

# 华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

2024 年第 4 季度报告

2024 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：二〇二五年一月二十二日

## §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 2025 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，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## §2 基金产品概况

### 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
外部管理机构	深圳市深国际物流发展有限公司

注：①基金管理人信息披露负责人

姓名：李彬；职务：督察长；联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com

②运营管理机构信息披露事务负责人

姓名：孙法山；职务：总经理；联系电话：0755-23979722；邮箱：sunfs@szhl-ld.com

③基金管理人：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 8 层

邮政编码：100033

法定代表人：张佑君

④资产支持证券管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

邮政编码：100016

法定代表人：张佑君

⑤基金托管人：招商银行股份有限公司

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

⑥资产支持证券托管人：招商银行股份有限公司深圳分行

注册地址：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：518000

法定代表人：王小青（负责人）

⑦原始权益人：深圳市深国际物流发展有限公司

注册地址：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：深圳市福田区红荔西路 8045 号深国际大厦 13、14 楼

邮政编码：518040

法定代表人：吴国平

⑧运营管理机构：深圳市深国际物流发展有限公司

注册地址：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：深圳市福田区红荔西路 8045 号深国际大厦 13、14 楼

邮政编码：518040

法定代表人：吴国平

## 2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：杭州一期项目

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

基础设施项目名称：贵州项目

基础设施项目公司名称	贵州深国际综合物流港发展有限公司
基础设施项目类型	仓储物流
基础设施项目主要经营模式	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。
基础设施项目地理位置	贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区

## §3 主要财务指标和基金收益分配情况

### 3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期
	(2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日)
1.本期收入	29,895,053.94
2.本期净利润	8,504,353.14
3.本期经营活动产生的现金流量净额	18,662,187.11

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=报告期可供分配金额/报告期末市值，本期现金流分派率为 1.27%，按实际天数年化后的本期现金流分派率 5.07%。

④年化现金流分派率是截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率，本报告期年化现金流分派率为 5.07%。

### 3.2 其他财务指标

无。

### 3.3 基金收益分配情况

#### 3.3.1 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	18,570,338.36	0.0310	-
本年累计	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。

#### 3.3.2 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	19,758,002.09	0.0329	-
本年累计	19,758,002.09	0.0329	-

#### 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	8,504,353.14	-
本期折旧和摊销	13,667,894.35	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-3,336,124.56	-
本期税息折旧及摊销前利润	18,836,122.93	-
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	607,792.92	-
2.应收和应付项目的变动	652,332.81	-
调减项		
1.支付的利息及所得税费用	-1,273,924.18	-

2.当期购买基础设施项目等资本性支出	-251,986.12	-
本期可供分配金额	18,570,338.36	-

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、专项计划管理人的管理费、托管费、外部管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、租赁押金等变动的金额。

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。

### 3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

## §4 基础设施项目运营情况

### 4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

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。杭州项目于 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。

杭州一期项目总建筑面积 212,741.43 平方米，总可出租面积 206,881.52 平方米，报告期末实际出租面积 191,170.84 平方米，报告期末出租率 92.41%，报告期内平均月末有效租金单价（含税）为 36.09 元/平方米/月，报告期末有效租金单价（含税）为 36.10 元/平方米/月，报告期末加权平均剩余租期 1.52 年，报告期末租金收缴率 96.00%。

贵州项目总建筑面积 142,227.04 平方米，总可出租面积 147,432.25 平方米，报告期末实际出租面积 134,961.10 平方米，报告期末出租率 91.54%，报告期内平均月末有效租金单价（含税）为 30.65 元/平方米/月，报告期末有效租金单价（含税）为 30.57 元/平方米/月，报告期末加权平均剩余租期 0.53 年，若考虑已签约未起租合同后加权平均剩余租期 1.90 年，报告期末租金收缴率 95.56%。

2 个项目报告期末实际出租面积合计 326,131.94 平方米，报告期末出租率 92.05%。报告期内平均月末有效租金单价（含税）为 33.87 元/平方米/月，报告期末有效租金单价（含税）为 33.82 元/平方米/月，报告期末加权平均剩余租期 1.11 年，若考虑已签约未起租合同后加

权平均剩余租期 1.68 年，租金收缴率 95.41%。报告期末两个项目总租户数量 35 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 48.20%和 36.44%，其余租户包括生产制造、零售商贸等类型，占比 15.37%。

