

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

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

报告送出日期：二〇二五年一月二十一日

§ 1 重要提示

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

基金托管人招商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2025 年 1 月 20 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中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 2024 年 10 月 1 日起至 12 月 31 日止。

§ 2 基金产品概况

2.1 基金产品基本情况

| | |
|------------|-------------------------|
| 基金名称 | 华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 | <ol style="list-style-type: none"> 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 | <p>本基金暂不设立业绩比较基准。</p> <p>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。</p> |
| 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 | <p>（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；</p> <p>（二）本基金收益分配方式为现金分红；</p> <p>（三）每一基金份额享有同等分配权；</p> <p>（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。</p> <p>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。</p> |
| 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 |

注：

1、基金管理人和运营管理机构的基本情况

| 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 | | 中国(上海)自由贸易试验区东方路 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、资产支持证券管理人、基金托管人、资产支持证券托管人的基本情况

| 项目 | 基金托管人 | 基础设施资产支持证券管理人 | 基础设施资产支持证券托管人 |
|-----------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 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 |
| 注册地址 | 深圳市福田区深南大道 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 |
| 办公地址 | 深圳市福田区深南大道 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 |
| 邮政编码 | 518040 | 200120 | 518000 |
| 法定代表人/负责人 | 缪建民 | 崔春 | 王小青 |

3、原始权益人的基本情况

| 项目 | 原始权益人 1 | 原始权益人 2 | 原始权益人 3 |
|-----------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
| 名称 | 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 | 天津滨海高新区塘沽海洋科技园聚源路 288 号 | 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 | 天津滨海高新区塘沽海洋科技园聚源路 288 号 | 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 | 300450 | 211100 | 314011 |
| 法定代表人/负责人 | 冯海虹 | 葛昆 | 冯海虹 |

4、本基金扩募情况：无。

2.2 基础设施项目基本情况说明

基础设施项目名称：天津宝湾物流园

| | |
|--------------|---|
| 基础设施项目公司名称 | 天津市宝津国际物流有限公司 |
| 基础设施项目类型 | 仓储物流 |
| 基础设施项目主要经营模式 | 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。 |
| 基础设施项目地理位置 | 天津市滨海新区塘沽聚源路 288 号 |

基础设施项目名称：南京宝湾物流园

| | |
|--------------|---|
| 基础设施项目公司名称 | 南京宝昆国际物流有限公司 |
| 基础设施项目类型 | 仓储物流 |
| 基础设施项目主要经营模式 | 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。 |
| 基础设施项目地理位置 | 江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号 |

基础设施项目名称：嘉兴宝湾物流园

| | |
|--------------|---|
| 基础设施项目公司名称 | 宝禾物流（嘉兴）有限公司 |
| 基础设施项目类型 | 仓储物流 |
| 基础设施项目主要经营模式 | 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。 |
| 基础设施项目地理位置 | 浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号 |

§ 3 主要财务指标和基金收益分配情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

| 主要财务指标 | 报告期 (2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日) |
|--------------------|--|
| 1. 本期收入 | 26,048,116.12 |
| 2. 本期净利润 | 2,646,275.68 |
| 3. 本期经营活动产生的现金流量净额 | 18,564,696.80 |

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：1.15%，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：4.79%，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。

5、本基金 2024 年 10-12 月合并报表未经审计，本基金 2024 年合并报表尚未审计完成。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。截至报告期末累计可供分配金额可能与 2024 年度基金审计报告中的年度基金可供分配金额存在偏差，2024 年度基金可供分配金额以审计报告金额为准。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 基金收益分配情况

3.3.1 本报告期及近三年的可供分配金额

单位：人民币元

| 期间 | 可供分配金额 | 单位可供分配金额 | 备注 |
|------|---------------|----------|--|
| 本期 | 13,457,105.08 | 0.0449 | - |
| 本年累计 | 16,837,337.36 | 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。 |

