红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金

基金合同

（草案）

基金管理人：红土创新基金管理有限公司

基金托管人：交通银行股份有限公司

二零二六年十月生效

目　录

第一部分 前言 1
第二部分 释义 4
第三部分 基金的基本情况 19
第四部分 基金份额的发售 21
第五部分 基金备案 28
第六部分 基金份额的上市交易和结算 29
第七部分 基金合同当事人及权利义务 32
第八部分 基金份额持有人大会 42
第九部分 基金管理人、基金托管人的更换条件和程序 51
第十部分 基金的托管 53
第十一部分 基金份额的登记 54
第十二部分 基金的投资 56
第十三部分 利益冲突及关联交易 61
第十四部分 新购入不动产项目与基金的扩募 65
第十五部分 基金的财产 68
第十六部分 不动产项目运营管理 70
第十七部分 基金资产估值 72
第十八部分 基金费用与税费 80
第十九部分 基金的收益与分配 84
第二十部分 基金的会计与审计 86
第二十一部分 基金的信息披露 87
第二十二部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算 95
第二十三部分 违约责任 98
第二十四部分 争议的处理和适用的法律 100
第二十五部分 基金合同的效力 101
第二十六部分 其他事项 102
第二十七部分 基金合同内容摘要 103

第一部分　前言

一、订立本基金合同的目的、依据和原则

（一）订立《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（下称“《基金合同》”或“基金合同”）的目的是保护投资人合法权益，明确基金合同当事人的权利义务，规范基金运作。

（二）订立本基金合同的依据是《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》（下称“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（下称“《基金指引》”）、《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）》（下称“《业务办法》”）《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 3 号——扩募及新购入不动产项目（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 4 号——审核程序（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》、《商业银行托管业务监督管理办法（试行）》和其他有关法律法规及监管政策。

（三）订立本基金合同的原则是平等自愿、诚实信用、充分保护投资人合法权益。

二、基金合同是规定基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，其他与基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。

基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

基金投资人自依本基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。

三、红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金（下称“本基金”或“不动产基金”）由基金管理人依照《基金法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定募集，并经中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）注册。

中国证监会同意对本基金募集的注册，深圳证券交易所（下称“深交所”）同意本基金的

基金份额上市，并不表明其对本基金的价值、收益和市场前景做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

四、本基金为不动产基金，主要投资标的为购物中心类型的不动产资产支持证券。不动产基金与股票型基金和债券型基金等具有不同的风险收益特征，不动产基金首次发售及每次扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，不动产基金通过不动产资产支持专项计划持有不动产项目公司全部股权及间接持有由项目公司直接持有的不动产资产完全所有权或使用权及收益权。

本不动产基金以获取不动产资产租金收入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。

五、不动产基金采取封闭式运作并于深圳证券交易所上市，不开放申购与赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的份额总额变化除外）。投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与深圳证券交易所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照深圳证券交易所、中国结算规则办理。

六、基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用不动产基金财产、履行不动产运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

七、基金托管人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则安全保管不动产基金资金账户内不动产基金财产、监督基金管理人投资运作、重要资金账户及资金流向，并履行基金合同、《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》（下称“《基金托管协议》”或“基金托管协议”）约定的其他义务。

八、投资人在参与不动产基金相关业务前，应当认真阅读本基金合同、《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（下称“《本基金招募说明书》”或“本基金招募说明书”）、基金产品资料概要等法律文件及信息披露文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

九、基金管理人、基金托管人在本基金合同之外披露的本基金信息及/或本基金合同当事人之间的权利义务，与本基金合同约定具有冲突的，以本基金合同约定为准。

十、本基金按照中国法律法规成立并运作，若基金合同的内容与届时有效的法律法规的强制性规定不一致，应当以届时有效的法律法规的规定为准。

十一、本基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金主要风险包括但不限于市场风险、管理风险、流动性风险、项目运营风险以及其他与不动产特性相关的风险等。具体请见本基金招募说明书“风险揭示”章节的相关内容。

上述揭示事项仅为部分列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读《基金合同》及本基金招募说明书、基金产品资料概要等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投

资风险。

除基金管理人直接办理本基金的销售外，本基金或还通过销售机构销售，但是，基金管理人和基金销售机构都不能保证其收益或本金安全。本基金亦未经任何一级政府、机构及部门担保。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负担。

基金管理人承诺其知悉《中华人民共和国反洗钱法》《金融机构客户尽职调查和客户身份资料及交易记录保存管理办法》《金融机构大额交易和可疑交易报告管理办法》《金融机构客户受益所有人识别管理办法》等反洗钱相关法律法规、监管规定，将严格遵守上述规定，不会违反任何前述规定；承诺其已建立和健全洗钱风险管理体系，已建立客户尽职调查、客户身份资料和交易记录保存、大额交易和可疑交易报告等方面的内部操作规程，反洗钱和反恐怖融资体系健全并能有效履行反洗钱和反恐怖融资义务，并按照监管要求履行反洗钱职责；承诺用于投资的资金来源不属于违法犯罪所得及其收益；承诺投资的资金来源和去向不涉及洗钱、恐怖融资和逃税等行为；承诺向托管人出示真实有效的身份证件或者其他身份证明文件，提供真实有效的业务性质与股权或者控制权结构、提供产品受益所有人的信息和资料，并在产品受益所有人发生变化时，及时告知托管人并按托管人要求完成更新；承诺积极履行反洗钱职责，不借助本业务进行洗钱等违法犯罪活动。

基金管理人承诺基金管理人及其关联方均不属于联合国及相关国家、组织、机构发布的制裁名单，及中国政府部门或有权机关发布的涉恐及洗钱、反制裁相关风险名单内的企业或个人；不位于被联合国及相关国家、组织、机构制裁的国家和地区。

基金管理人承诺，其已根据《中华人民共和国个人信息保护法》等适用的现行法律法规、监管规定的要求，履行了个人信息处理者应承担的义务。对于向托管人提供的自然人个人信息，其已按照相关法律法规、监管规定的要求，履行了必需的手续，并已取得了自然人的同意或者授权。

基金托管人根据基金托管人需要遵循的监管要求，将对基金管理人开展洗钱、恐怖融资、逃税等风险动态评估，认为基金管理人及基金管理人所涉业务涉嫌洗钱、恐怖融资、逃税风险较高的，有权采取终止合同等救济措施。

第二部分　释义

一、用语定义

在本基金文件中，除基金文件另有约定或说明外，下列用语应具有如下含义：

一、与基金相关的定义

(1)**基金管理人**	：	指本基金的管理人，即红土创新基金管理有限公司（以下简称“红土创新”）或根据《基金合同》任命作为基金管理人的继任机构。
(2)**基金托管人**	：	指本基金的托管银行，即交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）或根据《基金合同》及《基金托管协议》任命作为基金托管人的继任机构。
(3)**基金合同当事人/基金合同各方**	：	指受《基金合同》约束，根据《基金合同》享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人及基金份额持有人。
(4)**基金文件当事人/基金文件各方**	：	指根据各项基金文件享有相关基金文件项下权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人、基金份额持有人、监管银行以及运营管理机构。
(5) **基金份额持有人**	：	指依据《基金合同》和《本基金招募说明书》合法取得并持有基金份额的投资者。
(6) **基金销售机构/销售机构**	：	指：1）基金管理人；2）符合《公募基金销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得证券投资基金销售业务资格并与基金管理人签订基金销售服务协议，办理本基金销售业务的机构；3）可通过深圳证券交易所办理证券投资基金销售业务的场内证券经营机构，该等机构必须是具有证券投资基金销售业务资格，并经深交所和中国结算认可的深交所会员单位。
(7) **基金登记结算机构/中国结算**	：	指办理不动产基金的登记结算业务的中国证券登记结算有限责任公司。
(8) **基金合同/《基金合同》：**	：	指《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
(9) **基金托管协议/《基金托管协议》**	：	指基金管理人与基金托管人就本基金签署的《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》，以及对该文件的任何有

效修订或补充。

(10) **《本基金招募说明书》/本基金招募说明书** ： 指《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》，以及对该文件的任何有效修订或补充。

(11) **基金份额发售公告** ： 就基金首次发售而言，指《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》，以及对该文件的任何有效修订或补充。

(12) **基金产品资料概要** ： 指《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要》，以及对该等文件的任何有效修订或补充。

(13) **基金份额询价公告** ： 就基金首次发售而言，指《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》，以及对该文件的任何有效修订或补充。

(14) **基金文件** ： 指与本基金的发售、设立、扩募以及基金财产的管理、运用和处分相关的法律文件，包括但不限于《基金合同》《基金托管协议》《运营管理服务协议》《监管协议》《本基金招募说明书》及基金产品资料概要。就战略投资者而言，基金文件还包括《战略配售协议》。

(15) **基金/本基金/不动产基金** ： 指由基金管理人设立并管理的“红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金”。

(16) **基金份额** ： 指基金管理人依据《基金合同》《本基金招募说明书》向投资者发行的证券投资基金的权益单位，基金份额持有人基于其所持有的基金份额享有基金利益、承担基金风险。

(17) **基金财产/基金资产** ： 指基金募集资金以及基金管理人管理、运用、处分基金募集资金而直接或间接形成的全部财产及其任何权利、权益及/或收益。为免疑义，基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

(18) **基金费用** ： 指基金存续期间基金管理人为管理、运营、处分基金财产而支出的所有费用，具体费用项目详见《基金合同》第十七部分约定。为免疑义，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，以及处理与基金运作无关的事项发生的费用等不得列入基金费用。

(19) **基金收益分配** ： 指基金份额持有人依据适用法律规定及《基金合同》《本基金招募说明书》约定，因其持有基金份额而取得或有权取得基金管理人基于基金可供分配金额进行的基金财产给付。

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

(21) **基金资产总值/基金总资产** ： 指基金合并财务报表资产总值或总资产，包括基金持有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他基金资产的价值之和。

(22) **基金负债总值/基金总负债** ： 指基金合并财务报表负债总值或总负债，包括基金负有清偿义务的应付贷款本息、应付款项以及其他基金负债的价值之和。

(23) **基金资产净值/基金净资产** ： 指基金资产总值减去基金总负债后的差值。

(24) **基金份额净值** ： 指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数的商值。

(25) **基金资产估值** ： 指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程。

(26) **基金销售业务** ： 指基金管理人或其他基金销售机构宣传推介基金、发售基金份额及/或办理基金份额转托管等业务。

(27) **基金登记结算业务** ： 指中国结算相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

(28) **基金登记结算系统**	：	指中国结算开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下。
(29) **不动产基金资金账户**	：	指基金托管人根据适用法律规定及《基金合同》约定，为本基金投资所需而开立、管理的专用资金账户。
(30) **开放式基金账户/场外基金账户**	：	指投资人通过场外销售机构在中国结算注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。
(31) **基金交易账户**	：	指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。
(32) **基金合同生效日/基金设立日**	：	指基金募集达到法律法规规定及《基金合同》约定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期。
(33) **基金合同终止日**	：	指《基金合同》约定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。
(34) **基金募集期**	：	指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，具体详见基金份额发售公告。
(35) **基金存续期/基金封闭期/封闭期**	：	指基金合同生效之日起 46 年，但基金合同另有约定的除外。

二、与专项计划相关的定义

(36) **计划管理人/专项计划管理人/资产支持证券管理人**	：	指不动产资产支持专项计划的管理人，即深创投红土资产管理（深圳）有限公司（以下简称“深创投红土资管”）或根据专项计划文件任命作为计划管理人的继任机构。
(37) **计划托管人**	：	指不动产资产支持专项计划的托管银行，即交通银行股份有限公司深圳分行（以下简称“交通银行深圳分行”）或根据专项计划文件任

命作为计划托管人的继任机构。

(38) **专项计划文件** ： 指与专项计划的设立及专项计划资产的管理、运用和处分相关的法律文件。

(39) **不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划** ： 指由计划管理人设立的不动产资产支持专项计划，本基金设立时，为“深创投-星河集团商业不动产 1 号资产支持专项计划”。

(40) **不动产资产支持证券/资产支持证券** ： 指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，向本基金发行的代表不动产资产支持专项计划权益份额的有价证券。

(41) **专项计划账户** ： 指计划管理人以专项计划名义开立且由专项计划托管人依据专项计划账户托管协议约定实施托管的银行账户，专项计划一切资金收支活动均必须通过该账户进行。

三、与不动产项目相关的定义

(42) **项目公司/不动产项目公司** ： 指由本基金根据《基金指引》的规定，通过不动产资产支持专项计划最终持有其 100%股权的公司制法人实体，该公司制法人实体直接拥有不动产资产的合法、完整产权。就本基金成立时拟初始投资的不动产项目，即深圳市河利通商业经营有限公司（以下简称“河利通公司”）及/或其他新增项目公司。

