

华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 4 季度报告

2025 年 12 月 31 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年一月二十二日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及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责任。

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 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况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。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

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

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§2 不动产基金产品概况

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	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		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）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 10 月 1 日-2025 年 12 月 31 日)
1.本期收入	24,620,378.20
2.本期净利润	2,758,346.15
3.本期经营活动产生的现金流量净额	18,039,624.82
4.本期现金流分派率 (%)	1.11
5.年化现金流分派率 (%)	4.36

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

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	18,909,619.40	0.0315	-
本年累计	74,401,200.00	0.1240	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

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	18,179,999.81	0.0303	-
本年累计	72,149,995.93	0.1202	-

3.3.3 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	2,758,346.15	-
本期折旧和摊销	13,777,546.42	-

本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-831,667.83	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,704,224.74	-
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	1,145,215.83	-
2.应收和应付项目的变动	2,440,117.39	-
调减项		
1.当期购买不动产项目等资本性支出	-379,938.56	-
本期可供分配金额	18,909,619.40	-

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。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 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、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

本基金上年同期（2024 年 4 季度）未来合理支出相关预留科目列示为 607,792.92 元（调增项），此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应付类科目的变动净额 370,427.86 元（调增项）、资本性支出相关预留与使用的变动净额 237,365.06 元（调增项）。其中预收的租金已正常结转，未来重大资本性支出已按计划进行，

考虑该调增项后的可供分配金额已正常分配。上年同期（2024 年 4 季度）未来合理支出相关预留调整项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

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 601,474.84 元，资产支持证券管理人管理费 150,368.48 元，基金托管人托管费 37,592.12 元，运营管理机构基础管理费 2,772,793.26 元，激励管理费 6,488.17 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。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

本基金持有 2 个仓储物流园，分别为杭州一期项目和贵州项目。杭州一期项目和贵州项目合计总建筑面积为 354,968.47 平方米，总可出租面积为 354,313.77 平方米，报告期末实际出租面积合计 316,590.80 平方米，报告期末出租率 89.35%。

杭州一期项目于 2017 年至 2021 年分期投入运营，贵州项目自 2018 年至 2019 年分期投入运营。报告期内，不动产项目公司整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在重大诉讼或纠纷，运营管理机构未发生变动。

招商方面，杭州一期项目四季度末受元旦、春节临近影响，消费类需求呈现季节性增加，运营管理机构及时把握零食、消费类客户短期扩租需求，对到期面积进行了及时的衔接与去化；针对部分重点租户的潜在扩租意向，运营管理机构采取了灵活的租赁策略，将分阶段、有弹性地释放到期面积并予以匹配。贵州项目报告期内仓库部分面积已实现全部满租，整体出租率达到 93.35%，为基金成立以来贵州项目最高水平，弥补了因租金价格下降带来的部分收入缺口。园区内客户以行业头部快递快运、电商客户为主，整体业务运作良好，租户粘性高，稳定性强。

运营管理方面，截至本报告发布之日，在运营管理机构统筹下，深国际集团内两家关联公司已分别与两家项目公司签署了《分布式光伏电站合作协议》，计划由两家关联公司分别于两个不动产项目投资并开发分布式屋顶光伏电站。此项合作将有利于满足园区客户绿电需求，增加园区多种经营收入，并助力不动产项目的长期可持续发展。

市场方面，报告期内杭州市场暂无新增供应，整体出租率约为 82%。杭州一期项目所在

的大江东片区报告期末出租率约为 83%，吸纳量局部增长主要来自于某汽车主机厂投产后配套汽车零部件仓储需求。受宏观经济内外部不确定性的影响，市场仍持续存在结构性的挑战，表现在客户扩张意愿减弱、租期谨慎、收缩整合等方面，大部分客户对成本更加敏感，决策周期拉长，整体市场租金呈平缓下滑趋势。与去年同期对比，杭州市场单边库和电梯库受同质化竞争影响，租金水平下降明显，单层双边库较为稀缺，租金水平较为坚挺。