3.3.2 本报告期及近三年的实际分配金额

本报告期及近三年无实际分配金额。

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 | 2,646,275.68 | - |
| 本期折旧和摊销 | 10,815,703.25 | - |

| | | |
|---------------|---------------|---|
| 本期利息支出 | - | - |
| 本期所得税费用 | 1,339,536.66 | - |
| 本期税息折旧及摊销前利润 | 14,801,515.59 | - |
| 调增项 | | |
| 1. 应收和应付项目的变动 | 2,351,191.46 | - |
| 调减项 | | |
| 1. 未来合理相关支出预留 | -3,695,601.97 | - |
| 本期可供分配金额 | 13,457,105.08 | - |

注：1、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、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。

2、本基金 2024 年 10-12 月合并报表未经审计，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。2024 年各期基金可供分配金额之和可能与 2024 年度基金审计报告中的年度基金可供分配金额存在偏差，2024 年度基金可供分配金额以审计报告金额为准。

3.3.4 本期调整项与往期不一致的情况说明

无。

§ 4 基础设施项目运营情况

4.1 对报告期内基础设施项目公司运营情况的整体说明

本基金持有 3 个仓储物流园，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；嘉兴一期物流园已运营年限 7 年，嘉兴二期物流园已运营年限 6 年。

截至 2024 年 12 月 31 日，3 个园区可租赁面积合计 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%。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%，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%，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%。

3 个园区资产整体运营良好，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、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 1，报告期内租金收入金额 367.69 万元，占全部租金收入的 15.32%；租户 2，报告期内租金收入金额 323.90 万元，占全部租金收入的 13.50%；租户 3，报告期内租金收入金额 249.09 万元，占全部租金收入的 10.38%；租户 4，报告期内租金收入金额 219.51 万元，占全部租金收入的 9.15%；租户 5，报告期内租金收入金额 123.80 万元，占全部租金收入的 5.16%。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。

具体情况详见“6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析”。

4.2 基础设施项目公司运营财务数据

4.2.1 基础设施项目公司的营业收入分析

基础设施项目名称：天津市宝津国际物流有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 | |
|----|---------|--------------------------------------|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） |
| 1 | 租金收入 | 6,338,557.69 | 67.92 |
| 2 | 物业管理费收入 | 2,948,452.03 | 31.59 |
| 3 | 其他收入 | 46,002.93 | 0.49 |
| 4 | 合计 | 9,333,012.65 | 100.00 |

基础设施项目名称：南京宝昆国际物流有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 | |
|----|---------|--------------------------------------|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） |
| 1 | 租金收入 | 5,785,557.71 | 69.35 |
| 2 | 物业管理费收入 | 2,557,535.53 | 30.65 |
| 3 | 其他收入 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 合计 | 8,343,093.24 | 100.00 |

基础设施项目公司名称:宝禾物流（嘉兴）有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 | |
|----|---------|--------------------------------------|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总收入比例（%） |
| 1 | 租金收入 | 4,756,419.70 | 75.20 |
| 2 | 物业管理费收入 | 1,457,298.38 | 23.04 |
| 3 | 其他收入 | 111,459.85 | 1.76 |
| 4 | 合计 | 6,325,177.93 | 100.00 |

4.2.2 基础设施项目公司的营业成本及主要费用分析

基础设施项目公司名称:天津市宝津国际物流有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 | |
|----|---------|--------------------------------------|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） |
| 1 | 折旧摊销成本 | 3,114,827.83 | 43.93 |
| 2 | 租赁成本 | 460,170.35 | 6.49 |
| 3 | 物业运营成本 | 589,782.19 | 8.32 |
| 4 | 运营管理费 | 1,171,870.04 | 16.53 |
| 5 | 财务费用 | 1,607,375.15 | 22.67 |
| 6 | 其他成本/费用 | 147,207.68 | 2.08 |
| 7 | 合计 | 7,091,233.24 | 100.00 |

注：1）租赁成本主要包括修理费和财产保险费等；2）其他成本/费用主要包括审计费、零星办公费等；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。

