

# 国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金 基金合同

基金管理人：国泰基金管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

## 目录

一、前言	1
二、释义	3
三、基金的基本情况	9
四、基金份额分级与净值计算规则	11
五、基金份额的发售与认购	14
六、基金的备案	17
七、房地产 A 份额与房地产 B 份额的上市与交易	18
八、国泰房地产份额的申购、赎回与转换	20
九、场内份额配对转换	30
十、基金合同当事人及其权利义务	32
十一、基金份额持有人大会	40
十二、基金管理人、基金托管人的更换条件和程序	47
十三、基金的托管	50
十四、基金的销售	51
十五、基金份额的注册登记	52
十六、基金的投资	53
十七、基金的融资、融券	58
十八、基金的资产	59
十九、基金资产的估值	60
二十、基金费用与税收	64
二十一、基金收益与分配	67
二十二、基金份额折算	68
二十三、房地产 A 份额和房地产 B 份额的终止运作	77
二十四、基金的会计与审计	80
二十五、基金的信息披露	81
二十六 基金的业务规则	86
二十七、基金合同的变更、终止与基金资产的清算	87
二十八、违约责任	90
二十九、争议的处理	91
三十、基金合同的效力	92
三十一、基金合同摘要	93

## 一、前言

(一) 订立《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金基金合同》(以下简称“本基金合同”)的目的、依据和原则

### 1、订立本基金合同的目的

订立本基金合同的目的是明确本基金合同当事人的权利义务、规范国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金(以下简称“本基金”)的运作,保护基金份额持有人的合法权益。

### 2、订立本基金合同的依据

订立本基金合同的依据是《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国证券投资基金法》(以下简称《基金法》)、《证券投资基金运作管理办法》(以下简称《运作办法》)、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》(以下简称《信息披露办法》)、《证券投资基金销售管理办法》(以下简称《销售办法》)、《公开募集开放式证券投资基金流动性风险管理规定》(以下简称《流动性风险管理规定》)及其他法律法规的有关规定。

### 3、订立本基金合同的原则

订立本基金合同的原则是平等自愿、诚实信用、充分保护基金份额持有人的合法权益。

(二) 本基金由基金管理人依照《基金法》、本基金合同和其他有关法律法规规定募集,并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)核准。中国证监会对本基金募集的核准,并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证,也不表明投资于本基金没有风险。

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基金财产,但由于证券投资具有一定的风险,因此不保证投资于本基金一定盈利,也不保证基金份额持有人的最低收益。

(三) 本基金合同是约定本基金合同当事人之间基本权利义务的法律文件,其他与本基金相关的涉及本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,均以本基金合同为准。本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。基金投资者自依本基金合同取得本基金基金份额,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本基金合同的承认和接受。基金份额持有人作为本基金合同当事人并不以在本基金合同上书面签章为必要条件。本基金合同的当事

人按照《基金法》、本基金合同及其他有关法律法规规定享有权利、承担义务。

（四）基金管理人、基金托管人在本基金合同之外披露涉及本基金的信息，其内容涉及界定基金合同当事人之间权利义务关系的，如与基金合同有冲突，以基金合同为准。基金合同应当适用《基金法》及相关法律法规之规定，若因法律法规的修改或新法律法规的颁布施行导致基金合同的内容与届时有效的法律法规的强制性规定不一致，应当以届时有效的法律法规的规定为准。

（五）本基金合同关于基金产品资料概要的编制、披露及更新等内容，将不晚于 2020 年 9 月 1 日起执行。

## 二、释义

本基金合同中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

基金或本基金：	指国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金；
基金合同或本基金合同：	指《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金基金合同》及对本基金合同的任何有效修订和补充；
招募说明书：	指《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金招募说明书》及其更新；
基金份额发售公告：	指《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金基金份额发售公告》；
托管协议：	指《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金托管协议》及其任何有效修订和补充；
上市交易公告书：	指《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金之房地产 A 与房地产 B 基金份额上市交易公告书》；
中国证监会：	指中国证券监督管理委员会；
中国银监会：	指中国银行业监督管理委员会；
《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的自 2004 年 6 月 1 日起实施的《中华人民共和国证券投资基金法》及不时做出的修订；
《销售办法》：	指 2011 年 6 月 9 日由中国证监会颁布并于同年 10 月 1 日实施的《证券投资基金销售管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订；
《运作办法》：	指 2004 年 6 月 29 日由中国证监会公布并于 2004 年 7 月 1 日起实施的《证券投资基金运作管理办法》及不时做出的修订；
《信息披露办法》：	指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及不时作出的修订；
《流动性风险管理规定》：	指中国证监会 2017 年 8 月 31 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集开放式证券投资基金流动性风险管理规定》及颁布机关对其不时做出的修订；
《业务规则》：	指深圳证券交易所发布实施的《深圳证券交易所上市开放式基金业务规则》、《深圳证券交易所开放式基金申购赎回业务实施细则》、《深圳证券交易所交易规则》及不时作出的修订；

	中国证券登记结算有限责任公司发布实施的《中国证券登记结算有限责任公司上市开放式基金登记结算业务实施细则》及不时作出的修订；
元：	指人民币元；
基金管理人：	指国泰基金管理有限公司；
基金托管人：	指中国银行股份有限公司；
注册登记业务：	指本基金登记、存管、清算和交收业务，具体内容包括投资者基金账户管理、基金份额注册登记、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；
注册登记机构：	指办理本基金注册登记业务的机构。本基金的注册登记机构为中国证券登记结算有限责任公司；
投资者：	指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和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；
个人投资者：	指依据中华人民共和国有关法律法规可以投资于证券投资基金的自然人；
机构投资者：	指在中国境内合法注册登记或经有权政府部门批准设立和有效存续并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；
合格境外机构投资者：	指符合《合格境外机构投资者境内证券投资管理暂行办法》及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者；
基金份额持有人大会：	指按照本基金合同第十一部分之规定召集、召开并由基金份额持有人或其合法的代理人进行表决的会议；
基金募集期：	指基金合同和招募说明书中载明，并经中国证监会核准的基金份额募集期限，自基金份额发售之日起最长不超过 3 个月；
基金合同生效日：	指募集结束，基金募集的基金份额总额、募集金额和基金份额持有人人数符合相关法律法规和基金合同规定的，基金管理人依据《基金法》向中国证监会办理备案手续后，中国证监会的书面确认之日；
存续期：	指本基金合同生效至终止之间的不定期期限；
工作日：	指上海证券交易所和深圳证券交易所的正常交易日；
认购：	指在基金募集期内，投资者按照本基金合同和招募说明书的规定申请购买本基金基金份额的行为；
申购：	指在本基金合同生效后的存续期间，投资者按照本基金合同

	和招募说明书的规定申请购买本基金基金份额的行为；
赎回：	指在本基金合同生效后的存续期间，基金份额持有人按基金合同和招募说明书规定的条件要求基金管理人购回本基金的行为；
基金转换：	指基金份额持有人按基金管理人规定的条件，申请将其持有的基金管理人管理的某一基金的基金份额转换为基金管理人管理的其他基金的基金份额的行为；
转托管：	指基金份额持有人将其基金账户内的某一基金的基金份额从一个销售机构托管到另一销售机构的行为；
指令：	指基金管理人在运用基金财产进行投资时，向基金托管人发出的资金划拨及实物券调拨等指令；
代销机构：	指符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金代销业务资格并接受基金管理人委托，代为办理基金认购、申购、赎回和其他基金业务的机构；以及具有基金代销业务资格、并经深圳证券交易所认可的可通过深圳证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位；
销售机构：	指基金管理人及本基金代销机构；
基金销售网点：	指基金管理人的直销中心及基金代销机构的代销网点；
场外：	指通过深圳证券交易所交易系统外的销售机构进行基金份额认购、申购和赎回等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购、申购、赎回也称为场外认购、场外申购、场外赎回；
场内：	指通过深圳证券交易所内具有相应业务资格的会员单位利用交易所开放式基金交易系统办理基金份额认购、申购、赎回和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购、申购、赎回也称为场内认购、场内申购、场内赎回；
注册登记系统：	指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。通过场外销售机构认购、申购的基金份额登记在本系统；
证券登记结算系统：	指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记结算系统。通过场内会员单位认购、申购或买入的基金份额登记在本系统；
国泰房地产份额：	指国泰证券房地产行业指数分级证券投资基金之基础份额；
房地产 A 份额：	指国泰房地产份额按基金合同约定规则所分离的稳健收益类份额；

房地产 B 份额:	指国泰房地产份额按基金合同约定规则所分离的积极收益类份额;
场外份额:	指登记在注册登记系统下的基金份额;
场内份额:	指登记在证券登记结算系统下的基金份额;
指定媒介:	指中国证监会指定的用以进行信息披露的全国性报刊及指定互联网网站(包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站)等媒介;
指定网站:	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。指定网站应当无偿向投资者提供基金信息披露服务;
开放式基金账户:	指投资者通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户。基金投资者办理场外认购、场外申购和场外赎回等业务时需具有开放式基金账户。记录在该账户下的基金份额登记在注册登记机构的注册登记系统;
深圳证券账户:	指投资者在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开设的深圳证券交易所人民币普通股票账户或证券投资基金账户。基金投资者通过深圳证券交易所交易系统办理基金交易、场内认购、场内申购和场内赎回等业务时需持有深圳证券账户。记录在该账户下的基金份额登记在注册登记机构的证券登记结算系统;
交易账户:	指销售机构为投资者开立的记录投资者通过该销售机构办理认购、申购、赎回、转换及转托管等业务而引起的基金份额的变动及结余情况的账户;
工作日:	指上海证券交易所、深圳证券交易所的正常交易日;
开放日:	指为投资者办理基金申购、赎回等业务的工作日;
交易时间:	指开放日基金接受申购、赎回或其他交易的时间段;
T 日:	指投资者向销售机构提出申购、赎回或其他业务申请的开放日;
T+n 日:	指 T 日后(不包括 T 日)第 n 个工作日, n 指自然数;
标的指数:	指国证房地产行业指数;
上市交易:	指基金合同生效后投资者通过场内会员单位以集中竞价的方式买卖房地产 A 份额、房地产 B 份额的行为;
分拆:	指根据基金合同的约定,基金份额持有人将其持有的每 2 份国泰房地产份额的场内份额申请转换成 1 份房地产 A 份额与



	1 份房地产 B 份额的行为；
合并：	指根据基金合同的约定，基金份额持有人将其持有的每 1 份房地产 A 份额与 1 份房地产 B 份额进行配对申请转换成 2 份国泰房地产份额的场内份额的行为；
场内份额配对转换：	指根据基金合同的约定，本基金场内的国泰房地产份额与房地产 A 份额、房地产 B 份额之间按约定的转换规则进行转换的行为，包括分拆与合并；
转托管：	指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管；
系统内转托管：	指基金份额持有人将持有的基金份额在注册登记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）之间进行转登记的行为；
跨系统转托管：	指基金份额持有人将持有的基金份额在注册登记系统和证券登记结算系统间进行转登记的行为；
定期定额投资计划：	指投资者通过有关销售机构提出申请，约定每期扣款日、扣款金额及扣款方式，由销售机构于每期约定扣款日在投资者指定银行账户内自动完成扣款及基金申购申请的一种投资方式；
巨额赎回：	本基金赎回申请份额加上基金转换中转出申请份额总数后扣除申购申请份额总数及基金转换中转入申请份额总数后的余额超过上一工作日基金总份额的 10%；
基金收益：	指基金投资所得红利、股息、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息以及其他合法收入；
基金资产总值：	指基金持有的各类有价证券、银行存款本息、应收款项以及以其他资产等形式存在的基金资产的价值总和；
基金资产净值：	指基金资产总值减去基金负债后的价值；
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；
流动性受限资产：	指由于法律法规、监管、合同或操作障碍等原因无法以合理价格予以变现的资产，包括但不限于到期日在 10 个交易日以上的逆回购与银行定期存款（含协议约定有条件提前支取的银行存款）、停牌股票、流通受限的新股及非公开发行股票、资产支持证券、因发行人债务违约无法进行转让或交易的债

- 券等；
- 法律法规：指中华人民共和国现行有效的法律、行政法规、司法解释、地方法规、地方规章、部门规章及其他规范性文件以及对于该等法律法规的不时修改和补充；
- 不可抗力：指任何无法预见、无法克服、无法避免的事件；
- 基金产品资料概要：指《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金基金产品资料概要》及其更新（本基金合同关于基金产品资料概要的编制、披露及更新等内容，将不晚于 2020 年 9 月 1 日起执行）。

### 三、基金的基本情况

(一) 基金名称

国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金

(二) 基金的类别

股票型

(三) 基金的运作方式

契约型、开放式

(四) 基金投资目标

本基金通过被动的指数化投资管理，紧密跟踪标的指数，追求跟踪偏离度和跟踪误差最小化。

(五) 基金份额初始面值

本基金的初始面值为人民币 1.00 元

(六) 基金最低募集份额总额和最低募集金额

本基金的募集份额总额应不少于 2 亿份，基金募集金额不少于 2 亿元人民币。

(七) 基金存续期限

不定期

(八) 标的指数

本基金的标的指数为国证房地产行业指数。

如果国证房地产行业指数被停止编制及发布，或国证房地产行业指数由其他指数替代（单纯更名除外），或由于指数编制方法等重大变更导致国证房地产行业指数不宜继续作为标的指数，或证券市场上出现其他更合适投资者的指数作为本基金的标的指数，本基金管理人可依据审慎原则，在充分考虑基金份额持有人利益及履行适当程序的前提下，更换本基金

的标的指数和投资对象，并依据市场代表性、流动性、与原标的指数的相关性等诸多因素选择确定新的标的指数。基金管理人应在调整前 3 个工作日在中国证监会指定媒介上公告，并在更新的招募说明书中列示。

#### （九）基金份额的上市交易

基金合同生效后，场内的房地产 A 份额和房地产 B 份额将同时申请在深圳证券交易所上市交易。

## 四、基金份额分级与净值计算规则

### （一）基金份额结构

本基金的基金份额包括国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金的基础份额（简称“国泰房地产份额”）、国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金的稳健收益类份额（简称“房地产 A 份额”）和国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金的积极收益类份额（简称“房地产 B 份额”）。其中，房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额配比始终保持 1: 1 的比例不变。

### （二）基金运作概要

1、本基金通过场外、场内两种方式公开发售。投资者场外认购所得的份额，将被确认为国泰房地产份额。投资者场内认购所得的份额，将按 1: 1 的基金份额配比自动分拆为房地产 A 份额和房地产 B 份额。基金合同生效后，投资者认购所得的国泰房地产份额场内份额的分拆，由基金管理人委托注册登记机构进行，无需基金份额持有人申请。

2、基金合同生效后，国泰房地产份额设置单独的基金代码，只可以进行场内与场外的申购和赎回，不上市交易。在符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，房地产 A 份额和房地产 B 份额可在深圳证券交易所上市交易，交易代码不同。

3、房地产 A 份额、房地产 B 份额与国泰房地产份额的资产合并投资运作。

4、基金合同生效后，本基金将根据基金合同约定，办理场内的国泰房地产份额与房地产 A 份额、房地产 B 份额之间的场内份额配对转换业务，即：基金份额持有人可将其场内的国泰房地产份额，按 1: 1 的基金份额配比，申请分拆为房地产 A 份额和房地产 B 份额；或基金份额持有人可将其持有的房地产 A 份额和房地产 B 份额，按 1: 1 的基金份额配比，申请合并为国泰房地产份额的场内份额。场外的国泰房地产份额不进行份额配对转换。场外的国泰房地产份额通过跨系统转托管至场内后，可按照场内的国泰房地产份额配对转换规则进行操作。

5、无论是定期份额折算，还是不定期份额折算（有关本基金的份额折算详见本基金合同“二十二、基金份额折算”），其所产生的国泰房地产份额不进行自动分拆。投资人可选择将上述折算产生的国泰房地产份额按 1: 1 的比例分拆为房地产 A 份额和房地产 B 份额。

### （三）房地产 A 份额和房地产 B 份额的净值计算原则

在本基金房地产 A 份额和房地产 B 份额存续期内，本基金将在每个工作日按基金合同约定的净值计算规则对房地产 A 份额和房地产 B 份额分别进行净值计算，房地产 A 份额为低风险且预期收益相对稳定的基金份额，本基金扣除掉国泰房地产份额对应的净资产部分后剩余的净资产将优先确保房地产 A 份额的本金及房地产 A 份额的约定收益；房地产 B 份额为高风险且预期收益相对较高的基金份额，本基金扣除掉国泰房地产份额对应的净资产部分后剩余的净资产在优先确保房地产 A 份额的本金及约定收益后，将计为房地产 B 份额的净资产。

在本基金房地产 A 份额和房地产 B 份额存续期内，房地产 A 份额和房地产 B 份额基金份额净值的计算原则如下：

1、房地产 A 份额约定年基准收益率为“一年期定期存款利率（税后）+4.00%”，其中，一年期银行定期存款利率以最近一次基金份额折算的折算基准日中国人民银行公布并执行的金融机构人民币一年期定期存款基准利率为准。基金合同生效日至第一次基金份额折算基准日期间的一年期银行定期存款利率以基金合同生效日中国人民银行公布并执行的金融机构人民币一年期定期存款基准利率为准。

房地产 A 份额的约定日单利收益率为房地产 A 份额的约定年基准收益率除以 365。房地产 A 份额的基金份额净值，自基金合同生效日起至第 1 个基金份额折算基准日期间、或自上一个基金份额折算基准日（定期折算基准日或不定期折算基准日）后的下一个日历日起至下一个基金份额折算基准日期间，以 1.000 元为基准，采用房地产 A 份额约定日单利收益率累计计算。

