华泰紫金南京建邺产业园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：招商银行股份有限公司

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。

基金托管人招商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	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华泰南京建邺 REIT
场内简称	华泰南京建邺 REIT
基金代码	508097
交易代码	508097
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2024 年 11 月 11 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	400,000,000.00 份

基金合同存续期	40 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2024-12-03
投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产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不动产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，并争取提升不动产项目价值。
投资策略	初始投资策略、不动产项目的购入策略、不动产项目的出售及处置策略、融资策略、不动产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
风险收益特征	本基金为不动产信托基金，通过主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目租金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	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：国际研发总部园

项目公司名称	南京金鱼嘴项目管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	对外出租和运营管理
不动产项目地理位置	江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号

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	南京市建邺区高新科技投资集团有限公司
信息披露事务负责人	姓名	刘博文	李建亮
	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	02587788806
注册地址		中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室（0187）	南京市建邺区奥体大街68号 01栋 01层
办公地址		中国(上海)自由贸易试验区东方路 18 号 21 楼	南京市建邺区奥体大街68号 01栋 01层
邮政编码		200120	210019
法定代表人		江晓阳	秦念奇

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	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南京分行
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	江苏省南京市建邺区庐山路 199 号
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	江苏省南京市建邺区庐山路 199 号
邮政编码	518040	200122	210019
法定代表人	缪建民	江晓阳	戴深宇（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	15,955,218.81
2.本期净利润	5,019,106.72
3.本期经营活动产生的现金流量净额	30,680,749.41
4.本期现金流分派率（%）	1.22
5.年化现金流分派率（%）	5.19

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本年累计可供分配金额/报告期末市值/年初至今实际天数*本年总天数。

5、本期专项计划净赎回货币基金对合并经营活动产生的现金流量净额影响为 2,100.12 万元。

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	10,385,366.04	0.0260	-
本年累计	32,818,391.39	0.0820	-

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	22,399,999.99	0.0560	以 2026 年 6 月 30 日可供分配金额为基准，与收益分配公告金额有尾差。
本年累计	35,039,999.59	0.0876	-

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	5,019,106.72	-
本期折旧和摊销	5,802,893.42	-
本期利息支出	568,048.30	-
本期所得税费用	-	-
本期息税折旧及摊销前利润	11,390,048.44	-
调增项		
1 .预留支出	660,927.94	-
调减项		
1 .偿还借款本金及利息	-568,048.30	-
2 .应收应付项目的变动	-1,097,562.04	-
本期可供分配金额	10,385,366.04	-

注：1、预留支出，包括未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、托管费、运营费用、待缴纳的税金、押金和预付租金等。

2、上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以无法按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过10%的情况说明

本期可供分配金额较上年同期下降超过 10%，原因是项目营业收入较上年同期下降约 149 万元，同时项目公司收款和支付进度导致应收应付的变动项产生差异。

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

本基金未来合理相关支出预留主要考虑未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、托管费、运营费用、待缴纳的税金、押金和预付租金等。

上年度本基金未来合理支出相关预留调整项与实际使用情况差异超过 10%，主要系押金的支付与租户变动情况挂钩，不限于未来一年内支付；其他流动负债依据具体结算进度安排支付。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

根据《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及《运营管理协议》约定，本报告期内，基金管理人的管理费计提 507,835.40 元，资产支持专项计划管理人的管理费计提 0.00 元，基金托管人的托管费计提 25,392.00 元，资产支持专项计划的托管费计提 0.00 元，运营管理机构的运营管理费计提 1,511,556.15 元（即基本服务费用 1,511,556.15 元）。

1. 固定管理费用

固定管理费以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：

B=A×0.2%÷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. 基本服务费用

基本服务费用采取按当年各季度运营收入实现金额（即含税运营收入）计算并按季度支付当年各季度基本服务费用的机制执行，在每年度结束后，基本服务费用应根据依据项目公司该年度审计报告确定的实际运营收入而计算的基本服务费用金额进行多退少补。

