

中金菜鸟仓储物流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：深圳证券交易所

上市时间：2026 年 10 月 30 日

公告日期：2026 年 10 月 27 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	6
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	13
六、基金合同摘要	18
七、基金财务状况	18
八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合	20
九、重大事件揭示	21
十、基金管理人承诺	22
十一、基金托管人承诺	22
十二、备查文件目录	22
附件：基金合同摘要	24

一、重要声明与提示

《中金菜鸟仓储物流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“基金指引”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》、《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，中金菜鸟仓储物流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”或“中金基金”）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、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）基本信息

- 1、基金名称：中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金。
- 2、基金简称：中金菜鸟 REIT。
- 3、基金二级市场交易简称：中金菜鸟 REIT。
- 4、基金二级市场交易代码：180307。
- 5、基金份额总额：500,000,000 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封闭运作并在深圳证券交易所上市。在存续期

内，本基金不办理申购（由于基金的扩募引起的份额发售除外）、赎回等业务。本基金上市交易后，除按照《基金合同》约定进行限售的基金份额外，场内份额可直接在深圳证券交易所上市交易；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、登记机构规则办理。

7、存续期间：除根据基金合同约定延长存续期或提前终止外，本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同初始生效日起 42 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在深交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

8、截至本公告前两个工作日即 2026 年 10 月 23 日，本次上市交易无限售期安排的份额为 167,499,502 份，有限售期安排的份额为 322,500,000 份。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的 35.22 倍，不超过网下初始发售份额数量的 100 倍（含），网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的 50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。

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 10 月 30 日。

11、基金管理人：中金基金管理有限公司。

12、基金托管人：兴业银行股份有限公司。

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。

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有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）不动产基金的特有风险，包括但不限于与仓储物流不动产相关的行业风险（宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险；城市规划及不动产项目周边便利设施、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；不动产相关行业竞争加剧的风险）；项目投资和运营的相关风险（基金首次投资的交易风险；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；关联交易风险；利益冲突风险等），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；募集失败风险；基金管理人的管理风险；运营管理机构尽职履约风险；计划管理人、托管人尽职履约风险；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；外部借款风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险；暂停上市或终止上市风险；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。具体请见招募说明书 第一部分 招募说明书概要及风险因素”之“二、风险因素”。

（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不动产的情况

本基金已依据基金合同、招募说明书的约定，在基金合同生效后，以募集资金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-菜鸟物

流仓储1号资产支持专项计划”的全部资产支持证券。“中金-菜鸟物流仓储1号资产支持专项计划”于2026年9月30日设立，自该日起，计划管理人（代表专项计划的利益）已取得嘉兴欣耘物联网技术有限公司及嘉兴欣祥物联网技术有限公司（合称“SPV公司”）全部股权。SPV公司已取得嘉兴传云物联网技术有限公司、嘉兴传祥物联网技术有限公司全部股权（合称“项目公司”），有关权属变更工商登记手续已完成。本基金通过该专项计划已合法拥有不动产项目资产。

本基金投资的不动产项目为中国智能骨干网嘉兴园区。中国智能骨干网嘉兴园区位于浙江省嘉兴市南湖区纺工路4698号、4820号、花溪路488号、商务大道3011号、千红路228号，于2017年-2018年由嘉兴传云和嘉兴传祥两个项目公司分三期建成。下表将按照“嘉兴传云项目”和“嘉兴传祥项目”分别列示不动产项目相关情况。

