

## 汇添富九州通医药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02月12日

送出日期：2026年02月13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	汇添富九州通医药 REIT	基金代码	508084
基金管理人	汇添富基金管理股份有限公司	基金托管人	兴业银行股份有限公司
基金合同生效日	2025年02月17日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 2025年02月27日
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39年
基金经理	詹烨	开始担任本基金基金经理的日期	2025年02月17日
		证券从业日期	2018年11月21日
基金经理	纪骏炜	开始担任本基金基金经理的日期	2025年02月17日
		证券从业日期	2024年02月22日
基金经理	李心宁	开始担任本基金基金经理的日期	2025年02月17日
		证券从业日期	2024年08月16日
其他	场内简称：九州通 R 扩位简称：汇添富九州通医药 REIT 募集份额：4 亿份 基金认购价格：2.895 元/份 募集金额：11.58 亿元 运营管理机构：湖北九州产业园区运营管理有限公司、九州通医药集团物流有限公司 原始权益人：九州通医药集团物流有限公司 战略配售比例：75%；其中原始权益人及其关联方配售比例：34% 项目概况： 本基金通过特殊目的载体持有项目公司股权实现对不动产资产的控制，不动产资产为武汉东西湖现代医药仓储物流项目，具体包括医药仓储综合楼、医药仓储分拣中心、医药仓储保障中心 1 号楼、医药仓储保障中心 2 号楼、医药仓储保障中心 3 号楼、医药仓储保障中心辅助用房，合计建筑面积 172,447.79 平方米，截至 2024 年 9 月 30 日，不动产评估值为 11.03 亿元。		

	<p>不动产项目未来两年可供分配金额：2024 年 10 至 12 月可供分配金额预测数为 23,152,312.11 元，2025 年度可供分配金额预测数为 60,078,279.82 元。未来两年净现金流分派率：2024 年 10 至 12 月净现金流分派率预测数为 4.96%（年化），2025 年度净现金流分派率预测数为 5.19%。</p>
--	---

注：净现金流分派率=年化可供分配金额/募集资金规模。年化可供分配金额计算过程中，未对期初现金余额等一次性调整项进行年化。

## 二、基金投资与净值表现

### （一）投资目标与投资策略

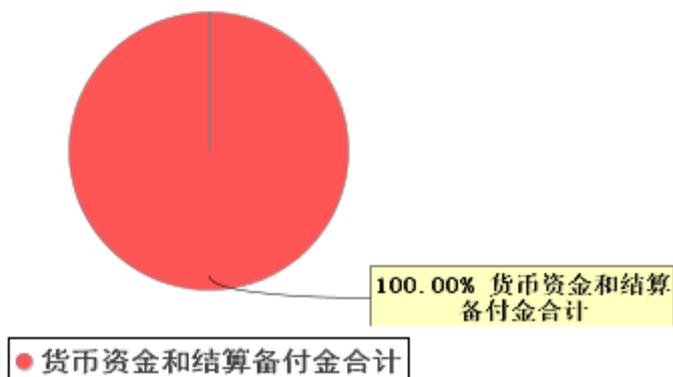
<b>投资目标</b>	<p>本基金通过主要资产投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取不动产项目运营收益并提升不动产项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。</p>
<b>投资范围</b>	<p>本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。</p> <p>本基金不投资于股票等权益类资产，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。</p> <p>除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：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。</p> <p>若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本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。</p> <p>本基金扩募取得的募集资金可以投资于新增的不动产资产支持证券，以间接投资于新购入不动产项目。</p>
<b>主要投资策略</b>	<p>本基金主要采用不动产资产支持证券及不动产项目投资、固定收益投资两种投资策略，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。</p> <p>（一）不动产资产支持证券及不动产项目投资策略</p> <p>1、初始投资策略</p> <p>基金合同生效后，本基金将 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并间接持有项目公司的 100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的不动产项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据需要追加对不动产项目公司或其他特殊目的载体（如涉及）的权益性或债性投资。</p> <p>不动产项目公司的概况、不动产项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和不动产项目评估报告等信息详见本基金招募说明书。</p> <p>2、扩募收购策略</p> <p>基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他同类型的不动产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基</p>

