

汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金
上市交易公告书

基金管理人：汇添富基金管理股份有限公司

基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

上市地点：上海证券交易所

上市时间：2026年6月18日

公告日期：2026年6月11日

目录

一、重要声明与提示.....	1
二、基金概览.....	2
三、基金的募集与上市交易.....	5
四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人.....	10
五、基金主要当事人简介.....	12
六、基金合同摘要.....	19
七、基金财务状况.....	20
八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合.....	22
九、重大事件揭示.....	24
十、基金管理人承诺.....	25
十一、基金托管人承诺.....	26
十二、基金上市推荐人意见.....	27
十三、备查文件目录.....	28
附件：基金合同内容摘要.....	29

一、重要声明与提示

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

中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所对本基金上市交易及有关事项的意见，均不表明对本基金的任何保证。凡本公告未涉及的有关内容，请投资者详细查阅于2026年5月15日披露于基金管理人网站（www.99fund.com）、中国证监会基金电子披露网站（<http://eid.csrc.gov.cn/fund>）及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）、《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）及其更新。

二、基金概览

（一）基金基本信息

- 1、基金名称：汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金
- 2、基金简称：汇添富上海地产商业REIT
- 3、场内简称：地产商业（扩位简称：汇添富上海地产商业REIT）
- 4、基金二级市场交易代码：508600
- 5、截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，基金份额总额为1,000,000,000.00份。
- 6、截至公告日前两个工作日即2026年6月9日，本次上市交易份额为299,827,362.00份，限售份额为700,000,000.00份。
- 7、上市交易的证券交易所：上海证券交易所
- 8、上市交易日期：2026年6月18日
- 9、基金管理人：汇添富基金管理股份有限公司
- 10、基金托管人：上海浦东发展银行股份有限公司
- 11、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司
- 12、上市推荐人：国泰海通证券股份有限公司

（二）不动产投资信托基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于与公募基金相关的风险、与专项计划相关的风险、与不动产项目相关的风险、与交易安排有关的风险以及其他风险。

1、与公募基金相关的风险：集中投资风险；作为上市基金存在的风险；停牌、暂停上市或终止上市的风险；基金价格波动风险；流动性风险；受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险；税收等政策调整风险；基金发售失败风险。

2、与专项计划相关的风险：专项计划等特殊目的载体提前终止风险；资产支持证券投资的流动性风险；中介机构履约风险。

3、与不动产项目相关的风险：政策风险；合规风险；市场风险；运营风险；评估及现金流预测风险；处置风险；同业竞争的风险；本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险；意外事件及不可抗力对不动产项目造成的风险。

4、与交易安排有关的风险：交易失败风险；运营管理风险；业务主体更换风险。

5、其他风险：信用风险；管理风险；操作或技术风险；合规性风险；政策变更风险；本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险及其他风险等。

本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。

（三）基金认购资产支持证券以及基金所投资专项计划投资基础资产的情况

本基金已依据基金合同、招募说明书的约定，在基金合同生效后，以募集资金投资于由汇添富资本管理有限公司作为计划管理人发行的“汇添富资本-上海地产商业不动产1号资产支持专项计划”的全部资产支持证券，并持有该资产支持证券全部份额。“汇添富资本-上海地产商业不动产1号资产支持专项计划”于2026年6月3日设立，自该日起，计划管理人（代表专项计划的利益）成为项目公司的所有权人，即项目公司的唯一股东。本基金通过不动产资产支持证券穿透取得不动产项目所属的2家项目公司（以下简称“项目公司”）的全部股权和对该等项目公司的全部股东债权，项目公司股东变更工商登记手续已完成。

不动产项目基本情况如下表所示：

项目	鼎保大厦项目	鼎博大厦项目
不动产项目名称	鼎保大厦	鼎博大厦
不动产项目业态	办公、配套商业	办公、配套商业
项目所在地	上海市黄浦区中山南路1777弄1-4号、弄内号、1799号	上海市黄浦区苗江路688弄2号等

项目	鼎保大厦项目	鼎博大厦项目
资产范围	鼎保大厦项目系指位于上海市黄浦区半淞园街道中山南路1777弄1-4号、弄内号、1799号的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。	鼎博大厦项目系指位于上海市黄浦区苗江路688弄2号等的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。
建设内容和规模	商业、办公用房总用地面积：11,378平方米	商业、办公用房总用地面积：16,190平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积74,570.42平方米；可供出租面积51,393.80平方米	建筑面积98,756.56平方米；可供出租面积59,559.40平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2016年10月；竣工时间：2019年12月；投入运营时间：2019年12月	开工时间：2018年9月；竣工时间：2022年12月；投入运营时间：2022年12月
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2015年4月13日起2065年4月12日止	国有建设用地使用权使用期限：2015年4月9日起2065年4月8日止
剩余年限	办公部分于价值时点2025年12月31日剩余使用年限为39.28年，商业部分于价值时点2025年12月31日剩余使用年限为29.28年	办公部分于价值时点2025年12月31日剩余使用年限为39.27年，商业部分于价值时点2025年12月31日剩余使用年限为29.27年
用地性质	商业、办公用地	商业、办公用地
可供分配金额测算	2026年可供分配金额18,292.39万元；2027年可供分配金额18,758.70万元	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	商业楼宇财产一切险，投保金额185,400万元，投保期限2025年5月1日至2026年6月30日；公众责任险，累计赔偿限额400万元，每次事故赔偿限额400万元，投保期限2026年1月15日至2027年4月30日	商业楼宇财产一切险，投保金额198,900万元，投保期限2025年5月1日至2026年6月30日；公众责任险，累计赔偿限额400万元，每次事故赔偿限额400万元，投保期限2026年1月15日至2027年4月30日
项目权属	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
他项权利	房地产抵押	房地产抵押

