,802.13

10.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
退还押金及保证金	700,226.37
经营支出	698,141.18
缴纳滞纳金	86,177.09
其他	47,313.63
合计	1,531,858.27

10.5.7.53.3 收到其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.4 支付其他与投资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.5 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.53.6 支付其他与筹资活动有关的现金

无。

10.5.7.54 现金流量表补充资料

10.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	4,521,661.04
加：信用减值损失	195,230.36
资产减值损失	-
固定资产折旧	336,892.19
投资性房地产折旧	26,723,597.48
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	9,912.93
长期待摊费用摊销	333,856.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,388,651.23
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）	-541,548.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,046,229.94
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	28,144,721.43
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	

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
现金的期末余额	89,390,511.09
减：现金的期初余额	82,253,281.85
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	7,137,229.24

10.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

无。

10.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日
一、现金	89,390,511.09
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	89,390,511.09
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	89,390,511.09
其中：基金或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-

10.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

10.5.8 合并范围的变更

10.5.8.1 非同一控制下企业合并

10.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无。

10.5.8.1.2 合并成本及商誉

10.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

无。

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

无。

10.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

10.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

10.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

无。

10.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

10.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

10.5.8.2 同一控制下企业合并

10.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

10.5.8.2.2 合并成本

无。

10.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

10.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

10.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

10.5.8.3 反向购买

无。

10.5.8.4 其他

无。

10.5.9 集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	

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

10.5.10 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 11,436,029.46 元，占本基金本期营业收入的比重为 24.51%；来自客户贵州极兔供应链管理有限公司的收入为人民币 9,608,505.83 元，占本基金本期营业收入的比重为 20.59%；来自客户浙江象鲜科技有限公司的收入为人民币 5,433,956.71 元，占本基金本期营业收入的比重为 11.64%。

10.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

10.5.11.1 承诺事项

截至资产负债表日，本基金无承诺事项。

10.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金无或有事项。

10.5.11.3 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。

10.5.12 关联方关系

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

本基金本报告期不存在控制关系或其他重大利害关系的关联方发生变化的情况。

10.5.12.2 本报告期与基金发生关联交易的各关联方

关联方名称	与本基金的关系
华夏基金管理有限公司	基金管理人
招商银行股份有限公司（“招商银行”）	基金托管人、专项计划托管人
中信证券股份有限公司（“中信证券”）	专项计划管理人、基金管理人的股东
深圳市深国际物流发展有限公司	原始权益人、运营管理机构

深国际控股(深圳)有限公司	原始权益人、运营管理机构股东
深国际资本（深圳）有限公司(“深国际资本”)	与运营管理机构受同一方最终控制，持有本基金 30%基金份额的法人
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
贵阳深国际供应链管理有限公司	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
招商信诺人寿保险有限公司	基金托管人的关联方

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。

10.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

10.5.13.1 关联采购与销售情况

10.5.13.1.1 采购商品、接受劳务情况

无。

10.5.13.1.2 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 2026年1月1日至2026年 6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6 月30日
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	物业管理服务	447,321.51	356,682.93
深圳全程物流服务有限公司	物业管理服务	197,999.08	4,333,093.76
合计	—	645,320.59	4,689,776.69

10.5.13.2 关联租赁情况

10.5.13.2.1 作为出租方

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年度可比期间 确认的租赁收入
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	仓库	1,391,060.73	1,170,672.59

深圳全程物流服务有限公司	仓库	393,659.88	12,418,817.70
贵阳深国际供应链管理有限公司	仓库	27,079.88	-
合计	—	1,811,800.49	13,589,490.29

10.5.13.2.2 作为承租方

无。

10.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

10.5.13.3.1 债券交易

无。

10.5.13.3.2 债券回购交易

无。

10.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

无。

10.5.13.4 关联方报酬

10.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	6,949,055.39	8,472,235.77
其中：固定管理费	1,434,024.99	1,479,170.01
浮动管理费	5,515,030.40	6,993,065.76
支付销售机构的客户维护费	671.86	384.13

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：

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

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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2026年1月1日至2026年6月30日	上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	71,701.34	73,958.41

