
华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资
基金

2025 年中期报告

2025 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

报告送出日期：二〇二五年八月三十日

§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 2025 年 8 月 28 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。

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

本报告中的财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录	1
1.1 重要提示	1
1.2 目录	2
§2 基金简介	4
2.1 基金产品基本情况	4
2.2 资产项目基本情况说明	5
2.3 基金扩募情况	5
2.4 基金管理人和运营管理机构	5
2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人	6
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	6
2.7 信息披露方式	6
§3 主要财务指标和基金运作情况	6
3.1 主要会计数据和财务指标	6
3.2 其他财务指标	7
3.3 基金收益分配情况	7
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	8
3.5 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	9
3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况	9
3.7 报告期内发生的关联交易	9
3.8 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	9
3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	9
3.10 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况	9
§4 资产项目基本情况	9
4.1 报告期内资产项目的运营情况	9
4.2 资产项目所属行业情况	14
4.3 资产项目运营相关财务信息	16
4.4 资产项目公司经营现金流	19
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	20
4.6 资产项目投资情况	20
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	20
4.8 资产项目相关保险的情况	20
4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析	20
4.10 其他需要说明的情况	21
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	21
5.1 报告期末基金资产组合情况	21
5.2 投资组合报告附注	21
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	21
§6 回收资金使用情况	22
6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明	22
6.2 报告期末净回收资金使用情况	22
6.3 剩余净回收资金后续使用计划	22
6.4 原始权益人控股股东或者关联方遵守回收资金管理制度以及相关法律法规情况	22
§7 管理人报告	22

7.1 基金管理人及主要负责人员情况	22
7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况	24
7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况	27
7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	28
§8 运营管理机构报告	29
8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况	29
8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	30
§9 其他业务参与人履职报告	31
9.1 原始权益人报告	31
9.2 托管人报告	32
9.3 资产支持证券管理人报告	32
§10 中期财务报告（未经审计）	33
10.1 资产负债表	33
10.2 利润表	37
10.3 现金流量表	39
10.4 所有者权益变动表	41
10.5 报表附注	45
§11 基金份额持有人信息	81
11.1 基金份额持有人户数及持有人结构	81
11.2 基金前十名流通份额持有人	82
11.3 基金前十名非流通份额持有人	83
11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	85
§12 基金份额变动情况	85
§13 重大事件揭示	85
13.1 基金份额持有人大会决议	85
13.2 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动	86
13.3 基金投资策略的改变	86
13.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	86
13.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	86
13.6 报告期内信息披露义务人、运营管理机构及其高级管理人员，原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司和专业机构等业务参与人涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况	86
13.7 其他重大事件	86
§14 影响投资者决策的其他重要信息	87
§15 备查文件目录	87
15.1 备查文件目录	87
15.2 存放地点	87
15.3 查阅方式	87

§2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏深国际 REIT
场内简称	华夏深国际 REIT
基金主代码	180302
交易代码	180302
基金运作方式	契约型封闭式
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。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。 如果今后法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	深圳市深国际物流发展有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：杭州一期项目

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

资产项目名称：贵州项目

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

2.3 基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	深圳市深国际物流发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	孙法山
	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	深圳市南山区临海 88 西部物流中心 A 仓五层 D 单元
办公地址		北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层	深圳市福田区红荔西路 8045 号深国际大厦 13、14 楼
邮政编码		100101	518040

法定代表人	张佑君	吴国平
-------	-----	-----

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和原始权益人

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

2.6 会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构

项目	名称	办公地址
会计师事务所	无	无
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	无	无

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载基金中期报告的管理人互联网网址	www.ChinaAMC.com
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（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）
本期收入	59,555,686.09
本期净利润	17,311,416.23
本期经营活动产生的现金流量净额	37,588,381.33
本期现金流分派率（%）	1.97
年化现金流分派率（%）	3.98
期末数据和指标	报告期末（2025 年 6 月 30 日）
期末基金总资产	1,627,289,265.78
期末基金净资产	1,472,409,477.59
期末基金总资产与净资产	110.52

的比例 (%)	
---------	--

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、公允价值变动收益、汇兑收益、资产处置收益、其他收益、其他业务收入以及营业外收入的总和。

③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	2025 年
期末基金份额净值	2.4540
期末基金份额公允价值参考净值	-

注：本期末为 2025 年 06 月 30 日。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的收益分配情况

3.3.1.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	36,746,669.59	0.0612	-
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	36,329,996.65	0.0605	-
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	17,311,416.23	-
本期折旧和摊销	27,286,109.53	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-2,652,132.65	-
本期息税折旧及摊销前利润	41,945,393.11	-
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	801,757.67	-
调减项		
1.当期购买基础设施项目等资本性支出	-1,884,640.63	-
2.应收和应付项目的变动	-4,115,840.56	-
本期可供分配金额	36,746,669.59	-

注：①未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、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、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。

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

3.3.2.2 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.4 报告期内基金费用收取情况的说明

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

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 1,183,336.37 元，资产支持证券管理人管理费 295,833.64 元，基金托管人托管费 73,958.41 元，运营管理机构基础管理费 6,993,065.76 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 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.6 报告期内完成基础设施基金购入、出售资产项目交割审计的情况

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，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 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.9 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

本基金管理人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，对以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。本基金持有的以摊余成本计量的金融资产主要为应收账款和其他应收款。报告期内，应收账款和其他应收款的适用会计政策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，计提的坏账准备情况详见“10.5.7.7 应收账款”。

截至本报告期末，应收账款科目原值 5,340,552.62 元，计提减值准备 541,530.22 元，减值比例为 10.14%。项目公司存在个别租户长期欠缴，本基金以预期损失为基础，对应收账款进行减值会计处理并确认损失准备。后续项目公司拟采用电话催缴、入户催缴、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 报告期内基础设施基金业务参与者作出承诺及承诺履行相关情况

无。

§4 资产项目基本情况

4.1 报告期内资产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明

本基金持有 2 个仓储物流园，分别为杭州一期项目和贵州项目。杭州一期项目和贵州项目合计总建筑面积为 354,968.47 平方米，总可出租面积为 354,313.77 平方米，报告期末实际出租面积合计 329,294.07 平方米，报告期末出租率 92.94%。

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，基础设施项目公司整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在重

大诉讼或纠纷，外部管理机构未发生变动。

2025 年上半年，基金管理人和运营管理机构以“稳旧、扩新、提效”为主线，持续推进精细化运营。杭州项目依托地缘优势深化与重点冷链客户的合作，完成冷库改造，赋能其业务扩张；同时运营管理机构积极拓展主力租户上游供应商合作机会，发挥多库型、大体量优势，为租户结构优化奠定基础。贵州项目聚焦电商、商贸服务等多元业态，高效实现某租户提前退租面积的无缝衔接，租户结构更趋均衡。通过基金管理人和运营管理机构的紧密协同、前瞻布局和动态调整，基础设施项目整体经营保持稳健，为全年业绩的实现奠定了坚实基础。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期(2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日) / 报告期末(2025 年 6 月 30 日)	上年同期(2024 年 6 月 28 日-2024 年 6 月 30 日) / 上年同期末(2024 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	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	329,294.07	287,129.70	14.68
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	92.94	81.04	14.68
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	32.13	33.56	-4.26
5	报告期内租金单价水平	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	31.75	-	-
6	报告期末加权平均剩余租期	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{租约总面积}$	年	1.68	0.74	127.03
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金/累计当年应收租金	%	96.40	-	-

