

中航易商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

编制日期：2024年11月27日

送出日期：2024年11月29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	中航易商仓储物流REIT	基金代码	508078
基金管理人	中航基金管理有限公司	基金托管人	江苏银行股份有限公司
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	-
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	封闭期为基金合同生效日起33年
基金经理	王雨宸	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2023-07-24
	朱小东	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2021-04-07
	马玉鹏	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2017-12-26
场内简称	易商仓储		
扩位简称	中航易商仓储物流REIT		
其他	运营管理机构：上海易之商企业管理服务有限公司		
	募集份额：8亿份		
	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：易商集团 战略配售比例：74.01% 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：39.37%		

(二) 标的基础设施项目情况

本基金拟初始投资的基础设施项目为富莱德昆山物流园一期、富莱德昆山物流园二期、富莱德昆山物流园三期 3 个仓储物流园。基础设施项目基本情况如下表所示：

表：项目概况

基础设施项目包含 3 个子项目：富莱德昆山物流园一期、二期、三期	
子项目 1	
项目名称	富莱德昆山物流园一期
所在地	江苏省昆山市花桥经济开发区
资产范围	江苏省昆山市花桥镇新生路 718、818 号 东临罗家港路，南至新生路，西侧为沿沪大道，北临农田
建设内容和规模	建设内容：物流仓库及相关配套 建筑规模：135,080.85 平方米
开竣工时间	开工时间：2011 年 1 月 竣工时间： 仓库#A 竣工备案时间 2011 年 12 月 23 日 仓库#B 竣工备案时间 2011 年 10 月 25 日 仓库#C 竣工备案时间 2011 年 10 月 25 日 仓库#D 竣工备案时间 2011 年 12 月 23 日
运营起始时间	2011 年 12 月
项目权属终止时间	至 2054 年 2 月 13 日止
子项目 2	
项目名称	富莱德昆山物流园二期
所在地	江苏省昆山市花桥经济开发区
资产范围	江苏省昆山市花桥镇逢善路 516 号 东临厂房，南至逢善路，西侧为沿沪大道，北临鸡鸣塘路
建设内容和规模	建设内容：物流仓库及相关配套 建筑规模：85,674.21 平方米
开竣工时间	开工时间：2012 年 10 月 竣工时间： 仓库#A 竣工备案时间 2013 年 11 月 14 日 仓库#B 竣工备案时间 2013 年 11 月 20 日 仓库#C 竣工备案时间 2013 年 11 月 14 日 维修中心及设备房竣工备案时间 2013 年 11 月 20 日 门卫 1-2 竣工备案时间 2013 年 11 月 20 日 仓库#C 压纸机房竣工备案时间 2016 年 4 月 27 日
运营起始时间	2013 年 12 月
项目权属终止时间	至 2056 年 4 月 25 日止
子项目 3	
项目名称	富莱德昆山物流园三期
所在地	江苏省昆山市花桥经济开发区

资产范围	江苏省昆山市花桥镇蓬青路 369 号 东临沿沪大道，南临沪宁高速，西侧为农田，北临蓬青路
建设内容和规模	建设内容：物流仓库及相关配套 建筑规模：206,417.87 平方米
开竣工时间	开工时间：2016 年 3 月 竣工时间：2018 年 2 月 9 日
运营起始时间	2018 年 2 月
项目权属终止时间	至 2056 年 4 月 25 日止

截至 2024 年 6 月 30 日，富莱德昆山物流园一期、二期、三期项目出租率分别为 89.8%、100%、84.9%，一至三期项目整体出租率为 89.98%。

基础设施项目近三年及一期的整体经营情况如下：

表：基础设施项目重要财务指标

单位：元

财务指标	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	81,343,101.57	151,090,789.78	174,377,893.26	172,099,106.17
营业成本	28,072,064.71	56,038,182.26	55,074,507.71	56,292,531.33
净利润	22,633,108.63	31,073,898.83	45,277,280.66	32,766,131.40

注：表中财务指标为三个子项目合计

根据可供分配金额测算报告，未来两年净现金流分派率计算如下：

表：基础设施基金未来两年净现金流分派率

单位：元

项目	2024年11月1日（假设基金成立日）至 2024年12月31日止期间预测值	2025年度预测值
可供分配金额	18,311,317.69	113,755,322.09
拟募集资金金额	2,438,000,000.00	
现金分派率	0.75% (年化 4.51%)	4.67%

基金的现金分派率为可供分配金额除以基金预计募集规模。基金预计募集规模根据评估机构对基础设施项目的评估价值经调整计算得出，假定募集规模总计为 243,800.00 万元。

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

此部分投资者可阅读《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持有基础设施项目公司全部股权，并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。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施项目增值为主要目的。

