华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 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：中国建设银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§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。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同约定，于 2026 年 10 月 26 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不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产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 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华泰江苏交控 REIT
场内简称	华泰江苏交控 REIT
基金代码	508066
交易代码	508066
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2022 年 11 月 3 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	中国建设银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份

基金合同存续期	基金合同生效之日起 12 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2022-11-15
投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券的全部份额，通过基础设施资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的基础设施项目的完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，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	初始投资策略、基础设施项目的购入策略、基础设施项目的出售及处置策略、融资策略、基础设施项目的运营管理策略、权属到期后的安排、固定收益投资策略等。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，通过主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目车辆通行费等稳定的现金流为主要目的，其风险收益特征与股票型基金、债券型基金和货币市场基金不同；一般市场情况下，长期风险和收益高于货币市场基金、债券型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	（一）本不动产基金收益分配采取现金分红方式。 （二）若《基金合同》生效不满 3 个月可不进行收益分配。 （三）本不动产基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本不动产基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。 （四）每一基金份额享有同等分配权。

	（五）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。 在不违反法律法规、《基金合同》的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。
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	江苏沿江高速公路有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：沪苏浙高速公路

项目公司名称	江苏沪苏浙高速公路有限公司
不动产项目业态	交通设施
不动产项目主要经营模式	沪苏浙高速公路收入主要来源于收费业务和经营租赁，具体为车辆通行费收入和服务设施租赁收入
不动产项目地理位置	沪苏浙高速公路位于江苏省苏州市吴江区，起于：上海市青浦区与江苏省苏州市吴江区的交界处；止于：江苏省苏州市吴江区与浙江省湖州市的交界处

2.3 不动产基金扩募情况

不涉及

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	江苏沿江高速公路有限公司
信息披露事务负责人	姓名	刘博文	蒋其华
	职务	合规总监、督察长、董事会秘书、首席风险官	副总经理
	联系方式	4008895597	0512-63224721
注册地址		中国(上海)自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室	南京市中山东路291号
办公地址		中国(上海)自由贸易试验区东方路 18 号 21 楼	常熟市海虞北路518号
邮政编码		200120	215505

法定代表人	江晓阳	阚有俊

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

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
名称	中国建设银行股份有限公司	华泰证券（上海）资产管理有限公司	中国建设银行股份有限公司江苏省分行
注册地址	北京市西城区金融大街 25 号	中国(上海)自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室	南京市秦淮区洪武路 188 号
办公地址	北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼	中国(上海)自由贸易试验区东方路 18 号 21 楼	南京市秦淮区洪武路 188 号
邮政编码	100032	200120	210008
法定代表人	张金良	江晓阳	邹致师（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	146,921,652.52
2.本期净利润	43,899,360.87
3.本期经营活动产生的现金流量净额	97,084,747.45
4.本期现金流分派率（%）	4.27
5.年化现金流分派率（%）	16.04

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、基金管理人的浮动管理费根据项目公司年度审计数据进行计算，因截至报告期末财务数据未经审计，本表中的“本期净利润”未扣减相应浮动管理费；

4、本期现金流分派率=报告期可供分配金额/报告期末市值；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/年初至报告期末实际天数*本年总天数。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

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	93,923,309.81	0.2348	-
本年累计	263,999,869.71	0.6600	-

注：报告期内可供分配金额较上年同期上升 68.99%，具体原因是：（1）区域经济持续恢复，周边路网持续改善，道路品质提高，配套设施和服务不断优化，天气整体情况良好，项目公司 2026 年第三季度营业收入（不含税和统筹发展费）同比增长 6.87%；（2）2026 年第三季度路桥养护费同比下降 79.01%。为落实交通运输部、江苏省交通运输厅关于做好 2025 年汛期隐患排查整治、风险防控、交通运输部 2025 年度国省干线公路网技术状况监测和“十四五”全国干线公路养护管理评价等系列专项工作，项目公司 2025 年工程养护预算增加，增加的预算主要发生在 2025 年第三季度，2026 年第三季度不涉及相关费用。

3.3.2本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	170,076,031.47	0.4252	2026 年 8 月进行 2026 年度第 1 次分红，收益分配基准日 2026 年 6 月 30 日，实际分配金额 170,076,031.47 元。

