

中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 上市交易公告书

基金管理人：中航基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

上市地点：深圳证券交易所

上市时间：2026年4月29日

公告日期：2026年4月24日

目录

一、重要声明与提示	2
二、基金概览	2
三、基金的募集与上市交易	7
四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人	12
五、基金主要当事人简介	14
六、基金合同摘要	22
七、基金财务状况	22
八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合	24
九、重大事件揭示	25
十、基金管理人承诺	25
十一、基金托管人承诺	25
十二、备查文件目录	26
附件：基金合同内容摘要	28

一、重要声明与提示

《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》（以下简称“本公告”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）、《证券投资基金信息披露内容与格式准则第1号（上市交易公告书的内容与格式）》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》和《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》的规定编制，中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）基金管理人中航基金管理有限公司的董事会及董事保证本公告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本基金托管人中国银行股份有限公司保证本公告中基金财务会计资料等内容的真实性、准确性和完整性，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中国证监会、深圳证券交易所对本基金上市交易及有关事项的意见，均不表明对本基金的任何保证。凡本公告未涉及的有关内容，请投资者详细查阅本基金招募说明书及其更新。

二、基金概览

（一）基金基本信息

- 1、基金名称：中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。
- 2、基金简称：中航北京昌保租赁住房 REIT。
- 3、基金二级市场交易简称：中航北京昌保租赁住房 REIT。
- 4、基金二级市场交易代码：180503。
- 5、基金份额总额：400,000,000.00 份。
- 6、基金运作方式：契约型封闭式。

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在深交所上市，不开放申购

（由于基金的扩募引起的份额发售除外）、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和深交所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

本基金在深交所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深交所场内交易，具体可根据深交所、登记机构相关规则办理。

7、存续期间：本基金存续期为首次募集基金合同生效日起 62 年，如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则基金合同终止。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置，无需召开基金份额持有人大会。

8、截至公告日前两个工作日即 2026 年 4 月 22 日，本次上市交易无限售期安排的份额为 119,252,251 份，有限售期安排的份额为 280,000,000 份。

网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起可交易的份额为其全部获配份额。

9、上市交易的证券交易所：深圳证券交易所。

10、上市交易日期：2026 年 4 月 29 日。

11、基金管理人：中航基金管理有限公司。

12、基金托管人：中国银行股份有限公司。

13、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司。

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金为公开募集不动产投资信托基金（REITs）（以下简称“不动产基金”）。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、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%。本基金与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。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。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

不动产基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在深圳证券交易所上市，场外基金份额持有人可将基金份额转托管至场内参与深圳证券交易所场内交易，具体可参照深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与不动产基金相关的风险：基金价格波动风险、流动性风险、交易失败的风险、停牌、暂停上市或终止上市的风险、本基金整体架构所涉及相关交易风险、管理风险、运营管理机构尽职履约风险、集中投资风险、新种类基金收益不达预期风险、基金净值波动的风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风险、基金限售份额解禁风险、基金份额净值披露频率较低的风险、不动产基金相关法律法规调整风险、不可抗力风险。

2、与专项计划管理相关的风险：资产支持证券的流动性风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等机构尽职履约风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

3、与不动产项目相关的风险：

（1）与不动产项目相关的行业风险

（2）与不动产项目相关的政策风险：租赁住房行业管理政策变动风险、租赁住房行业相关税收政策调整风险

（3）与不动产项目相关的市场风险：租赁住房市场风险、同区域内其他项目的竞争风险、租赁市场需求变化的风险

（4）与不动产项目经营相关的风险：租赁安排受政策影响的风险、租金定价和调整的风险、出租率下降的风险、配租效率风险、租赁合同换签风险、承租人履约风险、运营管理机构的管理风险、运营支出及相关税费增长的风险、不动产资产维修和改造的相关风险、不动产项目保险相关风险、租赁合同集中到期的风险、租赁合同未完成备案可能受到行政处罚的风险、重要现金流提供方占比较高的风险、资金混同风险、存在项目公司与其他方共用、共有资产的风险、不动产项目租赁合同项下的应收租金存在质押限制，关于该等权利限制解除的风险、基金存续期间及清算时，若对不动产项目或项目公司股权进行处置时，需遵守《北

京市住房和城乡建设委员会关于严禁公租房、保障性租赁住房变相销售行为的通知》等相关规定的风险

(5) 评估及现金流预测风险：不动产项目评估风险、租金单价增长率设定 3 年调增 3%（预测期 10 年内）的风险、租金长期增长率设置为 1.25% 的风险、出租率设置的相关风险、运营管理费的基本服务费费率设定为 18% 的风险、现金流波动及预测偏差的风险、不动产项目直接或间接对外融资的风险、股东借款风险

(6) 关联交易及利益冲突风险：关联交易、利益冲突

(7) 同业竞争的风险

(8) 不动产项目收购与处置的相关风险：不动产项目收购与出售的相关风险、土地使用权到期、被征用或收回的风险

(9) 本次入池资产规模较小、未来扩募的相关风险提示

4、基金首次投资的交易相关风险：基金首次投资的交割风险、减资未及时完成导致基金收益降低的风险

5、其他风险：相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、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。

本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。

基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算以及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或者资产实际可交易价格。投资有风险，投资者应当认真阅读招募说明书以及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策。

(三) 不动产基金认购不动产资产支持证券以及不动产基金所投资专项计划投资基金资产的情况

本基金已认购“中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，专项计划管理人中航证券有限公司代表专项计划已取得北京昌保住房租赁有限公司（以下简称“项目公司”）的全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。本基金通过专项计划和项目公司已合法拥有不动产项目资产。

本基金投资的不动产项目为滟澜新宸项目、国瑞熙院项目、未来融尚家园项目。不动产项目基本情况如下表所示：

子项目 1	
不动产项目名称	滟澜新宸项目
不动产项目业态	租赁住房
项目所在地	北京市昌平区能源西路 2 号院
资产范围	东至昆仑路，南至长江街，西至能源西路，北至能源南街
建设内容和规模	公共租赁住房：房屋共 749 套（其中 748 套房为人才房、1 套房用作管理用房）
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	建筑面积：57,348.12 平方米 总可出租面积：57,242.66 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2014 年 5 月 10 日 竣工时间：2016 年 7 月 25 日 投入运营时间：2017 年 11 月
评估值（万元）	42,100.00
剩余年限	截至 2025 年 9 月 30 日，土地使用权剩余年限 58.19 年
用地性质	出让用地（挂牌出让）
子项目 2	
不动产项目名称	国瑞熙院项目
不动产项目业态	租赁住房
项目所在地	北京市昌平区沟自头街 3 号院一区
资产范围	东至岭上路，南至沟自头街，西至岭上西路，北至未来科学城大道
建设内容和规模	公共租赁住房：房屋共 337 套（均为人才房）
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	建筑面积：29,905.10 平方米 总可出租面积：29,905.10 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2016 年 12 月 25 日 竣工时间：4 号住宅楼：2019 年 1 月 14 日；1、2 号住宅楼：2020 年 1 月 8 日 投入运营时间：2022 年 3 月
评估值（万元）	25,200.00
剩余年限	截至 2025 年 9 月 30 日，土地使用权剩余年限 60.21 年
用地性质	出让用地（挂牌出让）
子项目 3	

不动产项目名称	未来融尚家园项目
不动产项目业态	租赁住房
项目所在地	北京市昌平区岭上东路6号院
资产范围	东至英园路，南至英才南三街，西至岭上东路，北至英才南二街
建设内容和规模	公共租赁住房：房屋共308套（包含306间租赁住房 and 2套公租房商业用房（作为配套用房使用））
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	建筑面积：18,387.03平方米 总可出租面积：18,251.28平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2016年11月4日 竣工时间：2019年9月6日 投入运营时间：2022年9月
评估值（万元）	14,700.00
剩余年限	截至2025年9月30日，土地使用权剩余年限59.52年。
用地性质	出让用地（挂牌出让）

