

平安西安高科产业园封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要

编制日期：2026 年 9 月 21 日

送出日期：2026 年 9 月 22 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	平安西安高科产业园 REIT	基金代码	180107
基金管理人	平安基金管理有限公司	基金托管人	中国邮政储蓄银行股份有限公司
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	深圳证券交易所
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 40 年，不开放申购与赎回
基金经理	张雷	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2022 年 3 月 21 日
基金经理	王伶俐	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2016 年 2 月 25 日
基金经理	王光跃	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2015 年 9 月 7 日
其他	募集份额：4 亿份； 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露； 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露； 战略配售比例：68.89%； 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：不低于 20%； 原始权益人/运营管理机构：西安高新区基础设施配套建设开发有限责任公司； 项目概况：本基金拟投资的不动产项目为西安软件新城软件研发基地二期，不动产项目基本情况详见本基金招募说明书；		

二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

投资目标	本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得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，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资范围	本基金投资范围包括不动产资产支持证券、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（包括符合要求的企业债、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）、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不动产证券投资基金投资的其他金融工具。其中，基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券。 本基金不投资股票（含存托凭证），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。 本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。 本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。 如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。
主要投资策略	本基金的投资策略包括不动产项目投资策略、债券及货币市场工具的投资策略。其中不动产项目投资策略包括初始投资策略、运营管理策略、资产收购策略、更新改造策略、出售及处置策略、对外借款策略。
业绩比较基准	本基金不设业绩比较基准
风险收益特征	本基金为不动产证券投资基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

注：详见本基金招募说明书第五部分不动产基金第四节基金运作中的“基金的投资”。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

无。

（三）自基金合同生效以来/最近十年（孰短）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

以下费用在认购/申购/赎回基金过程中收取：

费用类型	份额（S）或金额（M） /持有期限（N）	收费方式/费率
认购费	M < 500 万元	0.30%
	M ≥ 500 万元	1,000 元/笔

注：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。场内交易费用以证券公司实际收取为准。

基金认购费用不列入基金财产。投资者多次提交认购申请的，须按每笔认购所对应的费率档次分别计费。其中，通过基金管理人认购基金份额的不收取认购费用。

对于战略投资者及网下投资者，本基金不收取认购费。基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

本基金基金份额的认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用。

(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
管理费	(见注 3)	基金管理人和计划管理人、运营管理机构
托管费	0.01%	基金托管人
审计费用	—	会计师事务所
信息披露费	—	规定披露报刊
其他费用	按照有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。	

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。

3. 管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费、浮动运营管理费。

(1) 固定管理费

本基金固定管理费分为两部分：

1) 以基金资产净值为基数计提的固定管理费

固定管理费的年费率为 0.24%，其中基金管理人年费率为 0.17%，计划管理人年费率为 0.07%。

固定管理费按基金前一个估值日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，计算方法如下：

$$A = B \times C \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数}$$

A 为每季度以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

B 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为

准。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。）

C 为固定管理费率，固定管理费率合计为 0.24%/年，其中 0.17%/年由基金管理人收取，0.07%/年由计划管理人收取。

基金管理人收取的部分，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从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2) 以项目公司营业收入为基数计提的固定管理费

该部分以项目公司营业收入为基数，按季度计提，简称基础运营管理费用，计算方法如下：

年度基础运营管理费用（含税金额）=当年度实际收到的运营收入（含往年欠款本年收回金额，下同） $\times 5.5\%$ +日常维修维护费用（日常维修维护费用按实际发生额支付，上限为当年度实际收到的运营收入 $\times 1.5\%$ ），运营收入以每年审计机构出具的项目公司审计报告或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认。

基础运营管理费用按季度计提，于每个季度末月计提当季基础运营管理费用，计算公式为：季度基础运营管理费=季度运营收入 $\times 5.5\% \times 50\% \times (1+R)$ ，其中：季度运营收入=项目公司季度利润表中营业收入，R 为季度加权平均收缴率对应的季度基础运营管理费支付比例（具体详见《运营管理服务协议》）。

