华夏合肥高新创新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：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国工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。

基金托管人中国工商银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 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	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	华夏合肥高新产园 REIT
场内简称	华夏合肥高新 REIT
基金主代码	180102
交易代码	180102
基金运作方式	契约型封闭式。本基金存续期限为自基金合同生效之日起 38 年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。本基金封闭运作期间，不开放申购与赎回，可申请在深圳证券交易所上市交易。
基金合同生效日	2022 年 9 月 20 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	700,000,000.00 份
基金合同存续期	38 年
基金份额上市的证券交易所	深圳证券交易所
上市日期	2022 年 10 月 10 日
投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资策略	本基金的投资策略包括基础设施项目投资策略、基础设施基金运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、固定收益品种投资策略等。
风险收益特征	本基金以获取基础设施项目租金、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%。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，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。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%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。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
运营管理机构	合肥高新投资促进集团股份有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：合肥创新产业园一期项目

项目公司名称	合肥高新君道科技服务有限公司、合肥高新睿成科技服务有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	依托于合肥高新技术产业开发区的产业集聚，向租户提供研发办公空间及必要配套，并获取相关租金收益。
不动产项目地理位置	坐落于安徽省合肥高新区望江西路 800 号

2.3 不动产基金扩募情况

本基金于 2024 年 9 月 27 日发布《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入基础设施项目的公告》，尚未提交基金变更注册申请，暂未有重大进展。

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		华夏基金管理有限公司	合肥高新投资促进集团股份有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	田宝亮
	职务	督察长	副总经理
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	0551-65685641
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	安徽省合肥市合肥高新技术开发区长宁社区服务中心望江西路860号4楼401室
办公地址		北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座5层	合肥市高新区望江西路860号高新区管委会大楼C座
邮政编码		100101	230088
法定代表人		邹迎光	张玮玮

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	中国工商银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	中国工商银行股份有限公司安徽省分行
注册地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 （二期）北座	安徽省合肥市包河区芜湖路 189 号

办公地址	北京市西城区复兴门内大街 55 号	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	安徽省合肥市包河区芜湖路 189 号
邮政编码	100140	100026	230001
法定代表人	廖林	邹迎光	李夺

§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	11,848,810.26
2.本期净利润	-1,473,308.23
3.本期经营活动产生的现金流量净额	11,101,887.43
4.本期现金流分派率（%）	0.92
5.年化现金流分派率（%）	4.24

注：①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”均指合并报表层面的数据。

②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、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

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	6,498,202.47	0.0093	-
本年累计	22,268,972.27	0.0318	-

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	-	-	-
本年累计	25,332,945.55	0.0362	-

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	-1,473,308.23	-
本期折旧和摊销	8,819,177.23	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-663,660.31	-
本期息税折旧及摊销前利润	6,682,208.69	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	4,246,415.58	-
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	94,711.13	-
调减项		
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、运营费用等	-4,525,132.93	-
本期可供分配金额	6,498,202.47	-

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基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、待缴纳的税金、租赁押金等经营相关的应收应付款项等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②此外，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，所以投资者不能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 58.34%，主要原因是项目出租率和报告期内平均租金单价下降，项目公司租金收入较上年同期下降 792 万元。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），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

为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

本基金上年同期未来合理支出相关预留科目列示为 8,484,305.40 元（调增项），此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额 7,279,261.23 元（调增项）、资本性支出相关预留与使用的变动净额 594,955.83 元（调减项）、预留不可预见费用 1,800,000.00 元（调增项）。 上年同期未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额，较前期设置金额的差异超过 10%，主要原因为：

①预留的押金因租约未到期暂未支付，其余经营相关款项已经支付完毕，上述款项已在资产负债表中计提，未来有清偿义务，考虑经营安全进行预留，具备合理性。

②预留的未来重大资本性支出 594,955.83 元，为未来大修预留，暂未使用，具备合理性。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 654,995.84 元，资产支持证券管理人管理费 163,748.96 元，基金托管人托管费 71,195.12 元，运营管理机构基础管理费 671,674.51 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§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

