

华泰-国君-深圳特区建发集团科技园区 3 期资产支持专项计划

划

2025 年度资产管理报告

报告期：2025 年 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026 年 04 月

重要提示

管理人保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准的无保留意见的审计报告。

年度资产管理报告中来源于管理人外的资产证券化业务其他参与机构的信息已经信息来源方复核，信息来源方包括原始权益人、资产服务机构等，管理人已通过合理方式进行复核确认。

本年度资产管理报告内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

无其他重要提示、风险提示。

目录

重要提示	2
释义	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况	6
一、专项计划基本情况	6
二、专项计划参与机构基本信息情况	7
三、资产支持证券基本情况	7
四、资产支持证券收益分配与条款行权情况	8
五、报告期内履行职责和义务的情况	9
六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况	9
七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况	9
八、跟踪评级情况	10
九、转让基础资产取得资金使用情况	10
第二节 基础资产情况	11
一、基础资产变化情况	11
二、重要现金流提供方相关情况	11
三、基础资产基本情况	11
四、影响专项计划分配的基础资产其他情况	12
第三节 资金收支与投资管理情况	13
一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况	13
二、基础资产现金流差异情况	15
三、基础资产现金流归集情况	15
第四节 特定原始权益人情况	16
第五节 增信措施及其执行情况	17
一、增信措施变更情况	17
二、增信措施执行情况	17
三、增信方情况	17
第六节 其他重大事项	20
一、报告期内启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制的情况	20
二、报告期内发生的重大事件	20
三、报告期内持有人会议情况	21
四、管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况	21
五、其他需要披露的事项	21
第七节 附件目录	23
附件一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明	25
附件二、增信机构年度财务报告	25

华泰证券(上海)资产管理有限公司

释义

释义项	指	释义内容
原始权益人	指	深圳市特区建发投资发展有限公司
计划管理人	指	华泰证券（上海）资产管理有限公司
托管人	指	中国工商银行股份有限公司深圳市分行
评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
法律顾问	指	北京观韬中茂（深圳）律师事务所
资产评估机构	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
现金流预测机构	指	中发国际资产评估有限公司
资产服务机构	指	深圳市特区建设发展集团有限公司

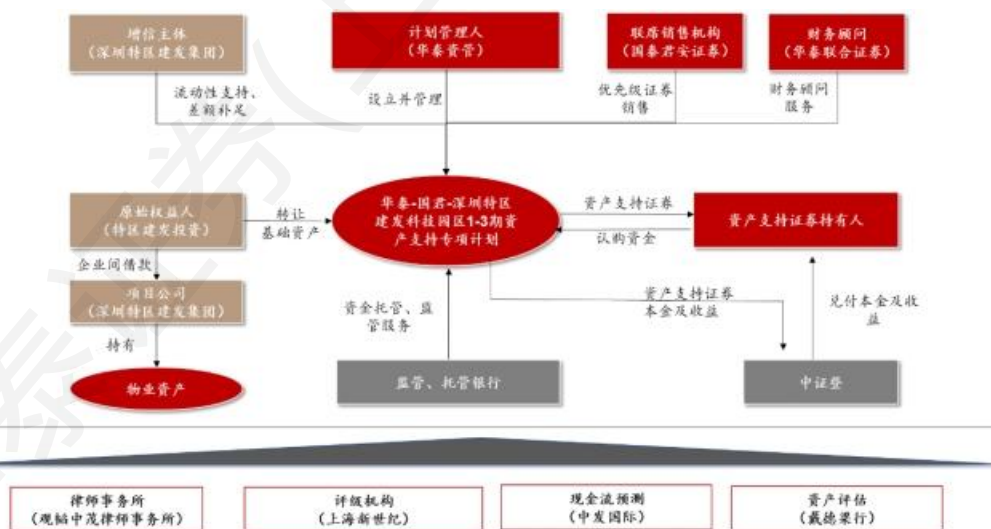
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	华泰-国君-深圳特区建发集团科技园区 3 期资产支持专项计划
专项计划设立日	2022 年 05 月 13 日
发行规模	20.5
存续规模（截至 3 月 31 日）	20.344
是否为双/多 SPV	非双 SPV
增信方式	其他外部增信措施、其他内部增信措施、分层、其他类型资产质押、其他类型资产抵押
基础资产类型	债权类-商业物业抵押贷款（CMBS）-写字楼
基础资产具体内容	由原始权益人深圳市特区建发投资发展有限公司（以下简称“原始权益人”或“特建发投资”）根据《基础资产转让协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《借款合同》享有的标的债权。
资产支持证券挂牌场所	深圳证券交易所
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