三、基金的募集与上市交易

（一）本基金募集情况

1、基金募集申请的注册机构和准予注册文号：中国证监会2026年3月23日证监许可〔2026〕549号文。

2、基金运作方式为契约型封闭式。本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在深交所上市，不开放申购（由于基金的扩募引起的份额发售除外）、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和深交所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在深交所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深交所场内交易，具体可根据深交所、登记机构相关规则办理。

3、基金合同期限：本基金存续期为首次募集基金合同生效日起62年，如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则基金合同终止。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置，无需召开基金份额持有人大会。

4、发售日期：自 2026 年 4 月 8 日起至 2026 年 4 月 9 日（含当日）。其中，公众投资者的募集期为 2026 年 4 月 8 日（含当日），战略投资者及网下投资者的募集期为 2026 年 4 月 8 日起至 2026 年 4 月 9 日（含当日）。

5、发售价格：2.317 元/份。

6、发售方式：本基金本次发售采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价配售（以下简称“网下发售”）、向持有场内证券账户及持有场外基金账户的社会公众投资者定价发售（以下简称“公众投资者发售”）相结合的方式。

7、发售机构

战略投资者通过本公司直销柜台进行认购，网下投资者通过深交所网下发行电子平台进行认购，公众投资者通过场内、场外销售机构进行认购。

（1）场外直销机构

基金管理人直销柜台、电子交易平台。

（2）场外代销机构：中国银行股份有限公司。

（3）场内销售机构

本基金场内代销机构为具有基金销售业务资格的深圳证券交易所会员单位，具体名单如下：爱建证券、渤海证券、财达证券、财通证券、财信证券、川财证券、大通证券、大同证券、德邦证券、第一创业、东北证券、东方财富、东方证券、东莞证券、东海证券、东吴证券、东兴证券、方正证券、高华证券、光大证券、广发证券、国都证券、国海证券、国金证券、国开证券、国联民生证券、国融证券、国盛证券、国泰海通证券、国投证券、国新证券、国信证券、国元证券、金融街证券、红塔证券、天府证券、华安证券、华宝证券、华创证券、华福证券、华金证券、华林证券、华龙证券、华泰证券、华西证券、华鑫证券、华源证券、江海证券、金元证券、开源证券、联储证券、民生证券、南京证券、平安证券、瑞银证券、山西证券、上海证券、申万宏源、申万宏源西部、世纪证券、首创证券、太平洋证券、天风证券、万和证券、万联证券、麦高证券、五矿证券、西部证券、西南证券、湘财证券、诚通证券、信达证券、兴业证券、银河证券、银泰证券、英大证券、甬兴证券、粤开证券、长城国瑞、长城证券、长江证券、招商证券、浙商证券、中航证券、中金财富、中金公司、中山证券、中泰证券、中天

证券、中信建投、中信山东、中信证券、中信证券华南、中银证券、中邮证券、中原证券等（排名不分先后，如会员单位名单有所增加或减少，请以深圳证券交易所的具体规定为准）。

本基金募集期结束前获得基金销售资格同时具备深圳证券交易所会员单位资格的证券公司也可代理场内的基金份额发售。

8、验资机构名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

9、募集资金总额及入账情况：经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间净认购金额为人民币 926,799,996.64 元，认购资金在募集期间产生的利息为人民币 7,728,069.91 元。募集资金至 2026 年 4 月 14 日已划入本基金托管专户。根据本基金招募说明书的规定，本基金在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额。

10、基金备案情况：本公司已向中国证监会办理基金备案手续，并于 2026 年 4 月 16 日获得中国证监会书面确认。

11、基金合同生效日：2026 年 4 月 16 日。

12、基金合同生效日的基金份额总额：本基金每份基金份额面值 1.00 元人民币，基金份额共计 4.00 亿份。

13、不动产项目原始权益人或同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况以及限售安排

本基金基金份额发售公告中披露的 27 家战略投资者皆已根据战略配售协议，按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额并全额缴纳认购款，对应的有效认购基金份额数量为 2.8 亿份，占基金发售份额总数的比例为 70%。

13.1 战略投资者获配明细如下：

序号	战略投资者名称	承诺认购的基金份额数量（份）	占募集总份额比例	限售期（自基金份额上市之日起不少于
(一)原始权益人或其同一控制下的关联方				
1	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	136,000,000.00	34.00%	占本基金份额发售总量的 20%部分持有期不少于 60 个月，超过 20%部分持有期不少于 36 个月
(二)其他专业机构投资者				

中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书

2	信澳中银元启3号集合资产管理计划	4,000,000.00	1.00%	12个月
3	中意资产管理有限责任公司	8,000,000.00	2.00%	12个月
4	西藏信托-晟元5号集合资金信托计划	6,040,000.00	1.51%	12个月
5	北京朗和私募基金管理有限公司	28,000,000.00	7.00%	12个月
6	中信证券股份有限公司	2,000,000.00	0.50%	12个月
7	中航证券有限公司	6,000,000.00	1.50%	12个月
8	中航基金管理有限公司	4,000,000.00	1.00%	12个月
9	中兵资产丹雀3号私募证券投资基金	2,000,000.00	0.50%	12个月
10	长安信托·深创投红土资管REITs多策略1号集合资金信托计划	800,000.00	0.20%	12个月
11	北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业(有限合伙)	11,960,000.00	2.99%	12个月
12	金得闻广1号私募证券投资基金	1,000,000.00	0.25%	12个月
13	复星联合健康保险股份有限公司	2,000,000.00	0.50%	12个月
14	国金基金-成都产业资本一号单一资产管理计划	2,000,000.00	0.50%	12个月
15	东吴人寿保险股份有限公司	2,000,000.00	0.50%	12个月
16	中国国新资产管理有限公司	20,000,000.00	5.00%	12个月
17	海南金融控股股份有限公司	800,000.00	0.20%	12个月
18	招商证券股份有限公司	12,000,000.00	3.00%	12个月
19	中金乐睿3号集合资产管理计划	8,000,000.00	2.00%	12个月
20	中航证券恒邦2号单一资产管理计划	2,000,000.00	0.50%	12个月
21	华泰科珀1号单一资产管理计划	6,000,000.00	1.50%	12个月
22	华夏基金-磐石臻选1号单一资产管理计划	800,000.00	0.20%	12个月
23	国泰海通证券股份有限公司	2,000,000.00	0.50%	12个月
24	中航基金启蛰阳和6号单一资产管理计划	6,800,000.00	1.70%	12个月
25	中航基金REITs京彩1号集合资产管理计划	4,000,000.00	1.00%	12个月
26	申万宏源证券有限公司	800,000.00	0.20%	12个月
27	中信证券资管建睿1号单一资产管理计划	1,000,000.00	0.25%	12个月

13.2 本基金的战略配售投资者，其持有的战略配售份额已根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求办理完成限售业务，具体如下：

