

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

2024 年年度报告

2024 年 12 月 31 日

基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

送出日期：二〇二五年三月三十一日

§1 重要提示及目录

1.1 重要提示

基金管理人的董事会、董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。本年度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 3 月 28 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况、利润分配情况、财务会计报告、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。

运营管理机构已对年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。

本报告中财务资料已经审计。毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金出具了标准无保留意见的审计报告，请投资者注意阅读。

评估报告中的评估结果不构成对基础设施项目的真实市场价值和变现价格的承诺。评估报告中计算评估值所采用的基础设施项目未来现金流金额，也不构成对基础设施项目未来现金流的承诺。

本报告期自 2024 年 9 月 13 日起至 12 月 31 日止。

1.2 目录

§1 重要提示及目录	2
1.1 重要提示	2
1.2 目录	3
§2 基金简介	6
2.1 基金产品基本情况	6
2.2 资产项目基本情况说明	7
2.3 基金扩募情况	8
2.4 基金管理人和运营管理机构	8
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	8
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	9
2.7 信息披露方式	10
§3 主要财务指标和基金运作情况	10
3.1 主要会计数据和财务指标	10
3.2 其他财务指标	11
3.3 基金收益分配情况	11
3.4 报告期内基金费用收取情况的说明	12
3.5 报告期内资本性支出使用情况	15
3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况	15
3.7 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	15
3.8 报告期内发生的关联交易	16
3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况	17
3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况	17
3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况	17
3.12 报告期内基础设施基金业务参与人作出承诺及承诺履行相关情况	17
§4 资产项目基本情况	18
4.1 报告期内资产项目的运营情况	18
4.2 资产项目所属行业情况	21
4.3 重要资产项目运营相关财务信息	26
4.4 资产项目公司经营现金流	30
4.5 资产项目公司对外借入款项情况	32
4.6 资产项目投资情况	32
4.7 抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制的情况	32
4.8 资产项目相关保险的情况	32
4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明	33
4.10 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	35
4.11 其他需要说明的情况	35
§5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告	35
5.1 报告期末基金的资产组合情况	35
5.2 投资组合报告附注	36
5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明	36
§6 回收资金使用情况	36

6.1	原始权益人回收资金使用有关情况说明	36
6.2	报告期末净回收资金使用情况	37
6.3	剩余净回收资金后续使用计划	37
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	37
§7	管理人报告	37
7.1	基金管理人及主要负责人员情况	37
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	42
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	44
7.4	管理人在报告期内的信息披露工作开展情况	46
§8	运营管理机构报告	47
8.1	报告期内运营管理机构管理职责履行情况	47
8.2	报告期内运营管理机构配合信息披露工作开展情况	47
§9	其他业务参与人履职报告	48
9.1	原始权益人报告	48
9.2	托管人报告	49
9.3	资产支持证券管理人报告	50
9.4	其他专业机构报告	50
§10	审计报告	51
10.1	审计意见	51
10.2	形成审计意见的基础	52
10.3	其他信息	52
10.4	管理层和治理层对财务报表的责任	52
10.5	注册会计师对财务报表审计的责任	53
10.6	对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明	54
§11	年度财务报告	54
11.1	资产负债表	54
11.2	利润表	59
11.3	现金流量表	61
11.4	所有者权益变动表	65
11.5	报表附注	67
§12	评估报告	124
12.1	管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明	124
12.2	评估报告摘要	125
12.3	重要评估参数发生变化的情况说明	126
12.4	本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因	127
12.5	报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况	127
12.6	报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施	127
12.7	评估机构使用评估方法的特殊情况说明	127
§13	基金份额持有人信息	128
13.1	基金份额持有人户数及持有人结构	128
13.2	基金前十名流通份额持有人	128
13.3	基金前十名非流通份额持有人	129
13.4	期末基金管理人的从业人员持有本基金的情况	129

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况.....	130
§14 基金份额变动情况.....	130
§15 重大事件揭示.....	130
15.1 基金份额持有人大会决议.....	130
15.2 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	130
15.3 基金投资策略的改变.....	130
15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况	130
15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况	131
15.6 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	131
15.7 其他重大事件.....	131
§16 备查文件目录.....	132
16.1 备查文件目录.....	132
16.2 存放地点.....	133
16.3 查阅方式.....	133

§2 基金简介

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	
基金简称	华泰宝湾物流 REIT	
场内简称	华泰宝湾物流 REIT	
基金主代码	180303	
交易代码	180303（前端）	-（后端）
基金运作方式	契约型封闭式	
基金合同生效日	2024 年 9 月 13 日	
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	
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	300,000,000.00 份	
基金合同存续期	基金合同生效起 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	2024-10-29	
投资目标	本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。	
投资策略	1、初始基金资产投资策略 2、运营管理策略 3、资产收购策略 4、更新改造策略 5、出售及处置策略 6、借款策略	

	7、固定收益投资策略
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。 如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无需召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券、SPV 和项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。
基金收益分配政策	（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配； （二）本基金收益分配方式为现金分红； （三）每一基金份额享有同等分配权； （四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。
资产支持证券管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
运营管理机构	宝湾物流控股有限公司

2.2 资产项目基本情况说明

资产项目名称：天津宝湾物流园

资产项目公司名称	天津市宝津国际物流有限公司
资产项目类型	仓储物流

资产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
资产项目地理位置	天津市滨海新区塘沽聚源路 288 号
资产项目名称：南京宝湾物流园	
资产项目公司名称	南京宝昆国际物流有限公司
资产项目类型	仓储物流
资产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
资产项目地理位置	江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号
资产项目名称：嘉兴宝湾物流园	
资产项目公司名称	宝禾物流（嘉兴）有限公司
资产项目类型	仓储物流
资产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流基础设施相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
资产项目地理位置	浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号

2.3 基金扩募情况

单位：人民币元

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		华泰证券（上海）资产管理有限公司	宝湾物流控股有限公司
信息披露事务负责人	姓名	刘博文	励嘉
	职务	合规总监、督察长、董事会秘书	基金团队负责人
	联系方式	4008895597	0755-26689641
注册地址		中国(上海)自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2301
办公地址		上海市浦东新区东方路 18 号 21 楼	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2301
邮政编码		200120	518000
法定代表人		崔春	吕峰

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	资产支持证券托管	原始权益人	原始权益人	原始权益人
----	-------	----------	----------	-------	-------	-------

		人	人			
名称	招商银行股份有限公司	华泰证券(上海)资产管理有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	天津宝湾国际物流有限公司	南京宝湾国际物流有限公司	嘉兴宝湾物流有限公司
注册地址	深圳市深南大道7088号招商银行大厦	中国(上海)自由贸易试验区基隆路6号1222室	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	天津市滨海高新区塘沽海洋科技园聚源路288号	江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路33号(江宁开发区)	嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路158号
办公地址	深圳市深南大道7088号招商银行大厦	中国(上海)自由贸易试验区东方路18号21楼	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	天津市滨海高新区塘沽海洋科技园聚源路288号	江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路33号(江宁开发区)	嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路158号
邮政编码	518040	200120	518000	300450	211100	314011
法定代表人	缪建民	崔春	王兴海(负责人)	冯海虹	葛昆	冯海虹

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	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	中国北京东长安街1号东方广场毕马威大楼8层
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	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
财务顾问	华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同22号丰铭国际大厦B座7层
律师事务所	北京市汉坤律师事务所	北京市东城区东长安街一号东方广场C1座10层
会计师事务所	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	中国北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层

注：本报告期内，毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)提供基金服务审计；安永

华明会计师事务所（特殊普通合伙）提供购入项目公司的交割审计服务。

2.7 信息披露方式

本基金选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载基金年度报告的管理人互联网网址	https://htamc.htsc.com.cn/
基金年度报告备置地点	基金管理人及基金托管人住所

§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	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
本期收入	31,514,517.58
本期净利润	3,493,438.76
本期经营活动产生的现金流量净额	23,717,022.74
本期现金流分派率	1.44%
年化现金流分派率	4.79%
期末数据和指标	2024 年末
期末基金总资产	1,244,450,206.40
期末基金净资产	1,222,093,438.31
期末基金总资产与净资产的比例（%）	101.83%
内部收益率	—

注：1、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。

2、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”均指合并财务报表层面的数据。

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累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

年化现金流分派率=截至报告期末本年累计可供分配金额/报告期末市值/基金合同生效日至报告期末实际天数×本年总天数。

5、合同生效未满 1 年，无可比期间数据。

3.2 其他财务指标

单位：人民币元

数据和指标	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
期末基金份额净值	4.0736
期末基金份额公允价值参考净值	4.0901

注：特别提示：期末基金份额公允价值参考净值测算基于期末资产项目相关资产的评估价值等数据。评估价值不代表资产项目的真实市场价值，也不代表资产项目相关资产能够按照评估价值进行转让。投资者通过二级市场买卖基金份额，其交易价格与实际价值可能存在偏离，亦可能导致投资者获取的内部收益率发生波动。因此，参与本基金二级市场交易的投资者应谨慎定价，理性投资。

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	16,844,209.11	0.0561	为2024年9月13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

无。

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	3,493,438.76	-
本期折旧和摊销	14,378,509.08	-

本期利息支出	0.00	-
本期所得税费用	1,858,036.53	-
本期息税折旧及摊销前利润	19,729,984.37	-
调增项		
1. 期初现金余额	22,886,641.35	-
2. 基础设施基金发行份额募集的资金	1,218,599,999.55	-
调减项		
1. 购买基础设施项目所支付的现金	-1,173,411,750.70	-
2. 应收和应付项目的变动	-49,984,582.16	-
3. 未来合理的相关支出预留	-20,696,206.46	-
4. 其他资本性支出	-279,876.84	-
本期可供分配金额	16,844,209.11	-

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经营性负债、运营费用、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、待缴纳的税金等。

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

本报告期内，本基金暂无同期可比。

3.3.2.3 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.3.3 本期可供分配金额与招募说明书中刊载的可供分配金额测算报告的差异情况说明

本报告期，本基金实现可供分配金额为 16,844,209.11 元，相较招募说明书中披露的可供分配同期目标数 15,552,602.89 元（将招募说明书中披露 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（275 天）的可供分配金额预测数 38,881,507.21 元，按基金合同生效日 2024 年 9 月 13 日至 2024 年 12 月 31 日实际天数 110 天折算），完成招募说明书预测的 108%。

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

（一）报告期内基金费用收取情况的说明

1、报告期内运营管理机构费用收取情况及依据

本基金的管理费用包括固定管理费用及浮动管理费用。

1、固定管理费用

固定管理费按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，其中 65%由基金管理人收取，35%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下：

$$H=E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费；

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]。

固定管理费应由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，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、浮动管理费用

本基金的浮动管理费用由外部管理机构收取，具体包括基础管理费和激励管理费，为每一项目公司应付浮动管理费用之和。浮动管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

（1）基础管理费

项目公司向外部管理机构支付基础管理费，基础管理费为外部管理机构提供运营管理服务所承担人员成本、行政管理费用、办公能源费、招商租赁费用等以及合理的利润回报。

$$\text{年度基础管理费（含税金额，下同）} = \text{各项目公司当年经审计的营业收入之和} \times 13\%$$

（2）激励管理费

年度激励管理费（含税金额，下同）=所有项目公司合并（实际运营净收益-目标运营净收益） $\times$ N%。实际运营净收益高于目标净收益时，激励管理费为正，即外部管理机构有权收取激励管理费；实际运营净收益低于目标净收益时，激励管理费为负，应扣罚对应金额的基础管理费。为了确保基础设施项目长期可持续运营，激励管理费的奖励和扣罚金额最终均不应超过当年运营管理机构应收取基础管理费的 30%。

激励管理费率 N%按如下方式确定，其中，A 为基础设施项目实际运营净收益，T 为目标运营净收益：

激励管理费计提标准⁴³

运营净收益达成情况 ⁴³	N (%) ⁴³
$A < (T \times 90\%)^{43}$	20 ⁴³
$(T \times 90\%) \leq A < T^{43}$	10 ⁴³
$A = T^{43}$	0 ⁴³
$T < A \leq (T \times 110\%)^{43}$	10 ⁴³
$A > (T \times 110\%)^{43}$	20 ⁴³

为避免歧义，运营净收益=营业收入-营业成本-主营业务税金及附加-管理费用-销售费用；计算运营净收益时不计外部管理机构的运营管理费用及折旧摊销。

2024 年和 2025 年目标运营净收益按《可供分配金额测算报告》记载的数据为准，后续年份以基金管理人按预算编制流程批准的项目公司预算数据为准。若某一年度基金管理人实际管理天数不满一年的，以实际管理天数折算对应年度运营净收益目标值。

每一项目公司每月度按当月度经基金管理人确认的该项目公司营业收入的 12%预提基础管理费用，并于该季度结束后 15 个工作日内支付该季度的基础管理费。项目公司每年度审计报告出具之后，由基金管理人根据约定费率确定当年度应付的基础管理费用和激励管理费用，并与已支付的运营管理费进行比对及核算后，由项目公司按照多退少补的原则进行结算。

(2) 基金托管费

基金托管费包含需支付给基金托管人的托管费。基金托管费按照《基金合同》按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提。计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的托管费；

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]。

托管费应由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，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

根据本基金基金合同、招募说明书和托管协议等相关法律文件，本报告期内基金管理人的管理费金额为 476,139.95 元，资产支持证券管理人的管理费金额为 256,383.05 元，基金托管人的托管费计提金额 36,625.60 元，资产支持证券托管人不收取托管费。报告期内，运营管理机构根据《基础设施项目运营管理服务协议》，按照资产项目经审计的营业收入之

和的 13%向资产项目收取基础管理费，含税金额为 3,567,306.11 元，其中嘉兴项目 957,294.35 元，南京项目 1,236,065.42 元，天津项目 1,373,946.34 元；根据资产项目合并的实际运营收益情况，按运营天数折算后，激励管理费的含税金额为 -41,211.59 元，其中嘉兴项目 72,559.17 元，南京项目 -60,929.46 元，天津项目 -52,841.30 元。因此，运营管理机构在报告期内共收取资产项目运营管理费含税金额 3,526,094.52 元，不含税金额为 3,326,504.28 元。

3.4.2 报告期内运营管理机构运营业绩奖惩激励情况

华泰宝湾物流 REIT 自竞买审计基准日至 2024 年 12 月 31 日止期间，目标运营净收益为 23,373,564.71 元，其中嘉兴项目 5,576,149.62 元，南京项目 8,459,926.22 元，天津项目 9,337,488.87 元；实际运营净收益为 22,933,710.25 元，其中嘉兴项目 6,350,579.23 元，南京项目 7,809,621.45 元，天津项目 8,773,509.57 元。根据《基础设施项目运营管理服务协议》，实际运营净收益与目标运营净收益差额在 10%以内，对应激励管理费调整为 -41,211.59 元，其中嘉兴项目 72,559.17 元，南京项目 -60,929.46 元，天津项目 -52,841.30 元（以上金额含税）。

3.5 报告期内资本性支出使用情况

报告期内，资产项目未发生金额占收入比例超过 10%的资本性支出。

3.6 报告期内进行资产项目重大改造或者扩建的情况

无。

3.7 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

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)发售并购入基础设施项目，基金成立后，基础设施资产支持专项计划设立后将按照相关股权转让协议的约定，通过进场交易的方式收购 SPV 公司 100%股权。待 SPV 公司股东变更为资产支持证券管理人(代表专项计划利益)后，促使 SPV 公司通过进场交易的方式收购项目公司 100%股权，并支付股权转让价款。根据《股权转让协议》及《产权交易合同》，资产支持专项计划分别对秀湾供应链管理(嘉兴)有限公司、津宝国际物流(天津)有限公司、南京宝鹿物流科技有限公司(以下称“SPV 公司”)每家资产合计 10 万元，所有者权益 10 万元。本基金及发起人在重庆联合产权交易所集团股份有限公司进行进场交易，并支付每家各 10 万的交易

对价。收购后本基金搭建股债结构，由安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)完成对购入项目公司天津市宝津国际物流有限公司、南京宝昆国际物流有限公司、宝禾物流(嘉兴)有限公司(以下称“项目公司”)的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告。根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日资产合计 562,083,632.92 元(其中应收账款 7,140,109.85 元,均为正常租户租金物管及水电,年底基本收回)负债合计 73,781,559.22 元(其中应付账款 1,357,704.47 元均为应付供应商款项;其他应付款 66,485,230.51 元中除保证金押金外应支付宝湾的特定负债及利息 31.8 万均在 2024 年度予以支付),所有者权益合计 488,302,073.70 元。本基金根据《股权转让协议》及《产权交易合同》，本基金共支付对价 1,173,411,750.70 元(其中天津项目 459,340,380.19 元，南京项目 425,824,143.17 元,嘉兴项目 288,247,227.34 元)。

