易方达广西北投高速公路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16日

送出日期：2026年11月18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	易方达广西北投高速REIT	**基金代码**	508093
基金管理人	易方达基金管理有限公司	**基金托管人**	交通银行股份有限公司
基金合同生效日	2026-05-07	**上市交易所及上市日期**	上海证券交易所 2026-05-26
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 18 年，不开放申购与赎回
基金经理	韩蕴哲	**开始担任本基金基金经理的日期**	2026-05-07
		证券从业日期	2015-05-08
	李俊毅	**开始担任本基金基金经理的日期**	2026-05-07
		证券从业日期	2023-07-17
	周显庆	**开始担任本基金基金经理的日期**	2026-05-07
		证券从业日期	2025-06-06
场内简称	北投 REIT		
扩位证券简称	易方达广西北投高速 REIT		
其他	外部运营管理机构：广西新恒通高速公路有限公司 募集份额：3 亿份 发行价格：8.250 元/份 募集期间净认购金额：2,475,000,000.00 元 原始权益人：广西北部湾投资集团有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：58% 本基金的基金合同终止事由详见基金合同的“基金合同的变更、终止与基金财产的清算”章节。		

注：标的不动产项目情况：

本基金拟初始投资的不动产项目为兰海高速广西南宁那南段标的公路权益及基于标的公路权益而持有的附属公路设施资产(不包括服务区设施及所对应的土地使用权)(以下简称“兰海高速广西南宁那南段”)。不动产项目基本情况如下表所示:

项目总体情况	
不动产项目名称	兰海高速广西南宁那南段
不动产项目业态	收费公路
项目所在地	广西壮族自治区南宁市良庆区
资产范围	兰海高速广西南宁那南段起于南宁市那马镇新兰村附近，经那马、大塘、南晓，终于南宁市南晓镇派双村附近，起点桩号为K1990+532.14，终点桩号为K2039+256.137
建设内容和规模	建设内容：兰海高速广西南宁那南段起于南宁市那马镇新兰村附近，经那马、大塘、南晓，终于南宁市南晓镇派双村附近 建设规模：兰海高速广西南宁那南段全长48.724公里，主线采用双向八车道高速公路标准建设，设计速度 120 公里/小时，总投资289,628.22万元
开竣工时间以及投入运营时间	项目于2012年12月开工,于2023年7月通过竣工验收。2018年6月投入运营
使用期限	项目收费期限从2018年6月1日起至2043年8月18日止
剩余年限	16.88年
用地性质	公路用地
可供分配金额测算	2026年度预测可供分配金额为213,248,660.11元，2027年度预测可供分配金额为225,498,312.27元
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	截至尽调基准日，根据《财产一切险保险单》（保单号：605110701022025100071）、《公众责任保险保险单》（保单号：PZCG 202445010000000357），不动产项目已投保财产一切险及公众责任险。财产一切险保险金额人民币2,487,265,600元,保险期限自2025年11月18日00:00起，至2026年11月17日23:59止；公众责任险累计责任限额为1000万元，保险期限自2025年2月1日零时起至2026年1月31日二十四时止。 根据《公众责任保险保险单》（保单号：605110704012026000001），不动产项目在公众责任险到期前再次投保，公众责任险累计责任限额为1000万元，保险期限自2026年2月1日00:00起至2027年1月31日23:59止。
项目权属	截至尽调基准日,原始权益人合法享有项目公司100%的股权，项目公司合法享有标的公路收费权、土地使用权、标的公路广告经营权。标的不动产项目资产范围明确、权属清晰。
他项权利（如有）	无

不动产项目主要经营数据			
项目	2025年	2024年	2023年
交通量（自然车/日）（注1）	29,884	31,045	33,228
通行费收入（亿元）	3.20	3.16	3.37
不动产项目重要财务指标（单位：亿元）			
项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业收入	3.11	3.07	3.29
营业成本	1.79	1.37	1.29

净利润	0.59	1.05	1.20
现金流测算概况（单位：元）（注 2）			
项目	2026 年度预测数		2027 年度预测数
营业收入	310,839,845.27		324,636,838.14
可供分配金额	213,248,660.11		225,498,312.27
预测净现金流分派率（注 3）	8.62%		9.11%

注 1：统计数据不包含免费车（节假日免费车、军警车、绿通车、抢险救灾车等）。
注 2：现金流预测与可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。
注 3：预测净现金流分派率=可供分配金额/募集资金总额，募集资金总额=认购价格（8.250 元/份）*发售份额数量（3 亿份）

