华夏安博仓储物流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11月13日

送出日期：2026年11月16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	华夏安博仓储 REIT	基金代码	180306
基金管理人	华夏基金管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	2025-11-18	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 2025-12-19
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 41 年
基金经理	贾瑞	开始担任本基金基金经理的日期	2025-11-18
		证券从业日期	2019-11-01
基金经理	郑韬	开始担任本基金基金经理的日期	2025-11-18
		证券从业日期	2020-09-01
基金经理	王江飞	开始担任本基金基金经理的日期	2025-11-18
		证券从业日期	2023-06-12
场内简称	华夏安博仓储 REIT		
其他	外部运营管理机构：深圳前海安博基础设施投资有限公司 发起人：Prologis, L.P.（安博公司） 原始权益人：PCCLF Holding PTE. LTD（安博中国核心控股公司） 资产支持证券原始权益人：东莞安同企业管理咨询有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其关联方配售比例：20%		

（二）标的不动产项目情况

本基金持有的不动产项目为广州开发区项目、东莞石排项目和东莞洪梅项目，具体情况

如下表：

表：项目概况

子项目 1	
子项目名称	广州开发区项目
项目业态	仓储物流（高标准仓库）
所在地	广东省广州市经济技术开发区东勤路 3 号
四至	南侧临东勤路，东侧邻爱丽思厂房，西侧临空地，北侧临空地
所处行业	仓储物流
土地用途	工矿仓储用地
土地面积	74,981 平方米
建筑面积	125,624.7758 平方米
可租赁面积	127,906.00 平方米 [1]
建设内容	2 栋三层坡道电梯仓库和 1 栋双层电梯仓库
开竣工时间	一期项目： 开工时间：2009 年 1 月 通过综合竣工验收时间：2010 年 6 月 二期项目： 开工时间：2011 年 6 月 通过综合竣工验收时间：2012 年 4 月
决算总投资	3.98 亿元
当期目标不动产评估值	6.90 亿元（评估基准日：2025 年 6 月 30 日）
当期目标不动产评估净值	6.90 亿元（评估基准日：2025 年 6 月 30 日）
运营起始时间	一期：2010 年 7 月 二期：2011 年 12 月
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	项目权属起止时间：2008 年 7 月 15 日起 2058 年 7 月 14 日止。 剩余年限：31.81 年
子项目 2	
子项目名称	东莞石排项目
项目业态	仓储物流（高标准仓库）
所在地	广东省东莞市石排镇石崇大道 839 号
四至	南临无名道路，东临石崇大道，西邻村落，北临石崇横路
所处行业	仓储物流
土地用途	仓储用地
土地面积	241,652.70 平方米

[1] 可租赁面积的统计中包含了雨棚等公共配套区域面积，故可租赁面积大于建筑面积，属于行业普遍情况。雨棚等公共配套区域建设已取得必要固定资产投资管理手续，合法合规。

建筑面积	143,253.32 平方米
可租赁面积	149,918.00 平方米
建设内容	8 栋单层仓库和门卫等配套用房
开竣工时间	一期项目： 开工时间：2013 年 5 月 通过综合竣工验收时间：2014 年 7 月 二期项目： 开工时间：2016 年 1 月 通过综合竣工验收时间：2016 年 9 月 三期项目： 开工时间：2016 年 5 月 通过综合竣工验收时间：2017 年 4 月
决算总投资	4.76 亿元
当期目标不动产评估值	9.42 亿元（评估基准日：2025 年 6 月 30 日）
当期目标不动产评估净值	9.42 亿元（评估基准日：2025 年 6 月 30 日）
运营起始时间	一期：2014 年 4 月 二期：2016 年 7 月 三期：2017 年 3 月
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	一期项目： 土地证发证日期：2013 年 3 月 27 日；土地权属终止日期：2062 年 12 月 26 日 剩余年限：36.26 年 二期项目： 土地证发证日期：2015 年 8 月 14 日；土地权属终止日期：2065 年 5 月 4 日 剩余年限：38.62 年 三期项目： 土地证发证日期：2016 年 1 月 15 日；土地权属终止日期：2065 年 10 月 19 日 剩余年限：39.08 年
子项目 3	
子项目名称	东莞洪梅项目
项目业态	仓储物流（高标准仓库）
所在地	广东省东莞市洪梅镇乌沙村洪金路 46 号
四至	南侧安博南路，东侧临空地，西侧临洪金路，北侧临洪梅乌沙新南新路
所处行业	仓储物流
土地用途	仓储用地
土地面积	64,344.00 平方米
建筑面积	80,776.42 平方米
可租赁面积	81,523.00 平方米
建设内容	2 栋双层坡道库、门卫等配套用房