	项目一	项目二
不动产项目名称	嘉兴传云项目	嘉兴传祥项目
不动产项目业态	仓储物流（高标仓）	仓储物流（高标仓）
项目所在地	浙江省嘉兴市南湖区	浙江省嘉兴市南湖区
资产范围	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区一期（北区）项目：东至河流，南至花溪路，西至纺工路，北至站南路 嘉兴园区一期（南区）项目：东至发源路，南至千红路，西至纺工路，北至河流 嘉兴园区二期（东区）项目：东至双溪路，西至商务大道绿化带，南至花溪路，北至站南路绿化带 嘉兴园区二期（西区）项目：东至商务大道绿化带，西至沈家汇支河流，南至花溪路，北至站南路 	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区三期（西区）项目：东至规划沈家汇河，西至智能骨干网一期用地，南至千红路，北至余新河
建设内容和规模	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区一期（北区）项目：项目用地面积108,540.3 m²，总建筑面积95,583.04 m²，共有9个不动产单元，分别是N1栋物流周转库、N2栋物流周转库、N3栋物流周转库、配套用房1、配套用房2、动力车间、门卫1、门卫2、门卫3 嘉兴园区一期（南区）项目：项目用地面积99,356.4 m²，总建筑面积88,681.06 m²，共有8个不动产单元，分别是B1栋、B2栋、B3栋、配套用房、门卫1、门卫2、自行车棚1、自行车棚2 嘉兴园区二期（东区）项目：项目用地面积57,485.6 m²；总建筑面积65,642.48 m²，共有9个不动产单元，分别是9#物流仓库、10#物流仓库、B4配套楼、C11动力中心、开闭站、东区自行车棚1、东区自行车棚2、C12门卫、C13门卫 	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区三期（西区）项目：项目用地面积114,777.5 m²；总建筑面积123,092.54 m²，共有9个不动产单元，分别是门卫、自行车棚2、13#物流双层库、11#物流双层库、12#物流双层库、B5配套楼、自行车棚1、B6宿舍楼、C14动力中心

	项目一	项目二
	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区二期（西区）项目：项目用地面积 69,432.4 m²；总建筑面积 39,141.47 m²，共有 7 个不动产单元，分别是 7#自动高架库、8#自动高架库、C8 动力车间、C9 门卫、C10 门卫、自行车棚 1、自行车棚 2 	
建筑面积和可供出租面积	289,048.05 平方米/281,872.54 平方米	123,092.54 平方米 /121,541.89 平方米
开竣工时间及投入运营时间	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区一期（北区）项目：开工时间 2015 年 5 月，竣工验收时间 2016 年 9 月 嘉兴一期（南区）项目：开工时间 2015 年 12 月，竣工验收时间 2017 年 6 月 嘉兴园区二期（东区）项目：开工时间 2016 年 11 月，竣工验收时间 2018 年 4 月 嘉兴园区二期（西区）项目：开工时间 2016 年 12 月，竣工验收时间 2018 年 4 月 项目整体于 2018 年 7 月投入运营 	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区三期（西区）项目：开工时间 2017 年 3 月，竣工验收时间 2018 年 7 月 项目整体于 2018 年 7 月投入运营
评估值（评估基准日：2026 年 3 月 31 日）	12.07 亿元	4.94 亿元
使用期限	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区一期（北区）项目：2064 年 4 月 2 日止 嘉兴园区一期（南区）项目：2065 年 5 月 22 日止 嘉兴园区二期（东区）项目：2066 年 6 月 16 日止 嘉兴园区二期（西区）项目：2066 年 6 月 17 日止 	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区三期（西区）项目：2067 年 2 月 9 日止
剩余年限	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区一期（北区）项目：剩余年限 38.0 年 嘉兴园区一期（南区）项目：剩余年限 39.1 年 嘉兴园区二期（东区）项目：剩余年限 40.2 年 嘉兴园区二期（西区）项目：剩余年限 40.2 年 	<ul style="list-style-type: none"> 嘉兴园区三期（西区）项目：剩余年限 40.9 年
用地性质	国有建设用地	国有建设用地

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 9 月 3 日证监许可〔2026〕2358 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封闭运作并在深圳证券交易所上市。在存续期内，本基金不办理申购（由于基金的扩募引起的份额发售除外）、赎回等业务。本基金上市交易后，除按照《基金合同》约定进行限售的基金份额外，场内份额可直接在深圳证券交易所上市交易；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、登记机构规则办理。

3、基金合同期限：除根据基金合同约定延长存续期或提前终止外，本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同初始生效日起 42 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在深交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