基金管理人不承诺也不保证房地产 A 份额的基金份额持有人获得约定基准收益或本金安全，在本基金出现极端损失的情形下，房地产 A 份额的基金份额持有人的收益可能低于其约定基准收益，也可能遭受本金损失的风险。

2、本基金一份房地产 A 份额与一份房地产 B 份额构成一对份额组合，一对房地产 A 份额与房地产 B 份额的份额组合的净值之和等于两份国泰房地产份额的净值。计算出房地产 A 份额的份额净值后，根据房地产 A 份额、房地产 B 份额和国泰房地产份额各自份额净值之间的关系，计算出房地产 B 份额的基金份额净值。

3、基金份额折算（定期折算或不定期折算）后，房地产 A 份额、房地产 B 份额各自基金份额净值的计算方法保持不变。

4、在基金份额折算基准日（定期折算基准日和不定期折算基准日），按照上述原则计算出来的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额净值均为折算基准日折

算前各份额的基金份额净值。

#### （四）基金份额净值计算规则

假设：

$T$  日为计算日， $T$  日国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额净值分别为  $NAV$ 、 $NAV(A)$ 、 $NAV(B)$ ； $R_T$  为  $T$  日房地产 A 份额的约定年基准收益率； $t$  为房地产 A 份额的应计收益天数，则  $t = \min\{\text{基金合同生效日（含该日）至 } T \text{ 日的实际天数；最近一个基金份额折算基准日的次日（含该日）至 } T \text{ 日的实际天数}\}$ 。

则：

$NAV = T$  日闭市后本基金的基金资产净值/ $T$  日本基金基金份额的总数

$$NAV(A) = \min\left\{1.000 + 1.000 \times t \times \frac{R_T}{365}; 2 \times NAV\right\}$$

其中， $T$  日闭市后本基金的基金资产净值是指本基金总资产减去总负债后的价值， $T$  日本基金基金份额的总数为  $T$  日国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的份额数之和。

$$NAV(B) = 2 \times NAV - NAV(A)$$

#### （五）房地产 A 份额与房地产 B 份额的终止运作

经基金份额持有人大会决议通过或出现基金合同约定的情形，房地产 A 份额和房地产 B 份额可终止运作。如需召开持有人大会的，该基金份额持有人大会决议须经本基金所有份额以特别决议的形式表决通过，即须经参加基金份额持有人大会的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自的基金份额持有人或其代理人所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。

## 五、基金份额的发售与认购

### （一）发售时间

本基金募集期限自基金份额发售之日起不超过 3 个月，具体发售时间由基金管理人根据相关法律法规以及本基金合同的规定确定，并在基金份额发售公告中披露。

### （二）发售方式

本基金通过场外、场内两种方式公开发售。基金发售结束后，投资者场外认购所得的全部份额将确认为国泰房地产份额；投资者场内认购所得的全部份额将按 1:1 的基金份额配比自动分拆为房地产 A 份额和房地产 B 份额。

场外将通过基金销售网点(包括基金管理人的直销柜台及代销机构的代销网点，各销售机构的具体名单见基金份额发售公告)公开发售。场内将通过深圳证券交易所内具有基金代销业务资格的会员单位发售。尚未取得基金代销业务资格，但属于深圳证券交易所会员的其他机构，可在本基金房地产 A 份额和房地产 B 份额上市后，通过深圳证券交易所交易系统办理本基金房地产 A 份额和房地产 B 份额的上市交易。

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得预留和提前发售基金份额。

基金销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构确实接收到认购申请。认购的确认以注册登记机构或基金管理人的确认结果为准。

### （三）发售对象

本基金的发售对象为个人投资者、机构投资者（有关法律法规规定禁止购买者除外）和合格境外机构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。

### （四）基金认购费用

本基金认购费率不高于认购金额的 5%，实际执行费率在招募说明书中载明。认购费用用于本基金的市场推广、销售、注册登记等募集期间发生的各项费用，不列入基金资产。

### （五）认购份数的计算方法

#### 1、场外国泰房地产份额认购份额的计算



本基金场外认购采用金额认购的方式，计算公式如下：

$$\text{净认购金额} = \text{认购金额} / (1 + \text{认购费率})$$
$$\text{认购费用} = \text{认购金额} - \text{净认购金额}$$
$$\text{认购份数} = (\text{净认购金额} + \text{认购期间的利息}) / \text{基金份额初始面值}$$

认购费用以人民币元为单位，计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位；认购份数计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的损失由基金资产承担，产生的收益归基金资产所有。

## 2、场内国泰房地产份额认购份数的计算

本基金场内认购采用份额认购方法，计算公式为：

$$\text{认购金额} = \text{基金份额初始面值} \times (1 + \text{认购费率}) \times \text{认购份额}$$
$$\text{认购费用} = \text{基金份额初始面值} \times \text{认购份额} \times \text{认购费率}$$
$$\text{净认购金额} = \text{基金份额初始面值} \times \text{认购份额}$$
$$\text{利息折算的份额} = \text{利息} / \text{基金份额初始面值}$$

场内认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位。利息折算的份额采用截位法保留至整数位，余额计入基金资产。

## 3、房地产 A 和房地产 B 基金份额的计算

本基金发售结束后，投资者场内认购所得的全部份额将按 1: 1 的基金份额配比自动拆分为房地产 A 份额和房地产 B 份额，其份额计算公式如下：

$$\text{房地产 A 份额} = \text{场内认购份额总额} \times 0.5$$
$$\text{房地产 B 份额} = \text{场内认购份额总额} \times 0.5$$

其中，房地产 A 份额和房地产 B 份额计算结果采用截位的方式，保留到整数位，余额计入基金财产，计算的结果以注册登记机构的记录为准。

（六）募集期间认购资金利息的处理方式

本基金的认购款项在基金募集期间产生的利息在基金合同生效后将折算为基金份额，归基金份额持有人所有。利息的具体金额，以注册登记机构的记录为准。

（七）基金认购的具体规定

投资者认购原则、认购限额、认购份额的计算公式、认购时间安排、投资者认购应提交的文件和办理的手续等事项，由基金管理人根据相关法律法规以及本基金合同的规定确定，并在招募说明书和基金份额发售公告中披露。

（八）基金募集期间募集的资金应当存入专门账户，在基金募集结束前任何人不得动用。

## 六、基金的备案

### （一）基金备案的条件

本基金募集期限届满，具备下列条件的，基金管理人应当按照规定办理验资和基金备案手续：

- 1、基金募集份额总额不少于 2 亿份，基金募集金额不少于 2 亿元人民币；
- 2、基金份额持有人的人数不少于 200 人。

### （二）基金的备案

基金募集期限届满，具备上述基金备案条件的，基金管理人应当自募集期限届满之日起 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。

### （三）基金合同的生效

- 1、自中国证监会书面确认之日起，基金备案手续办理完毕，基金合同生效；
- 2、基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。

### （四）基金募集失败的处理方式

基金募集期限届满，不能满足基金备案的条件的，则基金募集失败。基金管理人应当：

- 1、以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；
- 2、在基金募集期限届满后 30 日内退还投资者已缴纳的认购款项，并加计银行同期存款利息。

### （五）基金存续期内的基金份额持有人数量和资产规模

本合同存续期内，基金份额持有人数量不满 200 人或者基金资产净值低于 5000 万元的，基金管理人应当及时报告中国证监会；连续 20 个工作日出现前述情形的，基金管理人应当向中国证监会说明原因和报送解决方案。

法律法规或监管部门另有规定的，按其规定办理。

## 七、房地产 A 份额与房地产 B 份额的上市与交易

### （一）房地产 A 份额与房地产 B 份额的上市交易

基金合同生效后，在本基金符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，房地产 A 份额与房地产 B 份额分别在深圳证券交易所上市与交易，交易代码不同。

#### 1、上市交易的地点

本基金上市交易的地点为深圳证券交易所。

房地产 A 份额与房地产 B 份额上市后，登记在证券登记结算系统中的房地产 A 份额与房地产 B 份额可直接在深圳证券交易所上市交易；登记在注册登记系统中的国泰房地产份额通过办理跨系统转托管业务转至证券登记结算系统并分拆成房地产 A 份额与房地产 B 份额后，方可上市交易。

#### 2、上市交易的时间

基金合同生效后三个月内，房地产 A 份额与房地产 B 份额开始在深圳证券交易所上市交易。

在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在指定媒介上刊登基金份额上市公告书。

#### 3、上市交易的规则

（1）上市首日，房地产 A 份额与房地产 B 份额的开盘参考价为前一交易日房地产 A 份额与房地产 B 份额的份额净值；

（2）房地产 A 份额与房地产 B 份额上市交易遵循深圳证券交易所相关业务规则及规定。

#### 4、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照深圳证券交易所的有关规定办理。

#### 5、上市交易的行情揭示

房地产 A 份额和房地产 B 份额在深圳证券交易所挂牌交易，交易行情通过行情发布系

统揭示。行情发布系统同时揭示前一交易日的基金份额净值。

#### 6、上市交易的停复牌、暂停上市、恢复上市和终止上市

本基金房地产 A 份额与房地产 B 份额的停复牌、暂停上市、恢复上市和终止上市按照深圳证券交易所的相关业务规则执行。

7、相关法律法规、中国证监会及深圳证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，本基金基金合同相应予以修改，并按照新规定执行，且此项修改无须召开基金份额持有人大会。

## 八、国泰房地产份额的申购、赎回与转换

### （一）申购与赎回的场所

本基金的销售机构包括基金管理人和基金管理人委托的代销机构。具体的销售网点将由基金管理人在招募说明书、基金份额发售公告或其他公告中列明。基金管理人可根据情况变更或增减代销机构，并在管理人网站公示。投资者可以在销售机构办理基金销售业务的营业场所或按销售机构提供的其他方式办理国泰房地产份额的申购与赎回。

办理国泰房地产份额场内申购、赎回业务的代销机构为具有基金代销业务资格且符合深圳证券交易所风险控制要求的深圳证券交易所会员单位。办理国泰房地产份额场外申购、赎回业务的机构为直销机构和场外代销机构。本基金不对房地产 A 份额或房地产 B 份额单独开放场内申购、赎回。

### （二）申购与赎回办理的开放日及时间

#### 1、开放日及开放时间

本基金的开放日为证券交易所交易日，具体业务办理时间以销售机构公布的时间为准。

若出现新的证券交易市场、证券交易所交易时间变更或其他特殊情况，基金管理人将视情况对前述开放日及开放时间进行相应的调整并公告。

基金管理人不得在基金合同约定之外的日期或者时间办理国泰房地产份额的申购、赎回或者转换。投资者在基金合同约定之外的日期和时间提出申购、赎回或转换申请且基金管理人或注册登记机构确认接受的，视为下一个开放日的申请，其国泰房地产份额申购、赎回价格为下一开放日国泰房地产份额申购、赎回的价格。

#### 2、申购与赎回的开始时间

本基金国泰房地产份额的申购自基金合同生效日起不超过 3 个月的时间开始办理。

本基金国泰房地产份额的赎回自基金合同生效日起不超过 3 个月的时间开始办理。

在确定国泰房地产份额的申购开始时间与赎回开始时间后，由基金管理人最迟于申购或赎回开始前 3 个工作日在指定媒介上公告。

### （三）申购与赎回的原则

1、“未知价”原则，即基金的申购与赎回价格以受理申请当日国泰房地产份额的基金份额净值为基准进行计算；

2、基金采用金额申购和份额赎回的方式，即申购国泰房地产份额以金额申请，赎回国泰房地产份额以份额申请；

3、基金份额持有人在赎回国泰房地产份额时，基金管理人按先进先出的原则，即对该基金份额持有人在销售机构托管的基金份额进行处理时，注册登记确认日期在先的基金份额先赎回，注册登记确认日期在后的基金份额后赎回，以确定所适用的赎回费率；

4、当日国泰房地产份额的申购与赎回申请可以在当日业务办理时间结束前撤销，在当日的业务办理时间结束后不得撤销；

5、投资者通过深圳证券交易所交易系统办理国泰房地产份额的场内申购、赎回业务时，需遵守深圳证券交易所的相关业务规则。

6、基金管理人在不损害基金份额持有人权益的情况下可更改上述原则，但最迟应在新的原则实施前3个工作日在指定媒介上公告。

#### （四）申购与赎回的程序

##### 1、申购与赎回申请的提出

基金投资者须按销售机构规定的手续，在开放日的业务办理时间内提出申购或赎回的申请。

投资者申购国泰房地产份额，须按销售机构规定的方式全额交付申购款项。投资者提交赎回申请时，其在销售机构（网点）必须有足够的国泰房地产份额余额。否则所提交的申购、赎回申请无效，基金管理人、基金托管人和销售机构等不承担由此产生的利息等任何损失。

##### 2、申购与赎回申请的确认

基金管理人应自身或要求注册登记机构在 T+1 日对基金投资者申购、赎回申请的有效性进行确认。投资者应在 T+2 日及时到销售网点柜台或以销售机构规定的其他方式查询申请的确认情况，否则，如因申请未得到注册登记机构的确认而造成的损失，由投资者自行承担。基金销售机构对申购、赎回申请的受理并不代表申请一定成功，而仅代表销售机构确实接收到申请。申购、赎回的确认以注册登记机构或基金管理人的确认结果为准。

### 3、申购与赎回申请的款项支付

申购采用全额交款方式，若资金在规定时间内未全额到账则申购不成功，申购款项将退回投资者账户，基金管理人、基金托管人和销售机构等不承担由此产生的利息等任何损失。

投资者赎回申请成交后，基金管理人应通过注册登记机构按规定向投资者支付赎回款项，赎回款项在自受理基金投资者有效赎回申请之日起不超过 7 个工作日内划往投资者银行账户。在发生巨额赎回时，赎回款项的支付办法按本基金合同和有关法律法规规定处理。

#### （五）申购与赎回的数额限制

1、本基金申购和赎回的数额限制由基金管理人确定并在招募说明书中列示。

2、当接受申购申请对存量基金份额持有人利益构成潜在重大不利影响时，基金管理人应当采取设定单一投资者申购金额上限或基金单日净申购比例上限、拒绝大额申购、暂停基金申购等措施，切实保护存量基金份额持有人的合法权益。具体请参见相关公告。

3、基金管理人可根据市场情况，合理调整对申购金额和赎回份额的数量限制，基金管理人进行前述调整必须提前 3 个工作日在指定媒介上公告。

#### （六）申购和赎回的价格、费用及其用途

1、国泰房地产份额的基金份额净值的计算，保留到小数点后 4 位，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的收益或损失由基金资产承担。T 日的国泰房地产份额基金份额净值在当天收市后计算，并在 T+1 日内公告。遇特殊情况，经中国证监会同意，可以适当延迟计算或公告。

2、申购份额的计算及余额的处理方式：国泰房地产份额申购份额的计算详见招募说明书。本基金的申购费率由基金管理人决定，并在招募说明书中列示。申购的有效份额为按实际确认的申购金额在扣除申购费用后，以申请当日国泰房地产份额的基金份额净值为基准计算，有效份额单位为份。场外申购的份额计算结果按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此产生的收益或损失由基金财产承担。场内申购的份额计算结果保留到整数位，整数位后小数部分的份额对应的资金返还至投资者资金账户。

3、赎回金额的计算及处理方式：国泰房地产份额赎回金额的计算详见招募说明书。赎回金额为按实际确认的有效赎回份额乘以申请当日国泰房地产份额基金份额净值的金额，净



赎回金额为赎回金额扣除赎回费用的金额，赎回金额单位为元。上述计算结果均按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此产生的收益或损失由基金财产承担。

4、本基金申购费率最高不超过申购金额的 5%，赎回费率最高不超过赎回金额的 5%。

5、本基金申购费率按照申购金额递减，即申购金额越大，所适用的申购费率越低，申购费用等于申购金额减净申购金额。实际执行的申购费率在招募说明书中载明。投资者在一天之内如有多笔申购，适用费率按单笔分别计算。

6、本基金的赎回费率按照持有时间递减，即相关基金份额持有时间越长，所适用的赎回费率越低，赎回费用等于赎回金额乘以所适用的赎回费率。实际执行的赎回费率在招募说明书中载明。

7、本基金的申购费用由申购人承担，主要用于本基金的市场推广、销售、注册登记等各项费用，不列入基金资产。

本基金的赎回费用由基金份额持有人承担，其中不低于 25% 的部分归入基金资产，其余部分用于支付注册登记费等相关手续费。其中，对持续持有期少于 7 日的基金份额持有人收取不低于 1.50% 的赎回费并全额计入基金财产。

8、基金管理人可以在法律法规和本基金合同规定范围内调整申购费率和赎回费率。费率如发生变更，基金管理人应在调整实施 3 个工作日前在指定媒介上公告。

9、基金管理人可以在不违反法律法规规定及基金合同约定的情形下根据市场情况制定基金促销计划，针对以特定交易方式（如网上交易、电话交易等）等进行基金交易的投资者定期或不定期地开展基金促销活动。在基金促销活动期间，按相关监管部门要求履行必要手续后，基金管理人可以适当调低基金申购费率和基金赎回费率。

10、办理本基金份额场内申购、赎回业务应遵守深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的有关业务规则。若相关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所或中国证券登记结算有限责任公司对场内申购、赎回业务规则有新的规定，基金合同相应予以修改，并按照新规定执行，且此项修改无须召开基金份额持有人大会。

#### （七）巨额赎回的认定及处理方式

##### 1、巨额赎回的认定

单个开放日中，本基金的国泰房地产份额净赎回申请（赎回申请总份额扣除申购申请总

份额后的余额)与净转出申请(转出申请总份额扣除转入申请总份额后的余额)之和超过上一工作日基金总份额(包括国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额)的 10%，为巨额赎回。