报告期内贵州市场无新增供应，2026 年一季度预计在贵州北部修文县有 6.9 万平方米面积投营，距离贵州项目约 56 公里，无直接竞争关系。贵州项目周边子市场供需关系基本企稳，“空港-龙里”子市场平均出租率已达到 92% 以上，2024 年以来新入市面积已基本得到去化，且增量见顶，供应压力已得到缓解，市场租金呈现稳定水平。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2025 年 10 月 1 日 -2025 年 12 月 31 日） / 报告期末（2025 年 12 月 31 日）	上年同期（2024 年 10 月 1 日 -2024 年 12 月 31 日） / 上年期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	354,313.77	354,313.77	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	316,590.80	326,131.94	-2.93
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	89.35	92.05	-2.93
4	报告期末有效租金单价	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 期末含税含物业费租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的期末租约面积}] / \text{期末租约总面积}$	元/平方米/月	27.92	33.82	-17.45
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	27.35	33.87	-19.25
6	报告期末加权平均	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期}]$	年	1.55	1.68	-7.74

	剩余租期	\times 租约 i 的租约面积/租约总面积				
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金/累计当年应收租金	%	99.63	95.41	4.42

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（2025年10月1日-2025年12月31日）/报告期末（2025年12月31日）	上年同期（2024年10月1日-2024年12月31日）/上年期末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	206,881.52	206,881.52	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	178,962.06	191,170.84	-6.39
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	86.50	92.41	-6.40
4	报告期末有效租金单价	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 期末含税含物业费租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的期末租约面积}] / \text{期末租约总面积}$	元/平方米/月	31.90	36.10	-11.63
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	30.84	36.09	-14.55
6	报告期末加权平均剩余租期	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{租约总面积}$	年	1.60	1.52	5.26
7	报告期末租金收缴	累计当年实收租金/累计	%	99.55	96.00	3.70

	率	当年应收租金				
--	---	--------	--	--	--	--

不动产项目名称：贵州项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2025年10月1日-2025年12月31日）/报告期末（2025年12月31日）	上年同期（2024年10月1日-2024年12月31日）/上年同期末（2024年12月31日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	147,432.25	147,432.25	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	137,628.74	134,961.10	1.98
3	报告期末出租率	期末实际出租面积/期末可供出租面积	%	93.35	91.54	1.98
4	报告期末有效租金单价	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 期末含税含物业费租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的期末租约面积}] / \text{期末租约总面积}$	元/平方米/月	22.76	30.57	-25.55
5	报告期内平均租金单价	报告期内每月末有效租金单价的简单平均值	元/平方米/月	22.83	30.65	-25.51
6	报告期末加权平均剩余租期	$[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{租约总面积}$	年	1.49	1.90	-21.58
7	报告期末租金收缴率	累计当年实收租金/累计当年应收租金	%	99.77	95.56	4.41

注：受市场租金下滑及去年同期签约租金水平较高两方面因素影响，贵州项目报告期末有效租金单价同比下降 25.55%，报告期内租金单价水平同比下降 25.51%，基金管理人及运营机构已通过高效完成到期面积的无缝去化降低租金水平下降带来的影响，后续也将通过增

加多经收入、加强成本管控平滑对净现金流影响，具体内容详见《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》。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期末两个项目总租户数量 42 个，主要租户类型包括快递快运、零售商贸、电商和三方物流，面积占比分别占总出租面积的 39.95%、23.22%、13.09%和 8.58%，其余租户包括冷链、生产制造等类型，占比 15.15%。

按签订主体，四季度租金收入（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 579.77 万元，占比 25.12%；租户 B 租金收入 478.93 万元，占比 20.75%；租户 C 租金收入 317.52 万元，占比 13.76%；租户 D 租金收入 153.60 万元，占比 6.66%；租户 E 租金收入 116.09 万元，占比 5.03%。前五大租户租金收入合计占比 71.32%。