	<p>础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。</p> <p>3、资产出售及处置策略</p> <p>本基金存续期内，基金管理人将秉持基金份额持有人利益最大化原则，根据市场环境及不动产项目运营情况制定不动产项目出售方案并负责实施。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。</p> <p>如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定应由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。</p> <p>4、融资策略</p> <p>在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。</p> <p>本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。</p> <p>5、运营策略</p> <p>本基金将审慎论证宏观经济因素、基础资产行业周期等因素来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。</p> <p>同时，基金管理人将主动管理，并可以聘请运营管理机构负责不动产项目的部分运营管理职责。本基金关于不动产项目的具体运营管理安排详见本基金招募说明书第四章第二节“运营管理安排”部分。</p> <p>6、权属到期后的安排</p> <p>根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的不动产项目的土地使用权将于 2062 年到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不能保证土地使用权一定能够续期。</p> <p>（二）固定收益投资策略</p> <p>本基金在债券和货币市场工具投资方面，通过深入分析宏观经济数据、货币政策和利率变化趋势以及不同类属的收益率水平、流动性和信用风险等因素，以久期控制和结构分布策略为主，以收益率曲线策略、利差策略等为辅，构造能够提供稳定收益的债券和货币市场工具组合。</p>
<p><b>业绩比较基准</b></p>	<p>本基金暂不设立业绩比较基准。</p> <p>如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。</p>
<p><b>风险收益特征</b></p>	<p>本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场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市场基金，低于股票型基金。</p>

注：投资者欲了解本基金的详细情况，请仔细阅读本基金的《招募说明书》。本基金产品有风险，投资需谨慎。

**(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(2025年12月31日)



注：1、图示比例为本基金 2025 年第四季度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

暂不适用。

### 三、投资本基金涉及的费用

#### (一) 基金销售相关费用

注：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
管理费	本基金的基金管理费包括固定管理费、运营管理服务费两个部分： 1、固定管理费 固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。 (1) 基金管理人管理费 基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： $H = E \times 0.24\% \div \text{当年天数}$ H 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费 E 为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募	基金管理人和计划管理人和运营管理机构

	<p>集资金规模（含募集期利息）为基数）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，E 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和。</p> <p>基金管理人管理费按年支付，应由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。</p> <p>（2）计划管理人管理费</p> <p>计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：</p> $H = E \times 0.16\% \div \text{当年天数}$ <p>H 为每日以基金资产净值为基数应计提的计划管理人管理费</p> <p>E 定义同上</p> <p>计划管理人管理费按年支付，应由基金管理人、计划管理人与专项计划托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。</p> <p>2、运营管理服务费</p> <p>本基金的运营管理服务费为运营管理机构在运营管理服务协议中就提供运营管理服务收取的管理费，包括基本运营管理费、浮动运营费。具体费率及支付方式按以下约定：</p> <p>（1）基本运营管理费</p> <p>基本运营管理费为含税费用，该项费用包括：①管理费，收取标准拟为运营收入（含税）的 2%；②物业费（包含设施设备维修保养费），收取标准拟为 0.0714 元/平方米/天，物业费后续每年增长率 2.0%；其中物业费由资产管理机构收取，管理费由资产管理机构与招商实施机构共同收取，二者收取比例分别为 30%和 70%。</p>	
--	---	--

	<p>(2) 浮动运营费</p> <p>本基金运营管理服务费在基本运营管理费的基础上进一步设置了浮动运营费，用于进一步考核激励运营管理机构及不动产运营团队，促使其提高运营质效，实现不动产项目长期稳定运营。具体如下：</p> <p>就某个运营收入回收期而言，根据不动产项目实际净运营收入（实际 NOI）与不动产项目目标净运营收入（目标 NOI）的比较情况，计提浮动运营费，相应的浮动运营费=（实际 NOI-目标 NOI）对应差额部分*对应的累进比例，具体而言：</p> <p>1) 当个运营收入回收期实际 NOI 低于目标 NOI 时</p> <p>A. 低于目标 0%（不含）至 10%（含）以内部分，扣减累进比例 30%；</p> <p>B. 低于目标 10%（不含）至 20%（含）以内部分，扣减累进比例 40%；</p> <p>C. 低于目标 20%（不含）以上部分，扣减累进比例 50%。</p> <p>2) 当个运营收入回收期实际 NOI 超过目标 NOI 时</p> <p>A. 超过目标 0%（含）至 10%（不含）以内部分，超额累进比例 30%；</p> <p>B. 超过目标 10%（含）至 20%（不含）以内部分，超额累进比例 40%；</p> <p>C. 超过目标 20%（含）以上部分，超额累进比例 50%。</p> <p>其中，实际 NOI 以项目公司年度审计报告进行计算，计算公式为：实际 NOI=营业收入-（除浮动运营费之外的营业成本+税金及附加+销售费用+管理费用）+折旧及摊销-资本性支出。首个运营收入回收期目标 NOI 以首次申报确定的评估报告预测的净运营收入为准，后续年度目标 NOI 以不动产基金当年年度评估报告预测的净运营收入数据为准。</p> <p>浮动运营费若为正，则由资产管理机构与招商实施机构共同收取，二者收取比例分别为 30%和 70%；浮动运营费若为负，则在按照特定委托客户实际运营收入完成情况扣减运营管理机构当期基本运营管理费后（如有），进一步分别扣减资产管理机构和招商实施机构收取的基本运营管理费，二</p>	
--	---	--

