中航基金管理有限公司关于决定中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入不动产项目的公告

经中航基金管理有限公司(以下简称“本基金管理人”)内部决策,中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(基金代码:180503,以下简称“本基金”)拟申请扩募并新购入不动产项目(以下统称“本次交易”)。

本次交易具体内容,详见本基金管理人在中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)规定信息披露网站披露的《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募方案(草案)》。

根据有关法律法规的规定,本次交易尚需中华人民共和国国家发展和改革委员会(以下简称“国家发展改革委”)申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深圳证券交易所(以下简称“深交所”)审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请,并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次交易相关事项后,本基金管理人将依法按约定发售扩募份额,向深交所申请办理扩募份额上市事宜,实施不动产项目交易,并完成全部呈报批准程序。

本次交易能否满足上述条件,以及满足上述条件所需的时间,均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

特此公告。

中航基金管理有限公司
2026年7月30日

附件1:《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》
附件2:《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募方案(草案)》

附件1:

中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案

二〇二六年七月

基金声明

1、本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券,并持有其全部份额,基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

2、本基金申请新购入不动产项目符合本基金投资目标。投资人在投资本基金前,应全面了解本基金的产品特性,充分考虑自身的风险承受能力,并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

3、本产品变更草案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明,任何与之相反的声明均属不实陈述。

4、本产品变更草案所述事项并不代表中国证监会及深交所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议,本产品变更草案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况,以基金份额持有人大会表决通过后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

释义

在本产品变更草案中,除非另有说明,下列简称具有如下特定含义:

本基金/不动产基金	指	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	
基金管理人/中航基金	指	中航基金管理有限公司	
计划管理人/中航证券	指	中航证券有限公司	
基金托管人/中国银行	指	中国银行股份有限公司	
原始权益人/昌平保障房公司	指	本基金持有的不动产项目的原所有人,首次发售及本次扩募发售时为北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	
运营管理机构	指	根据运营管理服务协议为不动产项目提供运营管理服务的机构,本基金首次发售及本次扩募发售(如完成)时为北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	
专项计划/第2期资产支持专项计划	指	中航证券-北京昌保租赁住房2号基础设施资产支持专项计划	
首次发售	指	本基金依法进行首次发行募集资金,用于投资中航证券-北京昌保租赁住房1号基础设施资产支持专项计划,以穿透持有初始不动产项目全部所有权	
本次扩募	指	不动产基金存续期内,经履行变更注册程序,取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后,基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途	
新购入不动产项目	指	不动产基金存续期内,在满足法定条件的前提下,经履行变更注册程序,取得基金份额持有人大会表决通过(如不动产项目交易金额超过基金净资产20%或涉及扩募安排)等规定程序后,基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入不动产项目	
项目公司	指	昌平保障房公司拟投资设立的一家全资子公司北京昌保运营管理有限公司(暂定),并拟将不动产项目以适当方式重组至项目公司	
本次交易	指	本基金通过本次扩募发售募集资金,用于投资中航证券-北京昌保租赁住房2号基础设施资产支持专项计划,并用于受让新购入不动产项目全部所有权	
《基金合同》/基金合同	指	《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》	
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》	
《新购入不动产项目指引》	指	《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第3号——扩募及新购入不动产(试行)》	
国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会	
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会	
深交所	指	深圳证券交易所	
元	指	中国法定货币人民币元	

一、REITs基本信息

表1 基金基本信息表

公募REITs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
基金简称	中航北京昌保租赁住房REIT
场内简称	昌保REIT
公募REITs代码	180503
上市交易所	深圳证券交易所
公募REITs合同生效日	2026年4月16日
基金管理人名称	中航基金管理有限公司
基金托管人名称	中国银行股份有限公司

截至2026年6月30日,本基金份额总额为400,000,000.00份,基金份额净值及基金资产以本基金2026年中期报告为准。

二、拟购入不动产项目及交易安排

(一)交易概况

本基金拟通过扩募发售募集资金,新认购中航证券-北京昌保租赁住房2号基础设施资产支持专项计划资产支持证券并持有其全部份额,最终投资于新购入不动产项目。拟定交易过程如下:

