

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

2025 年第 1 季度报告

2025 年 3 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

报告送出日期：二〇二五年四月二十二日

§ 1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 4 月 21 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，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。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2025 年 1 月 1 日起至 3 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

基金名称	华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
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

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	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人	原始权益人	原始权益人	原始权益人
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
-------	-----	----	----------	-----	----	-----

§ 3 主要财务指标和基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 (2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日)
1. 本期收入	22,219,136.00
2. 本期净利润	2,487,851.64
3. 本期经营活动产生的现金流量净额	14,192,788.85
4. 本期现金流分派率 (%)	0.96
5. 年化现金流分派率 (%)	3.88

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。

$$\text{年化现金流分派率} = \frac{\text{截至报告期末本年累计可供分配金额}}{\text{报告期末市值} \times \frac{\text{年初至报告期末实际天数}}{\text{本年总天数}}}$$

5、本基金报告期内合并报表未经审计，本期现金流分派率和年化现金流分派率为未经审计的基金合并净利润基础上合理调整后得到的可供分配金额对应报告期末市值的计算结果。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

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	12,474,334.49	0.0416	—
本年累计	12,474,334.49	0.0416	—

3.3.2 本报告期的实际分配金额

本报告期未进行收益分配。

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	2,487,851.64	—
本期折旧和摊销	11,636,835.33	—
本期利息支出	—	—
本期所得税费用	45,343.66	—
本期息税折旧及摊销前利润	14,170,030.63	—
调增项		
1. 期初现金余额	35,998,653.43	—
调减项		
1. 尚未分配的 2024 年可供分配金额	-16,842,000.00	1
2. 应收和应付项目的变动	-1,506,194.00	—
3. 未来合理的相关支出预留	-19,346,155.57	2
本期可供分配金额	12,474,334.49	—

注：1、本期“尚未分配的 2024 年可供分配金额”为 2025 年 3 月 28 日刊登的《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收益分配的公告》中的“应分配金额”，于 2025 年 4 月完成现金红利发放。

2、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、本基金报告期内合并报表未经审计，本期基金可供分配金额为本期未经审计基金合并净利润基础上合理调整后的计算结果。

3.3.4 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。

3.3.5 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

3.3.6 报告期内基金费用收取情况的说明

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，本报告期内计提的固定管理费金额 602676.00 元，其中基金管理人的管理费金额为 391,739.40 元，资产支持证券管理人的管理费金额为 210,936.60 元，基金托管人的托管费计提金额 30,133.80 元，资产支持证券托管人不收取托管费。报告期内，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”或“基金”）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 12%向资产项目收取基础管理费含税金额为 2,594,616.04 元，不含税金额为 2,447,750.98 元，其中嘉兴项目 512,055.07 元，南京项目 977,675.73 元，天津项目 958,020.18 元。报告期内，基金已支付 2024 年度运营管理费 1,242,182.24 元，剩余部分将在项目公司 2024 年度审计报告出具后支付。

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。

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× 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。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：

表 23-1：激励管理费计提标准

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

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。

3、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。

§ 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、南京市江宁区和嘉兴市秀洲区，其中天津项目已运营年限 15 年；南京项目已运营年限 10 年；嘉兴项目一期已运营年限 8 年，嘉兴项目二期已运营年限 7 年。

截至 2025 年 3 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 299,949.77 平方米，出租率 94.62%，平均月末有效租金单价为 29.74 元/平方米/月（含税），报告期末有效租金单价为 29.47 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 462.91 天，季度租金收缴率为 94.37%。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。

4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明 及计算方式	指标单位	本期（2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日）/报告期末（2025 年 3 月 31 日）	上年末（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	317,006.78	0
2	实际出租面	报告期末时点	平方米	299,949.77	308,911.53	-2.90

	积	实际出租面积				
3	出租率	报告期末时点出租率	%	94.62	97.45	-2.83
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	29.74	29.85	-0.37
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	%	94.37	98.03	-3.66
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	462.91	517.04	-10.47

