华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要更新

编制日期：2026年11月4日

送出日期：2026年11月11日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

（一）产品要素

基金简称	华泰南京建邺 REIT	**基金代码**	508097
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
基金合同生效日	2024-11-11	**上市交易所及上市日期**	上海证券交易所 2024-12-3
基金类型	其他类型	**交易币种**	人民币
运作方式	封闭式	**开放频率**	封闭期为 40 年
基金经理	陆梦琦	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024-11-11
		证券从业日期	2023-01-30
	肖如嘉	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024-11-11
		证券从业日期	2023-09-26
	周南	**开始担任本基金基金经理的日期**	2024-11-11
		证券从业日期	2014-10-01
场内简称	建邺 REIT（基金扩位简称：华泰南京建邺 REIT）		
其他	运营管理机构：南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 原始权益人： 南京市建邺区高新科技投资集团有限公司 战略配售比例：82.10% 原始权益人及其关联方配售比例：35%		

（二）标的不动产项目情况

1、本基金持有的不动产项目情况如下表：

项目（资产）名称	国际研发总部园
所处行业	产业园区
所在地（明确到县区级）	江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号
产权证书号	苏（2024）宁建不动产权第 0016694 号
资产范围（起止地点）[1]	南京市建邺区泰山路以东、新安江街以南、云龙山路以西、奥体大街以北

[1] 资产四至范围以建设用地规划许可证的用地位置为准，下同。

建设内容和规模	项目竣工备案总建筑面积为 391,247.26 ㎡，土地使用权面积为 58,688.94 ㎡。本基金的不动产资产为金鱼嘴公司持有的位于江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号 2 幢 101-601 室、801-2001 室，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，4 幢二单元 101-701、901、1201-1401 室、三单元、四单元 201-501 室，5 幢二单元 101-901、1301-1501、三单元 301-501 室、四单元的建筑及占有范围内的土地使用权，建筑面积合计 119,207.60 ㎡。
土地用途	科研用地（科技研发）/科研
土地使用权起止时间及剩余年限	起止时间：2011 年 04 月 18 日-2061 年 04 月 17 日 剩余年限：约 34.80 年（截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日）
开竣工时间[2]	开工日期：2011 年 2 月 13 日 竣工日期：2016 年 8 月 26 日
决算总投资	8.11 亿元
运营开始时间	2016 年 5 月
项目可租赁面积	119,207.60 ㎡

2、不动产项目2021年至2024年6月的经营情况如下：

表：不动产项目历史运营整体情况

单位：万元

指标	2024 年上半年/1-6 月	2023 年度/年末	2022 年度/年末	2021 年度/年末
出租率	82.29%	82.31%	84.93%	88.12%
运营收入（不含税）	4,125.77	9,058.08	7,806.91	7,815.54
其中：租金收入	3,676.29	8,165.25	6,877.98	7,030.20
物业管理费收入	449.48	892.83	928.93	785.34
成本费用、税金及附加	892.28	1,885.51	1,678.82	1,706.64
运营净收益	**3,233.49**	**7,172.57**	**6,128.09**	**6,108.90**