1、交易架构图

本基金完成扩募及新购入不动产项目交易后,形成的整体架构如下图:

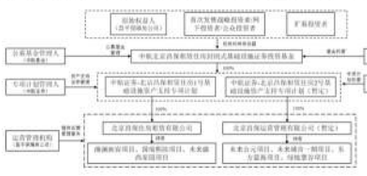

图1 本次交易完成后的产品结构图

2、交易安排

(1)基金变更注册与扩募

为完成本次新购入不动产项目,本基金拟进行扩募并修改《基金合同》等法律文件。基金管理人拟就本次扩募并新购入不动产项目履行国家发展改革委申报推荐、中国证监会变更注册、深交所不动产基金产品变更申请确认程序,计划管理人拟履行不动产资产支持证券相关申请确认程序。前述程序履行完毕后,基金管理人将召开本基金份额持有人大会审议。经基金份额持有人大会审议通过本次交易相关事项后,基金管理人将安排本次扩募发售,若本基金未出现扩募失败的情形,经履行适当程序后,变更后的《基金合同》生效。

(2)资产支持专项计划设立,项目公司100%股权由昌平保障房公司转让给中航证券(代表资产支持专项计划)

本基金设立成功后,基金管理人将公募基金的募集资金扣除基金层面预留费用后全部用于认购由中航证券设立的中航证券-北京昌保租赁住房2号基础设施资产支持专项计划的全部份额,中航证券(代表资产支持专项计划)与原始权益人签署《项目公司股权转让协议》,将项目公司100%股权转让予中航证券(代表资产支持专项计划)。

(3)资产支持专项计划向项目公司发放股东借款,项目公司进行减资操作,完成股债结构搭建

资产支持证券管理人(代表专项计划)利用募集资金向项目公司发放股东借款,形成资产支持专项计划对项目公司的债权。专项计划向项目公司发放股东借款后,项目公司进行减资操作,形成项目公司对专项计划的应付减资款,并通过项目公司和专项计划签订《减资债权确认协议》的方式确定为有息债务。通过资产支持专项计划向项目公司发放股东借款和项目公司将对专项计划进行减资操作的方式,完成股债结构搭建。

(4)不动产项目运营

基金管理人与运营管理机构昌平保障房公司签署运营管理协议,委托运营管理机构对新购入不动产项目的日常运营进行管理,双方按运营管理协议的约定承担对不动产项目的运营管理职责。

(5)基金托管人、专项计划托管人及项目公司监管银行安排

中国银行继续受托担任基金托管人、计划托管人及项目公司账户监督人,主要负责保管基金财产、权属文件;监督重要资金账户及资金流向;监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等;监督项目公司运营收入、支出及借入款项资金安排等。

上述交易安排可能根据推进需要而发生变更,具体以届时披露的招募说明书等公告文件为准。

(二)拟购入项目的基本情况

1、不动产项目

基金管理人本次拟购入不动产项目[1]暂定为未来公元项目、未来城市一期项目、东方蓝海项目、绿地慧谷项目。

([1]**拟购入不动产项目信息以届时披露的招募说明书等公告文件为准。**)

新购入不动产项目位于北京市昌平区,有利于拓展本基金持有的租赁住房资产组合,使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。截至本公告发布日,拟购入不动产项目总体运营情况良好,现金流稳定。

基金管理人与计划管理人已按照相关法律法规对拟购入不动产项目进行初步尽职调查,初步认为相关不动产项目符合《基础设施基金指引》《新购入不动产项目指引》的有关要求。

2、交易对方

本次拟购入不动产项目的交易对方,即本基金新购入不动产项目的原始权益人为昌平保障房公司。

(1)基本情况

截至2026年6月30日,昌平保障房公司的基本信息如下:

表2 昌平保障房公司基本情况

注册名称	北京市昌平保障房建设投资管理有限公司
法定代表人	张霞
成立时间	2013年12月24日
注册资本	265,804.583487万元人民币
统一社会信用代码	91110114085465105E
注册地址	北京市昌平区天通中苑二区10号楼1至3层101
经营范围	一般项目:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;住房租赁;非居住房地产租赁;物业管理;企业管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)("1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益";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