## 2、巨额赎回的处理方式

出现巨额赎回时，基金管理人可以根据本基金当时的资产组合状况决定接受全额赎回或部分延期赎回。

(1) 接受全额赎回：当基金管理人认为有能力兑付投资者的全部赎回申请时，按正常赎回程序执行。

(2) 部分延期赎回：当基金管理人认为兑付投资者的赎回申请有困难，或认为兑付投资者的赎回申请进行的资产变现可能使基金资产净值发生较大波动时，基金管理人在当日接受赎回比例不低于上一日基金总份额(包括国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额) 10%的前提下，对其余赎回申请延期办理。对于当日的赎回申请，应当按单个账户申请赎回份额占当日申请赎回总份额的比例分配给赎回申请人；未受理部分除赎回申请人在提交赎回申请时选择将当日未获受理部分予以撤销外，延迟至下一开放日办理，赎回价格为下一个开放日的价格。转入下一开放日的赎回申请不享有赎回优先权，以此类推，直到全部赎回为止。投资者可以选择如发生巨额赎回时的处理方式，如投资者在提交赎回申请时未作明确选择，投资者未能赎回部分作自动延期赎回处理。

若本基金发生巨额赎回，在单个基金份额持有人超过基金总份额(包括国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额) 50%以上的赎回申请的情形下：对于该基金份额持有人当日赎回申请超过上一开放日基金总份额(包括国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额) 50%以上的部分，基金管理人可以延期办理赎回申请；对于该基金份额持有人当日赎回申请未超过 50%的部分，可以根据前段“(1) 接受全额赎回”或“(2) 部分延期赎回”的约定方式与其他基金份额持有人的赎回申请一并办理。

当出现巨额赎回时，场内赎回申请按照深圳证券交易所和注册登记机构的有关业务规则办理。

(3) 当发生巨额赎回并延期办理时，基金管理人应当通过邮寄、传真或招募说明书规定的其他方式，在 3 个工作日内通知基金份额持有人，说明有关处理方法，并在 2 日内在指定媒介上刊登公告。

(4) 暂停接受和延缓支付：本基金连续 2 个开放日以上(含 2 个开放日)发生巨额赎回，如基金管理人认为有必要，可暂停接受国泰房地产份额的赎回申请；已经接受的赎回申

请可以延缓支付赎回款项，但延缓期限不得超过 20 个工作日，并应当在指定媒介上公告。

(八) 拒绝或暂停申购、暂停赎回的情形及处理

1、在如下情况下，基金管理人可以拒绝或暂停接受投资者的申购申请：

- (1) 因不可抗力导致基金管理人无法受理投资者的申购申请；
- (2) 证券交易场所交易时间非正常停市，导致基金管理人无法计算当日基金资产净值；
- (3) 发生本基金合同规定的暂停基金资产估值情况；
- (4) 当前一估值日基金资产净值 50%以上的资产出现无可参考的活跃市场价格且采用估值技术仍导致公允价值存在重大不确定性时，经与基金托管人协商确认后，基金管理人应当暂停接受基金申购申请；
- (5) 基金管理人认为接受某笔或某些申购申请可能会影响或损害现有基金份额持有人利益时；
- (6) 基金资产规模过大，使基金管理人无法找到合适的投资品种，或其他可能对基金业绩产生负面影响，从而损害现有基金份额持有人的利益的情形；
- (7) 基金管理人接受某笔或者某些申购申请有可能导致单一投资人持有基金份额的比例达到或者超过 50%，或者变相规避 50%集中度的情形。法律法规或中国证监会另有规定的除外；
- (8) 法律法规规定或经中国证监会认定的其他情形。

基金管理人决定拒绝或暂停接受某些投资者的申购申请时，申购款项将退回投资者账户。发生上述除第（5）、（7）项外的暂停申购的情形之一且基金管理人决定暂停接受申购申请时，应当依法公告。发生上述第（7）项情形时，基金管理人可以采取比例确认等方式对该投资人的申购申请进行限制，基金管理人有权拒绝该等全部或者部分申购申请。在暂停申购的情形消除时，基金管理人应及时恢复申购业务的办理并依法公告。

2、在以下情况下，基金管理人可以暂停接受投资者的赎回申请或延缓支付赎回款项：

- (1) 因不可抗力导致基金管理人无法支付赎回款项；
- (2) 证券交易场所交易时间非正常停市，导致基金管理人无法计算当日基金资产净值；

(3) 基金连续发生巨额赎回, 根据本基金合同规定, 可以暂停接受赎回申请的情况;

(4) 发生本基金合同规定的暂停基金资产估值的情况;

(5) 当前一估值日基金资产净值 50%以上的资产出现无可参考的活跃市场价格且采用估值技术仍导致公允价值存在重大不确定性时, 经与基金托管人协商确认后, 基金管理人应当暂停接受基金赎回申请或延缓支付赎回款项;

(6) 法律法规规定或经中国证监会认定的其他情形。

发生上述情形之一的, 基金管理人应当在当日向中国证监会备案, 并及时公告。除非发生巨额赎回, 已接受的赎回申请, 基金管理人应当足额支付。如暂时不能足额支付, 应将可支付部分按单个账户申请量占申请总量的比例分配给赎回申请人, 未支付部分可延期支付。若连续两个或两个以上开放日发生巨额赎回, 延期支付最长不得超过 20 个工作日, 并在指定媒介上公告。投资者在申请赎回时可事先选择将当日可能未获受理部分予以撤销。

在暂停赎回的情况消除时, 基金管理人应及时恢复赎回业务的办理并依法公告。

3、暂停基金的申购、赎回, 基金管理人应按规定公告。

4、暂停申购或赎回期间结束, 基金重新开放时, 基金管理人应依法公告。

(1) 如果发生暂停的时间为一天, 基金管理人将于重新开放日, 在指定媒介, 刊登基金重新开放申购或赎回的公告, 并公告最近一个开放日的国泰房地产份额基金份额净值。

(2) 如果发生暂停的时间超过一天但少于两周, 暂停结束, 基金重新开放申购或赎回时, 基金管理人将提前一个工作日, 在指定媒介刊登基金重新开放申购或赎回的公告, 并在重新开放申购或赎回日公告最近一个开放日的国泰房地产份额基金份额净值。

(3) 如果发生暂停的时间超过两周, 暂停期间, 基金管理人应每两周至少重复刊登暂停公告一次; 当连续暂停时间超过两个月时, 可对重复刊登暂停公告的频率进行调整。暂停结束, 基金重新开放申购或赎回时, 基金管理人应提前三个工作日, 在指定媒介连续刊登基金重新开放申购或赎回的公告, 并在重新开放申购或赎回日公告最近一个开放日的国泰房地产份额基金份额净值。

#### (九) 基金转换

基金管理人开办本基金国泰房地产份额与基金管理人管理的其他基金之间的转换服务。

基金转换可以收取一定的转换费,相关规则由基金管理人届时根据相关法律法规及本基金合同的规定制定并公告。

#### (十) 基金的非交易过户、冻结与质押

1、基金注册登记机构只受理继承、捐赠、司法强制执行和经注册登记机构认可的其他情况下的非交易过户。其中:

“继承”指基金份额持有人死亡,其持有的基金份额由其合法的继承人继承;

“捐赠”仅指基金份额持有人将其合法持有的基金份额捐赠给福利性质的基金会或社会团体;

“司法强制执行”是指司法机关依据生效司法文书将基金份额持有人持有的基金份额强制划转给其他自然人、法人、社会团体或其他组织。

办理非交易过户业务必须提供基金注册登记机构规定的相关资料。

2、符合条件的非交易过户申请自申请受理日起二个月内办理;申请人按基金注册登记机构规定的标准缴纳过户费用。

3、基金注册登记机构只受理国家有权机关依法要求的基金账户或基金份额的冻结与解冻。基金账户或基金份额被冻结的,被冻结部分产生的权益(包括现金分红和红利再投资)一并冻结。

4、如相关法律法规允许基金管理人办理基金份额的质押业务或其他基金业务,基金管理人将制定和实施相应的业务规则。

#### (十一) 基金份额的登记、系统内转托管和跨系统转托管

##### 1、基金份额的登记

(1) 本基金的份额采用分系统登记的原则。场外认购或申购的国泰房地产份额,登记在注册登记系统中基金份额持有人的开放式基金账户下;场内认购、申购的国泰房地产份额,或上市交易的房地产 A 份额和房地产 B 份额,登记在证券登记结算系统基金份额持有人深圳证券账户下。

(2) 登记在证券登记结算系统中的国泰房地产份额,可以直接申请场内赎回,不在深

圳证券交易所上市交易,但经基金份额持有人申请,按 1:1 的份额配比分拆为房地产 A 份额和房地产 B 份额后,在深圳证券交易所上市。

(3) 登记在证券登记结算系统中的房地产 A 份额和房地产 B 份额在深圳证券交易所上市交易,不能直接申请场内赎回,但可按 1:1 的份额配比申请合并为国泰房地产份额的场内份额后,再申请场内赎回。

(4) 登记在注册登记系统中的国泰房地产份额,既可以直接申请场外赎回,也可以在办理跨系统转托管后,转至证券登记结算系统,由基金份额持有人申请,按 1:1 的份额配比分拆为房地产 A 份额和房地产 B 份额,在深圳证券交易所上市。

## 2、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国泰房地产份额在注册登记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)之间进行转登记的行为。

(2) 基金份额登记在注册登记系统的基金份额持有人在变更办理国泰房地产份额赎回业务的销售机构(网点)时,需办理已持有国泰房地产份额的系统内转托管。

(3) 基金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国泰房地产份额场内赎回的会员单位(交易单元)、或变更办理房地产 A 份额和房地产 B 份额上市交易的会员单位(交易单元)时,需办理已持有基金份额的系统内转托管。

## 3、跨系统转托管

(1) 跨系统转托管是指基金份额持有人将持有的国泰房地产份额在注册登记系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

(2) 本基金跨系统转托管的具体业务按照中国证券登记结算有限责任公司的相关规定办理。

基金销售机构可以按照相关规定向基金份额持有人收取转托管费。

## (十二) 定期定额投资计划

基金管理人可以为投资者办理定期定额投资计划,具体规则由基金管理人在届时发布公告或更新的招募说明书中确定。投资者在办理定期定额投资计划时可自行约定每期扣款金

额,每期扣款金额必须不低于基金管理人在相关公告或更新的招募说明书中所规定的定期定额投资计划最低申购金额。

## 九、场内份额配对转换

基金合同生效后，本基金将根据基金合同约定，办理场内的国泰房地产份额与分级份额（注：分级份额指房地产 A 份额和房地产 B 份额的统称）之间的场内份额配对转换业务。

### （一）场内份额配对转换

1、场内份额配对转换：指根据基金合同约定，场内的国泰房地产份额与分级份额之间进行转换的行为，包括分拆与合并。

2、分拆：指根据基金合同约定，场内的国泰房地产份额按照 1：1 的基金份额配比分拆成房地产 A 份额和房地产 B 份额的行为。

3、合并：指根据基金合同约定，房地产 A 份额和房地产 B 份额按照 1：1 的基金份额配比合并成国泰房地产份额场内份额的行为。

4、场外的国泰房地产份额不进行份额配对转换。场外的国泰房地产份额通过跨系统转托管至场内后，可按照场内份额配对转换规则进行操作。

### （二）业务办理机构

本基金场内份额配对转换业务的办理机构见招募说明书或基金管理人届时发布的相关公告。基金份额持有人，应当在场内份额配对转换业务办理机构的营业场所或按其提供其他方式，办理场内份额配对转换。深圳证券交易所、注册登记机构或基金管理人可根据情况变更或增减该业务的办理机构，并予以公告。

### （三）业务办理时间

场内份额配对转换，自基金合同生效后不超过 6 个月的时间内开始办理，基金管理人应按照《信息披露办法》的有关规定在指定媒介上予以公告。

### （四）场内份额配对转换的原则

1、场内份额配对转换以份额申请。

2、如果申请场内份额的分拆，国泰房地产份额的场内份额数，必须是相关业务公告规定份额的正整数倍。



3、如果申请场内份额的合并，房地产 A 份额和房地产 B 份额必须同时配对申请，且房地产 A 份额和房地产 B 份额的份额数必须分别为相关业务公告规定份额的正整数倍，份额配比为 1：1。

4、国泰房地产份额的场外份额如需申请进行场内份额的分拆，须跨系统转托管为国泰房地产份额的场内份额后方可进行。

5、场内份额配对转换，应遵循届时相关机构发布的相关业务规则。

基金管理人、注册登记机构或深圳证券交易所可视情况对上述规定作出调整，并在正式实施前在指定媒介公告。

#### （五）业务办理程序

场内份额配对转换程序，遵循深圳证券交易所、注册登记机构的最新业务规则，具体见相关业务公告。

#### （六）暂停场内份额配对转换的情形

- 1、深圳证券交易所、注册登记机构、业务办理机构因异常情况无法办理该业务的情形。
- 2、基金管理人根据本基金届时投资运作、交易的实际情形可决定是否暂停接受配对转换。
- 3、法律法规、深圳证券交易所规定或经中国证监会认定的其他情形。

发生前述情况之一的，基金管理人应在指定媒介及基金管理人网站就暂停场内份额配对转换业务予以公告。

当恢复场内份额配对转换业务时，基金管理人也将在指定媒介予以公告。

#### （七）业务办理费用

本基金场内份额配对转换业务的办理机构可对该业务的办理收取一定的费用，具体见招募说明书及相关业务公告。

## 十、基金合同当事人及其权利义务

### （一）基金管理人

#### 1、基金管理人基本情况

名称：国泰基金管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 1200 号 2 层 225 室

法定代表人：陈勇胜

成立日期：1998 年 3 月 5 日

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：中国证监会证监基金字[1998]5 号

经营范围：基金管理业务；发起设立基金；及中国证监会批准的其他业务

组织形式：有限责任公司

注册资本：壹亿壹仟万元

存续期间：持续经营

#### 2、基金管理人的权利

（1）依法募集基金；

（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）销售基金份额；

（5）召集基金份额持有人大会；

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

者的利益；

- (7) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- (8) 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；
- (9) 担任或委托其他符合条件的机构担任基金注册登记机构办理基金注册登记业务并获得基金合同规定的费用；
- (10) 依据基金合同及有关法律的规定决定基金收益的分配方案；
- (11) 在基金合同约定的范围内，拒绝或暂停受理申购与赎回申请；
- (12) 依照法律法规为基金的利益对被投资公司行使股东权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；
- (13) 在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资融券；
- (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、证券经纪商或其他为基金提供服务的外部机构；
- (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、申购、赎回、转换和非交易过户的业务规则；
- (17) 法律法规和基金合同规定的其他权利。

### 3、基金管理人的义务

- (1) 依法募集基金，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、申购、赎回和登记事宜；
- (2) 办理基金备案手续；
- (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) 采取适当合理的措施使计算基金份额认购、申购、赎回和注销价格的方法符合基金合同等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净值信息，确定国泰房地产份额申购、赎回的价格；

(9) 进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

(10) 编制季度报告、中期报告和年度报告；

(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规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露；

(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) 按规定受理国泰房地产份额的申购与赎回申请，及时、足额支付赎回款项；

(15) 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；

(16) 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 15 年以上；

(17) 确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间内发出，并且保证投资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的前提下得到有关资料的复印件；

(18) 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；

(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) 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

### 1、基金托管人基本情况

名称：中国银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 1 号

法定代表人：刘连舸

成立日期：1983 年 10 月 31 日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字【1998】24 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币贰仟玖佰肆拾叁亿捌仟柒佰柒拾玖万壹仟贰佰肆拾壹元整

存续期间：持续经营

经营范围：吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代营外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营与当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国人民银行批准的其他业务。

## 2、基金托管人的权利

- (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；
- (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) 根据相关市场规则，为基金开设证券账户、为基金办理证券交易资金清算。
- (5) 提议召开或召集基金份额持有人大会；
- (6) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；
- (7) 法律法规和基金合同规定的其他权利。

## 3、基金托管人的义务

- (1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产；

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

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

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

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

(7) 保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

(8) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值、国泰房地产份额的申购、赎回价格；

(9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(10) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

(11) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 15 年以上；

(12) 建立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和赎回款项；

(15) 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规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；
- (21) 执行生效的基金份额持有人大会的决定；
- (22) 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

1、基金投资者购买本基金基金份额的行为即视为对基金合同的承认和接受，基金投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同当事人。基金份额持有人作为当事人并不以在基金合同上书面签章为必要条件。

#### 2、基金份额持有人的权利

国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额仅在其各自份额类别内拥有同等的权益。如果房地产 A 份额和房地产 B 份额的运作出现终止，则在终止房地产 A 份额和房地产 B 份额的运作后，本基金每份基金份额具有同等的合法权益。

根据《基金法》及其他有关法律法规，基金份额持有人的权利为：

- (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) 依法转让其持有的房地产 A 份额和房地产 B 份额，依法申请赎回其持有的国泰房地产份额；
- (4) 按照规定要求召开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、基金销售机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

(9) 法律法规和基金合同规定的其他权利。

### 3、基金份额持有人的义务

(1) 认真阅读并遵守基金合同；

(2) 了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，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) 缴纳基金认购、申购、赎回款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

