

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
扩募份额上市交易公告书

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

注册登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

上市地点：上海证券交易所

上市时间：2026年6月4日

公告日期：2026年6月1日

目 录

一、重要声明与提示.....	2
二、基金概览.....	2
三、基金的扩募与上市交易.....	4
四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人.....	10
五、基金主要当事人简介.....	11
六、基金合同摘要.....	16
七、基金财务状况.....	16
八、基金投资组合.....	17
九、重大事件揭示.....	20
十、基金管理人承诺.....	20
十一、基金托管人承诺.....	21
十二、备查文件目录.....	21
附件：基金合同内容摘要.....	23

一、重要声明与提示

《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扩募份额上市交易公告书》（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》”）、《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〉》和《上海证券交易所证券投资基金上市规则》的规定编制，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（以下简称“本基金”）基金管理人中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）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。本基金基金托管人兴业银行股份有限公司（以下简称“基金托管人”）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、上海证券交易所对本基金扩募份额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，请投资者详细查阅于2026年4月25日披露于基金管理人网站（www.ciccfund.com）、中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《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合同》（以下简称“基金合同”或“基金合同更新”）和《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2025年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》（以下简称“招募说明书”）。

二、基金概览

（一）基本信息

- 1、基金名称：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
- 2、基金二级市场交易简称：中金厦门安居 REIT
- 3、二级市场交易代码：508058
- 4、基金份额总额：本基金总份额为713,335,136份（首次发售份额500,000,000份，本次扩募份额213,335,136份）

5、本次上市的扩募份额：本基金场内扩募份额总数为 213,335,136 份，全部为限售份额

6、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

7、上市交易日期：2026 年 6 月 4 日（本次扩募份额上市后需遵守限售期要求）

8、基金管理人：中金基金管理有限公司

9、基金托管人：兴业银行股份有限公司

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金主要投资于以租赁住房类不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特定风险及基金投资的其他风险。其中，（1）不动产基金的特定风险包括但不限于租赁住房行业的风险；不动产基金的投资管理风险（基金投资的交易风险；不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目直接或间接对外融资的风险；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；不动产基金利益冲突与关联交易风险等），本次扩募发售及新购入不动产项目相关的风险（基金停牌风险；扩募发售失败风险；摊薄即期回报的风险；发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险；基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险），及其他与不动产基金相关的特别风险（集中投资风险；流动性风险；基金管理人的管理风险；计划管理人、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；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。具体请见本基金招募说明书“风险因素”。

（三）不动产基金认购不动产资产支持证券以及目标不动产资产的情况

本基金已依据基金合同、招募说明书的约定，在基金合同更新生效后，以全部募集资金 788,699,997.79 元人民币投资于由中国国际金融股份有限公司作为计划管理人发行的“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划资产支持证券”并持有该不动产资产支持证券全部份额。“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持

专项计划”于2026年5月18日设立，专项计划设立之日即权利义务转移日。自该日起，计划管理人（代表专项计划的利益）成为新购入项目公司的所有权人，即新购入项目公司的唯一股东。本基金通过不动产资产支持证券穿透取得2处不动产资产（“新购入不动产资产”）所属的1家项目公司（“新购入项目公司”）的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。

新购入项目公司及不动产资产列表如下：

序号	新购入项目公司名称	新购入不动产资产名称
1	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司	林边公寓
2		仁和公寓

本次新购入不动产资产包括：1）位于厦门市思明区的林边公寓项目，不动产权证证载建筑面积21,254.68平方米；2）位于厦门市湖里区的仁和公寓项目，不动产权证证载建筑面积68,663.30平方米。本次拟购入不动产项目分别位于福建省厦门市思明区、湖里区，扩充了本基金对厦门市各区域租赁住房资产的覆盖范围，可以有效分散本基金资产组合风险，有利于拓展本基金持有的租赁住房资产组合，有利于本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

关于不动产项目详细情况可参见本基金招募说明书第一部分“不动产项目”等章节。

三、基金的扩募与上市交易

（一）本次上市前扩募份额募集情况

1、基金变更注册申请的核准机构和核准文号：中国证券监督管理委员会2026年3月16日证监许可（2026）481号。

2、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证券交易所上市，不开放申购、赎回。

3、基金合同期限：自基金合同生效之日起71年，但基金合同另有约定的除外。

4、发售期首日：2026年5月6日。

5、发售价格：人民币3.697元/份。

6、发售期限：2026年5月6日至2026年5月13日。

7、发售方式：本次发售采用定向扩募的方式。

8、发售机构

（1）场外销售机构

中金基金管理有限公司直销中心。

（2）场内销售机构

上海证券交易所具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的会员单位，具体会员单位名单可在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