4、发售日期：2026 年 9 月 21 日至 2026 年 9 月 22 日。其中，公众投资者的募集期为 2026 年 9 月 21 日起至 2026 年 9 月 21 日，战略投资者及网下投资者的募集期为 2026 年 9 月 21 日至 2026 年 9 月 22 日。

5、发售价格：2.980 元/份。

6、发售方式：本基金通过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”）及向公众投资者公开发售（以下简称“公众投资者发售”）相结合的方式进行发售。

7、发售机构

战略投资者通过与基金管理人签订战略配售协议进行认购，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）场外销售机构

中金基金管理有限公司直销柜台、招商证券股份有限公司、国金证券股份有限公司、上海好买基金销售有限公司、上海天天基金销售有限公司、浙江同花顺基金销售有限公司、北京雪球基金销售有限公司、上海万得基金销售有限公司。

（2）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、并经深交所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深交所会员单位，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、长城国瑞、长城证券、长江证券、诚通证券、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、东海证券、东吴证券、东兴证券、东莞证券、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、国融证券、国盛证券、国泰海通、国投证券、国新证券、国信证券、国元证券、红塔证券、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、华源证券、华鑫证券、江海证券、金融街证券、金元证券、开源证券、联储证券、麦高证券、民生证券、南京证券、平安证券、瑞银证券、山西证券、上海证券、申港证券、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、天府证券、万和证券、万联证券、五矿证券、西部证券、西南证券、湘财证券、信达证券、兴业证券、银河证券、银泰证券、英大证券、粤开证券、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、甬兴证券（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）。

8、验资机构名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

9、募集资金总额及入账情况

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间净认购金额为人民币 1,490,000,000.00 元，认购资金在募集期间产生的利息为人民币 1,977,258.21 元。募集资金至 2026 年 9 月 28 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

基金管理人已向中国证监会办理基金备案手续，并于 2026 年 9 月 28 日获得中国证监会书面确认。

11、基金合同生效日：2026 年 9 月 28 日。

12、基金合同生效日的基金份额总额：5 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限售安排

本基金基金份额发售公告中披露的 21 家战略投资者均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 33,250 万份，占基金发售份额总数的比例为 66.500%。

13.1 战略投资者获配明细如下：

序号	战略投资者名称	战略投资者类型	认购数量 (份)	占基金份额 发售总量 的比例
1	杭州传欣物联网技术有限公司 ¹	原始权益人	100,000,000	20.000%
2	国泰君安君得 3656F0F 单一资产管理计划	其他专业机构投资者	25,000,000	5.000%
3	中国保险投资基金（有限合伙）	其他专业机构投资者	18,500,000	3.700%
4	华泰紫金瑞航 1 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	16,550,000	3.310%
5	中国中金财富证券有限公司	其他专业机构投资者	15,905,000	3.181%
6	长沙聚财壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	15,715,000	3.143%
7	长城人寿保险股份有限公司	其他专业机构投资者	15,000,000	3.000%
8	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	15,000,000	3.000%
9	深圳担保集团有限公司	其他专业机构投资者	15,000,000	3.000%
10	中国太平洋财产保险股份有限公司	其他专业机构投资者	12,500,000	2.500%
11	中国太平洋人寿保险股份有限公司	其他专业机构投资者	12,500,000	2.500%
12	中国国际金融股份有限公司	其他专业机构投资者	10,375,000	2.075%
13	兴瀚资管-兴元 18 号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	10,000,000	2.000%
14	兴业信托 新兴转 2 号可转债投资集合资金信托计划	其他专业机构投资者	10,000,000	2.000%
15	中汇人寿保险股份有限公司	其他专业机构投资者	10,000,000	2.000%
16	宏源汇智投资有限公司	其他专业机构投资者	10,000,000	2.000%
17	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	9,000,000	1.800%
18	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）	其他专业机构投资者	6,285,000	1.257%
19	华泰资管安盈 8 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	3,450,000	0.690%
20	中金恒睿 1 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	860,000	0.172%
21	中金恒睿 2 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	860,000	0.172%

