

中金唯品会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：中金基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

注册登记机构：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.....	2
二、基金概览.....	2
三、基金的募集与上市交易.....	4
四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人.....	12
五、基金主要当事人简介.....	13
六、基金合同摘要.....	19
七、基金财务状况.....	20
八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合.....	21
九、重大事件揭示.....	23
十、基金管理人承诺.....	23
十一、基金托管人承诺.....	23
十二、基金上市推荐人意见.....	24
十三、备查文件目录.....	25
附件：基金合同内容摘要	26

一、重要声明与提示

《中金唯品会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》”）、《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〉》和《上海证券交易所证券投资基金上市规则》的规定编制，中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）基金管理人中金基金管理有限公司（以下简称“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。本基金基金托管人中国建设银行股份有限公司（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、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，请投资者详细查阅披露于基金管理人网站（www.ciccfund.com）、中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《中金唯品会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《中金唯品会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”）。

二、基金概览

（一）基本信息

- 1、基金名称：中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金
- 2、基金二级市场交易简称：唯品商业（扩位简称：中金唯品会商业 REIT）
- 3、二级市场交易代码：508603
- 4、基金份额总额：2,000,000,000 份
- 5、本次上市交易份额：截至 2026 年 6 月 10 日，本次上市交易份额为 499,991,079 份（不含有锁定安排份额）。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数

量总和为网下初始发售份额数量的 68.28 倍，不超过网下初始发售份额数量的 100 倍（含），网下投资者及其管理的每一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，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。

6、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

7、上市交易日期：2026 年 6 月 18 日

8、基金管理人：中金基金管理有限公司

9、基金托管人：中国建设银行股份有限公司

10、上市推荐人：中国国际金融股份有限公司

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金成立后主要投资于以商业不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持证券，并持有其全部份额。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，在获取不动产项目运营收益的同时承担不动产项目资产价格波动风险。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特定风险及基金投资的其他风险。其中，（1）商业不动产基金的特定风险，包括但不限于与商业不动产相关的行业风险（宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险；城市规划及商业不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；商业不动产相关行业竞争加剧的风险；电商发展对线下零售行业冲击的风险；标的资产无法持续作为奥特莱斯经营的风险）；项目投资和运营的相关风险（基金首次投资的交易风险；商业不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；商业不动产项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；关联交易风险；利益冲突风险等）及其他与商业不动产基金相关的特别风险（集中投资风险；流动性风险；募集失败风险；基金管理人的管理风险；运营管理机构尽职履约风险；计划管理人、托管人尽职履约风险；税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险；暂停上市或终止上市风险；相关参与机构的操作及

技术风险；基金运作的合规性风险；证券市场风险（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险；购买力风险；再投资风险；信用风险；其他风险）等。具体请见招募说明书“风险因素”。

（三）不动产基金认购不动产资产支持证券以及不动产资产的情况

本基金已依据基金合同、招募说明书的约定，在基金合同生效后，以募集资金投资于由中国国际金融股份有限公司作为计划管理人发行的“中金-唯品会商业不动产资产支持专项计划”的全部资产支持证券，并持有该资产支持证券全部份额。“中金-唯品会商业不动产资产支持专项计划”于2026年6月2日设立，自该日起，计划管理人（代表专项计划的利益）通过SPV公司（郑州集奥商业运营管理有限公司、哈尔滨集奥商业运营管理有限公司）持有项目公司100%股权，即计划管理人（代表专项计划的利益）为SPV公司的唯一股东，SPV公司为项目公司的唯一股东。本基金通过不动产资产支持证券穿透取得不动产资产所属的项目公司的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权，SPV公司及项目公司股东变更工商登记手续已完成。

上述SPV公司、项目公司及目标不动产资产如下：

序号	SPV公司名称	项目公司名称	目标不动产资产
1	郑州集奥商业运营管理有限公司	郑州杉杉奥特莱斯购物广场有限公司	位于郑州市中牟县的郑州杉杉奥特莱斯项目
2	哈尔滨集奥商业运营管理有限公司	哈尔滨杉杉奥特莱斯购物广场有限公司	位于哈尔滨市利民开发区的哈尔滨杉杉奥特莱斯项目

本基金初始投资的不动产资产为郑州杉杉奥特莱斯项目和哈尔滨杉杉奥特莱斯项目。关于不动产项目详细情况可参见本基金招募说明书第二部分“不动产项目”等章节。

三、基金的募集与上市交易

（一）基金募集情况

1、基金募集申请的核准机构和核准文号：中国证券监督管理委员会 2026年4月23日证监许可〔2026〕964号。

2、基金运作方式：契约型、封闭式。本基金在基金合同存续期内采取封闭

式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购、赎回。

3、基金合同期限：自基金合同生效之日起 31 年，但基金合同另有约定的除外。

4、发售日期：2026 年 5 月 25 日至 2026 年 5 月 26 日。其中，公众投资者募集期为 2026 年 5 月 25 日；战略投资者及网下投资者募集期为 2026 年 5 月 25 日至 2026 年 5 月 26 日。