本年累计	245,100,066.63	0.6128	2026 年 4 月进行 2025 年度第 3 次分红，收益分配基准日 2025 年 12 月 31 日，实际分配金额 75,024,035.16 元。2026 年 8 月进行 2026 年度第 1 次分红，收益分配基准日 2026 年 6 月 30 日，实际分配金额 170,076,031.47 元。

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	43,899,360.87	-
本期折旧和摊销	51,353,437.47	-
本期利息支出	523,543.35	-
本期所得税费用	0.00	-
本期息税折旧及摊销前利润	95,776,341.69	-
调增项		
1 .应收和应付项目的变动	2,108,324.55	-
调减项		

1 .其他资本性支出	-109,094.28	-
2 .确认的其他收益	-294,274.20	-
3 .确认的投资收益	-496,478.00	-
4 .未来合理的相关支出预留	-3,061,509.95	-
本期可供分配金额	93,923,309.81	-

注：1、沪苏浙高速公路的通行费收入呈现出一定的季节性特征，且费用并非在一年内平均发生，故每个季度的基金可供分配金额不等；

2、本不动产基金 2026 年第三季度合并报表未经审计，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。2026 年各期基金可供分配金额之和可能与 2026 年度基金审计报告中的年度基金可供分配金额存在偏差，2026 年度基金可供分配金额以审计报告金额为准。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

报告期内可供分配金额较上年同期上升 68.99%，具体原因是：（1）区域经济持续恢复，周边路网持续改善，道路品质提高，配套设施和服务不断优化，天气整体情况良好，项目公司 2026 年第三季度营业收入（不含税和统筹发展费）同比增长 6.87%；（2）2026 年第三季度路桥养护费同比下降 79.01%。为落实交通运输部、江苏省交通运输厅关于做好 2025 年汛期隐患排查整治、风险防控、交通运输部 2025 年度国省干线公路网技术状况监测和“十四五”全国干线公路养护管理评价等系列专项工作，项目公司 2025 年工程养护预算增加，增加的预算主要发生在 2025 年第三季度，2026 年第三季度不涉及相关费用。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因，上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过10%的原因及合理性

结合高速公路资产每日稳定的现金流入特征，未预留项目公司营运资金。“未来合理的相关支出预留”预留了应付账款、应交税费、预提的审计费及跟踪评估费等费用、平望服务区 2022-2025 年度及 2026 年前三个季度的土地租金和其他应付款中公路统筹发展费、押金及保证金对应的资金，主要由应付账款（主要为工程款）和土地租金构成。

上年未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%，主要原因是：（1）受工程竣工验收、决算等工作的影响，预留的应付账款（主要为工程款）的支付时间有一定的不确定性；（2）自 2022 年起的土地租赁租金，项目公司均未支付，具体支付时间以江苏交通控股有限公司的通知为准。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》和《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同》约定，本报告期内基金费用收取情况如下：

1、基金管理人的管理费

基金管理人的管理费分为固定管理费与浮动管理费。

本报告期内计提固定管理费 1,231,592.96 元，截至报告期末已支付 0 元。

本报告期内计提浮动管理费 0 元，截至报告期末已支付 0 元。

2、基金托管人的托管费

本报告期内计提基金托管人的托管费 41,053.16 元，截至报告期末已支付 0 元。

3、运营管理机构的服务费

运营管理机构的服务费分为基础服务费和浮动服务费。

根据《运营管理服务协议》，基础服务费由项目公司承担，属于项目公司营业成本，非基金直接支付的费用。项目公司在每个季度初的 10 个自然日内向运营管理机构支付该季度的基础服务费。本报告期内项目公司计提基础服务费 17,264,416.95 元，截至报告期末已支付 17,264,416.95 元。

根据《运营管理服务协议》，浮动服务费由基金管理人承担，非基金直接支付的费用。基金管理人足额收到基金管理费后的 20 个工作日内向运营管理机构支付上一年度的浮动服务费。本报告期内基金管理人计提浮动服务费 0 元，截至报告期末已支付 0 元。

