华泰紫金宝湾物流仓储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不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产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，提升不动产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，并争取提升不动产项目价值。
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
风险收益特征	本基金为不动产投资信托基金，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不动产项目的完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、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 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：天津宝湾物流园

项目公司名称	天津市宝津国际物流有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	天津市滨海新区塘沽聚源路 288 号

不动产项目名称：南京宝湾物流园

项目公司名称	南京宝昆国际物流有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号

不动产项目名称：嘉兴宝湾物流园

项目公司名称	宝禾物流（嘉兴）有限公司
不动产项目业态	仓储物流
不动产项目主要经营模式	为客户提供仓储物流相关的服务，主要通过租赁服务和物业管理服务等获取经营现金流。
不动产项目地理位置	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 不动产基金扩募情况

经本基金管理人内部决策，本基金拟申请扩募并新购入项目，并于 2025 年 12 月 16 日披露《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》和《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金扩募方案》。

本次扩募及新购入项目尚需国家发改委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

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	段斐钦
	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	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		江晓阳	王玉忠

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深圳分行
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
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
邮政编码	518040	200120	518000
法定代表人	缪建民	江晓阳	王兴海（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	19,582,949.19
2.本期净利润	110,481.92
3.本期经营活动产生的现金流量净额	32,450,140.76
4.本期现金流分派率（%）	1.24
5.年化现金流分派率（%）	5.84

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。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。

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。

6、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 1,701.64 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	11,820,068.11	0.0394	-
本年累计	41,642,566.10	0.1388	-

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	29,819,997.66	0.0994	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	45,806,992.30	0.1527	-

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	110,481.92	-
本期折旧和摊销	11,400,657.15	-
本期利息支出	0.00	-
本期所得税费用	0.00	-
本期息税折旧及摊销前利润	11,511,139.07	-
调增项		
1 .应收和应付项目的变动（包括其他应收应付预收预付应交税费等）	3,934,394.37	-
调减项		
1 .未来合理的相关支出预留	-3,625,465.33	-
本期可供分配金额	11,820,068.11	-

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

不涉及。

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

预留的金额主要为应付账款、应付管理人报酬、应付托管费、应交税费及其他负债（押金、保证金、质保金、预收账款等）。上述各项预留均按照合同约定、税务约定或业务实际进行支付或计提，符合相关制度及实际情况。

3.4 报告期内不动产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，本报告期内计提的基金管理费及专项计划固定管理费金额 579,128.04 元，其中基金管理人的管理费金额为 376,433.23 元，资产支持证券管理人的管理费金额为 202,694.81 元，基金托管人的托管费计提金额 28,956.08 元，资产支持证券托管人不收取托管费。

报告期内，宝湾计提基础管理费不含税金额为 2,211,582.40 元，其中嘉兴项目 498,456.01 元，南京项目 881,129.08 元，天津项目 831,997.31 元。南京项目支付含税 939,442.97 元，天津项目支付 990,082.36 元，嘉兴项目支付 570,702.21 元。此金额待年报审定后将进一步调整。

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，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×0.2%÷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）]。

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。为了确保不动产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应不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 为不动产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（%）

运营净收益达成情况	N (%)
A < (T×90%)	20
(T×90%) ≤A < T	10
A=T	0
T < A≤ (T×110%)	10
A > (T×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×0.01%÷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 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

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 17 年；南京项目已运营年限 11 年；嘉兴项目一期已运营年限 9 年，嘉兴项目二期已运营年限 8 年。

截至 2026 年 9 月 30 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 293,280.63 平方米，出租率 92.52%，本期平均月末有效租金单价为 26.66 元/平方米/月（含税），加权平均剩余租期为 579.51 天，租金收缴率为 100.19%。报告期内，不动产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	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	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	293,280.63	306,199.60	-4.22
3	出租率	报告期末时点出租率	%	92.52	96.59	-4.07
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	26.66	27.93	-4.55
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	%	100.19	97.81	2.38
6	加权平均合同剩余租期	∑各租约的剩余租期* 各租约的租约面积/租约总面积	天	579.51	570.23	1.63

注：1.月末有效租金单价=租约内租金总额/实际出租面积/加权平均总租期，含增值税； 2.同比数据中百分数的变动采用百分点增减列示；3.因收缴计算期内收到以前年度应收账款，故整体收缴率超过 100%。

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 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（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	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	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	132,278.51	149,772.85	-11.68
3	出租率	报告期末时点出租率	%	86.89	98.38	-11.49
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	21.45	22.72	-5.59
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	%	100.03	96.68	3.35
6	加权平均合同剩余租期	∑各租约的剩余租期*各租约的租约面积/租约总面积	天	375.11	464.49	-19.24

不动产项目名称：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（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	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	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	104,658.51	101,708.03	2.90
3	出租率	报告期末时点出租率	%	97.11	94.37	2.74

