

中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金
上市交易公告书

基金管理人：中信建投基金管理有限公司

基金托管人：华夏银行股份有限公司

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

上市地点：上海证券交易所

上市时间：2026年6月18日

公告日期：2026年6月12日

目 录

一、重要声明与提示.....	3
二、基金概览.....	3
三、基金的募集与上市交易.....	6
四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人.....	16
五、基金主要当事人简介.....	17
六、基金合同摘要.....	21
七、基金财务状况.....	21
八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合.....	23
九、重大事件揭示.....	23
十、基金管理人承诺.....	24
十一、基金托管人承诺.....	24
十二、基金上市推荐人意见.....	24
十三、备查文件.....	25

一、重要声明与提示

《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》（以下简称“本公告”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第1号<上市交易公告书的内容与格式>》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第1号—发售上市业务办理》等规定编制，中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）基金管理人中信建投基金管理有限公司（以下简称“本基金管理人”或“基金管理人”）的董事会及董事保证本公告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本基金基金托管人华夏银行股份有限公司（以下简称“基金托管人”）保证本公告中基金财务会计资料等内容的真实性、准确性和完整性，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所对本基金上市交易及有关事项的意见，均不表明对本基金的任何保证。

凡本公告未涉及的有关内容，请投资者详细查阅2026年5月15日披露于基金管理人网站（www.cfund108.com）、中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）以及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）和《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）及其更新。

二、基金概览

（一）基金基本信息

- 1、基金名称：中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金
- 2、基金简称：中信建投首农商业 REIT

3、场内简称：首农商业（扩位简称：中信建投首农商业 REIT）

4、基金代码：508601

5、基金运作方式：契约型封闭式

6、存续期限：除根据基金合同约定延长存续期或提前终止外，本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同生效之日（含当日）起 20 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。存续期届满前，在符合法律法规的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

7、基金份额总额：1,000,000,000 份（截至公告前两个工作日即 2026 年 6 月 10 日）

8、本次上市交易份额：截至公告前两个工作日即 2026 年 6 月 10 日，本次上市交易份额为 299,946,002 份（不含场内限售份额数量）。

网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的 50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部获配份额可自由流通。根据前述交易要求，除可交易份额外，本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内网下配售对象获配的其他份额不得卖出。

9、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

10、上市交易日期：2026 年 6 月 18 日

11、基金管理人：中信建投基金管理有限公司

12、基金托管人：华夏银行股份有限公司

13、基金份额注册登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

14、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的风险、与专项计划相关的风险、与不动产项目相关的风险及其他风险。其中，与不动产基金相关的风险包括但不限于：基金价格波动风险，基金解禁风险，流动性风险，停牌、暂停上市或终止上市风险，税收政策调整风险，本基金整体架构所涉及相关交易风险，管理风险，资产支持证券投资的流动性风险，集中投资风险，操作或技术风险，政策变更风险，市场风险，基金份额交易价格折溢价风险，基金净值波动风险，基金提前终止的风险，计划管理人、托管人尽职履约风险，其他风险等；与专项计划相关的风险包括但不限于：专项计划等特殊目的载体提前终止的风险，专项计划运作风险和账户管理风险，资产支持证券管理人与资产支持证券托管人尽责履约风险，资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险，法律与政策环境改变的风险等；与不动产项目相关的风险包括但不限于：行业风险，不动产项目未来经营的可持续性、稳定性风险，不动产项目价格波动的风险，现金流预测的风险，潜在利益冲突风险，关联交易风险，不动产项目处置风险，财务风险，股东借款带来的现金流波动风险，不动产项目运营相关风险，不动产项目合规相关的风险，意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险等；其他风险包括但不限于：项目公司人员尽责履约风险，政策与法律风险，税务风险，技术风险，操作风险等。

（三）不动产基金认购不动产资产支持证券以及不动产基金所投资专项计划投资基础资产的情况

本基金已认购“中信建投-首农商业不动产 1 期资产支持专项计划”（简称“专项计划”）全部份额，专项计划管理人中信建投证券股份有限公司代表专项计划已取得北京京粮金源商业管理有限公司（简称“京粮金源”，即 SPV 公司）全部股权，京粮金源已取得龙德置地有限公司（不动产项目公司）全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。本基金通过专项计划和 SPV 公司已合法拥有

不动产项目资产。

本基金初始投资的不动产项目基本情况如下：

不动产项目名称	龙德广场
不动产项目大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	购物中心
项目所在地	北京市昌平区
资产范围	龙德广场项目（包含其房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权）位于北京市昌平区立汤路 186 号院 1 号楼，占用范围内国有建设用地的土地用途为商业、地下商业、地下车库，宗地面积 62,972.30 平方米；房屋用途为车库，商业、影院，商业，自行车库
建设内容和规模	建筑面积为 222,681.57 平方米，建设内容为购物中心及地下配套
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积：222,681.57 平方米 可租面积：151,761.81 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2006 年 2 月 10 日 竣工时间：2009 年 4 月 22 日 投入运营时间：2008 年 7 月 19 日
使用期限	商业部分：40 年 车库部分：50 年
剩余年限	19.24 年（2025 年 12 月 31 日为基准日）
用地性质	商业服务业设施用地
可供分配金额测算	2026 年 170,384,048.05 元，2027 年 153,304,398.41 元
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	财产一切险总保险金额为 2,709,000,000.00 元，投保期限为 2025 年 7 月 1 日零时起至 2026 年 6 月 30 日二十四时止 公众责任险累计责任限额 30,000,000 元人民币，每次事故责任限额 4,000,000 元人民币；投保期限自 2025 年 11 月 6 日 0 时 00 分 00 秒起至 2026 年 11 月 5 日 24 时 00 分 00 秒止
项目权属	产权人为龙德置地有限公司
他项权利	无

关于不动产项目详细情况可参见本基金招募说明书“第二章 不动产项目”。

三、基金的募集与上市交易

（一）上市前基金募集情况

1、本基金募集申请的注册机构和注册文号：中国证券监督管理委员会证监许可（2026）967 号

2、基金运作方式：契约型封闭式

3、基金合同期限：除根据基金合同约定延长存续期或提前终止外，本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同生效之日（含当日）起 20 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上海证券交易所上市交易。存续期届满前，在符合法律法规的情况下，基金管理人可在履行适当程序后延长本基金的存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

4、本基金发售日期：2026 年 5 月 25 日至 2026 年 5 月 26 日（含）。其中，公众投资者的募集期为 2026 年 5 月 25 日，战略投资者及网下投资者的募集期为 2026 年 5 月 25 日至 2026 年 5 月 26 日（含）。

5、发售价格：人民币 3.013 元/份

6、发售方式：本基金通过向战略投资者定向配售（“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价发售（“网下发售”）及向公众投资者公开发售（“公众发售”）相结合的方式进行发售。

