

华安百联消费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 6 月 17 日

送出日期：2026 年 6 月 18 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

基金简称	华安百联消费 REIT	基金代码	508002
前端交易代码	508002	后端交易代码	-
基金管理人	华安基金管理有限公司	基金托管人	中国工商银行股份有限公司
基金合同生效日	2024 年 7 月 11 日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2024 年 8 月 16 日
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 21 年
基金经理	赵颖	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 7 月 11 日
		证券从业日期	2017 年 7 月 5 日
基金经理	从静	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 7 月 11 日
		证券从业日期	2023 年 8 月 14 日
基金经理	骆桑若	开始担任本基金基金经理的日期	2024 年 7 月 11 日
		证券从业日期	2023 年 10 月 9 日
其他	募集份额：10 亿份		
	发行价格：2.332 元/份		
	募集期间净认购金额：2,332,000,001.31 元		
	运营管理机构：上海百联集团股份有限公司（运营管理统筹机构）、上海百联又一城商业管理有限公司（运营管理实施机构）		
	原始权益人：上海百联集团股份有限公司		
	战略配售比例：73.277%，其中原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例为 33.860%		
		场内简称：百联消费（扩位简称：华安百联消费 REIT）	

注：本基金持有的不动产项目为上海又一城购物中心。

该不动产项目的基本信息如下：

项目名称	上海又一城购物中心
所在地	上海市杨浦区

项目名称	上海又一城购物中心
资产范围	坐落于上海市杨浦区淞沪路8号，东至国济路、西至淞沪路、南至翔殷路、北至平盛大厦
建设内容和规模	主要建设内容为地上9层主楼和地下3层。其中，地上部分为主楼（商铺），地下一层为商铺，地下二、三层为地下车库（含人防）。
决算总投资（亿元）	10.32
运营起始时间	2007年1月
项目权属起止时间	2004年2月6日起，2044年2月5日止

截至本基金首发招募说明书出具日，不动产项目2020-2023年整体经营情况如下：

表：上海又一城经营情况

单位：万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
营业收入	29,621.66	29,414.02	18,769.10	25,310.31
净利润	10,318.18	9,286.32	5,152.03	8,656.06
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	17,093.98	15,652.28	9,855.60	14,323.01

根据《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金2025年年度报告》，本基金2025年度期间财务数据和指标如下：

表：期间财务数据和指标

单位：人民币元

期间数据和指标	2025年1月1日-2025年12月31日
本期收入	237,694,766.12
本期净利润	28,110,433.60
本期经营活动产生的现金流量净额	151,666,234.75
本期现金流分派率	4.86%
年化现金流分派率	4.86%

数据来源：基金定期报告。

注：1. 本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。年化现金流分派率指截至报告期末累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

2. 现金流分派率不等同于基金的收益率。

二、基金投资与净值表现

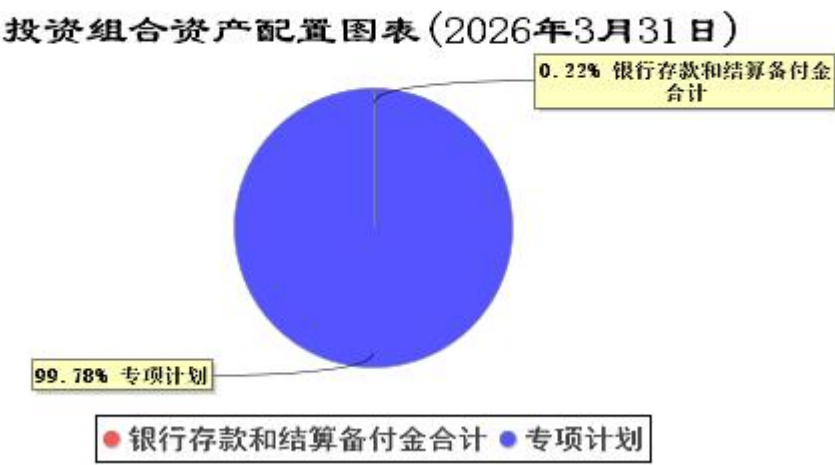
(一) 投资目标与投资策略

详情请阅读《招募说明书》中“基金的投资”章节的相关内容。

投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目
------	--

	的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权。本基金在严格控制风险的前提下，通过积极主动的投资管理和运营管理，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。
投资范围	本基金主要投资于目标不动产资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、信用等级在 AAA（含）以上的债券及货币市场工具。 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。 本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配或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。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在该债券可交易之日起 3 个月之内调整。 如果法律法规对该比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。
主要投资策略	（一）不动产资产的运营管理和投资策略 1、不动产资产运营管理策略 2、基金扩募收购策略 3、资产出售及处置策略 4、融资策略 （二）其他投资策略
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为不动产证券投资基金，存续期内主要投资于不动产资产支持证券，以获取不动产运营收益并承担不动产资产价格波动，其预期风险与收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表