(5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

(6) 不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

(7) 执行生效的基金份额持有人大会的决定；

(8) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

(9) 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。

(四) 本基金合同当事各方的权利义务以本基金合同为依据，不因基金资产账户名称而有所改变。

## 十一、基金份额持有人大会

（一）本基金的基金份额持有人大会，由本基金的基金份额持有人或其合法的代理人组成。基金份额持有人大会的审议事项应分别由国泰房地产份额、房地产 A 份额与房地产 B 份额基金份额持有人独立进行表决。国泰房地产份额、房地产 A 份额与房地产 B 份额基金份额持有人持有的每一份基金份额在其份额类别内拥有同等的投票权，且相同类别基金份额的同等投票权不因基金份额持有人取得基金份额的方式（场内认/申购、场外认/申购、上市交易、分拆合并）而有所差异。

（二）有以下情形之一时，应召开基金份额持有人大会：

- 1、终止基金合同；
- 2、转换基金运作方式；
- 3、提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但根据法律法规的要求提高该等报酬标准的除外；
- 4、更换基金管理人、基金托管人；
- 5、变更基金类别；
- 6、变更基金投资目标、范围或策略（法律法规和中国证监会另有规定的除外）；
- 7、变更基金份额持有人大会议事程序、表决方式和表决程序；
- 8、本基金与其他基金合并；
- 9、终止房地产 A 份额与房地产 B 份额的运作，但根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等法律法规规定取消分级运作机制而终止房地产 A 份额与房地产 B 份额的运作的除外；
- 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 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（①以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同；②指单独或合计持有国泰房地产份额、房地产 A 份额与房地产 B 份额各自的基金总份额 10%以上基金份额的基金份额持有人，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

12、对基金合同当事人权利、义务产生重大影响，需召开基金份额持有人大会的变更基金合同等其他事项；

13、法律法规或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

(三) 有以下情形之一的，不需召开基金份额持有人大会：

- 1、调低基金管理费率、基金托管费率和其他应由基金承担的费用；
- 2、在法律法规和基金合同规定的范围内变更本基金的申购费率或收费方式、调低赎回费率；
- 3、因相应的法律法规发生变动而应当对基金合同进行修改；
- 4、对基金合同的修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；
- 5、对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响；
- 6、除法律法规或基金合同规定应当召开基金份额持有人大会以外的其他情形。

(四) 召集方式：

1、除法律法规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，应当自行召集。

3、单独或合计持有 10%以上的基金份额持有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，单独或合计持有 10%以上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。

4、单独或合计持有 10%以上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，而基金管理人、基金托管人都不召集的，代表基金份额 10%以上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。

5、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。

#### （五）通知

召开基金份额持有人大会，召集人应当于会议召开前 30 天在指定媒介上公告。基金份额持有人大会不得就未经公告的事项进行表决。基金份额持有人大会通知将至少载明以下内容：

- 1、会议召开的时间、地点、方式；
- 2、会议拟审议的主要事项、议事程序和表决方式；
- 3、代理投票授权委托书送达时间和地点；
- 4、会务常设联系人姓名、电话；
- 5、权益登记日；

6、如采用通讯表决方式，还应载明具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表达意见的寄交和收取方式、投票表决的截止日以及表决票的送达地址等内容。

#### （六）开会方式

基金份额持有人大会的召开方式包括现场开会、通讯方式开会或法律法规和中国证监会允许的其他方式召开。会议的召开方式由会议召集人确定。现场开会由基金份额持有人本人出席或通过授权委派其代理人出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当出席；通讯方式开会指按照基金合同的相关规定以通讯的方式进行表决。会议的召开方式由召集人确定。

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和受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证和授权委托书等文件符合法律法规、本基金合同和会议通知的规定；

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，全部有效凭证所代表的基金份额占权益登记日基金总份额的 50%以上。（⊙ 含 50%，下同；⊙ 指全部有效凭证所对应的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额分别占权益登记日国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自基金总份额 50%以上，下同）；

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1、召集人按基金合同规定公布会议通知后，在两个工作日内连续公布相关提示性公告；

2、召集人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；

3、本人直接出具意见或授权他人代表出具意见的基金份额持有人所代表的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额分别占权益登记日国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自基金总份额 50%以上（含 50%）；

4、直接出具意见的基金份额持有人或受托代表他人出具意见的其他代表，同时提交的持有基金份额的凭证和受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证和授权委托书等文件符合法律法规、基金合同和会议通知的规定；

5、会议通知公布前已报中国证监会备案。

如果开会条件达不到上述的条件，则召集人可另行确定并公告重新表决的时间（至少应在 25 个工作日后），且确定有权出席会议的基金份额持有人资格的权益登记日应保持不变。

在法律法规或监管机构允许的情况下，经会议通知载明，基金份额持有人也可以采用网络、电话或其他方式进行表决，或者采用网络、电话或其他方式授权他人代为出席会议并表决。

## （七）议事内容与程序

### 1、议事内容及提案权

（1）议事内容限为本条前述第（二）款规定的基金份额持有人大会召开事由范围内的事项。

(2) 基金管理人、基金托管人、单独或合计持有 10%以上的基金份额持有人可以在大会召集人发出会议通知前向大会召集人提交需由基金份额持有人大会审议表决的提案。

(3) 对于基金份额持有人提交的提案，大会召集人应当按照以下原则对提案进行审核：

a、关联性。大会召集人对于基金份额持有人提案涉及事项与基金有直接关系，并且不超出法律法规和基金合同规定的基金份额持有人大会职权范围的，应提交大会审议；对于不符合上述要求的，不提交基金份额持有人大会审议。如果召集人决定不将基金份额持有人提案提交大会表决，应当在该次基金份额持有人大会上解释和说明。

b、程序性。大会召集人可以对基金份额持有人的提案涉及的程序性问题做出决定。如将其提案进行分拆或合并表决，需征得原提案人同意；原提案人不同意变更的，大会主持人可以就程序性问题提请基金份额持有人大会做出决定，并按照基金份额持有人大会决定的程序进行审议。

(4) 单独或合计持有 10%以上的基金份额持有人提交基金份额持有人大会审议表决的提案，或基金管理人或基金托管人提交基金份额持有人大会审议表决的提案，未获得基金份额持有人大会审议通过，就同一提案再次提请基金份额持有人大会审议，其时间间隔不少于 6 个月。法律法规另有规定的除外。

(5) 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

在现场开会的方式下，首先由召集人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，报经中国证监会核准或备案后生效。在通讯表决开会的方式下，首先由召集人在会议通知中公布提案，在所通知的表决截止日期第二个工作日由大会聘请的公证机关的公证员统计全部有效表决并形成决议，报经中国证监会核准或备案后生效。

### (八) 表决

1、国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额持有人持有的每一份基金份额在其份额类别内拥有同等的投票权。

2、基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

#### (1) 特别决议

对于特别决议应当经参加大会的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额持有人或其代理人所持国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自类别内的表决权的三分之二以上（含三分之二）通过。

## （2）一般决议

对于一般决议应当经参加大会的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额持有人或其代理人所持国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自类别内的表决权的 50%以上通过。

更换基金管理人或者基金托管人、转换基金运作方式、终止房地产 A 份额和房地产 B 份额的运作、终止基金合同应当以特别决议通过方为有效。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，符合法律法规、基金合同和会议通知规定的表决意见即视为有效的表决；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。

## （九）计票

### 1、现场开会

（1）基金份额持有人大会的主持人为召集人授权出席大会的代表，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中推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(如果基金管理人为召集人，则监督员由基金托管人担任；如基金托管人为召集人，则监督员由基金托管人在出席会议的基金份额持有人中指定)共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集，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中推举三名基金份额持有人代表担任监票人。

（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）如果大会主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如

果大会主持人未进行重新清点,而出席大会的基金份额持有人或者基金份额持有人代理人对大会主持人宣布的表决结果有异议,其有权在宣布表决结果后立即要求重新清点,大会主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。重新清点仅限一次。

(4) 在基金管理人或基金托管人担任召集人的情形下,如果在计票过程中基金管理人或者基金托管人拒不配合的,则参加会议的基金份额持有人有权推举三名基金份额持有人代表共同担任监票人进行计票。

## 2、通讯方式开会

在通讯方式开会的情况下,计票方式可采取如下方式:由大会召集人授权的两名监票人在监督人派出的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;如监督人经通知但拒绝到场监督,则大会召集人可自行授权 3 名监票人进行计票,并由大会召集人聘请的公证机关的公证员进行计票。

## (十) 生效与公告

1、基金份额持有人大会按照《基金法》有关法律法规规定表决通过的事项,召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会核准或者备案。基金份额持有人大会决定的事项自中国证监会依法核准或者出具无异议意见之日起生效。

2、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、基金托管人均有法律约束力。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定。

3、基金份额持有人大会决议应当自中国证监会核准或出具无异议意见后 2 日内,由基金份额持有人大会召集人在指定媒介上公告。

4、如果采用通讯方式进行表决,在公告基金份额持有人大会决议时,必须将公证书全文、公证机关、公证员姓名等一同公告。

(十一) 法律法规或监管机关对基金份额持有人大会另有规定的,从其规定。



## 十二、基金管理人、基金托管人的更换条件和程序

### （一）基金管理人和基金托管人的更换条件

#### 1、有下列情形之一的，基金管理人职责终止，须更换基金管理人：

- （1）基金管理人被依法取消基金管理资格；
- （2）基金管理人依法解散、依法被撤销或被依法宣告破产；
- （3）基金管理人被基金份额持有人大会解任；
- （4）法律法规规定或经中国证监会认定的其他情形。

#### 2、有下列情形之一的，基金托管人职责终止，须更换基金托管人：

- （1）基金托管人被依法取消基金托管资格；
- （2）基金托管人依法解散、依法被撤销或被依法宣告破产；
- （3）基金托管人被基金份额持有人大会解任；
- （4）法律法规规定或经中国证监会认定的其他情形。

### （二）基金管理人和基金托管人的更换程序

#### 1、基金管理人的更换程序

原基金管理人退任后，基金份额持有人大会需在 6 个月内选任新基金管理人。在新基金管理人产生前，中国证监会可指定临时基金管理人。

（1）提名：新任基金管理人由基金托管人或单独或合计持有 10%以上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对更换基金管理人形成有效决议。

（3）核准并公告：基金份额持有人大会决议自通过之日起 5 日内，由大会召集人报中国证监会核准，并应自中国证监会核准后 2 日内在指定媒介上公告。

(4) 交接：基金管理人职责终止的，应当妥善保管基金管理业务资料，及时办理基金管理业务的移交手续，新基金管理人或者临时基金管理人应当及时接收。新任基金管理人或临时基金管理人应与基金托管人核对基金资产总值和净值。

(5) 审计并公告：原基金管理人职责终止的，应当按照规定聘请会计师事务所对基金资产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报中国证监会备案，审计费用在基金资产中列支。

(6) 基金名称变更：基金管理人更换后，本基金应替换或删除基金名称中与原基金管理人有关的名称或商号字样。

## 2、基金托管人的更换程序

原基金托管人退任后，基金份额持有人大会需在六个月内选任新基金托管人。在新基金托管人产生前，中国证监会可指定临时基金托管人。

(1) 提名：新任基金托管人由基金管理人或单独或合计持有 10%以上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对更换基金托管人形成有效决议。

(3) 核准并公告：基金份额持有人大会决议自通过之日起 5 日内，由大会召集人报中国证监会核准，并应自中国证监会核准后 2 日内在指定媒介上公告。

(4) 交接：基金托管人职责终止的，应当妥善保管基金资产和基金托管业务资料，及时办理基金资产和基金托管业务的移交手续，新基金托管人或者临时基金托管人应当及时接收。新任基金托管人或临时基金托管人与基金管理人核对基金资产总值和净值。

(5) 审计并公告：基金托管人职责终止的，基金管理人应当按照规定聘请会计师事务所对基金资产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报中国证监会备案，审计费用从基金资产中列支。

## 3、基金管理人与基金托管人同时更换

(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 10%以上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获得中国证监会核准后 2 日内在指定媒介上联合公告。

4、新基金管理人接受基金管理或新基金托管人接受基金资产和基金托管业务前，原基金管理人或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。原基金管理人或基金托管人在继续履行相关职责期间，仍有权按照本合同的规定收取基金管理费或基金托管费。

### 十三、基金的托管

本基金资产由基金托管人依法保管。基金管理人应与基金托管人按照《基金法》、本基金合同及其他有关法律法规规定订立《国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金托管协议》，以明确基金管理人与基金托管人之间在基金份额持有人名册登记、基金资产的保管、基金资产的管理和运作及相互监督等相关事宜中的权利、义务及职责，确保基金资产的安全，保护基金份额持有人的合法权益。

## 十四、基金的销售

（一）本基金的销售业务指接受投资者申请为其办理的本基金的认购、申购、赎回、转换、非交易过户、转托管、定期定额投资和客户服务等业务。

（二）本基金的销售业务由基金管理人及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认购、申购、赎回业务的，应与代理机构签订委托代理协议，以明确基金管理人和代销机构之间在基金份额认购、申购、赎回等事宜中的权利和义务，确保基金财产的安全，保护基金投资者和基金份额持有人的合法权益。销售机构应严格按照法律法规和本基金合同规定的条件办理本基金的销售业务。

## 十五、基金份额的注册登记

(一) 本基金基金份额的注册登记业务指本基金登记、存管、过户、清算和交收业务，具体内容包括投资者开放式基金账户和深圳证券账户建立和管理、基金份额注册登记、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。

(二) 本基金的注册登记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注册登记业务的，应与代理机构签订委托代理协议，以明确基金管理人和代理机构在投资者基金账户管理、基金份额注册登记、清算及基金交易确认、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册等事宜中的权利和义务，保护基金投资者和基金份额持有人的合法权益。

### (三) 基金注册登记机构的权利

- 1、取得注册登记费；
- 2、建立和管理投资者基金账户；
- 3、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；
- 4、在法律法规允许的范围内，对登记业务的办理时间进行调整，并依照有关规定于开始实施前在指定媒介上公告；
- 5、法律法规规定的其他权利。

### (四) 基金注册登记机构的义务

- 1、配备足够的专业人员办理本基金份额的注册登记业务；
- 2、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注册登记业务；
- 3、保持基金份额持有人名册及相关的认购、申购与赎回等业务记录 15 年以上；
- 4、对基金份额持有人的基金账户信息负有保密义务，因违反该保密义务对投资者或基金带来的损失，须承担相应的赔偿责任，但司法强制检查情形及法律法规规定的其他情形除外；
- 5、按《基金合同》及招募说明书规定为投资者办理非交易过户业务、提供其他必要的服务；
- 6、接受基金管理人的监督；
- 7、法律法规规定的其他义务。

## 十六、基金的投资

### （一）投资目标

紧密跟踪标的指数，追求跟踪偏离度和跟踪误差最小化。

### （二）投资范围

本基金的投资范围为具有良好流动性的金融工具，包括标的指数成份股及其备选成份股、新股（一级市场初次发行或增发）、债券、债券回购、权证、股指期货以及中国证监会允许基金投资的其它金融工具，（但须符合中国证监会相关规定）。本基金投资于股票的资产占基金资产的比例为90%—95%，其中标的指数成份股及其备选成份股的投资比例不低于股票资产的90%，现金、债券资产及中国证监会允许基金投资的其他证券品种占基金资产比例为5%—10%，其中现金或者到期日在一年以内的政府债券不低于基金资产净值的5%（其中，现金不包括结算备付金、存出保证金和应收申购款等），权证投资不高于基金资产净值的3%。

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。

### （三）投资理念

本基金管理人坚持指数化投资理念，以低成本投资于标的指数所表征的市场组合，以期获得标的指数所表征的市场平均水平的投资收益。

### （四）投资策略

#### 1、股票投资策略

本基金主要采取完全复制法，即按照标的指数成份股组成及其权重构建股票投资组合，并根据标的指数成份股及其权重的变动而进行相应的调整。但因特殊情况（如成份股长期停牌、成份股发生变更、成份股权重由于自由流通量发生变化、成份股公司行为、市场流动性不足等）导致本基金管理人无法按照标的指数构成及权重进行同步调整时，基金管理人将对投资组合进行优化，尽量降低跟踪误差。

在正常市场情况下，本基金的风险控制目标是追求日均跟踪偏离度的绝对值不超过

0.35%，年跟踪误差不超过4%。如因标的指数编制规则调整或其他因素导致跟踪偏离度和跟踪误差超过上述范围，基金管理人应采取合理措施避免跟踪偏离度、跟踪误差进一步扩大。

## 2、债券投资策略

基于流动性管理的需要，本基金可以投资于到期日在一年期以内的政府债券、央行票据和金融债，债券投资的目的是保证基金资产流动性并提高基金资产的投资收益。

## 3、股指期货投资策略

本基金投资股指期货将主要选择流动性好、交易活跃的股指期货合约。本基金力争利用股指期货的杠杆作用，降低股票仓位频繁调整的交易成本和跟踪误差，达到有效跟踪标的指数的目的。

本基金投资股指期货的，基金管理人应在季度报告、中期报告、年度报告等定期报告和招募说明书（更新）等文件中披露股指期货交易情况，包括投资政策、持仓情况、损益情况、风险指标等，并充分揭示股指期货交易对基金总体风险的影响以及是否符合既定的投资政策和投资目标。

### （五）业绩比较基准

本基金的业绩比较基准为：国证房地产行业指数收益率×95%+银行活期存款利率（税后）×5%。

如果指数编制单位变更或停止标的指数的编制、发布或授权，或标的指数由其他指数替代、或由于指数编制方法的重大变更等事项导致本基金管理人认为标的指数不宜继续作为跟踪标的，或证券市场有其他代表性更强、更适合投资的指数推出时，本基金管理人可以依据维护投资者合法权益的原则，在履行适当程序后变更本基金的标的指数、业绩比较基准和基金名称。其中，若变更标的指数涉及本基金投资范围或投资策略的实质性变更，则基金管理人应就变更标的指数召开基金份额持有人大会，并报中国证监会备案且在指定媒介公告。若变更标的指数对基金投资范围和投资策略无实质性影响（包括但不限于指数编制单位变更、指数更名等事项），则无需召开基金份额持有人大会，基金管理人应与基金托管人协商一致后，报中国证监会备案并及时公告。