(1) 场内份额限售

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售期 (月)
1	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	80,000,000	60个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售期 (月)
2	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	56,000,000	36个月
3	信达澳亚基金—中国银行—信澳中银元启3号集合资产管理计划	4,000,000	12个月
4	中意资产管理有限责任公司—自有资金	8,000,000	12个月
5	西藏信托有限公司—西藏信托—晟元5号集合资金信托计划	6,040,000	12个月
6	北京朗和私募基金管理有限公司	28,000,000	12个月
7	中信证券股份有限公司	2,000,000	12个月
8	中航证券有限公司	6,000,000	12个月
9	中航基金管理有限公司	4,000,000	12个月
10	中兵财富资产管理有限责任公司—中兵资产丹雀3号私募证券投资基金	2,000,000	12个月
11	长安国际信托股份有限公司—长安信托·深创投红土资管REITs多策略1号集合资金信托计划	800,000	12个月
12	国寿资本投资有限公司—北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	11,960,000	12个月
13	上海金锲私募基金管理有限公司—金锲闻广1号私募证券投资基金	1,000,000	12个月
14	复星联合健康保险股份有限公司—传统险	2,000,000	12个月
15	国金基金—成都产业资本控股集团有限公司—国金基金—成都产业资本一号单一资产管理计划	2,000,000	12个月
16	东吴人寿保险股份有限公司—自有资金	2,000,000	12个月
17	中国国新资产管理有限公司	20,000,000	12个月
18	海南金融控股股份有限公司	800,000	12个月
19	招商证券股份有限公司	12,000,000	12个月
20	中金公司—建设银行—中金乐睿3号集合资产管理计划	8,000,000	12个月
21	中航证券—恒邦财产保险股份有限公司—中航证券恒邦2号单一资产管理计划	2,000,000	12个月
22	华泰证券资管—深圳前海科珀实业有限公司—华泰科珀1号单一资产管理计划	6,000,000	12个月
23	华夏基金—北京人寿保险股份有限公司—传统险—华夏基金—磐石臻选1号单一资产管理计划	800,000	12个月
24	国泰海通证券股份有限公司	2,000,000	12个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售期 (月)
25	中航基金—元康盛景 22 号私募证券投资基金—中航基金启蛰阳和 6 号单一资产管理计划	6,800,000	12 个月
26	中航基金—北京银行—中航基金 REITs 京彩 1 号集合资产管理计划	4,000,000	12 个月
27	申万宏源证券有限公司	800,000	12 个月
28	中信证券资管—建信人寿保险股份有限公司—传统险—中信证券资管建睿 1 号单一资产管理计划	1,000,000	12 个月

注：上述份额限售期自本基金上市之日起计算。

(2) 场外份额锁定

本基金战略投资者均通过场内证券账户认购，无场外份额锁定。

(二) 本基金上市交易的主要内容

- 1、基金上市交易的核准机构和核准文号：深证上〔2026〕531 号。
- 2、上市交易日期：2026 年 4 月 29 日。
- 3、上市交易的证券交易所：深圳证券交易所。
- 4、基金二级市场交易简称：中航北京昌保租赁住房 REIT。
- 5、基金二级市场交易代码：180503。

6、截至公告日前两个工作日即 2026 年 4 月 22 日，本次上市交易无限售期安排的份额为 119,252,251 份，有限售期安排的份额为 280,000,000 份，有限售期安排的份额解除限售后即可上市流通。未上市交易的基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司开放式基金注册登记系统基金份额持有人开放式基金账户下，基金份额持有人将其转托管至深圳证券交易所场内（即中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记结算系统）后即可上市流通。

网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起可交易的份额为其全部获配份额。

四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人

(一) 持有人户数

截至公告日前两个工作日即 2026 年 4 月 22 日,本基金基金份额持有人户数为 12,449 户,平均每户持有的基金份额为 32,131.09 份。其中,本基金场内基金份额持有人户数为 12,420 户,平均每户持有的基金份额为 32,145.91 份;本基金场外基金份额持有人户数为 29 户,平均每户持有的基金份额 25,784.45 份。

(二) 持有人结构

截至公告日前两个工作日即 2026 年 4 月 22 日,机构投资者持有的本基金基金份额为 398,933,596.00 份,占基金总份额的 99.73% (机构投资者持有场内份额为 398,185,972.00 份,占场内基金总份额的 99.73%;机构投资者持有场外份额为 747,624.00 份,占场外基金总份额的 99.98%);个人投资者持有的本基金基金份额为 1,066,404.00 份,占基金总份额的 0.27% (个人投资者持有场内份额为 1,066,279.00 份,占场内基金总份额的 0.27%;个人投资者持有场外份额为 125.00 份,占场外基金总份额的 0.02%)。

截至公告日前两个工作日即 2026 年 4 月 22 日,本基金管理人的从业人员持有本基金基金份额 40 份,占本基金总份额的 0.00001%。本基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部门负责人持有本基金基金份额总量的数量区间为 0,本基金的基金经理持有本基金基金份额总量的数量区间为 0。

(三) 前十名持有人

截至公告日前两个工作日即 2026 年 4 月 22 日,本基金前十名场内基金份额持有人情况如下:

序号	持有人名称 (全称)	持有基金份额 (份)	占场内总份额比例
1	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	136,000,000.00	34.06%
2	北京朗和私募基金管理有限公司	28,000,000.00	7.01%
3	中国国新资产管理有限公司	20,000,000.00	5.01%
4	招商证券股份有限公司	13,727,291.00	3.44%
5	国寿资本投资有限公司—北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	11,960,000.00	3.00%
6	中信证券股份有限公司	8,218,246.00	2.06%
7	中意资产管理有限责任公司—自有资金	8,000,000.00	2.00%
8	中金公司—建设银行—中金乐睿 3 号集合资产管理计划	8,000,000.00	2.00%

9	中航基金一元康盛景 22 号私募证券投资基金—中航基金启蛰阳和 6 号单一资产管理计划	6,800,000.00	1.70%
10	中国银河证券股份有限公司	6,454,688.00	1.62%

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

1、基金管理人概况

名称：中航基金管理有限公司

注册地址：北京市石景山区五一剧场南路 2 号院 1 号楼 7 层 702E

办公地址：北京市朝阳区天辰东路 1 号院亚洲金融大厦 D 座第 8 层 801\805\806 单元

法定代表人：杨彦伟

成立日期：2016 年 06 月 16 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2016]1249 号

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务

组织形式：其他有限责任公司

注册资本：人民币 3 亿元

联系人：蒋莹

电话：010-57809526

存续期限：持续经营

股权结构：中航证券有限公司持有中航基金 55%的股权、北京首钢基金有限公司持有中航基金 45%的股权。

基金管理人公司治理结构完善，经营运作规范，能够切实维护基金投资者的利益。股东会决定公司的经营方针以及选举和更换董事等事宜。公司章程中明确公司股东依法行使权利，不得以任何形式直接或者间接干预公司的经营管理和基金资产的投资运作。

董事会为公司的决策机构，对股东会负责。根据公司章程的规定，董事会行

使《公司法》规定的有关重大事项的决策权、对公司基本制度的制定权和对经营管理人员的聘任和解聘。

2、主要人员情况

1) 董事及高级管理人员

杨彦伟先生，董事长，1975年3月生，中国国籍，中共党员，硕士学位，毕业于华中科技大学工商管理专业，历任中航证券有限公司郑州嵩山营业部电脑部经理、总经理助理、信息技术部总经理助理、结算存管部副总经理（主持工作）、结算存管部总经理、财务部总经理、财务副总监，现担任中航证券有限公司总会计师（财务总监）、工会主席、公司董事、董事会秘书、中航期货有限公司董事。2020年12月30日起，经选举担任中航基金管理有限公司董事长、法定代表人。

刘建先生，联席董事长，1964年8月生，中国国籍，经济学硕士，曾先后任职于中国建设银行总行、中信银行总行、中银国际证券有限责任公司、泰达宏利基金管理有限公司。自2020年7月至2024年6月，担任中航基金管理有限公司总经理兼副董事长；自2024年7月至2025年4月，担任中航基金管理有限公司副董事长、督察长，代任总经理；自2025年4月至2026年2月，担任中航基金管理有限公司联席董事长、督察长。自2026年2月至今，担任中航基金管理有限公司联席董事长。现兼任中国证券投资基金业协会公募基金专业委员会联席主席、资产证券化业务委员会联席主席。

裴荣荣女士，董事、公司总经理、财务总监，1986年12月生，中国国籍，中共党员，硕士研究生，毕业于英国伦敦大学学院工商管理专业，香港注册会计师、加拿大注册会计师。曾任职于北京国锐信达税务师事务所有限公司、中瑞岳华会计师事务所、安永华明会计师事务所、中航证券有限公司。2019年9月加入中航基金管理有限公司，担任财务总监；2021年12月15日起，担任中航基金管理有限公司副总经理兼财务总监；2025年4月起，担任中航基金管理有限公司董事、总经理、财务总监。现兼任北京证券业协会运营与托管经理人联席会成员、北京证券业协会第六届理事单位代表人。