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 的定义与基金管理人管理费一致。

10.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

无。

10.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

10.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

无。

10.5.13.6.2 报告期内除基金管理人外其他关联方投资本基金的情况

份额单位：份

本期 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆分 变动份额	减：期间 赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
深国际资本	180,000,000.00	30.00%	-	-	-	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	24,426,423.00	4.07%	3,877,496.00	-	2,972,833.00	25,331,086.00	4.22%
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%
招商信诺人寿保险有限公司－自有资金	100.00	0.00%	-	-	-	100.00	0.00%
自然人 1	24,166.00	0.00%	-	-	-	24,166.00	0.00%
自然人 2	401.00	0.00%	-	-	-	401.00	0.00%
自然人 3	333.00	0.00%	-	-	-	333.00	0.00%
自然人 4	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%

自然人 5	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
自然人 6	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
合计	400,411,924.00	66.74%	3,877,496.00	-	2,972,833.00	401,316,587.00	66.89%
上年度可比期间 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日							
关联方名称	期初持有		期间申购/ 买入份额	期间因拆分 变动份额	减：期间 赎回/卖出 份额	期末持有	
	份额	比例				份额	比例
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%	7,179,853.00	-	7,311,674.00	12,544,279.00	2.09%
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%
招商信诺人寿保险有限公司－自有资金	100.00	0.00%	-	-	-	100.00	0.00%
自然人 1	26,166.00	0.00%	-	-	2,000.00	24,166.00	0.00%
自然人 2	401.00	0.00%	-	-	-	401.00	0.00%
自然人 3	333.00	0.00%	-	-	-	333.00	0.00%
自然人 4	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
自然人 5	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
自然人 6	167.00	0.00%	-	-	-	167.00	0.00%
合计	396,341,993.00	66.06%	7,179,853.00	-	14,992,066.00	388,529,780.00	64.75%

注：除基金管理人之外的其他关联方投资本基金相关的费用按基金合同及相关法律文件有关规定支付。

10.5.13.7 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

单位：人民币元

关联方名称	本期 2026年1月1日至2026年6月30日		上年度可比期间 2025年1月1日至2025年6月30日	
	期末余额	当期利息收入	期末余额	当期利息收入
招商银行	89,392,370.59	43,258.48	35,547,057.02	33,382.71
合计	89,392,370.59	43,258.48	35,547,057.02	33,382.71

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。

10.5.13.8 本基金在承销期内参与关联方承销证券的情况

无。

10.5.13.9 其他关联交易事项的说明

无。

10.5.14 关联方应收应付款项

10.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日		上年度末 2025 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	638,128.82	11,294.88	253,804.43	2,385.76
应收账款	深圳全程物流服务有限公司	108,314.79	1,917.17	71,714.14	674.11
应收账款	贵阳深国际供应链管理有限 公司	39,635.62	701.55	-	-
合计	—	786,079.23	13,913.60	325,518.57	3,059.87

10.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
应付管理人报酬	深圳市深国际物流发展有限公司	2,926,894.77	3,060,073.66
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,147,219.63	2,386,286.05
应付管理人报酬	中信证券	28,522.08	-
应付托管费	招商银行	71,701.34	149,142.65

项目名称	关联方名称	本期末 2026 年 6 月 30 日	上年度末 2025 年 12 月 31 日
其他应付款	深圳全程物流服务有限公司	21,000.00	21,000.00
合计	—	4,195,337.82	5,616,502.36

10.5.15 期末基金持有的流通受限证券

10.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

无。

10.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

10.5.15.2.1 银行间市场债券正回购

无。

10.5.15.2.2 交易所市场债券正回购

无。

10.5.16 收益分配情况

10.5.16.1 收益分配基本情况

金额单位：人民币元

序号	权益 登记日	除息日	每 10 份基金份额 分红数	本期收益分 配合计	本期收益分配占 可供分配金额比 例（%）	备注
1	2026-04-13	2026-04-13	0.3470	20,819,997.20	99.98	本次分红的场内除息日为 2026 年 4 月 14 日，场外除息日为 2026 年 4 月 13 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 20,825,160.01 元，包含前期未分配的可供分配金额 1,915,540.61 元，以及 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日的可供分配金额 18,909,619.40

