

中金厦门安居保障性租赁住房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：2022 年 8 月 22 日

送出日期：2022 年 8 月 23 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	中金厦门安居 REIT	基金代码	508058
基金管理人	中金基金管理有限公司	基金托管人	兴业银行股份有限公司
基金合同生效日	2022 年 8 月 22 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 65 年
基金经理	李耀光	开始担任本基金基金经理的日期	2022 年 8 月 22 日
		证券从业日期	2017 年 9 月 20 日
基金经理	陈涛	开始担任本基金基金经理的日期	2022 年 8 月 22 日
		证券从业日期	2021 年 12 月 27 日
基金经理	吕静杰	开始担任本基金基金经理的日期	2022 年 8 月 22 日
		证券从业日期	2021 年 4 月 26 日
场内简称	厦门安居		
扩位简称	中金厦门安居 REIT		
其他	外部管理机构：厦门住房租赁发展有限公司 募集份额：5 亿份 发行价格：2.600 元/份 募集金额：13 亿元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息） 原始权益人：厦门安居集团有限公司 战略配售比例：62.47% 原始权益人及其关联方配售比例：34.00%		
项目概况	基础设施项目为保障性租赁住房园博公寓项目及珩琦公寓项目		
	项目（资产名称）	保障性租赁住房园博公寓及珩琦公寓	
	所在地	厦门市集美区	
	所处行业	保障性租赁住房	
	建设内容和规模	保障性租赁住房，共 4,665 套房源，建筑面积共 198,553.97 平方米	
	项目营业收入 （万元）	2020 年度 ¹	2021 年度
		44.67	4,200.35
	项目评估结果	于评估基准日 2022 年 3 月 31 日，园博公寓及珩琦公寓的评估价值为 12.14 亿元	

	本期/年可供分配金额 (万元) ²	2022 年度 4 月至 12 月预测数	2023 年度预测数
		3,960.89	5,263.32
	分派率 (年化) ³	4.04%	4.05%

注：1.2020 年 11 月份投入运营。

2.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。

3.分派率（年化）=（本期可供分配金额/基金实际募集规模）×（365/本期实际天数），其中，基金实际募集规模为 13 亿元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。

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基础设施资产支持证券并持有其全部份额，通过基础设施资产支持证券、项目公司等载体穿透取得基础设施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，提升基础设施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，并争取提升基础设施项目价值。
投资范围	本基金投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。本基金不投资股票，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。本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%。
主要投资策略	（一）基础设施项目投资策略。1、初始基金资产投资策略。2、运营管理策略。3、资产收购策略。4、更新改造策略。5、出售及处置策略。6、对外借款策略。（二）债券及货币市场工具的投资策略。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为基础设施证券投资基金，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保障性租赁住房基础设施项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取基础设施项目租金、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《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》第十二部分“基金的投资”。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂无。

（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
暂无。

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：

费用类型	金额（M）	收费方式/费率
------	-------	---------

认购费	M<100 万元	0.60%
	100 万元≤M<300 万元	0.40%
	300 万元≤M<500 万元	0.20%
	M≥500 万元	1,000 元/笔