肖军生先生，董事，1977年9月生，中国国籍，中共党员，厦门大学理学学士学位，曾先后任职于深圳康泰生物制品有限公司、深圳江南天慧网络公司、中航证券有限公司、中航期货有限公司。2024年10月至今，担任中航证券有限

公司财富管理部总经理。2025年5月30日起，兼任中航基金管理有限公司董事。

张蕴女士，董事，1978年10月生，中国国籍，中共党员，硕士研究生，毕业于中央财经大学金融学专业。曾供职于中兴财会计师事务所山西分所、中华人民共和国审计署。2017年8月加入北京首钢基金有限公司，现担任北京首钢基金有限公司副总经理。现兼任北京资产管理有限公司董事、北京侨创兴业房地产经纪有限公司监事。自2024年7月25日起，兼任中航基金管理有限公司董事。

范立夫先生，独立董事，1972年10月生，中国国籍，中共党员，经济学博士，毕业于东北财经大学金融学专业。历任东北财经大学助教、讲师、副教授，2011年7月晋升为教授，现任东北财经大学普惠金融研究院院长，兼任大连市金融学会监事、大连市农村金融学会理事与副会长、大连獐子岛海洋发展集团有限公司外部董事、浙江宁银消费金融股份有限公司独立董事。自2020年12月9日起兼任中航基金管理有限公司独立董事。

孙宝文先生，独立董事，1964年9月生，中国国籍，中共党员，经济学博士，毕业于中央财经大学国民经济专业。自1989年毕业至今，在中央财经大学工作，历任中央财经大学信息系副主任、科研处处长等职，现担任中央财经大学中国互联网经济研究院教授、博士研究生导师，兼任北方导航控制技术股份有限公司独立董事（上市公司），兼任北京英视睿达环保科技股份有限公司、汇友财产相互保险社独立董事。自2020年7月1日起，兼任中航基金管理有限公司独立董事。

朱磊先生，独立董事，1983年11月生，中国国籍，中共党员，管理学博士，毕业于中国科学技术大学管理科学与工程专业。曾任职于中国科学院科技政策与管理科学研究所先后担任助理研究员、副研究员。2015年12月至今，任职于北京航空航天大学经济管理学院先后担任副教授、教授。自2023年10月13日起，兼任中航基金管理有限公司独立董事。

宋鑫先生，公司督察长，1983年12月生，中国国籍，中共党员，硕士研究生，曾任职于北京市泽元律师事务所、北京市环球律师事务所、中石化石油化工科学研究院、泰达宏利基金管理有限公司；2020年8月加入中航基金管理有限公司，先后担任创新业务部筹备负责人、不动产投资部负责人、不动产投资部副总经理（主持工作）、不动产投资部总经理、公司总经理助理兼不动产投资部总

经理。2026年2月2日起，担任中航基金管理有限公司督察长。

韩浩先生，公司副总经理兼权益投资部总经理、研究部总经理，1981年1月生，中国国籍，中共党员，硕士研究生，曾任职于中国民族证券有限责任公司、金元证券股份有限公司、中航证券有限公司；2016年9月加入中航基金管理有限公司，先后担任权益投资部副总监、公司总经理助理兼权益投资部总经理、研究部总经理；2025年11月19日起，担任中航基金管理有限公司副总经理兼权益投资部总经理、研究部总经理。

王楠女士，公司副总经理，1983年11月生，中国国籍，中共党员，硕士研究生，曾任职于博时基金管理有限公司、中国民生银行股份有限公司、民生理财有限责任公司，2026年3月加入中航基金管理有限公司。2026年4月22日起，担任中航基金管理有限公司副总经理。

王君彧先生，公司首席信息官，1979年10月生，中国国籍，中共党员，硕士研究生，曾任职于深圳金证科技股份有限公司任信息系统开发，中航证券有限公司先后任系统开发岗、金融创新部开发负责人、信息技术部副总经理、总经理。2023年4月加入中航基金管理有限公司，自2023年5月31日起，担任中航基金管理有限公司首席信息官，现兼任北京证券业协会创新与发展专业委员会委员、北京证券业协会金融科技与信息技术委员会委员。

2) 管理不动产基金配备主要负责人员/基金经理情况

刘振东先生，中国国籍，注册会计师，硕士学位，曾供职于立信会计师事务所、中国中投证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司，现供职于中航基金管理有限公司。具有五年以上不动产项目投资管理经验，担任中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

吴兆霖先生，中国国籍，硕士学位，曾供职于大悦城控股集团股份有限公司、万达商业管理集团有限公司，现供职于中航基金管理有限公司。具有五年以上不动产项目运营管理经验，担任中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

罗可女士，中国国籍，学士学位，曾供职于北京龙智工程咨询有限公司、北京万科企业有限公司。现供职于中航基金管理有限公司。具有五年以上不动产项目运营管理经验，担任中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金

经理。

3) 公开募集不动产投资信托基金运行管理委员会成员

公开募集不动产投资信托基金运行管理委员会成员情况如下：

姜倩倩女士，主席，不动产投资部联席总经理，1992年9月生，中国国籍，工程管理硕士学位，曾供职于德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计鉴证部。2021年2月加入中航基金管理有限公司，现担任不动产投资部联席总经理。

朱小东先生，委员，不动产投资部总经理助理，高级工程师，1983年10月生，中国国籍，工程硕士学位，毕业于华北电力大学动力工程领域工程专业，具有五年以上不动产项目（电厂）运营管理及技术管理经验。曾供职于内蒙古岱海发电有限责任公司、华电电力科学研究院有限公司、北京华源惠众环保科技有限公司，2021年3月加入中航基金管理有限公司。2021年6月7日至2024年4月26日，担任中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金基金经理。2024年12月24日起担任中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

文佩女士，委员，不动产投资部高级总监，中共党员，中国国籍，硕士研究生学位，曾供职于中国东方资产管理股份有限公司、中信证券股份有限公司。2024年8月加入中航基金管理有限公司。2024年12月31日至今，担任中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理；2026年4月至今，担任中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金基金经理。

周少锴先生，委员，监察稽核部总经理，中共党员，中国国籍，硕士研究生，曾供职于中国证券投资基金业协会。2026年1月加入中航基金管理有限公司，现担任监察稽核部总经理。

张建波先生，委员，风险管理部副总经理（主持工作），中国国籍，硕士研究生学位，曾任职于先锋基金管理有限公司、国融基金管理有限公司，2021年10月加入中航基金管理有限公司，现担任风险管理部副总经理（主持工作）。

曹思嘉女士，委员，财务部总监助理，1996年5月生，中国国籍，硕士研究生学位，曾供职于德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所审计鉴证部。2023年8月加入中航基金管理有限公司。

4) 上述人员之间均不存在近亲属关系。

（二）基金托管人

1、基本情况

名称：中国银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街1号

法定代表人：葛海蛟

成立时间：1983年10月31日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]24号

组织形式：股份有限公司（上市）

注册资本：人民币叁仟贰佰贰拾贰亿壹仟贰佰肆拾壹万壹仟捌佰壹拾肆元整

经营范围：吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营与当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经金监总局等监管部门批准的其他业务。

存续期间：持续经营

2、托管协议资质

中国银行是国内最早一批开展托管业务的商业银行，中国银行于1998年7月7日取得中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准的《关于核准中国银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]24号），核准中国银行证券投资基金托管人资格；2002年3月6日取得中国人民银行批准的《中国人民银行关于中国银行开办委托资产管理托管业务的批复》，同意中国银行开办委托资产管理托管业务；2007年5月10日取得中国银行业监督管理委员会核批的《中华人民共和国金融许可证》，可经营中国银行业监督管理委员会批准的业务。

3、主要人员情况

（1）人员配置、素质信息

中国银行托管业务部设立于 1998 年，现有员工 130 余人，大部分员工具有丰富的银行、证券、基金、信托从业经验，且具有海外工作、学习或培训经历，60%以上的员工具有硕士以上学位或高级职称，已为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。为给客户提供专业化的托管服务，中国银行已在境内、外分行开展托管业务。