¹ 原始权益人杭州传欣物联网技术有限公司认购 100,000,000 份基金份额，原始权益人认购份额占基金份额发售总量的 20.00%。

序号	战略投资者名称	战略投资者类型	认购数量 (份)	占基金份额发售总量的比例
合计			332,500,000	66.500%

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 ² (月)
1	杭州传欣物联网技术有限公司	100,000,000	60
2	国泰海通证券资管—海港人寿保险股份有限公司—海港人寿保险股份有限公司传统3—国泰君安君得3656F0F单一资产管理计划	25,000,000	12
3	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	18,500,000	12
4	华泰证券资管—紫金信托有限责任公司—华泰紫金瑞航1号单一资产管理计划	16,550,000	12
5	中国中金财富证券有限公司	15,905,000	12
6	国寿资本投资有限公司—长沙聚财壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,715,000	12
7	深圳担保集团有限公司	15,000,000	12
8	中信证券股份有限公司	15,000,000	12
9	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	15,000,000	12
10	中国太平洋财产保险—传统—普通保险产品—013C—CT001深	12,500,000	12
11	中国太平洋人寿保险股份有限公司—万能—个人万能	12,500,000	12
12	中国国际金融股份有限公司	10,375,000	12
13	宏源汇智投资有限公司	10,000,000	12
14	中汇人寿保险股份有限公司—万能产品	10,000,000	12
15	兴瀚资管—兴业银行—兴瀚资管—兴元18号集合资产管理计划	10,000,000	12
16	金圆资本管理（厦门）有限公司—圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9,000,000	12
17	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）	6,285,000	12
18	华泰证券资管—恒安标准人寿保险有限公司—华泰资管安盈8号单一资产管理计划	3,450,000	12
19	中金公司—恒安标准人寿保险有限公司—传统险NW P03—中金恒睿1号单一资产管理计划	860,000	12

² 份额限售期自本基金上市之日起计算。

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售期 ² (月)
20	中金公司—恒安标准人寿保险有限公司—分红险 CW P16— 中金恒睿 2 号单一资产管理计划	860,000	12

(2) 场外份额锁定

序号	账户名称	锁定份额数量 (份)	锁定期 ³ (月)
1	兴业国际信托有限公司—兴业信托 新兴转 2 号可转债投资 集合资金信托计划	10,000,000	12

(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：深圳证券交易所深证上〔2026〕1415 号。
- 2、上市交易日期：2026 年 10 月 30 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：中金菜鸟 REIT。
- 5、二级市场交易代码：180307。
- 6、截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 23 日，本次上市交易无限售期安排的份额为 167,499,502 份，有限售期安排的份额为 322,500,000 份。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的 35.22 倍，不超过网下初始发售份额数量的 100 倍（含），网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的 50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。

7、未上市交易份额的流通规定：未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，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。

³ 份额锁定期自本基金上市之日起计算。

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 10 月 23 日，本基金份额持有人户数为 2,450 户，平均每户持有的基金份额为 204,081.63 份。其中，本基金场内基金份额持有人户数为 2,429 户，平均每户持有的基金份额为 201,728.90 份；本基金场外基金份额持有人户数为 21 户，平均每户持有的基金份额为 476,214.19 份。

（二）持有人结构

截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 23 日，机构投资者持有的基金份额为 499,824,570 份，占基金总份额的 99.965%（机构投资者持有场内份额均为 489,824,570 份，占场内基金总份额的 99.964%；机构投资者持有场外份额为 1,000,000 份，占场外基金总份额的 99.995%）；个人投资者持有的基金份额为 175,430 份，占基金总份额的 0.035%（个人投资者持有场内份额为 174,932 份，占场内基金总份额的 0.036%；个人投资者持有场外份额为 498 份，占场外基金总份额的 0.005%）。

截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 23 日，基金管理人的从业人员持有本基金基金份额为 130 份，占本基金总份额的 0.00003%。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 万份（含）。

（三）前十名基金份额持有人的情况

截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 23 日，本基金前十名（含并列）基金份额持有人的情况如下⁴：