(43) **不动产项目/目标不动产项目** ： 指本基金通过不动产资产支持专项计划间接持有的项目公司与不动产资产。本基金初始设立时的不动产项目为河利通公司及其直接持有的不动产资产。

(44) **不动产资产/目标物业** ： 指本基金通过不动产资产支持专项计划间接持有、并由项目公司直接持有的购物中心资产的房屋所有权及其占用的土地使用权。本基金初始设立时，不动产资产为龙岗星河 COCO Park。

(45) **龙岗星河 COCO Park** ： 指河利通公司直接持有的龙岗星河 COCO Park，即位于广东省深圳市龙岗中心城星河时代花园集中商业部分的深圳龙岗星河 COCO Park 商场相关物业（包括星河时代花园集中商业地上一至三层（包

括地上一层夹层和地上三层夹层）以及地下一至三层（包括地下一层夹层）的商场整体和停车位，资产范围具体包括：

（1）土地使用权出让合同书编号为深地合字 20015185 号及补一、宗地号为 G01035-9 的国有建设用地上盖建筑物中用作深圳龙岗星河 COCO Park 商场、建筑面积合计 79506.04 平方米的房屋所有权及相应的国有建设用地使用权；

（2）龙岗星河 COCO Park 商场项目建筑面积合计 90186.1 平方米的不计容积率地下车库及设备用房的使用权及收益权。

四、其他

(46) **原始权益人** ： 指本基金通过资产支持专项计划收购的不动产项目的原所有人，就本基金成立时拟初始投资的不动产项目，即星河实业（深圳）有限公司（以下简称“星河实业”）

(47) **监管银行** ： 指接受基金管理人、计划管理人、项目公司、SPV 公司委托，根据《监管协议》对项目公司以及 SPV 公司特定银行账户及其资金提供监管服务的交通银行深圳分行，或根据该等协议任命作为监管银行的继任机构。

(48) **财务顾问** ： 就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”）。

(49) **个人投资者** ： 指依法可以投资于证券投资基金的自然人。

(50) **机构投资者** ： 指依法可以投资于证券投资基金的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

(51) **网下投资者** ： 指通过证券交易所网下发行电子平台认购本基金份额的证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价及配售。网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

(52) **战略投资者** ： 指符合适用法律规定和本基金战略投资者选择标准，通过与基金管理人在询价日前签订战略投资者配售协议以认购基金份额，且其所认购的基金份额具有限售期的投资者。战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购。

(53) **公众投资者** ： 系指符合法律法规规定的可投资于不动产证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者。

(54) **投资人/投资者** ： 指符合适用法律规定或中国证监会允许购买证券投资基金的个人投资者及机构投资者的合称，包括战略投资者、网下投资者及公众投资者等。

(55) **SPV 公司** ： 就本基金设立时，指深圳市星顺通商业管理有限公司，即原始权益人设立并拟转让予专项计划后用于收购项目公司的特殊目的载体公司。专项计划从原始权益人处收购 SPV 公司 100%股权后，SPV 公司将从原始权益人处收购项目公司 100%股权，后续项目公司将适时吸收合并 SPV 公司，SPV 公司注销，存续的项目公司将承继 SPV 公司的所有资产（除项目公司股权外）和所有负债（包括对专项计划的负债）。

(56) **特殊目的载体** ： 指不动产基金根据《基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律载体，通过该法律载体，不动产基金取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金设立时，特殊目的载体包括不动产资产支持专项计划、SPV 公司及项目公司；在项目公司完成对 SPV 公司的吸收合并后，特殊目的载体包括不动产资产支持专项计划及项目公司。

(57) **运营管理统筹机构** ： 指负责《运营管理服务协议》项下不动产项目的运营统筹管理工作的机构，即深圳市星瀚实业投资有限公司（以下简称“星瀚实业”），或基金管理人后续依照《运营管理服务协议》约定任命的继任运营管理机构。

(58) **运营管理实施机构** ： 指负责《运营管理服务协议》项下不动产项目的运营管理实施工作的机构，即深圳市星耀成商业管理有限公司（以下简称“星耀成商管”），或基金管理人后续依照《运营管理服务协议》约定任命的继任运营管理机构。

(59) **运营管理机构** ： 指运营管理统筹机构以及运营管理实施机构。

(60) **出租人** ： 指与承租人签署租赁合同并收取租金等收入的项目公司。

(61) **承租人** ： 指与出租人签署租赁合同并支付租金的主体。

(62) **流动性服务商** ： 指为不动产基金提供双边报价等基金流动性服务的专业机构。

(63) **证监会/中国证监会** ： 指中国证券监督管理委员会。

(64) **国家金融总局** ： 指国家金融监督管理总局，其前身为原中国银行保险监督管理委员会。

(65) **深交所** ： 指深圳证券交易所。

(66) **星河集团** ： 指星河（集团）有限公司。

(67) **星河控股** ： 指星河控股集团有限公司。

(68) **星盛商业（6668.HK）** ： 指星盛商业管理股份有限公司。

(69) **星河实业** ： 指星河实业（深圳）有限公司。

(70) **河利通公司** ： 指深圳市河利通商业经营有限公司。

(71) **星瀚实业** ： 指深圳市星瀚实业投资有限公司。

(72) **星耀成商管** ： 指深圳市星耀成商业管理有限公司。

(73) **星河商置** ： 指深圳市星河商置集团有限公司。

(74) **红土创新** ： 指红土创新基金管理有限公司。

(75) **深创投红土资管** ： 指深创投红土资产管理（深圳）有限公司。

(76) **国泰海通** ： 指国泰海通证券股份有限公司

(77) **交通银行** ： 指交通银行股份有限公司。

(78) **交通银行深圳分行**	：	指交通银行股份有限公司深圳分行。
(79) **运营管理服务协议/《运营管理服务协议》**	：	指基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签署的《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金运营管理服务协议》。
(80) **监管协议/《监管协议》**	：	指基金管理人、计划管理人、监管银行与项目公司、SPV 公司等主体分别签署的《关于深圳市河利通商业经营有限公司之资金监管协议》《关于深圳市河利通商业经营有限公司之碳排放资金账户监管协议》《关于深圳市星顺通商业管理有限公司之资金监管协议》以及对该文件的任何有效修订或补充。
(81) **战略配售协议/《战略配售协议》**	：	指基金管理人和战略投资者签署的《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金之战略投资者配售协议》，以及对该等文件的任何有效修订或补充。
(82) **上市交易公告书**	：	就基金首次发售而言，指《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
(83) **认购**	：	指在基金募集期内，投资者根据《基金合同》《本基金招募说明书》、基金产品资料概要及相关公告申请购买基金份额的行为。
(84) **战略配售**	：	指由符合适用法律规定的投资者以锁定持有基金份额限售期为代价，获得基金份额优先认购权利的基金份额配售方式。
(85) **场外**	：	指通过深交所交易系统外的基金销售机构自身柜台或其交易系统办理基金份额认购/销售业务的基金销售机构或场所、场景。
(86) **场外认购/场外销售**	：	指场外办理的基金份额认购/销售行为或业务。
(87) **场内**	：	指具有基金销售业务资格的深交所会员单位通过深交所交易系统进行基金份额认购/销售以及上市交易的场所。
(88) **场内认购/场内销售**	：	指场内办理的基金份额认购/销售行为或业务。

(89) **转托管** ： 指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构、证券经营机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。

(90) **系统内转托管** ： 指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（或同一销售机构的不同网点、交易账号）之间或在证券登记结算系统内不同证券经营机构（席位或交易单元）之间进行转托管的行为。

(91) **跨系统转托管** ： 指基金份额持有人将持有的基金份额在证券登记结算系统和基金登记系统之间进行转托管的行为。

(92) **证券登记结算系统** ： 指中国结算深圳分公司证券登记结算系统。投资人通过场内证券经营机构认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

(93) **工作日/交易日** ： 指深圳证券交易所的正常开盘交易日。

(94) **估值日** ： 指基金管理人进行基金资产估值的基准日。就本基金而言，除基金合同另有约定外，估值日为基金合同生效日后每自然年度的半年度和年度最后一日（即定期估值日），以及基金管理人依据法律法规规定或《基金合同》约定进行基金资产估值调整的基准日（即临时估值日）。

(95) **报告期** ： 就本基金首次发售，指 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日。

(96) **运营管理机构解聘事件** ： 指根据基金文件约定，基金管理人或不动产基金份额持有人大会有权由此解聘运营管理机构（即同时解聘运营管理统筹机构和运营管理实施机构）的以下任一事件：

（1）运营管理机构出现下述任一法定解聘情形：

1）运营管理机构任一主体因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

2）运营管理机构任一主体依法解散、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）运营管理机构任一主体专业资质、人员配备等发生重大不利变化且已无法继续履职。

（2）出现下述任一约定解聘情形，且经不动产基金份额持有人大会表决通过：

1）当不动产项目对应的连续三个“运营收入回收期”期间运营净收益未达到目标运营净收益的 80%，如运营管理机构提交的书面提升方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的合理要求调整提升方案并重新提交基金管理人；

2）运营管理机构任一主体在一个合同任期内不当履职导致项目公司累计受到 3 次（不含本数）以上责令停产停业及以上行政处罚。

(97) **重大不利影响** ： 指可能对项目公司、运营管理机构等主体及/或不动产资产的运营/财务/业务/信用状况及/或基金文件各方履行基金文件项下实质性义务的能力产生不利影响，且导致或足以导致基金目的不能实现或部分不能实现的任何事件或行为。

(98) **不可抗力事件/不可抗力** ： 指基金文件各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方依相关基金文件履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于 1）地震、台风、海啸、洪水、火灾、停电、瘟疫、公共卫生；2）战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工；3）新的适用法律或国家政策的颁布或实施、对原适用法律或国家政策的修改；4）证券监管机构强制要求终止本基金（该等强制要求不可归咎于任何一方）；5）证券交易所或证券登记结算机构非正常暂停或停止交易或发送数据存在延误、错漏；6）因基金文件各方和/或其关联方、证券交易所运营网络系统遭受黑客攻击、电信部门技术调整或故障等原因而造成的基金文件各方和/或其关联方、证券交易所之服务、营业的中断或者延迟。

(99) **中国** ： 指中华人民共和国，为本基金目的，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地区。

(100) **元** ： 指中国法定货币人民币的最大计值单位。

(101) **适用法律/法律法规** ： 中国任何立法机关、政府或其职能部门依法颁布且适用于本基金相关事宜的法律、行政法规、地方法规、部委规章、地方政府规章、规范性文件、规则、通知、须知、业务指南、指引、操作规程及其有效的修改、更新或补充。为本基金之目的，本基金文件项下的适用法律/法律法规亦包括证券交易所、中国证券登记结算有限责任公

司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等法定机构及行业自律组织发布的规则、通知、须知、业务指南、指引、操作规程、行业自律规范及其有效的修改、更新或补充。

(102) **《民法典》** ： 指 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

(103) **《基金法》** ： 指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

(104) **《证券法》** ： 指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

(105) **《公募基金运作办法》** ： 指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

(106) **《公募基金销售办法》** ： 指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

(107) **《公募基金信息披露办法》** ： 指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修改的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

(108) **《基金指引》** ： 指中国证监会 2020 年 8 月 7 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

(109) **REITs 业务规则** ： 指深圳证券交易所颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 3 号——扩募新购入不动产项目（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 4 号——审核程序（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》及深交所针对公开募集不动产证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

(110) **证券业协会 REITs 业务规则** ： 指中国证券业协会于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》及中国证券业协会针对公开募集不动产证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

(111) **基金业协会 REITs 业务规则** ： 指中国证券投资基金业协会于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金运营操作指引（试行）》及中国证券投资基金业协会针对公开募集不动产证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

(112) **中国结算 REITs 业务规则** ： 指中国证券登记结算有限责任公司于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》及中国证券登记结算有限责任公

司发布的适用于公开募集不动产证券投资基金的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

(113) **规定媒介** ： 指符合《公募基金信息披露办法》规定的用以依法披露基金信息的全国性报刊及互联网网站等媒介，具体包括：1）规定报刊，即符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊；2）规定网站，包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站。

(114) **运营收入监管账户** ： 指项目公司在监管银行开立的，用于接收所有现金流入、进行合格投资、向 SPV 公司或计划管理人（代表专项计划）偿还借款本金及利息、根据项目公司与其他第三方签署的贷款协议的约定偿还外部借款本金及利息、进行股东分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、划付因股权交易安排相关的往来款项（如有），并根据《监管协议》的约定对外支付相关费用和支出的银行资金账户，包括基本账户以及专用存款账户。

