

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

产品资料概要

编制日期：2024年7月29日

送出日期：2024年7月30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	华夏首创奥莱 REIT	基金代码	508005
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	中信银行股份有限公司
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 -
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 34 年
基金经理	张聪	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2022-11-09
基金经理	张玮	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2023-08-01
基金经理	杨凯	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2023-08-01
场内简称	首创奥莱（扩位简称：华夏首创奥莱 REIT）		
其他	外部运营管理机构：包括运营管理统筹机构首创钜大有限公司、运营管理实施机构北京首钜商业管理有限公司 募集份额：8 亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露 原始权益人：北京首创商业管理有限公司 战略配售比例：75% 原始权益人及其关联方配售比例：34%		

(二) 标的基础设施项目情况

本基金拟初始投资的基础设施项目为济南首创奥莱项目和武汉首创奥莱项目。基础设施

项目基本情况如下表所示：

表：项目概况

基础设施项目包括 2 个子项目：济南首创奥莱项目和武汉首创奥莱项目	
子项目 1	
项目（资产）名称	济南首创奥莱项目
所在地（明确到县区级）	济南市历城区
行业	消费基础设施行业
产权证书号	鲁（2017）济南市不动产权第 0037985 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0297422 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0295409 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0295421 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0295379 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0295409 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0130939 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0130927 号、鲁（2023）济南市不动产权第 0130910 号、鲁（2019）济南市不动产权第 0295665 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用地性质	商务金融用地
使用期限	2017 年 1 月 16 日起至 2057 年 1 月 15 日止，土地使用权剩余期限约 33 年
资产范围	东临唐冶东路、南临世纪大道、西临规划路、北临和润·尚东企业公馆
建设内容和规模	建设内容：济南首创奥特莱斯广场 1-1 号楼、1 号楼至 7 号楼，以及济南首创奥特莱斯广场配套的 856 个地下车位 建筑规模：土地面积 114,929.00 平方米，总建筑面积为 116,236.76 平方米，其中商业建筑面积为 88,564.45 平方米，地下停车位 27,672.31 平方米
开/竣工时间	开工日期：2017 年 5 月 31 日 竣工日期：2018 年 8 月 27 日
决算总投资	60,745.69 万元
运营开始时间	2019 年 1 月 18 日
子项目 2	
项目（资产）名称	武汉首创奥莱项目
所在地（明确到县区级）	湖北省武汉市东湖新技术开发区
行业	消费基础设施行业
产权证书号	鄂（2023）武汉市东开不动产权第 0054644 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用地性质	商服用地

使用期限	2016年1月13日起至2056年1月12日止，土地使用权剩余期限约32年
资产范围	南临东湖新技术开发区高新二路，西临武广高铁，东临及北临均为空地
建设内容和规模	建设内容：武汉首创奥莱项目1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#楼 建筑规模：总建筑面积87,397.55平方米，其中1号楼7,468.32平方米；2号楼5,632.84平方米；3号楼8,566.67平方米；4号楼5,654.19平方米；6号楼17,316.67平方米；5、7、8号楼42,758.86平方米
开/竣工时间	开工日期：2016年7月1日 竣工日期：2018年4月27日
决算总投资	55,518.86万元
运营开始时间	2018年4月29日

截至2024年3月末，济南首创奥莱项目可出租商业面积51,609.87平方米，已租赁面积为47,460.24平方米，其中，采用固租模式的面积为2,333.56平方米，采用抽成模式（包括抽成与固租两者取高）的面积为9,365.68平方米，采用联营模式的面积为35,761.00平方米。此外，济南首创奥莱项目共有6处可出租临时点位，面积合计436平方米，已全部对外租赁。

2021-2023年及2024年1季度，济南首创奥莱项目销售额分别为89,202.63万元、82,648.82万元、112,843.64万元和33,848.36万元。2022年项目受到公共卫生事件导致闭店影响，销售额较2021年略有下降。2023年以来，随着宏观环境改善，销售额实现较快提升。

