

建信中关村产业园封闭式基础设施 证券投资基金基金产品资料概要更新

编制日期：2022 年 11 月 30 日

送出日期：2022 年 12 月 1 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

(一) 产品要素

基金简称	建信中关村产业园 REIT	基金代码	508099
基金管理人	建信基金管理有限责任公司	基金托管人	交通银行股份有限公司
原始权益人	北京中关村软件园发展有限责任公司	外部管理机构	北京中关村软件园发展有限责任公司
基金合同生效日	2021 年 12 月 3 日	上市交易所及上市日期	上海证券交易所
募集份额	9 亿份	发行价格	3.200 元/份
募集金额	28.80 亿元	战略配售比例（其中，原始权益人或其同一控制下的关联方的配售比例）	70.09%（其中，中关村发展集团股份有限公司的配售比例为 33.34%）
基金类型	基础设施基金	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	自基金合同生效之日起 45 年为本基金的存续期。在存续期内，本基金不接受申购、赎回申请，但本基金在上海证券交易所上市交易后，场内份额可以上市交易，投资者可将场外份额通过办理跨系统转托管业务转至场内后进行上市交易或直接参与基金通平台（如开通）等相关平台交易。 基金合同另有约定的除外。
基金经理	张湜	开始担任本基金基金经理的日期	2021 年 12 月 3 日

		证券从业日期	2008年7月3日
	李元利	开始担任本基金基金经理的日期	2021年12月3日
		证券从业日期	2020年11月2日
	史宏艳	开始担任本基金基金经理的日期	2021年12月3日
证券从业日期		2020年12月23日	
其他	场内简称：中关村		

（二）标的基础设施项目情况

本基金通过基础设施资产支持证券、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权，本基金投资的基础设施项目包括互联网创新中心5号楼项目、协同中心4号楼项目和孵化加速器项目。

标的基础设施项目均位于北京市海淀区中关村软件园内，其中互联网创新中心5号楼项目对应的土地使用权的面积为29,619.62平方米，建筑面积为82,158.10平方米；协同中心4号楼项目对应的土地使用权的面积为10,183.67平方米，建筑面积为31,802.06平方米；孵化加速器项目对应的土地使用权的面积40,428.20平方米，建筑面积为52,820.32平方米。

2020年，标的基础设施项目营业收入合计20,240.91万元，为研发用房及配套和车位租赁产生的租金收入。基础设施项目资产截至2021年6月30日的基本信息如下：

项目名称	建筑面积(万平方米)	2020年营业收入(万元)	证载土地用途	土地使用年限	权证期限
互联网创新中心5号楼项目	8.22	9,376.62	科教用地、地下车库	50年	2013年8月23日至2063年8月22日
协同中心4号楼项目	3.18	4,854.25	教育科研设计、地下教育科研设计、地下车库	50年	2014年5月30日至2064年5月29日
孵化加速器项目	5.28	6,010.05	科教用地、地下车库	50年	2013年7月10日至2063年7月9日
合计	16.68	20,240.91	-	-	-

截至2021年6月30日，基础设施项目总租户数共计69家，租户行业涵盖软件和信息技术服务、科技推广和应用服务、商务服务业等，租户质量优质，经营情况良好。截至2021年6月30日，标的基础设施项目前十大租户合计租赁面积为77,377.06平方米，占总已出租总面积的62.45%。标的基础设施项目整体运营情况如下：

(单位：万元)	2018年	2019年	2020年	2020年 ³ (剔除租金减免)	2021年1-6月
期末出租率	95%	92%	97%	97%	95%
收入(不含增值税)	17,568.13	21,441.09	20,240.91	21,977.40	11,269.11
营业成本 ¹	3,728.96	3,550.93	3,735.39	3,735.39	1,996.57
净利润	3,815.10	6,721.75	5,880.69	7,183.06	4,090.51
经营净现金流 ²	12,167.46	15,892.77	13,717.91	15,454.39	8,513.03