序号	基金份额持有人名称	持有份额（份）	占发售总份额比例
1	杭州传欣物联网技术有限公司	100,000,000.00	20.00%
2	中信证券股份有限公司	25,104,563.00	5.02%
3	国泰海通证券资管—海港人寿保险股份有限公司—海港人寿保险股份有限公司传统 3—国泰君安君得 3656FOF 单一资产管理计划	25,000,000.00	5.00%
4	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	18,500,000.00	3.70%
5	华泰证券资管—紫金信托有限责任公司—华泰紫金瑞航 1 号单一资产管理计划	16,550,000.00	3.31%

序号	基金份额持有人名称	持有份额（份）	占发售总份额比例
6	中国中金财富证券有限公司	16,410,379.00	3.28%
7	国寿资本投资有限公司—长沙聚财壹号股权投资 基金合伙企业（有限合伙）	15,715,000.00	3.14%
8	深圳担保集团有限公司	15,000,000.00	3.00%
9	长城人寿保险股份有限公司—自有资金	15,000,000.00	3.00%
10	中国太平洋财产保险—传统—普通保险产品 -013C-CT001 深	12,500,000.00	2.50%
11	中国太平洋人寿保险股份有限公司—万能—个 人万能	12,500,000.00	2.50%

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

1、基金管理人基本情况

名称：中金基金管理有限公司

法定代表人：李金泽

总经理：宗喆

REITs 信息披露负责人：李耀光

注册资本：100000 万元

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

设立批准文号：中国证监会证监许可（2014）97 号

工商登记注册的统一社会信用代码：911100000918666422

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。）

2、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%

⁴ 中国人保资产管理有限公司通过其管理的 17 个配售对象参与了本基金的网下配售，合计获配份额数量超过了本基金发售总量的 10%，但其中任一配售对象获配份额数量均未超过本基金发售总量的 10%。

3、内部组织结构与人员情况

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。

4、基金管理人业务情况

截至 2026 年 6 月 30 日，基金管理人拥有员工 170 人，基金管理人旗下共管理 79 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 2,500 亿元。

5、基金管理人不动产研究经验及业务风险情况

基金管理人具有不动产研究经验，专业研究人员充足；基金管理人具备同类产品或业务投资管理经验，相关项目及业务不存在重大未决风险事项。

6、本基金基金经理（本基金基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员）

尚元先生，理学硕士。历任平安不动产有限公司南京分公司开发助理投资经理、金融产品副经理，安石筑信（上海）建设管理有限公司投资部投资经理，首誉光控资产管理有限公司不动产及基础设施投资事业部投资经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部高级经理。尚元先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金投资管理基金经理。

秦文博先生，国际商务硕士。历任大悦城控股集团股份有限公司财务运营

高级专员、主管、高级主管和经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部经理。秦文博先生具备5年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。

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管理经验，担任本基金运营管理基金经理。

截至目前，尚元先生已担任中金联东科创 REIT 的基金经理，秦文博先生已担任中金唯品会奥莱 REIT 和中金唯品会商业 REIT 的基金经理，吕静杰女士已担任中金山东高速 REIT 和中金厦门安居 REIT 的基金经理。

（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”）

住所：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

成立时间：1988 年 8 月 22 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：207.74 亿元人民币

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基金字[2005]74 号

联系人：陈熙翱

联系电话：021-52629999

2、不动产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 2026 年 6 月 30 日，托管存续不动产领域资产管理产品 715 只，净值规模 3,699.73 亿元。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。

3、不动产基金托管业务主要人员情况

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、证券投资基金处、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 10 人服务团队，专业服务基础设施领域托管产品。其中，部门负责人高层管理人员 1 人，副处长及以上中层管理人员 4 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多年相关领域工作经历，直接或间接参与了大部分兴业银行的基础设施类产品的托管模式设计、合同审核、产品运营工作。

4、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控制组织架构由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。各级内部控制组织依照本行相关制度对本行托管业务风险管理和内部控制实施管理。

（3）内部控制原则

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）内部控制措施

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。

8、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

基金托管人负有对基金管理人的投资运作行使监督权的职责。根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《公募基金运作办法》”）、基金合同及其他有关规定，托管人对基金的投资对象和范围、投资组合比例、投资限制、费用的计提和支付方式、基金会计核算、基金资产估值和基金净值的计算、收益分配、申购赎回以及其他有关基金投资和运作的事项，对基金管理人进行业务监督、核查。

