

国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证 券投资基金上市交易公告书

基金管理人：上海国泰海通证券资产管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

上市地点：上海证券交易所

上市时间：2026 年 10 月 28 日

公告日期：2026 年 10 月 23 日

目 录

一、重要声明与提示	1
二、基金概览	1
三、基金的募集与上市交易	4
四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人	11
五、基金主要当事人简介	12
六、基金合同摘要	21
七、基金财务状况	21
八、除基础设施资产支持证券之外的基金投资组合	23
九、重大事件揭示	24
十、基金管理人承诺	24
十一、基金托管人承诺	24
十二、基金上市推荐人意见	25
十三、备查文件目录	25
附件：基金合同摘要	27

一、重要声明与提示

《国泰海通中国建筑租赁住房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）》、《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〉》、《上海证券交易所证券投资基金上市规则》、《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）业务指南第1号——发售上市业务办理》等规定编制，国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）基金管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司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。本基金托管人中国建设银行股份有限公司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、上海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）基金基本信息

- 1、基金名称：国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
- 2、基金简称：国泰海通中建租赁住房 REIT
- 3、基金二级市场交易简称：中建住房（扩位简称：国泰海通中建租赁住房 REIT）
- 4、基金二级市场交易代码：508095
- 5、截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 21 日，基金份额总额为 500,000,000 份。
- 6、基金运作方式：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。
- 7、存续期间：自基金合同生效后 62 年，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、截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 21 日，本次上市交易份额为 149,999,902.00 份（不含有锁定安排份额）。

9、上市交易的证券交易所：上海证券交易所。

10、上市交易日期：2026 年 10 月 28 日。

11、基金管理人：上海国泰海通证券资产管理有限公司。

12、基金托管人：中国建设银行股份有限公司。

13、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司。

14、上市推荐人：国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金为不动产基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。

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%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

投资不动产基金可能面临的风险包括公募基金的特定风险和其他一般性风险因素，其中：

1、与不动产基金相关的特别风险，包括但不限于：集中投资风险；流动性风险；基金募集失败风险；基金管理人的管理风险；中介机构履约风险；税收等政策调整风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险。

2、不动产基金的投资管理风险，包括但不限于：作为上市基金存在的风险；受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险；本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险；业务主体更换风险；不动产项目收购与出售的相关风险。

3、宏观及行业、区域相关的风险，包括但不限于：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。

4、不动产项目运营相关的风险，包括但不限于：不动产项目运营风险；不动产项目经营、管理、改造相关的风险；不动产项目所有权续期风险；不动产项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险；现金流预测偏差可能导致的投资风险；不动产项目公允价值下跌风险；不动产项目估值可能无法体现公允价值的风险；不动产项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险；特定区域内存在同业竞争的风险；不动产项目的政策风险；意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险；租约集中到期与换租的风险；租赁住房税收优惠政策无法延续适用导致现金流下降的风险；不动产项目报告期内收入成本波动较大、净利润为负的风险；不动产项目租赁住房出租率和租金下降的风险。

5、其他一般性风险，包括但不限于：基金价格波动风险；停牌、暂停上市或终止上市的风险；操作或技术风险；资产支持证券投资的流动性风险；合规性风险；证券市场风险（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险；购买力风险；再投资风险；信用风险；其他风险）；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；意外事件及不可抗力对不动产项目造成的风险。

本基金的具体运作特点详见基金合同和招募说明书的约定。投资基金可能面临的风险详见本基金招募说明书的“风险揭示”部分。

（三）不动产基金认购资产支持证券以及不动产的情况

不动产基金拟投资的不动产项目为：中建·幸孚+公寓（上海松江店），不动产项目的资产范围为以下建筑物的房屋所有权及其占用范围内的国有土地使用权：（i）位于上海市松江区施园路 299 弄的 2、3、4、5、7、8、9、10、12、13、14、16、17 号租赁住宅，1、6、11、15、18 号公寓及配套，20、25 号配套及商业（20 号 107 文化活动室、20 号 103 老年康体活动室、25 号 105 居委会用房除外），30 号地下 1 层车库及地下 1 层人防车库；（ii）位于中创路的 665、673、677、683、689、625、629、633、639、645 号配套及商业，以及相应的业主共有部分。不动产项目概况如下：

不动产项目名称	中建·幸孚+公寓（上海松江店）
大类资产类型	租赁住房

不动产项目业态	保障性租赁住房
项目所在地	上海市松江区
资产范围	西侧临河道，北侧临施园路，南侧临广富林东路，东侧临中创路
建设内容及规模	18 栋保障性租赁住房、配套及商业、地下 1 层车库及地下 1 层人防车库，以及相应的业主共有部分，证载建筑面积合计 143,225.75 平方米
建筑面积与可供出租或者经营使用面积（如有）	租赁住房建筑面积：103,131.56 平方米 可供出租面积：102,744.26 平方米（截至 2026 年 3 月 31 日）
开竣工时间及投入运营时间	开工日期：2018 年 12 月 竣工日期：2021 年 8 月 投入运营日期：2021 年 11 月
使用期限	自 2018 年 5 月 15 日起至 2088 年 5 月 14 日止
剩余年限	剩余年限 62.12 年（截至 2026 年 3 月 31 日）
用地性质	出让
可供分配金额测算	2026 年 4-12 月可供分配金额：3,885.12 万元 2027 年度可供分配金额：5,176.74 万元
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	不动产项目已投保财产一切险、公众责任保险、现金损失保险及机器损坏保险。 财产一切险的投保期限为自 2025 年 12 月 4 日 0 时起，至 2026 年 12 月 3 日 24 时止。不动产项目的财产一切险的保险金额共计人民币 1,290,100,000.00 元。 公众责任保险的投保期限为自 2025 年 12 月 4 日 0 时起，至 2026 年 12 月 3 日 24 时止。 现金损失保险的投保期限为自 2025 年 12 月 4 日 0 时起，至 2026 年 12 月 3 日 24 时止。 机器损坏保险的投保期限为自 2026 年 1 月 7 日 0 时起，至 2027 年 1 月 6 日 24 时止。
项目权属	上海孚茸置业有限公司单独所有

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 8 月 13 日证监许可[2026]2071 号文。

2、基金运作方式：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。

3、基金合同期限：自基金合同生效日起 62 年，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限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。

4、发售日期：2026 年 9 月 14 日起至 2026 年 9 月 16 日（含）。其中，公众投资者的募集期为 2026 年 9 月 14 日，战略投资者及网下投资者的募集期为 2026 年 9 月 14 日起至 2026 年 9 月 16 日（含）。

5、发售价格：2.735 元人民币/份。

6、发售方式：本基金本次发售采用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”）、向公众投资者定价发售（以下简称“公众投资者发售”）相结合的方式进行。