3.8 报告期内发生的关联交易

报告期内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。

(1) 报告期内，作为出租方，天津项目、南京项目和嘉兴项目分别向宝湾物流控股有限公司提供租赁及物业管理服务，其中：租赁收入分别为 45,818.08 元，43,266.42 元，8,248.54 元；物业管理服务收入分别为 20,192.07 元，19,067.56 元，3,635.14 元。

(2) 报告期内，作为出租方，天津项目向宝冷供应链(天津)有限公司提供租赁及物业管理服务，其中租赁收入为 547,779.82 元，物业管理服务收入为 238,679.25 元。

(3) 报告期内，作为出租方，天津项目、南京项目分别向江苏宝湾智慧供应链管理有限公司提供租赁及物业管理服务，其中：租赁收入分别为 30,348.17 元，2,625,422.62 元；物业管理服务收入分别为 13,374.46 元，1,153,329.19 元。

(4) 报告期内，宝湾物流控股有限公司作为外部运营管理机构，分别向天津项目、南京项目和嘉兴项目提供运营管理服务。天津项目、南京项目和嘉兴项目自宝湾物流控股有限公司采购的运营管理费不含税金额分别为 1,246,325.51 元，1,108,618.83 元，971,559.94 元。

(5) 根据招募说明书中《项目公司股权转让意向协议》交割安排，项目公司特定债务是指项目公司应当向宝湾物流偿还的债务。宝湾物流控股有限公司已分别向天津项目、嘉兴项目提供的特定债务金额分别为 39,091,111.68 元,16,060,806.14 元及付款前产生的利息，本报告期已支付其特定负债及利息。

具体详见“11.5.12 关联方关系”和“11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方

交易”。

3.9 报告期内与资产项目相关的资产减值计提情况

无。

3.10 报告期内其他基础设施基金资产减值计提情况

无。

3.11 报告期内以公允价值进行后续计量的投资性房地产情况

无。

3.12 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

根据华泰宝湾物流 REIT 招募说明书披露的交易安排，基金合同生效后，购买“华泰资管-宝湾物流仓储 1 号基础设施资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，专项计划将向 SPV 和项目公司发放股东借款，项目公司对 SPV 进行吸收合并后，SPV 注销，专项计划直接持有对项目公司的债权，从 SPV 注销日起开始计算利息，基金合同自 2024 年 9 月 13 日起生效。根据 2024 年 12 月 17 日刊登的《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告》，项目公司与相应 SPV 的吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，项目公司存续并承继相应 SPV 的全部资产、负债等，项目公司名称、住所、经营范围不变，股东均变更为华泰证券（上海）资产管理有限公司（代表“专项计划”）。鉴于吸收合并完成日临近年末，导致了自竞买审计基准日至 2024 年 12 月 31 日期间，项目公司产生可供分配金额测算之外企业所得税，该事项将对华泰宝湾物流 REIT 在 2024 年的可供分配金额造成影响。

为维护投资者利益，缓释 2024 年度项目公司缴纳企业所得税对华泰宝湾物流 REIT 的影响，宝湾物流在完成内部决策程序后，于 2024 年 12 月 26 日签署了《宝湾物流控股有限公司关于吸收合并事宜的承诺函》，承诺如下，“本公司无条件不可撤销地承诺，自竞买审计基准日起至 2024 年 12 月 31 日止期间所产生的企业所得税向基础设施 REIT 基金予以等额补偿。企业所得税补偿款项的金额根据项目公司实际承担的企业所得税计算确定（以项目公司对自竞买审计基准日起至 2024 年 12 月 31 日止期间所得税汇算清缴的完税证明及年度纳税申报表记载数据与交割审计报告为依据确定）。本公司应于项目公司实际缴纳 2024 年度所得税后的 20 个工作日内，向基础设施 REIT 基金托管账户支付该等补偿款项。”

上述所得税缓释事宜已于 2024 年 12 月 27 日完成基金公告《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释所得税影响的公告》。基金管理人将在项目公司实际缴纳 2024 年度所得税后，敦促宝湾物流履行相关承诺。

§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

华泰宝湾物流 REIT 持有 3 个仓储物流资产，分别位于天津滨海新区、南京市江宁区 and 嘉兴市秀洲区，其中天津宝湾物流园已运营年限 15 年；南京宝湾物流园已运营年限 10 年；嘉兴宝湾物流园一期已运营年限 7 年，嘉兴宝湾物流园二期已运营年限 6 年。

截至 2024 年 12 月 31 日，3 个资产可租赁面积合计 317,006.78 平方米，实际出租面积合计 308,911.53 平方米，出租率 97.45%，平均月末有效租金单价（含税）为 29.85 元/平方米/月，报告期末有效租金单价（含税）为 29.98 元/平方米/月，加权平均剩余租期为 517.04 天，全年租金收缴率为 98.03%。报告期内，基础设施项目公司各项工作运行平稳，未发生安全生产事故，园区所在地主管部门评价及园区客户满意度均处于较高水平。

截至 2024 年 12 月 31 日，天津宝湾物流园出租率为 98.49%，平均月末有效租金单价（含税）为 23.66 元/平方米/月，报告期末有效租金单价（含税）为 23.66 元/平方米/月，加权平均剩余租期为 361.70 天，全年租金收缴率为 96.08%；南京宝湾物流园出租率为 94.54%，有效租金单价（含税）为 31.65 元/平方米/月，加权平均剩余租期为 781.75 天，全年租金收缴率为 99.02%；嘉兴宝湾物流园出租率为 100%，平均月末有效租金单价（含税）为 36.17 元/平方米/月，报告期末有效租金单价（含税）为 36.00 元/平方米/月，加权平均剩余租期为 452.59 天，全年租金收缴率为 99.73%。

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（2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	317,006.78	-
2	实际出租面积	报告期末时点	平方米	308,911.53	-

	积	实际出租面积			
3	出租率	报告期末时点出租率	%	97.45	-
4	平均月末有效租金单价（含税）	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/ 平方米/月	29.85	-
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	98.03	-
6	加权平均合同剩余租期	Σ各租约的总租期* 各租约的租约面积/租约总面积	天	517.04	-

注：1.月末有效租金单价=租约内应收租金总额（元）/实际出租面积（平米）/加权平均总租期（天），含增值税。

2.基金成立日为 2024 年 9 月 13 日，无上年同期数据。

4.1.3 报告期及上年同期重要资产项目运营指标

资产项目公司名称：1 天津宝湾物流园

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 9 月 13 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	152,235.00	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	149,934.84	-
3	出租率	报告期末时点出租率	%	98.49	-
4	平均月末有效租金单价（含税）	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/ 平方米/月	23.66	-
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	96.08	-
6	加权平均合同剩余租期	Σ各租约的总租期* 各租约的租约面积/租	天	361.70	-

		约总面积			
资产项目名称：2 南京宝湾物流园					
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 9 月 13 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	107,773.33	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	101,886.63	-
3	出租率	报告期末时点出租率	%	94.54	-
4	平均月末有效租金单价（含税）	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/ 平方米/月	32.84	-
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	99.02	-
6	加权平均合同剩余租期	Σ 各租约的总租期* 各租约的租约面积/租约总面积	天	781.75	-

资产项目名称：3 嘉兴宝湾物流园					
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 9 月 13 日（基金合同生效日）-2024 年 12 月 31 日）/报告期末（2024 年 12 月 31 日）	同比（%）
1	可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	56,998.45	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	56,998.45	-
3	出租率	报告期末时点出租率	%	100.00	-
4	平均月末有效租金单价（含税）	报告期内月末有效租金单价的算术平均值	元/ 平方米/月	36.17	-
5	租金收缴率	截至报告期末当年的累计实收租金/截至报告期末当年的应收租金	%	99.73	-

6	加权平均合同剩余租期	$\sum$ 各租约的总租期* 各租约的租约面积/租约总面积	天	452.59	-
---	------------	--------------------------------	---	--------	---

注：1.月末有效租金单价=租约内应收租金总额（元）/实际出租面积（平米）/加权平均总租期（天），含增值税。

2.基金成立日为 2024 年 9 月 13 日，无上年同期数据。

4.1.4 其他运营情况说明

本基金底层资产整体运营良好，截至报告期末，3 个园区租户共计 43 个，租户结构主要以第三方物流、生产制造、零售商贸、电子商务为主。

报告期内，前五名租户租金及租金占比情况如下：租户 A，报告期内租金收入金额 440.76 万元，占全部租金收入的 15.20%；租户 B，报告期内租金收入金额 387.04 万元，占全部租金收入的 13.35%；租户 C，报告期内租金收入金额 299.86 万元，占全部租金收入的 10.34%；租户 D，报告期内租金收入金额 259.20 万元，占全部租金收入的 8.94%；租户 E，报告期内租金收入金额 155.35 万元，占全部租金收入的 5.36%。本段提及的“租金收入”是指项目公司提供仓储及相关物业租赁服务而获取的租金及物业管理费等收入。

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
无

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

（1）仓储物流行业发展

2024 年 12 月份中国物流业景气指数为 53.1%，环比上升 0.3 个百分点，处于 2024 年的新高，物流活跃度继续增强。2024 年中国仓储指数季度均值分别为 49.4%、48.6%、48.8% 和 50.8%，四季度行业运行呈现回暖向好走势。

供给方面，根据物联云仓数据统计，2024 年全国 41 个重点城市全年新增通用仓库面积为 1,041.3 万平方米，其中 12 月供应占比最高，约 145.5 万平方米，占全年 14%；全年仓储用地成交 367 宗，总金额 130.29 亿元，其中 12 月占比显著提升（宗数占 23%，金额占 22%）。12 月末 41 个重点城市空置率 14.94%，相较 1 月末空置率下降 0.34%；12 月末平均租金 23.78

元/平方米/月，相较 1 月平均租金下降 1.85%，整体来看仓储物流市场整体保持稳定。

需求方面，虽然短期国内外经济增长动能面临一定挑战，但长期来看，随着全球经济的持续发展与全球供应链的不断优化，物流仓储的地位与作用愈发显著。同时随着“以旧换新政策驱动、大规模设备更新”等政策的推动，仓储新需求将进一步释放，持续推动仓储行业复苏及向上发展。

华泰宝湾物流 REIT 底层资产分别位于长三角及京津冀协同发展区域，区域仓储物流子市场整体保持稳健。同时也能看到，细分市场需求行业也存在一定的轮动、调整。运营管理机构将根据区域市场变化提前布局，谋划经营策略，在细分市场竞争中维持领先地位。

（2）天津市经济运行总体平稳，港口业务保持活跃

2024 年全年，天津市规模以上工业增加值同比增长 4.6%；居民消费价格指数（CPI）增长 0.2%。天津市作为京津冀“海上门户”及“一带一路”海陆交汇点，2024 年，跨境人民币收付总量破 5,400 亿元，创历史新高，同比增长 40%，连续 5 年保持增长态势。天津市作为全球航运中心城市，下辖天津港拥有 147 条集装箱航线、40 余条海铁联运通道，全年，天津港完成海铁联运量 137.5 万标准箱，同比增长 14%，集装箱吞吐量 2,328 万标准箱，同比增长 5%，年增长 100 万标准箱以上，持续以世界一流的枢纽港口推进“港产城”融合发展。

（3）南京市工业生产平稳增长，新兴产业表现突出

2024 年全年，南京市规模以上工业增加值同比增长 3.2%；社会消费品零售总额 8,552.75 亿元，增长 4.3%，增幅较前三季度提升 1.0 个百分点；居民消费价格指数（CPI）增长 0.4%。重点行业中，计算机通信和其他电子设备制造业、化学原料和化学制品制造业、黑色金属冶炼和压延加工业增加值同比分别增长 4.8%、3.7%、7.3%；医药制造业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业增加值分别增长 5.3%、5.6%、29.2%、10.7%；数控金属切削机床、工业机器人、民用无人机等产品产量分别增长 19.7%、7.4%、17.6%。高技术制造业相关行业表现亮眼。

（4）嘉兴市从“制造大市”迈向“智造创新强市”

2024 年全年，嘉兴市规模以上工业增加值达到了 2,920.17 亿元，同比增长 7.1%；消费品零售总额为 2,647.40 亿元，同比增长 5.3%；居民消费价格指数（CPI）增长 0.3%。嘉兴市产业发展表现优异，2024 年全市十七大传统制造业增加值同比增长 13.3%，增速位列浙江省第一，同时嘉兴市重点培育壮大新兴产业，做强光伏新能源、智能物联网和新能源汽车，做特集成电路、高档数控机床，1-12 月，全市战略性新兴产业增加值占规上工业增加值的

比重为 44.4%，位列全省第二。同时，嘉兴秀洲南湖机场正在建设中，该机场建成后，将成为区域内航空货运枢纽，为嘉兴现代物流业，跨境电商，临空制造业发展奠定有利基础。

4.2.2 可比区域内的类似资产项目情况

本基金 3 个仓储物流资产分别位于天津滨海新区、南京市江宁区 and 嘉兴市秀洲区，根据租赁市场公开数据查询及第三方市场调研、运管机构市场调查了解，2024 年项目所在地部分竞品园区租赁情况如下：

天津项目周边竞争园区情况：

竞品案例一

位置：天津市滨海新区珠江道

建筑信息：单层库，建筑面积约 53,700 m²，净高 9-10 米，承重 3 吨/m²，2013 年建成。

租金与出租率：月租金约 20-22 元/m²，出租率 95-100%，租户以第三方物流为主。

竞品案例二

位置：天津开发区西区新环东路

建筑信息：单层库，建筑面积约 32,000 m²，净高 9-10 米，承重 3 吨/m²，2013 年建成。

租金与出租率：月租金约 23-26 元/m²，出租率 95-100%，租户以第三方物流为主。

竞品案例三

位置：天津市滨海新区新环北街

建筑信息：单层库，建筑面积约 31,684 m²，净高 9-11 米，承重 3 吨/m²，2020 年建成。

租金与出租率：月租金 25-27 元/m²，出租率 95-100%，租户以第三方物流为主。

南京项目周边竞争园区情况：

竞品案例一

位置：南京市江宁区空港枢纽经济区苍穹路

建筑信息：单层库，建筑面积约 83,000 m²，净高 9-11 米，承重 3 吨/m²，2016 年建成。

租金与出租率：月租金约 26-28 元/m²，出租率约 95-100%，主要租户包括电商、第三方物流等。

竞品案例二

位置：南京市江宁区空港枢纽经济区华商路

建筑信息：单层库，建筑面积约 97,588 m²，净高 10.5 米，承重 3 吨/m²，2016 年建成。

租金与出租率：月租金 27-28 元/m²，出租率 85-90%，租户以第三方物流为主。

竞品案例三

位置：S55 宁宣高速与 S88 南京机场高速交叉口

建筑信息：单层库，建筑面积约 200,000 m²，净高 9 米，承重 3 吨/m²，2018 年建成。

租金与出租率：月租金 23-25 元/m²，出租率 85-90%，租户以第三方物流为主。

嘉兴项目周边竞争园区情况：

竞品案例一

位置：嘉兴市秀洲区盛安路

建筑信息：双层坡道库，建筑面积约 100,000 m²，净高 9-11 米，首层承重 3 吨/m²，2019 年建成。

租金与出租率：月租金 27-31 元/m²，出租率约 95-100%，租户以第三方物流为主。

竞品案例二

位置：嘉兴市秀洲区沿塘路

建筑信息：单层库，建筑面积约 48,929 m²，净高 9 米，承重 3 吨/m²，2016 年建成。

租金与出租率：月租金 28-30 元/m²，出租率约 95%，租户以第三方物流为主。

竞品案例三

位置：嘉兴市秀洲区希望路

建筑信息：单层库，建筑面积约 81,600 m²，净高 10 米，承重 3 吨/m²，2010 年建成。

租金与出租率：月租金 28-32 元/m²，出租率 80-85%，租户以第三方物流为主。

注：1. 上述案例信息为截至 2024 年 4 季度调研数据；

2. 上述租金单价均为含增值税含管理费口径。

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

华泰宝湾物流 REIT 三个资产分别位于天津市、南京市、嘉兴市，2024 年推行的与主营业务相关的部分政策如下：

(1) 国家层面

2024 年 3 月国务院出台《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》，方案计划进一步统筹设备更新与消费升级，通过财政补贴支持农业机械、汽车、家电等领域以旧换新，这一方案将刺激仓储设备升级需求，推动仓储物流企业需求增长。

2024 年 7 月国家发展改革委、财政部联合印发《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》，该文件是 2024 年推动经济复苏的重要政策之一，国家计划统筹 3000 亿元超长期特别国债，重点支持设备更新（如工业、物流、老旧电梯等）和消费品以

旧换新（如汽车、家电、电动自行车等）。

2024 年 10 月自然资源部出台《关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》，鼓励港口、铁路场站与通用仓联动，提升全国物流效率。

2024 年 11 月中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《有效降低全社会物流成本行动方案》，对构建高水平社会主义市场经济体制、加快构建新发展格局、推动高质量发展具有重要意义。

