

中航基金管理有限公司

中航京能国际能源

封闭式基础设施证券投资基金

基金合同

基金管理人：中航基金管理有限公司

基金托管人：华夏银行股份有限公司

目录

第一部分 前言	1
第二部分 释义	25
第三部分 基金的基本情况	35
第四部分 基金的历史沿革	37
第五部分 基金份额的发售	38
第六部分 基金份额的上市交易与结算	42
第七部分 基金合同当事人及权利义务	47
第八部分 基金份额持有人大会	60
第九部分 基金管理人、基金托管人更换条件和程序	71
第十部分 基金的托管	74
第十一部分 基金份额的登记	75
第十二部分 基金的投资	77
第十三部分 利益冲突及关联交易	87
第十四部分 新购入不动产项目与基金的扩募	92
第十五部分 基金的财产	96
第十六部分 不动产项目运营管理	98
第十七部分 基金资产的估值	101
第十八部分 基金的费用与税收	109
第十九部分 基金的收益与分配	117
第二十部分 基金的会计与审计	120
第二十一部分 基金的信息披露	121
第二十二部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算	130
第二十三部分 违约责任	133
第二十四部分 争议的处理和适用的法律	135
第二十五部分 基金合同的效力	136
第二十六部分 其他事项	137
基金合同内容摘要	138

第一部分 前言

一、订立本基金合同的目的、依据和原则

(一) 订立本基金合同的目的是保护投资者合法权益，明确基金合同当事人的权利义务，规范基金运作。

(二) 订立本基金合同的依据是《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（简称“《信息披露办法》”）、《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）》（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）》（简称“《业务办法》”）、《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）》《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）》（简称“《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）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《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）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务指引（试行）》和其他有关法律法规及监管政策。

(三) 订立本基金合同的原则是平等自愿、诚实信用、充分保护投资者合法权益。

二、基金合同是规定基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，其他与基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。

基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资者自依本基金合同取得基金份额,即成为基金份额持有人和本基金合同的当事人,其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。

三、中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金(简称“本基金”或“基金”)由基金管理人依照《基金法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定募集,并经中国证券监督管理委员会(简称“中国证监会”)注册。

中国证监会对本基金募集的注册/新购入不动产项目的变更注册,证券交易所同意基金份额(含扩募份额)上市,并不表明其对本基金的投资价值、收益做出实质性判断或保证,也不表明投资于本基金没有风险。

四、不动产基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征,不动产基金全部募集资金在扣除预留费用后,剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额,存续期80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券,并持有其全部份额,基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权,通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金以获取不动产项目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分配金额的90%。

五、不动产基金采取封闭式运作并在证券交易所上市,不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人卖出基金份额或申报预受要约的,需将基金份额转托管至场内证券经营机构交易或在基金通平台转让,具体可参照上海证券交易所(简称“上交所”)、中国证券登记结算有限责任公司(简称“中国结算”)规则办理。

六、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不动产基金财产、履行不动产项目运营管理职责,但不保证投资于本基金一定盈利,也不保证最低收益。

七、基金托管人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则安全保管不动产基金财产、监督基金管理人投资运作、重要资金账户及资金流向,并履行合同约定的其他义务。

八、投资者在参与不动产基金相关业务前,应当认真阅读招募说明书等法律文件,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。

九、本基金按照中国法律法规成立并运作，基金管理人、基金托管人在本基金合同之外披露涉及本基金的信息，其内容涉及界定基金合同当事人之间权利义务关系的，如与基金合同有冲突，以基金合同为准；若基金合同的内容与届时有效的法律法规的强制性规定不一致，应当以届时有效的法律法规的规定为准。

十、根据中国证监会“证监许可〔2025〕1633号”《关于准予中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》及上海证券交易所“上证REITs（审）〔2025〕11号”《关于对中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及中航-京能水电1号基础设施资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》，本基金就扩募及新购入不动产项目等基金变更事宜进行注册，变更注册内容主要包括基金扩募发售、新购入不动产项目、延长基金存续期限、相应修订基金合同等事项，并提交本基金基金份额持有人大会决议。2025年11月12日至2025年12月4日，基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了关于本基金扩募及新购入不动产项目并进行基金变更相关事项的议案。本次扩募发售达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续之日起（具体以基金管理人届时公告为准），修订后的新基金合同正式生效，原基金合同同日起失效，本基金正式完成变更，基金合同当事人将按照修订后的新基金合同享受权利并承担义务。

十一、首次募集基金合同生效之日起本基金进入封闭运作。自本次扩募基金合同生效之日起，本基金存续期限变更为27年，存续期限内本基金封闭运作，基金份额持有人不可办理申购、赎回及转换转出业务。

十二、本基金主要特有风险如下：

（一）与不动产基金相关的风险

1.作为上市基金存在的风险

（1）暂停上市或终止上市风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上交所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额，由此产生流动性风险；同时，本基金运作过程中可能因触发法律法规或上交所规定的终止上市情形而终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上交所终止上市，连续2年未按照法律法规规定进行收益分配的，基

金管理人按照有关规定申请基金终止上市)，导致投资者无法在二级市场交易。

（2）流动性风险

按照《基金指引》《扩募及新购入不动产指引》等有关法律法规及监管政策要求，本基金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。因此本基金基金份额（含扩募份额）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。

目前不动产投资信托基金市场的监管体系、产品规模、投资者培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现的流动性风险。

（3）基金价格波动风险

不动产基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动。同时，存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2.作为不动产投资信托基金存在的风险

（1）集中度风险

通常证券投资基金采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响，而本基金将集中投资于能源类型的资产支持证券，间接投资能源类型不动产项目，行业较为集中，间接投资的能源类型不动产项目个数较少。因此，相较于分散化投资的其他证券投资基金，本基金将受到所投资目标个体较大的影响，具有较高的集中度风险。

（2）新种类基金不达预期风险

不动产基金属于中国证监会新设的基金种类，因此上市时间较短，可能因而难以准确评价该业务的前景。过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证基金未来能成功地从不动产项目经营中产生足够收益。

（3）不动产基金关联交易与利益冲突风险

1) 关联交易风险

不动产基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成不动产基金的关联交易。除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等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、聘请运营管理机构、不动产项目购入与出售及不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

根据不动产基金的基金合同，计划管理人、不动产项目的原始权益人、外部管理机构为不动产基金的关联方，就本次扩募，本基金增聘保山能源发展股份有限公司（简称“保山能源”）和保山能源子公司保山腾冲保能和顺能源科技有限公司（简称“保能和顺公司”）担任不动产基金的运营管理机构，为新购入不动产项目提供运营管理服务，相关事项构成不动产基金的关联交易，可能存在利益冲突的风险。前述关联交易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。云南保山电力股份有限公司（简称“保山电力”）为本基金持有的不动产项目重要现金流提供方，保山电力的法定代表人同时担任原始权益人的母公司保山能源董事，因此保山电力与原始权益人存在关联关系，即保山电力是原始权益人槟榔江水电关联方。因此，与保山电力的交易行为构成关联交易，可能存在关联交易风险。

2) 利益冲突风险

不动产基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、京能国际、运营管理机构之间的潜在利益冲突。

a. 首发不动产项目利益冲突风险

内蒙古京能新能源科技有限公司（简称“内蒙古京能”）为首发不动产项目提供运营管理服务。内蒙古京能虽在湖北省随州市、陕西省榆林市未持有或运营与本基金投资的不动产项目类似的光伏发电项目，但不排除在本基金存续期间，内蒙古京能继续投资建设、收购或运营管理此类光伏发电项目。如内蒙古京能投资建设、收购或运营管理此类光伏发电项目，本基金与内蒙古京能之间存在包括但不限于如下方面的潜在竞争和冲突风险：投资机会、项目收购、不动产项目运营管理等。此外，本基金存续期间如收购内蒙古京能直接或间接拥有的不动产项目，则存在关联交易从而引发利益冲突的风险。

b.新购入不动产项目利益冲突风险

截至 2025 年 6 月 30 日，原始权益人云南保山槟榔江水电开发有限公司（简称“槟榔江水电”）共持有 4 座电站¹，分别是：三岔河水电站项目（72 兆瓦）、苏家河口水电站项目（315 兆瓦）、松山河口水电站项目（168 兆瓦）、猴桥水电站项目（48 兆瓦）。运营管理统筹机构保山能源、运营管理实施机构保能和顺公司为新购入不动产项目提供运营服务。截至 2025 年 6 月 30 日，运营管理统筹机构保山能源及下属公司共管理 26 座水电站，总装机容量 952.44 兆瓦，均位于保山市境内，其中槟榔江流域 4 座（包括新购入不动产项目苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目）、龙川江及其支流流域 7 座、怒江支流流域 4 座、湾甸河及其支流流域 7 座、澜沧江支流流域 4 座；运营管理实施机构保能和顺公司为保山能源新设立的全资子公司，作为保山能源旗下运营管理全部 26 座水电站的水电站专业运营平台。此外，北京能源国际控股有限公司（简称“京能国际”）及其同一控制下的关联方在中国境内也以自有资金投资、持有或管理竞争性项目。原始权益人、发起人、运营管理机构持续为境内竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与不动产基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

3) 受同一基金管理人管理基金之间的竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于可再生能源类型不动产项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于可再生能源类型不动产项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略不同，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层不动产项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面的竞争和冲突）的风险。

(4) 不动产基金与交易安排相关的风险

1) 本基金通过持有不动产资产支持证券份额等特殊目的载体间接持有不动产项目的所有权，除运营管理服务协议另有约定外，就不动产项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向项目公司和不动产项目出具相关

¹ 合并口径下，槟榔江水电共持有三岔河水电站、猴桥水电站、苏家河口水电站、松山河口水电站 4 座并网水电站。其中，三岔河水电站、猴桥水电站由槟榔江水电直接持有，苏家河口水电站、松山河口水电站由槟榔江水电全资子公司两河水电公司持有。

指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至项目公司和不动产项目，由此可能对项目公司和不动产项目的运作造成不利影响。

2) 本基金通过持有不动产资产支持证券份额等特殊目的载体间接持有不动产项目的完全所有权或经营权利，资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，是否可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定；如根据届时适用的法律需要更换的，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

3) 专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

发生专项计划等特殊目的载体相关的法律文件约定的提前终止事项，导致专项计划等特殊目的载体提前终止的，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、专项计划更换资产支持证券管理人甚至导致基金合同提前终止。

(5) 税务等政策调整风险

目前公开募集不动产投资信托基金尚属证券市场中的创新产品，相关的法律制度、配套政策仍在不断调整和更新的过程之中，如果国家相关法律法规及配套政策发生变化，可能使得未来实际产生的现金流入不能达到预计的目标，从而影响基金收益。

此外，不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、不动产基金、资产支持证券、不动产项目公司（定义见下）等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

(6) 对外借款相关风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或通过项目公司等间接对外借入款项。本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险：

1) 如本基金对外借款的，本基金需支付利息和其他资金成本（如有），由此可能提高本基金的偿债压力、减少项目公司等借款人和本基金可支配的资金、减少本基金直接或间接对外继续申请借款的机会，进而对本基金的财务状况造成不利影响，从而导致本基金运营在资金的灵活性方面可能受到不利影响。

2) 本基金在存续期间申请续借或新增借款的, 相关资金成本可能较本基金成立时有所提升, 从而对基金年度可供分配金额造成不利影响, 进而影响投资者可能获得分配的收益。

3) 本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险

本基金存续期间, 如不动产项目运营的现金流不足或因其他原因而导致借款人可供支配的现金流不足以按时偿还已到期债务的, 或因任何原因而导致借款人存在其他违约行为的, 借款人将按照法律法规和相关贷款合同的约定承担违约责任, 包括但不限于: 贷款人宣布尚未到期的债务全部或部分提前到期, 宣布借款人支付罚息、违约金或损害赔偿金, 基于交叉违约条款(如有)宣布借款人在其他贷款合同项下的债务提前到期等。据此, 借款人财务状况、资信能力可能受到不利影响。

如借款人无法按时偿还债务的, 贷款人可能提起诉讼、仲裁或者依法采取相关保全措施, 借款人的日常运营、资产买卖等行为将受到一定程度的限制, 可能对借款人的经营造成不利影响, 进而影响本基金的现金流, 此外, 在相关司法程序中可能需要对不动产项目(适用于借款人为项目公司的情形)或其他财产进行拍卖、变卖以偿还相关债务, 拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格, 从而可能对借款人造成不利影响, 进而影响本基金的现金流。

特别地, 如借款人无法按时偿还债务的情形对本基金造成极端不利影响的, 可能导致本基金需要提前终止基金合同并进入清算程序、对基金资产进行拍卖或变卖等, 拍卖、变卖的价格可能低于甚至远远低于市场公允价格, 可能对本基金剩余非现金资产的变现造成不利影响, 从而对投资者的投资收益造成不利影响。

4) 本基金存续期间, 如为项目收购申请借款且已获得借款资金但最终项目收购失败的, 则本基金在无法获取新项目预期可能获得的收益的同时, 还需要就获得的借款资金承担还本付息的义务, 由此可能对本基金的财务状况造成不利影响。

(7) 管理风险

在基金管理运作过程中, 基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等, 会影响其对信息的占有和对经济形势、证券价格走势的判断, 从而影响基金收益水平。本基金的收益水平与基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等相关

性较大，可能因为基金管理人的因素而影响基金收益水平。

(8) 信用风险

基金在交易过程中发生违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失。

(9) 行业特有的自然灾害风险

光伏电站、水电站一般面临的自然灾害包含雷电、暴风暴雨、洪水、龙卷风、冰雹、台风、飓风、暴雪、冰凌、沙尘暴等。针对这些自然灾害，在光伏电站和水电站的全生命周期内，项目通过“人防物防技防”等多重手段进行风险缓释。在建设前期，项目依据当地可能出现的灾害性天气，在选址、设备选型、设计和施工等方面进行风险前置管理，并建设完成对应防护措施的设施系统。在后期运营中，运营单位则主要从三方面进一步加强风险防范：a.拥有专业的运营团队与安全生产巡检与风险管理制度，定期巡检、排查风险、完成考核与演练，以提升风险管理与突发灾害预警防范及应急处置能力；b.与当地应急管理中心建立联防联控机制，以供应急事故处理；c.在项目运营期内，持续地为光伏电站、水电站购买足额的财产类保险以保障在事故发生后维护投资人的利益。

(10) 不可抗力风险

不动产基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致不动产基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目位于保山市腾冲市猴桥镇境内。腾冲市位于腾冲-耿马地震带，地处欧亚大陆板块与印度大陆板块交汇处，地壳运动活跃，且拥有活火山群；猴桥镇地处腾冲市西北部，西北与缅甸联邦共和国接壤，距缅甸甘拜地镇 31.5 公里，国境线长 72.8 公里。如未来当地发生地震、火山爆发、山洪、泥石流、山体滑坡等自然灾害等不可抗力风险，或邻邦发生武装冲突、跨国犯罪等导致安全形势不稳定或战争等不可抗力风险，可能导致不动产项目被物理性破坏，影响不动产项目正常运营，并可能带来额外的修复成本，导致不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对不动产基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

(11) 其他风险

1) 金融市场危机、行业竞争、托管人违约等超出基金管理人自身直接控制能力的风险，可能导致基金或者基金份额持有人利益受损；

2) 因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险；

3) 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。

3. 不动产基金的交易风险

(1) 首发不动产项目的交易风险

1) 根据交易安排，在晶泰光伏项目机组设计寿命届满（即 2040 年 1 月 25 日）当日及以后任意一次延寿后届满日（如有），或在《榆林农村集体土地租赁合同》签订满 20 年（即 2042 年 4 月 2 日）当日及以后任意一次续期后届满日（如有），基金管理人应提请召开基金份额持有人大会，决策是否处置晶泰光伏项目或榆林光伏项目。无论是何种情形下的资产出售及处置，京能国际及其指定主体均享有同等条件下的优先购买权。特别地，a. 在晶泰光伏项目机组设计寿命届满（即 2040 年 1 月 25 日）当日及以后，如处置晶泰光伏项目[含湖北晶泰光伏电力有限公司（其简称“湖北晶泰”）股权、晶泰光伏项目资产]，京能国际或其指定关联方有权无偿受让；b. 在《榆林农村集体土地租赁合同》签订满 20 年（即 2042 年 4 月 2 日）当日及以后，如处置榆林光伏项目[含江山永宸新能源有限公司（其简称“江山永宸”）股权、榆林光伏项目资产]，京能国际或其指定关联方有权无偿受让；若京能国际或其指定关联方放弃优先购买权，基金管理人将按照市场化原则对不动产项目进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。为避免异议，如京能国际或其指定受让方无偿受让晶泰光伏项目、榆林光伏项目，晶泰光伏项目或榆林光伏项目在其决定无偿受让之前产生的运营收入等收入的，由此产生的基金收益由基金份额持有人享有；在此之后晶泰光伏项目或榆林光伏项目产生的运营收入等收入由受让方享有。

2) 为尽可能降低可再生能源电价附加补助资金（简称“国补”）回款周期的不确定性对基金分红造成的影响，增强基金分红的持续性和稳定性，湖北晶泰、江山永宸已分别与监管银行签署《保理业务合作协议》，约定基金存续期内拟安

排最晚于每个自然年度结束前 30 个工作日将上一年度的新增国补应收账款平价转让予监管银行开展保理业务合作；保理业务合作期限与不动产 REITs 存续期保持一致，具体为自首次募集基金合同生效之日起 20 年；每笔国补应收账款的保理融资期限应以其实际回款时间确定，原则上每笔国补应收账款的保理融资期限不得超过 3 年；就任意一笔国补应收账款的保理业务而言，保理融资利率不超过 3.6%/年；受限于前述条件，国补应收账款保理的具体安排以湖北晶泰、江山永宸与监管银行分别签署的《保理合同》约定为准。为进一步缓释补助资金的流动性，各首发项目公司将分别与华夏银行、首发不动产项目原始权益人京能国际能源发展（北京）有限公司[简称“京能发展（北京）”]签署《应收账款回购协议》，履行并促使京能发展（北京）履行应收账款回购义务。理论上，榆林光伏项目享受国补至 2034 年，晶泰光伏项目享受国补至 2035 年，剩余期限较长，因存在监管政策、市场环境、审批条件变化等因素，可能导致监管银行不能按方案受让国补应收账款债权，预期的现金流入无法实现，对基金的分红带来不确定性。

3) 在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度（指完整国补收入最后一年之后的任一年度，下同）营业收入”较“基金享有完整国补收入最后一年（完整国补收入最后一年，指基金根据法律法规现持有的应当享有国补收入的全部不动产项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度，下同）的营业收入”下降 40%及以上，基金合同于该年度报告披露之日终止，此种情形下无需召开基金份额持有人大会。

（2）新购入不动产项目的交易风险

1) 股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

不动产基金交易安排中，不动产基金通过“中航-京能水电 1 号基础设施资产支持专项计划”（简称“新购入专项计划”）收购新购入项目公司全部股权，在不动产基金通过新购入资产支持专项计划受让新购入项目公司股权前，新购入项目公司可能存在不可预见的税务风险、行政处罚、或有负债及其他或有事项。如不动产基金通过新购入资产支持专项计划受让新购入项目公司股权后发生上述事项，可能影响新购入项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

2) 新购入不动产项目公司减资风险

本基金投资的不动产资产支持专项计划设立后，资产支持证券管理人（代表专项计划）将收购新购入项目公司 100% 股权，并向新购入项目公司原股东支付股权转让价款。若前述交易安排未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，会对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本次扩募失败。新购入专项计划取得新购入项目公司的 100% 股权后，为搭建新购入专项计划对新购入项目公司的投资结构，新购入专项计划将对新购入项目公司进行减资，具体以实际签署的减资决议为准。如未能完成减资，则新购入项目公司将承担较高的税收成本。

3) 新购入不动产项目机组设计寿命届满后处置风险

就新购入不动产项目，在苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目机组设计寿命届满（即 2051 年 6 月 30 日）当日及以后，京能国际或其指定关联方优先无偿受让苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目所属的大坝、水库、生产建筑、生产辅助建筑、构筑物等不动产资产。并且基金管理人应提请召开基金份额持有人大会，决策苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目所属的其他资产（水轮机、发电机、调速器、主变压器等设备）是否由京能国际或其指定关联方无偿受让或进行市场化处置。

