

# 光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金

## 托管协议

(草案)



基金管理人：光大保德信基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

二零二六年四月

## 目 录

一、基金托管协议当事人 .....	3
二、基金托管协议的依据、目的和原则 .....	5
三、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查 .....	6
四、基金管理人对其基金托管人的业务核查 .....	13
五、基金财产的保管 .....	14
六、指令的发送、确认及执行 .....	20
七、交易及清算交收安排 .....	24
八、不动产基金资产净值计算和会计核算 .....	29
九、基金收益分配 .....	40
十、基金信息披露 .....	42
十一、基金费用 .....	45
十二、基金份额持有人名册的保管 .....	53
十三、基金有关文件档案的保存 .....	54
十四、基金管理人和基金托管人的更换 .....	55
十五、禁止行为 .....	59
十六、托管协议的变更、终止与基金财产的清算 .....	60
十七、违约责任 .....	63
十八、争议解决方式 .....	65
十九、托管协议的效力 .....	66
二十、其他事项 .....	66

鉴于光大保德信基金管理有限公司系一家依照中国法律合法成立并有效存续的有限责任公司，按照相关法律法规的规定具备担任基金管理人的资格和能力，拟募集发行光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金（下或简称“**本基金**”或“**不动产基金**”）；

鉴于兴业银行股份有限公司系一家依照中国法律合法成立并有效存续的银行，按照相关法律法规的规定具备担任基金托管人的资格和能力；

鉴于光大保德信基金管理有限公司拟担任光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，兴业银行股份有限公司拟担任光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金的基金托管人；

为明确光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人和基金托管人之间的权利义务关系，特制订《光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》（以下简称“**本协议**”、“**托管协议**”或“**本托管协议**”）；

除非另有约定，《光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》（以下简称“**基金合同**”或“**《基金合同》**”）中定义的术语在用于本托管协议时应具有相同的含义；

本协议未约定之事项，以《基金合同》的约定为准；本协议的约定与《基金合同》约定相冲突或矛盾的，应以《基金合同》为准，并依其条款解释。

## 一、基金托管协议当事人

### （一）基金管理人

名称：光大保德信基金管理有限公司

住所：上海市黄浦区中山东二路 558 号外滩金融中心 1 幢，6 层

法定代表人：高瑞东

成立时间：2004 年 4 月 22 日

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：中国证监会证监基金字[2004]42号

组织形式：有限责任公司

注册资本：16,000 万元人民币

存续期间：持续经营

## （二）基金托管人

名称：兴业银行股份有限公司

住所：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

成立时间：1988 年 8 月 22 日

基金托管业务批准文号：中国人民银行总行银复[1988]347 号

组织形式：股份有限公司（上市、国有控股）

注册资本：2,077,419.0751 万元人民币

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基金字[2005]74 号

## 二、基金托管协议的依据、目的和原则

### （一）订立托管协议的依据

本协议依据《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》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《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》”）、《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》等有关法律法规、《基金合同》及其他有关规定制订。

### （二）订立托管协议的目的

订立本协议的目的是明确基金管理人与基金托管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、基金份额持有人名册的建立和保管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。

### （三）订立托管协议的原则

基金管理人和基金托管人本着平等自愿、诚实信用、充分保护基金份额持有人合法权益的原则，经协商一致，签订本协议。

### 三、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

#### （一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资范围、投资对象进行监督。基金合同明确约定基金投资风格或证券选择标准的，基金管理人应按照基金托管人要求的格式提供投资品种池，以便基金托管人运用相关技术系统，对基金实际投资是否符合基金合同关于证券选择标准的约定进行监督，对存在合理疑义的事项进行核查。基金管理人可以根据实际情况的变化，对各投资品种的具体范围予以更新和调整并及时通知基金托管人。

本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于以中国境内优质不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券）或货币市场工具（包括债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券、可交换债券。

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

**（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资、借款、融资比例进行监督。**

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金初始设立时的基金资产扣除相关费用后全部用于投资不动产资产支持专项计划。于本基金存续期间，本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他

原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

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

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

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其它原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

2、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) 本基金已持有不动产项目和拟收购不动产项目相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

(4) 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。

基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况以及拟采取的措施等。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

3、除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外。

4、除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外。

5、本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期。

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第 3 项、第 4 项中规定的比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

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

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。

**（三）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对本托管协议项下的基金投资禁止行为进行监督。基金托管人通过事后监督方式对基金管理人基金投资禁止行为进行监督。**

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

- 1.承销证券；
- 2.违反规定向他人贷款或者提供担保；
- 3.从事承担无限责任的投资；
- 4.买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；
- 5.向基金管理人、基金托管人出资；
- 6.从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；
- 7.法律、行政法规或中国证监会规定禁止的其他活动。

**（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。**

基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单，并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易，如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。基金管理人可以每半年对银行间债券市场交易对手名单及结算方式进行更新，新名单确定前已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算。如基金管理人根据市场情况需要临时调整银行间债券市场交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前3个工作日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷，基金托管人不承担由此造成的任何法律责任及损失。若未履约的交易对手在基金托管人与基金管理人确定的时间前仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人有权向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助与配合。基金托管人根据银行间债券市场成交单对本基金银行间债券交易的交易对手及其结算方式进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先

约定的交易对手或交易方式进行交易时，基金托管人应及时书面或以双方认可的其他方式提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的相应损失和责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

#### **（五）基金托管人对基金投资银行存款进行监督。**

基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。基金管理人应当按照有关法规规定，与基金托管人、存款机构签订相关书面协议。基金托管人应根据相关法规规定及协议约定对基金银行存款业务进行监督与核查，严格审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

基金投资银行存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供存款银行名单的，视为基金管理人认可所有银行。

#### **（六）基金托管人依据有关法律法规的规定、基金合同和本托管协议的约定对于基金关联交易进行监督。**

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。本基金参与关联交易的具体要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

根据法律法规有关基金从事的关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应事先相互提供符合法律法规及基金合同规定的关联方名单，并确保所提供的关联方名单的真实性、完整性、全面性。基金管理人及基金托管人有责任保管真实、完整、全面的关联交易名单，并负责及时更新该名单。名单变更后基金管理人及基金托管人应及时发送另一

方，另一方于 2 个工作日内进行回函确认已知名单的变更。一方收到另一方书面确认后，新的关联交易名单开始生效。

（七）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对不动产项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算、基金投资运作、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（八）基金托管人对本基金资金账户、专项计划账户、项目公司账户（包括项目公司运营收支账户、项目公司基本账户）等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对项目公司账户（包括项目公司运营收支账户、项目公司基本账户）的监督职责，基金管理人或其委托的运营管理机构应当予以配合。

（九）基金托管人对基金管理人为不动产项目购买足够的保险进行监督。

基金管理人或运营管理机构接受基金管理人委托，按照法律法规的规定并参照行业惯例，为不动产项目购买一种或一系列保险产品。基金管理人需及时向基金托管人提供各不动产项目涉及的所有保险单及保额的计算依据。基金托管人据以监督保额是否充足。