截至2026年6月30日,昌平保障房公司的股权结构如下:

图2 昌平保障房公司股权结构图

(三)拟购入不动产项目定价方式和定价依据

基金管理人综合考虑现有不动产基金规模、自身管理能力、持有人结构和二级市场流动性等因素,合理确定了新购入不动产项目类型、规模、融资方式和结构等。

基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则,根据拟购入不动产项目评估值及市场公允价值等有关因素,合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间,并按照规定履行必要决策程序。

三、拟购入不动产项目资金来源

本基金本次新购入不动产项目的资金主要来源为扩募发售份额募集资金。

四、交易主要风险

(一)审批风险

本次交易尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会作出准予变更注册的批复、深交所不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请审核通过并经基金份额持有人大会决议通过。上述程序能否全部履行完毕,以及全部履行完毕的时间,均存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案(包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等)的风险。

本次变更涉及新购入不动产项目,原始权益人昌平保障房公司尚待取得国家出资企业和国有资产监督管理机构出具的相应批复、主管政府部门对资产出售出具的无异议函(如涉及),昌平保障房公司获得该等批复或无异议函的时间存在不确定性。

(二)基金二级市场价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定,受经济形势、政策环境、投资者偏好与心理预期、市场流动性、舆论情况等因素影响,交易价格可能大幅波动,大幅高于或低于基金净值。本基金交易价格具有不确定性,提醒投资者注意相关投资风险。

(三)流动性风险

本基金为采取封闭式运作方式的上市基金,不开通申购赎回,只能在二级市场交易,存在流动性不足的风险,可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

此外按照《基础设施基金指引》《新购入不动产项目指引》要求,本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求,在一定时间内无法交易,因此本基金扩募份额上市初期可交易份额并非本基金的全部份额,本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

(四)不动产基金停牌的风险

按照《新购入不动产项目指引》要求,本基金应在本次变更的基金份额持有人大会召开之日(以现场方式召开的)或者基金份额持有人大会计票之日(以通讯方式召开的)开市起停牌,至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌(如公告日为非交易日,则公告后首个交易日复牌)。此外,本次交易期间,可能因相关政策法规要求等因素,使得基金面临停牌风险。

(五)召开基金份额持有人大会失败风险

本次交易提交基金份额持有人大会审议后,可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险,从而可能使本次交易无法顺利实施。

(六)扩募发售失败风险

本次扩募的发售将受到证券市场整体情况、投资者对本次扩募发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响,存在不能足额募集所需资金甚至扩募发售失败的风险、新购入不动产项目的原始权益人或其同一控制关联方等未按规定参与战略配售等情况而导致本基金扩募发售失败的风险。

(七)实施交易期间发生实质性变动的风险

本基金涉及新购入不动产项目并安排扩募的,在实施不动产项目交易的过程中,存在发生重大事项导致交易发生实质性变动而需重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议的风险。

(八)终止上市风险

在本基金符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下,基金管理人可以申请本基金扩募发售份额上市交易。本基金运作过程中可能因触发法律法规或深圳证券交易所规定的终止上市情形而终止上市,导致投资者无法正常在二级市场交易。

(九)关联交易及利益冲突风险

本基金初始募集资金投资的不动产项目的原始权益人和运营管理机构为昌平保障房公司,昌平保障房公司是昌平区保障性住房投资、运营管理的专营机构。

本基金本次拟新购入不动产项目为昌平保障房公司持有的未来公元项目、未来城市一期项目、东方蓝海项目和绿地慧谷项目,并聘请昌平保障房公司作为运营管理机构。一方面,上述交易构成本基金的关联交易,并将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。另一方面,昌平保障房公司持有并管理其他同类型资产项目,本基金持有的不动产项目可能与昌平保障房公司管理的其他项目处于相同或相近的区位、面向相似的客群。因此,本基金与原始权益人或运营管理机构存在一定的利益冲突风险和关联交易风险。

