

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要

编制日期：2024年8月13日

送出日期：2024年8月29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	华泰宝湾物流 REIT	基金代码	180303
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		上市交易所及上市日期	深圳证券交易所
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 44 年
基金经理	国石	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2016-05-17
	王璐	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2011-08-12
	王雨川	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2023-04-06
	魏蓉蓉	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2020-12-03
场内简称	华泰宝湾物流 REIT		
其他	运营管理机构：宝湾物流控股有限公司		
	募集份额：3 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：天津宝湾国际物流有限公司、南京宝湾国际物流有限公司、嘉兴宝湾物流有限公司		
	战略配售比例：76%		
	原始权益人及其关联方配售比例：30%		

(二) 标的基础设施项目情况

1、本基金拟持有的基础设施项目情况如下表：

项目名称	天津宝湾物流园	南京宝湾物流园	嘉兴宝湾物流园
地理位置	天津市滨海新区塘沽聚	江苏省南京市江宁区禄	浙江省嘉兴市秀洲区王

	源路 288 号	口街道云龙路 33 号	店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号
资产范围	园区呈三角形，东临聚源路，西临宝滨路，北临天津北环线。	东临钟萃路，南临南京空港新动能产业园，西临云龙路，北临凌霄路。	嘉兴一期物流园东临沃尔玛华东配送中心，南邻可得集团、西临盛安路、北临吉祥西路。嘉兴二期物流园东临盛安路、南邻工业园区、西邻嘉兴远景物流产业园、北临吉祥西路。
建设内容和规模	建设内容：16 栋单层高标准仓库及综合办公楼等配套设施。 建设规模：占地面积约 32.05 万平方米，总建筑面积约 15.83 万平方米。	建设内容：7 栋单层高标准仓库及综合办公楼等配套设施。 建设规模：占地面积约 19.19 万平方米，总建筑面积约 10.49 万平方米。	嘉兴一期物流园： 建设内容：1 栋单层高标仓及综合办公楼等配套设施。 建设规模：占地面积约 5.00 万平方米，总建筑面积约 2.78 万平方米。 嘉兴二期物流园： 建设内容：4 栋单层高标仓及配套设施。 建设规模：占地面积约 5.38 万平方米，总建筑面积约 3.22 万平方米。
开竣工时间	根据《竣工验收备案表》显示，项目开工时间为 2008 年 9 月 28 日，竣工时间为 2009 年 7 月 20 日	开工时间为 2013 年 9 月 26 日，竣工时间为 2014 年 9 月 30 日。	嘉兴一期物流园的项目开工时间为 2016 年 5 月 20 日，竣工时间为 2017 年 1 月 18 日；嘉兴二期物流园的开工时间为 2017 年 5 月 12 日，竣工时间为 2018 年 2 月 8 日。
决算总投资	42,230 万元	24,100 万元	嘉兴一期物流园及嘉兴二期物流园总投资金额为 18,300 万元
运营起始时间	2009 年 8 月	2014 年 10 月	嘉兴一期物流园运营起始时间 2017 年 3 月 嘉兴二期物流园运营起始时间 2018 年 3 月
已运营年限	14 年	9 年	嘉兴一期物流园已运营年限 7 年 嘉兴二期物流园已运营年限 6 年
项目权属起止时间及剩余年限（剩	国有建设用地使用权使用期限：2007 年 9 月 24 日起至 2057 年 9 月 24	宗地一国有建设用地使用权使用期限：2011 年 7 月 13 日起至 2061 年 7	嘉兴一期物流园国有建设用地使用权使用期限：2015 年 3 月 24 日起

余年限为权属到期年限与基准年限之差)	日止 剩余年限：33.51年（截至2024年3月31日）	月12日止 剩余年限：37.28年（截至2024年3月31日） 宗地二国有建设用地使用权使用期限：2012年10月6日起至2062年10月5日止 剩余年限：38.51年（截至2024年3月31日）	至2065年3月23日止 剩余年限：40.98年（截至2024年3月31日） 嘉兴二期物流园国有建设用地使用权使用期限：2016年3月29日起至2066年3月28日止 剩余年限：41.99年（截至2024年3月31日）
--------------------	---------------------------------	---	--

2、基础设施项目近三年及一期的经营情况如下：

表：基础设施项目近三年及一期收益情况

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年	2022年	2021年
营业收入	2,429.93	9,513.86	9,759.68	10,169.44
税金及附加	282.02	1,188.13	1,323.70	894.78
物业管理费	442.12	1,892.25	1,905.64	1,723.78
调整后的运营净收益	1,705.79	6,433.48	6,530.34	7,550.88

