

华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金

上市交易公告书

基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

基金托管人：中国农业银行股份有限公司

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

上市地点：上海证券交易所

上市时间：2026年8月7日

公告日期：2026年8月4日

目录

一、重要声明与提示	3
二、基金概览	3
三、基金的募集与上市交易	6
四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人	9
五、基金主要当事人简介	10
六、基金合同摘要	19
七、基金财务状况	19
八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合	20
九、重大事件揭示	21
十、基金管理人承诺	22
十一、基金托管人承诺	22
十二、基金上市推荐人意见	23
十三、备查文件目录	23
附件：基金合同摘要	25

一、重要声明与提示

《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》（以下简称“本公告”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称《基金法》）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第1号〈上市交易公告书的内容与格式〉》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第1号——发售上市业务办理》等规定编制，华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）基金管理人华泰证券（上海）资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）的董事会及董事保证本公告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本基金基金托管人中国农业银行股份有限公司（以下简称“基金托管人”）保证本公告中基金财务会计资料等内容的真实性、准确性和完整性，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中国证监会、上海证券交易所对本基金上市交易及有关事项的意见，均不表明对本基金的任何保证。凡本公告未涉及的有关内容，请投资者详细查阅登载于基金管理人网站（<https://www.htscamc.com>）、中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称《基金合同》）、《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称《招募说明书》）及其更新。

二、基金概览

（一）基金基本信息

- 1、基金名称：华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金
- 2、基金二级市场交易简称：三峡 REIT（扩位简称：华泰三峡新能源 REIT）
- 3、基金二级市场交易代码：508059
- 4、基金份额总额：500,000,000 份
- 5、本次上市交易份额：截至公告日前两个工作日即 2026 年 7 月 31 日，本

次上市交易份额为 149,954,929.00 份（不含有锁定安排份额）。

- 6、上市交易的证券交易所：上海证券交易所
- 7、上市交易日期：2026 年 8 月 7 日
- 8、基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司
- 9、基金托管人：中国农业银行股份有限公司
- 10、上市推荐人：华泰证券股份有限公司

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金为不动产基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，一般情况下，本基金的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。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

1、与不动产基金相关的风险：基金价格波动风险及折溢价风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败风险、本基金整体架构所涉及的交易风险、集中投资风险、管理风险、停牌、暂停上市或终止上市风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、关联交易及利益冲突风险、原始权益人及其一致行动人持有份额比例较高导致的基金治理风险、对外借款的风险、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险、基金份额限售份额解禁风险、基金净值逐年降低甚至趋于零的风险、本基金初始净现金流分派率显著偏高的风险、其他风险。

2、与不动产项目相关的风险：不动产项目管理风险、不动产项目行业风险、不动产项目国补相关的风险、国补退坡风险、不动产项目运营风险、《电力业务许可证》续期风险、《并网调度协议》续期风险、《购售电合同》续期风险、不动产项目运营管理机构解聘及更换风险、不动产项目遭受自然灾害的风险、合规运营及安全生产风险、不动产项目流动性风险、区域内海上风电行业的竞争风险、不动产项目的资产评估风险、现金流预测偏差风险、不动产项目出售/处置价格波动及处置的不确定性风险、用海申请批复文件、水上水下活动许可证取得

时间晚于项目开工时间的风险、不动产项目转让限制的风险、不动产项目机组设计寿命届满后移交的风险、不动产项目保险理赔金额无法覆盖财产损失的风险、集控中心相关资产未纳入入池资产范围相关风险、不动产项目对外租赁的风险、基础服务费 B 影响可供分配现金流的风险、不动产项目弃风率预测偏差风险、不可抗力因素对不动产项目造成的风险。

3、与专项计划管理相关的风险：流动性风险、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险、专项计划运作风险和账户管理风险、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人尽责履约风险、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险、法律、政策环境改变的风险。

4、其他风险：运营管理机构尽责履约风险、项目公司人员尽责履约风险、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险、其他风险。具体请见招募说明书之“第一章招募说明书概要及风险因素”。

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

本基金已认购“华泰资管-三峡清洁能源 1 号资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，专项计划管理人华泰证券（上海）资产管理有限公司代表专项计划已取得不动产项目公司三峡新能源大连发电有限公司的全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。本基金通过专项计划已合法拥有不动产项目资产。

不动产项目基本情况如下表所示：

项目	庄河Ⅲ海上风电项目
不动产项目名称	三峡新能源大连市庄河Ⅲ（300MW）海上风电场项目
不动产项目业态	清洁能源
项目所在地	辽宁省大连市庄河市
资产范围	6.45MW、3.3MW、3.0MW 风力发电机共计 72 台、配套建设的 1 座海上升压站、12 回 35kV 海底电缆集电线路、2 回 220kV 海底电缆、220kV 陆上架空联络线路以及相关设施设备。
建设内容和规模	庄河Ⅲ海上风电项目并网容量为 298.8MW，安装 6.45MW、3.3MW、3.0MW 风力发电机组共计 72 台。项目配套建设 1 座海上升压站、12 回 35kV 海底电缆集电线路、2 回 220kV 海底电缆、220kV 陆上架空联络线路和 1 座陆上集控中心。 其中陆上集控中心（不含风力发电及电力输送相关设施设备）未纳入公募 REITs 底层资产范围。

项目	庄河III海上风电项目
开竣工时间以及投入运营时间	2017年10月25日风机基础工程开工，2020年11月25日全容量并网
使用期限	海域使用权起始日为2018年4月21日，海域使用权终止日为2046年4月20日 风机运营起始日为2020年11月25日，风机运营终止日为2045年11月24日
剩余年限	海域使用权剩余年限：20.32年；风机剩余年限：19.91年（截至2025年12月31日）
投保情况（投保险种、投保金额、投保期限）	庄河III海上风电项目已被投保了财产一切险、机器损坏险及公众责任险。其中，财产一切险及机器损坏险投保金额分别为2,753,190,771.15元及1,948,189,729.86元，公众责任险，每次事故及累计赔偿限额不超过5亿元，投保期限均为2026年1月1日至2026年12月31日。
项目权属	原始权益人合法享有项目公司100%股权，项目公司已就项目用海取得《不动产权证书》（海域使用权），并已就电力业务许可、并网调度、购售电等行为取得电力业务许可证、并网调度协议及购售电合同等证书或协议，合法享有庄河III海上风电项目设施设备所有权。
他项权利（如有）	三峡大连公司与中国银行股份有限公司大连庄河支行（简称“中行庄河支行”）签订一系列《固定资产借款合同》，截至2025年12月31日，涉及的未偿还借款本金余额约88,775.23万元，不涉及质押、抵押等担保所构成的权利限制。 中行庄河支行已于2025年8月4日向三峡大连公司出具《关于三峡新能源大连发电有限公司提前还款的同意函》，同意三峡大连公司提前清偿《人民币资金借款合同》项下全部未偿还借款本金及其他款项。