交易结构图与说明：



1、认购人通过与管理人签订《认购协议》，将资金委托管理人管理，管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

此件仅支持
以电子签名形式签署生效

2、华泰资管代表专项计划与原始权益人签署《基础资产转让协议》，购买基础资产即原始权益人享有的对特区建发集团的贷款债权。

3、托管人依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的相关资金往来。同时，当托管人发现管理人的划款指令与《托管协议》的约定中的相关内容不符的，有权拒绝执行，并要求管理人改正。

4、特区建发集团为确保本系列项下每一期优先级资产支持证券本金及预期收益的兑付、专项计划费用的支付承担差额补足义务，为优先级资产支持证券的退出承担流动性支持义务（专项计划的开放退出与开放参与流程以《标准条款》的约定为准），对物业运营方的日常运营提供流动性支持。

5、期间分配及期末分配的实施流程由管理人根据《计划说明书》、《托管协议》和其他专项计划文件的约定，向托管银行发出分配指令，托管银行根据分配指令，将相应资金划拨至登记托管机构的指定账户用于支付资产支持证券本金和预期收益。

二、专项计划参与机构基本信息情况

	原参与机构名称	现参与机构名称
原始权益人	深圳市特区建发投资发展有限公司	深圳市特区建发投资发展有限公司
资产服务机构（如有）	深圳市特区建设发展集团有限公司	深圳市特区建设发展集团有限公司
差额支付承诺人（如有）	-	-
担保机构（如有）	-	-
流动性支持机构（如有）	-	-
资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
资产评估机构（如有）	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
现金流预测机构（如有）	中发国际资产评估有限公司	中发国际资产评估有限公司
托管人	中国工商银行股份有限公司深圳市分行	中国工商银行股份有限公司深圳市分行

三、资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	证券简称	发行日	到期日	发行本金额	初始信用评级（如有）	最新信用评级（如有）	最新预期收益率（如有）	收益分配方式	收益分配频率
135160	22 特发 01	2022 年 05 月 13 日	2034 年 03 月 27 日	19.5	AAA	AAA	2.55%	存在提前兑付并支付对应部分利息	按季

135161	22 特发 02	2022 年 05 月 13 日	2034 年 03 月 27 日	1	无评级	无评级	-	存在提前兑付并支付对应部分利息	不适用
--------	----------	------------------	------------------	---	-----	-----	---	-----------------	-----

截至报告期末原始权益人及其关联方风险自留情况：

无

四、资产支持证券收益分配与条款行权情况

(一) 资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

证券代码	135160	
证券简称	22 特发 01	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2025 年 03 月 25 日	97.5	1,558.858275
2025 年 06 月 25 日	97.5	1,245.82224
2025 年 09 月 25 日	97.5	1,245.195705
2025 年 12 月 25 日	97.5	1,231.041045
已分配金额小计	390	5,280.917265
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2026 年 03 月 25 日	97.5	1,216.900035
未来分配金额小计	97.5	1,216.900035
合计分配金额	487.5	6,497.8173

单位：万元 币种：人民币

证券代码	135161	
证券简称	22 特发 02	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2025 年 03 月 25 日	0	0
2025 年 06 月 25 日	0	0
2025 年 09 月 25 日	0	0
2025 年 12 月 25 日	0	0

已分配金额小计	0	0
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2025 年 03 月 25 日	0	0
未来分配金额小计	0	0
合计分配金额	0	0

(二) 报告期内资产支持证券条款行权情况

适用 不适用

五、报告期内履行职责和义务的情况

报告期内，各业务参与机构是否未按照规定或约定履行职责和义务，存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者权益行为的情况：

是 否

六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况

(一) 专项计划资产是否独立于管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是 否

(二) 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

是 否

七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

适用 不适用

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：
原始权益人、资产服务机构

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况：

根据《标准条款》、《监管协议》的约定，监管银行将对借款人在监管银行开立的监管账户实施监管；特区建发集团接收物业资产的运营收入和支出活动，需通过特区建发集团监管账户进行；标的物业经营收入已经被特定化，与借款人的其他经营收入不会发生资金混同。