	者扣减比例分别为 30%和 70%，优先扣减二者收取的管理费，如管理费不足以扣减的，扣减资产管理机构收取的物业费，以资产管理机构和招商实施机构当个运营收入回收期收取的基本运营管理费为扣减上限。	
<b>托管费</b>	<p>本基金的托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），依据相应费率每日计提，按年支付，计算方法如下：</p> $H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ <p>H 为每日应计提的基金托管费 E 定义同上</p> <p>托管费由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。</p>	基金托管人
<b>审计费用</b>	年费用金额 570,000.00 元	会计师事务所
<b>信息披露费</b>	年费用金额 120,000.00 元	规定披露报刊
<b>其他费用</b>	详见本基金招募说明书“基金运作”有关章节。	

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，且年费用金额为产品资料概要更新编制日所在年度的初始预估值，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。

本基金为公开募集不动产投资信托基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金与投资股票、债券、其他证券及衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金通过主要资产投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，通过获取不动产项目运营收益并提升不动产项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。投资者应充分了解不动产基金投资风险及《招募说明书》所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

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）不动产基金特有的风险，包括但不限于与公募基金相关的风险（基金价格波动风险；流动性风险；受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险；交易过程中的操作风险；暂停上市或终止上市风险；集中投资风险；新种类基金收益不达预期风险；基金净值波动的风险；基金合同提前终止的风险；对外借款的风险；税收等政策调整风险；证券市场风险；基金份额交易价格折溢价风险；基金份额解禁风险；基金份额净值披露频率较低的风险；不动产基金相关法律法规调整风险）；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、资产支持证券托管人等机构尽职履约风险）；与不动产项目相关的风险（基金首次投资的交易风险；不动产项目运营风险；不动产项目所有权

续期风险；运营管理机构的**管理风险**；管控中心、分拣中心的地下部分未转让予项目公司的**风险**；托盘、可移动叉车等工具未入池可能引发的**风险**；关于项目公司难以全面掌握信息系统数据的**风险**；不动产项目对九州通集团及其关联方依赖度较高的**风险**；关于项目公司备考报表准确性不足的**风险**；开工时间早于施工许可证记载的发证日期可能引发的**风险**；不动产项目出售限制的相关**风险**；不动产保险可能无法充分覆盖不动产可能遭受的所有损失的风险；不动产项目灭失**风险**）；估值与现金流预测的**风险**（估值及公允价值变动的相关**风险**；基金可供分配金额预测**风险**）；不动产项目收购与出售的相关**风险**；关联交易、同业竞争与利益冲突**风险**（关联交易**风险**；同业竞争与利益冲突**风险**）；与交易安排有关的**风险**（交易失败**风险**；项目公司未能完成减资的**风险**；本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务**风险**）；与医药仓储物流行业相关的**风险**（宏观经济环境变化可能导致的行业**风险**；相关政策法规发生变化的**风险**；行业发展不及预期及行业竞争的**风险**；城市规划及产业规划等发生变化的**风险**；特定行业仓库的**风险**）；（2）本基金其他**风险**，包括但不限于信用**风险**、管理**风险**、操作或技术**风险**、合规性**风险**、政策变更**风险**、其他**风险**及本基金法律文件**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**等。具体请见本基金招募说明书“**风险因素**”有关章节。

## （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。

本基金的争议解决处理方式为仲裁。具体仲裁机构和仲裁地点详见基金合同的具体约定。

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.99fund.com](http://www.99fund.com) 客服电话：400-888-9918

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

## 六、其他情况说明

无