						元。
2	2026-06-30	2026-06-30	0.2947	17,682,000.00	99.97	本次分红的场内除息日为 2026 年 7 月 1 日，场外除息日为 2026 年 6 月 30 日。本基金截止本次收益分配基准日的可供分配金额 17,687,573.77 元，包含前期未分配的可供分配金额 5,162.81 元，以及 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日的可供分配金额 17,682,410.96 元。 收益分配金额预估数与实际分配金额可能存在尾差。
合计				38,501,997.20	--	

10.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

10.5.17 金融工具风险及管理

10.5.17.1 信用风险

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

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

10.5.17.2 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。

10.5.17.3 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。

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

持续的以公允价值计量的金融工具

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。

公允价值所属层次间的重大变动

无。

第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

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。

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。

10.5.19 个别财务报表重要项目的说明

10.5.19.1 货币资金

10.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
----	------------------------

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	19,128,521.40
其他货币资金	-
小计	19,128,521.40
减：减值准备	-
合计	19,128,521.40

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2026 年 6 月 30 日
活期存款	19,126,661.90
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	1,859.50
小计	19,128,521.40
减：减值准备	-
合计	19,128,521.40

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

无。

10.5.19.2 长期股权投资

10.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2026 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,493,900,000.00	21,971,488.68	1,471,928,511.32
合计	1,493,900,000.00	21,971,488.68	1,471,928,511.32

10.5.19.2.2 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备余额
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
合计	1,493,900,000.00	-	-1,493,900,000.00			-21,971,488.68

§ 11 基金份额持有人信息

11.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 2026 年 6 月 30 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,860	322,580.65	597,901,659.00	99.65	2,098,341.00	0.35
上年度末 2025 年 12 月 31 日					
持有人户数（户）	户均持有的不动产基金份额（份）	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额（份）	占总份额比例（%）	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1,947	308,166.41	597,902,160.00	99.65	2,097,840.00	0.35

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。

11.2 不动产基金前十名流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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	79,980,000.00	13.33

	(有限合伙)		
3	平安证券股份有限公司	34,326,673.00	5.72
4	中信证券股份有限公司	25,331,086.00	4.22
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	20,946,990.00	3.49
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	16,218,700.00	2.70
9	申万宏源证券有限公司	15,130,362.00	2.52
10	国开证券股份有限公司	12,258,089.00	2.04
合计		332,445,855.00	55.41
上年度末 2025 年 12 月 31 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）
1	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

11.3 不动产基金前十名非流通份额持有人

本期末 2026 年 6 月 30 日			
序号	持有人名称	持有份额（份）	占总份额比例（%）

1	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 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

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本不动产基金的情况

项目	持有份额总数（份）	占不动产基金总份额比例（%）
基金管理人所有从业人员持有本不动产基金	20,258.00	0.00

§ 12 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§ 13 重大事件揭示

13.1 基金份额持有人大会决议

本报告期内，本基金无基金份额持有人大会决议。

13.2 基金管理人、基金托管人的专门不动产基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，基金托管人的专门不动产基金托管部门无重大人事变动。

13.3 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。

13.4 为不动产基金进行审计的会计师事务所情况

本报告期内本基金所聘用的会计师事务所未发生改变。

13.5 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、专业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。

13.6 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二〇二五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	2026-01-10
2	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金关于 2025 年第 4 季度经营情况的临时公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-01-10
3	关于举办华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-02-03
4	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	2026-03-07
5	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
6	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告	中国证监会规定报刊及网站	2026-03-31
7	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 年年度业绩说明会的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-04
8	华夏基金管理有限公司关于华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	中国证监会规定报刊及网站	2026-04-09
9	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	2026-04-30
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收益分配	中国证监会规定报刊及网站	2026-06-26

	的公告		
--	-----	--	--

§ 14 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 15 备查文件目录

15.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予基金注册的文件；
- 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。

15.2 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。

15.3 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

二〇二六年八月三十一日