（十）基金托管人对不动产项目公司借入款项安排的监督

不动产项目公司借入款项前，基金管理人应向基金托管人提供拟签署的《借款合同》草案，《借款合同》草案应当对项目公司借款金额、借款用途作出约定，《借款合同》约定的借款用途仅限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等。基金托管人同意后，基金管理人负责监督项目公司按照《借款合同》草案签署。如若《借款合同》有实质性修改的，基金管理人应重新提交基金托管人审核，否则不得签署《借款合同》，由此导致的损失基金托管人不予承担。

不动产项目公司借入款项后，如若委托贷款银行/贷款人要求在银行开立放款账户和/或采用受托支付方式放款的，则由委托贷款银行/贷款人根据《借款合同》对放款进行监督。基金管理人向基金托管人提供放款流水，基金托管人据此监督借款用途、借款金额是否符合《借款合同》约定。

如不采取上述模式放款的，则应将监督账户作为借入款项的收款账户，由基金托管

人根据基金管理人、计划管理人、基金托管人、项目公司四方相关约定对项目公司用款履行监管职责。

**（十一）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反《基金法》《运作办法》《基金指引》等法律法规、基金合同和本托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。**

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到基金托管人以电话提醒或书面提示等方式作出的通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的合理疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

**（十二）基金管理人**有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查。

对基金托管人以电话提醒或书面提示等方式作出的通知，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的合理疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

**（十三）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人，由此造成的相应损失由基金管理人根据过错承担。**

**（十四）基金托管人发现基金管理人**有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

#### 四、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、相关权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；监督基金财产的资金账户、项目公司账户（包括项目公司运营收支账户、项目公司基本账户）等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基金指引》、基金合同、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正，并予协助配合。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会。基金管理人有权要求基金托管人赔偿本基金因此所遭受的损失。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的合理疑义进行解释或举证；提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

（三）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

## 五、基金财产的保管

### （一）基金财产保管的原则

1、本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体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约定进行处分外，基金财产不得被处分。基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人等相关机构不得将基金财产归入其固有财产。

基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、基金管理人交付的权属证书及相关文件。

3、基金托管人按照法律法规和基金合同的规定监管本基金资金账户、专项计划账户、项目公司账户（包括项目公司运营收支账户、项目公司基本账户）等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规的规定和基金合同的约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，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。

5、基金托管人按照基金合同和本协议的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的合法合规指令，不得自行运用、处分、分配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、托管资产开户银行扣收结算费和账户维护费等费用）。

6、对于因基金认购、基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事

人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助与配合，但对基金资产的损失不承担相应责任。

7、除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

8、本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以取得不动产项目完全所有权或经营权利。对投资于不动产项目的基金资产，基金托管人依据基金管理人发送的投资指令，在确保符合本协议约定的情况下划拨资金，并依据基金管理人提供的相关交易凭证、合同等资料进行账务处理，并由基金托管人、资产支持证券托管人、监管银行分别对本基金资金账户、专项计划账户、项目公司账户（包括项目公司运营收支账户、项目公司基本账户）等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

## （二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应存于基金管理人在具备基金销售业务资格的商业银行或者从事客户交易结算交易资金存管的商业银行等营业机构开立的“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数、战略配售情况、网下发售比例等符合《基金法》《运作办法》《基金指引》、基金合同等有关规定后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人开立的基金银行账户，同时在规定时间内，聘请符合《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的2名或2名以上中国注册会计师签字方为有效。

3、验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的资产托管专户中，基金托管人在收到资金当日出具确认文件。

4、若基金募集期限届满，未能达到基金备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜，基金托管人应提供充分协助。

### （三）基金银行账户的开立和管理

1、基金托管人为本基金单独开立托管资金账户。基金托管人以基金托管人的名义在其营业机构开设资产托管专户，保管基金的银行存款。该账户的开设和管理由基金托管人承担。托管资金账户的名称应当包含本基金名称，具体名称以实际开立为准。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管资金账户进行。

2、托管资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用本基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

3、托管资金账户的管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》《人民币利率管理规定》《利率管理暂行规定》《支付结算办法》等法律法规的规定以及银行业监督管理机构的其他规定。

### （四）定期存款账户

基金财产投资定期存款在存款机构开立的银行账户，包括实体或虚拟账户，其预留印鉴应包含基金托管人指定印章。本着便于基金财产的安全保管和日常监督核查的原则，存款行应尽量选择基金托管人经办行所在地的分支机构。对于任何的定期存款投资，基金管理人都必须和存款机构签订定期存款协议，约定双方的权利和义务，该协议作为划款指令附件。该协议中必须有如下条款或意思表示：“存款证实书不得被质押或以任何方式被抵押，并不得用于转让和背书；本息到期归还或提前支取的所有款项必须划至托管资金账户（明确户名、开户行、账号等），不得划入其他任何账户。”如定期存款协议中未体现前述条款，基金托管人有权拒绝定期存款投资的划款指令。在取得存款证实书后，原则上由基金托管人保管证实书正本。基金管理人应该在合理的时间内进行定期存款的投资和支取事宜，若基金管理人提前支取或部分提前支取定期存款，若产生息差（即基金财产已计提的资金利息和提前支取时收到的资金利息差额），该息差的处理方法由基金管理人和基金托管人双方协商解决。

### （五）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金托管人根据中国人民银行、银行间市场登记结算机构的有关

规定，以本基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户、资金结算账户和持有人账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

基金管理人负责为基金对外签订全国银行间债券市场回购主协议。

#### **（六）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理**

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金管理人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金、交收价差资金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

#### **（七）其他账户的开立和管理**

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规的规定，基金合同及本协议的约定，在基金管理人和基金托管人协商一致后开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

#### **（八）基金财产投资的有关有价凭证等的保管**

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管

库，也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，保管凭证由基金托管人持有。有价凭证的购买和转让，由基金管理人和基金托管人共同办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的资产不承担保管责任。

### （九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对于不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

不动产项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件以及不动产权证、土地出让合同。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在项目存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

### （十）与基金财产有关的重大合同的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同分别由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露协议及基金投资业务中产生的重大合同。基金管理人应尽可能保证基金一方持有两份以上的正本，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时以加密方式将重大合同以传真或电子邮件的形式发送至基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。基金管理人和基金托管人应各自妥善保管与基金财产有关的重大合同，保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

对于无法取得二份以上正本的，基金管理人应将加盖公章业务章的合同以传真或电

子邮件的形式发送至基金托管人，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移。

## 六、指令的发送、确认及执行

基金管理人在运用基金财产时向基金托管人发送资金划拨及其他款项付款指令，基金托管人执行基金管理人的指令、办理基金名下的资金往来等有关事项。

### （一）基金管理人对发送指令人员的书面授权

1、基金管理人应指定专人向基金托管人发送指令。

2、基金管理人应向基金托管人提供书面授权文件，内容包括被授权人名单、预留印鉴及被授权人签字样本，授权文件应注明被授权人相应的权限。

3、基金托管人在收到授权文件原件并经过电话确认后，授权文件即生效。如果授权文件中载明具体生效时间的，该生效时间不得早于基金托管人收到授权文件并经过电话确认的时点。如早于前述时间，则以基金托管人收到授权文件并经过电话确认的时点为授权文件的生效时间。