关于不动产项目详细情况可参见本基金招募说明书第二章“不动产项目”等章节。

三、基金的募集与上市交易

（一）本基金上市前基金募集情况

1、基金募集申请的核准机构和核准文号：中国证券监督管理委员会2026年4月23日证监许可（2026）965号。

2、基金运作方式：契约型、封闭式。本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购、赎回。

3、基金合同期限：自基金合同生效之日起41年，但基金合同另有约定的除外。

4、发售日期及发售期限：2026年5月27日至2026年5月28日。其中，公众投资者的募集期为2026年5月27日；战略投资者及网下投资者募集期为2026年5月27日至2026年5月28日。

5、发售价格：人民币4.092元/份。

6、发售方式：本次发售由基金管理人和财务顾问负责组织实施，采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价发售（以下简称“网下发售”）及向公众投资者公开发售（以下简称“公众发售”）相结合的方式进行。

7、发售机构

（1）场外销售机构

汇添富基金管理股份有限公司直销中心

名称：汇添富基金管理股份有限公司

住所：上海市黄浦区外马路728号9楼

办公地址：上海市浦东新区樱花路868号建工大唐国际广场A座7楼

法定代表人：鲁伟铭

电话：（021）28932893

传真：（021）50199035或（021）50199036

联系人：陈卓膺

客户服务电话：400-888-9918（免长途话费）

邮箱：guitai@htffund.com

公司网站：www.99fund.com

发售期间，客户可以通过基金管理人客户服务中心电话400-888-9918（免长途话费）进行募集相关事宜的问询、咨询及投诉等。

如本公告后本基金新增其他场外销售机构的，基金管理人将在其网站www.99fund.com公示。

（2）场内销售机构

本基金场内销售机构为上交所内具有基金销售业务资格并经上交所和中国证券登记结算有限责任公司认可的会员单位，具体会员单位名单可在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

8、验资机构名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

9、募集资金总额及入账情况

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为10亿份。本次募集扣除认购费后的有效净认购金额（不含利息）为4,092,000,003.48元人民币，有效认购资金在募集期间产生的利息为1,501,115.09元人民币。其中，战略配售最终发售份额为70,000万份，网下发售最终发售份额为21,000万份，公众发售最终发售份额为9,000万份。有效净认购资金已于2026年6月1日划至本基金的托管账户，另外，在募集期间内产生的利息已结息部分人民币1,501,115.09元已于2026年6月1日划至本基金的托管账户。有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。

本次募集有效认购户数为9,081户，本次募集资金的基金份额共计10亿份，已全部计入各基金份额持有人的基金账户。

10、基金备案情况

根据《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》以及《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》的有

关规定，本基金募集符合有关条件，基金管理人已向中国证监会办理基金备案手续，并于2026年6月2日获书面确认，基金合同自该日起正式生效。自基金合同生效之日起，基金管理人开始正式管理本基金。

11、基金合同生效日：2026年6月2日。

12、基金合同生效日的基金份额总额：10亿份。

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

本次发售的24家战略投资者均已根据战略配售协议，按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额，并在规定时间内将认购款项足额汇至基金管理人指定的银行账户。本基金战略投资者100%配售。

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

序号	战略投资者全称	认购数量(份)	限售期
1	上海世博发展(集团)有限公司	200,000,000.00	60个月
		140,000,000.00	36个月
2	上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业(有限合伙)	70,180,000.00	12个月
3	中国国新资产管理有限公司	11,700,000.00	12个月
4	深圳市高新投集团有限公司	4,680,000.00	36个月
5	国泰海通证券股份有限公司	58,970,000.00	36个月
6	东方证券股份有限公司	11,695,000.00	24个月
		11,695,000.00	36个月
7	中信证券股份有限公司	11,695,000.00	24个月
		11,695,000.00	36个月
8	国信证券股份有限公司	23,390,000.00	24个月
9	兴业证券股份有限公司	12,210,000.00	24个月
10	中国中金财富证券有限公司	11,700,000.00	36个月
11	中国银河证券股份有限公司	11,700,000.00	24个月
12	申万宏源证券有限公司	11,700,000.00	24个月
13	东方财富证券股份有限公司	5,850,000.00	24个月
14	华泰证券股份有限公司	5,200,000.00	24个月

15	建信资本锦绣8号集合资产管理计划	28,590,000.00	36个月
16	国金资管鑫熠10号集合资产管理计划	5,200,000.00	36个月
17	国泰海通私客睿享FOF2号单一资产管理计划	4,720,000.00	24个月
18	东方财富证券乐财半年惠1号集合资产管理计划	1,500,000.00	24个月
19	东方财富证券乐财半年惠2号集合资产管理计划	1,500,000.00	24个月
20	东方财富证券乐财3号集合资产管理计划	1,450,000.00	24个月
21	东方财富证券意享昇财2号集合资产管理计划	1,400,000.00	24个月
22	上信睿启1号集合资金信托计划	18,190,000.00	24个月
23	建元启隆甄选9号集合资金信托计划	11,690,000.00	24个月
24	建元信托股份有限公司	11,700,000.00	24个月