如持有人大会决策由京能国际或其指定关联方无偿受让苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目所属的其他资产（水轮机、发电机、调速器、主变压器等设备），基金份额持有人可能无法享受设备残值处置的对价收益。如京能国际或其指定关联方放弃无偿受让上述其他资产的，基金管理人将按照市场化原则进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目在基金持有人大会决定由京能国际或其指定关联方无偿受让之前产生的运营收入等收入的，由此产生的基金收益由基金份额持有人享有；在决定受让之后产生的收益由受让方享有。

4. 本次扩募发售及新购入不动产项目相关的风险

(1) 扩募发售失败的风险

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、新购入不动产项

目的原始权益人或其同一控制下的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。

（2）摊薄即期回报的风险

本次扩募发售以及新购入不动产项目完成后，基金总资产及净资产均将有所增长，新购入不动产项目与已持有不动产项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如新购入不动产项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。此外，本次扩募发售结果将受到宏观经济和行业发展情况、证券市场整体情况、前一阶段基金份额净值走势、投资者对本次发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，扩募发售结果可能影响本基金扩募后的基金总份额数量，进而影响单位基金份额即期回报被摊薄的幅度。

（二）与不动产项目相关的风险

1. 不动产项目行业风险

（1）宏观经济环境变化可能导致的行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，电力是国民经济的支柱产业，电力需求主要受我国经济发展影响。近年来国内外宏观经济形势变化、国家宏观经济政策调整，可能导致电力需求发生变化，从而影响未来不动产项目生产经营活动，对基金收益造成一定影响。

（2）首发不动产项目行业风险

本基金存续期内随着社会的进步、科技的发展，光伏发电行业存在技术更新迭代的可能，首发不动产项目现有设备面临升级换代的可能性，即存在发生超预期的大额资本性支出的风险，将影响项目收入和投资者预期收益的实现。

（3）新购入不动产项目行业风险

1) 水力发电政策变化的风险

国家宏观政策及行政法规对水力发电行业影响重大。水电具有技术成熟、发电成本低、调整能力强、利用小时数高、运行灵活等诸多优势，与我国电力行业发展政策契合，对助力国家双碳目标实现具有重要意义，若国家宏观经济政策和电力产业政策发生调整，则可能对不动产项目的经营业绩产生不利影响。

2) 水电行业竞争的风险

在国家双碳战略的背景下，近年来云南省新能源装机容量占比不断加大，新能源在电力市场的份额快速上升，2022年12月，云南省人民政府办公厅印发《云南省绿色能源发展“十四五”规划的通知》，提出“十四五”期间云南省要加快布局风电、光伏等新能源，到2025年全省电源装机容量超过1.6亿千瓦。持续优先开发水电，“十四五”期间，全省新增水电装机1,110万千瓦。优化布局全面有序开发风电光伏新能源，“十四五”新增装机规模5,000万千瓦以上。随着绿电政策的不断完善，清洁能源的开发受到重视，光伏和风电等新能源装机容量和发电快速发展，未来如云南省出现电网调度负荷持续走低或装机容量过剩导致平均利用小时数降低的情况，可能会对未来不动产项目经营造成一定影响。

3) 地区环保整治的风险

目前，苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目所发的电量除西电东送外，剩余部分电量主要为满足保山当地电网电力消纳，穿透来看其电力用户主要为保山市当地居民及大工业、一般工商业等。“十一五”期间，保山市把“工业立市”作为推进新型工业化进程的发展战略，并实施了“工业连续倍增计划”，以施甸七零七水泥厂、龙陵永昌硅铁、工贸园区隆基硅为代表的工业负荷相继投产，未来如区域环保整治力度继续加强，可能出现工业用户停产整治的情况，停产整治或将造成不动产项目电量销售规模波动，从而产生电费收入下降风险。

2. 不动产项目经营风险

(1) 首发不动产项目经营风险

1) 上网电价国补收入部分延后收到的风险

根据《可再生能源电价附加资金管理办法》规定，可再生能源电价附加补助资金属于可再生能源发展基金，是国家为支持可再生能源发电、促进可再生能源发电行业稳定发展而设立的政府性基金。补助资金由可再生能源电价附加收入筹集，回收的确定性较高，但无明确的回款期限，实际回款情况可能与现金流预测产生偏差，影响投资者当期预期收益。对此，基金上市后，平价转让不动产项目的国补应收账款债权，从而实现稳定现金流的目的。

2) 上网电价国补退坡的风险

根据国家发展和改革委员会（简称“国家发展改革委”）、财政部、国家能源局于2020年1月20日印发的《关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干

意见》及国家发展改革委、财政部、国家能源局于2020年9月29日联合印发的《关于〈关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见〉有关事项的补充通知》（财建〔2020〕第426号），发电补贴实行“新老划断”，即2020年1月20日前纳入国家补贴名录的光伏电站项目保持原补贴政策，但按合理利用小时数核定中央财政补贴额度。光伏发电一类、二类、三类资源区项目全生命周期合理利用小时数为32,000小时、26,000小时和22,000小时。国家确定的光伏领跑者基地项目和2019、2020年竞价项目全生命周期合理利用小时数在所在资源区小时数基础上增加10%（简称“合理利用小时数”）。根据上述规定，本项目2034年及以后年份面临国补退坡的风险，如国补退坡后没有其他弥补措施，项目公司从2034年起每年营业收入将预计下降约60%。《关于〈关于促进非水可再生能源发电健康发展的若干意见〉有关事项的补充通知》进一步规定，纳入可再生能源发电补贴清单范围的光伏发电项目自并网之日起满20年后或累计上网电量超过上述合理利用小时数的（以孰早者为准），不再享受中央财政补贴资金，核发绿证准许参与绿证交易。国补退坡后通过绿证交易获得的收益能否完全弥补国补退坡的影响存在不确定性，因此基于审慎原则，不动产项目估值时已考虑国补退坡带来的现金流入减少，且估值时未考虑绿证交易获得收益对项目收入的补充。

此外，在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期导致收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入”较“基金享有完整国补收入最后一年的营业收入”下降40%及以上，基金合同于该年度报告披露之日终止；此种情形下无需召开基金份额持有人大会。

3) 环保不达标的风险

光伏发电项目的建设和运营过程中会产生固体废弃物，需遵守环境保护方面的相关法律法规要求，随着国家对环境保护的日益重视和公众环保意识的不断提高，国家政策、法律法规对环保的要求将更为严格，如果首发项目公司未能严格满足环保法规要求乃至发生环境污染事件，将面临受到行政处罚的风险。同时，随着有关环保标准的不断提高，环保投入将随之增加，可能对项目公司的盈利能力造成一定影响。

4) 首发项目公司营业收入季节性波动风险

太阳能资源直接影响光伏电站运营状况，而太阳能资源受昼夜时长、太阳高度、环境温度及气候状况、季节更替变化等自然条件的影响较大，在光伏电站所在固定地理位置上的季节分布存在一定差异。通常而言，冬季昼短夜长，太阳辐射能量较少，光伏电站发电量相对较少；而在夏季太阳辐射能量较高，春夏及夏秋交替时期，环境温度更适宜光伏设备散热，发电表现也会较为优异，故发电量相对较多。

因此，在同一年度内的不同季节中，首发不动产项目的发电表现将有一定的差异，该差异将直接反映在首发项目公司不同季度的营业收入中，该季节表现特性对跨年度的同期营收表现差异影响较小。

5) 《电力业务许可证》续期风险

湖北晶泰从事发电业务所需的《电力业务许可证》由国家能源局华中监管局核发，有效期自 2016 年 5 月 25 日至 2036 年 5 月 24 日止；江山永宸从事发电业务所需的《电力业务许可证》由国家能源局西北监管局核发，有效期自 2017 年 11 月 30 日至 2037 年 11 月 29 日止。首发项目公司持有的《电力业务许可证》有效期均无法覆盖不动产资产支持证券及不动产基金的存续期，若基金存续期内《电力业务许可证》无法续期，首发项目公司可能面临无法正常从事发电业务的风险。

《电力业务许可证管理规定》第三十条规定：“电力业务许可证有效期届满需要延续的，被许可人应当在有效期届满 30 日前向电监会提出申请。电监会应当在电力业务许可证有效期届满前作出是否准予延续的决定。逾期未作出决定的，视为同意延续并补办相应手续”。

6) 农村集体土地租赁合同到期续期风险

湖北晶泰（承租方）已就晶泰光伏项目的光伏方阵用地租赁事宜与曾都区浙河镇梨园村民委员会、曾都区浙河镇邵家岗村民委员会、曾都区浙河镇先觉庙村民委员会（出租方）分别签订了《湖北农村集体土地租赁合同》，约定的租赁期限自 2022 年 4 月 1 日分别至 2044 年 5 月 18 日、2045 年 1 月 18 日、2044 年 5 月 18 日、2044 年 5 月 18 日；江山永宸已就榆林光伏项目的光伏方阵用地与榆阳区小壕兔乡早留太村民委员会（出租方）签订了《榆林农村集体土地租赁合同》，约定的租赁期限自 2022 年 4 月 3 日至 2044 年 7 月 30 日。上述农村集体土地租

赁合同均约定，合同任何一方不得以约定的租赁期限超过 20 年为由，主张超过部分的租约无效。

如超过 20 年部分的租约无效，则《湖北农村集体土地租赁合同》《榆林农村集体土地租赁合同》约定的租赁期限均无法覆盖不动产资产支持证券及不动产基金的存续期。对此，《湖北农村集体土地租赁合同》《榆林农村集体土地租赁合同》均约定，在租赁期限届满后，湖北晶泰、江山永宸在同等条件下享有优先承租权。

7) 电力市场化交易风险

电力改革与电力市场化交易政策变动、指导方案及交易规则的变动可能给不动产项目资产带来市场化交易部分的电量和电价波动性风险，进而引致电费收入不确定性风险。晶泰光伏项目、榆林光伏项目计划按国家和省级电力交易规则和年度交易方案指引，在项目运行中 a. 优先完成优先发电计划及光伏保障性电量，以批复价格完成电费结算；b. 市场化交易电量部分，以参与多月、年度或多年中长期电力交易合同为主，获取相对稳定的交易价格，进而增加不动产项目资产年发电收入的相对稳定性；c. 国补退坡后，按绿电交易指引在电力市场化交易价格基础上，进一步挖掘绿色电力的环境价值，挖掘项目收入潜力。

(2) 新购入不动产项目经营风险

1) 取水许可证续期风险

截至 2025 年 6 月 30 日，新购入不动产项目对应的两份取水许可证已换发至两河水电公司，该等取水许可证有效期均为 2024 年 5 月 16 日至 2028 年 6 月 27 日，根据《取水许可和水资源费征收管理条例》，取水许可证有效期限一般为 5 年，最长不超过 10 年。如新购入项目公司取水许可证到期后未完成续期的，新购入项目公司存在被责令限期采取补救措施、罚款、排除妨碍的风险，可能对基金收益造成影响。

2) 电力业务许可证续期风险

截至 2025 年 6 月 30 日，新购入不动产项目对应的电力业务许可证已换签至两河水电公司，根据国家能源局云南监管办公室颁发的《电力业务许可证》，证载有效期为 2024 年 7 月 29 日至 2044 年 7 月 28 日。根据 2005 年 10 月 13 日国家电监会发布的《电力业务许可证管理规定》（国家电力监管委员会令第 9 号），

电力业务许可证有效期为 20 年。如新购入项目公司电力业务许可证到期后未完成续期的，可能会对新购入不动产资产的生产经营与现金流造成不利影响，进而对基金的正常运作产生不利影响。

3) 《并网调度协议》的延期、续签风险

两河水电公司与云南电网公司于 2024 年 8 月 23 日就苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目签署《并网调度协议》，协议约定“本协议期限，自签订之日起至 2025 年 12 月 31 日止”。同时约定“协议期限届满前 30 日，若双方无异议，本协议到期后自动延期一年，延期次数不限”。如《并网调度协议》在后续到期后未及时完成延期或续签，则可能会影响不动产项目的生产经营与现金流，进而对基金未来收益产生不利影响。

4) 《购售电合同》的延期、续签风险

两河水电公司与云南电网公司于 2024 年 8 月 15 日就苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目签署《苏家河口、松山河口水电站购售电合同》，合同约定合同期限自 2024 年 8 月 25 日起至 2025 年 8 月 24 日止，在合同期限届满前，若双方均未提出修改或终止合同，则合同期限自动延长，延长的期限与合同期限一致，展期次数不限。如《购售电合同》后续到期前未能顺利延期或续签，则可能会影响不动产项目的生产经营与现金流，进而对基金未来收益产生不利影响。

5) 气候环境影响导致新购入不动产项目来水量波动的风险

苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目为水力发电项目，其电费收入与其流域每年来水量直接相关，电费收入的波动主要受流域每年来水量波动所致。

通常而言，河流来水分汛期和枯水期。汛期是指河流由于季节性降水或冰雪融化引起的定时性的水位上涨，与之对应的就是枯水期。一般来说夏季降水集中，河流水位高，流量大，形成汛期；冬季降水少，河流水位低，流量小，形成枯水期。苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目位于保山市腾冲市境内的槟榔江上，槟榔江属伊洛瓦底江水系，为大盈江上游河段。槟榔江全长 119 千米，控制流域面积约为 2,321 平方千米，多年平均水量为 40.68 亿立方米。槟榔江流域多年平均径流深为 1,753 毫米，其径流随面积增大而增加，但单位面积的产水量，从上游往下游减小。苏家河口水电站、松山河口水电站多年平均径流深分别为 1,901 毫米、1,880 毫米。槟榔江流域径流主要来源于降雨，并有少量融雪补给，

流域产水量丰富，枯水期水量稳定。根据云南省年降水量等值线等资料，流域北部、西部中缅边境分水岭一带为极多雨区，年降水量可达 3,000 毫米~4,000 毫米；其他地区为多雨区，年降水量约 1,400 毫米~2,000 毫米左右。降水主要集中在 5 月~10 月，降水分布较为不均。

气候或环境对水电站发电量影响较大。自 2009 年 10 月以来，受全球气候变暖、太平洋厄尔尼诺现象加剧影响，2009-2013 年云南省连续出现全省性干旱灾害，这 5 年每年年降水量较常年偏少 5% 以上，其中 2010 年、2011 年、2012 年连续三年偏少 14%²，来水量降低；2020 年 8 月，盈江出现暴雨、局部大暴雨天气，槟榔江流域出现二十年一遇洪水。2021 年、2023 年槟榔江流域遭遇干旱天气，2021 年全省平均降水量 958.4 毫米，较常年偏少 127.8 毫米（偏少 11.8%）³，2023 年云南省平均降水量 887.2 毫米，较常年偏少 17%⁴，来水量较往年平均来水量降幅较大。因此未来如受气候或环境影响，槟榔江流域来水量产生波动，将影响苏家河口水电站和松山河口水电站发电量。特别是如果出现极端高温少雨天气，导致槟榔江流域极端枯水期延长，来水量将大幅下降，进而导致水电站发电量下降，从而影响不动产项目现金流，对基金收益造成不利影响。

6) 电价波动的风险

不动产项目产生的上网电量由优先发电计划（西电东送⁵）上网电量和市场化上网电量构成。优先发电计划（西电东送）上网电量执行政府确定的价格，市场化上网电量的成交价格由市场主体通过市场化方式形成。2017 年 1 月起，苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目全面参与云南电力市场交易，通过电力市场交易形成上网电价。如未来电价受市场供需以及政府指导价等影响发生波动，可能对不动产项目现金流产生不利影响，从而影响基金收益。

7) 重要现金流提供方履约能力下降的风险

不动产项目产生的上网电量由优先发电（协议内西电东送）和市场化上网电量构成，其直接购电方为云南电网公司。西电东送计划范围内的电量，由云南电

² 资料来源：http://yn.cma.gov.cn/qxkp_137/qxbk/201501/t20150127_713835.html。

³ 资料来源：http://yn.cma.gov.cn/zfxxgk/zwgk/qxkg/202205/t20220509_4812836.html，2021 年云南省气候公报。

⁴ 资料来源：2023 年中国气候公报。

⁵ 《云南省能源局关于印发 2025 年云南电网优先发电计划安排的通知》（云能源运行〔2024〕233 号）规定：根据“十四五”云电送粤、云电送桂框架协议，2025 年云南省西电东送计划电量按协议计划电量 1452 亿千瓦时安排。同时，根据云电送粤框架协议关于“点对网”和“网对网”总协议电量统筹完成的机制，“点对网”电厂送电计划按 768 亿千瓦时预安排，剩余电量由“网对网”部分保障完成（约 684 亿千瓦时）。

网公司支付上网电费；参与市场化交易的电量，由云南电网公司提供输配电服务，支付上网电费，但穿透来看，其重要现金流提供方为保山电力。2个电站与保山电力的交易电量主要集中在每年11月至次年5月，占比均较高。

此外，2023年3月31日，保山电力（作为甲方、购电方）、槟榔江水电（作为乙方、售电方）签署了《电力交易合同》（已于2024年12月31日终止执行）。2024年12月30日，保山电力（作为甲方、购电人）、两河水电公司（作为乙方、售电人）与槟榔江水电（作为丙方、原售电人）签署了《电力交易合同》（合同编号：（售电人）HT-RC-2024-12-3700），约定2025年1月1日至2026年12月31日电力交易相关事项由两河水电公司履行。上述《电力交易合同》约定2023年至2026年苏家河口、松山河口电厂全年发电量，在符合调度及市场交易规则下除优先发电计划（西电东送）外剩余电量全部售予保山电力，2022至2026年结算上网电量加权平均电价（含税）分别不低于0.205元/千瓦时、0.215元/千瓦时、0.226元/千瓦时、0.237元/千瓦时、0.237元/千瓦时。

因此在2025年至2026年期间，如出现年度结算的加权平均电价低于上述结算电价，需由保山电力进行补差。如未来极端情形下保山电力经营恶化，丧失清偿能力或破产导致无法履约，可能对新购入不动产项目未来现金流造成不利影响，影响基金正常运作。

8) 重要现金流提供方被云南电网公司收购的风险

苏家河口水电站项目和松山河口水电站项目由云南电网公司为其提供输配电服务。基金存续期内，云南电网公司可能将本次新购入不动产项目的重要现金流提供方保山电力视为潜在收购对象，如未来云南电网公司与保山电力就收购相关事宜谈判破裂或双方产生矛盾，可能会影响新购入不动产项目正常运营，进而对基金收益造成不利影响。

9) 不动产项目主要运营指标实际值较预测值存在波动的风险

新购入不动产项目受天气等自然条件及电力供需不平衡等外部因素影响，主要运营指标实际完成值较预测值存在波动。

a. 天气等自然条件影响

新购入不动产项目属于发电类资产，受来水量、汛期/枯水期及天气环境变化等自然条件变化的影响，电站发电表现在不同季节、不同年份会存在一定程度

的波动情况。汛期上游流域水资源丰富，电站发电量一般偏高，枯水期上游流域水资源相对有限，电站发电量一般偏低。跨年度的来水情况也分为丰水年、枯水年，因此，不同年份的水电发电表现也不一致。该差异将直接反映在项目公司不同期间的预期主营业务收入表现中，进而对投资人在不同期间的投资回报产生波动性影响。