三、基金的募集与上市交易

（一）基金募集情况

1、基金募集申请的注册机构和准予注册文号：中国证券监督管理委员会2026年6月10日证监许可〔2026〕1390号。

2、基金运作方式：契约型封闭式。在存续期内，本基金不接受申购（扩募基金份额发售不属于申购情形）、赎回。

3、基金合同期限：本基金存续期为自基金合同生效之日起20年，但基金合同另有约定的除外。

4、发售日期：2026年7月1日至2026年7月2日（含）。其中，公众投资者的募集期为2026年7月1日，战略投资者及网下投资者的募集期为2026年7月1日至2026年7月2日（含）。

5、发售价格：8.013元人民币/份。

6、发售方式：本基金本次发售采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价配售（以下简称“网下发售”）、向公众投资者定价发售（以下简称“公众投资者发售”）相结合的方式进行。

7、发售机构

(1) 场外直销机构

华泰证券（上海）资产管理有限公司。

(2) 场外代销机构

华泰证券股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、浙江同花顺基金销售有限公司、招商证券股份有限公司。

(3) 场内销售机构为具有基金销售业务资格、经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位，具体名单可在上海证券交易所网站查询。

8、验资机构名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）。

9、募集资金总额及入账情况：经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间扣除认购费用后的有效净认购金额（不含利息）为 4,006,500,013.56 元人民币，认购资金在募集期间产生的利息为 2,511,430.01 元人民币。募集资金至 2026 年 7 月 6 日已划入本基金托管账户。本基金有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

10、基金备案情况：本公司募集结束后向中国证监会办理基金备案手续，并于 2026 年 7 月 7 日获中国证监会书面确认。

11、基金合同生效日：2026 年 7 月 6 日。

12、基金合同生效日的基金份额总额：500,000,000 份。

13、不动产项目原始权益人或同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况 & 限售安排：

序号	名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期安排 (月)
1	中国三峡新能源（集团）股份有限公司	100,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60 个月
		70,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36 个月
2	三峡资本控股有限责任公司	50,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36 个月
3	长江绿色发展投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	36 个月
4	国寿不动产投资管理有限公司	3,750,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	36 个月
5	中国人寿保险股份有限公司	11,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	36 个月
6	中国国新资产管理有限公司	6,500,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月

序号	名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期安排 (月)
7	中国国际工程咨询有限公司	6,500,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月
8	英大基金管理有限公司	4,000,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月
9	英大基金管理有限公司(代表“英大基金-国英锦瑞 2 号单一资产管理计划”)	2,500,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月
10	国信铁发创业投资(北京)有限公司(代表“国信铁发新能源私募股权投资基金”)	3,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月
11	华夏基金管理有限公司(代表“华夏基金国民养老 3 号单一资产管理计划”)	3,600,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月
12	华夏基金管理有限公司(代表“华夏基金国民养老 8 号单一资产管理计划”)	2,900,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月
13	工银安盛人寿保险有限公司	1,625,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
14	江苏省国际信托有限责任公司(代表“江苏信托·基础设施 11 号集合资金信托计划”)	1,625,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
15	信达澳亚基金管理有限公司(代表“信澳中银元启 6 号集合资产管理计划”)	3,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
16	建信资本管理有限责任公司(代表“建信资本诚鑫配置 2 号集合资产管理计划”)	3,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
17	交银国际信托有限公司(代表“交银国信·永权红利 1 号集合资金信托计划”)	1,650,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
18	交银国际信托有限公司(代表“交银国信·永权红利 7 号集合资金信托计划”)	1,600,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
19	华能贵诚信托有限公司(代表“华能信托·北诚瑞驰 2 号资金信托”)	3,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
20	招商财富资产管理有限公司(代表“招商财富·启航 6 号单一资产管理计划”)	1,625,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
21	招商财富资产管理有限公司(代表“招商财富·启航 8 号单一资产管理计划”)	1,625,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
22	中信证券股份有限公司	3,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
23	华泰证券股份有限公司	3,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
24	广发基金管理有限公司(代表“广发基金-中汇人寿 FOF 单一资产管理计划”)	1,000,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
25	广发基金管理有限公司(代表“广发基金睿享 1 号 FOF 单一资产管理计划”)	1,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
26	广发基金管理有限公司(代表“广发基金三峡人寿 1 号单一资产管理计划”)	1,000,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
27	银华基金管理股份有限公司	3,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
28	北京朗佳私募基金管理有限公司	3,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月

序号	名称	限售份额总量 (份)	限售类型	限售期安排 (月)
			配售限售	
	合计	350,000,000.00	/	/

注：限售期自基金上市之日起计算。

(二) 基金上市交易的主要内容

1、基金上市交易的核准机构和核准文号：上海证券交易所自律监管决定书[2026]174号

2、上市交易日期：2026年8月7日

3、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

4、基金二级市场交易简称：三峡 REIT（扩位简称：华泰三峡新能源 REIT）

5、基金二级市场交易代码：508059

投资者在上海证券交易所各会员单位证券营业部均可参与基金二级市场交易。

6、截至公告日前两个工作日即 2026 年 7 月 31 日，本次上市交易份额为 149,954,929.00 份（不含有锁定安排份额）。

7、未上市交易份额的流通规定：未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上海证券交易所场内（即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统）后即可上市流通。本基金自 2026 年 7 月 8 日起开通办理跨系统转托管业务。自 2026 年 7 月 8 日起，投资者可以通过购买本基金的销售机构办理跨系统转托管业务。

8、锁定期份额的情况：本基金锁定期份额的具体情况详见本公告“三、基金的募集与上市交易（一）本基金募集情况”中“13、不动产项目原始权益人或同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况 & 限售安排”。

四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人

(一) 持有人户数

截至公告日前两个工作日即 2026 年 7 月 31 日，本基金基金份额持有人总户数为 10,454 户，平均每户持有的基金份额为 47,828.58 份。其中，本基金场内基

金份额持有人户数为 9753 户，平均每户持有的基金份额为 51,261.66 份。

（二）持有人结构

截至 2026 年 7 月 31 日，机构投资者持有的基金份额为 493,263,383 份，占基金总份额的 98.65%；个人投资者持有的基金份额为 6,736,617 份，占基金总份额的 1.35%。

本基金基金管理人的从业人员持有本基金基金份额为 6 份，占本基金总份额的 0.0000012%。基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部负责人、本基金的基金经理持有本基金份额总量的数量区间为 0。