基础设施项目公司名称:南京宝昆国际物流有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 | |
|----|---------|--------------------------------------|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） |
| 1 | 折旧摊销成本 | 1,949,399.99 | 40.27 |
| 2 | 租赁成本 | 271,044.49 | 5.60 |
| 3 | 物业运营成本 | 400,148.49 | 8.27 |
| 4 | 运营管理费 | 1,070,952.99 | 22.12 |
| 5 | 财务费用 | 1,036,568.05 | 21.41 |
| 6 | 其他成本/费用 | 112,539.70 | 2.32 |
| | 合计 | 4,840,653.71 | 100.00 |

注：1）租赁成本主要包括修理费和财产保险费等；2）其他成本/费用主要包括审计费、零星办公费等；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。

基础设施项目公司名称:宝禾物流（嘉兴）有限公司

| 序号 | 构成 | 本期 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 | |
|----|---------|--------------------------------------|--------------|
| | | 金额（元） | 占该项目总成本比例（%） |
| 1 | 折旧摊销成本 | 1,369,799.53 | 35.60 |
| 2 | 租赁成本 | 108,243.67 | 2.81 |
| 3 | 物业运营成本 | 364,045.55 | 9.46 |
| 4 | 运营管理费 | 832,292.72 | 21.63 |
| 5 | 财务费用 | 1,045,048.95 | 27.16 |
| 6 | 其他成本/费用 | 127,965.08 | 3.33 |
| | 合计 | 3,847,395.50 | 100.00 |

注：1）租赁成本主要包括修理费和财产保险费等；2）其他成本/费用主要包括审计费、零星办公费等；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。

4.2.3 基础设施项目公司的财务业绩衡量指标分析

基础设施项目公司名称: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 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
|----|------------|---------------------------------------|------|--------------------------------------|
| | | | | 指标数值 |
| 1 | 投资性房地产 | 主要资产科目 | 元 | 172,797,099.32 |
| 2 | 固定资产 | 主要资产科目 | 元 | 55,652,703.31 |
| 3 | 长期借款 | 主要负债科目 | 元 | 326,020,000.00 |
| 4 | 毛利率 | 毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100% | % | 55.36 |
| 5 | 息税折旧摊销前净利率 | 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% | % | 62.87 |

注：主要负债科目为专项计划的借款，无外部负债。

基础设施项目公司名称: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 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
|----|------|-------------|------|--------------------------------------|
| | | | | 指标数值 |

| | | | | |
|---|------------|---------------------------------------|---|----------------|
| 1 | 投资性房地产 | 主要资产科目 | 元 | 120,598,587.99 |
| 2 | 固定资产 | 主要资产科目 | 元 | 37,131,353.97 |
| 3 | 长期借款 | 主要负债科目 | 元 | 284,690,000.00 |
| 4 | 毛利率 | 毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100% | % | 68.46 |
| 5 | 息税折旧摊销前净利率 | 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% | % | 63.72 |

基础设施项目公司名称: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 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 |
|----|------------|---------------------------------------|------|--------------------------------------|
| | | | | 指标数值 |
| 1 | 投资性房地产 | 主要资产科目 | 元 | 111,019,264.41 |
| 2 | 固定资产 | 主要资产科目 | 元 | 21,434,584.98 |
| 3 | 长期借款 | 主要负债科目 | 元 | 200,680,000.00 |
| 4 | 毛利率 | 毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100% | % | 70.86 |
| 5 | 息税折旧摊销前净利率 | 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% | % | 63.03 |

4.3 基础设施项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用情况

1、收入归集和支出管理：

截止 2024 年 12 月 31 日，3 家 SPV 完成已反向吸收合并，此前 SPV 公司开立了运营收支账户，受到招商银行股份有限公司深圳分行的监管，目前南京 SPV 及嘉兴 SPV 均完成销户，天津 SPV 于 2025 年 1 月进行销户。

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，经营性现金累计资金流入 11,246,834.50 元；累计资金流出 5,557,536.05 元。经营活动产生的现金流量净额为 5,689,298.45 元。

南京项目：本报告期内，经营性现金累计资金流入 11,839,778.71 元；累计资金流出 3,845,919.57 元。经营活动产生的现金流量净额为 7,993,859.14 元。