注1：营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；

注2：本表所指的经营净现金流=EBITDA-资本性支出；

注3：剔除租金减免的收入、净利润以及经营净现金流系冲减新冠肺炎疫情相关租金减免金额前的财务数据。

估值方面，根据戴德梁行出具的估值报告，标的基础设施项目估值情况如下：

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法及权重	报酬率 假设	评估总值 (元)	平均单价 (元/平方米)
1	互联网创新中心 5 号楼项目	82,158.10	100%收益法	6.00%	1,548,000,000	18,842
2	协同中心 4 号楼项目	31,802.06	100%收益法	6.00%	712,000,000	22,388
3	孵化加速器项目	52,820.32	100%收益法	6.00%	813,000,000	15,392
合计/加权平均		166,780.48	-	-	3,073,000,000	18,425

根据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审核的由基金管理人编制的基金可供分配金额测算报告及公募基金实际募集规模，基础设施基金现金流测算情况如下：

(单位：元)	2021 年 9 月 30 日至 2021 年 12 月 31 日	2022 年度
营业总收入	58,539,713.87	222,557,288.32
期末/年末现金余额	138,801,564.32	236,792,896.72
可供分配金额	30,724,334.24	124,919,992.87
投资人净现金流分派率（年化）	4.19%	4.34%

注：投资人净现金流分派率=可供分配金额/公募基金募集规模，公募基金募集规模按照 28.80 亿元测算。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

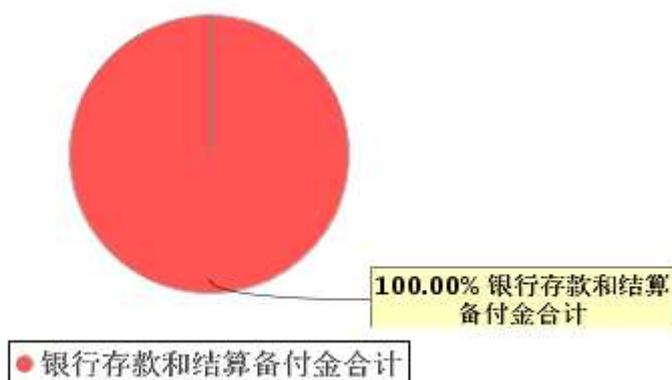
请投资者阅读《招募说明书》第十二部分了解详细情况

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、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动运营管理基础设施项目，提高基础设施项目运营管理质量，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，力求提升基础设施项目的运营收益水平，追求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	本基金主要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、项目公司等特殊目的载体穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施资产支持证券的投资比例不低于基金资产的 80%（但因基础设施资产支持证券估值变化、基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入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）。除此之外本基金也可投资于债券、货币市场工具等金融工具。具体可投资品种等信息详见法律文件的约定。
主要投资策略	<p>1. 基础设施资产的运营管理和投资策略</p> <p>（1）初始基金资产投资策略</p> <p>基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于建信中关村产业园资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。</p> <p>（2）基础设施资产运营管理策略</p> <p>本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行基础设施项目运营管理职责，积极</p>

	<p>主动运营管理所投资的基础设施项目资产，充分汲取聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升基础设施项目资产的市场价值。</p> <p>(3) 基金扩募收购策略</p> <p>本基金将积极而有选择地收购符合国家重大战略、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度的优质园区类基础设施项目资产。</p> <p>(4) 资产出售及处置策略</p> <p>本基金的资产处置方式以向第三方协议转让基础设施项目的股权或资产为主，基金管理人会根据基础设施项目资产的投资运营情况适时评估合适的投资退出机会，秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案，按照基金合同约定履行相关程序后，专业审慎地处置基础设施项目资产。</p> <p>2. 其它投资策略详见法律文件的约定</p>
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	<p>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。</p> <p>本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与基础设施基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与基础设施项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他相关的各项风险因素，具体详见招募说明书第八部分“风险揭示”。投资者应充分了解本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。</p>

(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(2022年9月30日)



注：截至日期 2022 年 9 月 30 日。上述投资组合资产配置图表为除基础设施资产支持证券之外的情况。本基金通过基础设施资产支持证券取得的基础设施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/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/申购/赎回基金过程中收取：

费用类型	金额（M）	收费方式/费率	备注
认购费	M < 100 万元	0.6%	公众投资者
	100 万元 ≤ M < 300 万元	0.4%	公众投资者
	300 万元 ≤ M < 500 万元	0.2%	公众投资者
	M ≥ 500 万元	每笔 1,000 元	公众投资者