按季度支付部分基础运营管理费用（不足一个季度时按照实际服务天数折算），计算公式为：该部分应支付的基础运营管理费用=季度运营收入 $\times 5.5\% \times 50\% \times R$ 。在每年审计机构审定的财务报表数据或运营管理机构与项目公司双方认可的其他书面形式确认之日后 10 个工作日内，据实差额结算上一年度的基础运营管理费。

运营管理机构日常维修维护费根据实际发生额上报项目公司，项目公司据实支付，但总支付额不超过当年度实际收到的运营收入 $\times 1.5\%$ 。为免疑义，超过当年度实际收到的运营收入 $\times 1.5\%$ 的部分由运营管理机构承担。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，依据《运营管理服务协议》相关约定，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）浮动运营管理费

浮动运营管理费以运营收入净额实际值与运营收入净额目标值的差额为基数计算，为免疑义，作为计算定价依据的运营收入净额，不对浮动运营管理费进行扣除。计算公式为：

$$J=(G-H)*20\%$$

J 为每年度应计提的浮动运营管理费

G 为运营收入净额实际值，依据审计机构出具的项目公司审计报告或运营管理机构与项目公司双方认

可的其他书面形式确认，计算公式：运营收入净额实际值=项目公司审定利润表中营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-销售费用（如有）+当期全部折旧摊销

H 为运营收入净额目标值，指不动产项目在相应期限内应实现的运营收入净额的目标金额，2026 年至 2035 年的运营收入净额目标值由基金管理人、运营管理机构参考不动产基金申报发行的评估报告中的相关数据确定，具体详见《运营管理服务协议》。2036 年及以后年度的运营收入净额目标值由基金管理人、运营管理机构参考届时最新一期评估报告或运营管理机构与基金管理人双方认可的其他方式进行书面确认。

当年度运营收入净额实际值高于当年度运营收入净额目标值时，年度浮动运营管理费为正，运营管理机构有权收取当年度浮动运营管理费（不超过当年度应支付的基础运营管理费（不含日常维修维护费）的 50%）。当年度运营收入净额实际值低于当年度运营收入净额目标值时，当年度浮动运营管理费为负，项目公司从应支付的基础运营管理费中扣减相应金额（扣减金额不超过当年度应支付的基础运营管理费（不含日常维修维护费）的 50%）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，依据《运营管理服务协议》相关约定，以协商确定的日期及方式从基金财产支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金主要投资于以不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特定风险及基金投资的其他风险。

其中，（1）不动产基金的特定风险，包括但不限于与不动产相关的行业风险（宏观经济环境变化可能导致的行业风险；城市规划及不动产项目周边产业规划、园区政策等发生变化的风险；相关法律法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险；产业园资产流动性较弱的风险；产业园招商模式变化的风险）；项目投资和运营的相关风险（基金首次投资的交易风险；不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目出售限制的相关风险；不动产项目投保额赔付的风险；不动产项目建设、运营、管理、改造相关的风险；前期重组安排相关风险；土地使用权期限风险；税收相关风险；不动产基金关联交易、同业竞争与利益冲突风险；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；对外借款风险等）及其他与不动产基金相关的特别风险（集中投资风险；流动性风险；基金价值及价格波动风险；基金份额交易价格折溢价风险；募集失败风险；中止发售风险；停牌或终止上市风险；基金提前终止风险；基金份额限售份额解禁风险；本基金整体架构所涉及相关交易风险；基金管理人的管理风险；运营管理机构尽职履约风险；不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险；相关参与机构的操作及技术风险；基金运作的合规性风险；本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险；证券市场风险（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险；购买力风险；再投资风险；信用风险；利差风险；市场供需风险；其他风险）等。具体请见本招募说明书“第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

（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。

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，《基金合同》当事人应尽量通过协商、调解途径解决。如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院，按该仲裁机构届时有效的仲裁规则在深圳市进行仲裁。仲裁裁决是终局性的，对仲裁各方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用、律师费用由败诉方承担。

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

以下资料详见平安基金官方网站

网址：fund.pingan.com 客服电话：400-800-4800（免长途话费）

- 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