

创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券 投资基金上市交易公告书

基金管理人：创金合信基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

上市地点：深圳证券交易所

上市时间：2026年9月3日

公告日期：2026年8月31日

目录

一、重要声明与提示..... 3

二、基金概览..... 4

三、基金的募集与上市交易..... 7

四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人..... 13

五、基金主要当事人简介..... 14

六、基金合同摘要..... 21

七、基金财务状况..... 21

八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合..... 23

九、重大事件揭示..... 23

十、基金管理人承诺..... 23

十一、基金托管人承诺..... 24

十二、备查文件目录..... 24

附件：基金合同摘要..... 26

一、重要声明与提示

《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》（以下简称“本公告”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（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》、《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〉》、《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》和《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》等规定编制，创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）基金管理人创金合信基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）的董事会及董事保证本公告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本基金基金托管人中国工商银行股份有限公司（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、深圳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，请投资者详细查阅于2026年6月23日披露于基金管理人网站（www.cjhxfund.com）、中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）及深圳证券交易所网站（www.szse.cn）的《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）、《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）及其更新。

二、基金概览

（一）基本信息

- 1、基金名称：创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金
- 2、基金简称：创金合信北京国资公司REIT
- 3、基金二级市场交易简称：创金合信北京国资公司REIT
- 4、基金二级市场交易代码：181001
- 5、基金份额总额：1,000,000,000份
- 6、基金运作方式：契约型封闭式

本基金在基金合同存续期内封闭运作并在深圳证券交易所上市。在存续期内，本基金不办理申购（由于基金的扩募引起的份额发售除外）、赎回等业务。本基金上市交易后，除按照《基金合同》约定进行限售的基金份额外，场内份额可直接在深圳证券交易所上市交易；使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易。具体可参照深圳证券交易所、登记机构规则办理。

7、存续期间：除根据本基金合同约定延长存续期或提前终止外，本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同初始生效日起40年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在深交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

8、截至公告日前两个工作日即2026年8月27日，本次上市交易无限售期安排的份额为299,764,095份，有限售期安排的份额为700,000,000份。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的1.38倍，不超过网下初始发售份额数量的100倍（含），网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。

- 9、上市交易的证券交易所：深圳证券交易所
- 10、上市交易日期：2026年9月3日
- 11、基金管理人：创金合信基金管理有限公司
- 12、基金托管人：中国工商银行股份有限公司

13、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

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

本基金与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征。本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

不动产基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在深圳证券交易所上市，场外基金份额持有人可将基金份额转托管至场内参与深圳证券交易所场内交易，具体可参照深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

本基金投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

1）与公募基金相关的风险

集中投资风险；基金价格波动风险；基金解除风险；流动性风险；发售失败风险；停牌、暂停上市或终止上市的风险；税收等政策调整风险；受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险；相关交易未能完成的风险；运营管理风险；业务主体更换风险；政策变更风险；其他风险。

2）与专项计划相关的风险

专项计划流动性风险；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；计划管理人丧失资产管理业务资格的风险；法律与政策环境改变的风险。

3）与不动产项目相关的风险

政策风险；市场风险：办公和商业零售市场风险、市场供需及竞争性项目风险、运营收入不达预期的风险、租户行业集中度的风险；运营风险：估值相关风险、现金流预测风险、可供分配现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险、不动产大宗交易风险、资产维护及资本性支出风险、股东借款带来的现金流波动风

险、不动产项目合法合规性存在缺失的风险、实际用途与规划用途不一致的风险、不动产项目装修改造事项的风险、增值税特殊税务风险、同区域内其他项目的竞争风险、不动产项目直接或间接对外融资的风险。

4) 与不动产项目相关的特别风险因素

租约集中到期与企业客户集中退租的风险；租户履约风险；重要现金流提供方提前退租的风险；可能出现租金减免所带来的风险；关联方租户风险；关联交易定价不公允的风险、利益冲突与决策风险、关联方依赖及集中度风险、关联方租户履约及提前退租风险；运营支出及相关税费增长的风险；运营管理机构的管理风险；资产保险无法覆盖损失的风险；无法预测的支出的风险；意外事件、安全生产事故及不可抗力给不动产项目造成损害的风险；可租赁面积变动的风险；项目公司与其他方共用房产和共用设备的风险；租赁合同特殊条款的风险；运营灵活性风险、免租期设置导致收入减少风险。

5) 其他风险

资产收购环节的尽职调查风险；资产处置环节的限制转让风险；土地使用权续期安排不确定性风险；租赁合同未备案风险；同业竞争的风险；关联交易或利益冲突的风险；参与主体尽职履约风险；操作或技术风险；特定声誉风险；资产剥离涉及的风险；经营资质续期的风险。

本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算以及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或者资产实际可交易价格。投资有风险，投资者应当认真阅读招募说明书以及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策。

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

本基金已依据基金合同、招募说明书的约定，在基金合同生效后，以募集资金认购“第一创业-北京国资公司商业不动产1期资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）全部份额，专项计划管理人第一创业证券股份有限公司代表专项计划已取得北京集创智城科技服务有限责任公司（以下简称“SPV1公司”）及北京致祥商业管理有限公司（以下简称“SPV2公司”）全部股权，SPV1公司已取得北京集智未来人工智能产业创新基地有限公司（以下简称“项目公司1”）全部股权，SPV2公司已取得北

京召福商业管理有限公司（以下简称“项目公司2”）全部股权，有关权属变更工商登记手续已完成。本次权属变更登记完成后，本基金通过专项计划和SPV公司已合法拥有不动产项目资产。