9、验资机构名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）。

10、募集资金总额及入账情况

根据投资者认购情况，本次扩募发售募集资金总额为788,699,997.79元（不含募集期利息），扩募发售基金份额共计213,335,136份，有效认购款项在发售期间产生的利息47,116.52元。其中，原始权益人及其同一控制下的关联方、本次扩募引入的6家专业机构投资者不参与竞价，与其他发售对象以相同认购价格，合计认购本次扩募份额数量的58.50%。除前述情形外，按“认购价格优先、认购金额优先、认购时间优先”的原则最终确定其他发售对象共18家。有效净认购资金已于2026年5月14日划至本基金的托管账户，应归基金财产的利息将于下一银行季度结息日后结转入本基金的托管账户。有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

本次募集有效认购户数为29户，本次募集资金的基金份额共计213,335,136份，已全部计入各基金份额持有人的基金账户。

11、基金备案情况

根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号—扩募及新购入不动产（试行）》以及《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合同》、《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2025年度第一次扩募并新购入不动

产项目招募说明书》的有关规定，本基金本次定向扩募符合有关条件，基金管理人已向中国证监会办理基金扩募份额的备案手续，并于2026年5月18日获中国证监会确认，基金合同自该日起正式更新生效。

12、基金合同更新生效日：2026年5月18日。

13、基金合同更新生效日的基金份额总额：713,335,136份。

14、投资者认购情况及限售安排

本次扩募发售的全部认购对象均已根据战略配售协议或认购协议，按照竞价情况确定的认购价格认购基金份额，并在规定时间内将认购款项足额汇至基金管理人指定的银行账户。

本次扩募发售配售结果如下：

序号	投资者名称	认购数量（份）	限售期限（自扩募份额上市之日起）
1	厦门安居集团有限公司	72,533,947	20%的部分60个月，超过20%的部分36个月
2	厦门国有资本运营有限责任公司	5,333,379	36个月
3	中国中金财富证券有限公司	12,800,109	18个月
4	国泰海通证券股份有限公司	10,666,757	18个月
5	东吴人寿保险股份有限公司	7,466,730	18个月
6	福州市金投融资二号股权投资合伙企业（有限合伙）	5,333,379	18个月
7	广州林发股权投资管理企业（有限合伙）	5,333,379	18个月
8	中国人寿资产管理有限公司（代表“国寿资产-鼎瑞2498资产管理产品”）	5,333,379	18个月
9	中信建投证券股份有限公司	4,327,833	6个月
10	民生人寿保险股份有限公司-传统保险产品	9,467,135	6个月
11	上海金得私募基金管理有限公司（代表“金得尧典29号私募证券投资基金”）	3,516,364	6个月
12	华金证券股份有限公司（代表“华金证券国任保险5号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划”）	3,516,364	6个月
13	紫金财产保险股份有限公司	6,762,239	6个月
14	上海金得私募基金管理有限公司（代表“金得闻广1号私募证券投资基金”）	3,516,364	6个月
15	平安证券股份有限公司	5,409,791	6个月

序号	投资者名称	认购数量（份）	限售期限（自扩募份额上市之日起）
16	西藏信托有限公司（代表“西藏信托-晟元1号集合资金信托计划”）	10,819,583	6个月
17	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司（代表“凌顶北斗三号私募证券投资基金”）	3,516,364	6个月
18	泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002沪	3,516,364	6个月
19	新华人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-018L-CT001沪	3,516,364	6个月
20	招商证券股份有限公司	4,057,343	6个月
21	方正证券股份有限公司	3,516,364	6个月
22	中再资产管理股份有限公司（代表“中再汇利资产管理产品”）	2,704,895	6个月
	中再资产管理股份有限公司（代表“中再汇利2号资产管理产品”）	5,409,792	6个月
23	上海兴瀚资产管理有限公司（代表“兴瀚资管-兴元18号集合资产管理计划”）	5,409,791	6个月
24	中信证券股份有限公司	3,516,364	6个月
25	泰康养老保险股份有限公司-自有资金	2,434,406	6个月
	泰康养老保险股份有限公司-分红险一号专门投资组合甲	270,489	6个月
	泰康养老保险股份有限公司-分红险二号专门投资组合甲	811,469	6个月
26	东方财富证券股份有限公司	2,518,399	6个月
合计		213,335,136	

注：新购入不动产项目的原始权益人厦门安居集团有限公司通过战略配售方式认购本次定向扩募基金份额总量的 34%，原始权益人同一控制下的关联方厦门国有资本运营有限责任公司通过战略配售方式认购本次定向扩募基金份额总量的 2.5%。

（二）本基金扩募份额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：上海证券交易所自律监管决定书 [2022]241 号