7、发售机构

战略投资者通过基金管理人进行认购；网下投资者通过上海证券交易所“REITs 询价与认购系统”参与网下发售；公众投资者通过场内证券经营机构或基金管理人委托的场外基金销售机构进行认购。

（1）本基金场内销售机构

本基金场内销售机构为具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

（2）本基金场外销售机构

1) 中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市朝阳区光华路 10 号

法定代表人：刘成

联系人：陈海静

网址：www.csc108.com

客户服务电话：95587、4008-888-108

2) 京东肯特瑞基金销售有限公司

住所：北京市海淀区知春路 76 号（写字楼）1 号楼 4 层 1-7-2

办公地址：北京市亦庄经济开发区科创十一街 18 号院 A 座

法定代表人：王珊珊

联系人：任红艳

网址：kenterui.jd.com

客户服务电话：95118、400-098-8511

8、验资机构名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

9、募集资金总额及入账情况：本次募集期间净认购金额为人民币 3,013,000,006.96 元，认购资金在募集期间产生的利息为人民币 749,412.03 元。有效认购资金已于 2026 年 5 月 29 日汇入本基金托管账户。本基金有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额。

10、基金备案情况：基金管理人于本基金募集结束后向中国证监会办理基金备案手续，并于 2026 年 6 月 1 日获中国证监会书面确认。

11、基金合同生效日：2026 年 6 月 1 日。

12、基金合同生效日的基金份额总份额：1,000,000,000 份。

（二）本次基金战略配售的具体情况 & 限售安排

1、本基金战略投资者获配情况如下：

序号	战略投资者名称	认购的基金份额数量(万份)	占募集总份额比例	限售期(自基金上市之日起)
(一) 原始权益人或其同一控制下的关联方				
1	北京粮食集团有限责任公司	20,000.00	20.000%	60 个月
2	北京市西郊农场有限公司	14,000.00	14.000%	36 个月
(二) 其他专业机构投资者				
3	申万宏源证券有限公司	729.50	0.730%	24 个月
		729.50	0.730%	12 个月
4	国泰海通证券股份有限公司	547.00	0.547%	24 个月
		547.00	0.547%	12 个月
5	中信建投证券股份有限公司	2,004.00	2.004%	24 个月
		2,004.00	2.004%	12 个月
6	中信建投证券股份有限公司(代表“中信建投稳健红利增强单一资产管理计划”)	182.25	0.182%	24 个月
		182.25	0.182%	12 个月
7	中信建投证券股份有限公司(代表“中信建投稳利龙享3号集合资产管理计划”)	182.25	0.182%	24 个月
		182.25	0.182%	12 个月
8	中信证券股份有限公司	364.50	0.365%	24 个月
		364.50	0.365%	12 个月
9	中信证券资产管理有限公司(代表“中信证券星云92号集合资产管理计划”)	364.50	0.365%	24 个月
		364.50	0.365%	12 个月
10	北京证券有限责任公司	793.00	0.793%	24 个月
		793.00	0.793%	12 个月
11	北京朗和私募基金管理有限公司	1,024.00	1.024%	12 个月
12	信达澳亚基金管理有限公司(代表“信澳信享1号集合资产管理计划”)	729.00	0.729%	12 个月

序号	战略投资者名称	认购的基金份额数量(万份)	占募集总份额比例	限售期(自基金上市之日起)
13	信达澳亚基金管理有限公司(代表“信澳中银元启6号集合资产管理计划”)	729.00	0.729%	12个月
14	华夏基金管理有限公司(代表“华夏基金瑞思1号单一资产管理计划”)	829.00	0.829%	12个月
15	华夏基金管理有限公司(代表“华夏基金瑞思2号单一资产管理计划”)	630.00	0.630%	12个月
16	中航基金管理有限公司(代表“中航基金启蛰阳和6号单一资产管理计划”)	364.50	0.365%	24个月
		364.50	0.365%	12个月
17	易方达基金管理有限公司(代表“易方达基金兴安1号单一资产管理计划”)	729.00	0.729%	12个月
18	嘉实基金管理有限公司(代表“嘉实基金睿哲3号单一资产管理计划”)	950.00	0.950%	12个月
19	嘉实基金管理有限公司(代表“嘉实基金睿哲8号单一资产管理计划”)	509.00	0.509%	12个月
20	诺德基金管理有限公司(代表“诺德基金子牛21号单一资产管理计划”)	800.00	0.800%	12个月
21	中信建投基金管理有限公司(代表“中信建投基金-丰禾5号单一资产管理计划”)	729.60	0.730%	12个月
22	中信建投基金管理有限公司(代表“中信建投基金-丰禾6号单一资产管理计划”)	547.20	0.547%	12个月
23	中信建投基金管理有限公司(代表“中信建投基金-丰禾7号FOF单一资产管理计划”)	547.20	0.547%	12个月
24	建信信托有限责任公司(代表“建信信托-睿驰组合3号集合资金信托计划”)	729.00	0.729%	12个月
25	华润深国投信托有限公司(代表“华润信托·锐盈3号集合资金信托计划”)	729.00	0.729%	12个月
26	西藏信托有限公司(代表“西藏信托-晟元3号集合资金信托计划”)	729.00	0.729%	24个月

序号	战略投资者名称	认购的基金份额数量(万份)	占募集总份额比例	限售期(自基金上市之日起)
27	招商致远资本投资有限公司(代表“招商致远基础设施三期集合私募股权投资基金”)	1,459.00	1.459%	24个月
28	上海睿投私募基金管理有限公司(代表“睿投久远3号基础设施策略私募证券投资基金”)	236.00	0.236%	24个月
		129.00	0.129%	12个月
29	上海睿投私募基金管理有限公司(代表“睿投恒传5号REITs策略私募证券投资基金”)	188.00	0.188%	24个月
		104.00	0.104%	12个月
30	上海睿投私募基金管理有限公司(代表“睿投海纳6号REITs策略私募证券投资基金”)	904.00	0.904%	24个月
		497.00	0.497%	12个月
31	芜湖元康私募基金管理有限公司(代表“元康瑞景2号基础设施策略私募证券投资基金”)	364.50	0.365%	24个月
		364.50	0.365%	12个月
32	圆信基石(厦门)基础设施不动产股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,459.00	1.459%	24个月
33	厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,094.00	1.094%	12个月
34	广州城发合凡股权投资合伙企业(有限合伙)	364.50	0.365%	24个月
35	广州林发股权投资管理企业(有限合伙)	364.50	0.365%	24个月
36	中国长城资产管理股份有限公司	632.00	0.632%	24个月
37	北京金控资本有限公司	1,824.00	1.824%	12个月
38	中国国新资产管理有限公司	2,554.00	2.554%	24个月
39	深圳市高新投集团有限公司	1,459.00	1.459%	24个月