本基金持有的不动产项目为集智未来项目及隆福寺一期项目。不动产项目基本情况如下表所示：

项目名称	集智未来项目	隆福寺一期项目
所在地	量子芯座：北京市海淀区知春路27号 量子银座：北京市海淀区知春路23号	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号
资产范围	量子芯座：北京市海淀区知春路27号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权 量子银座：北京市海淀区知春路23号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权	北京市东城区隆福寺街95号、钱粮胡同38号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。
总建筑面积（平方米）	量子芯座：23,172.90平方米 量子银座：27,632.40平方米	74,877.83平方米
可出租面积（平方米）	量子芯座：23,005.27平方米 量子银座：25,993.09平方米	54,792.96平方米
运营起始时间	量子芯座：2002年2月 量子银座：2003年2月	整体投入运营时间：2019年8月
土地权属期限	量子芯座：2052年2月12日止 量子银座：2053年2月16日止	隆福大厦及隆福寺北里部分区域：2054年6月23日止 隆福寺北里其他区域：2065年5月31日止
土地剩余年期（截至2025年12月31日）	量子芯座：26.12年 量子银座：27.13年	隆福大厦及隆福寺北里部分区域：28.48年 隆福寺北里其他区域：39.41年
截至2025年12月31日出租情况	94.81%	88.28% ¹

三、基金的募集与上市交易

（一）本基金募集情况

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22日证监许可〔2026〕1450号文。

2、基金运作方式：契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，在存续

¹ 年末出租率和年度加权平均出租率计算的可出租面积基础为54,792.96平方米。考虑该可出租面积包含了约3,492.80平方米北京新隆福自用部分，该等自用面积现已由北京新隆福及实际使用方按照市场价格进行租赁处理。因此，剔除自用面积后出租率计算的可出租面积基础为51,300.16平方米，据此计算，该处剔除自用面积后年末出租率为88.28%，下同。

期内，本基金不办理申购（由于基金的扩募引起的份额发售除外）、赎回等业务。本基金上市交易后，除按照《基金合同》约定进行限售的基金份额外，场内份额可直接在深圳证券交易所上市交易；使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与深圳证券交易所场内交易。具体可参照深圳证券交易所、登记机构规则办理。

3、基金合同期限：除根据本基金合同约定延长存续期或提前终止外，本基金存续期（即基金封闭期）为自基金合同初始生效日起40年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在深交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

4、发售日期：2026年7月3日起至2026年7月9日（含）。其中，公众投资者的募集期为2026年7月3日，战略投资者及网下投资者的募集期为2026年7月3日起至2026年7月9日（含）。

5、发售价格：2.831元人民币/份。

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

7、发售机构

（1）场外直销机构

创金合信基金管理有限公司。

（2）场外代销机构

场外代销机构为浙江同花顺基金销售有限公司、北京雪球基金销售有限公司、招商证券股份有限公司、诺亚正行基金销售有限公司、京东肯特瑞基金销售有限公司、国金证券股份有限公司、上海天天基金销售有限公司。

（3）场内代销机构

场内代销机构为具有基金销售业务资格、并经深圳证券交易所和中国结算认可的深交所会员单位，具体会员单位名单可在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）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，本次募集期间净认购金额为2,830,999,994.99元人民币，认购资金在募集期间产生的利息为205,061.36元人民币。募集资金至2026年7月10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13日获中国证监会书面确认。

11、基金合同生效日：2026年7月13日。

12、基金合同生效日的基金份额总额：本基金每份基金份额面值1.00元人民币，基金份额共计10亿份。

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

本基金基金份额发售公告中披露的29家战略投资者皆已根据战略配售协议，按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额并全额缴纳认购款，对应的有效认购基金份额数量为7亿份，占基金发售份额总数的比例为70%。

13.1 战略投资者获配明细如下：

序号	战略投资者全称	战略投资者类型	认购数量 (万份)	占基金份额发售总量的比例	限售期
1	北京市国有资产经营有限责任公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	20,000.00	20.00%	60个月
2	北京工业发展投资管理有限公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	8,100.00	8.10%	36个月
3	北京数据集团有限公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	3,200.00	3.20%	36个月
4	北京中小企业融资再担保有限公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	3,200.00	3.20%	36个月
5	北京证券有限责任公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	2,500.00	2.50%	36个月
6	北京国华文科融资担保有限公司	原始权益人及其同一控制下的关联方	2,000.00	2.00%	36个月
7	国泰海通证券股份有限公司	其他专业机构投资者	3,200.00	3.20%	12个月
8	华润深国投信托有限公司—华润信托·嘉禾1号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	3,000.00	3.00%	12个月

9	北京北投基金管理有限公司	其他专业机构投资者	2,800.00	2.80%	12个月
10	中国国新资产管理有限公司	其他专业机构投资者	2,500.00	2.50%	12个月
11	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰资金信托	其他专业机构投资者	2,000.00	2.00%	12个月
12	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰2号资金信托	其他专业机构投资者	2,000.00	2.00%	12个月
13	金圆资本管理（厦门）有限公司—圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	1,900.00	1.90%	12个月
14	中国中金财富证券有限公司	其他专业机构投资者	1,700.00	1.70%	12个月
15	创金合信基金—平安银行—创金合信嘉悦12号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	1,200.00	1.20%	12个月
16	顺隆资产管理（北京）有限公司—顺隆稳健开元私募基金	其他专业机构投资者	1,080.00	1.08%	12个月
17	京管泰富基金—北京市工程咨询有限公司—京管泰富锦鸿1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
18	亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司—北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
19	创金合信基金—招商银行—创金合信丰泰1号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
20	申万宏源证券有限公司	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
21	国信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
22	易方达基金—国投证券股份有限公司—易方达基金兴安1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	1,000.00	1.00%	12个月
23	北京朗佳私募基金管理有限公司	其他专业机构投资者	700.00	0.70%	12个月
24	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	700.00	0.70%	12个月
25	国泰君安证券资管—民生银行—国泰海通君享龙鑫2号FOF集合资产管理计划	其他专业机构投资者	600.00	0.60%	12个月
26	第一创业证券股份有限公司	其他专业机构投资者	500.00	0.50%	12个月
27	中信建投证券—民生银行—中信建投稳利龙享3号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	400.00	0.40%	12个月

