华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

2026 年第 3 季度报告

2026 年 9 月 30 日

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：北京银行股份有限公司

报告送出日期：二〇二六年十月二十七日

§1 重要提示

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人北京银行股份有限公司根据本基金合同规定，于 2026 年 10 月 23 日复核了本报告中的财务指标、收益分配情况和投资组合报告等内容，保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

运营管理机构已对季度报告中的相关披露事项进行确认，不存在异议。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产，但不保证不动产基金一定盈利。

不动产基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险，投资者在做出投资决策前应仔细阅读本不动产基金的招募说明书及其更新。

本报告中财务资料未经审计。

本报告期自 2026 年 7 月 1 日起至 9 月 30 日止。

§2 不动产基金产品概况

2.1 不动产基金产品基本情况

基金名称	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	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）
基金主代码	508092
交易代码	508092
基金运作方式	契约型封闭式。自基金合同生效日后 24 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
基金合同生效日	2025 年 1 月 23 日
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	北京银行股份有限公司
报告期末基金份额总额	400,000,000.00 份
基金合同存续期	24 年
基金份额上市的证券交易所	上海证券交易所
上市日期	2025 年 2 月 26 日
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，并通过资产支持证券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。
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、债券型基金和货币型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型基金，低于股票型基金。
基金收益分配政策	本基金的收益分配政策为：(1)每一基金份额享有同等分配权；(2)本基金收益以现金形式分配；(3)本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司

运营管理机构	北京金隅文化科技发展有限公司

2.2 不动产项目基本情况说明

不动产项目名称：金隅智造工场产权一期项目

项目公司名称	北京金隅智造工场管理有限公司
不动产项目业态	产业园区
不动产项目主要经营模式	不动产项目依托于西三旗区域内部的产业聚集，以产业招商为内核，以自有物业为载体，向租户提供智能制造及工业研发相关的租赁服务并获取租金收益及相应的配套收入。
不动产项目地理位置	北京市海淀区建材城中路 27 号

2.3 不动产基金扩募情况

无。

2.4 基金管理人和运营管理机构

项目		基金管理人	运营管理机构
名称		华夏基金管理有限公司	北京金隅文化科技发展有限公司
信息披露事务负责人	姓名	李彬	肖博
	职务	督察长	董事、经理
	联系方式	联系电话：400-818-6666；邮箱：service@ChinaAMC.com	010-82928082
注册地址		北京市顺义区安庆大街甲3号院	北京市海淀区西三旗建材城中路27号13幢整幢
办公地址		北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座5层	北京市海淀区西三旗建材城中路27号13幢整幢
邮政编码		100101	100096
法定代表人		邹迎光	肖博

2.5 基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人

项目	基金托管人	资产支持证券管理人	资产支持证券托管人
名称	北京银行股份有限公司	中信证券股份有限公司	北京银行股份有限公司北京分行
注册地址	北京市西城区金融大街甲 17 号首层	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	北京市西城区复兴门内大街 156 号 1 号楼 D 座一、二层
办公地址	北京市西城区金融大街丙 17 号	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	北京市西城区复兴门内大街 156 号 1 号楼 D 座
邮政编码	100033	100026	100031
法定代表人	关文杰	邹迎光	赵燕娜（负责人）

§3 主要财务指标和不动产基金运作情况

3.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 （2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）
1.本期收入	27,167,084.53
2.本期净利润	7,790,661.77
3.本期经营活动产生的现金流量净额	30,166,743.62
4.本期现金流分派率（%）	1.72
5.年化现金流分派率（%）	6.54

注：①本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并报表层面的数据。

②本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

③本期现金流分派率指报告期可供分配金额/报告期末市值。

④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。

3.2 其他财务指标

无。

3.3 不动产基金收益分配情况

3.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	20,139,468.04	0.0503	-
本年累计	57,215,663.46	0.1430	-

3.3.2 本报告期的实际分配金额

单位：人民币元

期间	实际分配金额	单位实际分配金额	备注
本期	19,672,001.43	0.0492	-

本年累计	57,031,998.40	0.1426	-

3.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	7,790,661.77	-
本期折旧和摊销	12,315,597.69	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	-783,498.24	-
本期息税折旧及摊销前利润	19,322,761.22	-
调增项		
1.应收和应付项目的变动	11,102,739.03	-
调减项		
1.未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的经营性负债、运营费用等	-10,263,011.78	-
2.其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、商誉、金融资产相关调整、期初现金余额等	-23,020.43	-
本期可供分配金额	20,139,468.04	-