7、发售机构

战略投资者通过本公司直销柜台进行认购，网下投资者通过上交所 REITs 询价与认购系统进行认购，公众投资者通过场内、场外销售机构进行认购。

（1）场外直销机构

上海国泰海通证券资产管理有限公司直销中心以及上海国泰海通证券资产管理有限公司网上直销系统。

（2）场外代销机构

国泰海通证券股份有限公司。

（3）场内销售机构为具有基金销售业务资格、经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位，具体名单可在上海证券交易所网站查询。

8、验资机构名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）。

9、募集资金总额及入账情况：经上会会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间净认购金额为 1,367,500,004.69 元人民币，认购资金在募集期间产生的利息为 2,003,125.49 元人民币。募集资金至 2026 年 9 月 17 日已划入本基金托管账户。本基金有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

10、基金备案情况：本公司募集结束后向中国证监会办理基金备案手续，并于 2026 年 9 月 20 日获中国证监会书面确认。

11、基金合同生效日：2026 年 9 月 20 日。

12、基金合同生效日的基金份额总额：500,000,000 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

13.1 战略投资者获配情况如下：

序号	战略投资者全称	类别	认购数量（份）	占募集总份额比例	限售期（自基金上市之日起）
1	中建资本管理（上海）有限公司	原始权益人或其同一控制下的关联方	50,000,000.00	10.00%	60 个月
2	上海中建东孚资产管理有限公司	原始权益人或其同一控制下的关联方	50,000,000.00	10.00%	60 个月
3	平安基金管理有限公司（代表“平安基金-平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	12,500,000.00	2.50%	12 个月；24 个月
4	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	其他专业机构投资者	6,250,000.00	1.25%	12 个月；24 个月
5	中国太平洋人寿保险股份有限公司-万能险共富二号	其他专业机构投资者	6,250,000.00	1.25%	12 个月；24 个月
6	瑞众人寿保险有限责任公司	其他专业机构投资者	10,000,000.00	2.00%	12 个月；24 个月
7	华夏基金管理有限公司（代表“华夏基金国民养老 3 号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	5,000,000.00	1.00%	24 个月
8	华夏基金管理有限公司（代表“华夏基金国民养老 6 号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	5,000,000.00	1.00%	12 个月
9	中国人寿资产管理有限公司（代表“国寿资产-鼎瑞 2308 资产管理产品”）	其他专业机构投资者	5,000,000.00	1.00%	24 个月
10	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”）	其他专业机构投资者	5,000,000.00	1.00%	12 个月
11	大家资产管理有限责任公司（代表“大家资产稳健优选 6 号固定收益类资产管理产品”）	其他专业机构投资者	7,500,000.00	1.50%	24 个月

序号	战略投资者全称	类别	认购数量（份）	占募集总份额比例	限售期（自基金上市之日起）
12	大家资产管理有限责任公司 （代表“大家资产稳健优选 8 号固定收益类资产管理产品”）	其他专业机构投资者	2,500,000.00	0.50%	12 个月
13	工银安盛人寿保险有限公司	其他专业机构投资者	10,000,000.00	2.00%	12 个月；24 个月
14	安联保险资产管理有限公司 （代表“安联知瑞 3 号资产管理产品”）	其他专业机构投资者	5,000,000.00	1.00%	12 个月；24 个月
15	江苏省国际信托有限责任公司 （代表“江苏信托·基础设施 15 号集合资金信托计划”）	其他专业机构投资者	10,000,000.00	2.00%	12 个月；24 个月
16	上海兴瀚资产管理有限公司 （代表“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	10,000,000.00	2.00%	12 个月；24 个月
17	中国中金财富证券有限公司	其他专业机构投资者	15,000,000.00	3.00%	12 个月；24 个月
18	中国国际金融股份有限公司	其他专业机构投资者	5,000,000.00	1.00%	12 个月；24 个月
19	上海国泰海通证券资产管理有限公司 （代表“国泰海通君得睿享 FOF2 号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	1,070,000.00	0.21%	12 个月；24 个月
20	上海国泰海通证券资产管理有限公司 （代表“国泰海通君得睿享 FOF8 号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	1,070,000.00	0.21%	12 个月；24 个月
21	上海国泰海通证券资产管理有限公司 （代表“国泰海通君得睿享 FOF14 号单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	3,575,000.00	0.72%	12 个月；24 个月
22	上海国泰海通证券资产管理有限公司 （代表“国泰海通君得睿享 FOF20 号集合资产管理计划”）	其他专业机构投资者	7,140,000.00	1.43%	12 个月；24 个月
23	上海国泰海通证券资产管理有限公司 （代表“国泰君安君得 3656FOF 单一资产管理计划”）	其他专业机构投资者	2,145,000.00	0.43%	12 个月；24 个月
24	华泰证券股份有限公司	其他专业机构投资者	15,000,000.00	3.00%	12 个月；24 个月

序号	战略投资者全称	类别	认购数量(份)	占募集总份额比例	限售期(自基金上市之日起)
25	中国银河证券股份有限公司	其他专业机构投资者	12,500,000.00	2.50%	12个月; 24个月
26	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	12,500,000.00	2.50%	12个月; 24个月
27	招商财富资产管理有限公司(代表“招商财富-启航8号FOF单一资产管理计划”)	其他专业机构投资者	15,000,000.00	3.00%	12个月; 24个月
28	中国保险投资基金(有限合伙)	其他专业机构投资者	12,500,000.00	2.50%	12个月; 24个月
29	广发基金管理有限公司(代表“广发基金睿享1号FOF单一资产管理计划”)	其他专业机构投资者	6,250,000.00	1.25%	12个月; 24个月
30	广发基金管理有限公司(代表“广发基金-中汇人寿FOF单一资产管理计划”)	其他专业机构投资者	6,250,000.00	1.25%	12个月; 24个月
31	深圳担保集团有限公司	其他专业机构投资者	15,000,000.00	3.00%	12个月; 24个月
32	建信信托有限责任公司	其他专业机构投资者	5,000,000.00	1.00%	12个月; 24个月
33	建信信托有限责任公司(代表“建信信托-睿驰组合3号集合资金信托计划”)	其他专业机构投资者	5,000,000.00	1.00%	12个月; 24个月
34	佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业(有限合伙)	其他专业机构投资者	10,000,000.00	2.00%	12个月; 24个月

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)》《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》的要求办理完成限售业务,具体如下:

序号	证券账户名称	限售类型	限售份额总量(份)	限售期(自基金上市之日起)
1	中建资本管理(上海)有限公司	原始权益人或其同一控制下的关联方战略配售限售	50,000,000.00	60个月
2	上海中建东孚资产管理有限公司	原始权益人或其同一控制下的关联方战略配售限售	50,000,000.00	60个月