为确保托管服务的质量和效率，中国银行建立了公募 REITs 托管业务服务小组。总行工作小组由总行人员参与，负责对托管服务的决策、协调、技术支持；分行工作小组由分行领导层及相关业务人员组成，负责对托管服务需求的了解、沟通，服务方案的制订、实施以及日常的服务工作。

(2) 总行工作小组主要人员介绍

基金托管人总行工作小组主要人员

职责	联系人	职务
组长	边济东	资产托管部总经理
副组长	顾林	资产托管部首席产品经理
组员	王娟	资产托管部基金市场团队负责人
组员	邓洁	资产托管部估值交收团队负责人
组员	许俊	资产托管部分析监督团队负责人
组员	李晓梅	资产托管部风险内控团队负责人

边济东先生，中国银行资产托管部总经理，1989 年加入中国银行，曾任中国银行客服中心副总经理，运营服务总部总监，米兰分行行长，公司金融部首席客户经理，东京分行行长，投资银行部总经理等职务。

顾林女士，中国银行资产托管部首席产品经理，硕士研究生（哈尔滨工业大学管理信息系统专业、英国伦敦大学帝国理工学院金融学专业），1993 年加入中国银行，先后在中国银行总行信托咨询公司证券营业部、投资管理部、托管业务部工作。具有丰富的年金托管业务营销及管理经验。

王娟女士，硕士研究生，毕业于对外经济贸易大学，2001 年加入中国银行。长期专职从事基金证券类托管营销业务，熟悉托管业务各项法律法规和监管政策，具有丰富的基金、证券产品的托管业务经验，具有铁路、电力、工业园区等大型机构客户的服务经验。

邓洁女士，毕业于中国人民大学，硕士学位；2008年加入中国银行，先后在贵州省分行、总行资产托管部工作；曾参与总行全球托管系统建设及中行托管条线各项规章制度制订工作，牵头各类创新产品涉及交收方面的系统开发与流程制订工作，具备丰富的基金运营管理经验。

许俊女士，毕业于西南财经大学金融学专业，硕士学位；曾任职于中国工商银行北京分行，2011年加入中国银行，为FRM（FinancialRiskManager）持证人，中级金融经济师；具备丰富的基金产品分析监督和绩效评估管理经验。

李晓梅女士，硕士研究生，毕业于中国政法大学。自2008年加入总行托管业务部以来，从事过托管业务风险内控、核算估值等工作，具有丰富的托管业务风险管理经验。

4、不动产领域资产管理产品托管情况

截至2026年3月31日，中国银行已托管1219只证券投资基金，其中境内基金1150只，QDII基金69只，覆盖了股票型、债券型、混合型、货币型、指数型、FOF、REITs等多种类型的基金，满足了不同客户多元化的投资理财需求，基金托管规模位居同业前列。中国银行具有不动产领域资产管理产品托管的丰富经验，在全国范围内已成功托管多支不动产领域资产管理产品。

5、基金托管人内部控制制度

中国银行托管业务风险管理与内部控制纳入中国银行全面风险管理体系。资产托管部作为一道防线部门，承担托管业务风险控制的第一责任；风险管理部门作为第二道防线部门，承担制定风险管理制度和流程，监测和管理风险的责任，对托管业务进行指导、培训、监督检查；审计部门作为第三道防线，负责开展托管业务审计工作，发现问题，揭示风险，提出审计建议。中国银行托管业务风险控制贯穿业务各环节，通过制度建设与执行、风险与控制评估、内外部检查及审计监督等措施，持续完善托管业务全员、全面、全程的风险管理体系。

2007年起，中国银行开始聘请外部会计师事务所开展托管业务内部控制审阅工作，已连续多年获得基于“ISAE3402”等国际主流内控审阅准则的无保留意见的内控鉴证报告。中国银行托管业务内控制度完善，内控措施严密，能够有效保证托管资产的安全。中国银行将根据行内现有规章制度、监管机构的法律法规及相关管理办法开展REITs基金托管业务。

6、基金托管人对基金管理人运作不动产基金进行监督的方法和程序

根据《基金法》《运作办法》的相关规定，基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当拒绝执行，及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。

（三）验资机构

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

办公地址：上海市黄浦区汉口路 99 号久事商务大厦 11 楼

执行事务合伙人：朱建弟、杨志国

联系人：杨婧

电话：021-63391166

六、基金合同摘要

基金合同的内容摘要见附件。

七、基金财务状况

（一）基金募集期间费用

基金募集期间的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用，不从基金财产中列支。

（二）基金上市前重要财务事项

本基金发售后至上市交易公告书公告前无重要财务事项发生。

（三）基金资产负债表

截至公告前两个工作日即 2026 年 4 月 22 日，本基金的个别资产负债表如下（未经审计）：

单位：人民币元

资 产	2026年04月22日
资 产：	
货币资金	9,592.28
结算备付金	-
存出保证金	-
衍生金融资产	-
交易性金融资产	-
债权投资	-
其他债权投资	-
其他权益工具投资	-
买入返售金融资产	-
应收清算款	-
应收利息	-
应收股利	-
应收申购款	-
长期股权投资	926,790,000.00
其他资产	-
资产总计	926,799,592.28
负债和所有者权益	本期末 2026年04月22日
负 债：	
短期借款	-
衍生金融负债	-
交易性金融负债	-
卖出回购金融资产款	-
应付证券清算款	-
应付赎回款	-
应付管理人报酬	40,880.77
应付托管费	1,777.44
应付投资顾问费	-
应交税费	-

应付利息	-
应付利润	-
递延所得税负债	-
其他负债	4,119.22
负债合计	46,777.43
所有者权益：	
实收基金	400,000,000.00
资本公积	526,799,996.64
其他综合收益	-
未分配利润	-47,181.79
所有者权益合计	926,752,814.85
负债和所有者权益总计	926,799,592.28

注：截至 2026 年 4 月 22 日，本基金基金份额总额为 400,000,000.00 份。

八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合

截至公告日前两个工作日即2026年4月22日（本基金合同自2026年4月16日起生效，本报告期即自2026年4月16日至2026年4月22日），本基金除不动产资产支持证券之外的投资组合情况如下：

1、报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额(元)	占基金总资产的比例(%)
1	固定收益投资	-	-
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
2	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
3	货币资金和结算备付金合计	9,592.28	-
4	其他资产		
5	合计	9,592.28	-

2、其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期出现被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

九、重大事件揭示

（一）2026年4月17日发布中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告。

（二）2026年4月18日发布中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告。

（三）2026年4月18日发布中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告。

十、基金管理人承诺

本基金管理人就基金上市交易之后履行管理人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》及其他法律法规、《基金合同》的规定，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产。

（二）真实、准确、完整和及时地披露定期报告等有关信息披露文件，披露所有对基金份额持有人有重大影响的信息，并接受中国证监会、深圳证券交易所的监督管理。

（三）在知悉可能对基金价格产生误导性影响或引起较大波动的任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息后，将及时予以公开澄清。

十一、基金托管人承诺

基金托管人就中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易后履行托管人职责做出如下承诺：

（一）严格遵守《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》及

本基金《基金合同》、《托管协议》的规定，以诚实信用、勤勉尽责的原则托管基金资产。

（二）根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金《基金合同》《托管协议》的规定，对基金的投资范围、基金资产的投资组合比例、基金资产净值的计算、基金份额净值计算进行监督和核查；如发现基金管理人违反《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金《基金合同》、《托管协议》的规定，将及时通知基金管理人纠正；基金管理人或基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人将及时向中国证监会报告。

十二、备查文件目录

（一）备查文件目录

- 1、中国证监会准予中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复
- 2、《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- 3、《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- 4、《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》
- 5、法律意见书
- 6、基金管理人业务资格批件、营业执照
- 7、基金托管人业务资格批件、营业执照