2、扩募份额上市交易日期：2026 年 6 月 4 日（本次扩募份额需遵守限售期要求）

3、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

4、基金二级市场交易简称：厦门安居（扩位简称：中金厦门安居 REIT）

5、二级市场交易代码：508058

在本次扩募份额限售期满后，投资者在上海证券交易所各会员单位证券营业部均可参与基金扩募份额的二级市场交易。

6、本次上市交易无限售安排的份额

本次扩募上市交易均为有限售安排的份额。

7、本次上市交易有限售安排的份额

本次扩募上市交易份额共 213,335,136 份，均为本次扩募场内份额，均为有限售安排的基金份额，限售期满后可在二级市场流通。

8、未上市交易份额的流通规定、限售份额的情况

认购本次扩募份额的投资者均通过场内证券账户认购，其持有份额数量和限售情况如下：

序号	证券账户名称	限售份额总量（份）	限售类型	限售期（自扩募份额上市之日起）
1	厦门安居集团有限公司	72,533,947	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	20%的部分 60 个月，超过 20%的部分 36 个月
2	厦门国有资本运营有限责任公司	5,333,379	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36 个月
3	中国中金财富证券有限公司	12,800,109	其他专业机构投资者份额限售	18 个月
4	国泰海通证券股份有限公司	10,666,757	其他专业机构投资者份额限售	18 个月
5	东吴人寿保险股份有限公司-自有资金	7,466,730	其他专业机构投资者份额限售	18 个月
6	福建省金投私募基金管理有限公司-福州市金投金资二号股权投资合伙企业（有限合伙）	5,333,379	其他专业机构投资者份额限售	18 个月
7	广州国寿城发股权投资管理企业（有限合伙）-广州林发股权投资管理企业（有限合伙）	5,333,379	其他专业机构投资者份额限售	18 个月
8	中国人寿资管-广发银行-国寿资产-鼎瑞 2498 资产管理产品	5,333,379	其他专业机构投资者份额限售	18 个月
9	中信建投证券股份有限公司	4,327,833	定向扩募竞价投	6 个月

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扩募份额上市交易公告书

序号	证券账户名称	限售份额总量（份）	限售类型	限售期（自扩募份额上市之日起）
			投资者份额限售	
10	民生人寿保险股份有限公司-传统保险产品	9,467,135	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
11	上海金得私募基金管理有限公司-金得尧典 29 号私募证券投资基金	3,516,364	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
12	华金证券-国任财产保险股份有限公司-华金证券国任保险 5 号基础设施基金策略 FOF 单一资产管理计划	3,516,364	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
13	紫金财产保险股份有限公司	6,762,239	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
14	上海金得私募基金管理有限公司-金得闻广 1 号私募证券投资基金	3,516,364	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
15	平安证券股份有限公司	5,409,791	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
16	西藏信托有限公司-西藏信托-晟元 1 号集合资金信托计划	10,819,583	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
17	宁波梅山保税港区凌顶投资管理有限公司-凌顶北斗三号私募证券投资基金	3,516,364	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
18	泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002 沪	3,516,364	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
19	新华人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-018L-CT001 沪	3,516,364	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
20	招商证券股份有限公司	4,057,343	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
21	方正证券股份有限公司	3,516,364	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
22	中再资管-兴业银行-中再汇利资产管理产品	2,704,895	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
23	中再资管-建设银行-中再汇利 2 号资产管理产品	5,409,792	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
24	兴瀚资管-兴业银行-兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划	5,409,791	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
25	中信证券股份有限公司	3,516,364	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
26	泰康养老保险股份有限公司-自有资金	2,434,406	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月

序号	证券账户名称	限售份额总量（份）	限售类型	限售期（自扩募份额上市之日起）
27	泰康养老保险股份有限公司-分红险一号专门投资组合甲	270,489	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
28	泰康养老保险股份有限公司-分红险二号专门投资组合甲	811,469	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
29	东方财富证券股份有限公司	2,518,399	定向扩募竞价投资者份额限售	6个月
合计		213,335,136		

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 2026 年 5 月 28 日，本基金份额持有人户数为 16,737 户，平均每户持有的基金份额为 42,620 份。其中，机构投资者 301 户，个人投资者 16,436 户。

（二）持有人结构

截至 2026 年 5 月 28 日，机构投资者持有的基金份额为 705,154,511 份，占基金总份额的 98.85%；个人投资者持有的基金份额为 8,180,625 份，占基金总份额的 1.15%。

本基金基金管理人的从业人员持有本基金基金份额为 905 份，占本基金总份额的 0.0001%。基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部负责人、本基金的基金经理持有本基金份额总量的数量区间为 0 份。

（三）前十名基金份额持有人的情况

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金前十名基金份额持有人的情况如下表：

序号	基金份额持有人账户名称	持有份额（份）	占基金总份额比例
1	厦门安居集团有限公司	242,533,947	34.00%
2	中国中金财富证券有限公司	28,843,943	4.04%
3	国泰海通证券股份有限公司	17,046,038	2.39%
4	中信证券股份有限公司	15,368,859	2.15%
5	中国国际金融股份有限公司	14,299,368	2.00%
6	泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002 沪	13,657,550	1.91%
7	西藏信托有限公司-西藏信托-晟	13,465,983	1.89%