注：1. 月末有效租金单价=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期；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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日）/报告期末（2025 年 3 月 31 日）	上年末（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	152,235.00	0
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	136,040.84	149,934.84	-9.27
3	出租率	报告期末时点出租率	%	89.36	98.49	-9.13
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	23.66	0
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	%	95.78	96.08	-0.30
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	369.63	361.70	2.19

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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日）/报告期末（2025 年 3 月 31 日）	上年末（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	107,773.33	0
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	106,910.48	101,886.63	4.93
3	出租率	报告期末时点出租率	%	99.20	94.54	4.66
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	31.51	32.84	-4.05
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	%	99.20	99.02	0.18
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	677.72	781.75	-13.31

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（2025 年 1 月 1 日-2025 年 3 月 31 日）/报告期末（2025 年 3 月 31 日）	上年末（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	56,998.45	0
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	56,998.45	0
3	出租率	报告期末时点出租率	%	100.00	100.00	0
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	36.96	36.17	2.18
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	%	83.77	99.73	-15.96

		的应收租金				
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	283.30	452.59	-37.40

注：1. 月末有效租金单价=租约内应收租金总额/实际出租面积/加权平均总租期；2. 基金成立日为 2024 年 9 月 13 日，无上年同期数据；3. 同比列为前两列的变动幅度，出租率和租金收缴率为百分比直接相减；4. 嘉兴项目某租户因签约时点临近季末，导致系统开票时间与常规收款周期存在差异，租金已于 4 月份全额收回，但在统计季度收缴率时未能及时体现，仅属于时间性差异。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，三个底层资产整体运营良好，截至报告期末，3 个园区租户共计 41 个，租户结构主要以第三方物流、生产制造、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 1，报告期内租金收入金额 361.26 万元，占全部租金收入的 16.30%；租户 2，报告期内租金收入金额 355.42 万元，占全部租金收入的 16.04%；租户 3，报告期内租金收入金额 261.61 万元，占全部租金收入的 11.81%；租户 4，报告期内租金收入金额 156.06 万元，占全部租金收入的 7.04%；租户 5，报告期内租金收入金额 106.94 万元，占全部租金收入的 4.83%。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。

从报告期内项目经营情况来看，受国际贸易政策波动影响，天津项目租户对业务稳定性的预期趋于谨慎，导致续约进程延缓及扩仓计划推迟。在此市场环境下，项目第一季度出租率较上季度有所下滑。

近期，嘉兴项目周边新增供应量显著增加：嘉兴经济开发区智能产业园涟创项目新增 6.3 万平方米供应；圆通机场项目将分阶段入市，预计累计供应 60 万平方米，未来市场竞争压力将进一步加大。项目在报告期初面临租户续租意愿减弱，出租率阶段性下滑的挑战。运管机构通过核心租户维稳策略，确保项目基本盘稳定；优化租金政策提升市场竞争力，成功实现出租率回升。截至报告期末，项目出租率回归 100%。

面对持续加剧的市场竞争环境，运管机构将会继续通过更具竞争力的租金方案维持项目出租率稳定，同时持续优化租户结构，以促进经营收益的可持续性。

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

中美贸易摩擦自 2018 年持续升级，近期“对等关税”政策的推出，被视为全球贸易体

系规则的颠覆，冲击波及电子、机械、化工等核心出口领域及东南亚转口贸易通道等方面。

对本基金底层资产而言，南京项目、嘉兴项目现有租户未受本轮关税政策冲击。天津项目现有租户以港口贸易类型为主，租户涉及行业广泛、贸易对手国分散，无对美国绝对依赖租户（即以美国为单一贸易对手国的租户），但个别部分业务涉及对美出口租户的续约计划存在调整的可能。综合来看，天津项目依托天津港的区位优势，具备显著的抗风险韧性，单一市场波动对基金整体的影响处于可控范围。

面对国际贸易摩擦升级，宝湾物流作为外部运营管理机构，前期已持续关注国内外政策动态，研究属地产业发展规划，并对租户需求挖掘及新增储备展开系统性、前瞻性布局。后续在商务租赁方面，将以进口业务、非美出口、临港生产、新兴产业类客户作为重点引进方向，缓释单一项目对基金运营带来的风险，并充分运用区域政策资源协同，持续提升资产运营效能，夯实基金份额持有人长期收益的稳定性。

