

中金基金管理有限公司

关于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 2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目战略配售及 专业机构投资者之专项核查报告

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”或“不动产基金”）于 2022 年 7 月 27 日获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）准予注册的批复，并于 2022 年 8 月 22 日获中国证监会成立备案确认，并于 2022 年 8 月 31 日于上海证券交易所（以下简称“上交所”）上市交易。

根据中金基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”或“中金基金”）于 2026 年 3 月 24 日发布的《关于以通讯方式召开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份额持有人大会的公告》等文件，及根据《中华人民共和国证券投资基金法》等法律法规的规定和《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基金合同》（以下简称“《基金合同》”），本基金拟扩募并认购中金公司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，并最终投资于林边公寓项目和仁和公寓项目。为此，本基金已就前述扩募及新购入不动产项目取得 2026 年 3 月 16 日证监会关于准予基金变更注册的批复以及 2026 年 3 月 9 日上交所关于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的无异议函，于 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 4 月 23 日 17:00 止，基金管理人以通讯方式组织召开了本基金基金份额持有人大会，审议通过了《关于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及相应调整基金管理费的议案》《关于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延长基金合同期限的议案》及《关于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 年度第一次扩募引入专业机构投资者 A-F 的议案》八个议案。

中金基金为本基金的基金管理人，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”）、《证券期货投资者适当性管理办法（2022 修正）》（以下简称“《投资者适当性管理办法》”）、《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》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（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 1 号——审核关注事项（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 2 号——发售业务（试行）》（以下简称“《上交所 REITs 发售业务指引》”）、《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）》（以下简称“《上交所扩募及新购入不动产指引》”）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 1 号——发售上市业务办理》、中国证监会和上交所的其他有关规定等法律、法规和规范性文件，就本次扩募拟引入战略投资者和专业机构投资者的选取标准、配售资格是否符合法律法规要求等相关事项进行核查（以下简称“本次核查”），出具本专项核查报告（以下简称“本专项核查报告”）。

为出具本核查报告，战略投资者和专业机构投资者已承诺：其已就本次战略配售或专业机构投资者的核查事项向基金管理人及其聘请的法律顾问进行了充分的披露并提供了相应证明材料，并保证所披露信息不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏，确保所提供材料的真实性、准确性和完整性。

一、本次扩募的战略配售及专业机构投资者引入方案

本基金本次扩募的战略配售及专业机构投资者引入相关方案如下：

（一）战略投资者和专业机构投资者的选择标准

根据《基金指引》第十八条、《上交所扩募及新购入不动产指引》第三十七条的规定，不动产基金扩募的，其战略配售对象原则上限于拟购入不动产项目的原始权益人及其同一控制下的关联方。根据《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》”）以及《基金合同》的约定及适用法律的规定，新购入不动产项目原始权益人或者其同一控制下的关联方应当参与本次扩募的战略配售。

根据《上交所扩募及新购入不动产指引》第四十八条的规定，基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：……（三）通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。根据《投资者适当性管理办法》第八条的规定，符合下列条件之一的机构是专业机构投资者：（一）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；（二）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（三）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；（四）同时符合下列条件的法人或者其他组织：1.最近1年末净资产不低于2000万元；2.最近1年末金融资产不低于1000万元；3.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

本次扩募战略投资者为新购入不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，并引入六名专业机构投资者，战略投资者和专业机构投资者的选取标准符合《基金指引》第十八条、《上交所扩募及新购入不动产指引》第三十七条、第四十八条等相关适用法律的规定。

（二）战略投资者和专业机构投资者

本次扩募的战略投资者为原始权益人厦门安居集团有限公司（下称“安居集团”）及其同一控制下的关联方厦门国有资本运营有限责任公司（下称“厦门国资运营公司”），并引入六名专业机构投资者。战略投资者和专业机构投资者的名单和类型如下表所示：

序号	战略投资者/专业机构投资者全称	战略投资者/专业机构投资者简称	类别	承诺认购份额占本次扩募发售份额的比例	限售期
1	厦门安居集团有限公司	安居集团	战略投资者	34.00%	60个月/36个月