序号	基金份额持有人账户名称	持有份额（份）	占基金总份额比例
	元1号集合资金信托计划		
8	中信建投证券股份有限公司	11,060,839	1.55%
9	工银安盛人寿保险有限公司—短期 分红	10,950,000	1.54%
10	民生人寿保险股份有限公司—传统 保险产品	9,467,135	1.33%
合计		376,693,662	52.81%

注：1、以上信息依据中国证券登记结算有限公司上海分公司提供的持有人信息编制；
2、由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

- 1、名称：中金基金管理有限公司
- 2、法定代表人：李金泽
- 3、总经理：宗喆
- 4、注册资本：100,000 万元
- 5、注册地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室
- 6、设立批准文号：中国证监会证监许可〔2014〕97号
- 7、工商登记注册的统一社会信用代码：911100000918666422
- 8、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（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

9、股权结构

股东名称	持股比例
中国国际金融股份有限公司	100%

10、内部组织结构及职能

公司实行董事会领导下的总经理负责制，建立以客户服务为核心的业务组织架构，依据战略规划和公司发展需要，对各部门进行创设与调整，强调各部门之间合理分工、互相衔接、互相监督。

公司管理层在总经理领导下，认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会、风险管理委员会、产品委员会等专业委员会，分别负责基金投资、风险管理、产品相关的重大决策。

公司根据独立性与相互制约、相互衔接原则，在精简的基础上设立满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位。各机构、各部门必须在分工合作的基础上，明确各岗位相应的责任和职权，建立相互配合、相互制约、相互促进的工作关系。通过制定规范的岗位责任制、严格的操作程序和合理的工作标准，使各项工作规范化、程序化，有效防范和应对可能存在的风险。

11、人员情况

截止到 2025 年 12 月 31 日，基金管理人共有员工 165 人，其中 75%具有硕士及以上学历。

12、信息披露负责人：李耀光

电话：010-63211122

13、基金管理业务介绍

截至 2025 年 12 月 31 日，基金管理人旗下共管理 71 只公募基金和多个私募资产管理计划；其中，公募基金资产管理规模超过 2,000 亿元。

14、本基金基金经理

李耀光先生，董事，经济学硕士。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理，中信证券股份有限公司资产管理部高级经理，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事，渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理、深圳分公司负责人。

陈涛先生，工学硕士。历任北京全路通信信号研究设计院集团有限公司工程师；国投交通控股有限公司业务发展部高级经理；工银金融租赁有限公司交通金融事业部经理、境内综合租赁业务三部经理；现任中金基金管理有限公司基金经理。陈涛先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营经验。

吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理；招商局公路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理；国金基金管理有限公司投资经理，现任中金基金管理有限公司基金经理。吕静杰女士具备5年以上不动产项目投资或运营经验。

（二）基金托管人

1、基金托管人基本情况

名称：兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道398号兴业银行大厦

办公地址：上海市银城路167号

法定代表人：吕家进

成立日期：1988年8月22日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2005]74号

注册资本：207.74亿元人民币

存续期间：持续经营

2、基金托管人发展概况及财务状况

兴业银行成立于1988年8月，是经国务院、中国人民银行批准成立的首批股份制商业银行之一，总行设在福建省福州市，2007年2月5日正式在上海证券交易所挂牌上市（股票代码：601166），注册资本207.74亿元。截至2025年12月31日，兴业银行资产总额达到11.09万亿元，较上年末增长5.58%。开业三十多年来，兴业银行始终坚持“真诚服务，相伴成长”的经营理念，致力于为客户提供全面、优质、高效的金融服务。

3、基金托管人托管业务部的部门设置及员工情况

兴业银行股份有限公司总行设资产托管部，下设综合管理处、证券基金处、信托保险处、理财私募处、需求支持处、稽核监察处、投资监督处、运行管理处，共有员工100余人，业务岗位人员均具有基金从业资格。

兴业银行已组建9人服务团队，专业服务不动产领域托管产品。其中，部门负责人高层管理人员1人，副处长以上中层管理人员3人，相关岗位主管2人、部门业务骨干3人。全部团队成员都具有10年以上相关领域工作经历，直接或

间接参与了大部分兴业银行的不动产类产品的托管模式设计、合同审核、产品运营工作。

从岗位职责上划分,由部门副总经理统筹负责;营销团队负责项目前期接洽,参与产品设计,内外部沟通协调,进度把控;合规团队及投资监督团队负责参与项目整体结构设计、文本合规性把控、信息披露、投资监督服务等;运营服务团队,包括核算人员和清算人员,负责项目前期测试、产品上线、产品运营工作。