4、基金管理人和基金托管人对授权文件负有保密义务，其内容不得向被授权人及相关操作人员以外的任何人泄露。但法律法规规定或有权机关要求的除外。

### （二）指令的内容

1、指令包括分红付款指令、回购到期付款指令、与投资有关的付款指令、实物债券出入库指令、费用支付指令以及其他资金划拨指令等。

2、基金管理人发给基金托管人的指令应写明款项事由、支付时间、到账时间、金额、账户等，加盖预留印鉴并由被授权人签字。

### （三）指令的发送、确认及执行的时间和程序

#### 1、指令的发送

基金管理人发送指令应采用传真、电子邮件或双方协商一致的其他方式。

基金管理人应按照法律法规和基金合同的规定，在其合法的经营权限和交易权限内发送指令；被授权人应严格按照其授权权限发送指令。对于被授权人依约定程序发出的指令，基金管理人不得否认其效力。但如果基金管理人已经撤销或更改对交易指令发送人员的授权，并且基金托管人根据本协议确认后，则对于此后该交易指令发送人员无权

发送的指令，或超权限发送的指令，基金管理人不承担责任，授权已更改但未经基金托管人确认的情况除外。

指令发出后，基金管理人应及时以电话方式向基金托管人确认。

基金管理人应在交易结束后将银行间同业市场债券交易成交单加盖预留印鉴后及时以传真或电子邮件的形式发送至基金托管人，并电话确认。如果银行间结算系统已经生成的交易需要取消或终止，基金管理人要书面通知基金托管人。

## 2、指令的确认

基金托管人应指定专人接收基金管理人的指令，预先通知基金管理人其名单，并与基金管理人商定指令发送和接收方式。指令到达基金托管人后，基金托管人应指定专人立即审慎验证有关内容及印鉴和签名，如有疑问必须及时以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人。托管人可以要求管理人提供相关交易凭证、合同或其他有效会计资料，以确保托管人有足够的资料来判断指令的有效性。管理人应保证上述资料合法、真实、完整和有效。

## 3、指令的时间和执行

基金托管人对指令验证后，应及时办理。

基金管理人在发送指令时，应为基金托管人留有 2 个工作小时的复核和审批时间。基金管理人在每个工作日的 15:00 以后发送的要求当日支付的划款指令，基金托管人不保证当天能够执行。有效划款指令是指指令要素（包括付款人、付款账号、收款人、收款账号、金额（大、小写）、款项事由、支付时间等）准确无误、预留印鉴相符、相关的指令附件齐全且头寸充足的划款指令。因基金管理人自身原因造成的指令传输不及时、未能留出足够的划款时间，致使资金未能及时到账所造成的损失由基金管理人承担。

基金管理人向基金托管人下达指令时，应确保基金资金账户有足够的资金余额，对基金管理人在没有充足资金的情况下向基金托管人发出的指令，基金托管人可不予执行，但应立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人，由基金管理人审核、查明原因，出具书面文件确认此交易指令无效。基金托管人不承担因未执行该指令造成损失的责任。

#### （四）基金管理人发送错误指令的情形和处理程序

基金管理人发送错误指令的情形包括指令违反法律法规和基金合同的约定，指令发送人员无权或超越权限发送指令。

基金托管人在履行监督职能时，发现基金管理人的指令错误时，有权拒绝执行，并及时以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人改正。如需撤销指令，基金管理人应出具书面说明，并加盖预留印鉴。

#### （五）基金托管人依照法律法规暂缓、拒绝执行指令的情形和处理程序

若基金托管人发现基金管理人的指令违反法律法规，或者违反基金合同约定的，应当视情况暂缓或拒绝执行，并立即以录音电话或以双方认可的其他方式通知基金管理人。

#### （六）基金托管人未按照基金管理人指令执行的处理方法

基金托管人由于自身原因，未按照基金管理人发送的指令执行，应在发现后及时采取措施予以弥补；若对基金财产或投资人造成直接损失，由基金托管人赔偿由此造成的直接损失。

#### （七）更换被授权人的程序

基金管理人更换被授权人、更改或终止对被授权人的授权，应立即将新的授权文件以传真或电子邮件的方式通知基金托管人（以下简称“**授权变更通知**”），并经电话确认后或新授权文件载明时点（两者以孰晚者为准）生效，原授权文件同时废止。新的授权文件在授权变更通知发出后七个工作日内送达文件正本。新的授权文件生效之后，正本送达之前，基金托管人按照授权变更通知所载授权文件内容执行有关业务，如果新的授权文件正本与授权变更通知所载授权文件内容内容不同，由此产生的责任由基金管理人承担。基金托管人更换接收基金管理人指令的人员，应提前通过录音电话或以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人并由基金管理人确认。

#### （八）其他事项

基金托管人在接收指令时，应对指令的要素是否齐全、印鉴与被授权人是否与预留的授权文件内容相符进行检查，如发现问题，应及时以书面或以双方认可的其他方式报告基金管理人，基金托管人对执行基金管理人的合法指令对基金财产造成的损失不承担

赔偿责任。

基金参与认购未上市债券时，基金管理人应代表本基金与对手方签署相关合同或协议，明确约定债券过户具体事宜。否则，基金管理人需对所认购债券的过户事宜承担相应责任。

基金管理人同意基金托管人根据其收到的中国证券登记结算有限责任公司或深、沪证券交易所的交易数据与中国证券登记结算有限责任公司进行交收。基金投资发生的所有场内交易的清算交收，由基金托管人根据相关登记结算公司的结算规则办理，基金管理人不需要另行出具指令。

遵照中登上海预交收制度、中登深圳结算互保金制度、中登上海深圳备付金管理办法等有关规定所做的结算备付金、保证金及最低结算备付金的调整也视为基金管理人向基金托管人发出的有效指令，无须基金管理人向基金托管人另行出具指令，基金托管人应予以执行。

本基金资金账户发生的银行结算费用等银行费用，由基金托管人直接从资金账户中扣划，无须基金管理人出具指令。

## 七、交易及清算交收安排

### （一）选择证券买卖的证券经营机构

基金管理人应设计选择证券买卖的证券经营机构的标准和程序。基金管理人负责选择代理本基金证券买卖的证券经营机构，租用其交易单元作为基金的专用交易单元。基金管理人和被选中的证券经营机构签订交易单元租用协议，基金管理人应提前通知基金托管人。交易单元保证金由被选中的证券经营机构交付。基金管理人应根据有关规定，在基金的中期报告和年度报告中将所选证券经营机构的有关情况、基金通过该证券经营机构买卖证券的成交量、回购成交量和支付的佣金等予以披露，并将上述情况及基金交易单元号、佣金费率等基本信息以及变更情况及时以书面形式通知基金托管人。因相关法律法规或交易规则的修改带来的变化以届时有效的法律法规和相关交易规则为准。