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。



中航基金管理有限公司

二〇二六年四月二十四日

附件：基金合同内容摘要

一、基金合同当事人的权利、义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

- （1）依法募集资金；
- （2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；
- （3）依照基金合同收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- （4）发行和销售基金份额；
- （5）按照规定召集基金份额持有人大会；
- （6）依据基金合同及有关法律规规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；
- （7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- （8）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；
- （9）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；
- （10）依据基金合同及有关法律规规定决定基金收益的分配方案；
- （11）依照法律法规为基金的利益对不动产项目行使相关权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利，包括但不限于：在履行适当程序后行使资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对不动产项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实现对不动产项目公司和不动产项目的治理；
- （12）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；
- （13）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

(14) 选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、资产评估机构、财务顾问（如有）、流动性服务商、运营管理机构或其他为基金提供服务的外部机构，本基金合同另有约定的除外；

(15) 在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

(16) 按照有关规定运营管理不动产项目；基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以根据《基础设施基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

(17) 发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构，并对基金合同及相关文件进行相应修改；

(18) 在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

(19) 对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作；

(20) 决定不动产基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等；

(21) 决定金额不高于基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(22) 决定专项计划涉及的如下事宜：

1) 决定提前终止或者延长专项计划存续期限，但专项计划文件已明文规定的情形除外；

2) 对是否启动专项计划处分进行审议；

3) 对专项计划处分方案和/或拍卖方案进行审议；

4) 对专项计划清算方案进行审议；

5) 提前终止或者延长专项计划存续期限，但《标准条款》已明文规定的情形除外；

6) 审议批准关联交易事项；

7) 发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件，或资产支持证券管理人或资产支持证券托管人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构。

(23) 为基金利益通过专项计划行使对项目公司所享有的权利，决定项目公司涉及的如下事宜：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 任免公司董事，决定有关董事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事的报告；
- 4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 6) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 7) 对发行公司债券作出决定；
- 8) 决定公司对外担保事项；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算、转让公司股权或者变更公司形式作出决定；
- 10) 修改公司章程。

(24) 调整运营管理机构报酬标准；

(25) 在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及基金合同进行信息披露；

(26) 审议本基金成立后发生的金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(27) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

(1) 依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售、扩募和登记事宜；

(2) 办理基金备案和基金上市所需手续；

(3) 自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

(4) 配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

(5) 制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

(6) 除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

(7) 依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

(8) 采取适当合理的措施使计算基金份额认购、扩募和注销价格的方法符合基金合同等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净值信息；

(9) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

(10) 进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

(11) 编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

(12) 严格按照《基金法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

(13) 保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律、资产评估、财务顾问（如有）、运营管理机构等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(14) 按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

(15) 依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

(16) 建立资料档案管理制度，妥善保存基金管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关文件资料，保存期不低于法律法规规定的最低期限；保留路演、

定价、配售等过程中的相关资料，保存期不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，相关资料应当能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

(17) 确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同约定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的前提下得到有关资料的复印件；

(18) 组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

(19) 基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

(20) 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

(21) 因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

(22) 监督基金托管人按法律法规和基金合同约定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

(23) 当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

(24) 基金在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 建立并保存基金份额持有人名册；

(27) 本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基础设施基金指引》第三十八条规定的不动产项目运营管理职责，包括：

- 1) 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- 2) 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的

现金流，防止现金流流失、挪用等；

3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

4) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证，未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

5) 制定及落实不动产项目运营策略；

6) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；

7) 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

8) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

9) 实施不动产项目维修、改造等；

10) 负责不动产项目档案归集管理；

11) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12) 依法披露不动产项目运营情况；

13) 提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

14) 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

15) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

16) 中国证监会规定的其他职责；

(28) 基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第(27)条第4)至9)项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

(29) 基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

(30) 基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质(如有)、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备

充分的履职能力；

(31) 基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

(32) 本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

- 1) 不动产项目购入或出售；
- 2) 本基金扩募；
- 3) 提前终止基金合同拟进行资产处置；
- 4) 不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- 5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

(33) 充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障基金份额持有人权益；

(34) 基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性，不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

(35) 本基金及其下设特殊目的载体借入款项安排，基金管理人应及时将借款合同以及证明借入款项资金流向的证明文件提交基金托管人；基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送不动产项目已借款情况。如保留不动产项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留不动产项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等。基金托管人根据借款文件以及说明材料对保留借款是否符合法律法规规定以及基金合同约定进行监督；

(36) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

(二) 基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

(1) 自基金合同生效之日起，依法律法规规定、基金合同和托管协议的约定安全保管基金财产；

(2) 依基金合同约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

(3) 依照法律法规规定、基金合同和托管协议约定，监督不动产基金资金账户、不动产项目监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

(4) 根据基金合同以及托管协议约定，监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反基金合同及国家法律法规的行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

(5) 根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户，为基金办理证券交易资金清算；

(6) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(7) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(8) 根据基金合同以及托管协议约定，监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

(9) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

(1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

(2) 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

(3) 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

(4) 除依据《基金法》、基金合同、托管协议及其他有关规定外，不得为

自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

(5) 按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

(6) 保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(7) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(8) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

(9) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

(10) 从基金管理人或其委托的登记机构处接收保存基金份额持有人名册；

(11) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(12) 依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

(13) 依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

(14) 参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

(15) 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和国务院银行业监督管理机构，并通知基金管理人；

(16) 因基金托管人违反基金合同导致基金财产损失且不存在任何免责事由时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

(17) 按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

(18) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(19) 依照法律法规规定、基金合同和托管协议约定，监管本基金资金账户、

不动产项目监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

(20) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定、基金合同和托管协议约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

(21) 依照法律法规规定、基金合同和托管协议约定，基于基金管理人所提供的文件，监督本基金借入款项安排，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途；

(22) 复核本基金信息披露文件中的财务数据；

(23) 复核本基金信息披露文件，复核、审查基金管理人计算的基金净资产、基金份额净值；

(24) 复核基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

(25) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

(三) 基金份额持有人的权利与义务

基金投资者持有本基金的基金份额的行为即视为对基金合同的承认和接受，基金投资者自依据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，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

- 1、分享基金财产收益；
- 2、参与分配清算后的剩余基金财产；
- 3、依法并按照基金合同和招募说明书的规定转让其持有的基金份额；
- 4、按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；
- 5、出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；
- 6、查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- 7、监督基金管理人的投资运作；

8、对基金管理人、基金托管人、基金服务机构、基金份额发售机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

9、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

1、认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；

2、了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

3、关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

4、交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

5、在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

6、不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

7、执行生效的基金份额持有人大会的决议；

8、返还在基金交易过程中因各种原因获得的不当得利；

9、战略投资者应遵守基金合同等文件关于其持有基金份额期限的规定；不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售，基金份额持有期间不允许质押。不动产基金可作为质押券按照深交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务；原始权益人或其同一控制下的关联方在限售期届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%，深交所另有规定除外。

10、基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务办法》有关权益变动的管理及披露要求。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

11、作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方：（1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；（3）确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在

虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；（4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定配合项目公司办理项目公司股权变更登记手续，及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；（5）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益；

12、拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该不动产基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务；

13、配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定；

14、遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

15、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反《业务办法》第六十二条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规和基金份额持有人会议的有效决议为准。

（一）召开事由

1、当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

- （1）转换基金运作方式；
- （2）本基金与其他基金的合并；
- （3）更换基金管理人（更换为基金管理人设立的具有公开募集证券投资基

金业务资格的控股子公司除外)；

- (4) 更换基金托管人；
- (5) 提前终止基金合同；
- (6) 延长基金合同期限；
- (7) 对本基金的投资目标、投资策略等作出调整；

(8) 变更本基金投资范围；

(9) 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(10) 决定本基金扩募；

(11) 本基金成立后发生的金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(12) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

(13) 变更基金类别；

(14) 变更基金份额持有人大会程序；

(15) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

(16) 单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

(17) 决定提前终止上市交易，但因本基金不再具备上市条件而被深交所终止上市或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市的除外；

(18) 修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

(19) 除本合同约定的解聘运营管理机构法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；

(20) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实

质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后实施和/或修改，不需召开基金份额持有人大会：

（1）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用收取；

（2）不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

（3）按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（4）按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（5）因相关的法律法规、深圳证券交易所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