基金托管人发现基金管理人违反《基金法》、《公募基金运作办法》、基金合同和有关法律法规规定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应及时核对并以书面形式对基金托管人发出回函。

在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人发现基金管理人存在重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时，通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

基金托管人发现基金管理人的指令违反法律、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，立即通知基金管理人，并及时向中国证监会报告。

基金托管人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，应当立即通知基金管理人，并及时向中国证监会报告。

（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

执行事务合伙人：李晓英、宋朝学、谭小青

电话：13520691019

传真：010-65547190

签章注册会计师：崔巍巍、胡丽娅

联系人：崔巍巍

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

本基金基金合同生效前的评估费、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 10 月 23 日，本基金的个别资产负债表如下（未经审计）：

（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	64,152.78
结算备付金	
存出保证金	
长期股权投资	1,490,000,000.00
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	1,977,258.21
资产总计	1,492,041,410.99
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	182,882.28
应付托管费	10,613.72
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	32,842.16

负债合计	226,338.16
所有者权益：	期末余额
实收基金	1,490,000,000.00
未分配利润	1,815,072.83
所有者权益合计	1,491,815,072.83
负债和所有者权益总计	1,492,041,410.99

注：截至 2026 年 10 月 23 日，本基金基金份额总额为 500,000,000 份。

八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合

截至公告前两个工作日即 2026 年 10 月 23 日（本基金合同自 2026 年 9 月 28 日起生效，本报告期即 2026 年 9 月 28 日至 2026 年 10 月 23 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：

（一）报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）
1	权益投资	-
	其中：股票	-
2	基金投资	-
3	固定收益投资	-
	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	银行存款和结算备付金合计	64,152.78
8	其他资产	1,977,258.21
	合计	2,041,410.99

（二）报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

（三）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

本基金本报告期末未持有债券。

（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资产支持证券投资明细

本基金本报告期末除持有“中金-菜鸟物流仓储 1 号资产支持专项计划”外，未持有其他资产支持证券。

（五）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	1,977,258.21
7	待摊费用	-
8	其他	-
	合计	1,977,258.21

4、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

（一）2026 年 9 月 29 日发布中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告。

（二）2026 年 10 月 1 日发布中金菜鸟仓储物流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。

（三）2026 年 10 月 8 日发布中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额限售公告。

十、基金管理人承诺

基金管理人就本基金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、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

基金托管人就该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》、《公募基金运作办法》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》、《公募基金运作办法》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》、《公募基金运作办法》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；基金管理人对于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、中国证监会准予本基金募集注册的文件

- 2、《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- 3、《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- 4、《中金菜鸟仓储物流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。



附件：基金合同摘要

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》《公募基金运作办法》《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》《公募基金运作办法》《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《深交所不动产基金业务办法》第六十三条第一款、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；

(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) 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》《公募基金运作办法》《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、决定专项计划分配相关安排及资产支持证券持有人享有的其他权利；

2) 项目公司股东享有的权利，包括：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案、派员负责不动产项目公司财务管理，以及通过专项计划间接行使对项目公司所享有的其他权利等；

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》《公募基金运作办法》《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，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及有关法律的规定，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；

(22) 基金托管人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托管人追偿；

(23) 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，基金管理人将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

(24) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(25) 建立并保存基金份额持有人名册；

(26) 不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 2 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

(27) 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；

(28) 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》《公募基金运作办法》《基金指引》《托管协议》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，未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产（基金托管人主动扣收的汇划费除外）；

(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) 根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基金管理人对本基金的投资运作；

(4) 根据基金合同以及基金托管协议约定，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；

(5) 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

(6) 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；

(7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(9) 法律法规及中国证监会规定的、基金合同和基金托管协议约定的其他权利。

2.根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》《托管协议》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、基金管理人交付的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) 保管基金管理人交付给基金托管人的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) 确保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；

(8) 根据基金合同以及基金托管协议约定，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相关法律法规行为，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；