基本服务费用=项目公司上一季度运营收入实现金额*X ÷上一季度实际自然天数×对应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）-项目公司支付的法律诉讼费用。其中，X 以经基金管理人批准的年度商业计划确定的数值为准，在各个运营收入回收期，X 不应超过 9.5%。

3. 浮动服务费用

浮动服务费用=（不动产项目运营收入回收期内实际收到的净收入（“实际收到的净收入”，实际收到的净收入需根据项目公司年度审计报告数据进行计算，为营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-外部借款（如有）+折旧及摊销（如有），若该公式因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、外部管理机构、华泰资管书面达成一致意见）-该不动产项目运营收入回收期对应的不动产项目净收入目标金额（“净收入目标金额”）*15%）*考核系数。考核系数根据《运营管理协议》确定。

为免疑义，如根据上述方式计算的某年度浮动服务费用为负数金额，则基金管理人（代表不动产基金）有权以该年度的基本服务费用金额为限扣减相应金额的运营服务费，具体方式可由外部管理机构退还相应金额或由基金管理人（代表不动产基金）在后续应支付的运营服务费中予以扣减。

其中，前两年项目公司当年资产净收入目标金额由基金管理人和外部管理机构参考由会计师事务所确认并由基金管理人发布的不动产基金可供分配金额测算报告最终确定。后续每年的资产净收入目标金额由年度商业计划确认，原则上不低于上年金额。

4.基金托管人的托管费

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））的 0.01%年费率计提。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基金募集资金金额（含募集期利息））。

§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

报告期内不动产项目资产为江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号「国际研发总部园」4 栋科研设计用房中的部分建筑（房屋所有权及其相应的土地使用权），具体为 2 幢 101-601 室、801-2001 室（简称“2 幢”），3 幢 101-109、201-208、301-313、401-413、501-514 至 1201-1214、1601-1614 至 2001-2014、2101-2112、2201-2214 至 2401-2414 室（简称“3 幢”），4 幢二单元 101-701、901、1201-1401 室、三单元、四单元 201-501 室（简称“4 幢”），5 幢二单元 101-901、1301-1501、三单元 301-501 室、四单元（简称“5 幢”）。不动产项目合计可出租面积为 119,207.60 平方米，不动产项目期末时点合计实际出租面积为 87,881.28 平方米，期末时点出租率 73.72%。

国际研发总部园自 2016 年起陆续投入运营，项目不动产权证到期日为 2061 年 04 月 17 日。报告期末，不动产项目签约客户 77 家，行业构成主要以科技研发、法律服务、专业服务为主。报告期内，前五名租户的不含税收入合计 3,455,152.25 元，占全部租金及物业费收入的比例约为 21.87%。

本报告期内，受宏观经济周期波动、研发办公市场新增供应去化放缓等多重因素影响，项目仍面临租赁需求收缩与租金下行的压力，具体如下：

（1）区域新增供应带来的同质化竞争持续

报告期内，区域内研发办公载体供应继续增加，其中南京阿里中心距离本项

目约 4 公里，对本项目所在板块的租赁市场形成直接分流。为争取和保留优质租户，市场参与方普遍通过租金折扣、延长免租期、装修补贴等方式开展竞争，区域竞争已由单一价格竞争升级为涵盖价格、配套及服务的全方位竞争，项目租金单价水平因此持续承压。

（2）企业租赁需求结构性收缩

经济修复节奏偏缓，部分企业经营承压、现金流趋紧，普遍缩减办公面积、延缓扩张计划；新租户对成本敏感度较高，租赁决策更为谨慎、周期更长，新增签约量不足。受上述因素影响，报告期内租金单价水平较上年同期下降 9.02%；与此同时，运营管理机构通过优化租约结构、延长租期等方式稳定存量租户，报告期末加权平均剩余租期较上年同期延长 19.37%，报告期末出租率较上年同期上升 2.90 个百分点。