嘉兴项目：本报告期内，经营性现金累计资金流入 7,758,047.35 元；累计资金流出 2,973,463.66 元。经营活动产生的现金流量净额为 4,784,583.69 元。

本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，现金流占比分别为 17%和 11%。

租户 1 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 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，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 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。

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

鉴于本基金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，为维护投资者利益，经基金管理人与发起人/运营管理机构宝湾物流协商，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。”初步预计共补偿金额 185 万元-255 万（最终以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）。宝湾物流决定以补偿的方式全额化解本次项目公司产生可供分配金额测算之外的企业所得税事项对本基金的影响，本次采取的缓释措施对于充分保障基金份额持有人的权益具有积极重大的意义。

4.4 基础设施项目公司对外借入款项情况

4.4.1 报告期内对外借入款项基本情况

本基金在招募说明书已披露的待支付宝湾的特定负债，于竞买审计基准日交割时进行现金预留，本季度完成支付，无其他对外借款。

4.4.2 本期对外借入款项情况与上年同期的变化情况分析

无。

4.5 基础设施项目投资情况

4.5.1 报告期内购入或出售基础设施项目情况

无。

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

无。

§ 5 除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末基金资产组合情况

| 序号 | 项目 | 金额(元) |
|----|-------------------|--------------|
| 1 | 固定收益投资 | - |
| | 其中：债券 | - |
| | 资产支持证券 | - |
| 2 | 买入返售金融资产 | - |
| | 其中：买断式回购的买入返售金融资产 | - |
| 3 | 银行存款和结算备付金合计 | 122,950.42 |
| 4 | 其他资产 | 1,854,166.46 |
| 5 | 合计 | 1,977,116.88 |

注：除基础设施资产支持证券之外的投资组合为银行存款和结算备付金占比为 6.22%以及其他各项资产占比为 93.78%。

5.2 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

5.3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

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

本基金本报告期末除基础设施资产支持证券之外未持有资产支持证券。

5.5 投资组合报告附注

5.5.1 本基金投资的前十名证券的发行主体本期未出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

5.5.2 其他资产构成

| 序号 | 名称 | 金额(元) |
|----|---------|-------|
| 1 | 存出保证金 | - |
| 2 | 应收证券清算款 | - |

| | | |
|---|------|--------------|
| 3 | 应收利息 | - |
| 4 | 其他 | 1,854,166.46 |
| 5 | 合计 | 1,854,166.46 |

§ 6 管理人报告

6.1 基金管理人及主要负责人员情况

6.1.1 管理人及其管理基础设施基金的经验

华泰证券(上海)资产管理有限公司是经中国证监会批准(证监许可【2014】679号),由华泰证券股份有限公司全资控股的券商资管公司。

公司深度把握客户需求,依托全业务链协作及一体化专业优势,着力打造平台化、生态化运营模式,积极推进投研交易体系搭建,持续强化差异化的投资管理能力、精细化的资产定价能力、完善的风险管理能力,为客户提供全生命周期、全业务链条的综合金融服务解决方案。

公司拥有强大的管理团队、丰富的资产管理经验、雄厚的投资研究实力和显著的投行资管优势。业务布局涵盖权益投资、固定收益投资、多资产和 FOF 投资以及资产证券化、REITs、资本市场业务、跨境业务等多个领域。公司已设置独立的基础设施基金业务主办部门-不动产基金部,负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等。报告期内,公司持续加强专业人员配备,保障基金的规范运作,切实保护基金份额持有人合法权益。

截至报告期末,公司共计管理 3 只基础设施基金。

6.1.2 基金经理(或基金经理小组)简介

| 姓名 | 职务 | 任职期限 | | 基础设施项目运营或投资管理年限 | 基础设施项目运营或投资管理经验 | 说明 |
|-----|--------|------------|------|-----------------|------------------|----------------|
| | | 任职日期 | 离任日期 | | | |
| 王雨川 | 本基金的基金 | 2024-09-13 | - | 13 | 2011年起担任基础设施项目日常 | 王雨川先生,硕士研究生、工程 |