在新购入不动产项目资产评估过程中，已将2018-2024年间包含丰水年、枯水年的实际平均发电情况（对应本次扩募水电预测）纳入未来发电表现的假设参数选取中综合考虑，可一定程度的减缓未来不动产项目实际发电表现较预测值发生偏差的情况。需要说明的是，虽然来水情况和天气变化在短期内可能造成一定的波动性影响，但从中长期投资角度来看，对不动产项目经营表现的影响将随着投资时间拉长而逐渐降低。

b. 电力供需不平衡等外部因素影响

“十四五”期间，全国各省份风电、光伏等新能源新增装机规模激增，项目所在地区供电电源结构也发生了一定程度的变化，导致电力供需不平衡。

根据国家发展改革委、国家能源局、国家数据局联合发布《关于印发〈加快构建新型电力系统行动方案（2024-2027年）〉的通知》，未来国家层面围绕规划建设新型能源体系、加快构建新型电力系统的总目标，将在2024-2027年重点开展大规模高比例新能源外送攻坚、新能源系统友好性能提升、新一代煤电升级、电力系统调节能力优化等9项专项行动，并就各项行动明确了行动要求。目前，各省正在加快新型电力系统建设，其中煤电灵活性改造、电网投资与外送工程建设均在有序推进，电力用户侧也在持续推进工业电气化，部分省份开展社区“煤改电”采暖等绿色低碳、节能减排的措施，也引入了新的用电需求。结合前述电力系统行动方案以及新型电力系统建设，未来电力供需不平衡情况将有望缓解。

(3) 合规运营及安全生产风险

项目公司生产经营、建设维护过程对操作人员的技术要求较高，如果员工在日常生产中出现操作不当、设备使用失误等意外事故，将面临违反相关安全生产法律法规，被处以罚款等行政处罚的风险，乃至发生安全生产事故、产生人员伤亡赔偿及财产损失等风险，可能对不动产项目的现金流产生不利影响。

(4) 市场风险

国家宏观经济和行业周期的影响、不动产项目所在区域的区位风险及周边其他不动产项目带来的市场竞争、不动产项目所在区域经济下滑带来的市场调整，都将给不动产项目经营带来不确定性，这些不确定性可能影响未来不动产项目的运营收益，造成投资收益率波动的风险。极端情况下，若不动产项目经营不善，项目公司可能出现无法按时偿还借款，出现资不抵债的情况，甚至导致项目公司破产清算，进而给本基金投资本金和收益造成严重威胁。

(5) 相关配套设施未纳入入池资产范围相关风险

根据资产重组安排，220 千伏送电线路将保留在槟榔江水电，不重组至两河水电公司，上述资产未纳入入池资产范围。槟榔江水电和两河水电公司已于 2024 年 3 月 26 日签署《云南保山槟榔江水电开发有限公司与云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司关于苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目之 220 千伏送电线路工程租赁协议》，协议约定，就两河水电公司租赁并使用 220 千伏送电线路工程事项，两河水电公司每年应按固定金额向槟榔江水电支付租金。除线路租金外，不动产基金存续期间，两河水电公司无需向槟榔江水电就线路租赁事项支付其他费用。如两河水电公司与原始权益人槟榔江水电就 220 千伏送出线路相关安排产生纠纷，可能影响苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目电力输送，进而对投资者收益产生不利影响。

3. 估值与现金流预测风险

(1) 估值及公允价值变动的相关风险

不动产资产的评估采用收益法，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致不动产资产的评估值并不代表不动产资产真实的公允价值，也不构成未来可交易价格的保证。收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差可能会很大程度上影响不动产资产的估值，可能导致评估值不能完全反映不动产资产的公允价值。同时，不动产资产的评估结果并未考虑因设立基金而发生的基金管理费、专项计划的计划管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。由于现金流和收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持

续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

若不动产项目的经营现金流下降，或遇有自然灾害等不可抗力导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。同时，不动产项目的市场估值及公允价值受宏观经济环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。此外，不动产资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌的情况。投资者应根据基金定期报告中披露的不动产资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内不动产资产的价值变动情况。

(2) 基金可供分配金额预测风险

不动产基金可供分配金额主要由项目公司所持不动产项目所产生的电费收入形成。在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营状况不达预期等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此不动产基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

4. 不动产项目收购与出售的相关风险

本基金的资产处置方式包括转让不动产资产支持证券份额、对项目公司享有的股权、不动产项目等。由于不动产项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于不动产项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而导致本基金的基金份额持有人投资损失。

本基金存续期届满后，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。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临基金财产的处置问题，不动产资产支持证券份额、项目公司股权的价值最终取决于不动产项目的价值。由于不动产项目流动性较差，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险。极端情况下还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间推迟的风险。

不动产基金存续期内及清算时，如若发生不动产资产或项目公司股权的转让，由于法律法规、不动产资产所在地的地方性法规及政策或相关协议中存在关于不动产资产或项目公司股权转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件

方面的要求或未来相关法律法规政策发生变化所涉及的相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求,在未来收购或处置相关不动产资产或项目公司股权的过程中,可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等不动产资产或项目公司股权的风险。

不动产基金存续期内及清算时,如若发生须进行不动产资产或项目公司股权的转让的,运营管理机构将积极协助基金管理人及项目公司沟通有关主管部门,尽早取得有关主管部门的批准同意意见,或者按照届时有效的相关规定履行前置手续(如有)。

第二部分 释义

在本基金合同中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

1.基金/本基金/不动产基金：指中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金。

2.基金管理人/中航基金：指中航基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

3.基金托管人：指华夏银行股份有限公司，或根据基金合同、托管协议任命的作为基金托管人的继任机构。

4.专项计划/资产支持专项计划/不动产资产支持专项计划：指不动产资产支持证券的载体。

5.新购入专项计划：指中航-京能水电1号基础设施资产支持专项计划（具体名称以设立时为准）。

6.不动产资产支持证券/资产支持证券：指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产财产或财产权益份额的有价证券。

7.资产支持证券管理人/计划管理人/中航证券：指担任资产支持证券管理人的中航证券有限公司，具体信息参见招募说明书。

8.资产支持证券托管人/计划托管人：指担任资产支持证券托管人的华夏银行股份有限公司，具体信息参见招募说明书。

9.不动产项目：指基金根据《基金指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、不动产资产的合称。

10.新购入不动产项目：指在基金存续期间内，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。具体新购入不动产项目安排根据基金变更注册法律文件及基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

11.扩募/扩募发售：指在基金存续期间内，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。具体扩募安排根据基金份额持有人大会决议确定。

12.本次交易：本基金通过扩募发售募集资金，投资中航-京能水电1号基础设施资产支持专项计划（具体名称以设立时为准），以穿透持有新购入不动产项目完全所有权或经营权利。

13.湖北晶泰：指持有位于湖北省随州市淅河镇的湖北晶泰光伏电力有限公司100MWp光伏并网发电项目（含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权）的湖北晶泰光伏电力有限公司，具体信息参见招募说明书。

14.江山永宸：指持有位于榆林市榆阳区小壕兔乡的榆林市榆阳区300MWp光伏发电项目（含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权）的榆林市江山永宸新能源有限公司，具体信息参见招募说明书。

15.两河水电公司：指持有位于腾冲市槟榔江流域的保山市槟榔江苏家河口水电站项目、保山市槟榔江松山河口水电站项目（含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权）的云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司。

16.项目公司/不动产项目公司：指持有不动产资产完全所有权或经营权利的公司，具体信息参见招募说明书。

17.首发项目公司：指持有首发不动产资产的项目公司，具体信息参见招募说明书。

18.新购入项目公司：指持有新购入不动产项目的公司，具体信息参见招募说明书。

19.原始权益人：指本基金持有的不动产项目的原所有人。

20.首发原始权益人：指不动产基金已经购入的不动产项目的原所有权人，本不动产基金的首发原始权益人即联合光伏（常州）投资集团有限公司、京能国际能源发展（北京）有限公司。

21.新购入不动产项目原始权益人/扩募原始权益人：指新购入不动产项目的原所有权人，本不动产基金第一次新购入不动产项目的原始权益人为云南保山槟榔江水电开发有限公司。

22.运营管理机构：指根据《基金指引》第三十九条的规定承担不动产项目

运营管理职责的外部管理机构,指为首发不动产项目提供运营管理服务的内蒙古京能新能源科技有限公司,为新购入不动产项目提供运营服务的运营管理统筹机构保山能源发展股份有限公司、运营管理实施机构保山腾冲保能和顺能源科技有限公司,具体信息参见招募说明书。

23.京能国际:指北京能源国际控股有限公司。

24.不动产资产/不动产项目资产:指本基金所投资的符合《基金指引》的底层资产。

25.晶泰光伏项目:指湖北晶泰持有的位于湖北省随州市淅河镇的湖北晶泰光伏电力有限公司100MWp光伏并网发电项目(含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权),具体信息参见招募说明书。

26.榆林光伏项目:指江山永宸持有的位于榆林市榆阳区小壕兔乡的榆林市榆阳区300MWp光伏发电项目(含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权),具体信息参见招募说明书。

27.苏家河口水电站项目:指两河水电公司持有的位于腾冲市槟榔江流域的保山市槟榔江苏家河口水电站项目(含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权),具体信息详见招募说明书。

28.松山河口水电站项目:指两河水电公司持有的位于腾冲市槟榔江流域的保山市槟榔江松山河口水电站项目(含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权),具体信息详见招募说明书。

29.国补:指根据《可再生能源电价附加资金管理办法》规定,不动产项目资产享有的可再生能源电价附加补助资金。

30.监管银行:系指根据《项目公司监管协议》(定义见下)为项目公司监管账户提供监管服务的华夏银行股份有限公司北京国贸支行,或根据该等协议任命的作为监管银行的继任机构。

31.基金合同/本基金合同/本合同:指《中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该合同的任何有效修订和补充。

32.托管协议:指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

33.运营管理服务协议:指中航基金、各运营管理机构与各项目公司就不动

产项目运营管理事宜分别签订的《运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

34.项目公司监管协议：指基金管理人、资产支持证券管理人（代表专项计划）、监管银行与各项目公司分别签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

35.项目公司股权转让协议：系指资产支持证券管理人（代表专项计划）与各项目公司原股东就各项目公司100%股权转让事宜分别签订的《股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改和补充。

36.《两河水电公司股权转让协议》：指中航证券（代表中航-京能水电1号基础设施资产支持专项计划）、原始权益人槟榔江水电就两河水电公司100%股权转让事宜签署的《云南保山槟榔江水电开发有限公司与中航证券有限公司关于云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司之股权转让协议》。

37.《股东借款协议》：指资产支持证券管理人（代表新购入专项计划）作为新购入项目公司股东与新购入项目公司就股东借款相关安排及事宜签署《股东借款协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

38.招募说明书：指《中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

39.基金份额发售公告：指《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及/或本基金相关扩募份额发售公告，及对该等发售公告的任何有效修订、补充或更新。

40.基金产品资料概要：指《中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

41.上市交易公告书：指《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》及/或本基金相关扩募份额上市交易公告书，及对该等文件的任何有效修订、补充或更新。

42.基金份额询价公告：指首次发售的《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

43.专项计划文件：指与不动产资产支持专项计划有关的主要交易文件及募集文件。

44.法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、

司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等。

45.《民法典》：指经第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日实施的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

46.《基金法》：指2003年10月28日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自2013年6月1日起实施，并经2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

47.《证券法》：指1998年12月29日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第一次修正，经2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，经2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，经2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，经2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

48.《销售办法》：指中国证监会2020年8月28日颁布、同年10月1日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

49.《信息披露办法》：指中国证监会2019年7月26日颁布、同年9月1日实施，并经2020年3月20日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

50.《运作办法》：指中国证监会2014年7月7日颁布、同年8月8日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

51.《基金指引》：指中国证监会2020年8月6日颁布并于同日实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

52.《上市公司收购管理办法》：指2006年5月17日经中国证券监督管理委员会第180次主席办公会议审议通过，根据2008年8月27日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十三条的决定》、2012年2月14日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十二条及第六十三条的决定》、2014年10月23日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》、2020年3月20日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》、2025年2月19日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《上市公司收购管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

53.《扩募及新购入不动产指引》：指上海证券交易所2025年12月31日颁布并实施《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

54.《业务办法》：指上海证券交易所2025年12月31日颁布并实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订。

55.基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

56.个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

57.机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

58.合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者。

59.人民币合格境外机构投资者：指按照《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括其不时修订）及相关法律法规规定，运用来自境外的人民币资金进行境内证券投资的境外法人。

60.公众投资者：指符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

61.投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者的合称。

62.战略投资者：指符合《基金指引》等国家法律、法规，按照战略配售要求与基金管理人签署战略投资配售协议的（1）不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及（2）不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者。

63.网下投资者：参与网下询价的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

64.基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者。

65.基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务。

66.基金销售机构/销售机构：指中航基金以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上交所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上交所办理本基金销售业务的机构必须具有基金销售业务资格、并经上交所和中国结算认可的上海证券交易所会员单位。

67.战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

68.场外：指通过上海证券交易所外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

69.场内：指通过上海证券交易所内具有基金销售业务资格的会员单位利用上海证券交易所开放式基金销售系统进行基金份额认购以及上市交易的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

70.会员单位：指具有基金销售业务资格并经上交所和中国结算认可的上海证券交易所会员单位。

71.登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

72.登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

73.登记结算系统：指中国结算开放式基金登记结算系统。投资者通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在本系统下。

74.证券登记结算系统：指中国结算上海分公司证券登记结算系统。投资者通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在本系统下。

75.场内证券账户：指投资者在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的中國結算上海人民币普通股股票账户或封闭式基金账户。

76.场外基金账户：指投资者通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的中国结算开放式基金账户。

77.基金交易账户：指销售机构为投资者开立的、记录投资者通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

78.基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期。首次募集基金合同生效日为基金首次募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期，即2023年3月20日。基金存续期发生扩募并进行基金变更注册的，新基金合同生效日为扩募发售成功，基金管理人办理完毕相关手续的日期，具体以基金管理人届时公告为准。

79.基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

80.基金募集期：指自基金份额发售（包括扩募份额发售）之日起至发售结束之日止的期间，原则上不得超过5个交易日，具体详见基金份额发售公告。

81.基金存续期/存续期/基金封闭期：指首次募集基金合同生效至终止之间的期限，但基金合同另有约定的除外。

82.工作日：指上海证券交易所的正常交易日。

83.基金成立：指基金合同生效后使基金产生法律约束力，基金成立日与基金合同生效日为同一日。

84.认购：指在基金募集期内，投资者根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为。

85.转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。

86.系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间系统内转托管或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行转托管的行为。

87.跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

88.不动产基金的交易：不动产基金可以采用竞价、大宗和询价等上海证券交易所认可的交易方式进行交易。

89.基金收益：指基金投资所得资产支持证券分配收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约。

90.基金可供分配金额：指在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力和经营现金流等因素，具体法律法规另有规定的，从其规定。

91.基金资产总值：指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）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

92.基金资产净值：指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

93.基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数。

94.基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程。

95.估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日包括自然年度的半年度和年度最后一日。

96.预留费用：指本基金成立后，预留在本基金、专项计划相关账户待支付给相关机构的费用，包括上市费用、登记费用、基金成立后首期审计费用、信息披露费、证券账户开户及维护费用、证券登记费用、专项计划设立验资费用、银行划转手续费用、受让方收购标的股权应缴纳的印花税等。具体金额以项目公司股权转让协议为准。

97.规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介。

98.参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、律师事务所、会计师事务所、财务顾问、运营管理机构等专业机构。

99.评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构，具体信息参见招募说明书。

100.律师事务所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所，具体信息参见招募说明书。

101.会计师事务所/审计机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计、审计服务的会计师事务所，具体信息参见招募说明书。

102.财务顾问：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，具体信息参见招募说明书，财务顾问对不动产项目进行尽职调查、出具财务顾问报告或受托办理不动产基金份额发售的路演、询价、定价、配售及扩募等相关业务。

103.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。

104.中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

105.银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

106.不可抗力：指本基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

107.中国：指中华人民共和国。

108.元：指人民币元。

第三部分 基金的基本情况

一、基金名称

中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金

二、基金的类别

不动产投资信托基金

三、基金的运作方式

契约型封闭式。

首次募集基金合同生效之日起本基金进入封闭运作，自本次扩募基金合同生效之日起，本基金存续期限变更为 27 年。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则基金合同终止。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，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置，详见基金合同第二十二部分。

在存续期内，本基金不接受申购、赎回，但投资者可在本基金上市交易后通过上交所将场外基金份额通过办理跨系统转托管业务转至场内后交易或在基金通平台转让，具体可参照上交所、中国结算规则办理。

四、上市交易场所

上海证券交易所

五、基金的投资目标

除本合同另有约定外，本基金全部募集资金在扣除预留费用后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，存续期 80% 以上的基金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持有项目公司全部股权，并通过项目公司取得不动产资产完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，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发展的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

六、基金份额总额和基金合同期限

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为3亿份；中国证监会准予本基金扩募的基金份额数量请参见招募说明书或相关公告。

首次募集基金合同生效之日起本基金进入封闭运作。自本次扩募基金合同生效之日起，本基金存续期限变更为27年，但基金合同另有约定的除外。

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，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置，无需召开基金份额持有人大会。

七、基金份额的定价方式和认购费用

本基金首次发售时，本基金的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体信息请参看基金管理人届时发布的询价公告及发售公告。

本基金具体认购费率按招募说明书及基金产品资料概要的规定执行。

本基金扩募份额的发售价格或定价方式，由基金管理人根据本基金二级市场交易价格和新购入不动产项目市场价值等有关因素合理确定，并将其与扩募方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

第四部分 基金的历史沿革

中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金由中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金更名而来。中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金由中航基金管理有限公司依照有关法律法规进行募集，并于2023年3月2日经中国证监会证监许可〔2023〕455号文注册，《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金基金合同》自2023年3月20日生效。

中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金就基金变更事宜向中国证监会进行变更注册，并取得中国证监会“证监许可〔2025〕1633号”《关于准予中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》，变更注册内容主要涉及延长基金合同期限、基金的扩募及新购入不动产项目相关事项等内容，并相应修订基金合同。2025年11月12日至2025年12月4日，中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金的基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了关于中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金2024年度第一次扩募并新购入不动产项目等相关议案。本次扩募发售达到法律法规规定及基金合同约定的条件，修订后的《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于2025年12月25日正式生效。

2026年2月13日，中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金变更为中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金，《中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》自基金管理人公告的生效之日起生效，原《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金基金合同》同日起失效。

第五部分 基金份额的发售

基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、《业务办法》及上交所不动产基金发售业务的有关规定。若上交所、中国结算、证券业协会及相关登记机构、销售机构针对不动产投资信托基金的发售发布新的规则或对现有规则进行调整，基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在指定媒介上公告。

一、首次发售

本基金经中国证监会 2023 年 3 月 2 日证监许可〔2023〕455 号文注册募集。经中国证监会书面确认，《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2023 年 3 月 20 日生效。

发售日期：本基金自 2023 年 3 月 14 日起向社会公开募集，公众投资者的募集期于 2023 年 3 月 14 日结束，战略投资者及网下投资者的募集期于 2023 年 3 月 15 日结束。

发售方式：基金份额的首次发售采用向战略投资者定向配售、网下向符合条件的网下投资者询价配售与网上向持有场内证券账户及持有场外基金账户的社会公众投资者定价发售相结合的方式。

本次募集所有资金已于 2023 年 3 月 17 日全部划至本基金托管人华夏银行股份有限公司开立的中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金托管专户，本次募集有效认购户数为 51,447 户，有效认购份额为 300,000,000.00 份，按照每份基金份额发售价格 9.782 元人民币计算，本次募集的有效认购资金为人民币 2,934,599,976.59 元，已分别计入各基金份额持有人的基金账户，归各基金份额持有人所有。

本次发售中，京能国际能源发展（北京）有限公司认购本基金份额 15,300.00 万份，占本次基金发售比例的 51%，占基金发售总量的 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，北京京能绿色能源并购投资基金（有限合伙）（执行事务合伙人：北京京能同鑫投资管理有限公司）认购本基金份额 999.99 万份，占本次基金发售比例的 3.3333%，

持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。其它参与战略配售的专业机构投资者持有本基金的基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

二、基金扩募份额的发售时间、发售方式、发售流程、发售对象范围及选择标准

（一）扩募发售时间

本基金的扩募份额发售业务在本基金获得变更注册批复、基金份额持有人大会决议生效后择机实施，具体时间安排详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。

（二）扩募发售方式

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（简称“定向扩募”）。其中，向不特定对象发售包括向原不动产基金份额持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

本基金首次扩募的份额发售方式为定向扩募，具体详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。

（三）扩募发售对象

公开扩募可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原不动产基金份额持有人优先配售，网下机构投资者、参与优先配售的原不动产基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