2、本基金战略投资者持有的战略配售份额已根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求办理完成限售业务,具体如下:

(1) 场内份额限售

序号	证券账户名称	限售类型	限售份额总量 (份)	限售期 (月)
1	北京粮食集团有限责任公司	原始权益人或其同一控制下的关联方战略配售限售	200,000,000.00	60
2	北京市西郊农场有限公司	原始权益人或其同一控制下的关联方战略配售限售	140,000,000.00	36
3	中信建投证券股份有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	20,040,000.00	24
			20,040,000.00	12
4	北京证券有限责任公司	其他专业机构投资者战略配售限售	7,930,000.00	24
			7,930,000.00	12
5	申万宏源证券有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	7,295,000.00	24
			7,295,000.00	12
6	上海睿投私募基金管理有限公司-睿投海纳6号REITs策略私募证券投资基金	其他专业机构投资者战略配售限售	9,040,000.00	24
			4,970,000.00	12
7	国泰海通证券股份有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	5,470,000.00	24
			5,470,000.00	12
8	芜湖元康私募基金管理有限公司-元康瑞景2号基础设施策略私募证券投资基金	其他专业机构投资者战略配售限售	3,645,000.00	24
			3,645,000.00	12
9	中航基金-元康盛景22号私募证券投资基金-中航基金启蛰阳和6号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	3,645,000.00	24
			3,645,000.00	12
10	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	3,645,000.00	24
			3,645,000.00	12
11	中信证券资管-北京银行-中信证券星云92号集合资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	3,645,000.00	24
			3,645,000.00	12
12	上海睿投私募基金管理有限公司-睿投久远3号基础设施策略私募证券投资基金	其他专业机构投资者战略配售限售	2,360,000.00	24
			1,290,000.00	12
13			1,822,500.00	24

	中信建投证券－民生银行－中信建投稳利龙享3号集合资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	1,822,500.00	12
14	中信建投证券－山东英轩捷信投资集团有限公司－中信建投稳健红利增强单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	1,822,500.00	24
			1,822,500.00	12
15	上海睿投私募基金管理有限公司－睿投恒传5号REITs策略私募证券投资基金	其他专业机构投资者战略配售限售	1,880,000.00	24
			1,040,000.00	12
16	金圆资本管理（厦门）有限公司－圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者战略配售限售	14,590,000.00	24
17	深圳市高新投集团有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	14,590,000.00	24
18	招商致远资本投资有限公司－招商致远基础设施三期集合私募股权投资基金	其他专业机构投资者战略配售限售	14,590,000.00	24
19	西藏信托有限公司－西藏信托－晟元3号集合资金信托计划	其他专业机构投资者战略配售限售	7,290,000.00	24
20	中国长城资产管理股份有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	6,320,000.00	24
21	广州城发广瑞私募股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）－广州林发股权投资管理企业（有限合伙）	其他专业机构投资者战略配售限售	3,645,000.00	24
22	广州市城发投资基金管理有限公司－广州城发合凡股权投资合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者战略配售限售	3,645,000.00	24
23	中国国新资产管理有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	25,540,000.00	12
24	北京金控资本有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	18,240,000.00	12
25	北京磐茂投资管理有限公司－厦门源峰基础设	其他专业机构投资者战略配售限售	10,940,000.00	12

	施股权投资基金合伙企业(有限合伙)			
26	北京朗和私募基金管理有限公司	其他专业机构投资者战略配售限售	10,240,000.00	12
27	嘉实基金—海南金融控股股份有限公司—嘉实基金睿哲3号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	9,500,000.00	12
28	华夏基金—申万宏源证券有限公司—华夏基金瑞思1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	8,290,000.00	12
29	诺德基金—中信证券股份有限公司—诺德基金子牛21号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	8,000,000.00	12
30	中信建投基金—国投证券股份有限公司—中信建投基金—丰禾5号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	7,296,000.00	12
31	华润深国投信托有限公司—华润信托·锐盈3号集合资金信托计划	其他专业机构投资者战略配售限售	7,290,000.00	12
32	建信信托有限责任公司—建信信托—睿驰组合3号集合资金信托计划	其他专业机构投资者战略配售限售	7,290,000.00	12
33	信达澳亚基金—中国银行—信澳中银元启6号集合资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	7,290,000.00	12
34	信达澳亚基金—招商银行—信澳信享1号集合资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	7,290,000.00	12
35	易方达基金—国投证券股份有限公司—易方达基金兴安1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	7,290,000.00	12
36	华夏基金—方正证券股份有限公司—华夏基金瑞思2号单一资产管理计划	其他专业机构投资者战略配售限售	6,300,000.00	12
37	中信建投基金—东北证券股份有限公司—中信	其他专业机构投资者战略配售限售	5,472,000.00	12

	建投基金—丰禾7号 FOF 单一资产管理计划			
38	中信建投基金—东莞证 券股份有限公司—中信 建投基金—丰禾6号单 一资产管理计划	其他专业机构投资者战略 配售限售	5,472,000.00	12
39	嘉实基金—赣州国惠投 资有限公司—嘉实基金 睿哲8号单一资产管理 计划	其他专业机构投资者战略 配售限售	5,090,000.00	12

注：限售期自基金上市之日起计算。

（2）场外份额锁定

本基金战略投资者均通过场内证券账户认购，不涉及场外份额锁定。

（三）本基金上市交易的主要内容

1、基金上市交易的核准机构和核准文号：上海证券交易所自律监管决定书（2026）124号

2、上市交易日期：2026年6月18日

3、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

4、场内简称：首农商业（扩位简称：中信建投首农商业 REIT）

5、基金代码：508601

投资者在上海证券交易所各会员单位证券营业部均可参与基金二级市场交易。

6、本次上市交易份额：截至公告前两个工作日即2026年6月10日，本次上市交易份额为299,946,002份（不含场内限售份额数量）。

网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部获配份额可自由流通。根据前述交易要求，除可交易份额外，本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内网下配售对象获配的其他份额不得卖出。

7、未上市交易份额的流通规定：未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上海证券交易所场内（即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统）后即可上市流通。本基金自 2026 年 6 月 3 日起开通场外基金份额转托管至场内的跨系统转托管业务。

8、锁定期份额的情况：本基金锁定期份额的具体情况详见本公告“三、基金的募集和上市交易”中“（二）本次基金战略配售的具体情况及限售安排”。

四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人

（一）持有人户数

截至公告前两个工作日即 2026 年 6 月 10 日，本基金基金份额持有人总户数为 8,345 户，平均每户持有的基金份额为 119,832.23 份。其中，本基金场内基金份额持有人户数为 8,313 户，平均每户持有的场内基金份额为 120,287.02 份；本基金场外基金份额持有人户数为 32 户，平均每户持有的场外基金份额为 1,687.44 份。