3	平安基金—中国平安财产保险（传统普通保险产品）农行托管专户 1 号—平安基金—平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	6,250,000.00	24 个月
			6,250,000.00	12 个月
4	中国太平洋保险（集团）股份有限公司—集团本级—自有资金—012G—ZY001 沪	其他专业机构投资者战略配售限售	3,125,000.00	24 个月
			3,125,000.00	12 个月
5	中国太平洋人寿保险股份有限公司—万能险共富二号	其他专业机构投资者战略配售限售	3,125,000.00	24 个月
			3,125,000.00	12 个月
6	瑞众人寿保险有限责任公司—自有资金	其他专业机构投资者战略配售限售	5,000,000.00	24 个月
			5,000,000.00	12 个月
7	华夏基金—国民养老保险股份有限公司—传统险—华夏基金国民养老 3 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	5,000,000.00	24 个月
8	华夏基金—国民共同富裕专属商业养老保险—华夏基金国民养老 6 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	5,000,000.00	12 个月
9	中国人寿资管—民生银行—国寿资产—鼎瑞 2308 资产管理产品	其他专业机构投资者战略配售限售	5,000,000.00	24 个月
10	中国人寿资管—广发银行—国寿资产—鼎瑞 2498 资产管理产品	其他专业机构投资者战略配售限售	5,000,000.00	12 个月
11	大家资管—兴业银行—大家资产稳健优选 6 号固定收益类资产管理产品	其他专业机构投资者战略配售限售	7,500,000.00	24 个月
12	大家资管—招商银行—大家资产稳健优选 8 号固定收益类资产管理产品	其他专业机构投资者战略配售限售	2,500,000.00	12 个月
13	工银安盛人寿保险有限公司—长期分红产品	其他专业机构投资者战略配售限售	5,000,000.00	24 个月
			5,000,000.00	12 个月
14	安联保险资管—招商银行—安联知瑞 3 号资产管理产品	其他专业机构投资者战略配售限售	2,500,000.00	24 个月
			2,500,000.00	12 个月
15	江苏省国际信托有限责任公司—江苏信托·基础设施 15 号集合资金信托计划	其他专业机构投资者战略配售限售	5,000,000.00	24 个月
			5,000,000.00	12 个月
16	兴瀚资管—兴业银行—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战略配售限售	5,000,000.00	24 个月
			5,000,000.00	12 个月
17	中国中金财富证券有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	7,500,000.00	24 个月
			7,500,000.00	12 个月
18	中国国际金融股份有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	2,500,000.00	24 个月
			2,500,000.00	12 个月
19	国泰海通证券资管—恒安标准人寿保险有限公司—国泰海通君得睿享 FOF2 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	535,000.00	24 个月
			535,000.00	12 个月

20	国泰海通证券资管—恒安标准人寿保险有限公司—国泰海通君得睿享 FOF8 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	535,000.00	24 个月
			535,000.00	12 个月
21	国泰海通证券资管—建信人寿保险股份有限公司—传统险—国泰海通君得睿享 FOF14 号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	1,787,500.00	24 个月
			1,787,500.00	12 个月
22	国泰海通证券资管—中信银行—国泰海通君享睿享 FOF20 号集合资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	3,570,000.00	24 个月
			3,570,000.00	12 个月
23	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	其他专业机构投资者战略配售限售	1,072,500.00	24 个月
			1,072,500.00	12 个月
24	华泰证券股份有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	7,500,000.00	24 个月
			7,500,000.00	12 个月
25	中国银河证券股份有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	6,250,000.00	24 个月
			6,250,000.00	12 个月
26	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	6,250,000.00	24 个月
			6,250,000.00	12 个月
27	招商财富资管—中信证券股份有限公司—招商财富—启航 8 号 FOF 单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	7,500,000.00	24 个月
			7,500,000.00	12 个月
28	中保投资有限责任公司—中国保险投资基金（有限合伙）	其他专业机构投资者战略配售限售	6,250,000.00	24 个月
			6,250,000.00	12 个月
29	广发基金—北京人寿保险股份有限公司—传统险—广发基金睿享 1 号 FOF 单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	3,125,000.00	24 个月
			3,125,000.00	12 个月
30	广发基金—中汇人寿保险股份有限公司—传统产品—广发基金—中汇人寿 FOF 单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	3,125,000.00	24 个月
			3,125,000.00	12 个月
31	深圳担保集团有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	7,500,000.00	24 个月
			7,500,000.00	12 个月
32	建信信托有限责任公司	其他专业机构投资者战略配售限售	2,500,000.00	24 个月
			2,500,000.00	12 个月
33	建信信托有限责任公司—建信信托—睿驰组合 3 号集合资金信托计划	其他专业机构投资者战略配售限售	2,500,000.00	24 个月
			2,500,000.00	12 个月
34	深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司—佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者战略配售限售	5,000,000.00	24 个月
			5,000,000.00	12 个月

注：限售期自基金上市之日起计算。

(2) 场外份额锁定

本基金战略投资者均通过场内证券账户认购，无场外份额锁定。

(二) 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：上海证券交易所，上证函[2026]3358号

2、上市交易日期：2026年10月28日

3、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

4、基金二级市场交易简称：中建住房（扩位简称：国泰海通中建租赁住房REIT）

5、基金二级市场交易代码：508095

投资者在上海证券交易所各会员单位证券营业部均可参与基金二级市场交易。

6、截至公告日前两个工作日即2026年10月21日，本次上市交易份额为149,999,902.00份（不含有锁定安排份额）。

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，将其转托管至上海证券交易所场内（即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统）后即可上市流通。本基金跨系统转托管业务自2026年9月23日起开通办理。

8、锁定期份额的情况：本基金锁定期份额的具体情况详见本公告“三、基金的募集与上市交易（一）本基金募集情况”中“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及限售安排”。

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21日，本基金基金份额持有人总户数为2,037户，平均每户持有的基金份额为245,459.01份。其中，本基金场内基金份额持有人户数为2,031户，平均每户持有的基金份额为246,184.10份。

（二）持有人结构

截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 21 日，机构投资者持有本基金场内基金份额 499,845,173.00 份，占场内基金总份额的 99.97%；个人投资者持有本基金场内基金份额 154,729.00 份，占场内基金总份额的 0.03%。

截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 21 日，本基金管理人的从业人员持有本基金场内基金份额 0 份，占本基金总份额的 0%，本基金管理人的从业人员持有本基金场外基金份额 0 份，占本基金总份额的 0。本基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部门负责人、本基金的基金经理持有本基金基金份额总量的数量区间为 0。

（三）前十名持有人

截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 21 日，本基金前十名基金份额持有人情况如下：

编号	持有人名称（全称）	持有基金份额（份）	占场内总份额比例
1	中建资本管理（上海）有限公司	50,000,000.00	10.00%
2	上海中建东孚资产管理有限公司	50,000,000.00	10.00%
3	中信证券股份有限公司	31,258,694.00	6.25%
4	中国中金财富证券有限公司	16,875,858.00	3.38 %
5	深圳担保集团有限公司	15,000,000.00	3.00%
6	招商财富资产管理有限公司（代表“招商财富-启航 8 号 FOF 单一资产管理计划”）	15,000,000.00	3.00%
7	华泰证券股份有限公司	15,000,000.00	3.00%
8	中国银河证券股份有限公司	12,509,465.00	2.50%
9	中国保险投资基金（有限合伙）	12,500,000.00	2.50%
10	平安基金管理有限公司（代表“平安基金-平安产险长盈 2 号 MOM 单一资产管理计划”）	12,500,000.00	2.50%