28	顺隆资产管理（北京）有限公司—顺隆开元1号私募证券投资基金	其他专业机构投资者	360.00	0.36%	12个月
29	顺隆资产管理（北京）有限公司—顺隆通盈1号私募证券投资基金	其他专业机构投资者	360.00	0.36%	12个月
合计			70,000.00	70.00%	

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

（1）场内份额限售

序号	证券账户名称	限售份额总量（份）	限售类型	限售期（月）
1	北京市国有资产经营有限责任公司	200,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60个月
2	北京工业发展投资管理有限公司	81,000,000	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	北京数据集团有限公司	32,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
4	北京中小企业融资再担保有限公司	32,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
5	北京证券有限责任公司	25,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
6	北京国华文科融资担保有限公司	20,000,000	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36个月
7	国泰海通证券股份有限公司	32,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
8	华润深国投信托有限公司—华润信托·嘉禾1号集合资金信托计划	30,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
9	北京北投基金管理有限公司	28,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
10	中国国新资产管理有限公司	25,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
11	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰资金信托	20,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
12	华能贵诚信托有限公司—华能信托·北诚瑞驰2号资金信托	20,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
13	金圆资本管理（厦门）有限公司—圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	19,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月

序号	证券账户名称	限售份额 总量（份）	限售类型	限售期 （月）
14	中国中金财富证券有限公司	17,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
15	创金合信基金—平安银行—创金合信嘉悦12号集合资产管理计划	12,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
16	顺隆资产管理（北京）有限公司—顺隆稳健开元私募基金	10,800,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
17	京管泰富基金—北京市工程咨询有限公司—京管泰富锦鸿1号单一资产管理计划	10,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
18	亦庄股权投资私募基金管理（北京）有限公司—北京亦庄创源股权投资合伙企业（有限合伙）	10,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
19	创金合信基金—招商银行—创金合信丰泰1号集合资产管理计划	10,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
20	申万宏源证券有限公司	10,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
21	国信证券股份有限公司	10,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
22	易方达基金—国投证券股份有限公司—易方达基金兴安1号单一资产管理计划	10,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
23	北京朗佳私募基金管理有限公司	7,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
24	中信证券股份有限公司	7,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
25	国泰君安证券资管—民生银行—国泰海通君享龙鑫2号FOF集合资产管理计划	6,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
26	第一创业证券股份有限公司	5,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
27	中信建投证券—民生银行—中信建投稳利龙享3号集合资产管理计划	4,000,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
28	顺隆资产管理（北京）有限公司—顺隆开元1号私募证券投资基金	3,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月
29	顺隆资产管理（北京）有限公司—顺隆通盈1号私募证券投资基金	3,600,000	其他专业机构投资者战略配售限售	12个月

注：限售期自基金上市之日起开始计算。

（2）场外份额锁定

本基金战略投资者均通过场内证券账户认购，无场外份额锁定。

（二）本基金上市交易的主要内容

1、基金上市交易的核准机构和核准文号：深圳证券交易所深证上〔2026〕1204号

2、上市交易日期：2026年9月3日

3、上市交易的证券交易所：深圳证券交易所

4、基金二级市场交易简称：创金合信北京国资公司REIT

5、基金二级市场交易代码：181001

投资者在深圳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8月27日，本次上市交易无限售期安排的份额为299,764,095份，有限售期安排的份额为700,000,000份。

网下询价阶段，剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和为网下初始发售份额数量的1.38倍，不超过网下初始发售份额数量的100倍（含），网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。

7、未上市交易份额的流通规定：未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至深圳证券交易所场内（即中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记结算系统）后即可上市流通。

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8月27日，本基金基金份额持有人总户数为5,233户，平均每户持有的基金份额为191,094.97份。其中，本基金场内基金份额持有人户数为3,656户，平均每户持有的基金份额为273,458.45份；本基金场外基金份额持有人户数为1,577户，平均每户持有的基金份额为149.59份。

（二）持有人结构

截至公告日前两个工作日即2026年8月27日，机构投资者持有的基金份额

913,579,581.00 份，占基金总份额的 91.36%（机构投资者持有场内份额为 913,579,581.00 份，占场内基金总份额的 91.38%；机构投资者持有场外份额为 0.00 份，占场外基金总份额的 0.00%）；个人投资者持有的基金份额 86,420,419.00 份，占基金总份额的 8.64%（个人投资者持有场内份额为 86,184,514.00 份，占场内基金总份额的 8.62%；个人投资者持有场外份额为 235,905.00 份，占场外基金总份额的 100.00%）。

截至公告日前两个工作日即 2026 年 8 月 27 日，本基金管理人的从业人员持有的基金份额 2,928 份，占本基金总份额的 0.00029%。本基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部门负责人持有基金份额总量的数量区间为 0-10 万份（含），本基金的基金经理持有基金份额总量的数量区间为 0-10 万份（含）。

（三）前十名基金份额持有人情况

截至公告日前两个工作日即 2026 年 8 月 27 日，本基金前十名（含并列）基金份额持有人情况如下：

序号	基金份额持有人名称	持有份额（份）	占基金总份额的比例
1	北京市国有资产经营有限责任公司	200,000,000	20.00%
2	东方证券资管—平安银行—东方红臻鑫 4 号集合资产管理计划	128,176,169	12.82%
3	北京工业发展投资管理有限公司	81,000,000	8.10%
4	首创证券股份有限公司	51,212,435	5.12%
5	北京数据集团有限公司	32,000,000	3.20%
6	北京中小企业融资再担保有限公司	32,000,000	3.20%
7	国泰海通证券股份有限公司	32,000,000	3.20%
8	华润深国投信托有限公司—华润信托·嘉禾 1 号集合资金信托计划	30,000,000	3.00%
9	北京北投基金管理有限公司	28,000,000	2.80%
10	中国国新资产管理有限公司	25,000,000	2.50%
11	北京证券有限责任公司	25,000,000	2.50%