### （二）基金投资证券后的清算交收安排

1、关于托管资产在证券交易所市场达成的符合中国证券登记结算有限责任公司多边净额结算要求的证券交易：

资产基金托管人、资产基金管理人应共同遵守双方签署的《托管银行证券资金结算协议》及对该协议不时的更新。

2、关于托管资产在证券交易所市场达成的符合中国证券登记结算有限责任公司T+0非担保结算要求的证券交易：

（1）对于在沪深交易所交易的采用T+0非担保交收的交易品种，基金管理人需在交易当日不晚于14:00向基金托管人发送交易应付资金划款指令（对于中登业务规则规定不是必须要勾单的，若基金管理人希望基金托管人进行勾单处理，则需在指令上备注需要基金托管人勾单），同时将相关交易证明文件以传真或电子邮件的形式发送至基金托管人，并与基金托管人进行电话确认，以保证当日交易资金交收的顺利进行。对于基金管理人在14:00后出具的划款指令，特别是需要基金托管人进行“勾单”确认的交易，基金托管人本着勤勉尽责的原则积极处理，但不保证支付/勾单成功。

（2）基金管理人一旦出现交易后无法履约的情况，应在第一时间通知基金托管人。对于中登公司允许基金托管人指定不履约的交易品种，基金管理人应向基金托管人出具书面的取消交收指令，另，鉴于中登公司对取消交收（指定不履约）申报时间有限，基

金托管人有权在电话通知基金管理人后，先行完成取消交收操作，基金管理人承诺日终前补出具书面的取消交收指令。

(3) 若基金管理人未及时出具交易应付资金划款指令，或基金管理人在托管产品资金托管账户头寸不足的情况下交易，基金托管人有权在中登公司取消交收截止时点前半小时内主动对该笔交易进行取消交收申报，相应损失由基金管理人承担。

(4) 对于根据结算规则不能取消交收的交易品种，如出现前述第（2）、（3）项所述情形的，基金管理人知悉并同意基金托管人有权（但并非确保）仅根据中登公司的清算交收数据，主动将基金财产托管账户中的资金划入中登公司用以完成当日 T+0 非担保交收交易品种的交收，基金管理人承诺在日终前向基金托管人补出具资金划款指令。

(5) 发生以下因基金管理人原因所造成的情形，基金管理人应承担相应责任：

1) 因基金管理人管理的托管于基金托管人的产品资金不足导致其自身产品交收失败，由基金管理人承担交易失败的风险，基金托管人无义务为该产品垫付交收款项；

2) 因基金管理人未在本协议约定的时间前向基金托管人提交有效划款指令，导致基金托管人无法及时完成支付结算操作而使其自身产品交收失败的，由基金管理人自行承担交易失败的风险；

3) 因基金管理人管理的托管于基金托管人的基金资金不足，且占用基金托管人最低备付金交收成功，造成基金托管人损失，则应承担赔偿责任，且基金托管人保留根据上海银行间市场同业拆借利率向基金管理人追索利息的权利；

4) 因基金管理人管理的托管于基金托管人的基金资金不足或基金管理人未在规定时间内向基金托管人提交划款指令，基金管理人应就基金托管人的直接实际损失负赔偿责任。

(6) 基金管理人已充分了解基金托管人结算模式下可能存在的交收风险。如基金托管人托管的其他基金资金不足或过错，进而导致基金管理人管理的基金交收失败的，则基金托管人将配合基金管理人提供相关数据等信息向其他客户追偿。

(7) 对于托管基金采用 T+0 非担保交收下实时结算（RTGS）方式完成实时交收的收款业务，基金管理人可根据需要在交易交收后且不晚于交收当日 14:00 向基金托管人发送交易应收资金收款指令，同时将相关交易证明文件以传真或电子邮件的形式发送

至基金托管人，并与基金托管人进行电话确认，以便基金托管人将交收金额提回至托管基金财产托管账户。

3、关于基金资产在证券交易所市场达成的符合中国证券登记结算有限责任公司T+N非担保结算要求的证券交易：

基金管理人知悉并同意基金托管人仅根据中国证券登记结算有限责任公司的清算交收数据主动完成基金资金清算交收。若基金管理人出现交易后无法履约的情况，并且中国证券登记结算有限责任公司的业务规则允许基金托管人对相关交易可以取消交收的，基金管理人应于交收日前一工作日向基金托管人出具书面的取消交收指令，并与基金托管人进行电话确认。

### （三）银行间债券交易的清算交收安排

1、基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同或未及时履行合同而造成的纠纷及损失，基金托管人不承担由此造成的任何法律责任及损失。

2、基金管理人应在交易结束后将银行间同业市场债券交易成交单加盖预留印鉴后及时以传真或电子邮件的形式发送至基金托管人，并电话确认。如果银行间中债综合业务平台或上海清算所客户终端系统已经生成的交易需要取消或终止，基金管理人要书面通知基金托管人。

3、基金管理人应于交易日 15:00 前将银行间业务相关划款指令发送至基金托管人。对于基金管理人于 15:00 以后发送至基金托管人的指令，基金托管人应尽力配合出款。如基金管理人要求当天某一时点到账，则交易结算指令需提前 2 个工作小时发送，并进行电话确认。指令、成交单传输不及时、未能留出足够的操作时间，致使资金未能及时到账、债券未能及时交割所造成的损失由基金管理人承担。

4、基金管理人向基金托管人下达指令时，应确保基金财产托管专户有足够的资金余额，对基金管理人在没有充足资金的情况下向基金托管人发出的指令，基金托管人可不予执行，并立即通知基金管理人，基金托管人不承担因为不执行该指令而造成损失的责任。基金管理人确认该指令不予取消的，资金备足并通知基金托管人的时间视为指令收到时间。

5、银行间交易结算方式采用券款对付的，托管专户与本基金在登记结算机构开立的 DVP 资金账户之间的资金调拨，除了登记结算机构系统自动将 DVP 资金账户资金退回至托管专户的之外，应当由基金管理人出具资金划款指令，基金托管人审核无误后执行。由于基金管理人未及时出具指令导致本基金在托管专户的头寸不足或者 DVP 资金账户头寸不足导致的损失，基金托管人不承担责任。

#### **（四）交易记录、资金和证券账目核对的时间和方式**

##### **1、交易记录的核对**

对基金的交易记录，由基金管理人与基金托管人按日进行核对。对外披露基金财务信息之前，必须保证所有实际交易记录与基金会计账簿上的交易记录完全一致。如果实际交易记录与会计账簿记录不一致，造成基金会计核算不完整或不真实，由此导致的损失由基金的会计责任方承担。

##### **2、资金账目的核对**

资金账目由基金管理人和基金托管人按日核实，账实相符。

##### **3、证券账目的核对**

基金管理人和基金托管人每交易日结束后根据第三方存管机构发送的对账数据进行证券对账，确保账实相符。

##### **4、基金管理人和基金托管人每月月末核对实物证券账目。**

#### **（五）投资银行存款的特别约定**

1、本基金投资银行存款前，应与存款银行签署投资银行存款协议。

2、本基金投资银行存款，必须采用基金管理人和基金托管人认可的方式办理。

3、基金管理人投资银行存款或办理存款支取时，应提前书面通知基金托管人，以便基金托管人有足够的时间履行相应的业务操作程序。

4、因投资需要在托管银行以外的其他银行开立活期账户进行存款或其他投资的，基金管理人、基金托管人和存款行需在投资前另行签署协议，原则上为三方协议。

## （六）收益分配业务处理的基本规定

### 1、关于清算专用账户的设立和管理

为满足收益分配资金汇划的需要，由基金管理人开立资金清算的专用账户，该账户由登记机构管理。

### 2、分红资金划拨规定

进行基金收益分配时，如基金资金账户有足够的资金，基金托管人应按时拨付；因基金资金账户没有足够的资金，导致基金托管人不能按时拨付，如系基金管理人的过错原因造成，相应责任由基金管理人承担，基金托管人不承担垫款义务。