注：1.本基金基金合同生效日为 2024 年 6 月 25 日，上年同期项目运营指标覆盖期间为 2024 年 6 月 28 日（合并日）至 2024 年 6 月 30 日，所属期间较短，报告期内租金单价水平、报告期末租金收缴率指标可比性不足，故不列示上年同期数值及相关指标的同比数据。下同。

2.报告期末加权平均剩余租期同比增加 127.03%，主要系去年同期期末大租户租约到期换租，为暂时性情况。

3.贵州项目某租户未在报告期内及时支付租金，截至本报告出具日已补缴，考虑补缴金额后的项目整体租金收缴率为 97.12%。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目名称： 杭州一期项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日） / 报告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期（2024 年 6 月 28 日 -2024 年 6 月 30 日） / 上年同期末（2024 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	192,991.17	153,006.18	26.13
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	93.29	73.96	26.13
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	35.98	37.83	-4.89
5	报告期内租金单价水平	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	36.05	-	-
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	1.71	0.82	108.54
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金/报告期末可供出租面积	%	98.64	-	-

	金收缴率	租金/累计当年 应收租金				
资产项目名称： 贵州项目						
序号	指标名称	指标含义说明 及计算公式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日 -2025 年 6 月 30 日） / 报 告期末（2025 年 6 月 30 日）	上年同期 （2024 年 6 月 28 日 -2024 年 6 月 30 日） / 上年同期末 （2024 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	136,302.90	134,123.52	1.62
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	92.45	90.97	1.62
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	26.67	28.69	-7.04
5	报告期内租金单价水平	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	25.59	-	-
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	1.64	0.65	152.31
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	%	91.75	-	-

注：1.杭州一期项目报告期末出租率同比增幅 26.13%、报告期末加权平均剩余租期同比增加 108.54%，主要系去年同期期末大租户租约到期切换，时点出租率及加权平均剩余租期偏低，为暂时性情况。

2.贵州项目报告期末加权平均剩余租期同比增加 152.31%，主要系去年同期期末大租户租约到期换租，为暂时性情况。

3.贵州项目某租户未在报告期内及时支付租金，截至本报告出具日已补缴，考虑补缴金

额后的租金收缴率为 93.96%。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末两个项目总租户数量 32 个，租户类型以快递快运和三方物流为主，面积占比分别占总出租面积的 52.1%和 32.7%，其余租户包括生产制造、零售商贸等类型，占比 15.2%。

按签订主体，上半年租金收入（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 1,569.24 万元，占比 26.7%；租户 B 租金收入 1,175.37 万元，占比 20.0%；租户 C 租金收入 758.14 万元，占比 12.9%；租户 D 租金收入 569.80 万元，占比 9.7%；租户 E 租金收入 382.87 万元，占比 6.5%。前五大租户租金收入合计占比 75.8%。

报告期内，租户 E 因业务整合重新布局需要，经与项目公司协商，双方确定在 2025 年 6 月 30 日提前终止租赁合同，提前退租面积占退租前面积的比重为 100%。该租户原租赁合同于 2026 年 5 月 31 日到期，租赁面积为 22,258.30 平方米，合计占整体资产可租赁面积 6.3%，2025 年 1-6 月租金收入 382.87 万元，占整体租金收入 6.5%。租户提出解约申请后，基金管理人及运营管理机构快速启动与储备租户的洽谈，并在租约终止前已与两家新租户完成租赁合同的签约，签约面积 17,323.42 平方米，租赁期限无缝衔接。对于尚未签约的面积，运营管理机构已与某电商、零售商贸客户进行了租赁意向洽谈，后续将根据客户的需求时间、商务条件等因素进行匹配，预计在下半年实现空置面积的去化。

收入影响方面，根据退租协议约定，除退租日前应付租金外，租户 E 因提前解约需支付项目公司相关补偿金额共计 299.63 万元，结合退租后新签租约收入预测，该租户提前退租对贵州项目公司本年度整体收入无负面影响。

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，对基础设施项目维持出租率、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，进而影响基础设施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，短时间内可能对基础设施项目的出租率、收入和现金流等产生不利影响。

4.2 资产项目所属行业情况

4.2.1 资产项目所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局

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

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

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

近年来，仓储物流行业面临着市场竞争加剧、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 可比区域内的类似资产项目情况

杭州一期项目位于钱塘区大江东产业集聚区，该片区高标仓市场成熟，整体存量运营面积约 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%。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。报告期内杭州无重大新项目入市，整体新增需求较往年走弱，客户持续保持优化成本从缩减面积和降低租金两方面入手，租赁决策时点后置，且租约条件灵活性更高，呈现租约短、分阶段起租的特点，整体市场租金呈下滑趋势。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，部分运营商报价策略激进，新签租约价格承压明显，租户以整合缩仓、续租、临租需求为主。杭州周边德清、诸暨、绍兴、桐乡等子市场未来仍有较大体量的新增供应入市，会一定程度分流杭州市场需求，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 93 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 年至今在距离贵州项目约 10 公里的空港片区投营的菜鸟、丰树项目，体量共计约 20 万平方米。因当地租户对租金价格敏感度较高，且仓配需求较为平稳，新入市项目采取了激进的以价换量策略去化面积，并吸引了云仓、临租类客户入驻，致使项目周边市场平均租金水平有所下降。受此影响，尽管本项目有较强的硬件优势，但仍面临租户的议价压力，故新续约租金较原合同有一定下降。目前，上述两个竞品项目出租率已达到 90%以上，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 1 月 5 日，国家发展改革委、财政部联合印发《关于 2025 年加力扩围实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》，补贴政策范围进一步扩大。资金层面，2025 年明确安排 3000 亿元超长期特别国债专项支持消费品以旧换新，较 2024 年增加 1500 亿元，增长幅度达 100%。

根据国家发展改革委发布的消息，今年消费品“以旧换新”资金已分别于 1 月初、4 月底合计下达 1620 亿元至地方，2025 年全年安排支持消费品以旧换新的 3000 亿元超长期特别国债资金中，仍有约 1380 亿元将在三、四季度分批有序下达。尽管二季度末部分地区补贴申领

有所放缓，但随着后续工作机制的完善，剩余“以旧换新”补贴仍将平稳有序下达，叠加下半年促销旺季，有望继续刺激拉动家电数码等品类的销量，并带动零售电商企业的仓配需求。