注：以上信息依据中国证券登记结算有限责任公司提供的持有人信息编制。

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

1、基本信息

注册名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司（简称“国泰海通资管”）

法定代表人：陶耿

成立日期：2010 年 8 月 27 日

注册资本：人民币 200,000 万元

统一社会信用代码：91310000560191968J

注册地址：上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（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，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：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外自主开展经营活动）。

2、基本介绍

上海国泰海通证券资产管理有限公司成立于 2010 年 8 月 27 日，是业内首批证券公司系资产管理公司。作为国泰海通证券股份有限公司的全资子公司，公司注册资本 20 亿元，是国内目前较大的证券资产管理公司之一。

国泰海通证券股份有限公司自 1993 年起开展客户资产管理业务，是国内最早开展资产管理业务的证券公司。早在 2003 年，国泰海通证券就开始了低风险套利的投资实践，是国内最早从事 ETF、权证等金融衍生品领域套利投资的证券公司之一。2005 年，国泰海通证券成为首批获准开展集合资产管理业务的证券公司。2006 年，在首批企业证券化业务试点中，成功发行浦东建设 4 年期、4.25 亿的 BT 项目资产支持收益专项资产管理计划。2010 年，成立上海国泰海通证券资产管理有限公司专门开展证券资产管理业务。

目前，上海国泰海通证券资产管理有限公司已经形成了一条包括股票、基金、债券、货币、量化、市值管理、海外投资等多个系列的产品线。

截至 2025 年 12 月 31 日，上海国泰海通证券资产管理有限公司总资产为 80.15 亿元，净资产为 66.84 亿元；2025 年度实现营业收入 19.66 亿元，净利润 3.43 亿元。

3、股东情况介绍

3.1 公司概况

中文名称：国泰海通证券股份有限公司

英文名称：GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD

国泰海通证券股份有限公司（简称“国泰海通”或“公司”）由国泰君安与海通证券合并而成，是中国资本市场长期、持续、全面领先的综合金融服务商。

作为中国证券行业最早的一批探索者，海通证券成立于 1988 年，国泰证券、君安证券均成立于 1992 年，并于 1999 年 8 月合并成立国泰君安。2024 年 9 月，国泰君安与海通证券积极响应国家战略，基于“强强联合、优势互补、对等合并”原则实施合并重组，并于 2025 年 4 月正式更名为国泰海通，开启了公司发展的崭新一页。

国泰君安与海通证券的合并是 2024 年新“国九条”发布以来首例头部券商合并重组、中国资本市场史上规模最大的 A+H 双边市场吸收合并和上市券商最大整合案例。合并重组后的国泰海通，具备更雄厚、稳健的资本实力。截至 2025 年末，公司合并总资产超 2 万亿元、归母净资产 3,304 亿元，结构更为均衡、抗风险能力更强，并将通过更主动的资产配置提升资本运用效能。

股东背景方面，国泰海通控股股东为上海国有资产经营有限公司，实际控制人为上海国际集团有限公司，上海国际集团有限公司由上海市国资委全资控股。上海国际集团有限公司是上海市重要的国有资本投资运营平台，持有约 60% 市属金融机构地方国有权益，是国泰海通、浦发银行、上海农商银行第一大股东，是中国太保主要股东，是上海保险交易所、上海票据交易所、跨境银行间支付清算公司等全国性金融要素市场的重要股东，设立金浦、国和、赛领、科创、国方等产业基金品牌。上海国际集团致力于打造国内一流的金融控股集团和国有资本投资运营平台，国泰海通作为集团内重要板块子公司成员，在集团内资源协同方面具备便利性，能够为客户带来全面的综合性金融服务。

构建更专业、综合的服务能力。公司的客户基础、服务能力及运营管理全面跃升。投资银行业务方面，公司 2025 年 IPO 承销家数、IPO 保荐家数、IPO 过会家数、IPO 新增受理家数、港股配售家数位居行业第一。再融资规模、再融资家数、债券承销规模、公司债承销规模、资产支持证券承销规模均排名行业第二；客户基础方面，零售、机构和企业客户规模实现全面领先，公司 2025 年零售客户合计近 4,500 万户、APP 月活数合计 1,570 万户，均位居行业第一，席位租赁净收入近 12 亿元、均位居行业第一；服务范围覆盖 17 个国家和地区，在长三角、京津冀、珠三角等重点区域的网点总数跃居行业第一。财富管理业务方面，公司

2025 年境内活跃客户数量、君弘及通财 APP 平均月活、境内股基交易市场份额、两融业务余额及客户数量均居行业第一，公司投资顾问团队规模超 6,000 人；机构与交易业务方面，公司 2025 年，公募席位租赁收入市场份额、公募基金托管规模、私募证券投资基金托管数量跃居行业第一，权益衍生品与 FICC 业务能力显著提升；投资管理业务方面，公司的公募基金、券商资管与私募股权管理规模合计达 3.5 万亿元，跃居行业前列。

实现更集约、高效的运营管理。公司在业内首家完成全链路全栈信创分布式证券核心交易体系的建设和切换，首家实现将大模型能力全面融入客户服务体系，数字科技领先优势进一步夯实；有效提升各类资产整合使用效率，运营管理协同与规模效应凸显；充分释放 2.7 万名专业人才效能，持续激发公司高质量发展动力与活力。

国泰海通以“新战略”“新文化”“新架构”绘就高质量发展新蓝图，加快打造具备国际竞争力与市场引领力的一流投资银行。公司将始终坚持“以客户为中心”的经营理念，持续深化改革，不断强化服务的专业性、业务的协同性、战略的敏捷性，充分发挥直接融资“服务商”、资本市场“看门人”、社会财富“管理者”功能作用，扎实做好“五篇大文章”，全力当好金融强国建设和上海国际金融中心建设的排头兵，为以中国式现代化全面推进强国建设和民族复兴伟业贡献更大的金融力量。

4、本基金基金经理简介

王欣慰先生，硕士研究生学历，毕业于悉尼大学，曾就职于国金证券股份有限公司、华创证券有限责任公司、上海东方证券资产管理有限公司，现就职于上海国泰海通证券资产管理有限公司。长期从事资产证券化及 REITs 相关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括租赁住房、新能源、产业园区、商业不动产、高速公路等。2023 年加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，任职于不动产投资部，满足 5 年以上不动产投资管理经验要求。

赵鹏先生，硕士研究生学历，毕业于新加坡南洋理工大学，具有 5 年以上不动产运营管理经验。自 2016 年起先后任职于华夏幸福基业股份有限公司、华侨城华东投资有限公司、上海领昱公寓管理有限公司（瓴寓国际），从事文旅、商业和租赁住房等不动产领域的资产运营管理工作，任职期间全面负责上海、杭州、