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 765.84 万元，占比 25.81%；租户 B 租金收入 572.68 万元，占比 19.30%；租户 C 租金收入 364.75 万元，占比 12.29%；租户 D 租金收入 291.23 万元，占比 9.82%；租户 E 租金收入 190.46 万元，占比 6.42%。

运营指标计算口径如下：

□ 报告期末出租率（%）=期末实际出租面积/期末可供出租面积×100%；

□ 报告期末有效租金单价（含税）=  $[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 期末含税含物业费租金单价} \times \text{租约 } i \text{ 的期末租约面积}] / \text{期末租约总面积}$ ；

□ 平均月末有效租金单价（含税）为报告期内每月末有效租金单价（含税）的简单平均值；

□ 加权平均剩余租期=  $[\sum_{i=1}^n \text{租约 } i \text{ 的剩余租期} \times \text{租约 } i \text{ 的租约面积}] / \text{租约总面积}$

□ 报告期末租金收缴率（%）=  $[\text{累计当年实收租金} / \text{累计当年应收租金}] \times 100\%$

#### 4.2 基础设施项目公司运营财务数据

##### 4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）	
		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	租金收入	15,094,027.45	76.40	-	-
2	物业管理费收入	4,578,428.06	23.17	-	-
3	其他收入	84,847.33	0.43	-	-
4	合计	19,757,302.84	100.00	-	-

基础设施项目名称：贵州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）	
		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	租金收入	8,260,869.54	81.91	-	-
2	物业管理费收入	1,823,935.85	18.09	-	-
3	其他收入	-	-	-	-
4	合计	10,084,805.39	100.00	-	-

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日- 2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 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	5,312,917.10	20.78	-	-
2	物业运营成本	2,554,585.43	9.99	-	-
3	租赁成本	526,621.82	2.06	-	-
4	财务费用	14,414,109.00	56.36	-	-
5	管理费用	2,754.72	0.01	-	-
6	税金及附加	2,762,241.35	10.80	-	-
7	其他成本/费用			-	-
8	合计	25,573,229.42	100.00	-	-

注：本报告期项目公司物业运营成本为运营管理机构运营管理费；租赁成本包括保险费、维保费等其他成本费用；财务费用主要为股东借款利息费用。

基础设施项目公司名称：贵州深国际综合物流港发展有限公司

序号	构成	本期（2024 年 10 月 1 日- 2024 年 12 月 31 日）		上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 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	2,984,569.26	23.64	-	-
2	物业运营成本	1,479,091.22	11.71	-	-
3	租赁成本	90,065.41	0.71	-	-
4	财务费用	6,842,867.96	54.20	-	-
5	管理费用	2,754.72	0.02	-	-
6	税金及附加	1,226,849.21	9.72	-	-
7	其他成本/费用			-	-
8	合计	12,626,197.78	100.00	-	-

注：本报告期项目公司物业运营成本为运营管理机构运营管理费；租赁成本包括保险

费、维保费等其他成本费用；财务费用主要为股东借款利息费用。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称：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（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 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%	%	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%	%	70.49	-
3	固定资产	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	453,559,312.40	-
4	无形资产	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	106,174,076.22	-
5	长期借款	占期末总负债 10%以上的负债科目余额	人民币元	675,175,604.84	-

基础设施项目公司名称：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（2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）	上年同期（2023 年 10 月 1 日-2023 年 12 月 31 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	54.85	-
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%	%	75.29	-
3	固定资产	占期末总资产 10%以上的资产科目余额	人民币元	264,981,511.19	-

4	无形资产	占期末总资产 10%以上的资 产科目余额	人民 币元	63,265,243.36	-
5	长期借款	占期末总负债 10%以上的负 债科目余额	人民 币元	320,524,395.16	-

#### 4.3 基础设施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 73,798,588.14 元。报告期内，累计资金流入 30,443,059.36 元，其中租赁等营业收入 29,274,160.51 元，其他资金流入 1,168,898.85 元；累计资金流出 33,127,180.53 元，其中支付税金 3,272,610.07 元，支付股东借款利息 22,120,761.58 元，其他资金流出 7,733,808.88 元。截至 2024 年 12 月 31 日，项目公司货币资金余额为 71,114,466.97 元。