序号	战略投资者/专业机构投资者全称	战略投资者/专业机构投资者简称	类别	承诺认购份额占本次扩募发售份额的比例	限售期
2	厦门国有资本运营有限责任公司	厦门国资运营公司		2.5%	36个月
3	东吴人寿保险股份有限公司	东吴人寿	专业机构投资者	3.5%	18个月
4	中国中金财富证券有限公司	中金财富证券		6%	18个月
5	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通		5%	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）	福州金投二号		2.5%	18个月
7	广州林发股权投资管理企业（有限合伙）	广州林发		2.5%	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”）	国寿资管（代表“国寿鼎瑞 2498”）		2.5%	18个月

注 1：原始权益人安居集团及其同一控制下的关联方厦门国资运营公司通过本次扩募战略配售持有的占本次扩募基金份额发售总量的 20% 部分，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。

注 2：上表中承诺认购份额为战略投资者、专业机构投资者与本基金管理人签署的配售协议、认购协议中约定的承诺认购份额。

综上，参与本次发售的战略投资者和专业机构投资者选取标准、认购份额及限售期安排，符合《基金指引》第十八条及《上交所扩募及新购入不动产指引》第三十七条、第四十八条、第五十条的规定，符合《基金合同》《招募说明书》的相关约定。

二、战略投资者的资格

（一）安居集团

1、基本情况

根据安居集团现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，安居集团为合法存续的有限责任公司，基本情况如下：

公司名称	厦门安居集团有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	913502000658928472
法定代表人	汪晓林
注册资本	1157345.645627 万人民币

成立日期	2013年6月13日
注册地址	厦门市思明区台北路1号之二703单元
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；托育服务。（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）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；养老服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（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）

2、战略配售资格

根据《招募说明书》《基金合同》，安居集团为本基金的原始权益人，具有参与本次扩募的资格，符合《基金指引》第十八条、《上交所扩募及新购入不动产指引》第三十七条关于原始权益人作为战略投资者的规定。

3、战略配售比例

根据《基金指引》第十八条的规定，不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的20%。根据安居集团与基金管理人签署的战略投资者配售协议，安居集团参与本次扩募份额战略配售的比例为本次扩募发售总额的34%。

基于上述，本次战略配售原始权益人参与战略配售的比例符合《基金指引》第十八条、《上交所扩募及新购入不动产指引》第三十七条的规定。

4、关于《上交所REITs发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》以及安居集团出具的承诺函，安居集团参与本次扩募不存在《上交所REITs发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

（二）厦门国资运营公司

1、基本情况

根据厦门国资运营公司现行有效的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的

公示信息，截至本核查报告出具日，厦门国资运营公司为合法存续的有限责任公司，基本信息如下：

企业名称	厦门国有资本运营有限责任公司
企业类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91350200MA32BXP11Y
法定代表人	曾挺毅
注册资本	伍拾亿元
成立日期	2018年12月14日
注册地址	中国（福建）自由贸易试验区厦门片区同益路9号地产大厦第6层
经营范围	对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务；投资管理（法律、法规另有规定除外）。

2、战略配售资格

厦门国资运营公司唯一股东为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，厦门国资运营公司为原始权益人安居集团同一控制下的关联方，其作为战略投资者参与本次扩募符合《基金指引》第十八条、《上交所扩募及新购入不动产指引》第三十七条的规定。

3、战略配售比例

根据《基金指引》第十八条的规定，不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%。根据安居集团、厦门国资运营公司与基金管理人签署的战略投资者配售协议，安居集团参与本次扩募份额战略配售的比例为本次扩募发售总额的 34%，厦门国资运营公司参与本次扩募份额战略配售的比例为本次扩募发售总额的 2.5%，合计比例超过 20%。

基于上述，本次战略配售原始权益人同一控制下的关联方参与战略配售的比例符合《基金指引》第十八条、《上交所扩募及新购入不动产指引》第三十七条的规定。

4、关于《上交所 REITs 发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形的核查

根据《招募说明书》《基金合同》以及厦门国资运营公司出具的承诺函，厦门国资运营公司参与本次扩募不存在《上交所 REITs 发售业务指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形。

三、专业机构投资者的资格

(一) 东吴人寿

1、基本情况

根据东吴人寿保险股份有限公司（以下简称“东吴人寿”）现行有效的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，东吴人寿为合法存续的股份有限公司，基本情况如下：