（6）对基金份额持有人利益无实质性不利影响或不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

（7）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构，应提交基金份额持有人大会表决；

（8）基金管理人在发生解聘运营管理机构法定情形时解聘运营管理机构从而应当对基金合同及相关文件进行修改；

（9）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（10）若深交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（11）本基金所持有的全部不动产项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止基金合同；

（12）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

（13）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

1、除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管

理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（三）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

- （1）会议召开的时间、地点和会议形式；
- （2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

(3) 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

(4) 授权委托书证明的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

(5) 会务常设联系人姓名及联系电话；

(6) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

(7) 召集人需要通知的其他事项。

2、基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

3、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

4、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（四）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

1、现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托书证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

(1) 亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托书符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

(2) 经核对, 汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示, 有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一 (含二分之一)。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一, 召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内, 就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一 (含三分之一)。

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或基金合同约定或大会公告载明的其他方式进行表决。召集人应当提供其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

在同时符合以下条件时, 通讯开会的方式视为有效:

(1) 会议召集人按基金合同约定公布会议通知后, 在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告;

(2) 召集人按基金合同约定通知基金托管人 (如果基金托管人为召集人, 则为基金管理人) 到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人 (如果基金托管人为召集人, 则为基金管理人) 和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见; 基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的, 不影响表决效力;

(3) 本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的, 基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一 (含二分之一); 若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一, 召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内, 就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上 (含三分之一) 基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见;

(4) 上述第 (3) 项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人, 同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的

代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金可采用其他非现场方式或者以现场方式与非现场方式相结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

4、在不违反法律法规或监管机构规定的情况下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（七）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由出席会议的基金托管人授权代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人

和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（3）其他开会方式

在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议

一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除法律法规规定或基金合同约定须以特别决议通过事项以外，其他事项以一般决议的方式通过即为有效。

2、特别决议

特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

- (1) 转换基金运作方式；
- (2) 本基金与其他基金的合并；
- (3) 更换基金管理人（更换为基金管理人设立的具有公开募集证券投资基金业务资格的控股子公司除外）；
- (4) 更换基金托管人；
- (5) 提前终止基金合同；
- (6) 对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- (7) 金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (8) 金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (9) 本基金成立后发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表决符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

(七) 计票

1、现场开会

如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

3、其他开会方式

基金份额持有人以会议通知中列明的其他方式进行表决的，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（八）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按规定在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理

人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

（九）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、不动产项目的运营管理

基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，并可以委托符合条件的运营管理机构负责不动产项目的部分运营管理职责，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人、项目公司和运营管理机构签订了《运营管理服务协议》，并在协议中约定了运营管理机构的聘任及运营管理服务内容，基金管理人及运营管理机构等各方的权利与义务，运营管理机构的运营管理服务费及考核安排，运营管理机构的解聘情形和程序等内容。

（一）运营管理机构解聘情形

运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，发生下列情形（“法定情形”）之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

- 1、运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；
- 2、运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

3、运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署《运营管理服务协议》之补充协议。

4、基金管理人有权依据《运营管理服务协议》的相关约定情形（“约定情形”）向基金份额持有人大会提请解聘运营管理机构，并需经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监

会认可的特殊情形除外。

除上述法定情形、约定情形解聘运营管理机构外，基金管理人不得解聘运营管理机构。

在任期内，基金管理人基于法定情形解聘运营管理机构的，则自基金管理人作出解聘运营管理机构决定并且基金管理人发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止；基金管理人基于约定情形解聘运营管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的决议并且发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止。

（二）运营管理机构更换程序

1、运营管理机构解聘流程

（1）因法定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的法定情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，且无需提交基金份额持有人大会投票表决。

基金管理人应在上述法定情形发生之后提名新任运营管理机构，并根据以下第 2 项“继任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任运营管理机构。

（2）因约定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的约定情形的，基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人有权根据以下第 2 项“继任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘运营管理机构并选任新任运营管理机构。基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人应在提请解聘运营管理机构的同时提名新任运营管理机构，方可召集基金份额持有人大会。

2、继任运营管理机构的选任流程

（1）提名：新任运营管理机构由基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名，被提名的继任运营管理机构需要满足法律法规相关资质要求；基金管理人应当对提名的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

(2) 决议：基金份额持有人大会在运营管理机构职责终止后对被提名的运营管理机构形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

(3) 备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

(4) 公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

(5) 交接：《运营管理服务协议》终止后，运营管理机构应合理地努力确保物业经营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租赁合同问题、纠纷、诉讼等），并应在《运营管理服务协议》期满或被提前终止之前履行在本协议项下负有的义务。运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，继任运营管理机构应当及时接收。

特别的，如由于运营管理机构内部重组或组织架构变更等原因需要更换运营管理机构，基金管理人有权决定将运营管理机构更换为公司下属其他主体，无需提请基金份额持有人大会投票表决，继任运营管理机构也应同时满足法律法规相关资质要求和上述条件。

四、基金的费用与税收

（一）基金费用的种类

- 1、基金的管理费；
- 2、基金的托管费；
- 3、基金上市费用及年费、登记结算费用；
- 4、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；
- 5、基金合同生效后，为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费、公证费和仲裁费；
- 6、基金份额持有人大会费用；
- 7、基金的证券交易费用；

- 8、基金的银行汇划费用；
- 9、基金相关账户的开户及维护费用；
- 10、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费、财务顾问费（如有）相关中介费用；
- 11、涉及要约收购时基金聘请财务顾问（如有）的费用；
- 12、按照国家有关规定、基金合同等，在不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

上述费用包括基金、资产支持证券、项目公司层面发生的各类费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金的管理费

（1）基金管理费

基金管理费由基金管理人、资产支持证券管理人收取，基金管理费计算方法如下：

$$H=E \times 0.23\% \div \text{当年天数}$$

H 为按日应计提的基金管理费；

E 为前一估值日基金资产净值（或基金募集净金额），基金管理费按日计提，按年支付。如无前一估值日的，H 以基金募集净金额作为计费基础。若涉及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期间进行调整，分段计算。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支付给基金管理人。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）运营管理服务费

1) 运营管理服务费的组成

运营管理机构就提供不动产项目运营管理等服务收取基础运营管理服务费（又称“基本服务费”）和激励运营管理服务费（又称“激励服务费”）。运营管理服务费由项目公司依据《运营管理服务协议》约定向运营管理机构按期支付。

$$\text{运营管理服务费} = \text{基本服务费} + \text{激励服务费}$$

①基本服务费

$$\text{基本服务费} = \text{项目公司实收运营收入} \times \text{基本服务费费率} - \text{项目公司支付给由}$$

运营管理机构提议聘请的与项目公司直接签署劳动合同的人员所产生的人工工资奖金及福利保险等人工费用。

项目公司实收运营收入：运营收入-期末应收账款+期初应收账款。

基本服务费费率：18%。

上述公式计算的基本服务费为已包含增值税的费用。

②激励服务费

在项目公司的实际运营净收益高于项目公司目标运营净收益的情况下，运营管理机构有权按照下述方式收取激励服务费：

激励服务费=（项目公司实际运营净收益-项目公司目标运营净收益）*10%。

在项目公司的不动产项目实际运营净收益低于项目公司的不动产项目目标运营净收益的情况下，即激励服务费为负时，应扣罚对应金额的基本服务费。

在项目公司的不动产项目实际运营净收益高于项目公司的不动产项目目标运营净收益的情况下运营管理机构收取的激励服务费和在项目公司的不动产项目实际运营净收益低于项目公司的不动产项目目标运营净收益的情况下扣罚的激励服务费，原则上均不高于当年不动产项目目标运营净收益的2%。

当期项目公司实际运营净收益的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。项目公司实际运营净收益：指就项目公司营业收入扣减相关费用和支出后取得的净收益，并应按照以下公式计算得出：项目公司实际运营净收益=项目公司营业收入-期末应收账款+期初应收账款-除激励服务费（如有）以外的营业成本（含空置房供暖费、不含折旧摊销）-税金及附加-保险费-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