为积极应对当前市场挑战，提升项目的长期竞争力，运营管理机构拟实施如下核心举措：

（1）深化产业资源赋能，加速剩余面积去化。

联动园区管委会、街道、区内招商部门及招商中介机构，定向吸引人工智能、金融科技等主导产业企业入驻，持续优化租户结构；紧扣园区精细化管理目标，持续改善园区配套设施，做强做优运营服务。

（2）调整招商策略。

结合评估机构的市场调研及园区实际状况，包括目前租约情况、历史续租情况、运营模式及所在市场的供求情况，通过优化招商策略，加大宣传推广力度，吸引更多优质企业入驻。

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	报告期末可供出租面积	注 1	平方米	119,207.60	119,207.60	0.00
2	报告期末实际出租面积	注 2	平方米	87,881.28	85,405.39	2.90

3	报告期末出租率	注 3	%	73.72	71.64	2.90
4	报告期内租金单价水平	注 4	元/平方米/月	61.80	67.93	-9.02
5	报告期末剩余租期情况	注 5	天	846.35	709.04	19.37
6	报告期末租金收缴率	注 6	%	93.40	86.75	7.67

注：1、不动产项目期末可租赁面积之和

2、不动产项目期末实际租赁面积之和

3、期末实际出租面积之和/期末可供租赁面积

4、本期期末在租的租金单价加权平均值=期末在租的合同租金单价*合同面积/本期期末实际出租面积

5、本期期末在租租约的剩余总租期的加权平均值=期末在租的合同剩余天数*合同面积/本期期末实际出租面积

6、累积至本期末的当年实收租金/累积至本期末的当年应收租金

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 国际研发总部园

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	报告期末可供出租面积	注 1	平方米	119,207.60	119,207.60	0.00
2	报告期末实际出租面积	注 2	平方米	87,881.28	85,405.39	2.90
3	报告期末出租率	注 3	%	73.72	71.64	2.90
4	报告期内租金单价水平	注 4	元/平方米/月	61.80	67.93	-9.02
5	报告期末剩余租期情况	注 5	天	846.35	709.04	19.37

6	报告期末租金收缴率	注 6	%	93.40	86.75	7.67

注：1、不动产项目期末可租赁面积之和

2、不动产项目期末实际租赁面积之和

3、期末实际出租面积之和/期末可供租赁面积

4、本期期末在租的租金单价加权平均值=期末在租的合同租金单价*合同面积/本期期末实际出租面积

5、本期期末在租租约的剩余总租期的加权平均值=期末在租的合同剩余天数*合同面积/本期期末实际出租面积

6、累积至本期末的当年实收租金/累积至本期末的当年应收租金

4.1.4 其他运营情况说明

1.本报告期以及上年同期重要不动产项目的运营指标变动情况的说明

截止 2026 年 9 月 30 日，不动产项目期末加权平均剩余租期为 846.35 天（2025 年同期为 709.04 天），同比增长 19.37%。该指标一方面受合同实际执行进度的影响，另一方面受新签、续租合同的租期条款（如新增长期合同或续租时延长租期）及租赁项目结构变化（如长期租赁项目占比提升）影响。

2.报告期末租户总数以及租户结构

截止 2026 年 9 月 30 日，不动产项目签约客户 77 家。按承租面积划分，承租面积大于 4000 ㎡的租户有 1 家，承租面积大于 3000 ㎡小于等于 4000 ㎡的租户有 5 家，承租面积大于 2000 ㎡小于等于 3000 ㎡的租户有 3 家，承租面积大于 1000 ㎡小于等于 2000 ㎡的租户有 18 家，面积小于等于 1000 ㎡的租户有 50 家。