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 不动产项目运营财务数据

4.2.1 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	939,786,460.00	971,687,158.07	-3.28
2	总负债	1,078,612,480.03	1,082,718,284.03	-0.38
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	23,993,096.24	29,842,108.23	-19.60
2	营业成本/费用	37,336,034.28	38,199,427.20	-2.26
3	EBITDA	17,592,252.03	21,999,726.98	-20.03

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	报告期末金额（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	537,350,044.96	558,004,847.92	-3.70
主要负债科目				
1	长期借款	675,175,604.84	675,175,604.84	-

项目公司名称：贵州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	报告期末金额 (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	316,227,756.85	327,882,395.93	-3.55
主要负债科目				
1	长期借款	320,524,395.16	320,524,395.16	-

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日		金额同比 (%)
		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	11,190,224.29	70.47	15,094,027.45	76.40	-25.86
2	管理费收入	3,804,417.24	23.96	4,578,428.06	23.17	-16.91
3	其他收入	884,248.96	5.57	84,847.33	0.43	942.16
4	营业收入合计	15,878,890.49	100.00	19,757,302.84	100.00	-19.63

注：其他收入主要构成为水电费收入和本期新增的电力增容业务收入，水电费收入为净额结算，本期水电费收支情况较上年同期大幅改善，本期新增电力增容业务收入 55.04 万，该变动不具有可持续性。

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	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日		金额同比 (%)
		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	6,377,586.19	78.60	8,260,869.54	81.91	-22.80
2	管理费收入	1,705,461.15	21.02	1,823,935.85	18.09	-6.50
3	其他收入	31,158.41	0.38	-	-	-
4	营业收入合计	8,114,205.75	100.00	10,084,805.39	100.00	-19.54

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 3.12 万元，该收入为净额结算，上年同期无该项收入，该变动不具有可持续性。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		上年同期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 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 成本	5,412,813.00	21.79	5,312,917.10	20.78	1.88
2	物业 运营 成本	1,767,835.18	7.12	2,554,585.43	9.99	-30.80
3	租赁 成本	507,571.19	2.04	526,621.82	2.06	-3.62
4	财务 费用	14,974,223.38	60.27	14,414,109.00	56.36	3.89
5	管理 费用	156,566.04	0.63	2,754.72	0.01	5,583.56
6	税金 及附 加	2,025,935.08	8.15	2,762,241.35	10.80	-26.66
7	其他 成本 / 费 用	-	-	-	-	-
8	营业 成本/ 费用 合计	24,844,943.87	100.00	25,573,229.42	100.00	-2.85

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。本期物业运营成本较上年同期减少 78.68 万元，主要为本期运营收入和运营净收益较上年同期有所下降，导致运营管理费用较上年同期有所下降，该变动不具有可持续性。。

③本期管理费用较上年同期增加 15.38 万元，主要原因是本项目公司上年同期出现交割时预提管理费用的转回，该变动不具有可持续性。

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	本期 2025 年 10 月 1 日至	上年同期 2024 年 10 月 1 日至	金额同比
----	----	---------------------	-----------------------	------

		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		(%)
		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	折旧摊销成本	2,992,707.81	23.96	2,984,569.26	23.64	0.27
2	物业运营成本	1,011,446.25	8.10	1,479,091.22	11.71	-31.62
3	租赁成本	324,029.58	2.59	90,065.41	0.71	259.77
4	财务费用	7,107,180.75	56.90	6,842,867.96	54.20	3.86
5	管理费用	80,369.81	0.64	2,754.72	0.02	2,817.53
6	税金及附加	975,356.21	7.81	1,226,849.21	9.72	-20.50
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	12,491,090.41	100.00	12,626,197.78	100.00	-1.07

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，租赁成本包括安全生产费、维修保养费及其他营业成本。本期物业运营成本较上年同期减少 46.76 万元，主要为本期运营收入和运营净收益较上年同期有所下降，导致运营管理费用较上年同期有所下降，该变动不具有可持续性。