是否存在基础资产与其自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者权益行为

是 否

八、跟踪评级情况

适用 不适用

评级机构名称：上海新世纪

最新评级时间：2025 年 06 月 26 日

证券代码	评级结论	标识所代表的含义	与上一次评级结果的对比情况
135160	AAAsf	偿付能力极强，违约风险和违约损失风险极低。	未变化

九、转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或者限制性用途

是 否

第二节 基础资产情况

一、基础资产变化情况

报告期内基础资产是否发生数量或金额的变化：

是 否

单位：万元 币种：人民币

	报告期末	报告期增减	报告期初
基础资产数量（笔）	1	0	1
基础资产金额	203,537.5	-390	203,927.5

变化原因：

按计划正常还本

（一）报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比变动幅度达到 20%

是 否

（二）因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

是 否

（三）循环购买、替换、赎回、处置等是否符合相关规定或协议约定

是 否

（四）基础资产筛选标准是否发生调整

是 否

二、重要现金流提供方相关情况

适用 不适用

三、基础资产基本情况

（一）不动产基本情况的变化情况

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质是否发生变化：

是 否

(二) 对不动产运营、维护、管理情况

运营、维护主体及其业务管理和风险管理是否发生变化

是 否

运营、维护主体是否实现规定或约定的质量标准

是 否

标的不动产周边竞争性不动产情况是否发生变化

是 否

(三) 不动产权属、价值等变化情况

报告期内不动产相关权属，不动产价值，不动产使用数量、使用率、使用价格、收益是否发生变化，是否涉及诉讼或者仲裁等争议：

是 否

1、不动产权属变化：无变化；

2、不动产加价值变化：不动产评估价值从 27.20 亿元（价值时点：2026 年 2 月 28 日）下调至 26.36 亿元（价值时点：2026 年 2 月 28 日）；

3、不动产使用数量、使用率、使用价格变化：出租率从 100%（价值时点：2025 年 2 月 28 日）小幅下降至 99.78%（2026 年 2 月 28 日）；租金价格从 72.20 元/m²/月（价值时点：2025 年 2 月 28 日）上升至为 72.34 元/m²/月（价值时点：2026 年 2 月 28 日）；

4、不动产收益变化：报告期内小幅波动。

上述情况是否影响报告期内按约定分配专项计划收益：

是 否

四、影响专项计划分配的基础资产其他情况

无

第三节 资金收支与投资管理情况

一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况

(一) 专项计划账户资金收支情况

单位：万元 币种：人民币

收支日期	收支金额	收入来源	支出用途	支出用于分配的证券代码	备注
报告期初余额	113.334412	-	-	-	-
2025 年 01 月 07 日	-0.950055	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 01 月 07 日	-47.502739	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 01 月 07 日	-2.375137	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 01 月 07 日	-1.425082	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 03 月 14 日	1,711.60013	[基础资产回款][理财产品_其他][JCZC-DK OTC_基础资产-贷款]	-	-	-
2025 年 03 月 21 日	0.228627	[资金利息项]	-	-	-
2025 年 03 月 21 日	- 1,656.44109 3	-	[专项产品兑付兑息][特区建发 3 期专项]	135160	-
2025 年 04 月 07 日	-1.410379	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 04 月 07 日	-2.350631	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 04 月 07 日	-47.012625	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 04 月 07 日	-0.940253	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 06 月 16 日	1,387.04585 2	[基础资产回款][理财产品_其他][JCZC-DK OTC_基础资产-贷款]	-	-	-

2025 年 06 月 21 日	0.133893	[资金利息项]	-	-	-
2025 年 06 月 23 日	1,343.389406	-	[专项产品兑付兑息][特区建发 3 期专项]	135160	-
2025 年 06 月 28 日	-0.003	-	[其他费用项][支付银行手续费]	-	-
2025 年 07 月 04 日	-0.751192	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 07 月 04 日	-1.126788	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 07 月 04 日	-1.877979	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 07 月 04 日	-37.559588	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 09 月 16 日	1,388.215159	[基础资产回款][理财产品_其他][JCZC-DK OTC_基础资产-贷款]	-	-	-
2025 年 09 月 21 日	0.158957	[资金利息项]	-	-	-
2025 年 09 月 23 日	1,342.76284	-	[专项产品兑付兑息][特区建发 3 期专项]	135160	-
2025 年 10 月 14 日	-1.127809	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 10 月 14 日	-1.879682	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 10 月 14 日	-37.593645	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 10 月 14 日	-0.751873	-	[增值税项目]	-	-
2025 年 12 月 05 日	1,371.808777	[基础资产回款][理财产品_其他][JCZC-DK OTC_基础资产-贷款]	-	-	-
2025 年 12 月 21 日	0.311993	[资金利息项]	-	-	-
2025 年 12 月 23 日	1,328.607472	-	[专项产品兑付兑息][特区建发 3 期专项]	135160	-
2025 年 12 月 26 日	-60	-	[专项产品兑	-	-