(十)相关交易未能完成的风险

变更后的《基金合同》生效后,本基金将扣除本基金预留费用后的扩募资金(不含募集期利息)投资于相关资产支持专项计划,并最终取得相关不动产项目公司的全部股权。如因相关资产支持专项计划未能成功备案,交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成,将对本基金的顺利运作造成不利影响,甚至可能导致本基金终止新购入相关不动产项目。

不动产基金整体架构的交易结构较为复杂,交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕,使得本基金和相关特殊目的载体的设立和存续面临法律风险。

(十一)专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项,专项计划等特殊目的载体提前终止,则可能导致资产支持证券持有人(即本基金)无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

有关不动产基金及不动产项目的相关风险,敬请投资者关注本基金届时披露的招募说明书相关章节。

五、交易各方声明与承诺

(一)基金管理人就本次交易作如下声明与承诺:

1、本基金符合适用法规对新购入不动产项目不动产基金的条件要求,中航基金具备适用法规对新购入不动产项目基金管理人的资质条件,中航基金不存在利用购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形;

2、中航基金将根据适用法规就开展本次扩募及新购入不动产项目履行内部适当审批程序,并参照首次发行要求进行全面尽职调查,严控拟购入不动产项目的质量;

3、中航基金将在交易实施过程中持续做好信息披露工作,依法对交易方案重大进展或重大变化(如有)、监管机构审批状态、持有人大会决议情况、交易方案实施情况等重要事项进行及时披露;

4、中航基金将在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务,不利用该等信息进行内幕交易。

(二)交易对手/原始权益人就本次交易作出如下声明与承诺:

1、昌平保障房公司符合适用法规对新购入不动产项目原始权益人的相关资质要求,不存在利用购入不动产项目损害基金财产或基金份额持有人合法权益的情形;

2、昌平保障房公司将根据适用法规及内部规章就开展本次扩募及新购入不动产项目履行必要授权及审批程序;

3、昌平保障房公司将依法履行《基础设施基金指引》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务,昌平保障房公司或其同一控制下的关联方参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的20%,其中扩募份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月,超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月(前述上市之日指扩募份额上市之日);

4、昌平保障房公司及关联方在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务,不利用该等信息进行内幕交易;

5、昌平保障房公司所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;

6、如昌平保障房公司及其控股股东、实际控制人所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,昌平保障房公司及其控股股东、实际控制人应当购回不动产基金全部扩募基金份额或新购入不动产项目权益。

(三)持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人就本次交易作如下声明与承诺:

截至2026年6月30日,昌平保障房公司在首次发售时作为参与战略配售的主体持有本基金份额比例为34%,为持有本基金份额不低于20%的第一大持有人,昌平保障房公司确认最近1年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形,最近3年不存在严重损害本基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。

六、本次交易存在的其他重大因素

无。

中航基金管理有限公司
2026年7月30日

附件2:

中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募方案(草案)

二〇二六年七月

基金声明

1、本扩募方案按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《国家发展改革委办公厅关于做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)新购入项目申报推荐有关工作的通知》《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》《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)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第1号——审核关注事项(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第2号——发售业务(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第3号——扩募及新购入不动产(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第5号——临时报告(试行)》《公开募集不动产投资信托基金(REITs)尽职调查工作指引(试行)》《公开募集不动产投资信托基金(REITs)运营操作指引(试行)》和其他有关法律法规要求编制。

2、本基金主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券,并持有其全部份额,基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得不动产项目完全所有权。

3、本基金申请新购入不动产项目符合基金投资目标。投资者在投资本基金前,应全面了解本基金的产品特性,充分考虑自身的风险承受能力,并承担因基金扩募及新购入不动产项目引致的投资风险及其他各类风险。

4、本扩募方案是本基金对本次扩募并申请新购入不动产项目的说明,任何与之相反的声明均属不实陈述。

5、本扩募方案所述事项并不代表中国证监会及深交所对本基金扩募并申请新购入不动产项目相关事项的实质性判断、确认、批准或无异议,本扩募方案所述本次扩募并申请新购入不动产项目的生效和完成尚待取得有关机关的批准或无异议函。本基金本次扩募及新购入不动产项目等变更的详细情况,以基金份额持有人大会表决通过后基金管理人届时披露的相关法律文件的记载为准。