本基金的不动产项目为坐落于安徽省合肥高新区望江西路 800 号的“合肥创新产业园一期项目”。项目土地使用权面积 146,759.30 平方米，总建筑面积 356,837.41 平方米，建设内容为研发办公楼、配套用房和车库，项目于 2011 年建成投入运营，截至报告期末已运营约 15 年。本不动产项目共 22 栋房屋和 3 个地下车库，分别由合肥高新睿成科技服务有限公司（以下简称：“高新睿成”）和合肥

高新君道科技服务有限公司（以下简称：“高新君道”）（以下统称：“项目公司”）持有。其中：高新睿成持有 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库资产，高新君道持有 B1-B3、C1-C4、D1 资产。

报告期内，本不动产项目周边区域未出现新增同类竞争性项目；报告期内，本不动产项目安全生产保持零事故记录，报告期内持续开展室外、室内消防系统升级改造工程，持续强化安全保障体系。

同时，为有效应对出租率下行压力，持续优化并迭代运营策略：进一步深化中介机构合作渠道，针对具备长期稳定租赁需求的意向客户，持续优化定制化装修等增值服务，通过多维度举措协同发力，全力推动出租率企稳回升，为持有人创造可持续的长期回报。

报告期内，本不动产项目各项运营指标完成情况，详见本报告“4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标”。

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 日至 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 日至 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	报告期末可供出租面积	平方米	297,452.37	297,452.37	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	189,532.41	213,069.35	-11.05
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）×100%	%	63.72	71.63	-11.04
4	报告期内租金单价水平（含税）	报告期内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）={报告期内含税租金收入/[[$\sum_{i=1}^{j}$（报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平方米） ×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 90）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 3（月），j 为报告期内新签或到期的租约	元/平方米/月	23.75	33.49	-29.08

5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期（年）= $\sum_{i=1}^{n}$ (租约 i 的剩余租期（年）×租约 i 的租约面积（平方米）)/报告期末实际出租面积(平方米)，n 为存量租约	年	2.11	1.16	81.90
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	68.09	65.47	4.00

注：报告期末本不动产项目加权平均剩余租期为 2.11 年，上年同期为 1.16 年，同比上升 81.90%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本不动产项目上年同期短租约占比较高，随着优惠促销措施吸引客户签署中长期租约，使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。不动产项目加权平均剩余租期在后续披露期内仍将呈现同比显著变动，该指标同比增幅较大，反映出租户结构稳定性增强，有利于提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营管理团队将持续优化租户组合，通过租约结构设计与客户关系维护，确保该指标维持在合理区间运行，为资产价值稳定提供支撑。

报告期本不动产项目存量租约平均租金单价变动较大的原因是本不动产项目自 2025 年第 4 季度起执行为期三年的优惠促销策略，针对签订长租约的客户给予每年 3-4 个月的免租期，免租期均匀分布在租赁合同全周期，本报告期内部分客户按照合同享有 1 个月租金优惠期。在上述“以价换量”的策略影响下，本不动产项目租金单价同比出现下滑。季度内租金单价水平同比波动较大的情况预计贯穿 2026 年全年。

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：高新睿成项目

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）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 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	报告期末可供出租面积	平方米	140,910.50	140,910.50	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	82,833.59	95,169.85	-12.96
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）×100%	%	58.78	67.54	-12.97
4	报告期内租金单价水平（含税）	报告期内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）={报告期内含税租金收入/	元/平方米/月	23.74	31.97	-25.74

		[[$\sum_{i=1}^{j}$（报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平方米） ×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 90）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 3（月），j 为报告期内新签或到期的租约				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期（年）=$\sum_{i=1}^{n}$ (租约 i 的剩余租期（年）×租约 i 的租约面积（平方米）)/报告期末实际出租面积(平方米)，n 为存量租约	年	2.32	1.32	75.76
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	73.75	70.76	4.23

注：报告期末，高新睿成资产加权平均剩余租期为 2.32 年，上年同期为 1.32 年，同比上升 75.76%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本不动产项目上年同期短租约占比较高，随着优惠促销措施吸引客户签署中长期租约，使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。不动产项目加权平均剩余租期在后续披露期内仍将呈现同比显著变动，该指标同比增幅较大，反映出租户结构稳定性增强，有利于提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营管理团队将持续优化租户组合，通过租约结构设计与客户关系维护，确保该指标维持在合理区间运行，为资产价值稳定提供支撑。