(2) 天津市层面

2024 年 8 月出台《2024 年支持跨境电商进出口集散分拨中心建设实施细则》，对跨境电商分拨中心的港口费用及信息化投入等给予最高 50% 补贴（上限 200 万元），旨在吸引跨境电商企业集聚，提升天津港跨境物流枢纽地位。

2024 年 9 月出台《天津市加力支持消费品以旧换新工作实施方案》，旨在通过财政补贴等方式推动农业机械、货车、乘用车、家电、电动自行车等领域的更新换新，促进消费升级和产业转型，同时也将刺激仓储物流需求的增长。

(3) 南京市层面

2024 年 3 月出台《市政府关于加快推进南京区域性航运物流中心建设的实施意见》，提出优化港口型、空港型国家物流枢纽用地布局，支持多式联运设施建设，间接提升通用仓的区域协同能力。

2024 年 6 月出台《支持港口物流发展的若干政策》，对航空货运航线、中欧班列、近洋集装箱航线给予补贴，旨在促进国际货运发展，推动南京港与全球供应链衔接。

(4) 嘉兴市层面

2024 年 6 月出台《2024 年嘉兴市推进长三角一体化发展工作要点》，政策支持跨境电商综合监管中心、国际快件中心建设，强化嘉兴在长三角跨境物流中的枢纽作用，推动多式联运创新。

4.2.4 资产项目所属行业其他整体情况和竞争情况

(1) 基础设施项目所属行业整体情况的说明

仓储物流园区是构建仓储+运输+配送+流通加工等功能为一体的现代物流体系的重要基础设施类型，为优化国家经济空间布局和构建现代化经济体系提供有力支撑。仓储物流行业也是过去几十年来发展变化最快的行业之一，随着跨境电商、新能源企业等新兴行业的崛起，并伴随着物联网、云计算、人工智能、自动化等技术的不断发展，现代仓储早已不是传统意义上的仓库，而是朝着经济全球化、供应链一体化的智能仓储方向发展。现代化仓储园区

（“高标仓”），通过现代化设计、智能化设备和标准化管理，满足高效物流运作需求，配备先进消防系统、防潮保温设施，同时具有较高的层高、更宽的柱间距、更大强度的承重能力，可支持多层货架搭建和自动化设备操作，仓储容量比普通仓库提升 3-5 倍，货物周转效率提高 40% 以上。

高标仓是现代物流体系的核心基础设施，其普及程度反映了一个国家物流现代化水平。我国高标仓正处于快速发展期，但与欧美发达国家（高标仓占比超 50%）相比仍有较大差距。未来，随着电商、跨境贸易和绿色物流的深化，高标仓将成为提升供应链效率、降低社会物流成本的关键载体。

(2) 基础设施项目所属行业竞争情况的说明

中国高标仓租赁市场市场参与主体包括专业物流地产商、传统房企、电商企业、快递企业及金融机构。高标仓的主要租户包括第三方物流企业、电商公司、批发零售企业、制造业以及其他行业企业。随着消费模式的改变，传统的经销渠道逐渐出现去中心化及效率丧失的趋势，电商、社区团购等新兴消费模式兴起，逐渐推动物流仓储空间需求持续扩张，带动第三方物流承接更多外包需求，形成对高标仓的稳定需求。

根据物联云仓统计发布，截至 2024 年 12 月 31 日全国 41 个重点城市通用仓平均租金为 23.78 元/平方米/月，环比下降 0.18%，同比下降 2.01%；空置率 14.94%，环比下降 1.06 个百分点，同比下降 0.26 个百分点。客户需求方面，小面积客户需求增多，东部地区为需求主力区域。整体来看 2024 年国内仓储物流市场需求总体稳定，2024 年新增供给较 2023 年有所减少，虽整体租金水平有所下滑，但出租率逐渐上升。随着 2024 年中央经济会议的召开，在更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策刺激下，社会消费品零售总额预计将进一步复苏，带动生产、进口需求稳步回升，市场温和增长将成为一定时期的常态。消费市场的逐步改善也有望带动相关企业对物流地产的增量需求，传统的需求来源如第三方物流、传统电商、零售企业等的物流仓储需求有望迎来逐步回暖。

4.3 重要资产项目运营相关财务信息

4.3.1 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：1 天津市宝津国际物流有限公司

序号	构成	报告期末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目			
1	投资性房地产	172,838,540.78	-

2	固定资产净额	55,652,703.31	-
主要负债科目			
3	长期借款	326,020,000.00	-

资产项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

序号	构成	报告期末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目			
1	投资性房地产	120,598,587.99	-
2	固定资产净额	37,398,221.97	-
主要负债科目			
3	长期借款	284,690,000.00	-

资产项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

序号	构成	报告期末 2024 年 12 月 31 日金额（元）	同比（%）
主要资产科目			
1	投资性房地产	111,019,264.41	-
2	固定资产净额	21,434,584.98	-
主要负债科目			
3	长期借款	200,680,000.00	-

4.3.2 重要资产项目公司的营业收入分析

4.3.2.1 资产项目公司名称：1 天津市宝津国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	7,738,608.80	68.19	-
2	物业管理费收入	3,608,868.33	31.80	-
3	其他收入	725.25	0.01	-
4	合计	11,348,202.38	100.00	-

4.3.2.2 资产项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	6,988,727.87	69.42	-
2	物业管理费收入	3,077,057.56	30.56	-
3	其他收入	1,852.28	0.02	-

4	合计	10,067,637.71	100.00	-
---	----	---------------	--------	---

4.3.2.3 资产项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	5,761,526.09	76.02	-
2	物业管理费收入	1,738,332.49	22.94	-
3	其他收入	79,365.86	1.05	-
4	合计	7,579,224.44	100.00	-

4.3.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.3.3.1 资产项目公司名称：

1 天津市宝津国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	3,772,198.53	49.07	-
2	物业运营成本	636,950.34	8.28	-
3	运营管理费	1,246,325.51	16.20	-
4	财务费用	1,567,032.37	20.37	-
5	租赁成本	469,040.08	6.10	-
6	其他成本/费用	-	-	-
7	合计	7,691,546.83	100.00	-

注：（1）租赁成本主要包括修理费和财产保险费；（2）其他成本/费用主要包括审计费、零星办公费。（3）本期金额占该项目总成本比例之和与合计数可能存在尾差。

4.3.3.2 资产项目公司名称：

2 南京宝昆国际物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成	2,382,764.67	44.12	-

	本			
2	物业运营成本	457,816.50	8.48	-
3	运营管理费	1,108,618.83	20.53	-
4	财务费用	1,035,472.56	19.18	-
5	租赁成本	279,914.22	5.18	-
6	其他成本/费用	134,932.17	2.50	-
7	合计	5,399,518.95	100.00	-

注：（1）租赁成本主要包括修理费和财产保险费；（2）其他成本/费用主要包括审计费、零星办公费。（3）本期金额占该项目总成本比例之和与合计数可能存在尾差。

4.3.3.3资产项目公司名称：

3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

金额单位：人民币元

序号	构成	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	1,659,032.60	39.83	-
2	租赁成本	139,175.16	3.34	-
3	物业运营成本	366,852.89	8.81	-
4	运营管理费	971,559.94	23.33	-
5	财务费用	1,027,822.12	24.68	-
6	其他成本/费用	-	-	-
7	合计	4,164,442.71	100.00	-

注：（1）租赁成本主要包括修理费和财产保险费；（2）其他成本/费用主要包括审计费、零星办公费。（3）本期金额占该项目总成本比例之和与合计数可能存在尾差。

4.3.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.3.4.1资产项目公司名称：

1 天津市宝津国际物流有限公司

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 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	58.66
2	息税折旧摊销	（利润总额+利息支	%	66.48

	前净利率	出+折旧摊销)/营业收入× 100%		
--	------	--------------------	--	--

4.3.4.2资产项目公司名称:

2 南京宝昆国际物流有限公司

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 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	68.68
2	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息支出+折旧摊销）/营业收入× 100%	%	66.65

4.3.4.3资产项目公司名称:

3 宝禾物流（嘉兴）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 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	73.13
2	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息支出+折旧摊销）/营业收入× 100%	%	66.15

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

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的监管，包括运营收支账户、基本账户。

基本账户系指用于收取基础设施项目运营收款，并向项目公司运营收支账户划付基础设施项目对外支出款项，或支付无法由运营收支账户进行划付款项（如税金、水电、保证金等）的资金账户。运营收支账户系指用于接收自项目公司基本账户划转的基础设施项目运营收款及其他收入资金，并用于债务清偿、分配股东红利、进行合格投资等相关货币支出的资金账户。

监管银行根据有效划款指令将届时基本账户内资金划付至运营收支账户，或支付无法由运营收支账户支付的款项。

天津项目：本报告期内，累计资金流入 15,901,461.36 元，其中租赁等营业收入 15,068,014.36 元，其他与经营活动相关的流入 833,447.00 元；累计资金流出 6,566,400.99

元，其中支付物业服务费等成本费用 1,463,996.13 元，支付税金 3,675,313.53 元，其他与经营活动相关的支出 642,565.10 元。经营活动产生的现金流量净额为 9,335,060.37 元。

南京项目：本报告期内，累计资金流入 15,376,495.26 元，其中租赁等营业收入 13,503,552.97 元，其他与经营活动相关的流入 1,872,942.29 元；累计资金流出 5,924,502.94 元，其中支付物业服务费等成本费用 1,699,217.99 元，支付税金 2,940,654.86 元，其他与经营活动相关的支出 1,284,630.09 元。经营活动产生的现金流量净额为 9,451,992.32 元。

嘉兴项目：本报告期内，累计资金流入 10,496,337.05 元，其中租赁等营业收入 9,416,286.81 元，其他与经营活动相关的流入 1,080,050.24 元；累计资金流出 4,402,163.40 元，其中支付物业服务费等成本费用 1,441,588.50 元，支付税金 1,907,153.27 元，其他与经营活动相关的支出 1,053,421.63 元。经营活动产生的现金流量净额为 6,094,173.65 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

报告期内，贡献现金流占比超过 10%的租户为租户 1 和租户 2，现金流入为 5,406,538.76 元，占比 14.23%和 4,137,931.08 元，占比 10.89%。

租户 1 主营业务为电商社区团购，为某美股上市公司在国内的主要运营平台之一，在行业内处于领先地位。该租户租赁南京项目的仓库作为其华东地区唯一的直营中心仓，在其业务布局中具有战略重要性。社区团购具有较强的区域型规模经济特征，租户 1 进入区域市场较早，已完成当地履约体系建设，先发优势明显。根据公开信息查询，社区团购业务是租户 1 及其股东的战略重点之一，目前已成为社区团购龙头，整体发展趋势良好，预计未来将保持高投入，推动该业务持续扩张，客户经营具有稳定性。南京宝昆国际物流有限公司作为出租方与租户 1 签订了《租赁合同》，租赁内容符合相关法律法规的要求，租赁价格遵循市场化原则，交易具有公允性。

租户 2 为江苏宝湾智慧供应链管理有限公司，运营管理机构控股子公司（持股比例 70%），凭借多年仓储物流运营管理经验，延伸发展出的独立第三方物流服务平台。该租户租赁南京项目的仓库作为其总部所在地，业务范围涵盖快消、宠物食品、美妆、鞋服、新能源等，已与多个行业龙头企业建立稳定合作关系。租户 2 自 2020 年入驻园区后持续续租并扩张，客户经营具有稳定性。南京宝昆国际物流有限公司作为出租方与租户 2 签订了《租赁合同》，租赁内容符合相关法律法规的要求，租赁价格遵循市场化原则，交易具有公允性。

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

主要为归还宝湾物流的特定负债及利息，详见 3.8（5），本期无新签对外贷款协议。

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

本报告期内，除基金成立时初次购入的基础设施项目，无其他购入或出售基础设施项目。

4.6.2 购入或出售资产项目情况对基金运作、收益等方面的影响分析

本报告期内，除本基金招募书披露的购入天津宝湾物流园、南京宝湾物流园、嘉兴宝湾物流园外，无其他购入或出售基础设施项目的情况。截止 2024 年 12 月 31 日，本基金收盘价为 3.900 元，较发行价涨幅为 -3.99%。

4.7 抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况

本报告期内，不存在抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制的情况。

4.8 资产项目相关保险的情况

1、承保范围

（1）天津项目

承保地址为天津滨海高新区塘沽海洋科技园聚源路 288 号，保险项目建筑物及附属设施、机电设备及附属设备、办公设施或用品、第三方财产、仓储货物，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时/2024 年 4 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止；

（2）南京项目

承保地址为南京市江宁区空港工业园云龙路 33 号，保险项目建筑物及附属设施、机电设备及附属设备、办公设施或用品、第三方财产、仓储货物，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时/2024 年 4 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止；

（3）嘉兴项目

承保地址为浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号，保险项目建筑物及附属设施、

机电设备及附属设备、办公设施或用品、第三方财产、仓储货物，保险期限自 2024 年 1 月 1 日 0 时/2024 年 4 月 1 日 0 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止。

2、购买险种

（1）天津项目

财产一切险、公众责任险、营业中断险；

（2）南京项目

财产一切险、公众责任险、营业中断险；

（3）嘉兴项目

财产一切险、公众责任险、营业中断险。

3、保险机构

（1）天津项目

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司；

（2）南京项目

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司；

（3）嘉兴项目

中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司。

4、主要使用情况

报告期内三个项目无出险。

保险到期后，项目公司已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》要求，为基础设施资产购买足够保险。

4.9 资产项目回顾总结和未来展望的说明

4.9.1 对报告期内资产项目经营业绩的整体分析和说明

华泰宝湾物流 REIT 于 2024 年 9 月 13 日基金合同生效，2024 年 10 月 29 日在深圳证券交易所上市。2024 年以来，三个基础设施项目公司各项工作运行平稳，无安全生产事故，资产所在地主管部门评价及园区客户满意度均处于较高水平，未发生重大投诉以及涉及诉讼情况，外部管理机构未发生变动。

详见报告“4.1.1 对报告期内重要资产项目运营情况的说明”。

4.9.2 报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略

根据《招募说明书》按对应期间的目标运营净收益为（不含运管管理费）23,373,564.71

元，实际运营净收益为 22,933,710.25 元，基本达成目标。

未来基金管理人将继续协同运营管理机构，持续加强基础设施资产的租赁工作，尽可能稳定长期优质租户、降本增效，保障项目资产现金流的稳定性。

4.9.3 未来一年或者三年的发展趋势、前景展望、经营风险因素

2025 年“稳中求进、以进促稳”的经济总基调，为仓储物流行业创造了良好的发展环境，随着仓储物流市场供给高峰的过去，市场整体出租率也有望进一步提高，但 2025 年仍将是机遇与挑战并存的一年。

(1) 天津项目区域发展分析

天津项目位于天津市滨海高新区塘沽片区，属于滨海新区的核心区域，辖区内的天津港为华北地区最大港口。虽天津市物流仓储市场整体存量较大，且租金及出租率处于相对低位，但存量项目及新增供给主要集中在天津市武清、北辰等区域，项目所在滨海新区塘沽片区近三年无新增土地供应，未来仍将以现有存量项目为主导。2024 年，天津港集装箱吞吐量增长明显，达到 2,328 万标准箱，预计到 2027 年，港口集装箱吞吐量将达到 2,700 万标准箱，货邮吞吐量稳步提升。除依托天津港外，塘沽片区目前已形成以高端装备制造、生物医药、新能源、新材料、汽车、食品加工为重点产业的发展格局，加之中欧班列及对外大宗贸易需求，产业发展将进一步充实，发展速度也将进一步提升，进一步活跃仓储租赁需求，推动仓储租赁价格保持平稳。

(2) 南京项目区域发展分析

南京项目位于南京市江宁区空港片区，近五年产业发展的各项指标均处于南京市各区领先地位，是南京市主要物流片区集聚地，辐射整个南京市及周边环南京城市群，主要用仓需求为三方物流、冷链、快递快运及生鲜电商类的需求。资产位于空港核心位置，拥有快速通往主城区的路运交通优势及机场枢纽优势，片区整体配套成熟，需求丰富。同时，江宁区仓储用地整体供应紧张，新投运项目主要集中在 2024 年交付，且主要为产业客户自用，未来三年新投运项目将大幅度减少，市场将逐渐趋于稳定。

(3) 嘉兴项目区域发展分析

嘉兴项目位于嘉兴市秀洲区，属于嘉兴现代物流园板块，是浙江省重点扶持的交通物流基地，区域内物流产业发展成熟且已形成集聚效应，物流产业链完备。同时，秀洲区属于嘉兴市中心区域及四条高速公路汇聚的枢纽区域，交通便利，一小时覆盖上海、苏州、杭州等主要城市。由于近期上海仓储市场集中供应，原上海外溢客户出现回流，同时叠加嘉兴市场的供应，市场短期内面临一定的挑战。2025 年本基金运营管理机构将加强对到期租户的监

