

# 华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 基金产品资料概要更新

编制日期：2026年1月20日

送出日期：2026年1月21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	华夏金隅智造工场 REIT	基金代码	508092
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	北京银行股份有限公司
基金合同生效日	2025-01-23	上市交易所及 上市日期	上海证券交易所 2025-02-26
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 24 年
基金经理	莫一帆	开始担任本基金 基金经理的日期	2025-01-23
		证券从业日期	2008-06-02
基金经理	谭琳	开始担任本基金 基金经理的日期	2025-01-23
		证券从业日期	2023-08-01
基金经理	王江飞	开始担任本基金 基金经理的日期	2025-01-23
		证券从业日期	2023-06-12
场内简称	金隅智造（扩位简称：华夏金隅智造工场 REIT）		
运营管理机构	北京金隅文化科技发展有限公司		
其他	原始权益人：北京金隅集团股份有限公司 战略配售比例：74.57% 原始权益人及其关联方配售比例：35%		

#### （二）标的不动产项目情况

本基金拟初始投资的不动产项目为金隅智造工场产权一期项目。不动产项目基本情况如下表所示：

表 1：项目概况

项目名称	金隅智造工场产权一期项目
所在地	北京市海淀区建材城中路 27 号
资产范围	北临菁盈南路，东邻金隅科技园，南临园区内道路，西临园区内道路
证载土地用途	工业
建设内容和规模	建设内容：京（2024）海不动产权第 0019176 号《不动产权证书》、京（2024）海不动产权第 0019164 号《不动产权证书》项下房屋所有权及其对应国有土地使用权 建设规模：90,907.03 平方米
开竣工时间	初始建设阶段： 开工日期：2000 年 8 月 21 日，竣工日期：2005 年 1 月 15 日 升级改造阶段： 一标段（包含 6 号、7 号、8 号、10 号、11 号及 12 号厂房）： 开工日期：2017 年 06 月 26 日，竣工备案日期：2019 年 12 月 16 日 二标段（包含 13 号厂房）：开工日期：2017 年 12 月 26 日，竣工备案日期：2020 年 12 月 23 日
运营起始时间	2018 年 6 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	土地使用权权属起始于 1996 年 12 月 3 日，终止日期为 2046 年 12 月 2 日，剩余年限约 21 年

1、截至本基金首发招募说明书出具日，不动产项目近三年及一期的主要财务情况如下：

表 2：不动产项目经营情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	9,635.31	12,592.26	8,220.16	11,603.18
营业成本	2,399.20	3,004.49	2,785.73	3,037.08
净利润	4,334.79	5,716.84	2,853.27	5,040.37
经营性净现金流	6,545.03	9,070.23	6,554.26	7,202.83

注：经营性现金流=净利润+折旧+摊销+利息支出-信用减值损失-营业外收入

2、截至 2025 年 9 月 30 日，不动产项目的主要财务情况如下：

表 4：不动产项目重要财务指标

单位：人民币元

项目	2025 年第 3 季度	2025 年第 2 季度	2025 年第 1 季度

营业收入	28,207,228.59	29,394,283.16	23,680,557.12
毛利率	65.22%	64.90%	67.52%

数据来源：本基金 2025 年第 1 季度报告、2025 年第 2 季度报告、2025 年第 3 季度报告。

3、本基金现金流分派率情况如下：

**表 5：本基金现金流分派率情况**

单位：人民币元

项目	2025 年第 3 季度	2025 年第 2 季度	2025 年第 1 季度
报告期累计可供分配金额	19,944,360.99	19,728,581.63	14,718,625.68
年化现金流分派率	4.75%	4.29%	4.64%

数据来源：本基金 2025 年第 1 季度报告、2025 年第 2 季度报告、2025 年第 3 季度报告。

注：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/基金合同生效日至报告期末实际天数×本年总天数。

## 二、基金投资与净值表现

### (一) 投资目标与投资策略

**投资目标** 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。

**投资范围** 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产业园区类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以金隅集团或其关联方拥有或推荐的产业园区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。