注：原始权益人上海世博发展（集团）有限公司认购34,000万份基金份额，占本次基金发售总量34%。

（二）本基金上市交易的主要内容

1、基金上市交易的核准机构和核准文号：上海证券交易所自律监管决定书[2026]123号

2、上市交易日期：2026年6月18日

3、上市交易的证券交易所：上海证券交易所

4、基金二级市场交易简称：地产商业（扩位简称：汇添富上海地产商业REIT）

5、基金二级市场交易代码：508600

投资者在上海证券交易所各会员单位证券营业部均可参与基金二级市场交易。

6、截至2026年6月9日，本基金场内份额总数：999,827,362.00份。其中本次上市交易份额为299,827,362.00份，限售份额为700,000,000.00份。

网下投资者管理的配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部获配份额可自由流通。根据前述交易要求，除可交易份额外，本基

金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内网下配售对象获配的其他份额不得卖出。

7、未上市交易份额的流通规定：未上市交易的场外基金份额登记在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户下，基金份额持有人在符合相关办理条件的前提下，将其转托管至上海证券交易所场内（即中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统）后即可上市流通。本基金自2026年6月3日起开通办理场外基金份额转托管至场内的跨系统转托管业务。自2026年6月3日起，投资者可办理本基金场外基金份额转托管至场内的跨系统转托管业务。

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

四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人

（一）持有人户数

截至2026年6月9日，本基金份额持有人户数为9,083¹户，平均每户持有的基金份额为110,095.78份。其中，战略投资者26户，网下机构投资者114户，公众投资者8,944户。

（二）持有人结构

截至2026年6月9日，机构投资者持有的基金份额为970,495,426.00份，占基金总份额的97.05%；个人投资者持有的基金份额为29,504,574.00份，占基金总份额的2.95%。

本基金基金管理人的从业人员持有本基金基金份额为169份，占本基金总份额0.000017%。基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部负责人、本基金的基金经理持有本基金份额总量的数量区间为0份（含）。

（三）前十名基金份额持有人的情况

截至2026年6月9日，本基金前十名基金份额持有人的情况如下表：

序号	基金份额持有人名称	持有份额（份）	占基金总份额比例
1	上海世博发展（集团）有限公司	340,000,000.00	34.00%
2	上海国盛资本管理有限公司—上海国有存量资产盘活私募投资基金合伙企业（有限合伙）	70,180,000.00	7.02%
3	中国中金财富证券有限公司	62,183,530.00	6.22%
4	国泰海通证券股份有限公司	58,970,000.00	5.90%
5	建信资本—建设银行—建信资本锦绣8号集合资产管理计划	28,590,000.00	2.86%
6	中信证券股份有限公司	23,473,888.00	2.35%
7	国信证券股份有限公司	23,390,000.00	2.34%
8	东方证券股份有限公司	23,390,000.00	2.34%
9	上海国际信托有限公司—上信睿启1号集合资金信托计划	18,190,000.00	1.82%
10	兴业证券股份有限公司	12,210,000.00	1.22%

¹ 此处为基金账户数统计，认购人中有1位机构投资者同时通过战略配售及公众投资者发售认购了汇添富上海地产商业REIT，故该1位投资者仅作为1户考虑；同时有1位战略投资者使用3个不同的证券账户进行战略投资，故战略投资者为26户；

注：1、以上信息依据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的持有人信息编制；
2、由于四舍五入的原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差。

五、基金主要当事人简介

(一) 基金管理人

- 1、名称：汇添富基金管理股份有限公司
- 2、法定代表人：鲁伟铭
- 3、总经理：张晖
- 4、注册资本：人民币132,724,224元
- 5、注册地址：上海市黄浦区外马路728号9楼
- 6、设立批准文号：证监基金字[2005]5号
- 7、工商登记注册的统一社会信用代码：91310000771813093L
- 8、联系人：李鹏
- 9、联系电话：021-28932888
- 10、经营范围：基金募集，基金销售，资产管理，经中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

11、股权结构

股东名称	持股比例
东方证券股份有限公司	35.412%
上海菁聚金投资管理合伙企业（有限合伙）	24.656%
上海上报资产管理有限公司	19.966%
东航金控有限责任公司	19.966%
合计	100%

12、内部组织结构及职能

汇添富基金自成立以来，按照法律法规要求健全公司治理结构，建立权责清晰的经营组织架构，不断完善公司内部控制管理，确保公司规范稳健运营，有效维护基金份额持有人的合法权益。公司目前设置投资研究总部、指数与量化投资部、投资理财总部、机构理财总部、产品创新服务中心、国际业务部、互联网金融总部、私人财富管理中心、不动产投资部、投资顾问部、信息技术总部、基金营运部、合