| | | | | | | |
|-----|----------|------------|------------|---|---|--|
| | 经理 | | | | <p>养护管理、服务区管理等工作；</p> <p>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。</p> | <p>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。</p> |
| 魏蓉蓉 | 本基金的基金经理 | 2024-09-13 | - | 9 | <p>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、招标采购、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，满足 5 年以上基础设施投资/运营管理经验要求。</p> | <p>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。</p> |
| 王璐 | 本基金的基金经理 | 2024-09-13 | 2024-12-04 | 7 | <p>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</p> | <p>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</p> |

| | | | | | | |
|----|----------|------------|---|---|--|---|
| | | | | | 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。 | 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 | 本基金的基金经理 | 2024-09-13 | - | 7 | 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。

6.1.3 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。

6.2 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，本报告期内基金管理人的管理费金额为 425,496.03 元，资产支持证券管理人的管理费金额为 229,113.25 元，基金托管人的托管费计提金额 30,632.32 元，资产支持证券托管人不收取托管费。运营管理机构的管理费包括固定管理费用，按 12% 计提金额 3,075,115.75 元，暂未计提浮动管理费，本期未支付运营管理机构固定管理费。

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

固定管理费按照已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数[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 1-1：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。

(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》

按已披露的前一个估值日的基金资产净值以及相应费率按日计提，其中 2024 年度计算基金托管费的基金资产净值按照募集资金计算，2025 年度计算基金托管费的基金资产净值按照基金募集资金加上 2024 年度基金净利润减去预计将宣告分配的 2024 年度的预测可供分配金额后计算。基金托管费率按年费率 0.01% 进行测算。

6.3 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。

6.4 公平交易制度及执行情况的专项说明

本基金管理人根据中国证监会颁布的《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》建立并健全了有效的公平交易执行体系，保证公平对待旗下的每一个基金组合。

本报告期内，本公司严格遵守法律法规关于公平交易的相关规定，确保本公司管理的不同投资组合在授权、研究分析、投资决策、交易执行等投资管理活动和环节得到公平对待，各投资组合均严格按照法律、法规和公司制度执行投资交易，本报告期内未发现任何违反公平交易的行为。

6.5 管理人对报告期内基金投资和运营分析

1、管理人对报告期内基金投资分析

本基金按基金合同约定完成初始基金资产投资后，在本报告期内未新增基础设施资产相关投资。

截至本报告期末，本基金通过持有“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。

2、管理人对报告期内基金运营分析

在本报告期内，天津宝湾、南京宝湾及嘉兴宝湾三个基础设施项目在基金管

理人以及运营管理机构主动管理下稳定运营。

截至 2024 年 12 月 31 日，天津宝湾物流园出租率为 98.49%，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%，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%。资产整体运营情况平稳良好。

基金管理人始终以持有人利益优先的原则开展业务管理，完善运营制度流程，持续加强项目管控。本基金报告期内运营平稳，三个物流园与核心客户建立了深度深入的合作关系，确保了核心客户租约的稳定。此外，基金管理人和运管机构对于成本端进一步精细化管理，充分利用宝湾物流自主研发的智慧园区管理系统。优化、节约管理成本的同时实现了园区安全管理、品质管理及供应商管理的信息化、可视化。通过消防系统、水电系统、安防系统实时传输的数据，保证了资产安全与平稳运营。

报告期内，基础设施项目公司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。

6.6 管理人对宏观经济及基础设施项目所在行业的简要展望

一、宏观经济

1、国内经济虽面临挑战，但宏观经济整体趋稳

2024 年第四季度，经济恢复继续，整体运行稳中有升。尽管当前国内经济面临的外部环境依然严峻，但随着政策效应持续叠加释放，四季度消费需求实现有效扩张，大额消费上涨显著。