			付兑息][特 区建发 3 期 专项]		
报告期末余额	54.998532	-	-	-	-

(二) 专项计划投资管理情况

适用 不适用

(三) 向金融机构等借款情况

适用 不适用

(四) 专项计划账户资金管理、运用、处分的其他情况

无

二、基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流较之前预测该期现金流:

较预测增加 较预测减少 较预测无变化

基础资产实际现金流较预测减少: 17.47%

减少的原因:

由于深圳市办公市场整体下行, 项目租金水平和出租率有所下降

三、基础资产现金流归集情况

报告期内各层归集账户归集、划转基础资产现金流的时间、金额情况:

单位: 万元 币种: 人民币

归集划转日期	归集划转金额	现金流划出账户	现金流划入账户	备注
2025 年 03 月 14 日	1,711.60013	-	专项计划账户	-
2025 年 06 月 16 日	1,387.045852	-	专项计划账户	-
2025 年 09 月 16 日	1,388.215159	-	专项计划账户	-
2025 年 12 月 05 日	1,371.808777	-	专项计划账户	-

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定, 是否存在滞留、截留、挪用等情况

是 否

第四节 特定原始权益人情况

适用 不适用

华泰证券(上海)资产管理有限公司

第五节 增信措施及其执行情况

一、增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变化：

是 否

二、增信措施执行情况

适用 不适用

三、增信方情况

(一) 增信方为法人或其他组织

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

增信方名称	深圳市特区建设发展集团有限公司
增信方统一社会信用代码	9144030058271693X9
增信措施内容	<p>特区建发集团根据《增信安排协议》的约定，为确保本系列项下每一期优先级资产支持证券本金及预期收益的兑付、专项计划费用的支付承担差额补足义务，为优先级资产支持证券的退出承担流动性支持义务（专项计划的开放退出与开放参与流程以《标准条款》的约定为准），对深圳市特区建发科技园区发展有限公司运营提供流动性支持。根据《增信安排协议》，信用增级机构向管理人（代表专项计划）承诺，按照《标准条款》、《增信安排协议》的约定，为本资产支持专项计划项下每一期优先级资产支持证券本金及预期收益的兑付、专项计划费用的支付承担差额补足义务，为优先级资产支持证券的退出承担流动性支持义务，对深圳市特区建发科技园区发展有限公司运营提供流动性支持。根据《增信安排协议》第 1.1 条：“差额支付启动事件系指以下事件：就普通分配而言，系指截至任何一个普通分配对应的差额支付启动日，专项计划账户内可供分配的资金不足以在相应的普通分配兑付日使全部优先级资产支持证券持有人应获分配的未分配本金（如有）及预期收益在《标准条款》第 13.3.1 条第（1）项至第（4）项分配顺序下获得足额分配的事件”；第 2.1 条：“（1）如果在任一开放参与申报期内申报参与专项计划的申购人缴付申购资金申购的优先级资产支持证券份额少于对应的开放退出申报期内申报退出的优先级资</p>

	产支持证券份额（该差额部分为‘退出份额差额’），则信用增级机构应当购买退出份额差额……”；第 3.1 条：“为保障专项计划存续期间特建发园区公司的持续经营，信用增级机构承诺根据本协议约定的方式向特建发园区公司提供流动性支持资金，以保证特建发园区公司在专项计划存续期间的运营资金充足”。根据上述《增信安排协议》，特区建发集团在专项账户内资金不足以兑付优先级资产支持证券持有人到期应兑付的本金及预期收益、退出的优先级资产支持证券份额多于申购份额时，由特区建发集团承担差额补足义务。
财务报告是否经审计	是
累计对外担保余额	0
累计对外担保余额占合并口径净资产的比例（%）	0%
增信机构主要财务情况	报告期末情况
净资产	282.2
资产负债率（%）	68.52%
净资产收益率（%）	-3.71%
流动比率	2.03
速动比率	1.08

增信机构资信情况：

主体信用评级 AAA，根据国家企业信用信息公示系统、信用中国、全国法院被执行人信息查询网及中国执行信息公开网公开查询，深圳市特区建设发展集团有限公司不存在被列为失信被执行人的情形。