规稽核部、风险管理部、董事会办公室、党委办公室、综合办公室等部门，负责投资研究交易管理、销售营销管理、产品管理、基金运营管理、信息技术管理、合规及风险管理等工作。公司相继在北京、广州、成都、上海、南京、深圳设立分公司，从事区域市场营销和客户服务等工作。此外，公司还设立子公司汇添富资产管理（香港）有限公司、汇添富资本管理有限公司、汇添富资产管理（美国）控股有限公司、汇添富资产管理（新加坡）有限公司、汇添富投资管理有限公司、汇添富基金销售（上海）有限公司。

13、基金管理业务情况

汇添富基金及旗下子公司业务牌照齐全，拥有全国社保基金境内委托投资管理人、全国社保基金境外配售策略方案投资管理人、基本养老保险基金投资管理人、保险资金投资管理人、专户资产管理人、特定客户资产管理子公司、QDII基金管理人、RQFII基金管理人、QFII基金管理人、基金投资顾问、公募证券投资基金销售等业务资格²。汇添富基金及旗下子公司现已形成公募业务、私募资管业务³、私募股权业务、养老金业务、电商业务、国际业务、基金投顾业务等七大业务板块。

14、管理人的内部控制

基金管理人的内部控制要求建立：不相容职务相分离的机制、完善的岗位责任制、规范的岗位管理措施、完整的信息资料保全系统、严格的授权控制、有效的风险防范系统和快速反应机制等。

基金管理人遵守国家有关法律法规，遵循合法合规性原则、全面性原则、审慎性原则和适时性原则，制订了系统完善的内部控制制度。内部控制的内容包括投资管理业务控制、信息披露控制、信息技术系统控制、会计系统控制以及内部稽核控制等。

在此基础上，为规范开展不动产基金业务，公司根据法律法规的规定和中国证监会的监管要求，制定了《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务投资决策委员会议事规则》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投

² QFII、RQFII 等业务为香港子公司开展的业务。

³ 私募股权业务主要由汇添富投资管理有限公司开展。

资信托基金业务尽职调查工作指引》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露工作管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务发售上市工作管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务运营管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》及《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关于聘请第三方机构开展业务合作的指引》等制度流程，建立健全分工合理、权责明确、有效监督的组织体系，形成了科学、合理、有效的不动产基金业务决策、执行和监督等机制。

15、人员情况

截至2026年5月31日，本公司有正式员工940人，硕士及以上学历人员占比81%以上。

16、信息披露负责人：李鹏

电话：021-28932888

17、本基金基金经理

郭开益先生，具备13年不动产投资或运营管理经验。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部REITs基金经理。曾就职于上海高力国际物业服务有限公司、国浩房地产中国有限公司、汇添富资本管理有限公司。

李玥女士，具备8年不动产投资或运营管理经验。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部REITs基金经理。曾就职于世茂股份商业地产事业部。

张靓婧女士，具备8年不动产投资或运营管理经验。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部REITs基金经理。曾就职于汇添富资本管理有限公司。

（二）基金托管人

1、基金托管人概况

注册名称：上海浦东发展银行股份有限公司

法定代表人：张为忠

联系人：汪小敏

联系电话：（021）31888888

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2003]105号

成立日期：1992年10月19日

注册资本：293.52亿元人民币

统一社会信用代码：9131000013221158XC

注册地址：上海市中山东一路12号

办公地址：上海市博成路1388号浦银中心A栋

经营范围：经中国人民银行和中国银行业监督管理委员会批准，公司主营业务主要包括：吸收公众存款；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；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；提供保险箱业务；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；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸银行业务；证券投资基金托管业务；全国社会保障基金托管业务；经中国人民银行和中国银行业监督管理委员会批准经营的其他业务。

2、托管业务资质

根据中国证券监督管理委员会向托管人发布的《关于浦发银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字[2003]105号），批准了上海浦东发展银行股份有限公司证券投资基金托管人资格。浦发银行相关资质资料清单如下：

资格名称	获得日期	编号（代码）	备注
浦发银行证券投资基金托管人资格	2003年9月10日	证监基金字[2003]105号文	中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会“关于上海浦东发展银行证券投资基金托管人资格的批复”
浦发银行全国社会保障基金托管业务资格	2004年1月19日	银监复[2004]15号	中国银行业监督管理委员会“关于上海浦东发展银行开办全国社会保障基金托管业务的批复”

资格名称	获得日期	编号（代码）	备注
浦发银行产业投资基金托管资格	2007年3月20日	银监复[2007]126号文	中国银行业监督管理委员会“关于上海浦东发展银行开办产业投资基金托管业务的批复”
保险资金托管业务资格	2007年7月27日	—	中国保险监督管理委员会保险监督资金运用监管部“关于商业银行从事保险资金托管业务审核意见书”
企业年金托管业务资格	2007年11月	—	中国人力资源和社会保障部颁发的企业年金基金管理机构资格证书

浦发银行早在 1998 年就开始为上海市创业投资公司下属子基金提供托管服务，并于 2003 年正式获得证券投资基金托管业务资格，是国内商业银行最早开展资产托管业务的商业银行之一。浦发银行资产托管业务经过近十几年的发展。截至 2025 年 12 月末，浦发银行托管总规模突破 20 万亿，稳居全行业第四。