控及续约沟通，同时结合嘉兴市产业腾挪及产业引入挖掘新增客户需求，依托嘉兴项目低容积率单层仓的稀缺产品特点，细化仓储服务提升客户黏性及园区租赁竞争力。

(4) 政策分析

2024 年下半年，国家发改委和财政部联合印发《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》，并统筹安排 3,000 亿元左右超长期特别国债资金，大力支持大规模设备更新和消费品以旧换新。该政策出台后，家电家具等政策受益品类销售增速快速抬升，其积极影响已经在高标仓租赁市场上得到体现。“换新”将进一步带来增量物流需求，通过汽车、家电等以旧换新刺激终端消费，将带动仓储配送需求发展；“回收”激活逆向物流，政策要求强化“换新+回收”体系，推动仓储网络向“双向流通”升级，将进一步释放物流仓储新需求；设备更新拉动供应链物流，工业设备更新（如制造业机器人替换）需钢材、芯片等原材料运输，将进一步推动仓储企业拓展大宗商品仓储业务。

4.10 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

4.11 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 报告期末基金的资产组合情况

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	122,950.42	6.30
4	其他资产	1,829,433.01	93.70

5	合计	1,952,383.43	100.00
---	----	--------------	--------

5.2 投资组合报告附注

本基金投资的前十名证券的发行主体未出现报告期内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、处罚的情况。

5.3 报告期内基金估值程序等事项的说明

本基金管理人按照企业会计准则、中国证监会相关规定和基金合同关于估值的约定,对基金所持有的投资品种进行估值,本基金托管人根据法律法规要求履行复核责任。

本基金管理人设有估值小组,公司领导担任估值小组组长,投资研究部门、运营部、交易部、风险管理部指定人员担任委员。基金管理人估值委员和基金会计均具有专业胜任能力和相关工作经验。基金经理可参与估值原则和方法的讨论,但不参与估值原则和方法的最终决策和日常估值的执行。

本报告期内,参与估值流程各方之间不存在任何重大利益冲突。

§ 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

原始权益人及发起人承诺将净回收资金(指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金)主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目(含新建项目、改扩建项目);其中,不超过 30%的净回收资金用于盘活存量资产项目,不超过 10%的净回收资金用于已上市基础设施项目的小股东退出或补充发起人(原始权益人)流动资金。确保新项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求。

原始权益人净回收资金金额为 7.2175 亿元。截止 2024 年 12 月 31 日,已使用华泰宝湾物流 REIT 净回收资金 3.4181 亿元,其中补充流动资金 7,217.49 万元,北京文投宝湾项目注册资本金 1 亿元,安徽和安宝湾项目注册资本金 1.6 亿元,成都新津宝湾项目注册资本金 964 万元。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币万元

报告期末净回收资金余额	37,993.41
报告期末净回收资金使用率	47.36%

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

拟用于惠州仲恺宝湾物流项目、安徽和安宝湾物流项目、北京文投宝湾物流项目、廊坊安次宝湾物流项目的投资及补充流动资金，预计于 2025 年度内将回收资金使用完毕。

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

原始权益人控股股东已建立并落实回收资金管理制度，报告期内原始权益人及控股股东严格遵守相关回收资金管理制度及监管要求。

§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 基金管理人及其管理基础设施基金的经验

华泰证券（上海）资产管理有限公司是经中国证监会证监许可〔2014〕679 号文批准，由华泰证券股份有限公司设立的全资资产管理子公司。2014 年 10 月成立时，注册资本 3 亿元人民币。2015 年 10 月增加注册资本至 10 亿元人民币。2016 年 7 月增加注册资本至 26 亿元人民币。2016 年 7 月，公司经中国证监会证监许可〔2016〕1682 号文批准，获得公开募集证券投资基金管理业务资格。公司主要业务为证券资产管理业务、公开募集证券投资基金业务及中国证监会批准的其它业务。公司注册地位于上海，在北京、南京、深圳等地设办公地点。公司前身为华泰证券资产管理总部，自 1999 年开展客户资产管理业务以来，持续打造从资产创设到资金募集对接全业务链协同下的差异化核心竞争力，致力于为客户提供多层次全方位高质量的产品投资、资产配置和整体金融服务解决方案。

基金管理人已设置独立的基础设施基金业务主办部门，不动产基金部，部门主要负责基础设施基金产品开发的牵头工作，并统筹协调公司其他业务部门的参与工作。截至报告期末，基金管理人设置的不动产基金部已配备 21 名具备基础设施项目运营或基础设施项目投资管

理经验人员；其中 15 名具备 5 年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验，覆盖交通基础设施、仓储物流基础设施、园区基础设施、租赁住房、消费基础设施、能源基础设施、市政基础设施、新型基础设施、文化旅游基础设施等领域。

截至报告期末，公司共计管理 3 只基础设施基金。

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历	说明
		任职日期	离任日期			
王雨川	本基金的基金经理	2024-09-13	-	13	2011 年起担任基础设施项目日常养护管理、服务区管理工作；2016 年至 2021 年于招商公路京津塘高速公路分公司先后担任运营工程师及合约管理工作。2021 年至 2022 年于嘉实基金管理有限公司基础设施投资管理部任	王雨川先生，硕士研究生、工程师、市政公用工程一级建造师。先后就职于招商公路京津塘高速公路分公司、嘉实基金管理有限公司。2023 年加入华泰证券(上海)资产管理有限公司，拥有基础设施项目的日常养护管理、专项养护工程管理及经营管理经验。参与多个产权及特许经营权 REITs 项目的筹备及发行工作，现任华泰宝湾物流 REIT 基金经理。

					高级经理，2023 年至今于华泰证券(上海)资产管理有限公司不动产部负责基础设施项目运营及投资管理工作。具备基金从业资格，满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。	
魏蓉蓉	本基金的基金经理	2024-09-13	-	9	魏蓉蓉女士有多年产业园及物流仓储运营经验。负责园区经营方案及预算管理、招商、采购、运营管理、收款管理等全链路的运营管理工作，	历任安永华明会计师事务所、龙湖集团、菜鸟网络、普洛斯等公司。自 2020 年加入华泰证券(上海)资产管理有限公司后，全程参与了 REITs 项目的筹备工作。

					具备基金从业资格,满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。	
王璐	本基金的基金经理	2024-09-13	2024-12-04	7	曾任申万宏源证券承销保荐有限责任公司项目经理,长江证券(上海)资产管理有限公司资产管理总部业务团队负责人,2022 年 9 月加入华泰证券(上海)资产管理有限公司,具备基金从业资格,满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。	王璐女士,中国人民大学会计学学士、会计学硕士,先后就职于申万宏源证券承销保荐有限责任公司、长江证券(上海)资产管理有限公司、华泰证券股份有限公司和华泰证券(上海)资产管理有限公司,金融从业超过 10 年,有丰富的投行及资产管理类业务经验。
国石	本基金的基金经	2024-09-	-	7	2013 年	国石先生,中国

	理	13		至 2016 年任 职 德 邦 创 新 资 本 有 限 责 任 公 司，主 要 负 责 基 础 设 施 项 目 投 资 管 理、投 资 研 究 工 作。2019 年 至 2022 年 任 职 于 京 东 集 团 京 东 科 技 控 股 股 份 有 限 公 司，主 要 负 责 京 东 仓 储 物 流 公 募 REIT 申 报、基 础 设 施 项 目 投 资 管 理、投 资 研 究 工 作；自 2022 年 5 月加入 华 泰 证 券（上 海）资 产 管 理 有 限 公 司，从 事 公 开 募 集 基 础 设 施 证 券	人民大学理学学 士、美国罗格斯 大学金融数学硕 士，先后就职于 德邦创新资本有 限责任公司、信 达证券股份有限公司、京东科技 控股股份有限公司。2022 年 5 月 加入华泰证券 （上海）资产管理 有限公司。具备 丰富的类 REITs 和公募 REITs 产 品的筹备工作经 验和管理经验， 满足 5 年以上的 基础设施项目投 资管理经验要 求。
--	---	----	--	--	--

					投 资 基 金 (REITs)项目的 投 资 管 理工作。	
--	--	--	--	--	--	--

注：1、上述基金经理的任职日期及离任日期均以基金公告为准；首任基金经理的任职日期为基金合同生效日。

2、基础设施项目运营或管理年限的计算标准为：自基金经理开始从事基础设施运营或基础设施投资管理经验起至报告期末累计从事该行业或该岗位的时间。

7.1.3 报告期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理同时管理的产品情况

本基金无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

7.1.4 基金经理薪酬机制

本基金不存在基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情形，不存在基金经理薪酬激励与私募资产管理计划浮动管理费或产品业绩表现挂钩的情况。

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

本报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规、中国证监会和《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》的规定，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，在严格控制风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益。本报告期内，基金运作整体合法合规，没有损害基金份额持有人利益。基金的投资范围、投资比例及投资组合符合有关法律法规及基金合同的规定。

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

管理人建立了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务公平交易制度》，制度要求管理人管理的不同的基础设施基金应聘请不同的外部管理机构，且不同基础设施基金的外部管理机构之间原则上不应存在关联关系，约定了各基础设施基金项目公司的年度计划及预算原则上应由外部管理机构制定初稿，经管理人审批通过后执行，必要时，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，制度还针对不同基础设施基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，规范公司公开募集基础设施证

券投资基金业务的交易行为。管理人严格执行制度规定，能够直接有效防范利益输送和冲突的风险，保障管理人管理不同基金之间的公平性。

7.2.3 管理人对报告期内基金的投资和运营分析

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“华泰资管-宝湾物流仓储 1 号基础设施资产支持专项计划”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。

本基金投资的基础设施项目本期财务情况详见本报告“4.3 重要资产项目运营相关财务信息”；本基金本期预计实现可供分配金额详见本报告“3.3 基金收益分配情况”。

2、管理人对报告期内基金运营分析

（1）基金运营情况

报告期内，本基金运营正常，管理人秉承投资者利益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。

（2）项目运营情况

报告期内，基础设施项目在基金管理人和运营管理机构主动管理下稳定运营。截至本报告期末，基础设施项目整体平均出租率、收缴率均保持较高水平，同时稳步推进租户续租、换租工作。

报告期内，基础设施项目运营情况详见报告“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

无

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

管理人建立了不动产投资公募基金投资及运营决策委员会领导下的投资决策及授权制度，针对运营管理过程中的关联交易事项，已建立了成熟的关联交易审批和检查机制。管理人严格执行《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》、《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金项目运营与管理制度》、《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务公平交易制度》和《华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产投资公募基金投资及运营决策委员会议事规则》，有效防范利益冲突。

7.2.6 管理人内部关于本基金的监察稽核情况

本报告期内，为了保证公司规范运作、加强内部控制、防范经营风险、保障基金运作安全，保障份额持有人利益，基金管理人持续加强合规管理、风险控制和监察稽核工作。

本基金管理人采取的主要措施包括：

（1）公司持续加强现有内部控制制度体系的梳理建设，促进公司业务合法合规；进一步强化合规风险管理，对信息披露文件严格把关，认真审核基金宣传推介材料，加强销售行为管理，防范各类合规风险；公司通过开展新规宣导及员工培训工作，不断提升员工的合规守法意识。

（2）公司坚持全面风险管理的理念，认真贯彻落实相关法规政策要求，围绕业务风险点建立和完善风险控制措施，通过系统与人工相结合的方式对各类业务进行全流程风险管理，在对日常投资运作进行持续监督管理的基础上，建立健全相关制度流程，持续加强投资准入管理、交易对手管理、风控指标和限额管理，综合运用压力测试、量化分析等方式进行风险评估，并对业务风险进行定期跟踪与排查，完善风险处置机制，加快风险资产处置。同时，公司高度重视风险管理信息系统建设，逐步提升风险管理数字化、智能化水平。

（3）公司按照独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、基金合同和管理制度，采用常规检查与专项检查、定期检查和不定期检查相结合的方式，对公司内控制度的合法性和合规性、执行的有效性和完整性、风险的防范和控制等进行了持续的监察稽核，对发现的问题进行提示和追踪落实，定期制作监察稽核报告，推动公司合规、内控体系的健全完善。

7.2.7 管理人对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明

无。

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

报告期内，本基金管理人严格遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引》及运营管理协议要求，秉持“投资者利益优先”的理念，通过多维度的主动管理措施，持续提升基础设施项目的运营效能。主要包括：

（1）完善项目公司治理机制。在 REITs 治理下，修订项目公司管理制度框架，明确权责边界与决策流程，强化运营管理协议的执行效力，确保治理体系合规高效。

(2) 强化专业决策支持。组织召开运营咨询委员会会议，针对运营过程中的核心问题充分发挥原始权益人在资产运营方面的经验，为管理人决策提供专业建议。

(3) 实施精细化预算管理。制定年度运营预算方案，建立月度预算执行跟踪机制，通过动态偏差分析严控成本支出，确保运营成本控制在合理区间。

(4) 全流程成本管控。以具体支出项目为单位，在立项审批、供应商比选、项目实施等全过程进行成本管理。

(5) 优化租户管理策略。协同运管机构制定招商计划，依托原始权益人行业资源，重点引入信用资质优良的头部企业，同步建立租户续约预警机制，提前 3 个月启动谈判。此外督促加强应收款管理，做到应收尽收。

(6) 盘活闲置资产价值。全面梳理园区内未利用空间，通过重新规划仓储分区、配套办公、宿舍空间租赁等方式，增加项目收入。

(7) 深入运营一线，结合利用物联网 (IoT) 系统实时采集园区设备运行、能源消耗等数据，深入了解掌握园区运行状况。

(8) 筑牢安全生产防线。每季度组织运管机构开展联合安全检查，覆盖消防系统、特种设备等重点区域，保持安全生产零事故记录。

本基金管理人将持续夯实主动管理能力，通过标准化、精细化的运营措施，切实保障基础设施项目稳健运营，维护基金持有人权益。

7.3.2 管理人在报告期内的重大事项决策情况

报告期内，基金管理人共召开 2 次公募 REITs 投资及运营决策委员会，主要审议、通过事项包括：

(1) 资产投资方案：包括发售、摘牌标的公司、交割、工商变更、反向吸并等后续事项安排。

(2) 项目管理方案：包括项目公司/SPV 人员委派、运营咨询委员会人员任命、授权基金经理负责处理：交割事项、产权支付对价、工商变更、归还原股东借款等事宜。

(3) 存续期审计机构选聘。

(4) 宝湾 REIT 2024 年预算提报及预算下发。

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，管理人结合法规及运管协议要求对项目公司进行了多次专项检查工作，主要包括：

(1) 项目公司安全及运营现场检查，包括园区火灾风险评估、运营管理资料及外业工作

检查等。

(2) 财务工作专项检查，包括抽查财务凭证、往来对账、付款申请等财务资料，对外部管理机构财务工作进行规范指导。

(3) 综合管理及档案管理专项检查，包括项目公司档案及章、证照移交；建立印章管理、档案管理机制，防范各项风险等工作。

(4) 商务合同及客户满意度调查，包括核查项目公司商务合同，租赁信息。同时进行客户满意度调查，从客户服务、秩序管理、环境管理、安全管理、设施设备维护、环境管理等方面全方位评价并对客户提出的需求积极响应反馈。

7.3.4 管理人在报告期内其他对运营管理机构监督情况

报告期内，基金管理人依据相关法律、法规及协会规则，对本项目底层资产运营情况、业务参与人履职情况、存续期信息披露情况等方面对运营管理机构进行了监督管理。

主要包括：回收资金使用情况、项目日常经营相关运管协议、租赁协议、维修协议等相关合同的审批、签署与执行情况；项目收益归集与欠缴款项追缴，避免同业竞争及利益冲突。有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用；监督信息披露执行情况等工作。

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，基金管理人信息披露事务负责人严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号—临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 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业务指引第 7 号—中期报告和季度报告（试行）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务信息披露管理制度》等法律法规及制度要求，组织和协调信息披露事务，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

报告期内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

为了规范公司公开募集基础设施证券投资基金业务的信息披露，保障基金持有人的合法权益，基金管理人制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资

基金业务信息披露管理制度》。公司在审核和发布流程、内幕信息管理等方面均严格落实了制度规定。

§ 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

报告期内，运营管理机构根据运营管理协议积极履职，主要内容包括基础设施项目运营策略、招商及经营管理、安全管理、客户服务、配合基金管理人等机构履行信息披露义务、履行运营管理协议约定的其他职责等。

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，运营管理机构遵守有关法律法规、基金合同和运营管理服务协议等规定，专业、尽责地履行了外部管理机构的职责和义务，保障了园区整体稳定运营。