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》（简称“《方案》”）。《方案》提出：1）鼓励企业推进交通物流领域物流设备更新改造，积极争取大规模设备更新改造；2）做优做强冷链物流，推动冷链基础设施提升改造；3）鼓励引导大型制造企业与物流企业建立长期战略合作关系，推广一体化、柔性化、智能化供应链解决方案；4）物流仓储用地可与工业、商业用地混合或互换，提高容积率不再补交地价，合理设置物流用地绩效评价指标。《方案》还提出，要加强物流领域重大项目储备，积极争取超长期国债、中央专项债、中央预算内资金等上级资金支持。以上政策将有利于杭州完善物流基础设施网络，加强物流与产业的融合发展，打造供需适配、内外联通、安全高效、创新发展的现代物流体系。

4.2.4 资产项目所属行业的其他整体情况和竞争情况

无。

4.3 资产项目运营相关财务信息

4.3.1 资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	952,841,693.87	971,687,158.07	-1.94
2	总负债	1,069,841,892.37	1,082,718,284.03	-1.19
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	59,271,218.63	-	-
2	营业成本 / 费用	66,096,332.46	-	-
3	EBITDA	45,307,988.91	-	-

注：本基金基金合同生效日为 2024 年 6 月 25 日，项目公司上年同期期间为 2024 年 6 月 28 日（合并日）至 2024 年 6 月 30 日，所属期间较短，相关指标可比性不足，故不列示上年同期金额、变动比例及财务指标数值；下同。

4.3.2 重要资产项目公司的主要资产负债科目分析

资产项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 6 月 30 日金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	547,677,446.46	558,004,847.92	-1.85
主要负债科目				
1	长期借款	675,175,604.84	675,175,604.84	-

资产项目公司名称：贵州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	报告期末 2025 年 6 月 30 日 金额（元）	上年末 2024 年 12 月 31 日 金额（元）	较上年末 变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	322,055,076.39	327,882,395.93	-1.78
主要负债科目				
1	长期借款	320,524,395.16	320,524,395.16	-

4.3.3 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 6 月 28 日至 2024 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	29,758,339.90	76.21	-	-	-
2	管理费收入	8,964,878.97	22.96	-	-	-
3	其他收入	322,135.85	0.83	-	-	-
4	营业收入合计	39,045,354.72	100.00	-	-	-

4.3.3.2 资产项目公司名称：贵州深国际综合物流港发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 6 月 28 日至 2024 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	16,353,089.19	80.85	-	-	-
2	管理费收入	3,733,308.95	18.46	-	-	-
3	其他收入	139,465.77	0.69	-	-	-
4	营业收入合计	20,225,863.91	100.00	-	-	-

4.3.4 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.4.1 资产项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 6 月 28 日至 2024 年 6 月 30 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	10,732,869.87	24.61	-	-	-
2	物业运营成	4,613,093.58	10.58	-	-	-

	本					
3	租赁成本	556,454.21	1.28	-	-	-
4	财务费用	23,430,045.52	53.71	-	-	-
5	管理费用	120,341.95	0.28	-	-	-
6	税金及附加	4,158,524.67	9.54	-	-	-
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
8	营业成本 / 费用合计	43,611,329.80	100.00	-	-	-

注：①本报告期项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。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。

4.3.4.2 资产项目公司名称：贵州深国际综合物流港发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日		上年同期 2024 年 6 月 28 日至 2024 年 6 月 30 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	5,984,363.18	26.61	-	-	-
2	物业运营成本	2,379,972.18	10.58	-	-	-
3	租赁成本	270,659.90	1.20	-	-	-
4	财务费用	11,121,499.68	49.47	-	-	-
5	管理费用	509,407.68	2.27	-	-	-
6	税金及附加	2,219,100.04	9.87	-	-	-
7	其他成本 / 费用	-	-	-	-	-
8	营业成本 / 费用合计	22,485,002.66	100.00	-	-	-

注：①本报告期项目公司财务费用主要为股东借款利息费用。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。

4.3.5 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.5.1 资产项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 6 月 28 日至 2024 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%	%	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%	%	76.33	-
---	------------	----------------------------	---	-------	---

4.3.5.2资产项目公司名称：贵州深国际综合物流港发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年同期 2024 年 6 月 28 日至 2024 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%	%	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%	%	76.65	-

4.4 资产项目公司经营现金流

4.4.1 经营活动现金流归集、管理、使用及变化情况

1、收入归集和支出管理：

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

2、现金归集和使用情况：

本报告期初项目公司货币资金余额为 71,114,466.97 元。报告期内，累计资金流入 67,894,586.07 元，其中租赁等营业收入 61,883,495.26 元，其他资金流入 6,011,090.81 元；累计资金流出 104,721,188.57 元，其中支付股东借款利息 38,460,300.70 元，支付税金 9,910,071.71 元，其他资金流出 19,350,816.16 元。截至 2025 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 34,287,864.47 元。另货币基金账户余额为 37,251,084.75 元，本报告期投资收益 251,084.75 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 1,569.24 万元，占报告期营业收入总额的 26.7%。深圳全程除了为第三方客户提供传统仓储服务，还

提供库内分拣、贴标、包装、装卸、信息管理等增值服务，已签约客户包括商贸零售、电商、食品等，目前经营情况稳定。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 1,175.37 万元，占报告期营业收入总额的 20.0%；子公司 2 为贵州项目租户，报告期内贡献营业收入 758.14 万元，占报告期营业收入总额的 12.9%。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 资产项目公司对外借入款项情况

4.5.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.5.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5.3 对资产项目报告期内对外借入款项不符合借款要求情况的说明

无。

4.6 资产项目投资情况

4.6.1 报告期内购入或出售资产项目情况

无。

4.6.2 购入或出售资产项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

无。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况

无。

4.8 资产项目相关保险的情况

项目公司已按照法规要求，继续为本基础设施项目购买足够的财产保险、公众责任险及营业中断险，保险期间自 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，基础设施项目未发生大额或重要出险理赔事项。

4.9 重要资产项目生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化分析

无。

4.10 其他需要说明的情况

无。

§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额（元）	占基础设施资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,206,332.73	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,206,332.73	100.00

5.2 投资组合报告附注

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

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

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

本基金管理人建立了估值委员会，组成人员具有风控、证券研究、合规、会计方面的专业经验。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/在建投资项目累计已使用金额为 75,108.68 万元，拟补充流动资金部分已全部使用，整体使用进度为 92.85%，尚未使用余额 6,891.32 万元。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	68,913,200.00
报告期末净回收资金使用率（%）	92.85

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

截至本报告期末，6 个募投项目中仅肇庆先进制造供应链产业园项目和太原智慧物流制造中心尚有少量资金未使用完毕，目前两个项目进展正常。原始权益人后续将根据项目进度和监管要求及时高效完成使用。

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

报告期内，原始权益人及其控股股东已按照《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 管理人及其管理基础设施基金的经验