通过定向扩募认购并获得该次向特定对象发售基金份额的法人、自然人或者其他合法投资组织不超过 35 名。证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发售对象。

如定向扩募的发售对象属于《扩募及新购入不动产指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，最终发售对象将在获得中国证监会准予本基金变更注册、交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人按照中国证监会、上海证券交易所相关规定，以竞价方式确定。定向扩募的特定投资者名称、扩募份额数量以及限售期安排等以发行情况报告书中披露的情况为准。

本基金首次扩募的发售对象、扩募份额数量以及限售期安排等具体详见基金扩募方案、基金招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告。

(四) 基金的扩募规模总额

本次扩募发售金额不高于 29.2215 亿元（含）且不低于 25.4100 亿元（含）；发售份额不高于 3.2522 亿份（含）。本次扩募拟发售份额数量上限根据上述发售金额上限计算确定。本次扩募发售已获中国证监会对本基金变更注册批复，于基金份额持有人大会表决通过后实施。

三、本基金特定投资者认购扩募份额及持有期限

根据《扩募及新购入不动产指引》，不动产基金扩募的，向新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方配售的基金份额、占本次扩募发售比例及持有期限等应当符合《基金指引》第十八条相关规定，中国证监会认定的情形除外。

如基金份额持有人大会决议本次扩募发售采用定向扩募方式的，其它参与定向扩募的投资者持有本基金的扩募份额期限自扩募份额上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于《扩募及新购入不动产指引》相关规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

本次扩募的特定投资者名称、扩募份额数量以及限售期安排等以发行情况报告中披露的情况为准。

四、定价基准日、认购价格及定价原则

本次扩募的定价基准日为基金本次扩募的发售期首日或法律法规、《扩募及新购入不动产指引》允许的其他日期。

公开扩募的发售价格应当由基金管理人、财务顾问（如有）遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

其中，定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价=定价基准日前 20 个

交易日不动产基金交易总额÷定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易总量。

如定向扩募的发售对象属于《扩募及新购入不动产指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，具体发售价格将在获得中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会审议通过后，由基金管理人按照相关法律法规以及交易所监管规则的规定，以竞价方式确定。

关于本次扩募发行定价的具体安排，以基金管理人后续披露的基金份额持有人大会决议及相关发售公告中披露为准。

五、扩募发售失败的情形及处理方式

基金扩募发售期限届满，出现下列情形之一的，不动产基金扩募发售失败：

- 1、基金扩募份额总额未达到准予注册规模的 80%；
- 2、新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方等未按规定参与战略配售；
- 3、导致基金扩募发售失败的其他情形。

基金扩募发售失败的，基金管理人应当在募集期限届满后 30 日内退还投资人已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

第六部分 基金份额的上市交易与结算

一、基金份额的上市

本基金合同生效后,在满足法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下,基金管理人可向上海证券交易所申请基金份额上市。

本基金已于2023年3月29日起在上海证券交易所上市交易,基金管理人于2023年3月24日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金基金上市交易公告书》。

在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上海证券交易所规定的上市条件后,本基金扩募发售份额可向上海证券交易所申请上市。在确定上市交易的时间后,基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

二、基金份额的上市交易

本基金上市交易后,登记在证券登记结算系统中的基金份额可直接在上交所上市;使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上交所场内交易或在基金通平台转让,具体可参照上交所、中国结算规则办理。

三、上市交易的地点

上海证券交易所。

四、上市交易的规则

本基金在上交所的上市交易需遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则(修订稿)》《业务办法》等有关规定及其不时修订和补充。

五、上市交易的费用

上市交易的费用按照上交所有关规定办理。

六、上市交易的停复牌和终止上市

上市基金份额的停复牌和终止上市按照《基金法》《上海证券交易所证券投资基金上市规则（修订稿）》及其他相关规定和上交所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由上交所终止其上市交易，并报中国证监会备案：

- （一）不再具备本基金合同约定的上市交易条件；
- （二）基金存续期限届满未予以续期的；
- （三）基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；
- （四）基金份额相关上市交易规则规定的终止上市交易的其他情形。

本基金应当严格按照法律法规进行收益分配，连续2年未按照规定进行收益分配的，基金管理人应当申请本基金终止上市。

当本基金发生应当终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金变更并终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

七、基金份额的交易、结算方式

（一）交易方式

本基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上交所认可的交易方式交易。本基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过1亿份；不动产基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为1,000份或者其整数倍，具体的委托、报价、成交等事宜按照上交所相关规定执行。

本基金可作为质押券按照上交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务。原始权益人或其同一控制下的关联方在限售期届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%，上交所另有规定除外。

（二）结算方式

本基金的基金份额的结算按照《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》执行。

八、基金份额收购及份额权益变动

（一）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下两条事项作出了不可撤销的承诺：

1.通过上交所交易或上交所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

2.投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的10%后，其通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少5%，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后3日内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第1、2条规定买入在本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。

3.投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

4.原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得本基金的不动产基金份额导致份额权益发生前述变动的，应当按前述规定履行相应的通知、公告等义务。

（二）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额50%时，继续增持该不动产基金份额的，应当按照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《业务办法》规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过不动产基金份额50%的，继续增持该不动产基金份额的，适用前述规定。

被收购不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编

制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予以公告。

以要约方式进行不动产基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行不动产基金收购的，当事人应当参照上交所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（三）免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 2/3 的，继续增持该不动产基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 50% 的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持不动产基金份额。

九、扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照《业务办法》向上交所申请新增基金份额上市。

十、流动性服务业务方案

“上交所上市基金流动性服务”是指符合条件的机构通过基金公司报送交易所，经过上交所的许可，为上交所上市基金提供的持续双边报价等服务。流动性服务机构通过提供流动性服务，作为市场投资者的对手方，可以有效地稳定基金产品价格、提升市场流动性。

基金管理人每年聘请一次流动性服务机构，并在本基金存续期内，保持至少聘请一家流动性服务机构。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上海证券交易所上市基金做市业务等相关规定执行。

十一、其他

相关法律法规、中国证监会及上交所对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，本基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，

并在本基金更新的招募说明书中列示。

若上交所、中国结算增加了基金上市交易、转让的新功能，本基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，且无需召开基金份额持有人大会。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

第七部分 基金合同当事人及权利义务

一、基金管理人

(一) 基金管理人简况

名称：中航基金管理有限公司

住所：北京市石景山区五一剧场南路2号院1号楼7层702E

法定代表人：杨彦伟

成立日期：2016年6月16日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2016]1249号

组织形式：其他有限责任公司

注册资本：3亿元

存续期限：2016年6月16日至无固定期限

联系电话：010-56716121

(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（即报酬）以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

(4) 销售基金份额；

(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法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法规规定，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者的利益；

(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对不动产项目行使相关权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利，包括但不限于：在履行适当程序后行使资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对不动产项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实现对不动产项目公司和不动产项目的治理；

(12) 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；

(13) 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；

(14) 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、运营管理机构或其他为基金提供服务的外部机构，本合同另有约定的除外；

(15) 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；

(16) 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，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

(17) 发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

(18) 对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作；

(19) 决定不动产基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案，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%；本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，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；

(20) 决定金额不高于基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(21) 在发生解聘运营机构的法定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；

(22) 决定专项计划涉及的如下事宜：

- (a) 决定提前终止或者延长专项计划存续期限,但专项计划文件已明文规定的情形除外;
- (b) 对是否启动专项计划处分进行审议;
- (c) 对专项计划处分方案和/或拍卖方案进行审议;
- (d) 对专项计划清算方案进行审议;
- (e) 发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件,或资产支持证券管理人或资产支持证券托管人根据相关协议的约定提出辞任,需要更换前述机构。

(23) 为基金利益通过专项计划行使对项目公司所享有的权利,决定项目公司涉及的如下事宜：

- (a) 项目公司的合并(基金合同另有约定除外)、分立、解散或者变更公司形式;
- (b) 审议批准公司对外投资、借款及融资事项;
- (c) 审议批准公司对外担保(包括公司股权质押、资产抵押、收费权及应收账款质押等)事项;
- (d) 审议批准公司的发展战略与规划;
- (e) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (f) 委派和更换公司董事、监事(如有),决定其薪酬和奖惩,对其履职进行评价;
- (g) 决定委派、聘任或者解聘公司财务总监及其报酬事项;
- (h) 审议批准公司董事、监事(如有)的报告;
- (i) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (j) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (k) 对公司增加或者减少注册资本做出决定;
- (l) 对发行公司债券做出决定;
- (m) 审议批准公司章程和章程修改方案;
- (n) 按照专项计划文件约定对项目公司进行减资。

(24) 调整运营管理机构报酬标准;

(25) 经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的

相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人提前履行公告程序后，直接对该部分内容进行调整；

(26) 审议本基金成立后发生的金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(27) 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) 采取适当合理的措施使计算基金份额认购和注销价格的方法符合基金合同等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净值信息；

(9) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

(10) 进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

(11) 编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

(12) 严格按照《基金法》《基金指引》、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、财务顾问、运营管理机构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) 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 20 年以上；保留路演、定价、配售等过程中的相关资料至少 20 年并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、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约定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件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，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

(19) 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；

(20) 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；

(21) 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；

(22) 监督基金托管人按法律法规和基金合同约定履行自己的义务，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；

(23) 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；

(24) 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；

(25) 扩募发售失败的，基金管理人将投资人已交纳款项并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还扩募份额认购人；

(26) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(27) 建立并保存基金份额持有人名册；

(28) 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《基金指引》第三十八条规定的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租赁、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；

(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) 收取不动产项目租赁、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；

(29) 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 (28) 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；

(30) 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；

(31) 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；

(32) 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，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；

(33) 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；

(34) 发生法定解聘情形时，基金管理人应当解聘运营管理机构；

(35) 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；

(36) 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；

(37) 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，不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

(38) 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、基金托管人

(一) 基金托管人简况

名称：华夏银行股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 22 号

法定代表人：杨书剑

成立时间：1992 年 10 月 14 日

批准设立机关和批准设立文号：中国人民银行[银复（1992）391 号]

组织形式：其他股份有限公司（上市）

注册资本：1,591,492.8468 万元人民币

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]25 号

(二) 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，依法律法规规定和基金合同的约定安全保管基金财产；

(2) 依基金合同约定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) 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，确保符合法律法规和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

(4) 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的行为，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；

(5) 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；

(6) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(7) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(8) 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

(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、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) 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；

(6) 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；

(7) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(8) 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；

(9) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

(10) 保存基金份额持有人名册；

(11) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(12) 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；

(13) 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；

(14) 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；

(15) 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国务院银行业监督管理机构，并通知基金管理人；

(16) 因基金托管人违反基金合同导致基金财产损失且不存在任何免责事由时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

(17) 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；

(18) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(19) 监管本基金资金账户、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；

(20) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定、基金合同和托管协议约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

(21) 监督本基金借入款项安排，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途；

(22) 复核本基金信息披露文件中的财务数据；

(23) 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净资产、基金份额净值；

(24) 复核基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

(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。

三、基金份额持有人

基金投资者持有本基金的基金份额的行为即视为对基金合同的承认和接受，基金投资者自依据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，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

(一) 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、基金份额发售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。

(二) 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.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.战略投资者应遵守基金合同等文件关于其持有基金份额期限的规定；不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售，基金份额持有期间不允许质押。不动产基金可作为质押券按照上交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务；原始权益人或其同一控制下的关联方在限售期届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，上交所另有规定除外。

10.基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务办法》有关权益变动的管理及披露要求。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，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

11.作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方：（a）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；（b）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；（c）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；（d）依据法律法规、基金合同及相关协议约定配合项目公司办理项目公司股权变更登记手续，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；（e）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；

12.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；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；

13.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，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务；

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。

（三）投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反《业务办法》第五十六条第一款、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。

（四）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.配合项目公司办理项目公司股权变更登记手续，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；

5.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.法律法规及基金相关协议约定的其他义务。

第八部分 基金份额持有人大会

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。

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、基金份额持有人大会

(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) 转换基金运作方式；
- (2) 本基金与其他基金的合并；
- (3) 更换基金管理人；
- (4) 更换基金托管人；
- (5) 提前终止基金合同；
- (6) 延长基金合同期限；
- (7) 对本基金的投资目标、投资策略等作出调整；
- (8) 变更本基金投资范围；
- (9) 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出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (10) 本基金进行扩募；
- (11) 本基金成立后发生的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）；
- (12) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- (13) 变更基金类别；
- (14) 变更基金份额持有人大会程序；
- (15) 决定提前终止上市交易；

(16) 修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

(17) 除本合同约定的解聘运营机构的法定情形外，基金管理人提议解聘、更换运营机构的；

(18) 本基金可供分配金额计算调整项的变更。但相关法律法规或相应规则对基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人履行提前公告程序后，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；

(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，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2.在法律法规规定和基金合同约定的范围内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实施和/或修改，不需召开基金份额持有人大会：

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

(2) 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；

(3) 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；

(4) 因相关的法律法规、上海证券交易所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

(5) 对基金合同进行对基金份额持有人利益无实质性不利影响或不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化的修改；

(6) 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；

(7) 基金管理人在发生解聘运营机构的法定情形时解聘运营机构从而应当对基金合同及相关文件进行修改；

(8) 项目公司按照《保理业务合作协议》《保理合同》约定平价转让不动产项目国补应收账款债权予监管银行开展保理业务或依照《应收账款回购协议》履行到期未足额偿付的国补应收账款回购义务；

(9) 按照专项计划文件约定对项目公司进行减资。

(10) 在基金合同期限届满之前,如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降,导致基金“任一年度营业收入”较“基金享有完整国补收入最后一年的营业收入”下降40%及以上,基金合同于该年度报告披露之日终止;

(11) 履行相关程序后,基金推出新业务或服务;

(12) 若上海证券交易所、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;

(13) 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;

(14) 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) 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。

(三) 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.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。

3.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。

4.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。

5.当出现本基金合同约定的基金份额持有人大会召集事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额10%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。

（四）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形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。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。

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及/或网络投票的计票进行监督。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及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

(3) 本人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票的，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/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票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/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票；

(4) 上述第(3)项中直接出具表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见/进行网络投票的代理人，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。

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。

(五) 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。

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。

本基金存续期间拟购入不动产项目的，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。

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（七）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，由出席会议的基金托管人授权代表主持；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。

(3) 其他开会方式

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。采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

(六) 表决

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时，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。但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；除法律法规规定或基金合同约定须以特别决议通过事项以外，下列事项以一般决议的方式通过方为有效：

- (1) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- (2) 变更基金类别；
- (3) 变更本基金投资范围；
- (4) 变更基金份额持有人大会程序；
- (5) 决定提前终止上市交易；
- (6) 修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；
- (7) 除本合同约定的解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人提议解聘运营管理机构的；
- (8) 金额超过基金净资产 20%且低于基金净资产 50%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (9) 金额低于基金净资产 50%的不动产基金扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (10) 本基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产

20%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（11）延长基金合同期限；

（12）本基金可供分配金额计算调整项的变更。但相关法律法规或相应规则对基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人履行提前公告程序后，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；

（13）除本基金合同约定的必须以特别决议形式进行审议决策以外的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

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）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人；

（4）更换基金托管人；

（5）提前终止基金合同；

（6）对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（7）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出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（8）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）；

（9）本基金成立后发生的金额占基金净资产 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。

(七) 计票

1. 现场开会

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。

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。

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怀疑,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。

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。

3. 其他开会方式

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。采用网络投票的,持有人大会网络投票期间结束后,召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况,并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

(八) 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2日内按规定在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，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。

召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上交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。

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、网络投票方式等规定，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。

第九部分 基金管理人、基金托管人更换条件和程序

一、基金管理人、基金托管人职责终止的情形

(一) 基金管理人职责终止的情形

有下列情形之一的，基金管理人职责终止：

- 1.被依法取消基金管理资格；
- 2.被基金份额持有人大会解任；
- 3.依法解散、被依法撤销或被依法宣告破产；
- 4.资产支持证券管理人职责终止，且无符合条件的资产支持证券管理人继任的；
- 5.法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

(二) 基金托管人职责终止的情形

有下列情形之一的，基金托管人职责终止：

- 1.被依法取消基金托管资格；
- 2.被基金份额持有人大会解任；
- 3.依法解散、被依法撤销或被依法宣告破产；
- 4.资产支持证券托管人职责终止，且无符合条件的资产支持证券托管人继任的；
- 5.法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

二、新任基金管理人、基金托管人的选任程序

(一) 新任基金管理人的选任程序

1.提名：新任基金管理人由基金托管人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

2.决议：基金份额持有人大会在基金管理人职责终止后 6 个月内对被提名的基金管理人形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过，决议自表决通过之日起生效；新任基金管理人应当符合法律法规及中国证监会规定的资格条件；

3.临时基金管理人：新任基金管理人产生之前，由中国证监会指定临时基金管理人；

4.备案：基金份额持有人大会更换基金管理人的决议须报中国证监会备案；

5.公告：基金管理人更换后，由基金托管人在更换基金管理人的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

6.交接：基金管理人职责终止的，基金管理人应妥善保管基金管理业务资料，及时向临时基金管理人或新任基金管理人办理基金管理业务的移交手续，临时基金管理人或新任基金管理人应及时接收。临时基金管理人或新任基金管理人应与基金托管人核对基金资产总值和净值；

7.审计：基金管理人职责终止的，应当按照法律法规规定聘请会计师事务所对基金财产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报中国证监会备案，审计费用从基金财产中列支；

8.基金名称变更：基金管理人更换后，如果原任或新任基金管理人要求，应按其要求替换或删除基金名称中与原任基金管理人有关的名称字样。

(二) 新任基金托管人的选任程序

1.提名：新任基金托管人由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

2.决议：基金份额持有人大会在基金托管人职责终止后 6 个月内对被提名的基金托管人形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过，决议自表决通过之日起生效；新任基金托管人应当符合法律法规及中国证监会规定的资格条件；

3.临时基金托管人：新任基金托管人产生之前，由中国证监会指定临时基金托管人；

4.备案：基金份额持有人大会更换基金托管人的决议须报中国证监会备案；

5.公告：基金托管人更换后，由基金管理人在更换基金托管人的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

6.交接：基金托管人职责终止的，应当妥善保管基金财产和基金托管业务资料，及时办理基金财产和基金托管业务的移交手续，新任基金托管人或者临时基金托管人应当及时接收。临时基金托管人或新任基金托管人与基金管理人核对基金资产总值和净值；

7.审计：基金托管人职责终止的，应当按照法律法规规定聘请会计师事务所对基金财产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报中国证监会备案，审计费

用从基金财产中列支。

(三) 新任基金管理人与基金托管人同时选任的条件和程序

1.提名：如果基金管理人和基金托管人同时更换，由单独或合计持有基金总份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人提名新的基金管理人和基金托管人；

2.基金管理人和基金托管人的更换分别按上述程序进行；

3.公告：新任基金管理人和新任基金托管人应在更换基金管理人和基金托管人的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介上联合公告。

三、新任或临时基金管理人接受基金管理业务，或新任或临时基金托管人接受基金财产和基金托管业务前，原基金管理人、原基金托管人应依据法律法规和基金合同的规定继续履行相关职责，并保证不对基金份额持有人的利益造成损害，并有义务协助新任或临时基金管理人或者新任或临时基金托管人尽快交接基金资产。原基金管理人、原基金托管人在继续履行相关职责期间，仍有权按照本合同的规定收取基金管理费、基金托管费。

四、本部分关于基金管理人、基金托管人更换条件和程序的约定，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、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，可直接对相应内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

第十部分 基金的托管

基金托管人和基金管理人按照《基金法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定订立托管协议。

订立托管协议的目的是明确基金托管人与基金管理人之间在基金份额持有人名册登记、基金财产的保管、基金财产的管理和运作及相互监督等相关事宜中的权利义务及职责，确保基金财产的安全，保护基金份额持有人的合法权益。