###### 3、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：

本报告期经营性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，在两个项目共租赁面积 87,489.84 平方米，其中于杭州一期项目承租 47,126.28 平方米，于贵州项目承租 40,363.56 平方米，合计占比两个项目总可租赁面积 24.69%。深圳全程除了为第三方客户提供传统仓储服务，还提供库内分拣、贴标、包装、装卸、信息管理等服务，已签约客户包括商贸零售、电商、食品等，目前经营情况稳定。该租户于杭州一期项目本年新签租约平均有效租金水平（含税）为 35.42 元/平方米/月，于贵州项目租约平均有效租金水平（含税）为 28.68 元/平方米/月。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。截至报告期末，其子公司在两个项目

合计租赁面积 98,229.27 平方米，占总可租赁面积 27.67%，有效租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。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，且上半年业务稳定增长，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，并计划增加投入自动化分拣设备，租户稳定性较强。

4.3.2 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。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

无。

4.4.2 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 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

4.5.2 购入或出售基础设施项目变化情况及对基金运作、收益等方面的影响分析

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

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	2,054,641.20
4	其他资产	-
5	合计	2,054,641.20

注：银行存款和结算备付金合计占比为 100%。

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

#### 5.4 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末除基础设施资产支持证券之外未持有资产支持证券。

#### 5.5 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。

#### 5.6 其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

## §6 管理人报告

### 6.1 基金管理人及主要负责人员情况

#### 6.1.1 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，国内首家承诺“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。

6.1.2 基金经理（或基金经理小组）简介

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施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	-	8 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。
张九龙	本基金的基金经理	2024-06-25	-	12 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。
朱昱汀	本基金的基金经理	2024-06-25	-	8 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	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（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

					作。	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证券从业的含义遵从行业协会《证券投资基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》的相关规定。

③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。

## 6.2 报告期内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、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 600,997.36 元，资产支持证券管理人管理费 150,249.80 元，基金托管人托管费 37,562.68 元，外部管理机构基础管理费 3,589,267.92 元，激励管理费 298,788.01 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已根据测算扣减上述外部管理机构的基础管理费和激励管理费。

## 6.3 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。

## 6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

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。

## 6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

### 1、管理人对报告期内基金投资分析

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。

## 2、管理人对报告期内基金运营分析

本报告期内，杭州一期项目、贵州项目运营管理各项工作按照年度经营计划稳步开展，经营情况稳定，2024 年到期的租约已基本全部实现续约或替换，其中第四季度完成签约面积约 81,344.61 平方米，包括 67,242.10 平方米 2025 年到期面积。

市场方面，杭州一期项目位于杭州市钱塘区大江东片区子市场，报告期内项目周边无新增竞争性项目入市，整体市场供应较为平稳。贵州项目位于贵阳市东南部及黔南州龙里县交界处的空港子市场，2024 年空港子市场新增菜鸟、丰树一期两个项目，与贵州项目的直线距离分别为 11 公里和 12 公里，项目体量共计约 17.4 万平方米。受到新增供应的影响，短期贵州空港子市场平均租金价格走势承压，但鉴于贵州项目区位及库型优势明显，本项目受到影响可控。

招商方面，项目公司努力促成与头部优质客户的长期合作，升级园区硬件设施，配合租户的自动化设备的安装需求，从而增强客户黏性，降低换租损失。同时，运营团队积极挖掘项目在冷链业务方面的区位优势，在杭州一期项目增加了对食品生鲜等行业客户的引入，优化了租户结构，并加强了对不同仓库形态的综合利用。另外，运营管理机构以深圳全程的三方物流平台为纽带，扩大客户资源的储备，探索多元化的合作模式，加强与租户的业务绑定。

园区运营方面，运营管理机构严格执行物业管理各项操作流程和管理要求，按时有效开展安全管理各项工作，针对“双十一”高峰期提前制定运营保障方案，加强了园区秩序维护和巡查工作，整体运营平稳有序。