根据公开数据，2024 年第四季度 GDP 同比增长 5.4%，较第三季度上涨 0.8 个百分点，2024 年全年 GDP 增长 5.0%，经济社会发展主要目标任务顺利完成。供给端，四季度规模以上工业增加值同比增长 5.7%，高于三季度的 0.7%；需求端，四季度社会消费品零售总额同比增长 3.8%，高于三季度的 2.7%；12 月份，货物进出口总额 40,670 亿元，同比增长 6.8%。其中，出口 24,099 亿元，增长 10.9%；进口 16,570 亿元，增长 1.3%。四季度无论是供给端的工业增加值增速还是需求端的消费和进出口，增速均较第三季度呈明显上涨趋势。

2、天津市经济运行总体平稳，港口业务保持活跃

2024 年 1-11 月，天津市规模以上工业增加值同比增长 3.8%；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，1 至 11 月，天津港完成海铁联运量 127.4 万标准箱，同比增长 14%，集装箱吞吐量 2,208 万标准箱，同比增长 4.8%，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 1-11 月，南京市规模以上工业增加值同比增长 2.2%；社会消费品零售总额 7,732 亿元，增长 3.6%；居民消费价格指数（CPI）增长 0.4%；11 月制造业 PMI 为 50.3%，环比上升了 0.2 个百分点。重点产业方面，2024 年新兴产业发展迅速，其中：电子信息产业实现快速增长，累计增速达 8.4%，此外，光纤、光学仪器、电工仪器仪表、服务器等新产品产量也有显著增长。

4、嘉兴市从“制造大市”迈向“智造创新强市”

2024 年 1-11 月，嘉兴市规模以上工业增加值达到了 2,654.8 亿元，同比增长 7.1%；消费品零售总额为 2,427.9 亿元，同比增长 5.9%；居民消费价格指数（CPI）增长 0.3%。嘉兴市产业发展表现优异，1-11 月全市十七大重点传统制造业规上工业增加值增长 13.9%，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，1-11 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 44.6%，位列全省第二；随着嘉兴秀洲南湖机场开建，该机场建成后，将成为专业性航空货运枢纽，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。

二、物流行业发展

2024 年 10-12 月份，中国物流行业景气指数呈现稳步上升。从行业来看，12 月份，电气机械、半导体、通信设备、交通运输设备和新能源汽车制造等工业领域物流需求增加明显，居民消费潜力持续释放，网络购物需求平稳。

供给方面，根据公开数据，2024 年四季度全国 41 个重点城市仓储用地成交

169 宗，共计成交 13,132.4 亩，总成交金额 52.26 亿元。2024 年 12 月 41 个重点城市新增交付项目 14 个，供应面积 145.5 万 m²，同比下降 48.67%。

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。

本项目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，细分市场的需求行业也存在一定的轮动、调整。基金管理人及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。

§ 7 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 |
| 报告期期间基金总申购份额 | - |
| 报告期期间其他份额变动情况 | - |
| 报告期期末基金份额总额 | 300,000,000.00 |

§ 8 基金管理人运用固有资金投资本基金情况

8.1 基金管理人持有本基金份额变动情况

单位：份

| | |
|---------------------------|--------------|
| 报告期期初管理人持有的本基金份额 | 5,841,000.00 |
| 报告期期间买入/申购总份额 | - |
| 报告期期间卖出总份额 | - |
| 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 |

8.2 基金管理人运用固有资金投资本基金交易明细

本报告期内管理人运用固有资金投资本基金份额未发生变动。

§ 9 影响投资者决策的其他重要信息

1、原始权益人及发起人回收资金使用有关情况说明：截止 2024 年 12 月 31 日，已使用公募 REITs 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；

2、报告期内净回收资金使用情况：报告期末净回收资金余额 37,994 万元，占比 47.36%；

3、剩余净回收资金的后续使用计划：拟用于惠州仲恺宝湾项目、安徽和安宝湾项目、北京文投宝湾项目、廊坊安次宝湾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；

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：宝湾物流控股有限公司开立了回收资金监管账户，监管账户均受到招商银行股份有限公司深圳分行的监管，宝湾物流控股有限公司根据《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）中关于回收资金使用要求的约定，并按资金监管协议的约定使用资金。

§ 10 备查文件目录

10.1 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。

10.2 存放地点

文件存放在基金管理人、基金托管人的住所。

10.3 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

二〇二五年一月二十一日