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、

青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批公募 MOM 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、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基础设施与不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验，覆盖交通基础设施、园区基础设施、保障性租赁住房、消费基础设施、仓储物流基础设施、能源及市政基础设施等领域。

7.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		资产项目运营或投资管理年限	资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基础设施相关的运营及财务管理工作，曾负责深圳启迪协信科技园的运营及财务管理工作	学士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于深业鹏基（集团）有限公司，深圳龙岗区启迪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 年起从事基础设施项目的投资与管理工作，曾负责凯德商用华南	硕士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于凯德商用房产管理咨询

					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。	（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 年起从事基础设施项目的投资及运营管理工作，曾参与普洛斯物流仓储私募基金、易商物流仓储私募基金等项目的投资工作。	硕士，具有 5 年以上基础设施投资和运营管理经验。曾就职于泰康资产管理有限责任公司。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。

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

7.2 管理人在报告期内对基础设施基金的投资运作决策和主动管理情况

7.2.1 管理人对报告期内本基金运作合规守信情况的说明

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

7.2.2 管理人对报告期内公平交易制度及执行情况的专项说明

7.2.2.1 公平交易制度和控制方法

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

7.2.2.2 公平交易制度的执行情况

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

7.2.2.3 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 74 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 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

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

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

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

7.2.4 管理人对报告期内基金收益分配情况的说明

根据《公开募集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，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基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》等，从而

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

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

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

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

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

报告期内，本基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

在合规管理方面，公司通过合规审核、合规检查、合规咨询、合规宣传与合规培训等对合规风险进行管理，确保公司合规体系高效运行，合规风险有效控制。报告期内，公司不断加强合规制度建设，结合法律法规和业务实际，在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字化转型，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，本基金管理人所管理的基金整体运作合法合规。本基金管理人将继续以风险控制为核心，坚持基金份额持有人利益优先的原则，提高监察稽核工作的科学性和有效性，切实保障基金合规稳健运作。

7.3 管理人在报告期内对基础设施基金的运营管理职责的落实情况

7.3.1 管理人在报告期内主动采取的运营管理措施

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

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

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

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

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

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

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

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

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

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，基金管理人已开展一次对运营管理机构半年度履职情况的现场检查，检查内容包括其从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同，以及园区物业管理情况、安全生产情况等，运营管理机构总体履职情况良好，现场检查的具体情况和结果已形成相关意见并与运营管理机构进行反馈。

根据运营管理协议约定的考核机制，基金管理人有权对基础设施项目运营净收益及运营收入收缴率进行考核，经初步核算，截至报告期末累计全年运营收入收缴率达到《运营管理服务协议》相关要求，运营净收益将根据全年经审计的财务报表进行考核。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构的监督情况

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。报告期内，基金管理人通过召开月度经营例会、现场检查等形式持续监督 2025 年度预算执行情况及各项经营指标，运营管理机构主体资质、人员配备符合法律法规要求，业务流程执行情况较好，未发现运营管理机构存在重大履职失误或应履行而未履行职责的情况。

7.4 管理人在报告期内的信息披露工作开展情况

7.4.1 报告期内信息披露事务负责人的履职情况

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

7.4.2 报告期内信息披露事务负责人的变更情况

本报告期，本基金管理人信息披露事务负责人未发生变更。

7.4.3 报告期内信息披露管理制度的落实情况

基金管理人已制定《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，明确规定了信息披露文件的编制、复核、审核、发布和存档的职责分工、处理程序等。报告期内，基金管理人依据上述制度审核、发布信息披露文件，保存信息披露相关文档，并积极与运营管理机构、原始权益人等业务参与人建立信息传递与沟通机制，共同保障信息披露工作的质量。

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

报告期内未发生暂缓或豁免信息披露的情形。

§8 运营管理机构报告

8.1 报告期内运营管理机构管理职责履行情况

8.1.1 报告期内运营管理协议的落实情况

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

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

8.1.2 报告期内运营管理机构合规守信情况声明

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

8.1.3 报告期内运营管理机构采取的运营管理措施以及效果

为提升出租率和稳住现有客户，运营管理机构采取了多项措施。在稳住现有客户方面，一是完善配套设施，针对不同客户需求开展园区升级改造，助力其降本增效，减少租期更替时的流失；二是提供库内分拣、贴标等运营增值服务，强化客户黏性。在提升出租率方面，一是引入冷库方入驻园区吸引食品生鲜客户，优化租户结构并探索多元合作；二是针对租期临近到期租户，预先积极沟通续租方案，同时采取“以商招商”策略吸引其产业上下游客户一起入驻；三是依托运管机构丰富的全国客户资源，挖掘优质客户协同需求。

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

8.2 报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况

8.2.1 信息披露事务负责人的履职情况

本报告期内，运营管理机构信息披露事务负责人按照《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》的规定，以及运营管理机构内部的制度规定，积极组织、协调和配合基础设施项目信息披露配合的相关工作，通过举办投资者开放日活动，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；统筹协调并组织有关部门配合基金管理人履行相关的信息披露义务，提高信息披露配合水平，维护基础设施证券投资基金投资者的合法权益。截至本报告期末，未发生重大信息披露风险。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内信息披露事务负责人未发生变动。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

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

报告期内，运营管理机构严格执行相关制度，履行了信息披露配合义务，信息披露审核、传递与发布流程规范，内幕信息保密措施执行到位。运营管理机构依据交易所发布的指导意见，持续健全内部信息保密措施相关制度。

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。报告期内发生一次运营管理机构高级管理人员变更，已完成临时信息披露。

§9 其他业务参与人履职报告

9.1 原始权益人报告

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

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

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

报告期末原始权益人或其同一控制下关联方合计持有 211,980,000 份基础设施基金份额，共计占比 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%。

9.1.3 报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况

无。

9.1.4 报告期内信息披露配合义务的落实情况

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

9.1.5 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况

无。

9.2 托管人报告

9.2.1 报告期内本基金托管人遵规守信情况声明

托管人声明:

招商银行（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。

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

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

9.2.3 托管人对报告期内基础设施基金运作的监督情况

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

9.2.4 托管人在报告期内履行信息披露相关义务情况

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

9.3 资产支持证券管理人报告

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

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

侵害股东利益的相关情形。

9.3.2 作为资产项目公司债权人的权利情况

根据基础设施资产支持专项计划交易结构安排，专项计划设立后向资产项目公司和 SPV 发放借款，资产项目公司吸收合并 SPV 后，SPV 的债权债务由项目公司继承，专项计划作为资产项目公司债权人，持有资产项目公司股东借款本金合计 995,700,000.00 元，依法享有并行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。

9.3.3 报告期内基础设施资产支持专项计划信息披露情况

本报告期内，基础设施资产支持专项计划管理人中信证券股份有限公司严格遵守《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》及交易文件等相关规定及约定，履行信息披露义务，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。