（二）持有人结构

截至公告前两个工作日即 2026 年 6 月 10 日，本基金基金份额总额为 1,000,000,000 份。机构投资者持有本基金场内基金份额为 990,210,759 份，占场内基金总份额的比例为 99.03%；机构投资者持有本基金场外基金份额为 49,074 份，占场外基金总份额的比例为 90.88%；个人投资者持有本基金场内基金份额为 9,735,243 份，占场内基金总份额的比例为 0.97%；个人投资者持有本基金场外基金份额为 4,924 份，占场外基金总份额的比例为 9.12%。

截至公告前两个工作日即 2026 年 6 月 10 日，本基金管理人的从业人员持有本基金基金份额为 3.00 份，占本基金总份额的 0.0000003%；本基金管理人高级管理人员、基金投资和部门负责人持有本基金份额总量的数量区间为 0；本基金的基金经理持有本基金份额总量的数量区间为 0。

（三）本基金前十名基金份额持有人情况

截至公告前两个工作日即 2026 年 6 月 10 日，本基金前十名基金份额持有人

情况如下：

序号	持有人名称（全称）	持有基金份额（份）	占基金总份额比例（%）
1	北京粮食集团有限责任公司	200,000,000.00	20.00
2	北京市西郊农场有限公司	140,000,000.00	14.00
3	中信建投证券股份有限公司	40,734,363.00	4.07
4	国泰海通证券股份有限公司	30,570,969.00	3.06
5	中国国新资产管理有限公司	25,540,000.00	2.55
6	中信证券股份有限公司	23,649,143.00	2.36
7	北京金控资本有限公司	18,240,000.00	1.82
8	北京证券有限责任公司	15,860,000.00	1.59
9	申万宏源证券有限公司	15,571,535.00	1.56
10	招商致远资本投资有限公司—招商致远基础设施三期集合私募股权投资基金	14,590,000.00	1.46
10	金圆资本管理（厦门）有限公司—圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	14,590,000.00	1.46
10	深圳市高新投集团有限公司	14,590,000.00	1.46

注：以上信息依据中国证券登记结算有限公司提供的持有人证券账户信息编制。

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人概况

1、基本情况

名称：中信建投基金管理有限公司

住所：北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑3号楼1室

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街188号鸿安国际大厦6层、8层

邮政编码：100010

法定代表人：金强

成立日期：2013年9月9日

批准设立机关：中国证监会

批准设立文号：证监许可[2013]1108号

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务

组织形式：有限责任公司（法人独资）

注册资本：45,000万元人民币

联系人：孙营

电话：010-57760082

存续期限：永久存续

2、股权结构

中信建投证券股份有限公司持有 100% 股权。

3、内部组织结构与人员情况

为保证公募 REITs 业务的顺利开展，中信建投基金于 2020 年 9 月设立公募 REITs 部（初始名称为“基础设施及不动产投资部”，2026 年 3 月 25 日正式更名为现名），主要负责 REITs 业务整体的推进工作，现部门共计 16 人，在公募 REITs 及类 REITs、财务管理、法律以及不动产运营管理等领域具备丰富的工作经验。同时，公募 REITs 部协调稽控合规部、风险管理部、产品与营销支持部、运营管理部、信息技术部、市场业务线下设的多个部门和业务条线推进公开募集不动产投资信托基金业务的全部事宜。

4、相关研究、投资管理或运营经验

基金管理人中信建投基金管理有限公司及计划管理人中信建投证券股份有限公司都设有专业投资研究团队，研究团队中均包括不动产研究人员，具备不动产研究经验。

截至 2025 年 12 月 31 日，基金管理人中信建投基金管理有限公司旗下共管

理公募基金 68 只，公募基金管理规模人民币 1,072.57 亿元。其中，基金管理人已管理 3 只公募 REITs，管理规模合计 91.05 亿元。

资产支持证券管理人中信建投证券股份有限公司已发起设立多只不动产/基础设施类资产支持证券。2016 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，资产支持证券管理人发行并担任计划管理人的资产支持专项计划共计 513 个，发行规模 6,830.61 亿元。截至 2025 年末，由中信建投证券股份有限公司管理的存续期资产支持专项计划共计 211 个，未到期本金余额 3,329.69 亿元。基础资产涉及收费收益权、商业不动产以及基础设施等。专项计划设立后，计划管理人建立了对专项计划的专人跟踪和管理机制，负责其存续期管理工作，并由质量控制及项目管理人员对后续管理工作进行核查和监督，切实履行计划管理人存续期管理职责。相关产品均合规运营管理，不存在重大未决风险事项。

5、本基金基金经理

孙营，中国籍，1989 年 10 月生，哈尔滨商业大学管理学硕士，会计师职称，注册会计师，注册税务师。曾任大连万达集团股份有限公司会计，中信建投证券股份有限公司北京东直门南大街证券营业部公司金融业务部理财规划师，中信建投证券股份有限公司中小企业金融部和中信建投证券股份有限公司风险管理部高级经理。2020 年 8 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部联席行政负责人、投资管理基金经理，具有 5 年以上不动产投资管理经验。

刘志鹏，中国籍，1981 年 11 月生，对外经济贸易大学工商管理硕士，工程师职称。曾任北京首嘉钢结构有限公司设计员，华锐风电科技（集团）股份有限公司客服中心区域副经理、华东分公司总经理助理、生产管理部副经理、采购管理部副经理、运营管理部经理等职务，中广核（北京）新能源科技有限公司产品运营部高级经理。2022 年 7 月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募 REITs 部运营管理基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。

张梅，中国籍，1986 年 11 月生，首都经济贸易大学管理学学士，中级管理会计师。曾任职于江河创建集团股份有限公司，北京顺投绿能数据科技有限公司。

2023年8月加入中信建投基金管理有限公司，现任中信建投基金管理有限公司公募REITs部运营管理基金经理，具备5年以上不动产运营管理经验。

（二）基金托管人概况

1、基本情况

名称：华夏银行股份有限公司（简称“华夏银行”）

设立日期：1992年10月14日

住所：北京市东城区建国门内大街22号（100005）

联系地址：北京市东城区建国门内大街22号（100005）

法定代表人：杨书剑

注册资本：1,591,492.8468万元人民币

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2005]25号

联系人：朱绍纲

电话：（010）85238667

2、不动产基金托管业务主要人员情况

华夏银行具有丰富的证券投资基金托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。

截至2025年12月31日，华夏银行总行托管部从业人员数量52人，目前已为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员，包括6名不动产托管业务主要人员。

3、基金托管业务经营情况

截至2025年12月31日，华夏银行托管证券投资基金、券商资产管理计划、银行理财、保险资管计划、资产支持专项计划、股权投资基金等各类产品合计12,107只，证券投资基金165只，全行资产托管规模达到40,629.39亿元。