注：表中调整后运营净收益=营业收入-税金及附加-物业管理费。

3、截至2024年3月31日，基础设施资产估值合计12.17亿元。估值结果具体如下表所示：

表：基础设施资产估值情况

序号	项目名称	原始权益人	项目所在地	建筑面积（平方米）	估值（万元）	估值单价（元/平方米）	占比
1	天津宝湾物流园	天津宝湾	天津市滨海新区	158,348.33	48,900	3,088	40.18%
2	南京宝湾物流园	南京宝湾	江苏省南京市	104,925.95	42,700	4,070	35.09%
3	嘉兴宝湾物流园	嘉兴宝湾	浙江省嘉兴市	59,928.67	30,100	5,023	24.73%
合计				323,202.95	121,700	3,765	100.00%

4、基础设施项目现金流预测情况

本项目可供分配金额测算报告的预测期间为2024年4月1日（假设基金成立日）至2024年12月31日止期间及2025年度（以下简称“预测期间”），预计净现金流分派率分别为4.51%（年化）和4.52%。

预计净现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标 本基金主要资产投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基

	<p>基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施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，提升基础设施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发展的收益分配增长，并争取提升基础设施项目价值。</p>
投资范围	<p>本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），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它具有良好流动性的货币市场工具），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>本基金不投资股票（含存托凭证），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>本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值变动、资产支持证券收益分配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；因除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个工作日内调整。本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。</p> <p>如法律法规或监管机构以后允许基础设施基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。</p>
主要投资策略	<p>初始基金资产投资策略、运营管理策略、资产收购策略、更新改造策略、出售及处置策略、借款策略、固定收益投资策略</p>
业绩比较基准	<p>本基金不设置业绩比较基准。</p>
风险收益特征	<p>本基金为基础设施证券投资基金，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基础设施项目的完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、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。</p>

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（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 < 100 万	0.60%	公众投资者（场外份额）
	100 万 ≤ M < 500 万	0.30%	
	M ≥ 500 万	每笔 1000 元	

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；对于战略投资者以及网下投资者，本基金不收取认购费用；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	<p>1、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%；</p> <p>2、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%。</p> <p>激励管理费率 N%，按如下方式确定，其中，A 为基础设施项目实际运营净收益，T 为目标运营净收益：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>运营净收益达成情况</th> <th>N (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>$A < (T \times 90\%)$</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>$(T \times 90\%) \leq A < T$</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>$A = T$</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>$T < A \leq (T \times 110\%)$</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>$A > (T \times 110\%)$</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	运营净收益达成情况	N (%)	$A < (T \times 90\%)$	20	$(T \times 90\%) \leq A < T$	10	$A = T$	0	$T < A \leq (T \times 110\%)$	10	$A > (T \times 110\%)$	20	运营管理机构
运营净收益达成情况	N (%)													
$A < (T \times 90\%)$	20													
$(T \times 90\%) \leq A < T$	10													
$A = T$	0													
$T < A \leq (T \times 110\%)$	10													
$A > (T \times 110\%)$	20													
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	30,000.00	规定披露报刊												

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。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“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，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。基础设施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%。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。投资者应充分了解基础设施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、基础设施基金的特有风险

（1）仓储物流行业的风险：宏观环境改变带来的行业风险；相关政策法规发生变化的风险；行业竞争的风险；城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险。

（2）基础设施基金的投资管理风险：

1）基础设施基金的结构及投资属性带来的风险：集中投资风险；基础设施项目估值下跌的风险；流动性风险；购买项目公司股权之交易未能完成的风险；吸收合并未及时完成或最终未完成导致收益降低的风险；项目公司可能存在的税务、或有事项等风险；实际分配金额低于预测的基金可供分配金额的风险；基础设施项目估值与公允价值出现偏差的风险；基金份额净值披露频率较低的风险；对外借款的风险；税收等政策调整的风险。

2）基础设施项目的相关风险：租赁相关的风险；租约集中到期风险；基础设施项目收入波动的风险；基础设施项目改造和维修相关的风险；基础设施项目运营支出及相关税费增长的波动风险；基础设施基金利益冲突与关联交易风险；未进行租约备案的风险；基础设施资产投保金额不足的风险；处置基础设施项目的相关风险；土地使用权续期风险；基础设施项目资产价格波动的风险；意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

（3）其他与基础设施基金相关的特别风险：基金发售失败风险；基金管理人的管理风险；资产支持证券管理人、托管人尽责履约风险；基础设施项目外部管理机构的管理风险；

专项计划等特殊目的载体提前终止风险

2、其他一般性风险：基金价格波动风险；暂停或终止上市风险；相关参与机构的操作及技术风险；基金运作的合规性风险；证券市场风险（经济周期风险、利率风险、收益率曲线风险、购买力风险、再投资风险）；不可抗力风险

（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://htamc.htsc.com.cn/>，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