5、发售价格：3.848 元人民币/份。

6、发售方式：本次发售由基金管理人和财务顾问负责组织实施，采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价发售（以下简称“网下发售”）及向公众投资者公开发售（以下简称“公众发售”）相结合的方式。

7、发售机构

（1）场外销售机构

中金基金管理有限公司直销柜台、国金证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、上海天天基金销售有限公司、上海好买基金销售有限公司、浙江同花顺基金销售有限公司、上海万得基金销售有限公司、北京雪球基金销售有限公司。

（2）场内销售机构

上海证券交易所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会员单位，具体会员单位名单可在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

8、验资机构名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

9、募集资金总额及入账情况

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 2,000,000,000 份。此次募集扣除认购费后的有效净认购金额（不含利息）为 7,695,999,993.03 元人民币，认购资金在募集期间产生的利息为 5,942,751.53 元人民币。其中，战略配售最终发售份额为 1,500,000,000 份，网下发售最终发售份额为 350,000,000 份，公众发售最终发售份额为 150,000,000 份。有效净认购资金已于 2026 年 5 月 29 日划至本基金的托管账户。有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

本次募集有效认购户数为 5,837 户，本次募集资金的基金份额共计 2,000,000,000 份，已全部计入各基金份额持有人的基金账户。

10、基金备案情况

根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》、《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》的有关规定，本基金募集符合有关条件，基金管理人已向中国证监会办理基金备案手续，并于 2026 年 6 月 1 日获书面确认，基金合同自该日起正式生效。自基金合同生效之日起，基金管理人开始正式管理本基金。

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额：2,000,000,000 份。

13、战略投资者认购情况

本次发售的 41 家战略投资者均已根据战略配售协议，按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额，并在规定时间内将认购款项足额汇至基金管理人指定的银行账户。本基金战略投资者 100% 配售。

本次发售最终战略配售结果如下：

序号	投资者	认购数量（份）	限售期限	占发售总量的比例
1	杉杉商业集团有限公司	980,000,000	60 个月/36 个月	49.0000%
2	厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙）	98,650,000	24 个月/12 个月	4.9325%
3	元康瑞景 3 号基础设施策略私募证券投资基金	32,640,000	24 个月/12 个月	1.6320%
4	天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	24,480,000	24 个月/12 个月	1.2240%
5	中国国际金融股份有限公司	16,320,000	24 个月/12 个月	0.8160%
6	中国中金财富证券有限公司	16,320,000	24 个月/12 个月	0.8160%
7	中信建投证券股份有限公司	16,320,000	24 个月/12 个月	0.8160%
8	国泰海通证券股份有限公司	16,320,000	24 个月/12 个月	0.8160%
9	国信证券股份有限公司	16,320,000	24 个月/12 个月	0.8160%
10	申万宏源证券有限公司	16,320,000	24 个月/12 个月	0.8160%
11	中信证券股份有限公司	16,320,000	24 个月/12 个月	0.8160%
12	广发证券股份有限公司	16,320,000	24 个月/12 个月	0.8160%
13	长安信托 深创投红土资管 REITs 多	11,900,000	24 个月/12 个月	0.5950%

序号	投资者	认购数量(份)	限售期限	占发售总量的比例
	策略2号集合资金信托计划			
14	广州合凡伍号股权投资合伙企业(有限合伙)	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
15	广州城发合凡股权投资合伙企业(有限合伙)	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
16	中平赣晟(广东)股权投资合伙企业(有限合伙)	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
17	佛山市信保裕耀基础设施股权投资合伙企业(有限合伙)	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
18	招商财富-启航6号单一资产管理计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
19	招商财富-启航8号单一资产管理计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
20	西藏信托-晟元6号集合资金信托计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
21	建信信托有限责任公司	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
22	建信资本诚鑫配置2号集合资产管理计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
23	江苏信托-基础设施6号集合资金信托计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
24	中粮信托-腾飞3号集合资金信托计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
25	信澳中银元启6号集合资产管理计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
26	华夏基金瑞思1号单一资产管理计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
27	易方达基金瑞方1号单一资产管理计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
28	招商基金长盈基础资产1号FOF单一资产管理计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
29	国金证券股份有限公司	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
30	华泰证券股份有限公司	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
31	平安证券股份有限公司	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
32	宏源汇智投资有限公司	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
33	上信睿启1号集合资金信托计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
34	青岛国信海天中心建设有限公司	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
35	广州越秀产业投资有限公司	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
36	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)	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
37	中兵资产赤兔1号私募证券投资基金	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
38	诺德基金子牛21号单一资产管理计	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%

序号	投资者	认购数量(份)	限售期限	占发售总量的比例
	划			
39	云南信托-兴睿2号集合资金信托计划	8,160,000	24个月/12个月	0.4080%
40	源峰裕利2号私募证券投资基金	5,190,000	24个月/12个月	0.2595%
41	西藏信托-晟元3号集合资金信托计划	4,420,000	24个月/12个月	0.2210%
合计		1,500,000,000		75.0000%