### （六）风险收益特征

本基金虽为股票型指数基金，但由于采取了基金份额分级的结构设计，不同的基金份额具有不同的风险收益特征。



运作过程中，本基金共有三类基金份额，分别为国泰房地产份额、房地产 A 份额、房地产 B 份额。其中国泰房地产份额为普通的股票型指数基金，具有较高风险、较高预期收益的特征，其风险和预期收益均高于混合型基金、债券型基金和货币市场基金；房地产 A 份额的风险与预期收益较低；房地产 B 份额采用了杠杆式的结构，风险和预期收益有所放大，将高于普通的股票型基金。

#### （七）投资禁止行为与限制

##### 1、禁止用本基金资产从事以下行为

- （1）承销证券；
- （2）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，但是国务院另有规定的除外；
- （5）向基金管理人、基金托管人出资或者买卖基金管理人、基金托管人发行的股票或者债券；
- （6）买卖与基金管理人、基金托管人有控股关系的股东或者与基金管理人、基金托管人有其他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；
- （7）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；
- （8）依照法律、行政法规有关法律法规规定，由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他活动。

##### 2、基金投资组合比例限制

（1）本基金在任何交易日买入权证的总金额，不超过上一交易日基金资产净值的 0.5%，基金持有的全部权证的市值不超过基金资产净值的 3%，基金管理人管理的全部基金持有同一权证的比例不超过该权证的 10%。法律法规或中国证监会另有规定的，遵从其规定；

（2）本基金持有的全部资产支持证券，其市值不得超过基金资产净值的 5%；本基金持有的同一资产支持证券的比例，不得超过该资产支持证券规模的 10%；本基金管理人管理的全部基金投资于同一原始权益人的各类资产支持证券，不得超过其各类资产支持证券合

计规模的 10%；

(3) 本基金应投资于信用级别评级为 **BBB** 以上（含 **BBB**）的资产支持证券。本基金持有资产支持证券期间，如果其信用等级下降、不再符合投资标准，应在评级报告发布之日起三个月内全部卖出；

(4) 本基金财产参与股票发行申购，所申报的金额不得超过本基金的总资产，所申报的股票数量不得超过拟发行股票公司本次发行股票的总量；

(5) 进入全国银行间同业市场的债券回购融入的资金余额不得超过基金资产净值的 40%；

(6) 本基金持有的现金和到期日不超过 1 年的政府债券不低于基金资产净值的 5%。其中，现金不包括结算备付金、存出保证金和应收申购款等；

(7) 本基金投资于标的指数成份股及其备选成份股的比例不低于股票资产的 90%；

(8) 本基金参与股指期货交易依据下列标准建构组合：

① 在任何交易日日终，持有的买入股指期货合约价值，不得超过基金资产净值的 10%；

② 在任何交易日日终，持有的买入期货合约价值与有价证券市值之和，不得超过基金资产净值的 100%，其中，有价证券指股票、债券（不含到期日在一年以内的政府债券）、权证、资产支持证券、买入返售金融资产（不含质押式回购）等；

③ 在任何交易日日终，持有的卖出期货合约价值不得超过基金持有的股票总市值的 20%；

④ 基金所持有的股票市值和买入、卖出股指期货合约价值，合计（轧差计算）应当符合基金合同关于股票投资比例的有关约定；

⑤ 在任何交易日内交易（不包括平仓）的股指期货合约的成交金额不得超过上一交易日基金资产净值的 20%；

⑥ 每个交易日日终在扣除股指期货合约需缴纳的交易保证金后，应当保持不低于基金资产净值 5% 的现金或到期日在一年以内的政府债券。其中，现金不包括结算备付金、存出保证金和应收申购款等。

(9) 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；

(10) 本基金主动投资于流动性受限资产的市值合计不得超过基金资产净值的 15%；因证券市场波动、上市公司股票停牌、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金不符合该比例限制的，基金管理人不得主动新增流动性受限资产的投资；

(11) 相关法律法规以及监管部门规定的其它投资限制。

3、若将来法律法规或中国证监会的相关规定发生修改或变更，致使本款前述约定的投资禁止行为和投资组合比例限制被修改或取消，基金管理人在依法履行相应程序后，本基金可相应调整禁止行为和投资限制规定。

#### (八) 投资组合比例调整

基金管理人应当自基金合同生效之日起六个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的约定。除上述基金投资组合比例限制中第(3)、(6)、(9)、(10)项和第(8)项第⑥目另有约定外，因证券市场波动、上市公司合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资不符合基金合同约定的投资比例规定的，基金管理人应当在十个交易日内进行调整。法律法规或监管机构另有规定时，从其规定。

## 十七、基金的融资、融券

本基金可以按照国家的有关法律法规规定进行融资、融券。

## 十八、基金的资产

### （一）基金资产总值

本基金的基金资产总值包括基金所持有的各类有价证券、银行存款本息、基金的应收款项和其他投资所形成的价值总和。

### （二）基金资产净值

本基金的基金资产净值是指基金资产总值减去负债后的价值。

### （三）基金资产的账户

本基金根据相关法律法规、规范性文件开立基金资金账户以及证券账户，与基金管理人和基金托管人自有的资产账户以及其他基金资产账户独立。

### （四）基金资产的保管及处分

- 1、本基金资产独立于基金管理人及基金托管人的固有资产，并由基金托管人保管。
- 2、基金管理人、基金托管人因基金资产的管理、运用或者其他情形而取得的资产和收益，归基金资产。
- 3、基金管理人、基金托管人因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金资产不属于其清算范围。
- 4、基金资产的债权不得与基金管理人、基金托管人固有资产的债务相抵销；不同基金资产的债权债务，不得相互抵销。非因基金资产本身承担的债务，不得对基金资产强制执行。

## 十九、基金资产的估值

### （一）估值目的

基金估值的目的是为了准确、真实地反映基金相关金融资产和金融负债的公允价值。开放式基金份额申购、赎回价格应按基金估值后确定的基金份额净值计算。

### （二）估值日

本基金的估值日为相关的证券交易所的正常营业日以及国家法律法规规定需要对外披露基金净值的非营业日。

### （三）估值对象

基金所持有的金融资产和金融负债。

### （四）估值方法

#### 1、股票估值方法

##### （1）上市流通股票的估值

上市流通股票按估值日其所在证券交易所的收盘价估值；估值日无交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，以最近交易日的收盘价估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格。

##### （2）未上市股票的估值

送股、转增股、配股和公开增发新股等发行未上市的股票，按估值日在交易所挂牌的同一股票的收盘价估值；估值日无交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，以最近交易日的收盘价估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格。

首次发行未上市的股票，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量的情况下，按成本估值。

##### （3）有明确锁定期股票的估值

首次公开发行有明确锁定期的股票，同一股票在交易所上市后，按交易所上市的同一股票的收盘价估值；非公开发行且处于明确锁定期的股票，按监管机构或行业协会的有关规定确定公允价值。

#### 2、固定收益证券的估值办法

##### （1）证券交易所市场实行净价交易的债券按估值日收盘净价估值，估值日没有交易的，

且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日的收盘净价估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格。

(2) 证券交易所市场未实行净价交易的债券按估值日收盘价减去债券收盘价中所含的债券应收利息(自债券计息起始日或上一起息日至估值当日的利息)得到的净价进行估值，估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按有交易的最近交易日所采用的净价估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格。

(3) 未上市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的情况下，按成本估值。

(4) 在银行间债券市场交易的债券、资产支持证券等固定收益品种，采用估值技术确定公允价值。

(5) 交易所以大宗交易方式转让的资产支持证券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本进行后续计量。

(6) 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。

### 3、股票指数期货合约估值方法：

(1) 股票指数期货合约以结算价格进行估值。

(2) 在任何情况下，基金管理人如采用本项第(1)小项规定的方法对基金资产进行估值，均应被认为采用了适当的估值方法。但是，如果基金管理人认为按本项第(1)小项规定的方法对基金资产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，并与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

(3) 国家有最新规定的，按其规定进行估值。

### 4、权证估值：

(1) 配股权证的估值：

因持有股票而享有的配股权，类同权证处理方式的，采用估值技术进行估值。

(2) 认沽/认购权证的估值：

从持有确认日起到卖出日或行权日止，上市交易的认沽/认购权证按估值日的收盘价估值，估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日的收盘价估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；未上市交易的认沽/认购权证采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量的情况下，按成本估值。

5、本基金持有的回购以成本列示，按合同利率在回购期间内逐日计提应收或应付利息。

6、本基金持有的银行存款和备付金余额以本金列示，按相应利率逐日计提利息。

7、在任何情况下，基金管理人采用上述 1-6 项规定的方法对基金资产进行估值，均应被认为采用了适当的估值方法。但是，如果基金管理人认为有充足的理由认为按上述方法对基金资产进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可在综合考虑市场成交价、市场报价、流动性、收益率曲线等多种因素的基础上与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

8、国家有最新规定的，按国家最新规定进行估值。

### (五) 估值程序

基金日常估值由基金管理人同基金托管人一同进行。基金份额净值由基金管理人完成估值后，将估值结果报给基金托管人，基金托管人按《基金合同》规定的估值方法、时间、程序进行复核，基金托管人复核无误后返回给基金管理人，由基金管理人对外公布。月末、年中和年末估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

#### （六）暂停估值的情形

- 1、基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- 2、因不可抗力或其他情形致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；
- 3、占基金相当比例的投资品种的估值出现重大转变，而基金管理人为保障投资者的利益，已决定延迟估值；如出现基金管理人认为属于紧急事故的任何情况，会导致基金管理人不能出售或评估基金资产的；
- 4、当前一估值日基金资产净值 50%以上的资产出现无可参考的活跃市场价格且采用估值技术仍导致公允价值存在重大不确定性时，经与基金托管人协商一致的，基金管理人应当暂停估值；
- 5、中国证监会认定的其他情形。

#### （七）基金份额净值的确认

用于基金信息披露的基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人进行复核。基金管理人应于每个工作日交易结束后计算当日的基金份额净值并发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金份额净值予以公布。

国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额净值的计算精确到 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。

#### （八）估值错误的处理

1、当基金资产的估值导致基金份额净值小数点后 4 位（含第 4 位）内发生差错时，视为基金份额净值估值错误。

2、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。当基金份额净值出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；当计价错误达到或超过基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当报中



国证监会备案；当计价错误达到或超过基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并同时报中国证监会备案。

3、前述内容如法律法规或监管机构另有规定的，按其规定处理。

（九）特殊情形的处理

1、基金管理人按本条第（四）款有关估值方法规定的第 6 项条款进行估值时，所造成的误差不作为基金份额净值错误处理。

2、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司发送的数据错误，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估值错误，基金管理人和基金托管人可以免除赔偿责任。但基金管理人应当积极采取必要的措施消除由此造成的影响。

## 二十、基金费用与税收

### （一）基金费用的种类

- 1、基金管理人的管理费；
- 2、基金托管人的托管费；
- 3、标的指数使用许可费；
- 4、基金上市费及年费；
- 5、因基金的证券交易或结算而产生的费用；
- 6、基金合同生效以后的信息披露费用；
- 7、基金份额持有人大会费用；
- 8、基金合同生效以后的会计师费、律师费和诉讼费；
- 9、基金资产的资金汇划费用；
- 10、按照国家有关法律法规规定可以列入的其他费用。

### （二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

#### 1、基金管理人的管理费

基金管理人的基金管理费按基金资产净值的 1.0%年费率计提。

在通常情况下，基金管理费按前一日基金资产净值的 1.0%年费率计提。计算方法如下：

$$H = E \times 1.0\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理费

E 为前一日基金资产净值

基金管理费每日计提，按月支付。经基金管理人与基金托管人核对一致后，由基金托管人于次月首日起 3 个工作日内从基金财产中一次性支付给基金管理人。

## 2、基金托管人的基金托管费

基金托管人的基金托管费按基金资产净值的 0.2%年费率计提。

在通常情况下，基金托管费按前一日基金资产净值的 0.2%年费率计提。计算方法如下：

$$H=E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为前一日的基金资产净值

基金托管费每日计提，按月支付。经基金管理人与基金托管人核对一致后，由基金托管人于次月首日起 3 个工作日内从基金财产中一次性支付给基金托管人。

## 3、标的指数使用许可费

本基金作为指数基金，需根据与深圳证券信息有限公司签署的指数使用许可协议的约定向深圳证券信息有限公司支付指数使用费。通常情况下，指数使用费按前一日基金资产净值的 0.02%的年费率计提，且收取下限为每季度人民币 5 万元。计算方法如下：

$$H= E \times 0.02\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的指数使用费

E 为前一日的基金资产净值

指数使用费从基金合同生效日开始每日计算，逐日累计，按季支付。指数使用费的支付由基金管理人向基金托管人发送划付指令，经基金托管人复核后从基金财产中一次性支付给深圳证券信息有限公司。

基金管理人可根据指数许可使用合同和基金份额持有人的利益，对上述计提方式进行合理变更并公告。

4、本条第（一）款第 4 至第 10 项费用由基金管理人和基金托管人根据有关法规及相应协议的规定，列入当期基金费用。

（三）不列入基金费用的项目

本条第（一）款约定以外的其他费用，以及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等不列入基金费用。

（四）基金管理费和基金托管费的调整

基金管理人和基金托管人可协商酌情调低基金管理费和基金托管费，无须召开基金份额持有人大会。

（五）税收

本基金运作过程中涉及的各项纳税主体，依照国家法律法规的规定履行纳税义务。

## 二十一、基金收益与分配

### （一）收益的构成

基金利润是指基金利息收入、投资收益、公允价值变动收益和其他收入扣除相关费用后的余额。基金已实现收益指基金利润减去公允价值变动收益后的余额。

期末可供分配利润，指截至收益分配基准日采用期末资产负债表中未分配利润与未分配利润中已实现收益的孰低数。

### （二）收益分配原则

本基金（包括国泰房地产份额、房地产 A 份额、房地产 B 份额）不进行收益分配。

在本基金国泰房地产份额、房地产 A 份额、房地产 B 份额的运作期间内，如果法律法规或监管部门取消上述限制，则基金管理人本着维护基金份额持有人利益的原则，在履行适当程序后，可以对上述收益分配原则进行修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会。

经基金份额持有人大会决议通过，并经中国证监会核准后，如果终止房地产 A 份额、房地产 B 份额的运作，本基金将根据基金份额持有人大会决议调整基金的收益分配原则，根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》终止分级运作的除外。具体见基金管理人届时发布的相关公告。法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

## 二十二、基金份额折算

除分级份额终止运作的份额折算（详见基金合同第二十三章的约定）外，基金份额折算后，本基金的运作方式不变，房地产 A 份额和房地产 B 份额的份额配比不变。

### （一）定期份额折算

在房地产 A 份额和房地产 B 份额存续期内的每个会计年度（除基金合同生效日所在会计年度外）第一个工作日，本基金将按照以下规则进行基金的定期份额折算。

#### 1、基金份额折算基准日

每个会计年度（除基金合同生效日所在会计年度外）第一个工作日。但基金合同生效日至第 1 个定期份额折算基准日不足 6 个月的，则该年度可不进行定期折算；定期份额折算基准日前 3 个月内发生过不定期折算的，则该年度可不进行定期折算。若基金管理人在前述情况下决定不进行定期折算的，基金管理人应至少提前 2 个工作日在指定媒介上公告不进行定期折算的提示性公告。

#### 2、基金份额折算对象

基金份额折算基准日登记在册的房地产 A 份额和国泰房地产份额。

#### 3、基金份额折算频率

每个会计年度进行 1 次（可不进行定期折算的除外）。

#### 4、基金份额折算方式

（1）每个会计年度第一个工作日为基金份额折算基准日，本基金将在该日对房地产 A 份额进行应得收益的定期份额折算，国泰房地产份额的基金份额净值也相应的进行调整。在基金份额折算前与折算后，房地产 A 份额和房地产 B 份额的份额配比保持 1: 1 的比例。

（2）折算前的房地产 A 份额持有人，以房地产 A 份额在基金份额折算基准日的基金份额净值超出本金 1.000 元部分，获得新增国泰房地产份额的份额分配。折算不改变房地产 A 份额持有人的资产净值，其持有的房地产 A 份额的基金份额净值折算调整为 1.000 元、份额数量不变，相应折算增加场内国泰房地产份额。

（3）折算前的国泰房地产份额的基金份额持有人，以每 2 份国泰房地产份额，按 1 份房地产 A 份额的份额分配，获得新增国泰房地产份额。持有场外国泰房地产份额的基金份额持有人将按前述折算方式获得新增场外国泰房地产份额的分配；持有场内国泰房地产份额