上海浦东发展银行股份有限公司积极进取，不断夯实托管业务发展基础，力促形成托管业务发展合力，守住合规经营和安全运营底线。

3、主要人员情况

浦发银行总行资产托管部拥有多元背景的专业化人才队伍 151 人，由来自银行、证券、信托、保险、基金、会计、法律、项目评估等领域的资深专家组成，部门员工学历均在本科以上，拥有硕士以上学历者占 77%以上，绝大部分骨干均具有多年丰富的金融、证券市场从业经验。其中资产托管部人员 100%具有基金从业资格，相当一部分骨干分别拥有注册会计师资格、律师资格、资产评估师资格、CFA 金融分析师资格、工程师资格、PMP 项目管理专家认证以及 CPS 测试工程专家认证。

张为忠，男，1967 年出生，硕士研究生。曾任中国建设银行大连市分行开发区分行行长，中国建设银行内蒙古总审计室总审计师兼主任，中国建设银行湖北省分行纪委书记、副行长、党委委员，中国建设银行普惠金融事业部（小企业业务部）总经理，中国建设银行公司业务总监。现任中共上海浦东发展银行股份有限公司委员会书记、董事长。

李国光，男，1967 年出生，硕士研究生。历任上海浦东发展银行天津分行资财部总经理，天津分行行长助理、副行长，总行资金总部副总经理，总行资产负债管理委员会主任，总行清算作业部总经理，沈阳分行党委书记、行长。现任上海浦东发展银行总行资产托管部总经理。

4、基金托管业务经营情况

截至2026年3月31日，上海浦东发展银行证券投资基金托管规模为16599.55亿元，托管证券投资基金共541只。

5、托管人的内部控制制度

(1) 内部控制目标

确保经营活动中严格遵守国家有关法律法规、监管部门监管规则和本行规章制度，形成守法经营、规范运作的经营思想。确保经营业务的稳健运行，保证基金资产的安全和完整，确保业务活动信息的真实、准确、完整，保护基金份额持有人的合法权益。

(2) 内部控制组织架构

总行法律合规部是全行内部控制的牵头管理部门，指导业务部门建立并维护资产托管业务的内部控制体系。总行风险监控部是全行操作风险的牵头管理部门。指导业务部门开展资产托管业务的操作风险管控工作。总行资产托管部下设内控管理处。内控管理处是全行托管业务条线的内部控制具体管理实施机构，并配备专职内控监督人员负责托管业务的内控监督工作，独立行使监督稽核职责。

(3) 内部控制制度及措施

浦发银行已建立完善的内部控制制度。内控制度贯穿资产托管业务的决策、执行、监督全过程，渗透到各业务流程和各操作环节，覆盖到从事资产托管各级组织结构、岗位及人员。内部控制以防范风险、合规经营为出发点，各项业务流程体现“内控优先”要求。

具体内控措施包括：培育员工树立内控优先、制度先行、全员化风险控制的风险管理理念，营造浓厚的内控文化氛围，使风险意识贯穿到组织架构、业务岗位、人员的各个环节。制定权责清晰的业务授权管理制度、明确岗位职责和各项操作规程、员工职业道德规范、业务数据备份和保密等在内的各项业务管理制度；建立严格的资产隔离和资产保管制度，托管资产与托管人资产及不同托管资产之间实行独立运作、分别核算；对各类突发事件或故障，建立完备有效的应急方案，定期组织灾备演练，建立重大事项报告制度；在基金运作办公区域建立健全安全监控系统，利用录音、录像等技术手段实现风险控制；定期对业务情况进行自查、内部稽核等措施进行监控，通过专项/全面审计等措施实施业务监控，排查风险隐患。

(三) 上市推荐人

名称：国泰海通证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

办公地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33楼

成立日期：1999年8月18日

法定代表人：朱健

电话：021-38032456

（四）基金验资机构

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层

执行事务合伙人：毛鞍宁

电话：010-58153000

传真：010-85188298

经办会计师：陈露、戴唯

业务联系人：陈露

六、基金合同摘要

基金合同的内容摘要见附件。

七、基金财务状况

（一）基金募集期间费用

本基金基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费以及其他费用不列入基金费用。

（二）基金上市前重要财务事项

本基金发售后至上市交易公告书公告前无重要财务事项发生。

（三）基金资产负债表

截至公告前两个工作日即2026年6月9日，本基金的个别资产负债表如下（未经审计）：

单位：人民币元

资产	2026年6月9日
资产：	
货币资金	1,580,616.56
结算备付金	-
存出保证金	-
衍生金融资产	-
交易性金融资产	-
债权投资	-
其他债权投资	-
其他权益工具投资	-
买入返售金融资产	-
应收清算款	-
应收利息	-
应收股利	-
应收申购款	-
长期股权投资	4,092,000,000.00
其他资产	-
资产总计	4,093,580,616.56
负债和所有者权益	2026年6月9日
负债：	

短期借款	-
衍生金融负债	-
交易性金融负债	-
卖出回购金融资产款	-
应付清算款	-
应付赎回款	-
应付管理人报酬	179,441.20
应付托管费	8,972.08
应付投资顾问费	-
应交税费	-
应付利息	-
应付利润	-
其他负债	20,657.28
负债合计	209,070.56
所有者权益：	
实收基金	4,092,000,003.48
资本公积	-
其他综合收益	-
未分配利润	1,371,542.52
所有者权益合计	4,093,371,546.00
负债和所有者权益总计	4,093,580,616.56