注：（1）原始权益人杉杉商业集团有限公司认购 980,000,000 份基金份额，原始权益人认购份额占基金份额发售总量的 49.00%。

（2）以上限售期限自基金上市之日起计算。其中原始权益人杉杉商业集团有限公司获配份额中，基金份额发售总份额的 20%（含本数）持有期自不动产基金份额上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自不动产基金份额上市之日起不少于 36 个月；其他专业机构投资者获得配售的不动产基金份额中，50% 获配份额持有期自不动产基金上市之日起不少于 12 个月，剩余 50% 获配份额持有期自不动产基金上市之日起不少于 24 个月，下同。

（二）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〕125 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、基金二级市场交易简称：唯品商业（扩位简称：中金唯品会商业 REIT）

5、二级市场交易代码：508603

投资者在上海证券交易所各会员单位证券营业部均可参与基金二级市场交易。

6、截至 2026 年 6 月 10 日，本次上市交易份额为 499,991,079 份（不含有锁定安排份额）。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的 68.28 倍，不超过网下初始发售份额数量的 100 倍（含），网下投资者及其管理的每一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，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。

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 2 日起开通办理场外基金份额转托管至场内的跨系统转托管业务。自 2026 年 6 月 18 日起，投资者可办理本基金场内基金份额转托管至场外的跨系统转托管业务。

自 2026 年 6 月 18 日起，本基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务，场外基金份额持有人可通过上海证券交易所基金通平台办理基金份额转让业务。

8、未上市交易份额的流通规定、限售份额的情况：

本基金最终战略投资者均通过场内证券账户认购，其持有份额数量和限售情况如下：

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (自基金上市之日起)
1	杉杉商业集团有限公司	980,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	占发售总量 20% 部分的限售期为 60 个月，超过 20% 部分的限售期为 36 个月
2	北京磐茂投资管理有限公司—厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙）	98,650,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月 /12 个月
3	芜湖元康私募基金管理有限公司—元康瑞景 3 号基础设施策略私募证券投资基金	32,640,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月 /12 个月
4	弘毅私募基金管理（天津）合伙企业（有限合伙）—天津弘毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	24,480,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月 /12 个月
5	中信证券股份有限公司	16,320,000	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月 /12 个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (自基金 上市之日 起)
6	申万宏源证券有限公司	16,320,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
7	广发证券股份有限公司	16,320,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
8	国信证券股份有限公司	16,320,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
9	中国中金财富证券有限公司	16,320,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
10	中信建投证券股份有限公司	16,320,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
11	中国国际金融股份有限公司	16,320,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
12	国泰海通证券股份有限公司	16,320,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
13	长安国际信托股份有限公司—长安 信托·深创投红土资管 REITs 多策略 2号集合资金信托计划	11,900,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
14	华泰证券股份有限公司	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
15	国金证券股份有限公司	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
16	宏源汇智投资有限公司	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
17	平安证券股份有限公司	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
18	建信信托有限责任公司	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
19	广州越秀产业投资有限公司	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
20	青岛国信海天中心建设有限公司	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
21	上海国际信托有限公司—上信睿启 1 号集合资金信托计划	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
22	西藏信托有限公司—西藏信托—晟 元 6 号集合资金信托计划	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
23	中粮信托有限责任公司—中粮信托 —腾飞 3 号集合资金信托计划	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
24	建信资本—建设银行—建信资本诚	8,160,000	其他专业机构投资者	24个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (自基金 上市之日 起)
	鑫配置2号集合资产管理计划		战略配售限售	/12个月
25	云南国际信托有限公司—云南信托—兴睿2号集合资金信托计划	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
26	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	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
27	中兵财富资产管理有限责任公司—中兵资产赤兔1号私募证券投资基金	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
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	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
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	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
30	江苏省国际信托有限责任公司—江苏信托·基础设施6号集合资金信托计划	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
31	易方达基金—方正证券股份有限公司—易方达基金瑞方1号单一资产管理计划	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
32	招商财富资管—中信证券股份有限公司—招商财富—启航8号单一资产管理计划	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
33	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)	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
34	招商财富资管—云南云投资本运营有限公司—招商财富—启航6号单一资产管理计划	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
35	合凡(广州)股权投资基金管理有限公司—广州合凡伍号股权投资合伙企业(有限合伙)	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
36	招商基金—申万宏源证券有限公司—招商基金长盈基础资产1号FOF单一资产管理计划	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
37	西藏中平信私募股权投资基金管理有限公司—中平赣晟(广东)股权投资合伙企业(有限合伙)	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
38	金圆资本管理(厦门)有限公司—圆	8,160,000	其他专业机构投资者	24个月

序号	证券账户名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期 (自基金 上市之日 起)
	信基石(厦门)基础设施不动产股权投资 投资基金合伙企业(有限合伙)		战略配售限售	/12个月
39	深圳市前海中保产业私募股权投资 基金管理有限公司—佛山市信保裕 耀基础设施股权投资合伙企业(有限 合伙)	8,160,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
40	北京源峰私募基金管理合伙企业(有 限合伙)—源峰裕利2号私募证券投 资基金	5,190,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
41	西藏信托有限公司—西藏信托—晟 元3号集合资金信托计划	4,420,000	其他专业机构投资者 战略配售限售	24个月 /12个月
合计		1,500,000,000		