注：未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内需要偿付的本期基金管理人的管理费、资产支持证券管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、运营费用、待缴纳的税金、未来合理期间内的债务利息、不可预见费用、租赁押金及计提未收到的租金收入等变动的净额。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

此外，上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

3.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

3.3.5 设置未来合理支出相关预留调整项的原因（如有），上年同期未来合理支出相关预留调整项的前期设置金额与实际使用金额差异超过 10%的原因及合理性

①为保障不动产基金及项目公司长期稳健运营，避免短期现金流波动引起项目经营风险，本基

金计算可供分配金额时设置了未来合理相关支出预留调整项，包括基金管理人及计划管理人的管理费、托管费、运营管理机构的管理费、日常运营费用、税金、押金、质保金、资本性开支及不可预见费用等必要资金。针对合理相关支出预留，根据相应协议付款约定及实际发生情况进行使用。

②本基金上年同期未来合理支出相关预留科目列示为调减项 3,817,161.97 元，此金额为新增预留与实际使用的变动净额，包括：经营相关的合理的资产负债表应收应付类科目的变动净额 2,359,321.83 元（调减项）、项目资本性支出预留与使用的变动净额 1,457,840.14 元（调减项）。上年同期（2025 年 3 季度）未来合理支出相关预留调整项的实际使用金额，较前期设置金额的差异超过 10%，主要原因为：（1）预留未使用的押金保证金，未到支付节点或不符合退回条件暂未支付，上述款项已在资产负债表中计提，未来有清偿义务，考虑经营安全进行预留，具备合理性；（2）预留的项目潜在资本性支出未发生，尚未支付，具备合理性。

3.4 报告期内不动产基金费用收取情况的说明

依据本基金基金合同、招募说明书、资产支持专项计划标准条款、运营管理服务协议等相关法律文件，本报告期内计提基金管理人管理费 282,528.32 元，资产支持证券管理人管理费 282,528.32 元，基金托管人托管费 28,253.20 元，运营管理机构基础管理费 2,237,429.78 元。本报告期本期净利润及可供分配金额均已扣减上述费用。

§4 不动产项目基本情况

4.1 报告期内不动产项目的运营情况

4.1.1 对报告期内重要不动产项目运营情况的说明

（1）不动产资产项目基本情况

本基金通过项目公司北京金隅智造工场管理有限公司所持有的不动产项目为金隅智造工场产权一期项目。

金隅智造工场产权一期项目坐落于北京市海淀区建材城中路 27 号，为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，总建筑面积为 90,907.03 平方米，可供出租面积为 85,053.24 平方米，自 2018 年 6 月开始运营，截至报告期末已持续稳健运营 8 年。

报告期内，项目公司及底层资产整体运营情况良好，未发生安全生产事故，不存在未决重大诉讼或纠纷。不动产项目周边未新增同等定位与规模的竞争性项目。

（2）不动产项目经营情况

报告期内，不动产项目整体运营情况良好，项目公司实现营业收入 2,691.75 万元、息税折旧及

摊销前利润 2,062.79 万元。本季度报告期末项目出租率为 92.76%，签约率为 96.10%（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）。

报告期内，产业园市场较为平稳，招商市场竞争依旧激烈、复杂多变，金隅智造工场紧跟市场调整，积极开拓招商、运营思路，持续提升园区的市场竞争力与行业影响力，保障园区整体运营平稳有序。

招商管理方面，运营管理机构招商团队以提升出租率，迅速去化现有空置面积为核心任务，积极储备优质客户，加速客户转化，快速填补空置面积。报告期内，团队积极开展市场拓展与客户挖掘，新租及扩租面积约 7,900 平方米，为出租率提升奠定坚实基础。同时，期内完成续租面积约 4,500 平方米，保障项目整体出租率保持平稳态势。下一步运营管理团队仍将持续加速客户转化与品质提升，加快推动储备客户落地签约，多措并举提升项目出租率、优化租户结构，全力实现资产收益最大化与运营可持续发展。产业配套板块重点推进商业品牌迭代升级与经营稳控，同步提升园区形象与服务品质标准。在施工进场环节前置管控门店形象与工程质量，夯实后续运营及门店环境基础；针对已开业门店，持续跟踪经营业绩与人员稳定性，从商户、客户两端协同发力，全面提升园区综合品质。