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	28.36	31.68	-10.48
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	%	100.44	98.22	2.22
6	加权平均合同剩余租期	∑各租约的剩余租期*各租约的租约面积/租约总面积	天	835.36	607.68	37.47

不动产项目名称：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（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	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	-
2	实际出租面积	报告期末时点实际出租面积	平方米	56,343.61	54,718.72	2.97
3	出租率	报告期末时点出租率	%	98.85	96.00	2.85
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	30.12	30.23	-0.36
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	%	100.00	99.13	0.87
6	加权平均合同剩余租期	∑各租约的剩余租期*各租约的租约面积/租约	天	584.14	790.04	-26.06

		总面积				

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，含增值税；2.同比数据中百分数的变动采用百分点增减列示，下同。3.因收缴计算期内收到以前年度应收账款，天津、南京收缴率超过 100%。4.南京项目加权平均合同剩余租期同比变化较大，主要由项目重要租户完成续约所致，该安排有助于项目运营的长期稳定。

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 36 个，租户结构主要以第三方物流、电子商务、生产制造、快递快运为主。

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 380.62 万元，占全部租金收入的 19.48%；租户 2，报告期内租金收入金额 352.74 万元，占全部租金收入的 18.06%；租户 3,报告期内租金收入金额 232.57 万元，占全部租金收入的 11.90%；租户 4，报告期内租金收入金额 144.20 万元，占全部租金收入的 7.38%；租户 5，报告期内租金收入金额 135.39 万元，占全部租金收入的 6.93%。

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	513,544,663.78	538,420,146.92	-4.62
2	总负债	832,948,596.99	840,868,296.91	-0.94
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	19,535,644.45	21,889,781.74	-10.75
2	营业成本/费用	22,835,154.19	31,290,659.22	-27.02
3	EBITDA	12,544,007.90	15,090,207.77	-16.87

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 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）	较上年末变动（%）

主要资产科目				
1	投资性房地产	160,675,301.15	165,542,634.86	-2.94
2	固定资产净额	47,567,235.61	51,054,242.94	-6.83
主要负债科目				
1	长期借款	326,020,000.00	326,020,000.00	0.00

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）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	112,797,302.79	116,222,953.59	-2.95
2	固定资产净额	32,891,815.54	34,940,341.88	-5.86
主要负债科目				
1	长期借款	284,690,000.00	284,690,000.00	0.00

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）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	104,466,367.21	107,274,751.72	-2.62
2	固定资产净额	18,604,032.51	19,719,744.51	-5.66
主要负债科目				
1	长期借款	200,680,000.00	200,680,000.00	0.00

注：投资性房地产和固定资产净值变动主要为折旧导致。

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 天津市宝津国际物流有限公司

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	租金收入	4,955,302.16	67.43	5,842,548.29	68.98	-15.19
2	物业管理费收入	2,177,954.28	29.63	2,627,071.06	31.02	-17.10
3	其他收入	216,053.07	2.94	0.00	0.00	100.00
4	营业收入合计	7,349,309.51	100.00	8,469,619.35	100.00	-13.23

注：1)本期金额占该项目总收入比例之和与合计数可能存在尾差。2)其他收入变动主要为水电收入有所波动。

不动产项目公司名称：2 南京宝昆国际物流有限公司

序号	构成	本期 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	租金收入	5,409,056.44	69.50	5,901,397.73	69.57	-8.34
2	物业管理费收入	2,374,250.49	30.50	2,580,153.22	30.42	-7.98
3	其他收入	-	0.00	1,038.98	0.01	-100.00
4	营业收入合计	7,783,306.93	100.00	8,482,589.93	100.00	-8.24

注：1)本期金额占该项目总收入比例之和与合计数可能存在尾差。2)其他收入变动主要为水电收入有所波动。

不动产项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）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	租金收入	2,998,486.19	68.10	3,455,702.45	69.99	-13.23
2	物业管理费收入	1,271,361.01	28.87	1,427,206.55	28.91	-10.92
3	其他收入	133,180.81	3.02	54,663.46	1.11	143.64
4	营业收入合计	4,403,028.01	100.00	4,937,572.46	100.00	-10.83

注：1)本期金额占该项目总收入比例之和与合计数可能存在尾差。2)其他收入变动主要为水电收入有所波动。

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 天津市宝津国际物流有限公司

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	折旧摊销成本	3,116,633.03	35.09	3,113,155.06	23.61	0.11
2	租赁成本	286,546.09	3.23	285,115.09	2.16	0.50
3	物业运营成本	355,580.79	4.00	351,075.84	2.66	1.28
4	运营管理费	831,997.31	9.37	958,824.84	7.27	-13.23
5	财务费用	4,100,516.93	46.17	8,454,855.40	64.12	-51.50
6	其他成本/费用	190,747.90	2.15	22,962.83	0.18	730.68
7	营业成本/费用合计	8,882,022.05	100.00	13,185,989.06	100.00	-32.64