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2026年6月10日,本基金份额持有人户数为5,837户,平均每户持有的基金份额为342,641.77份。其中,战略投资者41户,网下投资者290户,公众投资者5,506户。

(二) 持有人结构

截至2026年6月10日,机构投资者持有的基金份额为1,995,343,834份,占基金总份额的99.77%;个人投资者持有的基金份额为4,656,166份,占基金总份额的0.23%。

本基金基金管理人的从业人员持有本基金基金份额为0份,占本基金总份额的0%。基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部负责人、本基金的基金经理持有本基金份额总量的数量区间为0万份(含)。

(三) 前十名基金份额持有人的情况

截至2026年6月10日,本基金前十名基金份额持有人的情况如下表:

序号	基金份额持有人名称	持有份额 (万份)	占基金总 份额比例
1	杉杉商业集团有限公司	98,000.00	49.00%

序号	基金份额持有人名称	持有份额 (万份)	占基金总 份额比例
2	北京磐茂投资管理有限公司—厦门源峰基础设施股权投资基 金合伙企业（有限合伙）	9,865.00	4.93%
3	国信证券股份有限公司	3,824.11	1.91%
4	芜湖元康私募基金管理有限公司—元康瑞景 3 号基础设施策 略私募证券投资基金	3,264.00	1.63%
5	中国中金财富证券有限公司	3,074.72	1.54%
6	中信证券股份有限公司	3,074.72	1.54%
7	国投证券股份有限公司	2,452.62	1.23%
8	弘毅私募基金管理（天津）合伙企业（有限合伙）—天津弘 毅基础设施投资基金合伙企业（有限合伙）	2,448.00	1.22%
9	中国国际金融股份有限公司	2,411.07	1.21%
10	中信建投证券股份有限公司	2,295.65	1.15%
合计		130,709.89	65.35%

注：1、以上信息依据中国证券登记结算有限公司上海分公司提供的持有人信息编制；
2、由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

- 1、名称：中金基金管理有限公司
- 2、法定代表人：李金泽
- 3、总经理：宗喆
- 4、注册资本：100,000 万元
- 5、注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室
- 6、设立批准文号：中国证监会证监许可〔2014〕97 号
- 7、工商登记注册的统一社会信用代码：911100000918666422
- 8、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（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法
须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家
和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

9、股权结构

股东名称	持股比例
中国国际金融股份有限公司	100%

10、内部组织结构及职能

公司实行董事会领导下的总经理负责制，建立以客户服务为核心的业务组织架构，依据战略规划和公司发展需要，对各部门进行创设与调整，强调各部门之间合理分工、互相衔接、互相监督。

公司管理层认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会、风险管理委员会、产品委员会等专业委员会，分别负责基金投资、风险管理、产品相关的重大决策。

公司根据独立性与相互制约、相互衔接原则，在精简的基础上设立满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位。各机构、各部门必须在分工合作的基础上，明确各岗位相应的责任和职权，建立相互配合、相互制约、相互促进的工作关系。通过制定规范的岗位责任制、严格的操作程序和合理的工作标准，使各项工作规范化、程序化，有效防范和应对可能存在的风险。

11、人员情况

截止到 2025 年 12 月 31 日，基金管理人共有员工 165 人，其中 75% 具有硕士及以上学历。

12、信息披露负责人：李耀光

电话：010-63211122

13、基金管理业务介绍

截至 2025 年 12 月 31 日，基金管理人旗下共管理 71 只公募基金和多个私募资产管理计划；其中，公募基金资产管理规模超过 2,000 亿元。

14、本基金基金经理

闫婧茹女士，会计硕士，CPA。历任中信证券股份有限公司投资银行管理委员会高级经理、中信金石基金管理有限公司高级经理、光大证券股份有限公司债务融资总部项目经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部高级经理。闫婧茹女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金投资管理基金经理。

郭茂乾先生，理学硕士。历任中交三公局第二工程有限公司财务会计；润欣商业投资（深圳）有限公司北京咨询分公司招商专员、营运管理主管、营运管理

高级主管；现任中金基金管理有限公司创新投资部经理。郭茂乾先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。

秦文博先生，国际商务硕士。历任大悦城控股集团股份有限公司财务运营高级专员、主管、高级主管和经理；现任中金基金管理有限公司创新投资部经理。秦文博先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营管理经验，担任本基金运营管理基金经理。

（二）基金托管人

1、基金托管人基本情况

名称：中国建设银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

法定代表人：张金良

成立时间：2004 年 9 月 17 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：贰仟陆佰壹拾陆亿零叁拾捌万壹仟肆佰伍拾玖元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]12 号

联系人：王小飞

联系电话：021-60637103

2、资产托管部部门及主要人员情况

不动产基金托管业务由中国建设银行总行资产托管业务部、不动产项目原始权益人属地分行分别负责不动产基金托管运营、不动产资产支持证券托管运营和不动产项目运营收支账户监督，总分行均配备充足的专业人员。中国建设银行总行设资产托管业务部，下设综合处、基金业务处、证券保险业务处、理财信托业务处、全球业务处、养老金业务处、新兴业务处、客户服务与业务协同处、运营管理处、跨境与外包管理处、托管应用系统支持处、内控合规处等 12 个职能处室，在北京、上海、合肥设有托管运营中心，共有员工 300 余人。自 2007 年起，托管部连续聘请外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常

规化的内控工作手段。不动产项目原始权益人属地分行由总行资产托管业务部统一管理，配备专业人员，并在总行授权范围内提供不动产资产支持证券托管等服务。

3、证券投资基金和不动产领域托管业务经营情况

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

中国建设银行是最早参与我国资产证券化业务的托管机构之一，具有丰富的不动产领域资产管理产品托管经验，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，中国建设银行已托管 1,558 只证券投资基金。中国建设银行在市政交通、水电气热、保障房等不动产领域先后托管了多只资产证券化项目，累计托管规模 300 多亿。

4、托管业务的内部控制制度

(1) 内部控制目标

中国建设银行托管业务确保贯彻落实国家有关法律法规及监管规定，勤勉尽责，恪尽职守，保证托管资产的安全、完整，保障所托管基金的稳健运行，维护基金份额持有人利益；规范业务操作，严格按规程进行业务处理和操作，有效管控托管业务风险；确保所披露信息的完整、及时，保证客户信息不泄漏。

(2) 内部控制组织结构

中国建设银行设有风险管理与内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制的研究、议事和协调工作。内部控制管理部门是牵头内部控制管理的职能部门，牵头内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评价。资产托管业务部设置专门负责内部控制工作的处室，配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工

作。

（3）内部控制原则

中国建设银行托管业务内部控制遵循全面性、重要性、制衡性、适应性和独立性原则。

1) 全面性原则。内部控制贯穿和渗透于托管业务各项流程和各个环节，覆盖所有的机构、岗位，约束所有托管业务人员。

2) 重要性原则。内部控制在全面控制的基础上，关注重要的托管业务事项和高风险托管业务领域。

3) 制衡性原则。内部控制坚持风险为本、审慎经营的理念，设立托管机构和开办托管业务均坚持内控优先，在组织机构、权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制。

4) 适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相匹配，并根据情况变化及时调整。

5) 独立性原则。保证客户资产与建设银行自有资产、托管的其他资产相互独立，对不同客户的资产分别设置账户、独立核算、分账管理。

（4）内部控制措施

1) 托管资产保管控制。严格按照法律法规和合同约定履行托管人安全保管可控制账户内托管资产的职责，所托管资产与托管人自有资产、托管的其他资产严格分开，保证托管资产的安全、独立和完整。

2) 授权控制。托管业务纳入全行统一的授权管理体系，严格在授权范围内执行，严禁超范围经营。明确业务处理岗位权限，各级人员在授权范围内行使职权和承担责任。明确不相容岗位，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

3) 规章制度控制。制定系统化、规范化的托管业务管理制度，并定期重检与修订，持续维持托管业务规章制度的适应性和有效性，严格保障托管业务规范运营。

4) 流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

5) 信息系统控制。持续加强内控手段的新技术运用,提高内控自动化水平和有效性。

6) 业务连续性控制。建立托管业务应急响应及恢复机制,实现对运营中断事件的快速响应和及时处置。组织开展应急演练,保障托管业务持续运营。

7) 运营环境控制。托管业务工作环境符合监管和控制要求,运营环境独立,录音、录像及门禁持续有效。系统实现独立与隔离,建立安全的数据传输通道和数据备份机制,保障数据传输和存储安全。

8) 员工行为管理控制。明确员工行为守则,规范员工日常行为,加强职业道德和员工操守教育,培育忠于所托、勤勉尽责的合规文化。

5、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

(1) 监督方法

依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》及其配套法规和基金合同、托管协议的约定,监督所托管基金的投资运作,对基金管理人运作基金情况进行监督。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》,基金托管人应当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;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;监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险;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。

(2) 监督流程

基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律法规及基金托管协议的规定,应当拒绝执行,及时提示基金管理人,并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律法规、基金托管协议规定的,应当及时提示基金管理人在规定期限内改正,并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

每个工作日对基金投资运作比例等情况进行监督,如发现异常情况,向基金管理人进行风险提示,与基金管理人进行情况核实,督促其改正,并依照法律法

规的规定及时向中国证监会报告。

基金管理人^{有义务配合和协助基金托管人的监督和核查,对基金托管人发出的提示,应在规定时间内答复并改正;对基金托管人的合理疑义,应及时解释或举证;对基金托管人按照法律法规和托管协议的要求需向中国证监会报告的事项,应积极配合提供相关数据资料和制度等。}

(三) 上市推荐人

名称: 中国国际金融股份有限公司

住所: 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

办公地址: 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

成立日期: 1995年07月31日

法定代表人: 陈亮

电话: 010-65051166

传真: 010-65051156

(四) 基金验资机构

名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

住所: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

办公地址: 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人: 李晓英、宋朝学、谭小青

电话: 13520691019

传真: 010-65547190

签章注册会计师: 崔巍巍、胡丽娅

联系人: 崔巍巍

六、基金合同摘要

基金合同的内容摘要见附件。

七、基金财务状况

（一）基金募集期间费用

本基金基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费以及其他费用不从基金资产中支付。

（二）基金上市前重要财务事项

本基金发售后至上市交易公告书公告前无重要财务事项发生。

（三）基金资产负债表

本基金 2026 年 6 月 10 日资产负债表如下：

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

资产：	期末余额
银行存款	224,466.66
结算备付金	-
存出保证金	-
长期股权投资	7,696,000,000.00
交易性金融资产	-
其中：股票投资	-
基金投资	-
债券投资	-
资产支持证券投资	-
衍生金融资产	-
买入返售金融资产	-
应收证券清算款	-
应收利息	-
应收股利	-
应收申购款	-
递延所得税资产	-
其他资产	5,942,744.56

资产总计	7,702,167,211.22
负债：	期末余额
短期借款	-
交易性金融负债	-
衍生金融负债	-
卖出回购金融资产款	-
应付证券清算款	-
应付赎回款	-
应付管理人报酬	358,443.80
应付托管费	21,084.90
应付销售服务费	-
应付交易费用	-
应交税费	-
应付利息	-
应付利润	-
递延所得税负债	-
其他负债	-
负债合计	379,528.70
所有者权益：	期末余额
实收基金	7,695,999,993.03
未分配利润	5,787,689.49
所有者权益合计	7,701,787,682.52
负债和所有者权益总计	7,702,167,211.22

注：本基金基金份额总额为 2,000,000,000.00 份。

八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合

截至公告日前两个工作日即 2026 年 6 月 10 日（本基金合同自 2026 年 6 月 1 日起生效，本报告期自 2026 年 6 月 1 日起至 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）报告期末基金的资产组合情况

序号	项目	金额（元）
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	银行存款和结算备付金合计	224,466.66
4	其他资产	5,942,744.56
	合计	6,167,211.22

（二）报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

（三）报告期末按公允价值大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

（四）报告期末按公允价值大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除不动产资产支持证券以外的资产支持证券。

（五）投资组合报告附注

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

（六）报告期末其他各项资产构成

序号	名称	金额（元）
1	存出保证金	-
2	应收证券清算款	-
3	应收股利	-
4	应收利息	-
5	应收申购款	-
6	其他应收款	5,942,744.56
7	待摊费用	-
8	其他	-

序号	名称	金额（元）
	合计	5,942,744.56

九、重大事件揭示

本基金自基金合同生效至上市交易期间未发生对基金份额持有人有较大影响的重大事件。

十、基金管理人承诺

基金管理人就本基金上市交易后履行管理人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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

基金托管人就本基金上市交易后履行托管人职责做出承诺：

（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、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产；

（二）根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金基金合同、托管协议的规定，对基金的投资范围、基金资产的投资组合比例、基

金资产净值的计算、基金份额净值计算进行监督和核查。如发现基金管理人违反《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》及本基金基金合同、托管协议的规定，将及时通知基金管理人纠正；基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人将及时向中国证监会报告。

十二、基金上市推荐人意见

上市推荐人就本基金上市交易事宜出具意见如下：

中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金上市符合《基金法》、《上海证券交易所证券投资基金上市规则》规定的相关条件。

十三、备查文件目录

以下备查文件存放于基金管理人和基金托管人的办公场所，投资者可在办公时间免费查阅。

- (一) 中国证监会准予本基金募集注册的文件
- (二) 《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》
- (三) 《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》
- (四) 《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》
- (五) 法律意见书
- (六) 基金管理人业务资格批件、营业执照
- (七) 基金托管人业务资格批件、营业执照



附件：基金合同内容摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

(一) 基金份额持有人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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) 依法并按照基金合同和招募说明书的规定转让其持有的基金份额；
- (4) 按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；
- (5) 出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；
- (6) 查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- (7) 监督基金管理人的投资运作；
- (8) 对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2.根据《基金法》《公募基金运作办法》《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、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) 遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

(10) 基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持不动产基金份额的，应按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务。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) 基金份额持有人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《上交所不动产基金业务办法》第五十五条第一款、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；

(12) 战略投资者持有基金份额需遵守《基金指引》《业务规则》《商业不动产基金公告》等相关要求；

(13) 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) 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) 法律法规及相关协议约定的其他义务。

(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) 基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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) 按照有关规定运营管理不动产项目；

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

(5) 发行和销售基金份额；

(6) 按照规定召集基金份额持有人大会；

(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行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

(12) 依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：

1) 不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容、决定专项计划分配相关安排及资产支持证券持有人享有的其他权利；

2) 项目公司股东享有的权利，包括：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案、派员负责不动产项目公司财务管理，以及通过专项计划间接行使对项目公司所享有的其他权利等；

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；

(13) 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；

(14) 以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

(15) 选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

(16) 选择运营管理机构，并依据基金合同解聘、更换运营管理机构；

(17) 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财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

(18) 基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

(19) 行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未

明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以下的不动产项目购入或出售事项（不含扩募）、决定不动产基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（连续 12 个月内累计发生金额）等；

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（21）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》《公募基金运作办法》《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）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）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发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（3）办理基金备案手续；

（4）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；

（5）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；

（6）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（7）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；

（8）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；

（9）依法接受基金托管人的监督；

(10) 按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

(11) 编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

(12) 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；

(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；

(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) 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，相关资料应当能如实、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；

(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；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) 监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同及有关法律的规定，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者的利益；

(22) 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，基金管理人将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

(23) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(24) 建立并保存基金份额持有人名册；

(25) 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；

(26) 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；

(27) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

(三) 基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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；

(2) 依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

(3) 根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基金管理人对本基金的投资运作；

(4) 根据基金合同以及基金托管协议约定，监督不动产基金资金账户、不

动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向,确保符合法律法规规定和基金合同约定,保证基金资产在监督账户内封闭运行;

(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;

(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、基金合同和基金托管协议约定的其他权利。

2.根据《基金法》《公募基金运作办法》《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、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、基金管理人交付的权属证书及相关文件;

(2) 设立专门的基金托管部门,具有符合要求的营业场所,配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员,负责基金财产托管事宜;

(3) 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度,确保基金财产的安全,保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立;对所托管的不同的基金分别设置账户,独立核算,分账管理,保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立;

(4) 除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外,不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益,不得委托第三人托管基金财产;

(5) 保管基金管理人交付给基金托管人的由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证;

(6) 按规定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) 确保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;

(8) 根据基金合同以及基金托管协议约定,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相关法律法规行为,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者的利益;

(9) 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收益分配、信息披露等;

(10) 按照法律法规和基金合同的规定或约定监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险;

(11) 监督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;

(12) 保守基金商业秘密,不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外,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;

(13) 复核基金管理人计算的基金资产净值;

(14) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项;

(15) 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;

(16) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限;

(17) 从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存基金份额持有人名册;

(18) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对;

(19) 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款项；

(20) 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；

(21) 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；

(22) 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；

(23) 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；

(24) 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；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(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

(一) 基金份额持有人大会召集

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开时，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，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、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。

（二）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。

其中，就因国家或当地有权机构基于政策原因鼓励或倡导不动产项目减免租金而召开基金份额持有人大会的重大事项，议事内容包括但不限于提交基金份额持有人大会审议是否应执行被有权机构鼓励或倡导的租金减免政策等。

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《公募基金运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

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

基金份额持有人大会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。

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基金合同第八部分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 50%以上（含 50%）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。

（三）表决程序与规则

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的，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。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。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

- （1）转换基金运作方式；
- （2）更换基金管理人或者基金托管人；
- （3）提前终止基金合同；
- （4）本基金与其他基金合并；
- （5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- （6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售；
- （7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；
- （8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；
- （9）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓

励、倡导不动产项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的（但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴或其他方式可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本基金减少收入进而导致可供分配金额下降的除外，该等情形属于《基金合同》第八部分第一条第（二）款约定的不需召开基金份额持有人大会的情形）。

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书面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，但应当计入出具书面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。

三、不动产项目的运营管理安排

（一）运营管理机构的基本情况

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分不动产项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。运营管理机构的基本信息、专业资质、人员配备等请参见本基金招募说明书。

（二）运营管理职责安排

基金管理人、项目公司与运营管理机构于运营管理服务协议中明确约定基金管理人与运营管理机构的运营职责范围，具体安排请参见本基金招募说明书。

（三）运营管理服务协议约定的违约责任和赔偿安排

运营管理服务协议当事人每一方应就因其违反该协议而致使其他方和/或其

他方的关联方、董事、员工、代表、承继人或获准的受让人（以下简称“受偿方”）所遭受的或与之有关的所有损失向其他方和/或其受偿方给予足额赔偿。

由于运营管理机构违约行为或重大过失导致基金管理人、不动产基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人及/或项目公司有权要求运营管理机构赔偿损失。

若受偿方就相关损失从违约方之外的其他方或其他路径已获得足额赔偿或补偿的（例如根据相关保单已由保险公司进行实际理赔），受限于受偿方不再因违约事项遭受进一步损失，受偿方有权豁免由违约方继续承担损失赔偿责任。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金收益分配原则

1、本基金收益分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循上海证券交易所及登记机构的相关规定；

2、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于1次，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管理情况另行确定；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规规定及基金合同的约定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，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调整基金收益的分配原则，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，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、基金收益分配对象、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，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《公募基金信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

（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。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

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、基金的管理费用；
- 2、基金的托管费用；
- 3、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；
- 4、基金合同生效后，为基金提供专业服务（包括不动产项目的购入与出售等）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、评估费；
- 5、与基金相关的仲裁费和诉讼费；
- 6、基金份额持有人大会费用；
- 7、基金的证券交易结算费用；

8、基金的银行汇划费用；

9、基金上市初费及年费、登记结算费用；

10、基金账户开户费用、维护费用；

11、除上述所列费用以外，不动产基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开不动产资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

12、按照国家有关规定和基金合同约定，可以在不动产基金产品中列支的其他费用。

（二）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、基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

4、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。

（三）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费用、基础管理费用及浮动管理费用。

（1）固定管理费用

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

$$H=E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的固定管理费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经托管人与管理人核对一致，按照约定账户路径支付。

（2）基础管理费用

本基金的基础管理费用由运营管理机构收取。基础管理费用的计算方法如下：

$$\text{基础管理费用} = I \times (g+2)\% + C \times 8\%$$

其中：

I 表示每一项目公司当年经审计的营业收入，C 表示每一项目公司当年经审计的运营净收益，以项目公司年度审计报告为准，g 为每一项目公司的费率。

为免疑义，上述公式中的项目公司运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销-资本性支出及招商装修补贴，其中管理费用或营业成本不含运营管理费中管理输出服务费部分和浮动管理费用，资本性支出及招商装修补贴以实际支付金额为准。

基础管理费包含运营管理机构为保障不动产项目运营而聘用人员直接或间接产生的人力管理支出及运营行政支出与管理输出服务费。

a.) 基础管理费用中人力管理支出及运营行政支出：

该部分运营管理费用用于覆盖运营管理机构为保障不动产项目运营而聘用人员直接或间接产生的人力管理支出及运营行政支出，支付标准为“ $I \times g\%$ ”，其中郑州杉杉 $g=7.7$ ，哈尔滨杉杉 $g=8.2$ 。

b.) 基础管理费用中的管理输出费用部分：

(3) 管理输出费用主要系运营管理机构为不动产项目提供标准化奥特莱斯运营管理体系及信息系统、各类平台资源导入所需的服务费用，支付标准为“ $I \times 2\% + C \times 8\%$ ”。浮动管理费用

本基金的浮动管理费用由运营管理机构收取。浮动管理费用的计算方法如下：

$$\text{浮动管理费用} = (C - T) \times 20\%$$

其中：

C 表示每一项目公司当年实现的运营净收益，T 表示每一项目公司运营净收益目标值。

自不动产基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至不动产基金成立后的第三个自然年度（成立当年为第一个自然年度），每一项目公司年度运营净收益目标值为不动产基金首发阶段最终确定的评估报告中预测的对应年度运营净收益。不动产基金间接享有每一项目公司股东权利之日当年不满一年的，以实际运作天数折算对应年度运营净收益目标值；自不动产基金成立后的第四个自然年度起，每一项目公司年度运营净收益目标值为前一年不动产项目的跟踪评估报告中预测的对应年度运营净收益。特别地，当 $C < T$ 时，将相应扣减当年基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当年确认的基础管理费用。运营管理费金额及计算方式调整须经基金管理人与运营管理机构书面协商一致并提交基金份额持有人大会投票表决，并以基金份额持有人大会投票表决结果为准。

浮动管理费用按年度实际经营情况一次性计提，按年支付，经托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付。

运营管理机构有权根据项目运营情况，在每年实际收到运营管理费用后，对其运营管理团队进行业绩考核和激励。运营管理机构将根据考核结果将每年实际收到的浮动管理费用中不低于 20% 的部分作为业绩报酬激励到运营管理团队或个人。

2、基金的托管费用

本基金的托管费用按基金净资产的 0.01% 年费率计提。托管费用的计算方法如下：

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

H 为每日应计提的托管费用；

E 在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的托管费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

上述“（一）基金费用的种类”中第3—12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或计划托管人自专项计划财产中支付。

六、基金财产的投资方向和投资比例

（一）投资目标

本基金主要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、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，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

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不动产投资信托基金（REITs）投资的其他金融工具。其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。

本基金不投资股票（含存托凭证），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。

如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

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。

（三）投资限制

1、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%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

1) 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%；

2) 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%；

（3）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；

（4）本基金直接或间接对外借入款项，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%；

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

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

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。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

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) 向其基金管理人、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。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同

“利益冲突及关联交易”章节。

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，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

（四）借款限制

本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，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、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- 3、本基金已持商业不动产和拟收购商业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、本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、本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。

本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及拟采取的措施等。

七、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）基金合同的变更

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。

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，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（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、基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；
- 2、基金份额持有人大会决定终止的；
- 3、在基金合同生效之日起6个月内中金-唯品会商业不动产资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案；
- 4、本基金投资的全部不动产项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续6个月未成功购入新的不动产项目；
- 5、本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续6个月未成功认购其他不动产资产支持证券；
- 6、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；
- 7、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；
- 8、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；
- 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。

（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财产清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、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）对基金财产进行会计核算和变现；
- （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，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

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，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的

分配。资产处置期间，清算小组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。

（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、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。

（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 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。

（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，保存期限不低于法律法规的规定。

八、争议解决方式

各方当事人同意，对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同

有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，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，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。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，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，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区法律和中国台湾地区有关规定）管辖并从其解释。

九、基金合同存放地和投资者取得的方式

基金合同可印制成册，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，但应以基金合同正文为准。