

国金铁建重庆渝遂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

编制日期：2022 年 6 月 9 日

送出日期：2022 年 6 月 10 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	国金中国铁建高速 REIT	基金代码	508008
基金管理人	国金基金管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 -
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
基金经理	唐耀祥	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2021-09-08
基金经理	朱霞	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2020-11-25
基金经理	梁贤超	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2019-12-19
场内简称	铁建REIT		
扩位简称	国金中国铁建REIT		
其他	外部运营管理机构：中铁建重庆投资集团有限公司 募集份额：5亿份 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 原始权益人：中铁建重庆投资集团有限公司；重庆高速公路股份有限公司 战略配售比例：75% 原始权益人及其关联方配售比例：71%		
项目概况	基础设施项目为渝遂高速公路重庆段		
	项目（资产名称）	渝遂高速公路重庆段	
	所在地	基础设施项目位于重庆，路段途径重庆市沙坪坝区、璧山区、铜梁区、潼南区。	

所处行业	高速公路行业		
建设内容和规模	本次基础资产为渝遂高速公路重庆段，全线长约 111.8 公里，项目总投资 42.3 亿元，2007 年底通车，全线采用四车道高速公路标准建设。目前实际运营里程为 93.26 公里。		
开竣工时间	工程建设共分为两期，一期工程高滩岩至西永段于2003年12月30日开工，2006年6月28日交工；一期工程西永至土主段于2004年10月19日开工，2007年4月26日开工；二期项目于2004年12月9日正式开工，2007年12月27日交工验收；项目整体于2011年10月25日竣工。		
决算总投资	该项目采用BOT模式投资建设，决算总投资 422,980.3882万。		
运营开始时间	项目于2007年12月29日全线通车，正式进入运营期。		
特许权到期日	基础设施项目涉及的特许经营权年限共计 30 年，自 2004 年 12 月 9 日起至 2034 年 12 月 8 日（根据股权转让协议约定，若基础设施项目的经营权期限在交割日后因 2020 年新冠肺炎疫情补偿予以延期的，该期间对应的特许经营收益应归属于原始权益人）。项目特许经营权剩余年限约 13 年。		
公路类型	经营性高速公路		
特许经营（或PPP）年限及剩余年限（如有）	特许经营权年限为30年；项目剩余年限约13年。		
项目营业收入（万元）	2021年度	2020年度	2019年度
	90,050.45	57,803.41	70,320.89
项目评估结果	于评估基准日2021年12月31日，渝遂高速项目在评估基准日的评估价值为人民币 461,247.00万元		
本期/年可供分配金额（元） ¹	2022年度预测数	2023年度预测数	
	427,054,548.82	460,406,459.78	
分派率（年化） ²	8.36%	9.00%	
全周期XIRR ³	不低于5.8%		

注：1. 可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

2. 其中，基金假设募集规模为 4,612,470,000.00 元。

3. XIRR 的预测为基金管理人基于营业收入与营业成本的预测得出，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策前应谨慎使用。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

请阅读《招募说明书》基金的投资部分了解详细情况。

投资目标	本基金主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；本基金通过资产支持证券等间接持有基础设施项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目经营权利。本基金通过积极主动的运营管理，在保障公共利益的基础上，争取提升基础设施项目的品牌价值和运营收益水平，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。
投资范围	本基金符合《基础设施基金指引》的投资要求。本基金存续期内主要投资于最终投资标的为高速公路类型基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得相关基础设施项目经营权利。本基金的其他基金资产可以投资于债券（包括国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据及信用评级为 AAA 的信用债）、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）等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的相关规定）。 本基金定义的信用债包括：企业债券、公司债券、政府机构支持债券、金融债（不包含政策性金融债）、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分、中期票据、短期融资券、超短期融资券等非国家信用担保的固定收益类金融工具。 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。
主要投资策略	本基金的投资策略可以细分为基础设施项目投资策略（初始基金资产投资策略、运营管理策略、资产收购策略、资产处置策略、资产升级改造策略）、基金的融资策略（扩募方式、借款方式）、债券投资策略（久期策略、期限结构配置策略、骑乘策略、息差策略、信用债投资策略）等。详见本基金基金合同及招募说明书等法律文件。
业绩比较基准	本基金无业绩比较基准
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，以获取基础设施项目运营收益并承担基础设施价值波动，与主要投资于股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，其风险低于股票基金且高于债券基金、货币基金。