(115)**碳排放资金账户** ： 系指项目公司在中国工商银行股份有限公司深圳雅宝支行开立的用于办理深圳绿色交易所之碳排放权交易平台系统账户的出金与入金业务，且根据项目公司、中国工商银行股份有限公司深圳雅宝支行以及监管银行签订的《监管协议》接受监管银行监管的人民币资金账户。

(116)**项目公司监管账户** ： 系指运营收入监管账户以及碳排放资金账户。

(117) **SPV 公司监管账户** ： 指 SPV 公司在监管银行开立的，用于接收所有 SPV 公司现金流入，并根据《监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户。

二、释义规则

除基金文件另有说明以外，按以下规则对基金文件进行文义解释：

1. 标题

文件标题仅为援引方便而设，不影响文件章节内容的解释。

2. 数量

文件所述之不少于、不低于、不高于、不超过、不晚于、不迟于均包括本数。

3. 日期

（1）除特别说明为交易日或工作日外，表示时间跨度的日、天均指自然日。

（2）某年、某月、某日均指公历的某年、某月、某日。

（3）除另有明确约定外，“届满日”、“届满之日”或“到期日”指相关期间的最后一个自然日（为相关期间第一个自然日的对应公历日的前一天，无对应公历日的则为当月最后一个公历日），相关期间自其第一个自然日起算（含该日）。该最后一个自然日如非交易日，则相关履行事项顺延至该日后的首个交易日。

（4）除特别说明外，表示时间跨度的“月”，从一个公历月份中的某一天开始，到下一个公历月份相同日期的前一天止为“一个月”；若下一个月份无相同日期的前一天，则“一个月”的届满日为下一个月份的最后一天。

（5）除特别说明外，表示时间跨度的“年”，从一个公历月份中的某一天开始，到下一公历年份对应公历月份相同日期的前一天止为“一年”，若下一公历年份对应公历月份无相同日期的前一天，则“一年”的届满日为下一公历年份对应公历月份的最后一天。

（6）除特别说明外，文件对钟点的表述均采用 24 小时制。

第三部分　基金的基本情况

一、基金名称

红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金。

二、基金的类别

公开募集不动产投资信托基金。

三、基金的运作方式

契约型、封闭式。

本基金在存续期内封闭运作并在符合约定的情形下在深交所上市交易。在存续期内，本基金不接受申购、赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的份额总额变化除外）。基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易；投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与深交所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照深交所、中国结算规则办理。

四、上市交易场所

深圳证券交易所。

五、基金的投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得不动产项目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，并争取提升不动产项目的价值。

六、基金份额总额

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份。

七、基金份额的定价方式和认购费用

本基金首次发售的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体信息请参见基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告。

本基金具体认购费率在本基金招募说明书、基金产品资料概要中列示，并按本基金招募说明书及基金产品资料概要的规定执行。基金认购费用不列入基金财产。

八、基金存续期限

除根据本基金合同约定延长存续期限或在存续期届满前终止外，本基金存续期限为自基金合同生效之日起 46 年。本基金存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置，详见基金合同第二十二部分。

九、其他

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

第四部分　基金份额的发售

本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、REITs 业务规则的有关规定。若法律法规及/或深交所、中国结算、证券业协会及相关登记机构针对不动产证券投资基金的发售推出新的规定、规则或对现有规定、规则进行调整，本基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《公募基金信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

基金管理人聘请国泰海通担任本基金的财务顾问，负责独立开展尽职调查并出具财务顾问报告、负责受托办理本基金的基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

一、基金份额的发售时间、发售方式、发售对象范围及选择标准

（一）发售时间

基金份额发售之日起原则上不得超过 5 个交易日，具体发售时间见基金份额发售公告。

（二）发售方式和发售场所

1、发售方式

本基金基金份额的首次发售，分为战略投资者定向配售、网下投资者询价发售、公众投资者定价发售等环节。具体发售安排及办理销售业务的机构的名单详见基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告或基金管理人公示。

2、发售场所

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

（三）发售对象范围及选择标准

本基金的发售对象为符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者及/或机构投资者。根据参与发售方式的不同，本基金的发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。

1、战略投资者

不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与本基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与本基金的战略配售。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可本基金长期投资价值。

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

2、网下投资者

网下投资者为证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银

行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价及配售。

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

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

3、公众投资者

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

具体发售对象见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

二、战略配售选择标准、原则、数量、比例及持有期限安排

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

（一）战略配售选择标准

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

1、与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

2、具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；

3、主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

4、具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

5、原始权益人及其相关子公司；

6、原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划。

（二）战略配售原则

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的比例合计不得低于本次基金份额发售总量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。

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

不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与不动产基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

（三）战略配售数量、比例及持有期限安排

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

三、网下投资者的询价与定价、发售数量、配售原则及配售方式

（一）网下询价与定价

基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格。

深圳证券交易所为本基金的基金份额询价提供询价平台服务。

网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（二）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的 70%。

（三）网下配售原则及配售方式

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

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

基金管理人、财务顾问在确定网下投资者配售原则时，应当优先向认可不动产基金长期投资价值的网下投资者配售。

基金管理人、财务顾问可以在询价公告中约定一定比例的高价剔除机制。

四、公众投资者认购

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

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

五、募集资金用途

首次发售时，本基金实际募集金额在扣除公募基金层面预留资金后，将全部用于认购深创投-星河集团商业不动产 1 号资产支持专项计划的全部份额，通过不动产资产支持证券持有 SPV 公司、项目公司的全部股权以及不动产资产。

六、发售流程

本基金的发售流程分为战略配售、网下询价和公众投资者认购。

（一）基金管理人与战略投资者在询价日前签署战略投资者配售协议，基金管理人根据与战略投资者签署的战略投资者配售协议进行配售。

（二）基金首次发售的，本基金的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。基金份额网下询价由网下投资者参与完成，通过深交所网下发行电子平台进行。基金管理人办理询价业务时应当向深交所申请获得询价平台的发行人 CA 证书，网下投资者参与询价时，应向深交所申请获得询价平台的投资者 CA 证书。网下投资者及其配售对象应当在询价日前一交易日 12：00 前在中国证券业协会完成注册。

（三）网下询价时间原则上限制在 1 个交易日内，基金管理人应当在网下发行电子平台上确认基金代码、名称等相关询价参数，并通过网下发行电子平台确认拟参与网下发售的配售对象名称、场内证券账户、场外基金账户等相关信息，同时剔除不符合规定的网下投资者及其配售对象的账户，完成询价准备的确认工作。网下投资者的询价报价应当包含每份价格和该价格对应的拟认购份数，填报的拟认购份数不得超过网下初始发售总量。基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定并公告。

（四）报价截止后，基金管理人应当根据事先确定并公告的条件，剔除不符合条件的报价及其对应的拟认购数量。剔除不符合条件的报价后，基金管理人应当根据所有网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定认购价格。

（五）基金份额定价完成后，各类投资者依据询价确定的基金份额认购价格进行认购。基金管理人应当在基金份额认购首日的 3 日前，披露基金份额的发售公告。战略投资者、网下投资者和公众投资者应在募集期内认购。战略投资者根据战略投资者配售协议认购其承诺认购的基金份额，并向基金管理人缴纳认购款项。网下投资者通过深圳证券交易所网下发行电子平台申报认购，在募集期缴纳认购款项，基金管理人根据网下投资者认购的份额以及公告的网下发售份额数量进行比例配售，并根据配售结果将部分款项退还投资者（如需）。公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购本基金。

七、基金份额的认购和持有限额

（一）认购方式

本基金首次发售的，本基金的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。

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

参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

（二）定价方式

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

（三）认购费用

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

（四）基金/认购份额的计算

基金认购份额具体的计算方法在招募说明书中列示。

（五）认购份额余额的处理方式

认购份额的计算保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。

（六）认购的方式及认购申请的确认

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

网下投资者可以通过场内证券账户或场外基金账户认购本基金。

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

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

（七）基金份额认购金额的限制

1、投资人认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款；询价阶段，网下机构投资者根据基金管理人的询价公告以及中国证券业协会的规则参与网下询价。发售阶段，网下投资者每个配售对象的认购数量不得低于其询价阶段填报的拟认购份额，也不得高于基金管理人确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总量。

2、基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购份额/金额进行限制。

（1）网下投资者的认购限额

网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象的认购上限，且不得高于网下发售份额数量。

（2）公众投资者的认购限额

（a）场外认购限制

本基金场外认购采用金额认购的方式。首次最低认购金额不低于 1000 元（含认购费），追加认购单笔最低金额为 1000 元（含认购费），详情请见当地销售机构公告。

各销售机构对最低认购限额及交易级差有其他规定的，以各销售机构的业务规定为准。

（b）场内认购限制

本基金场内认购采用份额认购方法。场内认购单笔份额应为 1000 份或其整数倍。

（c）募集期内，可对单个投资人的累计认购份额设置上限。

3、投资人在募集期内可以多次认购基金份额，但已受理的认购申请不允许撤销。

4、基金管理人可以对基金份额持有人集中度进行合理约定，但不得损害《基金法》《基金指引》等相关法律法规、REITs 业务规则中有关持有人收购、权益变动方面的权利，具体请参看招募说明书或相关公告。

八、基金份额的认购账户

投资者参与不动产基金场内认购的，应当持有场内证券账户。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。

投资者参与不动产基金场外认购的，应当持有场外基金账户。投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与深圳证券交易所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照深圳证券交易所、中国结算规则办理。

九、回拨机制

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

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

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

本基金募集涉及的回拨机制具体安排详见本基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。如果法律法规、监管部门、深交所等另有规定的从其规定。

十、中止发售

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

中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。除规定的中止发售情形外，基金管理人、财务顾问还可以约定中止发售的其他具体情形并事先披露。

十一、募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

十二、募集资金的存放

基金合同生效前，投资人的认购款项只能存入专门账户，不得动用。

十三、发售时间安排

本基金的募集期限原则上不得超过 5 个交易日，具体发售时间以届时实际情况和相关公告为准。

十四、其他

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

第五部分　基金备案

一、基金备案的条件

基金募集期内，满足如下各项情形，本基金达到备案条件：

（一）本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 80%；

（二）基金募集资金规模不少于 2 亿元，且基金认购人数不少于 1000 人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

（五）无导致基金募集失败的其他情形。

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

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

二、募集失败的情形

募集期限届满，本基金出现以下任一情形的，则本基金募集失败：

（一）基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%；

（二）基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1000 人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

（五）导致基金募集失败的其他情形。

三、基金募集失败的处理方式

如果募集期限届满，未满足基金备案条件，基金管理人应当承担下列责任：

（一）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

（二）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

（三）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。基金募集期间产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

第六部分　基金份额的上市交易和结算

一、基金份额的上市交易

（一）上市交易的场所

深圳证券交易所。

（二）上市交易的时间

本基金的基金合同生效后，在符合相关法律法规及深交所 REITs 业务规则规定的基金上市条件的前提下，本基金可向深交所申请上市及开通基金通平台转让业务。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

本基金上市交易后，投资者使用场内证券账户认购的基金份额可直接在深圳证券交易所场内交易；投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与深圳证券交易所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照深圳证券交易所、中国结算规则办理。

（三）上市交易和结算的规则

本基金在深交所的上市交易和结算需遵循《基金指引》《不动产基金业务办法》《深圳证券交易所交易规则》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》《中国证券登记结算有限责任公司公开不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》等有关规定及其不时修订和补充。

（四）上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照深交所有关规定办理。

（五）上市交易的停复牌和终止上市

上市基金份额的停复牌和终止上市按照《基金法》相关规定和深交所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

本基金上市交易后，出现《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》规定终止上市情形的，深圳证券交易所终止其上市交易。

基金变更并终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

（六）基金份额收购及份额权益变动

不动产基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照 REITs 业务规则履行相应的程序或者义务；REITs 业务规则未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

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

1、通过深交所交易或深交所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

2、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的10%后，其通过深交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少5%，应依照上述第1点进行通知和公告。在该事实发生之日起至公告后3日内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为作出承诺：若违反上述第1、2条规定买入在本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。

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

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

5、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的50%时，继续增持该不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合REITs业务规则规定情形的可免除发出要约。

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

本基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式对本基金进行收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，本基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照深交所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

6、免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金基金份额达到或者超过本基金基金份额的三分之二的，继续增持本基金的，可免于发出要约。

除上述情形外，投资者及其一致行动人拥有权益的本基金基金份额达到或者超过本基金基金份额的50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持本基金。

（七）扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照 REITs 业务规则向深交所申请新增基金份额上市。

（八）其他业务

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

（九）流动性服务商安排

本基金存续期间，基金管理人选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。

基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照深交所《深圳证券交易所证券投资基金业务指引第 2 号——流动性服务》及其他相关规定执行。