4、基金托管业务经营情况

兴业银行于 2005 年 4 月 26 日取得基金托管资格,基金托管业务批准文号:证监基金字[2005]74 号。截至 2025 年 12 月 31 日,兴业银行共托管证券投资基金 883 只,托管基金的基金资产净值合计 29,120.24 亿元,基金份额合计 25,214.35 亿份。产品类别涵盖了公募基金、信托产品、券商产品、保险产品和账户监管等,具备承接各类形式不动产类资管产品的丰富经验、敏锐捕捉市场动态的业务能力以及应对各类复杂产品结构的成熟方案。

5、基金托管人的内部控制制度

(1) 内部控制目标

严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和行内有关管理规定,守法经营、规范运作、严格监察,确保业务的稳健运行,保证基金资产的安全完整,确保有关信息的真实、准确、完整、及时,保护基金份额持有人的合法权益。

(2) 内部控制组织结构

兴业银行基金托管业务内部风险控制组织结构由兴业银行总行内部控制委员会、总行风险管理部门、总行审计部、总行资产托管部、总行运营管理部及分行托管运营机构共同组成。各部门和内部业务处室在各自职责范围内实施具体的风险控制措施。

(3) 内部风险控制原则

兴业银行资产托管业务内部控制贯彻以下原则:1)全面性原则:内部控制贯穿资产托管业务的全过程,覆盖各项业务和产品,以及从事资产托管业务的各机构和从业人员;2)重要性原则:内部控制应当在全面控制的基础上,关注重要业务事项和高风险领域;3)独立性原则:开展托管业务的部门和岗位的设置应权责分明、相对独立、相互制衡;4)审慎性原则:内控与风险管理必须以防

范风险，保证托管资产的安全与完整为出发点，“内控优先”，“制度优先”，审慎发展兴业银行资产托管业务；5）制衡性原则：内部控制应当在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率；6）适应性原则：内部控制体系应同所处的环境相适应，以合理的成本实现内控目标，内部制度的制订应当具有前瞻性，并应当根据国家政策、法律及经营管理的需要，适时进行相应修改和完善，内部控制存在的问题应当能够得到及时反馈和纠正；7）成本效益原则：内部控制应当权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

（4）内部控制制度及措施

兴业银行建立了完善的资产托管业务制度和《兴业银行资产托管业务内部控制管理办法》、《兴业银行资产托管业务稽核监控管理办法》等托管业务风险内控制度，涵盖印章管理、内控稽核和风险管理、业务准入管理、营销管理、合同管理、运营管理、科技需求管理等方面，执行兴业银行风险管理三道防线的管理要求，加强前端风险控制，构建了全面的业务风险防控体系。

1）制度建设：建立了明确的岗位职责、科学的业务流程、详细的操作手册、严格的人员行为规范等一系列规章制度。

2）建立健全的组织管理结构：前后台分离，不同部门、岗位相互牵制。

3）风险识别与评估：稽核监察处指导业务处室进行风险识别、评估，制定并实施风险控制措施。

4）相对独立的业务操作空间：业务操作区相对独立，实施门禁管理和音像监控。

5）人员管理：进行定期的业务与职业道德培训，使员工树立风险防范与控制理念，并签订承诺书。

6）应急预案：制定完备的《应急预案》，并组织员工定期演练；建立异地灾备中心，保证业务不中断。

（三）基金验资机构

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

负责人：李晓英、宋朝学、谭小青

经办会计师：崔巍巍

电话：13520691019

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

本次扩募中，本基金基金合同更新生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费以及其他费用不从基金资产中支付。

（二）基金上市前重要财务事项

本基金本次扩募发售后至扩募份额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

本基金 2026 年 5 月 28 日资产负债表如下：

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

资产：	期末余额
银行存款	2,379,873.80
结算备付金	-
存出保证金	-
长期股权投资	2,088,700,000.00
交易性金融资产	-
其中：股票投资	-
基金投资	-
债券投资	-
资产支持证券投资	-
衍生金融资产	-
买入返售金融资产	-
应收证券清算款	-
应收利息	-
应收股利	-

应收申购款	-
递延所得税资产	-
其他资产	47,116.52
资产总计	2,091,126,990.32
负债：	期末余额
短期借款	-
交易性金融负债	-
衍生金融负债	-
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	2,881,803.05
应付托管费	178,119.28
应付销售服务费	-
应付交易费用	-
应交税费	-
应付利息	-
应付利润	-
递延所得税负债	-
其他负债	118,657.96
负债合计	3,178,580.29
所有者权益：	期末余额
实收基金	2,088,699,997.79
未分配利润	-751,587.76
所有者权益合计	2,087,948,410.03
负债和所有者权益总计	2,091,126,990.32

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

注：本基金基金份额总额为 713,335,136 份。该资产负债表系截至 2026 年 5 月 28 日基金单体资产负债表。

八、基金投资组合

在扩募份额上市首日前，基金管理人将使本基金的投资组合比例符合有关法律法规、部门规章、规范性文件的规定和基金合同的有关规定。

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金单体层面的投资组合如下：

(一) 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	权益投资	-	-
	其中：股票	-	-
2	基金投资	-	-
3	固定收益投资	-	-