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。

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。

**主要投资策略** 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。

本基金暂不设立业绩比较基准。

**业绩比较基准** 如果相关法律法规发生变化，或者有基金管理人认为更权威的、更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。

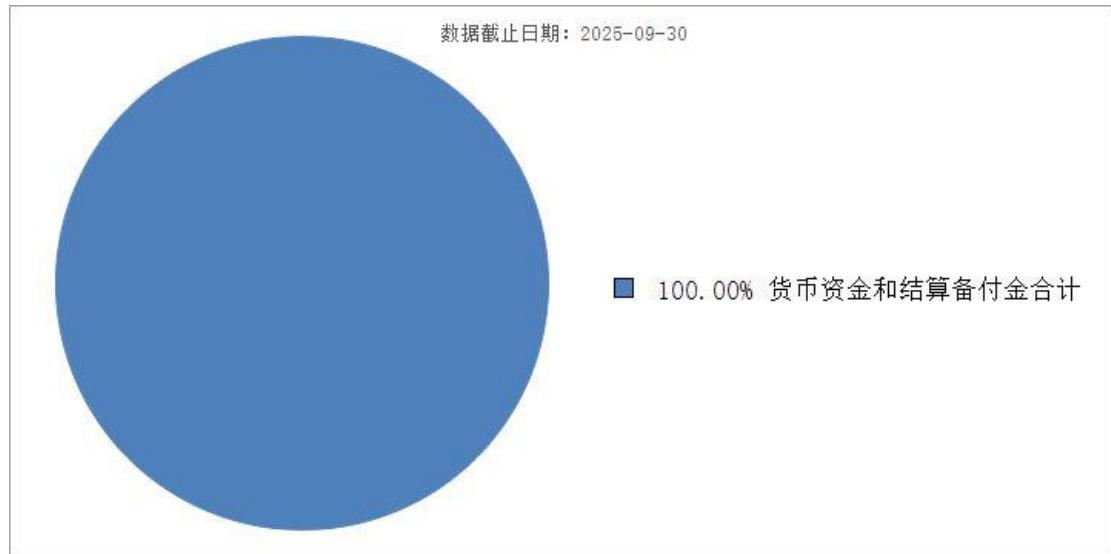
**风险收益特征** 本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

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根据 2017 年施行的《证券期货投资者适当性管理办法》，基金管理人和销售机构已对本基金重新进行风险评级，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



注：①图示比例为定期报告期末除不动产资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。

②本基金通过不动产资产支持证券取得的不动产项目公司的运营财务数据详见定期报告。

## (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

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。

#### (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	<p>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：</p> <p>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 0.10%和 0.10%。</p> <p>2、浮动管理费。浮动管理费包括浮动管理费 A 和浮动管理费 B 两部分。浮动管理费 A=当个会计年度基础设施项目实收运营收入（根据审计机构或签字主审会计师出具的商定程序报告或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认）<math>\times 7\% \times (1 + \text{提供现代服务业服务增值税税率})</math>。实收运营收入=当期运营收入-(应收账款原值期末余额-应收账款原值期初余额)，此处应收账款应换算为不含增值税口径，且于首个运营期内扣除经交割审计后的应收账款余额。浮动管理费 B（实际运营净收益-目标运营净收益）<math>\times N\% \times (1 + \text{提供现代服务业服务增值税税率})</math>，自基金交割日起至 2034 年，N%为 50%、2035 年及之后，N%为 20%。实际运营净收益低于目标运营净收益时，浮动管理费 B 为负，即运营管理机构需向项目公司支付该等金额的补偿，由项目公司自浮动管理费 A 中进行扣减，被扣减的浮动管理费 A，将归入本基金该年度的可供分配金额，用于向投资者分配。</p>	基金管理人、计划管理人和运营管理机构
托管费	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 0.01%的年费率按日计提。	基金托管人
审计费用	年费用金额（元） 30,000.00	会计师事务所
信息披露费	年费用金额（元） 120,000.00	规定披露报刊
其他费用	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。	相关服务机构

---

费用类别详见本基金基金合同及招募说明书或其更新。

---

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。

本基金为不动产基金。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、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、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。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

投资本基金可能面临以下风险，包括但不限于：

#### 1、与本基金相关的风险

本基金为不动产基金，可能面临的与公募基金相关的风险包括：基金价格波动风险，流动性风险，暂停上市或终止上市的风险，管理风险，集中投资风险，新种类基金收益不达预期风险，基金净值波动的风险，基金提前终止的风险，计划管理人、基金托管人及计划托管人尽职履约风险，市场风险，基金限售份额解禁风险。

#### 2、与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括：不动产项目的政策风险，竞争项目风险，不动产项目运营风险，部分租赁合同未备案的风险，土地使用权期限风险，市场风险，

估值与现金流预测风险，关联交易和利益冲突风险，股东借款风险，不动产项目直接或间接对外融资的风险，原始权益人营业收入、经营活动净现金流量下滑及净利润亏损的风险，不可抗力、重大事故给不动产项目运营造成的风险等。

### 3、与专项计划管理相关的风险

本基金可能面临的与专项计划管理相关的风险包括：流动性风险，专项计划运作风险和账户管理风险，资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险，计划管理人、计划托管人等机构尽职履约风险。

### 4、其他风险

本基金可能面临的其他风险包括：项目公司人员尽责履约风险，政策与法律风险，税务风险，技术风险，操作风险。

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金额含认购费。

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](http://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