开竣工时间	开工时间：2015 年 12 月 通过综合竣工验收时间：2017 年 6 月
决算总投资	3.10 亿元
当期目标不动产评估值	5.39 亿元（评估基准日：2025 年 6 月 30 日）
当期目标不动产评估净值	5.39 亿元（评估基准日：2025 年 6 月 30 日）
运营起始时间	2017 年 5 月
项目权属到期时间及剩余年限（剩余年限为权属到期日与基准日之差）	土地证发证日期：2015 年 12 月 2 日；土地权属终止日期：2065 年 7 月 18 日 剩余年限：38.82 年

广州开发区项目一期于 2010 年 7 月开始运营，二期于 2011 年 12 月开始运营。2022-2024 年末及 2025 年 6 月末的期末出租率分别为 99.6%、99.7%、91.8%和 91.4%。2024 年末，广州开发区项目期末出租率较前一期末有所下滑，主要原因系部分仓储单元因租约正常到期而空置。

东莞石排项目一期于 2014 年 4 月开始运营，二期于 201 6 年 7 月开始运营，三期于 2017 年 3 月开始运营。2022-2024 年末及 2025 年 6 月末期末出租率分别为 100.0%、100.0%、100.0%和 100.0%，处于稳定运营状态。

东莞洪梅项目于 2017 年 5 月开始运营。2022-2024 年末及 2025 年 6 月末期末出租率分别为 100.0%、100.0%、100.0%和 100.0%，处于稳定运营状态。

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的评估报告，广州开发区项目的初步评估值为 6.90 亿元、东莞石排项目的初步评估值为 9.42 亿元、东莞洪梅项目的初步评估值为 5.39 亿元，不动产项目当期评估值合计为 21.71 亿元、当期评估净值合计为 21.71 亿元。

1、基金首发招募说明书出具日不动产项目近三年及一期的经营情况如下：

表：不动产项目历史收益情况

单位：万元

项目	2022 年	2023年	2024年	2025年1-6月
营业收入注1	16,638.25	16,953.77	17,362.41	8,244.94
营业成本	5,820.90	6,015.71	6,029.47	3,218.83
净利润注3	1,735.41	2,234.73	431.92	1,537.11
息税折旧摊销前利润（EBITDA）注3	11,332.60	12,308.65	10,983.11（还原后为12,527.25）	5,899.93
经营性净现金流注2及注3	9,157.82	11,209.15	9,459.77（还原后为	5,333.60

项目	2022 年	2023年	2024年	2025年1-6月
			11,003.91）	

注 1：2023 年营业收入较 2022 年增长约 1.89%，低于有效租金增长率 2.7%，具体原因为东莞石排项目为提升项目长期运营稳定性，于 2023 年租户换租期间部分面积空置，导致平均出租率下滑 7.26%。2023 年新入驻租户已签订 5 年期租约。

注 2：经营性净现金流=EBITDA－运营资金追加－资本性支出＋期末运营资金回收，下同。有效租金单价指按扣除各类免租、优惠因素后租户实缴租金计算的单价。

注 3：2024 年合并净利润下降主要来源于广州开发区项目计提 1,544.14 万元资产减值损失，叠加广州开发区项目进行特别纳税调整、补缴所得税款 1,294.25 万元综合所致。其中，上述资产减值损失是导致 EBITDA 相较 2023 年下降的主要原因。按照注 2 所述公式，经营性净现金流由 EBITDA 计算而来，因此经营性净现金流相较上年亦有所下降。上述资产减值损失来源于广州速诚冲抵“其他非流动资产”科目中的部分直线法摊销余额，仅为会计调整，不涉及实际支出。将该项资产减值损失还原后，2024 年调整后 EBITDA 和经营性净现金流分别为 12,527.25 万元、11,003.91 万元，与 2023 年数据基本相当，反映整体经营情况稳定。上述特别纳税调整系广州速诚针对历史纳税情况进行主动自查、与主管税务机关就自查结果进行了充分的沟通，相应做出的特别调整，截至广州开发区项目备考财务报表批准日，该税务事项已完结。

2、基金合同生效后不动产项目运营相关财务信息如下：

表：广州速诚仓储有限公司重要财务指标

项目	2026 年第 1 季度	2026 年第 2 季度	2026 年第 3 季度
营业收入（人民币元）	13,694,491.39	12,480,125.67	11,701,267.03
息税折旧摊销前利润率	67.87%	69.11%	67.43%

表：安博诚置仓储（东莞）有限公司重要财务指标

项目	2026 年第 1 季度	2026 年第 2 季度	2026 年第 3 季度
营业收入（人民币元）	18,921,157.40	18,137,811.80	16,981,789.80
息税折旧摊销前利润率	69.93%	69.54%	67.63%

表：东莞安博盈顺仓储有限公司重要财务指标

项目	2026 年第 1 季度	2026 年第 2 季度	2026 年第 3 季度

营业收入 **（人民币元）**	10,286,396.27	10,262,324.62	10,266,864.73
息税折旧摊销前利润率	68.69%	70.63%	71.06%

