

# 华夏合肥高新创新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：2025年3月31日

送出日期：2025年4月1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	华夏合肥高新产业园 REIT	基金代码	180102
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	中国工商银行股份有限公司
基金合同生效日	2022-09-20	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 2022-10-10
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 38 年
基金经理	燕莉	开始担任本基金基金经理的日期	2022-09-20
		证券从业日期	2013-11-05
基金经理	刘京虎	开始担任本基金基金经理的日期	2022-09-20
		证券从业日期	2020-08-11
基金经理	朱圆芬	开始担任本基金基金经理的日期	2025-03-27
		证券从业日期	2023-10-09
场内简称	华夏合肥高新 REIT		
其他	运营管理机构：合肥高新投资促进集团股份有限公司 原始权益人：合肥高新城市发展集团有限公司 战略配售比例：65% 原始权益人及其关联方配售比例：25%		

本基金持有的基础设施项目情况如下表：

表：项目概况

高新睿成资产	
子项目名称	合肥高新创业园一期 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库资产项目
所在地（明确到县区级）	合肥市蜀山区望江西路 800 号

资产范围	东至文曲路，北至潜水东路， 南至望江西路，西至创新大道
建设内容和规模	位于园区内的研发办公楼、配套用房和车库，房屋总建筑面积为 169,600.72 平方米
开竣工时间	开工时间 2009 年，竣工时间 2011 年-2012 年
评估值（万元）	62,900.00（2023 年 12 月 31 日评估值）
运营起始时间	2011 年
证载土地用途	工业用地/工业/科研/车库
项目权属起止时间及剩余年限	项目权属起止时间：2009/11/2-2059/12/29； 剩余年限：约 35.5 年
高新君道资产	
子项目名称	合肥高新创业园一期 B1-B3、C1-C4、D1 项目
所在地（明确到县区级）	合肥市蜀山区望江西路 800 号
资产范围（线性工程填写起止地点；非线性工程填写项目四至）	东至文曲路，北至潜水东路， 南至望江西路，西至创新大道
建设内容和规模	位于园区内的研发办公楼，房屋总建筑面积为 187,236.69 平方米
开竣工时间	开工时间 2009 年，竣工时间 2011 年-2012 年
评估值（万元）	77,100.00（2023 年 12 月 31 日评估值）
运营起始时间	2011 年
证载土地用途	工业用房/办公用房/科研
项目权属起止时间及剩余年限	项目权属起止时间：2009/11/2-2059/12/29； 剩余年限：约 35.5 年

根据中联评估出具的评估报告，高新睿成资产于 2023 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 6.29 亿元，市场价值单价为 3,709.00 元/平方米；高新君道资产于 2023 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 7.71 亿元，市场价值单价为 4,118.00 元/平方米。两个项目合计评估值为 14.00 亿元。

基金首发招募说明书出具日基础设施项目近三年及一期的经营情况如下：

**表：基础设施项目历史收益情况**

单位：万元

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
收入（不含增值税）	7,758.16	6,271.76	7,881.57	2,242.14
营业成本	2,867.67	2,891.77	3,403.42	830.54
净利润	2,061.78	1,252.10	1,744.48	720.65
经营净现金流	4,628.59	3,818.91	4,286.05	1,337.11

基金合同生效后基础设施项目运营相关财务信息如下：

**表：基础设施项目重要财务指标**

单位：元

财务指标	2022 年 9 月 20 日（基金合同生效日）至 2022 年 12 月 31 日期间	2023 年	2024 年 1-6 月
营业收入	27,050,667.60	93,435,738.71	45,164,567.42
营业成本	9,841,189.97	35,344,455.40	18,645,536.31
毛利率（%）	63.62	62.17	58.72

数据来源：华夏合肥高新产业园 REIT 2022 年年报、2023 年年报及 2024 年中期报告。

基金现金流情况如下：

单位：元

项目	2023 年度实际数
可供分配金额	75,835,052.12
现金流分派率（年化）	4.69%

注：现金流分派率=报告期内可供分配金额/可参考公允价值净值。根据可参考公允价值净值=期末基金合并财务报表净资产-期末投资性房地产账面净值+期末基础设施项目资产评估价值，可得本报告期现金流分派率为 4.69%。若考虑核心商誉影响，即可参考公允价值净值=期末基金合并财务报表净资产-期末投资性房地产账面净值和核心商誉账面净值+期末基础设施项目资产评估价值，则本报告期现金流分派率为 5.00%。