序号	项目	金额（元）	占基金总资产的比例（%）
	其中：债券	-	-
	资产支持证券	-	-
4	贵金属投资	-	-
5	金融衍生品投资	-	-
6	买入返售金融资产	-	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-	-
7	长期股权投资	2,088,700,000.00	99.88
8	银行存款和结算备付金合计	2,379,873.80	0.11
9	其他资产	47,116.52	0.00
	合计	2,091,126,990.32	100.00

注：长期股权投资为本基金持有的不动产资产支持证券。

（二）长期股权投资组合

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金长期股权投资为“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券”和“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划资产支持证券”的全部份额。本基金已通过不动产资产支持证券穿透取得 4 处不动产资产（“不动产资产”）所属的 3 家项目公司（“项目公司”）的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权。上述项目公司及目标不动产资产（统称“不动产项目”）列表如下：

序号	项目公司名称	不动产资产名称
1	厦门安居园博住房租赁有限公司	园博公寓
2	厦门安居珩琦住房租赁有限公司	珩琦公寓
3	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司	林边公寓
4		仁和公寓

不动产项目详细情况请参见本基金招募说明书。

（三）按行业分类的股票投资组合

1、报告期末按行业分类的境内股票投资组合

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有境内股票资产。

2、报告期末按行业分类的港股通投资股票投资组合

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有港股通股票资产。

(四)报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名股票投资
明细

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有股票资产。

(五)报告期末按债券品种分类的债券投资组合

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有债券投资。

(六)报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资
明细

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有债券投资。

(七)报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持
证券投资明细

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有资产支持证券。

(八)报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名贵金属投
资明细

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有贵金属。

(九)报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名权证投资
明细

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有权证。

(十)报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有股指期货。

(十一)报告期末本基金投资的国债期货交易情况说明

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有国债期货。

(十二)投资组合报告附注

1、本基金投资的前十名证券的发行主体本期未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。

2、本基金不投资股票。

3、其他资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	-

3	应收股利	-
4	应收利息	-
5	应收申购款	-
6	其他应收款	47,116.52
7	待摊费用	-
8	其他	-
	合计	47,116.52

4、报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有处于转股期的可转换债券。

5、报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

截至 2026 年 5 月 28 日，本基金未持有股票资产。

6、投资组合报告附注的其他文字描述部分

由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

九、重大事件揭示

本基金自基金合同更新生效至扩募份额上市交易期间未发生对基金份额持有人有较大影响的重大事件。

十、基金管理人承诺

基金管理人就本基金扩募份额上市交易后履行管理人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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、上海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

基金托管人就本基金扩募份额上市交易后履行托管人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》及其他证券法律法规、基金合同的规定和约定，设立专门的基金托管部，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。

（二）根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同、托管协议的规定：安全保管不动产基金财产、权属证书及相关文件；监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支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；监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；监督基金管理人为不动产项目购买足够保险；监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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

以下备查文件存放于基金管理人和基金托管人的办公场所，投资者可在办公时间免费查阅。

（一）中国证监会准予本基金变更注册的文件

（二）《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合同》

（三）《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 2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》

（四）《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托管协议》

（五）法律意见书

（六）基金管理人业务资格批件、营业执照

（七）基金托管人业务资格批件、营业执照



附件：基金合同内容摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（一）基金份额持有人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《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。

2、根据《基金法》《运作办法》《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；
- （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任何原因获得的不当得利；

(9) 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；

(10) 基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持不动产基金份额的，应按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务。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，应按照规定履行相应的通知、公告等义务；

(11) 基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第五十六条第一款、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，在买入后的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；

(12) 战略投资者持有基金份额需遵守《基金指引》《业务规则》等相关要求，相关特定扩募发售对象持有的扩募基金份额还需遵守《新购入不动产指引》的相关要求；

(13) 作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：

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;

6) 法律法规及相关协议约定的其他义务。

(14) 不动产项目的原始权益人还应当履行《基金指引》《新购入不动产指引》等法规规定的义务。

(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。

(二) 基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《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) 按照有关规定运营管理不动产项目;

(4) 依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用;

(5) 发行和销售基金份额;

(6) 按照规定召集基金份额持有人大会;

(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的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行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

(12) 依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：

1) 不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

2) 项目公司股东享有的权利；

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

(13) 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；

(14) 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；

(15) 选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

(16) 选择运营管理机构，并依据基金合同解聘、更换运营管理机构；

(17) 委托运营管理机构运营管理不动产项目的，派员负责不动产项目财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

(18) 基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

(19) 行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未

明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以下的不动产项目购入或出售事项（不含扩募）、决定不动产基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（连续 12 个月内累计发生金额）等；