注：截至2026年6月9日，本基金基金份额总额为1,000,000,000.00份。

八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合

截至公告日前两个工作日即2026年6月9日（本基金合同自2026年6月2日起生效，本报告期自2026年6月2日起至2026年6月9日），本基金除不动产资产支持证券之外的投资组合情况如下：

（一）报告期末基金资产组合情况

单位：人民币元

序号	项目	金额
1	固定收益投资	-
	其中：债券	-
	资产支持证券	-
2	买入返售金融资产	-
	其中：买断式回购的买入返售金融资产	-
3	货币资金和结算备付金合计	1,580,616.56
4	其他资产	-
5	合计	1,580,616.56

注：货币资金和结算备付金合计占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例为100.00%。

（二）报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券。

（三）报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券。

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

本基金本报告期末未持有除不动产资产支持证券之外的其他资产支持证券。

（五）投资组合报告附注

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

(六) 报告期末其他各项资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

九、重大事件揭示

（一）2026年6月3日发布汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告。

（二）2026年6月3日发布汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告。

（三）2026年6月3日发布汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金战略配售份额限售公告。

（四）2026年6月5日发布汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金购入不动产项目交割审计情况的公告。

（五）2026年6月9日发布汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金关于不动产项目公司完成权属变更登记的公告。

十、基金管理人承诺

基金管理人就本基金上市交易后履行管理人职责做出承诺：

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

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

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

十一、基金托管人承诺

基金托管人就本基金上市交易后履行托管人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》及其他证券法律法规、基金合同的规定和约定，设立专门的基金托管部，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员负责基金财产托管事宜。

（二）根据《基金法》及其他证券法律法规、基金合同的规定和约定，对基金的投资范围、基金资产的投资组合比例、基金资产净值的计算、基金管理费的计提和支付、基金托管费的计提和支付等行为进行监督和核查。

（三）基金托管人发现基金管理人的行为违反《基金法》及其他证券法律法规、基金合同的规定，将及时通知基金管理人限期纠正，并在限期内随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。

（四）基金托管人发现基金管理人重大违规行为，将立即报告中国证监会。

十二、基金上市推荐人意见

本基金上市推荐人就本基金上市交易事宜出具意见如下：

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

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

十三、备查文件目录

以下备查文件存放于基金管理人和基金托管人的办公场所，投资者可在办公时间免费查阅。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

- (一) 中国证监会准予本基金募集注册的文件
- (二) 《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》
- (三) 《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》
- (四) 《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》
- (五) 法律意见书
- (六) 基金管理人业务资格批件、营业执照
- (七) 基金托管人业务资格批件、营业执照



2026年6月11日

附件：基金合同内容摘要

1、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

(1) 基金份额持有人的权利与义务

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

A.分享基金财产收益；

B.参与分配清算后的剩余基金财产；

C.依法转让其持有的基金份额；

D.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；

E.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；

F.查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

G.监督基金管理人的投资运作；

H.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；

I.法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

A.认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件；

B.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；

C.关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

D.交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

E.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；

F.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；

G.执行生效的基金份额持有人大会的决议；

H.返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

I.战略投资者持有基金份额的期限应满足《基金指引》等规定的相关要求；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数量的 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；

J.拥有权益的基金份额达到特定比例和后续增加或减少时，按照《不动产基金业务办法》等法律法规履行收购及份额权益变动活动相应的程序或者义务，包括但不限于：基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》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；基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《不动产基金业务办法》第五十六条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

K.提供基金管理人和监管机构依法要求提供的信息，以及不时的更新和补充，并保证其真实性；

L.遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务规则；

M.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。

(2) 原始权益人及其作为战略投资者的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) 主要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。

(3) 基金管理人的权利与义务

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

A.依法募集资金;

B.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;

C.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;

D.发行和销售基金份额;

E.按照规定召集基金份额持有人大会;

F.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人的利益;

G.在基金托管人更换时,提名新的基金托管人;

H.按照有关规定运营管理不动产项目;设立专门的子公司或委托运营管理机构承担部分不动产项目运营管理职责,派员负责不动产项目公司财务管理,监督、检查运营管理机构履职情况;

I.选择运营管理机构,发生运营管理机构法定解聘情形时,解聘运营管理机构;在运营管理机构更换时,提名新的运营管理机构;

J.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;

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

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

M.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；

N.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，包括决定专项计划的扩募、延长专项计划的期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容、决定专项计划分配相关安排及资产支持证券持有人享有的其他权利；

b.为基金的利益通过专项计划间接行使对项目公司所享有的权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的年度财务预算和决算方案、派员负责项目公司财务管理等。

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

O.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；

P.在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务规则；

Q.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）；

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

S.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；

T.履行相关程序后，调整运营管理机构报酬标准；

U.对潜在投资标的开展投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，将相关议题提交基金份额持有人大会表决，并根据基金份额持有人大会决议实施基金扩募；