注：请投资者认真阅读《招募说明书》“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

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

以下费用在认购基金过程中收取：

公众投资者（场内/外）：

费用类型	份额(S)或金额(M)/持有期限(N)	收费方式/费率	备注
认购费	$0 < M \leq 5,000,000$	0.40%	-
	$M \geq 5,000,000$	1000元/笔	

对于战略投资者及网下投资者，认购费用为 0。

（二）基金运作相关费用

费用类别	收费方式/年费率
基金管理费 (固定部分)	本基金的固定管理费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。 0.20%/年
基金管理费 (浮动部分)	基础设施基金净现金流分派率和浮动费用应当符合下述要求： 如测算结果显示的基础设施基金净现金流分派率不高于 7%的，则不收取浮动管理费； 如测算结果显示的基础设施基金净现金流分派率高于 7%的，则就超过部分对应款项，按照 9%收取浮动管理费。特别地，浮动管理费不得高于基础设施项目当年营业收入的 5%。
托管费	本基金的托管费每日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。 0.01%/年
其他费用	基金运作期间产生的审计费、律师费等其他费用，以及相关费用计算方法和支付方式请详见招募说明书等法律文件

注：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。

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，其主要产品特点如下：（1）基础设施基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基础设施基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权；基础设施基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目经营权利；（2）基础设施基金以获取基础设施项目收费等稳定现金流为主要目的，在符合有关基金分红的条件下，每年至少收益分配一次，每次收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

本基金采取封闭式运作并在证券交易所上市，本基金存续期限为自基金合同生效之日起 40 年，存续期间不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人卖出基金份额或申报预受要约的，需将基金份额转托管至场内证券经营机构，方可参与证券交易场所的交易。

本基金为基础设施基金。基础设施基金与投资股票、债券、其他证券及其衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征，其风险低于股票基金，高于债券基金、货币基金。

本基金投资运作过程中面临的主要风险有：市场风险、管理风险、本基金特有风险。

本基金的特定风险包括但不限于：

1、基金净值变化风险

本基金未来实际收益情况由所投资的渝遂高速（重庆段）及扩募、扩建基础设施项目（如有）未来经营情况决定。本基金分派现金流非永续现金流，每年度分派之后基金净值将相应下降，基金分派年限以所投资的底层基础设施项目高速公路收费期限为限，本基金每年基金净值呈逐年下降趋势，在所投资的基础设施项目资产收费权年限到期后，本基金的净值将趋向于零。

同时，受估值频率影响，基金净值并不能反映基础设施资产运营情况的实时变化，基金净值仅反映在某一时间点上按一定技术手段对基础资产折现价值的估算，不代表基金资产在该时间上能够按照基金净值进行变现。基金净值可能偏离基金资产的实际价值。

此外，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金净值波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金净值的风险。

2、新冠疫情风险

2020 年新型冠状病毒肺炎疫情爆发至今，国内疫情已经得到相对有效控制。从目前疫情来看，仍然存在区域性出现新增病例的可能。如新冠疫情引起封城、停工、隔离、高速公路暂时关闭，将对本基础设施项目的车流量和项目公司的业绩产生不利影响。

由于新冠疫情影响以及叠加阶段性全国高速公路免费通行政策影响，基础资产全年通行费收入、运营成本等经营情况会出现一定波动。高速公路行业受社会经济活动及行业政策等多重因素影响，如未来本基金项下的基础设施项目遭遇前述因素影响，可能会对本基金收益的稳定性造成一定影响，导致投资人收益可能出现波动的风险。