3.报告期内前五名租户的收入情况

本报告期内，前五名租户的收入情况如下：租户 A 贡献的不含税收入合计为 100.25 万元（占项目全部租金、物业费收入的 6.35%）；租户 B 贡献的不含税收入合计为 66.77 万元（占项目全部租金、物业费收入的 4.23%）；租户 C 贡献的不含税收入合计为 63.31 万元（占项目全部租金、物业费收入的 4.01%）；租户 D 贡献的不含税收入合计为 60.81 万元（占项目全部租金、物业费收入的 3.85%）；租户 E 贡献的不含税收入合计为 54.38 万元（占项目全部租金、物业费收入的 3.44%）。

4.报告期内其他运营情况的说明

截止 2026 年 9 月 30 日，为了提升收缴率水平，项目公司已对部分欠缴租户提起诉讼流程。

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	1,054,225,642.04	1,054,661,446.53	-0.04
2	总负债	791,247,750.28	768,653,466.50	2.94
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	15,796,711.64	17,286,573.52	-8.62
2	营业成本/费用	23,313,015.12	23,945,490.69	-2.64
3	EBITDA	12,016,433.60	11,450,032.60	4.95

注：1、营业成本/费用项包括房屋租赁成本、管理费用、财务费用、税金及附加；

2、本期 EBITDA 较去年同期略上浮，系去年同期为基金成立以来首年首次计提坏账，金额较大，本期无新增坏账。

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 金鱼嘴项目管理有限公司

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	投资性房地产	1,006,200,000.00	1,006,200,000.00	0.00
主要负债科目				
1	长期应付款	624,000,000.00	624,000,000.00	0.00
2	递延所得税负债	77,340,211.55	77,340,211.55	0.00

注：本报告期项目公司长期应付款为股东借款。

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 金鱼嘴项目管理有限公司

序号	构成	本期 2026 年 7 月 1 日至 2026	上年同期 2025 年 7 月 1 日至	金

		年 9 月 30 日		2025 年 9 月 30 日		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	租金收入	13,947,571.88	88.29	15,455,498.08	89.41	-9.76
2	物业费收入	1,849,139.76	11.71	1,831,075.44	10.59	0.99
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	15,796,711.64	100.00	17,286,573.52	100.00	-8.62

注：租金收入下降系本期租金单价较去年同期有所下降所致。

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 金鱼嘴项目管理有限公司

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	房屋租赁成本/费用	1,511,556.15	6.48	1,683,752.02	7.03	-10.23
2	管理费用	55,086.57	0.24	290,823.31	1.21	-81.06
3	财务费用	19,466,318.37	83.50	19,438,164.16	81.18	0.14
4	税金及附加	2,280,054.03	9.78	2,532,751.20	10.58	-9.98
5	其他成本/费用	-	-	-	-	-
6	营业成本/费用合计	23,313,015.12	100.00	23,945,490.69	100.00	-2.64

注：1、房屋租赁成本/费用较去年同期结余，因运营管理费下降。运营管理费与营业收入挂钩，营业收入下降，故运营管理费相应下调。

2、管理费用较去年同期下降，系去年同期一次性计提前年及前两期中介费用，本期管理费已调整为当期计提，主要包括中介机构费用、诉讼费等。

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 金鱼嘴项目管理有限公司

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	毛利润	营业收入-营业成本	元	14,285,155.49	15,602,821.50
2	毛利率	毛利润/营业收入	%	90.43	90.26
3	息税折旧摊销前净利润率	息税折旧摊销前利润/营业收入	%	76.07	66.24
4	主要资产科目-投资性房地产	-	元	1,006,200,000.00	1,015,300,000.00
5	主要负债科目-长期应付款	-	元	624,000,000.00	624,000,000.00

注：本期毛利润下滑系本期收入下滑所致，本期毛利率与去年同期基本持平。

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

不动产项目的全部收入统一由租户支付至项目公司监管账户。外部管理机构提交的不动产项目费用支出申请经基金管理人、计划管理人复核确认后，由基金管理人向项目公司资金监管银行发出付款指令及相关付款资料，资金监管银行复核无误后进行划付。