公司名称	东吴人寿保险股份有限公司
公司类型	股份有限公司（非上市）
统一社会信用代码	913205005969162894
法定代表人	赵琨
注册资本	600,000 万元
成立日期	2012 年 5 月 23 日
注册地址	江苏省苏州高新区狮山路 28 号高新广场 31-34 楼
经营范围	人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。（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）

2、资格

东吴人寿现持有国家金融监督管理总局江苏监管局于 2025 年 10 月 23 日核发的《保险许可证》，为经有关金融监管部门批准设立的保险公司，属于《证券期货投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者。

基于上述，东吴人寿为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，作为专业机构投资者参与本次扩募，根据相关持有人大会议案和决议，符合《上交所扩

募及新购入不动产指引》第四十八条的规定。

（二）中金财富证券

1、基本情况

根据中国中金财富证券有限公司（以下简称“中金财富证券”）现行有效的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，截至本核查报告出具日，中金财富证券为合法存续的有限责任公司，基本情况如下：

公司名称	中国中金财富证券有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91440300779891627F
法定代表人	王建力
注册资本	800,000 万人民币
成立日期	2005 年 9 月 28 日
注册地址	深圳市南山区粤海街道海珠社区科苑南路 2666 号中国华润大厦 L4601-L4608
经营范围	一般经营项目：无。证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券；代销金融产品。

2、资格

中金财富证券持有中国证监会于 2025 年 10 月 22 日核发的《经营证券期货业务许可证》，属于《证券期货投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者。

基于上述，中金财富证券为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，作为专业机构投资者参与本次扩募，根据相关持有人大会议案和决议，符合《上交所扩募及新购入不动产指引》第四十八条的规定。

（三）国泰海通

1、基本情况

根据国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”）现行有效的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统的公示信息，国泰海通为合法存续的股份有限公司，基本情况如下：

公司名称	国泰海通证券股份有限公司
公司类型	其他股份有限公司（上市）
统一社会信用代码	9131000063159284XQ
法定代表人	朱健
注册资本	人民币 1,762,892.5829 万元
成立日期	1999 年 8 月 18 日
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（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）一般项目：证券财务顾问服务。（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）

2、资格

国泰海通持有中国证监会于 2025 年 10 月 31 日核发的《证券期货业务许可证》，为经有关金融监管部门批准设立的证券公司，属于《证券期货投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者。

基于上述，国泰海通为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，作为专业机构投资者参与本次扩募，根据相关持有人大会议案和决议，符合《上交所扩募及新购入不动产指引》第四十八条的规定。

（四）福州金投二号

1、基本情况

根据福建省金投私募基金管理有限公司（以下简称“福建金投公司”）提供的福州市金投金资二号股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“福州金投二号”）私募基金备案证明及基金业协会网站的公示信息，福州金投二号的基本信息如下：

基金名称	福州市金投金资二号股权投资合伙企业（有限合伙）
备案编码	SAUP70
管理人名称	福建省金投私募基金管理有限公司
托管人名称	兴业证券股份有限公司
备案日期	2025 年 5 月 13 日

截至本核查报告出具日，福州金投二号管理人福建金投公司系在基金业协会登

记的私募股权、创业投资基金管理人，根据国家企业信用信息公示系统公示信息，福建金投公司的基本情况如下：

企业名称	福建省金投私募基金管理有限公司
管理人登记编号	P1073925
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	潘艳
注册资本	10,000 万元
成立日期	2022 年 5 月 16 日
注册地址	福建省福州市鼓楼区朱紫坊历史文化街区花园弄 27 号-8 室
经营范围	一般项目：私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）（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）

2、资格

福建金投公司现系基金业协会登记的私募基金管理人，其管理的福州金投二号系经依法备案的私募基金。福州金投二号属于《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者。

基于上述，福州金投二号为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，作为专业机构投资者参与本次扩募，根据相关持有人大会议案和决议，符合《上交所扩募及新购入不动产指引》第四十八条的规定。

（五）广州林发

1、基本情况

根据广州城发广瑞私募股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“广瑞合伙企业”）提供的广州林发股权投资管理企业（有限合伙）（以下简称“广州林发”）私募基金备案证明及基金业协会网站的公示信息，广州林发的基本信息如下：

基金名称	广州林发股权投资管理企业（有限合伙）
备案编码	SJM389
管理人名称	广州城发广瑞私募股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）
托管人名称	招商银行股份有限公司