（三）基金上市推荐人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

法定代表人：刘成

联系人：余彦平、王健宏、刘雅星、贺思嘉、张慎达、刘珍材、邹士昕、张山南、黄兆瑞

电话：010-56052027

（四）基金验资机构

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

执行事务合伙人：黄文辉

经办注册会计师：管祎铭、贾君宇

联系电话：010-85085000

联系人：管祎铭

六、基金合同摘要

基金合同的内容摘要见附件。

七、基金财务状况

1、本基金募集期间相关费用

本基金募集期间所发生的信息披露费、会计师费、律师费、评估费、财务顾问费等费用，不从基金财产中列支。

2、本基金上市前重要财务事项

本基金发售后至上市交易公告书公告前无重要财务事项发生。

3、本基金截至公告前两个工作日即 2026 年 6 月 10 日的个别资产负债表如下（未经审计）：

单位：人民币元

资产	2026 年 6 月 10 日
资产：	
货币资金	200,026.36
结算备付金	
存出保证金	
衍生金融资产	
交易性金融资产	
债权投资	
其他债权投资	
其他权益工具投资	
买入返售金融资产	
应收清算款	
应收利息	
应收股利	
应收申购款	
长期股权投资	3,012,800,000.00
其他资产	749,412.03
资产总计	3,013,749,438.39
负债和所有者权益	2026 年 6 月 10 日
负债：	
短期借款	
衍生金融负债	
交易性金融负债	
卖出回购金融资产款	
应付清算款	
应付赎回款	
应付管理人报酬	132,109.60
应付托管费	8,256.80
应付投资顾问费	
应交税费	
应付利息	
应付利润	
其他负债	3,271.00
负债合计	143,637.40
所有者权益：	
实收基金	3,013,000,006.96
资本公积	

其他综合收益	
未分配利润	605,794.03
所有者权益合计	3,013,605,800.99
负债和所有者权益总计	3,013,749,438.39

注：截至 2026 年 6 月 10 日，本基金基金份额总额为 1,000,000,000 份。

八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合

截至公告前两个工作日即 2026 年 6 月 10 日（本基金基金合同自 2026 年 6 月 1 日起生效，本报告期自 2026 年 6 月 1 日至 2026 年 6 月 10 日），本基金除不动产资产支持证券之外的投资组合情况如下：

（一）报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
1	固定收益投资		
	其中：债券		
	资产支持证券		
2	买入返售金融资产		
	其中：买断式回购的买入返售金融资产		
3	货币资金和结算备付金合计	200,026.36	21.07
4	其他资产	749,412.03	78.93
5	合计	949,438.39	100.00

（二）其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体出现本期被监管部门立案调查，或在报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情形。

九、重大事件揭示

（一）2026 年 6 月 2 日发布中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告。

（二）2026 年 6 月 3 日发布中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金战略配售份额限售公告、中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券

投资基金开通跨系统转托管业务的公告。

(三) 2026年6月6日发布中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告。

十、基金管理人承诺

本基金管理人就基金上市交易之后履行管理人职责做出承诺：

(一) 严格遵守《基金法》及其他法律法规、基金合同的规定，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产。

(二) 真实、准确、完整和及时地披露定期报告等有关信息披露文件，披露所有对基金份额持有人有重大影响的信息，并接受中国证监会、上海证券交易所的监督管理。

(三) 在知悉可能对基金价格产生误导性影响或引起较大波动的任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息后，将及时予以公开澄清。

十一、基金托管人承诺

基金托管人就基金上市交易后履行托管人职责做出承诺：

在本基金上市后，基金托管人承诺严格遵照《基金法》等相关法规以及基金合同、托管协议的规定，以诚实信用、勤勉尽责的原则托管基金资产。

根据《基金法》等相关法规以及基金合同、托管协议的规定，对基金的投资运作、基金资产净值计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载的基金业绩表现数据等进行监督和核查。

如发现基金管理人违反《基金法》等相关法规以及基金合同、托管协议的规定，将及时以书面形式通知基金管理人限期纠正。发现基金管理人重大违规行为或违规事项未能在限期内纠正的，将以书面形式报告中国证监会。

十二、基金上市推荐人意见

本基金上市推荐人就基金上市交易事宜出具意见如下：

(一) 本基金已符合相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所对基金上市交易的各项要求；

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

十三、备查文件

(一) 备查文件目录

1、中国证监会关于准予中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复；

2、《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》；

3、《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》；

4、《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》；

5、《北京市汉坤律师事务所关于中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》；

6、基金管理人业务资格批件、营业执照；

7、基金托管人业务资格批件、营业执照；

8、中国证监会要求的其他文件。

(二) 存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

(三) 查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

本页无正文，为《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》之盖章页。

中信建投基金管理有限公司

2026年6月12日



附件：中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同摘要

（一）基金份额持有人的权利、义务

基金投资人持有本基金基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资人自依据《基金合同》取得基金份额，即成为本基金份额持有人和《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。

除《基金合同》对战略投资者的限售安排等约定外，每份基金份额具有同等的合法权益。

1、基金份额持有人的权利

根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》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、基金托管人损害其合法权益的行为依法提起仲裁；
- （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、基金份额持有人的义务

根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》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》、基金产品资料概要、招募说明书等信息披露文件以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；
- （2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

- (3) 关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；
- (4) 交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；
- (5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；
- (6) 不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；
- (7) 拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；
- (8) 拥有权益的基金份额达到 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；
- (9) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
- (10) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；
- (11) 战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；
- (12) 配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定；
- (13) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3、超比例份额表决权约束承诺

基金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，若违反《不动产基金业务办法》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。

4、原始权益人或其同一控制下关联方义务

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：

- (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) 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、账户管理权限等；

(5) 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；

(6) 及时配合项目公司到市场监督管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

(7) 法律法规及相关协议约定的其他义务。

5、基金管理人的权利与义务

(1) 根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

1) 依法募集资金；

2) 自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

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

4) 发售基金份额；

5) 按照规定召集基金份额持有人大会；

6) 依据《基金合同》及有关法律的规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律的规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

7) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

8) 在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

9) 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

10) 担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》约定的费用；

11)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；

12)按照有关规定运营管理不动产项目；为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：

(a) 决定资产支持证券延期；决定是否终止资产支持证券；

(b) 决定资产支持证券扩募方案；

(c) 根据《标准条款》的约定，在资产支持证券清算时，审批决定资产支持证券清算方案；

(d) 决定修改资产支持证券法律文件的重要内容；

(e) 发生资产支持证券管理人解任事件，需要更换资产支持证券管理人的；

(f) 发生资产支持证券托管人解任事件，需要更换资产支持证券托管人的；

(g) 通过特殊目的载体间接行使对不动产项目公司所享有的权利；

(h) 派员负责不动产项目公司财务管理；

(i) 其他与资产支持证券相关的重要事项。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；在不影响基金管理人的权益且不增加其义务情况下，专项计划存续期内，若资产支持证券管理人的资产证券化业务、资产管理部门或承担类似职能的部门与资产支持证券管理人分离，依法成立独立的企业法人且依法承继现有资产支持证券管理人的客户资产管理业务资质且资产支持证券管理人不再具备担任资产支持证券管理人所需资质，则由新法人直接变更为专项计划的管理人，无需经基金管理人同意。

13)按照有关规定运营管理不动产项目，为基金的利益通过专项计划行使对不动产项目公司所享有的权利，包括但不限于：选举和更换董事、监事（如有），决定有关董事、监事（如有）的报酬事项，审议批准董事的报告，审议

批准监事（如有）的报告，审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案，审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案，对公司增加或者减少注册资本作出决议，对发行公司债券作出决议，对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议，修改公司章程等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

14)设立专门的子公司或委托符合条件的运营管理机构运营管理不动产项目（包括但不限于为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险、制定及落实不动产项目运营策略、签署并执行不动产项目运营的相关协议等事宜）；委托运营管理机构运营管理不动产项目的，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；

15)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；

16)发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

17)根据基金合同和运营管理协议的约定调整运营管理机构的运营费用及服务报酬；

18)依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

19)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；

20)遴选符合本基金投资范围和投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，并将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决（如需），经履行适当程序后购买相关标的；

21)对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，经履行适当程序后出售相关标的；

22)决定金额占本基金净资产 20%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的不动产项目购入或出售事项；

23)决定金额占本基金净资产 5%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生

金额)的关联交易;

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

25)在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项,并依据法律法规及《基金合同》相关要求进行信息披露;

26)“中信建投-首农商业不动产1期资产支持专项计划”在《基金合同》生效之日起6个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的情况下,与基金托管人协商一致后,决定终止基金合同;

27)收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金承担的费用;

28)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《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》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办理基金份额的发售和登记事宜;

2)办理中国证监会注册申请、基金备案及上海证券交易所上市申请等手续;

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;对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账;

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身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)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,编制不动产基金定期报告与临时报告,编制基金中

期与年度合并及单独财务报表；

9) 严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

10) 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》及其他有关规定另有规定外，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、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

11) 按《基金合同》的要求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；

12) 按《基金法》《基金合同》的要求，为基金和基金份额持有人的权益，执行基金份额持有人大会的决议；

13) 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定的要求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；

14) 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，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；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

15) 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》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的前提下得到有关资料的复印件；

16) 对不动产项目权属证书及相关文件的真实性和完整性进行验证，向基金托管人移交权属证书及相关文件；

17) 组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

18) 基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

19) 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

20) 因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法

权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

21) 根据规定监督基金托管人按法律法规和《基金合同》履行自身的义务，如基金托管人违反了《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；

22) 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) 基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金加计中国人民银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

24) 建立并保存基金份额持有人名册；

25) 专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

(a) 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

(b) 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、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) 不动产项目档案归集管理等；

(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项目的运营管理，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基金份额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。

26) 基金管理人可以设立专门的子公司或委托运营管理机构负责上述第(d)至(i)项运营管理职责；如基金管理人设立专门的子公司或委托运营管理机构运营管理不动产项目，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

27) 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；

28) 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；

29) 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；

30) 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；

31) 运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

(a) 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；

(b) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

(c) 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；

(d) 中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对运营管理机构服务资质提出新的规定或要求，而运营管理机构不符合该等规定或要求）。

32) 发生《运营管理协议》约定的除上述第 31) 条情形以外的运营管理机构解聘情形时, 基金管理人应按基金合同的约定召集基金份额持有人大会, 并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决; 经召开基金份额持有人大会作出有效表决后, 基金管理人应解聘或更换运营管理机构;

33) 按照法律法规和国家有关规定对本基金进行公允估值, 并定期评估。申请注册本基金前, 基金管理人应当聘请独立的评估机构对拟持有的不动产项目资产进行评估, 并出具评估报告。本基金存续期, 基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年至少进行 1 次评估。本基金运作过程中出现下列情形的, 基金管理人应当及时聘请资产评估机构对不动产项目资产进行评估, 并出具评估报告, 且按照法规规定和基金合同约定, 与基金托管人协商, 及时调整基金估值并公告:

- (a) 购入或出售不动产项目;
- (b) 本基金根据持有人大会决议进行扩募;
- (c) 提前终止《基金合同》并拟进行资产处置;
- (d) 不动产项目现金流发生重大变化且对基金份额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。

34) 聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务, 与资产支持证券管理人协商确定专项计划设立、发行等相关事宜, 确保基金注册、份额发售、投资运作与专项计划设立、发行之间有效衔接;

35) 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;

36) 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;

37) 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。

6、基金托管人的权利与义务

(1) 根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》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, 依法律法规和《基金合同》的规定安全保

管基金财产、权属证书及相关文件；

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，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

4) 监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

5) 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

6) 根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

(2) 根据《证券投资基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、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《证券投资基金法》《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，不得委托第三人托管基金财产；

5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

6) 按规定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；

7) 监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

8) 保守基金商业秘密，除《证券投资基金法》《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、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

10) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

11) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

12) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；

13) 保存基金份额持有人名册；

14) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

15) 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；

16) 依据《证券投资基金法》《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；

17) 按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

18) 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) 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

20) 因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

21) 按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，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；

22) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

23) 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；

24) 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

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

26) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(二) 基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

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

基金成立后，经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。基金份额持有人大会日常机构可行使的职权如下：

- (1) 召集基金份额持有人大会；
- (2) 提请更换基金管理人、基金托管人；
- (3) 监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动；
- (4) 提请调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- (5) 基金合同约定的其他职权。

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。

1、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的除外：

- 1) 提前终止《基金合同》；
- 2) 更换基金管理人；
- 3) 更换基金托管人；
- 4) 转换基金运作方式；
- 5) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- 6) 变更基金类别；