不动产项目名称：高新君道项目

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）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 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	报告期末可供出租面积	平方米	156,541.87	156,541.87	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	106,698.82	117,899.50	-9.50
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）×100%	%	68.16	75.31	-9.49
4	报告期内租金单价水平（含税）	报告期内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）={报告期内含税租金收入/ [[$\sum_{i=1}^{j}$（报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平	元/平方米/月	23.76	34.69	-31.51

		方米） ×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 90）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 3（月），j 为报告期内新签或到期的租约				
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期（年）=$\sum_{i=1}^{n}$ (租约 i 的剩余租期（年）×租约 i 的租约面积（平方米）)/报告期末实际出租面积(平方米)，n 为存量租约	年	1.95	1.02	91.18
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	63.83	61.57	3.67

注：报告期内，高新君道资产存量租约平均租金单价为 23.76 元/平方米/月，上年同期为 34.69 元/平方米/月，同比下降 31.51%。报告期存量租约平均租金单价变动较大的原因是本不动产项目自 2025 年第 4 季度起执行为期三年的优惠促销策略，针对签订长租约的客户给予每年 3-4 个月的免租期，免租期均匀分布在租赁合同全周期，本报告期内部分客户按照合同享有 1 个月租金优惠期。在上述“以价换量”的策略影响下，本不动产项目租金单价同比出现下滑。季度内租金单价水平同比波动较大的情况预计贯穿 2026 年全年。

报告期末，高新君道资产加权平均剩余租期为 1.95 年，上年同期为 1.02 年，同比上升 91.18%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本不动产项目上年同期短租约占比较高，随着优惠促销措施吸引客户签署中长期租约，使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。不动产项目加权平均剩余租期在后续披露期内仍将呈现同比显著变动，该指标同比增幅较大，反映出租户结构稳定性增强，有利于提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营管理团队将持续优化租户组合，通过租约结构设计与客户关系维护，确保该指标维持在合理区间运行，为资产价值稳定提供支撑。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，本基金的不动产项目前五名租户的租金收入和占全部租金收入的比例为：租户 A：金额 1,329,716.94 元，占比 11.24%；租户 B：金额 714,964.92 元，占比 6.05%；租户 C：金额 605,645.87 元，占比 5.12%；租户 D：金额 331,451.43 元，占比 2.80%；租户 E：金额 307,459.82 元，占比 2.60%。

报告期末，高新睿成项目租户总数 116 个；按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 30.07%，信息传输、软件和信息技术服务业占 24.17%，其他占 45.76%。高新君道项目租户总数 90 个；按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 20.97%，信息传输、软

件和信息技术服务业占 28.45%，其他占 50.58%。本不动产项目租户总数 206 个；按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 24.77%，信息传输、软件和信息技术服务业占 26.66%，其他占 48.57%。

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

报告期内，合肥市产业园租赁市场整体承压，主要表现为产业园租赁价格仍在低位运行，市场竞争环境依然严峻，出租率提升仍面临较大阻力。

报告期内，本不动产项目出租率已呈现企稳迹象，但反转趋势仍需观察。此外，当前部分企业仍面临战略收缩、租赁需求萎缩、资金链紧张及经营压力加剧等多重挑战，产业园区的出租率持续承压。

为应对市场挑战，基金管理人及运营管理机构持续优化出租率提升方案，通过需求端激活与竞争端防御双轮驱动。需求侧拓展：深度拓展中介机构合作渠道，针对具备长期稳定租赁需求的意向客户，持续优化定制化装修等增值服务；竞争侧应对：针对直接竞品调价压力，及时调整经营策略，推行优惠促销、特价房源促销等差异化措施，维持相对竞争优势。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

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	903,421,383.28	952,153,686.89	-5.12
2	总负债	858,224,404.93	892,372,683.51	-3.83
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	11,826,380.68	19,749,045.22	-40.12
2	营业成本/费用	17,701,906.50	29,552,256.11	-40.10
3	EBITDA	7,855,150.08	14,739,755.01	-46.71

注：营业收入、营业成本/费用、EBITDA 变动原因等情况详见 4.2.3、4.2.4、4.2.5。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.2.2.1 项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