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

1、基金管理人概况

名称：创金合信基金管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道时代大街200号创金大厦3101

办公地址：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5035华润前海大厦A座36-38楼

法定代表人：青美平措

总经理：苏彦祝

设立日期：2014年7月9日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]651号

工商登记注册的统一社会信用代码：914403003062071783

经营范围：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理

组织形式：有限责任公司

注册资本：2.6096亿元人民币

存续期限：持续经营

联系电话：0755-23838973

联系人：吕阿鹏

2、股权结构：

序号	股东名称	出资比例
1	第一创业证券股份有限公司	51.072961%
2	深圳市金合信投资合伙企业（有限合伙）	23.287094%
3	深圳市金合中投资合伙企业（有限合伙）	4.471950%
4	深圳市金合华投资合伙企业（有限合伙）	4.160791%
5	深圳市金合振投资合伙企业（有限合伙）	3.490956%
6	深圳市金合兴投资合伙企业（有限合伙）	3.969957%
7	深圳市金合同投资合伙企业（有限合伙）	4.910331%
8	深圳市金合荣投资合伙企业（有限合伙）	4.635960%
	合计	100%

3、内部组织结构与人员情况

基金管理人组织架构设置健全，治理结构规范。公司遵循高效发展、权责明确、平衡制约的原则，建立完善的治理架构，并根据业务需要进行了合理的组织架构及人员配置。

基金管理人实行董事会领导下的总经理负责制，基金管理人设立投资决策委员会、风险控制办公会、考核监督小组，并设立投资研究部门、交易部门、销售部门、信息技术部门、运营部门、合规与风险管理部门、综合部门等。其中，投资研

究部门主要负责投资研究、投资管理等工作；交易部门主要负责资产投资的交易运作等工作；销售部门主要负责销售及市场营销推广等工作；信息技术部门主要负责IT基础设施和应用系统建设运行等工作；运营部门主要负责会计估值与核算、注册登记等日常运营支持工作；合规与风险管理部门主要负责公司法律合规、风险研究识别与监测管控等工作；综合部门主要负责公司综合管理及经营运作支持等工作。

4、人员情况

截至2026年6月30日，本公司共有员工387人，其中北京分公司19人，上海分公司24人。与投研体系相关的部门104人，机构销售体系相关部门42人，银行/券商渠道部36人，网金销售运营部门12人，交易部23人，合规与风险管理部12人，基金运营部24人，运营服务部7人，信息科技与服务55人，其他72人。

5、信息披露负责人：奚胜田

联系电话：0755-23890666

6、基金管理业务情况

截至2026年6月30日，基金管理人目前共管理105只公募基金。

7、本基金基金经理简介

袁亿征先生，中国国籍，华中科技大学学士，2011年7月加入兴业银行股份有限公司任武汉分行公司部客户经理，2016年4月加入渤海银行股份有限公司任深圳前海分行离岸业务部投资经理，2018年9月加入深圳瀚德企业信用服务有限公司任投资部总经理及其子公司厦门国际金融技术有限公司任运营部总经理，2020年9月加入创金合信基金管理有限公司，现任创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金经理（2026年07月13日起任职）。

舒子杨先生，中国国籍，美国密歇根大学硕士研究生，2017年7月加入华夏幸福基业股份有限公司，历任产业新城集团投资管理经理、产业新城集团运营管理高级经理、资产管理中心运营管理部负责人，2023年4月加入北京京管泰富基金管理有限公司，任不动产投资相关部门项目负责人，2023年12月加入创金合信基金管理有限公司，现任创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金经理（2026年07月13日起任职）。

袁浩先生，中国国籍，清华大学硕士研究生，2010年10月加入国信招标集团股份有限公司，任招标事业三部项目经理，2015年7月加入东兴证券股份有限公司，任投资银行总部北京三部投资经理，2021年10月加入世纪金源投资集团有限公司，

任基金公司（筹）REITs业务一部总经理，2022年12月加入西部利得基金管理有限公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023年4月加入北京京管泰富基金管理有限公司，任不动产投资相关部门高级项目经理，2023年12月加入创金合信基金管理有限公司，现任创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金经理（2026年07月13日起任职）。

（二）基金托管人

1、基金托管人基本情况

名称：中国工商银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街55号

法定代表人：廖林

成立时间：1984年1月1日

企业类型：股份有限公司

注册资本：人民币35,640,625.7089万元

存续期间：持续经营

联系人：郭明

联系方式：010-66105799

基金托管业务批准文号：中国证监会和中国人民银行证监基字[1998]3号

2、主要人员情况

截至2026年3月，中国工商银行资产托管部共有员工209人，平均年龄38岁，99%以上员工拥有大学本科以上学历，高管人员均拥有研究生以上学历或高级技术职称。

3、基金托管业务经营情况

作为中国大陆托管服务的先行者，中国工商银行自1998年在国内首家提供托管服务以来，秉承“诚实信用、勤勉尽责”的宗旨，依靠严密科学的风险管理和内部控制体系、规范的管理模式、先进的营运系统和专业的服务团队，严格履行资产托管人职责，为境内外广大投资者、金融资产管理机构和企业客户提供安全、高效、专业的托管服务，展现优异的市场形象和影响力。建立了国内托管银行中最丰富、最成熟的产品线。拥有包括证券投资基金、信托资产、保险资产、社会保障基金、基本养老保险、企业年金基金、QFI资产、QDII资产、股权投资基金、证券公司集合资产管理计划、证券公司定向资产管理计划、商业银行信贷资产证券化、基金公司