3、回购到期付款和与投资有关的付款、收益分配资金划拨时，基金管理人需向基金托管人下达指令。资金指令的格式、内容、发送、接收和确认方式等与投资指令相同。

## （七）基金转换

1、基金托管人将根据基金管理人传送的基金转换数据进行账务处理，具体资金清算和数据传递的时间、程序及托管协议当事人承担的权责按基金管理人届时的公告执行。

2、本基金开展基金转换业务应按相关法律法规规定及基金合同的约定进行公告。

## （八）基金收益分配

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

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

3、基金托管人和基金管理人对基金收益分配进行账务处理并核对后，基金管理人向基金托管人发收益分配的划款指令，基金托管人应及时将资金划入专用账户。

4、基金管理人在下达指令时，应给基金托管人留出必需的划款时间。

## 八、不动产基金资产净值计算和会计核算

### （一）基金总资产、基金净资产

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

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

3、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。

### （二）不动产基金的估值日和估值对象

1、本基金的估值日为根据国家法律法规规定需要对外披露合并财务报表的资产负债表日，基金资产的估值日包括每自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。

2、本基金的估值对象为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）不动产基金的核算及估值方法

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特殊目的载体获得不动产项目完全所有权，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，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

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：

#### 1、不动产资产支持专项计划及不动产项目的估值

(1) 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》的规定，审慎判断取得的不动产项目是否构成业务。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，应该依据《企业会计准则第20号——企业合并》，审慎判断基金收购SPV、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。

(2) 应当按照《企业会计准则》的规定，在合并层面对基金的各项资产和负债进行后续计量，除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如不动产资产公允价值显著高于账面价值时，经基金份额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，应按照《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。

(3) 在确定不动产项目或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。

采用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据的，基金管理人应审慎分析评估质量，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。

(4) 对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、无形资产等长期资产，若存

在减值迹象的，应当按照《企业会计准则》规定进行减值测试并计提资产减值准备。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时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。

(5) 不动产基金持有的资产支持证券在基金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。

## 2、基金持有的其他资产及负债的估值方法

### (1) 证券交易所上市的有价证券的估值

- a) 交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；
- b) 交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；
- c) 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估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

### (2) 处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理

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，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

(3) 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，采用当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他

信息支持的估值技术确定其公允价值。

(4) 同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

(5) 持有的银行定期存款或通知存款以本金列示，按协议或合同利率逐日确认利息收入。

7、如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映其公允价值的，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。

8、相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

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，基金资产净值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，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果按规定对外予以公布。

#### **（四）核算及估值程序**

1、基金份额净值按照估值日基金净资产除以该日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

2、基金管理人应于每个估值日对基金资产估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人于每个估值日对基金资产进行估值后，将基金资产净值和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按照基金合同规定对外公布。

3、根据《基金指引》《商业不动产基金公告》的有关规定，不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产资产每年进行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。

4、基金管理人应在取得资产评估机构的评估报告、相关报表等计量依据后五个工作日内提交基金托管人。各方认可，基金托管人以基金管理人提供资产确认、计量过程的依据（包括但不限于资产评估机构的评估报告、相关报表、合并报表计算过程、会计师事务所审计意见和评估意见等）为基础对基金管理人的计算过程进行复核，但不对该资产确认和计量过程依据的真实性、准确性负责。

#### （五）基金资产的会计核算、复核完成的时间

基金管理人和托管人于每季度进行财务数据核对，基金管理人对基金资产会计核算后，将基金财务指标结果以双方约定的方式发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按约定对外公布。如遇特殊情况，经中国证监会同意，可以适当延迟计算或公告。

如基金管理人或基金托管人发现基金会计核算违反基金合同订明的会计核算方法、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。

#### （六）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，基金合同的当事人应按照以下约定处理：

##### 1、估值错误类型

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

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有

技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

## 2、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（以下简称“**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不当得利受损方，则不当得利受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

## 3、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。

#### 4、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或基金净资产的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或基金净资产的0.5%时，基金管理人应当公告，通报基金托管人并报中国证监会备案。

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

#### **(七) 暂停核算及估值的情形**

- 1、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；
- 2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；
- 3、法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其他情形。

#### **(八) 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。基金管理人披露不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。基金托管人对合并报表净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。

## （九）特殊情况的处理

1、基金管理人或基金托管人按核算及估值方法因基于合理假设进行会计估计、资产估值所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2、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。

## （十）不动产项目的评估

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

### 2、不动产项目评估情形

基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对不动产资产每年进行1次评估。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。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定，以及相关服务协议约定，解聘并更换评估机构。

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资产进行评估：

- (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。

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。

### 3、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、各项支出等收益和支出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。

### 4、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。

## （十一）基金的会计政策

1、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；

2、基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；基金首次募集及扩募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；

3、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4、会计制度执行国家有关会计制度；

5、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、应收款项，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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出

租的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。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差额计入当期损益。

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。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如不动产资产公允价值显著高于账面价值，经基金份额持有人大会同意，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）应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

## （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。

6、本基金独立建账、独立核算；

7、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定至少于自然半年与年度结束后编制基金合并及单独财务报表。基金托

管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对。

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

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

## （十二）基金的年度审计

1、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。

2、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。

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

4、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。

## 九、基金的收益与分配

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金收益分配。

### （一）基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑不动产项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素；法律法规另有规定的，从其规定。

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

### （二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金可供分配金额的相关计算调整项不可随意变更，如需变更的，需经基金管理人和基金托管人协商一致后方可变更，并依据法律法规及基金合同进行信息披露。

1、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人履行内部审批程序后决定对本基金可供分配金额计算调整项进行变更的，于下一次计算可供分配金额前及时通知基金托管人，并依据法律法规及基金合同进行信息披露。

### （三）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式；

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

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的

前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，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《信息披露办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》的有关规定在规定媒介公告。

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

#### **（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。

## 十、基金信息披露

### （一）保密义务

基金托管人和基金管理人应按法律法规、基金合同的有关规定进行信息披露，拟公开披露的信息在公开披露之前应予保密。除按《基金法》《信息披露办法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定进行信息披露外，基金管理人和基金托管人对基金运作中产生的信息以及从对方获得的业务信息应予保密。但是，如下情况不应视为基金管理人或基金托管人违反保密义务：