市场推广方面，园区产业服务围绕创新导入、专业对接、品牌传播与人才保障系统发力。以“旗智杯”赛事链接科创资源；借 HICOOL 及主流媒体传播放大标杆声量，以高规格接访深化政企校共识；同步以人才办证、公租房续租及午间社群活动涵养软环境，为底层资产出租稳定、运营提质与价值兑现提供隐性而坚实的支撑。期内获得新华社、北京日报等十余家主流媒体集中调研，多维权威背书有效强化资产市场辨识度与外部共识，为长期稳健运营构筑坚实的声誉底座。

物业服务方面，金隅智造工场季度内共开展“冰纷消暑·甜润盛夏”、“秋启安康·暖心同行”、“宋韵雅作·素釉方寸”等 12 次客户活动；暑期开展“童心护航”托管成长营活动；在卫生间公共区域增设驱蚊香薰花艺装饰；在园区内采购、安装太阳能灭蚊灯。以上服务及环境改善受到了园区客户一致好评，增强了客户粘性。

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日）/报告期末（2026 年 9 月 30 日）	上年同期（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日）/上年同期末（2025 年 9 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	85,053.24	85,011.69	0.05
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	78,896.35	76,026.06	3.78

3	报告期末出租率	报告期末实际出租面积/报告期末可供出租面积	%	92.76	89.43	3.72
4	报告期内租金单价水平	报告期内各月月末平均租金单价的算术平均值。月末平均租金单价 $=\Sigma_{i=1}^{n}$(租约 i 月末含税不含物业费签约租金单价×租约 i 的租约面积)/ 月末实际出租面积	元/平方米/天	4.65	4.76	-2.31
5	报告期末剩余租期	$\Sigma_{i=1}^{n}$(租约 i 的剩余租期×租约 i 的租约面积)/报告期末实际出租面积	年	1.29	1.86	-30.65
6	报告期末租金收缴率	报告期末当年累计实收租金/报告期末当年累计应收租金	%	93.45	94.92	-1.55

注：本报告期末剩余租期指标同比变动幅度超过 30%，该指标的变动不与报告期内租金收入金额直接相关。不动产项目期末剩余租期实际较上年同期减少 0.57 年，属于指标随时间推移的自然变动，同比变化较大的主要原因为 2026 年前 3 季度新签、续约面积占不动产项目实际出租面积比例相对较小，租约新签、续签对剩余租期指标的整体影响相对有限。项目公司及运营管理机构正持续与不动产项目 2026 年内到期租户展开续约工作，随着后续相关租户租约的更新、延长，以及年内可能的租约新签，后续不动产项目剩余租期指标有望保持相对平稳。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

本基金仅持有一个资产项目：金隅智造工场产权一期项目，资产项目的运营指标同本报告“4.1.2 报告期以及上年同期资产项目整体运营指标”。

4.1.4 其他运营情况说明

租户结构方面，报告期末租户数量 53 个，租户类型以科技推广和应用服务业为主，按面积统计，报告期末租户结构为科技推广和应用服务业占 77.41%，研究和试验发展类占 4.31%，科学研究和技术服务业占 3.43%，软件和信息技术服务业占 2.28%，产业配套类占 5.12%，其他行业占 7.45%，体

现项目“硬科技”特色。

按签订主体，报告期内租金收入贡献前五名租户的租金收入和占全部租金收入的比例分别为：租户 A 为 463.21 万元，占比 17.21%；租户 B 为 270.13 万元，占比 10.04%；租户 C 为 230.91 万元，占比 8.58%；租户 D 为 205.95 万元，占比 7.65%；租户 E 为 127.25 万元，占比 4.73%，上述租户报告期内租金收入占全部租金收入比例总计 48.20%。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

无。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	812,781,209.81	837,945,325.03	-3.00
2	总负债	826,552,720.11	827,654,451.78	-0.13
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	26,917,463.71	28,207,228.59	-4.57
2	营业成本/费用	35,973,002.71	37,012,070.73	-2.81
3	EBITDA	20,627,917.01	22,297,060.12	-7.49

注：营业收入、EBITDA 的报告期金额及上年同期金额为经过直线法调整后的金额。还原直线法影响后，营业收入同比增长 1.03%，EBITDA 同比下降 0.32%。

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

4.2.2.1 项目公司名称：北京金隅智造工场管理有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	696,837,113.22	721,210,021.05	-3.38
主要负债科目				
1	长期应付款	756,866,666.67	756,866,666.67	-

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1 项目公司名称：北京金隅智造工场管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	