（十）其他事项

相关法律法规、中国证监会、深交所、中国结算对基金上市交易和结算的规则等相关规定进行调整的，本基金的基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会。

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

若深交所、中国结算增加了基金上市交易、结算、份额转让的新功能，本基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以在履行适当的程序后申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易，无需召开基金份额持有人大会。

二、基金份额的结算方式

本基金的基金份额按照中国结算的 REITs 业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以中国结算 REITs 业务规则的规定为准。

第七部分　基金合同当事人及权利义务

一、基金管理人

（一）基金管理人简况

名称：红土创新基金管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：何琨

成立时间：2014 年 6 月 18 日

统一社会信用代码：91440300306262177A

组织形式：有限责任公司（法人独资）

注册资本：5.5 亿元人民币

存续期间：持续经营

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：证监许可[2014]562 号

联系电话：0755-33011866

（二）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》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）运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

（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结算机构办理基金登记结算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）按照有关规定运营管理不动产资产；按照法律法规、REITs 业务规则设立专门的子公司承担不动产运营管理职责或委托外部运营管理机构承担部分不动产资产运营管理职责，派

员负责不动产项目公司财务管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（13）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括资产支持证券在内的证券所产生的权利，包括但不限于：

（a）作为资产支持证券持有人的权利，包括决定资产支持证券的扩募、延长资产支持证券的期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划文件重要内容等；

（b）为基金的利益通过专项计划间接行使对不动产项目公司所享有的权利，包括决定不动产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、审议批准不动产项目公司董事会/执行董事的报告、审议批准不动产项目公司的年度财务预算和决算方案、派员负责不动产项目公司财务管理等。

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

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、运营管理机构、财务顾问（如有）、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（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七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不动产项目；

（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七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）依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所 REITs 业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的不动产项目或资产支持证券的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定金额未超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）等，基金合同另有约定的除外；

（20）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融资方案；

（21）根据《运营管理服务协议》调整运营管理机构的运营服务费标准；

（22）发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；

（23）在依据基金合同的约定在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；

（24）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》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）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；

（8）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价情况，审慎合理确定基金份额认购价格；

（9）编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（10）编制基金定期与临时报告；

（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、司法机构或因审计、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 20 年以上，法律法规或监管部门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，主动履行不动产运营管理职责，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，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证及保险证明文件；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

（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）收取不动产资产运营产生的收益，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）实施不动产资产维修、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。

（28）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产运营管理职责，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、检查，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运营维护相关档案；

（30）发生运营管理机构法定解聘情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（a）运营管理机构因故意或重大过失给不动产资产、项目公司及/或不动产基金造成重大损失；

（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且已无法继续履职。

（31）发生《运营管理服务协议》约定的除上述第（30）条情形以外的运营管理机构解聘事件时，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；

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

（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。

（33）充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障基金份额持有人权益；

（34）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；

（35）本基金及其下设特殊目的载体借入款项，基金管理人应及时将借款合同以及证明借入款项资金流向的证明文件提交基金托管人；

（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。

二、基金托管人

（一）基金托管人简况

名称：交通银行股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

法定代表人：任德奇

成立时间：1987 年 3 月 30 日

批准设立机关和批准设立文号：国务院国发（1986）字第 81 号文和中国人民银行银发［1987］40 号文

组织形式：股份有限公司（上市）

注册资本：883.64 亿元人民币

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字［1998］25 号

（二）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》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）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有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者的利益；

（4）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；

（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；为不动产项目开立运营资金账户，办理不动产项目资金划付；

（6）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（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）托管人有权根据实际情况将托管协议项下部分或全部运营事项（包括但不限于资金划转、会计核算、投资监督、保管报告等）交由交通银行股份有限公司其他分支机构处理；

（10）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》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不动产基金资金账户内基金财产、基金管理人交付的权属证书及相关文件；

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

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

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

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

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

（7）根据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、基金托管协议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、司法机关等有权机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（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、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；如果基金管理人有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）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，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

（12）从基金管理人或其委托的基金登记结算机构处接收并保存基金份额持有人名册；

（13）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（14）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；

（15）依据《基金法》、基金合同、基金托管协议及其他有关规定，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；

（16）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；

（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；

（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银行监管机构，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）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同、基金托管协议规定履行相关义务，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）按照法律法规和基金合同的规定监管本基金资金账户、项目公司监管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）按照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）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。

三、基金份额持有人

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，即成为本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。

（一）基金份额持有人的权利和义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》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、本基金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）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）基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务办法》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持不动产基金份额的，应按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（9）基金份额持有人及其一致行动人违反《业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

（10）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（11）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（12）战略投资者持有基金份额需遵守《基金指引》、REITs 业务规则等相关要求，特定扩募发售对象持有的扩募基金份额还需遵守《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》的相关要求；

（13）原始权益人/原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售对应的基金份额在持有期间不允许质押；

（14）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（二）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、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；

6、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；

7、法律法规及相关协议约定的其他义务。

第八部分　基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。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

（一）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、提前终止基金合同；

2、更换基金管理人、基金托管人；

3、转换基金运作方式；

4、调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

5、变更基金类别；

6、本基金与其他基金的合并；

7、对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

8、变更基金投资范围；

9、变更基金份额持有人大会程序；

10、基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

11、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；

12、本基金进行扩募；

13、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）；

14、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）；

15、延长基金合同期限；

16、提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市的除外；

17、修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

18、除基金合同约定解聘运营管理机构的法定解聘情形外，解聘、更换运营管理机构的；

19、因国家或当地有权机构基于政策原因鼓励或倡导不动产项目减免租金，经基金管理人及/或其他相关参与机构采取缓释措施仍导致或可能导致不动产项目现金流产生损失的；

20、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（二）在符合法律法规规定和基金合同约定且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，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、不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

3、基金推出新业务或服务；

4、在发生运营管理机构法定解聘情形时，基金管理人解聘运营管理机构；

5、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；

6、按照法律法规的规定，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；

7、因相关法律法规、REITs 业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

8、基金管理人在发生运营管理机构法定解聘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；

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

10、基金管理人对其可自行决定的事宜（即无需提交基金份额持有人大会表决的事宜）作出决定后从而对基金合同及相关文件进行修改；

11、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；

12、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；

13、发生下述基金合同终止事由时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，无需召开基金份额持有人大会：

（1）深创投-星河集团商业不动产 1 号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》；

（2）深创投-星河集团商业不动产 1 号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（包括通过 SPV 公司间接购入）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》；

（3）本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

（4）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；

（5）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，

且连续六十个工作日未成功购入新的不动产项目的；

（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；

（9）相关法律法规和中国证监会规定、或基金合同约定的其他无需召开基金份额持有人大会，可经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后终止基金合同情形；

14、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、代表基金份额百分之十以上（含）的基金份额持有人可以向基金份额持有人大会提出议案。

三、会议召集人及召集方式

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

（二）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集；

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

（四）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，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；

（五）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；

（六）基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

四、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（一）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 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、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；

8、召集人需要通知的其他事项。

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

（三）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

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、网络开会方式或法律法规和监管机关、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

（一）现场开会

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

1、亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者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）。

（二）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面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。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；

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的，基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会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，并与基金登记结算机构记录相符。

（三）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。

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。

（四）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

（一）议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同（除基金合同另有约定）、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

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

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（二）议事程序

1、现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照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，首先由召集人提前至少 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

3、网络或其他方式召开

在网络或其他方式开会的情况下，议事程序由会议召集人确定并在会议通知中列明。

七、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。**特别的，除本《基金合同》另有约定外，基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，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：

（一）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第（二）项所规定的须以特别决议通过事项以及法律法规、REITs 业务规则规定的和基金合同约定的无需召开基金份额持有人大会的事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（二）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。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、本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，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、本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，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、本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，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）；

9、因国家或当地有权机构基于政策原因鼓励或倡导不动产项目减免租金，经基金管理人及/或其他相关参与机构采取缓释措施仍导致或可能导致不动产项目现金流产生损失的（但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴或其他方式可使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得本基金减少收入进而导致可供分配金额下降的除外，该等情形属于《基金合同》第八部分第一条第（二）款约定的不需召开基金份额持有人大会的情形）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯、网络方式进行表决时，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

（一）现场开会

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

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

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

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

（二）通讯开会

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

（三）网络及其他方式开会

在网络及其他开会的情况下，计票方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

九、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，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于规定时间内在规定媒介上公告。如果采用通讯、网络或其他方式进行表决，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。

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。

第九部分　基金管理人、基金托管人的更换条件和程序

一、基金管理人、基金托管人职责终止的情形

（一）基金管理人职责终止的情形

有下列情形之一的，基金管理人职责终止：

1、被依法取消基金管理资格；

2、被基金份额持有人大会解任；

3、依法解散、被依法撤销或被依法宣告破产；

4、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

（二）基金托管人职责终止的情形

有下列情形之一的，基金托管人职责终止：

1、被依法取消基金托管资格；

2、被基金份额持有人大会解任；

3、依法解散、被依法撤销或被依法宣告破产；

4、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

二、基金管理人、基金托管人的更换程序

（一）基金管理人的更换程序

1、提名：新任基金管理人由基金托管人或由单独或合计持有10%以上（含10%）基金份额的基金份额持有人提名；

2、决议：基金份额持有人大会在基金管理人职责终止后6个月内对被提名的基金管理人形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

3、临时基金管理人：新任基金管理人产生之前，由中国证监会指定临时基金管理人；

4、备案：基金份额持有人大会更换基金管理人的决议须报中国证监会备案；

5、公告：基金管理人更换后，由基金托管人在更换基金管理人的基金份额持有人大会决议生效后2日内在规定媒介公告；

6、交接及责任划分：基金管理人职责终止的，基金管理人应妥善保管基金管理业务资料，及时向临时基金管理人或新任基金管理人办理基金管理业务的移交手续，临时基金管理人或新任基金管理人应及时接收。临时基金管理人或新任基金管理人应与基金托管人核对基金资产总值和净值，基金管理人、临时基金管理人、新任基金管理人应对各自履职行为依法承担责任；

7、审计：基金管理人职责终止的，应当按照法律法规规定聘请会计师事务所对基金财产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报中国证监会备案，审计费用从基金财产中列支；

8、基金名称变更：基金管理人更换后，如果原任或新任基金管理人要求，应按其要求替

换或删除基金名称中与原任基金管理人有关的名称字样。

（二）基金托管人的更换程序

1、提名：新任基金托管人由基金管理人或由单独或合计持有10%以上（含10%）基金份额的基金份额持有人提名；

2、决议：基金份额持有人大会在基金托管人职责终止后6个月内对被提名的基金托管人形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

3、临时基金托管人：新任基金托管人产生之前，由中国证监会指定临时基金托管人；

4、备案：基金份额持有人大会更换基金托管人的决议须报中国证监会备案；

5、公告：基金托管人更换后，由基金管理人在更换基金托管人的基金份额持有人大会决议生效后于规定时间内在规定媒介公告；

6、交接：基金托管人职责终止的，应当妥善保管基金财产和基金托管业务资料，及时办理基金财产和基金托管业务的移交手续，新任基金托管人或者临时基金托管人应当及时接收。临时基金托管人或新任基金托管人与基金管理人核对基金资产总值和净值等基金资产财务信息；

7、审计：基金托管人职责终止的，应当按照法律法规规定聘请会计师事务所对基金财产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报中国证监会备案，审计费用从基金财产中列支。

（三）基金管理人与基金托管人同时更换的条件和程序。

1、提名：如果基金管理人和基金托管人同时更换，由单独或合计持有基金总份额10%以上（含10%）的基金份额持有人提名新的基金管理人和基金托管人；

2、基金管理人和基金托管人的更换分别按上述程序进行；

3、公告：新任基金管理人和新任基金托管人应在更换基金管理人和基金托管人的基金份额持有人大会决议生效后于规定时间内在规定媒介上联合公告。

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

四、本部分关于基金管理人、基金托管人更换条件和程序的约定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人、基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对相应内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

第十部分　基金的托管

基金托管人和基金管理人按照《基金法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定订立基金托管协议。

订立基金托管协议的目的是明确基金托管人与基金管理人之间在基金财产的保管、投资运作、净值计算、收益分配、信息披露及相互监督等相关事宜中的权利义务及职责，确保基金财产的安全，保护基金份额持有人的合法权益。有关基金托管事宜以基金管理人与基金托管人签署的《基金托管协议》为准。

第十一部分　基金份额的登记

一、基金份额的登记结算业务

本基金的基金登记结算业务指本基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人相关账户的建立和管理、基金份额登记、基金交易的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