V.法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

- A.制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；
- B.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；
- C.办理基金备案和基金上市所需手续；
- D.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；
- E.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；
- F.按照法律法规规定、有关监管要求和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，保障公共利益；也可根据《基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除：
 - a.及时办理不动产项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；
 - b.建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；
 - c.建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；
 - d.为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险，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；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.收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；
 - h.执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；
 - i.实施不动产项目维修、改造等；
 - j.负责不动产项目档案归集管理；
 - k.聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
 - l.依法披露不动产项目运营情况；
 - m.提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

n.建立相关机制防范运营管理机构履约风险、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。

G.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；

H.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；

I.依法接受基金托管人的监督；

J.按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

K.编制基金定期与临时报告；

L.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；

M.保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

N.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；

O.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；

P.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；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

Q.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内发出，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前提下得到有关资料的复印件；

R.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；

S.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，就不动产项目处置方案基金管理人有权结合实际情况决定是否提请基金份额持有人大会审议表决，并按照法律法规规定以及审议通过的处置方案（如涉及）进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

T.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；

U.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；

V.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；

W.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；

X.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；

Y.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；

Z.执行生效的基金份额持有人大会的决议；

AA.建立并保存基金份额持有人名册；

BB.本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行一次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

a.不动产项目购入或出售；

b.本基金扩募；

c.提前终止基金合同拟进行资产处置；

d.不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

e.对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

CC.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；

DD.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；

EE.本基金及其下设特殊目的载体借入款项安排，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；基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送不动产项目已借款情况。如保留不动产项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留不动产项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等；

FF.向基金托管人提供不动产项目相关保险合同原件及投保发票等投保凭证；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止不动产项目相关保险合同（董监高责任险除外）；

GG.基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

HH.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。

（4）基金托管人的权利与义务

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

A.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；

B.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；

C.根据法律法规、基金合同以及基金托管协议约定，监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

D.根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反基金合同及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

E.根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

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

G.提议召开或召集基金份额持有人大会；

H.在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

I.法律法规及中国证监会规定的和基金合同、基金托管协议约定的其他权利。

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

A.以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、基金管理人交付的权属证书及相关文件；

B.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；

C.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；

D.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；

E.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；

F.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；

G.根据基金合同以及基金托管协议约定，基于基金管理人所提供的文件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；

H.保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关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；

I.办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

J.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；

K.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；

L.从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存基金份额持有人名册；

M.按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

N.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；

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

P.按照法律法规和基金合同的规定监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露等；

Q.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；

R.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；

S.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；

T.按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行相关义务，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；

U.执行生效的基金份额持有人大会的决议；

V.按照法律法规、基金合同以及基金托管协议的规定监管本基金资金账户、不动产项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

W.按照法律法规、基金合同以及基金托管协议的规定监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

X.复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

Y.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。

2、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

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

基金成立后，经代表基金份额10%以上(含10%)的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，相关设立方案以届时的持有人大会决议及相关法律法规规定为准。

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。

(1) 召开事由

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

A.变更基金类别；

B.对基金的投资目标、投资策略及投资范围等作出重大调整；

C.变更基金份额持有人大会程序；

D.本基金进行扩募；

E.提前终止基金合同，基金合同另有约定的除外；

F.延长基金合同期限（但因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的情形除外）；

G.更换基金管理人、基金托管人；

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

I.除基金合同约定解聘运营机构的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营机构的；

J.转换基金运作方式；

K.本基金与其他基金的合并；

L.提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

M.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)；

N.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）；

O.基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

P.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；

Q.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（包括但不限于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导但未强制要求且将会导致可供分配金额下降的不动产项目减免租金等情形），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2) 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：

A.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；

B.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；

C.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；

D.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；

E.因相关法律法规、业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

F.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；

G.履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

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

I.本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划在基金合同生效之日起 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，或资产支持专项计划未于前述时限内成功购入项目公司全部股权，或基金

投资的所有专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在投资的所有专项计划终止后的 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的，从而终止基金合同；

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

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

L.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，并对基金合同及相关文件进行修改；

M.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；

N.基于明确适用于不动产项目的相关强制性法律法规、政策要求的租金减免；国家或当地有权机构出台相关法律法规、政策鼓励但未强制要求的租金减免，但原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就租金减免给予项目公司补偿等缓释方式，使得对应期间不动产基金未因不动产项目租金减免发生可供分配金额下降的情形；

O.对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，经与运营管理机构协商一致，降低运营管理机构的报酬标准；

P.监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

Q.基金管理人在对基金合同无实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司；

R.履行适当程序后，本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易；

S.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。

(2) 提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人可以向基金份额持有人大会提出议案。

(3) 会议召集人及召集方式

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

2) 基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集；

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

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

5) 单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰；

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

(4) 召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

A.会议召开的时间、地点和会议形式；

B.会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

C.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；

D.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；

E.会务常设联系人姓名及联系电话；

F.出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

G.召集人需要通知的其他事项。

2) 采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式；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；

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

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

(5) 基金份额持有人出席会议的方式

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

1) 现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金

管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

A.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；

B.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，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式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：

A.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；

B.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；

C.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；

D.上述第 C.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书符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

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

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。

(6) 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、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。

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

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

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。

2) 议事程序

A.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。

B. 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前提前至少 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) 会议记录

A. 基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

B. 现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

a. 会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

b. 会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；

c. 出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

d. 对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

e. 律师及计票人、监票人姓名；

f. 法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

C. 通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

a. 会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

b. 参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

c. 律师及计票人、监票人姓名；

d. 法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

(7) 表决

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1) 一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第2)项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过；