投资范围

本基金存续期内主要投资于最终投资标的为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持有基础设施项目公司全部股权，并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。

本基金的其他资产可以投资于利率债，AAA级信用债，或货币市场工具。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在三个月之内进行调整。

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 (一) 基础设施项目投资策略：初始投资策略、扩募收购策略、资产出售及处置策略、融资策略、运营策略、权属到期后的安排。

(二) 固定收益投资策略。

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 本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担标的资产价格波动，因此与股票型基金和债券型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型基金，低于股票型基金。

(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

本基金无业绩比较基准。

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	份额(S)或金额(M)/持有期限(N)	收费方式/费率	备注
认购费	M < 5,000,000	0.50%	公众投资者(场外份额)
	M ≥ 5,000,000	按笔收取, 1000元/笔	公众投资者(场外份额)

注：本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准；对于战略投资者及网下投资者，认购费用为每笔1,000元；对于公众投资者，场外份额认购费率如表所示，场内份额认购费率参考场外认购费率设定。

(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	本基金的管理费包括固定管理费及运营管理机构服务费。	基金管理人和资产支持证券管理人和运营管理机构
1、固定管理费	本基金的固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面	基金管理人和资产支持证券管理人

基金净资产的0.20%年费率计提。固

定管理费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

H为当日应计提的管理费；

E为前一估值日基金资产净值，如无前一估值日的，则以《基金合同》生效公告中披露的募集期间净认购金额（简称“募集期间净认购金额”）作为计费基础。

固定管理费包括基金管理人和资产支持证券管理人的管理费。

2、运营管理机构服务费

(1) 基本服务费：基本服务费=基础设施基金募集规模×基本服务费率

其中，（a）基本服务费率：基金设立首年(2024年)为0.21%/年，自2025年起，为0.61%/年；（b）首个付款日应支付的基本服务费=基础设施基金募集规模×基本服务费率×自基金设立日(含该日)起至当年12月31日(含该日)的实际自然天数/365。

(2) 浮动服务费：某一运营年度应计提的浮动服务费=（该运营年度基础设施项目的实际净运营收入-该运营年度基础设施项目目标净运营收入）×20%。如浮动服务费的计算结果为负值的，则应自该运营年度的基本服务费中扣减对应金额（含税），但扣减金额不应高于该运营年度所计提的基本服务费。

托管费	0.02%	基金托管人
销售服务费	-	销售机构
审计费用	-	会计师事务所
信息披露费	-	规定披露报刊
其他费用	基金的上市费及年费、登记结算费、 用；《基金合同》生效后与基金相关的 的会计师费、律师费、资产评估费、 仲裁费、诉讼费、税务顾问费、公证 费和认证费等相关费用；基金份额持 有人大会费用；基金投资专项计划、 其他证券等涉及的费用；基金的银行 汇划费用；基金相关账户的开户费用 及维护费用；基金在资产购入、出售 及基金投资运作过程中产生的会计 师费、律师费、资产评估费、诉讼/ 仲裁费等相关中介费用以及为实现 基金权益支出的相关费用；按照国家 有关规定和《基金合同》约定，可以 在基金财产中列支的其他费用。	

注：(1) 本基金费用类别、费用计算方法和支付方式详见本基金的《招募说明书》。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。

(2) 审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

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。

本基金为基础设施基金，通过主动运营管理基础设施项目，获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的。基础设施基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：1. 基础设施基金的特定风险：(1) 仓储物流行业的风险：宏观经济环境变化可能导致的行业风险；城市规划及基础设施项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险；区域仓储物流市场变化的风险；(2) 基础设施基金的投资管理风险：投资基础设施证券投资基金可能面临的风险（集中度风险、暂停上市或终

止上市风险、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竞争、利益冲突风险、新种类基金不达预期风险、中止发售的风险、发售过程中发生回拨的风险、基金募集失败的风险、基金合同提前终止的风险、税务等政策调整风险、对外借款相关风险、本基金与运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突风险、管理风险、信用风险、基金份额净值披露频率较低的风险、基础设施基金相关法律法规调整风险)；与中航-易商仓储物流1号基础设施资产支持专项计划的相关风险；与基础设施项目经营相关的风险；2. 其他一般风险：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；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；3. 其他与基础设施基金相关的特别风险：（1）原始权益人的信用评级变动风险；（2）意外事件及不可抗力风险；（3）基础设施基金利益冲突与关联交易风险：关联交易风险；利益冲突风险；原始权益人境外上市REITs平台对本基础设施项目的风险；原始权益人可能被私有化而影响本基金运营稳定的风险等。具体请见本基金招募说明书“风险揭示”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。

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.avicfund.cn，客服电话：400-666-2186

- 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