备案日期	2019年12月26日
------	-------------

截至本核查报告出具日，广瑞合伙企业系在基金业协会登记的私募股权、创业投资基金管理人，根据国家企业信用信息公示系统公示信息，广瑞合伙企业的基本情况如下：

企业名称	广州城发广瑞私募股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）
管理人登记编号	P1060749
企业类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	广州市城发投资基金管理有限公司
委派代表	黄纪元
注册资本	70070 万元
成立日期	2014年6月9日
注册地址	广州市天河区珠江西路5号6001房B单元
经营范围	以自有资金从事投资活动；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）

2、资格

广瑞合伙企业现系基金业协会登记的私募基金管理人，其管理的广州林发系经依法备案的私募基金。广州林发属于《证券期货投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者。

基于上述，广州林发为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，作为专业机构投资者参与本次扩募，根据相关持有人大会议案和决议，符合《上交所扩募及新购入不动产指引》第四十八条的规定。

（六）国寿资产-鼎瑞 2498

1、基本情况

根据中国人寿资产管理有限公司（以下简称“人寿资管”）提供的国寿资产-鼎瑞 2498 资产管理产品（以下简称“国寿资产-鼎瑞 2498”）登记材料及中保保险资产登记交易系统有限公司网站的公示信息，国寿资产-鼎瑞 2498 的基本信息如下：

产品名称	国寿资产-鼎瑞 2498 资产管理产品
------	---------------------

产品登记编码	ZH2025020042
管理人名称	中国人寿资产管理有限公司
登记日期	2025年2月5日

根据人寿资管的《营业执照》以及国家企业信用信息公示系统公示信息，人寿资管的基本情况如下：

公司名称	中国人寿资产管理有限公司
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91110000710932101M
法定代表人	于泳
注册资本	400,000 万元
成立日期	2003年11月23日
注册地址	北京市西城区金融大街17号中国人寿中心14至18层
经营范围	管理运用自有资金；受托或委托资产管理业务；与以上业务相关的咨询业务；国家法律法规允许的其他资产管理业务。（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） （企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、资格

人寿资管现持有原中国银行保险监督管理委员会于2021年9月16日核发的《保险许可证》，为经有关金融监管部门批准设立的保险资产管理公司，其管理的国寿资产-鼎瑞 2498 系经依法登记的保险资产管理产品。国寿资产-鼎瑞 2498 属于《证券期货投资者适当性管理办法》第八条规定的专业机构投资者。

基于上述，国寿资产-鼎瑞 2498 为《投资者适当性管理办法》第八条规定的专业投资者，作为专业机构投资者参与本次扩募，根据相关持有人大会议案和决议，符合《上交所扩募及新购入不动产指引》第四十八条的规定。

四、律师事务所核查意见

基金管理人聘请的北京市天达共和律师事务所经核查后认为：

本次扩募的战略投资者和专业机构投资者符合《基金指引》《上交所扩募及新购入不动产指引》等相关适用规则中关于战略投资者和定向扩募专业机构投资者的选

取标准、资格的相关规定。安居集团和厦门国资运营公司作为战略投资者参与本次扩募不存在《上交所 REITs 发售业务指引》第三十条和第三十一条规定的禁止性情形且获配战略配售份额的限售期符合《基金指引》《上交所扩募及新购入不动产指引》的相关规定。其他专业机构投资者参与本次扩募认购份额的限售期符合《上交所扩募及新购入不动产指引》的相关规定。

五、结论性意见

综上所述，中金基金核查后认为，本次扩募的战略投资者和专业机构投资者符合《基金指引》《上交所扩募及新购入不动产指引》等相关适用规则中对于战略投资者和专业机构投资者的选取标准、资格的相关规定，安居集团和厦门国资运营公司作为战略投资者参与本次扩募不存在《上交所 REITs 发售业务指引》第三十条和第三十一条规定的禁止性情形且获配战略配售份额的限售期符合《基金指引》《上交所扩募及新购入不动产指引》的相关规定。其他专业机构投资者参与本次扩募认购份额的限售期符合《上交所扩募及新购入不动产指引》的相关规定。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中金基金管理有限公司关于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战略配售及专业机构投资者之专项核查报告》盖章页）

基金管理人：中金基金管理有限公司



2026 年 5 月 16 日