

华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

产品资料概要更新

编制日期：2026年6月23日

送出日期：2026年6月24日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

(一) 产品要素

基金简称	华夏深国际 REIT	基金代码	180302
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
基金合同生效日	2024-06-25	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 2024-07-09
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 44 年
基金经理	张九龙	开始担任本基金基金经理的日期	2024-06-25
		证券从业日期	2012-08-01
基金经理	朱昱汀	开始担任本基金基金经理的日期	2024-06-25
		证券从业日期	2023-06-26
基金经理	郑磊	开始担任本基金基金经理的日期	2024-06-25
		证券从业日期	2022-08-22
场内简称	华夏深国际 REIT		
其他	运营管理机构：深圳市深国际物流发展有限公司 原始权益人：深圳市深国际物流发展有限公司 战略配售比例：80% 原始权益人或其同一控制下关联方配售比例：35.33%		

(二) 标的不动产项目情况

本基金持有的不动产项目情况如下表：

表 1：项目概况

	杭州一期项目	贵州项目
项目名称	深国际华东智慧城一期项目	深国际贵州综合物流港项目
所在地	浙江省杭州市钱塘区	贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县

	杭州一期项目	贵州项目
资产范围坐落	浙江省杭州市钱塘新区纬二路 399 号	贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区
所处行业	仓储物流	仓储物流
建设内容	高标准仓库及配套	高标准仓库及配套
产权建筑面积	212,741.43 平方米	142,227.04 平方米
可租赁面积	206,881.52 平方米	147,432.25 平方米
评估值	97,200.00 万元（2025 年 12 月 31 日评估值）	44,000.00 万元（2025 年 12 月 31 日评估值）
开工时间	一期 A 组团：2016 年 一期 B 组团：2018 年 一期 C 组团：2019 年	一期：2017 年 二期：2018 年
建成时间	一期 A 组团：2017 年 一期 B 组团：2019 年 一期 C 组团：2021 年	一期：2018 年 二期：2019 年
运营起始时间	一期 A 组团：2017 年 一期 B 组团：2019 年 一期 C 组团：2021 年	一期：2018 年 二期：2019 年
产品或服务内容	提供仓储租赁、物业管理服务	提供仓储租赁、物业管理服务
收入来源	租赁及物业管理费收入、水电费收入及其他收入	租赁及物业管理费收入、水电费收入及其他收入
证载土地用途	工业用地	仓储物流用地
土地使用期限	至 2066 年 2 月 28 日	至 2066 年 3 月 30 日
土地剩余年限	40 年	40 年

根据戴德梁行出具的评估报告，杭州一期项目于 2025 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 9.72 亿元，市场价值单价为 4,569 元/平方米；贵州项目于 2025 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 4.40 亿元，市场价值单价为 3,094 元/平方米。两个项目合计评估值为人民币 14.12 亿元。

1、基金首发招募说明书出具日不动产项目近三年及一期的经营情况如下：

表 2：不动产项目历史收益情况

单位：万元

	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	11,345.42	11,277.54	11,044.54	9,039.59
营业成本	4,588.49	4,308.86	4,210.62	3,154.96
净利润	3,311.70	3,417.37	3,476.65	2,888.39
运营净收益（NOI）	8,244.48	8,723.31	8,300.18	7,019.74

注：运营净收益（NOI）=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用+折旧+摊销

2、基金合同生效后不动产项目运营相关财务信息如下：

表 3：不动产项目重要财务指标

单位：元

财务指标	2026 年 1 季度		2025 年度	
	杭州	贵州	杭州	贵州
营业收入	15,124,742.79	8,208,175.75	72,208,872.79	38,259,574.04
营业成本及主要费用	22,716,373.29	11,518,280.92	92,526,017.68	47,475,048.34
毛利率	50.35%	51.52%	56.62%	54.44%
息税折旧摊销前利润率	73.78%	76.91%	74.58%	78.02%

数据来源：本基金 2025 年年度报告、2026 年 1 季度报告。

3、不动产基金现金流测算情况：

表 4：不动产基金现金流分派率情况

单位：元

项目	2026 年 1 季度	2025 年度
可供分配金额	17,682,410.96	74,401,200.00
现金流分派率（年化）	4.06%	4.36%

数据来源：本基金 2025 年年度报告、2026 年 1 季度报告。

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

二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

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。
投资范围	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。
主要投资策略	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。