1	租金收入	26,917,463.71	100.00	28,207,228.59	100.00	-4.57
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	26,917,463.71	100.00	28,207,228.59	100.00	-4.57

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.4.1 项目公司名称：北京金隅智造工场管理有限公司

序号	构成	本期（2026 年 7 月 1 日-2026 年 9 月 30 日）		上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年 9 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	8,439,793.44	23.46	8,227,517.43	22.23	2.58
2	物业运营成本	2,237,429.78	6.22	1,583,180.73	4.28	41.32
3	租赁成本	-	-	-	-	-
4	税金及附加	4,265,030.63	11.86	4,246,180.17	11.47	0.44
5	管理费用	48,208.64	0.13	215,799.92	0.58	-77.66
6	财务费用	20,982,540.22	58.33	22,739,392.48	61.44	-7.73
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	35,973,002.71	100.00	37,012,070.73	100.00	-2.81

注：①物业运营成本为运营管理机构服务费，财务费用主要为股东借款利息费用。②物业运营成本同比增长 41.32%，增加金额为 654,249.05 元，超出 30%的主要原因是：运营管理机构服务费由项目实收收入（考虑应收账款变动）为基数计算，本季度租金回款较上年同期有较大增长，带来项目实收收入同比增加。项目租金回款节奏在季度同比间存在波动，属于正常经营事项，不具有可持续性，非经营不利因素，不涉及后续应对措施；③管理费用同比下降 77.66%，减少金额 167,591.28 元，主要原因为：a.项目保险费率下降，影响金额 37,124.76 元，该影响预计在年内持续，非经营不利事项，不涉及后续应对措施。b. 评估费、审计费、日常法律服务费发生时间差异，不具有可持续性，非经营不利因素，不涉及后续应对措施。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.5.1 项目公司名称：北京金隅智造工场管理有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 7 月 1 日	上年同期（2025 年 7 月 1 日-2025 年

				-2026 年 9 月 30 日）	9 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	60.33	65.22
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	76.63	79.05

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理

项目公司在托管人北京银行股份有限公司处开设基本户，基本户用于接收不动产项目底层现金流入。基本户根据《项目公司监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况

本报告期初项目公司货币资金余额 19,135,618.69 元。本报告期内，累计资金流入 38,365,912.27 元，其中收到租赁收入及其他与经营活动相关的收入 38,130,176.07 元，取得投资收益 235,736.20 元；累计资金流出 28,289,340.26 元，其中购买商品、接受劳务及其他与经营活动相关的支出 7,296,794.93 元，支付股东借款利息 20,756,809.13 元，申购货币基金 235,736.20 元。截至本报告期末，项目公司货币资金余额为 29,212,190.70 元；货币基金账户余额为 72,233,855.64 元，本报告期投资收益 235,736.20 元。

上年同期项目公司累计资金流入 31,754,500.42 元，累计资金流出 43,213,811.55 元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内，不动产项目有两个租户的经营性现金流流入贡献超过 10%。

其中，租户 A 对应的租金收入为 463.21 万元，占报告期内租金收入总额的 17.21%。该租户成立于 2018 年，具有一定的中国科学院资源优势和产品服务优势，业务发展稳定，业务收入主要来自租金收入和针对政府等客户提供的科技服务类收入。该租户租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

租户 B 对应的租金收入为 270.13 万元，占报告期内租金收入总额的 10.04%。该租户是一家主要为智能汽车行业相关企业的展示、研发、办公提供服务的企业，具备一定行业影响力，可依托上下游资源赋能租赁业务。该租户租金水平处于对应地区市场租金水平合理范围内。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

§5 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

5.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	7,505,830.20	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	7,505,830.20	100.00

5.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

§6 回收资金使用情况

6.1 原始权益人回收资金使用有关情况说明

报告期内，原始权益人已按照基金合同约定、《北京金隅集团股份有限公司关于回收资金使用的承诺函》及《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014 号)等相关法律法规要求使用回收资金，并执行资金使用直报制度。原始权益人回收资金的使用符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定。