3、基金份额交易价格上涨导致 XIRR 为 0 甚至亏损的风险

高速公路作为基础设施服务类资产，产生现金流和盈利能力受到其自身建设标准、所处区位、行业收费政策、宏观经济发展状况等客观因素限制，高速公路的收入成长能力存在上限，在有限的特许经营期内，基础设施项目能够产生的可供分配金额亦存在上限。

重庆交通大学工程设计研究院有限公司出具了《渝遂高速重庆段交通量及收费收入预测（咨询报告）》，该报告基于当前交通量情况、未来经济发展、路网变化、收费标准等假设，对渝遂高速（重庆段）未来特许经营期内的收费收入情况进行了预测，形成了具有一定增长率的收入现金流序列。假设本基金拟发售份额总额为【5】亿份，基于全周期预测收入现金流序列和可供分配金额测算报告的相关假设，对基金的价格进行测算分析（假设基金存续内不发生扩募情形）：如初始基金份额价格超过【10.313】元，则全周期 XIRR 可能低于 4%；如初始基金份额价格超过【13.432】元，则全周期 XIRR 可能低于 0%，即本基金在全周期内恰好只能收回投资本金，甚至可能出现本金亏损的风险。

4、渝遂高速（重庆段）扩能改造风险

作为川渝两省的重点联络干线，渝遂高速（重庆段）本基础设施项目长期存在道路拥堵、承载能力不足的问题，存在原址扩能的可能。项目扩能的施工建设对资金需求较大，将增加项目公司的支出，并可能导致项目公司负债率上升，从而对投资者在扩能建设期间的投资收益造成不利影响，因扩能改造存在较大不确定性，扩能存在决策风险、招投标风险、融资风险、运营风险及政策风险等，具体如下：

（1）基金份额持有人大会未决议通过扩能改造事项、本基金提前终止的风险

如本基金拟参与扩能改造项目的，扩能事项需提交基金份额持有人大会决议。如基金份额持有人大会决议未通过扩能事项的，项目公司无法参与扩能项目，该等情形下，项目公司享有的特许经营权将提前终止；如本基金无法在合理期限内成功购入新的基础设施项目的，本基金将提前终止。

（2）项目公司未中标扩能改造项目、本基金提前终止的风险

按照相关法律法规及政策对国家高速公路原路加宽改造的相关规定，存在通过重新招标确定项目投资人的可能性，如项目公司依法参与投标，存在未中标风险，该等情形下，项目公司享有的特许经营权将提前终止；如本基金无法在合理期限内成功购入新的基础设施项目的，本基金将提前终止。

（3）项目扩能改造的融资借款失败风险

本基金在基础设施项目的扩能改造期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外融资借款，届时可能出现因融资成本较高、融资条件受限、融资额度不足等原因导致的融资借款失败风险。

(4) 扩能改造建设期间车流量降低风险

短期来看，扩能项目的建设施工可能对车辆通行效率产生不利影响，并进而影响车流量及通行费收入；扩能项目推进进度可能不达预期，造成施工期较预期期限延长，投资者将面临预期收益未能实现的投资风险。

(5) 扩能改造建设总投资额超概预算风险

项目扩能改造建设总投资额可能超出项目中标合同额和概预算，项目公司承担的建设成本增加，导致摊销金额增加、可供分配金额降低，影响投资者的投资收益。

(6) 扩能改造建设完毕后车流量不达预期风险

车流量受区域经济发展状况、汽车保有量、燃油价格变动、公路收费方式、天气、交通方式的变化、交通条件的改善及现有平行国道的分流、新建平行高速公路的竞争、区域内公路系统的衔接性等多方面因素的影响，扩能建设完毕后，可能由于上述因素，车流量实际值未达到预测值，投资者将面临预期收益未能实现的投资风险。

(7) 项目扩能改造后收费期限的不确定性风险

项目扩能改造后，项目运营收费期需在新的特许经营协议中约定，在特定情况或外部政策进行调整的情况下，项目运营收费期可能与目前预计运营收费期产生偏差，导致运营收费期通行费收入的不确定性。