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（21）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）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）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发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（3）办理基金备案手续；

（4）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；

（5）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；

（6）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，主动履行不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（7）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；

（8）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；

（9）依法接受基金托管人的监督；

(10) 按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

(11) 编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

(12) 严格按照《基金法》、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规定另有规定外，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) 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料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，且能如实、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规定的时间和方式，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；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；

(19) 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；

(20) 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；

(21) 监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行义务，如认为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；

(22) 本基金在扩募发售期间未能达到规定条件的，扩募发售失败，基金管理人应将投资人已交纳款项并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募认购人；

(23) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(24) 建立并保存基金份额持有人名册；

(25) 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；

(26) 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；

(27) 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) 基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《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，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；

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

(3) 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；

(4) 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

(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) 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，不得委托第三人托管基金财产；

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

(6) 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；

(7) 监督不动产资金账户、不动产项目运营收支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，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

(8) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运

作、收益分配、信息披露等；

(9) 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

(10) 监督项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

(11) 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》及其他有关规定另有规定外，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、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(12) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值；

(13) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(14) 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；

(15) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

(16) 保存基金份额持有人名册；

(17) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(18) 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款项；

(19) 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；

(20) 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；

(21) 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银行监管机构，并通知基金管理人；

(22) 因违反基金合同导致基金财产损失时, 应承担赔偿责任, 其赔偿责任不因其退任而免除;

(23) 按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行义务, 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;

(24) 执行生效的基金份额持有人大会的决议;

(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。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

(一) 基金份额持有人大会召集

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开时, 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, 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、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。

（二）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。

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，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；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 50%以上（含 50%）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。

（三）表决程序与规则

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的，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。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。除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

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。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

- （1）转换基金运作方式；
- （2）更换基金管理人或者基金托管人；
- （3）提前终止基金合同；
- （4）本基金与其他基金合并；

(5) 对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

(6) 连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售；

(7) 连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

(8) 本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

(9) 本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的，但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

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，表面符合会议通知规定的书面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，但应当计入出具书面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。

三、不动产项目的运营管理安排

(一) 运营管理机构的基本情况

本基金运作过程中，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，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分不动产项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。运营管理机构的基本信息、专业资质、人员配备等请参见本基金招募说明书。

（二）运营管理职责安排

基金管理人、项目公司与运营管理机构于运营管理服务协议中明确约定基金管理人与运营管理机构的运营职责范围，具体安排请参见本基金招募说明书。

（三）运营管理服务协议约定的违约责任和赔偿安排

运营管理服务协议当事人一方应就因其违反该协议或未依约履行该协议项下义务而致使其他方和/或其他方投入到项目的员工、代表（以下简称“受偿方”）所遭受的或与之有关的所有损失向其他方和/或其受偿方给予足额赔偿。

由于运营管理机构违约行为或重大过失导致基金管理人、不动产基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人和/或项目公司有权要求运营管理机构赔偿损失。

若受偿方就相关损失从违约方之外的其他方或其他路径已获得足额赔偿或补偿的（例如根据相关保单已由保险公司进行实际理赔），受限于受偿方不再因违约事项遭受进一步损失，受偿方有权豁免由违约方继续承担损失赔偿责任。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金收益分配原则

1、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于1次，若基金合同生效不满6个月可不进行收益分配；

2、本基金收益分配方式为现金分红；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

本基金连续2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。

（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、基金收益分配对象、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。

（三）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，基金管理人应当至少在权益登记日前2个交易日，依照《信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

（四）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

五、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

- 1、基金的管理费用；
- 2、基金的托管费用；
- 3、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；
- 4、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、评估费；
- 5、与基金相关的仲裁费和诉讼费；
- 6、基金份额持有人大会费用；

- 7、基金的证券交易结算费用；
- 8、基金的银行汇划费用；
- 9、基金上市费及年费、登记结算费用；
- 10、基金账户开户费用、维护费用；

11、除上述所列费用以外，不动产基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的部分费用（如有）、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开不动产资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

12、按照国家有关规定和基金合同约定，可以在不动产基金产品中列支的其他费用。

（二）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、首次发售基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；
- 4、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（为新购入不动产项目进行的扩募募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；
- 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。

(三) 基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费用及运营管理费用。

(1) 固定管理费用

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

自本基金 2025 年度第一次扩募基金合同更新生效日（含）起，

$$H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的固定管理费用；

E 在基金扩募发售完成首年为基金扩募募集规模与上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产之和，自基金扩募发售完成后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。

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金扩募发售完成的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