第十一部分 基金份额的登记

一、基金份额的登记业务

本基金的登记业务指本基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

二、基金登记业务办理机构

本基金的登记业务由基金管理人或基金管理人委托的其他符合条件的机构办理，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除或减轻。基金管理人委托其他机构办理本基金登记业务的，应与代理人签订委托代理协议，以明确基金管理人和代理机构在投资者相关账户管理、基金份额登记、清算及基金交易确认、发放红利、建立并保管基金份额持有人名册等事宜中的权利和义务，保护基金份额持有人的合法权益。

基金份额登记由中国结算统一办理。

三、基金登记机构的权利

基金登记机构享有以下权利：

- （一）取得登记费；
- （二）建立和管理投资者基金账户；
- （三）保管基金份额持有人开户资料、交易资料、基金份额持有人名册等；
- （四）在法律法规允许的范围内，对登记业务的规则进行调整，并依照有关规定于开始实施前在规定媒介上公告；
- （五）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。

四、基金登记机构的义务

基金登记机构承担以下义务：

- （一）配备足够的专业人员办理基金份额的登记业务；
- （二）严格按照法律法规和基金合同规定的条件办理基金份额的登记业务；

(三) 妥善保存登记数据，并将基金份额持有人名称、身份信息及基金份额明细等数据备份至中国证监会认定的机构。其保存期限自基金账户销户之日起不得少于二十年；

(四) 对基金份额持有人的基金账户信息负有保密义务，因违反该保密义务对投资者或基金带来损失的，须承担相应的赔偿责任，但司法强制检查情形及法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形除外；

(五) 按基金合同及招募说明书规定为投资者办理非交易过户业务、提供其他必要的服务；

(六) 接受基金管理人的监督；

(七) 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。

五、基金的转托管

本基金的转托管包括系统内转托管和跨系统转托管。

(一) 系统内转托管

1. 系统内转托管是指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行转托管的行为。

2. 份额登记在登记结算系统的基金份额持有人在变更办理基金赎回业务的销售机构（网点）时，销售机构（网点）之间不能通存通兑的可办理已持有基金份额的系统内转托管。

3. 份额登记在证券登记结算系统的基金份额持有人在变更办理上市交易的会员单位（交易单元）时，可办理已持有基金份额的系统内转托管。

(二) 跨系统转托管

1. 跨系统转托管只限于在证券账户和以其为基础注册的场外基金账户之间进行，指投资者将基金份额在证券登记结算系统内某会员单位（交易单元）与登记结算系统内的某销售机构（网点）之间进行转托管的行为。

2. 本基金跨系统转托管的具体业务按照中国结算及上交所的相关规定办理。

3. 基金销售机构可以按照相关规定向基金份额持有人收取转托管费。

第十二部分 基金的投资

一、投资目标

除本合同另有约定外，本基金全部募集资金在扣除预留费用后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，存续期 80%以上的基金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。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，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发展的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

二、投资范围及比例

（一）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不动产资产支持证券份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（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）。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在三个月之内进行调整。

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，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

（二）投资比例

除本合同另有约定外，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。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种的，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

本基金不受中国证监会《关于证券投资基金投资资产支持证券有关事项的通知》第七条、第八条、第九条、第十条、第十三条的限制，亦不受《运作办法》第三十二条第（一）项、第（二）项限制。本基金符合《基金指引》的投资要求。

（三）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除预留费用后全部用于认购中航-京能光伏 1 号基础设施资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中航证券，不动产资产支持证券对不动产项目公司湖北晶泰、江山永宸进行 100% 股权及其他形式投资，不动产资产包括（1）位于湖北省随州市淅河镇的湖北晶泰光伏电力有限公司 100MWp 光伏并网发电项目（含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权），及（2）位于榆林市榆阳区小壕兔乡的榆林市榆阳区 300MWp 光伏发电项目（含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权），具体信息详见招募说明书。首次发行不动产项目的原始权益人为联合光伏（常州）、京能发展（北京）。

（四）本次扩募以募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本次扩募发售完成后，本次扩募的募集资金在扣除预留费用后全部用于认购中航-京能水电 1 号基础设施资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中航证券，该不动产资产支持证券对新购入项目公司两河水电公司进行 100% 股权及其他形式投资，新购入不动产资产包括苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目，具体包括苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目的生产建筑及生产辅助建筑、构筑物的房屋所有权及占用范围内的国有建设用地使用权，以及苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目的机器设备和其他附属设施，具体信息详见招募说明书。新购入不动产项目的原始权益人为槟榔江水电。

三、投资比例超限的处理方式和流程

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。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 个工作日内进行调整。

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。

四、投资策略

基金合同生效后，本基金全部募集资金在扣除预留费用后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，存续期 80%的初始基金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投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。

（一）不动产项目的购入策略

基金存续期内，基金管理人在基金份额持有人利益优先的基本原则下，积极审慎进行不动产项目的购入，通过资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。

基金存续期间购入不动产项目的，基金管理人应当按照《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。在本基金存续期内，连续 12 个月内不动产项目购入累计发生金额超过基金净资产 20%的，需提交基金份额持有人大会投票表决，并应当事先履行变更注册程序；但连续 12 个月内累计发生金额不超过基金净资产 20%的不动产项目购入的，无需召开基金份额持有人大会。本基金不动产项目购入的资金来源包括基金及其穿透持有的特殊目的载体的账面现金、基金直接或间接对外借入款项、基金扩募资金、不动产项目出售回收资金等。

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、信息披露等应当与基金首次发售的要求一致，中国证监会认定的情形除外。基金管理人将对拟投资的不动产项目进行全面的尽职调查，并可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，但应当各自依法承担相应的责任；基金管理人可聘请第三方财务顾问开展尽职调查，并出具财务顾问报告。基金管理人将聘请独立

的评估机构对拟投资的不动产项目进行评估，并出具评估报告。基金管理人将聘请符合条件的律师事务所就不动产项目合法合规性、不动产项目转让行为合法性、主要参与机构资质等出具法律意见书。基金管理人将聘请符合条件的会计师事务所对不动产项目财务情况进行审计并出具报告。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对不动产项目的购入提供专业服务。

本基金存续期间，基金管理人作出拟购入不动产项目决定的，应当及时编制并发布临时公告，披露拟购入不动产项目的相关情况及安排。

就拟购入不动产项目发布首次临时公告后，基金管理人应当定期发布进展公告，说明本次购入不动产项目的具体进展情况。若本次购入不动产项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

在购入不动产项目交易中，基金管理人应当制定切实可行的保密措施，严格履行保密义务。

涉及停复牌的，基金管理人应当按照《上海证券交易所证券投资基金上市规则（修订稿）》及其他相关规定办理。

（二）不动产项目的出售及处置策略

基金存续期内，若出现基金原有部分或全部资产持有期收益率下降、资产运营质量下降或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将寻求机会出售资产。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

无论是何种情形下的不动产项目的出售及处置，京能国际及其指定主体均享有同等条件下的优先购买权。

1. 首发不动产项目

基金存续期内，针对首发不动产项目，本基金将按照《保理业务合作协议》约定平价转让首发不动产项目国补应收账款债权予监管银行开展保理业务。

就首发不动产项目所涉的机组设计寿命的到期安排和光伏阵区农村集体土地租赁合同续签问题，在晶泰光伏项目机组设计寿命届满（即2040年1月25日）当日及以后任意一次延寿后届满日（如有），或在《榆林农村集体土地租赁

合同》签订满 20 年（即 2042 年 4 月 2 日）当日及以后任意一次续期后届满日（如有），基金管理人应提请召开基金份额持有人大会，决策是否处置晶泰光伏项目或榆林光伏项目。如京能国际或其指定关联方放弃优先购买权，基金管理人将按照市场化原则对不动产项目进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。

特别地，1) 在晶泰光伏项目机组设计寿命届满（即 2040 年 1 月 25 日）当日及以后，如处置晶泰光伏项目（含湖北晶泰股权、晶泰光伏项目资产），京能国际或其指定关联方有权无偿受让；2) 在《榆林农村集体土地租赁合同》签订满 20 年（即 2042 年 4 月 2 日）当日及以后，如处置榆林光伏项目（含江山永宸股权、榆林光伏项目资产），京能国际或其指定关联方有权无偿受让。

为避免异议，如京能国际或其指定受让方无偿受让晶泰光伏项目、榆林光伏项目，该等不动产资产在其决定无偿受让之前产生的运营收入等收入的，由此产生的基金收益由基金份额持有人享有；在此之后该等不动产资产产生的运营收入等收入由受让方享有。

2.新购入不动产项目

在苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目机组设计寿命届满（即 2051 年 6 月 30 日）当日及以后，京能国际或其指定关联方有权无偿受让苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目所属的大坝、水库、生产建筑、生产辅助建筑、构筑物等不动产资产；基金管理人应提请召开基金份额持有人大会，决策苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目所属的其他资产（水轮机、发电机、调速器、主变压器等设备）是否由京能国际或其指定关联方无偿受让或进行市场化处置。

如京能国际或其指定关联方放弃无偿受让苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目所属的大坝、水库、生产建筑、生产辅助建筑、构筑物等不动产资产或在基金份额持有人大会决议苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目所属的其他资产（水轮机、发电机、调速器、主变压器等设备）由京能国际或其指定关联方无偿受让但京能国际或其指定关联方放弃无偿受让其他资产的，基金管理人将按照市场化原则进行处置，处置收益由基金份额持有人享有。

为避免异议，如京能国际或其指定受让方决定无偿受让苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目，苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目在其决定无偿受让之前产生的运营收入等收入的，由此产生的基金收益由基金份额持有人享有；在此之后该等不动产资产产生的运营收入等收入由受让方享有。

（三）基金扩募收购策略

本基金存续期间扩募收购的，基金管理人应当按照《运作办法》第四十条、《扩募及新购入不动产指引》以及基金合同相关规定履行变更注册等程序，并在履行变更注册程序后，提交基金份额持有人大会投票表决。在变更注册程序履行完毕并取得基金份额持有人大会表决通过后，基金管理人根据中国证监会、证券交易所等相关要求履行适当程序启动扩募发售工作。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基金的扩募收购提供专业服务。

（四）不动产项目的运营管理策略

基金管理人根据运营管理服务协议的约定委托运营管理机构负责不动产项目的部分运营管理职责，力争获取稳定的运营收益，具体以运营管理服务协议的约定为准。但基金管理人应遵守以下约定：

- 1.基金管理人应当自行派员负责不动产项目公司财务管理；
- 2.基金管理人应当与运营管理机构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；
- 3.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规要求，具备充分的履职能力；
- 4.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，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；
- 5.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。

（五）固定收益投资策略

本基金除投资不动产资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA级信用债或货币市场工具。该部分基金资产的投资策略如下：

在债券投资策略方面，采用宏观环境分析和微观市场定价分析两个方面进行债券资产的投资。在宏观环境分析方面，结合对宏观经济、市场利率、债券供求等因素的综合分析，根据交易所市场与银行间市场类属资产的风险收益特征，定期对投资组合类属资产进行优化配置和调整，确定不同类属资产的最优权重。在微观市场定价分析方面，本基金以中长期利率趋势分析为基础，结合经济趋势、

货币政策及不同债券品种的收益率水平、流动性和信用风险等因素，重点选择流动性好、风险水平合理、到期收益率与信用质量较高的债券品种。

信用品种收益率的主要影响因素为利率品种基准收益与信用利差，信用利差是信用产品相对国债、央行票据等利率产品获取较高收益的来源。信用债市场整体的信用利差水平和信用债发行主体自身信用状况的变化都会对信用债个券的利差水平产生重要影响，因此，一方面，本基金将从经济周期、宏观政策、行业景气度和债券市场的供求状况等多个方面考量信用利差的整体变化趋势；另一方面，本基金还将以内部信用评级为主、外部信用评级为辅，综合评估债券发行主体企业的信用风险状况，并结合信用利差情况，在有效控制投资组合信用风险的基础上，进行信用债投资标的的选择，但为控制本基金的信用风险，本基金对信用品种仅投资于 AAA 级信用债。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在三个月之内进行调整。

本基金也将部分基金资产投资于回购、银行存款等货币市场工具，保持基金资产高流动性的同时，提供相对稳定的收益。

五、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

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。

六、风险收益特征

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。一般情况下，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。

七、投资限制

（一）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1. 在存续期内，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及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合该比例限制的除外；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.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%；

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%；

4.本基金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；

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基金合同约定的投资范围保持一致；

6.本基金可以直接或间接对外借款，但基金总资产不得超过基金净资产的 140%，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等；

7.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、第 3 项中规定的比例的，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。法律法规另有规定的，从其规定。

除本合同另有约定外，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。

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，无需经基金份额持有人大会审议。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。

（二）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、行政法规和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，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

八、对外借款限制

不动产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，本基金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. 不动产基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
3. 不动产基金已持有不动产资产和拟收购不动产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. 不动产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. 不动产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。

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。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

九、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

(一) 基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人、股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

(二) 有利于基金财产的安全与增值；

(三) 不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

十、基金份额的冻结和解冻

登记机构只受理国家有权机关依法要求的基金份额的冻结与解冻，以及登记机构认可、符合法律法规的其他情况下的冻结与解冻。场外基金账户/场内证券账户或基金份额被冻结的，被冻结基金份额所产生的权益一并冻结，法律法规、中国证监会或法院判决、裁定另有规定的除外。

十一、基金份额的转让

在法律法规允许且条件具备的情况下，基金管理人可受理基金份额持有人通过中国证监会认可的交易场所或者交易方式进行份额转让的申请并由登记机构办理基金份额的过户登记。基金管理人拟受理基金份额转让业务的，将提前公告，基金份额持有人应根据基金管理人公告的业务规则办理基金份额转让业务。

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额应当按照《基金指引》的规定以及相关约定进行限售管理。基金管理人应当制定专项制度，加强对战略投资者持有基金份额的限售管理。

第十三部分 利益冲突及关联交易

一、基金存在的或可能存在利益冲突的情形

（一）基金管理人管理的其他同类型不动产基金、不动产项目的情况

基金管理人管理的其他同类型不动产基金、不动产项目的情况，具体信息详见本基金招募说明书。

（二）运营管理机构管理的其他同类型不动产基金、不动产项目的情况

运营管理机构除为本基金提供运营管理服务外，目前不存在为其他同类型不动产基金提供运营管理服务的情形。

晶泰光伏项目、榆林光伏项目的运营管理机构内蒙古京能除为本基金的不动产项目提供运营管理服务外，还管理和运营了其他同类型不动产项目，具体信息详见基金招募说明书。

苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目的运营管理统筹机构保山能源、运营管理实施机构保能和顺除为本基金的不动产项目提供运营管理服务外，还管理和运营了其他同类型不动产项目，具体信息详见基金招募说明书。

（三）防范利益冲突的制度安排

为识别、防范和妥善处理基金管理人和运营管理机构的其他经营业务与本基金之间的利益冲突，有效防范合规风险，基金管理人和运营管理机构均应严格遵守现有法律法规和基金合同规定的与利益冲突相关的各项规定。

二、存在利益冲突的处理方式及信息披露

（一）利益冲突的处理方式

1. 基金管理人

基金管理人公司制度、工作流程、议事规则等的制订，公司各部门和员工的从业行为都以保护投资者利益为根本出发点。

基金管理人将严格依法依规，就发生的各类利益冲突情形，进行全面、及时的信息披露。

基金管理人严格遵守公平交易的规定，在投资管理活动中公平对待不同的不动产基金。

2.运营管理机构

运营管理机构要以委托人的利益优先，保护委托人的根本利益。

运营管理机构将严格依法依规，就发生的各类利益冲突情形，进行全面、及时的信息披露。

运营管理机构严格遵守公平原则，在管理不动产项目中公平对待不同的不动产项目，以不低于管理自持项目的标准管理受委托项目。

（二）披露方式

基金管理人或运营管理机构存在利益冲突情形的，基金管理人在定期报告中进行披露。

（三）披露内容

基金管理人在定期报告中将披露基金管理人管理同类型基金的相关安排以及运营管理机构自持或委托管理同类型不动产基金、不动产项目的情况。

（四）披露频率

基金管理人将按定期报告披露的频率披露利益冲突的情形。

三、本基金的关联方

根据《基金法》《基金指引》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《企业会计准则第36号—关联方披露》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联方的相关规定，本基金关联方应当区分为关联法人与关联自然人。

（一）关联法人

1.直接或者间接持有本基金30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

2.持有本基金10%以上基金份额的法人或其他组织；

3.基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

4.同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

5.由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

6.根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

以上涉及投资者持有的基金份额的界定，包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

(二) 关联自然人

1.直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

2.基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事和高级管理人员；

3.本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

4.根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

四、关联交易

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联交易的相关规定，本基金的关联交易是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项，除传统基金界定的买卖关联方发行的证券或承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1.本基金层面：不动产基金购买资产支持证券、不动产基金借入款项、聘请运营管理机构等。

2.资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权。

3.项目公司层面：不动产项目出售与购入；不动产项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算系指连续 12 个月内累计发生金额。就本基金而言，关联交易具体包括如下事项：

1.购买或者出售资产；

2.对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

- 3.提供财务资助；
- 4.提供担保；
- 5.租入或者租出资产；
- 6.委托或者受托管理资产和业务；
- 7.赠与或者受赠资产；
- 8.债权、债务重组；
- 9.签订许可使用协议；
- 10.转让或者受让研究与开发项目；
- 11.购买原材料、燃料、动力；
- 12.销售产品、商品；
- 13.提供或者接受劳务；
- 14.委托或者受托销售；
- 15.在关联人的财务公司存贷款；
- 16.与关联人共同投资；
- 17.根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；
- 18.法律法规规定的其他情形。

五、关联交易的决策与审批

（一）基金管理人已制定基金资产关联交易相关的管理办法，并对重大关联交易、一般限制性关联交易分别制定了对应的内部审议程序。

（二）不动产基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额），应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。

（三）不动产基金成立后发生的金额占基金净资产 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），应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过。

（四）无需另行决策与审批的关联交易事项

如京能国际或其指定受让方依照基金合同约定无偿受让、优先受让、以届时不动产项目评估值受让晶泰光伏项目、榆林光伏项目、苏家河口水电站项目、松

山河口水电站项目，无需另行进行关联交易决策与审批。

就基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应及时进行信息披露。

第十四部分 新购入不动产项目与基金的扩募

一、新购入不动产项目的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的前提下，本基金应当符合下列条件：

（一）符合《基金法》《运作办法》《基金指引》《业务办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及有关规定的要求；

（二）不动产基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满6个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（三）会计基础工作规范，最近1年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近1年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近1年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（四）中国证监会和上交所规定的其他条件。

二、新购入不动产项目与扩募的程序

（一）初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。

基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（二）尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》等相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时

还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或享有不动产项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与不动产资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

（三）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后2日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如有）等。

（四）向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自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，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入不动产项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交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，以及《业务办法》第十二条、第五十二条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（五）其他

1. 经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。
2. 基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售。向不特定对象发售包括向原不动产基金持有人配售份额和向不特定对象募集。

三、扩募定价原则、定价方法

（一）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（二）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

（三）定向扩募

1. 定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

2. 定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。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：

- （1）持有份额超过 20% 的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20% 的第一大不动产基金持有人的投资者；
- （2）新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；
- （3）通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。

3. 定向扩募的发售对象属于前述第 2 款的（1）-（3）规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参

与认购、价格确定原则及认购数量。

四、扩募的发售方式

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份额持有人大会决议等相关公告为准。

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

五、扩募变更注册的新基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果扩募募集期限届满，未满足扩募发售成功条件的，应按照如下方式处理：

1、基金管理人应当在基金扩募募集期限届满后 30 日内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

2、扩募涉及新购入不动产项目的，评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用，不得从投资者认购款项中支付。

3、如基金扩募募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得向投资者请求报酬。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

六、若法律法规、业务规则就不动产基金扩募另有规定的，按照届时有效的规定执行。

第十五部分 基金的财产

一、基金资产总值

基金资产总值是指基金合并财务报表层面计量的总资产，指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）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和。

二、基金资产净值

基金资产净值是指基金合并财务报表层面计量的净资产，指基金总资产减去基金负债后的价值。

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照本基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收资产支持证券认购者的认购资金、接收所转付的不动产项目收入及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行基础资产追加投资、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