（三）前十名持有人

截至公告日前两个工作日即 2026 年 7 月 31 日，本基金前十名基金份额持有人情况如下：

序号	投资者名称	有效认购份额 (份)	持有占比(占 发行量)
1	中国三峡新能源（集团）股份有限公司	170,000,000.00	34.00%
2	长江绿色发展私募基金管理有限公司—长江绿色发展投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	10.00%
3	三峡资本控股有限责任公司	50,000,000.00	10.00%
4	中信证券股份有限公司	13,984,972.00	2.80%
5	中国人寿保险股份有限公司—寿险传统公募 REITs 产品国寿投	11,250,000.00	2.25%
6	中信建投证券股份有限公司	9,790,714.00	1.96%
7	东方证券股份有限公司	6,516,719.00	1.30%
8	中国国际工程咨询有限公司	6,500,000.00	1.30%
9	中国国新资产管理有限公司	6,500,000.00	1.30%
10	国泰海通证券股份有限公司	4,879,578.00	0.98%
合计		329,421,983.00	65.89%

注：以上信息依据中国证券登记结算有限责任公司提供的持有人信息编制。

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

1、基本信息

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

成立时间：2014 年 10 月 16 日

注册资本：26 亿元人民币

存续期间：持续经营

联系人：周维佳

联系电话：4008895597

经营范围：证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、股权结构：一人有限责任公司（法人独资）

华泰证券股份有限公司持有华泰证券（上海）资产管理有限公司 100%的股权

3、组织结构

本基金管理人公司治理结构完善，经营运作规范，能够切实维护基金投资者的利益。股东有权决定公司的经营方针和投资计划，以及委派和更换董事、监事等事宜。公司董事会由 1 名董事长及 10 名董事组成，根据公司章程的规定，董事会行使向股东报告工作，执行股东的决定，决定公司的经营计划和投资方案等职责。

基金管理人已设置独立的不动产基金业务主办部门，不动产基金部，部门主要负责不动产基金产品开发的牵头工作，并统筹协调公司其他业务部门的参与工作。目前已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，在人员数量和经验上满足要求。

4、基金管理业务情况

华泰证券（上海）资产管理有限公司成立于 2014 年 10 月 16 日，系经中国证监会批准（证监许可【2014】679 号），由华泰证券股份有限公司 100%控股设立的券商资管公司。2016 年 7 月 26 日，公司经中国证监会证监许可【2016】1682 号文批准，获得公开募集证券投资基金管理业务资格。公司注册地位于上海，另在北京、南京、深圳等地设有办公地点。

公司前身为华泰证券资产管理总部，自 1999 年开展客户资产管理业务以来，

持续打造从资产创设到资金募集对接的全业务链协同下的差异化核心竞争力，致力于为客户提供多层次全方位高质量的产品投资、资产配置和整体金融服务解决方案。

母公司华泰证券股份有限公司（以下简称华泰证券）成立于 1991 年，是一家国内领先的科技驱动型证券集团，拥有高度协同的业务模式、先进的数字化平台以及广泛且紧密的客户资源。目前华泰证券已经成为在上海、香港、伦敦三地交易所同时上市的行业领先大型综合证券集团。

依托华泰证券全业务链体系，华泰证券资管公司拥有强大的精英管理团队、丰富的资产管理经验、雄厚的投资研究实力和显著的投行资管优势，建立了覆盖由低到高不同风险收益特征的丰富产品线。（管理人与股东之间实行业务隔离制度，股东并不直接参与基金受托财产的投资运作。）公司业务布局涵盖权益投资、固定收益投资、多元资产和 FOF 投资、量化投资、跨境业务、资产证券化、资本市场业务及 REITs 等多个领域，在各领域均已形成具有品牌优势的核心产品。同时，公司积极开展各类创新金融产品的设计与研发，力争及时全面满足客户多元化投融资需求。截至 2026 年 6 月末，公司注册资本金达 26 亿元，总资产管理规模超 7,000 亿元。

5、本基金基金经理简介

骆祥民：硕士，2020 年加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，曾参与多单公募 REITs 和不动产证券化产品的发行工作。骆祥民具备 5 年以上不动产项目投资经验。

魏蓉蓉：硕士，曾任职于安永华明会计师事务所、龙湖集团、菜鸟网络、普洛斯等企业。自 2020 年加入华泰证券（上海）资产管理有限公司后，全程参与了多单公募 REITs 项目的筹备工作。魏蓉蓉具备 5 年以上不动产项目运营管理经验。

肖如嘉：硕士，曾任职于中建美国有限公司、中国华融资产管理股份有限公司、万国数据服务有限公司等企业。曾从事不动产项目的前期开发及商务管理、数据中心投资并购及投后经营管理等工作。2023 年 9 月加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，主要从事公募 REITs 项目的运营管理工作。肖如嘉具备 5 年以上不动产项目运营管理经验。

6、基金管理人不动产研究经验以及主要不动产专业研究人员

华泰资管具备同类产品或业务投资管理经验，包括丰富的能源、仓储物流、收费公路铁路等交通设施、生态环保、水电气热等市政设施、产业园区、商业不动产等行业的研究经验、投资管理和运营专业经验。

公司已发起设立多只公募 REITs，2022 年 11 月，华泰江苏交控 REIT 在上海证券交易所上市，华泰江苏交控 REIT 为江苏省首单高速公路公募 REITs 项目，募集资金 30.5 亿元；华泰宝湾物流 REIT、华泰南京建邺 REIT 以及华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 分别于 2024 年 10 月、2024 年 12 月以及 2025 年 5 月上市。

此外，不动产基金部与公司研究中心团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握不动产领域各企业资质情况。华泰资管研究中心宏观和行业研究团队近 30 人，主要成员具有多年的宏观和行业研究经验，研究领域覆盖宏观经济和地产、钢铁、煤炭、建筑、高速公路、公用事业等主要行业，其中能源、公用事业相关的行业研究员具有丰富的研究经验。产品设计团队中 3 人负责本基金的设计开发工作。基金销售人员全员准备为本基金开展渠道销售和推广工作。运营团队中选取专人负责从事本基金的清算估值核算工作，该岗位员工具备丰富的公募 REITs、公募基金、社保基金、专户委托业务的清算估值核算工作经验。风险管理团队设专人专岗负责本基金的事前监督、事中监控等风险控制工作。