本期不动产项目经营活动产生的现金流量净额为 10,328,440.88 元。

经营活动现金流入 15,065,393.92 元，其中销售商品、提供劳务收到的现金为 14,464,071.88 元,收到其他与经营活动有关的现金为 601,322.04 元。经营活动现金流出 4,736,953.04 元，其中支付的各项税费为 4,311,832.54 元，支付其他与经营活动有关的现金为 425,120.50 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

本报告期内，存在来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况。单一客户名称为南京奥城资产投资管理有限公司，其关联方包括南京建邺向未来托育有限公司、南京兴邺资产管理有限公司、南京河西中央商务区投资发展公司。报告期内，上述单一客户及其关联方整体经营情况稳定，相关交易遵循市场化定价原则，定价公允。

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	2,742,906.09	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	2,742,906.09	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

原始权益人于本基金首次发售时的净回收资金金额约 66,349.02 万元，其中 15%用于补充流动性，共计约 9,952.35 万元；剩余部分投入到集团项目（科创园项目、未来出行产业园、数智城 A3 幢、A4 幢改造工程、数智城 C1 幢 34 层装修项目、建邺区数智城 A1 幢与 A4 幢之间地上通道、A 区地下室局部区域等装修以及数智城 A 区景观提升工程项目）建设中，合计约 56,396.67 万元。根据原始权益人提供的募集资金使用情况说明，截至 2026 年 9 月 30 日，净回收资金已使用 39,899.07 万元，其中支付科创园项目建设资金 18,957.64 万元，数智城 A3

幢、A4 幢改造工程 6,023.32 万元，未来出行产业园补充资本金 4,666.67 万元，建邺区数智城 A1 幢与 A4 幢之间地上通道、A 区地下室局部区域等装修以及数智城 A 区景观提升工程项目 251.46 万元，数智城 C1 幢 34 层装修项目 47.63 万元；补充流动性 9,952.35 万元。

§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			
肖如嘉	本基金的基金经理	2024-11-11	-	13	曾任职于中建美国有限公司、中国华融资产管理股份有限公司、万国数据服务有限公司，现就职于华泰资管不动产基金部。曾从事不动产项目的前期开发及商务管理工作，曾从事数据中心投资并购及投后经营管理工作。2023 年 9 月入职华泰资管，主要从事 REITs 项目运营管理工作。	清华大学土木系本科、清华大学工商管理硕士，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。曾任职于中建美国有限公司、中国华融资产管理股份有限公司、万国数据服务有限公司，具备 5 年以上不动产项目运营管理经验。
周南	本基金的基金经理	2024-11-11	-	12	自 2014 年开始主要从事企业资产证券化业务和公募 REITs 业务；作为项目现场负责人，主办发行	周南女士，北京大学金融学硕士。现华泰证券（上海）资产管理有限公司不动产基金部基金经

					了中联水泥租赁资产支持专项计划、太平人寿保单质押贷款证券化、扬州保障房信托收益权资产支持专项计划、葛洲坝绿色水电收费权证券化项目、蚂蚁金服花呗授信贷款系列等项目。	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。
陆梦琦	本基金的基金经理	2024-11-11	-	10	在上海临港经济发展（集团）有限公司工作期间，从事园区开发投资管理工作，主要负责临港产业区、漕河泾开发区等临港集团下属产业园区开发项目的投前审核与投中、投后运营管理。2022 年 12 月入职华泰证券(上海)资产管理有限公司，从事 REITs 项目运营管理工作。	陆梦琦女士，英国伦敦大学学院 UCL 数学系本科、剑桥大学经济系硕士。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，曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司。自参加工作以来，即从事园区投资和运营管理工作，具有 9 年以上不动产投资、运营管理经验。

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

本基金管理人未使用固有资金投资本基金。

§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、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》；

3、《华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》；

4、《华泰紫金南京建邺产业园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南京建邺产业园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