的基金份额持有人将按前述折算方式获得新增场内国泰房地产份额的分配。折算不改变国泰房地产份额持有人的资产净值。

(4) 折算不改变房地产 B 份额持有人的资产净值，其持有的房地产 B 份额的基金份额净值及份额数量不变。

按照上述折算方法，可能会给基金份额持有人的资产净值造成微小误差，视为未改变基金份额持有人的资产净值。

## 5、基金份额折算公式

(1) 房地产 A 份额持有人

$$NUM(A)^{\text{后}} = NUM(A)^{\text{前}}$$

$$NAV(A)^{\text{后}} = 1.000$$

$$NAV^{\text{后}} = NAV^{\text{前}} - \frac{NAV(A)^{\text{前}} - 1.000}{2}$$

房地产 A 份额持有人持有的新增场内国泰房地产份额的份额数为：

$$\frac{NUM(A)^{\text{前}} \times (NAV(A)^{\text{前}} - 1.000)}{NAV^{\text{后}}}$$

其中：

$NUM(A)^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前房地产 A 份额的份额数；

$NUM(A)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 A 份额的份额数；

$NAV(A)^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前房地产 A 份额的基金份额净值；

$NAV(A)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 A 份额的基金份额净值；

$NAV^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前国泰房地产份额的基金份额净值；

$NAV^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后国泰房地产份额的基金份额净值。

房地产 A 份额新增份额折算成国泰房地产份额的场内份额取整计算（最小单位为 1 份）不足 1 份的零碎份，按各个零碎份从大到小的排序，依次向相应的基金份额持有人记增 1 份，直到所有零碎份的合计份额分配完毕。

(2) 房地产 B 份额持有人

每个会计年度的定期份额折算不改变房地产 B 份额的基金份额净值及其份额数。

(3) 国泰房地产份额持有人

$$NAV^{\text{后}} = NAV^{\text{前}} - \frac{NAV(A)^{\text{前}} - 1.000}{2}$$

折算后国泰房地产份额持有人持有的新增国泰房地产份额的份额数为：

$$\frac{(NAV^{\text{前}} - NAV^{\text{后}}) \times NUM^{\text{前}}}{NAV^{\text{后}}}$$

其中：

$NAV^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前国泰房地产份额的基金份额净值；

$NAV^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后国泰房地产份额的基金份额净值；

$NUM^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前国泰房地产份额的份额数；

国泰房地产份额的场外份额经折算后的份额数采用截位法保留到小数点后两位，由此产生的误差计入基金财产；国泰房地产份额的场内份额经折算后的份额数取整计算（最小单位为 1 份），不足 1 份的零碎份，按各个零碎份从大到小的排序，依次向相应的基金份额持有人记增 1 份，直到所有零碎份的合计份额分配完毕。

在实施基金份额折算时，折算基准日折算前国泰房地产份额的基金份额净值、房地产 A 份额的基金份额净值等具体见基金管理人届时发布的相关公告。

## 6、基金份额折算期间的基金业务办理

为保证基金份额折算期间本基金的平稳运作，基金管理人可根据深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司的相关业务规定暂停房地产 A 份额和房地产 B 份额的上市交易和国泰房地产份额的申购或赎回等相关业务，具体见基金管理人届时发布的相关公告。

## 7、基金份额折算结果的公告

基金份额折算结束后，基金管理人应按照《信息披露办法》在指定媒介和基金管理人网站公告折算结果，并报中国证监会备案。

### (二) 不定期折算

除以上基金份额定期折算外，本基金还将在国泰房地产份额的份额净值大于或等于 2.000 时以及房地产 B 份额的份额净值小于或等于 0.250 时进行不定期折算。



## 1、国泰房地产份额的份额净值大于或等于 2.000 元时

### (1) 基金份额折算基准日

如果某个工作日国泰房地产份额的份额净值大于或等于 2.000 元，基金管理人可根据市场情况确定折算基准日。不定期折算基准日的具体日期，详见基金管理人届时发布的公告。

### (2) 基金份额不定期折算对象

基金份额折算基准日登记在册的房地产 A 份额、房地产 B 份额、国泰房地产份额。

### (3) 基金份额不定期折算频率

不定期。

### (4) 基金份额不定期折算方式

① 折算前的国泰房地产份额持有人，获得新增国泰房地产份额的份额分配。折算不改变国泰房地产份额持有人的资产净值，其持有的国泰房地产份额的基金份额净值折算调整为 1.000 元，份额数量相应折算增加；

② 折算前的房地产 A 份额持有人，以房地产 A 份额在基金份额折算基准日的基金份额净值超出本金 1.000 元部分，获得新增国泰房地产份额的份额分配。折算不改变房地产 A 份额持有人的资产净值，其持有的房地产 A 份额净值折算调整为 1.000 元、份额数量不变，相应折算增加场内国泰房地产份额；

③ 折算前的房地产 B 份额持有人，以房地产 B 份额在基金份额折算基准日的基金份额净值超出本金 1.000 元部分，获得新增国泰房地产份额的份额分配。折算不改变房地产 B 份额持有人的资产净值，其持有的房地产 B 份额净值折算调整为 1.000 元、份额数量不变，相应折算增加场内国泰房地产份额。

按照上述折算方法，可能会给基金份额持有人的资产净值造成微小误差，视为未改变基金份额持有人的资产净值。

### (5) 基金份额折算公式

#### ① 房地产 A 份额持有人

$$NAV(A)^{\text{后}} = 1.000$$

$$NUM(A)^{\text{后}} = NUM(A)^{\text{前}}$$

折算后房地产 A 份额持有人持有的新增国泰房地产份额的份额数为：

$$\left(NAV(A)^{\text{前}} - 1.000\right) \times NUM(A)^{\text{前}}$$

其中：

$NUM(A)^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前房地产 A 份额的份额数

$NUM(A)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 A 份额的份额数

$NAV(A)^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前房地产 A 份额的基金份额净值

$NAV(A)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 A 份额的基金份额净值

房地产 A 份额新增份额折算成国泰房地产份额的场内份额取整计算（最小单位为 1 份）不足 1 份的零碎份，按各个零碎份从大到小的排序，依次向相应的基金份额持有人记增 1 份，直到所有零碎份的合计份额分配完毕。

◎ 房地产 B 份额持有人

$$NAV(B)^{\text{后}} = 1.000$$

$$NUM(B)^{\text{后}} = NUM(B)^{\text{前}}$$

折算后房地产 B 份额持有人持有的新增国泰房地产份额的份额数为：

$$\left(NAV(B)^{\text{前}} - 1.000\right) \times NUM(B)^{\text{前}}$$

其中：

$NUM(B)^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前房地产 B 份额的份额数

$NUM(B)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 B 份额的份额数

$NAV(B)^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前房地产 B 份额的基金份额净值

$NAV(B)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 B 份额的基金份额净值

房地产 B 份额新增份额折算成国泰房地产份额的场内份额取整计算（最小单位为 1 份）不足 1 份的零碎份，按各个零碎份从大到小的排序，依次向相应的基金份额持有人记增 1 份，直到所有零碎份的合计份额分配完毕。

◎ 国泰房地产份额持有人

$$NAV^{\text{后}} = 1.000$$

折算后国泰房地产份额持有人持有的新增国泰房地产份额的份额数为：

$$(NAV^{\text{前}} - 1.000) \times NUM^{\text{前}}$$

其中：

$NAV^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前国泰房地产份额的基金份额净值

$NAV^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后国泰房地产份额的基金份额净值

$NUM^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前国泰房地产份额的份额数

国泰房地产份额的场外份额经折算后的份额数采用截位法保留到小数点后两位，由此产生的误差计入基金财产；国泰房地产份额的场内份额经折算后的份额数取整计算（最小单位为 1 份），不足 1 份的零碎份，按各个零碎份从大到小的排序，依次向相应的基金份额持有人记增 1 份，直到所有零碎份的合计份额分配完毕。

在实施基金份额折算时，折算基准日折算前国泰房地产份额的基金份额净值、房地产 A 份额的基金份额净值、房地产 B 份额的基金份额净值等具体见基金管理人届时发布的相关公告。

#### （6）基金份额折算期间的基金业务办理

为保证基金份额折算期间本基金的平稳运作，基金管理人可根据深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司的相关业务规定暂停房地产 A 份额和房地产 B 份额的上市交易和国泰房地产份额的申购或赎回等相关业务，具体见基金管理人届时发布的相关公告。

#### （7）基金份额折算结果的公告

基金份额折算结束后，基金管理人应按照《信息披露办法》在指定媒介和基金管理人网站公告折算结果，并报中国证监会备案。

### 2、房地产 B 份额的份额净值小于或等于 0.250 元时

#### （1）基金份额折算基准日

如果某个工作日房地产 B 份额的份额净值小于或等于 0.250 元，基金管理人可根据市场情况确定折算基准日。不定期折算基准日的具体日期，详见基金管理人届时发布的公告。

#### （2）基金份额不定期折算对象

基金份额折算基准日登记在册的房地产 A 份额、房地产 B 份额、国泰房地产份额。

## (3) 基金份额不定期折算频率

不定期。

## (4) 基金份额不定期折算方式

① 折算不改变国泰房地产份额持有人的资产净值，其持有的国泰房地产份额的基金份额净值折算调整为 1.000 元、份额数量相应折算调整；

② 折算不改变房地产 A 份额持有人的资产净值，其持有的房地产 A 份额净值折算调整为 1.000 元、份额数量折算调整，相应折算增加国泰房地产份额；

③ 折算不改变房地产 B 份额持有人的资产净值，其持有的国泰房地产 B 份额的基金份额净值折算调整为 1.000 元、份额数量相应折算调整；

④ 房地产 A 份额与房地产 B 份额的基金份额配比保持 1: 1 的比例不变。

按照上述折算方法，可能会给基金份额持有人的资产净值造成微小误差，视为未改变基金份额持有人的资产净值。

## (5) 基金份额折算公式

① 房地产 B 份额持有人

$$NAV(B)^{\text{后}} = 1.000$$

$$NUM(B)^{\text{后}} = \frac{NUM(B)^{\text{前}} \times NAV(B)^{\text{前}}}{1.000}$$

其中：

$NUM(B)^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前房地产 B 份额的份额数

$NUM(B)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 B 份额的份额数

$NAV(B)^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前房地产 B 份额的基金份额净值

$NAV(B)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 B 份额的基金份额净值

折算后房地产 B 份额的份额数的计算结果中，不足 1 份的零碎份，按各个零碎份从大到小的排序，依次向相应的基金份额持有人记增 1 份，直到所有零碎份的合计份额分配完毕。

② 房地产 A 份额持有人

$$NAV(A)^{\text{后}} = 1.000$$

$$NUM(A)^{\text{后}} = NUM(B)^{\text{后}}$$

折算后房地产 A 份额持有人持有的新增国泰房地产份额的份额数为：

$$\frac{NUM(A)^{\text{前}} \times NAV(A)^{\text{前}} - NUM(A)^{\text{后}} \times 1.000}{1.000}$$

其中：

$NUM(A)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 A 份额的份额数

$NUM(B)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 B 份额的份额数

$NAV(A)^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前房地产 A 份额的基金份额净值

$NAV(A)^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后房地产 A 份额的基金份额净值

不定期折算后房地产 A 份额的份额数及不定期折算后房地产 A 份额新增的国泰房地产份额的场内份额的计算结果中，不足 1 份的零碎份，按各个零碎份从大到小的排序，依次向相应的基金份额持有人记增 1 份，直到所有零碎份的合计份额分配完毕。

◎ 国泰房地产份额持有人

$$NAV^{\text{后}} = 1.000$$

折算后国泰房地产份额持有人持有的国泰房地产份额的份额数为：

$$\frac{NAV^{\text{前}} \times NUM^{\text{前}}}{1.000}$$

其中：

$NAV^{\text{后}}$ ：份额折算基准日折算后国泰房地产份额的基金份额净值

$NAV^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前国泰房地产份额的基金份额净值

$NUM^{\text{前}}$ ：份额折算基准日折算前国泰房地产份额的份额数

国泰房地产份额的场外份额经折算后的份额数采用截位法保留到小数点后两位，由此产生的误差计入基金财产；国泰房地产份额的场内份额经折算后的份额数取整计算（最小单位为 1 份），不足 1 份的零碎份，按各个零碎份从大到小的排序，依次向相应的基金份额持有人记增 1 份，直到所有零碎份的合计份额分配完毕。

在实施基金份额折算时，折算基准日折算前国泰房地产份额的基金份额净值、房地产 A 份额的基金份额净值、房地产 B 份额的基金份额净值等具体见基金管理人届时发布的相关公告。

#### （6）基金份额折算期间的基金业务办理

为保证基金份额折算期间本基金的平稳运作，基金管理人可根据深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司的相关业务规定暂停房地产 A 份额和房地产 B 份额的上市交易和国泰房地产份额的申购或赎回等相关业务，具体见基金管理人届时发布的相关公告。

#### （7）基金份额折算结果的公告

基金份额折算结束后，基金管理人应按照《信息披露办法》在指定媒介和基金管理人网站公告折算结果，并报中国证监会备案。

### （三）特殊情况的处理

若在某一个会计年度的定期份额折算基准日发生基金合同约定的本基金不定期份额折算的情形时，基金管理人本着维护基金份额持有人利益的原则，根据具体情况选择按照定期份额折算的规则或者不定期份额折算的规则进行份额折算。

## 二十三、房地产 A 份额和房地产 B 份额的终止运作

(一) 经基金份额持有人大会决议通过，房地产 A 份额和房地产 B 份额可申请终止运作。该基金份额持有人大会决议须经本基金所有份额以特别决议的形式表决通过，即须经参加基金份额持有人大会的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自的基金份额持有人或其代理人所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。

(二) 房地产 A 份额和房地产 B 份额终止运作后的份额折算

房地产 A 份额和房地产 B 份额终止运作后，除非基金份额持有人大会决议另有规定的，房地产 A 份额和房地产 B 份额将全部折算成场内国泰房地产份额。

### 1、份额折算基准日

份额折算基准日为分级份额终止运作日，即房地产 A 份额和房地产 B 份额终止运作日（如该日为非工作日，则顺延至下一个工作日）。

### 2、份额折算方式

分级份额终止运作日，房地产 A 份额和房地产 B 份额按届时各自份额净值与国泰房地产份额净值之比折算为国泰房地产份额。

### 3、份额折算计算公式：

$$\text{房地产 A 份额折算的国泰房地产份额份额数} = \frac{NUM(A) \times NAV(A)}{NAV}$$

$$\text{房地产 B 份额折算的国泰房地产份额份额数} = \frac{NUM(B) \times NAV(B)}{NAV}$$

其中：

$NUM(A)$ 、 $NUM(B)$  分别指折算前房地产 A 份额和房地产 B 份额的份额数，即分级份额终止运作日闭市后房地产 A 份额和房地产 B 份额的份额数；

$NAV(A)$ 、 $NAV(B)$ 、 $NAV$ ：分别指折算前房地产 A 份额、房地产 B 份额和国泰房地产份额的基金份额净值，即分级份额终止运作日闭市后房地产 A 份额、房地产 B 份额和国泰房地产份额的基金份额净值。

### 4、份额折算后的基金运作

房地产 A 份额和房地产 B 份额全部折算为场内国泰房地产份额后，本基金转型为国泰

国证房地产行业指数证券投资基金（LOF），接受场外与场内申购和赎回。

#### 5、份额折算的公告

基金管理人应不迟于房地产 A 份额和房地产 B 份额终止运作日前 2 日，就分级份额终止运作及份额折算事宜，在指定媒介公告。房地产 A 份额和房地产 B 份额进行份额折算结束后，基金管理人应在 2 个工作日内在指定媒介公告，并报中国证监会备案。

（三）本基金应根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等法律法规规定终止房地产 A 份额与房地产 B 份额的运作，无需召开基金份额持有人大会。

为此，基金管理人将向深圳证券交易所申请基金份额终止上市，并办理房地产 A 份额和房地产 B 份额的份额折算。具体终止运作的时间安排见基金管理人届时发布的公告。基金管理人应将基金合同根据前述法律法规做相应修改并公告。

#### 1、房地产 A 份额和房地产 B 份额的份额折算

份额折算基准日，房地产 A 份额和房地产 B 份额将全部折算成场内国泰房地产份额。

##### 1) 份额折算基准日

份额折算基准日为房地产 A 份额与房地产 B 份额终止上市日的前一交易日，具体日期见基金管理人届时发布的公告。

##### 2) 份额折算方式

在份额折算基准日日终，以国泰房地产份额的基金份额净值为基准，房地产 A 份额、房地产 B 份额按照各自的基金份额净值折算成场内国泰房地产份额。房地产 A 份额（或房地产 B 份额）基金份额持有人持有的折算后场内国泰房地产份额取整计算（最小单位为 1 份），余额计入基金资产。

##### 3) 份额折算计算公式：

房地产 A 份额（或房地产 B 份额）的折算比例 = 份额折算基准日房地产 A 份额（或房地产 B 份额）的基金份额净值 / 份额折算基准日国泰房地产份额的基金份额净值

房地产 A 份额（或房地产 B 份额）基金份额持有人持有的折算后场内国泰房地产份额 = 基金份额持有人持有的折算前房地产 A 份额（或房地产 B 份额）的份额数 × 房地产 A 份额（或房地产 B 份额）的折算比例

##### 4) 份额折算后的基金运作



房地产 A 份额和房地产 B 份额全部折算为场内国泰房地产份额后，本基金接受场外与场内申购和赎回，开始申购、赎回的时间及具体操作以基金管理人的公告为准。

5) 份额折算的公告

房地产 A 份额与房地产 B 份额的份额折算结束后，基金管理人应在指定媒介公告。

2、基金份额折算期间的基金业务办理

为保证基金份额折算期间本基金的平稳运作，基金管理人可暂停相关份额的交易和申购或赎回等相关业务，具体见基金管理人届时发布的相关公告。

## 二十四、基金的会计与审计

### （一）基金会计政策

- 1、基金的会计年度为公历每年1月1日至12月31日。
- 2、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。
- 3、会计核算制度按国家有关的会计核算制度执行。
- 4、本基金独立建账、独立核算。
- 5、本基金会计责任人为基金管理人。

6、基金管理人及基金托管人应各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关法律法规规定编制基金会计报表，基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

