

# 华夏金茂购物中心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2月2日

送出日期：2024年2月5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	华夏金茂商业 REIT	基金代码	508017
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	中国银行股份有限公司
基金合同生效日	2024-01-31	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 30 年
基金经理	刘伟杰	开始担任本基金基金经理的日期	2024-01-31
		证券从业日期	2023-04-24
基金经理	吕灵卓	开始担任本基金基金经理的日期	2024-01-31
		证券从业日期	2022-11-10
基金经理	谭琳	开始担任本基金基金经理的日期	2024-01-31
		证券从业日期	2023-08-01
场内简称	金茂商业（扩位简称：华夏金茂商业 REIT）		
其他	外部运营管理机构：金茂商业房地产（上海）有限公司 原始权益人：上海兴秀茂商业管理有限公司 战略配售比例：75.48% 原始权益人及其关联方配售比例：62.80%		

#### (二) 标的基础设施项目情况

本基金拟持有的基础设施项目为长沙览秀城项目，具体情况如下表：

表：项目概况

项目（资产）名称	长沙览秀城
所在地（明确到县区级）	湖南省长沙市湘江新区
行业	商业综合体管理服务
产权证书号	湘（2023）长沙市不动产权第 0325270 号、湘（2023）长沙市不动产权第 0325271 号、湘（2023）长沙市不动产权第 0325272 号、湘（2023）长沙市不动产权第 0325284 号、湘（2023）长沙市不动产权第 0325280 号、湘（2023）长沙市不动产权第 0325273 号、湘（2023）长沙市不动产权第 0325274 号、湘（2023）长沙市不动产权第 0324920 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	商业用地
使用期限	2013 年起至 2052 年 8 月 15 日止
资产范围	北靠岳麓区梅溪湖大道，南接环湖路，西临临水路，东为梅溪湖国际艺术中心
建设内容和规模	建设内容：长沙市岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋-201、-101、101、118、119、201、301、402 建设规模：102,741.61 平方米
开/竣工时间	2014 年 11 月 21 日开工 2016 年 10 月 28 日竣工验收
运营开始时间	2016 年 11 月
资产评估值	10.65 亿元（评估基准日 2023 年 6 月 30 日）

长沙览秀城项目近三年及一期的经营情况如下：

**表：长沙览秀城项目历史收益情况**

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年	2021年	2020年
营业收入	5,770.09	8,491.14	8,069.19	5,709.90
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,996.10	2,924.90	2,718.54	2,209.58
净利润	610.86	-1,626.90	-1,661.77	-1,817.27

注：营业收入为会计口径，含能源费收入。

根据戴德梁行出具的评估报告，长沙览秀城项目于 2023 年 6 月 30 日之市场价值为人民币 10.65 亿元，市场价值单价为 10,400 元/平方米。

**表：现金流预测情况**

单位：万元

项目	2024 年度预测数
可供分配金额	5,254.29
基金实际募集规模	106,800.00

分派率（年化）	4.92%
---------	-------

注：1、以上 2024 年度可供分派金额预测数（预测期间 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）系基于本基金招募说明书予以假设，不代表实际年度的可供分配金额。实际现金流分配率与预测值可能存在差异。

2、基金实际募集规模为本次募集净认购金额按照四舍五入保留小数点后两位，不含有效认购款在募集期间产生的利息。

3、分派率=可供分配金额/基金实际募集规模，不满一年的情况下，分派率（年化）=（本期可供分配金额/基金实际募集规模）×（365/本期实际天数）

## 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，并通过资产支持专项计划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消费类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以上海兴秀茂商业管理有限公司或其关联方拥有或推荐的消费类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。
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。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
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。

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

暂无。

### （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

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
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：</p> <p>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 0.20%的比例每日计提；</p> <p>浮动管理费包括基础管理费和激励管理费两部分：基础管理费按照项目公司实收运营收入的一定比例计提，其中 2023-2026 年该比例为 32%，2027 年及以后为 27%；激励管理费按照实际运营净收益 A 与目标运营净收益 X 差额的一定比例 N%计提，当 <math>A &lt; 0.9X</math>，N%为 20%，当 <math>0.9X \leq A &lt; X</math>，N%为 10%，当 <math>A = X</math>，N%为 0，当 <math>X &lt; A \leq 1.1X</math>，N%为 10%，当 <math>1.1X &lt; A</math>，N%为 20%。</p> <p>实际运营净收益高于目标运营净收益时，激励管理费为正，即运营管理机构有权收取激励管理费。实际运营净收益低于目标运营净收益时，激励管理费为负，即运营管理机构需向项目公司支付该等金额的补偿，由项目公司自基础管理费中进行扣减。</p>
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）的 0.01%年费率计提。
其他费用	基金合同生效后与本基金相关的信息披露费、会计师费、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。

注：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。

## 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运营收入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，或在基金通平台进行转让。本基金与股票型基金、混合型基金、债券型和货币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

基金价格波动风险、基金解禁风险、流动性风险、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、新种类基金的投资风险和创新风险及其他风险。

#### 2、与专项计划相关的各项风险因素

专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人与资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律与政策环境改变的风险等。

#### 3、与基础设施项目相关的风险

基础设施项目的行业风险、运营风险、不动产价值波动的风险、资产维护及资本性支出风险、现金流预测（运营收入波动）的风险、可租赁面积变动的风险、潜在利益冲突风险、关联交易风险、租赁合同未备案的风险、基础设施项目部分区域调整升级的相关风险、基础设施项目租售比及保底租金（固定租金）波动的风险、基础设施项目存在的转让限制风险、基础设施项目处置价格及时间不确定的风险、基础设施项目价格波动的风险、财务风险、股东借款带来的现金流波动风险、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险、租赁合同换签风险、基础设施项目 LED 屏广告位设置许可过期风险、承租方优先购买权可能对基础设施项目未来处置产生限制的风险、基础设施项目未来运营可持续性及相关性的相关风险等。

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