（二） 增信方为自然人

适用 不适用

（三） 增信方为原始权益人控股股东或者实际控制人

适用 不适用

增信方名称：深圳市特区建设发展集团有限公司

单位：亿元 币种：人民币

除原始权益人股权外其他主要资	资产价值	权利限制情况
----------------	------	--------

产		
流动资产	410.96	约 40.19 亿元货币资金和存货受限（截至 2025 年 3 月末）
非流动资产	410.96	约 40.19 亿元货币资金和存货受限（截至 2025 年 3 月末）

（四）抵押或质押增信变化情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

担保物名称	创智云城 1 标段 1 栋部分研发用房
担保物类型	物业不动产
报告期末担保物账面价值	15.5377666231
担保物初次评估价值	30.04
初次评估时间	2021 年 12 月 31 日
最新评估价值	26.36
最新评估时间	2026 年 02 月 28 日
已担保的债务总余额	20.35375
担保物的抵/质押顺序	第一顺位
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	评估价值小幅下滑，其余无变化

（五）其他增信措施变化情况

适用 不适用

第六节 其他重大事项

一、报告期内启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制的情况

适用 不适用

二、报告期内发生的重大事件

(一) 未披露的重大事件

适用 不适用

(二) 已披露且无后续进展的重大事件

适用 不适用

事件类型	事件概述	查询索引
增信主体涉及法律纠纷	<p>增信主体深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称“特区建发集团”）于 2025 年 6 月 18 日发布了《深圳市特区建设发展集团有限公司关于重大事项的公告》（以下简称《公告》）。《公告》称：特区建发集团于 2025 年 6 月 5 日收到广东省广州市中级人民法院（以下简称“广州市中级法院”）送达（2025）粤 01 民初 1864 号应诉通知书、举证通知书、起诉状等诉讼材料。诉讼材料显示广州市中级法院已受理深圳市深基华智私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“深基华智”）起诉特区建发集团、华南国际工业原料城（深圳）有限公司（以下简称“华南国际”）、南宁华南城有限公司合同纠纷一案，深基华智诉请要求特区建发集团、华南国际支付股权收购价款、收购义务项下违约金、差补义务项下违约金、执行合伙事务报酬以及本案律师费合计 2,131,654,820.46 元。在特区建发集团收到诉讼材料前，广州市中级法院根据深基华智的申请，于 2025 年 5 月 26 日对特区建发集团银行账户采取了相应冻结保全措施。目前，特区建发集团生产经营</p>	<p>《关于华泰-国君-深圳特区建发集团科技园区 3 期资产支持专项计划信用增级机构重大事项的公告》</p>

	情况正常，特区建发集团将依法依规积极组织应诉。	
参股公司风险事件	增信主体深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称“特区建发集团”）于 2025 年 8 月 15 日发布了《深圳市特区建设发展集团有限公司关于重大事项的公告》（以下简称《公告》）。《公告》称：特区建发集团持有华南城控股有限公司（以下简称“华南城控股”）29.28% 股份。8 月 11 日，香港高等法院颁令华南城控股清盘。	《关于华泰-国君-深圳特区建发集团科技园区 3 期资产支持专项计划信用增级机构重大事项的公告》

（三） 已披露且有后续进展的重大事件

适用 不适用

三、 报告期内持有人会议情况

适用 不适用

四、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况

无

五、 其他需要披露的事项

（一） 科技创新资产支持证券

适用 不适用

（二） 知识产权资产支持证券

适用 不适用

（三） 绿色资产支持证券

适用 不适用

(四) 低碳转型资产支持证券

适用 不适用

(五) 基础资产来源或者转让基础资产所得资金的用途等符合国家重大发展战略和产业政策重点支持的其他领域的资产支持证券（包括但不限于乡村振兴领域、“一带一路”领域、住房租赁（含保障性租赁住房，下同）领域）

适用 不适用

(六) 其他需要披露的事项

适用 不适用

第七节 附件目录

备查文件查阅

备查文件置备地点	华泰证券(上海)资产管理有限公司
具体地址	地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 层电话：021-38476123 传真：021-28972120
查阅网站	https://htamc.htsc.com.cn
联系人	易雯萱
联系地址	地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 层电话：021-38476123 传真：021-28972120

(本页无正文，为《华泰-国君-深圳特区建发集团科技园区 3 期资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告》盖章页)

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026 年 04 月 30 日

附件一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明

在办公场所置备

附件二、增信机构年度财务报告

在办公场所置备