4.2 重要资产项目公司运营财务数据

4.2.1 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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	170,921,603.87	172,838,540.78	-1.11
2	固定资产净额	54,489,262.75	55,652,703.31	-2.09
主要负债科目				
3	长期借款	326,020,000.00	326,020,000.00	0.00

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	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	119,458,992.73	120,598,587.99	-0.94
2	固定资产净额	36,452,171.21	37,398,221.97	-2.53
主要负债科目				
3	长期借款	284,690,000.00	284,690,000.00	0.00

资产项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	同比（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	110,083,136.24	111,019,264.41	-0.84
2	固定资产净额	21,005,490.56	21,434,584.98	-2.00
主要负债科目				
3	长期借款	200,680,000.00	200,680,000.00	0.00

投资性房地产和固定资产净值变动主要为折旧导致。

4.2.2 重要资产项目公司的营业收入分析

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	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		金额同比 (%)
		金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	5,742,405.24	67.40	-
2	物业管理费收入	2,719,816.05	31.93	-
3	其他收入	57,064.40	0.67	-
4	合计	8,519,285.69	100.00	-

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	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		金额同比 (%)
		金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	6,000,765.09	69.48	-
2	物业管理费收入	2,635,370.55	30.52	-
3	其他收入	-	-	-
4	合计	8,636,135.64	100.00	-

资产项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		金额同比 (%)
		金额 (元)	占该项目总收入比例 (%)	
1	租金收入	3,758,983.67	75.16	-
2	物业管理费收入	1,138,161.83	22.76	-
3	其他收入	104,098.02	2.08	-
4	合计	5,001,243.52	100.00	-

4.2.3 重要资产项目公司的营业成本及主要费用分析

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	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		金额同比 (%)
		金额 (元)	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	3,111,395.87	30.16	-
2	租赁成本	174,693.60	1.69	-
3	物业运营成本	362,609.05	3.51	-

4	运营管理费	958,020.18	9.29	-
5	财务费用	5,610,668.51	54.39	-
6	其他成本/费用	98,814.42	0.96	-
7	合计	10,316,201.63	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）财务费用主要为与专项计划的借款利息；（4）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。

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	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	1,848,578.52	22.36	-
2	租赁成本	162,504.51	1.97	-
3	物业运营成本	368,862.02	4.46	-
4	运营管理费	977,675.73	11.82	-
5	财务费用	4,893,613.09	59.18	-
6	其他成本/费用	17,681.37	0.21	-
7	合计	8,268,915.24	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）财务费用主要为与专项计划的借款利息；（4）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。

资产项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）有限公司

序号	构成	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日		金额同比 (%)
		金额（元）	占该项目总成本比例 (%)	
1	折旧摊销成本	1,370,144.87	23.56	-
2	租赁成本	128,929.38	2.22	-
3	物业运营成本	348,562.06	5.99	-
4	运营管理费	512,055.07	8.80	-
5	财务费用	3,446,888.73	59.26	-
6	其他成本/费用	10,182.98	0.17	-

7	合计	5,816,763.09	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）财务费用主要为与专项计划的借款利息；（4）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。

4.2.4 重要资产项目公司的财务业绩衡量指标分析

资产项目公司名称：1 天津市宝津国际物流有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	55.92
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%	%	68.58

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	72.24
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%	%	71.30

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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日
				指标数值
1	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	%	62.86
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%	%	67.36

4.3 资产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理：

项目公司开立了运营收支账户和基本账户，受到招商银行股份有限公司深圳分行的监管。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。

2、现金归集和使用情况：

天津项目：本报告期内，累计资金流入 9,627,271.63 元；累计资金流出 3,349,923.68 元。经营活动产生的现金流量净额为 6,277,347.95 元。

南京项目：本报告期内，累计资金流入 8,744,230.09 元；累计资金流出 3,365,488.60 元。经营活动产生的现金流量净额为 5,378,741.49 元。