特定客户资产管理、QDII专户资产、ESCROW等门类齐全的托管产品体系，同时在国内率先开展绩效评估、风险管理等增值服务，可以为各类客户提供个性化的托管服务。截至2026年3月，中国工商银行共托管证券投资基金1577只。自2003年以来，中国工商银行连续二十二年获得香港《亚洲货币》、英国《全球托管人》、香港《财资》、美国《环球金融》、内地《证券时报》、《上海证券报》等境内外权威财经媒体评选的113项最佳托管银行大奖；是获得奖项最多的国内托管银行，优良的服务品质获得国内外金融领域的持续认可和广泛好评。

4、基金托管人的内部控制情况

中国工商银行资产托管部在风险管理的实操过程中根据国际公认的内部控制COSO准则从控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五个方面构建起了托管业务内部风险控制体系，并纳入统一的风险管理体系。

中国工商银行资产托管部从成立之日起始终秉持规范运作的原则，将建立系统、高效的风险防范和控制体系视为工作重点。随着市场环境的变化和托管业务的快速发展，新问题新情况的不断出现，资产托管部自始至终将风险管理置于与业务发展同等重要的位置，视风险防范和控制为托管业务生存与发展的生命线。资产托管部实施全员风险管理，将风险控制责任落实到具体业务部门和相关业务岗位，每位员工均有义务对自己岗位职责范围内的风险负责。从2005年至今，中国工商银行资产托管部共十九次顺利通过评估组织内部控制和安全措施最权威的ISAE3402审阅，全部获得无保留意见的控制及有效性报告，充分表明独立第三方对中国工商银行托管服务在风险管理、内部控制方面的健全性和有效性的全面认可，也证明中国工商银行托管服务的风险控制能力已经与国际大型托管银行接轨，达到国际先进水平。

（1）内部控制目标

- 1) 资产托管业务经营管理合法合规；
- 2) 促进实现资产托管业务发展战略和经营目标；
- 3) 资产托管业务风险管理的有效性和资产安全；
- 4) 提高资产托管经营效率和效果；
- 5) 业务记录、会计信息和其他经营管理相关信息的真实、准确、完整、及时。

（2）内部控制的原则

1) 全面性原则。资产托管业务内部控制应贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖资产托管业务各项业务流程和管理活动，覆盖所有机构、部门和从业人员。

2) 重要性原则。资产托管业务内部控制应在全面控制基础上，关注重要业务事项、重点业务环节和高风险领域。

3) 制衡性原则。资产托管业务内部控制应在机构设置、权责分配及业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制，同时兼顾运营效率。

4) 适应性原则。资产托管业务内部控制应当与经营规模、业务范围和风险特点相适应，并进行动态调整，以合理成本实现内部控制目标。

5) 审慎性原则。资产托管业务内部控制应坚持风险为本、审慎经营的理念，设立机构或开展各项经营管理活动均应坚持内控优先。

6) 成本效益原则。资产托管业务内部控制应权衡实施成本与预期效益，以合理成本实现有效控制。

(3) 内部控制组织结构

资产托管业务内部控制纳入全行统一的内部控制体系。

1) 中国工商银行资产托管部根据内部控制基本规定建立健全资产托管业务内部控制体系，作为全行托管业务的牵头管理部门，根据中国工商银行内部控制基本规定建立健全内部控制体系，建立与托管业务条线相适应的内部控制运行机制，确定各项业务活动的风险控制点，制定标准统一的业务制度；采取适当的控制措施，合理保证托管业务流程的经营效率和效果，组织开展资产托管业务内部控制措施的执行、监督和检查，督促各机构落实控制措施。

2) 中国工商银行总行内控合规部负责托管业务的内控管理工作再监督，根据年度工作重点，定期或不定期在全行开展相关业务监督检查，将托管业务检查项目整合到全行业务监督检查工作中。

3) 中国工商银行总行内部审计局负责对资产托管业务的审计与评价工作。

4) 一级（直属）分行资产托管业务部门作为内部控制的执行机构，负责组织开展本机构内部控制的日常运行及自查工作，及时整改、纠正、处理存在的问题。

(4) 内部控制措施

中国工商银行资产托管部重视内部控制制度的建设，坚持把风险防范和控制的理念和方法融入岗位职责、制度建设和工作流程中，建立了一整套内部控制制度体系，包括《资产托管业务管理规定》、《资产托管业务内部控制管理办法》、《资

产托管业务全面风险管理办法》、《资产托管业务营运管理办法》、《资产托管业务合同管理办法》、《资产托管业务档案管理办法》、《资产托管业务系统管理办法》、《资产托管业务重大突发事件应急预案》、《资产托管业务从业人员管理办法》等，在制度、流程、岗位、系统、授权审批、新机构、新客户、新业务及新产品、合同、印章、利益冲突、反洗钱、业务连续性等全方面执行内部控制措施。

（5）风险控制

资产托管业务切实履行风险管理第一道防线的主体职责，按照“主动防、智能控、全面管”的管理思路，主动将资产托管业务的风险管理纳入全行全面风险管理体系，以“管住人、管住钱、管好防线、管好底线”为管理重点，搭建适应资产托管业务特点的风险管理架构，通过推进托管业务体制机制与完善集约化营运改革、建立资产托管风险管理与内部控制委员会机制、完善资产托管业务制度体系、加强资产托管业务队伍建设、科技赋能、建立健全应急灾备体系、建立审计发现问题整改台账、加强人员管理等措施，有效控制操作风险、合规风险、声誉风险、信息科技风险、次生风险和道德风险。

（6）业务连续性保障

中国工商银行制订了完善的资产托管业务连续性工作计划和应急预案，具备行之有效的灾备恢复方案、充足的移动办公设备、同城异地相结合的备份办公场所、必要的工作人员、科学清晰的AB岗位设置及定期演练机制。在重大突发事件发生后，可根据突发事件的对托管业务连续性营运影响程度的评估，适时选择或依次启动“原场所现场+居家”、“部分同城异地+居家”、“部分异地异地+居家”、“异地全部切换”四种方案，由“总部+总行级营运中心+托管分部+境外营运机构”形成全球、全天候营运网络，向客户提供连续性服务，确保托管产品日常交易的及时清算和交割。

