

**关于华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金  
不动产项目重要现金流提供方租赁业务调整安排的公告**

**一、公募 REITs 基本信息**

公募REITs名称	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	华夏金隅智造工场REIT
场内简称	金隅智造（扩位证券简称：华夏金隅智造工场REIT）
公募REITs代码	508092
公募REITs合同生效日	2025年1月23日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	北京银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》等法规规定以及《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合同》《华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》或其更新等

**二、不动产项目的基本情况**

本基金投资的不动产项目为坐落于北京市海淀区建材城中路 27 号的金隅智造工场产权一期项目，是北京市上地区域东升板块内运营成熟稳定的产业园区，项目定位为智能制造及工业研发，自 2018 年 6 月开始运营。

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》规定，本基金不动产项目的重要现金流提供方租赁业务有所调整，特公告说明如下：

**三、重要现金流提供方租赁业务调整及有关工作安排**

**（一）重要现金流提供方基本情况**

北京车百智能科技发展有限公司（以下简称“车百智能”）为本基金不动产项目的重要现金流提供方，2025 年其租金占不动产项目总租金收入总额的 16.35%。车百智能承租本不动产项目 N5 整栋共三层，面积合计 14,014.62 m<sup>2</sup>，

现存租约将于 2026 年 12 月 31 日到期。

## （二）租赁业务调整安排

受自身经营情况影响，车百智能提出拟于租约到期前缩减其部分承租面积，并在租约到期后结束其整租再进行二次租赁的业务模式。经各方协商一致，项目公司与车百智能于 2026 年 3 月 31 日签署租赁合同之补充协议，约定自 2026 年 4 月 1 日起，项目公司回收车百智能承租的 N5 号楼第三层整层，面积共计 4,590.60 m<sup>2</sup>。其中 1,143.25 m<sup>2</sup> 已二次租赁予 2 家租户，项目公司已与车百智能及该等租户签署三方协议承继租赁关系；3,447.35 m<sup>2</sup> 为空置状态，占不动产项目可供出租面积约 4.06%。

## 四、对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人利益的影响分析

短期来看，车百智能租赁业务调整对不动产项目的出租率和现金流影响有限。出租率方面，2025 年末不动产项目出租率为 90.27%，签约率<sup>1</sup>为 96.17%，签约面积预计将在 2026 年 2 季度末全部实现起租。保守估计，如上述空置面积 3,447.35 m<sup>2</sup> 未能在上半年内去化，不动产项目 2026 年第 1 季度末及第 2 季度末出租率相较 2025 年末仍将有所优化，并保持在较高水平。现金流方面，本次车百智能租赁业务调整产生的净租金收入损失约为 175.54 万元（含税），约占 2025 年度跟踪评估报告预测的不动产项目 2026 年运营收入 11,341 万元（含税）的 1.55%。

中长期来看，项目公司利用租户调整租赁业务的机会优化租户结构，降低对单一重要租户的依赖度，有利于提升项目现金流的分散性和长期运营的自主性与稳定性。经运营管理机构与车百智能沟通确认，本次租赁面积调整后，车百智能剩余承租一、二层租赁区域的二次租赁情况良好，并将在租期内积极配合项目公司完成对其二次租赁租户的换签工作。

## 五、基金管理人、运营管理机构、项目公司和其他相关方已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施

为保障不动产项目平稳运营、实现租赁关系平稳过渡，基金管理人、运营管理机构拟采取如下应对措施：

---

<sup>1</sup> 签约率在出租率的基础上考虑了已签约但尚未起租的面积。

1、推进空置面积去化。截至本公告披露日，运营管理团队优质客户储备面积约 7,000.00 m<sup>2</sup>，并将依托不动产项目建筑形态满足“硬科技”企业“研发办公+研发生产”双重需要的差异化优势以及运营管理机构的专业能力，持续积极洽谈、储备更多优质客户，全力加快推进不动产项目空置面积去化，尽早实现租金收入。

2、保障租赁业务平稳衔接。项目公司、运营管理机构及车百智能将成立专项小组，积极、妥善完成现有分租租户的换签、续签及服务工作，确保租赁业务顺利衔接。

3、若本项工作导致不动产项目年度运营净收益目标未完成，依据相关约定，缺口部分将通过运营管理机构扣减运营管理费、原始权益人放弃自持份额对应的可供分配金额等方式予以弥补，以缓释对其他基金份额持有人利益的影响。

本公告内容已经本基金不动产项目运营管理机构确认。

## 六、相关机构联系方式

投资者可登录基金管理人网站（[www.ChinaAMC.com](http://www.ChinaAMC.com)）或拨打基金管理人客户服务电话（400-818-6666）进行相关咨询。

## 七、风险提示

截至目前，本基金投资运作正常，无应披露而未披露的重大信息，基金管理人将严格按照法律法规及基金合同的规定进行投资运作，履行信息披露义务。基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资者在投资本基金前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书及其更新、基金产品资料概要等法律文件，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，在了解产品情况及销售机构适当性意见的基础上，根据自身的投资目标、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二六年四月二日