上述公式计算的激励服务费为已包含增值税的费用。

项目公司目标运营净收益：专项计划设立日所在会计年度至2030年12月31日止的项目公司目标运营净收益应以评估报告预测数据为准，后续年份以届时基金管理人聘请的评估机构就不动产项目出具的项目评估复估报告为准。

2) 运营管理服务费的支付

①基本服务费的支付

基本服务费按季支付。运营管理机构应在每年第1、4、7、10月的第15日前，依据上个季度项目公司管理层报表计算上个季度基本服务费，并向项目公司

提交该费用之发票，项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 20 个工作日内向运营管理机构支付基本服务费。

特殊的，年度基本服务费差补=据经审计的项目公司年度审计报告计算的年度基本服务费-当年已支付基本服务费。运营管理机构应在经审计的项目公司年度审计报告出具后 20 个工作日内计算年度基本服务费差补，提交项目公司有权机关复核，经项目公司有权机关复核确认后，①如年度基本服务费差补为正数，运营管理机构应向项目公司提交该等差补金额对应的发票，项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 20 个工作日内向运营管理机构支付该等基本服务费差补；②如年度基本服务费差补为负数，运营管理机构应向项目公司退还该等差补金额对应的资金或由项目公司在向运营管理机构支付的任一笔基础管理费中扣除对应金额的费用，项目公司应配合运营管理机构办理发票退还事宜（如需），确保项目公司最终收到的基本服务费发票金额与运营管理机构实际收取的基本服务费相同。如公募基金成立当年不披露年度报告的，年度基本服务费差补并入次年计算。

②激励服务费的支付

激励服务费按年度支付。

运营管理机构应在经审计的项目公司年度审计报告出具后 10 个工作日内计算激励服务费提交项目公司有权机关复核，经项目公司有权机关复核确认后，运营管理机构应向项目公司提交该费用之发票，项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 20 个工作日内向运营管理机构支付激励服务费。如公募基金成立当年不披露年度报告的，当年激励服务费并入次年计算。

3) 运营管理机构应自行承担因收取运营管理服务费而产生的所有税收及相关费用。

(3) 基金的托管费

本基金的托管费按前一估值日基金资产净值的 0.01%年费率计提。托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为按日应计提的基金托管费；

E 为前一估值日基金资产净值（或基金募集净金额），基金管理费按日计提，

按年支付。如无前一估值日的，H 以基金募集净金额作为计费基础。若涉及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期间进行调整，分段计算。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

- 1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；
- 2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；
- 3、《基金合同》生效前的相关费用，如基金募集期间产生的信息披露费、资产评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用；如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；
- 4、不动产基金新购入不动产项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；
- 5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

五、基金的收益与分配

（一）基金收益分配原则

- 1、本基金收益分配采取现金分红方式。
- 2、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金每年至少进行收益分配一次。
- 3、本基金应当将不低于 90%的合并后基金年度可供分配金额以现金形式分

配给投资者；若《基金合同》生效不满6个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营情况确定。

4、每一基金份额享有同等分配权。

5、基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

6、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

（二）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

六、基金的投资

（一）投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，通过持有不动产资产支持证券间接持有项目公司全部股权，并通过项目公司取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动投资和运营管理，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。

（二）投资范围及比例

1、投资范围

本基金存续期内按照本基金合同的约定主要投资于不动产资产支持证券份额。本基金的其他基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、地方政府债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（同业存单、债券回购、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）。

本基金不投资于股票等权益类资产，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。

2、投资比例

除本合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配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；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

如法律法规或监管机构以后变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开持有人大会。

3、本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除预留费用后拟全部用于认购“中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划”的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中航证券，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行 100% 股权及其他形式投资，不动产资产包括瀚澜新宸项目、国瑞熙院项目、未来融尚家园项目。不动产项目的原始权益人为昌平保障房公司。

（三）投资策略

1、初始基金资产投资策略

本基金初始募集资金在扣除预留费用后拟全部用于认购中航证券-北京昌保租赁住房 1 号基础设施资产支持专项计划的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不动产资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、不动产项目具体情况等见本基金招募说明书。

2、不动产项目的运营管理策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、不动产项目所处行业发展变化等因素来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。同时，基金管理人将主动管理，并聘请在租赁住房运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解任情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

基金管理人根据运营管理服务协议的约定委托运营管理机构负责不动产项目的部分运营管理职责，力争获取稳定的运营收益，具体以运营管理服务协议的约定为准。

3、不动产项目的扩募及收购策略

本基金合同生效后，基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入不动产项目。不动产基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人将根据基金合同及相关法律法规的规定申请扩募基金份额上市。

4、不动产项目的出售及处置策略

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境以及不动产项目的运营情况，基金管理人将适时制定不动产项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定不动产项目出售方案。

5、不动产项目的融资策略

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款不得超过基金净资产的 20%。

6、固定收益投资策略

本基金除投资不动产资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债、货币市场工具。本基金将在基金合同约定的投资范围内，通过对宏观经济运行状况、国家货币政策和财政政策、国家产业政策及资本市场资金环境的研究，积极把握宏观经济发展趋势、利率走势、债券市场相对收益率、券种

的流动性，确定资产在各类债券之间的配置比例，增强债券组合的收益。

（四）投资限制

1、组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）在存续期内，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合该比例限制的除外；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外；

（3）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外；

（4）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（5）投资于具有基金托管人资格的同业商业银行的银行存款、同业存单占基金净资产的比例合计不得超过 20%；投资于不具有基金托管人资格的同业商业银行的银行存款、同业存单占基金净资产的比例合计不得超过 5%；

（6）本基金可以直接或间接对外借款，但基金总资产不得超过基金净资产的 140%，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等；

（7）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

除上述第（1）（4）（6）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第（2）项、第（3）项中规定的比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除本基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资

范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考完成中国证监会证券评级业务备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的,基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整,中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的,以变更后的规定为准,无需经基金份额持有人大会审议。法律法规或监管部门取消上述限制,如适用于本基金,基金管理人在履行适当程序后,则本基金投资不再受相关限制,自动遵守届时有效的法律法规或监管规定,不需另行召开基金份额持有人大会。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益,基金财产不得用于下列投资或者活动:

- (1) 承销证券;
- (2) 违反规定向他人贷款或者提供担保;
- (3) 从事承担无限责任的投资;
- (4) 买卖其他基金份额,但是法律法规或中国证监会另有规定、《基金合同》另有约定的除外;
- (5) 向其基金管理人、基金托管人出资;
- (6) 从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动;
- (7) 法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券,或者从事其他重大关联交易的,应当符合基金的投资目标和投资策略,遵循基金份额持有人利益优先原则,防范利益冲突,建立健全内部审批机制和评估机制,按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意,并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议,并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的,从其规定。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

七、基金合同的变更、终止与基金财产的清算

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，或对基金合同当事人权利、义务产生重大影响的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

2、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（二）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

- 1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；
- 2、基金份额持有人大会决定终止的；
- 3、基金管理人、基金托管人职责终止，在6个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；
- 4、本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的；
- 5、本基金所持有的资产支持证券在基金合同期限届满前全部变现的；
- 6、本基金所持有的专项计划在基金合同生效之日起6个月内未成功设立或本基金未成功购入资产支持证券的；
- 7、本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续6个月未成功购入新的不动产项目的；
- 8、本基金投资的专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在专项计划终止后的6个月内仍未能成功买入其他专项计划的不动产资产支持证券；
- 9、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；
- 10、本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；
- 11、基金合同约定的其他情形；
- 12、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

- （1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- （2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- （3）对基金财产进行评估；
- （4）制作清算报告；
- （5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- （6）将清算报告报中国证监会备案并公告；
- （7）对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延。在清算期间，管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

7、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、缴纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后按照《信息披露办法》的规定由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定。

八、争议解决方式

各方当事人同意，因基金合同而产生的或与基金合同有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，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。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用和律师费由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律（为基金合同之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省法律）管辖并从其解释。

九、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同可印制成册，并对外公开散发或供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正本为准。