1、非因基金管理人和基金托管人的原因导致保密信息被披露、泄露或公开；

2、基金管理人和基金托管人为遵守和服从法院判决或裁定、仲裁裁决或中国证监会等监管机构的命令、决定所做出的信息披露或公开。

### （二）信息披露的内容

基金的信息披露内容主要包括基金招募说明书、基金合同、基金托管协议、基金产品资料概要、基金份额询价公告、基金份额发售公告、基金合同生效公告、基金份额上市交易公告书、基金净值信息、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）、临时报告、权益变动公告、澄清公告、回拨份额公告（如有）、战略配售份额解除限售的公告、基金份额持有人大会决议、清算报告及中国证监会规定的其他信息。基金年度报告中的财务会计报告需经符合《证券法》规定的会计师事务所审计后，方可披露。

### （三）基金托管人和基金管理人在信息披露中的职责和信息披露程序

#### 1、职责

基金托管人和基金管理人在信息披露过程中应以保护基金份额持有人利益为宗旨，诚实信用，严守秘密。基金管理人负责办理与基金有关的信息披露事宜，基金托管人应当按照相关法律法规和基金合同的约定，对于本章第（二）条中应由基金托管人复核的事项进行复核，基金托管人复核无误后，由基金管理人予以公布。

基金托管人复核信息披露文件时，应加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。

对于不需要基金托管人(或基金管理人)复核的信息，基金管理人(或基金托管人)在

公告前应告知基金托管人(或基金管理人)。

基金管理人和基金托管人应积极配合、互相监督，保证其履行按照法定方式和时限披露的义务。

基金管理人、基金托管人应当在规定的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。

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：

- (1) 拟披露的信息未泄露；
- (2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (3) 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、已经泄露或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

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：

- (1) 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；
- (2) 不可抗力；
- (3) 法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

## 2、程序

按有关规定须经基金托管人复核的信息披露文件，由基金管理人起草、并经基金托管人复核后由基金管理人公告。发生基金合同中规定需要披露的事项时，按基金合同规定公布。

## 3、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、上交所，供社会公众查阅、复制。

## 十一、基金费用

### （一）基金费用的种类

1. 基金管理费；
2. 基金托管费；
3. 基金上市费用及年费、登记结算费用；
4. 基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；
5. 基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费等中介机构费用，诉讼费、仲裁费；
6. 基金份额持有人大会费用；
7. 基金的证券交易费用；
8. 基金的银行汇划费用；
9. 基金相关账户的开户及维护费用；
10. 基金合同生效后与基金相关的财务顾问费；
11. 基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；
12. 按照国家有关规定、基金合同、资产支持证券法律文件等，在资产支持证券和不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

### （二）基金管理费用

本基金的基金管理费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产（产品成立日至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息））的0.20%年费率计提。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不动产基金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。基金管理费的计算方法如下：

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

H为每日应计提的基金管理费；

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产(产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额(含募集期利息))。若涉及基金扩募导致基金规模变化时,自扩募基金合同生效日(含该日)至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前,E 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。

本基金的基金管理费按日计提,按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后,基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等,支付日期顺延。

基金管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费,基金管理费的 70%由基金管理人收取,30%由计划管理人收取。

### (三) 基金托管费

本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产(产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额(含募集期利息))的 0.01% 年费率计提。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不动产基金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。托管费的计算方法如下:

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

H 为每日应计提的基金托管费。

E 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产(产品成立日后至第一次披露年未经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额(含募集期利息))。若涉及基金扩募导致基金规模变化时,自扩募基金合同生效日(含该日)至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前,E 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。

如无前一估值日的，以基金募集净金额作为计费基础。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。

基金托管费按日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“（一）基金费用的种类”中第 3-11 项费用，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。

#### （四）运营管理费

1、运营管理机构根据运营管理服务协议约定收取的运营管理费，需按同类服务的市场水平和收费惯例，并且能够反映其服务价值的原则确定，由项目公司根据运营管理服务协议的约定向运营管理机构支付。

##### 2、运营管理费收费方式

在运营管理机构任期内，运营管理机构收取的运营管理费包括基础管理费 1、基础管理费 2 及浮动管理费用，前述运营管理费为不动产基金基金合同项下基金的管理费用的组成部分，且均为不含税金额。

运营管理费=基础管理费 1+基础管理费 2+浮动管理费用，支付时应同时包括增值税额。具体而言：

##### （1）基础管理费 1

基础管理费 1 包含运营管理机构为保障不动产项目运营而产生的推广支出以及直接或间接聘用人员产生的管理费用类人力管理支出。

运营管理机构应按照基金管理人已经批准的预算承担推广支出、管理费用类人力管理支出，运营管理机构有权在已经批准的预算范围内向项目公司收取基础管理费 1，但任一不动产项目对应的基础管理费 1 应以持有该不动产项目的项目公司当年经审计的项目收入（营业收入、营业外收入及其他收益之和）的 8%为限。

其中，“营业收入”中的联营业务收入系扣除联营业务对应的成本后的金额，且运营管理服务协议中提及“营业收入”，均按照本款约定计算。

涉及多个不动产项目的，按照每个项目公司及其所持对应的不动产资产分别、独立计算基础管理费 1。特别的，就上海融光及静安大融城项目而言，纳入基础管理费 1 的 2026 年度推广支出的年度金额不得超过人民币 700 万元，纳入基础管理费 1 的管理费用类人力管理支出的年度金额不应超过上海融光当年经审计的项目收入（营业收入、营业外收入及其他收益）的 1%。就交割日所在自然年度而言，前述各项费用限额应按交割日后该自然年度剩余天数与该自然年度总天数之比例进行折算，并按折算后的金额执行。

## （2）基础管理费 2

基础管理费 2=I×7%+C×7%，其中：

I 表示项目公司当年经审计的营业收入、营业外收入及其他收益之和。C 表示项目公司当年经审计的实际运营净收益（扣除资本性支出前），如当年 C 不为正，则按照 0 计算。

项目公司实际运营净收益（扣除资本性支出前）=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销，其中，营业成本或管理费用不含运营管理费中基础管理费 2 部分和浮动管理费用，符合运营管理服务协议资本性支出定义但未计入折旧及摊销的支出不作为成本项扣除，其他数据采用项目公司审计数据。

涉及多个不动产项目的，按照每个项目公司及其所持对应的不动产资产分别、独立计算基础管理费 2。

基础管理费 2 包括运营管理机构为不动产项目提供的运营统筹安排、会员体系、管理人员培训、商标授权使用、标准化运营管理体系及信息系统、各类平台资源导入所需的服务费用。

项目公司在运营管理服务协议任期内，除向运营管理机构支付基础管理费 2 外，不再以自有资金承担上述各项支出，上述支出由运营管理机构自行承担。

## （3）浮动管理费用

项目公司根据运营管理机构的预算实现率情况向运营管理机构支付浮动管理费，或由运营管理机构向项目公司支付运营管理补偿金。其中：

预算实现率=实际运营净收益/目标运营净收益×100%。

当且仅当预算实现率大于 105%时，运营管理机构方可收取浮动管理费用。

浮动管理费用=（年度实际运营净收益-年度目标运营净收益×105%）×15%；

反之，当且仅当预算实现率小于 95%时，浮动管理费用为负，即运营管理机构需向项目公司支付运营管理补偿金。

运营管理补偿金=（年度目标运营净收益×95%-年度实际运营净收益）×15%，但最高扣罚金额不超过对应年度应收的基础管理费 2 金额。

为免疑义，上述运营净收益均为扣除资本性支出前的运营净收益。

涉及多个不动产项目的，按照每个项目公司及其所持对应的不动产资产分别、独立计算浮动管理费。

浮动管理费用计算周期不足一个自然年度的，按照该计算周期的天数占该自然年度总天数之比例计算年度目标运营净收益，并按照该计算周期对应的实际运营净收益，计算浮动管理费用。