注：1)租赁成本主要包括安全费及修理费；2)其他成本/费用主要为审计费、广告宣传费、水电费及零星办公费；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）财务费用主要为给专项计划支付的利息，根据运营收支水平进行调整导致。

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 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	折旧摊销成本	1,854,526.11	21.83	1,852,009.17	17.45	0.14
2	租赁成本	176,810.45	2.08	116,993.47	1.10	51.13
3	物业运营成本	306,842.15	3.61	286,319.28	2.70	7.17
4	运营管理费	881,129.08	10.37	960,293.18	9.05	-8.2

						4
5	财务费用	5,269,759.30	62.03	7,376,878.63	69.52	-28.56
6	其他成本/费用	5,942.28	0.07	18,413.93	0.18	-67.73
7	营业成本/费用合计	8,495,009.37	100.00	10,610,907.66	100.00	-19.94

注：1)租赁成本主要包括安全费及修理费，变动主要由于本期发生维修费；2)其他成本/费用主要为审计费、广告宣传费、水电费及零星办公费，本期主要由于水电成本变动；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）财务费用主要为给专项计划支付的利息，根据运营收支水平进行调整导致。

项目公司名称：3 宝禾物流（嘉兴）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	折旧摊销成本	1,372,992.78	25.16	1,370,284.19	18.29	0.20
2	租赁成本	255,371.43	4.68	62,914.17	0.84	305.90
3	物业运营成本	301,271.31	5.52	289,027.59	3.86	4.24
4	运营管理费	498,456.01	9.13	558,970.46	7.46	-10.83
5	财务费用	3,029,758.69	55.51	5,204,728.74	69.45	-41.79
6	其他成本/费用	272.55	0.01	7,837.35	0.10	-96.52
7	营业成本/费用合计	5,458,122.77	100.00	7,493,762.50	100.00	-27.16

注：1)租赁成本主要包括安全费及修理费，变动主要由于本期发生维修费；2)其他成本/费用主要为审计费、广告宣传费、水电费及零星办公费，本期主要由于水电成本变动；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）财务费用主要为给专项计划支付的利息，根据运营收支水平进行调整导致。

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 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 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	（营业收入-营业成本）/营业收入×100	%	46.35	55.46
2	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	63.40	65.68

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 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	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	70.47	73.20
2	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	65.80	72.81

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 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	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%	%	56.18	64.97
2	息税折旧摊销前净利率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	62.76	67.86

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

1、收入归集和支出管理：

项目公司开立了收入监管账户和基本户，账户均受到招商银行股份有限公司的监管，包括运营收支账户、基本账户。

基本账户系指用于收取不动产项目运营收款，并向项目公司运营收支账户划

付不动产项目对外支出款项，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不动产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 8,641,190.89 元，累计资金流出 2,606,759.72 元，经营活动产生的现金流量净额为 6,034,431.17 元。

南京项目：本报告期内，累计资金流入 10,500,386.73 元，累计资金流出 3,280,705.45 元，经营活动产生的现金流量净额为 7,219,681.28 元。

嘉兴项目：本报告期内，累计资金流入 4,783,887.22 元，累计资金流出 2,199,973.96 元，经营活动产生的现金流量净额为 2,583,913.26 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现金流入5,202,113.60元，占比22.22%，租户B现金流入4,118,273.90元，占比17.59%，租户C现金流入2,533,557.73元，占比10.82%。

租户A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，该租户进入区域市场较早，已完成当地履约体系建设，先发优势明显，目前租户经营相对稳定。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。

租户B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，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。南京宝昆国际物流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。

租户C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。根据公开信息查询，租户C及其股东将依托多年发展经验，拥有较为成熟的托盘循环共用业务体系，目前租户经营相对稳定。宝禾物流（嘉兴）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。

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	234,471.43	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	234,471.43	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

截至 2026 年一季度末，原始权益人及发起人通过基金发行获得净回收资金已经全部使用完毕。

§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			
王雨川	本基金的基金经理	2024-09-13	-	15	2011 年起担任不动产项目日常养护管理、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不动产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不动产项目运营及投资管理工作。具备基金从业资格，满足 5 年以上不动产投资/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，拥有不动产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	-	11	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	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

					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。	海)资产管理有限公司后，全程参与了 REITs 项目的筹备工作。
国石	本基金的基金经理	2024-09-13	-	9	2013 年至 2016 年任职德邦创新资本有限责任公司，主要负责不动产项目投资管理、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、不动产项目投资管理、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，从事公开募集不动产投资信托基金（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 年以上的不动产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 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	300,000,000.00
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	300,000,000.00

§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	5,841,000.00
报告期期末管理人持有的本不动产基金份额	5,841,000.00
报告期期末持有的本不动产基金份额占总份额比例（%）	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、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