（二）基金托管人

1、基本情况

名称：中国农业银行股份有限公司

住所：北京市东城区建国门内大街 69 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座

法定代表人：谷澍

成立日期：2009 年 1 月 15 日

批准设立机关和批准设立文号：中国银监会银监复[2009]13 号

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]23 号

注册资本：34,998,303.4 万元人民币

存续期间：持续经营

联系电话：010-66060069

传真：010-68121816

联系人：任航

2、不动产基金托管业务主要人员情况

蔡崎峰，托管业务部主要负责人，曾任中国农业银行托管业务部风险管理处副处长、托管业务部/养老金管理中心市场营销处副处长、托管业务部/养老金管理中心市场营销部总经理，农银理财有限责任公司党委委员、纪委书记，农银理财有限责任公司党委委员、副总裁。具有 22 年金融从业经历。

吴健奕，托管业务部副巡视员，曾任中国农业银行托管业务部运行处副处长，技术保障处处长，具有 33 年金融从业经历。

林葛，托管业务部副总裁，曾任中国农业银行托管业务部/养老金管理中心（二级部）内控监管处副处长，综合管理部副处长、专家、处长，托管业务部客户四部、客户三部总经理（处长），托管业务部高级专家兼客户三部总经理（处长），具有 26 年金融从业经历。

陈振华，托管业务部副总裁，曾任中国农业银行托管业务部证券投资基金托管处副处长，境外资产托管处副处长，境外资产托管处、客户三部、客户二部处长，具有 24 年金融从业经历。

常佳，托管业务部副总裁，曾任中国农业银行机构业务部非银行金融机构处、寿险业务处、同业业务管理处、机构业务三处副处长，部队客户处、财政社保处处长，机构业务部高级专家兼财政社保处处长，具有 25 年金融从业经历。

王洪滨，托管业务部高级专家，曾任中国农业银行托管业务部/养老金管理中心（二级部）账户管理处副处长，托管业务部委托资产托管处副处长、处长，业务管理部总经理（处长），具有 32 年金融从业经历。

李亚红，托管业务部高级专家，曾任中国农业银行托管业务部营运一部、客户三部副总经理（副处长），客户三部、营运一部兼营运二部、客户三部、客户一部总经理（处长），具有 20 年金融从业经历。

3、基金托管业务经营情况

在托管业务层面，中国农业银行是首家沪港通基金托管行，首家获得新三板结算资格的托管行，首家实现“QDII 和沪港通”双通道投资港股，首批 FOF 养老目标基金、科创板战略配售基金、科创板 ETF 基金的托管行，是市场最大规模产业基金的托管行和国际货币基金组织在中国的唯一托管行。此外，中国农业银行积极响应监管要求，深度参与央行、交易及登记机构主导的银行间债券市场多级托管结算模式、创业板注册制改革、DVP 制度改革、信用保护合约等多项

创新业务，成为服务资本市场发展的行业标杆。中国农业银行是业内首批支持沪港通、新三板、CDR、科创板等创新业务的托管行。同时也是国内第一家推出客户端+ERP直连系统的托管银行，实现指令全流程线上管理，首次将托管服务延伸至投资管理人。中国农业银行也是首批实现与中央结算公司、中国结算公司、上清所及外汇交易中心等机构直连的托管银行。中国农业银行凭借优质的托管服务先后荣获美国《环球金融》“中国地区最佳托管银行奖”、《证券时报》“资产托管银行天玑奖”、“养老金融服务银行天玑奖”，香港《财资》“最佳公募基金托管行”、“最佳QDII托管行”、中债登“优秀托管机构奖”等多项殊荣。同时，近年来中国农业银行不断完善智能托管平台，推进风险预警、绩效评估、智能报表、数据中台等智能托管的功能建设；成功托管公募基金行业首批科创板基金、首批创业板定期开放基金；在委托人组织的各类托管行服务质量评选中表现优异，连续多年被中国人寿、新华保险等机构评为托管行第一名。截至2025年12月31日，中国农业银行托管资产规模187,358.86亿元，较上年末增长6.8%。

4、不动产领域资管产品托管经验及资信水平

(1) 不动产领域资管产品托管经验

中国农业银行是业内最早开展基础设施资管领域托管业务的托管机构之一，具有丰富的基础设施资管领域托管经验。中国农业银行先后参与市场上多笔基础设施领域资管产品的托管，包括农银穗银-金风科技风电收费权益绿色支持专项计划、兴光燃气天然气供气合同“债权1号”、“债权2号”资产支持专项计划、中投证券中民-科瑞物业信托受益权资产支持专项计划、开源-北京地铁票款收费权1号绿色资产支持专项计划、渤海汇金-黄岩城建保障房、宁波碧海供水有限公司供水收费收益权资产支持专项计划、苏源热电电力收费收益权资产支持专项计划、农银建投华山景区专项计划、招商创融-招商蛇口供应链5期资产支持专项计划、重庆水投供水收费收益权2019年资产支持专项计划、平安信托-新苏环保产业集团有限公司2019年第一期绿色资产支持票据、中交投资基金管理（北京）有限公司2020年度第一期凤雏大桥定向资产支持票据、安信证券-四川发展国润环境绵竹供排水一体化PPP项目资产支持专项计划、中国中铁2024年高速公路基础设施投资资产支持专项计划、九永高速持有型不动产支持专项计划等多个具有代表性产品，积累了丰富的基础设施领域托管服务经验。截至2025年12月31日，中国农业银行资产支持证券累计托管规模突破千亿，并成功托管“华

资产
缝

夏中国交建高速公路 REIT”、“工银瑞信河北高速集团高速公路 REIT”、“华夏特变电工新能源 REIT”、“华夏大悦城购物中心 REIT”、“中金亦庄产业园 REIT”、“华夏中核清洁能源公募 REIT”等公募 REITs 项目。

（2）资信水平

经基金管理人、资产支持证券管理人核查，通过中国证监会网站（www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（www.nfra.gov.cn）、证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、国家外汇管理局网站（www.safe.gov.cn）、中国人民银行网站（www.pbc.gov.cn）、国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（www.mof.gov.cn/）、信用中国网站（www.creditchina.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国执行信息公开网（zxgk.court.gov.cn/）进行的公开检索，截至 2026 年 4 月 28 日，于前述信息渠道，中国人民银行于 2024 年 12 月 30 日向中国农业银行出具《行政处罚决定书》（银罚决字【2024】67-87 号），中国农业银行因 12 项违法行为被警告，没收违法所得 487.59 万元，罚款 4672.94 万元。根据中国农业银行提供的《关于农业银行符合公募 REITs 相关规定和监管要求的说明》等相关资料，中国农业银行确认其托管业务依法合规开展，上述行政处罚决定并未涉及基金托管业务，对中国农业银行基金托管业务开展未造成影响。除前述处罚外，未发现中国农业银行最近三年及一期存在重大违法违规记录；未发现中国农业银行因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位或被暂停或者限制进行融资的情形。