9.3.4 报告期内资产支持证券管理人依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。

§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：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.7.1	35,547,057.02	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	10.5.7.2	37,251,084.75	-
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	4,799,022.40	4,740,046.39
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	1,433,933,210.18	1,460,656,807.66
固定资产	10.5.7.12	1,929,457.57	1,953,838.27
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	129,148.12	139,061.05
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	1,792,556.89	369,499.42
递延所得税资产	10.5.7.19	-	-
其他资产	10.5.7.20	2,754,816.89	7,311,106.02
资产总计		1,627,289,265.78	1,657,496,583.74
负债和所有者权益		本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 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	657,837.57	4,075,731.28

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		4,889,924.71	6,815,575.98
应付托管费		73,958.41	77,575.10
应付投资顾问费		-	-
应交税费	10.5.7.24	2,884,140.93	3,730,490.85
应付利息	10.5.7.25	-	-
应付利润		-	-
合同负债	10.5.7.26	-	2,024,036.74
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	126,792,829.04	129,435,048.16
其他负债	10.5.7.30	19,581,097.53	19,910,067.62
负债合计		154,879,788.19	166,068,525.73
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	-21,590,522.41	-2,571,941.99
所有者权益合计		1,472,409,477.59	1,491,428,058.01
负债和所有者权益总计		1,627,289,265.78	1,657,496,583.74

注：①报告截止日 2025 年 6 月 30 日,基金份额净值 2.4540 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 6 月 30 日。

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：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2025 年 6 月 30 日	上年度末 2024 年 12 月 31 日
资 产：			
货币资金	10.5.19.1	1,206,332.73	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	10.5.19.2	1,493,900,000.00	1,493,900,000.00
其他资产		-	-
资产总计		1,495,106,332.73	1,495,954,641.20
负债和所有者权益		本期末 2025 年 6 月 30 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		1,183,336.37	1,241,190.20
应付托管费		73,958.41	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		74,383.76	100,000.00
负债合计		1,331,678.54	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		-225,345.81	535,875.90
所有者权益合计		1,493,774,654.19	1,494,535,875.90
负债和所有者权益总计		1,495,106,332.73	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 6 月 30 日。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基 金合同生效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、营业总收入		59,555,686.09	996,443.69
1.营业收入	10.5.7.36	59,271,218.63	638,670.82
2.利息收入		33,382.71	357,772.87
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		44,896,402.51	657,654.27
1.营业成本	10.5.7.36	28,459,967.82	437,544.22
2.利息支出	10.5.7.42	-	-
3.税金及附加	10.5.7.43	7,505,118.89	-208,539.61
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	2,436.63	575.19
8.管理人报酬		8,472,235.77	75,735.50
9.托管费		73,958.41	2,449.74
10.投资顾问费		-	-
11.信用减值损失	10.5.7.47	-	-
12.资产减值损失	10.5.7.48	-	-
13.其他费用	10.5.7.49	382,684.99	349,889.23
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		14,659,283.58	338,789.42
加：营业外收入	10.5.7.50	-	-
减：营业外支出	10.5.7.51	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,659,283.58	338,789.42
减：所得税费用	10.5.7.52	-2,652,132.65	81,308.53

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		17,311,416.23	257,480.89
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		17,311,416.23	257,480.89
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		17,311,416.23	257,480.89

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 6 月 30 日。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日(基金 合同生效日)至 2024 年 6 月 30 日
一、收入		36,900,521.96	357,772.87
1.利息收入		12,568.02	357,772.87
2.投资收益（损失以“-”号填列）		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		1,331,747.02	45,834.70
1.管理人报酬		1,183,336.37	39,195.48
2.托管费		73,958.41	2,449.74
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		74,452.24	4,189.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填 列）		35,568,774.94	311,938.17
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		35,568,774.94	311,938.17
五、其他综合收益的税后净额		-	-

六、综合收益总额		35,568,774.94	311,938.17
----------	--	---------------	------------

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 6 月 30 日。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基 金合同生效日）至 2024 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		61,869,538.07	7,361,239.60
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		33,485.08	328,717.88
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	6,011,090.81	-
经营活动现金流入小计		67,914,113.96	7,689,957.48
8.购买商品、接受劳务支付的现金		16,834,048.17	23,350.30
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		11,164,698.99	2,176,694.68
14.支付其他与经营活动有关的现金	10.5.7.53. 2	2,326,985.47	1,269,121.10
经营活动现金流出小计		30,325,732.63	3,469,166.08
经营活动产生的现金流量净额		37,588,381.33	4,220,791.40
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		1,884,538.26	-
19.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	1,061,615,294.37
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		38,884,538.26	1,061,615,294.37
投资活动产生的现金流量净额		-38,884,538.26	-1,061,615,294.37
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		-	371,355,102.31
26.偿付利息支付的现金		-	-
27.分配支付的现金		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		36,329,996.65	371,355,102.31
筹资活动产生的现金流量净额		-36,329,996.65	-371,355,102.31
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		-37,626,153.58	-1,428,749,605.28
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		35,546,939.72	65,250,394.72

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 6 月 30 日。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基金合同生 效日）至 2024 年 6 月 30 日
一、经营活动产生的现金流量：			
1.收回基础设施投资收到的现金		-	-

2.取得基础设施投资收益收到的现金		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		12,670.39	2,435.01
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		36,900,624.33	2,435.01
8.取得基础设施投资支付的现金		-	1,493,900,000.00
9.取得证券投资支付的现金净额		-	-
10.买入返售金融资产净增加额		-	-
11.卖出回购金融资产款净减少额		-	-
12.支付的各项税费		-	-
13.支付其他与经营活动有关的现金		1,418,833.78	400.00
经营活动现金流出小计		1,418,833.78	1,493,900,400.00
经营活动产生的现金流量净额		35,481,790.55	-1,493,897,964.99
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		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		36,329,996.65	-
筹资活动产生的现金流量净额		-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		-848,206.10	-1,493,897,964.99
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		1,206,215.43	102,035.01

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 6 月 30 日。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 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	1,494,000,00 0.00	-	-	-	-	-	-2,571,941. 99	1,491,428,05 8.01
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	1,494,000,00 0.00	-	-	-	-	-	-2,571,941. 99	1,491,428,05 8.01
三、本期增减变 动额(减少以“-” 号填列)	-	-	-	-	-	-	-19,018,580 .42	-19,018,580.4 2
(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	-36,329,996.6 5
(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	1,494,000,00 0.00	-	-	-	-	-	-21,590,522 .41	1,472,409,47 7.59
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 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	-	-	-	-	-	-	257,480.89	257,480.89
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	257,480.89	257,480.89
(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	-	-	-	-	-	-	-	-
(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	-	-	-	-	-	257,480.89	1,494,257,480.89