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

运营管理机构采取的相关运营管理措施包括但不限于：

(1) 尽最大化努力协助项目公司收取资产租赁、运营等产生的收益，坚持“一园一策”商务策略，持续拓展客户来源渠道，充分挖掘周边市场增量及存量上下游客户，通过运营管理机构内部总部及大区商务协同、目标客户关系维护等措施，持续保障出租率稳定。

(2) 结合报告期内实际情况，制定高效运营预算，合理铺排主要运营支出，同时维持项目公司现场高质量运营。

(3) 积极配合基金管理人完成经营数据汇总及定期信息披露准备工作，数据生成及时、准确、有效，充分保障基金管理人基金事务及项目运营管理决策质量及信息披露公告准确度。

经过采取上述管理措施，三个资产出租率持续处于高位水平，各项经营数据指标保持稳定；各项目公司各项工作运行平稳，未发生安全生产事故，园区所在地主管部门评价及园区客户满意度均处于较高水平；信息披露配合工作高效、及时，重大事项均得到及时披露。

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

运营管理机构信息披露事务负责人负责统筹和协调运营管理机构信息披露各项事务，配合基金管理人准备相关信息披露公告内容，包括信息披露相关信息、数据整理及报告相关章节内容准备；重视投资者关系工作，建立通畅的信息联络渠道，做好信息披露公告后关键事

件投资者解答工作；妥善保管相关信息披露资料、内部审批文件及对基金管理人报送记录等。

8.2.2 信息披露事务负责人的变更情况

报告期内运营管理机构信息披露事务负责人未发生变更。

8.2.3 信息披露配合制度的落实情况

报告期内，运营管理机构严格按照监管及《宝湾物流控股有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REIT）信息披露管理办法（试行）》，按时、高效、真实地配合基金管理人完成信息披露工作，无违反相关制度行为。

8.2.4 配合信息披露情况

报告期内，运营管理机构共配合完成信息披露公告 6 次。其中，与发行相关信息披露公告 2 次，分别为《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告》《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告》；定期报告及定期数据披露公告 2 次，分别为《华泰紫金宝湾物流仓储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》《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告》；临时报告 2 次，分别为《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告》《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释所得税影响的公告》。

§ 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

无。

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

截至报告期末，原始权益人及其关联方合计持有基础设施基金份额 9,381.08 万份，占比 31.27%。

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，原始权益人配合完成信息披露公告 3 次，其中与发行相关信息披露公告 2 次，分别为《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告》《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告》；临时报告 1 次，为《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释所得税影响的公告》。

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其他重大变化情况

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

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。

9.2.5 托管人在报告期内其他规定或者约定的职责履行情况

无。

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

本报告期内，基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司股东，根据《中华人民共和国公司法》及公司章程的相关规定，依法享有并行使相应的股东权利，未发现项目公司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

本报告期内，基础设施资产支持专项计划作为资产项目公司债权人，依法享有并行使债权人的各项权利。项目公司按约定足额按时还本付息，资产支持证券管理人通过监督项目公司财务情况、运营情况等，合法保障专项计划债权权利，维护专项计划及投资人的合法权益。

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严格按照资产支持专项计划说明书及相关法律法规的规定，严格履行信息披露义务，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遵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，本基金资产支持证券管理人华泰证券(上海)资产管理有限公司在职期间，严格遵守《中华人民共和国证券法》《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》等有关法律法规的要求，本着诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用资产支持证券资产。本报告期内，资产支持证券运作整体合法合规，未发现损害资产支持证券份额持有人利益的行为。

9.4 其他专业机构报告

9.4.1 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构提供服务或者出具报告情况

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)作为会计师事务所，完成对购入项目公司天津市宝津国际物流有限公司、南京宝昆国际物流有限公司、宝禾物流(嘉兴)有限公司的交割审计，并出具了交割审计报告。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)作为会计师事务所，为本基金出具了 2024 年度审计报告。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为评估机构，对本基金持有的全部基础设施项目进行评估，并出具了 2024 年度评估报告。

北京市汉坤律师事务所作为律师事务所、华泰联合证券有限责任公司作为财务顾问，为

本基金申报发行阶段提供专业服务并出具相关报告，于本报告期内未出具报告。

9.4.2 报告期内会计师事务所、资产评估机构、律师事务所、财务顾问等专业机构其他规定或者约定的职责履行情况

报告期内，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作，执行审计工作过程中运用职业判断，并保持职业怀疑，同时按照中国注册会计师职业道德守则，独立于基础设施基金，并履行了职业道德方面的其他责任。

报告期内，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 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业务指南第 4 号——存续业务办理》（2024 年修订）的要求，履行了相应职责，独立客观的出具了评估报告。

§10 审计报告

毕马威华振审字第 2505772 号

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金全体基金份额持有人：

10.1 审计意见

我们审计了后附的华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华泰宝湾物流 REIT”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及个别资产负债表，自 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则、《资产管理产品相关会计处理规定》（以下合称“企业会计准则”）及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制，公允反映了华泰宝湾物流 REIT 2024 年 12 月 31 日的合并及个别财务状况、自 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年

12 月 31 日止期间的合并及个别经营成果、合并及个别现金流量及合并及个别所有者权益变动情况。

10.2 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华泰宝湾物流 REIT，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

10.3 其他信息

华泰宝湾物流 REIT 管理人华泰证券(上海)资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）管理层对其他信息负责。其他信息包括华泰宝湾物流 REIT 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

10.4 管理层和治理层对财务报表的责任

基金管理人管理层负责按照企业会计准则及财务报表附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，基金管理人管理层负责评估华泰宝湾物流 REIT 的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非华泰宝湾物流 REIT 预

计在清算时资产无法按照公允价值处置。

基金管理人治理层负责监督华泰宝湾物流 REIT 的财务报告过程。

10.5 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价基金管理人管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对基金管理人管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华泰宝湾物流 REIT 持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导

致华泰宝湾物流 REIT 不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就华泰宝湾物流 REIT 中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与基金管理人治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

张楠 李博

中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

2025 年 3 月 28 日

10.6 对基金管理人和评估机构采用评估方法和参数的合理性的说明

本基金合并报表层面对投资性房地产采用成本模式计量。本基金的基金管理人聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对项目公司的市场价值进行评估。根据评估报告，于 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目的市场价值为人民币 1,208,000,000 元，评估方法为收益法(现金流折现法)，关键参数包括：折现率、运营期内市场租金增长率、运营期内出租率和运营成本。本基金的基金管理人管理层已对评估机构采用的评估方法和参数的合理性进行了评价，认为评估机构采用的评估方法和参数具有合理性。

§11 年度财务报告

11.1 资产负债表

11.1.1 合并资产负债表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产:		
货币资金	11.5.7.1	35,998,653.43
结算备付金		—
存出保证金		—
衍生金融资产		—
交易性金融资产	11.5.7.2	1,245,568.89
买入返售金融资产	11.5.7.3	—
债权投资	11.5.7.4	—
其他债权投资	11.5.7.5	—
其他权益工具投资	11.5.7.6	—
应收票据		—
应收账款	11.5.7.7	2,271,988.58
应收清算款		—
应收利息		—
应收股利		—
应收申购款		—
存货	11.5.7.8	—
合同资产	11.5.7.9	—
持有待售资产	11.5.7.10	—
长期股权投资		—
投资性房地产	11.5.7.11	1,044,559,186.01
固定资产	11.5.7.12	138,326,703.41
在建工程	11.5.7.13	—
使用权资产	11.5.7.14	—
无形资产	11.5.7.15	20,167,563.75
开发支出	11.5.7.16	—
商誉	11.5.7.17	—

长期待摊费用	11. 5. 7. 18	—
递延所得税资产	11. 5. 7. 19	45, 343. 66
其他资产	11. 5. 7. 20	1, 835, 198. 67
资产总计		1, 244, 450, 206. 40
负债和所有者权益		本期末 2024 年 12 月 31 日
负 债:		
短期借款	11. 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	11. 5. 7. 22	1, 611, 994. 87
应付职工薪酬	11. 5. 7. 23	—
应付清算款		—
应付赎回款		—
应付管理人报酬		4, 113, 054. 56
应付托管费		36, 625. 60
应付投资顾问费		—
应交税费	11. 5. 7. 24	3, 697, 249. 87
应付利息	11. 5. 7. 25	—
应付利润		—
合同负债	11. 5. 7. 26	364, 289. 50
持有待售负债		—
长期借款	11. 5. 7. 27	—
预计负债	11. 5. 7. 28	—
租赁负债	11. 5. 7. 29	—
递延收益		179, 310. 43
递延所得税负债	11. 5. 7. 19	—

其他负债	11. 5. 7. 30	12, 354, 243. 26
负债合计		22, 356, 768. 09
所有者权益：		
实收基金	11. 5. 7. 31	1, 218, 599, 999. 55
其他权益工具		—
资本公积	11. 5. 7. 32	—
其他综合收益	11. 5. 7. 33	—
专项储备		—
盈余公积	11. 5. 7. 34	—
未分配利润	11. 5. 7. 35	3, 493, 438. 76
所有者权益合计		1, 222, 093, 438. 31
负债和所有者权益总计		1, 244, 450, 206. 40

11.1.2 个别资产负债表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

报告截止日：2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注号	本期末 2024 年 12 月 31 日
资 产：		
货币资金	11. 5. 19. 1	122, 950. 42
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	11.5.19.2	1,218,600,000.00
其他资产		1,829,433.01
资产总计		1,220,552,383.43
负债和所有者权益		本期末 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		732,523.00
应付托管费		36,625.60
应付投资顾问费		-
应交税费		-
应付利息		-
应付利润		-
其他负债		270,000.00
负债合计		1,039,148.60
所有者权益:		
实收基金		1,218,599,999.55
资本公积		-
其他综合收益		-
未分配利润		913,235.28
所有者权益合计		1,219,513,234.83

负债和所有者权益总计		1,220,552,383.43
------------	--	------------------

注：1、报告截止日 2024 年 12 月 31 日，基金份额净值 4.0736 元，基金份额总额 300,000,000.00 份。

2、合同生效未满 1 年，无上年度末数据。

11.2 利润表

11.2.1 合并利润表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 9 月 13 日（基金 合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
一、营业总收入		31,514,517.58
1. 营业收入	11.5.7.36	28,995,064.53
2. 利息收入		630,580.55
3. 投资收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.37	5,578.72
4. 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.38	-
5. 汇兑收益（损失以“-”号填列）		-
6. 资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.5.7.39	-
7. 其他收益	11.5.7.40	2,298.84
8. 其他业务收入	11.5.7.41	1,880,994.94
二、营业总成本		26,162,942.29
1. 营业成本	11.5.7.36	16,445,984.15
2. 利息支出	11.5.7.42	415,246.12
3. 税金及附加	11.5.7.43	4,304,612.61
4. 销售费用	11.5.7.44	-
5. 管理费用	11.5.7.45	417,206.28

6. 研发费用		-
7. 财务费用	11. 5. 7. 46	4, 667. 00
8. 管理人报酬	11. 5. 13. 4. 1	4, 059, 027. 28
9. 托管费	11. 5. 13. 4. 2	36, 625. 60
10. 投资顾问费		-
11. 信用减值损失	11. 5. 7. 47	-3, 806. 75
12. 资产减值损失	11. 5. 7. 48	-
13. 其他费用	11. 5. 7. 49	483, 380. 00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		5, 351, 575. 29
加：营业外收入	11. 5. 7. 50	-
减：营业外支出	11. 5. 7. 51	100. 00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5, 351, 475. 29
减：所得税费用	11. 5. 7. 52	1, 858, 036. 53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3, 493, 438. 76
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3, 493, 438. 76
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		3, 493, 438. 76

11.2.2 个别利润表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 9 月 13 日(基金合 同生效日) 至 2024 年 12 月 31 日
一、收入		1, 952, 988. 88
1. 利息收入		71, 993. 94

2. 投资收益（损失以“-”号填列）		-
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		1,880,994.94
二、费用		1,039,753.60
1. 管理人报酬		732,523.00
2. 托管费		36,625.60
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		270,605.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		913,235.28
减：所得税费用		-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		913,235.28
五、其他综合收益的税后净额		-
六、综合收益总额		913,235.28

注：合同生效未满1年，无上年度可比期间数据。

11.3 现金流量表

11.3.1 合并现金流量表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注号	本期 2024 年 9 月 13 日(基金合
-----	-----	---------------------------

		同生效日) 至 2024 年 12 月 31 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		36,718,797.69
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		682,129.28
6. 收到的税费返还		-
7. 收到其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.1	2,767,597.12
经营活动现金流入小计		40,168,524.09
8. 购买商品、接受劳务支付的现金		1,611,618.84
9. 取得证券投资支付的现金净额		1,239,990.17
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		8,895,940.59
14. 支付其他与经营活动有关的现金	11.5.7.53.2	4,703,951.75
经营活动现金流出小计		16,451,501.35
经营活动产生的现金流量净额		23,717,022.74
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	11.5.7.53.3	-
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		231,673.60
19. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,150,825,109.35

20. 支付其他与投资活动有关的现金	11.5.7.53.4	-
投资活动现金流出小计		1,151,056,782.95
投资活动产生的现金流量净额		-1,151,056,782.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
21. 认购/申购收到的现金		1,218,599,999.55
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	11.5.7.53.5	-
筹资活动现金流入小计		1,218,599,999.55
24. 赎回支付的现金		-
25. 偿还借款支付的现金		-
26. 偿付利息支付的现金		-
27. 分配支付的现金		-
28. 支付其他与筹资活动有关的现金	11.5.7.53.6	55,261,599.11
筹资活动现金流出小计		55,261,599.11
筹资活动产生的现金流量净额		1,163,338,400.44
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		35,998,640.23
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		35,998,640.23

11.3.2 个别现金流量表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注号	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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		-

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		123,542.67
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		123,542.67
8. 取得基础设施投资支付的现金		1,218,600,000.00
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		605.00
经营活动现金流出小计		1,218,600,605.00
经营活动产生的现金流量净额		-1,218,477,062.33
二、筹资活动产生的现金流量：		
14. 认购/申购收到的现金		1,218,599,999.55
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		1,218,599,999.55
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		-
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		-
筹资活动产生的现金流量净额		1,218,599,999.55
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		122,937.22
加：期初现金及现金等价物余额		-
五、期末现金及现金等价物余额		122,937.22

11.4 所有者权益变动表

11.4.1 合并所有者权益（基金净值）变动表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期							
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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	1,218,599,999.55	-	-	-	-	-	-	1,218,599,999.55
三、本期增减变动额	-	-	-	-	-	-	3,493	3,493,438.7

(减少以“-”号填列)							, 438.76	6
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	3, 493, 438.76	3, 493, 438.76
(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, 218, 599.55	-	-	-	-	-	3, 493, 438.76	1, 222, 093, 438.31

11.4.2 个别所有者权益变动表

会计主体：华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

本报告期：2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	本期				
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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, 218, 599.99.55	-	-	-	1, 218, 599.99.55
三、本期增减变动额（减少以“-”号填列）	-	-	-	913, 235.28	913, 235.28

（一）综合收益总额	-	-	-	913,235.28	913,235.28
（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	1,218,599,999.55	-	-	913,235.28	1,219,513,234.83

注：合同生效未满 1 年，无上年度可比期间数据。

报表附注为财务报表的组成部分。

本报告 11.1 至 11.5，财务报表由下列负责人签署：

基金管理人负责人：江晓阳 主管会计工作负责人：江晓阳 会计机构负责人：白海燕

11.5 报表附注

11.5.1 基金基本情况

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)《关于华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金准予注册的批复》(证监许可[2024]766 号)批准，由华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则和《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》发售，基金合同于 2024 年 9 月 13 日生效。本基金为契约型封闭式证券投资基金，存续期限为自基金合同生效之日起 44 年，首次设立募集规模为 300,000,000.00 份基金份额。本基金的基金管理人为华泰资管，基金托管人为招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》及其配套规则、《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金合同》和《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》的有关规定，本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券(包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券(含超短期融资券)、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等)，货币市场工具(包括现金、期限在 1 年以内(含 1 年)的银行

存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），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。

本基金不投资股票（含存托凭证），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。

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

本基金不设置业绩比较基准。

本财务报表由本基金的基金管理人华泰证券（上海）资产管理有限公司于 2025 年 3 月 28 日批准报出。

本基金初始投资的基础设施项目包括三个子项目，分别为天津宝湾物流园、南京宝湾物流园和嘉兴宝湾物流园。基础设施资产（天津宝湾物流园、南京宝湾物流园、嘉兴宝湾物流园）分别由天津宝湾国际物流有限公司、南京宝湾国际物流有限公司、嘉兴宝湾物流有限公司持有，项目公司主要通过出租、运营基础设施资产取得仓储租金收入、仓储物业管理费收入、综合楼租金收入、停车场等服务收入及堆场收入等营业收入。

本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金及子公司（以下合称“本集团”，参见附注 11.5.9）通过主动的投资管理和运营管理，提升基础设施项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。

11.5.2 会计报表的编制基础

本基金以持续经营为基础。本财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则和《资产管理产品相关会计处理规定》的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《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〉》以及中国证券投资基金业协会于 2012 年 11 月 16 日颁布的《证券投资基金会计核算业务指引》编制财务报表。

11.5.3 遵循企业会计准则及其他有关规定的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则及附注 11.5.2 中所列示的中国证监会和中国证券投资基金业协会发布的有关基金行业实务操作的规定要求，真实、完整地反映了本基金 2024 年 12 月 31 日的财务状况、自 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止期间的经营成果和基金净值变动情况。

11.5.4 重要会计政策和会计估计

11.5.4.1 会计年度

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期合并财务报表的实际编制期间为自 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日止。

11.5.4.2 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

11.5.4.3 企业合并

本集团取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本集团取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值份额与支付的合并对价账面价值

(或发行股份面值总额) 的差额, 调整资本公积中的资本溢价; 资本公积中的资本溢价不足冲减的, 依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用, 于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方, 为取得被购买方控制权而付出的资产 (包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和, 减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额, 在考虑相关递延所得税影响之后, 如为正数则确认为商誉; 如为负数则计入当期损益。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益; 购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的, 购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

11.5.4.4 合并财务报表的编制方法

(1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定, 包括本基金及本基金控制的子公司。控制, 是指本集团拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时, 本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利 (包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利)。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的所有者权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的, 其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

(2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，视同被合并子公司在本基金最终控制方对其开始实施控制时纳入本基金合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

11.5.4.5 现金及现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

11.5.4.6 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

11.5.4.7 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项及实收基金等。

(1) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本集团按照根据附注 11.5.4.17 的会计政策确定的

交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

(a) 本集团金融资产的分类

本集团通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。

本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(b) 本集团金融资产的后续计量

— 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

— 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

— 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

— 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

— 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(4) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

(6) 减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动

计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本

或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确

定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本集团催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

11.5.4.8 长期股权投资

(1) 长期股权投资投资成本确定

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照合并日取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本基金按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

在本基金个别财务报表中，本基金采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本基金享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 11.5.4.13。

在本集团合并财务报表中，对子公司按附注 11.5.4.4 进行处理。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

重大影响指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

11.5.4.9 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本

集团采用成本模式计量投资性房地产。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销。

各类投资性房地产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

	使用寿命	残值率	折旧率
房屋及建筑物	5-32.6 年	5.00%	2.91%-19.00%
土地使用权	33.1-41.6 年	0.00%	2.40%-3.02%

11.5.4.10 固定资产

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

对于固定资产的后续支出, 包括与更换固定资产某组成部分相关的支出, 在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本, 同时将被替换部分的账面价值扣除; 与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

本集团将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧, 固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

	使用寿命	残值率	折旧率
房屋及建筑物	5-33.6 年	5.00%	2.83%-19.00%
机器设备	5-17.3 年	5.00%	5.49%-19.00%
办公设备	3 年	0.00%	33.33%
其他设备	3-9.2 年	5.00%	10.33%-31.67%

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

11.5.4.11 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用, 予以资本化并计入相关资产的成本, 其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内, 本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额 (包括折价或溢价的摊销)：

— 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款, 本集团以专门借款按实际利率计算的当期利息费用, 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投

资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

— 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款初始确认时确定的金额所使用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

11.5.4.12 无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。各项无形资产的摊销年限分别为：

	摊销年限
土地使用权	33.1-41.6 年
软件	3-10 年

本集团至少在每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

11.5.4.13 长期资产减值

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 无形资产
- 长期股权投资等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值（参见附注 11.5.4.15）减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

11.5.4.14 递延所得税资产与递延所得税负债

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本集团拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果单项交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债并未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布

的税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日,本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

11.5.4.15 公允价值计量

除特别声明外,本集团按下述原则计量公允价值:

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团估计公允价值时,考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等),并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

11.5.4.16 实收基金

实收基金为对外发行基金份额所募集的总金额在扣除损益平准金分摊部分后的余额。由于基金份额折算引起的实收基金份额变动于基金份额折算日根据折算前的基金份额数及确定的折算比例计算认列。由于申购和赎回引起的实收基金份额变动分别于基金申购确认日及基金赎回确认日认列。上述申购和赎回分别包括基金转换所引起的转入基金的实收基金增加和转出基金的实收基金减少。

11.5.4.17 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收

入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注 11.5.4.7(6)）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债

列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 管理费收入

管理费收入在服务提供时中确认。

(2) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

11.5.4.18 费用

管理人报酬和托管费

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

11.5.4.19 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本集团作为承租人的土地和建筑物租赁，本集团选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注 11.5.4.17 所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

11.5.4.20 政府补助

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

11.5.4.21 基金的收益分配政策

（一）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

（二）本基金收益分配方式为现金分红；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

11.5.4.22 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

11.5.4.23 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 折旧和摊销；
- 利息支出；
- 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 当期购买基础设施项目等资本性支出；
- 基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 基础设施项目资产减值准备的变动；
- 基础设施项目资产的处置利得或损失；
- 支付的利息及所得税费用；
- 应收和应付项目的变动；
- 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）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；

– 其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

11.5.5 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

11.5.5.1 会计政策变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计政策变更。

11.5.5.2 会计估计变更的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计估计变更。

11.5.5.3 差错更正的说明

本基金在本报告期内未发生重大会计差错更正。

11.5.6 税项

(1) 本基金适用税项

根据财税字〔1998〕55号文《财政部、国家税务总局关于证券投资基金税收问题的通知》、财税〔2008〕1号文《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税〔2016〕36号文《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（以下简称“财税〔2016〕36号”）、财税〔2016〕46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税〔2016〕70号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、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》（以下简称“财税〔2016〕140号”）、财税〔2017〕2号文《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（以下简称“财税〔2017〕2号”）、财税〔2017〕56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》（以下简称“财税〔2017〕56号”）、财政部、税务总局公告2022年第3号《关于基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点税收政策的公告》（“财政部、税务总局公告2022年第3号”）及其他相关税务法规和实务操作，本基金适用的主要税项列示如下：

(a) 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，以管理人为增值税纳税人，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券取得的金融商品转让收入免征增值税；对国债、地方政府债利息收入以及金融同业往来取得的利息收入免征增值税；同业存款利息收入免征增值税以及一般存款利息收入不征收增值税。

(b) 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。

对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。

(c) 对基金取得的企业债券利息收入，应由发行债券的企业在向基金支付利息时代扣代缴 20% 的个人所得税。

(d) 对基金运营过程中缴纳的增值税，分别按照证券投资基金管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(2) 专项计划适用税项

(a) 根据财政部和国家税务总局发布的财政部、税务总局公告 2022 年第 3 号第三条，对公开募集基础设施证券投资基金运营、分配等环节涉及的税收，按现行税收法律法规的规定执行。

(b) 截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定。因此，截至 2024 年 12 月 31 日，专项计划没有计提有关所得税费用。如果涉及专项计划业务的有关税收法规颁布，专项计划所涉及的所得税可能会根据日后出台的相关税务法规而作出调整。

(c) 对资管产品运营过程中缴纳的增值税，分别按照资管产品管理人所在地适用的税率，计算缴纳城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。

(d) 专项计划转让项目公司股权，需按照股权转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

(3) 各项目公司主要税种及税率

税种	计缴标准
增值税	应税收入按 13%、9% 和 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%、7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
城镇土地使用税	根据实际占用的土地面积按人民币 1.50 元、5.00 元/平方米计缴。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。

11.5.7 合并财务报表重要项目的说明

11.5.7.1 货币资金

11.5.7.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	-
银行存款	35,998,653.43
其他货币资金	-
小计	35,998,653.43
减：减值准备	-
合计	35,998,653.43

11.5.7.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	35,998,640.23
定期存款	-
其中：存款期限 1—3 个月	-
其他存款	-
应计利息	13.20
小计	35,998,653.43
减：减值准备	-
合计	35,998,653.43

11.5.7.1.3 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。

11.5.7.2 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 2024 年 12 月 31 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	1,245,568.89	1,245,568.89	-
小计	1,245,568.89	1,245,568.89	-
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 2024 年 12 月 31 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	1,245,568.89	1,245,568.89	-

11.5.7.3 买入返售金融资产

11.5.7.3.1 买入返售金融资产情况

无。

11.5.7.3.2 按预期信用损失一般模型计提减值准备的说明

无。

11.5.7.4 债权投资

11.5.7.4.1 债权投资情况

无。

11.5.7.4.2 债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.5 其他债权投资

11.5.7.5.1 其他债权投资情况

无。

11.5.7.5.2 其他债权投资减值准备计提情况

无。

11.5.7.6 其他权益工具投资

11.5.7.6.1 其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.6.2 报告期内其他权益工具投资情况

无。

11.5.7.7 应收账款

11.5.7.7.1 按账龄披露应收账款

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日	
1 年以内		2,274,052.81
1—2 年		—
2-3 年		—
3 年以上		—
小计		2,274,052.81
减：坏账准备		2,064.23
合计		2,271,988.58

11.5.7.7.2 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 2024 年 12 月 31 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	—	—	—	—	—

类别	本期末 2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,274,052.81	100.00	2,064.23	0.09	2,271,988.58
其中：组合 1-第三方	2,224,988.78	97.84	2,064.23	0.09	2,222,924.55
组合 2-关联方	49,064.03	2.16	-	-	49,064.03
合计	2,274,052.81	100.00	2,064.23	0.09	2,271,988.58

11.5.7.7.3 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 2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
合计	-	-	0.00	-

注：无

11.5.7.7.4 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 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
组合 1-第三方	2,224,988.78	2,064.23	0.09
组合 2-关联方	49,064.03	0.00	0.00
合计	2,274,052.81	2,064.23	0.09

11.5.7.7.5 本期坏账准备的变动情况

单位：人民币元

类别	期初	本期变动金额				本期末 2024 年 12 月 31 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	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收账款	-	-	3,806.75	330,613.32	336,484.30	2,064.23
其中：组合	-	-	3,806.75	330,613.32	336,484.30	2,064.23

类别	期初	本期变动金额				本期末 2024 年 12 月 31 日
		计提	转回或收回	核销	其他变动	
1						
组合 2.单项	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	3,806.75	330,613.32	336,484.30	2,064.23

本期坏账准备发生重要转回或收回的应收账款情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
租户	3,806.75	-	-
合计	3,806.75	—	-

注：其他变动为收购基础资产而增加。

11.5.7.7.6 本期实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	330,613.32

其中，重要的应收账款核销情况：

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
南京青麦供应链有限公司	租金	330,613.32	对方已破产	内部审批	否
合计	—	330,613.32	—	—	—

11.5.7.7.7 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
租户 1	899,181.41	39.54	—	899,181.41
租户 2	310,430.90	13.65	—	310,430.90
租户 3	221,144.70	9.72	—	221,144.70
租户 4	170,269.36	7.49	—	170,269.36
租户 5	118,085.65	5.19	—	118,085.65
合计	1,719,112.02	75.60	—	1,719,112.02

11.5.7.8 存货

11.5.7.8.1 存货分类

无

11.5.7.8.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

无

11.5.7.8.3 报告期末存货余额含借款费用资本化金额的说明

无

11.5.7.8.4 报告期内合同履约成本摊销金额的说明

无

11.5.7.9 合同资产

11.5.7.9.1 合同资产情况

无

11.5.7.9.2 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

11.5.7.9.3 报告期内合同资产计提减值准备情况

无

11.5.7.9.4 按预期信用损失一般模型计提减值准备的注释或说明

无

11.5.7.10 持有待售资产

无

11.5.7.11 投资性房地产

11.5.7.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	土地使用权	在建投资性房地产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	270,672,935.41	784,431,064.35	-	1,055,103,999.76
外购	270,672,935.41	784,431,064.35	-	1,055,103,999.76
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
其他原因增加	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-

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
4. 期末余额	270,672,935.41	784,431,064.35	-	1,055,103,999.76
二、累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	-	-	-	-
2. 本期增加金额	4,042,221.41	6,502,592.34	-	10,544,813.75
本期计提	4,042,221.41	6,502,592.34	-	10,544,813.75
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	4,042,221.41	6,502,592.34	-	10,544,813.75
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	0.00	0.00	-	0.00
四、账面价值				
1. 期末账面价值	266,630,714.00	777,928,472.01	-	1,044,559,186.01
2. 期初账面价值	-	-	-	-

注：外购主要为因收购基础设施项目而增加。

11.5.7.11.2 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无

11.5.7.11.3 投资性房地产主要项目情况

无

11.5.7.12 固定资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
固定资产	138,326,703.41
固定资产清理	-

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
合计	138,326,703.41

11.5.7.12.1 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	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	0.00	0.00	-	-	0.00	0.00	0.00
2. 本期增加金额	134,595,954.35	7,116,050.53	-	-	9,367.76	232,993.69	141,954,366.33
购置	266,868.00	-	-	-	4,336.28	8,672.56	279,876.84
在建工程转入	-	-	-	-	-	-	-
因收购基础设施项目而增加	136,596,215.63	5,041,773.21	-	-	5,031.48	31,469.17	141,674,489.49
其他原因增加	-2,267,129.28	2,074,277.32	-	-	-	192,851.96	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
其他原因减少	-	-	-	-	-	-	-
4. 期末余额	134,595,954.35	7,116,050.53	-	-	9,367.76	232,993.69	141,954,366.33
二、累计折旧							
1. 期初余额	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	1,184,633.64	2,357,803.52	-	-	1,960.13	83,265.63	3,627,662.92
本期计提	1,184,633.64	2,357,803.52	-	-	1,960.13	83,265.63	3,627,662.92
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	1,184,633.64	2,357,803.52	-	-	1,960.13	83,265.63	3,627,662.92
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	-	-	-	-	-	-	-

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	133,411,320.71	4,758,247.01	-	-	7,407.63	149,728.06	138,326,703.41
2. 期初账面价值	-	-	-	-	-	-	-

注：其他原因主要为重分类导致，合计数无差异。

11.5.7.12.2 固定资产清理

无

11.5.7.13 在建工程

无

11.5.7.13.1 在建工程情况

无

11.5.7.13.2 报告期内重要在建工程项目变动情况

无

11.5.7.13.3 报告期内在建工程计提减值准备情况

无

11.5.7.13.4 工程物资情况

无

11.5.7.14 使用权资产

无

11.5.7.15 无形资产

11.5.7.15.1 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	-	-	-	-	-	-
2. 本期增	-	19,748,930.	-	-	624,665.62	20,373,596.

加金额		54				16
购置	-	-	-	-	-	-
内部 研发	-	-	-	-	-	-
其他原因 增加	-	19,748,930. 54	-	-	624,665.62	20,373,596. 16
3.本期减少 金额	-	-	-	-	-	-
处置	-	-	-	-	-	-
其他 原因减少	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	19,748,930. 54	0.00	0.00	624,665.62	20,373,596. 16
二、累计摊销						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加 金额	-	170,392.03	-	-	35,640.38	206,032.41
本期 计提	-	170,392.03	-	-	35,640.38	206,032.41
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	-	170,392.03	-	-	35,640.38	206,032.41
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	-	-	-	-	-	-

少						
4.期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.期末账面价值	-	19,578,538.51	-	-	589,025.24	20,167,563.75
2.期初账面价值	-	-	-	-	-	-

注：其他原因为因收购基础设施项目而增加。

11.5.7.16 开发支出

无

11.5.7.17 商誉

11.5.7.17.1 商誉账面原值

无

11.5.7.17.2 商誉减值准备

无

11.5.7.17.3 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

11.5.7.18 长期待摊费用

无

11.5.7.19 递延所得税资产和递延所得税负债

11.5.7.19.1 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	-	-
内部交易未实现利润	-	-
递延收益	179,310.43	44,827.60
坏账准备	2,064.23	516.06
合计	181,374.66	45,343.66

11.5.7.19.2 未经抵销的递延所得税负债

无

11.5.7.19.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期末余 额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期初余 额
递延所得税资产	-	45,343.66	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-

注：无

11.5.7.19.4 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

无

11.5.7.19.5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无

11.5.7.20 其他资产

11.5.7.20.1 其他资产情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预付账款	5,765.66
其他应收款	1,829,433.01
合计	1,835,198.67

11.5.7.20.2 预付账款

11.5.7.20.2.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	5,765.66
1—2 年	-
2—3 年	-
3 年以上	-
合计	5,765.66

11.5.7.20.3 其他应收款

11.5.7.20.3.1 按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本期末 2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,829,433.01
1—2 年	—
小计	1,829,433.01
减：坏账准备	—
合计	1,829,433.01

11.5.7.20.3.2 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本期末 2024 年 12 月 31 日
应收关联方	1,829,433.01
小计	1,829,433.01
减：坏账准备	—
合计	1,829,433.01

注：主要为宝湾承诺承担因反向吸收合并较晚导致本年产生的所得税。

11.5.7.20.3.3 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。

11.5.7.20.3.4 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。

11.5.7.20.3.5 按债务人归集的报告期末余额前五名的其他应收款

无。

11.5.7.21 短期借款

无。

11.5.7.22 应付账款

11.5.7.22.1 应付账款情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
应付工程款	817,785.04
应付物业费	389,532.32
应付水电费	32,555.73
其他	372,121.78
合计	1,611,994.87

11.5.7.23 应付职工薪酬

11.5.7.23.1 应付职工薪酬情况

无

11.5.7.23.2 短期薪酬

无

11.5.7.23.3 设定提存计划

无

11.5.7.24 应交税费

单位：人民币元

税费项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
增值税	423,420.56
消费税	-
企业所得税	1,116,961.70
个人所得税	-
城市维护建设税	26,495.41
教育费附加	13,155.11
房产税	1,029,468.55
土地使用税	1,070,509.89
土地增值税	-
印花税	8,468.58
地方教育费附加	8,770.07
其他	-
合计	3,697,249.87

11.5.7.25 应付利息

无

11.5.7.26 合同负债

11.5.7.26.1 合同负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收物业服务费	364,289.50
合计	364,289.50

11.5.7.26.2 报告期内合同负债账面价值发生重大变动的金额和原因

无重大变动

11.5.7.27 长期借款

无

11.5.7.28 预计负债

无

11.5.7.29 租赁负债

无

11.5.7.30 其他负债

11.5.7.30.1 其他负债情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
其他应付款	10,466,792.59
预收款项	1,753,950.67
预提费用	133,500.00
合计	12,354,243.26

11.5.7.30.2 预收款项

11.5.7.30.2.1 预收款项情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
预收租金	1,753,950.67
合计	1,753,950.67

11.5.7.30.3 其他应付款

11.5.7.30.3.1 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 2024 年 12 月 31 日
质保金	-
押金及保证金	9,754,864.64
其他	711,927.95
合计	10,466,792.59

11.5.7.30.3.2 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
租户 6	2,346,553.00	押金
租户 7	1,220,000.00	押金
租户 1	668,026.24	押金
租户 2	337,915.80	押金
租户 8	301,103.00	押金
合计	4,873,598.04	-

11.5.7.31 实收基金

金额单位：人民币元

项目	基金份额（份）	账面金额
基金合同生效日	300,000,000.00	1,218,599,999.55
本期认购	-	-
本期赎回（以“-”号填列）	-	-
本期末	300,000,000.00	1,218,599,999.55

11.5.7.32 资本公积

无。

11.5.7.33 其他综合收益

无。

11.5.7.34 盈余公积

无。

11.5.7.35 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
----	-------	-------	----

基金合同生效日	-	-	-
本期利润	3,493,438.76	-	3,493,438.76
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	-	-	-
本期末	3,493,438.76	-	3,493,438.76

11.5.7.36 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日			
	天津市宝津 国际物流有 限公司	南京宝昆国 际物流有限 公司	宝禾物流（嘉 兴）有限公司	合计
营业收入	-	-	-	-
租赁业务	7,738,608.80	6,988,727.87	5,761,526.09	20,488,862.76
提供劳务	3,608,868.33	3,077,057.56	1,738,332.49	8,424,258.38
其他业务	725.25	1,852.28	79,365.86	81,943.39
合计	11,348,202.38	10,067,637.71	7,579,224.44	28,995,064.53
营业成本	-	-	-	-
投资性房地产折旧	4,642,262.29	3,506,162.99	2,396,388.47	10,544,813.75
固定资产折旧	1,736,755.99	1,252,402.89	614,863.64	3,604,022.52
无形资产摊销	114,026.51	75,039.73	16,966.17	206,032.41
其他	941,481.14	770,776.09	378,858.24	2,091,115.47
合计	7,434,525.93	5,604,381.70	3,407,076.52	16,445,984.15

11.5.7.37 投资收益

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日） 至 2024 年 12 月 31 日
基金红利收入	5,578.72
合计	5,578.72

11.5.7.38 公允价值变动收益

无。

11.5.7.39 资产处置收益

无

11.5.7.40 其他收益

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
其他收益	2,298.84
合计	2,298.84

11.5.7.41 其他业务收入

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
募集期利息	51,561.93
其他	1,829,433.01
合计	1,880,994.94

11.5.7.42 利息支出

无。

11.5.7.43 税金及附加

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日

项目	本期
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
增值税	—
消费税	—
企业所得税	—
个人所得税	—
城市维护建设税	146,867.64
教育费附加	68,948.67
房产税	2,999,324.75
土地使用税	688,534.17
土地增值税	—
地方教育费附加	45,965.78
印花税	354,971.60
其他	—
合计	4,304,612.61

11.5.7.44 销售费用

无

11.5.7.45 管理费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
无形资产摊销	—
固定资产折旧	23,640.40
使用权资产折旧	—
其他	393,565.88
合计	417,206.28

11.5.7.46 财务费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
银行手续费	4,667.00
其他	-
合计	4,667.00

11.5.7.47 信用减值损失

单位：人民币元

项目	本期
	2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
债权投资减值损失	-
应收账款坏账损失	-3,806.75
其他应收款坏账损失	-
其他	-
合计	-3,806.75

11.5.7.48 资产减值损失

无

11.5.7.49 其他费用

单位：人民币元

项目	本期
	2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
审计费	291,500.00
物业评估费	150,000.00
信息披露费	40,000.00
其他	1,880.00
合计	483,380.00

11.5.7.50 营业外收入

11.5.7.50.1 营业外收入情况

无

11.5.7.50.2 计入当期损益的政府补助

无

11.5.7.51 营业外支出

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
非流动资产报废损失合计	-
其中：固定资产报废损失	-
无形资产报废损失	-
对外捐赠	-
其他	100.00
合计	100.00

11.5.7.52 所得税费用

11.5.7.52.1 所得税费用情况

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
当期所得税费用	1,773,856.78
递延所得税费用	84,179.75
合计	1,858,036.53

11.5.7.52.2 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
利润总额	5,351,475.29
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	1,978,828.54
调整以前期间所得税的影响	-

项目	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 日
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	-
以前年度少记	-
其他	-120,792.01
合计	1,858,036.53

注：其他为汇算清缴差异。

11.5.7.53 现金流量表附注

11.5.7.53.1 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
收到水电费	1,925,716.15
收到押金	300,724.76
其他	541,156.21
合计	2,767,597.12

11.5.7.53.2 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
支付水电费	2,591,774.74
支付物业费	1,189,893.48
其他	922,283.53
合计	4,703,951.75

11.5.7.53.3 支付其他与投资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.4 收到其他与筹资活动有关的现金

无。

11.5.7.53.5 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本期
	2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
支付关联方借款和利息	55,261,599.11
合计	55,261,599.11

11.5.7.54 现金流量表补充资料

11.5.7.54.1 现金流量表补充资料

单位：人民币元

项目	本期
	2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	3,493,438.76
加：信用减值损失	-3,806.75
资产减值损失	-
固定资产折旧	3,627,662.92
投资性房地产折旧	10,544,813.75
使用权资产折旧	-
无形资产摊销	206,032.41
长期待摊费用摊销	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	84,179.75
递延所得税负债增加（减少以	-

项目	本期 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
“-”号填列)	
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)	1,976,097.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列)	3,788,604.74
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	23,717,022.74
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	
现金的期末余额	35,998,640.23
减：现金的期初余额	-
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	35,998,640.23

11.5.7.54.2 报告期内支付的取得子公司的现金净额

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,173,411,750.70
其中：天津市宝津国际物流有限公司	459,340,380.19
南京宝昆国际物流有限公司	425,824,143.17
宝禾物流（嘉兴）有限公司	288,247,227.34
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	22,586,641.35
其中：天津市宝津国际物流有限公司	11,755,424.10
南京宝昆国际物流有限公司	2,826,800.41
宝禾物流（嘉兴）有限公司	8,004,416.84
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：天津市宝津国际物流有限公司	-
南京宝昆国际物流有限公司	-

项目	本期 2024 年 9 月 13 日（基金合同 生效日）至 2024 年 12 月 31 日
宝禾物流（嘉兴）有限公司	-
取得子公司支付的现金净额	1, 150, 825, 109. 35

11.5.7.54.3 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本期 2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12 月31日
一、现金	35, 998, 640. 23
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	35, 998, 640. 23
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, 998, 640. 23
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	-

11.5.7.55 所有者权益变动表项目注释

无。

11.5.8 合并范围的变更

11.5.8.1 非同一控制下企业合并

11.5.8.1.1 报告期内发生的非同一控制下企业合并

金额单位：人民币元

被购买方	股权取得时点	股权购买成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
天津市宝津国际物流有限公司	竞买基准日	459, 340, 380. 19	100. 00	现金对价	-	控制权转移	11, 348, 202. 38	1, 725, 506. 95

南京宝昆国际物流有限公司	竞买基准日	425,824,143.17	100.00	现金对价	—	控制权转移	10,067,637.71	2,457,705.35
宝禾物流(嘉兴)有限公司	竞买基准日	288,247,227.34	100.00	现金对价	—	控制权转移	7,579,224.44	1,782,350.99
合计	—	1,173,411,750.70	—	—	—	—	28,995,064.53	—

注：无。

11.5.8.1.2 合并成本及商誉

11.5.8.1.2.1 合并成本及商誉情况

单位：人民币元

项目	天津市宝津国际物流有限公司	南京宝昆国际物流有限公司	宝禾物流(嘉兴)有限公司
合并成本			
现金	459,340,380.19	425,824,143.17	288,247,227.34
转移非现金资产的公允价值	—	—	—
发生或承担负债的公允价值	—	—	—
或有对价的公允价值	—	—	—
其他	—	—	—
合并成本合计	459,340,380.19	425,824,143.17	288,247,227.34
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	459,340,380.19	425,824,143.17	288,247,227.34
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—	—

注：无。

11.5.8.1.2.2 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。

11.5.8.1.2.3 大额商誉形成的主要原因

无。

11.5.8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

11.5.8.1.3.1 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

单位：人民币元

项目	天津市宝津国际物流有限公司		南京宝昆国际物流有限公司		宝禾物流（嘉兴）有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	505,695,179.62	252,378,133.02	431,822,580.95	166,400,160.71	309,675,549.35	143,305,339.19
货币资金	11,755,424.10	11,755,424.10	2,826,800.41	2,826,800.41	8,004,416.84	8,004,416.84
应收账款	4,607,597.37	4,607,597.37	1,960,694.42	1,960,694.42	571,818.06	571,818.06
投资性房地产	408,070,625.56	175,160,164.34	374,509,492.84	121,978,764.45	272,523,881.36	112,153,019.62
固定资产	69,100,173.51	57,061,375.29	46,116,703.38	38,093,514.17	26,457,612.60	21,949,564.67
无形资产	12,004,604.10	3,636,816.94	6,325,810.69	1,457,308.05	2,043,181.37	551,880.88
递延所得税资产	46,386.69	46,386.69	83,079.21	83,079.21	57.51	57.51
预付款项	110,368.29	110,368.29	-	-	74,581.61	74,581.61
负债：	46,354,799.43	46,354,799.43	5,998,437.78	5,998,437.78	21,428,322.01	21,428,322.01
应付账款	879,734.63	879,734.63	137,907.20	137,907.20	340,062.64	340,062.64
长期借款	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
预收款项	273,196.99	273,196.99	288,843.37	288,843.37	385,466.69	385,466.69
应交税费	1,463,153.76	1,463,153.76	1,755,949.51	1,755,949.51	1,197,127.70	1,197,127.70
合同负债	117,084.43	117,084.43	110,992.51	110,992.51	165,200.01	165,200.01
其他应付款	43,440,020.35	43,440,020.35	3,704,745.19	3,704,745.19	19,340,464.97	19,340,464.97
递延收益	181,609.27	181,609.27	-	-	-	-
净资产	459,340,380.19	206,023,333.59	425,824,143.17	160,401,722.93	288,247,227.34	121,877,017.18
取得的净资产	459,340,380.19	206,023,333.59	425,824,143.17	160,401,722.93	288,247,227.34	121,877,017.18

11.5.8.1.3.2 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

无。

11.5.8.1.3.3 企业合并中承担的被购买方的或有负债

无。

11.5.8.2 同一控制下企业合并

11.5.8.2.1 报告期内发生的同一控制下企业合并

无。

11.5.8.2.2 合并成本

无。

11.5.8.2.3 或有对价及其变动的说明

无。

11.5.8.2.4 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

11.5.8.2.5 企业合并中承担的被合并方的或有负债的说明

无。

11.5.8.3 反向购买

无。

11.5.8.4 其他

无。

11.5.9 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	
华泰资管-宝湾物流仓储1号基础设施资产支持专项计划	上海	上海	资产支持专项计划	100.00	-	出资设立
天津市宝津国际物流有限公司	天津	天津	装卸搬运和仓储业	-	100.00	收购
南京宝昆国际物流有限公司	南京	南京	道路运输和园区管理服务业	-	100.00	收购
宝禾物流（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	装卸搬运和仓储业	-	100.00	收购

11.5.10 分部报告

本集团为整体经营，设有统一的内部组织结构、管理要求及内部报告制度。管理人通过定期审阅集团层面的财务信息来进行资源配置和业绩评价，本集团报告期无单独管理的经营分部，因此本集团只有一个经营分部。

本集团取得的对外交易收入以及非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）都来自于国内。

11.5.11 承诺事项、或有事项、资产负债表日后事项的说明

11.5.11.1 承诺事项

详见 3.12。

11.5.11.2 或有事项

截至资产负债表日，本基金没有需要在财务报表附注中说明的或有事项。

11.5.11.3 资产负债表日后事项

本基金的基金管理人于 2025 年 3 月 28 日宣告实施 2025 年度第一次分红，以截止 2024 年 12 月 31 日的收益为基准，向截至 2025 年 4 月 1 日止登记在册的全体持有人，每 10 份基金份额派发红利人民币 0.5614 元。

11.5.12 关联方关系

11.5.12.1 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。

11.5.12.2 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
华泰证券（上海）资产管理有限公司	基金管理人、基金销售机构
招商银行股份有限公司	基金托管人、基金销售机构
华泰证券股份有限公司	基金管理人的股东、基金销售机构
南方基金管理股份有限公司	基金管理人股东的联营企业
华泰柏瑞基金管理有限公司	基金管理人股东的联营企业
宝湾物流控股有限公司	运营管理机构
天津宝湾国际物流有限公司	受运营管理机构控制的公司
南京宝湾国际物流有限公司	受运营管理机构控制的公司
嘉兴宝湾物流有限公司	受运营管理机构控制的公司
宝冷供应链（天津）有限公司	受运营管理机构控制的公司
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	受运营管理机构控制的公司

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，并以一般交易价格为定价基础。

11.5.13 本报告期及上年度可比期间的关联方交易

11.5.13.1 采购商品、接受劳务情况

单位：人民币元

关联方名称	关联交易内容	本期
		2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
宝湾物流控股有限公司	向关联方购买商品和接受劳务及利息支出	3,644,431.67
合计	—	3,644,431.67

注：其中已支付特定负债对应的利息支出为 317,927.39 元。

11.5.13.1.1 出售商品、提供劳务情况

无

11.5.13.2 关联租赁情况

11.5.13.2.1 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
宝冷供应链（天津）有限公司	物业管理费收入	238,679.25
宝湾物流控股有限公司	物业管理费收入	42,894.77
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	物业管理费收入	1,166,703.65
宝冷供应链（天津）有限公司	租赁费收入	547,779.82
宝湾物流控股有限公司	租赁费收入	97,333.04
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	租赁费收入	2,655,770.79
合计	—	4,749,161.32

11.5.13.2.2 作为承租方

无

11.5.13.3 通过关联方交易单元进行的交易

11.5.13.3.1 债券交易

本基金本报告期未通过关联方交易单元进行债券交易。

11.5.13.3.2 债券回购交易

本基金本报告期没有通过关联方的交易单元进行债券回购交易。

11.5.13.3.3 应支付关联方的佣金

本基金本报告期无应支付关联方的佣金。

11.5.13.4 关联方报酬

11.5.13.4.1 基金管理费

单位：人民币元

项目	本期
	2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的管理费	4,059,027.28
其中：固定管理费	732,523.00
浮动管理费	3,326,504.28
支付销售机构的客户维护费	115,760.83

注：1. 固定管理费

本基金的固定管理费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费=最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）） $\times$ 0.2%/当年天数。

2. 浮动管理费

本基金的浮动管理费由外部管理机构收取，为每一项目公司应付浮动管理费之和。浮动管理费按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