苏州、无锡、腾冲等地区项目公司资产运营管理工作。2025 年加入上海国泰海通证券资产管理有限公司，现任职于不动产投资部，满足 5 年以上不动产运营管理经验要求。

唐鹏程，本科学历，毕业于重庆大学。自 2017 年起任职于新城控股集团，从事不动产项目投资拓展、区域管理及运营工作，长期深耕不动产全链条领域，具有丰富的不动产项目运营和租户管理经验，任职期间主要负责浙江、福建、广东等地区不动产项目的投资及运营管理工作。现就职于上海国泰海通证券资产管理有限公司，任职于不动产投资部，负责 REITs 基金运营管理工作，满足 5 年以上不动产运营管理经验要求。

（二）基金托管人

1、基本情况

名称：中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

法定代表人：张金良

成立时间：2004 年 9 月 17 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：26,160,038.1459 万元

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]12 号

联系人：王小飞

联系电话：（021）6063 7103

2、托管业务的资质和权限

根据原中国银行保险监督管理委员会于 2022 年 2 月 11 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0004H111000001），中国建设银行股份有限公司业务范围为吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经银保监会批准的

其他业务。

根据原中国银行保险监督管理委员会上海局于 2021 年 9 月 28 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0004B231000001），中国建设银行上海市分行业务范围为许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。

根据中国证监会和中国人民银行于 1998 年 3 月 18 日出具的《关于核准中国建设银行基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]12 号），建设银行取得证券投资基金托管人资格，可开展证券投资基金托管业务。根据中国人民银行于 2001 年 11 月 13 日出具的《中国人民银行关于中国建设银行开办委托资产管理托管业务的批复》（银复〔2001〕187 号），建设银行取得开办委托资产管理托管业务资格，可开展资产支持专项计划资产托管。根据建设银行行长于 2026 年 2 月 10 日作出的《中国建设银行股份有限公司行长授权书》，建设银行授权建设银行上海分行开展资产支持专项计划托管。

3、主要人员情况

中国建设银行总行设资产托管业务部，下设综合处、基金业务处、证券保险业务处、理财信托业务处、全球业务处、养老金业务处、新兴业务处、客户服务与业务协同处、运营管理处、跨境与外包管理处、托管应用系统支持处、内控合规处等 12 个职能处室，在北京、上海、合肥设有托管运营中心，共有员工 300 余人。自 2007 年起，托管部连续聘请外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常规化的内控工作手段。

4、不动产基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、（R）QFII、（R）QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。截至 2026 年 3 月末，中国建设银行已托管 1,523 只证券投资基金。中国建设银行专业高效的托管服务能力和

业务水平，赢得了业内的高度认同。中国建设银行多次被《全球托管人》、《财资》、《环球金融》杂志及《中国基金报》评选为“最佳托管银行”、连续多年荣获中央国债登记结算有限责任公司（中债）“优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司（上清所）“优秀托管银行”奖项、并先后荣获《亚洲银行家》颁发的 2017 年度“最佳托管系统实施奖”、2019 年度“中国年度托管业务科技实施奖”、2021 年度“中国最佳数字化资产托管银行”、以及 2020 年度、2022 年度“中国年度托管银行（大型银行）”奖项。2023 年度，荣获《中国基金报》“公募基金 25 年最佳基金托管银行”奖项。2024 年度，荣获《中国基金报》“优秀 ETF 托管人”、《中国证券报》“ETF 金牛生态圈卓越托管机构（银行）”、《环球金融》“中国最佳次托管人”奖项。2025 年度，荣获《中国基金报》“指数生态圈英华奖”、《环球金融》“中国最佳次托管人”等奖项。

中国建设银行在基础设施资产托管领域积累了丰富经验。在证券公司资产证券化产品方面，先后托管了吉林城建 BT 项目资产支持收益专项资产管理计划、哈尔滨机场专用路通行费收入收益权资产支持专项计划、鄂黄长江公路大桥车辆通行费资产支持专项计划、武夷新区保障房一期资产支持专项计划、秦开动力供热收费收益权资产支持专项计划、大渡河水电电费应收账款资产支持专项计划托管、中国电建绿色资产支持专项计划、国家电投-广东公司新能源基础设施投资碳中和绿色资产支持专项计划、建信住房租赁基金持有型不动产资产支持专项计划等多只基础设施资产证券化项目。在保险资管公司债权投资计划产品方面，先后托管了水发天源水务项目基础设施债权投资计划、江苏园博园基础设施债权投资计划、汤山建投基础设施债权投资计划、上饶城投高速公路债权投资计划。涉及市政交通、水电气热、保障房等基础设施领域，累计托管规模超 700 亿。

5、托管人的内部控制制度

（1）内部控制目标

作为基金托管人，中国建设银行严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和本行内有关管理规定，守法经营、规范运作、严格检查，确保业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，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

中国建设银行设有风险内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制工作，对托管业务风险管理和内部控制的有效性进行指导。资产托管业务部配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工作，具有独立行使内控合规工作职权和能力。

（3）内部控制制度及措施

资产托管业务部具备系统、完善的制度控制体系，建立了管理制度、控制制度、岗位职责、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员具备从业资格；业务管理严格实行复核、审核、检查制度，授权工作实行集中控制，业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，制约机制严格有效；业务操作区专门设置，封闭管理，实施音像监控；业务信息由专职信息披露人负责，防止泄密；业务实现自动化操作，防止人为事故的发生，技术系统完整、独立。

6、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

（1）监督方法

依照《基金法》及其配套法规和基金合同的约定，监督所托管基金的投资运作。利用自行开发的“新一代托管应用监督子系统”，严格按照现行法律法规以及基金合同规定，对基金管理人运作基金的投资比例、投资范围、投资组合等情况进行监督。在日常为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与开支情况进行检查监督。

（2）监督流程

1) 每工作日按时通过新一代托管应用监督子系统，对各基金投资运作比例控制等情况进行监控，如发现投资异常情况，向基金管理人进行风险提示，与基金管理人进行情况核实，督促其纠正，如有重大异常事项及时报告中国证监会。