二、基金投资与净值表现

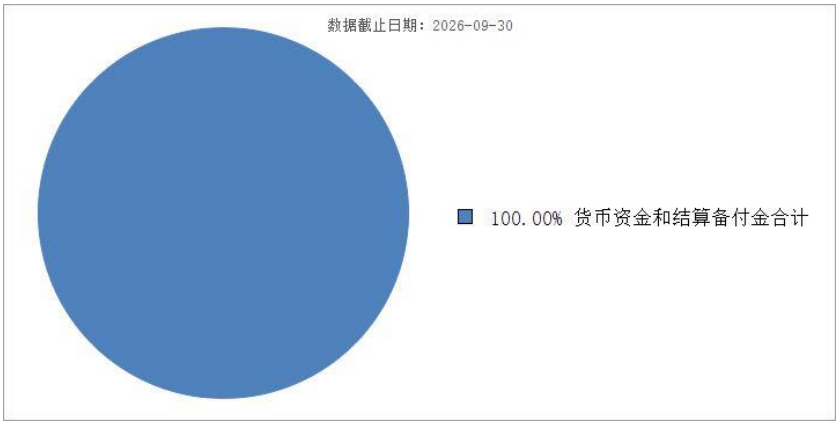
（一）投资目标与投资策略

投资目标	本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权，最终取得相关不动产项目完全所有权或经营权利。本基金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相对稳定的收益分配。
投资范围	本基金存续期内主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、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、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、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）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。 本基金可根据法律法规的规定参与融资。 本基金不投资于股票，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，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。 基金合同生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买不动产资产支持证券份额；除基金合同另有约定外，存续期内，本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。
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、固定收益投资策略与基金的融资策略。其中资产支持证券投资策略包括初始投资策略、不动产项目运营管理策略、资产收购策略、资产出售及处置策略。
业绩比较基准	本基金暂不设业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为不动产基金，主要投资于不动产资产支持证券，获取不动产项目运营收益并承担不动产价格波动的风险。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金具有不同的风险收益特征。

注：投资者可阅读招募说明书中“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.上述投资组合资产配置图表为除不动产资产支持证券之外的情况。

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

无

三、投资本基金涉及的费用

（一） 基金销售相关费用

1.本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购、赎回费用。2.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	收取方
基金管理费	本基金的基金管理费为固定管理费，由基金管理人和专项计划管理人共同收取，基金管理人与专项计划管理人就本部分报酬的内部分配比例由双方协商确定，分配比例不改变本基金固定管理费计提标准。即，按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提。 自基金合同生效日起，基金固定管理费率为 0.20%/年。 基金固定管理费计算方法如下： H = E×0.20%÷当年天数×基金在当前季度的存续天数 H 为每季度应计提的基金固定管理费 E 为本基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整） 本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照基金合同、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。	基金管理人、计划管理人、销售机构
运营管理费	运营管理费包括基础管理费和浮动管理费，基础管理费由基本管理费和养护成本共同组成。	运营管理机构

1）基础管理费

①基本管理费

基本管理费为外部管理机构就提供完整运营管理服务需承担或支付的人员成本和必要管理成本，由外部管理机构自主决策具体费用的使用。

基本管理费计算公式为：A=I*16.69%；其中 A 为当年基本管理费；I 为项目公司当年度经审计的营业收入（不含增值税），若某一年度外部管理机构提供服务的期间不足一年的，该年度项目公司营业收入 I 应以提供运营管理服务的期间对应的项目公司营业收入为准。按上述公式计算的基本管理费将结合外部管理机构考核结果和运营管理费扣减情况（如有）进行相应调整确定。

各年度的运营管理费预算采用基金发行阶段《评估报告》预测的各年度收入作为基数，并按照外部管理机构考核结果和运营管理费扣减情况（如有）进行相应调整确定。待项目公司当年的审计报告出具后，根据审计报告核算对应的基本管理费（如首次计提不满一年，则根据《运营管理协议》生效日至当年最后一日的实际天数计算），如应付基本管理费大于已支付基本管理费，则由项目公司向外部管理机构补充支付基本管理费差额；如应付基本管理费小于已支付基本管理费，则项目公司在后续向外部管理机构支付基本管理费时优先冲抵多付金额，直至冲抵完毕，如在基金终止时仍有余额的由外部管理机构向项目公司一次性付清。