(9) 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收益分配、信息披露等；

(10) 按照法律法规和基金合同的规定或约定监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

(11) 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；

(12) 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；

(13) 复核基金管理人计算的基金资产净值；

(14) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(15) 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；

(16) 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；

(17) 从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存基金份额持有人名册；

(18) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(19) 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；

(20) 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；

(21) 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；

(22) 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；

(23) 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；

(24) 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；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 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、基金份额持有人大会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。

其中，就因国家或当地有权机构基于政策原因鼓励或倡导不动产项目减免租金而召开基金份额持有人大会的重大事项，议事内容包括但不限于提交基金份额持有人大会审议是否应执行被有权机构鼓励或倡导的租金减免政策等。

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《公募基金运作办法》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。

本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

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本基金合同第八部分第八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。

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》当事人每一方应就因其违反该协议而致使其他方和/或其他方的关联方、董事、员工、代表、承继人或获准的受让人（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。因《运营管理服务协议》项下未尽事宜导致任一方遭受损失的，由各方基于法律法规要求和持有人利益优先原则协商解决。

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，基金管理人及/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且能够覆盖受偿方的损失），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、本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及登记机构的相关规定；

2、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；

具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定；

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。

在不违背法律法规规定及基金合同的约定、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调整基金收益的分配原则，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。

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《公募基金信息披露办法》《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（包括不动产项目的购入与出售

等)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、基金上市初费及年费、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、聘用法律顾问的费用、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大会的会务费、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、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、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：

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

H 为每日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因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进行调整，分段计算；

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金成立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。经托管人与管理人核对一致，按照约定账户路径支付。

（2）运营管理费用

本基金的运营管理费用由运营管理机构收取，包括基础管理费用和浮动管理费用，计算方法如下：

1) 基础管理费用

$$\text{基础管理费用} = I \times 10\%$$

其中，I 表示项目公司当年经审计的总运营收入，总运营收入=不含税运营收入+营业外收入+其他收益，不含税运营收入为项目公司营业收入并剔除直线法对租金和物业管理费收入的影响。

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，由项目公

司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

$$\text{浮动管理费用} = (C - T) \times 20\%$$

其中，C 表示项目公司当年实现的运营净收益，以项目公司年度审计报告、经审计师核算的结果/实际收付的相关金额计算为准；T 表示项目公司运营净收益目标值，于本基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至 2030 年，项目公司年度运营净收益目标值为本基金首发阶段最终确定的评估报告中预测的对应年度运营净收益。自 2031 年起，项目公司年度运营净收益目标值为前一年不动产项目的跟踪评估报告中预测的对应年度运营净收益。

特别地，当 $C > T$ 时，浮动管理费计算结果为正值，将根据约定计提并向运营管理机构支付，但不超过当期确认的基础管理费用金额；当 C 与 T 相等时，浮动管理费为 0；当 $C < T$ 时，浮动管理费计算结果为负值，将相应扣减基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当期确认的基础管理费用金额。

浮动管理费用按年度实际经营和审计报告情况一次性计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，由项目公司按照约定频率和账户路径支付。

运营管理机构收取的基础管理费用和浮动管理费用为所有项目公司相关费用之和。

2、基金的托管费用

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01% 年费率计提。托管费用的计算方法如下：

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

H 为每日应计提的托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因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进行调整，分段计算；

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立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托管费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

上述“（一）基金费用的种类”中第 3—12 项费用，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（REITs）投资的其他金融工具。其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金

额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），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。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

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、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。

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、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；

(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本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本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，但是国务院证券监督管理机构另有规定的除外；
- (5) 向基金管理人、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、行政法规或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、本基金已持不动产项目和拟收购不动产项目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以及拟采取的措施等。

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，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、在基金合同生效之日起6个月内中金-菜鸟物流仓储1号资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；

4、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；

5、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；

6、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7、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；

8、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；

9、基金合同约定的其他情形；

10、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、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基金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、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。

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。

6、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。

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

各方当事人同意，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（为本基金合同之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区法律和中国台湾省有关规定）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。