二、基金登记结算业务办理机构

本基金的基金登记结算业务由基金管理人或基金管理人委托的其他符合条件的机构办理。基金管理人委托其他机构办理本基金登记结算业务的，应与代理人签订委托代理协议，以明确基金管理人和代理机构在投资人相关账户管理、基金份额登记、清算及基金交易确认、发放红利、建立并保管基金份额持有人名册等事宜中的权利和义务，保护基金份额持有人的合法权益。

基金份额登记由中国证券登记结算有限责任公司统一办理。

三、基金登记结算机构的权利

基金登记结算机构享有以下权利：

（一）取得登记费；

（二）建立和管理投资人相关账户；

（三）保管基金份额持有人开户资料、交易资料、基金份额持有人名册等；

（四）在法律法规允许的范围内，对基金登记结算业务的规则进行调整，并依照有关规定于开始实施前在规定媒介上公告；

（五）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

四、基金登记结算机构的义务

基金登记结算机构承担以下义务：

（一）配备足够的专业人员办理本基金份额的登记结算业务；

（二）严格按照法律法规和基金合同规定的条件办理本基金份额的登记结算业务；

（三）妥善保存登记数据，并将基金份额持有人名称、身份信息及基金份额明细等数据备份至中国证监会认定的机构。其保存期限不低于法律法规或监管规则规定的最低期限；

（四）对基金份额持有人的相关账户信息负有保密义务，因违反该保密义务对投资人或基金带来的损失，须承担相应的赔偿责任，但司法强制检查情形及法律法规、中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形除外；

（五）按基金合同及本基金招募说明书规定为投资人办理非交易过户业务、提供其他必要的服务；

（六）接受基金管理人的监督；

（七）建立和保管基金份额持有人开户资料、交易资料、基金份额持有人名册等，并向

基金管理人、基金托管人提供基金份额持有人名册服务；

（八）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

五、基金的转托管

本基金的转托管包括系统内转托管和跨系统转托管。

（一）系统内转托管

1、系统内转托管是指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（网点）之间或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行转托管的行为；

2、份额登记在证券登记结算系统的基金份额持有人在变更办理上市交易的会员单位（交易单元）时，可办理已持有基金份额的系统内转托管。

3、本基金系统内转托管的具体业务按照中国结算、深交所以及基金销售机构的相关规定办理。

（二）跨系统转托管

1、跨系统转托管指投资人将基金份额在证券登记结算系统内某会员单位（交易单元）与基金登记结算系统内的某销售机构（网点）之间进行转托管的行为。

2、本基金跨系统转托管的具体业务按照中国结算及深交所的相关规定办理。

3、基金销售机构可以按照相关规定向基金份额持有人收取转托管费。

六、其他

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以在履行适当程序后进行份额折算，并依照法律法规进行公告。

第十二部分　基金的投资

一、投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权，最终取得不动产项目完全所有权或经营权利。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，并争取提升不动产项目的价值。

二、投资范围及比例

（一）投资范围

本基金的投资范围为不动产资产支持证券，利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、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（债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）、同业存单等）、货币市场基金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，且无需为此召开基金份额持有人大会。

（二）投资比例

除本基金合同另有约定外，基金的投资组合比例为：

本基金首次发售及每次扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持专项计划，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。于本基金存续期间，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。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

如果法律法规或中国证监会对投资比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整，无需召开基金份额持有人大会表决。

三、投资策略

（一）资产支持证券投资策略

1、首次发售基金资产投资策略

本基金初始设立时在扣除必要的预留资金后全部投资于“深创投-星河集团商业不动产 1 号资产支持专项计划”发行的资产支持证券并持有其全部份额，专项计划进一步投资于 SPV 公司、项目公司，并穿透式取得项目公司取得的不动产资产的完全所有权或经营权利。其中，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。具体请见本基金招募说明书。

2、本基金扩募、不动产项目的购入与出售投资策略

基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他商业不动产资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

3、资产出售及处置策略

基金存续期内，遵循维护基金份额持有人合法权益的原则，基金管理人根据市场环境与不动产项目运营情况，适时制定不动产项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定不动产项目出售方案。基金管理人有权积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，经适当程序后将资产择机出售。

4、融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规的规定。

5、不动产项目运营管理策略

基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行不动产项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的不动产资产，充分借助聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取不动产项目租金收入等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升不动产资产的市场价值。

6、不动产项目权属到期安排

根据适用法律及证照，本基金首次发售时拟投资的不动产项目的《不动产权证书》项下建设用地使用权将于 2072 年到期。未来如相关法规允许不动产项目所在建设用地使用权进行续期，项目公司将依照相关法规的规定及所在地土地主管部门要求的期限内申请续期，须支付的土地使用权出让金将由项目公司现金流或不动产基金扩募资金进行支付。

（二）固定收益投资策略

在本基金存续期间，本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债（国债、政

策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、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（债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金将对利率债、AAA 级信用债或货币市场工具等的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债或货币市场工具等的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债或货币市场工具等的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。

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

四、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，本基金管理人与基金托管人协商一致后可以在报中国证监会备案后增加或变更本基金的业绩比较基准并及时公告，但不需要召开基金份额持有人大会。

五、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，本基金与股票型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的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。

六、投资限制

（一）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其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、偿还存量贷款等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，且用于不动产项目收购的借款应当符合法律法规规定的及本基金合同约定的相关条件；

3、本基金除投资不动产资产支持证券外，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%；

4、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，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）；

5、本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的 40%；进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

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

除上述第 1、2、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。

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上述约定；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。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如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。如果法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按调整后的规定执行，无需经基金份额持有人大会审议。

（二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1、承销证券；

2、违反规定向他人贷款或者提供担保；

3、从事承担无限责任的投资；

4、买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

5、向基金管理人、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，并按法律法规及基金合同约定履行适当程序后，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或按变更后的规定执行，无需经基金份额持有人大会审议。

七、借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购、偿还存量贷款等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

1、借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

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

4、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，不动产基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等，并依法编制及发布临时公告。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

八、基金管理人代表基金行使资产支持证券持有人等相关权利的处理原则及方法

1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人权利、直接或间接行使股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

2、有利于基金财产的安全与增值；

3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

第十三部分　利益冲突及关联交易

一、基金存在的或可能存在利益冲突的情形

（一）基金管理人利益冲突情况

除本基金外，红土创新基金管理有限公司作为基金管理人现阶段暂未管理其他与购物中心不动产同类型不动产基金、不动产项目，不存在利益冲突的情况。

基金管理人后续若同时管理投资于其他购物中心不动产项目的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他购物中心类不动产基金将可能面临潜在利益冲突，包括但不限于不动产项目投资与收购、不动产资产的运营管理、市场地位及其他经营层面的竞争和利益冲突。

（二）运营管理机构利益冲突情况

（1）向其他同类型不动产基金提供运营管理服务的情况

运营管理机构除为本基金提供运营管理服务外，无为其他同类型不动产基金提供运营管理服务的情况。

（2）管理的其他同类型不动产项目的情况

运营管理机构除为本基金涉及的不动产项目提供运营管理服务外，还管理和运营了其他同类型不动产项目，具体信息详见本基金招募说明书。

（三）原始权益人利益冲突情况

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

（四）不动产项目公司持有其他同类资产的情形

不动产项目公司除持有不动产资产外，不持有其他可能与不动产资产存在利益冲突的其他类型资产。

二、利益冲突的防范

本基金委托运营管理机构运营管理不动产资产的具体安排以及防范利益冲突的制度安排详见本基金合同第十六部分“不动产项目运营管理”及本基金招募说明书。

三、存在利益冲突的处理方式及披露

1、利益冲突的处理方式

基金管理人和运营管理机构应坚持公平正义、诚实信用和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中有义务对利益冲突保持敏感和进行识别：

当存在利益冲突情形时，基金管理人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处理，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，根据基金管理人内部制度要求部分

关联交易应提交基金管理人董事会审议；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法律法规予以披露。

2、利益冲突的披露

（1）披露内容

基金管理人应根据有关法律法规的规定披露利益冲突相关信息。基金管理人将在中期报告和年度报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。其中，对利益冲突的披露内容包括但不限于：本基金及基金管理人管理其他同类型不动产基金利益冲突及防范措施、运营管理机构、原始权益人管理或持有的其他同类型不动产项目利益冲突及防范措施、其他可能存在利益冲突的情形。

（2）披露频率

当存在利益冲突情形时，基金管理人应根据有关法律法规规定的披露频率披露利益冲突的情形。如在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

四、本基金存续期的关联交易管理

（一）本基金存续期间的关联方

本基金存续期间的关联方包括如下主体：

1、关联法人

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品（同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品）；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2、关联自然人

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

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

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

（二）关联交易的类型

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除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等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：不动产基金购买资产支持证券、不动产基金借入款项、聘请运营管理机构等；

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：不动产资产出售与购入；不动产资产运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联方的财务公司存贷款；

16、与关联方共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

（三）关联交易的审批

1、关联交易的决策与审批

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

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

2、无需另行决策与审批的关联交易事项

就基金合同、本基金招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及时进行信息披露。

3、关联交易的风险防范措施

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

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

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

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

4、关联交易的信息披露

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

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

第十四部分　新购入不动产项目与基金的扩募

一、新购入不动产项目的条件

（一）申请新购入不动产项目，本基金应当符合下列条件：

1、符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件等法律法规以及有关规定的要求；

2、基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 6 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3、会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告（如有）被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

4、中国证监会和深交所规定的其他条件。

（二）本基金存续期间新购入不动产项目，应当满足下列要求：

1、不会导致不动产基金不符合基金上市条件；

2、拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有的不动产项目为同一业态、相近业态，互补或者具有运营协同效应；

3、有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

4、有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

5、拟购入不动产项目涉及扩募份额导致不动产基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

6、拟购入不动产项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对不动产基金当前持有的不动产项目运营产生不利影响。

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

1、基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

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

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

4、基金管理人不存在擅自改变不动产基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

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

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

7、中国证监会和深交所规定的其他条件。

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

二、新购入不动产项目程序

（一）初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人和交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者事项的现状，以及进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（二）尽职调查

基金管理人应当按照相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，必要时可以聘请财务顾问开展尽职调查，也可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与拟购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或者享有不动产权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、资产评估机构、会计师事务所等专业机构就拟购入不动产项目出具意见。

（三）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更草案、扩募方案（如有）等。

（四）向中国证监会、深交所申请变更注册，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、深交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券有关申请程序（下称“变更注册程序”）。

对于不动产项目交易金额超过基金净资产20%或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当根据法律法规进行停复牌。

基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向深交所提交不动产基金产品变更申请、不动产资产支持证券有关申请以及相关申请文件，深交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告和有关申请文件。

三、其他情形下的扩募程序

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

四、扩募定价原则、定价方法

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

五、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

六、若法律法规、REITs业务规则就不动产基金扩募另有规定的，按照届时有效的规定执行。

第十五部分　基金的财产

一、基金资产总值/基金总资产

基金总资产即基金资产总值，指基金合并财务报表资产总值或总资产，包括基金持有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他基金资产的价值之和。

二、基金净资产/基金资产净值

基金净资产是指基金资产总值减去基金总负债后的价值。其中基金总负债是指基金合并财务报表负债总值或总负债，包括基金负有清偿义务的应付贷款本息、应付款项以及其他基金负债的价值之和。

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照本基金合同及基金托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、计划管理人、计划托管人和基金登记结算机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

计划托管人根据相关法律法规、REITs 业务规则的规定以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划账户，并由计划托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收资产支持证券认购者的认购资金、接收 SPV 公司/不动产项目公司分红、股东借款本息及其他款项、接收其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付基础资产追加投资款项、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

项目公司监管账户包括运营收入监管账户与碳排放资金账户，其中：

运营收入监管账户由基金管理人、项目公司及计划管理人共同聘请的资金监管银行按照相应监管协议的约定开立，用于接收所有现金流入、进行合格投资、向 SPV 公司或计划管理人（代表专项计划）偿还借款本金及利息、根据项目公司与其他第三方签署的贷款协议的约定偿还外部借款本金及利息、进行股东分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、划付因股权交易安排相关的往来款项（如有），并根据《监管协议》的约定对外支付相关费用和支出。

碳排放资金账户由基金管理人、项目公司及计划管理人共同聘请的资金监管银行按照相应监管协议的约定在中国工商银行股份有限公司深圳雅宝支行开立，用于办理深圳绿色交易所之碳排放权交易平台系统账户的出金与入金业务。

SPV 公司监管账户由基金管理人、SPV 公司及计划管理人共同聘请的资金监管银行按照相应监管协议的约定开立，用于接收所有 SPV 公司现金流入，并根据《监管协议》的约定对外支付相关费用和支出。