5、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《基金法》、基金合同、托管协议和有关基金法规的规定，基金托管人对基金的投资范围和投资对象、基金投融资比例、基金投资禁止行为、基金参与银行间债券市场、基金资产净值的计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查，其中对基金的投资比例的监督和核查自基金合同生效之后六个月开始。

基金托管人发现基金管理人违反《基金法》、基金合同、基金托管协议或有关基金法律法规规定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应及时核对，并以书面形式对基金托管人发出回函确认。在限期内，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。

基金托管人发现基金管理人存在重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

（三）验资机构

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

执行事务合伙人：黄文辉

联系人：蔡正轩

电话：0755-25473388

经办注册会计师：吴钟鸣、柳育慈

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

基金募集期间的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用，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8月27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8月27日
资产：	
货币资金	792,282.63
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	2,830,400,000.00
其他资产	205,061.36
资产总计	2,831,397,343.99
负债与所有者权益	2026年8月27日
负债：	
短期借款	-
衍生金融负债	-
交易性金融负债	-
卖出回购金融资产款	-
应付清算款	-
应付赎回款	-
应付管理人报酬	1,248,832.84
应付托管费	35,680.82
应付投资顾问费	-
应交税费	-
应付利息	-
应付利润	-
其他负债	29,418.84
负债合计	1,313,932.50
所有者权益：	
实收基金	2,830,999,994.99
资本公积	-
未分配利润	-916,583.50
所有者权益合计：	2,830,083,411.49
负债与所有者权益总计：	2,831,397,343.99

注：截至2026年8月27日，本基金基金份额总额为1,000,000,000份。

八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合

截至公告日前两个工作日即2026年8月27日（本基金合同自2026年7月13日起生效，本报告期自2026年7月13日起至2026年8月27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、报告期末基金的资产组合情况

序号	项目	金额(元)
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-
2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	货币资金和结算备付金合计	792,282.63
4	其他资产	205,061.36
5	合计	997,343.99

2、其他投资情况说明

报告期内，本基金投资决策程序符合相关法律法规的要求，未发现本基金投资的前十名证券的发行主体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。

九、重大事件揭示

（一）2026年7月14日发布创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告。

（二）2026年7月17日发布创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金分份额限售公告。

（三）2026年8月24日发布创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告。

十、基金管理人承诺

本基金管理人就基金上市交易之后履行管理人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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》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，披露所有对本基金基金份额持有人有重大影响的信息，并接受中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的监督管理。

（三）在知悉可能对本基金的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

基金托管人就该基金上市交易后履行托管人职责做出如下承诺：

严格遵照《基金法》等相关法规以及《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》的约定履行相应职责。

十二、备查文件目录

（一）备查文件目录

1、中国证监会准予创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复

2、《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》

3、《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》

4、《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产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

8、中国证监会要求的其他文件

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

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

（本页无正文，为《创金合信北京国资公司封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》之盖章页）



附件：基金合同摘要

一、基金合同当事人的权利、义务

（一）基金份额持有人的权利和义务

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

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

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

（1）认真阅读并遵守《基金合同》、基金产品资料概要、招募说明书等信息披露文件以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

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

（8）拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持本基金份额的，按照规定履行

不动产基金收购的程序或者义务；

（9）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（10）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（11）战略投资者持有基金份额期限需满足《基金指引》《商业不动产基金公告》《扩募及新购入不动产项目指引》相关要求；不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售，基金份额持有期间不允许质押；

（12）配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定；

（13）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

（14）接受基金管理人或销售机构要求的风险承受能力调查和评价，如实提供身份信息、投资经验、财产状况、风险认知等相关信息以及不时的更新和补充，并保证所提供资料、信息的真实性、准确性、完整性；

（15）根据法律法规及证券交易所相关规定进行认购、申购，并及时履行因认购、申购导致的股份减持所涉及的信息披露等义务；

（16）提供基金管理人和监管机构依法要求提供的信息，以及不时地更新和补充，并保证其真实性；

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

4、作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务

（1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印

章证照、账册合同、账户管理权限等；

（5）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）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的本基金基金份额的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（8）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（二）基金管理人的权利和义务

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

（1）依法募集资金；

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

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

（4）发售基金份额；

（5）按照规定召集基金份额持有人大会；

（6）依据《基金合同》及有关法律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人的利益；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

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

（11）依据《基金合同》及有关法律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、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容及其他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公司所享有的权利、派员负责不动产项目公司财务管理；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）为基金的利益通过专项计划直接或间接行使对特殊目的公司（如涉及）、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、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

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

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

（16）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；

（17）遴选符合本基金投资范围和投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，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；

（18）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

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

（20）决定金额占本基金净资产5%及以下（金额是指连续12个月内累计发生金额）的关联交易；

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

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

(23) 调整外部管理机构的报酬标准；

(24) 发生法定解聘情形的，解聘外部管理机构；

(25) 设立专门的子公司或委托外部管理机构管理不动产项目的，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

(26) 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》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

(1) 依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构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依照法律法规、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》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、司法机关提供或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(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) 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

(16) 确保需要向基金投资人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资人能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的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》规定履行自己的义务，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) 基金管理人在首次发售募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将首次发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后30日内退还基金认购人；

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

(26) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(27) 建立并保存基金份额持有人名册；

(28) 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的履约风险、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。

(29) 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(28)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。

基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

(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。

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次。

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案。

(31) 任一运营管理发生运营管理机构解任事件的，基金管理人有权同时解聘运营管理统筹机构和实施机构：

(a) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

(b) 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；

(c) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，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。

(32) 发生《运营管理服务协议》约定的除上述第(31)条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按本基金合同的约定召集基金份额持有人大会，