自不动产基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至交割日后的第三个自然年度（交割日所在自然年度为第一个自然年度），项目公司年度目标运营净收益为不动产基金首发阶段最终确定的评估报告中预测的对应年度扣除资本性支出前的净收益。不动产基金间接享有项目公司股东权利之日当年不满一年的，以实际运作天数折算对应年度目标运营净收益；自交割日后的第四个自然年度起，项目公司年度目标运营净收益为前一年不动产项目的跟踪评估报告中预测的对应年度扣除资本性支出前的净收益。

运营管理机构有权根据项目运营情况，在每年实际收到运营管理费用后，对其运营管理团队进行业绩考核和激励。相关考核激励岗位及激励方案由运营管理机构制定，向基金管理人备案后具体执行。

### 3、运营管理费的支付

#### (1) 基础管理费 1 的支付

基础管理费 1 按季度支付，每个自然季度首月第 15 个工作日内以如下方式计算的“孰低值”支付上个自然季度的基础管理费 1：

(i) 按照运营管理机构向基金管理人申请的、且经基金管理人批准的基础管理费 1 年度预算金额并根据该自然季度天数占对应自然年度天数的比例计算的该自然季度的基础管理费 1 预算金额；

(ii) 项目公司于该自然季度就该不动产项目实际获得的项目收入（营业收入、营业外收入及其他收益之和）的 8%。

在项目公司经审计的年度财务报告出具的 15 个工作日内，基金管理人应对全年度的基础管理费 1 进行核算，在运营管理机构对基金管理人的核算结果核对无异议后，就全年度的基础管理费 1 进行多退少补。

针对上述“多退少补”安排，如涉及退款的，项目公司在支付下一个季度的基础管理费 1 时予以扣除；如涉及补足的，项目公司在支付下一个季度的基础管理费 1 时一并予以补足。

## (2) 基础管理费 2 的支付

基础管理费 2 按季度支付。

基金管理人和运营管理机构根据对应自然年度项目公司项目收入（营业收入、营业外收入及其他收益）的预算以及运营净收益（扣除资本性支出前）的预算，按照运营管理服务协议第 4.2 条（b）款约定的比例计算并根据该自然季度天数占对应自然年度天数的比例确认该自然季度的基础管理费 2。

如运营管理机构提供的管理服务期间不足一个自然季度的，则按照提供管理服务的实际天数占该自然年度天数的比例计算该管理服务期间的基础管理费 2。

项目公司基于基金管理人和运营管理机构确认的基础管理费 2，于每个自然季度首月第 5 个工作日内支付该自然季度的基础管理费 2，其中，本合同生效之日后 5 个工作日内，项目公司向运营管理机构支付本合同生效之日至本合同生效之日所在自然季度末月届满之日对应的基础管理费 2。

在项目公司半年度财务报告出具的 15 个工作日内，基金管理人应对第 1、2 个自然季度的基础管理费 2 进行核算，在运营管理机构对基金管理人的核算结果核对无异议后，就第 1、2 个自然季度基础管理费 2 进行多退少补。在项目公司经审计的年度财务报告出具的 15 个工作日内，基金管理人应对全年度的基础管理费 2 进行核算，在运营

管理机构对基金管理人的核算结果核对无异议后，就全年度的基础管理费 2 进行多退少补。

针对上述“多退少补”安排，如涉及退款的，项目公司在支付下一个季度的基础管理费 2 时予以扣除；如涉及补足的，项目公司在支付下一个季度的基础管理费 2 时一并予以补足。

### （3）浮动管理费用的支付

浮动管理费用由项目公司根据年度实际经营情况一次性计提，按经基金管理人确认的截至年末该项目公司财务报告中当年实际运营净收益（扣除资本性支出前）与当年目标运营净收益的差额确定浮动管理费用计提金额。在项目公司年度审计报告出具的 15 个工作日内，基金管理人应根据年度审计报告中经审计的项目收入（营业收入、营业外收入及其他收益）、实际运营净收益（扣除资本性支出前），对全年应支付的运营管理费（含基础管理费 1、基础管理费 2 和浮动管理费用）进行核算，在运营管理机构对基金管理人的核算结果核对无异议后，由项目公司向运营管理机构支付扣除已实际支付运营管理费（含基础管理费 1、基础管理费 2 和浮动管理费用）的差额款项。如运营管理机构提供运营管理服务不足一年的，则在计提当年浮动管理费用时，按实际服务期间所产生的实际运营净收益（扣除资本性支出前）计算。如当年度已支付运营管理费（含基础管理费 1、基础管理费 2 和浮动管理费用）高于当年度应付运营管理费（含基础管理费 1、基础管理费 2 和浮动管理费用），按《运营管理服务协议》第 4.3 条第（e）款处理。

### （四）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1. 基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；
2. 基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；
3. 基金合同生效前的相关费用；
4. 基金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基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5. 其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

#### **（五）基金税收**

本基金支付给管理人、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。

#### **（六）违规处理方式**

基金托管人对从基金财产中列支的各类费用，进行复核，发现基金管理人违反《基金法》《基金指引》《基金合同》《运作办法》及其他有关规定从基金财产中列支费用时，基金托管人可要求基金管理人予以说明解释，如基金管理人无正当理由，基金托管人可拒绝支付。

## 十二、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不少于法律法规规定的最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其的真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

## 十三、基金有关文件档案的保存

### （一）档案保存

基金管理人应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。基金托管人应保存基金托管业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料。基金管理人和基金托管人都应当按规定的期限保管。保存期限 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定。

### （二）合同档案的建立

基金管理人应及时将与本基金账务处理、资金划拨等有关的合同、协议以传真或电子邮件的形式发送至基金托管人。

### （三）变更与协助

若基金管理人/基金托管人发生变更，未变更的一方有义务协助变更后的接任人接收相应文件。

（四）基金管理人和基金托管人应按各自职责完整保存原始凭证、记账凭证、基金账册、交易记录和重要合同等，承担保密义务并保存不低于法律法规规定的最低期限。基金托管人对基金的会计凭证、交易记录、合同协议等重要文件的档案 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定。

## 十四、基金管理人和基金托管人的更换

### （一）基金管理人的更换

#### 1、基金管理人的更换条件

有下列情形之一的，基金管理人职责终止：

- （1） 被依法取消基金管理资格；
- （2） 被基金份额持有人大会解任；
- （3） 依法解散、被依法撤销或被依法宣告破产；
- （4） 资产支持证券管理人职责终止，且无符合条件的资产支持证券管理人继任的；
- （5） 按照基金合同约定程序，将基金管理人变更为其设立的子公司；
- （6） 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。