5、基金托管人的内部控制制度

（1）托管业务管理制度介绍

中国农业银行托管业务部制定了《交易与专项资金托管业务管理办法》、《证券公司资产管理计划托管业务管理办法》、《托管业务清算管理系统操作规程》等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、

保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

主要业务管理办法清单如下：

1	交易与专项资金托管业务操作规程	农银规章〔2014〕23号
2	跨境资产托管业务管理办法	农银规章〔2018〕202号
3	资产管理机构服务业务操作规程	农银规章〔2021〕140号
4	保险资产托管业务管理办法	农银规章〔2021〕69号
5	交易与专项资金托管业务管理办法	农银规章〔2021〕79号
6	职业年金基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕126号
7	企业年金基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕127号
8	资产管理机构服务业务管理办法	农银规章〔2022〕129号
9	私募证券投资基金托管业务管理办法	农银规章〔2022〕171号
10	跨境资产托管服务操作规程	农银规章〔2022〕19号
11	托管业务部门尽职监督工作实施细则	农银规章〔2022〕236号
12	理财产品托管业务管理办法	农银规章〔2022〕76号
13	证券期货经营机构资产管理计划托管业务管理办法	农银规章〔2023〕139号
14	信托计划保管业务管理办法	农银规章〔2023〕212号
15	公开募集证券投资基金托管业务管理办法	农银规章〔2024〕148号
16	托管业务尽职调查操作规程	农银规章〔2024〕28号
17	私募股权基金托管业务管理办法	农银规章〔2024〕38号
18	托管业务投资监督操作规程	农银规章〔2024〕42号
19	托管营运操作规程	农银规章〔2024〕43号
20	托管业务风险管理办法	农银规章〔2024〕77号

（2）托管业务内部控制体系介绍

1）内部控制目标

严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和行内有关管理规定，守法经营、规范运作、严格监察，确保业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时，保护基金份额持有人的合法权益。

2）内部控制组织结构

风险管理委员会总体负责中国农业银行的风险管理与内部控制工作，对托管业务风险管理和内部控制工作进行监督和评价。托管业务部专门设置了风险管理处，配备了专职内控监督人员负责托管业务的内控监督工作，独立行使监督稽核职权。

3）内部控制制度及措施

中国农业银行托管业务部具备系统、完善的制度控制体系，建立了管理制度、控制制度、岗位职责、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员具备从业资格；业务管理实行严格的复核、审核、检查制度，授权工作实行集中控制，业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，制约机

制严格有效；业务操作区专门设置，封闭管理，实施音像监控；业务信息由专职信息披露人负责，防止泄密；业务实现自动化操作，防止人为事故的发生，技术系统完整、独立。

6、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（三）基金上市推荐人

名称：华泰证券股份有限公司

法定代表人：王会清

成立日期：1991 年 4 月 9 日

注册资本：450,000 万元

注册地址：江苏省南京市建邺区江东中路 228 号

办公地址：江苏省南京市建邺区江东中路 228 号

（四）基金验资机构

基金管理人聘请的法定验资机构为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）。

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

办公地址：中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

执行事务合伙人：邹俊

联系电话：（010）85085000

传真：（010）85185111

联系人：倪益

六、基金合同摘要

基金合同的内容摘要见附件。

七、基金财务状况

（一）基金募集期间费用

本基金募集期间所发生的信息披露费、会计师费、律师费、评估费以及其他费用，不从基金财产中列支。

（二）基金上市前重要财务事项

本基金发售后至上市交易公告书公告前无重要财务事项发生。

（三）基金资产负债表

截至公告日前两个工作日即 2026 年 7 月 31 日，本基金的个别资产负债表如下（未经审计）：

单位：人民币元

资产	2026 年 7 月 31 日
资产：	
货币资金	2,813,860.18
结算备付金	
存出保证金	
衍生金融资产	
交易性金融资产	
债权投资	
其他债权投资	
其他权益工具投资	
买入返售金融资产	
应收清算款	
应收利息	
应收股利	
应收申购款	
长期股权投资	4,006,500,000.00
其他资产	10,517.06
资产总计	4,009,324,377.24

负债和所有者权益	
负债：	
短期借款	
衍生金融负债	
交易性金融负债	
卖出回购金融资产款	
应付清算款	
应付赎回款	
应付管理人报酬	571,146.94
应付托管费	28,557.36
应付投资顾问费	
应交税费	
应付利息	
应付利润	
其他负债	8,715.20
负债合计	608,419.50
所有者权益：	
实收基金	4,006,500,013.56
资本公积	
其他综合收益	
未分配利润	2,215,944.18
所有者权益合计	4,008,715,957.74
负债和所有者权益总计	4,009,324,377.24

注：截至 2026 年 7 月 31 日，本基金基金份额总额为 500,000,000.00 份。

八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合

截至公告日前两个工作日即 2026 年 7 月 31 日（本基金合同自 2026 年 7 月 6 日起生效，本报告期自 2026 年 7 月 6 日至 2026 年 7 月 31 日），本基金除不动产资产支持证券之外的投资组合情况如下：

1、报告期末基金资产组合情况：

单位：人民币元

序号	项目	金额
1	固定收益投资	
	其中：债券	
	资产支持证券	
2	买入返售金融资产	
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	

3	货币资金和结算备付金合计	2,813,860.18
4	其他资产	10,517.06
5	合计	2,824,377.24

2、报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

3、报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

4、报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细。

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

5、投资组合报告备注

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

6、其他资产构成

序号	名称	金额(元)
1	存出保证金	
2	应收证券清算款	
3	应收股利	
4	应收利息	10,517.06
5	应收申购款	
6	其他应收款	
7	待摊费用	
8	其他	
9	合计	10,517.06

九、重大事件揭示

(一) 2026年7月7日发布《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金

金基金合同生效公告》。

（二）2026年7月7日发布《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告》。

（三）2026年7月28日发布《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告》。

（四）2026年7月31日发布《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告》。

十、基金管理人承诺

本基金管理人就基金上市交易之后履行管理人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及其他法律法规、《基金合同》的规定，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产。

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

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

十一、基金托管人承诺

基金托管人就基金上市交易后履行托管人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》及其他证券法律法规、基金合同的规定和约定，设立专门的基金托管部，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。

（二）根据《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》及本基金基金合同、托管协议的规定：安全保管不动产基金财产、权属证书及相关文件；监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和

基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；监督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。

（三）如发现基金管理人违反《基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》及本基金基金合同、托管协议的规定，将及时通知基金管理人纠正；基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人将及时向中国证监会报告。

