

## 中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

## 基金产品资料概要

编制日期：2026年3月23日

送出日期：2026年3月24日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

## 一、产品概况

## (一) 产品要素

基金简称	中航北京昌保租赁住房 REIT	基金代码	180503
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
基金合同生效日		上市交易所及上市日期	深圳证券交易所 -
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	契约型封闭式	开放频率	封闭期为基金合同生效日起 62 年
基金经理	吴兆霖	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2024 年 01 月 08 日
基金经理	罗可	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2025 年 08 月 06 日
基金经理	刘振东	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2015 年 12 月 06 日
其他	场内简称：昌保 REIT 扩位简称：中航北京昌保租赁住房 REIT 运营管理机构：北京市昌平保障房建设投资管理有限公司 募集份额：4 亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露 原始权益人：北京市昌平保障房建设投资管理有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：34%		

## (二) 标的不动产项目情况

本基金投资的不动产项目为滌澜新宸项目、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：

表：项目概况

子项目 1	
不动产项目名称	滹澜新宸项目
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	东至英国路，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间租赁住房和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）

滢澜新宸项目、国瑞熙院项目、未来融尚家园项目近三年的经营情况如下：

表：不动产项目重要财务指标

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
租金收入	3,390.93	4,824.57	4,150.82	3,687.93
营业成本	1,189.93	1,550.54	1,553.43	1,236.15
净利润	1,087.89	1,511.08	938.83	662.72
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	2,769.58	3,922.19	3,188.32	2,753.58

注：数据来源为本基金招募说明书。

现金流预测情况如下：

表：可供分配金额测算表

单位：元

项目	2025年10-12月 预测	2026年 预测
可供分配金额	8,497,895.18	34,396,087.12
基金拟募集规模	828,000,000.00	
预测净现金流分派率	4.11%（年化）	4.15%

注：预计净现金流分派率=可供分配金额/基金拟募集规模。

数据来源为本基金招募说明书。

## 二、基金投资与净值表现

**(一) 投资目标与投资策略**

<b>投资目标</b>	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。
<b>投资范围</b>	<p>本基金存续期内按照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）。</p> <p>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。</p> <p>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，并可依据届时有有效的法律法规适时合理地调整投资范围。</p> <p>除基金合同另有约定外，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。</p> <p>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。</p>
<b>主要投资策略</b>	<p>（一）初始基金资产投资策略</p> <p>（二）不动产项目的运营管理策略</p> <p>（三）不动产项目的扩募及收购策略</p> <p>（四）不动产项目的出售及处置策略</p> <p>（五）不动产项目的融资策略</p> <p>（六）固定收益投资策略</p>
<b>业绩比较基准</b>	<p>本基金暂不设立业绩比较基准。</p> <p>如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。</p>
<b>风险收益特征</b>	<p>本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担标的资产价格波动，因此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。</p>

注：(1) 投资者请认真阅读《招募说明书》第八章及附件七了解详细情况。

(2) 基金的风险收益特征不代表基金的风险评级，具体风险评级结果参见基金管理人、销售机构提供的评级结果。

**(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表**

无。

**(三) 自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图**

本基金无业绩比较基准。

### 三、投资本基金涉及的费用

#### (一) 基金销售相关费用

场内交易费用以证券公司实际收取为准。

#### (二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	-	-
基金管理费	<p>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：  <math>H = E \times 0.23\% \div \text{当年天数}</math>            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。</p> <p>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。</p>	基金管理人和资产支持证券管理人
运营管理服务费	<p>运营管理服务费=基本服务费+激励服务费</p> <p>1) 基本服务费            基本服务费=项目公司实收运营收入*基本服务费费率-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%。</p> <p>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</p>	运营管理机构

	<p>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%。</p> <p>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。</p>	
托管费	0.01%	基金托管人
销售服务费	-	销售机构
其他费用	<p>基金上市费用及年费、登记结算费用、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、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、基金份额持有人大会费用、基金的证券交易费用、基金的银行汇划费用、基金相关账户的开户及维护费用、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、涉及要约收购时基金聘请财务顾问（如有）的费用、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。</p>	第三方收取方

注：(1) 本基金费用类别、费用计算方法和支付方式详见本基金的《招募说明书》。本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

(2) 审计费用、信息披露费为基金整体承担费用，非单个份额类别费用，且年金额为预估值，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

#### 四、风险揭示与重要提示

##### (一) 风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

一）与不动产基金相关的风险：基金价格波动风险、流动性风险、发售失败的风险、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、运营管理机构的全职履约风险、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。

二）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全职履约风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险。

三）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、租赁住房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

四）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

五）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。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

## （二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依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。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确

获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

#### 五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：[www.avicfund.cn](http://www.avicfund.cn)，客服电话：400-666-2186

- 1、基金合同、托管协议、招募说明书
- 2、定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 3、基金销售机构及联系方式
- 4、其他重要资料

#### 六、其他情况说明

无