## 二、基金投资与净值表现

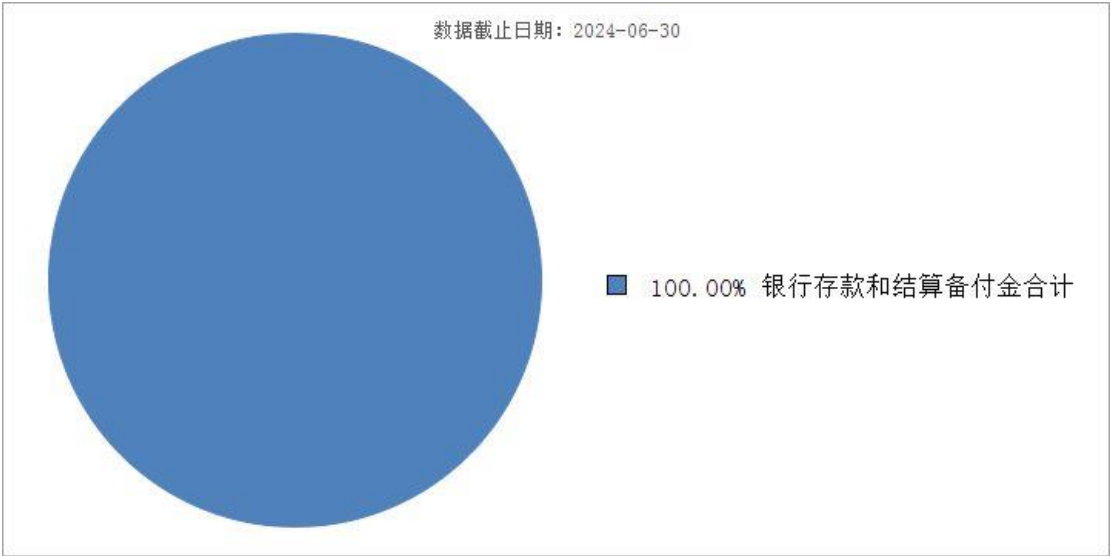
### （一）投资目标与投资策略

投资目标	在严格控制风险的前提下，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。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。
投资范围	本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、AAA级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）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（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资股票，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。
主要投资策略	本基金的投资策略包括基础设施项目投资策略、基础设施基金运营管理策略、扩募及收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、固定收益品种投资策略等。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	本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%。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。

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  
投资组合资产配置图表



注：①图示比例为定期报告期末除基础设施资产支持证券之外的基金投资组合资产配置情况。  
②本基金通过基础设施资产支持证券取得的基础设施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  
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： 固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数(首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数)，按照 0.23%的年费率每日计提；包括基金管理人管理费和计划	基金管理人、计划管理人和运营管理机构

	<p>管理人管理费两部分，年费率分别为 0.184%和 0.046%；</p> <p>浮动管理费包含浮动管理费 A 和浮动管理费 B 两个部分：浮动管理费 A 按照项目公司运营收入的 10.5%计提；浮动管理费 B 按照实际运营净收益与目标运营净收益差额的 10%计提，浮动管理费 B 仅在实际运营净收益高于目标运营净收益时计提。浮动管理费由运营管理机构收取。</p>	
托管费	按已披露的前一个估值日的基金资产净值的 0.02%年费率计提（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）	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	<p>基金合同生效后与本基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用等可以在基金财产中列支的其他费用按照国家有关规定和《基金合同》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；二是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%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开申购与赎回，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、与公募基金相关的风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。同时，本基金在深圳证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险，具体包括：基金价格波动风险、流动性风险、暂停或终止上市风险、税收等政策调整风险、交易失败风险、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、信用风险、利率风险、收益率曲线风险、利差风险、市场供需风险、购买力风险、基金份额交易价格折溢价风险、资产支持证券投资的流动性风险、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、托管银行等机构尽职履约风险等。

#### 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：所属区域市场风险、产业园资产流动性较弱的风险、重要现金流提供方履约风险、租约到期集中风险、租金定价风险、产业园资产供需风险、新冠疫情反复风险、新冠疫情减免租金风险、部分租户未完成租金调价风险、租约换签风险、运营管理机构的管理风险、借款及现金周转相关风险、投资目标不达预期的风险、基础设施项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险、租赁合同未备案的风险、土地使用权期限风险、关联交易风险、估值与现金流预测风险、同业竞争和利益冲突风险、基础设施资产投保额无法覆盖评估价值的风险、基础设施项目用途与规划用途及出让合同约定不一致的风险、基础设施项目出售限制的相关风险、相

关交易未能完成的风险、政策与法律风险、税务风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、项目公司人员尽责履约风险、技术风险、操作风险、不可抗力风险等。

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