注：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。

(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												
管理费	本基金的管理费用包括固定管理费用及浮动管理费用。												
	1、固定管理费用												
	固定管理费用的85%由基金管理人收取，固定管理费用的15%由计划管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：												
	$H = E \times 0.19\% \div \text{当年天数}$												
	H为当日应计提的固定管理费用；												
	E在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因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进行调整，分段计算。												
	2、浮动管理费用												
	浮动管理费用由外部管理机构收取。												
	（1）浮动管理费用1												
	浮动管理费用1的计算方法如下：												
$F1 = \sum I_i \times g$													
F1为当年的浮动管理费用1；													
I_i 为每一项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款的增加”），其中“应收账款的增加”=“期末应收账款”-“期初应收账款”； 为免疑义，此处“应收账款”特指资产负债表“应收账款”。													
g为浮动管理费用1的费率，计算方式为：													
<table><tr><th>年份</th><th>当年营业收入/上年营业收入（注）</th><th>浮动管理费用 1 的费率</th></tr><tr><td>本基金成立至 2023 年 12 月 31 日</td><td>/</td><td>$g = 13.0\%$</td></tr><tr><td rowspan="3">2024 年 1 月 1 日起（含）</td><td>当年营业收入/上年营业收入$\geq 100\%$</td><td>$g = 13.0\%$</td></tr><tr><td>$90\% \leq$当年营业收入/上年营业收入$< 100\%$</td><td>$g = 11.5\%$</td></tr><tr><td>当年营业收入/上年营业收入$< 90\%$</td><td>$g = 10.0\%$</td></tr></table>	年份	当年营业收入/上年营业收入（注）	浮动管理费用 1 的费率	本基金成立至 2023 年 12 月 31 日	/	$g = 13.0\%$	2024 年 1 月 1 日起（含）	当年营业收入/上年营业收入 $\geq 100\%$	$g = 13.0\%$	$90\% \leq$ 当年营业收入/上年营业收入 $< 100\%$	$g = 11.5\%$	当年营业收入/上年营业收入 $< 90\%$	$g = 10.0\%$
年份	当年营业收入/上年营业收入（注）	浮动管理费用 1 的费率											
本基金成立至 2023 年 12 月 31 日	/	$g = 13.0\%$											
2024 年 1 月 1 日起（含）	当年营业收入/上年营业收入 $\geq 100\%$	$g = 13.0\%$											
	$90\% \leq$ 当年营业收入/上年营业收入 $< 100\%$	$g = 11.5\%$											
	当年营业收入/上年营业收入 $< 90\%$	$g = 10.0\%$											
注：仅将截至当年末本基金持有两个完整自然年度以上（含）的项目公司纳入计算。													
浮动管理费用1按季计提和预付，当年审计报告出具后根据审计结果调整。													
（2）浮动管理费用2													
$F2 = \text{Max}[(I - T), 0] \times 20\%$													
F2表示当年的浮动管理费用2；													
I为各项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款的增加”）的总和；													

	T的计算规则如下： （1）本基金成立当年，$T = \text{《可供分配金额预测报告》记载的自2022年4月1日至2022年12月31日止的“营业收入”} \times 2022\text{年度外部管理机构实际提供管理服务天数} \div 275$； （2）2023年度，$T = \text{《可供分配金额预测报告》记载的2023年度的“营业收入”}$； （3）2024年度起（含），$T = \text{Max[上年度的I值, 上年度的T值]}$。 若发生基金扩募、基础设施项目购入或出售的，需根据基础设施项目实际变化情况参照上述规则调整。
托管费	本基金托管费用的计算方法如下： $H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ H为当日应计提的托管费用； E在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。若因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进行调整，分段计算。
其他费用	费用的计算方式及支付方式详见法律文件的约定

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生金额从基金资产扣除。

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。

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，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。本基金成立后主要投资于以保障性租赁住房类基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额。通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利，在获取基础设施项目运营收益的同时承担基础设施项目资产价格波动。投资于本基金的主要风险有：1、基础设施基金的特有风险，包括但不限于保障性租赁住房行业的风险（宏观经济环境变化可能导致的行业风险；居民收入水平、人口等变化导致租金和出租率水平变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险等），基础设施基金投资管理风险（基金首次投资的交易风险；基础设施项目运营风险；估值与现金流预测的风险；基础设施项目直接或间接对外融资的风险；基础设施项目收购与出售的相关风险；土地使用权续期安排不确定性风险；基础设施基金利益冲突与关联交易风险等），及其他与基础设施基金相关的特别风险（集中投资风险、流动性风险、募集失败风险、基金管理人的管理风险、外部管理机构的尽职履约风险、计划管理人的尽职履约风险、托管人的尽职履约风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、新型冠状病毒疫情造成的风险、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、终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。

（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。

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临时相关公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：www.ciccfund.com，客服电话：400-868-1166

- (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) 基金销售机构及联系方式；
- (4) 其他重要资料。

六、其他情况说明

无。