项目公司的其他账户（如有）按照《运营管理服务协议》《监管协议》的约定执行，并由基金托管人或其分支机构参与监管。

四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、计划管理人、计划托管人等相关主体的固有财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记结算机构、运营管理机构、基金销售机构、计划管理人、计划托管人等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规规定和基金合同等约定进行处分外，基金财产不得被处分。基金管理人、基金托管人、计划管理人等相关机构不得将基金财产归入其固有财产。

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

第十六部分　不动产项目运营管理

基金管理人、计划管理人和项目公司委托运营管理机构对不动产提供运营管理服务，为此基金管理人、计划管理人、项目公司、运营管理机构应签订《运营管理服务协议》。基金管理人对运营管理机构的委任与授权不得排除或减损其作为基金管理人自身的任何权利、义务或责任。

运营管理标的、运营管理机构的委任、运营管理服务内容、运营管理机构的配合/协助安排、对运营管理机构的监督、运营管理服务期间、运营管理服务考核、运营管理服务费用、各方权利与义务、各方陈述与保证、运营管理机构的解聘、违约责任等内容具体见《运营管理服务协议》。

一、运营管理机构的基本情况

本基金的运营管理机构包括运营管理统筹机构以及运营管理实施机构，其中，运营管理统筹机构为星瀚实业，运营管理实施机构为星耀成商管，运营管理机构的具体情况详见本基金招募说明书。

二、运营管理服务内容

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

三、运营管理机构解聘情形

就本基金而言，运营管理机构解聘事件系指运营管理机构出现以下任一事件：

（一）运营管理机构出现下述任一法定解聘情形：

1、运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

2、运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；或

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。

（二）出现下述任一约定解聘情形，且经不动产基金份额持有人大会表决通过：

1、当不动产项目对应的连续三个“运营收入回收期”期间运营净收益未达到目标运营净收益的 80%，如运营管理机构提交的书面提升方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的合理要求调整提升方案并重新提交基金管理人；

2、运营管理机构任一主体在一个合同任期内不当履职导致项目公司累计受到 3 次（不含本数）以上责令停产停业及以上行政处罚。

四、运营管理机构的更换程序

1、如出现上述任一法定解聘情形，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开不动产基金份额持有人大会审议，基金管理人有权于任一法定解聘情形发生后向运营管理机构发出解聘通知（并抄送基金托管人、项目公司、计划管理人和评级机构），解聘自基金管理人发送的

解聘通知中载明的解聘日期生效。

2、除法定解聘情形以外，当且仅当出现上述第三条第（二）款约定的约定解聘情形，基金管理人方可在经基金份额持有人大会表决通过的前提下解聘运营管理机构（即同时解聘运营管理统筹机构和运营管理实施机构），基金管理人应当提交基金份额持有人大会投票表决，表决结果应当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（含本数）表决通过。与运营管理机构存在关联关系的不动产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、证券交易所、基金业协会等监管机构认可的特殊情形除外。基金管理人应当在同意解聘的表决生效后向运营管理机构发出解聘通知（并抄送基金托管人、项目公司及计划管理人），解聘自基金管理人发送的解聘通知载明的解聘日期生效。

五、继任运营管理机构的选择

1、解聘运营管理机构后，基金管理人应及时召开基金份额持有人大会，提议选聘、任命继任运营管理机构，所选任的继任运营管理机构应当：

（1）具有良好的相应商业不动产项目运营管理、处置能力。新任运营管理机构应满足监管机构关于运营管理机构的各项要求；

（2）具备 20 个及以上购物中心的运营管理经验；

（3）具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名；

（4）近 3 年在投资、税务、工商、生产经营等方面无重大违规。

2、经约定程序聘任新任运营管理机构的，基金管理人及资产支持证券管理人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的运营管理服务协议，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

六、解聘后的交接安排

1、基金管理人发出运营管理机构解聘通知后，运营管理机构应继续配合履行本协议项下运营管理机构的必要职责和义务，并接受基金管理人及资产支持证券管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：（a）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；（b）运营管理机构解聘通知中确定的日期。在此期间，运营管理机构需履行的具体职责和义务以及因此涉及的成本和费用，由双方另行协商。

2、在继任运营管理机构被任命后，被解聘的运营管理机构应协助委托方向继任运营管理机构移交与不动产项目运营管理有关的全部资料。

3、运营管理机构由于自身原因而被解聘所发生的与解聘相关的费用（包括解聘后运营管理机构迁移其人员、设备所发生的费用等）应由运营管理机构自行承担，但基金管理人应当按照本协议约定向运营管理机构结清截止解聘之日前应付未付的运营服务费。

第十七部分　基金资产估值

一、估值日

本基金的估值日为基金管理人进行基金资产估值的基准日。就本基金而言，估值日为基金合同生效日后每自然年度的半年度和年度最后一日（即定期估值日），以及基金管理人依据法律法规规定或《基金合同》约定进行基金资产估值调整的基准日（即临时估值日）。

二、估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、投资性房地产、借款、应付款项等。

三、会计核算及估值方法

基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过特殊目的载体获得不动产项目完全所有权，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，不动产项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（三）对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：1）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能

够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他信息等；2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

（四）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用年限确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（五）在确定不动产项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（六）基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法，不动产项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明不动产项目的评估对会计核算的影响。

（七）基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明：

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

1、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

2、金融负债

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续

计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（八）不动产项目资产的估值

本基金选用成本模式对不动产项目进行后续计量。

基金管理人聘请评估机构对不动产项目每年至少进行 1 次评估。评估机构评估时采用收益法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。虽然不动产项目每年至少评估 1 次，但由于不动产项目使用成本法进行后续计量，因此评估值的变动并不会反映在报表中。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用年限不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（九）证券交易所上市的有价证券的估值

1、交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价进行估值；

2、交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价进行估值；

3、交易所上市交易的可转换债券以每日收盘价作为估值全价；

4、交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所市场挂牌转让的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值；

5、对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值。

（十）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（十一）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

（十二）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（十三）如有确凿证据表明按上述第（九）-（十二）项进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

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

当基金托管人无法从第三方渠道获取可靠数据、仅依赖基金管理人所提供数据进行会计核算的，基金管理人需明确相关数据来源并确保数据来源可靠及数据真实准确；基金托管人按照本协议约定的核算方法对管理人提供的数据进行复核，如发现错误应及时提示基金管理人，基金托管人对基金管理人提供数据的真实性和准确性不承担责任。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果按规定对外予以公布，因基金管理人计算的基金资产净值错误给基金份额持有人和基金造成的损失以及因该交易日基金资产净值计算顺延错误而引起的损失，基金托管人不承担任何责任。

四、核算及估值程序

（一）基金份额净值按照估值日基金净资产除以该日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

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

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

五、核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

发生上述错误情形时，本基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或基金登记结算机构、或销售机

构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行：

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

（二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，但有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式；

5、估值错误责任方拒绝进行赔偿时，如果因基金管理人过错造成基金资产损失时，基金托管人应为基金的利益向基金管理人追偿，如果因基金托管人过错造成基金资产损失时，基金管理人应为基金的利益向基金托管人追偿。除基金管理人和托管人之外的第三方造成基金资产的损失，并拒绝进行赔偿时，由基金管理人负责向差错方追偿；

6、如果出现估值错误的当事人未按规定对受损方进行赔偿，并且依据法律、行政法规、基金合同或其他规定，基金管理人自行或依据法院判决、仲裁裁决对受损方承担了赔偿责任，则基金管理人有权向出现过错的当事人进行追索，并有权要求其赔偿或补偿由此发生的费用和遭受的损失；

7、按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记结算机构交易数据的，由基金登记结算机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

2、错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

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

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

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

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

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

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

六、暂停核算及估值的情形

（一）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

（二）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日后因其他原因暂停营业时；

（三）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其他情形。

七、基金合并报表及份额净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进

行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人。基金托管人对计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在基金中期及年度报告中予以公布。

八、特殊情况的处理

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

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所、第三方估值机构及登记结算公司等机构发送的数据错误、遗漏，或由于国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

九、不动产项目的评估

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

（二）不动产项目评估情形

基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对不动产资产每年进行至少 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定，以及相关服务协议约定，解聘并更换评估机构。

出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产资产进行评估：

1、基金运作过程中发生不动产项目购入或出售；

2、不动产基金扩募；

3、提前终止基金合同拟进行资产处置；

4、不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（三）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

1、评估基础及所用假设的全部重要信息；

2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

3、不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益和支出情况及其他相关事项；

4、不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

6、评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

8、可能影响不动产项目评估的其他事项。

（四）更换评估机构的程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

第十八部分　基金费用与税费

一、基金费用的种类

（一）基金管理费；

（二）基金托管费；

（三）基金上市初费及年费、登记结算费用；

（四）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；

（五）基金合同生效后与基金相关（包括不动产资产的购入与出售等）的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；

（六）基金份额持有人大会费用；

（七）基金的证券交易费用；

（八）基金的银行汇划费用；

（九）基金相关账户的开户及维护费用；

（十）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

（十一）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

（一）基金管理费

本基金的基金管理费按最新一期年度报告披露的基金净值计提，具体计算方法如下：

H=E×0.2%÷当年天数

H 为每日以基金净值为基数应计提的固定管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

当年度的按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额为该年度每日应计提的固定管理费相加的总和。

（二）运营管理费

运营管理机构每年收取的基础管理费包含如下两个部分：

1、基础管理费

（1）基础管理费用 1

该部分费用，将用于覆盖与不动产项目相关的全部运营管理机构服务团队人员薪酬及行政费用支出、营销企划费、物管费用和日常维修维保费等，计算方式如下：

基础管理费用 1=I×18.1%；

其中 I 表示本不动产项目经审计的当年度实收运营收入，实收运营收入=当期营业收入（按

合同金额口径）+（其他收益+营业外收入）（剔除《运营管理服务协议》约定的不属于运营收入的收入）-（应收账款期末原值-应收账款期初原值）。为免歧义，上述收入、费用均为不含税口径。

（2）基础管理费用 2

该部分费用用于覆盖运营管理机构提供标准化购物中心运营管理体系、品牌维护、各类平台资源导入所需的管理输出成本，计算方式如下：

基础管理费用 2=I×4%；

其中 I 表示本不动产项目经审计的当年度实收运营收入。为免歧义，上述收入、费用均为不含税口径。

2、奖惩机制

项目公司在整个运营回收期均设置奖惩机制，如当个运营回收期的实际运营净收益超出目标运营净收益的一定比例的，运营管理机构可获得相应激励管理费；如当个运营回收期的实际运营净收益低于目标运营净收益的一定比例的，运营管理机构可获得的基础管理费应当予以相应扣减，激励管理费与基础管理费的扣减计算均以当年度审计报告为准：

（1）激励管理费公式

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%

其中实际运营净收益、目标运营净收益均为扣减资本性支出后的金额。

如当个运营回收期实际运营净收益超出目标运营净收益，应当按照实际运营净收益与目标运营净收益之间超额的 20%计算并支付激励管理费；

如当个运营回收期实际运营净收益低于目标运营净收益，则激励管理费为负，即项目公司将按照实际运营净收益与目标运营净收益之间差额的 20%扣减基础管理费，

扣减金额=（目标运营净收益-实际运营净收益）×20%

对每个运营回收期，当个运营回收期的激励管理费/扣减金额最高不得超过基础管理费（即基础管理费 1 与基础管理费 2 的合计数）。

（3）项目公司参考《运营管理服务协议》附件七《项目在基金成立后运营净收益目标金额》制定目标运营净收益，详见《运营管理服务协议》的约定。

（4）调改和资本性支出

（a）调改和资本性支出的一般性规定

资本性支出目标金额上限每 5 年确定一次，原则上该 5 年内资本性支出总额不得超过该 5 年的资本性支出目标总金额。

（b）2026-2030 年度的调改和资本性支出

就不动产资产 2026-2030 年度的调改和资本性支出，具体区分为专项调改费用（含税）以及专项调改费用以外的资本性支出（不含税），运营管理机构承诺将按照《运营管理服务协议》附件九约定的计划实施，各年度计划金额如下表（单位为万元）：

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
专项调改费用（万元，含税）	原定为 0.00 调整后为 514[1]	原定为 400.00 调整后为 0.00[2]	原定为 500.00 调整后为 386[3]	500.00	656.00	**2,056.00**
专项调改费用以外的资本性支出（万元，不含税）	411.68	411.68	411.68	411.68	411.68	**2,058.38**

基金合同生效当年，年度计划金额将上述全年预计金额按天数折算（即年度计划金额=全年预计金额*基金合同生效日（含当日）至当年年末天数/365）。调改计划如有调整，以双方最终确认的版本为准；调改时间随之调整的，相应顺延。上述调改和资本性支出均由项目公司预算内的资本性支出承担。