数据来源：本基金 2026 年第 1 季度报告、2026 年第 2 季度报告及 2026 年第 3 季度报告。

3、本基金现金流分派率情况如下：

项目	2026 年第 1 季度	2026 年第 2 季度	2026 年第 3 季度
报告期可供分配金额（人民币元）	26,758,633.22	26,787,672.85	26,980,373.86
年化现金流分派率	4.81%	5.26%	5.86%

数据来源：本基金 2026 年第 1 季度报告、2026 年第 2 季度报告及 2026 年第 3 季度报告。

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/年初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	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。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。
主要投资策略	本基金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取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种。具体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。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。 如果今后法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致并经履行适当程序后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。
风险收益特征	本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金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

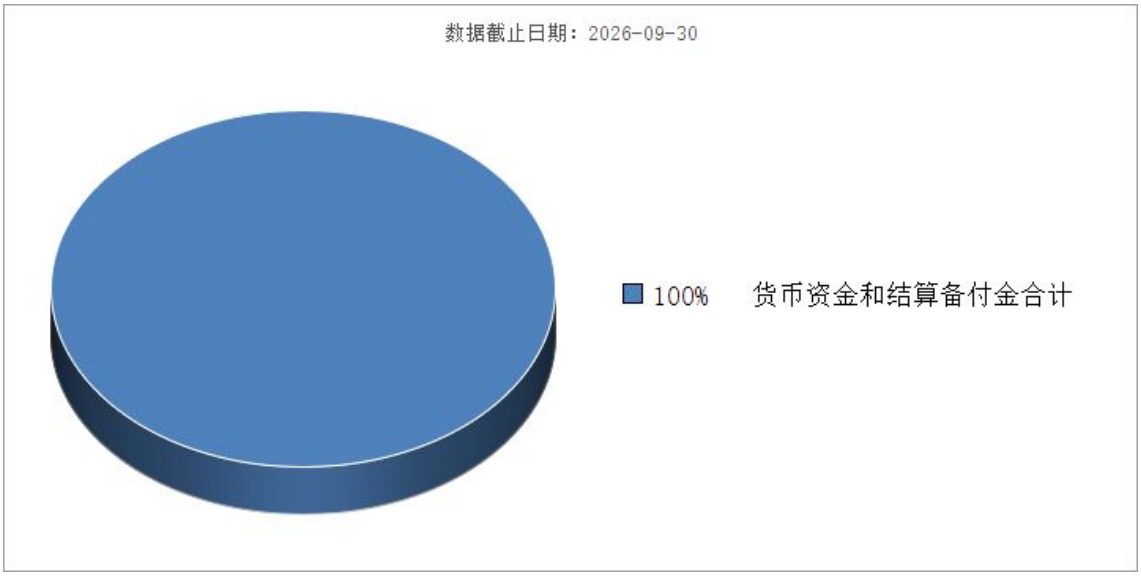
	资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

注：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

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	本基金的管理费分为固定管理费和运营服务费两个部分： 1、固定管理费。固定管理费按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金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%的年费率每日计提/计算； 2、运营服务费。运营服务费包括基础管理费和激励管理费两个部分： （1）基础管理费 基础管理费为含税费用，该项费用为外部管理机构为提供《运营管理服务协议》项下基金管理人委托的运营管理服务及协助支持的运营管理事项而收取的运营服务费，基础管理费覆盖了外部管理机构提供相关运营管理服务所承担的成本支出。具体如下： 基础管理费（不含税金额）=当年经审计的各项目运营收入之和×13%。 （2）激励管理费 本基金运营管理服务费在基本运营管理费的基础上设置了奖惩对等的激励管理费机制，用于进一步考核激励运营管理机构及基础设施运营团队，促使其提高运营质效，实现基础设施项目长期稳定运营。具体如下： 激励管理费（不含税金额）=（基础设施项目实际运营净收益-基础设施项目目标净运营收益）×20%。	基金管理人、计划管理人和运营管理机构
托管费	按上年度经审计的基础设施基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的基础设施基金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），依据 0.01%年费率按日计提。	基金托管人
审计费用	年费用金额（元）50,000.00	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、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。	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。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。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%。不动产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。

投资不动产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、新基金种类不达预期的风险、投资集中度较高的风险、交易失败的风险、基金募集失败的风险、暂停上市或终止上市的风险、中止发售的风险、基金份额交易价格折溢价风险、基金可供分配金额预测风险、基金限售份额解禁风险、税收等政策调整风险、管理风险、受同一基金管理人管理基金之间的竞争和利益冲突风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险。

2、与专项计划相关的风险

本基金可能面临的与专项计划相关的风险包括：运作风险和账户管理风险、计划管理人变更风险、专项计划不能成功备案的风险、收益无法按时归集和分配风险、计划管

理人、专项计划托管人等机构尽责履约风险。

3、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：仓储物流行业相关风险、不动产项目运营风险、不动产项目关联交易的风险、原始权益人和运营管理机构的同业竞争和利益冲突风险、资产评估估值的相关风险、不动产项目处置风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成损失的风险。

4、其他风险

本基金可能面临的其他风险包括：操作风险、技术风险、意外及不可抗力风险。

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][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