②养护成本

养护成本包括日常养护成本和专项养护成本。运营期各年度养护成本由项目公司按基金发行阶段《评估报告》预测的各年度养护成本金额支付，超出部分（国家、省级政策性改造除外）由外部管理机构承担。

2）浮动管理费

每一个会计年度结束后，对项目公司的净现金流量指标进行考核，根据项目公司实际净现金流量确定浮动管理费。

浮动管理费的计算公式为：B=（Y-X）×3%，其中 B 为当年浮动管理费；Y 为每年度实际净现金流量，即根据项目公司当年年度审计报告计算的项目公司年度净现金流量；X 为项目公司每年目标净现金流量，以招募说明书披露的可供分配金额报告对应计算底稿记载的相应数据计算得出并记载于《运营管理协议》。

如首次计提不满一年，考核期间应为项目公司股权交割日起至当年度最后一日。当年目标净现金流量根据可供分配金额报告与交割审计报告计算，年度不动产资产目标净现金流量=可供分配金额报告预测的年度净现金流量-交割审计报告中交割前实际已发生的当年所属期间净现金流量。实际净现金流量为项目公司股权交割日起至当年最后一日实际净现金流量。

当浮动管理费为负时，则基金管理人和项目公司对应扣减外部管理机构基本管理费（即“浮动管理费扣减金额”），扣减的上限为当年基本管理费扣除当年资本性支出扣减金额（如有）的剩余部分。

当浮动管理费为正时，由基金管理人指示项目公司根据当年

	度实际情况提取相应金额后，从项目公司监管账户中向外部管理机构支付当年度浮动管理费；计提及支付期间不满一年的，由基金管理人指示项目公司根据对应期间的审计数据提取相应比例从监管账户中向外部管理机构支付对应期间的浮动管理费。支付的上限为当年基本管理费扣除当年资本性支出扣减金额（如有）的剩余部分。	
托管费	年费率 0.01%	基金托管人
审计费用	年费用金额 270,000.00 元	会计师事务所
信息披露费	年费用金额 0.00 元	规定披露报刊
其他费用	详见招募说明书的基金费用与税收章节。	

注：1.上表中年费用金额为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年费用金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。
2.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。

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。

投资本基金可能遇到的风险包括但不限于：

1.不动产基金相关风险：集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、中止发售风险、停牌或终止上市风险、基金合同提前终止的风险、基金份额交易价格折溢价风险、本基金整体架构所涉及的风险、潜在利益冲突风险、原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险、对外借款的风险、基金净值可能无法反映不动产项目的公允价值的风险、新种类基金收益不达预期风险、作为公路收费权类产品基金净值逐年降低甚至趋于零的风险、基金限售份额解禁风险、关联交易风险等。

2.不动产项目相关风险：宏观经济环境变化可能导致的行业风险、不动产项目所在区域发展不及预期的风险、路网变化影响车流量的风险、不动产项目政策调整风险、资产收购及处置需经过主管部门同意的风险、不动产项目收购与处置的相关风险、用地和固定资产投资手续方面风险、标的公路的性质变更及转让程序所涉及的风险、不动产项目运营风险、不动产项目收费政策风险、存续期内及清算期转让限制风险、估值与现金流预测的风险、不动产资产保险赔付金额无法覆盖评估价值的风险、违反《授权经营协议》及其补充协议的风险、不动产项目经营权提前终止风险、不动产资产到期移交风险、股东借款带来的现金流波动风险、股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险、关于不动产项目工程质量的风险、标的公路所对应相关批复与验收文件中，标的公路里程存在不完全一致的风险等。

3.与专项计划管理相关的风险：流动性风险、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丧失资产管理业务资格的风险、资产支持证券管理人、托管银行等机构尽职履约风险等。

4.其他风险：市场风险、管理风险、外部管理机构尽责履约风险、外部管理机构的解任及更换风险、聘任第三方机构运营风险、项目公司人员尽责履约风险、政策与法律风险、税收政策调整风险、技术风险、操作风险、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险、其他风险等。

本基金的具体运作特点详见基金合同和招募说明书的约定。投资本基金可能面临的风险详见招募说明书的“风险因素”部分。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，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。**各方当事人因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议应尽量通过协商、调解途径解决，如经友好协商未能解决的最终将通过仲裁方式处理，详见《基金合同》。**

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。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站[www.efunds.com.cn][客服电话:4008818088]

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