释义

在本扩募方案(草案)中,除非另有说明,下列简称具有如下特定含义:

本基金/不动产基金	指	中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	
基金管理人/中航基金	指	中航基金管理有限公司	
计划管理人/中航证券	指	中航证券有限公司	
基金托管人/中国银行	指	中国银行股份有限公司	
原始权益人/昌平保障房公司	指	本基金持有的不动产项目的原所有人,首次发售及本次扩募发售时为北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	
运营管理机构	指	根据运营管理服务协议为不动产项目提供运营管理服务的机构,本基金首次发售及本次扩募发售(如完成)时为北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	
专项计划/第2期资产支持专项计划	指	中航证券-北京昌保租赁住房2号基础设施资产支持专项计划	
首次发售	指	本基金依法进行首次发行募集资金,用于投资中航证券-北京昌保租赁住房1号基础设施资产支持专项计划,以穿透持有初始不动产项目全部所有权	
本次扩募	指	不动产基金存续期内,经履行变更注册程序,取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后,基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途	
新购入不动产项目	指	不动产基金存续期内,在满足法定条件的前提下,经履行变更注册程序,取得基金份额持有人大会表决通过(如不动产项目交易金额超过基金净资产20%或涉及扩募安排)等规定程序后,基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入不动产项目	
项目公司	指	昌平保障房公司拟投资设立的一家全资子公司北京昌保运营管理有限公司(暂定),并拟将不动产项目以适当方式重组至项目公司	
本次交易	指	本基金通过本次扩募发售募集资金,用于投资中航证券-北京昌保租赁住房2号基础设施资产支持专项计划,并用于受让新购入不动产项目全部所有权	
《基金合同》/基金合同	指	《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》	
《基础设施基金指引》	指	《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》	
《新购入不动产项目指引》	指	《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第3号——扩募及新购入不动产(试行)》	
国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会	
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会	
深交所	指	深圳证券交易所	
元	指	中国法定货币人民币元	

重大事项提示

1、本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项已经中航基金管理有限公司(以下简称“本基金管理人”或“基金管理人”)内部决策通过,根据有关法律法规的规定,本次扩募并申请新购入不动产项目相关事项尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

2、本基金可选择的扩募发售方式,包括向不特定对象发售、向特定对象发售。本次扩募的具体发售方式、发行时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准。

3、本基金本次扩募的实际募集金额在扣除不动产基金层面预留费用后,拟全部用于认购中航证券-北京昌保租赁住房2号基础设施资产支持专项计划资产支持证券的全部份额。

4、本次扩募资金拟最终用于新购入不动产项目,具体情况详见本基金管理人于2026年7月30日发布的《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》(以下简称“《产品变更草案》”)。

一、REITs基本情况

表1 基金基本信息表

公募REITs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
基金简称	中航北京昌保租赁住房REIT
场内简称	昌保REIT
公募REITs代码	180503
上市交易所	深圳证券交易所
公募REITs合同生效日	2026年4月16日
基金管理人名称	中航基金管理有限公司
基金托管人名称	中国银行股份有限公司

二、本次扩募发售的背景和目的

本基金于2026年4月16日成立,首次发行份额于2026年4月29日在深交所上市。本基金成立以来投资运作稳健,已持有不动产项目运营情况良好。

根据相关法律法规的规定及本基金基金合同、招募说明书等法律文件的约定,经基金管理人决定,本基金拟通过扩募方式新购入不动产项目,扩大基金规模,使得广大的基金投资者可以分享到优质不动产项目长期稳定的收益。

本次拟购入不动产项目暂定为北京市昌平区未来公元项目、未来城市一期项目、东方蓝海项目、绿地慧谷项目。新购入不动产项目有利于拓展本基金持有的租赁住房资产组合,使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。截至本公告发布日,拟购入不动产项目总体运营情况良好,现金流稳定。