截至2021年末、2022年末、2023年末及2024年3月末，济南首创奥莱项目的开业率分别为88.70%、91.29%、92.10%和91.96%。项目开业不到1年即受到公共卫生事件影响，因此，2021年开业率较低，2022年项目开业率稳步上升，2023年底已达到92.10%。截至2024年6月底，项目开业率提升至93.27%。

表 济南首创奥莱项目销售额及开业率情况

期间	销售额（亿元）	开业率
2021年	8.92	88.70%
2022年	8.26	91.29%
2023年	11.28	92.10%
2024年1季度	3.38	91.96%

注：开业率=当期期末已出租面积/当期期末可出租面积

截至2024年3月末，武汉首创奥莱项目可出租商业面积47,208.52平方米，已租赁商业面积为45,747.13平方米，其中，采用固租模式（包括抽成与固租两者取高）¹的面积为2,524.29

¹ 济南和武汉首创奥莱项目对已租赁面积模式分类差异主要系项目实际财务入账口径不同所致。

平方米，采用抽成模式的面积为8,096.83平方米，采用联营模式的面积为35,126.01平方米。

此外，武汉首创奥莱项目可出租仓库面积566.99平方米，已租赁仓库面积为554.82平方米；可出租临时点位面积合计为1,464.56平方米，已全部对外租赁。

2021-2023年及2024年1季度，武汉首创奥莱项目销售额分别为90,216.94万元、86,393.40万元、105,847.59万元和26,607.02万元。2022年项目受到公共卫生事件影响，销售额较2021年略有下降。2023年以来，随着宏观环境改善，销售额实现较快提升。

截至2021年末、2022年末、2023年末及2024年3月末，武汉首创奥莱项目的开业率分别为95.32%、94.53%、96.84%和96.90%。2022年受公共卫生事件影响，少数店铺撤场后未及时进驻新品牌，开业率较2021年略有下降，整体来看，近三年及一期开业率基本保持在94.5%-97%的水平。

表 武汉首创奥莱项目销售额及开业率情况

期间	销售额（亿元）	开业率
2021年	9.02	95.32%
2022年	8.64	94.53%
2023年	10.58	96.84%
2024年1季度	2.66	96.90%

注：开业率=当期期末已出租面积/当期期末可出租面积

基础设施项目财务情况如下：

表 基础设施项目重要财务指标

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
营业收入	6,307.33	21,588.25	15,176.70	13,853.93
营业成本	1,891.61	6,931.10	6,471.66	6,592.65
营业利润	3,085.14	4,302.22	-3,082.08	-2,942.84

根据可供分配金额测算报告，基础设施基金现金测算情况如下：

表 可供分配金额及分派率测算

单位：元

项目	2024年4月1日至12月31日	2025年度
	预测数	预测数
营业总收入	159,591,342.25	225,846,236.75
本期/本年可供分配金额	80,856,915.49	115,294,187.91

基金假设募集规模	1,974,200,000.00	
分派率（年化）	5.46%	5.84%

注：现金分派率=当期的公募基金可供分配金额/假设基金募集规模，不满一年的情况下，分派率（年化）=（本期可供分配金额/基金假设募集规模）×（12/本期实际月份数）

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标	<p>本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，最终取得基础设施项目完全所有权或经营权利。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。</p>
投资范围	<p>本基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上基金资产投资于消费基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以首创商业或其关联方拥有或推荐的消费基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。</p> <p>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。</p> <p>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合理地调整投资范围。</p>
主要投资策略	<p>本基金的投资策略包括资产支持证券投资策略与固定收益投资策略。其中，资产支持证券投资策略包括初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。</p>
业绩比较基准	<p>本基金暂不设立业绩比较基准。</p> <p>如果相关法律法规发生变化，或者有基金管理人认为权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。</p>
风险收益特征	<p>本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金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。</p>