### （二）基金审计

- 1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相独立的、具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所及其注册会计师等对基金年度财务报表及其他规定事项进行审计。
- 2、基金管理人应在更换会计师事务所后按照《信息披露办法》的有关规定公告。
- 3、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。

## 二十五、基金的信息披露

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指定的全国性报刊(以下简称“指定报刊”)及指定互联网网站(以下简称“指定网站”)等媒介披露,并保证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。

### (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

基金募集申请经中国证监会核准后,基金管理人应当在基金份额发售的3日前,将招募说明书、基金合同摘要登载在指定报刊和网站上;基金管理人、基金托管人应当将基金合同、基金托管协议登载在各自公司网站上。基金合同生效后,基金招募说明书的信息发生重大变更的,基金管理人应当在三个工作日内,更新基金招募说明书并登载在指定网站上;基金招募说明书其他信息发生变更的,基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的,基金管理人不再更新基金招募说明书。

基金管理人应在基金份额发售的3日前,将基金合同摘要登载在指定报刊和网站上;基金管理人、基金托管人应将基金合同、托管协议登载在各自网站上。

基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件,用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后,基金产品资料概要的信息发生重大变更的,基金管理人应当在三个工作日内,更新基金产品资料概要,并登载在指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。

### (二) 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,并在披露招募说明书的当日登载于指定报刊和网站上。

### (三) 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指定媒介和网站上登载基金合同生效公告。基金合同生效公告中将说明基金募集情况。

### (四) 上市交易公告书

基金份额获准在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 3 个工作日前，将上市交易公告书登载在指定报刊和网站上。

#### （五）基金净值信息

1、本基金的基金合同生效后，在开始办理国泰房地产份额申购或者赎回前，基金管理人将至少每周公告一次基金资产净值和国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自的基金份额净值；

2、在开始办理国泰房地产份额申购或者赎回后，基金管理人将在每个开放日的次日，通过指定网站、基金销售机构网站或者营业网点披露开放日的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自的份额净值和基金份额累计净值；

3、基金管理人应当在不晚于半年度和年度最后一日的次日，在指定网站披露半年度和年度最后一日的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自的基金份额净值和基金份额累计净值。

#### （六）定期报告

基金定期报告由基金管理人按照法律法规和中国证监会颁布的有关证券投资基金信息披露内容与格式的相关文件的规定单独编制，由基金托管人按照法律法规的规定对相关内容进行复核。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及更新的招募说明书。

1、基金年度报告：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，将年度报告登载在指定网站上，并将年度报告提示性公告登载在指定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计。

2、基金中期报告：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，将中期报告登载在指定网站上，并将中期报告提示性公告登载在指定报刊上。

3、基金季度报告：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，将季度报告登载在指定网站上，并将季度报告提示性公告登载在指定报刊上。

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。

如报告期内出现单一投资者持有基金份额达到或超过基金总份额（包括国泰房地产份

额、房地产 A 份额和房地产 B 份额) 20%的情形, 为保障其他投资者的权益, 基金管理人至少应当在定期报告“影响投资者决策的其他重要信息”项下披露该投资者的类别、报告期末持有份额及占比、报告期内持有份额变化情况及本基金的特有风险, 中国证监会认定的特殊情形除外。

基金管理人应当在基金年度报告和中期报告中披露基金组合资产情况及其流动性风险分析等。

法律法规或中国证监会另有规定的, 从其规定。

#### (七) 基金份额定期折算和不定期折算的公告

在定期折算基准日前10 个工作日(基金合同生效后不满10 个工作日的情形除外), 遵循深圳证券交易所的业务规则, 基金管理人将就暂停国泰房地产份额申购赎回、暂停房地产A份额和房地产B份额上市交易等相关业务, 暂停基金份额配对转换申请及基金份额定期折算等有关事项, 进行提示性公告。

#### (八) 临时报告与公告

基金发生重大事件, 有关信息披露义务人应当在两日内编制临时报告书, 并登载在指定报刊和指定网站上。

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事件, 包括:

- 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、转换基金运作方式、基金合并;
- 4、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;
- 5、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;
- 6、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更;
- 7、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;

- 8、基金募集期延长或提前结束募集；
- 9、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；
- 10、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；
- 11、涉及基金管理业务、基金资产、基金托管业务的诉讼；
- 12、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；
- 13、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；
- 14、基金收益分配事项；
- 15、管理费、托管费、申购费、赎回费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；
- 16、基金份额净值计价错误达基金份额净值 0.5%；
- 17、基金开始办理申购、赎回；
- 18、基金发生巨额赎回并延期办理；
- 19、基金连续发生巨额赎回并暂停接受赎回申请或延缓支付赎回款项；
- 20、基金暂停接受申购、赎回申请或重新接受申购、赎回申请；
- 21、本基金接受或暂停接受场内份额配对转换；
- 22、本基金暂停接受场内份额配对转换后恢复办理场内份额配对转换；
- 23、本基金实施基金份额折算；
- 24、房地产 A 份额和房地产 B 份额终止运作；

25、房地产 A 份额和房地产 B 份额终止运作后房地产 A 份额和房地产 B 份额的份额折算；

26、房地产 A 份额和房地产 B 份额上市交易；

27、基金份额持有人大会的决议；

28、发生涉及国泰房地产份额申购、赎回事项调整或潜在影响投资者赎回等重大事项时；

29、基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定的其他事项。

#### （九）公开澄清

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

#### （十）清算报告

基金合同终止的，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制作清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在指定网站上，并将清算报告提示性公告登载在指定报刊上。

#### （十一）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、基金上市交易的证券交易所网站，供社会公众查阅、复制。

（十二）本基金信息披露事项以法律法规规定及本章节约定的内容为准。

## 二十六 基金的业务规则

基金份额持有人应遵守基金托管人、基金管理人及其代理销售机构和注册登记机构的相关交易及业务规则。



## 二十七、基金合同的变更、终止与基金资产的清算

### （一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本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。

2、变更基金合同的基金份额持有人大会决议应报中国证监会核准或备案，并自中国证监会核准或出具无异议意见之日起生效。

3、但如因相应的法律法规发生变动并属于本基金合同必须遵照进行修改的情形，或者基金合同的修改不涉及本基金合同当事人权利义务关系发生变化或对基金份额持有人利益无实质性不利影响的，可不经基金份额持有人大会决议，而经基金管理人和基金托管人同意修改后公布，并报中国证监会备案。

### （二）基金合同的终止

有下列情形之一的，本基金合同应当终止：

1、基金份额持有人大会决定终止；

2、因重大违法、违规行为，被中国证监会责令终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在六个月内没有新基金管理人、基金托管人承接的；

4、法律法规和基金合同规定的其他情形。

如果本基金合同终止，房地产 A 份额和房地产 B 份额将全部折算为场内国泰房地产份额，份额折算基准日为本基金合同终止日（如该日为非工作日，则顺延至下一个工作日），份额折算方式和份额折算计算方式，适用本基金合同第二十三章的约定。

基金合同终止后，基金管理人和基金托管人有权依照《基金法》、《运作办法》、《销售办法》、基金合同及其他有关法律法规的规定，行使请求给付报酬、从基金资产中获得补偿的权利。

### （三）基金财产的清算

1、基金合同终止，基金管理人应当按法律法规和本基金合同的有关规定组织清算组对基金财产进行清算。

## 2、基金财产清算组

(1) 自基金合同终止事由之日起 30 个工作日内由基金管理人组织成立基金财产清算组，在基金财产清算组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

(2) 基金财产清算组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券、期货相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算组可以聘用必要的工作人员。

(3) 基金财产清算组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配。基金财产清算组可以依法进行必要的民事活动。

## 3、清算程序

- (1) 基金合同终止情形发生后，由基金财产清算组统一接管基金财产；
- (2) 基金财产清算组根据基金财产的情况确定清算期限；
- (3) 基金财产清算组对基金财产进行清理和确认；
- (4) 对基金财产进行评估和变现；
- (5) 制作清算报告；
- (6) 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；
- (7) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (8) 对基金财产进行分配。

## 4、清算费用

清算费用是指基金财产清算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组优先从基金财产中支付。

## 5、基金剩余财产的分配

基金财产按下列顺序清偿：

- (1) 支付清算费用；
- (2) 交纳所欠税款；
- (3) 清偿基金债务；
- (4) 按基金份额持有人持有的国泰房地产基金份额的份额比例进行分配。

基金财产未按前款（1）、（2）、（3）项规定清偿前，不分配给基金份额持有人。

对于基金缴存于中国证券登记结算有限责任公司的最低结算备付金和交易席位保证金等，在中国证券登记结算有限责任公司对其进行调整后方可收回。

## 6、基金财产清算的公告

基金财产清算组做出的清算报告经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计，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指定网站上，并将清算报告提示性公告登载在指定报刊上。

## 7、基金财产清算账册及文件由基金托管人保存 15 年以上。

## 二十八、违约责任

(一) 因基金管理人或基金托管人违约给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任，因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任。

(三) 基金合同当事人违反本基金合同，给基金财产或其他基金合同当事人造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

(三) 发生下列情况时，当事人可以免责：

1、基金管理人和/或基金托管人按照中国证监会的规定或当时有效的法律法规或规章的作为或不作为而造成的损失等；

2、基金管理人由于按照本基金合同规定的投资原则进行的投资所造成的损失等；

3、不可抗力。基金管理人及基金托管人因不可抗力不能履行本合同的，可根据不可抗力的影响部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外。任何一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

(四) 在发生一方或多方当事人违约的情况下，基金合同能够继续履行的应当继续履行。

(五) 本基金合同当事人一方违约后，其他当事方应当采取适当措施防止损失的扩大；没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。守约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

## 二十九、争议的处理

(一) 本基金合同适用中华人民共和国法律并从其解释。

(二) 本基金合同的当事人之间因本基金合同产生的或与本基金合同有关的争议可通过友好协商解决，但若自一方书面提出协商解决争议之日起 60 日内争议未能以协商方式解决的，则任何一方有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为上海。仲裁裁决是终局的，对仲裁各方当事人均具有约束力。

(三) 除争议所涉内容之外，本基金合同的其他部分应当由本基金合同当事人继续履行。

### 三十、基金合同的效力

(一) 本基金合同是基金合同当事人之间的法律文件，应由基金管理人和基金托管人的法定代表人或其授权签字人签字并加盖公章。基金合同于投资者缴纳认购的基金份额的款项时成立，自基金募集结束报中国证监会备案并获中国证监会书面确认后生效。

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

(三) 本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) 本基金合同正本一式六份，除上报有关监管机构二份外，基金管理人、基金托管人各持有二份，每份具有同等的法律效力。

(五) 基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同存放在基金管理人和基金托管人住所，投资者在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复印件，基金合同条款及内容应以基金合同正本为准。

## 三十一、基金合同摘要

(一) 基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

### 1、基金管理人的权利

- (1) 依法募集基金；
- (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) 销售基金份额；
- (5) 召集基金份额持有人大会；
- (6) 依据基金合同及有关法律规规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；
- (7) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- (8) 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；
- (9) 担任或委托其他符合条件的机构担任基金注册登机构办理基金注册登业务并获得基金合同规定的费用；
- (10) 依据基金合同及有关法律规规定决定基金收益的分配方案；
- (11) 在基金合同约定的范围内，拒绝或暂停受理申购与赎回申请；
- (12) 依照法律法规为基金的利益对被投资公司行使股东权利，为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；
- (13) 在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资融券；
- (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、证券经纪商或其他为基金提供服务的外部机构；
- (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、申购、赎回、转换和非交易过户的业务规则；
- (17) 法律法规和基金合同规定的其他权利。

## 2、基金管理人的义务

(1) 依法募集基金，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、申购、赎回和登记事宜；

(2) 办理基金备案手续；

(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) 采取适当合理的措施使计算基金份额认购、申购、赎回和注销价格的方法符合基金合同等法律文件的规定，按有关规定计算并公告基金净值信息，确定国泰房地产份额申购、赎回的价格；

(9) 进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

(10) 编制季度报告、中期报告和年度报告；

(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规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露；

(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) 按规定受理国泰房地产份额的申购与赎回申请，及时、足额支付赎回款项；

(15) 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；

(16) 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 15 年以上；

(17) 确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间内发出，并且保证投资者



能够按照基金合同规定的时间和方式,随时查阅到与基金有关的公开资料,并在支付合理成本的前提下得到有关资料的复印件;

(18) 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;

(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) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

### 3、基金托管人的权利

(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;

(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) 根据相关市场规则,为基金开设证券账户、为基金办理证券交易资金清算。

(5) 提议召开或召集基金份额持有人大会;

(6) 在基金管理人更换时,提名新的基金管理人;

(7) 法律法规和基金合同规定的其他权利。

#### 4、基金托管人的义务

(1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产；

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

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

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

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

(7) 保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露；

(8) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值、国泰房地产份额的申购、赎回价格；

(9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(10) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

(11) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 15 年以上；

(12) 建立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和赎回款项；

(15) 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规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；
- (21) 执行生效的基金份额持有人大会的决定；
- (22) 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。

#### 5、基金份额持有人的权利

国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额仅在其各自份额类别内拥有同等的权益。如果房地产 A 份额和房地产 B 份额的运作出现终止，则在终止房地产 A 份额和房地产 B 份额的运作后，本基金每份基金份额具有同等的合法权益。

根据《基金法》及其他有关法律法规，基金份额持有人的权利为：

- (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) 依法转让其持有的房地产 A 份额和房地产 B 份额，依法申请赎回其持有的国泰房地产份额；
- (4) 按照规定要求召开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、基金销售机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

(9) 法律法规和基金合同规定的其他权利。

## 6、基金份额持有人的义务

(1) 认真阅读并遵守基金合同；

(2) 了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，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) 缴纳基金认购、申购、赎回款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

(5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

(6) 不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

(7) 执行生效的基金份额持有人大会的决定；

(8) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

(9) 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。

7、本基金合同当事各方的权利义务以本基金合同为依据，不因基金资产账户名称而有所改变。

## (二) 基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

1、本基金的基金份额持有人大会，由本基金的基金份额持有人或其合法的代理人组成。基金份额持有人大会的审议事项应分别由国泰房地产份额、房地产 A 份额与房地产 B 份额基金份额持有人独立进行表决。国泰房地产份额、房地产 A 份额与房地产 B 份额基金份额持有人持有的每一份基金份额在其份额类别内拥有同等的投票权，且相同类别基金份额的同等投票权不因基金份额持有人取得基金份额的方式（场内认/申购、场外认/申购、上市交易、分拆合并）而有所差异。

2、有以下情形之一时，应召开基金份额持有人大会：

- (1) 终止基金合同；
- (2) 转换基金运作方式；
- (3) 提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但根据法律法规的要求提高该等报酬标准的除外；
- (4) 更换基金管理人、基金托管人；
- (5) 变更基金类别；
- (6) 变更基金投资目标、范围或策略（法律法规和中国证监会另有规定的除外）；
- (7) 变更基金份额持有人大会议事程序、表决方式和表决程序；
- (8) 本基金与其他基金合并；
- (9) 终止房地产 A 份额与房地产 B 份额的运作，但根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等法律法规规定取消分级运作机制而终止房地产 A 份额与房地产 B 份额的运作的除外；
- (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 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（①以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同；②指单独或合计持有国泰房地产份额、房地产 A 份额与房地产 B 份额各自的基金总份额 10%以上基金份额的基金份额持有人，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；
- (12) 对基金合同当事人权利、义务产生重大影响，需召开基金份额持有人大会的变更基金合同等其他事项；
- (13) 法律法规或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

3、有以下情形之一的，不需召开基金份额持有人大会：

- (1) 调低基金管理费率、基金托管费率和其他应由基金承担的费用；
- (2) 在法律法规和基金合同规定的范围内变更本基金的申购费率或收费方式、调低赎回费率；

- (3) 因相应的法律法规发生变动而应当对基金合同进行修改；
- (4) 对基金合同的修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化；
- (5) 对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响；
- (6) 除法律法规或基金合同规定应当召开基金份额持有人大会以外的其他情形。

#### 4、召集方式：

- (1) 除法律法规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，应当自行召集。

(3) 单独或合计持有 10%以上的基金份额持有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，单独或合计持有 10%以上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。

(4) 单独或合计持有 10%以上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，而基金管理人、基金托管人都不召集的，代表基金份额 10%以上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。

(5) 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。

## 5、通知

召开基金份额持有人大会，召集人应当于会议召开前 30 天在指定媒介上公告。基金份额持有人大会不得就未经公告的事项进行表决。基金份额持有人大会通知将至少载明以下内容：

(1) 会议召开的时间、地点、方式；

(2) 会议拟审议的主要事项、议事程序和表决方式；

(3) 代理投票授权委托书送达时间和地点；

(4) 会务常设联系人姓名、电话；

(5) 权益登记日；

(6) 如采用通讯表决方式，还应载明具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表达意见的寄交和收取方式、投票表决的截止日以及表决票的送达地址等内容。

## 6、开会方式

基金份额持有人大会的召开方式包括现场开会、通讯方式开会或法律法规和中国证监会允许的其他方式召开。会议的召开方式由会议召集人确定。现场开会由基金份额持有人本人出席或通过授权委派其代理人出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当出席；通讯方式开会指按照基金合同的相关规定以通讯的方式进行表决。会议的召开方式由召集人确定。

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和受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证和授权委托书等文件符合法律法规、本基金合同和会议通知的规定；

(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，全部有效凭证所代表的基金份额占权益登记日基金总份额的 50%以上。（◎ 含 50%，下同；⊙ 指全部有效凭证所对应的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额分别占权益登记日国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自基金总份额 50%以上，下同）；