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	301,486,976.14	305,813,306.19	-1.41
主要负债科目				

1	长期应付款	443,073,675.72	456,847,500.88	-3.01

4.2.2.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

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	539,571,247.58	547,140,293.20	-1.38
主要负债科目				
1	长期应付款	399,852,129.19	412,539,849.24	-3.08

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1 项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比变化（%）
		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	7,080,636.68	100.00	11,366,151.16	100.00	-37.70
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	7,080,636.68	100.00	11,366,151.16	100.00	-37.70

注：报告期内租金收入变动较大，下降 428.55 万元，主要系本期出租率和报告期内租金单价水平下降所致，预计其变动在短期内具有可持续性，基金管理人及运营管理机构已制定并实施专项提升方案，同时调整经营策略，以努力提高项目出租率及租金收入。

4.2.3.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比变化（%）
		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	4,745,744.00	100.00	8,382,894.06	100.00	-43.39
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	4,745,744.00	100.00	8,382,894.06	100.00	-43.39

注：报告期内租金收入变动较大，下降 363.72 万元，主要系本期出租率和报告期内租金单价水平下降所致，预计其变动在短期内具有可持续性，基金管理人及运营管理机构已制定并实施专项提升方案，同时调整经营策略，以努力提高项目出租率及租金收入。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.4.1 项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-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	2,551,165.92	29.02	2,551,165.92	17.01	-
2	物业运营成本	659,210.88	7.50	617,054.67	4.11	6.83
3	租赁成本	29,669.81	0.34	327,201.84	2.18	-90.93
4	财务费用	4,147,789.69	47.18	9,614,803.76	64.09	-56.86
5	管理费用	128,202.08	1.46	154,460.46	1.03	-17.00
6	税金及附加	1,276,165.39	14.50	1,737,054.38	11.58	-26.53
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	8,792,203.77	100.00	15,001,741.03	100.00	-41.39

注：①物业运营成本包括运管费、空置物业费。

②租赁成本包括维修保养费、工程监理费。本报告期租赁成本同比变动较大，主要原因是本期维修保养和工程监理减少，受此因素影响，本期较上年同期工程支出减少 29.75 万元，其变动不具有可持续性。

③财务费用主要为股东借款利息费用，本报告期财务费用同比变动较大，主要由于本期股东借款利率下降，对应的利息费用相应下降 547.63 万元，预计其变动不具有可持续性。

4.2.4.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-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	3,613,370.04	40.56	3,613,370.04	24.83	-

2	物业运营成本	611,237.91	6.86	453,585.18	3.12	34.76
3	租赁成本	29,669.81	0.33	327,201.84	2.25	-90.93
4	财务费用	3,496,460.63	39.24	8,681,883.36	59.67	-59.73
5	销售费用	6,961.01	0.08	-	-	-
6	管理费用	5,099.29	0.06	29,798.96	0.20	-82.89
7	税金及附加	1,146,904.04	12.87	1,444,675.70	9.93	-20.61
8	其他成本/费用	-	-	-	-	-
9	营业成本/费用合计	8,909,702.73	100.00	14,550,515.08	100.00	-38.77

注：①物业运营成本包括运管费、空置物业费；本报告期物业运营成本同比变动较大，主要原因是本期较上年同期增加空置物业费 32.25 万元，预计其变动在短期内具有可持续性，已采取措施努力提升出租率，并管控成本费用。

②租赁成本包括维修保养费、工程监理费。本报告期租赁成本同比变动较大，主要原因是本期维修保养费、工程监理费发生较少，较上年同期减少 29.75 万元，其变动不具有可持续性。

③财务费用主要为股东借款利息费用；本报告期财务费用同比变动较大，主要由于本期股东借款利率下降，对应的利息费用相应下降 519.50 万元，预计其变动不具有可持续性。

④本报告期管理费用较上年同期减少 2.47 万元，主要为中介服务费减少，因管理费用金额基数较小，导致其变动比例较大，其变动不具有可持续性。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.5.1 项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

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 -2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	54.24	69.25
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	69.88	75.60

4.2.5.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

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 -2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日 -2025 年 9 月 30 日）
				指标数值	指标数值

1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	10.36	47.58
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	61.26	73.33