(8) 项目扩能改造后收费标准的不确定性风险

项目扩能改造后，政府相关部门将根据届时的政策要求和经济环境重新核定项目收费标准，政府相关部门的最终核定结果可能与项目当前收费标准存在偏差，导致运营期通行费收入的不确定性。

(9) 项目扩能改造后征税方式变更的不确定性风险

项目扩能改造后，基础设施项目运营期通行费收入的征税方式可能会根据相关税收政策由简易计税征收方式变更为一般计税征收方式，进而对投资者投资收益产生不利影响。

(10) 项目扩能改造所涉及的政策变化及监管审核风险

项目扩能改造将涉及高速公路扩能改造、工程建设、招标采购、基金扩募、资金募集等各方面政策因素，任一政策变化，都将导致项目扩能改造的效果发生较大变化，导致项

目扩能改造投资收益或监管审核等相关事项的不确定性。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

（二）重要提示

1、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。基金的过往业绩不代表未来表现。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。

2、本基础设施项目扩能改造的背景。在国家新发展、新战略的时代背景下，作为成渝两地公路主通道的渝遂高速公路通行能力已无法适应现有交通需求，更无法适应新时代发展对交通基础设施的需求。为了更好地适应重庆市建设与发展，促进“一带一路”“长江经济带”“西部大开发”“双城经济圈”等一系列国家及地方战略的实施，促进成渝两地及沿线区县发展，完善重庆市高速公路网布局，本项目扩能改造已纳入十四五期间多个相关规划。《成渝地区双城经济圈综合交通运输发展规划》（规划期至2025年）中提出加快渝遂高速公路繁忙路段扩容改造；《重庆市综合交通运输“十四五”规划（2021-2025年）》提出将“渝遂高速公路铜梁至潼南段加宽”列入“双城经济圈交通一体化重点项目”；《重庆市人民政府关于印发重庆市推动交通强国建设试点实施方案（2021-2025年）的通知》（渝府发[2021]4号），将“渝遂高速铜梁至潼南段加宽”列入重庆市推动交通强国建设试点实施方案重大项目。结合上述规划，本基金拟初始投资的基础设施项目为渝遂高速（重庆段），基础设施项目目前为双向四车道，随着社会经济的迅猛发展，成渝两地间的人流、物流需求不断提升，基础设施项目未来的交通需求较高，在十四五期间预计将根据相关规划进行扩能改造。

截至本基金基金合同公告之日，重庆市人民政府相关部门尚未批复渝遂高速（重庆段）扩能改造工程的工程项目可行性研究报告。若本次扩能改造得以实施，基金管理人将严格按照扩能改造进度，依照法律法规要求及时披露相关信息。

结合相关规划，在本基金合同生效之日起三年内该基础设施项目有较大可能性进行扩能改造。在满足本基金合同约定的基础设施项目扩能改造基本条件（特许经营期30年左右、总投资额（工程造价）估算不超过80亿元和收费标准不因扩能改造而降低，详见基金合同第93页）下，投资人认购、买入本基金份额的同时即同意项目公司根据《特许经营权协议》

¹第 3.3 条第（4）项同意配合政府方推动扩能改造。如不满足本基金合同约定的扩能改造的各项基本条件的或根据《特许经营权协议》第 3.3 条第（4）项之约定不能达成一致意见的，根据《特许经营权协议》第 3.3 条第（3）项之约定执行。上述特许经营权协议终止后，将参照基金份额持有人不通过或未中标情形启动回购程序。

3、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。

4、对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。若自一方书面提出协商解决争议之日起60日内争议未能以协商或调解方式解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为北京市，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：<http://www.gfund.com>，客服电话：4000-2000-18

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书、产品资料概要、法律意见书
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 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

¹ 《特许经营权协议》第 3.3 条第（3）项约定“项目设施或其主体部分被征用；发生对乙方履行本协议项下的义务造成不利影响的法律变更，乙方有权终止本协议。”

第 3.3 条第（4）项约定“甲、乙双方均同意提前终止本协议”。