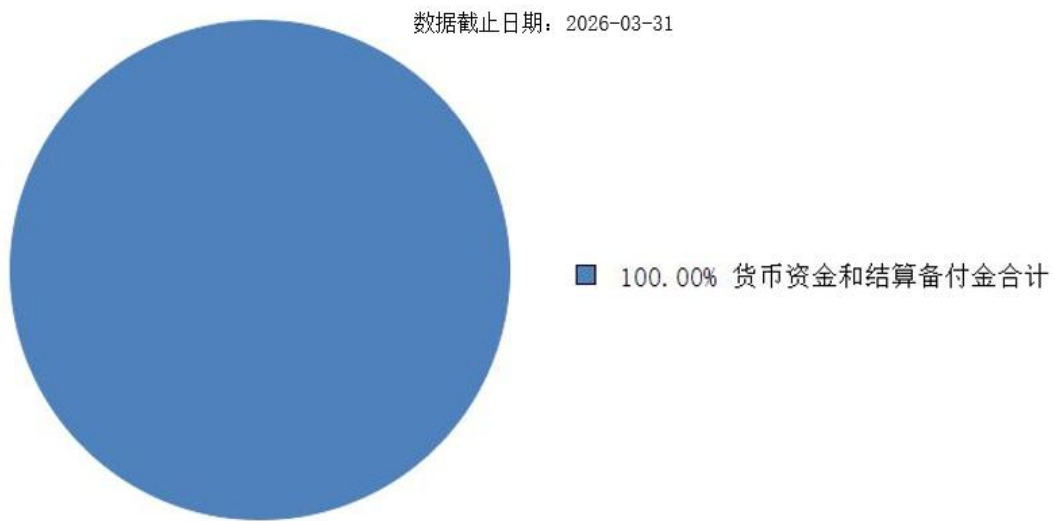
业绩比较基准	<p>本基金不设置业绩比较基准。</p> <p>如果今后法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。</p>
风险收益特征	<p>本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金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。</p>

注：①投资者请认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

②基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、销售机构提供的评级结果。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表



注：①图示比例为定期报告期末除不动产资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。

②本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

无。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券

公司实际收取为准。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收费方
管理费	本基金的基金管理费包括固定管理费和运营服务费： 固定管理费以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，包括基金管理人管理费和计划管理人管理费两部分，年费率分别为 0.16% 和 0.04%； 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。基础管理费按照当年各项目公司调整后的运营收入之和的 12.5% 计提；激励管理费按照实际运营净收益与目标运营净收益差额的 20% 计提，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%。	基金管理人、计划管理人和运营管理机构
托管费	按已披露的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的 0.01% 年费率计提。	基金托管人
审计费用	年费用金额（元） 30,000.00	会计师事务所
信息披露费	年费用金额（元） 120,000.00	规定披露报刊
其他费用	基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定和《基金合同》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。	相关服务机构

注：①本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和运营管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

②管理费、托管费为最新合同费率。

③审计费用、信息披露费用为由基金整体承担的年费用金额，非单个份额类别费用。上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、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%。不动产基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。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。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与公募基金相关的风险

本基金大部分资产投资于特定类型的不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。同时，本基金在深圳证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

2、与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括：租户相对集中风险、重要现金流提供方风险、租约集中到期风险、承租人违约风险、区域仓储物流市场竞争风险、不动产项目部分可租面积运营年限较短风险、项目公司经营期限早于不动产项目土地使用权到期日的风险、运营管理机构的管理风险、借款及现金周转相关风险、投资目标不达预期的风险、证载土地用途与实际存在差异风险、贵州项目可租赁面积与产权建筑面积不一致的风险、税收政策调整风险、贵州项目临时建筑风险、不动产项目配套设施设备的使用风险、杭州一期项目自动化仓储设备拆除风险、租户改造需求风险、不动产项目改造及资本性支出及维修费用超预期风险、租赁合同未备案的风险、土地使用权期限风险、关联交易风险、市场风险、现金流预测风险、资产评估值风险、同业竞争和利益冲突风险、不动产资产投保额无法覆盖评估价值的风险、不动产项目处置风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险、相关交易未能完成的风险、项目公司未能按期吸收合

并 SPV 的风险、项目公司人员尽责履约风险、不可抗力及其他风险。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

(二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.ChinaAMC.com][400-818-6666]:

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金份额净值
- 4、基金销售机构及联系方式
- 5、其他重要资料