十二、基金上市推荐人意见

本基金上市推荐人就基金上市交易事宜出具意见如下：

（一）基金上市符合《基金法》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》规定的相关条件。

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

十三、备查文件目录

（一）备查文件目录

1、中国证监会准予华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金注册的批复

2、《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

3、《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

4、《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

5、法律意见书

6、基金管理人业务资格批件、营业执照

7、基金托管人业务资格批件、营业执照

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。

（本页无正文，为《华泰三峡清洁能源封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》之盖章页）



基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026年8月4日

附件：基金合同摘要

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、义务

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

每份基金份额具有同等的合法权益。

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

- (1) 分享基金财产收益；
- (2) 参与分配清算后的剩余基金财产；
- (3) 依法转让其持有的基金份额；
- (4) 按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；
- (5) 出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；
- (6) 查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- (7) 监督基金管理人的投资运作；
- (8) 对基金管理人、基金托管人、基金服务机构、基金份额发售机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

- (1) 认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件；
- (2) 了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；
- (3) 关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；
- (4) 交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；
- (5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责

任；

- (6) 不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；
- (7) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
- (8) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；
- (9) 战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；
- (10) 基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务办法规则》有关权益变动的管理及披露要求。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；
- (11) 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；
- (12) 拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该不动产基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务；
- (13) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

3、投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反《业务办法》第五十六条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

4、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》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

(1) 依法募集资金；

(2) 自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

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

(4) 销售基金份额；

(5) 按照规定召集基金份额持有人大会；

(6) 依据基金合同及有关法律规规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

(7) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

(8) 在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

(9) 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

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

(11) 依据基金合同及有关法律规规定决定基金收益的分配方案；

(12) 为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定终止或者延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

(13) 依照法律法规为基金的利益对不动产项目行使相关权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利，包括但不限于：在履行适当程序后

行使资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对不动产项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实现对不动产项目公司和不动产项目的治理；

(14) 为基金的利益通过专项计划行使对不动产项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的发展战略与规划、审议批准项目公司对外投资、借款及融资事项等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

(15) 在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

(16) 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；

(17) 选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构，本基金合同另有约定的除外；

(18) 在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

(19) 按照有关规定运营管理不动产项目，设立专门的子公司或委托运营管理机构承担部分不动产项目运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

(20) 调整运营管理机构报酬标准；

(21) 遴选符合本基金投资范围和投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估工作；对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召开事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据基金份额持有人大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

(22) 对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作；

(23) 在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案。

(24) 决定金额低于基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券购

入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（25）决定金额低于基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（26）决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜；

（27）因本基金持有全部不动产资产支持证券，并通过不动产资产支持证券持有项目公司全部股权，基金管理人有权决定项目公司章程项下应由股东审批决定的下述事宜：1）决定公司的经营方针和投融资计划；2）对公司向其他企业投资或者为他人提供借款、担保作出决议；3）委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；4）审议批准董事的报告；5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；8）对发行公司债券作出决定；9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；10）修改公司章程；11）其他公司章程所规定的应由公司股东审批决定的事宜；

（28）为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（29）收取法律法规要求增加的基金费用和其他由基金承担的费用；

（30）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2.根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

- (6) 除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；
- (7) 依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；
- (8) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；
- (9) 进行基金会计核算并照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；
- (10) 编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；
- (11) 严格按照《基金法》、基金合同、《基金指引》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；
- (12) 保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律、资产评估、财务顾问、运营管理机构等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；
- (13) 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；
- (14) 依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；
- (15) 保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上；保留路演、定价、配售等过程中的相关资料至少 20 年并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程，法律法规或监管规则另有规定的从其规定；
- (16) 确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同约定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；
- (17) 组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；
- (18) 基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；
- (19) 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会

并通知基金托管人；

(20) 因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

(21) 监督基金托管人按法律法规和基金合同约定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

(22) 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；

(23) 以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

(24) 基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 建立并保存基金份额持有人名册；

(27) 本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

- (a) 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
- (b) 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
- (c) 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；
- (d) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；
- (e) 制定及落实不动产项目运营策略；
- (f) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；
- (g) 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；
- (h) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；
- (i) 实施不动产项目维修、改造等；
- (j) 负责不动产项目档案归集管理；
- (k) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- (l) 依法披露不动产项目运营情况；

(m) 提供公共产品和服务的不动产项目资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

(n) 建立相关机制防范运营管理机构履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

(o) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

(p) 中国证监会规定的其他职责。

(28) 基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第(27)条第(d)至(i)项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

(29) 基金管理人委托运营管理机构运营不动产项目的，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；

(30) 基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质(如有)、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

(31) 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；

(32) 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；

(33) 发生法定解聘情形时，基金管理人应当解聘运营管理机构；

(34) 本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

(a) 不动产项目购入或出售；

(b) 本基金扩募；

(c) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(d) 不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

(e) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形；

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

(36) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

(三) 基金托管人的权利与义务

1. 根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

(1) 自基金合同生效之日起，依法律法规规定和基金合同的约定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

(3) 监督不动产基金资金账户、项目公司监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

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

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

(6) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(7) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(8) 监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

(9) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2. 根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

(1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

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

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

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

(6) 按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

(7) 保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(8) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(9) 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；

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

(11) 保存基金份额持有人名册；

(12) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(13) 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；

(14) 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；

(15) 按照法律法规和基金合同的规定监督基金管理人的投资运作；

(16) 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；

(17) 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；

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

(19) 按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

(20) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(21) 监管本基金资金账户、项目公司监管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；

(22) 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；

(23) 监督本基金借入款项安排，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途；

(24) 复核本基金信息披露文件；

(25) 复核、审查基金管理人计算的基金净资产、基金份额净值；

(26) 复核基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

(27) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

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

基金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

1. 当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

(1) 转换基金运作方式；

(2) 本基金与其他基金的合并；

- (3) 更换基金管理人；
- (4) 更换基金托管人；
- (5) 提前终止基金合同；
- (6) 延长基金合同期限（但由于不动产项目权属期限延长，导致基金合同期限相应延长的，无需召开基金份额持有人大会）；
- (7) 对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- (8) 变更本基金投资范围；
- (9) 本基金进行扩募；
- (10) 本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过基金净资产 20% 的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (11) 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）；
- (12) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- (13) 变更基金类别；
- (14) 变更基金份额持有人大会程序；
- (15) 提前终止上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市的除外；
- (16) 除基金合同约定的解聘运营管理机构法定情形外，基金管理人提议解聘、更换运营管理机构；
- (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。

2. 在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后实施和/

或修改，不需召开基金份额持有人大会：

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

（2）按照法律法规的规定，调整有关基金询价、定价、认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（3）按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