③项目公司本期较上年同期租赁成本增加 23.40 万元，主要原因为本期发生 16.19 万元的安全生产费，该变动不具有可持续性。

④本期管理费用较上年同期增加 7.76 万元，主要原因是本项目公司上年同期出现交割时预提管理费用的转回，该变动不具有可持续性。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同期 2024 年 10 月
----	------	-------------	------	--------------------------------------	------------------

				指标数值	1 日至 2024 年 12 月 31 日
					指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	51.58	57.51
2	息税折旧摊销 前利润率	(利润总额+利息费 用+折旧摊销)/营业 收入×100%	%	68.36	70.49

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 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	上年同 期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值	指标数 值
1	毛利率	毛利润/营业收入 ×100%	%	46.66	54.85
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%	%	83.03	75.29

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 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 44,945,987.95 元。报告期内，累计资金流入 66,978,979.53 元，其中租赁等营业收入 28,370,078.39 元，处置货币资金投资流入 37,488,998.50 元，其他资金流入 1,119,902.64 元；累计资金流出 32,219,480.17 元，其中支付股东借款利息 21,332,531.51 元，支付税金 3,861,992.24 元，其他资金流出 7,024,956.42 元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 79,705,487.31 元。

上年同期项目公司累计资金流入 30,443,059.36 元，累计资金流出 33,127,180.53 元。

4.3.2 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 579.77 万元，占报告期营业收入总额的 24.16%；子公司 2 为贵州项目租户，报告期内贡献营业收入 478.93 万元，占报告期营业收入总额的 19.96%。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。其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 317.52 万元，占报告期营业收入总额的 13.23%。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。其租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

4.3.3 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。

§5 除不动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

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

5.2 其他投资情况说明

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。

§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

报告期内，原始权益人净回收资金使用金额为 1,053.39 万元，使用占比 1.09%，投向项目为肇庆先进制造供应链产业园项目。截至报告期末，原始权益人净回收资金已全部使用完毕。

报告期内，原始权益人及其控股股东已按照基金合同约定、《深圳市深国际物流发展有限公司关于申请基础设施 REITs 试点项目的承诺函》、《关于贵州综合物流港项目、华东智慧城项目一期参与基础设施 REITs 试点募投资金使用的承诺函》及《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014 号)等相关法律法规要求使用回收资金，并执行资金使用直报制度。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
郑磊	本基金的基金经理	2024-06-25	-	9 年	自 2016 年开始从事产业园区不动产相关的运营及财务管理工作，曾负责深圳启迪协信科技园的运营及财务管理工作。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深业鹏基（集团）有限公司，深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公

						司。
张九龙	本基金的基金经理	2024-06-25	-	13 年	自 2012 年起从事不动产项目的投资及运营管理工作，曾参与普洛斯物流仓储私募基金、易商物流仓储私募基金等项目的投资工作。	硕士，具有 5 年以上不动产投资和运营管理经验。曾就职于英大国际信托有限责任公司、泰康资产管理有限责任公司。2022 年 11 月加入华夏基金管理有限公司。
朱昱汀	本基金的基金经理	2024-06-25	-	9 年	2016 年起从事不动产项目的投资与管理工作，曾负责凯德商用华南区域购物中心投资及资产管理工	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地产管理咨询（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。
--	--	--	--	--	--	-------------------------------

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。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

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

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

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 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2025 年 10 月 1 日发布华夏基金管理有限公司公告。

2025 年 11 月 19 日发布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。

2025 年 11 月 28 日发布关于召开华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 3 季度业绩说明会的公告。

2025 年 12 月 25 日发布华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金交易情况提示公告。

2025 年 12 月 26 日发布华夏基金管理有限公司关于华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金更换评估机构公告。

2、其他相关信息

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

青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人资格、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即基础设施与不动产业务部。截至本报告发布日，基础设施与不动产业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

3、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。

§11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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
二〇二六年一月二十二日