(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
 暂无。

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/年费率或金额	收取方
管理费	本基金的管理费包括固定管理费和运营管理费。	
	1、固定管理费	
	按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的 0.2%年费率计提。	
	2、运营管理费（F）	
	F 为每年应支付的运营管理费，由运营管理实施机构收取，包括绩效运营管理费（F1）和基础运营管理费（F2）。F 最低为 0，不得为负。	
	（1）绩效运营管理费（F1）	
	F1 累进计算，包括正向绩效运营管理费（正值）和负向绩效运营管理费（负值）具体如下：	
	1）正向绩效运营管理费	
	如项目公司每一标的基础设施项目运营收入回收期内实际收到标的基础设施项目运营净收入处于该标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额的	
	100%-110%（含 110%）区间的，则项目公司每一标的基础设施项目运营收入回收期内实际收到标的基础设施项目运营净收入与该标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额相差部分的 10%作为正向绩效运营管理费，计算方式为：F1=（基础设施项目运营收入回收期内实际收到标的基础设施项目运营净收入-标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额）*10%。	

基金管理人、计划管理人和运营管理机构

进一步，如项目公司每一标的基础设施项目运营收入回收期内实际收到标的基础设施项目运营净收入超过目标金额的 110%，则标的基础设施项目运营净收入与该标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额的 110%相差部分的 20%作为正向绩效运营管理费，计算方式为：F1=（标的基础设施项目运营收入回收期对应的运营净收入目标金额*10%）*10%+（基础设施项目运营收入回收期内实际收到标的基础设施项目运营净收入-标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额*110%）*20%。

2）负向绩效运营管理费

如项目公司每一标的基础设施项目运营收入回收期内

实际收到标的基础设施项目运营净收入处于该标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额的 90%-100%（含 90%）区间的，则项目公司每一标的基础设施项目运营收入回收期内实际收到标的基础设施项目运营净收入与该标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额相差部分的 10%作为负向绩效运营管理费，计算方式为： $F1 = (\text{标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额} - \text{基础设施项目运营收入回收期内实际收到标的基础设施项目运营净收入}) \times (-10\%)$ 。进一步，如项目公司每一标的基础设施项目运营收入回收期内实际收到标的基础设施项目运营净收入低于目标金额的 90%，则标的基础设施项目运营净收入与该标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额的 90%相差部分的 20%作为负向绩效运营管理费，计算方式为： $F1 = (\text{标的基础设施项目运营收入回收期对应的运营净收入目标金额} \times 10\%) \times (-10\%) + (\text{标的基础设施项目运营收入回收期对应的目标金额} \times 90\% - \text{基础设施项目运营收入回收期内实际收到标的基础设施项目运营净收入}) \times (-20\%)$ 。

负向绩效运营管理费将从基础运营管理费中扣减。
运营管理机构应将不低于每一标的基础设施项目运营收入回收期获得的绩效运营管理费的 40%用于奖励标的基础设施项目运营团队。

（2）基础运营管理费（F2）

$F2 = \text{标的基础设施项目运营收入总额} \times 16\%$

注：标的基础设施项目运营收入总额系指经运营管理实施机构和基金管理人双方确认的对应期间的标的基础设施项目运营收入。如经营烟草业务，则该收入总额应为扣减销售成本后的金额。

托管费	按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）的 0.01%的年费率计提	基金托管人
审计费用	120,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	120,000.00 元	规定披露报刊
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、公证费、资产评估费、仲裁费和诉讼费等、基金份额持有人大会费用、基金的证券交易费用、基金的银行汇划费用、基金的相关账户的开户费用、账户维护费用、基金上市费和年费、基金的登记结算费用等费用，以及按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。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。

2、审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

3、上述审计费用仅指公募基金层面的审计费用。

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，不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具备不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额；不动产基金通过不动产资产支持证券、特殊目的载体持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金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%。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。

投资者应充分了解不动产基金投资风险及招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

本基金主要投资于消费类不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）不动产基金的特有风险，包括但不限于消费不动产行业相关的风险（宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险、城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险），不动产基金的投资管理风险（基金首次投资的交易风险、不动产项目运营风险、估值与现金流预测的风险、不动产项目直接或间接对外融资的风险、不动产项目评估结果偏差风险、不动产项目收购与出售的相关风险、土地使用权到期、被征用或收回的风险、利益冲突风险、关联交易风险），其他与不动产基金相关的特别风险（集中投资风险、流动性风险、募集失败风险、基金管理人的管理风险、运营管理机构尽职履约风险、计划管理人、托管人尽职履约风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险、暂停上市或终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 21 年，存续期内本基金封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回业务。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金合同终止。

详见招募说明书“风险因素”部分的内容。

(二) 重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益做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、诚实守信、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，也不得保证最低收益。

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。

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，应经友好协商解决。如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为上海市，按照届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对仲裁各方当事人均具有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费、律师费由败诉方承担。

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。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：www.huaan.com.cn；客户服务电话：40088-50099

（一）基金合同、托管协议、招募说明书

（二）定期报告、包括基金季度报告、中期报告、年度报告

（三）基金份额净值

（四）基金销售机构及联系方式

（五）其他重要资料