对于 2026-2030 年度的调改和资本性支出，若截至 2026 年度至 2030 年度内任一年度末的专项调改费用的累计实际发生金额超过专项调改费用同期累计计划金额，或若截至 2026 年度至 2030 年度内任一年度末的专项调改费用以外的其他资产资本性支出的累计实际发生金额超过资本性支出同期累计计划金额，则按超出计划金额的部分扣减基础管理费（即基础管理费 1 与基础管理费 2 的合计数），项目公司、SPV 公司、专项计划及不动产基金均不承担超出部分的任何相关支出（且不进行任何垫付）。

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。

（三）基金托管人的托管费

基金托管人的托管费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.01%（下称“基金托管费”）计提，具体计算方法如下：

H=E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人于最新一期年度报告出具后的 5 个工作日内核对无误后，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划扣。

（四）上述“一、基金费用的种类”中的其他费用，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。

[1] 项目公司已就专项调改费用预先支付 514 万，因此，2026 年专项调改费用（含税）的年度金额从原定的 0 万元调整为 514 万元；

[2] 项目公司已就专项调改费用预先支付 514 万，因此， 2027 年专项调改费用（含税）的年度金额从原定的 400 万元调整为 0 元。

[3] 项目公司已就专项调改费用预先支付 514 万，因此， 2028 年专项调改费用（含税）的年度金额从原定的 500 万元调整为 386 万。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（一）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

（二）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（三）基金合同生效前的相关费用；

（四）基金募集期间产生的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

（五）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

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

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第十九部分　基金的收益与分配

一、基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额。

基金管理人计算年度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。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。其中：

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（一）折旧和摊销；

（二）利息支出；

（三）所得税费用（如有）。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（一）当期购买不动产项目等资本性支出；

（二）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）；

（三）不动产项目资产减值准备的变动；

（四）不动产项目资产的处置利得或损失；

（五）支付的利息及所得税费用；

（六）应收和应付项目的变动；

（七）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；

（八）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、可供分配金额计算调整项的变更程序

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序（如有），并与基金托管人协商一致后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。为免疑义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无需召开基金份额持有人大会进行审议。

三、基金收益分配原则

（一）本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交

易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

（二）本基金应当将 90%以上的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；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；

具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定。

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

四、收益分配方案

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

五、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《公募基金信息披露办法》《基金指引》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。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

第二十部分　基金的会计与审计

一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方；

（二）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（四）会计制度执行国家有关会计制度；

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式；

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（八）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（九）基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

（一）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计；

（二）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意；

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

（四）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

第二十一部分　基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《公募基金运作办法》《公募基金信息披露办法》《基金指引》、基金合同及其他业务办法及有关规定，相关法律法规关于信息披露的规定发生变化时，本基金从其最新规定。

基金信息披露事项应当包括与产品特征相关的重要信息，确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：于每周披露基金资产净值和基金份额净值，于半年度和年度最后一个交易日披露基金份额净值和基金份额累计净值，在定期报告中披露基金净值增长率及相关比较信息。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过中国证监会规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

（一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（二）对证券投资业绩进行预测；

（三）违规承诺收益或者承担损失；

（四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

（五）登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

（六）中国证监会禁止的其他行为。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金招募说明书、基金合同、基金托管协议、基金产品资料概要

1、基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资人重大利益事项的法律文件。

2、本基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认

购安排；基金投资；基金产品特性；风险揭示；信息披露及基金份额持有人服务；本基金整体架构及持有特殊目的载体的情况；基金份额发售安排；预计上市时间表；基金募集及存续期相关费用，并说明费用收取的合理性；募集资金用途；资产支持证券基本情况；不动产项目基本情况；不动产财务状况及经营业绩分析；不动产项目现金流测算分析；不动产项目运营未来展望；为管理本基金配备的主要负责人员情况；不动产项目运营管理安排；借款安排；关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施；原始权益人基本情况及原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购不动产基金份额情况；基金扩募发售失败的情形和处理安排；基金拟持有的不动产项目权属到期、处置等相关安排；原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺；不动产项目最近三年及一期的财务报告及审计报告；经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；不动产项目尽职调查报告、财务顾问报告；不动产项目评估报告；相关参与机构基本情况；战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本基金本次扩募份额发售数量的比例以及持有期限安排；财务顾问费（如有）、审计与验资、律师费、信息披露费以及发售的手续费等情况及费用承担方式；可能影响投资者决策的其他重要信息。基金合同生效后，本基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新本基金招募说明书并登载在规定网站上；本基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是本基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额公开发售 3 日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、本基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

（二）基金份额询价公告

基金管理人应当就本基金询价的具体事宜编制不动产基金询价公告，并在披露本基金招募说明书的当日登载于规定媒介上。

（三）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告并在基金份额认购首日的 3 日前登载于规定媒介上。

（四）基金合同生效公告

基金管理人应当在基金合同生效的次日在规定媒介上登载基金合同生效公告。

（五）基金份额（包括扩募份额）上市交易公告书

本基金基金份额获准在深圳证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易前的 3 个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载于规定媒介上。

（六）基金净值信息

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

（七）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

1、本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、不动产项目明细及运营情况；

3、本基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、不动产项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》借款要求的情况说明；

6、不动产基金及计划管理人、计划托管人及运营管理机构等履职情况；

7、不动产基金及计划管理人、计划托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售不动产项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

11、原始权益人转让不动产项目取得的回收资金的使用情况；

12、原始权益人履职情况（如涉及）；

13、可能影响投资者决策的其他重要信息；

14、法律法规要求披露的其他信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第3、6、9、10项，本基金年度报告还应当载有不动产项目的评估报告、年度审计报告。

（八）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在规定时间内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2、基金合同终止、基金清算；

3、基金扩募或延长基金合同期限；

4、转换基金运作方式、基金合并；

5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所、评估机构等专业机构，或运营管理机构发生变更；

6、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

7、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

8、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

9、基金中止发售、募集期延长或提前结束募集；

10、基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

11、基金管理人的董事在最近12个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近12个月内变动超过百分之三十；

12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

14、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

15、基金收益分配事项；

16、管理费、托管费、不动产运营管理机构服务报酬等费用计提标准、计提方式和费率发

生变更；

17、基金份额净值计价错误达基金份额净值 0.5%；

18、基金份额停复牌、暂停上市、恢复上市或终止上市；

19、除上述规定的情形外，发生下列情形时基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

（1）不动产基金发生重大关联交易；

（2）金额占不动产基金净资产 10%以上的交易；

（3）金额占不动产基金净资产 10%以上的损失；

（4）不动产项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

（5）不动产项目购入或者出售；

（6）不动产基金扩募；

（7）不动产项目运营情况、现金流或者产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

（8）不动产基金更换专业机构、运营管理机构；

（9）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或者管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

（10）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

（11）原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额；

（12）不动产基金交易价格发生较大波动；

（13）不动产基金停复牌；

（14）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；

（15）法律法规、中国证监会和深交所规定的，或者基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

（16）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的 10%时；

（17）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金的 10%后，通过深圳证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时；

（18）出现要约收购情形时；

（19）原始权益人转让不动产项目取得的回收资金的使用情况发生重大变化；

（20）法律法规、中国证监会、深交所规定或基金信息披露义务人认为可能对不动产基金份额持有人权益或基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

上述相关事项出现重大进展或者变化的，信息披露义务人应当在规定时间内披露后续进展或者变化情况。

20、基金清算期，在不动产项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

21、在基金存续期内，发生《深圳证券交易所资产支持证券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》所规定的可能影响资产支持证券收益分配、投资价值、转让价格或者投资者权益的重大事项以及专项计划文件约定的可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件的；

22、基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额净值产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

（九）权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

2、投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过深交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

3、投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告；

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

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

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合 REITs 业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

（十）澄清公告

在基金合同存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告中国证监会和深交所。

（十一）回拨份额公告

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深交所并公告。

（十二）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向深交所提交基

金份额解除限售的提示性公告。

（十三）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（十四）清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十五）中国证监会规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及深交所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的深交所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、深交所，供社会公众查阅、复制。

八、暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂

缓披露：

（一）拟披露的信息未泄漏；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）不动产基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

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

九、暂停或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

（一）基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（二）不可抗力；

（三）法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

十、法律法规或中国证监会对信息披露另有规定的，从其规定。

第二十二部分　基金合同的变更、终止与基金财产的清算

一、基金合同的变更

（一）变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

（二）经履行适当程序后，可以将本基金与其他基金进行合并，并可依据届时有效的法律法规，适时合理地调整本基金的投资范围及相关事项。

（三）关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，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：

（一）深创投-星河集团商业不动产 1 号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》；

（二）深创投-星河集团商业不动产 1 号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（包括通过 SPV 公司间接购入）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》；

（三）本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

（四）基金份额持有人大会决定终止的；

（五）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；

（六）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，且连续六十个工作日未成功购入新的不动产项目的；

（七）因原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为，导致其应购回本基金的全部基金份额或本基金项下全部不动产项目权益的，为免疑义，基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任；

（八）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

（九）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；

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

（十一）基金合同约定的其他情形；

（十二）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

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

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

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

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

（五）基金财产清算程序：

1、基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2、对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3、对基金资产进行估值和变现；

4、制作清算报告；

5、聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6、将清算报告报中国证监会备案并公告；

7、对基金剩余财产进行分配。

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

（七）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，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 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

七、基金财产清算账册及文件的保存

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

第二十三部分　违约责任

一、基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者基金合同约定，给基金财产、基金份额持有人或其他基金合同当事人造成损害的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任，对损失的赔偿，仅限于直接损失。但是发生下列情况，当事人免责：

（一）不可抗力；

（二）基金管理人、基金托管人按照当时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失等；

（三）基金管理人由于按照基金合同规定的投资原则投资、不投资或处置资产造成的直接损失或潜在损失等；

（四）原始权益人、其他参与机构不履行法定义务或存在其他违法违规行为的，且基金管理人并无违反《基金指引》等相关法规情形的。

对于不可抗力事件，导致合同当事人无法全部履行或部分履行本合同的，任何一方当事人不承担违约责任，但合同各方当事人应当在合理行为能力范围内勤勉尽责，以降低此类事件对托管资产和其他当事人的影响。基金托管人对存放或存管在托管人以外机构的托管资产及其收益，因该等机构欺诈、疏忽、过失、破产等原因给托管资产带来的损失等不承担责任。本合同当事人应保证向本合同其他方提供的数据、信息真实、准确、完整，并承担相应的法律责任。如果该方提供的数据和信息不真实、不准确或不完整是由于本合同其他方提供的数据或信息不真实、不完整等原因所致，由此造成的损失由初始过错方承担，该方不承担责任。基金托管人对由于第三方（包括但不限于证券交易所、期货交易所、中国证券登记结算公司、中国期货市场监控中心等）发送或提供的数据错误、遗漏及合理信赖上述数据操作给托管资产造成的损失不承担责任。基金托管人对由于执行基金管理人符合法律法规及本合同约定的指令而造成的托管资产损失不承担责任。托管人对按照当时有效的法律法规或人民银行、金融监管总局、证监会等监管部门的规定作为或不作为而造成的损失等不承担责任。因合同其他当事方原因导致不动产基金资金账户被有权机关冻结、扣划等造成托管资产损失的，托管人不承担责任。基金管理人、基金托管人因不可控制的因素导致业务出现差错，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现错误的，由此造成托管资产或投资人损失，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。

二、出现以下情形时，基金管理人应以其固有财产赔偿基金份额持有人受到的损失：

（一）基金管理人未履行、怠于履行有关规定或基金合同约定的权利、义务；

（二）基金管理人未完全履行有关规定或基金合同约定的权利、义务；

（三）基金管理人未经基金份额持有人大会同意或追认超越权限管理和运营基金财产。

三、在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，基金合同能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

四、由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现错误的，由此造成基金财产或投资人损失，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但是基金管理人和基金托管人应积极采取必要的措施消除或减轻由此造成的影响。

五、基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

六、本合同所指损失，均指直接经济损失。

第二十四部分　争议的处理和适用的法律

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，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，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。

第二十五部分　基金合同的效力

基金合同是约定基金合同当事人之间权利义务关系的法律文件。

（一）基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字或签章并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。

（二）基金合同的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

（三）基金合同自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的基金合同各方当事人具有同等的法律约束力。

（四）基金合同正本一式叁份，除上报有关监管机构壹份外，基金管理人、基金托管人各持有壹份，每份具有同等的法律效力。

（五）基金合同可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正本为准。

（六）《基金合同》的变更涉及法律法规规定或《基金合同》约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。变更后的《基金合同》的生效日期以基金份额持有人大会决议所确定日期、或基金管理人根据决议所载规则所确定日期、或基金管理人与基金托管人商定后确定日期为准，自该日起，变更后的《基金合同》生效。