2) 收到基金管理人的划款指令后，对指令要素等内容进行核查。

3) 通过技术或非技术手段发现基金涉嫌违规交易，电话或书面要求基金管理人进行解释或举证，如有必要将及时报告中国证监会。

（三）基金上市推荐人

名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

成立日期：1999 年 8 月 18 日

注册资本：1,758,105.7948 万元人民币

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区南京西路 768 号国泰海通大厦

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

成立日期：1995 年 7 月 31 日

注册资本：482,725.6868 万元人民币

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

（四）基金验资机构

基金管理人聘请的法定验资机构为上会会计师事务所（特殊普通合伙）。

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市静安区威海路 755 号 25 层

办公地址：上海市静安区威海路 755 号 25 层

执行事务合伙人：张健、张晓荣、耿磊、巢序、朱清滨、杨滢、江燕

联系电话：021-52920000

传真：021-52921369

联系人：姚娇龙

经办注册会计师：张健、江嘉炜

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

本基金募集期间所发生的信息披露费、会计师费、律师费、评估费以及其他

费用，不从基金财产中列支。

（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

截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 21 日，本基金的个别资产负债表如下（未经审计）：

单位：人民币元

资 产	2026 年 10 月 21 日
资 产：	
货币资金	2,132,593.71
结算备付金	-
存出保证金	-
衍生金融资产	-
交易性金融资产	-
债权投资	-
其他债权投资	-
其他权益工具投资	-
买入返售金融资产	-
应收清算款	-
应收利息	-
应收股利	-
应收申购款	-
长期股权投资	1,367,500,000.00
其他资产	-
资产总计	1,369,632,593.71
负债和所有者权益	2026 年 10 月 21 日
负 债：	
短期借款	-
衍生金融负债	-
交易性金融负债	-
卖出回购金融资产款	-
应付清算款	-
应付赎回款	-
应付管理人报酬	240,132.16
应付托管费	12,006.72
应付投资顾问费	-
应交税费	-
应付利息	-
应付利润	-
其他负债	12,427.20

资 产	2026 年 10 月 21 日
负债合计	264,566.08
所有者权益：	
实收基金	500,000,000.00
资本公积	867,500,004.69
其他综合收益	-
未分配利润	1,868,022.94
所有者权益合计	1,369,368,027.63
负债和所有者权益总计	1,369,632,593.71

注：截至 2026 年 10 月 21 日，本基金基金份额总额为 500,000,000 份。

八、除资产支持证券之外的基金投资组合

截至公告日前两个工作日即 2026 年 10 月 21 日（本基金合同自 2026 年 9 月 20 日起生效，本报告期自 2026 年 9 月 20 日至 2026 年 10 月 21 日），本基金除资产支持证券之外的投资组合情况如下：

1、 报告期末基金资产组合情况：

单位：人民币元

序号	项目	金额
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-
2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	货币资金和结算备付金合计	2,132,593.71
4	其他资产	-
5	合计	2,132,593.71

2、 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。

3、 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。

4、 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。

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5、投资组合报告备注

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体本期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。

6、其他资产构成

本基金无其他资产。

九、重大事件揭示

(一) 2026年9月21日发布国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告。

(二) 2026年9月23日发布国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务公告。

(三) 2026年9月23日发布国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告。

十、基金管理人承诺

本基金管理人就基金上市交易之后履行管理人职责做出承诺：

(一) 严格遵守《基金法》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、上海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》及其他法律法规、基金合同的规定，以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产。

(二) 根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》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》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》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、基金上市推荐人意见

本基金上市推荐人就基金上市交易事宜出具意见如下:

(一) 本基金上市符合《基金法》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》规定的相关条件。

(二) 基金上市文件真实、准确、完整,符合相关规定要求,文件内所载的资料均经过核实。

十三、备查文件目录

(一) 备查文件目录

1、中国证监会准予国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复

2、《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

3、《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

4、《国泰海通中国建筑租赁住房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。

上海国泰海通证券资产管理有限公司

二〇一六年十月二十三日



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》《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》《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）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；
- （8）拥有权益的基金份额达到 10%和后续每增加或减少 5%时，投资者及其一致行动人应当按照《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）》的规定履行相应的程序或者义务。拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该不动产基金份额的，按照《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）》的规定履行不动产基金收购的程序或者义务。

特别的，违反权益变动信息披露义务的，投资者及其一致行动人在买入后的 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；

(9) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(10) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

(11) 战略投资者持有基金份额的期限应满足《基金指引》《新购入不动产指引》等规定的相关要求；原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售对应的基金份额在持有期间不允许质押；

(12) 配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定；

(13) 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》《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) 依照基金合同收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

(4) 发售基金份额；

(5) 按照规定召集基金份额持有人大会；

(6) 依据基金合同及有关法律规规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规规定，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人的利益；

(7) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

(8) 在运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

(9) 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；

(10) 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；

(11) 依据基金合同及有关法律规规定决定基金收益的分配方案；

(12) 按照有关规定运营管理不动产项目；设立专门的子公司或委托外部运营管理机构承担部分不动产项目运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

(13) 依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括资产支持证券在内的证券所产生的权利，包括但不限于：

a) 作为资产支持证券持有人的权利，包括决定资产支持证券的扩募、延长资产支持证券的期限、决定修改资产支持证券法律文件重要内容等；

b) 为基金的利益通过专项计划间接行使对 SPV（如涉及）、不动产项目公司所享有的

权利，包括决定不动产项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准不动产项目公司董事会/董事的报告、审议批准不动产项目公司的年度财务预算和决算方案、派员负责不动产项目公司财务管理等。

前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

(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、证券经纪商、资产评估机构、运营管理机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

(16) 在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

(17) 遴选符合本基金投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关不动产项目；

(18) 对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

(19) 依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20% 及以下的不动产项目或资产支持证券的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定金额未超过本基金净资产 5% 的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）等（基金合同另有约定的除外）；

(20) 在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

(21) 调整运营管理机构运营管理费标准；

(22) 发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；

(23) 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》《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) 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的发售和登记事宜；

(2) 办理基金备案和基金上市所需手续；

- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；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；
- (6) 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；
- (7) 依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；
- (8) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，与财务顾问审慎合理确定基金份额认购价格；
- (9) 编制基金中期与年度合并及单独财务报表；
- (10) 编制基金定期与临时报告；
- (11) 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；
- (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法律法规或监管机构另有规定或要求外，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、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；
- (13) 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；
- (14) 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；
- (15) 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，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；
- (16) 确保需要向基金投资人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资人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；
- (17) 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，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；
- (18) 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

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自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

(22) 当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

(23) 以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

(24) 基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 建立并保存基金份额持有人名册；

(27) 本基金运作过程中，基金管理人应当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，包括：

a) 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

b) 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

c) 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

d) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证；未经基金托管人事先书面同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

e) 制定及落实不动产项目运营策略；

f) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；

g) 收取不动产项目运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

h) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

i) 实施不动产项目维修、改造等；

j) 负责不动产项目档案归集管理；

k) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

l) 依法披露不动产项目运营情况；

m) 提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

n) 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

o) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

p) 中国证监会规定的其他职责。

(28) 基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第(27)条第d)至i)项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

(29) 基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质(如有)、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督、检查，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次；

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

(30) 若发生以下事件之一的，则基金管理人有权解聘运营管理机构：

- a) 运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；
- b) 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- c) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；
- d) 法律法规及中国证监会规定的其他情形。

(31) 若发生上述第a)-c)种情形的，基金管理人有权直接解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。基金管理人应在上述法定解聘情形发生之日起6个月内聘任新任运营管理机构，无需召集基金份额持有人大会。发生上述第d)种情形的，基金管理人应召集基金份额持有人大会进行表决，经召开基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的有效表决后，基金管理人方有权解聘运营管理机构。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。基金管理人或其他有权召集基金份额持有人大会的主体应在提请解聘运营管理机构的同时提名新任运营管理机构。