## 6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

### 1、宏观经济情况

第四季度，存量政策和增量政策组合效应继续释放，国民经济运行总体平稳、稳中有进，积极变化进一步增多，国民经济延续 9 月份以来回升态势。

经国家统计局初步核算，2024 年全年国内生产总值同比增长 5.0%，全年社会消费品零售总额同比增长 3.5%。四季度，社会消费品零售总额同比增长 3.8%。

2024 年 1-11 月，杭州全市经济延续平稳运行，新质生产力稳步发展。经杭州市统计局初步核算，1-11 月，全市规模以上工业增加值 3,985 亿元，同比增长 3.7%，比 1-10 月回升 0.1 个百分点。分行业看，计算机通信和其他电子设备制造业、电气机械和器材制造业、汽车制造业增加值分别增长 7.1%、5.8%和 17.7%。1-11 月，全市社会消费品零售总额 7,131 亿

元，同比增长 2.6%。按消费类型分，商品零售 5,911 亿元，增长 2.9%；餐饮收入 1,220 亿元，增长 1.1%。1-11 月，全市货物进出口总额 7,778 亿元，同比增长 6.0%，增速比 1-10 月提高 0.6 个百分点，其中，出口 5,399 亿元，增长 10.6%，增速比 1-10 月提高 0.7 个百分点。

2024 年 1-11 月，贵州省全省经济运行总体平稳。经贵州省统计局初步核算，1-11 月份，全省规模以上工业增加值比上年同期增长 8.3%，全省限额以上消费品零售额比上年同期增长 2.2%。

自 10 月以来，随着传统消费旺季到来，叠加消费券、消费品“以旧换新”等促消费政策不断落地见效，消费增速实现了超预期的回升。1-11 月杭州限额以上商品中，汽车零售额增长 3.1%，其中新能源汽车零售额增长 29.6%；家用电器和音像器材类、通讯器材类商品零售额分别增长 16.5%和 30.4%；粮油、食品类基本平稳，零售额增长 6.9%。贵州限额以上单位通讯器材类商品零售额增长 31.5%，新能源汽车增长 28.7%，家用电器和音像器材类增长 22.6%，建筑及装潢材料类增长 14.2%。线上零售快速增长，限额以上企业单位通过公共网络实现的商品零售额增长 35.0%。

## 2、仓储物流行业简要展望

2024 年 12 月份，中国物流业景气指数为 53.1%，较上月上升 0.3 个百分点。在政策助力、市场内生动力等因素共同作用下，物流业务总量指数连续 5 个月环比上升，创 2024 年内新高。

仓储物流市场方面，行业整体新增供应放缓，同时需求端呈现季节性回暖。虽然大多租户的租赁策略继续保持谨慎，但随着第四季度进入零售旺季，传统零售电商、快递快运及第三方物流等客户产生了不同程度的扩仓和短租等需求。其中，成本导向型租户的搬仓及扩张需求较为活跃，例如平价电商、电器、食品、超市等。但由于整体需求仍呈现弱复苏的态势，部分空置率较高的项目端企业仍会采取较为激进的以价换量策略，造成对局部市场租金走势的压力。

## §7 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	600,000,000.00
报告期期间基金总申购份额	-
报告期期间其他份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	600,000,000.00

## §8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

### 8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

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。

### 8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

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。

## §9 影响投资者决策的其他重要信息

### 1、回收资金的使用情况

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。

根据原始权益人《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《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》披露，本项目首发阶段原计划拟将净回收资金的 90%用于佛山（南海）综合物流港项目、佛山（顺德）综合物流港项目、温州龙港综合物流港项目和贵阳修文综合物流港项目等 4 个新项目投资。

为进一步落实《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)的要求，提升净回收资金使用进度及效果，原始权益人在履行了内部有关程序后，计划变更净回收资金投向，并已向国家发展和改革委员会等监管部门完成了报备，说明了具体情况。变更后的募投项目调整为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 8.20 亿元，占本项目净回收资金的比例为 85.06%。

截至 2024 年四季度末，新建/在建投资项目累计已使用金额为 44,828.19 万元，拟补充流动资金部分已全部使用，整体使用进度为 61.44%，尚未使用余额 37,171.81 万元。对于尚未使用部分，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。报告期内，原始权益人及其控股股东已按照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。

### 2、报告期内披露的主要事项

2024 年 10 月 31 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 2024 年 3 季度业绩说明会的公告。

2024 年 11 月 7 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。

## §10 备查文件目录

### 10.1 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。

### 10.2 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。

### 10.3 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

二〇二五年一月二十二日