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 6 月 30 日。

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：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	本期 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
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 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	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	1,494,000,000.00	-	-	-	1,494,000,000.00
三、本期增减变动额(减少以“-”号填列)	-	-	-	311,938.17	311,938.17
(一) 综合收益总额	-	-	-	311,938.17	311,938.17
(二) 产品持有人申购和赎回	-	-	-	-	-
其中：产品申购	-	-	-	-	-
产品赎回	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-

（四）其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,494,000,000.00	-	-	311,938.17	1,494,311,938.17

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 6 月 30 日。

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：张佑君 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 10.5.4 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。

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。

10.5.5 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、本基金及专项计划的主要税种、税率及纳税政策

（1）增值税

根据财政部、国家税务总局财税[2016]36 号文《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》的规定，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金

买卖股票、债券的转让收入免征增值税；国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来利息收入免征增值税；存款利息收入不征收增值税。

根据财政部、国家税务总局财税[2016]140 号文《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》的规定，资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。

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

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

(2)企业所得税

根据财政部、国家税务总局财税[2004]78 号文《关于证券投资基金税收政策的通知》的规定，自 2004 年 1 月 1 日起，对证券投资基金(封闭式证券投资基金，开放式证券投资基金)管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，继续免征企业所得税。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

2、项目公司适用的主要税种及税率

企业所得税：杭州一期项目公司税率为 25%、贵州项目公司税率为 25%；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（注）。

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

教育费附加税率为 3%；税基为缴纳的增值税税额。

地方教育费附加税率为 2%；税基为缴纳的增值税税额。

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

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

注：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
的销售收入额和相应税率计算。

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 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	35,547,057.02
其他货币资金	-
小计	35,547,057.02
减：减值准备	-
合计	35,547,057.02

10.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	35,546,939.72
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	117.30
小计	35,547,057.02
减：减值准备	-
合计	35,547,057.02

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

无。

10.5.7.2 交易性金融资产

单位：人民币元

分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市 场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
货币市场基金	37,251,084.75	37,251,084.75	-
其他	-	-	-
小计	37,251,084.75	37,251,084.75	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产小计			
项目	本期末 2025 年 6 月 30 日		
	成本	公允价值	公允价值变动
债券	-	-	-
其中：交易所市场	-	-	-
银行间市 场	-	-	-
资产支持证券	-	-	-
其他	-	-	-
小计	-	-	-
合计	37,251,084.75	37,251,084.75	-

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 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	5,165,534.12
1—2 年	175,018.50
小计	5,340,552.62
减：坏账准备	541,530.22
合计	4,799,022.40

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 2025 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	354,452.72	6.64	354,452.72	100.00	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	4,986,099.90	93.36	187,077.50	3.75	4,799,022.40
合计	5,340,552.62	100.00	541,530.22	10.14	4,799,022.40

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 2025 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市鲸仓科技有限公司	350,037.00	350,037.00	100.00	长期未收回
深圳市鲸仓物流科技	4,415.72	4,415.72	100.00	长期未收回

债务人名称	本期末 2025 年 6 月 30 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
有限公司				
合计	354,452.72	354,452.72	100.00	—

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 2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收租赁款项	4,986,099.90	187,077.50	3.75
合计	4,986,099.90	187,077.50	3.75

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 2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				本期末 2025 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	354,452.72	-	-	-	-	354,452.72
按组合计提预期信用损失的应收账款	187,077.50	-	-	-	-	187,077.50
合计	541,530.22	-	-	-	-	541,530.22

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
深圳全程物流服务有限公司	1,266,538.84	23.72	45,052.76	1,221,486.08
冷鲜云（杭州）供应链有限公司	985,599.11	18.46	16,450.78	969,148.33
百世物流科技（中国）有限公司	855,473.52	16.02	54,927.34	800,546.18

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
贵阳全程德邦物流有限公司	807,166.05	15.11	51,825.66	755,340.39
深圳市鲸仓科技有限公司	350,037.00	6.55	350,037.00	-
合计	4,264,814.52	79.86	518,293.54	3,746,520.98

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				

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
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	-	-	-	-
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	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	47,243,732.24	6,823,057.58	-	54,066,789.82
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	1,158,338,356.00	275,594,854.18	-	1,433,933,210.18
2.期初账面价值	1,181,689,407.63	278,967,400.03	-	1,460,656,807.66

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	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因
杭州一期项目公司	浙江省杭州市钱塘新区纬二路 399 号	212,741.43 平方米	29,758,339.90	-	-	-	-
贵州项目公司	贵州深国际综合物流港发展有限公司	142,227.04 平方米	16,353,089.19	-	-	-	-
合计	—	354,968.47 平方米	46,111,429.09	-	-	-	—

10.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
固定资产	1,929,457.57
固定资产清理	-
合计	1,929,457.57

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	-	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	-	16,079.60	3,762.38	272,359.21	55,188.36	347,389.55
本期计提	-	16,079.60	3,762.38	272,359.21	55,188.36	347,389.55
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	-	24,384.64	5,016.51	330,559.01	330,203.42	690,163.58
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	-	385,026.16	32,752.25	92,289.61	1,419,389.55	1,929,457.57
2. 期初账面价值	-	78,096.91	36,514.63	364,648.82	1,474,577.91	1,953,838.27

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	-	-	-	-	10,078.15	10,078.15
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	-	-	-	-	-	-

少						
4. 期末余额	-	-	-	-	19,991.08	19,991.08
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	-	-	-	-	129,148.12	129,148.12
2. 期初账面价值	-	-	-	-	139,061.05	139,061.05

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	
非同一控制企业合并	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

无。

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

无。

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	369,499.42	1,628,267.04	205,209.57	-	1,792,556.89
合计	369,499.42	1,628,267.04	205,209.57	-	1,792,556.89

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 2025 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	564,200,687.33	126,792,829.04
公允价值变动	-	-
合计	564,200,687.33	126,792,829.04

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 2025 年 6 月 30 日
资产减值准备	-
预计负债	-
可抵扣亏损	5,972,309.90
信用减值准备	541,530.22
合计	6,513,840.12

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 2025 年 6 月 30 日	备注
2030 年	5,972,309.90	-

年份	本期末 2025 年 6 月 30 日	备注
合计	5,972,309.90	—

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 2025 年 6 月 30 日
预付账款	468,945.38
其他流动资产	2,285,871.51
合计	2,754,816.89

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 762,831.07 元和待抵扣进项税人民币 1,523,040.44 元。

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 2025 年 6 月 30 日
1 年以内	468,945.38
1—2 年	-
合计	468,945.38

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	397,894.80	84.85	2025-06-26	服务期未结束
保险公司	71,050.58	15.15	2025-01-17	服务期未结束
合计	468,945.38	100.00		

10.5.7.20.3 其他应收款

10.5.7.20.3.1 按账龄列示

无。

10.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

无。

10.5.7.20.3.3 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。

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

无。

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 2025 年 6 月 30 日
暂估费用	286,077.40
工程款	279,764.84
水电费	91,995.33
合计	657,837.57