除发生上述运营管理机构解任事件外，基金管理人不得随意解任运营管理机构，运营管理机构亦不得在运营管理服务期内提出辞任。

(32) 本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

- a) 不动产项目购入或出售；
- b) 本基金扩募；

- c) 提前终止基金合同拟进行资产处置；
- d) 不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- e) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

(33) 充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障基金份额持有人权益；

(34) 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；

(35) 本基金及其下设特殊目的载体借入款项安排，基金管理人应及时将借款合同以及证明借入款项资金流向的证明文件提交基金托管人；基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送不动产项目已借款情况。如保留不动产项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留不动产项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等；

(36) 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》《运作办法》《基金指引》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，依基金合同的约定安全保管基金财产；
- (2) 依基金合同约定及时、足额获得基金托管费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；
- (4) 根据基金合同以及基金托管协议约定，有权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国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，有权呈报中国证监会，并有权采取必要措施保护基金投资人的利益；
- (5) 根据基金合同以及基金托管协议约定，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和基金合同、基金托管协议约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》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非法利益，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) 按规定协助基金管理人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、基金托管协议的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

(7) 根据基金合同以及基金托管协议约定，基于基金管理人所提供的文件监督不动产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；

(8) 保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关等有权机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的，或因基金托管人上市的证券交易所要求披露的情况除外；

(9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(10) 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；

(11) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限按照法律法规的规定执行；

(12) 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；

(13) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(14) 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；

(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管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

(16) 有权按照基金合同的约定监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露等；

(17) 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，并按照国家法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

(18) 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业监督管理机构，并通知基金管理人；

(19) 因自身过错违反基金合同导致基金财产直接经济损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

(20) 有权按基金合同约定监督基金管理人的投资运作，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，有权为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

(21) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(22) 有权按基金合同约定监管本基金资金账户，符合法律法规规定和基金合同约定；

(23) 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

(24) 复核本基金信息披露文件，复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

(25) 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

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

(一) 召开事由

1、当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

(1) 提前终止基金合同；

(2) 更换基金管理人、基金托管人；

(3) 转换基金运作方式；

(4) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

(5) 变更基金类别；

(6) 本基金与其他基金的合并；

(7) 对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

(8) 变更基金投资范围；

(9) 变更基金份额持有人大会程序；

(10) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

(11) 提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

(12) 单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持

有人大会；

(13) 本基金进行扩募；

(14) 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额超过基金净资产 20% 的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(15) 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产 5% 的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(16) 延长基金合同期限；

(17) 除本合同约定解聘运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

(18) 修改基金合同的重要内容；

(19) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金收入等情形），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项；

(20) 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后金额超过基金净资产 5%（不含 5%）的不动产项目新建或改造等产生的资本性支出，且运营管理机构与基金管理人未就该事项达成一致意见的。

2、在符合法律法规规定和基金合同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，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

(1) 收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

(2) 不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

(3) 按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

(4) 按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

(5) 因相关法律法规发生变动而应当对基金合同进行修改；

(6) 因相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

(7) 在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

(8) 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

(9) 若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

(10) 本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的，从而终止

基金合同；

(11) 本基金所持有的不动产项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止基金合同；

(12) 基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解聘情形以外的事项需解聘运营管理机构，应提交基金份额持有人表决；

(13) 基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形或约定解聘情形时解聘运营管理机构从而应当对基金合同及相关文件进行修改；

(14) 按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

(15) 国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金（但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人及其关联方或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于不动产基金的相关强制性法律法规、政策要求导致不动产项目减免租金的情形除外）；

(16) 按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

(二) 提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额百分之十以上的基金份额持有人可以向基金份额持有人大会提出议案。

(三) 会议召集人及召集方式

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集时，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，单独或合计代表基金份额 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、单独或合计代表基金份额 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、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

- （1）会议召开的时间、地点和会议形式；
- （2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；
- （3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；
- （4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- （5）会务常设联系人姓名及联系电话；
- （6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- （7）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式；明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等；

3、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力；

4、基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；

5、召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上海证券交易所会员等

相关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

（五）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

1、现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在2个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有

人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（六）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。

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。

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《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下列第八条“计票”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二分之一以上（含二分之一）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，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前提前至少 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。

3、会议记录

（1）基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

（2）现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

- 1）会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；
- 2）会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；
- 3）出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；
- 4）对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；
- 5）律师及计票人、监票人姓名；
- 6）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（3）通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

- 1）会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；
- 2）参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；
- 3）律师及计票人、监票人姓名；
- 4）法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金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（二）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。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

- （1）转换基金运作方式；
- （2）本基金与其他基金合并；
- （3）更换基金管理人或者基金托管人；
- （4）提前终止基金合同；
- （5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；
- （6）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- （7）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- （8）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

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人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的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，但应当计入出具表决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。

（八）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不

影响计票的效力。

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起于规定时间内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金可供分配利润

基金可供分配金额是指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还；法律法规另有规定的，从其规定。

可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润，并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

（二）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式；

2、本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可

不进行收益分配；

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。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可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对基金收益分配原则和支付方式进行调整，此项调整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。

（三）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

（四）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，依照《信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

各方认可，基金托管人以基金管理人提供的经审计的年度可供分配金额为基础对本基金收益分配方案进行复核，不对本基金可供分配金额的准确性负责。

（五）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人自行承担。

四、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按 0.20% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$B = A \times 0.20\% \div \text{当年天数}$ ；

B 为每日应计提的基金管理费；

A 为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）；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 A 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基金管理费用进行调整。

本基金的基金管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（二）运营管理费

本基金的运营管理费为运营管理机构在运营管理协议项下就提供物业运营管理服务收取的管理费，包括基础运营管理费、绩效运营管理费。具体费率及支付方式按以下约定：

1、基础运营管理费

(1) 运营管理统筹机构的基础运营管理费

运营管理统筹机构的基础运营管理费自不动产基金设立之日起第三个自然年度开始收取，即不动产基金设立日起的前两个自然年度运营管理统筹机构不收取基础运营管理费。不动产基金应以该年度的资产运营收入（含税）作为基数，依据相应费率向运营管理统筹机构支付基础运营管理费，每个自然年度运营管理统筹机构的基础运营管理费=该自然年度的资产运营收入 $\times$ 2%。若不动产基金存续不满一整个年度的，则以不动产基金在该年度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。具体而言：

运营管理统筹机构的基础运营管理费按年支付，每一自然年度运营管理统筹机构的基础运营管理费由基金管理人与基金托管人双方核对无误后，在次一自然年度4月30日前从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

(2) 运营管理实施机构的基础运营管理费

项目公司应以每个自然季度的资产运营收入（含税）作为基数，依据相应费率向运营管理实施机构支付基础运营管理费，每个自然季度运营管理实施机构的基础运营管理费=该自然季度的资产运营收入 $\times$ 13.6%。若不动产基金存续不满一整个季度的，则以不动产基金在该季度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。具体而言：