4、本不动产基金无资产支持证券管理人管理费及资产支持证券托管人托管费。

本报告期内基金费用收费依据如下：

1、基金管理费、资产支持证券管理费收费依据

本不动产基金的基金管理人与资产支持证券管理人均为华泰证券（上海）资产管理有限公司。根据基金合同，基金管理费分为两个部分，固定管理费与浮动管理费。

（1）固定管理费

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（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本不动产基金募集资金金额（含募集期利息）），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B=A×0.3%÷当年天数。

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费。

A 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不动产基金募集资金金额（含募集期利息））。

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

基金收取的浮动管理费计算方法如下：

以不动产资产净收入为基数，依据相应费率按年度计提，计算方法如下：

D=C×1.1%。

D 为每年度以不动产资产净收入为基数应计提的基金管理费。

C 为年度不动产资产净收入（首次计提时不满一年的，为项目公司股权交割日起至当年度最后一日期间的不动产资产净收入；基金清算当年，为当年度第一日至基金清算前一日期间的不动产资产净收入）。

上述不动产资产净收入应根据项目公司年度审计数据进行计算，年度不动产资产净收入=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-外部借款本息（如有）+折旧及摊销。

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、基金托管费、资产支持证券托管费收费依据

本不动产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末经审计的基金净资产前为本不动产基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.01%年费率计提。根据《华泰资管-江苏交控沪苏浙高速公路资产支持专项计划托管协议》，资产支持证券托管人不收取托管费。

基金托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为按日应计提的基金托管费。

L 为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不动产基金募集资金金额（含募集期利息））。

基金托管费按日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，经基金托管人复核后以协商确定的日期及方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

3、运营管理机构在报告期内的费用收取的依据

根据《运营管理服务协议》，运营管理机构收取的运营管理费包括基础服务费和浮动服务费。

（1）基础服务费

基础服务费对应运营管理机构为本项目提供运营管理服务所发生的必要成本，主要包括人工成本及必要管理成本。

人工成本包括为保障不动产项目正常运营所支出的薪酬福利等。2021 年全年的人工成本为 6,213.58 万元。2022-2023 年，人工成本相对按照每年 3%的比例较上一年度进行调增，自 2024 年起，人工成本按照每两年 3%的增长率调增，其中的年均指自然年。

必要管理成本包括为保障不动产项目正常运营所支出的差旅费、通讯费和劳动保护费等。2021 年全年的必要管理成本为 100.08 万元，自 2022 年起，必要管理成本按照每年 3%的增长率较上一年度调增。

（2）浮动服务费

浮动服务费=该年度不动产资产净收入×1.1%。其中：（1）首次计提时不满一年的，年度不动产资产净收入为项目公司股权交割日起至当年度最后一日期间的不动产资产净收入；（2）不动产资产净收入需根据项目公司年度审计报告数据进行计算，年度不动产资产净收入=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-外部借款本息（如有）+折旧及摊销，若该公式因为项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由项目公司、运营管理机构、基金管理人书面达成一致意见。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

沪苏高速公路的核定收费年限为 25 年，收费期限为 2008 年 1 月 12 日至 2033 年 1 月 11 日。截至报告期末，沪苏浙高速公路已运营超过 18 年。

项目公司 2026 年第三季度实现通行费收入（不含税，不含统筹发展费）13,092.18 万元，较 2025 年同期增长 7.95%。2026 年第三季度，沪苏浙高速公路日均自然车流量为 53,928 辆，较 2025 年同期增长 8.01%。其中，日均收费自然车流量 53,928 辆，较 2025 年同期增长 8.01%。2026 年第三季度无涉及免费的重大节假日。注：按照《收费公路车辆通行费车型分类》（JT/T489-2019)规定，1 类客车指车长小于 6000mm 且核定载人数不大于 9 人的载客汽车，法定节假日免费通行指 1 类客车中 7 座以下（含 7 座）载客车辆免费通行。以上数据来源江苏省高速公路联网运营管理中心。