本不动产基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，请参见本基金招募说明书。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金份额持有人、原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金份额持有人、原始权益人、基金管理

人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和基金合同的规定处分外，基金财产不得被处分。

基金份额持有人、原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销；不动产基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

第十六部分 不动产项目运营管理

基金管理人和项目公司委托运营管理机构对不动产项目提供运营管理服务，为此基金管理人、运营管理机构、项目公司应分别签订运营管理服务协议。就晶泰光伏项目、榆林光伏项目，基金管理人委托内蒙古京能作为运营管理机构进行运营管理，为此基金管理人、内蒙古京能与各首发项目公司分别签订《运营管理服务协议》。就苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目，基金管理人委托保山能源、保能和顺公司作为运营管理机构进行运营管理，为此基金管理人、保山能源、保能和顺公司与新购入项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

一、运营管理机构解聘情形

有下列情形之一的，运营管理机构职责终止：

- （一）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；
- （二）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；

（三）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，包括但不限于专业资质有效期届满终止未续期或被吊销，管理团队中的主要负责人员、管理人员离任且未在合理期限内补充或调整。

上述（一）（二）（三）项情形合称为“解聘运营管理机构的法定情形”，为避免歧义，运营管理机构任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署《运营管理服务协议》之补充协议。

（四）出现以下约定情形（简称“解聘运营管理机构的约定情形”）之一的，基金管理人可解聘、更换运营管理机构，并应当提交不动产基金份额持有人大会投票表决，并需经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。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：

1.运营管理机构运营效率持续低下，根据《运营管理服务协议》附件四运营考核结果连续两年不合格；

2.运营管理机构在任期内出现与主营业务相关的重大法律纠纷、重大违约事项等可能严重影响不动产项目后续平稳高效运营的事项；

3.运营管理机构（及其聘请的第三方，如有）未妥善管理生产运营资料及合作方等项目相关信息，致使发生内幕信息泄露的；

4.运营管理机构因故意或重大过失导致项目公司违反购售电合同、购售电协议、并网调度协议等项目相关协议约定，导致不动产项目无法继续运营的事项（本款适用于首发不动产项目。就新购入不动产项目，运营管理机构因故意或重大过失导致项目公司不动产项目无法继续运营或暂停运营超过半年的事项）；

5.因运营管理机构或其监督管理不到位，致使人员发生重大伤亡事故的，发生重大电网、生产设备、火灾事故的，造成全场停电事故的、误操作事故（本款适用于首发不动产项目。就新购入不动产项目，因运营管理机构或其监督管理不到位，致使发生重大人员伤亡事故的，发生重大电网、生产设备或综合性办公设施、火灾等事故的，造成全场停电事故的、误操作事故的）；

6.有确定证据显示运营管理机构可能发生严重影响其项目运营能力以致无法完成《运营管理服务协议》约定的服务。

除根据上述法定情形、约定情形解聘运营管理机构外，基金管理人不得解聘运营管理机构。

二、新任运营管理机构的选任程序

（一）运营管理机构的解聘流程

1.因法定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的法定情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，且无需提交基金份额持有人大会投票表决。

基金管理人应在上述法定情形发生之后6个月内提名新任运营管理机构，并根据以下第（二）项“新任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任运营管理机构。

2.因约定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构约定情形的，基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人有权根据以下第（二）项“新任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘运营管理机构并选任新任运营管理机构。基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人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，方可召集基金份额持有人大会。

（二）新任运营管理机构的选任流程

1.提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名，被提名的新任运营管理机构需要满足法律法规相关资质要求；基金管理人应当对提名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；

2.决议：基金份额持有人大会在运营管理机构职责终止后 6 个月内对被提名的运营管理机构形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

3.临时运营管理机构：新任运营管理机构产生之前，由基金管理人指定临时运营管理机构；

4.备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

5.公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

6.交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构或者临时运营管理机构应当及时接收。

第十七部分 基金资产的估值

一、估值时间

本基金的估值日为每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。

二、估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

三、核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，不动产项目资产原

则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（三）基金管理人对于采用成本模式计量的固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（四）基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（五）证券交易所上市的有价证券的估值

1.交易所上市的有价证券，以其估值日在证券交易所挂牌的市价（收盘价）估值；估值日无交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化或证券发行机构未发生影响证券价格的重大事件的，以最近交易日的市价（收盘价）估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化或证券发行机构发生影响证券价格的重大事件的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格。

2.对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种，选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价，基金管理人应根据相关法律、法规的规定进行涉税处理。具体第三方估值基准服务机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定。

3.对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种，选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价。

4.对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价，同时应充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

5.对于在交易所市场上市交易的公开发行的可转换债券等有活跃市场的含转股权的债券，实行全价交易的债券选取估值日收盘价作为估值全价；实行净价交易的债券选取估值日收盘价并加计每百元税前应计利息作为估值全价。

(六) 对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

(七) 同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

(八) 如有确凿证据表明按上述第(五)至(七)项进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

(九) 无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本核算主体，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但核算主体合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值进行初始计量并按成本法进行后续计量。无形资产按照其能为本核算主体带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本核算主体带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

(十) 相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对于不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。由此给基金份额持有人和不动产基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

四、核算及估值程序

(一) 基金份额净值是按照估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资

产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。由此产生的误差计入基金财产。法律法规、监管机构、基金合同另有规定的，从其规定。

(二) 基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

(三) 根据《基金指引》的有关规定，不动产基金存续期间，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，并在不动产基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

(四) 基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或本基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

五、核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

(一) 估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差

错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（二）估值错误处理原则

1. 估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2. 估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3. 因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“不当得利受损方”），则估值错误责任方应赔偿不当得利受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给不当得利受损方，则不当得利受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4. 估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1. 查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2. 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3. 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4. 根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

(四) 基金份额净值估值错误处理的方法如下:

1. 基金份额净值计算出现错误时, 基金管理人应当立即予以纠正, 通报基金托管人, 并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2. 错误偏差达到基金份额净值的 0.25% 时, 基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案; 错误偏差达到基金份额净值的 0.5% 时, 基金管理人应当公告, 通报基金托管人并报中国证监会备案。

3. 前述内容如法律法规或监管机关另有规定的, 从其规定处理。如果行业另有通行做法, 基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

六、暂停估值的情形

(一) 基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时;

(二) 因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时;

(三) 法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

七、基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算, 基金托管人负责进行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前, 应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。基金托管人对计算结果复核确认后发送给基金管理人, 由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

八、特殊情况的处理

(一) 基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第(八)项进行估值时, 所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

(二) 由于不可抗力原因, 或由于证券交易所及登记结算公司以及存款银行等第三方机构发送的数据错误, 或国家会计政策变更、市场规则变更等, 基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查, 但未能发现错误的, 由此造成的基金资产核算及估值错误, 基金管理人和基金托管人免除赔

偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

九、不动产项目的评估

(一) 不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

(二) 不动产项目评估情形

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。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过3年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

- 1.基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；
- 2.本基金扩募；
- 3.提前终止基金合同拟进行资产处置；
- 4.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；
- 5.对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

(三) 评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

- 1.评估基础及所用假设的全部重要信息；
- 2.所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；
- 3.不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；
- 4.不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；
- 5.影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；
- 6.评估机构独立性及其评估报告公允性的相关说明；
- 7.调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

8.可能影响不动产项目评估的其他事项。

(四) 更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

第十八部分 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

- (一) 基金管理人的管理费；
- (二) 基金托管人的托管费；
- (三) 基金上市费用及年费、登记结算费用；
- (四) 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；
- (五) 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、诉讼费和仲裁费；
- (六) 基金份额持有人大会费用；
- (七) 基金的证券交易费用；
- (八) 基金的银行汇划费用；
- (九) 基金相关账户的开户及维护费用；
- (十) 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、诉讼费等相关中介费用；
- (十一) 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。

上述费用包括基金、资产支持证券、项目公司层面发生的各类费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

(一) 基金管理费

基金管理费由基金管理人收取，计算方法如下：

1、首次扩募基金合同更新生效之日起一年内，基金管理费计算方法如下：

$$H = E \times (P_1 \div P \times 0.335\% + P_2 \div P \times 0.235\%) \div \text{当年天数}$$

2、首次扩募基金合同更新生效后满一年之日（含）起，基金管理费计算方法如下：

$$H = E \times 0.235\% \div \text{当年天数}$$

其中，

H 为按日应计提的基金管理费

自首次扩募基金合同更新生效日至扩募后首次披露的基金资产净值基准日期间，E 为前一估值日基金资产净值与首次扩募募集净金额之和；自扩募后首次披露基金资产净值的基准日（含）后，E 为最新一期基金资产净值

P_1 为首次扩募募集净金额

P_2 为首次扩募前基金披露的最新一期基金资产净值

$P = P_1 + P_2$

基金管理费按日计提、按年收取。

基金管理费包括基金管理人和资产支持证券管理人的管理费。

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。

（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服务协议项下就提供各项运营管理服务而向项目公司收取的费用，包括运营管理成本和运营管理服务费。运营管理服务费包括固定运营管理服务费和激励运营管理服务费。运营管理费具体约定以《运营管理服务协议》为准。

1. 首发不动产项目运营管理费

（1）运营管理成本

运营管理成本覆盖光伏电站日常维护开支，包括电站设备设施日常维修保养及安全措施费用、电网调度及技术监督等费用，和行政办公及各项杂费，但不包含长期电站运营维护的人工成本。运营管理成本主要参考历史年度实际成本并结合年度预算制定。

运营管理成本按季度支付，每次支付的金额为全年支付金额的 25%。由首发项目公司在每个季度初的 5 日（如非工作日，顺延至第 1 个工作日）内向运营管理机构支付该季度的运营管理成本，运营管理机构应向首发项目公司开具符合法律规定的发票。

若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述

费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。

(2) 运营管理服务费

运营管理机构提供约定的不动产资产运营服务,有权向首发项目公司收取运营管理服务费,包括固定运营管理服务费和激励运营管理服务费。固定运营管理费主要覆盖电站管理人员和现场派驻人员的人工成本。激励运营管理服务费主要是为调动管理积极性、提升项目整体收益而设置。

1) 固定运营管理服务费

固定运营管理服务费按季度支付,每次支付的金额为全年支付金额的 25%。由首发项目公司在每个季度初的 5 日(如非工作日,顺延至第 1 个工作日)内向运营管理机构支付该季度的固定运营管理服务费,运营管理机构应向首发项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票。

特别地,如基金管理人依照约定对运营管理机构进行考核需扣减管理费,首发项目公司在支付下一季度固定运营管理服务费时予以相应扣减。

若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的,则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。

运营管理服务费原则上按照每三年调整一次,每次调整较前次基数增长 5%,首次调增年份为 2025 年。

2) 激励运营管理服务费

在运营管理机构任期内,就湖北晶泰、江山永宸每自然年度合计实际净收入超出年度湖北晶泰及江山永宸合计基准净收入部分,按照运营管理机构享有 20% 的比例向运营管理机构支付激励运营管理服务费。

其中,年度湖北晶泰、江山永宸实际净收入为湖北晶泰、江山永宸经审计的年度净收入;年度湖北晶泰、江山永宸基准净收入为根据不动产基金初始发行时披露的不动产资产评估报告计算的湖北晶泰、江山永宸对应年度净收入(年度净收入=营业总收入-营业总成本-资本性支出。注:营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用、激励运营管理服务费)。

首发项目公司应于不动产基金年度报告出具后 20 个工作日内向运营管理机构

构支付上一年度的激励运营管理服务费,运营管理机构应向首发项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票。

2.新购入不动产项目运营管理费

(1) 运营管理成本

运营管理成本是针对运营管理机构提供运营管理服务所产生的相关费用成本而应支付给运营管理机构费用。截至新购入不动产项目《运营管理服务协议》签署之日,槟榔江流域集中控制中心尚未投运,在槟榔江流域集中控制中心投运前,新购入项目公司无需支付该中心对应的运营管理成本,不足完整年度的,可按日折算计费。

在运营管理机构任期内,运营管理成本原则上不调整。发生下列情形时,各方同意可调整:

1) 如因新购入项目公司现有职员劳动关系未按新购入不动产项目《两河水电公司股权转让协议》等协议约定在交割日前完成转移,导致新购入项目公司发生额外人员成本,或在任期内发生新购入项目公司为运营管理机构垫付或代运营管理机构承担了运营管理机构应承担的费用的,基金管理人有权按照发生的前述成本和费用等额扣减运营管理成本。

2) 任期内,发生不动产新购入项目公司业务结构发生重大变化等对新购入不动产项目运营造成实质影响的因素时,各方可协商对运营管理成本进行调整。

运营管理成本按季度支付,每次支付的金额为全年支付金额的25%。由新购入项目公司在不晚于每个季度初的30个工作日内向运营管理机构支付该季度的运营管理成本,经新购入项目公司确认并扣除考核费用后运营管理机构应向新购入项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票(税率6%)。运营管理机构应在每季度初及时核对运营管理成本金额并发起付款申请,若因运营管理机构申请延迟等原因导致付款逾期,相应责任由运营管理机构承担。

若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的,则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。

若因政府或相关监管部门的相关政策或要求,不动产资产需向基金管理人提请年度重大专项修理或技术改造之外的修理、技术改造事项的,应由运营管理机构

构向基金管理人提起书面申请并进行充分说明,并经基金管理人审批后按照预算外支出程序进行支付。就上述预算外支出而言,基金管理人应根据政府或相关监管部门的相关政策或要求的时限,在保证预留足够的实施时间的前提下,尽快完成审核和支付流程。

(2) 运营管理服务费

运营管理机构提供《运营管理服务协议》约定的不动产资产运营服务,有权向新购入项目公司收取运营管理服务费,运营管理服务费是针对运营管理机构提供运营管理服务的人员成本和合理回报。运营管理服务费包括固定运营管理服务费和激励运营管理服务费。

1) 固定运营管理服务费

固定运营管理服务费为运营管理实施机构提供运营管理服务对应的人员成本和合理回报,由运营管理实施机构自主决策具体费用的使用。

固定运营管理服务费按季度支付,每次支付的金额为全年支付金额的25%。由新购入项目公司在不晚于每个季度初的30个工作日内向运营管理机构支付该季度的固定运营管理服务费,运营管理机构应向新购入项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票(税率6%)。运营管理机构应在每季度初及时核对固定运营管理服务费金额并发起付款申请,若因运营管理机构申请延迟等原因导致付款逾期,相应责任由运营管理机构承担。

特别地,如基金管理人依照《运营管理服务协议》对运营管理机构进行考核需扣减运营管理服务费,新购入项目公司在支付最近一季度固定运营管理服务费时予以相应扣减。

若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的,则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。

固定运营管理服务费原则上按照每年调整一次,每次调整较前次基数增长3%,首次调增年份为2026年,初始任期结束后各方根据实际情况另行协商。

2) 激励运营管理服务费

激励运营管理服务费为每一个会计年度结束后,对新购入项目公司的净收入指标进行考核,根据新购入项目公司实际净收入确定的运营管理服务费。具体而

言，激励运营管理服务费（含税金额）=（Y-X）×N%，其中，Y为实际净收入，即根据新购入项目公司当年年度审计报告计算的新购入项目公司年度净收入。X为目标净收入，即根据新购入的不动产项目初始评估报告计算的新购入项目公司对应年度净收入。

新购入项目公司年度净收入=营业总收入-营业总成本-资本性支出。

注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用、激励运营管理服务费；资本性支出含重大专项修理及技术改造等费用。

激励运营管理服务费的费率N%具体数值以如下表格为准：

激励运营管理服务费的费率

区间	激励运营管理服务费的费率（N%）
$Y < 0.9X$	10
$0.9X \leq Y < X$	5
$Y = X$	0
$X < Y \leq 1.1X$	5
$1.1X < Y$	10

A.当新购入项目公司的实际净收入高于目标净收入时，激励运营管理服务费为正，运营管理机构有权收取激励运营管理服务费。具体系指：

a.当实际净收入高于目标净收入*100%，但不高于目标净收入*110%时，年度激励运营管理服务费（含税金额）=（实际净收入-目标净收入）×5%；

b.当实际净收入高于目标净收入*110%时，年度激励运营管理服务费（含税金额）=（实际净收入-目标净收入）×10%。

B.当实际净收入低于目标净收入时，激励运营管理服务费为负，即基金管理人和新购入项目公司按公式计算金额对应扣减运营管理服务费。具体系指：

a.当实际净收入低于目标净收入*100%，但不低于目标净收入*90%时，需扣减的年度激励运营管理服务费（含税金额）=（目标净收入-实际净收入）×5%；

b.当实际净收入低于目标净收入*90%时，需扣减的年度激励运营管理服务费（含税金额）=（目标净收入-实际净收入）×10%。

若出现年度激励运营管理服务费需要扣减的情形，则抵扣安排如下：需扣减的当年度激励运营管理服务费在新购入项目公司支付最近一季度固定运营管理服务费时予以相应扣减，最近一季度固定运营管理服务费不足抵扣时，继续抵扣次季度固定运营管理服务费，直至抵扣完毕。

新购入项目公司应于不动产基金年度报告出具后 30 个工作日内按相应流程向运营管理机构支付上一年度的激励运营管理服务费，运营管理机构应向新购入项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票（税率 6%）。

若当年激励运营管理服务费大于 0，运营管理机构应从激励运营管理服务费中安排部分资金，对安全稳定、高效运营、新购入项目公司经营等做出突出贡献的一线员工进行专项奖励；若当年激励运营管理服务费小于等于 0，可不进行突出贡献一线员工激励。突出贡献一线员工激励原则上不低于激励运营管理服务费的 20%，奖励金额最高不超过 55 万元；若激励运营管理服务费的 20% 超过 55 万元，按 55 万元执行。突出贡献一线员工名单确认及奖励发放由运营管理机构负责，发放完成后报基金管理人备案，具体约定以新购入不动产项目的《运营管理服务协议》为准。

（三）基金托管人的托管费

本基金的托管费按前一估值日基金资产净值的 0.01% 年费率计提。托管费的计算方法如下：

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

H 为按日应计提的基金托管费

自首次扩募基金合同更新生效日至扩募后首次披露的基金资产净值基准日期间，E 为前一估值日基金资产净值与首次扩募募集净金额之和；自扩募后首次披露基金资产净值的基准日（含）后，E 为最新一期基金资产净值

基金托管费按日计提，按年支付。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取。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支付。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（一）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；

（二）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；

(三) 基金合同生效前的相关费用；

(四) 不动产基金募集（包括但不限于基金首次募集及扩募募集）期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

(五) 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。

四、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第十九部分 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额的计算方式

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额,包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还,具体由中国证券投资基金业协会另行规定。

基金管理人计算可供分配金额过程中,应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA),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。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA)需加回以下调整项:

- 1.折旧和摊销;
- 2.利息支出;
- 3.所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括:

- 1.不动产基金发行份额募集的资金;
- 2.收购不动产项目所支付的现金净额,包括收购不动产项目所支付的对价抵减收购日取得的项目公司货币资金;
- 3.支付的所得税费用;
- 4.应收项目的变动;
- 5.应付项目的变动;
- 6.取得借款收到的本金;
- 7.偿还借款支付的本金;
- 8.存货的变动;
- 9.当期资本性支出;
- 10.期初现金余额;
- 11.本期分配金额;
- 12.上期未分配金额;
- 13.其他可能的调整项(处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、资产减值损失、信用减值损失、公允价值变动损益等);

14.未来合理的相关支出预留，包括重大资本性支出（榆林光伏项目、晶泰光伏项目每年新增预留原则上不超过 600 万元，苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目每年参考扩募披露的资产评估报告预测金额进行预留。各项目具体以实际发生为准）、预留下一年度运营费用（下一年度年初需支付的运营管理成本、运营管理服务费、缴纳的保险费等）、期末负债余额（包括归属于当期成本费用但尚未支付的部分，及归属下期收入但已预收的部分）等。

二、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金可供分配金额计算调整项的变更需要经基金份额持有人大会审议通过方可实施。但相关法律法规或相应规则对基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人履行提前公告程序后，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