§7 不动产基金主要负责人员情况

姓名	职务	任职期限		不动产项目运营或投资管理年限	不动产项目运营或投资管理经验	说明
		任职日期	离任日期			

莫一帆	本基金的基金经理	2025-01-23	-	13 年	自 2013 年开始从事不动产相关的投资和运营管理工作，曾参与深圳市产业园区并购项目、境内仓储物流资产包并购项目、境外高速公路并购项目等，涵盖产业园区、仓储物流、高速公路、数据中心、租赁住房等不动产类型。	学士，具有 5 年以上不动产投资和运营管理经验。曾任职于招商局资本管理（国际）有限公司、普洛斯投资（上海）有限公司、燕鹏（上海）股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）。2021 年 6 月加入华夏基金管理有限公司。
谭琳	本基金的基金经理	2025-01-23	2026-08-18	8 年	自 2018 年起从事不动产项目运营管理工作，主要涵盖产业园区、租赁住房、商业、酒店等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于成都凯光置业有限责任公司、万科（成都）企业有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
王江飞	本基金的基金经理	2025-01-23	2026-08-18	10 年	自 2016 年起从事不动产项目的运营管理及财务管理工作，曾参与多个不动产项目运营及财务管理工作，涵盖产业园区、社区商业、租赁住房等不动产项目类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于稳盛（天津）投资管理有限公司、华润置地控股有限公司、深圳市龙湖发展有限公司。2023 年 6 月加入华夏基金管理有限公司。
张玮	本基金的基金经理	2026-08-18	-	12 年	自 2014 年起从事不动产行业的运营、投资管理工作。曾参与多个购物中心项目的招商管理工作、投资研测工作及酒店、写字楼项目的资产管理工作，主要涵盖购物中心、写字楼、酒店等不动产类型。	硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于华润置地有限公司、龙湖集团控股有限公司、翰同（北京）投资管理有限公司、万达商业管理集团有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。
杨凯	本基金的基金经理	2026-08-18	-	14 年	自 2012 年起从事不动产行业的财务、运营管理工作。主要涵盖购物中心、保障性租赁住房、产业园、写字楼等不动产类型。	学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于保利（四川）投资发展有限公司、上海旭辉投资有限公司、万科（上海）商用置业有限公司、上海奔汇投资咨询有限公司。2023 年 8 月加入华夏基金管理有限公司。

注：①上述“任职日期”和“离任日期”为根据公司决定确定的聘任日期和解聘日期。首任基金经

理的，其“任职日期”为基金合同生效日。

②不动产项目运营或投资管理年限自基金经理不动产项目运营或投资起始日期起计算。

§8 不动产基金份额变动情况

单位：份

报告期期初不动产基金份额总额	400,000,000.00
报告期期间不动产基金份额变动情况	-
报告期期末不动产基金份额总额	400,000,000.00

§9 基金管理人运用固有资金投资本不动产基金情况

本基金本报告期无基金管理人运用固有资金投资本基金的情况。

§10 影响投资者决策的其他重要信息

1、报告期内披露的主要事项

2026 年 7 月 11 日发布关于举办华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金投资者开放日活动的公告。

2026 年 8 月 20 日发布华夏基金管理有限公司关于调整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经理的公告。

2026 年 8 月 20 日发布华夏基金管理有限公司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收益分配的公告。

2026 年 9 月 16 日发布关于召开华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期业绩说明会的公告。

2、其他相关信息

华夏基金管理有限公司成立于 1998 年 4 月 9 日，是经中国证监会批准成立的首批全国性基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉及沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批 QDII 基金管理人、境内首只 ETF 基金管理人、境内首只沪港通 ETF

基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募 FOF 基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通 ETF 基金管理人、首批商品期货 ETF 基金管理人、首批纳入互联互通 ETF 基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募 REITs 管理人、首批浮动管理费基金管理人、首批公募 REITs 指数基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批 RQFII 基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域投资研究和投后管理经验，并已设置独立的不动产基金业务主办部门，即 REITs 业务部。截至本报告发布日，REITs 业务部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，覆盖基础设施、商业不动产等领域。

3、管理人对报告期内本基金运作遵规守信情况的说明

报告期内，本基金管理人严格遵守《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金管理公司公平交易制度指导意见》、《基金管理公司开展投资、研究活动防控内幕交易指导意见》等法律法规和基金合同，本着诚实信用、勤勉尽责、安全高效的原则管理和运用基金资产，在严格控制投资风险的基础上，为基金份额持有人谋求最大利益，没有损害基金份额持有人利益的行为。

§11 备查文件目录

11.1 备查文件目录

1、中国证监会准予基金注册的文件；

2、基金合同；

3、托管协议；

4、法律意见书；

5、基金管理人业务资格批件、营业执照；

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

11.2 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人的住所。

11.3 查阅方式

投资者可到基金管理人和/或基金托管人的住所免费查阅备查文件。在支付工本费后，投资者可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年十月二十七日