报告期内，基金管理人与运营管理机构密切协作，多措并举，切实保障道路通行安全，提升通行效率。营运方面，以数字化转型为核心，统筹推进数字化改造与网络安全保障工作。一是扎实推进数字化改造项目。聚焦沪苏浙高速数字化改造项目落地实施，抓实全流程管控，规范主要设备开箱验收，强化施工现场全过程监管，紧盯设备接入关键节点，保障收费车道通行有序；二是强化运营设备安全保障。完成全线 UPS 电池检测，横扇站低压总开关进行开关维修等工作，保证运营设备用电安全。三是完成网络安全专项工作。先后完成收费网、监控网、办公网的网络安全升级改造及项目竣工验收工作，组织参加公司组织的年度网络安全专题培训与应急预案演练，提升整体防护和应急处置能力；工程方面，加强道路管养力度。一是日常养护。累计开展道路巡查 93 次，桥梁经常性检查 219 座次、涵洞经常性检查 266 次；响应汛期红橙预警“叫应”，完成巡查 94 次，出动车辆 94 台班、人员 188 人次；组织工区及外协安全培训 6 次。二是设施修复。累计修补坑槽达 236.056 平方米，更换护栏 255 块 1020 延米、隔离栅 636 处。三是养护工程。路面专项整治三季度完成单车道 7.7 公里，进度为 80%；桥梁定检、水下桩基检测均完成 75%；经营方面，一是联合高速交警开展夏日送清凉活动，为旅客、货车司机发放消暑饮品、扇子，宣讲行车安全知识。二是完成保罗

多维度、汉鞋、北区猫屎咖啡店升级改造，完善业态、激发活力。三是建成北区 6 个充电车位，完成年度 20%建桩目标，完善新能源配套；综合方面，三季度统筹推进各项重点任务，服务保障作用有效发挥。一是按时保质完成信息披露。做好 2026 年基金半年度报告披露工作，严格对照时间节点核对相关数据与事项，确保报告内容真实、准确、完整。二是推进资产修复与保险理赔。结合实际，全面摸排台风受损资产情况，建立清单、明确责任，有序推进受损设施修复。同步对接保险机构，跟进理赔申报与定损进度，最大限度降低灾害损失。三是积极做好沟通保障。开展上半年业绩说明会，梳理运营数据与重点事项，做好投资者沟通交流；开展半年度运营工作检查，推动各项检查要求落地。

4.1.2 报告期以及上年同期不动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（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	日均自然车流量	日均自然车流量=当年总车流量/当年自然天数	辆次	53,928.00	49,931.00	8.01
2	日均收费自然车流量	日均收费自然车流量=当年总收费车流量/当年自然天数	辆次	53,928.00	49,931.00	8.01
3	客车日均自然车流量	客车日均自然车流量=当年总客车流量/当年自然天数	辆次	44,494.00	41,437.00	7.38
4	客车日均收费自然车流量	客车日均收费自然车流量=当年总收费客车流量/当年自然天数	辆次	44,494.00	41,437.00	7.38
5	货车日均自然车流量/货车日均收费自然车流量	法定节假日货车不免通行费，货车日均自然车流量等于货车日均收费自	辆次	9,434.00	8,494.00	11.07

		然车流量。货车日均收费自然车流量=当年总收费货车流量/当年自然天数				
6	通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	13,092.18	12,128.19	7.95
7	客车通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	9,264.94	8,581.71	7.96
8	货车通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	3,824.29	3,545.74	7.86

注：1、数据来源于江苏省高速公路联网运营管理中心，存在通行费追缴退费，与财务口径的通行费收入存在差异。上表中数据均为时段数据；

2、自然车流量、收费车流量口径说明：均为断面自然车流（veh）口径；

3、按照《收费公路车辆通行费车型分类》（JT/T489-2019)规定，1 类客车指车长小于 6000mm 且核定载人数不大于 9 人的载客汽车，法定节假日免费通行指 1 类客车中 7 座以下（含 7 座）载客车辆免费通行。考虑 1 类客车中 8-9 座的载客车辆法定节假日通行情况较少，本处收费自然车流量由自然车流量扣除法定节假日通行的 1 类客车计算得到；

4、日均收费自然车流量客货比=客车日均收费自然车流量：货车日均收费自然车流量。报告期内日均收费自然车流量客货比为 83:17，上年同期日均收费自然车流量客货比为 83:17；