#### 2、基金管理人的更换程序

更换基金管理人必须依照如下程序进行：

- （1） 提名：新任基金管理人由基金托管人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；
- （2） 决议：基金份额持有人大会在基金管理人职责终止后 6 个月内对被提名的基金管理人形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过，决议自表决通过之日起生效；新任基金管理人应当符合法律法规及中国证监会规定的资格条件；
- （3） 临时基金管理人：新任基金管理人产生之前，由中国证监会指定临时基金管理人；
- （4） 备案：基金份额持有人大会更换基金管理人的决议须报中国证监会备案；
- （5） 公告：基金管理人更换后，由基金托管人在更换基金管理人的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；
- （6） 交接：基金管理人职责终止的，基金管理人应妥善保管基金管理业务资料，

及时向临时基金管理人或新任基金管理人办理基金管理业务的移交手续，临时基金管理人或新任基金管理人应及时接收。临时基金管理人或新任基金管理人应与基金托管人核对基金资产总值和净值等基金资产财务信息；

- (7) 审计：基金管理人职责终止的，应当按照法律法规规定聘请会计师事务所对基金财产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报中国证监会备案，审计费用从基金财产中列支；
- (8) 基金名称变更：基金管理人更换后，如果原任或新任基金管理人要求，应按其要求替换或删除基金名称中与原任基金管理人有关的名称字样。

## （二）基金托管人的更换

### 1、基金托管人的更换条件

有下列情形之一的，基金托管人职责终止：

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

### 2、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按规定在规定媒介公告；
- (6) 交接：基金托管人职责终止的，应当妥善保管基金财产和基金托管业务资料，及时办理基金财产和基金托管业务的移交手续，新任基金托管人或者临时基金托管人应当及时接收。临时基金托管人或新任基金托管人与基金管理人核对基金资产总值和净值等基金资产财务信息；
- (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，审计费用从基金财产中列支。

### （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按规定在规定媒介上联合公告。

（四）新任或临时基金管理人、新任或临时基金托管人应符合法律法规、《基金指引》《商业不动产基金公告》以及其他规定对于基金管理人、基金托管人的要求。

（五）新任/临时基金管理人接收基金管理业务，或新任/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、原基金托管人应依据法律法规和基金合同的规定继续履行相关职责，并保证不对基金份额持有人的利益造成损害。原基金管理人、原基金托管人在继续履行相关职责期间，仍有权按照基金合同的规定收取基金管理费、基金托管费。

（六）本部分关于基金管理人、基金托管人更换条件和程序的约定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变

更的，基金管理人、基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对相应内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

## 十五、禁止行为

本协议当事人禁止从事的行为，包括但不限于：

（一）基金管理人、基金托管人将其固有财产或者他人财产混同于基金财产进行投资。

（二）基金管理人不公平地对待其管理的不同基金财产，基金托管人不公平地对待其托管的不同基金财产。

（三）基金管理人、基金托管人利用基金财产或职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益。

（四）基金管理人、基金托管人向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失。

（五）基金管理人、基金托管人对他人泄露基金运作和管理过程中任何尚未按法律法规规定的方式公开披露的信息。

（六）基金管理人在没有充足资金的情况下向基金托管人发出投资指令、分红资金的划拨指令，或违规向基金托管人发出指令。

（七）基金管理人、基金托管人在行政上、财务上不独立，其高级管理人员和其他从业人员相互兼职。

（八）基金托管人私自动用或处分基金财产，根据基金管理人的合法指令、基金合同或托管协议的规定进行处分的除外。

（九）基金财产用于下列投资或者活动：（1）承销证券；（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；（3）从事承担无限责任的投资；（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；（5）向其基金管理人、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。法律法规或监管部门取消或变更上述限制的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（十）法律法规和基金合同禁止的其他行为，以及法律、行政法规和中国证监会规定禁止基金管理人、基金托管人从事的其他行为。

## 十六、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

### （一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应报中国证监会备案。

### （二）基金托管协议终止出现的情形

- 1、基金合同终止；
- 2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；
- 3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；
- 4、发生法律法规或基金合同规定的终止事项。

### （三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

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

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

#### 5、基金财产清算程序：

- （1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- （2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- （3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构

（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规和有权主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。若基金财产中涉及非现金财产的，基金财产评估价值确定后，基金财产清算小组制定相关处分方案并提起基金份额持有人大会决议，如处分方案经审议通过的，基金财产清算小组按照该等处分方案实施处分；如处分方案经审议未通过的，基金财产清算小组将进一步修订处分方案，并将修改后的处分方案及时再次提交审议，直至份额持有人大会审议通过为止；

- （4）制作清算报告；
- （5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- （6）将清算报告报中国证监会备案并公告；
- （7）对基金剩余财产进行分配。

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

7、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

#### （四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

#### （五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清

算费用、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按照《信息披露办法》的规定由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

#### **（七）基金财产清算账册及文件的保存**

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定。

## 十七、违约责任

（一）基金管理人、基金托管人不履行本协议或履行本协议不符合约定的，应当承担违约责任。基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者本协议约定，给基金财产、基金份额持有人或本协议其他当事人造成损害的，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。一方当事人违约，给另一方当事人造成损失的，应就直接损失进行赔偿；给基金财产造成损失的，应就直接损失进行赔偿，一方承担连带责任后有权根据另一方过错程度向另一方追偿。但是发生下列情况，当事人免责：

1、不可抗力；

2、基金管理人、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；

3、基金管理人由于按照本协议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；

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

5、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《基金指引》《商业不动产基金公告》等相关法规情形的。

（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，本协议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）由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现错误或未能避免错误发生的，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或减轻由此造成的

影响。

（四）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。

## 十八、争议解决方式

各方同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，本协议当事人应恪守各自的职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行本协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律（不含港澳台立法）管辖并从其解释。

## 十九、托管协议的效力

双方对托管协议的效力约定如下：

（一）基金管理人在向中国证监会申请发售基金份额时提交的托管协议，应经托管协议当事人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字，协议当事人双方根据中国证监会的意见修改并正式签署托管协议。托管协议以中国证监会注册的文本为正式文本。

（二）托管协议自基金合同成立之日起成立，自基金合同生效之日起生效。托管协议的有效期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）托管协议自生效之日起对托管协议当事人具有同等的法律约束力。

（四）本协议一式二份，协议双方各持一份，每份具有同等法律效力。

## 二十、其他事项

如发生有权司法机关依法冻结基金份额持有人的基金份额时，基金管理人应予以配合，承担司法协助义务。

除本协议有明确定义外，本协议的用语定义适用基金合同的约定。本协议未尽事宜，当事人依据基金合同、有关法律法规等规定协商办理。

本页无正文，为《光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》签署页。

基金管理人：光大保德信基金管理有限公司（章）

法定代表人或授权代表：\_\_\_\_\_

签订日：2026年4月28日



高瑞东

本页无正文，为《光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金托管协议（草案）》签署页。

基金托管人：兴业银行股份有限公司（章）

法定代表人或授权代表：



（签字）

签订日： 202【6】年 4月28日