三、本次扩募方案概要

本基金为公开募集不动产投资信托基金,运作方式为契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作,不开放申购、赎回等业务。

(一)发售方式

本基金可选择的扩募发售方式包括向不特定对象发售、向特定对象发售。

本次扩募的具体发售方式、发售时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准。

(二)发售时间

本基金将在获得中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后,由基金管理人在中国证监会准予变更注册的批复文件或基金份额持有人大会决议的有效期限(如有)内选择适当时机发行。

(三)募集资金用途

本次扩募资金拟用于认购中航证券-北京昌保租赁住房2号基础设施资产支持专项计划资产支持证券全部份额,进而最终用于新购入不动产项目。基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则,根据拟购入不动产项目评估价值及市场公允价值等有关因素,合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间。

(四)本次扩募发售前基金留存未分配收益的安排

本次扩募发售完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有,每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。

(五)上市地点

本次扩募发售的基金份额将在深交所上市交易。

四、交易标的基本情况

本次扩募拟新购入不动产项目的基本情况详见《中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更草案》。

五、本次扩募对原份额持有人的影响

(一)对基金份额持有人结构的影响

如本次通过扩募发售新购入不动产项目顺利完成,本基金的基金份额将相应增加,同时拟购入不动产项目将为本基金提供额外的可供分配金额来源。基金份额持有人结构将发生变化,新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同间接享有本基金当前已持有不动产项目及本次拟购入不动产项目所带来的收益。

(二)对基金投资的影响

本次扩募募集资金用于新购入不动产项目,该项目符合本基金的投资目标,本次扩募不会导致基金的投资运作发生重大变化。

(三)对基金财务状况的影响

本次扩募发售完成后,基金的总资产和净资产规模将同时增加,财务状况预计将更加稳健,抗风险能力将进一步增强。

(四)对基金治理结构的影响

本次扩募完成后,本基金的治理结构未发生变化。

本次扩募后,新购入不动产项目的运营管理机构与本基金现持有的不动产项目的运营管理机构相同,均为北京市昌平保障房建设投资管理有限公司。

六、本次扩募发售是否构成关联交易

根据本基金基金合同,拟购入不动产项目原始权益人及运营管理机构昌平保障房公司、专项计划管理人中航证券为本基金的关联方。

基金管理人以本次扩募的募集资金认购中航证券发行的第2期资产支持专项计划以穿透持有拟购入不动产项目的完全所有权,昌平保障房公司继续受托担任本基金首次发售不动产项目的运营管理机构,并受托担任本次扩募不动产项目运营管理机构,构成基金的关联交易。就前述关联交易,基金管理人将提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

七、本次扩募方案已经取得批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本基金扩募相关事项已经本基金管理人内部决策通过。

根据有关法律法规的规定,本次扩募尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请并经基金份额持有人大会决议通过后方可实施。

在国家发展改革委申报推荐、中国证监会准予本基金变更注册、深交所审核通过本基金的基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次扩募后,基金管理人将依法按约定发售扩募份额,向深交所申请办理扩募份额上市事宜,并完成本次扩募全部呈报程序。

本次交易能否满足上述条件,以及满足上述条件所需的时间,均存在不确定性。提请广大投资者注意相关风险。

八、风险揭示

(一)审批风险

本次交易尚需国家发展改革委申报推荐、中国证监会作出准予变更注册的批复、深交所不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请审核通过并经基金份额持有人大会决议通过。上述程序能否全部履行完毕,以及全部履行完毕的时间,均存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案(包括但不限于调整新购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等)的风险。

本次变更涉及新购入不动产项目,原始权益人昌平保障房公司尚待取得国家出资企业和国有资产监督管理机构出具的相应批复、主管政府部门对资产出售出具的无异议函(如涉及),昌平保障房公司获得该等批复或无异议函的时间存在不确定性。

(二)基金二级市场价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定,受经济形势、政策环境、投资者偏好与心理预期、市场流动性、舆论情况等因素影响,交易价格可能大幅波动,大幅高于或低于基金净值。本基金交易价格具有不确定性,提醒投资者注意相关投资风险。