5、2026 年第三季度、2025 年第三季度通行费收入不等于客车通行费收入与货车通行费收入之和，原因是存在通行费追缴退费，分别为 2.95 万元、0.74 万元；

6、通行费收入客货比=客车通行费收入:货车通行费收入。报告期内通行费收入客货比为 71:29，上年同期通行费收入客货比为 71:29；

7、2026 年第三季度日均车流量和路费收入同比增长较快的主要原因是：（1）

区域经济持续恢复，周边路网持续改善，道路品质提高，配套设施和服务不断优化，天气整体情况良好；（2）2026 年中秋与国庆假期仅间隔 3 天，公众“拼假”出行、分段出游增多，形成了“中秋短途探亲+国庆长线旅游”的叠加客流，导致出行需求集中释放；（3）上海往安徽方向李家巷枢纽至浙皖省界主线于 2026 年 9 月 21 日完成施工并开放通行。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：1 沪苏浙高速公路

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	日均自然车流量	日均自然车流量=当年总车流量/当年自然天数	辆次	53,928.00	49,931.00	8.01
2	日均收费自然车流量	日均收费自然车流量=当年总收费车流量/当年自然天数	辆次	53,928.00	49,931.00	8.01
3	客车日均自然车流量	客车日均自然车流量=当年总客车流量/当年自然天数	辆次	44,494.00	41,437.00	7.38
4	客车日均收费自然车流量	客车日均收费自然车流量=当年总收费客车流量/当年自然天数	辆次	44,494.00	41,437.00	7.38
5	货车日均自然车流量/货车日均收费自然车流量	法定节假日货车不免通行费，货车日均自然车流量等于货车日均收费自然车流量。货	辆次	9,434.00	8,494.00	11.07

		车日均收费自然车流量=当年总收费货车流量/当年自然天数				
6	通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	13,092.18	12,128.19	7.95
7	客车通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	9,264.94	8,581.71	7.96
8	货车通行费收入（不含税和统筹发展费）	/	万元	3,824.29	3,545.74	7.86

报告期内，本不动产基金只有一个不动产项目。本表统计口径与“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”统计口径一致；

4.1.4 其他运营情况说明

不动产项目营业收入的主要构成情况、营业成本以及费用的主要构成情况等详见“4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析”、“4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析”。

报告期内通行费收费标准、通行费减免政策无变化。

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 不动产项目运营财务数据

4.2.1不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	1,596,687,459.88	1,735,924,775.50	-8.02
2	总负债	1,760,730,773.37	1,874,394,641.13	-6.06
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	146,056,481.86	123,161,680.44	18.59
2	营业成本/费用	153,098,173.19	164,162,439.09	-6.74
3	EBITDA	98,781,363.35	61,435,316.76	60.79

注：1、上表中数据均为财务口径数据；

2、根据项目公司主管税务机关的建议，自 2026 年第二季度起，统筹发展费计入通行费收入，营业收入对应增加。同时，营业成本中同时增加规费（规费是不含增值税及税金及附加的统筹发展费），利润表中的税金及附加增加了统筹发展费对应的税金及附加。2026 年第二季度起披露的财务口径通行费收入均含统筹发展费；

3、扣除统筹发展费、规费的第三季度营业收入、营业成本/费用分别为 131,621,197.56 元、84,003,442.21 元，同比增长 6.87%、下降 22.91%。

4、EBITDA 同比增长 60.79%，具体原因是：项目公司 2026 年第三季度营业收入（不含税和统筹发展费）同比增长的同时，营业成本大幅下降。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：1 江苏沪苏浙高速公路有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	无形资产	1,283,931,727.10	1,431,578,138.05	-10.31
主要负债科目				
1	其他应付款	1,677,815,114.26	1,778,958,182.28	-5.69

注：主要资产科目指占期末总资产 10%以上的资产科目，主要负债科目指占期末总负债 10%以上的负债科目。

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

不动产项目公司名称：1 江苏沪苏浙高速公路有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	通行费收入	144,352,842.99	98.83	121,487,923.00	98.64	18.82
2	清障收入	0.00	0.00	84,155.67	0.07	-100.00
3	经营租赁收入	1,703,638.87	1.17	1,589,601.77	1.29	7.17
4	其他收入	-	-	-	-	-