运营管理实施机构每个自然季度收取的基础运营管理费=该自然季度的资产运营收入 $\times$ 13.6%。

项目公司每个自然季度向运营管理实施机构预付部分基础运营管理费，预付金额为当自然季度资产运营收入预算（含税） $\times$ 50% $\times$ 13.6%。基金成立后的第10个工作日内且经营计划完成审批后由项目公司向运营管理实施机构预付首个自然季度基础运营管理费，后续运营管理实施机构基础运营管理费应由项目公司在每一季度的定期报告出具后的【10】个工作日内完成核算并向运营管理实施机构支付上一季度剩余基础运营管理费和预付下一季度部分基础运营管理费。运营管理实施机构收取基础运营管理费主要用于支付运营管理成本。

运营管理成本指根据《运营管理服务协议》第9条约定的运营管理机构为运营管理物业资产而承担的费用，包括但不限于【管理费成本（保安、保洁、维修等）、运营人员成本、日常运营成本、市场营销成本、公区能源费、安全生产管理费用】，以及项目公司基于物业资产运营需要在不动产基金存续期内因聘请中介机构发生的中介机构费用（如跟踪评估费、律师费、审计费）等。

2、绩效运营管理费

(1) 运营管理统筹机构的绩效运营管理费

运营管理统筹机构的绩效运营管理费=【该资产运营收入回收期全部物业资产实现的运营净收益（为免疑义，为根据本条约定计算绩效运营管理费之目的，前述运营净收益为支付绩效运营管理费前的运营净收益，本条以下均同）-该资产运营收入回收期全部物业资产的

运营净收益目标金额-该资产运营收入回收期对应的资产运营收入计算日前物业资产未收到且归属于该资产运营收入回收期的资产运营收入总额】 $\times 5\%$ 。

运营管理统筹机构的绩效运营管理费由基金管理人与基金托管人双方核对无误后,在次一年度 4 月 30 日前同运营管理统筹机构的基础运营管理费从基金财产中支付,若遇法定节假日、公休假等,支付日期顺延。

(2) 运营管理实施机构的绩效运营管理费

运营管理实施机构的绩效运营管理费=【该资产运营收入回收期全部物业资产实现的运营净收益(为免疑义,为根据本条约定计算绩效运营管理费之目的,前述运营净收益为支付绩效运营管理费前的运营净收益,本条以下均同)-该资产运营收入回收期全部物业资产的运营净收益目标金额-该资产运营收入回收期对应的资产运营收入计算日前物业资产未收到且归属于该资产运营收入回收期的资产运营收入总额】 $\times 30\%$ 。

运营管理实施机构的绩效运营管理费应当于项目公司年度审计报告出具后 15 个工作日内由项目公司监管账户向运营管理实施机构支付上一个资产运营收入回收期运营管理实施机构的绩效运营管理费。若当期存在绩效运营管理费,运营管理实施机构应当将绩效运营管理费的一定比例用于奖励运营团队。

为免疑义,上述绩效运营管理费计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准,且绩效运营管理费可以为负,如为负则相应扣减基础运营管理费。

“资产运营收入回收期”是指专项计划存续期内每个自然年度的 1 月 1 日(含)至 12 月 31 日(含)之间的期间,但第一个资产运营收入回收期系指专项计划设立日(含)至当个自然年度 12 月 31 日(含)的期间,最后一个资产运营收入回收期系指专项计划终止日所在年度的 1 月 1 日(含)至专项计划终止日(含)的期间。

“运营净收益”是指就项目公司运营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:运营净收益=项目公司营业收入+营业外收入(剔除不属于运营收入中的其他收入)-信用减值损失-除绩效运营管理费(如有)以外的营业成本和管理费用-营业外成本-相关税费+折旧及摊销-资本性支出。

“运营净收益目标金额”是指项目公司应当实现的运营净收益的目标金额,运营净收益目标金额按照《运营管理服务协议》第 1.1 条的原则制定。

(三) 基金托管费

基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数(首次年度审计报告出具之前,以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数)按 0.01%的年费率按年度计提。计算方法如下:

$M = L \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数};$

M 为每年度应计提的基金托管费;

L 为最近一期年度审计的基金资产净值(首次年度审计报告出具之前,以基金募集资金

规模（含募集期利息）为基数）；

基金的托管费用按日计提。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 L 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基金托管费用进行调整。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中的其他费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，从基金财产中支付。

五、基金财产的投资方向和投资限制

（一）投资范围

1、本基金投资范围

本基金存续期内按照本基金合同的约定主要投资于以优质租赁住房不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以中建股份或其关联方拥有或推荐的优质租赁住房不动产项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、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（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。

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。

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。

2、投资比例

本基金初始设立时的 100% 基金资产扣除相关费用后全部用于投资不动产资产支持专项计划。于本基金存续期间，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减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因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。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

如果法律法规对投资比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

3、本基金以募集资金投资的资产支持证券

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划的全部资产支持证券。

(二) 投资限制

1、组合限制

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减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因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。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整；

(2) 除基金合同另有约定外，本基金所持有的一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外；

(3) 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%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外；

(4) 基金管理人承诺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；

(5) 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第(2)项和第(3)项规定投资比例的，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。基金托管人不因提供监督而对基金管理人违法违规、违反基金合同约定投资等承担任何责任。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，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。

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，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；
- (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。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政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按变更后的规定执行。

六、基金资产净值的计算方法和公告方式

（一）基金总资产

基金总资产指基金合并财务报表层面计量的基金总资产，包括基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

（二）基金净资产

基金净资产是指本基金合并财务报表层面计量的净资产，即基金总资产减去基金负债后的价值。

（三）基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

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、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；
- 2、基金份额持有人大会决定终止的；
- 3、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；
- 4、本基金所持有的资产支持证券在基金合同期限届满前全部终止或本基金所持有的资

产支持证券份额在基金合同期限届满前全部变现；

5、本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的；

6、本基金以首次发售募集资金所投资的不动产资产支持专项计划在基金合同初始生效日起 6 个月内未直接或间接成功购入项目公司全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

7、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

8、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；

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。

（二）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 个工作日内成立基金财产清算小组，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、符合《证券法》规定的注册会计师、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，并按照国家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）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规和有权主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。若基金财产中涉及非现金财产的，基金财产评估价值确定后，基金财产清算小组制定相关处分方案并提起基金份额持有人大会决议，如处分方案经审议通过的，基金财产清算小组按照该等处分方案实施处分；如处分方案经审议未通过的，基金财产清算小组将进一步修订处分方案，并将修改后的处分方案及时再次提交审议，直至基金份额持有人大会审议通过为止；

（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 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或不动产资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，基金管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

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，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人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。

(三) 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剩余财产中支付。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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，保存期限按照法律法规的规定执行。

八、争议解决方式

各方当事人同意，因基金合同而产生的或与基金合同有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会，根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，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约定的义务，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，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区法律和台湾地区有关规定）管辖并从其解释。

九、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。