并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构。

（33）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。

（34）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性。

（35）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》《商业不动产基金公告》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

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

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

（5）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

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

- (7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；
- (8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

- (1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、权属证书及相关文件；
- (2) 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；
- (3) 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；
- (4) 除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；
- (5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；
- (6) 按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；
- (7) 依基金合同以及基金托管协议约定监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；
- (8) 保守基金商业秘密，除《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、司法机关或基金托管人上市的证券交易所或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；
- (9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；
- (10) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；
- (11) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运

作、收益分配、信息披露等；

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

（13）保存基金份额持有人名册；

（14）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（15）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

（16）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（17）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）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金融监督管理机构，并通知基金管理人；

（19）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；

（20）监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（21）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（22）依法律法规和《基金合同》的规定监管本基金资金账户、不动产项目运营收支账户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；

（23）依法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（24）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项，复核本基金信息披露文件；复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（25）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。

本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的除外：

（1）提前终止《基金合同》；

（2）更换基金管理人（更换为基金管理人设立的具有公开募集证券投资基金业务资格的控股子公司除外）；

（3）更换基金托管人；

（4）转换基金运作方式；

（5）提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（6）变更基金类别；

（7）本基金与其他基金的合并；

（8）对基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

（10）终止基金上市，但因本基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市或因本基金连续2年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请本基金终止上市的除外；

（11）本基金进行扩募；

（12）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对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处置（金额是指连续12个月内累计发生金额）；

（13）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）；

（14）延长基金合同期限（包括因不动产项目土地使用权期限延长而相应延长基金合同期限）；

（15）除本基金合同约定解聘运营管理机构法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；

(16) 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；

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

(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修改或决定，不需召开基金份额持有人大会：

(1) 收取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；

(2) 调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

(3) 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) 因相关法律法规、业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

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

(6) 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

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

(8) 第一创业-北京国资公司商业不动产1期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起6个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的，从而终止《基金合同》；

(9) 第一创业-北京国资公司商业不动产1期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起6个月内，未成功购入项目公司全部股权或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的，从而终止《基金合同》；

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

(11) 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；

(12) 基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；

(13) 按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

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

(15) 本基金连续2年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人申请基金终止上市；

(16) 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) 提案人

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

(三) 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。

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少30日，在规定媒介公告。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、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

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

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

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

（五）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

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

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

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

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

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为

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

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

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

3、在不与法律法规冲突的前提下,基金份额持有人大会可通过书面、网络、电话、短信或其他方式召开,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。在会议召开方式上,本基金亦可采用其他非现场方式或者以现场方式与非现场方式相结合的方式召开基金份额持有人大会,会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

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。

(六) 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。

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。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前30日公布提案，在所通知的表决截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（七）表决

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

与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第2项所规定的须以特别决

议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

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

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

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

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

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

（八）计票

1、现场开会

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

金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

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

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

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

2、通讯开会

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

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起2日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。

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。

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，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，基金管理人与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，可直接对本部分内容进行修改和调整，无

需召开基金份额持有人大会审议。

三、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提供运营管理服务，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）运营管理机构职责终止的情形

任一运营管理发生以下情形的，基金管理人有权同时解聘运营管理统筹机构和实施机构，运营管理机构职责在基金管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

- 1、运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；
- 2、运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- 3、运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职（上述1、2、3项情形合称为“运营管理机构法定解任情形”）；
- 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）运营管理机构的更换程序

1、运营管理机构的解聘流程

发生本基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

2、新任运营管理机构的选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

（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；

（2）决议：基金份额持有人大会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) 备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构决议须报中国证监会备案；

(4) 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；

(5) 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

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通过合理调整计算得出的金额，在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（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、不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

3、取得借款收到的本金；

4、偿还借款本金支付的现金；

5、不动产项目资产减值准备的变动；

6、不动产项目资产的处置利得或损失；

7、支付的利息及所得税费用；

8、应收和应付项目的变动；

9、未来合理相关支出预留，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、本期/本年分配金额等。

（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，具体权益分派程序等有关事项遵循深交所及中国结算的相关规定；

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6个月可不进行收益分配；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、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，并应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续2年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（四）收益分配方案

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

（五）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《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人自行承担。

五、与基金财产管理、运营有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

- 1、基金管理费；
- 2、运营管理费；
- 3、基金托管费；
- 4、基金上市初费及年费、登记结算费用；
- 5、《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；
- 6、《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、财务顾问费、审计费、公证费、诉讼费和仲裁费；
- 7、基金份额持有人大会费用；
- 8、基金的证券交易费用；
- 9、基金的银行汇划费用；
- 10、基金相关账户的开户及维护费用；
- 11、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；
- 12、基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；
- 13、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，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）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

基金管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），按0.35%的年费率计提，计算方法如下：

$$B=A \times 0.35\% \div \text{当年天数}$$

B为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四

舍五入保留两位小数。

A为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理费按年支付，经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、运营管理费

运营管理实施机构有权根据《运营管理服务协议》约定的条款和条件收取相应的运营管理费。

（1）集智未来项目的运营管理费

数智聚联就担任集智未来项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1）固定运营管理费

固定运营管理费=固定运营管理费1+固定运营管理费2

固定运营管理费1主要用于覆盖集智未来项目物业管理费用（小物业物业管理费用，即提供量子银座和量子芯座建筑物内部物业服务的物业公司所收取的物业管理费）。其中2026年度固定运营管理费1为5,931,788.70元，自2027年（含）起，每年固定运营管理费1较上一自然年度增长1%。

固定运营管理费2=当年商业不动产项目营业收入×5.5%。固定运营管理费2主要用于覆盖运营管理实施机构数智聚联与集智未来项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费均为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费×（1+适用税率）。