（一）本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国结算的相关规定。

（二）若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

（三）本基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额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 个月可不进行分配。

（四）每一基金份额享有同等分配权。

（五）基金连续两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。

（六）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

如基金份额持有人大会决议延长基金期限的，不动产项目在延长的基金期限内仍产生运营收入等现金流，由此产生的基金收益归基金份额持有人享有，且资产支持证券管理人（代表专项计划）无需向原始权益人补充支付任何对价。

但在京能国际或其指定关联方依据本基金合同约定决定无偿受让榆林光伏项目/晶泰光伏项目/苏家河口水电站项目不动产资产/松山河口水电站项目不动产资产情况下，榆林光伏项目/晶泰光伏项目/苏家河口水电站项目不动产资产/

松山河口水电站项目不动产资产在其决定无偿受让之后产生的收益归属于相应的受让方。

如基金份额持有人大会决议对苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目所属的其他资产（水轮机、发电机、调速器、主变压器等设备）进行市场化处置或如京能国际或其关联方放弃无偿受让榆林光伏项目/晶泰光伏项目/苏家河口水电站项目/松山河口水电站项目，则基金管理人有权进行市场化处置，市场化处置产生的基金收益由基金份额持有人享有。

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对基金收益分配原则和支付方式进行调整，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。

本基金连续 2 年未按照法律法规规定进行收益分配的，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。

四、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、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。

五、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收益分配总额，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日公告收益分配方案。

六、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。

第二十部分 基金的会计与审计

一、基金会计政策

(一) 基金管理人为本基金的基金会计责任方。

(二) 基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于2个月，可以并入下一个会计年度披露。

(三) 基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

(四) 会计制度执行国家有关会计制度。

(五) 本基金独立建账、独立核算。

(六) 基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定至少于自然半年与年度结束后编制基金合并及单独财务报表。基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对。

(七) 基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式或双方约定的其他方式确认。

(八) 基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

(一) 基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

(二) 会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

(三) 基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

(四) 会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

第二十一部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《公开募集开放式证券投资基金流动性风险管理规定》《基金指引》《上海证券交易所证券投资基金上市规则（修订稿）》、基金合同及其他有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

本基金应当充分披露与产品特征相关的重要信息。确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一个交易日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过中国证监会规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

- （一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- （二）对证券投资业绩进行预测；
- （三）违规承诺收益或者承担损失；
- （四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- （五）登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

(六) 中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的种类和事项

公开披露的种类和事项包括：

(一) 招募说明书、基金合同、基金托管协议、基金产品资料概要

1.基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2.招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务、本基金整体架构及持有特殊目的载体的情况、预计上市时间表、募集资金用途、资产支持证券基本情况、不动产项目基本情况、不动产财务状况及经营业绩分析、不动产项目现金流测算分析、不动产项目运营未来展望、不动产项目最近3年及一期的财务报告及审计报告、不动产项目运营管理安排、借款安排、关联交易情况、原始权益人基本情况及原始权益人拟认购不动产基金份额情况、不动产项目评估报告、相关参与主体的基本情况、战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量及占本次基金发售数量的比例以及持有期限安排、审计与验资费、评估费、律师费、信息披露费、发售的手续费及相应的费用承担方式、可能影响投资者决策的其他重要信息等内容。基金合同生效后，招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新招募说明书并登载在规定网站上；招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新招募说明书。

3.基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4.基金产品资料概要是招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的3日前，将基金份额发售公告、招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点。

(二) 不动产基金询价公告

基金管理人应当就本基金发售、询价的具体事宜编制基金发售方案及询价公告，上海证券交易所对发售申请无异议的，连同基金合同、招募说明书及产品资料概要登载于规定媒介。

(三) 基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的3日之前登载于规定媒介上。

(四) 基金合同生效公告

基金管理人应当在基金合同生效的次日在规定媒介上登载基金合同生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购量的网下投资者应列表公示并着重说明。

(五) 基金份额上市交易公告书

基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

(六) 基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

1. 本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额(如有)和单位实际分配金额(如有)等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、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，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况(如有)；

2. 不动产项目明细及运营情况；

3. 本基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4. 不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5. 不动产项目公司对外借入款项及使用情况，包括但不限于符合《基金指引》借款要求的情况说明；

6. 不动产基金及资产支持证券管理人、托管人及运营管理机构等履职情况；

7. 不动产基金及资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

8. 报告期内购入或出售不动产项目情况；

9. 关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10. 报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基金份额及

变化情况；

11.可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第3、6、9、10项，本基金年度报告还应当载有不动产项目的评估报告、年度审计报告。

(七) 临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

- 1.基金份额持有人大会的召开及决定的事项；
- 2.基金终止上市交易、基金合同终止、基金清算；
- 3.基金扩募、延长基金合同期限；
- 4.转换基金运作方式、基金合并；
- 5.更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金更换会计师事务所、律师事务所、评估机构等专业服务机构；
- 6.基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；
- 7.基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；
- 8.基金管理人股东及其出资比例发生变更，基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；
- 9.基金募集期延长或提前结束募集；
- 10.基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；
- 11.基金管理人的董事在最近12个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近12个月内变动超过百分之三十；
- 12.涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；
- 13.基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管

业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

14.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事项，但中国证监会另有规定的除外；

15.基金收益分配事项；

16.管理费、托管费服务报酬及不动产项目运营方运营成本等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

17.基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

18.基金交易价格发生较大波动、基金份额停复牌；

19.基金管理人、基金托管人受到监管部门的调查；

20.变更基金份额发售机构；

21.基金更换注册登记机构。

除《信息披露办法》规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

1.本基金发生重大关联交易；

2.不动产项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产140%；

3.金额占基金净资产10%及以上的交易；

4.金额占基金净资产10%及以上的损失；

5.不动产项目购入或出售；

6.不动产项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；

7.基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理不动产基金的主要负责人员发生变动，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

8.基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

9.基金更换评估机构、律师事务所、会计师事务所等专业机构；

10.原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

11.基金管理人委托的运营管理机构发生变更；

12.不动产基金交易价格发生较大波动；

13. 不动产基金停复牌；
14. 不动产基金估值发生重大调整；
15. 出现要约收购情形时；
16. 出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；
17. 法律法规、中国证监会、上交所规定，或者基金信息披露义务人认为可能对不动产基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项；
18. 基金清算期，在不动产项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；
19. 基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

（八）澄清公告

在基金存续期内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告中国证监会和基金上市交易的证券交易所。

（九）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（十）清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。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。

（十一）国补到期后极端风险信息披露

在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，基金管理人根据已披露的基金四季度报告数据，有合理理由相信基金该年度（指完整国补收入最后一年之后的任一年度）营业收入相较“基金享有完整国补收入最后一年（完整国补收入最后一年，指基金根据法律法規现持有的应当享有国补收入的全部不动产项目，全部月份均享有国补收入的最后完整会计年度）的营业收入”将下降40%及以上的，应当于基金四季度报告披露之

日发布提示性公告，并每隔5日发布一次，直到基金年度报告披露。

基金管理人应当于国补到期的首年开始，披露定期报告的同时，并进行国补到期的风险提示公告，提醒投资人国补到期可能对本基金投资收益带来的风险。

基金管理人应当于基金年度报告披露之日，根据基金年度报告数据确认是否触发基金该年度营业收入，相较“基金享有国补收入的最后一年的营业收入”下降40%及以上。如触发的，基金管理人应当于该年度基金报告披露之日公告基金合同终止，并同时向上交所申请基金终止上市，及时披露基金终止上市相关公告。

基金自年度基金报告披露之日起开始停牌。披露日为非交易日的，于次一交易日起开始停牌。

（十二）中国证监会规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人、运营管理机构应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及证券交易所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。基金托管人复核基金信息披露文件时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中

中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

八、暂停、暂缓或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

（一）基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）不可抗力；

（三）法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上交所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，基金管理人等信息披露义务人经审慎评估及严格履行内部决策程序，且符合以下条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

（一）拟披露的信息未泄漏；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）不动产基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

第二十二部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算

一、基金合同的变更

(一) 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，或对基金合同当事人权利、义务产生重大影响的，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，并报中国证监会备案。

(二) 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，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

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：

- (一) 本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；
- (二) 基金份额持有人大会决定终止的；
- (三) 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；
- (四) 本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的；
- (五) 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变现的；
- (六) 本基金所持有的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成功购入资产支持证券的；
- (七) 本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；
- (八) 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；
- (九) 在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入”较“基金享有完整国补收入最后一年的营业收入”下降40%及以上，基金合同于该年度报告披露之日终止；
- (十) 基金合同约定的其他情形；
- (十一) 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

(一) 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清算。

(二) 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托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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.对基金财产进行评估；
- 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。

(六) 基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 6 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 6 个月应当公告一次。在清算期间，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，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。

(七) 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。如法律法规或不动产项目相关的政府文件、批准、合同和协议等涉及与不动产项目处置相关的限制性条件，基金管理人应在解除或满足相关限制条件后进行资产处置。

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剩余财产中支付。

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、缴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按照《信息披露办法》的规定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 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定。

第二十三部分 违约责任

一、基金管理人、基金托管人不履行本合同或履行本合同不符合约定的，应当承担违约责任。基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者基金合同约定，给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任，对损失的赔偿，仅限于直接损失（下同）。因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任。一方当事人违约，给另一方当事人造成损失的，应就直接损失进行赔偿；给基金财产造成损失的，应就直接损失进行赔偿，一方承担连带责任后有权根据另一方过错程度向另一方追偿。但是发生下列情况，当事人免责：

（一）不可抗力；

（二）基金管理人、基金托管人按照届时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失等；

（三）基金管理人由于按照基金合同规定的投资原则投资、不投资或处置资产造成的直接损失或潜在损失等；

（四）非因基金管理人、基金托管人的故意或重大过失造成的计算机系统故障、网络故障、通讯故障、电力故障、计算机病毒攻击及其它意外事故所导致的损失等。

二、出现以下情形时，基金管理人应以其固有财产赔偿基金份额持有人受到的损失：

（一）基金管理人未履行、怠于履行有关规定或基金合同约定的权利、义务；

（二）基金管理人未完全履行有关规定或基金合同约定的权利、义务；

（三）基金管理人未经基金份额持有人大会同意或追认超越权限管理和运营基金财产。

三、基金管理人、基金托管人因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任。一方承担连带责任后有权根据另一方过错程度向另一方追偿。

四、一方当事人违约，另一方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，尽力防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。违约行为虽已发生，但基金合同能够继续履行的，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，基金管理人和基金托管人应当继续履行基金合同。

五、由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现错误，或是虽然发现错误但因前述原因无法及时更正的，由此造成基金财产或投资者损失，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但是基金管理人和基金托管人应积极采取必要的措施消除或减轻由此造成的影响。

六、基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任，涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四部分 争议的处理和适用的法律

双方当事人同意，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中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为北京市，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，仲裁费用和律师费由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，各自继续忠实、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（为基金合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

第二十五部分 基金合同的效力

基金合同是约定基金合同当事人之间权利义务关系的法律文件。

一、基金合同经基金管理人、基金托管人双方加盖单位公章以及双方法定代表人或授权代表签字并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。

二、基金合同的有效期限自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

三、基金合同自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的基金合同各方当事人具有同等的法律约束力。

四、基金合同正本一式三份，除上报有关监管机构一式一份外，基金管理人、基金托管人各持有一份，每份具有同等的法律效力。

五、基金合同可印制成册，并对外公开散发或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，但应以基金合同正本为准。

第二十六部分 其他事项

基金合同如有未尽事宜，由基金合同当事人各方按有关法律法规协商解决。

基金合同内容摘要

一、基金管理人、基金托管人、基金份额持有人的权利、义务

(一) 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（即报酬）以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- (4) 销售基金份额；
- (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；
- (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规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对不动产项目行使相关权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利，包括但不限于：在履行适当程序后行使资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对不动产项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实现对不动产项目公司和不动产项目的治理；
- (12) 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；
- (13) 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；

(14) 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、运营管理机构或其他为基金提供服务的外部机构，本合同另有约定的除外；

(15) 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；

(16) 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，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

(17) 发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

(18) 对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作；

(19) 决定不动产基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案，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%；本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，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；

(20) 决定金额不高于基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(21) 在发生解聘运营机构的法定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；

(22) 决定专项计划涉及的如下事宜：

(a) 决定提前终止或者延长专项计划存续期限，但专项计划文件已明文规定的情形除外；

(b) 对是否启动专项计划处分进行审议；

(c) 对专项计划处分方案和/或拍卖方案进行审议；

(d) 对专项计划清算方案进行审议；

(e) 发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件，或资产支持证券管理人或资产支持证券托管人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构。

(23) 为基金利益通过专项计划行使对项目公司所享有的权利，决定项目公司涉及的如下事宜：

(a) 项目公司的合并（基金合同另有约定除外）、分立、解散或者变更公司形式；

(b) 审议批准公司对外投资、借款及融资事项；

(c) 审议批准公司对外担保（包括公司股权质押、资产抵押、收费权及应收账款质押等）事项；

(d) 审议批准公司的发展战略与规划；

(e) 决定公司的经营方针和投资计划；

(f) 委派和更换公司董事、监事（如有），决定其薪酬和奖惩，对其履职进行评价；

(g) 决定委派、聘任或者解聘公司财务总监及其报酬事项；

(h) 审议批准公司董事、监事（如有）的报告；

(i) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(j) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(k) 对公司增加或者减少注册资本做出决定；

(l) 对发行公司债券做出决定；

(m) 审议批准公司章程和章程修改方案；

(n) 按照专项计划文件约定对项目公司进行减资。

(24) 调整运营管理机构报酬标准；

(25) 经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人提前履行公告程序后，直接对该部分内容进行调整；

(26) 审议本基金成立后发生的金额不超过本基金净资产 5% 的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(27) 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) 采取适当合理的措施使计算基金份额认购和注销价格的方法符合基金合同等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净值信息；

(9) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

(10) 进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

(11) 编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

(12) 严格按照《基金法》《基金指引》、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、财务顾问、运营管理机构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) 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 20 年以上；保留路演、定价、配售等过程中的相关资料至少 20 年并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、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约定的时间和方式，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，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

(19) 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；

(20) 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；

(21) 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；

(22) 监督基金托管人按法律法规和基金合同约定履行自己的义务，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；

(23) 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；

(24) 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；

(25) 扩募发售失败的，基金管理人将投资人已交纳款项并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还扩募份额认购人；

(26) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(27) 建立并保存基金份额持有人名册；

(28) 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《基金指引》第三十八条规定的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租赁、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；
- (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) 收取不动产项目租赁、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；

(29) 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(28)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；

(30) 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；

(31) 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；

(32) 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，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；

(33) 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；

(34) 发生法定解聘情形时，基金管理人应当解聘运营管理机构；

(35) 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；

(36) 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；

(37) 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，不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

(38) 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，依法律法规规定和基金合同的约定安全保管基金财产；

(2) 依基金合同约定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) 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，确保符合法律法规和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

(4) 监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规的行为，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；

(5) 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；

- (6) 提议召开或召集基金份额持有人大会；
- (7) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；
- (8) 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；
- (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、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) 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；

(6) 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；

(7) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(8) 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；

(9) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

(10) 保存基金份额持有人名册；

- (11) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；
- (12) 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；
- (13) 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；
- (14) 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；
- (15) 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国务院银行业监督管理机构，并通知基金管理人；
- (16) 因基金托管人违反基金合同导致基金财产损失且不存在任何免责事由时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；
- (17) 按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同约定履行自己的义务，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；
- (18) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
- (19) 监管本基金资金账户、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；
- (20) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定、基金合同和托管协议约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；
- (21) 监督本基金借入款项安排，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途；
- (22) 复核本基金信息披露文件中的财务数据；
- (23) 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净资产、基金份额净值；
- (24) 复核基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；
- (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。

(三) 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、基金份额发售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) 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) 战略投资者应遵守基金合同等文件关于其持有基金份额期限的规定；

不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售，基金份额持有期间不允许质押。不动产基金可作为质押券按照上交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务；原始权益人或其同一控制下的关联方在限售期届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，上交所另有规定除外。

- (10) 基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务办法》有关权益变动

的管理及披露要求。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) 作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方: (a) 不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目; (b) 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; (c) 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; (d) 依据法律法规、基金合同及相关协议约定配合项目公司办理项目公司股权变更登记手续, 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; (e) 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;

(12) 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; 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;

(13) 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, 按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务;

(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、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

(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) 转换基金运作方式;
- (2) 本基金与其他基金的合并;
- (3) 更换基金管理人;
- (4) 更换基金托管人;
- (5) 提前终止基金合同;
- (6) 延长基金合同期限;
- (7) 对本基金的投资目标、投资策略等作出调整;
- (8) 变更本基金投资范围;
- (9) 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

购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（10）本基金进行扩募；

（11）本基金成立后发生的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）；

（12）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（13）变更基金类别；

（14）变更基金份额持有人大会程序；

（15）决定提前终止上市交易；

（16）修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

（17）除本合同约定的解聘运营机构的法定情形外，基金管理人提议解聘、更换运营机构的；

（18）本基金可供分配金额计算调整项的变更。但相关法律法规或相应规则对基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人履行提前公告程序后，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；

（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，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2.在法律法规规定和基金合同约定的范围内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实施和/或修改，不需召开基金份额持有人大会：

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

（2）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；

（3）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；

（4）因相关的法律法规、上海证券交易所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

（5）对基金合同进行对基金份额持有人利益无实质性不利影响或不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化的修改；

(6) 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；

(7) 基金管理人在发生解聘运营管理机构法定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；

(8) 项目公司按照《保理业务合作协议》《保理合同》约定平价转让不动产项目国补应收账款债权予监管银行开展保理业务或依照《应收账款回购协议》履行到期未足额偿付的国补应收账款回购义务；

(9) 按照专项计划文件约定对项目公司进行减资；

(10) 在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入”较“基金享有完整国补收入最后一年的营业收入”下降 40%及以上，基金合同于该年度报告披露之日终止；

(11) 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

(12) 若上海证券交易所、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；

(13) 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；

(14) 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) 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。

（三）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 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.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。

3.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。

4.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。

5.当出现本基金合同约定的基金份额持有人大会召集事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额10%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。

（四）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形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。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。

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及/或网络投票的计票进行监督。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及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

(3) 本人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票的，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/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票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/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票；

(4) 上述第(3)项中直接出具表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见/进行网络投票的代理人，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。

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。

（五）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。

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。

本基金存续期间拟购入不动产项目的，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。

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（七）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，由出席会议的基金托管人授权代表主持；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。

（3）其他开会方式

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。采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

（六）表决

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时，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。但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；除法律法规规定或基金合同约定须以特别决议通过事项以外，下列事项以一般决议的方式通过方为有效：

- （1）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- （2）变更基金类别；
- （3）变更本基金投资范围；
- （4）变更基金份额持有人大会程序；
- （5）决定提前终止上市交易；

- (6) 修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；
- (7) 除本合同约定的解聘运营机构的法定情形外，基金管理人提议解聘运营机构的；
- (8) 金额超过基金净资产 20%且低于基金净资产 50%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (9) 金额低于基金净资产 50%的不动产基金扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (10) 本基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (11) 延长基金合同期限；
- (12) 本基金可供分配金额计算调整项的变更。但相关法律法规或相应规则对基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人履行提前公告程序后，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；
- (13) 除本基金合同约定的必须以特别决议形式进行审议决策以外的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

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) 本基金与其他基金的合并；
- (3) 更换基金管理人；
- (4) 更换基金托管人；
- (5) 提前终止基金合同；
- (6) 对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- (7) 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出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (8) 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）；
- (9) 本基金成立后发生的金额占基金净资产 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。

(七) 计票

1. 现场开会

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。

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。

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怀疑,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。

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。

3.其他开会方式

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。采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

(八) 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2日内按规定在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，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。

召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上交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。

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、网络投票方式等规定，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、不动产项目的运营管理安排