- 7) 本基金与其他基金的合并;
 - 8) 对不动产基金的投资目标、投资策略和投资范围等作出重大调整; 因法律法规或监管部门取消或放宽基金合同约定的上述限制, 导致本基金投资不再受相关限制的情况除外;
 - 9) 变更基金份额持有人大会程序;
 - 10) 本基金进行扩募;
 - 11) 除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外, 决定金额(连续 12 个月内累计发生金额)超过基金净资产 20% (不含 20%) 的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置;
 - 12) 除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外, 不动产基金成立后发生的交易金额(金额是指连续 12 个月内累计发生金额)超过本基金净资产 5% (不含 5%) 的关联交易;
 - 13) 决定修改基金合同的重要内容(但基金合同另有约定的除外);
 - 14) 对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项;
 - 15) 延长基金合同期限;
 - 16) 除本基金合同约定解聘运营管理机构法定情形外, 基金管理人解聘、更换运营管理机构;
 - 17) 提前终止基金上市, 但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配, 基金管理人申请本基金终止上市的除外;
 - 18) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会;
 - 19) 单独或合计持有本基金总份额 10% 以上(含 10%) 基金份额的基金份额持有人(以基金管理人收到提议当日的基金份额计算, 下同)就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会;
 - 20) 在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的前提下, 变更不动产项目后续计量模式;
 - 21) 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) 以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定, 不需召开基金份额

额持有人大会：

1) 收取法律法规要求增加的基金费用、专项计划费用和其他应由基金和特殊目的载体等承担的费用；

2) 不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

3) 调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

4) 调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

5) 因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

6) 法律法规或监管部门取消或放宽基金合同约定的对不动产基金的投资目标、投资策略和投资范围等的限制，导致本基金投资不再受相关限制的；

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

8) 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

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

10) 因“中信建投-首农商业不动产 1 期资产支持专项计划”在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额，从而终止《基金合同》的；

11) 因“中信建投-首农商业不动产 1 期资产支持专项计划”在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功直接或间接购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》的；

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

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

14) 基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形时解聘运营管理机构，并对《基金合同》及相关文件进行修改；

15) 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；

16) 根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的基金可供

分配金额计算方法变更；

17) 在基金存续期内，如果基金管理人依法设立从事公募基金管理业务的子公司的，将本基金变更注册为基金管理人子公司管理的公开募集证券投资基金，并由新成立的子公司承继基金合同等不动产基金文件项下所有关于基金管理人的权利与义务；

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

19) 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。

2、提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

3、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）基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

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

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对

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

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

5、基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

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

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

或系统。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1) 会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告，监管机构另有要求的除外；

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

3) 本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

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

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

(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。

6、议事内容与程序

(1) 议事内容及提案权

议事内容为本部分“一、召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决

定的事项，是关系基金份额持有人利益的重大事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金就扩募、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。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条及《扩募及新购入不动产指引》相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1) 现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第八条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

2) 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时

间前至少提前 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并形成决议。

3) 会议记录

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

(b) 现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

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

(c) 通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

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

7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。

其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

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；除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

(2) 特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所

持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

- 1) 转换基金运作方式；
- 2) 本基金与其他基金合并；
- 3) 更换基金管理人或者基金托管人；
- 4) 终止《基金合同》；
- 5) 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；
- 6) 金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- 7) 金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- 8) 本基金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人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

8、计票

（1）现场开会

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

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

3) 如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑,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。

4) 计票过程应由公证机关予以公证,基金管理人或基金托管人拒不出席大会的,不影响计票的效力。

(2) 通讯开会

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

(3) 其他开会方式

以网络投票和其他法律法规、监管机构允许的方式召开会议的,基金管理人或基金托管人应严格按照法律法规、监管机构规定的方式对表决意见的计票进行监督,不影响计票和表决结果。

9、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 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决,在公告基金份额持有人大会决议时,必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

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。

10、本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决

条件等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规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协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

（三）基金的收益与分配

1、基金可供分配金额的计算方式

基金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，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还，具体根据中国证券投资基金业协会的相关规定确定。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，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。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。

其中，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可能涉及的调整项包括：

- （1）当期购买不动产项目等资本性支出；
- （2）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- （3）不动产项目资产减值准备的变动；
- （4）不动产项目资产的处置利得或损失；
- （5）支付的利息及所得税费用；
- （6）应收和应付项目的变动；
- （7）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在

定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

(8) 其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

2、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金存续期间，如果调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并依据法律法规及基金合同的约定进行信息披露。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明。为免歧义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无需召开基金份额持有人大会审议。

3、基金收益分配原则

(1) 在符合有关基金分红条件的前提下，每年至少收益分配一次。基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者；若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营情况另行确定；

(2) 本基金收益分配方式为现金分红；

(3) 每一基金份额享有同等分配权；

(4) 法律法规或监管机构另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可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 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，无需召开基金份额持有人大会。

4、收益分配方案的确定、公告与实施

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

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

5、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。

（四）与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

1、基金费用的种类

- （1）基金管理费；
- （2）运营管理费；
- （3）基金托管费；
- （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）基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、税务咨询/财务顾问费（如有）、公证费、诉讼费和仲裁费等；
- （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）基金上市初费和年费、登记结算费用；
- （11）基金在资产购入、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/仲裁费等相关中介费用以及为实现基金权益支出的相关费用；
- （12）按照国家有关规定、《基金合同》以及专项计划文件的约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（1）基金管理费

基金管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数[在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数]，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产[在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和]。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

基金管理费的 80%由基金管理人收取，20%由计划管理人收取。

（2）运营管理费

运营管理费包括基础管理费和激励管理费两部分，其中基础管理费包括基础管理费 A 和基础管理费 B。运营管理实施机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取基础管理费，运营管理实施机构就提供《运营管理服务协议》下的运营管理服务实现超额收益时，有权收取激励管理费。除《运营管理服务协议》规定的运营管理费外，运营管理机构不得以任何名义收取任何未经基金管理人同意涉及商业不动产项目或项目公司的费用。运营管理实施机构的运营服务费用将根据绩效考核结果确定。

1) 基础管理费

（a）运营管理实施机构每年收取的基础管理费 $A = \text{商业不动产项目当年实际取得的含税运营收入} * 5.3\%$ 。

2026 年度应实际支付的基础管理费 A 特别约定如下：2026 年度应实际支付的基础管理费 $A = \text{商业不动产项目当年实际取得的含税运营收入} * 5.3\% - \text{项目公司交割审计报告中的相关金额}$ 。项目公司交割审计报告中的相关金额 = 《股权转让协议》约定的过渡期营业成本（不含折旧费、摊销费、非出租区域的公用事业费）+ 过渡期管理费用（不含折旧费、摊销费、保险费）+ 过渡期销售费用（不含折旧费、摊销费）- 《股权转让协议》附件四“第四类：其他预留事项”（以交割审计结果为准）。

（b）运营管理实施机构每年收取的基础管理费 $B = \text{商业不动产项目当年实}$

际取得的含税运营收入 *R

R 表示基础管理费 B 的费率，R 根据运营净收益的完成情况对应的费率如下，当年实际运营净收益为 A，当年目标运营净收益为 X：

- ① 若 $A \geq 90\% * X$ ，R 为 3%
- ② 若 $80\% * X \leq A < 90\% * X$ ，R 为 1.5%
- ③ 若 $A < 80\% * X$ ，R 为 0