注：本期毛利率较上年同期下降 37.22%，主要原因是受项目出租率下滑和租金单价水平下滑两项因素影响，租金收入较上年同期下降 363.72 万元，从而毛利润下降 349.73 万元，预计其变动在短期内具有可持续性，已采取措施努力提升租金收入，并管控成本费用，提升毛利率。

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，账户均受到中国工商银行股份有限公司合肥科技支行的监管。项目公司收入监管账户用于接收项目公司所有的现金流入，项目公司基本户用于接收项目公司收入监管账户划付的项目公司的资金，并根据《资金监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况：

本报告期初项目公司货币资金余额为 17,205,324.44 元，本报告期内，累计资金流入 18,376,588.80 元，其中收到租赁收入 15,704,112.36 元，其他与经营活动相关的收入 2,672,476.44 元；累计资金流出 22,694,096.62 元，其中支付税金 2,991,023.73 元，支付股东借款利息 13,637,523.95 元，其他与经营活动相关的支出 6,065,548.94 元。截至 2026 年 9 月 30 日，项目公司货币资金余额为 12,887,816.62 元。

上年同期项目公司累计资金流入为 17,342,427.09 元，累计资金流出为 28,254,187.10 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

本报告期内租金收入占比超过 10%的租户为合肥创孵创业服务有限公司，合肥创孵创业服务有限公司 2026 年第 3 季度租金收入 1,329,716.94 元（不含税），占报告期租金收入总额的 11.24%。该租户是合肥国家大学科技园的运营管理机构，是全国 15 家国家大学科技园试点单位和首批 22 家国家大学科技园之一。从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑，租户质量较好，租赁面积较大，综合以上因素在租金单价上给予了一定优惠。

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	4,690,910.19	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	4,690,910.19	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期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。

§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

原始权益人回收资金已使用完毕。

§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			
燕莉	本基金的基金经理	2022-09-20	2026-08-18	10 年	自 2016 年开始从事不动产相关的运营及投资管理工作，曾参与郑州华润燃气、龙湖地产集团下属子公司年度审计工作，以及上海产业园区、境内仓储物流资产包、商业综合体、写字楼、长租公寓等项目投前财务尽职调查、存续期项目财务管理、银行融资等工作，涵盖产业园区、仓储物	学士，具有 5 年以上不动产运营及投资管理经验。曾就职于德勤华永会计师事务所、光控安石（北京）投资管理有限公司。2022 年 7 月加入华夏基金管理有限公司。

					流、长租公寓等不动产类型。	
朱圆芬	本基金的基金经理	2025-03-27	-	8 年	自 2018 年开始从事不动产相关的投资及运营管理工作，涵盖物流、产业园、数据中心等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产投资和运营管理经验。曾任普洛斯投资（上海）有限公司管理培训生，普洛斯普瑞数据科技（上海）有限公司投资经理等。2023 年 9 月加入华夏基金管理有限公司。历任基础设施与不动产业务部研究员、华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2023 年 11 月 28 日至 2025 年 10 月 13 日期间)等。
刘京虎	本基金的基金经理	2022-09-20	-	11 年	自 2015 年开始从事不动产相关的运营管理工作，曾参与多个不动产项目运营管理，涵盖产业园、购物中心等资产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司、平安不动产有限公司、平安基金管理有限公司。2022 年 1 月加入华夏基金管理有限公司。
郑磊	本基金的基金经理	2026-08-18	-	10 年	自 2016 年开始从事产业园区不动产相关的运营及财务管理工作，曾负责深圳启迪协信科技园的运营及财务管理工作。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深业鹏基（集团）有限公司，深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§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	700,000,000.00
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	700,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026 年 7 月 7 日发布华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人增持基金份额计划进展的公告。

2026 年 7 月 11 日发布华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二六年上半年主要运营数据的公告。

2026 年 7 月 18 日发布华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金关于 2026 年第 2 季度经营情况的临时公告。

2026 年 8 月 5 日发布关于举办华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告。

2026 年 8 月 20 日发布华夏基金管理有限公司关于调整华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF 基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人、首批公募 REITs 指数基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理

人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

3、管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

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》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、中国证监会准予基金注册的文件；

2、基金合同；

3、托管协议；

4、法律意见书；

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。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日