注 1：成本费用、税金及附加=税金及附加+管理费用+物业成本+租赁成本-折旧；

2：运营净收益=运营收入（不含税）-成本费用、税金及附加。

3、不动产项目现金流预测情况

表：不动产基金现金流分派率情况

单位：人民币元

项目	2026 年前三季度
可供分配金额	32,818,391.39

[2] 竣工时间以通过消防验收投入运营时间为准。

现金流分派率（年化）	5.19

数据来源：本基金 2026 年三季度报告

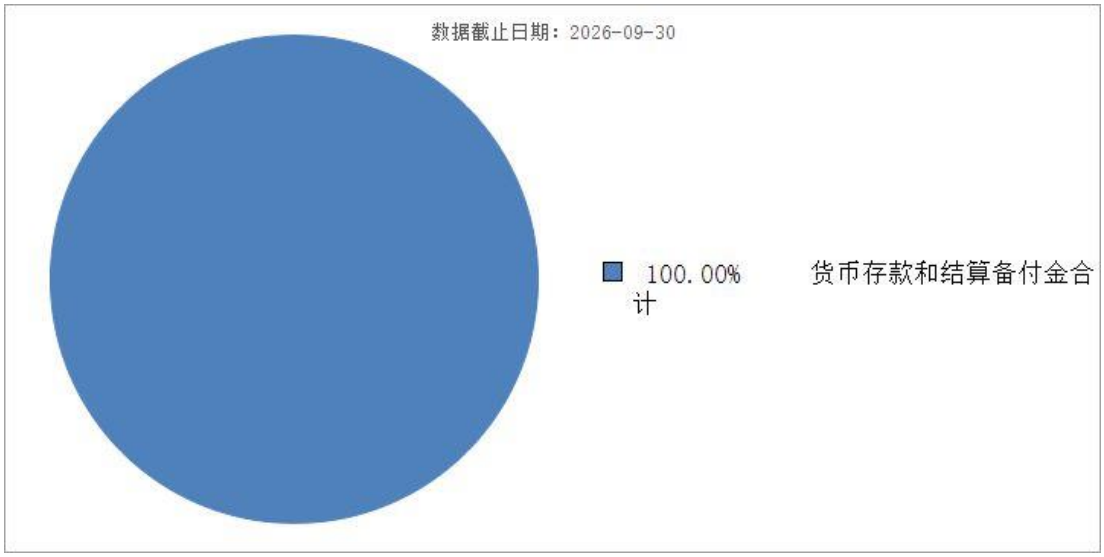
二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

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。**
投资范围	本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于产业园类不动产资产支持证券。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据、地方政府债等）、AAA级信用债（企业债、公司债、政府支持机构债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分），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他具有良好流动性的货币市场工具）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。 本基金不投资于股票等权益类资产，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。 如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时调整投资范围。 除《基金合同》另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%。 若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。 因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入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。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个工作日内进行调整。
主要投资策略	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
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为不动产证券投资基金，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。

注：投资者请认真阅读《招募说明书》“基金的投资”章节了解详细情况。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表



（三）自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图（无）

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	0.20%	基金管理人、专项计划管理人、销售机构
浮动管理费	1、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）。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%。； 2、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。	运营管理机构

	序号	情形	考核系数	
	1	实际收到的净收入/净收入目标金额＞110%	2	
	2	110%≥实际收到的净收入/净收入目标金额＞105%	1.5	
	3	105%≥实际收到的净收入/净收入目标金额≥95%	1	
	4	95%＞实际收到的净收入/净收入目标金额≥90%	1.5	
	5	90%＞实际收到的净收入/净收入目标金额	2	
托管费		0.01%		基金托管人
审计费用		80,000.00		会计师事务所
信息披露费		120,000.00		规定披露报刊
其他费用		《基金合同》生效后与基金相关的律师费、 基金份额持有人大会费用、基金的证券交易费用、基金的银行汇划费用、基金相关账户的开户及维护费用等费用，以及按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。费用类别详见本基金《基金合同》及《招募说明书》或其更新。		相关服务机构

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和外部管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

2、披露相关费用年金额的为基金整体承担费用，年金额为预估值，单位为元，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，不动产基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，本基金通过资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，一

般情况下，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

1、与不动产基金相关的风险：集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败的风险、交易失败的风险、基金首次投资的交易风险（基金首次投资的交割风险；股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险）、本基金整体架构所涉及的风险（相关交易未能完成的风险；复杂交易结构可能导致的法律和税务风险）、暂停上市或终止上市风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、管理风险、关联交易风险（关联交易风险；利益冲突风险）、新种类基金收益不达预期风险、对外借款的风险、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险（政策风险；经济周期风险；利率风险；购买力风险；再投资风险；信用风险）、基金份额限售份额解禁风险、其他风险。

2、与不动产项目相关的风险：产业园区行业相关的风险（宏观经济环境变化可能导致的行业风险；城市规划及不动产资产周边产业规划、园区政策等发生变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；特定区域内存在同业竞争的风险；行业竞争加剧的风险；产业园区资产流动性较弱的风险）、不动产项目运营风险（与租赁相关的风险；不动产资产非整栋入池的风险；外部管理机构的管理风险；运营支出及相关税费增长的风险；不动产资产维修改造、资本性支出等超预期的风险；租赁合同未备案的风险；投资目标不达预期的风险）、不动产项目的政策调整风险、同区域内其他项目的竞争风险、不动产项目土地使用权续期风险、现金流预测及可供分配金额预测风险、不动产资产评估估值风险、不动产项目出售限制的相关风险、不动产项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险。

3、与专项计划管理相关的风险：流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律、政策环境改变的风险。

4、其他风险：外部管理机构尽责履约风险、项目公司人员尽责履约风险、政策与法律风险、税务风险、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性

判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站 https://www.htscamc.com，客服电话：4008895597

- 基金合同、托管协议、招募说明书
- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料