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 2025 年 6 月 30 日
增值税	1,167,381.18
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	35,428.86
教育费附加	15,183.80
房产税	1,122,581.34
土地使用税	533,443.22
土地增值税	-
地方教育附加	10,122.53
其他	-
合计	2,884,140.93

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

无。

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 2025 年 6 月 30 日
预收款项	7,436,391.23

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
其他应付款	12,144,706.30
合计	19,581,097.53

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 2025 年 6 月 30 日
预收租金及管理费	7,436,391.23
合计	7,436,391.23

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 2025 年 6 月 30 日
押金及保证金	11,869,152.42
预提费用	254,553.88
应付关联方款项	21,000.00
其他	-
合计	12,144,706.30

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	2,061,286.48	未到结算期
合计	2,061,286.48	—

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	-2,571,941.99	-	-2,571,941.99
本期利润	17,311,416.23	-	17,311,416.23
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	-36,329,996.65	-	-36,329,996.65
本期末	-21,590,522.41	-	-21,590,522.41

10.5.7.36 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 6 月 30 日		
	杭州一期项目公司	贵州项目公司	合计
营业收入	-	-	-
租金收入	29,758,339.90	16,353,089.19	46,111,429.09
物业管理费收入	8,964,878.97	3,733,308.95	12,698,187.92
其他收入	322,135.85	139,465.77	461,601.62
合计	39,045,354.72	20,225,863.91	59,271,218.63
营业成本	-	-	-
折旧费及摊销费用	18,766,067.38	8,520,042.15	27,286,109.53
物业管理及维修费	177,429.16	59,655.32	237,084.48
其他营业成本	392,522.02	544,251.79	936,773.81
合计	19,336,018.56	9,123,949.26	28,459,967.82

10.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

货币市场基金	251,084.75
合计	251,084.75

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
增值税	1,006,691.23
消费税	-
企业所得税	-
个人所得税	-
城市维护建设税	70,468.38
教育费附加	30,200.74
房产税	5,449,433.32
土地使用税	912,039.05
土地增值税	-
地方教育附加	20,133.83
印花税	16,152.34
其他	-
合计	7,505,118.89

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
银行手续费	2,430.45
其他	6.18
合计	2,436.63

10.5.7.47 信用减值损失

无。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
审计费	225,800.92
评估费	39,603.96
法律及专业费	23,207.54
信息披露费	59,507.37
保险费	29,811.32
其他	4,753.88
合计	382,684.99

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

无。

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
当期所得税费用	-9,913.53
递延所得税费用	-2,642,219.12
合计	-2,652,132.65

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
利润总额	14,659,283.58
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	-4,135,296.60
调整以前期间所得税的影响	-9,913.53
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,493,077.48
合计	-2,652,132.65

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 2025年1月1日至2025年6月30日
前期预缴所得税退还	3,326,396.77
收到租赁押金及保证金	2,684,694.04
合计	6,011,090.81

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 2025年1月1日至2025年6月30日
退还押金及保证金	1,810,568.67
支付经营费用	516,416.80
合计	2,326,985.47

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

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月30日
投资货币市场基金	37,000,000.00
合计	37,000,000.00

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 2025年1月1日至2025年6月30日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	17,311,416.23
加：信用减值损失	-
资产减值损失	-
固定资产折旧	347,389.55
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	205,209.57
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）	-251,084.75
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）	-2,642,219.12
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）	-154,112.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,961,727.79
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	37,588,381.33
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 2025年1月1日至2025年6月30日
现金的期末余额	35,546,939.72
减：现金的期初余额	73,173,093.30
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	-37,626,153.58

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 2025年1月1日至2025年6月30日
一、现金	35,546,939.72
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	35,546,939.72
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	35,546,939.72
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	贵州省黔南布依族苗族	贵州省黔南布	仓储物流业	-	100.00	收购

公司	自治州	依族苗 族自治 州				
----	-----	-----------------	--	--	--	--

10.5.10 分部报告

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

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本基金的基金管理人能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

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

根据本基金管理人于 2025 年 8 月 20 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 8 月 22 日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.2940 元。

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
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
深国际控股(深圳)有限公司	原始权益人、运营管理机构的股东
深国际(深圳)资本有限公司(“深国际资本”)	与运营管理机构受同一方最终控制
深圳担保集团有限公司(“深圳担保”)	与运营管理机构受同一方最终控制

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

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	上年度可比期间
		2025年1月1日至2025年6月30日	2024年6月25日（基金合同生效日）至2024年6月30日
深圳全程物流服务有限公司	物业管理服务	4,333,093.76	233.22
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	物业管理服务	356,682.93	-
合计	—	4,689,776.69	233.22

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 6 月 30 日。

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
深圳全程物流服务有限公司	仓库租赁	12,418,817.70	574.71
智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	仓库租赁	1,170,672.59	-
合计	—	13,589,490.29	574.71

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 6 月 30 日。

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 基金交易

无。

10.5.13.3.4 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 2025年1月1日至2025年 6月30日	上年度可比期间 2024年6月25日（基金合同生效 日）至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的管理费	8,472,235.77	75,735.50
其中：固定管理费	1,479,170.01	48,992.20
浮动管理费	6,993,065.76	26,743.30
支付销售机构的客户维护费	384.13	15.15

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

(1)固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和专项计划管理人管理费。

1)基金管理人管理费

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

计的基础设施基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前,以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模(含募集期利息)之和为基数,依据相应费率按日计提,计算方法如下:

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

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

2)专项计划管理人管理费

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

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

A 的定义与基金管理人管理费一致。

专项计划管理人管理费按年支付。基金管理人、专项计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后,以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付。

(2)运营服务费(浮动管理费)

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

1)基础管理费

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

基础管理费用于覆盖物业管理服务费、租赁及市场营销费、行政管理费用以及运营管理机构聘用人员的相关人力成本。调整后的运营收入确定方式如下:基于项目公司股权交割日前已签署的租赁协议,根据会计准则,由公共卫生事件导致的政策性租金减免将持续分摊到股权交割日之后。其中,杭州一期项目公司 2025 年和 2026 年分别分摊 148,578.83 元和 101,528.87 元,2027 年及以后未作分摊;贵州项目公司 2025 年分摊 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。

10.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期 2025年1月1日至2025年6月 30日	上年度可比期间 2024年6月25日（基金合同生效 日）至2024年6月30日
当期发生的基金应支付的托管费	73,958.41	2,449.74