(三)流动性风险

本基金为采取封闭式运作方式的上市基金,不开通申购赎回,只能在二级市场交易,存在流动性不足的风险,可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

此外按照《基础设施基金指引》《新购入不动产项目指引》要求,本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求,在一定时间内无法交易,因此本基金扩募份额上市初期可交易份额并非本基金的全部份额,本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

(四)不动产基金停牌的风险

按照《新购入不动产项目指引》要求,本基金应在本次变更的基金份额持有人大会召开之日(以现场方式召开的)或者基金份额持有人大会计票之日(以通讯方式召开的)开市起停牌,至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌(如公告日为非交易日,则公告后首个交易日复牌)。此外,本次交易期间,可能因相关政策法规要求等因素,使得基金面临停牌风险。

(五)召开基金份额持有人大会失败风险

本次交易提交基金份额持有人大会审议后,可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险,从而可能使本次交易无法顺利实施。

(六)扩募发售失败风险

本次扩募的发售将受到证券市场整体情况、投资者对本次扩募发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响,存在不能足额募集所需资金甚至扩募发售失败的风险、新购入不动产项目的原始权益人或其同一控制关联方等未按规定参与战略配售等情况而导致本基金扩募发售失败的风险。

(七)实施交易期间发生实质性变动的风险

本基金涉及新购入不动产项目并安排扩募的,在实施不动产项目交易的过程中,存在发生重大事项导致交易发生实质性变动而需重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议的风险。

(八)终止上市风险

在本基金符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下,基金管理人可以申请本基金扩募发售份额上市交易。本基金运作过程中可能因触发法律法规或深圳证券交易所规定的终止上市情形而终止上市,导致投资者无法正常在二级市场交易。

(九)关联交易及利益冲突风险

本基金初始募集资金投资的不动产项目的原始权益人和运营管理机构为昌平保障房公司,昌平保障房公司是昌平区保障性住房投资、运营管理的专营机构。

本基金本次拟新购入不动产项目为昌平保障房公司持有的未来公元项目、未来城市一期项目、东方蓝海项目和绿地慧谷项目,并聘请昌平保障房公司作为运营管理机构。一方面,上述交易构成本基金的关联交易,并将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。另一方面,昌平保障房公司持有并管理其他同类型资产项目,本基金持有的不动产项目可能与昌平保障房公司管理的其他项目处于相同或相近的区位、面向相似的客群。因此,本基金与原始权益人或运营管理机构存在一定的利益冲突风险和关联交易风险。

(十)相关交易未能完成的风险

变更后的《基金合同》生效后,本基金将扣除本基金预留费用后的扩募资金(不含募集期利息)投资于相关资产支持专项计划,并最终取得相关不动产项目公司的全部股权。如因相关资产支持专项计划未能成功备案,交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成,将对本基金的顺利运作造成不利影响,甚至可能导致本基金终止新购入相关不动产项目。

不动产基金整体架构的交易结构较为复杂,交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵,使得本基金和相关特殊目的载体的设立和存续面临法律风险。

(十一)专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项,专项计划等特殊目的载体提前终止,则可能导致资产支持证券持有人(即本基金)无法获得预期收益、专项计划更换计划管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

有关不动产基金及不动产项目的相关风险,敬请投资者关注本基金届时披露的招募说明书相关章节。

中航基金管理有限公司
2026年7月30日

证券代码:688280 证券简称:精进电动 公告编号:2026-034

精进电动科技股份有限公司
关于为全资子公司提供担保的公告

本公司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:

- 担保对象及基本情况

被担保人名称	本次担保金额	实际为其提供的担保余额(不含本次担保金额)	是否在前期预计额度内	本次担保是否有反担保
精进电动科技(菏泽)有限公司	1,000.00万元	30,726.67万元	是	否

- 累计担保情况

对外担保逾期的累计金额(万元)	0
截至本公告日上市公司及其控股子公司对外担保总额(万元)	30,726.67
对外担保总额占上市公司最近一期经审计净资产的比例(%)	41.83%
特别风险提示(如有请勾选)	□担保金额(含本次)超过上市公