第二十六部分　其他事项

基金合同如有未尽事宜，由基金合同当事人各方按有关法律法规协商解决。

第二十七部分　基金合同内容摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（一）基金份额持有人的权利和义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》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、本基金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）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）基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务办法》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持不动产基金份额的，应按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（9）基金份额持有人及其一致行动人违反《业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的36个月内，对该超过规定比例部

分的基金份额不行使表决权；

（10）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（11）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（12）战略投资者持有基金份额需遵守《基金指引》、REITs 业务规则等相关要求，特定扩募发售对象持有的扩募基金份额还需遵守《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》的相关要求；

（13）原始权益人/原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售对应的基金份额在持有期间不允许质押；

（14）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（二）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、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；

6、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；

7、法律法规及相关协议约定的其他义务。

（二）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》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）运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

（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结算机构办理基金登记结算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）按照有关规定运营管理不动产资产；按照法律法规、REITs 业务规则设立专门的子公司承担不动产运营管理职责或委托外部运营管理机构承担部分不动产资产运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（13）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括资产支持证券在内的证券所产生的权利，包括但不限于：

（a）作为资产支持证券持有人的权利，包括决定资产支持证券的扩募、延长资产支持证券的期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划文件重要内容等；

（b）为基金的利益通过专项计划间接行使对不动产项目公司所享有的权利，包括决定不动产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、审议批准不动产项目公司董事会/执行董事的报告、审议批准不动产项目公司的年度财务预算和决算方案、派员负责不动产项目公司财务管理等。

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

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、运营管理机构、财务顾问（如有）、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（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七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不动产项目；

（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七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）依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所 REITs 业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的不动产项目或资产支持证券的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定金额未超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）等，基金合同另有约定的除外；

（20）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融资方案；

（21）根据《运营管理服务协议》调整运营管理机构的运营服务费标准；

（22）发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；

（23）在依据基金合同的约定在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；

（24）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》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）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；

（8）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价情况，审慎合理确定基金份额认购价格；

（9）编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（10）编制基金定期与临时报告；

（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、司法机构或因审计、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 20 年以上，法律法规或监管部门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，主动履行不动产运营管理职责，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，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证及保险证明文件；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

（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）收取不动产资产运营产生的收益，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）实施不动产资产维修、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。

（28）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产运营管理职责，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、检查，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运营维护相关档案；

（30）发生运营管理机构法定解聘情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（a）运营管理机构因故意或重大过失给不动产资产、项目公司及/或不动产基金造成重大损失；

（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且已无法继续履职。

（31）发生《运营管理服务协议》约定的除上述第（30）条情形以外的运营管理机构解聘事件时，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；

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

（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。

（33）充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障基金份额持有人权益；

（34）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；

（35）本基金及其下设特殊目的载体借入款项，基金管理人应及时将借款合同以及证明借

入款项资金流向的证明文件提交基金托管人；

（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》《公募基金运作办法》《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）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有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者的利益；

（4）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；

（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；为不动产项目开立运营资金账户，办理不动产项目资金划付；

（6）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（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）托管人有权根据实际情况将托管协议项下部分或全部运营事项（包括但不限于资金划转、会计核算、投资监督、保管报告等）交由交通银行股份有限公司其他分支机构处理；

（10）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》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不动产基金资金账户内的基金财产、基金管理人交付的权属证书及相关文件；

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

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

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

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

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

（7）根据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、基金托管协议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、司法机关等有权机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（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、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；如果基金管理人有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）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，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

（12）从基金管理人或其委托的基金登记结算机构处接收并保存基金份额持有人名册；

（13）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（14）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；

（15）依据《基金法》、基金合同、基金托管协议及其他有关规定，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；

（16）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；

（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；

（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银行监管机构，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）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同、基金托管协议规定履行相关义务，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）按照法律法规和基金合同的规定监管本基金资金账户、项目公司监管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）按照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）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）基金份额持有人大会召集

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，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、基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（二）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。

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；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；

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。

（三）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、网络开会方式或法律法规和监管机关、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

通讯开会系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。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；

（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的，基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当

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，并与基金登记结算机构记录相符。

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。

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。

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。

（四）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同（除基金合同另有约定）、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

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

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

等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前至少 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（3）网络或其他方式召开

在网络或其他方式开会的情况下，议事程序由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（五）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。特别的，除本《基金合同》另有约定外，基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，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，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及法律法规、REITs 业务规则规定的和基金合同约定的无需召开基金份额持有人大会的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）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，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）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，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）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，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）；

（9）因国家或当地有权机构基于政策原因鼓励或倡导不动产项目减免租金，经基金管理人及/或其他相关参与机构采取缓释措施仍导致或可能导致不动产项目现金流产生损失的；

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、网络方式进行表决时，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。

三、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

2、本基金应当将 90%以上的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；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；

具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定。

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、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。

（二）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。

（三）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《公募基金信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

（四）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

四、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

1、基金管理费；

2、基金托管费；

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、基金合同生效后与基金相关（包括不动产资产的购入与出售等）的会计师费、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、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

11、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）基金管理费

本基金的基金管理费按最新一期年度报告披露的基金净值计提，具体计算方法如下：

H=E×0.2%÷当年天数

H 为每日以基金净值为基数应计提的固定管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

当年度的按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额为该年度每日应计提的固定管理费相加的总和。

（三）运营管理费

运营管理机构每年收取的基础管理费包含如下两个部分：

1、基础管理费

（1）基础管理费用 1

该部分费用，将用于覆盖与不动产项目相关的全部运营管理机构服务团队人员薪酬及行政费用支出、营销企划费、物管费用和日常维修维保费等，计算方式如下：

基础管理费用 1=I×18.10%；

其中 I 表示本不动产项目经审计的当年度实收运营收入，实收运营收入=当期营业收入（按合同金额口径）+（其他收益+营业外收入）（剔除《运营管理服务协议》约定的不属于运营收入的收入）-（应收账款期末原值-应收账款期初原值）。为免歧义，上述收入、费用均为不含税口径。

（2）基础管理费用 2

该部分费用用于覆盖运营管理机构提供标准化购物中心运营管理体系、品牌维护、各类平台资源导入所需的管理输出成本，计算方式如下：

基础管理费用 2=I×4%；

其中 I 表示本不动产项目经审计的当年度实收运营收入。为免歧义，上述收入、费用均为不含税口径。

2、奖惩机制

项目公司在整个运营回收期均设置奖惩机制，如当个运营回收期的实际运营净收益超出目标运营净收益的一定比例的，运营管理机构可获得相应激励管理费；如当个运营回收期的实际运营净收益低于目标运营净收益的一定比例的，运营管理机构可获得的基础管理费应当予以相

应扣减，激励管理费与基础管理费的扣减计算均以当年度审计报告为准：

（1）激励管理费公式

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%

其中实际运营净收益、目标运营净收益均为扣减资本性支出后的金额。

如当个运营回收期实际运营净收益超出目标运营净收益，应当按照实际运营净收益与目标运营净收益之间超额的 20%计算并支付激励管理费；

如当个运营回收期实际运营净收益低于目标运营净收益，则激励管理费为负，即项目公司将按照实际运营净收益与目标运营净收益之间差额的 20%扣减基础管理费：

扣减金额=（目标运营净收益-实际运营净收益）×20%

对每个运营回收期，当个运营回收期的激励管理费/扣减金额最高不得超过基础管理费（即基础管理费 1 与基础管理费 2 的合计数）。

（3）项目公司参考《运营管理服务协议》附件七《项目在基金成立后运营净收益目标金额》制定目标运营净收益，详见《运营管理服务协议》的约定。

（4）调改和资本性支出

（a）调改和资本性支出的一般性规定

资本性支出目标金额上限每 5 年确定一次，原则上该 5 年内资本性支出总额不得超过该 5 年的资本性支出目标总金额。

（b）2026-2030 年度的调改和资本性支出

就 2026-2030 年度的调改和资本性支出，具体区分为专项调改费用（含税）以及专项调改费用以外的资本性支出（不含税），运营管理机构承诺将按照《运营管理服务协议》附件九约定的计划实施，各年度计划金额如下表（单位为万元）：

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
专项调改费用（万元，含税）	原定为 0.00 调整后为 514[4]	原定为 400.00 调整后为 0.00[5]	原定为 500.00 调整后为 386[6]	500.00	656.00	**2,056.00**
专项调改费用以外的资本性支出（万元，不含税）	411.68	411.68	411.68	411.68	411.68	**2,058.38**

基金合同生效当年，年度计划金额将上述全年预计金额按天数折算（即年度计划金额=全年预计金额*基金合同生效日（含当日）至当年年末天数/365）。调改计划如有调整，以双方最终确认的版本为准；调改时间随之调整的，相应顺延。上述调改和资本性支出均由项目公司预

[4] 项目公司已就专项调改费用预先支付 514 万，因此，2026 年专项调改费用（含税）的年度金额从原定的 0 万元调整为 514 万元；

[5]项目公司已就专项调改费用预先支付 514 万，因此， 2027 年专项调改费用（含税）的年度金额从原定的 400 万元调整为 0 元。

[6]项目公司已就专项调改费用预先支付 514 万，因此， 2028 年专项调改费用（含税）的年度金额从原定的 500 万元调整为 386 万。

算内的资本性支出承担。

对于 2026-2030 年度的调改和资本性支出，若截至 2026 年度至 2030 年度内任一年度末的专项调改费用的累计实际发生金额超过专项调改费用同期累计计划金额，或若截至 2026 年度至 2030 年度内任一年度末的专项调改费用以外的其他资产资本性支出的累计实际发生金额超过资本性支出同期累计计划金额，则按超出计划金额的部分扣减基础管理费（即基础管理费 1 与基础管理费 2 的合计数），项目公司、SPV 公司、专项计划及不动产基金均不承担超出部分的任何相关支出（且不进行任何垫付）。

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。

（四）基金托管人的托管费

基金托管人的托管费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.01%（下称“基金托管费”）计提，具体计算方法如下：

H=E×0.01%÷当年天数

H 为每日应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人于最新一期年度报告出具后的 5 个工作日内核对无误后，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划扣。

五、基金财产的投资方向和投资限制

（一）投资范围

1、投资范围

本基金的投资范围为不动产资产支持证券，利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、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（债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）、同业存单等）、货币市场基金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，且无需为此召开基金份额持有人大会。

2、投资比例

除本基金合同另有约定外，基金的投资组合比例为：

本基金首次发售及每次扩募时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产

资产支持专项计划，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。于本基金存续期间，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；因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

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

（二）投资限制

1、组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其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、偿还存量贷款等，且用于不动产项目收购的借款应当符合法律法规规定的及本基金合同约定的相关条件；

（3）本基金除投资不动产资产支持证券外，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%；

（4）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，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）；

（5）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的 40%；进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（6）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与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）、（2）、（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。

除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上述约定；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。

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。如果法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按调整后的规定执行，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，但是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，并按法律法规及基金合同约定履行适当程序后，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，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行，无需经基金份额持有人大会审议。

（四）借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购、偿还存量贷款等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

1、借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

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

4、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产140%的，不动产基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等，并依法编制及发布临时公告。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

（五）基金管理人代表基金行使资产支持证券持有人等相关权利的处理原则及方法

1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人权利、直接或间接行使股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

2、有利于基金财产的安全与增值；

3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

六、基金资产净值的计算方法和公告方式

（一）基金资产总值/基金总资产

基金总资产即基金资产总值，指基金合并财务报表资产总值或总资产，包括基金持有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他基金资产的价值之和。

（二）基金净资产/基金资产净值

基金净资产是指基金资产总值减去基金总负债后的价值。其中基金总负债是指基金合并财务报表负债总值或总负债，包括基金负有清偿义务的应付贷款本息、应付款项以及其他基金负债的价值之和。

（三）基金净值信息

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

七、基金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、深创投-星河集团商业不动产1号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》；

2、深创投-星河集团商业不动产1号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（包括通过SPV公司间接购入）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》；

3、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

4、基金份额持有人大会决定终止的；

5、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；

6、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，且连续六十个工作日未成功购入新的不动产项目的；

7、因原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为，导致其应购回本基金的全部基金份额或本基金项下全部不动产项目权益的，为免疑义，基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任；

8、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

9、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；

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

11、基金合同约定的其他情形；

12、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（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基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

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

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

5、基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金资产进行估值和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

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

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

（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，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。

（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 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定。

八、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，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，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。

九、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，但应以基金合同正本为准。

（本页无正文，为《红土创新星河集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同（草案）》签署页）

基金管理人：红土创新基金管理有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

签订日期：2026 年 10 月 19 日

签订地：深圳

基金托管人：交通银行股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

签订日期：2026年 9月 15日

签订地：上海