5	营业收入合计	146,056,481.86	100.00	123,161,680.44	100.00	18.59

注：1、上表中数据均为财务口径数据；

2、营业收入增长的主要原因是：（1）自 2026 年第二季度起，统筹发展费计入通行费收入，营业收入对应增加；（2）通行费收入的增长，通行费收入增长的原因详见“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”；

3、2025 年 8 月 14 日，江苏省发展改革委、江苏省交通运输厅官网发布通知，自 2025 年 9 月 1 日起，江苏省免收高速公路车辆救援服务拖车、吊车费用。故 2025 年 9 月 1 日起，不动产项目不再收取清障收入。考虑到清障收入占营业收入的比例非常低，前述通知的影响较小；

4、2026 年第三季度的通行费收入、营业收入包含了统筹发展费，去年同期不含。扣除统筹发展费的第三季度通行费收入、营业收入分别为 129,917,558.69 元、131,621,197.56 元，同比增长 6.94%、6.87%。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

项目公司名称：1 江苏沪苏浙高速公路有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日		上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销	51,299,217.53	33.51	46,531,675.29	28.34	10.25
2	路桥养护费	7,914,462.09	5.17	37,703,280.81	22.97	-79.01
3	基础服务费	17,264,416.95	11.28	17,255,968.89	10.51	0.05
4	其他运营成本	21,917,183.28	14.32	7,473,905.71	4.55	193.25
5	税金及附加	765,965.31	0.50	704,585.07	0.43	8.71
6	财务费用	53,633,071.84	35.03	54,204,535.70	33.02	-1.05
7	管理费用	303,856.19	0.20	288,487.62	0.18	5.33
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-

9	营业成本/费用合计	153,098,173.19	100.00	164,162,439.09	100.00	-6.74

注：1、上表中数据均为财务口径数据；

2、2026 年第三季度路桥养护费同比减少 79.01%，主要原因是：为落实交通运输部、江苏省交通运输厅关于做好 2025 年汛期隐患排查整治、风险防控、交通运输部 2025 年度国省干线公路网技术状况监测和“十四五”全国干线公路养护管理评价等系列专项工作，项目公司 2025 年工程养护预算增加，增加的预算主要发生在 2025 年第三季度，2026 年第三季度不涉及相关费用；

3、其他运营成本为规费、收费业务成本、清障成本、经营租赁成本扣除了折旧摊销、路桥养护费和基础服务费后的成本。通行费收入的增长，导致收费业务成本和清障成本均有所增长；

4、2026 年第三季度其他运营成本包含了规费，税金及附加包含了统筹发展费对应的税金及附加，去年同期不含，故同比增幅大；

5、财务费用主要为股东借款利息支出；

6、扣除规费的第三季度其他运营成本、营业成本/费用合计分别为 7,525,345.64 元、138,706,335.55 元，同比增长 0.69%、下降 15.51%。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

项目公司名称：1 江苏沪苏浙高速公路有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日	上年同期 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%	%	32.63%	11.53%
2	净利率	净利率=净利润/营业收入*100%	%	-4.26%	-32.87%
3	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%	%	67.63%	49.88%

注：1、上表中数据均为财务口径数据；

2、根据江苏交通控股有限公司的《企业会计制度》，收费业务成本包括了安

全设施维护、路面维护等支出，养护支出直接计入当期成本，而非计入资本性支出，导致项目公司营业成本偏高，直接影响当期损益；

3、2026 年第三季度毛利率、净利率和息税折旧摊销前净利率均同比上升，具体原因是：项目公司 2026 年第三季度营业收入（不含税和统筹发展费）同比增长的同时，营业成本大幅下降；

4、扣除统筹发展费、规费的 2026 年第三季度毛利率、净利率、息税折旧摊销前净利率分别为 36.18%、-4.72%、75.05%；

5、项目公司 2026 年第三季度、2025 年第三季度净利润扣除了专项计划的股东借款利息支出，若不考虑该项安排和统筹发展费、规费的影响，则项目公司 2026 年第三季度、2025 年第三季度净利率分别为 36.03%、11.32%。