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

(1) 召集人按基金合同规定公布会议通知后，在两个工作日内连续公布相关提示性公告；

(2) 召集人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；

(3) 本人直接出具意见或授权他人代表出具意见的基金份额持有人所代表的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额分别占权益登记日国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自基金总份额 50%以上（含 50%）；

(4) 直接出具意见的基金份额持有人或受托代表他人出具意见的其他代表，同时提交的持有基金份额的凭证和受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证和授权委托书等文件符合法律法规、基金合同和会议通知的规定；

(5) 会议通知公布前已报中国证监会备案。

如果开会条件达不到上述的条件，则召集人可另行确定并公告重新表决的时间（至少应在 25 个工作日后），且确定有权出席会议的基金份额持有人资格的权益登记日应保持不变。

在法律法规或监管机构允许的情况下，经会议通知载明，基金份额持有人也可以采用网络、电话或其他方式进行表决，或者采用网络、电话或其他方式授权他人代为出席会议并表决。

## 7、议事内容与程序

### (1) 议事内容及提案权

1) 议事内容限为本条前述第 2 款规定的基金份额持有人大会召开事由范围内的事项。

2) 基金管理人、基金托管人、单独或合计持有 10%以上的基金份额持有人可以在大会召集人发出会议通知前向大会召集人提交需由基金份额持有人大会审议表决的提案。

3) 对于基金份额持有人提交的提案，大会召集人应当按照以下原则对提案进行审核：

a、关联性。大会召集人对于基金份额持有人提案涉及事项与基金有直接关系，并且不超出法律法规和基金合同规定的基金份额持有人大会职权范围的，应提交大会审议；对于不符合上述要求的，不提交基金份额持有人大会审议。如果召集人决定不将基金份额持有人提



案提交大会表决，应当在该次基金份额持有人大会上解释和说明。

b、程序性。大会召集人可以对基金份额持有人的提案涉及的程序性问题做出决定。如将其提案进行分拆或合并表决，需征得原提案人同意；原提案人不同意变更的，大会主持人可以就程序性问题提请基金份额持有人大会做出决定，并按照基金份额持有人大会决定的程序进行审议。

4) 单独或合计持有 10%以上的基金份额持有人提交基金份额持有人大会审议表决的提案，或基金管理人或基金托管人提交基金份额持有人大会审议表决的提案，未获得基金份额持有人大会审议通过，就同一提案再次提请基金份额持有人大会审议，其时间间隔不少于 6 个月。法律法规另有规定的除外。

5) 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

在现场开会的方式下，首先由召集人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，报经中国证监会核准或备案后生效。在通讯表决开会的方式下，首先由召集人在会议通知中公布提案，在所通知的表决截止日期第二个工作日由大会聘请的公证机关的公证员统计全部有效表决并形成决议，报经中国证监会核准或备案后生效。

## 8、表决

(1) 国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额持有人持有的每一份基金份额在其份额类别内拥有同等的投票权。

(2) 基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

### 1) 特别决议

对于特别决议应当经参加大会的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额持有人或其代理人所持国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自类别内的表决权的三分之二以上（含三分之二）通过。

### 2) 一般决议

对于一般决议应当经参加大会的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额的基金份额持有人或其代理人所持国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自类别内

的表决权的 50%以上通过。

更换基金管理人或者基金托管人、转换基金运作方式、终止房地产 A 份额和房地产 B 份额的运作、终止基金合同应当以特别决议通过方为有效。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，符合法律法规、基金合同和会议通知规定的表决意见即视为有效的表决；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。

## 9、计票

### (1) 现场开会

1) 基金份额持有人大会的主持人为召集人授权出席大会的代表，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中推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(如果基金管理人为召集人，则监督员由基金托管人担任；如基金托管人为召集人，则监督员由基金管理人在出席会议的基金份额持有人中指定)共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集，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中推举三名基金份额持有人代表担任监票人。

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) 如果大会主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果大会主持人未进行重新清点，而出席大会的基金份额持有人或者基金份额持有人代理人对大会主持人宣布的表决结果有异议，其有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，大会主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。重新清点仅限一次。

4) 在基金管理人或基金托管人担任召集人的情形下，如果在计票过程中基金管理人或者基金托管人拒不配合的，则参加会议的基金份额持有人有权推举三名基金份额持有人代表共同担任监票人进行计票。

## （2）通讯方式开会

在通讯方式开会的情况下，计票方式可采取如下方式：由大会召集人授权的两名监票人在监督人派出的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；如监督人经通知但拒绝到场监督，则大会召集人可自行授权 3 名监票人进行计票，并由大会召集人聘请的公证机关的公证员进行计票。

## 10、生效与公告

（1）基金份额持有人大会按照《基金法》有关法律法规规定表决通过的事项，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会核准或者备案。基金份额持有人大会决定的事项自中国证监会依法核准或者出具无异议意见之日起生效。

（2）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、基金托管人均有法律约束力。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定。

（3）基金份额持有人大会决议应当自中国证监会核准或出具无异议意见后 2 日内，由基金份额持有人大会召集人在指定媒介上公告。

（4）如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机关、公证员姓名等一同公告。

11、法律法规或监管机关对基金份额持有人大会另有规定的，从其规定。

## （三）基金收益分配原则、执行方式

本基金（包括国泰房地产份额、房地产 A 份额、房地产 B 份额）不进行收益分配。

在本基金国泰房地产份额、房地产 A 份额、房地产 B 份额的运作期间内，如果法律法规或监管部门取消上述限制，则基金管理人本着维护基金份额持有人利益的原则，在履行适当程序后，可以对上述收益分配原则进行修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会。

经基金份额持有人大会决议通过，并经中国证监会核准后，如果终止房地产 A 份额、房地产 B 份额的运作，本基金将根据基金份额持有人大会决议调整基金的收益分配原则，根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》终止分级运作的除外。具体见基金管理人届时发布的相关公告。法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

(四) 与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

#### 1、基金费用的种类

- (1) 基金管理人的管理费；
- (2) 基金托管人的托管费；
- (3) 标的指数使用许可费；
- (4) 基金上市费及年费；
- (5) 因基金的证券交易或结算而产生的费用；
- (6) 基金合同生效以后的信息披露费用；
- (7) 基金份额持有人大会费用；
- (8) 基金合同生效以后的会计师费、律师费和诉讼费；
- (9) 基金资产的资金汇划费用；
- (10) 按照国家有关法律法规规定可以列入的其他费用。

#### 2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

- (1) 基金管理人的管理费

基金管理人的基金管理费按基金资产净值的 1.0%年费率计提。

在通常情况下，基金管理费按前一日基金资产净值的 1.0%年费率计提。计算方法如下：

$$H = E \times 1.0\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金管理费

E 为前一日基金资产净值

基金管理费每日计提，按月支付。经基金管理人与基金托管人核对一致后，由基金托管人于次月首日起 3 个工作日内从基金财产中一次性支付给基金管理人。

## （2）基金托管人的基金托管费

基金托管人的基金托管费按基金资产净值的 0.2% 年费率计提。

在通常情况下，基金托管费按前一日基金资产净值的 0.2% 年费率计提。计算方法如下：

$$H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为前一日的基金资产净值

基金托管费每日计提，按月支付。经基金管理人与基金托管人核对一致后，由基金托管人于次月首日起 3 个工作日内从基金财产中一次性支付给基金托管人。

## （3）标的指数使用许可费

本基金作为指数基金，需根据与深圳证券信息有限公司签署的指数使用许可协议的约定向深圳证券信息有限公司支付指数使用费。通常情况下，指数使用费按前一日基金资产净值的 0.02% 的年费率计提，且收取下限为每季度人民币 5 万元。计算方法如下：

$$H = E \times 0.02\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的指数使用费

E 为前一日的基金资产净值

指数使用费从基金合同生效日开始每日计算，逐日累计，按季支付。指数使用费的支付由基金管理人向基金托管人发送划付指令，经基金托管人复核后从基金财产中一次性支付给深圳证券信息有限公司。

基金管理人可根据指数许可使用合同和基金份额持有人的利益，对上述计提方式进行合理变更并公告。

（4）本条第 1 款第（4）至第（10）项费用由基金管理人和基金托管人根据有关法规及相应协议的规定，列入当期基金费用。

## 3、不列入基金费用的项目

本条第 1 款约定以外的其他费用,以及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等不列入基金费用。

#### 4、基金管理费和基金托管费的调整

基金管理人和基金托管人可协商酌情调低基金管理费和基金托管费,无须召开基金份额持有人大会。

#### 5、税收

本基金运作过程中涉及的各项纳税主体,依照国家法律法规的规定履行纳税义务。

### (五) 基金财产的投资方向和投资限制

#### 1、投资目标

紧密跟踪标的指数,追求跟踪偏离度和跟踪误差最小化。

#### 2、投资范围

本基金的投资范围为具有良好流动性的金融工具,包括标的指数成份股及其备选成份股、新股(一级市场初次发行或增发)、债券、债券回购、权证、股指期货以及中国证监会允许基金投资的其它金融工具,(但须符合中国证监会相关规定)。本基金投资于股票的资产占基金资产的比例为 90%—95%,其中标的指数成份股及其备选成份股的投资比例不低于股票资产的 90%,现金、债券资产及中国证监会允许基金投资的其他证券品种占基金资产比例为 5%—10%,其中现金或者到期日在一年以内的政府债券不低于基金资产净值的 5%(其中,现金不包括结算备付金、存出保证金和应收申购款等),权证投资不高于基金资产净值的 3%。

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。

#### 3、投资限制

##### (1) 禁止用本基金资产从事以下行为

1) 承销证券;

2) 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, 但是国务院另有规定的除外;
- 5) 向基金管理人、基金托管人出资或者买卖基金管理人、基金托管人发行的股票或者债券;
- 6) 买卖与基金管理人、基金托管人有控股关系的股东或者与基金管理人、基金托管人有其他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;
- 7) 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;
- 8) 依照法律、行政法规有关法律法规规定, 由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他活动。

#### (2) 基金投资组合比例限制

- 1) 本基金在任何交易日买入权证的总金额, 不超过上一交易日基金资产净值的 0.5%, 基金持有的全部权证的市值不超过基金资产净值的 3%, 基金管理人管理的全部基金持有同一权证的比例不超过该权证的 10%。法律法规或中国证监会另有规定的, 从其规定;
- 2) 本基金持有的全部资产支持证券, 其市值不得超过基金资产净值的 5%; 本基金持有的同一资产支持证券的比例, 不得超过该资产支持证券规模的 10%; 本基金管理人管理的全部基金投资于同一原始权益人的各类资产支持证券, 不得超过其各类资产支持证券合计规模的 10%;
- 3) 本基金应投资于信用级别评级为 BBB 以上 (含 BBB) 的资产支持证券。本基金持有资产支持证券期间, 如果其信用等级下降、不再符合投资标准, 应在评级报告发布之日起三个月内全部卖出;
- 4) 本基金财产参与股票发行申购, 所申报的金额不得超过本基金的总资产, 所申报的股票数量不得超过拟发行股票公司本次发行股票的总量;
- 5) 进入全国银行间同业市场的债券回购融入的资金余额不得超过基金资产净值的 40%;
- 6) 本基金持有的现金和到期日不超过 1 年的政府债券不低于基金资产净值的 5%。其中, 现金不包括结算备付金、存出保证金和应收申购款等;

7) 本基金投资于标的指数成份股及其备选成份股的比例不低于股票资产的 90%;

8) 本基金参与股指期货交易依据下列标准建构组合:

① 在任何交易日日终,持有的买入股指期货合约价值,不得超过基金资产净值的 10%;

② 在任何交易日日终,持有的买入期货合约价值与有价证券市值之和,不得超过基金资产净值的 100%,其中,有价证券指股票、债券(不含到期日在一年以内的政府债券)、权证、资产支持证券、买入返售金融资产(不含质押式回购)等;

③ 在任何交易日日终,持有的卖出期货合约价值不得超过基金持有的股票总市值的 20%;

④ 基金所持有的股票市值和买入、卖出股指期货合约价值,合计(轧差计算)应当符合基金合同关于股票投资比例的有关约定;

⑤ 在任何交易日内交易(不包括平仓)的股指期货合约的成交金额不得超过上一交易日基金资产净值的 20%;

⑥ 每个交易日日终在扣除股指期货合约需缴纳的交易保证金后,应当保持不低于基金资产净值 5%的现金或到期日在一年以内的政府债券。其中,现金不包括结算备付金、存出保证金和应收申购款等。

9) 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;

10) 本基金主动投资于流动性受限资产的市值合计不得超过基金资产净值的 15%;因证券市场波动、上市公司股票停牌、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金不符合该比例限制的,基金管理人不得主动新增流动性受限资产的投资;

11) 相关法律法规以及监管部门规定的其它投资限制。

(3) 若将来法律法规或中国证监会的相关规定发生修改或变更,致使本款前述约定的投资禁止行为和投资组合比例限制被修改或取消,基金管理人在依法履行相应程序后,本基金可相应调整禁止行为和投资限制规定。

(六) 基金资产净值的计算方法和公告方式



### 1、基金资产总值

本基金的基金资产总值包括基金所持有的各类有价证券、银行存款本息、基金的应收款项和其他投资所形成的价值总和。

### 2、基金资产净值

本基金的基金资产净值是指基金资产总值减去负债后的价值。

### 3、基金净值信息

(1) 本基金的基金合同生效后, 在开始办理国泰房地产份额申购或者赎回前, 基金管理人将至少每周公告一次基金资产净值和国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自的基金份额净值;

(2) 在开始办理国泰房地产份额申购或者赎回后, 基金管理人将在每个开放日的次日, 通过指定网站、基金销售机构网站或者营业网点披露开放日的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自的份额净值和基金份额累计净值;

(3) 基金管理人应当在不晚于半年度和年度最后一日的次日, 在指定网站披露半年度和年度最后一日的国泰房地产份额、房地产 A 份额和房地产 B 份额各自的基金份额净值和基金份额累计净值。

### (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

#### 1、基金合同的变更

(1) 变更基金合同涉及法律法规规定或本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。

(2) 变更基金合同的基金份额持有人大会决议应报中国证监会核准或备案, 并自中国证监会核准或出具无异议意见之日起生效。

(3) 但如因相应的法律法规发生变动并属于本基金合同必须遵照进行修改的情形, 或者基金合同的修改不涉及本基金合同当事人权利义务关系发生变化或对基金份额持有人利益无实质性不利影响的, 可不经基金份额持有人大会决议, 而经基金管理人和基金托管人同意修改后公布, 并报中国证监会备案。

#### 2、基金合同的终止

有下列情形之一的，本基金合同应当终止：

- (1) 基金份额持有人大会决定终止；
- (2) 因重大违法、违规行为，被中国证监会责令终止的；
- (3) 基金管理人、基金托管人职责终止，在六个月内没有新基金管理人、基金托管人承接的；
- (4) 法律法规和基金合同规定的其他情形。

如果本基金合同终止，房地产 A 份额和房地产 B 份额将全部折算为场内国泰房地产份额，份额折算基准日为本基金合同终止日（如该日为非工作日，则顺延至下一个工作日），份额折算方式和份额折算计算方式，适用本基金合同第二十三章的约定。

基金合同终止后，基金管理人和基金托管人有权依照《基金法》、《运作办法》、《销售办法》、基金合同及其他有关法律法规的规定，行使请求给付报酬、从基金资产中获得补偿的权利。

### 3、基金财产的清算

(1) 基金合同终止，基金管理人应当按法律法规和本基金合同的有关规定组织清算组对基金财产进行清算。

#### (2) 基金财产清算组

1) 自基金合同终止事由之日起 30 个工作日内由基金管理人组织成立基金财产清算组，在基金财产清算组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

2) 基金财产清算组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券、期货相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算组可以聘用必要的工作人员。

3) 基金财产清算组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配。基金财产清算组可以依法进行必要的民事活动。

#### (3) 清算程序

- 1) 基金合同终止情形发生后，由基金财产清算组统一接管基金财产；
- 2) 基金财产清算组根据基金财产的情况确定清算期限；
- 3) 基金财产清算组对基金财产进行清理和确认；
- 4) 对基金财产进行评估和变现；
- 5) 制作清算报告；
- 6) 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；
- 7) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- 8) 对基金财产进行分配。

#### (4) 清算费用

清算费用是指基金财产清算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组优先从基金财产中支付。

#### (5) 基金剩余财产的分配

基金财产按下列顺序清偿：

- 1) 支付清算费用；
- 2) 交纳所欠税款；
- 3) 清偿基金债务；
- 4) 按基金份额持有人持有的国泰房地产基金份额的份额比例进行分配。

基金财产未按前款 1)、2)、3) 项规定清偿前，不分配给基金份额持有人。

对于基金缴存于中国证券登记结算有限责任公司的最低结算备付金和交易席位保证金等，在中国证券登记结算有限责任公司对其进行调整后方可收回。

#### (6) 基金财产清算的公告

基金财产清算组做出的清算报告经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计，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指定网站上，并将清算报告提示性公告登载在指定报刊上。

(7) 基金财产清算账册及文件由基金托管人保存 15 年以上。

#### (八) 争议的处理

1、本基金合同适用中华人民共和国法律并从其解释。

2、本基金合同的当事人之间因本基金合同产生的或与本基金合同有关的争议可通过友好协商解决，但若自一方书面提出协商解决争议之日起 60 日内争议未能以协商方式解决的，则任何一方有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为上海。仲裁裁决是终局的，对仲裁各方当事人均具有约束力。

3、除争议所涉内容之外，本基金合同的其他部分应当由本基金合同当事人继续履行。

#### (九) 基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同存放在基金管理人和基金托管人住所，投资者在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复印件，基金合同条款及内容应以基金合同正本为准。

(以下无正文)