注：①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。

②基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、销售机构提供的评级结果。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

投资组合资产配置图表

无。

(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

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取：

费用类型	份额 (S) 或金额 (M) / 持有期限 (N)	收费方式/费率	备注
认购费	M < 500 万元	0.40%	公众投资者 (场外份额)
	M ≥ 500 万元	1000 元/笔	公众投资者 (场外份额)

注：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；对于战略投资者及网下投资者，认购费用为0；对于公众投资者，场外份额认购费率如表所示，场内份额认购费用参考场外认购费率设定。

(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	收费方
管理费	本基金的基金管理费包括固定管理费和浮动管理费两个部分： 1、固定管理费。固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数(在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数)，按照 0.2%的年费率按日计提；包括基金管理人管理费和计划管理人管理费两部分，年费率分别为 0.16% 和 0.04%。 2、浮动管理费。浮动管理费包括基础管理费和激励管理费两部分。基础管理费为基础设施项目经审计的当年度实收运营收入*基础管理费费率，其中，	基金管理人、计划管理人和运营管理机构

	<p>济南首创奥莱项目和武汉首创奥莱项目 2024-2028 年的基础管理费费率分别为 33.54%和 33.43%，2029 年及以后的基础管理费费率分别为 32.03%和 31.56%。 激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）× 20%，其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益根据评估机构作出的相关预测数据确定，若年度实际运营净收益低于目标运营净收益，激励管理费为负时，负数激励管理费应从基础管理费中扣罚。浮动管理费由运营管理机构收取。</p>	
托管费	<p>按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），按照 0.01%的年费率按日计提。</p>	基金托管人
审计费用	暂无	会计师事务所
信息披露费	暂无	规定披露报刊
其他费用	<p>基金合同生效后与本基金相关的律师费、评估费、基金份额持有人大会费用、向运营管理机构支付的运营管理成本等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定、《基金合同》和《运营管理服务协议》约定在基金财产中列支。费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。</p>	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、计划管理人和运营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管理费、托管费为最新合同费率。

③审计费用、信息披露费用为由基金整体承担的年费用金额，非单个份额类别费用。

上表年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的当年度初始预估年费用金额，非实际产生费用金额，实际由基金资产承担的审计费和信息披露费可能与预估值存在差异，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。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施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，基础设施基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，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；二是基础设施基金以获取基础设施项目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%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。本基金与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，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。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与基础设施基金相关的各项风险因素

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，可能面临的与基础设施基金相关的各项风险因素包括：基金价格波动风险、基金解禁风险、流动性风险、停牌、暂停上市或终止上市风险、税收政策调整风险、发售失败风险、本基金整体架构所涉及相关交易风险、管理风险、资产支持证券投资的流动性风险、操作或技术风险、利益冲突风险、政策变更风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风险、收入来源集中度较高的风险、其他风险。

2、与基础设施项目相关的风险

本基金可能面临的与基础设施项目相关的风险包括：土地使用政策风险、租户履约风险、收入减免政策风险、合约集中到期风险、利益输送风险、许可证到期风险、个别户外广告位未取得设置许可风险、未办理租赁备案登记风险、未办理节能审查及验收手续风险、多经展棚合规风险、项目公司既有财产一切险保额低于基础设施项目估值的风险、基础设施安全管理及诉讼风险、已售资产权利义务承继的相关风险、基础设施项目处置风险、不动产价值波动的风险、资本性支出超额风险、现金流预测（运营收入波动）的风险、股东借款带来的现金流波动风险、运营管理机构履职风险、运营专项账户未在监管银行开立的的风险、意外事件、安全生产事故及不可抗力风险、区域内新增竞品以及市场竞争加剧的风险、专项计划相关风险、奥特莱斯项目的运营风险。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

（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。

基金销售相关费用中的认购/申购金额含认购/申购费。

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[www.ChinaAMC.com][400-818-6666]：

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