2026 年度应实际支付的基础管理费 B 特别约定如下：2026 年度应实际支付的基础管理费 B=商业不动产项目当年实际取得的含税运营收入 *R-项目公司交割审计报告中过渡期实际取得的含税运营收入 *R。

(c) 商业不动产项目当年实际取得的含税运营收入以项目公司当年审计报告的现金流量表中“销售商品、提供劳务收到的现金”数额为准。

依据上述方法计算得出的基础管理费金额为含增值税价格，增值税率为 6%。

2) 激励管理费

(a) 基金合同生效日后前 2 年（即基金合同生效日当年及次年），按照不动产基金首次申报确定的评估报告中确定的加回资本性支出的运营净收益

（“目标运营净收益”或“运营净收益目标金额”）为考核基准，在此以后的每个自然年度系根据评估机构出具的最近一期跟踪评估报告中的加回资本性支出的运营净收益预测值为考核基准，并充分结合运营管理实施机构提交的预算以及市场实际情况综合考虑后确定目标运营净收益。特别的，首年目标运营净收益=2026 年目标运营净收益-《股权转让协议》约定的过渡期的实际运营净收益（为免疑义，在计算过渡期的实际运营净收益时，应加回《股权转让协议》附件四“第四类：其他预留事项”（以交割审计结果为准）的金额）。

(b) 若某一年度的实际运营净收益大于该年度的目标运营净收益，则应支付激励管理费，激励管理费为如下第 a) 项或第 b) 两项金额的孰低值：

- a) （该年度实际运营净收益-该年度目标运营净收益）*20%，或者
- b) 该年度基础管理费 B+该年度基础管理费 A*50%。

若某一年度的实际运营净收益低于该年度的目标运营净收益时，针对等于如下第 a) 项或第 b) 项孰低值的金额，基金管理人有权在后续各期应支付的基础

管理费 A、基础管理费 B、激励管理费中进行抵扣，直至该等如下金额被全部抵扣完毕为止：

- a) (该年度目标运营净收益-该年度实际运营净收益) *20%，或者
- b) 该年度基础管理费 B+该年度基础管理费 A*50%。

(c) 实际运营净收益=营业收入-(应收账款期末余额-应收账款期初余额)-营业成本-销售费用-管理费用+投资性房地产折旧(摊销)+长期待摊费用摊销+折旧摊销费-税金及附加+营业外收入-营业外支出。营业收入、应收账款期末余额、应收账款期初余额均需剔除直线法摊销的影响，应收账款余额核销金额需剔除，其中营业成本不含激励管理费用、基础管理费 B。运营净收益根据每年审计报告中载明的相关金额计算确定。

为免疑义，在计算首年实际运营净收益时应扣除《股权转让协议》约定的过渡期的实际运营净收益，在计算过渡期的实际运营净收益时，应加回《股权转让协议》附件四“第四类：其他预留事项”(以交割审计结果为准)的金额。

(d) 依据上述方法计算得出的激励管理费金额为不含增值税价格，增值税率为 6%。

(e) 为激励经营管理团队的工作积极性，共享项目超额收益，激励管理费为正数时，运营管理实施机构需将每年实际取得的激励管理费的 30%的金额用于团队激励。每年完成团队激励后 10 日内，运营管理实施机构应将团队激励方案及执行情况向基金管理人报备。

(3) 基金的托管费

本基金的托管费自基金合同生效之日(含)起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数(在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模(含募集期利息)为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日(含该日)至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模(含募集期利息)之和为基数)，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

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

E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单

位，四舍五入保留两位小数

A 的定义同上

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中的（四）-（十二）项费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（五）基金财产的投资方向和投资限制

1、投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过投资不动产资产支持证券穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。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。

2、投资范围及比例

（1）投资范围

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，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不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（2）投资比例

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动及中国证监会认可的其他情形导致不满足上述规定的，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。

本基金运作期间，如出现《基金合同》约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

(3) 本基金以首次发售募集资金投资的不动产资产支持证券和不动产项目
本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购“中信建投-首农商业不动产 1 期资产支持专项计划资产支持证券”，该不动产资产支持证券的管理人为中信建投证券，不动产资产支持证券拟对项目公司进行 100% 股权及其他形式投资，不动产项目为龙德广场项目。不动产项目的原始权益人为北京粮食集团有限责任公司、北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）。

3、投资比例超限的处理方式和流程

因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动等其他情形导致不满足上述规定的，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。

4、组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

(1) 本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%。因扩募、资产处置、资产收购、不动产资产支持证券向本基金分配款项、不动产项目公允价值变动等中国证监会认可的其他情形导致不满足上述规定的，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；

(2) 除不动产资产支持证券外，本基金所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) 除不动产资产支持证券外，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) 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，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) 不动产基金已持不动产项目和拟收购不动产项目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。

不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，不动产基金不得新增借款，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。

(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) 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)、(3)项规定的投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为债项评级在 AAA 级及以上的债券（无债项评级参照主体评级）。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以调整后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

5、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。基金管理人运用基金财产收购不动产项目后从事其他重大关联交易的，除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外，还应当按照《基金法》《运作办法》和《基金指引》要求召开基金份额持有人大会。

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。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定为准，不需经基金份额持有人大会审议。

(六) 基金资产净值的计算方法和公告方式

1、基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指本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）、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项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。

2、基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并报表层面计量的净资产。

3、基金净值信息

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

（七）基金合同的变更、终止与基金财产的清算

1、《基金合同》的变更

（1）变更《基金合同》涉及法律法规规定或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，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，并依据法律法规规定或监管机构要求报中国证监会备案。

（2）经履行适当程序后，可以将本基金与其他基金进行合并，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整本基金的投资范围等相关事项。

（3）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，并自决议生效后两日内在规定媒介公告。

2、《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）本基金存续期限届满，且未延长《基金合同》存续期限；
- （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）本基金通过专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 60 个工作日未成功购入新的不动产项目的；

(5) 在《基金合同》生效之日起 6 个月内“中信建投-首农商业不动产 1 期资产支持专项计划”未能设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

(6) 本基金投资的专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致专项计划终止且 60 个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券的；

(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) 《基金合同》约定的其他情形；

(10) 相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

3、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、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》终止情形出现且基金财产清算小组成立后，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) 对基金财产进行估值和变现；

4) 制作清算报告；

5) 聘请《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；

7) 对基金剩余财产进行分配。

(6) 基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券份额、其他证券或不动产项目的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

(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。

4、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财产中支付。

5、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

6、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

7、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存时间不低于法律法规规定的最低期限。

届时如相关法律法规或主管部门对基金财产清算账册及文件保存另有规定的，从其规定。

(八) 争议的处理和适用的法律

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争

议，如双方在争议发生后 30 个自然日内协商、调解未成，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，并对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，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省法律）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，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。