注：场内交易费用以证券公司实际收取为准；对于战略投资者，无认购费用；对于网下投资者，认购费为每笔 1,000 元；对于公众投资者，场外份额认购费率如表所示，场内份额认购费用参考场外份额认购费用。

（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
管理费	<p>本基金的管理费由基金的固定管理费与基金的浮动管理费组成。</p> <p>1. 基金的固定管理费</p> <p>基金的固定管理费采用以基金净资产和项目运营收入为基准的双基准计费模式。计算方法如下：</p> $H = E1 \times 0.24\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度存续的天数} + E2$ <p>H 为每季度应计提的基金的固定管理费</p> <p>E1 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告中披露的基金净资产；</p> <p>E2 为当个会计期间所对应的互联网创新中心 5 号楼项目运营收入 × 10% + 当个会计期间所对应的协同中心 4 号楼项目运营收入 × 8.5% + 当个会计期间所对应的孵化加速器项目运营收入 × 10%。</p> <p>2. 基金的浮动管理费</p> <p>根据当年相应的标的基础设施项目运营收入净额超过当年相应的标的基础设施项目运营收入净额目标值的具体比例，相应的基金的浮动管理费 = MAX[(当年相应的标的基础设施项目运营收入净额 - 当年相应的标的基础设施项目运营收入净额目标值), 0] × 相应的超额累进比例。</p> <p>本基金的管理费计算中 E1、E2、标的基础设施项目运营收入净额目标值等指标的特殊约定详见法律文件。</p>
托管费	<p>本基金托管费包括基金托管人的托管费和计划托管人的托管费，按本基金最新一期年度报告披露的基金净资产的 0.02% 的年费率计提。</p> <p>本基金的托管费详见法律文件的约定。</p>
其他费用	其他费用情况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，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和外部管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

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。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与基础设施基金相关的各项风险因素、与专项计划相关的各项风险因素、与基础设施项目相关的各项风险因素、与交易安排相关的各项风险因素及其他相关的各项风险因素。其中：（1）与基础设施基金相关的各项风险因素包括但不限于管理风险、集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、新种类基金的投资风险和创新风险、对外借款相关风险、税收等政策调整的风险、基金管理人及基金托管人更换的风险；（2）与专项计划相关的各项风险因素包括但不限于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与资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律与政策环境改变的风险；（3）与基础设施项目相关的各项风险因素包括但不限于投资于产业园的一般性运营风险、产业园经营风险（其中，本项目存在重要现金流提供方，其提供的现金流占基础设施项目同一时期现金流总额的比例较高，若重要现金流提供方出现退租、经营情况陷入困境或拒绝履约等情形，可能会对基础设施项目的现金流及估值产生不利影响）、基础设施项目改造相关的风险、租赁合同未备案的风险、土地使用权期限风险、关联交易风险、市场风险、估值与现金流预测风险、利益冲突风险（其中，本基金的原始权益人暨本基金基础设施项目的运营管理机构在全国范围内持有及管理与本基金投资的基础设施项目类似的资产，且亦在标的的基础设施项目资产所在的中关村软件园内持有其他类似资产，与本基金投资的基础设施项目可能构成同业竞争，进而对基础设施项目未来现金流及市场估值造成不利影响）、标的的基础设施项目资产暂未购买保险的风险、基础设施资产投保额无法覆盖评估价值的风险、意外事件及不可抗力给基础设施资产造成的风险、基础设施项目资产的市场化处置仍需履行相应审批程序的风险；（4）与交易安排相关的各项风险因素包括但不限于公募基金的要求或决定无法及时有效传递的风险、交易结构设计及条款设置存在瑕疵的风险、部分租赁合同尚未完成换签的风险；（5）其他相关的各项风险因素包括但不限于终止上市风险、合规及操作风险、政策风险、信用风险、其他风险。

（二）重要提示

本基金为基础设施基金。采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：其一，基础设施基金与投资于股票、债券、其他证券及其衍生品种的公开募集证券投资基金（以下简称“公募基金”）具有不同的风险收益特征，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，基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。其二，基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。其三，基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

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官方网站 [www.ccbfund.cn] [客服电话：400-81-95533]

- 基金合同、托管协议、招募说明书
- 询价公告、基金份额发售公告
- 基金份额上市交易公告书
- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料