基金管理人和项目公司委托运营管理机构对不动产项目提供运营管理服务，为此基金管理人、运营管理机构、项目公司应分别签订运营管理服务协议。就晶

泰光伏项目、榆林光伏项目，基金管理人委托内蒙古京能作为运营管理机构进行运营管理，为此基金管理人、内蒙古京能与各首发项目公司分别签订《运营管理服务协议》。就苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目，基金管理人委托保山能源、保能和顺公司作为运营管理机构进行运营管理，为此基金管理人、保山能源、保能和顺公司与新购入项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

（一）运营管理机构解聘情形

有下列情形之一的，运营管理机构职责终止：

- 1.运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；
- 2.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；

3.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，包括但不限于专业资质有效期届满终止未续期或被吊销，管理团队中的主要管理人员、管理人员离任且未在合理期限内补充或调整。

上述1、2、3项情形合称为“解聘运营管理机构的法定情形”，为避免歧义，运营管理机构任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署《运营管理服务协议》之补充协议。

4.出现以下约定情形（简称“解聘运营管理机构的约定情形”）之一的，基金管理人可解聘、更换运营管理机构，并应当提交不动产基金份额持有人大会投票表决，并需经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。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：

（1）运营管理机构运营效率持续低下，根据《运营管理服务协议》附件四运营考核结果连续两年不合格；

（2）运营管理机构在任期内出现与主营业务相关的重大法律纠纷、重大违约事项等可能严重影响不动产项目后续平稳高效运营的事项；

（3）运营管理机构（及其聘请的第三方，如有）未妥善管理生产运营资料

及合作方等项目相关信息，致使发生内幕信息泄露的；

(4) 运营管理机构因故意或重大过失导致项目公司违反购售电合同、购售电协议、并网调度协议等项目相关协议约定，导致不动产项目无法继续运营的事项（本款适用于首发不动产项目。就新购入不动产项目，运营管理机构因故意或重大过失导致项目公司不动产项目无法继续运营或暂停运营超过半年的事项）；

(5) 因运营管理机构或其监督管理不到位，致使人员发生重大伤亡事故的，发生重大电网、生产设备、火灾事故的，造成全场停电事故的、误操作事故（本款适用于首发不动产项目。就新购入不动产项目，因运营管理机构或其监督管理不到位，致使发生重大人员伤亡事故的，发生重大电网、生产设备或综合性办公设施、火灾等事故的，造成全场停电事故的、误操作事故的）；

(6) 有确定证据显示运营管理机构可能发生严重影响其项目运营能力以致无法完成《运营管理服务协议》约定的服务。

除根据上述法定情形、约定情形解聘运营管理机构外，基金管理人不得解聘运营管理机构。

(二) 新任运营管理机构的选任程序

1. 运营管理机构的解聘流程

(1) 因法定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的法定情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，且无需提交基金份额持有人大会投票表决。

基金管理人应在上述法定情形发生之后 6 个月内提名新任运营管理机构，并根据以下第 2 项“新任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任运营管理机构。

(2) 因约定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的约定情形的，基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10% 以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人有权根据以下第 2 项“新任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘运营管理机构并选任新任运营管理机构。基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10% 以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人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，方可召集基金份额持有人大会。

2. 新任运营管理机构的选任流程

(1) 提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名，被提名的新任运营管理机构需要满足法律法规相关资质要求；基金管理人应当对提名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；

(2) 决议：基金份额持有人大会在运营管理机构职责终止后 6 个月内对被提名的运营管理机构形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

(3) 临时运营管理机构：新任运营管理机构产生之前，由基金管理人指定临时运营管理机构；

(4) 备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

(5) 公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

(6) 交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构或者临时运营管理机构应当及时接收。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金收益分配原则

1. 本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及中国结算的相关规定。

2. 若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

3. 本基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额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 个月可不进行分配。

4. 每一基金份额享有同等分配权。

5. 基金连续两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。

6. 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

如基金份额持有人大会决议延长基金期限的，不动产项目在延长的基金期限

内仍产生运营收入等现金流，由此产生的基金收益归基金份额持有人享有，且资产支持证券管理人（代表专项计划）无需向原始权益人补充支付任何对价。但在京能国际或其指定关联方依据本基金合同约定决定无偿受让榆林光伏项目/晶泰光伏项目/苏家河口水电站项目不动产资产/松山河口水电站项目不动产资产情况下，榆林光伏项目/晶泰光伏项目/苏家河口水电站项目不动产资产/松山河口水电站项目不动产资产在其决定无偿受让之后产生的收益归属于相应的受让方。

如基金份额持有人大会决议对苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目所属的其他资产（水轮机、发电机、调速器、主变压器等设备）进行市场化处置或如京能国际或其关联方放弃无偿受让榆林光伏项目/晶泰光伏项目/苏家河口水电站项目/松山河口水电站项目，则基金管理人有权进行市场化处置，市场化处置产生的基金收益由基金份额持有人享有。

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对基金收益分配原则和支付方式进行调整，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。

本基金连续 2 年未按照法律法规规定进行收益分配的，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、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收益分配总额，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日公告收益分配方案。

（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。

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.基金管理人的管理费；
- 2.基金托管人的托管费；

3.基金上市费用及年费、登记结算费用；

4.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；

5.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、诉讼费和仲裁费；

6.基金份额持有人大会费用；

7.基金的证券交易费用；

8.基金的银行汇划费用；

9.基金相关账户的开户及维护费用；

10.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、诉讼费等相关中介费用；

11.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。

上述费用包括基金、资产支持证券、项目公司层面发生的各类费用。

(二) 基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1. 基金管理费

基金管理费由基金管理人收取，计算方法如下：

1) 首次扩募基金合同更新生效之日起一年内，基金管理费计算方法如下：

$$H = E \times (P_1 \div P \times 0.335\% + P_2 \div P \times 0.235\%) \div \text{当年天数}$$

2) 首次扩募基金合同更新生效后满一年之日（含）起，基金管理费计算方法如下：

$$H = E \times 0.235\% \div \text{当年天数}$$

其中，

H 为按日应计提的基金管理费

自首次扩募基金合同更新生效日至扩募后首次披露的基金资产净值基准日期间，E 为前一估值日基金资产净值与首次扩募募集净金额之和；自扩募后首次披露基金资产净值的基准日（含）后，E 为最新一期基金资产净值

P_1 为首次扩募募集净金额

P_2 为首次扩募前基金披露的最新一期基金资产净值

$$P = P_1 + P_2$$

基金管理费按日计提、按年收取。

基金管理费包括基金管理人和资产支持证券管理人的管理费。

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。

2. 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服务协议项下就提供各项运营管理服务而向项目公司收取的费用，包括运营管理成本和运营管理服务费。运营管理服务费包括固定运营管理服务费和激励运营管理服务费。运营管理费具体约定以《运营管理服务协议》为准。

(1) 首发不动产项目运营管理费

1) 运营管理成本

运营管理成本覆盖光伏电站日常维护开支，包括电站设备设施日常维修保养及安全措施费用、电网调度及技术监督等费用，和行政办公及各项杂费，但不包含长期电站运营维护的人工成本。运营管理成本主要参考历史年度实际成本并结合年度预算制定。

运营管理成本按季度支付，每次支付的金额为全年支付金额的 25%。由首发项目公司在每个季度初的 5 日（如非工作日，顺延至第 1 个工作日）内向运营管理机构支付该季度的运营管理成本，运营管理机构应向首发项目公司开具符合法律规定的发票。

若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。

2) 运营管理服务费

运营管理机构提供约定的不动产资产运营服务，有权向首发项目公司收取运营管理服务费，包括固定运营管理服务费和激励运营管理服务费。固定运营管理费主要覆盖电站管理人员和现场派驻人员的人工成本。激励运营管理服务费主要是为调动管理积极性、提升项目整体收益而设置。

A. 固定运营管理服务费

固定运营管理服务费按季度支付，每次支付的金额为全年支付金额的 25%。由首发项目公司在每个季度初的 5 日（如非工作日，顺延至第 1 个工作日）内向运营管理机构支付该季度的固定运营管理服务费，运营管理机构应向首发项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票。

特别地，如基金管理人依照约定对运营管理机构进行考核需扣减管理费，首发项目公司在支付下一季度固定运营管理服务费时予以相应扣减。

若某一年度运营管理机构提供运营管理服务期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。

运营管理服务费原则上按照每三年调整一次，每次调整较前次基数增长 5%，首次调增年份为 2025 年。

B. 激励运营管理服务费

在运营管理机构任期内，就湖北晶泰、江山永宸每自然年度合计实际净收入超出年度湖北晶泰及江山永宸合计基准净收入部分，按照运营管理机构享有 20% 的比例向运营管理机构支付激励运营管理服务费。

其中，年度湖北晶泰、江山永宸实际净收入为湖北晶泰、江山永宸经审计的年度净收入；年度湖北晶泰、江山永宸基准净收入为根据不动产基金初始发行时披露的不动产资产评估报告计算的湖北晶泰、江山永宸对应年度净收入（年度净收入=营业总收入-营业总成本-资本性支出。注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用、激励运营管理服务费）。

首发项目公司应于不动产基金年度报告出具后 20 个工作日内向运营管理机构支付上一年度的激励运营管理服务费，运营管理机构应向首发项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票。

(2) 新购入不动产项目运营管理费

1) 运营管理成本

运营管理成本是针对运营管理机构提供运营管理服务所产生的相关费用成本而应支付给运营管理机构的费用。截至新购入不动产项目《运营管理服务协议》签署之日，槟榔江流域集中控制中心尚未投运，在槟榔江流域集中控制中心投运

前，新购入项目公司无需支付该中心对应的运营管理成本，不足完整年度的，可按日折算计费。

在运营管理机构任期内，运营管理成本原则上不调整。发生下列情形时，各方同意可调整：

A.如因新购入项目公司现有职员劳动关系未按新购入不动产项目《两河水电公司股权转让协议》等协议约定在交割日前完成转移，导致新购入项目公司发生额外人员成本，或在任期内发生新购入项目公司为运营管理机构垫付或代运营管理机构承担了运营管理机构应承担的费用的，基金管理人有权按照发生的前述成本和费用等额扣减运营管理成本。

B.任期内，发生不动产新购入项目公司业务结构发生重大变化等对新购入不动产项目运营造成实质影响的因素时，各方可协商对运营管理成本进行调整。

运营管理成本按季度支付，每次支付的金额为全年支付金额的25%。由新购入项目公司在不晚于每个季度初的30个工作日内向运营管理机构支付该季度的运营管理成本，经新购入项目公司确认并扣除考核费用后运营管理机构应向新购入项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票（税率6%）。运营管理机构应在每季度初及时核对运营管理成本金额并发起付款申请，若因运营管理机构申请延迟等原因导致付款逾期，相应责任由运营管理机构承担。

若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。

若因政府或相关监管部门的相关政策或要求，不动产资产需向基金管理人提请年度重大专项修理或技术改造之外的修理、技术改造事项的，应由运营管理机构向基金管理人提起书面申请并进行充分说明，并经基金管理人审批后按照预算外支出程序进行支付。就上述预算外支出而言，基金管理人应根据政府或相关监管部门的相关政策或要求的时限，在保证预留足够的实施时间的前提下，尽快完成审核和支付流程。

2) 运营管理服务费

运营管理机构提供《运营管理服务协议》约定的不动产资产运营服务，有权向新购入项目公司收取运营管理服务费，运营管理服务费是针对运营管理机构提

供运营管理服务的人员成本和合理回报。运营管理服务费包括固定运营管理服务费和激励运营管理服务费。

A. 固定运营管理服务费

固定运营管理服务费为运营管理实施机构提供运营管理服务对应的人员成本和合理回报，由运营管理实施机构自主决策具体费用的使用。

固定运营管理服务费按季度支付，每次支付的金额为全年支付金额的 25%。由新购入项目公司在不晚于每个季度初的 30 个工作日内向运营管理机构支付该季度的固定运营管理服务费，运营管理机构应向新购入项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票（税率 6%）。运营管理机构应在每季度初及时核对固定运营管理服务费金额并发起付款申请，若因运营管理机构申请延迟等原因导致付款逾期，相应责任由运营管理机构承担。

特别地，如基金管理人依照《运营管理服务协议》对运营管理机构进行考核需扣减运营管理服务费，新购入项目公司在支付最近一季度固定运营管理服务费时予以相应扣减。若某一年度运营管理机构提供运营管理服务的期间不足一年的，则计算上述费用时应根据该年度运营管理机构提供运营管理服务的天数占该年度总天数的比例进行折算。固定运营管理服务费原则上按照每年调整一次，每次调整较前次基数增长 3%，首次调增年份为 2026 年，初始任期结束后各方根据实际情况另行协商。

B. 激励运营管理服务费

激励运营管理服务费为每一个会计年度结束后，对新购入项目公司的净收入指标进行考核，根据新购入项目公司实际净收入确定的运营管理服务费。具体而言，激励运营管理服务费（含税金额）= $(Y-X) \times N\%$ ，其中，Y 为实际净收入，即根据新购入项目公司当年年度审计报告计算的新购入项目公司年度净收入。X 为目标净收入，即根据新购入的不动产项目初始评估报告计算的新购入项目公司对应年度净收入。

新购入项目公司年度净收入=营业总收入-营业总成本-资本性支出。

注：营业总成本不考虑折旧摊销、财务费用、激励运营管理服务费；资本性支出含重大专项修理及技术改造等费用。

激励运营管理服务费的费率 N% 具体数值以如下表格为准：

激励运营管理服务费的费率

区间	激励运营管理服务费的费率 (N%)
$Y < 0.9X$	10
$0.9X \leq Y < X$	5
$Y = X$	0
$X < Y \leq 1.1X$	5
$1.1X < Y$	10

a. 当新购入项目公司的实际净收入高于目标净收入时，激励运营管理服务费为正，运营管理机构有权收取激励运营管理服务费。具体系指：

a) 当实际净收入高于目标净收入*100%，但不高于目标净收入*110%时，年度激励运营管理服务费（含税金额）=（实际净收入-目标净收入）×5%；

b) 当实际净收入高于目标净收入*110%时，年度激励运营管理服务费（含税金额）=（实际净收入-目标净收入）×10%。

b. 当实际净收入低于目标净收入时，激励运营管理服务费为负，即基金管理人和新购入项目公司按公式计算金额对应扣减运营管理服务费。具体系指：

a) 当实际净收入低于目标净收入*100%，但不低于目标净收入*90%时，需扣减的年度激励运营管理服务费（含税金额）=（目标净收入-实际净收入）×5%；

b) 当实际净收入低于目标净收入*90%时，需扣减的年度激励运营管理服务费（含税金额）=（目标净收入-实际净收入）×10%。

若出现年度激励运营管理服务费需要扣减的情形，则抵扣安排如下：需扣减的当年度激励运营管理服务费在新购入项目公司支付最近一季度固定运营管理服务费时予以相应扣减，最近一季度固定运营管理服务费不足抵扣时，继续抵扣次季度固定运营管理服务费，直至抵扣完毕。

新购入项目公司应于不动产基金年度报告出具后 30 个工作日内按相应流程向运营管理机构支付上一年度的激励运营管理服务费，运营管理机构应向新购入项目公司开具符合法律规定的等额增值税专用发票（税率 6%）。

若当年激励运营管理服务费大于 0，运营管理机构应从激励运营管理服务费中安排部分资金，对安全稳定、高效运营、新购入项目公司经营等做出突出贡献的一线员工进行专项奖励；若当年激励运营管理服务费小于等于 0，可不进行突出贡献一线员工激励。突出贡献一线员工激励原则上不低于激励运营管理服务费的 20%，奖励金额最高不超过 55 万元；若激励运营管理服务费的 20% 超过 55

万元，按 55 万元执行。突出贡献一线员工名单确认及奖励发放由运营管理机构负责，发放完成后报基金管理人备案，具体约定以新购入不动产项目的《运营管理服务协议》为准。

3. 基金托管人的托管费

本基金的托管费按前一估值日基金资产净值的 0.01% 年费率计提。托管费的计算方法如下：

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

H 为按日应计提的基金托管费

自首次扩募基金合同更新生效日至扩募后首次披露的基金资产净值基准日期间，E 为前一估值日基金资产净值与首次扩募募集净金额之和；自扩募后首次披露基金资产净值的基准日（含）后，E 为最新一期基金资产净值

基金托管费按日计提，按年支付。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取。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支付。

（三）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. 基金合同生效前的相关费用；

4. 不动产基金募集（包括但不限于基金首次募集及扩募募集）期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5. 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。

（四）基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣

缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

六、基金财产的投资方向和投资限制

（一）投资目标

除本合同另有约定外，本基金全部募集资金在扣除预留费用后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，存续期 80%以上的基金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。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，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发展的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

（二）投资范围及比例

1.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不动产资产支持证券份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（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）。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在三个月之内进行调整。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，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2.投资比例

除本合同另有约定外，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。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种的，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。本基金不受中国证监会《关于证券投资基金投资资产支持证券有关事项的通知》第七条、第八条、第九条、第十条、第十三条的限制，亦不受《运作办法》第三十二条第（一）项、第（二）项限制。本基金符合《基金指引》的投资要求。

3. 本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除预留费用后拟全部用于认购中航-京能光伏1号基础设施资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中航证券，不动产资产支持证券对不动产项目公司湖北晶泰、江山永宸进行100%股权及其他形式投资，不动产资产包括（1）位于湖北省随州市淅河镇的湖北晶泰光伏电力有限公司100MWp光伏并网发电项目（含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权），及（2）位于榆林市榆阳区小壕兔乡的榆林市榆阳区300MWp光伏发电项目（含房屋所有权及其所占范围内的建设用地使用权），具体信息详见招募说明书。首次发行不动产项目的原始权益人为联合光伏（常州）、京能发展（北京）。

4. 本次扩募以募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本次扩募发售完成后，本次扩募的募集资金在扣除预留费用后全部用于认购中航-京能水电1号基础设施资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中航证券，该不动产资产支持证券对新购入项目公司两河水电公司进行100%股权及其他形式投资，新购入不动产资产包括苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目，具体包括苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目的生产建筑及生产辅助建筑、构筑物的房屋所有权及占用范围内的国有建设用地使用权，以及苏家河口水电站项目、松山河口水电站项目的机器设备和其他附属设施，具体信息详见招募说明书。新购入不动产项目的原始权益人为槟榔江水电。

（三）投资限制

1. 组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）在存续期内，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及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合该比例限制的除外；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) 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%；

(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%；

(4) 本基金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；

(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基金合同约定的投资范围保持一致；

(6) 本基金可以直接或间接对外借款，但基金总资产不得超过基金净资产的 140%，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等；

(7) 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、第 (3) 项中规定的比例的，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。法律法规另有规定的，从其规定。除本合同另有约定外，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。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，无需经基金份额持有人大会审议。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，但是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、行政法规和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，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

七、基金合同的变更、终止与基金财产的清算

（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，或对基金合同当事人权利、义务产生重大影响的，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，并报中国证监会备案。

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执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（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. 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. 本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的；

- 5.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变现的；
- 6.本基金所持有的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成功购入资产支持证券的；
- 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.在基金合同期限届满之前，如基金所持有的不动产项目资产由于国补到期的原因收益大幅下降，导致基金“任一年度营业收入”较“基金享有完整国补收入最后一年的营业收入”下降40%及以上，基金合同于该年度报告披露之日终止；
- 10.基金合同约定的其他情形；
- 11.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）对基金财产进行评估；
- （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，但因本基金所持资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过6个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延6个月应当公告一次。在清算期间，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，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。如法律法规或不动产项目相关的政府文件、批准、合同和协议等涉及与不动产项目处置相关的限制性条件，基金管理人应在解除或满足相关限制条件后进行资产处置。

(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剩余财产中支付。

(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、缴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按照《信息披露办法》的规定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20年以上，法律法规另有规定的从其规定。

八、争议解决方式

双方当事人同意，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中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为北京市，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，仲裁费用和律师费由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，各自继续忠实、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（为基金合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）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，并对外公开散发或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，但应以基金合同正本为准。

(本页无正文,为《中航京能国际能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》签署页)

基金管理人:中航基金管理有限公司(公章)

法定代表人或授权代表:

签订日期: 年 月 日

基金托管人:华夏银行股份有限公司(公章)

法定代表人或授权代表:

签订日期: 年 月 日

签订地: