

招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金

基金合同

(草案)

基金管理人：招商证券资产管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

二零二六年【六】月

目 录

第一部分	前言	4
第二部分	释义	8
第三部分	基金的基本情况	25
第四部分	基金份额的发售	27
第五部分	基金备案	35
第六部分	基金份额的上市交易和结算	37
第七部分	基金合同的当事人及权利义务	43
第八部分	基金份额持有人大会	57
第九部分	基金管理人、基金托管人的更换条件和程序	69
第十部分	基金的托管	72
第十一部分	基金份额的登记	73
第十二部分	基金的投资	76
第十三部分	利益冲突及关联交易	84
第十四部分	新购入不动产项目与基金的扩募	93
第十五部分	基金的财产	97
第十六部分	不动产项目运营管理	99
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	111
第十九部分	基金的收益与分配	118
第二十部分	基金的会计与审计	121
第二十一部分	基金的信息披露	124
第二十二部分	基金合同的变更、终止与基金财产的清算	135

第二十三部分	违约责任.....	139
第二十四部分	争议的处理.....	140
第二十五部分	基金合同的效力.....	141
第二十六部分	其他事项.....	142
第二十七部分	基金合同的内容摘要.....	143

第一部分 前言

一、订立本基金合同的目的、依据和原则

1. 订立《招商资管招商蛇口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》”或“基金合同”）的目的是保护投资人合法权益，明确基金合同当事人的权利义务，规范基金运作。

2. 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》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《公募基金运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《公募基金销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《公募基金信息披露办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称“《商业不动产基金公告》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称“《深交所不动产基金业务办法》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第2号——发售业务（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第3号——扩募及新购入不动产（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第5号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第7号——中期报告和季度报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理细则》《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实施细则（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。

3. 订立本基金合同的原则是平等自愿、诚实信用、充分保护投资人合法权益。

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。基金投资人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、招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“基金”）由基金管理人依照《基金法》《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》、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（以下简称“中国证监会”）注册。

四、基金投资人充分知晓以下条款：

1. 中国证监会对本基金募集的注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的投资价值和收益前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

2. 本基金为公开募集不动产投资基金（以下简称“不动产基金”）。不动产基金与投资股票或债券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，并持有其全部份额，不动产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%。

本基金主要投资于以不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划。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、与专项计划管理相关的风险、与不动产项目相关的风险及基金投资的其他风险。其中，（1）不动产基金相关的风险包括：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的风险、税收政策调整风险、发售失败风险、基金首次投资的投资风险、投资目标不达预期的风险、管理风险、关联交易与利益冲突风险、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、基金管理人/计划管理人/基金托管人及计划托管人尽职履约风险、特定声誉风险、其他风险)；(2) 与专项计划管理相关的风险包括：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、计划管理人与计划托管人尽责履约风险、计划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。(3) 与不动产项目相关的风险包括：行业风险、不动产项目未来经营的可持续性/稳定性风险、不动产项目估值与现金流预测的风险、不动产项目收购与处置的相关风险、不动产项目土地使用权到期/被征用或被收回的风险、不动产项目直接或间接对外融资的风险、不动产项目运营相关风险、其他项目的竞争风险、不动产项目因房产税政策变更导致房产税税率变化的风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险。(4) 其他风险包括：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。具体详见本基金招募说明书。

本基金作为不动产基金，募集、发售和定价方式与投资股票或债券的公开募集证券投资基金有一定差异。传统投资于股票或债券的公开募集证券投资基金的单位基金的初始认购价格一般为人民币 1 元。根据《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》以及深圳证券交易所关于不动产基金发售相关业务规则的规定，由于需要以募集资金收购不动产项目，不动产基金的单位基金份额的认购价格需要在不动产项目的评估价值的基础上结合网下投资者询价情况最终确定，故单位基金份额的最终认购价格会因为不动产项目的估值情况，以及基金份额询价情况而有所不同。

3. 自基金合同生效之日起 28 年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。

本基金在存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在深圳证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

4. 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。

5. 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。

6. 投资者在参与不动产基金相关业务前，应当认真阅读基金招募说明书、基金合同等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主作出投资决策，自行承担投资风险。

五、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。

六、本基金按照中国法律法规成立并运作，基金合同生效后，若因法律法规的修改或新法律法规的颁布施行导致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。

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：

一、与基金相关的定义

1. **基金/不动产基金/本基金**：指由基金管理人设立并管理的招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金。

2. **基金管理人**：指招商证券资产管理有限公司（以下简称“招商资管”），或按《基金合同》的约定另行选任作为基金管理人的继任者。

3. **基金托管人**：指招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”），或按《基金合同》及《基金托管协议》的约定另行选任作为基金托管人的继任者。

4. **本次交易**：指本基金首次发售募集资金投资“招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划”的资产支持证券并作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过专项计划和项目公司等特殊目的载体取得目标不动产项目完全所有权或经营权利的行为。

5. **原始权益人**：指原始权益人一、原始权益人二的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

6. **原始权益人一**：指本基金拟通过资产支持专项计划收购的昆山招商花园城项目的原所有人，即招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“招商积余”）。

7. **原始权益人二**：指本基金拟通过资产支持专项计划收购的深圳太子广场项目的原所有人，即深圳招商理财服务有限公司（以下简称“招商理财”）。

8. **运营管理机构**：指根据《运营管理服务协议》为不动产项目提供运营管理服务的机构，即招商商业管理（深圳）有限公司（以下简称“招商商管”）。

9. **监管银行**：指接受基金管理人、计划管理人及 SPV 公司/项目公司委托，根据《SPV 公司资金监管协议》/《项目公司资金监管协议》对 SPV 公司/项目公司银行账户及其资金提供监管服务的招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招商银行深圳分行”），或按《SPV 公司资金监管协议》/《项目公司资金监

管协议》任命的作为监管银行的继任机构。

10. **其他参与机构**:指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所等专业机构。

11. **基金合同生效日/基金设立日**:指基金募集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基金备案手续,并获得中国证监会书面确认的日期。

12. **基金合同终止日**:指基金合同约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。

13. **基金存续期/基金封闭期/存续期/封闭期**:指基金合同生效之日起 28 年,但基金合同另有约定的除外。

14. **基金募集期**:指自基金份额发售开始之日起至发售结束之日止的期间,原则上不超过 5 个交易日,最长不得超过 3 个月,具体详见基金份额发售公告。

15. **《基金合同》/基金合同**:指《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》,以及对该合同的任何有效修订及/或补充。

16. **《基金托管协议》/基金托管协议**:指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》,以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

17. **《运营管理服务协议》/运营管理服务协议**:指《运营管理服务协议 1》《运营管理服务协议 2》的单称或统称(视上下文具体情况而定)。

18. **《运营管理服务协议 1》/运营管理服务协议 1**:指基金管理人、计划管理人、项目公司一与运营管理机构就本基金签订之《运营管理服务协议》,以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

19. **《运营管理服务协议 2》/运营管理服务协议 2**:指基金管理人、计划管理人、项目公司二与运营管理机构就本基金签订之《运营管理服务协议》,以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

20. **《资金监管协议》/资金监管协议**:指《SPV 公司资金监管协议》与《项目公司资金监管协议》的单称或统称(视上下文具体情况而定)。

21. **《SPV 公司资金监管协议》**：指《SPV1 公司资金监管协议》《SPV2 公司资金监管协议》的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

22. **《SPV1 公司资金监管协议》**：指基金管理人、计划管理人、SPV1 公司与监管银行就本基金签订之《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金之 SPV1 公司资金监管协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

23. **《SPV2 公司资金监管协议》**：指基金管理人、计划管理人、SPV2 公司与监管银行就本基金签订之《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金之 SPV2 公司资金监管协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

24. **《项目公司资金监管协议》**：指《项目公司一资金监管协议》《项目公司二资金监管协议》的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

25. **《项目公司一资金监管协议》**：指基金管理人、计划管理人、项目公司一及监管银行就本基金签订之《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金之项目公司一资金监管协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

26. **《项目公司二资金监管协议》**：指基金管理人、计划管理人、项目公司二及监管银行就本基金签订之《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金之项目公司二资金监管协议》，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

27. **《招募说明书》/招募说明书**：指《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

28. **《战略配售协议》/战略配售协议**：指基金管理人与战略投资者签订的本基金战略投资者配售协议，以及对该协议的任何有效修订及/或补充。

29. **基金产品资料概要**：指《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金产品资料概要》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

30. **基金份额询价公告**：指《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

31. **基金份额发售公告**：指《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

32. **基金份额上市交易公告书**：指《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产

证券投资基金上市交易公告书》，以及对该文件的任何有效修订及/或补充。

33. **基金文件**：指基金的发售、设立以及基金财产的管理、运用和处分相关的文件，包括但不限于《基金合同》《基金托管协议》《运营管理服务协议》《资金监管协议》《招募说明书》《战略配售协议》及基金产品资料概要。

34. **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。

35. **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人。

36. **个人投资者**：指依法可以投资于证券投资基金的自然人。

37. **机构投资者**：指依法可以投资证券投资基金的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

38. **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》及其他适用法律法规规定（包括颁布机关对其不时作出的修订），经相关监管部门批准，可以使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的中国境外机构投资者。

39. **人民币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》及其他适用法律法规规定（包括颁布机关对其不时作出的修订），经相关监管部门批准，可以使用来自境外的人民币资金进行境内证券期货投资的中国境外机构投资者。

40. **投资人/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投资证券投资基金的其他投资人的合称。

41. **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。

42. **战略投资者**：指符合适用法律法规规定和本基金战略投资者选择的特定标准、通过与基金管理人在询价日前签署战略配售协议以认购基金份额，且其所认购的基金份额具有限售期的投资者。战略投资者需根据事先签订的配售协议

进行认购。

43. **网下投资者：**指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。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及配售。网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

44. **公众投资者：**指符合适用法律法规规定，依法可以投资于向社会公众发售的商业不动产证券投资基金份额的个人投资者及/或机构投资者。

45. **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。

46. **销售机构：**指招商资管以及符合《公募基金销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得证券投资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，以及可通过深圳证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深圳证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有证券投资基金销售业务资格、并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

47. **场内：**指通过具有相应业务资格的深圳证券交易所会员单位利用深圳证券交易所交易系统办理基金份额的认购、上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

48. **场外：**指深圳证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

49. **会员单位：**指具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

50. **登记业务：**指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人相关账户的建立和管理、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。

51. **登记机构：**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。

52. **证券登记结算系统：**指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记结算系统，通过场内会员单位认购、买入的基金份额登记在本系统。

53. **基金登记结算系统：**指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统，通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

54. **深圳证券账户：**指投资人在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开设的深圳证券交易所人民币普通股股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过深圳证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有深圳证券账户。

55. **基金账户：**指投资人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账户。

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

57. **上市交易：**指投资者通过深圳证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

58. **认购：**指在基金募集期内，投资人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。

59. **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。

60. **系统内转托管：**指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

61. **跨系统转托管：**指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算

系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

62. **基金资产总值/基金总资产：**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，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

63. **基金资产净值/基金净资产：**指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

64. **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的价值。

65. **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。

66. **基金可供分配金额：**指在基金合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体按中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》（包括颁布机关对其不时作出的修订）和基金合同、招募说明书等执行。

67. **基金收益：**指基金投资所得不动产资产支持证券投资收益、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。

68. **扩募：**指在基金存续期间，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过并报中国证监会备案后，基金启动新一轮基金份额募集及通过资产支持专项计划持有新的不动产项目的交易；具体扩募安排根据前述基金份额持有人大会决议确定。

69. **权益登记日：**指根据基金合同约定确定的某一日，以便明确在该日持有基金份额的基金份额持有人。

70. **《可供分配金额测算报告》：**指基金管理人就不动产基金编制的可供

分配金额测算报告，该报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审核（审核报告号为信会师报字[2026]第 ZI21944 号）。

71. **《法律意见书》**：指由北京市中伦律师事务所出具的《关于申请募集注册招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金的法律意见书》。

二、与专项计划相关的定义

1. **不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划**：指由计划管理人设立并管理的不动产资产支持专项计划，首期不动产资产支持专项计划为“招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划”。

2. **不动产资产支持证券/资产支持证券**：指计划管理人依据《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资产支持专项计划权益份额的有价证券。资产支持证券持有人基于其持有的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险。本基金初始设立时拟投资的不动产资产支持证券为招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划资产支持证券。

3. **计划管理人/资产支持证券管理人**：指招商资管，或按《专项计划标准条款》约定另行选任作为计划管理人的继任者。

4. **计划托管人**：指接受计划管理人委托，向专项计划提供资金托管服务的招商银行深圳分行或按《专项计划托管协议》约定另行选任作为托管人的继任者。

5. **资产支持证券持有人**：指任何持有资产支持证券的机构，其基于所持有的资产支持证券享有专项计划利益，承担专项计划资产风险，就专项计划而言，即指基金管理人（代表不动产基金）。

6. **专项计划利益**：指资产支持证券持有人因持有专项计划项下的资产支持证券而取得或有权取得的计划管理人分配的专项计划资产（为免疑义，专项计划利益不包括专项计划费用和专项计划税费）。

7. **《标准条款》/《专项计划标准条款》**：指计划管理人为规范专项计划

的设立和运作而制定的《招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划之专项计划合同标准条款》，以及对该文件的有效修改及/或补充。

8. **《认购协议》/《资产支持证券认购协议》**：指计划管理人与资产支持证券认购人签订的《招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

9. **《风险揭示书》**：指计划管理人制作且作为《认购协议》附件的《风险揭示书》，以及对该文件的有效修改及/或补充。

10. **《计划说明书》**：指《招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划说明书》，以及对该文件的有效修改及/或补充。

11. **《资产管理合同》**：指计划管理人与资产支持证券认购人签订的，有关专项计划资产支持证券认购及专项计划资产的管理、运用和处分的合同，该合同由《计划说明书》《标准条款》及《认购协议》（含附件《风险揭示书》）构成。

12. **《SPV 公司股权转让协议》**：指《SPV1 公司股权转让协议》《SPV2 公司股权转让协议》的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

13. **《SPV1 公司股权转让协议》**：指计划管理人与原始权益人一、SPV1 公司签订的关于转让 SPV1 公司股权相关事宜的《股权转让协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

14. **《SPV2 公司股权转让协议》**：指计划管理人与原始权益人二、SPV2 公司签订的关于转让 SPV2 公司股权相关事宜的《股权转让协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

15. **《SPV 公司投资协议》**：指《SPV1 公司投资协议》《SPV2 公司投资协议》的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

16. **《SPV1 公司投资协议》**：指计划管理人与 SPV1 公司签订的《投资协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

17. **《SPV2 公司投资协议》**：指计划管理人与 SPV2 公司签订的《投资协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

18. **《SPV 公司借款协议》**：指《SPV1 公司借款协议》《SPV2 公司借款协

议》的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

19. **《SPV1 公司借款协议》**：指计划管理人与 SPV1 公司签订的《借款协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

20. **《SPV2 公司借款协议》**：指计划管理人与 SPV2 公司签订的《借款协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

21. **《项目公司股权转让协议》**：指《项目公司一股权转让协议》《项目公司二股权转让协议》的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

22. **《项目公司一股权转让协议》**：指计划管理人、SPV1 公司与原始权益人一、项目公司一签订的关于转让项目公司一股权相关事宜的《股权转让协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

23. **《项目公司二股权转让协议》**：指计划管理人、SPV2 公司与原始权益人二、项目公司二签订的关于转让项目公司二股权相关事宜的《股权转让协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

24. **《项目公司借款协议》**：指《项目公司一借款协议》《项目公司二借款协议》的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

25. **《项目公司一借款协议》**：指计划管理人与项目公司一签订的《借款协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

26. **《项目公司二借款协议》**：指计划管理人与项目公司二签订的《借款协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

27. **《吸收合并协议》**：指《吸收合并协议 1》《吸收合并协议 2》的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

28. **《吸收合并协议 1》**：指项目公司一与 SPV1 公司就项目公司一吸收合并 SPV1 公司而签订的《吸收合并协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

29. **《吸收合并协议 2》**：指项目公司二与 SPV2 公司就项目公司二吸收合并 SPV2 公司而签订的《吸收合并协议》，以及对该协议的有效修改及/或补充。

30. **《专项计划托管协议》**：指计划管理人与计划托管人签订的《招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划之托管协议》，以及对该协议的有效修

改及/或补充。

31. **专项计划文件：**指与专项计划的设立及专项计划资产的管理、运用和处分有关的法律文件，包括但不限于《资产管理合同》《SPV 公司股权转让协议》《SPV 公司投资协议》《SPV 公司借款协议》《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《专项计划托管协议》以及《资金监管协议》。

32. **专项计划资产：**指专项计划募集资金以及计划管理人管理、运用、处分该等专项计划募集资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产及基础资产回收资金、合格投资收益、基础资产处置收入、债务或其他权利负担以及其他根据专项计划文件属于专项计划的其他资产）。

33. **专项计划资金：**指专项计划募集资金，以及计划管理人管理、运用、处分该等专项计划募集资金而取得且归于专项计划所有的货币资金。

34. **专项计划募集资金：**指资产支持证券认购人按照《资产管理合同》的约定交付，并经计划管理人确认认购成功而进入专项计划账户的认购资金（不含发行期认购资金产生的利息）。

35. **专项计划账户/专项计划托管账户：**指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的资金账户，专项计划资金的一切收支活动，包括但不限于自募集专用账户接收认购资金、向原始权益人划付 SPV 公司股权转让价款、向 SPV 公司增资、向 SPV 公司发放股东借款、向项目公司发放借款、接收当期应付标的债权本息或可供分配股东利润等、进行合格投资、缴纳专项计划税费、接收专项计划回收资金、支付专项计划费用以及向资产支持证券持有人划付专项计划利益分配款项，均必须通过该账户进行。

36. **专项计划设立日：**指计划管理人根据《标准条款》的约定宣布专项计划设立的日期。

37. **专项计划终止日：**指《标准条款》约定的专项计划终止事由发生之日。

38. **专项计划存续期：**指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间。

39. **标的股权交割日/SPV1 公司股权交割日/SPV2 公司股权交割日/项目公**

司一股权交割日/项目公司二股权交割日/交割日：指原始权益人根据《SPV1 公司股权转让协议》《SPV2 公司股权转让协议》及/或《项目公司一股权转让协议》《项目公司二股权转让协议》的约定将标的股权交付予计划管理人（代表专项计划）及/或 SPV 公司之日。

40. 基础资产：指根据《SPV 公司股权转让协议》《SPV 公司投资协议》《SPV 公司借款协议》《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》等约定，原始权益人转让予专项计划及/或 SPV 公司并交割完成的标的股权，以及专项计划享有的标的债权。

41. 标的资产：系指“标的股权”、“标的债权”和“不动产项目”的统称。

42. 处置：指对标的资产的出售及变卖，包括计划管理人向第三方出售、变卖全部或部分标的股权及/或标的债权，以及项目公司向第三方出售、变卖全部或部分不动产项目。

43. 处置分配：指专项计划对标的资产进行处置后，以上述处置收入等作为来源的专项计划资产分配。

44. 基础资产回收资金：指计划管理人管理、使用、处分基础资产所产生的专项计划现金收入，包括但不限于：（1）项目公司分配的可供股东分配利润；（2）偿还标的债权的本金、利息、违约金及/或损害赔偿金；（3）通过实现标的债权的附属权益（如有）而给专项计划带来的资金流入。

45. 专项计划回收资金：指计划管理人管理、使用、处分专项计划资产所产生的现金收入，包括但不限于：（1）基础资产回收资金；（2）专项计划收回的合格投资本金及/或收益；（3）基础资产处置收入；（4）专项计划在专项计划文件项下获得的其他各种现金回流。

46. 合格投资：指在专项计划存续期间，计划管理人对专项计划账户内的资金所做的再投资（如有），限于适用法律规定和专项计划文件约定的可投资产品。

47. 专项计划费用：指计划管理人为设立专项计划及处理专项计划事务目的而支出的所有费用，包括但不限于计划管理人收取的管理费、计划托管人收取的托管费（如有）、监管银行收取的监管费（如有）、登记托管机构的上市、登记

托管服务费、专项计划验资费（如有）、专项计划审计费（如有）、律师费（如有）、资产评估费（如有）、资金汇划费（如有）、信息披露费（如有）、执行费用（如有）、解任相关机构所发生的费用（如有）、专项计划清算费用（如有）等相关费用。为免疑义，专项计划费用不包括专项计划设立前由原始权益人或其他第三方承诺承担的律师费、评估费等费用。

48. **执行费用：**指与基础资产相关且为专项计划利益目的而进行的诉讼或仲裁等法律程序相关的费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费和执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机关进行鉴定、评估等而产生的费用。

三、与不动产项目相关的定义

1. **不动产项目/目标不动产项目：**指不动产项目一/目标不动产项目一、不动产项目二/目标不动产项目二的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

2. **不动产项目一/目标不动产项目一：**指本基金通过招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划资产支持证券、项目公司一持有的昆山招商花园城项目。

3. **不动产项目二/目标不动产项目二：**指本基金通过招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划资产支持证券、项目公司二持有的深圳太子广场项目。

4. **昆山招商花园城：**指位于昆山市玉山镇萧林中路 666 号的昆山招商花园城项目，对应“苏（2025）昆山市不动产权第 3017162 号”《不动产权证书》证载建筑面积共计 183,679.77 平方米的房屋（包括地下车库及地下设备用房）及其占有的宗地面积 21,474.80 平方米的国有土地使用权。

5. **深圳太子广场/太子广场：**指位于深圳市南山区太子路 51 号的深圳太子广场项目，对应“粤（2023）深圳市不动产第 0541728 号”等 172 份《不动产权证书》证载建筑面积共计 63,738.27 平方米的房屋及其占有的宗地面积 18,942.61 平方米的国有土地使用权，以及 472 个地下车位的使用权和收益权。

6. **项目公司/不动产项目公司：**指项目公司一/不动产项目公司一、项目公司二/不动产项目公司二的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

7. **项目公司一/不动产项目公司一**：指昆山招航商业管理有限公司（以下简称“昆山招航”）。

8. **项目公司二/不动产项目公司二**：指汇港实业（深圳）有限公司（以下简称“汇港实业”）。

9. **SPV 公司**：指 SPV1 公司、SPV2 公司的单称或统称（视上下文具体情况而定）。

10. **SPV1 公司**：指原始权益人一持有 100%股权的昆山招航企业管理有限公司。

11. **SPV2 公司**：指原始权益人二持有 100%股权的深圳市招太企业管理有限公司。

12. **标的股权**：指计划管理人（代表专项计划）自原始权益人处受让取得并直接持有的 SPV 公司 100%股权及/或项目公司吸收合并 SPV 公司完成后计划管理人（代表专项计划）持有的项目公司 100%股权。

13. **标的债权**：指计划管理人（代表专项计划）以专项计划募集资金向 SPV 公司发放股东借款、向项目公司发放借款而形成的债权。为免疑义，项目公司吸收合并 SPV 公司完成后，SPV 公司对计划管理人（代表专项计划）负有的标的债权本息清偿义务由项目公司予以承继。

14. **目标不动产项目评估报告**：指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司就目标不动产项目出具的《中国江苏省苏州市昆山市玉山镇萧林中路 666 号 1 室「昆山招商花园城」商业及配套不动产项目估价报告》《中国广东省深圳市南山区太子路 51 号「太子广场」办公及配套不动产项目估价报告》。

15. **SPV 公司监管账户**：指 SPV 公司在招商银行深圳分行开立的，用于接收专项计划提供的增资款（如有）、发放的借款（如有）以及《SPV 公司资金监管协议》约定的其他款项（如有），并根据《SPV 公司资金监管协议》的约定对外支付相关费用和支出的银行资金账户。

16. **项目公司监管账户**：指项目公司在招商银行深圳分行开立的，用于接收 SPV 公司发放的借款（如有）、接收计划管理人（代表专项计划）发放的借款、

支付分红/股利、偿还存量有息负债、股东借款、标的债权以及外部贷款（如有）、归集项目公司现金资产、收取项目公司收入（不含因与 SPV 公司吸收合并所取得的留存于 SPV 公司监管账户内的留存资金）、收取外部贷款（如有）、进行项目公司资金监管协议所约定的监管账户合格投资、支付《项目公司资金监管协议》及其他专项计划文件及基金文件约定的其他款项（包括但不限于向项目公司运营支出账户拨付运营管理费、预算内款项和预算外款项等）的人民币资金账户。

四、其他

1. **中国证监会：**指中国证券监督管理委员会。
2. **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。
3. **中国结算：**指中国证券登记结算有限责任公司。
4. **有权机构：**指依法或根据合法、充分的授权，对特定事项拥有行政管理权或其他监管职能的行政机关或其他机构，包括但不限于政府及政府部门。
5. **法律法规/中国法律：**指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规章、规范性文件以及对本基金相关事项具有普遍约束力的有权机构决定、决议、通知等。
6. **《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作出的修订。
7. **《公募基金运作办法》：**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作出的修订。
8. **《公募基金销售办法》：**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作出的修订。

9. **《公募基金信息披露办法》**：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的，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作出的修订。

10. **《基础设施基金指引》**：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并实施的《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作出的修订。

11. **《商业不动产基金公告》**：指中国证监会 2025 年 12 月 31 日发布的《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》。

12. **《业务规则》**：指深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会、招商证券资产管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则、通知、指引、指南及对其不时作出的修订。

13. **《深交所不动产基金业务办法》**：指深圳证券交易所于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》。

14. **《深交所基金上市规则》**：指深圳证券交易所于 2006 年 2 月 13 日修订并发布的《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》。

15. **中国**：指中华人民共和国。

16. **元**：指人民币元。

17. **工作日或交易日**：指深圳证券交易所的正常交易日。

18. **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《公募基金信息披露办法》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。

19. **不可抗力**：指本基金基金合同当事人不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方依相关基金文件履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于：1）地震、台风、海啸、洪水、火灾、停电、瘟疫、公共卫生事件；2）战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工；3）

新的适用法律法规或国家政策的颁布或实施、对原适用法律法规或国家政策的修改；4）证券监管机构强制要求终止专项计划或基金（该等强制要求不可归咎于任何一方）；5）证券交易所非正常暂停或停止交易；6）因本基金各方和/或其关联方、证券交易所运营网络系统遭受黑客攻击、电信部门技术调整或故障等原因而造成的专项计划各方和/或其关联方之服务、营业的中断或者延迟。

20. **招商蛇口**：指招商局蛇口工业区控股股份有限公司。
21. **招商局集团**：指招商局集团有限公司。
22. **尽职调查基准日**：指 2026 年 3 月 31 日。
23. **报告期**：指 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

第三部分 基金的基本情况

一、基金名称

招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金。

二、基金的类别

公开募集不动产投资信托基金。

三、基金的运作方式

契约型、封闭式。

自基金合同生效之日起 28 年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的份额总额变化除外）。

四、基金的上市交易场所

本基金拟上市交易场所为深圳证券交易所。基金合同生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

本基金在深圳证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

五、基金的投资目标

本基金聚焦优质不动产项目的投资，通过将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、项目公司等特殊目的载体取

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，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

六、基金份额总额和合同期限

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份。

本基金合同期限为自基金合同生效之日起 28 年，但基金合同另有约定的除外。

存续期限届满后，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，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会，详见本基金合同第二十二部分。

七、基金份额的定价方式、认购价格和认购费用

本基金首次发售的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体信息详见基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告。扩募发行的定价原则和定价方法详见本基金合同第十四部分“新购入不动产项目与基金的扩募”。

基金份额认购价格确定后，由基金管理人在届时发布的基金份额发售公告中载明。

本基金认购费率按招募说明书及基金产品资料概要的规定执行。基金认购费用不列入基金财产。

八、其他

在不违反法律法规且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人可根据基金发展需要，为本基金增设新的份额类别。有关基金份额类别的具体规则等相关事项届时将另行公告。

第四部分 基金份额的发售

本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、《业务规则》的有关规定。若法律法规及/或深圳证券交易所、登记机构、中国证券业协会针对不动产证券投资基金的发售推出新的规定、规则或对现有规定、规则进行调整，本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《公募基金信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

一、基金份额的发售时间、发售方式、发售对象范围及选择标准

（一）发售时间

本基金募集期原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月。具体发售时间详见本基金基金份额询价公告及基金份额发售公告。基金管理人可合理调整发售期并公告。

（二）发售方式和发售场所

本基金基金份额的首次发售，将通过向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的方式进行，具体发售安排及办理销售业务的机构的名单详见基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告或基金管理人网站公示。

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位进行。具体名单详见基金份额发售公告或相关业务公告。

（三）发售对象范围及选择标准

本基金发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。其中：

1. 战略投资者包括不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。

参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》及《业务规则》规定及基金管理人在招募说明书及基金份额询价公告中披露的选取标准的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

2. 网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。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基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问（如有，下同）、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

网下投资者在中国证券业协会注册后，可以参与本基金的网下询价。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

公众投资者为符合法律法规规定，依法可以投资于向社会公众发售的不动产证券投资基金份额的个人投资者、机构投资者、合格境外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。公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

具体发售对象详见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的其他相关公告（如有）。

二、战略配售选择标准、原则、数量、比例及持有期限安排

本次发行的不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与不动产基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。

（一）战略配售选择标准

参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金，实力，认可不动产基金长期投资价值，鼓励下列专业投资者和配售对象参与本基金的战略配售：

1. 与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；
2. 具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；
3. 主要投资策略包括投资长周期、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；
4. 具有丰富不动产项目投资经验不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；
5. 原始权益人及其相关子公司；
6. 原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划。

（二）战略配售原则

原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%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，基金份额持有期间不允许质押。

不动产项目有多个原始权益人的，作为不动产项目控股股东或实际控制人的原始权益人或其同一控制下的关联方持有期限自上市之日起不少于 60 个月的基金份额原则上应当不低于本次基金发售总量的 20%。

原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的不动产基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

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参与本基金份额战略配售的，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有本基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

（三）战略配售数量、比例及持有期限安排

战略配售投资者将与基金管理人在询价日前签订战略配售协议，向战略投资者配售的基金份额总量、具体战略配售比例及持有期限等相关信息详见招募说明书及届时披露的基金份额发售公告等文件。

三、网下投资者的询价与定价、发售数量、配售原则及配售方式

（一）网下询价与定价

基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格。

深圳证券交易所为本基金的基金份额询价提供询价平台服务。

网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（二）网下投资者的发售数量

本基金向网下投资者的发售比例不低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

（三）网下配售原则及配售方式

网下投资者通过深圳证券交易所网下发行电子平台参与基金份额的网下配售。基金管理人按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

如本基金对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例相同。具体分类安排及配售情况详见基金份额询价公告、基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

基金管理人、财务顾问在确定网下投资者配售原则时，应当优先向认可不动

产基金长期投资价值的网下投资者配售。

基金管理人、财务顾问可以在基金份额询价公告中约定一定比例的高价剔除机制。

四、公众投资者认购

公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构（包括基金管理人的直销柜台及其他销售机构）认购本基金。

参与网下询价的配售对象及其关联账户不得通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

五、募集资金用途

首次发售时，本基金实际募集金额在扣除相关预留费用后，将全部用于认购招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划资产支持证券的全部份额，通过不动产资产支持证券持有 SPV 公司、项目公司的全部股权以及不动产项目。

六、基金份额的认购和持有期限

（一）认购方式

本基金首次发售的，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。基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，参与本基金基金份额的认购。各类投资者的认购方式、认购时间详见基金份额发售公告。

参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

（二）定价方式

本基金基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，所有类型的投资者均按该份额认购价格进行认购。具体信息详见基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告。

（三）认购费用

本基金的认购费率由基金管理人决定，并在招募说明书及基金产品资料概要中列示。基金认购费用不列入基金财产。

（四）募集期利息的处理方式

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。

（五）基金认购金额/份额的计算

基金认购金额/份额具体的计算方法在招募说明书中列示。

（六）认购份额余额的处理方式

认购份额的计算保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。

（七）认购申请的确认

基金销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构确实接收到认购申请，认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利。否则，由此产生的任何损失，由投资者自行承担。

（八）认购的方式

战略投资者可以通过场内证券账户或场外基金账户认购本基金。参与战略配售的原始权益人或其同一控制下的关联方，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

网下投资者可以通过场内证券账户或场外基金账户认购本基金。

公众投资者可以通过获得基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位或者基金管理人委托的场外基金销售机构（包括基金管理人的直销柜台及其他销售机构）认购本基金。

销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构已经接收到认购申请。认购申请的确认以基金登记结算机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利，否则，

由此产生的任何损失由投资者自行承担。

（九）回拨份额的发售和配售

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人、财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深圳证券交易所并公告。未在规定时间内通知深圳证券交易所并公告的，基金管理人、财务顾问应根据基金份额发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金发售涉及的回拨机制具体安排详见本基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。如果法律法规、监管部门、深圳证券交易所等另有规定的从其规定。

七、基金份额的认购账户

投资者参与不动产基金场内认购的，应当持有深圳证券账户，通过场内认购的基金份额登记结算系统基金份额持有人深圳证券账户下。投资者参与不动产基金场外认购的，应当持有基金账户，通过场外认购的基金份额登记在基金登记结算系统基金份额持有人基金账户下。

八、基金份额认购份额的限制

（一）投资人认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

（二）基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购份额/金额进行规定，具体限制详见招募说明书或相关公告。

（三）基金管理人可以对募集期间的单个投资人的累计认购份额/金额进行

规定，具体限制和处理方法详见招募说明书或相关公告。

（四）投资人在募集期内可以多次认购基金份额，认购费用按每笔认购申请单独计算，但已受理的认购申请不得撤销。

（五）基金管理人可以对基金份额持有人集中度进行合理约定，但不得损害《基金法》《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》等相关法律法规、《业务规则》中有关持有人收购、权益变动方面的权利，具体详见招募说明书或相关公告。

九、发售的中止

网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量的，基金管理人、财务顾问应当中止发售，并发布中止发售公告。

发生其他特殊情况，基金管理人可决定中止发售，并发布中止发售公告。

中止发售後，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

十、基金管理人可在法律法规允许的范围内，在不影响基金份额持有人实质利益的前提下，根据市场情况对上述发售的安排进行补充和调整并提前公告。

第五部分 基金备案

一、基金备案的条件

本基金募集期限届满时，同时满足下述情形，本基金达到备案条件：

- （一）基金份额总额不低于准予注册规模的 80%；
- （二）募集资金规模达到 2 亿元且基金认购人数不少于 1000 人；
- （三）原始权益人或其同一控制下的关联方按规定参与战略配售；
- （四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；
- （五）无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效；否则基金合同不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

二、基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果募集期限届满，未满足基金备案条件，则基金合同不能生效，届时应按照如下方式处理：

- （一）募集期间产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付；
- （二）基金管理人应当在基金募集期限届满后 30 日内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

（三）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得向投资人请求报酬。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。

第六部分 基金份额的上市交易和结算

基金合同生效后，在本基金符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。

一、上市交易的场所

深圳证券交易所。

二、上市交易的时间

本基金的基金合同生效后，在符合相关法律法规及《业务规则》规定的上市条件的前提下，基金管理人可依据《深交所基金上市规则》，向深圳证券交易所申请本基金份额上市交易。

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刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

三、上市交易的规则

本基金上市交易遵循《深圳证券交易所交易规则》《深交所基金上市规则》《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》《深交所不动产基金业务办法》及其他《业务规则》等相关规定。

基金份额上市交易后，投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与深圳证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额，可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

四、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照深圳证券交易所的有关规定办理。

五、上市交易的停复牌

本基金的停复牌按照《基金法》等相关法律法规、中国证监会及深圳证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

六、终止上市

基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由深圳证券交易所终止其上市交易，并报中国证监会备案：

1. 不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；
2. 基金合同期限届满；
3. 基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；
4. 基金合同约定的或者《深交所基金上市规则》等相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

不动产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不动产基金终止上市。

基金终止上市后，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、不动产基金所采用的交易方式

本基金的基金合同生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在深圳证券交易所上市交易及开通基金通平台转让业务，而无需召开基金份额持有人大会审议。不动产基金可以采用竞价、大宗和询价等深圳证券交易所认可的交易方式交易。

八、不动产基金收购及相关权益变动事项

不动产基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《深交所不动产基

金业务办法》及相关《业务规则》履行相应的程序或者义务；《深交所不动产基金业务办法》及相关《业务规则》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关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。

（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事项作出了不可撤销的承诺：

1. 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，不得再行买卖不动产基金的份额，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不动产基金份额的 10% 后，其后续每增加或减少 5%，应当依照前述规定进行通知和公告；在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖不动产基金的份额，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，如投资者及其一致行动人违反前述两款约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。

3. 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 10% 但未达到 30% 的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

4. 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 30% 但未达到 50% 的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（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的 50%时，继续增持不动产基金份额的，应当参照《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有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《深交所不动产基金业务办法》规定情形的可免于发出要约。

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

如不动产基金被收购，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，当事人应当参照深圳证券交易所和登记机构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、其他业务

在不违反法律法规及中国证监会规定的前提下，基金管理人可在对基金份额持有人利益无实质性不利影响的情形下，办理基金份额的质押业务或其他基金业务，基金管理人可制定相应业务的规则，并依照《公募基金信息披露办法》的有

关规定进行公告。

十、扩募基金份额的上市

本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，基金管理人需参照深圳证券交易所业务规则向深圳证券交易所申请新增基金份额上市。

十一、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照深圳证券交易所基金流动性服务有关规定执行。

十二、基金份额的结算

本基金的基金份额按照登记机构的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在登记机构证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在登记机构开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以登记机构相关《业务规则》的规定为准。

十三、若相关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所及登记机构对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，本基金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。

本基金可作为质押券按照深圳证券交易所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务。

十四、若深圳证券交易所、登记机构增加了基金上市交易、结算、份额转让等新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，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，本基金可以在履行适当的程序后申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易，无需召开基金份额持有人大会。

第七部分 基金合同的当事人及权利义务

一、基金管理人

（一）基金管理人简况

名称：招商证券资产管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 2501

办公地址：深圳市福田区福华一路 111 号招商证券大厦 17-18 层

法定代表人：易卫东

设立时间：2015 年 4 月 3 日

批准设立机关和批准设立文号：中国证券监督管理委员会《关于核准招商证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》（证监许可[2015]123 号）

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 10 亿元

存续期间：持续经营

客户服务电话：95565

网址：<https://amc.cmschina.com>

（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》《基础设施基金指引》《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）发售基金份额；
- （2）依法募集资金；
- （3）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；
- （4）根据基金合同及有关法律法规规定决定基金收益分配方案；

（5） 根据基金合同收取基金管理费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（6） 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；

（7） 根据法律法规规定及基金合同约定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同或法律法规相关规定，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；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） 根据法律法规和基金合同，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（10） 因本基金持有全部不动产资产支持证券，通过资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司全部股权，基金管理人为基金的利益可行使包括但不限于：决定不动产资产支持专项计划扩募、延长专项计划期限或提前终止专项计划、修改专项计划文件重要内容及其他不动产资产支持证券持有人享有的权利；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、派员负责项目公司财务管理等。前述事项如间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应提交基金份额持有人大会审议，表决通过后再根据大会决议行使相关权利；

（11） 为基金的利益通过不动产资产支持专项计划直接或间接行使对特殊目的载体（如涉及）、不动产项目公司享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事（如有）、审议批准项目公司董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等。前述事项如间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应提交基金份额持有人大会审议，表决通过后再根据大会决议行使相关权利；

（12） 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，开展尽职调查、投资可行性分析和资产评估等工作；如涉及应由基金份额

持有人大会决议的事项的，基金管理人应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会审议，表决通过后再根据大会决议实施项目购入；

（13） 对本基金拟出售的不动产项目进行出售可行性分析和资产评估等工作；如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应将相关项目的出售事项提交基金份额持有人大会审议，表决通过后再根据大会决议实施项目出售；

（14） 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）占基金净资产 20%及以下的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；

（15） 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）占基金净资产 5%及以下的关联交易；

（16） 决定、实施、调整有关基金直接或间接对外借款方案；

（17） 经与基金托管人协商一致并根据法律法规规定履行相关程序（如有）后，决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，并根据法律法规及基金合同进行信息披露；

（18） 按照规定召集基金份额持有人大会；

（19） 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；

（20） 根据法律法规和基金合同，选择、更换律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、财务顾问、流动性服务商、证券经纪商或其他为基金提供服务的外部机构；

（21） 设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，或者委托外部管理机构负责部分运营管理职责；委托外部管理机构运营管理不动产项目时，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；

（22） 调整运营管理机构报酬标准；发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；在更换运营管理机构时，提名新的运营管理机构；

（23） 在符合有关法律法规的前提下，制订和调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务相关规则；

（24） 法律法规、中国证监会规定的或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》《基础设施基金指引》《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；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；

（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的发售和登记等事宜；

（3） 办理基金备案和基金上市所需手续；

（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） 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） 专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》规定的不动产项目运营管理职责，包括：

- 1) 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；
- 2) 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；
- 3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；
- 4) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- 5) 制定及落实不动产项目运营策略；
- 6) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；

- 7) 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；
- 8) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；
- 9) 实施不动产项目维修、改造等；
- 10) 不动产项目档案归集管理等；
- 11) 按照要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- 12) 依法披露不动产项目运营情况；
- 13) 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；
- 14) 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；
- 15) 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；
- 16) 中国证监会规定的其他职责。

（9）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，也可以委托外部管理机构负责上述（8）的 4）至 9）项运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

（10）基金管理人应当对接受委托的外部管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

（11） 发生下列解聘运营管理机构法定情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

- 1) 运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；
- 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。

为免歧义，如在运营管理机构任期内适用的法律法规或监管规则发生变更（包括新增或减少相应情形、内容变更、标准细化等），上述法定情形相应调整并直接适用；

（12） 发生《运营管理服务协议》约定的除上述（11）法定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，提请基金份额持有人大会就解聘运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行审议，表决通过后根据大会决议解聘或更换运营管理机构；

（13） 申请注册基金前，对拟持有的不动产项目进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。

基金存续期间，聘请审计机构对不动产项目运营情况进行年度审计。

基金存续期间，聘请评估机构对不动产项目每年进行 1 次资产评估。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进行资产评估：

- 1) 不动产项目购入或出售；
- 2) 不动产基金扩募；
- 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。

（14） 采取适当合理的措施使确定和计算基金份额的认购、注销价格的方法符合法律法规规定和基金合同约定，按有关规定计算并公告基金资产净值信息；

（15） 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、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；

（16） 编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（17） 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；

（18） 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另有规定或监管机构另有要求外，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、司法机关提供或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（19） 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；

（20） 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料，保存期限不低于法律法规或监管规则规定的最低期限；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；

（21） 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；

（22） 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；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；

（23） 基金管理人自身面临解散、被依法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；

（24） 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，赔偿责任不因退任而免除；

（25） 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；

（26） 监督基金托管人按照法律法规规定和基金合同约定履行义务，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；

（27） 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；

（28） 基金在首次发售募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人应承担全部募集费用，将首次发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还给基金认购人；

（29） 基金在扩募发售募集期间未能达到基金扩募的备案条件，变更后的基金合同不能生效，基金管理人应承担全部募集费用，将扩募发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还给基金扩募份额认购人；

（30） 根据《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；

（31） 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（32） 建立并保存基金份额持有人名册；

（33） 基金管理人将采取聘用流动性服务商等措施提高基金的流动性；

（34） 法律法规、中国证监会规定的或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：招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 4 月 8 日

注册资本：252.20 亿元

组织形式：股份有限公司（上市）

存续期间：持续经营

批准设立机关及批准设立文号：中国人民银行银复字（1986）175 号文、银复（1987）86 号文

资产托管业务批准文号：证监基金字[2002]83 号

（二）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》《基础设施基金指引》《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，依法律法规规定和基金合同约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）监管基金资金账户、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，保证基金资产在监管账户内封闭运行；

（4）监督基金管理人对其基金的投资运作、收益分配、信息披露等，如发现基金管理人违反基金合同或法律法规的行为，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）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、中国证监会规定的或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》《基础设施基金指引》《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《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，保证基金资产在监管账户内封闭运行；

（8）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；

（9）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（10）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；

（11）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另有规定或监管机构另有要求外，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、司法机关提供或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（12） 复核本基金的信息披露文件财务信息，复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（13） 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（14） 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；

（15） 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不低于法律法规或监管规则规定的最低期限；

（16） 保存基金份额持有人名册；

（17） 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（18） 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；

（19） 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；

（20） 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；

（21） 基金托管人面临解散、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；

（22） 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，应承担赔偿责任，赔偿责任不因退任而免除；

（23） 监督基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定履行义务，基金管理人违反基金合同造成基金财产损失时，基金托管人应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

- （24） 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
- （25） 法律法规、中国证监会规定的或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的基金份额，即成为本基金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。

除基金合同另有约定外，每份基金份额具有同等的合法权益。

（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》《基础设施基金指引》《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》《基础设施基金指引》《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) 认真阅读基金合同、招募说明书等信息披露文件，遵守基金合同约定；
- (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，自主作出投资决策，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规定和基金合同约定的费用；
- (5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；
- (6) 不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；
- (7) 拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；
- (8) 拥有权益的基金份额达到 10%和后续每增加或减少 5%时，基金份额持有人及其一致行动人应当按照《深交所不动产基金业务办法》的规定履行相应的程序或者义务。拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该不动产基金份额的，按照《深交所不动产基金业务办法》的规定履行不动产基金收购的程序或者义务；
特别的，违反权益变动信息披露义务的，基金份额持有人及其一致行动人在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；
- (9) 执行生效的基金份额持有人大会决议；
- (10) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；
- (11) 战略投资者持有基金份额的期限应满足《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》等规定的相关要求；原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售对应的基金份额在持有期间不允许质押；
- (12) 法律法规、中国证监会规定的或基金合同约定的其他义务。

3. 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）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工商行政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。

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。除基金合同另有约定外，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、召开事由

（一）除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，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：

1. 提前终止基金合同或延长基金合同期限；
2. 转换基金运作方式；
3. 变更基金类别；
4. 对基金的投资目标、投资范围或投资策略等作出重大调整；
5. 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）；
6. 本基金与其他基金合并；
7. 更换基金管理人；
8. 更换基金托管人；
9. 除法定解聘情形外解聘、更换运营管理机构；
10. 提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；
11. 变更基金份额持有人大会程序；
12. 提前终止基金上市，但因本基金不再具备上市条件而被深圳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；

13. 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；

14. 本基金进行扩募；

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

16. 本基金拟终止新购入不动产项目，但基金份额持有人大会已授权基金管理人在必要情况下办理终止新购入不动产项目相关事宜的除外；

17. 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

18. 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；

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。

（二）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决定并调整，不需召开基金份额持有人大会：

1. 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；

2. 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；

3. 收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用；

4. 调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

5. 因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

6. 在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或不会导致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；

7. 基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务；

8. 发生运营管理机构法定解聘情形时，基金管理人解聘运营管理机构，以及因此对基金合同及相关文件进行修改；

9. 在未发生运营管理机构变更的情况下，项目公司等相关方与运营管理机构续签运营管理服务协议，且续签的运营管理服务协议对基金份额持有人利益无实质性不利影响；

10. 本基金进行基金份额折算；

11. 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；

12. 根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要，调整可供分配金额计算方法；

13. 若深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司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；

14. 本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易；

15. 本基金被监管机构或证券交易所要求终止上市；

16. 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；

17. 在本基金基金合同初始生效之日起 6 个月内，招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划未能成功设立或本基金未能成功认购取得其全部资产支持证券份额的，从而终止基金合同；

18. 在本基金基金合同初始生效之日起 6 个月内，本基金未能成功购入首个不动产项目的，从而终止基金合同；

19. 本基金所投资的全部不动产项目均无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流的，从而终止基金合同；

20. 按照法律法规规定和基金合同约定无需召开基金份额持有人大会的其他情形。

二、会议提案人

基金管理人、基金托管人或代表基金份额 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。

三、会议召集人及召集方式

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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、基金托管人都不召集的，

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基金份额持有人大会，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。

（五）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

四、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（一）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。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。

（二）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。

（三）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。

（四）就扩募、不动产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；

五、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构、本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。

（一）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、受托出席会议者提供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）。

（二）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会议通知规定的其他方式，在表决截止日以前送达召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或会议通知规定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 个工作日内连续发布相关提示性公告，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和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和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中，由本人直接出具表决意见以及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应当达到基金总份额的三分之一以上（含三分之一）；

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，提交的持有基金份额的凭证、代理人提供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。

（三）在不与法律法规和监管冲突的前提下，基金份额持有人大会亦可通过书面、网络、电话、短信等其他非现场方式召开，基金份额持有人可采用书面、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，会议程序比照通讯方式开会的程序进行。本基金亦可采用现场方式与非现场方式相结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

（四）在不与法律法规和监管冲突的前提下，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，具体可被接受的授权方式以会议通知中规定的为准。

六、议事内容与程序

（一）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》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。

（二）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本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. 其他方式召开

在以其他方式开会的情况下，议事程序由会议召集人确定并在会议通知中列明。

七、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

特别的，除本基金合同另有约定外，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：

（一）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。

除下列第（二）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（二）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）通过方为有效。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. 提前终止基金合同；
2. 转换基金运作方式；
3. 对基金的投资目标、投资范围或投资策略等作出重大调整；
4. 本基金与其他基金合并；
5. 更换基金管理人；
6. 更换基金托管人；
7. 除法定解聘情形和约定解聘情形外事由解聘运营管理机构；

8. 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额（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或不动产资产支持证券的购入或出售；

9. 发生金额（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；

10. 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，发生金额（连续 12 个月内累计发生的金额）占基金净资产 20% 及以上的关联交易。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯或其他方式开会进行表决时，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应被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。

八、计票

（一）现场开会

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

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

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

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

（二）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。

（三）其他方式开会

在以其他方式开会的情况下，计票方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

九、生效与公告

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，监管部门另有要求除外。基金份额持有人会议的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。

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

十、本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规或相关《业务规则》的部分，如将来法律法规或《业务规则》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《业务规则》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、基金托管人的更换条件和程序

一、基金管理人和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. 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. 基金托管人或基金托管人分行于本基金投资的资产支持专项计划中不再担任专项计划的计划托管人；
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、基金管理人和基金托管人的更换程序

（一）基金管理人的更换程序

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；

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 2 日内在规定媒介公告；

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财务信息总值和净值，基金管理人、临时基金管理人、新任基金管理人应对各自履职行为依法承担责任；

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，审计费用由基金财产承担；

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基金管理人有关的名称字样。

（二）基金托管人的更换程序

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；

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 2 日内在规定媒介公告；

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。新任基金托管人或者临时基金托管人与基金管理人核对基金资产财务信息；

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，审计费用由基金财产承担。

（三）基金管理人与基金托管人同时更换的条件和程序。

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 2 日内在规定媒介上联合公告。

三、新基金管理人或临时基金管理人接收基金管理业务，或新基金托管人或临时基金托管人接收基金财产和基金托管业务前，原基金管理人或原基金托管人应继续履行相关职责，并保证不做出对基金份额持有人的利益造成损害的行为。原基金管理人或基金托管人在继续履行相关职责期间，仍有权按照本基金合同的规定收取基金管理费用或基金托管费用。

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相关《业务规则》的部分，如将来法律法规或相关《业务规则》修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人或基金托管人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》《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》、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财产的保管、投资运作、净值计算、收益分配、信息披露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。有关基金托管事宜以基金管理人与基金托管人签署的《基金托管协议》为准。

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，具体内容包括投资人相关账户的建立和管理、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、基金登记结算业务办理机构

本基金的基金登记结算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。基金管理人委托其他机构办理本基金登记结算业务的，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。

本基金的登记业务办理机构是中国证券登记结算有限责任公司。

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）建立和管理投资者相关账户；
- （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，对登记业务的办理时间等进行调整，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本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本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。其保存期限不低于法律法规或监管规则规定的最低期限；

（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的损失，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）建立和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，并向基金管理人、基金托管人提供基金份额持有人名册服务；

（八）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基金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. 份额登记在基金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开放式基金账户之间进行，指投资人将基金份额在证券登记结算系统内某会员单位（交易单元）与基金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证券登记结算有限公司及深圳证券交易所的相关规定办理。

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。

六、其他

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，本基金可以在履行适当程序后进行份额折算，并依照法律法规进行公告。

第十二部分 基金的投资

一、投资目标

本基金聚焦优质不动产项目的投资，通过将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、项目公司等特殊目的载体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，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

二、投资范围及比例

1. 本基金投资范围

本基金投资范围包括以优质不动产项目为最终投向的不动产资产支持证券、利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）或货币市场工具（期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单等，以及中国证监会、中国人民银行认可的其他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商业不动产证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金初始设立时拟投资的不动产资产支持证券为招商资管拟作为计划管理人设立的“招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划”的全部资产支持证券。计划管理人（代表专项计划）拟收购 SPV 公司 100% 股权，并由 SPV 公司收购项目公司 100% 股权，进而间接持有不动产项目。前述收购完成后，项目公司将吸收合并 SPV 公司，SPV 公司注销，计划管理人（代表专项计划）直接持有项目公司 100% 股权。

本基金不投资股票（含存托凭证）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。

如法律法规或监管部门以后允许商业不动产证券投资基金投资其他品种，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。如本基金投资的 AAA 级信用债因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素导致不符合投资范围的，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。

2. 投资比例

本基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留费用后全部用于投资不动产资产支持证券的全部份额。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。

如法律法规或监管部门取消或变更上述投资比例限制要求的，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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

三、投资策略

（一）不动产项目投资策略

1. 初始基金资产投资策略

基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于不动产资产支持证券的全部份额，并间接持有项目公司100%股权，以最终取得目标不动产项目的完全所有权或经营权利。资产支持证券将根据需要追加对项目公司或其他特殊目的载体的权益性或债性投资。前述投资方案、不动产项目具体情况等见本基金招募说明书。

2. 运营管理策略

本基金管理人将主动履行不动产项目运营管理职责，并聘请具备丰富商业不动产运营管理经验的机构作为运营管理机构，根据招募说明书、运营管理服务协议约定承担

部分不动产项目运营管理职责，采取积极措施提升商业不动产管理能力和运营管理效率，力争获取稳定的运营收益。本基金关于不动产项目的具体运营管理安排见本基金合同第十六部分“不动产项目运营管理”及本基金招募说明书。

3. 资产收购策略

基金存续期内，本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略、具有稳定现金流的其他优质不动产项目，并根据实际情况选择通过投资于新的资产支持证券或认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现项目收购，以扩大本基金的不动产项目规模、分散不动产项目经营风险、提高基金的投资运营收益。

4. 出售及处置策略

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及不动产项目运营情况，基金管理人将适时制定不动产项目出售方案并组织实施。基金管理人将积极寻找综合实力强、出价有竞争力的交易对手方，在平衡交易对价、交割速度、付款方案等多种因素后，将不动产项目择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人有权提前积极寻找综合实力强、出价有竞争力的交易对手方，在平衡交易对价、交割速度、付款方案等多种因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成不动产项目的处置

5. 融资策略

基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金可综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金可使用杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、以杠杆收购方式收购不动产项目、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规的规定。

6. 土地使用权到期后的安排

本基金设立时拟投资的不动产项目昆山招商花园城的土地使用权于 2052 年 12 月 17 日到期，深圳太子广场的土地使用权于 2044 年 8 月 30 日到期，基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获批准，土地使用权人

将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规的规定和政府部门的最终批准，基金管理人不能保证土地使用权一定能够续期。

（二）债券及货币市场工具的投资策略

本基金投资于不动产资产支持证券之外的基金资产，将主要投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具等。在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

今后，随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等，本基金还将积极寻求其他投资机会，若法律法规或监管部门以后允许基金投资于其他品种，本基金将在履行适当程序后，将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。

四、投资限制

（一）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，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. 本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

4. 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%；

6. 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；

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 2 或 3 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。法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人应当自基金合同初始生效日起 6 个月内，使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；应当自基金合同变更生效日起 6 个月内，使基金后续扩募发售募集资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初始生效日起开始。

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。

如法律法规或监管部门取消或变更上述投资比例等各项投资组合限制要求的，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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，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。

（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，应当符合法律法规及本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。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，基金管理人在履行适当程序后，则本基金不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

五、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. 本基金已持不动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. 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。

如法律法规或监管部门取消或变更上述借款限制，基金管理人在履行适当程序后，则本基金不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

六、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，无需召开基金份额持有人大会。

七、风险收益特征

本基金为商业不动产证券投资基金，在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产项目运营收益并承担不动产项目经营波动，因此具有与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

八、基金管理人代表基金行使相关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的权利，通过专项计划行使对不动产项目公司的股东、债权人等相关权利，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。

第十三部分 利益冲突及关联交易

一、利益冲突

（一）本基金利益冲突的情形

1. 基金管理人

除本基金外，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突的情形。

后续若基金管理人同时管理其他投资于同类型项目的商业不动产证券投资基金，如该等商业不动产证券投资基金的投资策略、所投项目所在区域、所投项目运营管理策略与本基金相同或相近的，可能与本基金在运营管理层面或新购入项目层面存在潜在利益冲突。

2. 原始权益人

就原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情形，具体信息详见本基金招募说明书。

3. 运营管理机构

招商商管作为本基金和不动产项目的运营管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及不动产项目提供运营管理服务。根据运营管理机构说明，在作为运营管理机构期间，其可能持续为境内竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系。招商商管提供运营管理服务的不动产项目情况详见本基金招募说明书。

（二）本基金利益冲突的防范

1. 基金管理人管理多个同类不动产基金的利益冲突及风险防范措施

（1）基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至本募集说明书出具日，本基金的基金管理人未管理其他同类型不动产基金，现阶段不存在利益冲突的情形。

后续若基金管理人同时管理其他投资于同类型项目的商业不动产证券投资基金，如该等商业不动产证券投资基金的投资策略、所投项目所在区域、所投项目运营管理策略与本基金相同或相近的，可能与本基金在运营管理层面或新购入项目层面存在潜在利益冲突。

（2）利益冲突的防范措施

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来若发行管理其他投资于同类型项目的商业不动产证券投资基金，在遴选项目时，将充分评估拟投资项目与现有不动产项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就不动产基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

1) 基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《招商证券资产管理有限公司信息隔离墙及利益冲突管理制度》《招商证券资产管理有限公司公平交易制度》《招商证券资产管理有限公司关联交易管理制度》等，以有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对不动产基金业务，基金管理人还制定了涵盖尽职调查、投资管理、运营管理、风险管理与内部控制以及信息披露的内部规章制度，建立了不动产基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

2) 不动产基金的运营管理层面

对于所管理的存在潜在利益冲突的不动产基金，基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构，并将通过不动产项目运营管理服务协议约定，不动产项目公司的经营计划及财务预算由运营管理机构拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行，根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的不动产基金之间不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同不动产基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由公募 REITs 基金投资运营决策委员会讨论决定处理方式，制定公平对待不同不动产项目的相关措施，并在定期报告中予

以披露，必要时还将进行临时披露，接受投资者监督。

3) 项目公司经营管理层面

基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经基金管理人内部有权机构授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人内部有权机构审议通过后执行。基金经理需要定期向公募 REITs 基金投资运营决策委员会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。本基金完成收购项目公司后，基金管理人将为项目公司制定完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，有效防范不同不动产基金之间的利益冲突风险。

4) 不动产基金新购入项目层面

在信息及人员隔离方面，基金管理人对新购入项目相关的敏感信息进行管控，限定敏感信息的知悉范围，对于相关业务人员的办公电话、办公邮件等进行留痕监测。不同不动产基金的基金经理应维护各自基金份额持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送。面对利益冲突的议案，相关人员需要回避表决。

在决策流程方面，在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。若存在利益冲突的新购入项目情形，不同基金应独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

在持有人大会决策方面，基金拟新购入项目时，若符合基金份额持有人大会召开事由，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对新购入项目、扩募（如需）相关事项进行审议。如出现不同基金拟新购入的项目范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

2. 与原始权益人之间的利益冲突与风险防范

(1) 与原始权益人的利益冲突

除不动产项目外，招商积余、招商理财或其同一控制下的关联方在中国境内以自有资金投资、持有或管理了其他竞争性项目，因此可能与本基金所投资的不动产项目产生同业竞争。

（2）利益冲突的防范措施

原始权益人招商积余、招商理财或其同一控制下关联方将参与本基金的战略配售，拟认购本基金本次发售数量不低于 20%的基金份额（最终比例以基金份额发售公告为准），与其他基金份额持有人的利益绑定一致。

原始权益人承诺采取适当措施避免可能出现的利益冲突，并配合履行信息披露义务。原始权益人已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，具体详见招募说明书“十七、原始权益人”之“原始权益人及控股股东对相关事项的承诺”。

3. 与运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

本基金委托运营管理机构运营管理不动产资产的具体安排、与运营管理机构之间的利益冲突与以及防范利益冲突的制度安排详见本基金合同第十五部分“不动产项目运营管理”及本基金招募说明书。

（三）存在利益冲突时的处理原则、处理方式及披露

1. 利益冲突的处理原则及处理方式

《基金法》第九条规定“基金管理人、基金托管人管理、运用基金财产，基金服务机构从事基金服务活动，应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务”。上述规定确立了基金管理人对基金份额持有人的两项基本义务：忠实义务和勤勉义务。利益冲突的管理原则在基金管理人的忠实义务基础之上。《中华人民共和国信托法》和《基金法》基于基金管理人的忠实义务确定了两项利益冲突管理原则：

（1）基金份额持有人利益优先

中国证监会发布的《证券投资基金管理公司治理准则（试行）》第二条从基金公司治理的角度对基金份额持有人利益优先原则作出阐述：“公司治理应当遵循基金份额持有人利益优先的基本原则。公司、股东以及公司员工的利益与基金份额持有人的利益发生冲突时，应当优先保障基金份额持有人的利益。”因此，基金份额持有人利益优先原则是基金管理人处理利益冲突时的基本原则。

（2）禁止利益输送

利益输送是在利益冲突中违反基金份额持有人利益优先的原则而发生的主要情形，禁止利益输送是基金管理人处理利益冲突时的禁止性原则。

（3）基金管理人与基金托管人的制衡机制

基金管理人与基金托管人各自既独立履行职责又相互监督制衡的基金治理结构为基金的利益冲突管理提供了基金内部监督机制。

基金托管人履行安全保管基金财产、开立基金投资所需资金账户和证券账户、根据基金管理人指令办理基金投资的清算和交割之职，实现了基金投资管理与财产保管的分离，确保基金财产不被基金管理人和基金托管人侵占或挪用。

基金托管人复核基金财务会计报告和定期报告，对基金估值、基金管理人计算的基金净值进行复核，有利于防范非公允估值的潜在利益输送风险，确保基金管理人披露的财务会计报告和定期报告的准确性，其中包括关联交易等潜在利益冲突事项的披露。

2. 利益冲突的披露

基金管理人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。在每年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。基金管理人将在年度报告和中期报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

对利益冲突的披露内容包括：

1. 本基金与基金管理人管理的其他同类型不动产基金的利益冲突及防范措施。
2. 对本基金与本基金原始权益人/运营管理机构持有的或管理的其他同类型项目的利益冲突及防范措施。
3. 其他可能存在利益冲突的情形。

二、关联交易

（一）关联方的界定

本基金的关联方包括关联法人和关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额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。

1. 具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（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、计划管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划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。

2. 具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（1）直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（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

益对其进行倾斜的自然人。

（二）关联交易的界定

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. 基金层面：购买、出售资产支持证券，借入款项，聘请运营管理机构等；
2. 资产支持证券层面：购买、出售项目公司等特殊目的载体，向项目公司等特殊目的载体发放借款、增减资（如有）；
3. 项目公司层面：购入、出售不动产项目，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应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

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) 在关联方的财务公司存贷款；
- (16) 与关联方共同投资；
- (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。

（三）关联交易的决策审批

1. 决策与审批

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。

本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）应当召开基金份额持有人大会进行审议，前述规定之外的其他关联交易由基金管理人自主决策并执行。

2. 审批豁免的关联交易事项

就本基金合同、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，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及时进行信息披露。

3. 关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者深圳证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向深圳证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

4. 关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；不动产项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响不动产项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）不动产项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对不动产项目的影响等；如存在可能影响不动产项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

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

（一）申请新购入不动产项目，本基金应当符合下列条件：

1. 符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件等法律法规以及有关规定的要求；
2. 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；
3. 会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）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（如有）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；
4. 中国证监会和深圳证券交易所规定的其他条件。

（二）本基金存续期间新购入不动产项目，应当满足下列要求：

1. 不会导致不动产基金不符合基金上市条件；
2. 拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有的不动产项目为同一业态、相近业态，互补或者具有运营协同效应；
3. 有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；
4. 有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；
5. 拟购入不动产项目涉及扩募份额导致不动产基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；
6. 拟购入不动产项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对不动产基金当前持有的不动产项目运营产生不利影响。

（三）本基金存续期间申请购入不动产项目的，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金份额持有人等主体除应当符合法律法规外，还应当符合下列条件：

1. 基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

2. 基金管理人最近 1 年未被采取重大监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形，且最近 2 年未因重大违法违规行为而受到处罚；

3. 基金管理人现任有关主要负责人员最近 12 个月内未受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的重大监管措施，且最近 36 个月内未受到中国证监会的行政处罚；

4. 基金管理人不存在擅自改变不动产基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

5. 基金管理人、持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金份额持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

6. 基金管理人、持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金份额持有人最近 3 年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

7. 中国证监会和深圳证券交易所规定的其他条件。

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的前提下，基金管理人可以根据市场情况发起本基金的扩募程序。本基金扩募应在取得基金份额持有人大会有效决议后实施。

二、新购入不动产项目与扩募程序

本基金新购入不动产项目的，可以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。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

（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《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》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。

涉及新设立不动产资产支持专项计划和发行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专项计划设立、不动产资产支持证券发行等相关事宜，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、深圳证券交易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、深圳证券交易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（以下简称“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，不动产基金应当根据法律法规进行停复牌。

基金管理人首次发布新购入不动产项目决议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深圳证券交易所提交不动产基金产品变更申请、不动产资产支持证券相关申请，以及相关申请文件，深圳证券交易所认可的情形除外。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。

三、其他情形下的扩募程序

除基金合同或法律法规另有约定外，对于除不动产项目购入以外的其他扩募情形，基金管理人将根据法律规及基金合同约定召开基金份额持有人大会。基金份额持有人大会决议通过后报中国证监会备案。基金扩募期间，涉及本基金停复牌的，基金管理人将按照证券交易所相关规定办理。

四、扩募的定价原则和定价方法

基金管理人将按照证监会以及深圳证券交易所的规定执行扩募程序，可以根据不动产基金二级市场交易价格和拟投资项目市场价值等有关因素，合理确定基金扩募发售价格或定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募发售方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

五、扩募的发售方式

详见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

六、法律法规、《业务规则》或监管部门对不动产基金新购入不动产项目或扩募另有规定的，从其规定。

第十五部分 基金的财产

一、基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是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，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

二、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，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

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。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。

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，详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、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构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。

基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构因依法解散、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。

本基金的债权，不得与基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的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；基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。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、计划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、计划管理人、项目公司、运营管理机构应签订《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、运营管理费计算方法/支付方式及考核安排、运营管理机构的解聘情形和解聘程序、违约责任等内容具体见《运营管理服务协议》。

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、计划管理人和项目公司拟委托招商商业管理（深圳）有限公司作为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。运营管理机构的具体信息等详见本基金招募说明书。

二、运营管理职责安排

在《运营管理服务协议》约定的运营管理服务期限内，基金管理人及项目公司委托运营管理机构提供相关运营管理服务，具体运营管理服务内容详见本基金招募说明书。

三、运营管理机构的解聘情形、解聘程序

1.如果运营管理机构发生下列情形（下称“法定解聘情形”）之一时，基金管理人可通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构并提前终止运营管理服务协议，且基金管理人无需承担任何违约责任（包括无需支付任何赔偿金）：

（1）运营管理机构专业资质、人员配备、经营情况、财务情况等发生重大不利变化已无法继续履职；

（2）因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

(3) 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；

(4) 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，运营管理机构不符合该等规定或要求）。

2.除“法定解聘情形”外，当且仅当出现以下“约定解聘情形”之一的，基金管理人有权召集不动产基金份额持有人大会就解聘运营管理机构事项进行表决，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，基金管理人无需承担违约责任（包括无需支付任何赔偿金）。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) 不动产项目对应的连续三个“运营收入回收期”合计实现的净运营收入未达到对应期间的净运营收入目标金额的 80%，如运营管理机构提交的书面提升方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的合理要求调整提升方案并重新提交基金管理人；

(2) 运营管理机构在一个合同任期内不当履职导致项目公司累计受到 3 次(不含本数)以上责令停产停业及以上行政处罚；

(3) 运营管理机构控股股东或实际控制人变更，并且该等变更在完成前未能取得基金管理人的书面认可。

3.除根据上述“法定解聘情形”、“约定解聘情形”解聘运营管理机构外，基金管理人不得解聘运营管理机构。

第十七部分 基金资产的估值

一、估值日

本基金的估值日为基金合同生效后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。如果基金合同生效少于2个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等规定，对不动产基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对估值日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

二、核算及估值对象

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，应当按照《企业会计准则解释第13号》的要求，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，应当按照《企

业会计准则第20号——企业合并》，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）不动产基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

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，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、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，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，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。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（三）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、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决定是否计提资产减值准备。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。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。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（四）不动产资产支持证券的估值

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）不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集不动产投资基金运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

（六）证券交易所上市的有价证券的估值

1. 交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值全价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2. 交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（七）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

（八）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值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估值。对于含投资人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进行估值；回售登记截止日（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。对银行间市场未上市，且第三方估值机

构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

（九）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。

（十）如有确凿证据表明按上述方法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。

（十一）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，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

四、核算及估值程序

（一）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，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。国家另有规定的，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）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、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核无误后，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。

发生上述错误情形时，本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、基金托管人、登记机构、销售机构、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（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，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受损方，则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. 根据估值错误处理的方法，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，并报中国证监会备案。

3. 当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

（3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4. 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他情形。

七、基金合并报表及份额净值的确认

不动产基金合并财务报表、相关财务信息及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。基金管理人在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。经基金托管人复核确认后，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基金合同约定的估值方法进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

（三）由于不可抗力原因，或由于证券交易所、第三方估值机构及登记结算公司等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。

（五）基金管理人和评估机构在确定不动产项目或者其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应当审慎分析评估质量，不能简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

第十八部分 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

（一）基金管理费；

（二）运营管理费；

（三）基金托管费；

（四）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；

（五）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；

（六）与基金相关的仲裁费和诉讼费；

（七）基金份额持有人大会费用；

（八）基金的证券交易结算费用；

（九）基金的银行汇划费用；

（十）基金上市费及年费、登记结算费用；

（十一）基金账户开户费用、维护费用；

（十二）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

（十三）基金在资产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；

（十四）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；

（十五）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、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）基金管理费

本基金的管理费用包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

1. 基金管理人管理费

基金管理人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：

$$B = A \times 0.16\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理人管理费，每日计提的基金管理人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）。

基金管理人管理费每日计提，逐日累计至每季季末，按季度支付，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。

2. 计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（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），由专项计划财产承担，依据相应费率按日计算，计算方法如下：

$$C=A \times 0.04\% \div \text{当年天数}$$

C 为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理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。

计划管理人管理费每日计提，逐日累计至每季季末，按季度支付，基金管理人、计划管理人与计划托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（二）运营管理费

1. 费用构成

运营管理机构就任一运营收入回收期（首个运营收入回收期指《运营管理服务协议》生效日至当年 12 月 31 日；若《运营管理服务协议》当年终止的，运营收入回收期指当年 1 月 1 日至协议终止日；其他均指完整自然年，同本不动产项目会计年）内提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营管理费。

运营管理机构收取的运营管理费由基础管理费和浮动管理费两个部分组成，其中基础管理费根据覆盖费用的不同分为基础管理费 1 和基础管理费 2。

2. 收取基准、计算方式、调整安排

任一运营收入回收期内，I 为根据项目公司经审计的利润表计算的实际总收入，A

为根据项目公司经审计的利润表计算的实际净运营收入，T 为项目公司的目标净运营收入。任一运营收入回收期内运营管理机构收取运营管理费的收费基准与计算方式如下表：

运营管理费收取基准与计算方式

费项	昆山招商花园城项目	深圳太子广场项目
基础管理费 1	$I \times 6\%$	$I \times 1\%$
基础管理费 2	$I \times 4\% + A \times 8\%$	$I \times 2\% + A \times 3.5\%$
浮动管理费	<p>①当$(A/T) > 105\%$时，浮动管理费=$(A-T \times 105\%) \times 15\%$；</p> <p>②当$95\% \leq (A/T) \leq 105\%$时，浮动管理费=0；</p> <p>③当$(A/T) < 95\%$时，浮动管理费=$(A-T \times 95\%) \times 15\%$，浮动管理费为负；</p> <p>④负数浮动管理费从基础管理费中扣罚；浮动管理费奖罚上限均为基础管理费金额的 50%。</p>	<p>①当$(A/T) > 120\%$时，浮动管理费=$(A-T \times 120\%) \times 20\% + T \times 1\%$；</p> <p>②当$110\% < (A/T) \leq 120\%$时，浮动管理费=$(A-T \times 110\%) \times 10\%$；</p> <p>③当$90\% \leq (A/T) \leq 110\%$时，浮动管理费=0；</p> <p>④当$80\% \leq (A/T) < 90\%$时，浮动管理费=$(A-T \times 90\%) \times 10\%$，浮动管理费为负；</p> <p>⑤当$(A/T) < 80\%$时，浮动管理费=$(A-T \times 80\%) \times 20\% - T \times 1\%$，浮动管理费为负；</p> <p>⑥负数浮动管理费从基础管理费中扣罚；浮动管理费奖罚上限均为基础管理费金额的 50%。</p>

（1）运营管理费收费项的说明

1) 基础管理费 1 用于覆盖运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务所需的人工成本（不含保安保洁等外包人员）和因员工开展运营管理服务产生的招待费用、行政办公、为提供运营服务而必需的差旅、电话、应酬费用；

2) 基础管理费 2 用于覆盖提供不动产项目运营管理体系、各类平台资源导入所需的管理输出费用；

3) 浮动管理费为基于运营管理机构完成年度经营目标情况的奖惩费用。

（2）运营管理费计费基准的说明

1) 总收入 $I = \text{营业收入} + \text{营业外收入} + \text{其他收益}$ ，对于联营即合作经营业务的净收入、收取第三方支付（含银行刷卡）的手续费收入等情形纳入总收入计算；所有数据取自该

运营收入回收期项目公司经审计的利润表；

2) 净运营收入的计算方式如下：①对于昆山招商花园城项目：净运营收入 $A = \text{营业收入} - (\text{营业成本} - \text{折旧及摊销}) - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{税金及附加} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出} + \text{其他收益} - \text{信用减值损失} - \text{资产减值损失}$ （此处营业成本、管理费用不含由运营管理机构收取的除人力行政费以外的运营管理费及根据《运营管理服务协议 1》约定收取的其他费用）；②对于深圳太子广场项目：净运营收入 $A = \text{营业收入} - (\text{营业成本} - \text{折旧及摊销}) - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{税金及附加} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出} + \text{其他收益} - \text{信用减值损失} - \text{资产减值损失}$ （此处营业成本、管理费用不含由运营管理机构收取的运营管理费及根据《运营管理服务协议 2》约定收取的其他费用）；③所有数据取自该运营收入回收期项目公司经审计的利润表；

3) 计算浮动管理费时，该运营收入回收期净运营收入目标值 T 的计算公式同前条 2) 中所列公式，数据取自该运营收入回收期项目公司经审计的利润表及评估报告相关预测值。此处所指评估报告，对于首 2 个运营收入回收期，系指基金募集时使用的《评估报告》（以下简称“初始评估报告”）；对于之后的运营收入回收期，系指以上个自然年年末为评估基准日的跟踪评估报告。另外，对于首个运营收入回收期，若《运营管理服务协议》生效日与初始评估报告评估基准日属于同一年度的，首个运营收入回收期的预测值需扣减自初始评估报告评估基准日（不含）至《运营管理服务协议》生效日（不含）期间的实际运营指标；若《运营管理服务协议》生效日属于初始评估报告评估基准日的次一年度的，首个运营收入回收期的预测值需扣减自《运营管理服务协议》生效日所在年度 1 月 1 日起至《运营管理服务协议》生效日（不含）期间的实际运营指标。

(3) 税率调整机制：上述基础管理费和浮动管理费计算公式所计算出的金额均为含税金额，税率为 6%。若在运营管理服务协议执行期间遇到税率调整，管理费的价税合计金额保持不变，相关税率按最新税率调整执行。

3. 支付主体、支付方式和支付频次等

(1) 基础管理费的支付

基础管理费按月度支付。项目公司收到运营管理机构付款申请材料及发票并完成付

款审批后通过项目公司运营支出账户向运营管理机构支付。项目公司年度审计报告出具后，项目公司计算年度基础运营管理费并按多退少补原则进行调整，使得上一年度最终由基金财产支付的基础运营管理费等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

（2）浮动管理费的支付

浮动管理费按年度结算。基金管理人与运营管理机构根据项目公司年度审计报告协商一致确认金额、项目公司收到运营管理机构付款申请材料及发票并完成付款审批后通过项目公司运营支出账户向运营管理机构支付。首次计算浮动管理费不满一年的，计算期间应为项目公司股权交割日起至当年度最后一日。如不动产基金成立当年不披露年度报告的，当年浮动管理费直接并入第二年计算，计算期间应为项目公司股权交割日至第二年最后一日，并于第三年结算支付。特别的，若当个财务年度发生重大的应收款项且尚未收回的，基金管理人有权与运营管理机构协商调整浮动管理费的支付时间。计算浮动管理费为负的，运营管理机构需于当年3月31日前，从上一年度已收取的基础管理费中退回对应的浮动管理费负向激励金额。未在3月31日前退回的，基金管理人有权于后续月度支付的基础管理费中予以扣除。

（三）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（三）—（十二）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）；

（四）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

本基金支付给基金管理人及基金托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各项纳税主体，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

基金的可供分配金额是指在基金合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可以包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

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。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. 取得借款收到的本金；
4. 偿还借款本金支付的现金；
5. 不动产项目资产减值准备的变动；
6. 不动产项目资产的处置利得或损失；
7. 支付的利息及所得税费用；
8. 应收和应付项目的变动；
9. 未来合理的相关支出预留，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；

10. 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。

二、基金可供分配金额计算调整项的变更程序

基金存续期间，如需调整基金可供分配金额计算调整项的，基金管理人经与基金托管人协商一致并根据法律法规规定履行相关程序（如有）后，可相应调整并公告。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，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。为免疑义，基金可供分配金额计算调整项的变更无需召开基金份额持有人大会进行审议。

三、基金收益分配原则

（一）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深圳证券交易所及登记机构的相关规定；

（二）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的90%以现金形式分配给投资者，本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次，若基金合同生效不满6个月可不进行收益分配；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）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对基金收益的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，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、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。

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，依照《公募基金信息披露办法》《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》的有关规定在规定媒介上公告。

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，基金托管人承担复核责任；

（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）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

1. 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以及持有并准备增值后转让的土地使用权，以购买日的公允价值作为购置成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。

对投资性房地产的折旧年限、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基

金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，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。

2. 金融资产

基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）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，按照有关规定编制基金会计报表；

（八）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并确认；

（九）基金应按照法律法规、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，编制不动产合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注；

（十）对于仅依赖基金管理人所提供数据且无法从其他渠道获取可靠数据进行会计核算的情况，因基金管理人提供数据不真实、不准确、不完整或延迟，导致基金托管人

据此完成的会计核算结果不真实、不准确、不完整或延迟的，基金托管人不承担因基金管理人提供数据不真实、不准确、不完整或延迟而产生的任何责任。对于可以从第三方渠道获取可靠数据的情况，基金托管人主要使用第三方数据进行会计核算。

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照有关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》《公募基金运作办法》《公募基金信息披露办法》《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》《深交所基金上市规则》、深圳证券交易所业务规则、基金合同及其他有关规定，相关法律法规关于信息披露的规定发生变化时，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：于每周披露基金资产净值和基金份额净值，于半年度和年度最后一个交易日披露基金份额净值和基金份额累计净值，在定期报告中披露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、法人或者其他组织的祝贺性、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。如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、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金合同、基金招募说明书、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. 基金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等内容。基金合同生效后，基金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，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金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基金招募说明书。

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基金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。

5. 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、基金招募说明书提示性公告、基金合同提示性公告登载在规定媒介上；将基金份额发售公告、基金招募说明书、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；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在网站上。

（二）基金份额询价公告

基金管理人在网下询价开始前，应当按照规定披露基金份额询价公告。

（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，并按规定披露。

（四）基金合同生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载基金合同生效公告。

（五）基金份额（包括扩募份额）上市交易公告书

本基金基金份额获准在深圳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3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）基金净值信息

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

（七）基金定期报告，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，将年度报告正文登载于规定网站上，并将年度提示性报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，包括不符合《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》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、资产支持证券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、资产支持证券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. 报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

11. 原始权益人转让不动产项目取得的回收资金的使用情况；

12. 原始权益人履职情况（如涉及）；

13. 可能影响投资者决策的其他重要信息。

14. 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。

（八）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在规定时间内编制临时报告书，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，更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、运营管理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. 基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、变更基金管理人的实际控制人；
9. 基金份额回拨、基金中止发售、基金募集期延长或提前结束募集；
10. 基金管理人高级管理人员、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严重行政处罚、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，中国证监会另有规定的情形除外；
15. 基金收益分配事项；
16. 管理费用、托管费用、运营管理机构服务报酬等费用计提标准、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 0.5%；
18. 不动产基金交易价格发生较大波动、基金份额停复牌或终止上市；
19. 基金份额回拨；
20. 除上述规定的情形外，发生下列情形时基金管理人应当依法编制并发布临时报告：

- （1） 不动产基金发生重大关联交易；
- （2） 金额占不动产基金净资产 10%以上的交易；
- （3） 金额占不动产基金净资产 10%以上的损失；
- （4） 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%；
- （5） 不动产项目购入或者出售；
- （6） 不动产基金扩募；
- （7） 不动产项目运营情况、现金流或者产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；
- （8） 不动产基金更换专业机构、运营管理机构；
- （9） 基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或者管理不动产基金的主要负责人员发生变动；
- （10） 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；
- （11） 原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额；
- （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） 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；
- （15） 法律法规、中国证监会和深圳证券交易所规定的，或者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。

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。

21. 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。

（九）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1. 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 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；

2. 投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过深圳证券交易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%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；

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。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书；

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书；

4. 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《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有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《深交所不动产基金业务办法》规定情形的可免于发出要约；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公告。

5. 因不动产基金扩募，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额比例达到上述收购及权益变动标准的，应当按照相关规定履行相应的程序和义务。

（十）澄清公告

在基金合同存续期限内，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、基金上市交易的证券交易所。

（十一）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。

（十二）回拨份额公告（如有）

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知证券交易所并公告。

（十三）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向深圳证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

（十四）清算报告

基金合同出现终止情形的，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。

（十五）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的规定。

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、基金定期报告和更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关可掌握的基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或者电子确认。

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，还可以根据需要在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交易的证券交易所披露信息，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、深圳证券交易所，供社会公众查阅、复制。

八、暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，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，信息披露义务人将立即予以披露。

拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按相关指引披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、或者引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合前款（一）至（三）条件的，经审慎评估及严格履行内部决策程序后，基金管理人等信息披露义务人可以豁免披露。

九、暂停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。

十、法律法规或监管部门对信息披露另有规定的，从其规定。

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，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，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）基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

（二）基金份额持有人大会决定终止的；

（三）在基金合同初始生效之日起 6 个月内招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划未能设立、未能在相关主管部门完成备案或本基金未于前述时限内成功认购取得全部资产支持证券份额的；

（四）在基金合同初始生效之日起 6 个月内招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划未成功获得项目公司的全部股权，或对应的《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》被解除的；

（五）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；

（六）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；

（七）本基金投资的全部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；

（八）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；

（九）因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，导致其应购回本基金的全部基金份额或本基金项下全部不动产项目权益的，为免疑义，基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任；

（十）本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，且基金管理人申请不动产基金终止上市；

（十一）基金合同约定的其他情形；

（十二）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财产清算。

（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基金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、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。

（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。

（六）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。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。

（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。

第二十三部分 违约责任

一、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；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。对损失的赔偿，仅限于直接损失。但是如发生下列情况，相应的当事人免责：

（一）不可抗力；

（二）基金管理人或/及基金托管人按照当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本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）原始权益人、其他参与机构不履行法定义务或存在其他违法违规行为的，且基金管理人、基金托管人并无违反《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》等相关法规情形的；

（五）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他意外事故所导致的损失等。

二、在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，基金合同能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，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。

三、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。

四、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，但是未能发现错误的，由此造成基金财产或投资人损失，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由此造成的影响。

第二十四部分 争议的处理

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深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），按照该院届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市。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、基金托管人双方盖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）基金合同正本一式伍份，除上报有关监管机构一份外，基金管理人、基金托管人各持有二份，每份具有同等的法律效力。

（五）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。

（六）基金合同的变更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。变更后的基金合同的生效日期以基金份额持有人大会决议所确定日期、或基金管理人根据决议所载规则所确定日期、或基金管理人与基金托管人商定后确定日期为准，自该日起，变更后的基金合同生效。

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。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

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》《基础设施基金指引》《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》《基础设施基金指引》《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）认真阅读基金合同、招募说明书等信息披露文件，遵守基金合同约定；
- （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，自主作出投资决策，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规定和基金合同约定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

（7）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（8）拥有权益的基金份额达到 10%和后续每增加或减少 5%时，基金份额持有人及其一致行动人应当按照《深交所不动产基金业务办法》的规定履行相应的程序或者义务。拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该不动产基金份额的，按照《深交所不动产基金业务办法》的规定履行不动产基金收购的程序或者义务；

特别的，违反权益变动信息披露义务的，基金份额持有人及其一致行动人在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

（9）执行生效的基金份额持有人大会决议；

（10）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

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

（12）法律法规、中国证监会规定的或基金合同约定的其他义务。

3. 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）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工商行政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。

（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》《基础设施基金指引》《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）发售基金份额；

（2）依法募集资金；

（3）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；

（4）根据基金合同及有关法律法规规定决定基金收益分配方案；

（5）根据基金合同收取基金管理费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（6）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；

（7）根据法律法规规定及基金合同约定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同或法律法规相关规定，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；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）根据法律法规和基金合同，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（10）因本基金持有全部不动产资产支持证券，通过资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司全部股权，基金管理人为基金的利益可行使包括但不限于：决定不动产资产支持专项计划扩募、延长专项计划期限或提前终止专项计划、修改专项计划

文件重要内容及其他不动产资产支持证券持有人享有的权利；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、派员负责项目公司财务管理等。前述事项如间接涉及及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应提交基金份额持有人大会审议，表决通过后再根据大会决议行使相关权利；

（11） 为基金的利益通过不动产资产支持专项计划直接或间接行使对特殊目的载体（如涉及）、不动产项目公司享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事（如有）、审议批准项目公司董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等。前述事项如间接涉及及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应提交基金份额持有人大会审议，表决通过后再根据大会决议行使相关权利；

（12） 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，开展尽职调查、投资可行性分析和资产评估等工作；如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会审议，表决通过后再根据大会决议实施项目购入；

（13） 对本基金拟出售的不动产项目进行出售可行性分析和资产评估等工作；如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应将相关项目的出售事项提交基金份额持有人大会审议，表决通过后再根据大会决议实施项目出售；

（14） 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）占基金净资产 20%及以下的不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售；

（15） 决定金额（连续 12 个月内累计发生的金额）占基金净资产 5%及以下的关联交易；

（16） 决定、实施、调整有关基金直接或间接对外借款方案；

（17） 经与基金托管人协商一致并根据法律法规规定履行相关程序（如有）后，决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，并根据法律法规及基金合同进行信息披露；

（18） 按照规定召集基金份额持有人大会；

（19） 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；

（20） 根据法律法规和基金合同，选择、更换律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、财务顾问、流动性服务商、证券经纪商或其他为基金提供服务的外部机构；

（21） 设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，或者委托外部管理机构负责部分运营管理职责；委托外部管理机构运营管理不动产项目时，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；

（22） 调整运营管理机构报酬标准；发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；在更换运营管理机构时，提名新的运营管理机构；

（23） 在符合有关法律法规的前提下，制订和调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务相关规则；

（24） 法律法规、中国证监会规定的或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》《基础设施基金指引》《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；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；

（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的发售和登记等事宜；

（3） 办理基金备案和基金上市所需手续；

（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） 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） 专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》规定的不动产项目运营管理职责，包括：

- 1) 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；
- 2) 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；
- 3) 建立印章管理、使用机制,妥善管理不动产项目各种印章；
- 4) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- 5) 制定及落实不动产项目运营策略；
- 6) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；
- 7) 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益,追收欠缴款项等；
- 8) 执行日常运营服务,如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；
- 9) 实施不动产项目维修、改造等；
- 10) 不动产项目档案归集管理等；
- 11) 按照要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- 12) 依法披露不动产项目运营情况；
- 13) 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；
- 14) 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；
- 15) 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；

16) 中国证监会规定的其他职责。

(9) 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，也可以委托外部管理机构负责上述(8)的4)至9)项运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

(10) 基金管理人应当对接受委托的外部管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质(如有)、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次。委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

(11) 发生下列解聘运营管理机构的法定情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

- 1) 运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；
- 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。

为免歧义，如在运营管理机构任期内适用的法律法规或监管规则发生变更(包括新增或减少相应情形、内容变更、标准细化等)，上述法定情形相应调整并直接适用；

(12) 发生《运营管理服务协议》约定的除上述11)法定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，提请基金份额持有人大会就解聘运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行审议，表决通过后根据大会决议解聘或更换运营管理机构；

（13） 申请注册基金前，对拟持有的不动产项目进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。

基金存续期间，聘请审计机构对不动产项目运营情况进行年度审计。

基金存续期间，聘请评估机构对不动产项目每年进行 1 次资产评估。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进行资产评估：

- 1) 不动产项目购入或出售；
- 2) 不动产基金扩募；
- 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。

（14） 采取适当合理的措施使确定和计算基金份额的认购、注销价格的方法符合法律法规规定和基金合同约定，按有关规定计算并公告基金资产净值信息；

（15） 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、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；

（16） 编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（17） 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；

（18） 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另有规定或监管机构另有要求外，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、司法机关提供或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（19） 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；

（20） 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料，保存期限不低于法律法规或监管规则规定的最低期限；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；

（21） 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内发出，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；

（22） 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；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；

（23） 基金管理人自身面临解散、被依法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；

（24） 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，赔偿责任不因退任而免除；

（25） 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；

（26） 监督基金托管人按照法律法规规定和基金合同约定履行义务，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；

（27） 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；

（28） 基金在首次发售募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，

基金管理人应承担全部募集费用，将首次发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还给基金认购人；

（29） 基金在扩募发售募集期间未能达到基金扩募的备案条件，变更后的基金合同不能生效，基金管理人应承担全部募集费用，将扩募发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还给基金扩募份额认购人；

（30） 根据《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；

（31） 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（32） 建立并保存基金份额持有人名册；

（33） 基金管理人将采取聘用流动性服务商等措施提高基金的流动性；

（34） 法律法规、中国证监会规定的或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》《基础设施基金指引》《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，依法律法规规定和基金合同约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） 监管基金资金账户、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，保证基金资产在监管账户内封闭运行；

（4） 监督基金管理人对基金的投资运作、收益分配、信息披露等，如发现基金管理人违反基金合同或法律法规的行为，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） 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、中国证监会规定的或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》《基础设施基金指引》《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《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，保证基金资产在监管账户内封闭运行；

（8）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；

（9）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（10）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；

（11） 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另有规定或监管机构另有要求外，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、司法机关提供或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（12） 复核本基金的信息披露文件财务信息，复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（13） 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（14） 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；

（15） 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不低于法律法规或监管规则规定的最低期限；

（16） 保存基金份额持有人名册；

（17） 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（18） 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；

（19） 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；

（20） 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；

（21） 基金托管人面临解散、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；

（22） 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，应承担赔偿责任，赔偿责任不因退任而免除；

（23） 监督基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定履行义务，基金管理人违反基金合同造成基金财产损失时，基金托管人应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

- (24) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
- (25) 法律法规、中国证监会规定的或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）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、基金托管人都不召集的，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基金份额持有人大会，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。
5. 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》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本基金基金合同“第八部分 基金份额持有人大会”之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）其他方式开会

在以其他方式开会的情况下，议事程序由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（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。

特别的，除基金合同另有约定外，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）通过方为有效。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）提前终止基金合同；
- （2）转换基金运作方式；
- （3）对基金的投资目标、投资范围或投资策略等作出重大调整；
- （4）本基金与其他基金合并；
- （5）更换基金管理人；

（6） 更换基金托管人；

（7） 除法定解聘情形和约定解聘情形外事由解聘运营管理机构；

（8） 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额（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或不动产资产支持证券的购入或出售；

（9） 发生金额（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；

（10） 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，发生金额（连续 12 个月内累计发生的金额）占基金净资产 20%及以上的关联交易。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯或其他方式开会进行表决时，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应被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、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深圳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，本基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者，本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

3. 每一基金份额享有同等分配权；

4. 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违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对基金收益的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，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、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。

（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，依照《公募基金信息披露办法》《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》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。

四、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

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；
5. 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；

6. 与基金相关的仲裁费和诉讼费；

7. 基金份额持有人大会费用；

8. 基金的证券交易结算费用；

9. 基金的银行汇划费用；

10. 基金上市费及年费、登记结算费用；

11. 基金账户开户费用、维护费用；

12. 涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

13. 基金在资产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；

14. 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；

15. 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）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基金管理人管理费和计划管理人管理费。

（1）基金管理人管理费

基金管理人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：

$$B=A \times 0.16\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的基金管理人管理费，每日计提的基金管理人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）。

基金管理人管理费每日计提，逐日累计至每季季末，按季度支付，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。

（2）计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（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），由专项计划财产承担，依据相应费率按日计算，计算方法如下：

$$C=A \times 0.04\% \div \text{当年天数}$$

C 为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理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。

计划管理人管理费每日计提，逐日累计至每季季末，按季度支付，基金管理人、计划管理人与计划托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从专项计划财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2. 运营管理费

A. 费用构成

运营管理机构就任一运营收入回收期（首个运营收入回收期指《运营管理服务协议》生效日至当年 12 月 31 日；若《运营管理服务协议》当年终止的，运营收入回收期指当年 1 月 1 日至协议终止日；其他均指完整自然年，同本不动产项目会计年）内提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营管理费。

运营管理机构收取的运营管理费由基础管理费和浮动管理费两个部分组成，其中基础管理费根据覆盖费用的不同分为基础管理费 1 和基础管理费 2。

B. 收取基准、计算方式、调整安排；

任一运营收入回收期内，I 为根据项目公司经审计的利润表计算的实际总收入，A 为根据项目公司经审计的利润表计算的实际净运营收入，T 为项目公司的目标净运营收入。任一运营收入回收期内运营管理机构收取运营管理费的收费基准与计算方式如下表：

运营管理费收取基准与计算方式

费项	昆山招商花园城项目	深圳太子广场项目
基础管理费 1	$I \times 6\%$	$I \times 1\%$
基础管理费 2	$I \times 4\% + A \times 8\%$	$I \times 2\% + A \times 3.5\%$
浮动管理费	①当 $(A/T) > 105\%$ 时，浮动管理费 = $(A - T \times 105\%) \times 15\%$ ； ②当 $95\% \leq (A/T) \leq 105\%$ 时，浮动管理费 = 0； ③当 $(A/T) < 95\%$ 时，浮动管理费 = $(A - T \times 95\%) \times 15\%$ ，浮动管理费为负； ④负数浮动管理费从基础管理费中扣罚；浮动管理费奖罚上限均为基础管	①当 $(A/T) > 120\%$ 时，浮动管理费 = $(A - T \times 120\%) \times 20\% + T \times 1\%$ ； ②当 $110\% < (A/T) \leq 120\%$ 时，浮动管理费 = $(A - T \times 110\%) \times 10\%$ ； ③当 $90\% \leq (A/T) \leq 110\%$ 时，浮动管理费 = 0； ④当 $80\% \leq (A/T) < 90\%$ 时，浮动管理费 = $(A - T \times 90\%) \times 10\%$ ，浮动管理

	理费金额的 50%。	费为负； ⑤当 $(A/T) < 80\%$ 时，浮动管理费 = $(A - T \times 80\%) \times 20\% - T \times 1\%$ ，浮动管理费为负； ⑥负数浮动管理费从基础管理费中扣罚；浮动管理费奖罚上限均为基础管理费金额的 50%。
--	------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

a) 运营管理费收费项的说明

1) 基础管理费 1 用于覆盖运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务所需的人工成本（不含保安保洁等外包人员）和因员工开展运营管理服务产生的招待费用、行政办公、为提供运营服务而必需的差旅、电话、应酬费用；

2) 基础管理费 2 用于覆盖提供不动产项目运营管理体系、各类平台资源导入所需的管理输出费用；

3) 浮动管理费为基于运营管理机构完成年度经营目标情况的奖惩费用。

b) 运营管理费计费基准的说明

1) 总收入 $I = \text{营业收入} + \text{营业外收入} + \text{其他收益}$ ，对于联营即合作经营业务的净收入、收取第三方支付（含银行刷卡）的手续费收入等情形纳入总收入计算；所有数据取自该运营收入回收期项目公司经审计的利润表；

2) 净运营收入的计算方式如下：①对于昆山招商花园城项目：净运营收入 $A = \text{营业收入} - (\text{营业成本} - \text{折旧及摊销}) - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{税金及附加} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出} + \text{其他收益} - \text{信用减值损失} - \text{资产减值损失}$ （此处营业成本、管理费用不含由运营管理机构收取的除人力行政费以外的运营管理费及根据《运营管理服务协议 1》约定收取的其他费用）；②对于深圳太子广场项目：净运营收入 $A = \text{营业收入} - (\text{营业成本} - \text{折旧及摊销}) - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{税金及附加} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出} + \text{其他收益} - \text{信用减值损失} - \text{资产减值损失}$ （此处营业成本、管理费用不含由运营管理机构收取的运营管理费及根据《运营管理服务协议 2》约定收取的其他费用）；③所有数据取自该运营收入回收期项目公司经审计的利润表；

3) 计算浮动管理费时，该运营收入回收期净运营收入目标值 T 的计算公式同前条

2) 中所列公式，数据取自该运营收入回收期项目公司经审计的利润表及评估报告相关预测值。此处所指评估报告，对于首 2 个运营收入回收期，系指基金募集时使用的《评估报告》（以下简称“初始评估报告”）；对于之后的运营收入回收期，系指以上个自然年年末为评估基准日的跟踪评估报告。另外，对于首个运营收入回收期，若《运营管理服务协议》生效日与初始评估报告评估基准日属于同一年度的，首个运营收入回收期的预测值需扣减自初始评估报告评估基准日（不含）至《运营管理服务协议》生效日（不含）期间的实际运营指标；若《运营管理服务协议》生效日属于初始评估报告评估基准日的次一年度的，首个运营收入回收期的预测值需扣减自《运营管理服务协议》生效日所在年度 1 月 1 日起至《运营管理服务协议》生效日（不含）期间的实际运营指标。

c) 税率调整机制：上述基础管理费和浮动管理费计算公式所计算出的金额均为含税金额，税率为 6%。若在运营管理服务协议执行期间遇到税率调整，管理费的价税合计金额保持不变，相关税率按最新税率调整执行。

C. 支付主体、支付方式和支付频次

1) 基础管理费的支付

基础管理费按月度支付。项目公司收到运营管理机构付款申请材料及发票并完成付款审批后通过项目公司运营支出账户向运营管理机构支付。项目公司年度审计报告出具后，项目公司计算年度基础运营管理费并按多退少补原则进行调整，使得上一年度最终由基金财产支付的基础运营管理费等于根据项目公司对应期间经审计的财务数据计算的该等费用。首次进行多退少补调整的，审计期间为项目公司股权交割日起至当年度最后一日；如本基金成立当年不披露年度报告的，该部分并入次年调整。

2) 浮动管理费的支付

浮动管理费按年度结算。基金管理人与运营管理机构根据项目公司年度审计报告协商一致确认金额、项目公司收到运营管理机构付款申请材料及发票并完成付款审批后通过项目公司运营支出账户向运营管理机构支付。首次计算浮动管理费不满一年的，计算期间应为项目公司股权交割日起至当年度最后一日。如不动产基金成立当年不披露年度报告的，当年浮动管理费直接并入第二年计算，计算期间应为项目公司股权交割日至第二年最后一日，并于第三年结算支付。特别的，若当个财务年度发生重

大的应收款项且尚未收回的，基金管理人有权与运营管理机构协商调整浮动管理费的支付时间。计算浮动管理费为负的，运营管理机构需于当年3月31日前，从上一年度已收取的基础管理费中退回对应的浮动管理费负向激励金额。未在3月31日前退回的，基金管理人有权于后续月度支付的基础管理费中予以扣除。

3. 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。

五、基金财产的投资方向和投资比例

（一）投资目标

本基金聚焦优质不动产项目的投资，通过将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、项目公司等特殊目的载体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，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

（二）投资范围及比例

1. 本基金投资范围

本基金投资范围包括以优质不动产项目为最终投向的不动产资产支持证券、利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）或货币市场工具（期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单等，以及中国证监会、中国人民银行认可的其他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商业不动产证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金初始设立时拟投资的不动产资产支持证券为招商资管拟作为计划管理人设立的“招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划”的全部资产支持证券。计划管理人（代表专项计划）拟收购 SPV 公司 100% 股权，并由 SPV 公司收购项目公司 100% 股权，进而间接持有不动产项目。前述收购完成后，项目公司将吸收合并 SPV 公司，SPV 公司注销，计划管理人（代表专项计划）直接持有项目公司 100% 股权。

本基金不投资股票（含存托凭证）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。

如法律法规或监管部门以后允许商业不动产证券投资基金投资其他品种，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。如本基金投资的 AAA 级信用债因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素导致不符合投资范围的，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。

2. 投资比例

基金初始设立/扩募时的基金资产在扣除必要的预留费用后全部用于投资不动产资产支持证券的全部份额。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。

如法律法规或监管部门取消或变更上述投资比例限制要求的，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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

（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，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）本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（4）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%；

（6）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；

（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（2）或（3）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。法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人应当自基金合同初始生效日起 6 个月内，使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；应当自基金合同变更生效日起 6 个月内，使基金后续扩募发售募集资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初始生效日起开始。

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。

如法律法规或监管部门取消或变更上述投资比例等各项投资组合限制要求的，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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，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，应当符合法律法规及本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。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，基金管理人在履行适当程序后，则本基金不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

（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. 本基金已持不动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. 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以及拟采取的措施等。

如法律法规或监管部门取消或变更上述借款限制，基金管理人在履行适当程序后，则本基金不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

六、基金合同变更和终止的事由、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，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方可执行，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. 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. 在基金合同初始生效之日起 6 个月内招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划未能设立、未能在相关主管部门完成备案或本基金未于前述时限内成功认购取得全部资产支持证券份额的；

4. 在基金合同初始生效之日起 6 个月内招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划未成功获得项目公司的全部股权，或对应的《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》被解除的；

5. 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；

6. 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；

7. 本基金投资的全部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；

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. 因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，导致其应购回本基金的全部基金份额或本基金项下全部不动产项目权益的，为免疑义，基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任；

10. 本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，且基金管理人申请不动产基金终止上市；

11. 基金合同约定的其他情形；

12. 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 24 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。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。

七、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深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），按照该院届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市。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管辖并从其解释。

八、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。

（本页为《招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》
签署页，无正文）

基金管理人：招商证券资产管理有限公司（盖章）



法定代表人或授权代表：

基金托管人：招商银行股份有限公司（盖章）



法定代表人或授权代表：



签订日：2026年6月9日

签订地：深圳