嘉兴项目：本报告期内，累计资金流入 4,473,959.47 元；累计资金流出 2,672,248.22 元。经营活动产生的现金流量净额为 1,801,711.25 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过10%的情况说明

报告期内，贡献现金流占比超过10%的租户A、租户B和租户C，现金流入分别为：3,981,605.65元，占比17.92%；2,841,464.24元，占比12.79%；2,763,942.39元，占比12.44%。

租户A为江苏宝湾智慧供应链管理有限公司，是宝湾物流的控股子公司（持股比例70%），是宝湾物流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A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A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B的主营业务为托盘及物流设备租赁，其所属集团已发展成为全球领先的物流载具循环共用服务商。该租户租赁本基础设施项目的仓库作为华东超级营运中心，在其地区业务布局具有战略重要性。托盘租赁行业国内集中度较高，以租户B为代表的企业进入市场较早，已经占据主要市场份额。根据公开信息查询，租户B及其股东将依托多年发展经验，全力推动托盘循环共用业务扩张发展。宝禾物流（嘉兴）有限公司作为出租方与租户B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C的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C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C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C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。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	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	17,314,855.21	90.44
4	其他资产	1,829,433.01	9.56
5	合计	19,144,288.22	100.00

注：其他各项资产为其他应收款 1,829,433.01 元。

5.2 其他投资情况说明

无。

§ 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

基金发行时，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。

根据基金管理人于 2025 年 4 月初发布的《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原始权益人变更回收资金使用比例的公告》，原始权益人及发起人在履行了内部的有关审批流程后，已向国家发展改革委等监管部门就回收资金使用比例调整履行了报备程序并说明了拟变更回收资金使用比例的情况，即原始权益人及发起人拟将净回收资金的 86%用于投资新项目，并将剩余 14%用于补充流动资金。变更前后拟投资项目不变。

发起人及原始权益人通过基金发行获得净回收资金金额共计 72,174.90 万元。截至 2025 年 3 月 31 日，发起人及原始权益人已投入使用 53,964.00 万元用于新增项目投资，占净回收资金比例为 74.77%，具体包括：惠州仲恺宝湾 13,000.00 万元、安徽和安宝湾 16,000.00 万元、北京文投宝湾 24,000.00 万元、成都新津宝湾 964.00 万元。发起人及原始权益人已投入使用 7,217.49 万元用于补充流动资金。

6.2 报告期末净回收资金使用情况

单位：人民币元

报告期末净回收资金余额	10,993.41
报告期末净回收资金使用率（%）	84.77

6.3 剩余净回收资金后续使用计划

拟使用 3,000.00 万元投资安徽和安宝湾，5,000.00 万元投资廊坊安次宝湾，2993.41 万元补充流动资金。

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

宝湾物流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 基础设施基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		基础设施项目运营或投资管理年限	基础设施项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
王雨川	本基金的基金经理	2024-09-13	-	14	2011 年起担任基础设施项目日常养护管理、服务区管理等工作；2016 年至 2021 年于招商公路京津塘高速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基金投资管理部任高级经理，2023 年至今于华泰证券(上海)资产管理有限公司不动产基金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。	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。
魏蓉蓉	本基金的基金经理	2024-09-13	-	10	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、应收款管理等全链路的运营管理工作，具备基金从业资格，满	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。

					足 5 年以上基础设施投资/运营管理 经验要求。	
国石	本基金的基金 经理	2024- 09-13	-	8	2013 年至 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 证券投资基金 （REITs）项目的 投资管理工作。	国石先生，中国人 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。

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。

§ 8 基金份额变动情况

单位：份

报告期期初基金份额总额	300,000,000.00
报告期期间基金份额变动情况	-
报告期期末基金份额总额	300,000,000.00

§ 9 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本基金份额	5,841,000.00
报告期期末管理人持有的本基金份额	5,841,000.00
报告期期末持有的本基金份额占基金总份额比例（%）	1.95

§ 10 影响投资者决策的其他重要信息

无。

§ 11 备查文件目录

11.1 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。

11.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

11.3 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

二〇二五年四月二十二日