

中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金

关于基础设施项目公司对外借入款项的公告

一、公募 REITs 基本信息

基金名称	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	中金印力消费 REIT
场内简称	中金印力消费 REIT
基金主代码	180602
基金合同生效日	2024 年 4 月 16 日
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、基础设施项目公司对外借入款项的情况

根据《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》中披露的对外借款安排，基础设施项目公司（杭州润衡置业有限公司）已与外部贷款银行签署《借款合同》，获批额度为人民币 6 亿元。本次项目公司以前述外部贷款银行发放的外部借款及 SPV 公司（杭州润汇商业管理有限公司）对其发放的股东借款用于偿还存量银行贷款¹。借款情况如下：

- 1、借款人：杭州润衡置业有限公司
- 2、贷款人/外部贷款银行：招商银行杭州分行
- 3、借款类型：经营性物业抵押贷款
- 4、本次借款金额：人民币 5.98 亿元
- 5、借款用途：偿还项目公司的存量银行贷款

6、借款利率：本次借款采用浮动利率，以 12 个月为浮动周期，其中以借款实际发放日为起始日的第一个浮动周期借款利率为 2.98%/年；自第二个浮动周期开始，借款利率为每个浮动周期第一日的前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期

¹ 指项目公司（作为借款人）与兴业银行深圳分行（作为贷款人）签署的《项目融资借款合同》

以上 LPR 加/减标的基本点 (BPs)，标的基本点 (BPs) 按 2.98% 与借款实际发放日前 1 个工作日全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上 LPR 的差额计算

7、借款期限及偿还结构：借款期限为 15 年期，按季付息，前两年每年还本人民币 50 万元，后续每年还本 1% (人民币 598 万元)，剩余到期一次性结清 (人民币 5.25 亿元)

8、增信方式、基础设施资产被抵押、质押等权利限制情况：本基金对外借款遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信。本次借款，项目公司将作为抵押人，以目标基础设施资产已办理产权证书的房产及土地使用权作为抵押物，向外部贷款银行提供财产抵押担保，并在贷款放款后 40 个工作日内办妥抵押登记。

三、对外借款安排的必要性、借款对基础设施基金可供分配现金流及基金份额持有人权益的影响分析

在当前市场环境下，项目公司对外借款的利率水平较低，通过引入适当规模的银行借款，在其他条件不变的情况下，有助于提升本基金的分派率，有利于提升本基金份额持有人的收益水平。本次对外借款的相关借款条款是在遵循基金份额持有人利益优先的原则下，综合考虑当前市场环境、基础设施基金及项目公司资本结构及还款能力，以及对基础设施基金份额持有人的利益影响等因素后协商确定。

本次对外借款的期限为 15 年期，第一个浮动周期贷款利率为 2.98%，对外借款规模为 5.98 亿元，对应资产估值的抵押率约为 15%。项目公司取得该笔对外借款后，基金总资产不超过基金净资产的 140%。基于本基金招募说明披露的可供分配金额预测数，在考虑本次对外借款的情形下，本基金 2024 年的预计分派率为 5.21%，较无对外借款情形下的 2024 年的预计分派率提升 0.33 个百分点，计算说明如下：

	有对外借款	无对外借款	差异
借款金额 (亿元)	5.98	-	5.98
基金募集规模 (亿元)	32.60	38.58	-5.98
2024 年可供分配金额 ² (亿元)	1.70	1.88	-0.19
2024 年分派率 ³	5.21%	4.88%	提升 0.33 个百分点

在此需特别说明的是：

² 存在四舍五入引起的尾差

³ 表内有对外借款情形下的分派率以基金实际募集规模计算；无对外借款情形下的分派率以不考虑借款杠杆作用下的模拟募集规模计算

①基金首次发行时的年化分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金发行规模,对应到每个投资者的年化分派率预测值=预计年度可供分配现金流/基金买入成本。基金上市后,二级市场交易价格上涨/下跌会导致买入成本上涨/下降,导致投资者实际的分派率降低/提高。

②以上计算说明中有借款情形的 2024 年分派率=《中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》中所载的可供分配金额测算报告载明的 2024 年年度预计可供分配现金流/基金发行规模;无对外借款情形的 2024 年可供分配金额及 2024 年分派率,为根据可供分配金额测算报告的计算方法及相关假设,模拟无对外借款情形下的 2024 年可供分配金额和基金募集规模而进行计算。上述可供分配金额不代表实际年度的可供分配金额,如实际年度可供分配金额降低,将影响届时分派率的计算结果。

③分派率不等同于基金的收益率。

此外,就本次对外借款的相关风险,基金管理人已设置相关缓释措施,具体安排详见本基金招募说明书第三部分“基础设施基金整体架构”之“一、基金整体架构及涉及的交易安排”之“(二)交易安排”之“5、基础设施项目对外借款安排”。

四、其他需要提示的事项

1、本公告仅针对本基金对外借款的有关事项予以说明,不构成投资建议。

2、投资者可以登录基金管理人网站(www.ciccfund.com)或拨打基金管理人的客户服务电话 400-868-1166 咨询有关详情。

3、风险提示:基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。本基金为基础设施证券投资基金,风险收益特点与传统金融产品有较大区别。投资有风险,敬请投资者在投资本基金之前,仔细阅读本基金的基金合同、最新的招募说明书和基金产品资料概要等法律文件,熟悉基础设施基金相关规则,全面认识本基金的风险收益特征和产品特性,自主判断基金投资价值,并充分考虑自身风险承受能力,理性审慎决策,自行承担投资风险。

特此公告。

中金基金管理有限公司

2024年4月30日