(2) 运营管理费用

运营管理费用由运营管理机构收取。

1) 已持有的不动产项目的运营管理费用计提方法、计提标准和支付方式如下：

①基础管理费用

运营管理机构当年应收取的基础管理费用为各个项目公司基础管理费用之和。

每一项目公司的基础管理费用的计算方法如下：

$$F1 = I \times g$$

F1 为每一项目公司当年的基础管理费用；

I为每一项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”），其中“应收账款余额的增加”=“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除，下同；

g 为基础管理费用的费率，计算方式为：

不动产项目	年份	当年营业收入/上年营业收入	基础管理费用的费率
2022 年首发不动产项目	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 ≥ 100%	g = 13.0%
		90% ≤ 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%

基础管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的频率和账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。

② 浮动管理费用

运营管理机构当年应收取的浮动管理费用为各个项目公司浮动管理费用之和。

每一项目公司的浮动管理费用的计算方法如下：

$$F2 = \text{Max}[(I - T), 0] \times 20\%$$

F2 表示每一项目公司当年的浮动管理费用；

I=为每一项目公司当年审计报告记载的（“营业收入” - “应收账款余额的增加”）；

T=为首发每一项目公司运营收入目标值，计算规则如下：

i) 本基金成立当年，T=《可供分配金额测算报告》记载的自 2022 年 4 月 1

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扩募份额上市交易公告书

日至 2022 年 12 月 31 日止的“营业收入”×2022 年度运营管理机构实际提供管理服务天数÷275；

ii) 2023 年度， $T = \text{《可供分配金额测算报告》}$ 记载的 2023 年度的“营业收入”；

iii) 2024 年度起（含）， $T = \text{Max}[\text{上年度的 I 值}, \text{上年度的 T 值}]$ 。

浮动管理费用根据年度实际经营情况一次性计提，按年支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付。

2) 针对本次新购入的不动产项目，运营管理费计提方法、计提标准和支付方式如下：

①基础管理费用

基础管理费用的计算方法如下：

$$F1 = I \times 13.0\%$$

F1 为拟购入项目公司当年的基础管理费用；

I 为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”），其中“应收账款余额的增加”=“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除，下同。

基础管理费用按月计提，按季支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。

②浮动管理费用

浮动管理费用的计算方法如下：

$$F2 = (I - T) \times 20\%$$

F2 表示拟购入项目公司当年的浮动管理费用；

I 为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增

加”);

T 为拟购入项目公司运营收入的目标值,即本次扩募评估报告所记载的项目公司当年运营收入的预测值;

浮动管理费用根据年度实际经营情况一次性计提,按年支付,经基金托管人与基金管理人核对一致,按照约定的账户路径支付。

特别地,当 $I > T$ 时,当年确认的浮动管理费用金额不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的 2%;当 $I < T$ 时,将相应扣减当年基础管理费用,扣减上限不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的 2%。

2、基金的托管费用

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 在基金扩募发售完成首年为基金扩募募集规模与上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产之和,自基金扩募发售完成后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。

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金扩募发售完成的第二个自然年度起(含),在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间,使用上一年的 E 值进行预提,在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果,对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的基金托管费进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致,按照约定的账户路径进行资金支付。

上述“(一)基金费用的种类”中第3—12费用,根据有关法规及相应协议规定,按费用实际支出金额列入当期费用,由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

六、基金财产的投资方向和投资比例

（一）投资目标

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产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，提升不动产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，并争取提升不动产项目价值。

（二）投资范围及比例

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，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不动产投资信托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。

本基金投资于不动产资产支持证券的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。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要

求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种,或对前述投资比例要求进行变更的,基金管理人在履行适当程序后,可以进行相应调整。

(三) 投资限制

1、组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制:

(1) 本基金投资于不动产资产支持证券的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;

(2) 本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产,应满足下述条件:

1) 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%;

2) 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%;

(3) 进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年,债券回购到期后不得展期;

(4) 本基金直接或间接对外借入款项,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%;

(5) 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;

(6) 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。

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(2)中规定投资比例的,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。

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基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间,如出现基金合同约定以外的其他情形,导致本基金投资比例不符合投资比例要求的,为保护基金份额持有人利益,经与基金托管人协商一致并履行适当程序后,基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制,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或以变更后的规定为准,但须提前公告,无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种,投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

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,但是中国证监会另有规定的除外;
- (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。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，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或以变更后的规定为准。

（四）借款限制

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应当符合下列条件：

- 1、借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- 2、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- 3、本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- 4、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；
- 5、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；
- 6、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，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。

七、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（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合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，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，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（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、基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；
- 2、基金份额持有人大会决定终止的；
- 3、本基金投资的全部不动产项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；
- 4、本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；
- 5、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；
- 6、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；
- 7、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；
- 8、基金合同约定的其他情形；
- 9、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财产清算。

2、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、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、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。

3、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。

4、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）对基金财产进行会计核算和变现；
- （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。

5、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、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，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组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、交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 5 个工作日内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，保存期限不低于法律法规的规定。

八、争议解决方式

对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，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，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。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，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，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

九、基金合同存放地和投资者取得的方式

基金合同可印制成册，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，但应以基金合同正文为准。