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

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

每日应计提的基金托管费 = A × 0.01% ÷ 当年天数

A 的定义详见附注 10.5.13.4.1。

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

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。

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 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%
深圳担保	19,980,000.00	3.33%	-	-	-	19,980,000.00	3.33%
中信证券	12,676,100.00	2.11%	7,179,853.00	-	7,311,674.00	12,544,279.00	2.09%
深圳高新投	12,000,000.00	2.00%	-	-	-	12,000,000.00	2.00%
自然人 1	26,166.00	0.00%	-	-	2,000.00	24,166.00	0.00%
自然人 2	1,204.00	0.00%	-	-	1,204.00	-	-
自然人 3	401.00	0.00%	-	-	-	401.00	0.00%
自然人 4	333.00	0.00%	-	-	-	333.00	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%
自然人 7	166.00	0.00%	-	-	-	166.00	0.00%
自然人 8	166.00	0.00%	-	-	-	166.00	0.00%
合计	396,343,262.00	66.06%	7,179,853.00	-	14,993,270.00	388,529,845.00	64.75%
上年度可比期间 2024 年 6 月 25 日（基金合同生效日）至 2024 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%
深圳担保	19,980,000.00	3.33%	-	-	-	19,980,000.00	3.33%
中信证券	12,000,000.00	2.00%	-	-	-	12,000,000.00	2.00%
深圳高新投	12,000,000.00	2.00%	-	-	-	12,000,000.00	2.00%
自然人 1	24,166.00	0.00%	-	-	-	24,166.00	0.00%
自然人 2	1,204.00	0.00%	-	-	-	1,204.00	0.00%
自然人 3	401.00	0.00%	-	-	-	401.00	0.00%
自然人 4	333.00	0.00%	-	-	-	333.00	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%
自然人 7	166.00	0.00%	-	-	-	166.00	0.00%
自然人 8	166.00	0.00%	-	-	-	166.00	0.00%
自然人 9	20,000.00	0.00%	-	-	-	20,000.00	0.00%
合计	388,006,770.00	64.67%	-	-	-	388,006,770.00	64.67%

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。

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 2025年1月1日至2025年6月30日		上年度可比期间 2024年6月25日（基金合同生效日）至2024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	35,547,057.02	33,382.71	9,031,109.20	29,054.99
合计	35,547,057.02	33,382.71	9,031,109.20	29,054.99

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	上年度末
------	-------	-----	------

		2025 年 6 月 30 日		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	深圳全程物流服务有限公司	1,266,538.84	45,052.76	2,913,365.39	103,632.95
应收账款	智链深国际冷链物流(深圳)有限公司	218,407.39	3,645.47	121,796.46	2,032.92
合计	—	1,484,946.23	48,698.23	3,035,161.85	105,665.87

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 2025 年 6 月 30 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	3,654,286.26	5,574,385.78
应付管理人报酬	华夏基金管理有限公司	1,183,336.37	1,241,190.20
应付管理人报酬	中信证券	52,302.08	-
应付托管费	招商银行	73,958.41	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	—	4,984,883.12	6,914,151.08

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	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。
合计				36,329,996.65	--	

注：根据本基金管理人于 2025 年 8 月 20 日发布的分红公告，本基金向 2025 年 8 月 22

日在本基金登记结算机构登记在册的基金份额持有人按每 10 份基金份额派发红利 0.2940 元。

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。

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

10.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

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

(1) 金融工具公允价值计量的方法

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(2) 持续的以公允价值计量的金融工具

(i) 各层次金融工具公允价值

本期末本基金持有的交易性金融资产均为第一层次公允价值计量。

(ii) 公允价值所属层次间的重大变动

无。

(iii) 第三层次公允价值余额和本期变动金额

无。

(3) 非持续的以公允价值计量的金融工具

于本报告期末，本基金未持有非持续的以公允价值计量的金融资产。

(4) 不以公允价值计量的金融工具

本基金持有的不以公允价值计量的金融工具为以摊余成本计量的金融资产和金融负债。

于本报告期末，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 2025 年 6 月 30 日
库存现金	-
银行存款	1,206,332.73
其他货币资金	-
小计	1,206,332.73
减：减值准备	-
合计	1,206,332.73

10.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2025 年 6 月 30 日
活期存款	1,206,215.43
定期存款	-

其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	117.30
小计	1,206,332.73
减：减值准备	-
合计	1,206,332.73

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

项目名称	本期末 2025 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	-	1,493,900,000.00
合计	1,493,900,000.00	-	1,493,900,000.00

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	-	-
合计	1,493,900,000.00	-	-	1,493,900,000.00	-	-

§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 2025 年 6 月 30 日					
持有人户数 (户)	户均持有的 基金份 额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额(份)	占总份额比例(%)	持有份 额 (份)	占总份额比例(%)
2,042	293,829.58	597,010,559.00	99.50	2,989,441.00	0.50
上年度末 2024 年 12 月 31 日					

持有人户数 (户)	户均持有的 基金份 额 (份)	持有人结构			
		机构投资者		个人投资者	
		持有份额 (份)	占总份额比 例 (%)	持 有 份 额 (份)	占总份额比 例 (%)
2,118	283,286.12	590,830,063.00	98.47	9,169,937.00	1.53

11.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 2025 年 6 月 30 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	平安证券股份有 限公司	20,304,494.00	3.38
3	国开证券股份有 限公司	12,076,289.00	2.01
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	东方证券股份有 限公司	6,940,700.00	1.16
6	中泰证券股份有 限公司	5,275,900.00	0.88
7	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
8	中国银河证券股 份有限公司	3,845,917.00	0.64
9	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	3,656,963.00	0.61
10	国金证券股份有 限公司	2,427,389.00	0.40
合计		90,950,718.00	15.16
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	24,273,955.00	4.05

	统		
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

11.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 2025 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	深圳市深圳港资	84,000,000.00	14.00

	本有限公司		
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	深圳市高新投集团有限公司	12,000,000.00	2.00
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	中信证券股份有限公司	12,000,000.00	2.00
合计		464,040,000.00	77.34
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	79,980,000.00	13.33

	圳) 合伙企业 (有 限合伙)		
4	中国人寿保险股 份有限公司一寿 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 限公司一深圳市 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

11.4 期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况

项目	持有份额总数 (份)	占基金总份额比例
基金管理人所有从业人员持有 本基金	26,510.00	0.00%

§12 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日 (2024年6月25日) 基金份额总额	600,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	600,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	-
本报告期期末基金份额总额	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、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动

本报告期内，本基金管理人未发生重大人事变动。

本报告期内，基金托管人无重大人事变动。

13.3 基金投资策略的改变

本基金本报告期投资策略未发生改变。

13.4 为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 为基金出具评估报告的评估机构情况

本报告期内本基金所聘用的评估机构未发生改变。

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

本报告期未发生影响基金管理人经营或基金运营业务的诉讼。

报告期内，基金托管人及其高级管理人员在开展基金托管业务过程中无受稽查或处罚等情况，无涉及本基金托管业务的诉讼事项。

运营管理机构及其高级管理人员、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产项目公司、专业机构未涉及对资产项目运营有重大影响的稽查、处罚、诉讼或者仲裁等情况。

13.7 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	2025-02-07
3	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金停复牌、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	中国证监会规定报刊及	2025-03-31

	投资基金 2024 年度审计报告	网站	
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

§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

二〇二五年八月三十日