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

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

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

（7）基金管理人在发生解聘运营管理机构法定情形时，解聘运营管理机构，对应修改基金合同及相关文件；

（8）项目公司按照《保理业务合作协议》《保理合同》等文件（以实际签署名称为准）开展保理融资业务，包括平价转让不动产项目可再生能源电价附加补助资金应收账款债权及履行应收账款债权回购义务；

（9）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（10）若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市、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；

（11）本基金进行基金份额折算；

（12）在不动产项目的所有权或经营权期限届满后，原始权益人或其指定关联方有权优先无偿受让不动产项目（含项目公司股权、不动产项目资产），在原始权益人或其指定关联方行使优先收购权时，本基金应按照前述安排进行转让和移交，且无需召开基金份额持有人大会；特别地，就本基金以首次发售募集资金收购的不动产项目而言，在不动产项目风机运营终止日，原始权益人或其指定关联方根据基金管理人指令无偿受让项目公司 100%股权，本基金应按照前述安排进行转让和移交，且无需召开基金份额持有人大会；

(13) 不动产项目所有权或经营权期限延长的,导致基金合同期限相应延长;

(14) 本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止,并完成清算分配的或在基金合同期限届满前全部变现,从而终止基金合同;

(15) 在基金合同生效之日起 6 个月内,本基金所持有的专项计划未成功设立,或本基金未成功购入全部资产支持证券,或专项计划未成功购入项目公司的全部股权的,从而终止基金合同;

(16) 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,从而终止基金合同;

(17) 按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

(二) 会议召集人及召集方式

1. 除法律法规规定或基金合同另有约定外,基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2. 基金管理人未按规定召集或不能召集时,由基金托管人召集。

3. 基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的,应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集,并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的,应当自出具书面决定之日起 60 日内召开;基金管理人决定不召集,基金托管人仍认为有必要召开的,应当由基金托管人自行召集,并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人,基金管理人应当配合。

4. 代表基金份额 10%以上(含 10%)的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会,应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集,并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的,应当自出具书面决定之日起 60 日内召开;基金管理人决定不召集,单独或合计代表基金份额 10%以上(含 10%)的基金份额持有人仍认为有必要召开的,应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集,并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人;基金托管人决定召集的,应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人,基金管理人应当配合。

5. 单独或合计代表基金份额 10%以上(含 10%)的基金份额持有人就同一事

项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

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

（三）召开基金份额持有人大会的提案与通知

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

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

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

3. 采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

4. 如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书

面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

5. 当出现本基金合同约定的基金份额持有人大会召开事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

6. 召集人在发出基金份额持有人大会通知后，不得增加新的提案。

（四）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

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

2. 通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

(1) 会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

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

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

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

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

4. 在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（五）议事内容与程序

1. 议事内容及提案权

议事内容为本部分“一、召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

2. 议事程序

(1) 现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第七条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由出席会议的基金托管人授权代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

(2) 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 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。

(六) 表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1. 一般决议

除法律法规规定或基金合同约定须以特别决议通过事项以外，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。

2. 特别决议

特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

- （1）转换基金运作方式；
- （2）本基金与其他基金的合并；
- （3）更换基金管理人；
- （4）更换基金托管人；
- （5）终止基金合同；
- （6）对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- （7）金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- （8）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- （9）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

（七）计票

1. 现场开会

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

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

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

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

2. 通讯开会

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

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。

（八）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按规定在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

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

召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上海证券交易所会员等相关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

三、不动产项目的运营管理安排

基金管理人委托运营管理机构对不动产项目进行运营管理，为此基金管理人、运营管理机构、项目公司应签订《运营管理服务协议》。

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

（一）运营管理机构解聘情形

有下列情形之一的，运营管理机构职责终止：

1、运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失（重大损失是指超过基金净资产 10% 及以上的经济损失）；

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。

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

4、发生《运营管理服务协议》约定的除上述情形以外的其他运营管理机构

解聘情形（如有）且被基金份额持有人大会决议解任的。

（二）新任运营管理机构选任程序

1、运营管理机构解聘流程

（1）因法定情形解聘运营管理机构

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

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

（2）因约定情形解聘运营管理机构

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

2、新任运营管理机构选任流程

（1）提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名，被提名的新任运营管理机构需要满足法律法规相关资质要求；基金管理人应当对提名的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

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

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

（4）备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

（5）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基

金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

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

四、基金收益分配原则、执行方式

(一) 基金可供分配金额的计算方式

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

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

1. 折旧和摊销；
2. 利息支出；
3. 所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

1. 当期购买不动产项目等资本性支出；
2. 取得借款收到的本金；
3. 偿还借款本金支付的现金；
4. 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）；
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. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；
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）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

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，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（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. 若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

3. 本基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

4. 每一基金份额享有同等分配权。

5. 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。

（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》的有关规定在规定媒介公告。

（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。

五、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

1、基金管理费；

2、基金托管人的托管费；

- 3、基金上市初费及年费、登记结算费用；
- 4、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；
- 5、基金合同生效后，为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；
- 6、基金份额持有人大会费用；
- 7、基金的证券交易费用；
- 8、基金的银行汇划费用；
- 9、基金相关账户的开户及维护费用；
- 10、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；
- 11、专项计划的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用；
- 12、按照国家有关规定、基金合同、专项计划法律文件等，在专项计划、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）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

基金管理费分为两个部分，固定管理费与运营管理机构收取的运营管理服务费。

（1）固定管理费

固定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年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A \times 【0.2】 \% \div \text{当年天数}$$

B 为每日应计提的固定管理费,每日计提的固定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,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年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模(含募集期利息)之和)。

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

(2) 运营管理服务费

运营管理服务费是运营管理机构受托开展不动产项目运营管理服务所收取的合理回报,包括基础服务费 A、基础服务费 B 和浮动服务费。运营管理服务费由基金管理人发起,通过项目公司列支并支付给运营管理机构。

1) 基础服务费 A

基础服务费 A 为运营管理机构为本项目提供运营管理服务发生的必要成本,主要为人工成本及相关税费。

人工成本包括为保障不动产项目正常运营管理所支出的职工薪酬、差旅交通费等。2026 年,基础服务费 A 为 2,620.20 万元(不含税),增值税率为 6%,含税金额为 2,777.42 万元;2027 年及以后,基础服务费 A 每年较上年增长 3%;特别地,2044 年及 2045 年 1-11 月,根据机组退役情况确定基础服务费 A 金额。

基础服务费 A 为不含增值税的费用,支付时按 6%计算增值税,如遇国家税率调整,按照不含税价不变的原则进行结算。

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

基础服务费 A 应在年度运营预算中列明,并按照《运营管理服务协议》约定的预算内支出管理条款约定的程序由项目公司在每个季度初的 10 个自然日内向运营管理机构支付该季度的基础服务费。