4.3 不动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

不动产项目公司的通行费收入、经营租赁收入等收入最终归集至资金运作账户，并由该账户向专项计划归集资金，支付基础服务费、统筹发展费以及因不动产资产的运营而承担的经营成本及费用、相关税费等支出。

去年可比报告期内（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日），期初不动产项目公司银行余额 186,233,280.36 元，累计收到高速公路通行费收入及从其他账户转入资金合计 142,924,575.75 元，累计支出 59,055,968.11 元（不含购买货币基金的支出 112,500,000.00 元），归集至专项计划资金 152,781,136.66 元。期末不动产项目银行余额 4,820,751.34 元。

本报告期内（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日），期初不动产项目公司银行余额 17,475,728.35 元,货币基金余额 201,500,000.00 元（不含投资收益），累计收到高速公路通行费收入及从其他账户转入资金合计 151,603,840.18 元（不含货币基金的赎回 156,500,000.00 元），累计支出 54,375,746.70 元（不含购买货币基金的支出 65,500,000.00 元），归集至专项计划资金 174,565,301.92 元。期末不动产项目公司银行余额 5,638,519.91 元,货币基金余额 136,000,000.00 元（不含投资收益）。

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

无。

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 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产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	2,526,896.72	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,526,896.72	100.00

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

原始权益人净回收资金已全部使用完毕。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			
陈宇峰	本基金的基金经理	2022-11-03	-	16	2010 年至 2013 年曾任职于上海神剑精密机械科技有限公司投资建设处，主要负责园区不动产及固定资产投资管理工作。2013 年至 2018 年任职于上海市体育俱乐部总务科。主要负责崇明体育训练基地建设，市属体育场馆改造、修缮和运营工作。2018 年至 2020 年任职于上海市长宁区发展和改革委员会投资管理科会，主要负责固定资产投资项目管理工作，包括辖区内市政道路、项目水电气等公建配套工程。2020 年 9 月底加入华泰证券(上海)资产管理有限公司，从事不动产信托基金(REITs)	陈宇峰先生，东华大学工程管理硕士学位，中级工程师（土建）和中级经济师。现华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理。曾任职于上海神剑精密机械科技有限公司、上海市体育俱乐部和上海市长宁区发展和改革委员会。自参加工作以来，即从事固定资产投资和运营管理工作，具有 10 年以上不动产投资、运营管理经验。

					项目等运营工作。	
张亮	本基金的基金经理	2022-11-03	-	12	在广东省南粤交通投资建设有限公司(广东省交通集团直属二级企业)工作期间，全过程参与国家高速公路网汕昆高速(G78)广东省境内龙川至连平段(批复概算 144.16 亿元)的筹建、建设与运营管理。先后从事高速公路的投资、技术、质量、安全、造价和运营等专业管理工作,并牵头或参与完成管理制度、预算管理、机电系统养护管理、取消省界收费站工程、重大节假日保通畅等相关运营管理。	张亮先生，长安大学桥梁与隧道工程硕士学位，清华大学工程管理硕士学位，高级工程师、中级经济师(金融)、咨询工程师（投资）、国家法律职业资格，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理。曾任职于广东省南粤交通投资建设有限公司，自参加工作以来，即从事高速公路的投资、建设和运营管理相关工作，具有 10 年以上不动产投资、运营管理经验。
王轶	本基金的基金经理	2022-11-03	-	12	自 2014 年开始从事不动产相关的投资工作，曾参与葛洲坝水电收费权项目、顺丰产业园项目、四川高速隆纳高速项目等，涵盖了能源、仓储物流、高速公路等不动产类型。	王轶先生，2014 年获南京大学工业工程专业硕士，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经理。曾任职于华泰证券股份有限公司资产管理总部。自参加工作以来，即从事不动产投资相关工作，具有 10 年以上不动产投资经验。

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 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

单位：份

报告期期初管理人持有的本不动产基金份额	13,800,000.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	13,800,000.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	3.45

§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、中国证监会准予本不动产基金募集注册的文件；

2、《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

3、《华泰紫金江苏交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

4、《华泰紫金江苏交控高速公路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江苏交控高速公路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、报告期内在选定报刊上披露的各项公告；

10、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://www.htscamc.com。

华泰证券（上海）资产管理有限公司

二〇二六年十月二十七日