中国建设银行
China Construction Bank

中国建设银行股份有限公司
关于住房租赁基金出资设立子基金的公告

本行董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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法律责任。

重要内容提示：

- 中国建设银行股份有限公司（以下简称“本行”）出资设立的建信住房租赁基金（有限合伙）（以下简称“住房租赁基金”）拟与万科企业股份有限公司及其下属公司（以下简称“万科集团”）合作设立子基金，基金规模为人民币100亿元，其中住房租赁基金认缴规模不超过人民币79.99亿元（以下简称“本次投资”）。
- 本次投资已经本行董事会审议通过，无需提交本行股东大会审议。
- 子基金设立尚需在有关部门办理必要的登记、备案等手续。

一、 本次投资概述

2022 年 9 月 23 日，本行发布《中国建设银行股份有限公司关于出资设立住房租赁基金的公告》。为深入贯彻落实党中央、国务院决

策部署，坚持租购并举，加快发展长租房市场，增加保障性租赁住房供给，促进房地产业良性循环和健康发展，本行出资设立住房租赁基金，基金募集规模为人民币 300 亿元，其中本行认缴人民币 299.99 亿元。2022 年 10 月，住房租赁基金正式成立。

住房租赁基金拟与万科集团合作设立子基金，基金规模人民币 100 亿元，其中住房租赁基金认缴规模不超过人民币 79.99 亿元，子基金目标定位和投向与住房租赁基金保持一致。双方将通过子基金在长租公寓领域共同参与市场化投资，充分发挥“产融结合”的优势，以资产收购、股权投资、经营权购买等方式，专注投资于万科集团及双方认可的其他市场化主体持有的住房租赁项目，为社会提供优质高效的市场化长租房或保障性租赁住房供给。

本次投资经本行董事会 2022 年 12 月 16 日审议通过。议案表决情况：有效表决票 14 票，同意 14 票，反对 0 票，弃权 0 票。鉴于本行董事会审议通过上述议案时，本次投资尚未完成有关程序，存在不确定性，根据《上海证券交易所股票上市规则》《中国建设银行股份有限公司信息披露暂缓与豁免业务管理办法》的有关规定，本行经审慎判断，决定暂缓披露本次投资，并按相关规定办理了暂缓披露的内部登记和审批程序。

目前住房租赁基金与万科集团已签署完成子基金合伙协议。

本次投资无需提交本行股东大会审议。

本次投资不属于本行关联交易和重大资产重组事项。

二、 本次投资主体及拟设立子基金的基本情况

（一）除住房租赁基金之外，本次投资相关主体的基本情况如下：

1.普通合伙人

名称：建信住房租赁私募基金管理有限公司（以下简称“建信住

房租赁基金管理公司”）

统一社会信用代码：91110102MAC2RD6R2L

注册地：北京市西城区闹市口大街 1 号院 4 号楼 8 层 8C、8D、8E

法定代表人：孙庆文

成立时间：2022 年 10 月 31 日

注册资本：10,000 万元人民币

股东：建信信托有限责任公司。建信信托有限责任公司是本行 2009 年投资控股的信托子公司。

主营业务：私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务

2023 年 1 月 6 日，建信住房租赁基金管理公司已在中国证券投资基金业协会完成私募基金管理人登记备案，备案编码：P1074256。

2.普通合伙人

名称：海南中万启航管理服务有限公司

统一社会信用代码：91460108MA5TQF5FX1

注册地：海南省三亚市崖州区崖州湾科技城雅布伦产业园 5 号楼 4 楼 419 室 10 号

法定代表人：何智超

成立时间：2020 年 10 月 30 日

实际控制人：万科企业股份有限公司

主营业务：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；以自有资金从事投资活动；企业管理；商业综合体管理服务；酒店管理；物业管理；财务咨询。

3.有限合伙人

名称：海南万益管理服务有限公司

统一社会信用代码：91460000MA5TK4Y17D

注册地：海南省三亚市崖州区崖州湾科技城雅布伦产业园 5 号楼 4 楼 419 室 01 号

法定代表人：何智超

成立时间：2020 年 05 月 29 日

实际控制人：万科企业股份有限公司

主营业务：以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；企业管理；商业综合体管理服务；酒店管理；物业管理；财务咨询。

（二）拟设子基金基本情况

名称：建万（北京）住房租赁投资基金（有限合伙）

基金类型：有限合伙型基金

合伙期限：10 年，自子基金成立日起计算，但不得超过住房租赁基金的存续期。

经营范围：以私募基金从事股权投资、投资管理等活动。

投资方向：坚持投资于住房租赁基本定位，主要投资于万科集团及其关联方持有的自持住宅、存量商办物业等存量资产，同时投资于其他房企持有的具有投资价值的自持住宅、存量商办物业等存量资产，用于租赁住房。

基金规模：人民币 100 亿元，其中住房租赁基金认缴规模不超过人民币 79.99 亿元。

出资方式：以货币出资

执行事务合伙人：建信住房租赁基金管理公司

基金管理人：建信住房租赁基金管理公司

合伙人会议：由全体合伙人共同组成，合伙人会议为子基金的最高权力机构，按照协议约定行使决策权。

投资决策委员会：由三名委员组成。其中，建信住房租赁基金管理公司委派两名委员，海南中万启航管理服务有限公司委派一名委员，主任由建信住房租赁基金管理公司委派的委员担任。

合伙人认缴出资情况：

序号	名称	合伙人类别	认缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	建信住房租赁私募基金管理有限公司	普通合伙人	100	0.01%	货币
2	海南中万启航管理服务有限公司	普通合伙人	100	0.01%	货币
3	建信住房租赁基金（有限合伙）	有限合伙人	799,900	79.99%	货币
4	海南万益管理服务有限公司	有限合伙人	199,900	19.99%	货币
	合计	——	**1,000,000**	**100%**	——

三、合伙协议主要条款

出资安排：各合伙人应按照约定缴付首期实缴出资，并于子基金成立起三年内，根据基金管理人要求按照认缴出资比例缴付后续各期出资。

收益分配：子基金的可分配收入按照以下原则执行，首先合伙人实缴出资返还，其次分配合伙人门槛收益，余额按约定比例分配。具体分配机制按照协议约定进行分配。

退出机制：按照协议约定的退伙或合伙份额转让的方式退出。

会计核算方式：执行国家有关的会计制度，基金财产独立建账、独立核算。

争议解决方式：提交北京仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。

四、本次投资对本行的影响

本行始终紧跟国家住房制度改革步伐，形成住房金融业务特色和优势。通过住房租赁基金与万科集团共同出资设立子基金，深入推进住房租赁战略实施，以市场化、法治化、专业化运作，助力探索房地产发展新模式，促进房地产业平稳健康发展。同时，本行将充分发挥集团优势，推动住房金融业务向覆盖租购两端、服务存量转型升级的模式发展，形成集股权投资、资产并购、信贷支持、租赁运营、REITs发行等为一体的全方位住房金融服务体系，持续巩固本行在住房金融领域的差异化竞争力。

五、风险分析

子基金设立尚需在有关部门办理必要的登记、备案等手续。

受国家政策、宏观经济、行业周期、投资标的、投资管理等多种因素影响，子基金投资收益存在一定不确定性，请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

中国建设银行股份有限公司董事会

2023 年 1 月 16 日