2）浮动运营管理费

浮动运营管理费=（C-T）×10%

注：

①当年商业不动产项目营业收入：以项目公司1审计报告的利润表中“营业收

入”数额为准；

②C表示经营净现金流实际值，以项目公司1年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

③T表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至2027年12月31日，“经营净现金流目标值”以集智未来项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司1“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自2028年1月1日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司1前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司1经营净现金流目标值的孰高值。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构数智聚联需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于20%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构数智聚联根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费2的50%。同时，如运营管理实施机构数智聚联超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构数智聚联当期确认的固定运营管理费2的50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。

运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

（2）隆福寺一期项目的运营管理费

北京新隆福就担任隆福寺一期项目的运营管理实施机构收取的运营管理费分为“固定运营管理费”和“浮动运营管理费”两个部分。其中：

1）固定运营管理费

固定运营管理费=当年商业不动产项目营业收入×8.0%。固定运营管理费主要用于覆盖运营管理实施机构北京新隆福与隆福寺一期项目日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。

上述公式计算的固定运营管理费为不含税费用，实际支付金额（含税）为固定运营管理费 $\times$ （1+适用税率）。

2) 浮动运营管理费

$$\text{浮动运营管理费} = (C - T) \times 10\%$$

注：

①当年商业不动产项目营业收入：以项目公司2审计报告的利润表中“营业收入”数额为准；

②C表示经营净现金流实际值，以项目公司2年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”为准。

③T表示经营净现金流目标值，商业不动产基金发行后至2027年12月31日，“经营净现金流目标值”以隆福寺一期项目《可供分配金额测算报告》记载的该自然年度项目公司2“经营活动产生的现金流量净额”为准，商业不动产基金成立不满一年的，按基金实际运作天数折算当年“经营净现金流目标值”；自2028年1月1日开始，“经营净现金流目标值”为项目公司2前两个自然年度的年度审计报告的现金流量表中“经营活动产生的现金流量净额”平均值与上一自然年度项目公司2经营净现金流目标值的孰高值。

在运营管理服务期内，当浮动运营管理费为正数时，运营管理实施机构北京新隆福需将每年实际取得的浮动运营管理费不低于20%的部分用于运营管理团队的激励。运营管理实施机构北京新隆福根据其内部相关业绩激励制度制定相关激励岗位的方案，向基金管理人报备后具体执行。

特别的，如当年经营净现金流实际值小于当年经营净现金流目标值，基金管理人有权按上述浮动运营管理费率计算并从当年应支付的运营管理费中扣减差额部分所对应的浮动运营管理费，扣减上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的50%。同时，如运营管理实施机构北京新隆福超额完成，可收取的浮动运营管理费上限不超过运营管理实施机构北京新隆福当期确认的固定运营管理费的50%。

上述公式计算的浮动运营管理费为含税费用。为免疑义，商业不动产项目相关的政府补贴、行政处罚等现金流不纳入浮动运营管理费计算范围。

运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

3、基金托管费

本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效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），按0.01%的年费率计提，计算方法如下：

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

E为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A的定义同上

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

上述“（一）基金费用的种类”中的4-13项费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（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、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、不动产基金新购入不动产项目产生的评估费、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，《基金合同》另有约定或基金份额持有人大会决议的除外；

6、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）投资范围及比例

1、本基金投资范围

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并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。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA级信用债（包括政府支持机构债券、政府支持债券、地方政府债、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、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（包括债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资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合理地调整投资范围。

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%，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。

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、本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购第一创业-北京国资公司商业不动产1期资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为一创证券，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行100%股权及其他形式投资，不动产资产为集智未来项目和隆福寺一期项目。

（二）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。

（三）投资限制

1、组合限制

基金存续期内，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因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整；

（2）本基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的10%；

（3）本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的10%（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）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为1年，债券回购到期后不得展期；

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

(6) 本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与本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。

除上述第(1)、(5)、(6)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初始生效日起6个月内使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；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初始生效日起开始。

本基金投资的信用债为AAA级信用债，上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债的信用评级依照评级机构出具的主体信用评级，本基金投资的信用债若无债项评级的，参照主体信用评级。本基金将综合参考国内依法成立并拥有证券评级资质的评级机构所出具的信用评级，评级机构以基金管理人选定为准。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资的信用债评级不符合上述约定的评级要求，基金管理人应当在该信用债可交易之日起3个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制等进行变更的，基金管理人在履行适当程序后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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需经基金份额持有人大会审议。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

- (1) 承销证券；
- (2) 违反规定向他人贷款或者提供担保；
- (3) 从事承担无限责任的投资；

- (4) 买卖其他基金份额，但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、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。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。法律法规或监管部门对上述组合限制、禁止行为规定的条件和要求进行变更的，经与基金托管人协商一致，基金管理人可在履行适当程序后对基金合同进行变更，无需经基金份额持有人大会审议。

七、基金净值的计算方法和公告方式

（一）基金资产总值

基金资产总值即基金总资产，是指购买的不动产资产支持证券、其他证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

（二）基金资产净值

基金资产净值是指基金净资产，是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

（三）基金净值的公告

1、基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

2、不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

3、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产估值。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。基金管理人每半年度、每年度对基金资产估值后，将基金净资产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，由基金管理人对外公布。

八、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）《基金合同》的终止事由

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、第一创业-北京国资公司商业不动产1期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起6个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；
- 5、第一创业-北京国资公司商业不动产1期资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起6个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；
- 6、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；
- 7、本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；
- 8、本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续6个月未成功购入新的不动产项目的；
- 9、本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在6个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；
- 10、《基金合同》约定的其他情形；
- 11、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（二）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个工作日内成立基金财产清算小组，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或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

(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。

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。

（三）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。

（四）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。

（五）基金财产清算的公告

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

（六）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不少于法律法规或监管规则规定的最低期限。

九、争议解决方式

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，由各方协商解决。如各方在争议发生后协商未成，任何一方当事人有权将争议提交北京仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，并对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金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》受中国法律管辖并从其解释。

十、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。