2) 基础服务费 B

基础服务费 B 为项目公司年度净收入 2 的 4%。基础服务费 B 为含增值税的费用。计算基础服务费 B 之目的，项目公司年度净收入 2=营业总收入-营业总成本（不考虑基础服务费 B、浮动服务费、折旧、摊销、因股东借款产生的财务费用）-资本性支出=项目公司年度净收入 1+基础服务费 B。为避免疑义，除资本性支出为含税金额，其余科目为不含税金额。

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

基础服务费 B 按年度予以支付。运营管理机构应在项目公司年度审计报告出具且根据浮动服务费调整（如需）的基础服务费 B 金额经基金管理人确认后 15 个工作日内，按照项目公司的要求向项目公司开具增值税专用发票，项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 15 个工作日内向运营管理机构支付基础服务费 B。

3) 浮动服务费

浮动服务费=该年度项目公司年度净收入 1 实际值与目标值的差额×浮动服务费率。其中，

A. 项目公司年度净收入 1=营业总收入-营业总成本（不考虑浮动服务费、折旧、摊销、因股东借款产生的财务费用）-资本性支出，为避免疑义，除资本性支出为含税金额，其余科目为不含税金额；若该公式因为项目公司财务报表科目发生变化需要调整的，需由项目公司、运营管理机构、华泰资管书面达成一致意见。

为免疑义，上述公式中“营业总收入”包含该年度项目公司依据《财政部国家税务总局关于风力发电增值税政策的通知》（财税〔2015〕74 号）、《关于调整风力发电等增值税政策的公告》（财政部海关总署税务总局公告 2025 年第 10 号）等规定享有的风力发电增值税即征即退 50%税收优惠产生的收益。

为免疑义，上述公式中“营业总收入”包含该年度项目公司依据《财政部国家税务总局关于风力发电增值税政策的通知》（财税〔2015〕74 号）、《关于调整风力发电等增值税政策的公告》（财政部海关总署税务总局公告 2025 年第 10 号）等规定内享有的风力发电增值税即征即退 50%税收优惠产生的收益。

B. 浮动服务费率依据项目公司运营业绩完成率指标的完成情况来确定。为有

效激励运营管理机构勤勉尽责并努力提升不动产项目运营水平,《运营管理服务协议》根据运营业绩完成率的情况设置双向的激励管理机制。运营业绩完成率含义以及浮动服务费率的对应关系如下:

运营业绩完成率含义以及浮动服务费率的对应关系

含义	考核标准
年度运营业绩完成率=根据项目公司年度审计报告计算的项目公司年度净收入 1/根据基金初始发行的不动产项目资产组合项目资产评估报告计算的项目公司年度净收入 1	(1) 当 $X \geq 120\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*10%; (2) 当 $110\% \leq X < 120\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*7%; (3) 当 $100\% \leq X < 110\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*4%; (4) 当 $90\% \leq X < 100\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*4%; (5) 当 $80\% \leq X < 90\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*7%; (6) 当 $X < 80\%$ 时, 浮动服务费=实际业绩与目标业绩的差额*10%。 其中, X 为运营业绩完成率。

若某一年度运营管理服务机构提供服务的期间不足一年的, 则浮动服务费应根据该年度提供运营管理服务的天数占该年度的天数进行折算。

C. 浮动服务费的支付

浮动服务费按年度予以支付。浮动服务费为正时, 运营管理机构应在项目公司年度审计报告后向基金管理人提交浮动服务费的计算结果及计算过程, 经基金管理人确认后的 15 个工作日内, 按照项目公司的要求向项目公司开具增值税专用发票(增值税税率为 6%, 如遇税率变化, 按不含税金额不变原则开票), 项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 15 个工作日内向运营管理机构浮动服务费。浮动服务费为负时, 由项目公司在支付该年度基础服务费 B 时扣减对应计算金额, 直至将基础服务费 B 扣减为 0。

2、基金托管人的托管费

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

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

H 为按日应计提的基金托管费

E 为前一估值日基金资产净值(或基金募集净金额)

如无前一估值日的, 以基金募集净金额作为计费基础。若涉及基金扩募等原

因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整，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—12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。

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

- 1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；
- 2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；
- 3、基金合同生效前的相关费用；
- 4、不动产基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；
- 5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

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

六、基金财产的投资方向和投资限制

（一）投资目标

本基金主要投资于清洁能源类不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

（二）投资范围及比例

1. 投资范围

本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于清洁能源类不动产资产支持证券。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据、地方政府债等）、AAA 级信用债（企业债、公司债、政府支持机构债、非政策性金融债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具）等法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

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

2. 投资比例

除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

3. 投资比例超限的处理方式和流程

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

（三）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、在存续期内，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产项目公允价值减少、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、除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

3、除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

4、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本基金合同约定的投资范围保持一致；

5、本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

6、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

除上述第 1、4、5 项情形之外，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。

除本基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。基金管理人应当自基金合同变更生效日起 6 个月内使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本基金合同生效之日起开始。

本基金不主动投资于信用级别评级为 AAA 级（不含）以下的信用债，基金持有信用债期间，如果其信用等级下降、不再符合投资标准，基金管理人原则上应在评级报告发布之日起 3 个月内予以全部卖出。

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。

（四）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

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

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。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。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

（五）对外借款限制

不动产基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。

其中，本基金用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

- 1、借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- 2、不动产基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- 3、不动产基金已持不动产资产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- 4、不动产基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；
- 5、不动产基金具有完善的融资安排及风险应对预案；
- 6、中国证监会规定的其他要求。

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

七、基金合同变更、解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，或对本基金当事人权利、义务产生重大影响的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（二）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1. 本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；
2. 基金份额持有人大会决定终止的；
3. 基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；
4. 本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的；
5. 本基金所持有的资产支持证券在基金合同期限届满前全部变现的；
6. 在基金合同生效之日起 6 个月内，本基金所持有的专项计划未成功设立，或本基金未成功购入全部资产支持证券，或专项计划未成功购入项目公司的全部股权的；
7. 本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；
8. 本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；
9. 基金合同约定的其他情形；
10. 相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（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（如有）组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

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

5、基金财产清算程序：

- （1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- （2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- （3）对基金财产进行评估；
- （4）制作清算报告；
- （5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- （6）将清算报告报中国证监会备案并公告；
- （7）对基金剩余财产进行分配。

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

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

（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，保存期限不低于法律法规的规定。

八、争议解决及法律适用

各方当事人同意，因基金合同而产生的或与基金合同有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方有权将争议提交至本合同签署地（即南京市建邺区）有管辖权的法院解决。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律（为本基金合同之目的，在此不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省法律）管辖并从其解释。