浮动管理费用包括基础管理费和激励管理费，计算方法如下：

（1）基础管理费

年度基础管理费（含税金额，下同）=各项目公司当年经审计的营业收入之和 $\times$ 13%。

(2) 激励管理费

年度激励管理费（含税金额，下同）=所有项目公司合并（实际运营净收益-目标运营净收益）×N%。

实际运营净收益高于目标净收益时，激励管理费为正，即外部管理机构有权收取激励管理费；实际运营净收益低于目标净收益时，激励管理费为负，应扣罚对应金额的基础管理费。

激励管理费率 N 按如下方式确定，其中，A 为基础设施项目所有项目公司合并实际运营净收益，T 为基础设施项目所有项目公司合并目标运营净收益：

运营净收益达成情况 N (%)	
运营净收益达成情况	N (%)
$A < (T \times 90\%)$	20
$(T \times 90\%) \leq A < T$	10
$A = T$	0
$T < A \leq (T \times 110\%)$	10
$A > (T \times 110\%)$	20

11.5.13.4.2 基金托管费

单位：人民币元

项目	本期
	2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
当期发生的基金应支付的托管费	36,625.60

注：本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01% 年费率计提。托管费的计算方法如下：

按日应计提的基金托管费=按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））×0.01%/当年天数。

11.5.13.5 与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易

本基金本报告期末与关联方进行银行间同业市场的债券（含回购）交易。

11.5.13.6 各关联方投资本基金的情况

11.5.13.6.1 报告期内基金管理人运用固有资金投资本基金的情况

份额单位：份

项目	本期
	2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日
基金合同生效日（2024 年 9 月 13 日）持有的基金份额	5,841,000.00
期初持有的基金份额	—
期间申购/买入总份额	—
期间因拆分变动份额	—
减：期间赎回/卖出总份额	—
期末持有的基金份额	5,841,000.00
期末持有的基金份额 占基金总份额比例（%）	1.95

11.5.13.6.2 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							
2024 年 9 月 13 日（基金合同生效日）至 2024 年 12 月 31 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
天津宝 湾国际 物流有 限公司	36,162,600.00	12.05%	—	—	—	36,162,600.00	12.05%
南京宝 湾国际 物流有 限公司	31,577,700.00	10.53%	—	—	—	31,577,700.00	10.53%
嘉兴宝 湾物流 有限公 司	22,259,700.00	7.42%	—	—	—	22,259,700.00	7.42%
宝湾物 流控股 有限公 司	—	—	2,623,841.00	—	—	2,623,841.00	0.87%
华泰证 券股份 有限公 司	19,564,493.00	6.52%	7,813,548.00	—	—	27,378,041.00	9.13%

南方基金 管理 股份有 限公司	4,800,000.00	1.60%	-	-	-	4,800,000.00	1.60%
华泰柏瑞基金 管理有 限公司	2,400,000.00	0.80%	-	-	-	2,400,000.00	0.80%
合计	116,764,493.00	38.92%	10,437,389.00	-	-	127,201,882.00	42.40%

11.5.13.7 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	
	2024年9月13日（基金合同生效日）至2024年12月31日	
	期末余额	当期利息收入
招商银行股份有限公司	35,998,653.43	630,580.55
合计	35,998,653.43	630,580.55

注：本基金的上述银行存款由基金托管人招商银行股份有限公司保管，按银行同业利率或约定利率计息。

11.5.14 关联方应收应付款项

11.5.14.1 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末	
		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	江苏宝湾智慧供应链管理有 限公司	49,064.03	-
合计	—	49,064.03	-

11.5.14.2 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方名称	本期末 2024 年 12 月 31 日
其他应付款	宝湾物流控股有限公司	3,380,531.56
合计	—	3,380,531.56

11.5.15 期末基金持有的流通受限证券

11.5.15.1 因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券

本基金本报告期末无因认购新发/增发证券而于期末持有的流通受限证券。

11.5.15.2 期末债券正回购交易中作为抵押的债券

银行间市场债券正回购

截至本报告期末 2024 年 12 月 31 日止，本基金从事银行间市场债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

11.5.15.2.1 交易所市场债券正回购

截至本报告期末 2024 年 12 月 31 日止，本基金从事证券交易所债券正回购交易形成的卖出回购证券款余额为 0，无抵押债券。

11.5.16 收益分配情况

11.5.16.1 收益分配基本情况

本集团在本报告期内未进行过利润分配。

11.5.16.2 可供分配金额计算过程

参见 3.3.2.1。

11.5.17 金融工具风险及管理

11.5.17.1 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，或者基础设施基金所持有资产支持证券的基础资产出现因付款人合同违约等导致现金流大幅波动的情况，造成基金资产损失和收益变化的风险。

本基金的基金管理人和资产支持证券管理人建立了信用风险管理流程，通过对资产支持证券信用风险的评估和监控来控制信用风险，在产品成立前和存续阶段持续评估信用风险及监控信用风险变化情况。

11.5.17.2 流动性风险

流动性风险是指基金在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本基础设施基金的现金流来自于其所持有的资产支持证券，最终来源于基础设施项目。

本基金的基金管理人和资产支持证券管理人通过持续监控基础设施项目运营和现金流情况、对比实际现金流与现金流预测变化情况，并评估短期和长期资金需求，来确保基础设施项目和基金现金储备充裕。

11.5.17.3 市场风险

市场风险是指基金所持金融工具的公允价值或未来现金流量因所处市场各类价格因素的变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

11.5.18 有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项

于报告期末，本基金无有助于理解和分析会计报表需要说明的其他事项。

11.5.19 个别财务报表重要项目的说明

11.5.19.1 货币资金

11.5.19.1.1 货币资金情况

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
库存现金	—
银行存款	122,950.42
其他货币资金	—
小计	122,950.42
减：减值准备	—
合计	122,950.42

11.5.19.1.2 银行存款

单位：人民币元

项目	本期末 2024 年 12 月 31 日
活期存款	122,937.22
定期存款	—
其中：存款期限 1—3 个月	—
其他存款	—

应计利息	13.20
小计	122,950.42
减：减值准备	—
合计	122,950.42

11.5.19.1.3 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。

11.5.19.2 长期股权投资

11.5.19.2.1 长期股权投资情况

单位：人民币元

	本期末 2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,218,600,000.00	—	1,218,600,000.00
合计	1,218,600,000.00	—	1,218,600,000.00

11.5.19.2.2 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
华泰资管-宝湾物流仓储1号基础设施资产支持专项计划	—	1,218,600,000.00	—	1,218,600,000.00	—	—
合计	—	1,218,600,000.00	—	1,218,600,000.00	—	—

§12 评估报告

12.1 管理人聘任评估机构及评估报告内容的合规性说明

本报告期内，为本基金基础设施资产提供估值服务的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”），持有广东省住房和城乡建设厅核发的壹级《房

地产估价机构备案证书》，拥有房地产评估、土地评估资质，具备为基金及专项计划提供资产评估服务的资格。戴德梁行是经中国证监会备案，并符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响其独立性行为的评估机构，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。管理人已经就聘请戴德梁行作为评估机构事项履行了公司内部必要的审批决策流程，符合公司相关制度及合规管理的要求。

本次评估报告价值时点为 2024 年 12 月 31 日，戴德梁行按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他相关规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。

基础设施资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，由于估值技术和信息的局限性，基础设施资产的评估值并不代表基础设施资产的实际可交易价格，且不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

12.2 评估报告摘要

评估机构按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。现将评估报告摘要如下：

评估委托方：华泰证券（上海）资产管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 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业务指南第 4 号——存续期业务办理》（2024 年修订）的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

价值时点：2024 年 12 月 31 日。

评估方法：收益法（现金流折现法）。

评估对象和评估范围：（一）天津市宝津国际物流有限公司持有的位于天津市滨海新区

塘沽聚源路 288 号的天津宝湾国际物流园项目；（二）南京宝昆国际物流有限公司持有的位于南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号的南京宝湾物流园项目；（三）宝禾物流（嘉兴）有限公司持有的位于嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号的嘉兴宝湾国际物流中心项目。

评估结论：本基金持有的全部基础设施项目均为仓储物流项目，总建筑面积为 323,202.95 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,208,000,000 元（大写人民币壹拾贰亿零捌佰万元整）。其中：天津市宝津国际物流有限公司持有的位于天津市滨海新区塘沽聚源路 288 号的天津宝湾国际物流园项目，产证证载建筑面积 158,348.33 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 487,000,000 元，折合单价 3,075 元/平方米。南京宝昆国际物流有限公司持有的位于南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号的南京宝湾物流园项目，产证证载建筑面积 104,925.95 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 426,000,000 元，折合单价 4,060 元/平方米。宝禾物流（嘉兴）有限公司持有的位于嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号的嘉兴宝湾国际物流中心项目，产证证载建筑面积 59,928.67 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 295,000,000 元，折合单价 4,923 元/平方米。

以上内容摘自评估报告，欲了解详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

12.3 重要评估参数发生变化的情况说明

基础设施项目的重要评估参数对比如下表所示，其中：

2024 年下半年，基础设施项目所在高标仓市场有所下行、租金承压，因此基于审慎性原则，本时点下调市场租金参数。出租率方面，因嘉兴宝湾物流园 2025 年到期租约较多，审慎考虑增加 2 年爬坡期，2027 年恢复至正常水平。此外，由于高标仓市场增速趋于平稳，且长端无风险利率持续下行，本时点同步下调长期增长率预期和折现率。调整后，基础设施项目评估预测现金流有所下降，于价值时点 2024 年 12 月 31 日采用收益法测算的资产估值合计为 12.08 亿元，较价值时点 2024 年 3 月 31 日的估值下降 0.74%。

项目名称 [↕]	价值时点 [↕]	市场租金(含管理费, 元/平方米/月) [↕]	出租率 [↕]	折现率 [↕]	长期增长率 [↕]
天津宝湾物流园 [↕]	2024/12/31 [↕]	22.70 [↕]	97.0% [↕]	7.75% [↕]	2.5% [↕]
	2024/3/31 [↕]	23.60 [↕]		8.00% [↕]	2.75% [↕]
南京宝湾物流园 [↕]	2024/12/31 [↕]	26.96 [↕]	2025 年 92.5% [↕] ; 后续年度 95% [↕]	7.75% [↕]	2.5% [↕]
	2024/3/31 [↕]	27.55 [↕]		8.00% [↕]	2.75% [↕]
嘉兴宝湾物流园 [↕]	2024/12/31 [↕]	34.35 [↕]	2025 年 90% [↕] ; 2026 年 95% [↕] ; 后续年度 97% [↕]	8.00% [↕]	2.5% [↕]
	2024/3/31 [↕]	36.08 [↕]		8.25% [↕]	2.75% [↕]

12.4 本次评估结果较最近一次评估结果差异超过 10%的原因

本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

12.5 报告期内重要资产项目和资产项目整体实际产生现金流情况

根据《运营管理服务协议》约定，运营净收益=营业收入-营业成本-主营业务税金及附加-管理费用-销售费用（不含外部管理机构的运营管理费用及折旧摊销）。经计算，报告期内天津项目、南京项目和嘉兴项目实际产生的运营净收益分别为 877.35 万元、780.96 万元和 635.06 万元，合计 2,293.37 万元。单个项目和项目整体实际产生现金流情况较最近一次评估报告（价值时点 2024 年 3 月 31 日）预测值的差异均不超过 20%。

12.6 报告期内重要资产项目或资产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异超过 20%的原因、具体差异金额及应对措施

本报告期内，单个项目和项目整体实际产生现金流情况较最近一次评估报告（价值时点 2024 年 3 月 31 日）预测值的差异均不超过 20%。

12.7 评估机构使用评估方法的特殊情况说明

无。

§13 基金份额持有人信息

13.1 基金份额持有人户数及持有人结构

本期末 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 (%)
2,698	111,193.48	290,126,543.00	96.71	9,873,457.00	3.29

13.2 基金前十名流通份额持有人

本期末 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	招商财富资管－招商银行－招商财富－招银基础设施 6 号集合资产管理计划	10,285,725.00	3.43
2	华泰证券股份有限公司	7,878,041.00	2.63
3	海通证券股份有限公司	4,733,101.00	1.58
4	中信建投证券股份有限公司	4,345,850.00	1.45
5	华润深国投信托有限公司－华润信托·瑞安 8 号集合资金信托计划	4,114,285.00	1.37
6	鑫沅资管－南京银行－鑫沅资产金梅花 631 号集合资产管理计划	4,114,285.00	1.37
7	中银国际证券－中国银行－中银证券中国红－汇中 32 号集合资产管理计划	3,094,076.00	1.03

8	宝湾物流控股有限公司	2,623,841.00	0.87
9	浙商证券股份有限公司	2,257,839.00	0.75
10	中信证券－建设银行－中信证券星河33号集合资产管理计划	2,057,142.00	0.69
合计		45,504,185.00	15.17

13.3 基金前十名非流通份额持有人

本期末 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	天津宝湾国际物流有限公司	36,162,600.00	12.05
2	南京宝湾国际物流有限公司	31,577,700.00	10.53
3	嘉兴宝湾物流有限公司	22,259,700.00	7.42
4	上海国际集团资产管理有限公司	22,156,500.00	7.39
5	华泰证券股份有限公司	19,500,000.00	6.50
6	中国平安人寿保险股份有限公司－分红－一个险分红	12,187,200.00	4.06
7	国泰君安证券股份有限公司	11,721,000.00	3.91
8	中国银河证券股份有限公司	9,847,200.00	3.28
9	招商信诺人寿保险有限公司－传统	7,033,500.00	2.34
10	招商证券股份有限公司	7,003,500.00	2.33
合计		179,448,900.00	59.81

13.4 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	1,108.00	0.00%
------------------	----------	-------

13.5 期末兼任私募资产管理计划投资经理的基金经理本人及其直系亲属持有本人管理的产品情况

本基金无基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的情况。

§14 基金份额变动情况

单位：份

基金合同生效日(2024年9月13日)基金份额总额	300,000,000.00
本报告期期初基金份额总额	300,000,000.00
本报告期基金份额变动情况	—
本报告期期末基金份额总额	300,000,000.00

§15 重大事件揭示

15.1 基金份额持有人大会决议

报告期内无基金份额持有人大会决议。

15.2 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，基金托管人无重大人事变动；聂挺进先生不再担任本基金管理人总经理职务，江晓阳先生新任本基金管理人总经理职务，刘玉生先生不再担任公司副总经理职务。

15.3 基金投资策略的改变

本基金本报告期的投资策略无改变。

15.4 为基金进行审计的会计师事务所情况

基金管理人为本基金聘任的会计师事务所在本报告期的审计报酬为 490,200 元(含增值税)。目前该会计师事务所向本基金提供的审计服务持续期限为：本基金合同生效日起至本报告期末。

15.5 为基金出具评估报告的评估机构情况

本基金自基金合同生效日起的评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，无改聘情况，且为本基金提供评估服务未连续超过 3 年。本基金 2024 年度跟踪评估费用为 150,000.00 元（含增值税）。

15.6 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

报告期内，基金管理人及其高级管理人员无受稽核或处罚等情况。行政监管措施方面，2024 年 5 月 17 日，上海证监局发布对基金管理人及公司分管相关业务的高级管理人员采取出具警示函措施的决定。该监管函指出，基金管理人存在支持民营企业发展资产管理计划投向纾困用途的资金未达到规定比例、对交易对手方尽职调查不充分等问题。对于前述警示函中指出的问题，基金管理人高度重视、诚恳接受，已采取措施积极推进整改。

报告期内其他业务参与人无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。

15.7 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	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-09-13
2	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-09-14
3	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-09-14
4	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要（更新）	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-09-18
5	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-09-25
6	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于旗下基金持有的长期停牌股票估值调整的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-09-30
7	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证	基金管理人网站、中国	2024-10-10

	券投资基金购入基础设施项目交割审计情况的公告	证监会基金电子披露网站、规定报刊等	
8	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成权属变更登记的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-10-21
9	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-10-24
10	华泰证券（上海）资产管理有限公司关于华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-10-24
11	关于防范和识别不法分子假冒华泰证券（上海）资产管理有限公司名义从事非法证券活动的严正声明	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-10-24
12	华泰证券（上海）资产管理有限公司旗下全部基金 2024 年 3 季度报告的提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-10-24
13	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-10-29
14	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金经理变更公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-12-06
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-12-06
16	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要（更新）	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-12-06
17	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成吸收合并的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-12-17
18	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金采取措施缓释所得税影响的公告	基金管理人网站、中国证监会基金电子披露网站、规定报刊等	2024-12-27

§ 16 备查文件目录

16.1 备查文件目录

- 1、中国证监会准予本基金募集注册的文件；
- 2、《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；
- 3、《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

- 4、《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；
- 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；
- 7、《关于申请募集注册华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》；
- 8、基金产品资料概要；
- 9、中国证监会规定的其他备查文件。

16.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

16.3 查阅方式

部分备查文件可通过本基金管理人公司网站查询，也可咨询本基金管理人。客服电话：4008895597；公司网址：<https://htamc.htsc.com.cn/>。

华泰证券（上海）资产管理有限公司

二〇二五年三月三十一日