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

A. 转换基金运作方式；

B. 本基金与其他基金合并；

C. 更换基金管理人或者基金托管人，但是基金管理人在对基金合同无实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司的除外；

D. 提前终止基金合同；

E. 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

F. 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）；

G. 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）；

H. 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）；

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资人身份文件的表决视为有效出席的投资人，《项目公司借款协议》。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。

（8）计票

1) 现场开会

A.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一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两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。

B.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。

C.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。

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

2) 通讯开会

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

（9）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。

(10) 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。

3、不动产项目的运营管理安排

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分不动产项目运营管理职责，为此基金管理人、计划管理人、运营管理机构 and 项目公司共同签订了《运营管理服务协议》，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

运营管理机构的基本情况详见本基金招募说明书。运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营管理费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

(1) 运营管理机构的解聘情形

运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，发生下列情形（以下简称“法定解聘情形”）之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

- 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;

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;

为免歧义,任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整(包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等)的,上述法定情形应相应调整并直接适用,且无需另行签署补充协议。

(2) 继任运营管理机构的选择

发生运营管理机构解聘情形的,继任运营管理机构应同时符合以下标准:

1) 继任运营管理机构须具备在上海市一半以上行政区域内运营商业、办公项目且合计建筑面积 100 万平方米以上商业、办公项目的经验;

2) 继任运营管理机构拥有五年以上商业、办公运营管理经验的员工不少于 2 名;

3) 继任运营管理机构近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录,项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

经约定程序聘任新任运营管理机构的,基金管理人、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。

4、基金收益分配原则、执行方式

(1) 基金可供分配金额

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,可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。法律法规另有规定的,从其规定。

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

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

说明书中予以列示。

（2）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金可供分配金额的相关计算调整项不可随意变更，如需变更，需基金管理人与基金托管人协商一致后方可变更，并依据法律法规及基金合同进行信息披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议。

（3）基金收益分配原则

1) 本基金收益分配采取现金分红方式；

2) 本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

3) 每一基金份额享有同等分配权；

4) 法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

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

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

（4）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。

（5）收益分配方案的确定、公告与实施

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

（6）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。

5、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

(1) 基金管理费

基金管理费具体为基金管理人管理费和计划管理人管理费，分别由基金管理人和计划管理人按相关约定收取。

自基金合同生效之日（含该日）起，以最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，以该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），基金管理费按 0.2% 的年费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A \times 0.20\% \div \text{当年天数};$$

B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数；

A 为最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，A 为该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。

基金管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延至最近一个工作日。

(2) 运营管理费

本基金的运营管理费为运营管理机构在运营管理服务协议项下就为不动产项目提供运营管理服务收取运营管理费，包括基本运营管理费和浮动运营管理费。具体费率及支付方式按以下约定：

1) 基本运营管理费

$$\text{基本运营管理费（含税）} = \text{项目公司运营收入（含税）} \times 5\%。$$

基本运营管理费按月计提、按季支付，在季度结束之日起 30 个工作日内，依据

上个季度财务报表计算，并自监管账户向运营管理机构支付上个季度的基于项目公司运营收入的基本运营管理费。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基于项目公司运营收入的基本运营管理费进行调整（若当年不披露年度审计报告的，则基本运营管理费并入次年调整），实行多退少补原则，使得最终支付的基本运营管理费等于项目公司的年度审计报告计算的基本运营管理费。

2) 浮动运营管理费

浮动运营管理费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提，计提比例及计提方式如下：

$$\text{浮动运营管理费（含税）} = (\text{实际运营净收益} - \text{目标运营净收益}) \times N\%$$

其中：不动产项目年度目标运营净收益为 X，实际运营净收益为 A，浮动运营管理费费率为 N%。具体数值如下：

区间 (A/X)	浮动运营管理费率 (N%)
90%-110%	10%
<90%, >110%	15%

运营净收益=营业收入+营业外收入-信用减值损失-除浮动运营管理费以外的营业成本和管理费用-销售费用-营业外支出-税金及附加+折旧及摊销。实际运营净收益的计算以年度审计报告为准。为免疑义，运营净收益需剔除非运营收入，且需还原直线法调整。

实际运营净收益高于目标运营净收益时，浮动运营管理费为正，即运营管理机构有权收取浮动运营管理费。具体系指：（1）当实际运营净收益高于目标运营净收益×100%，但不高于目标运营净收益×110%时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%；（2）当实际运营净收益高于目标运营净收益×110%时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×15%。

实际运营净收益低于目标运营净收益时，浮动运营管理费为负，即运营管理机构需向项目公司支付该等金额的补偿，该补偿由项目公司自基本运营管理费中进行扣减，但扣减总额以该年度基本运营管理费为限。具体系指：（1）当实际运营净收益低于目标运营净收益×100%，但不低于目标运营净收益×90%时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%；（2）当实际运营净收益低于目标运营净收益×90%时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×15%。

浮动运营管理费按年支付，在年度审计报告出具并经基金管理人核对无误后 20 个工作日内，自监管账户向运营管理机构支付。

当浮动运营管理费为正数时，运营管理机构需将每年实际收到的浮动运营管理费的不低于 20%作为团队业绩激励。相关激励岗位及激励方案由运营管理机构作为下一年度运营计划的一部分进行列示并提交本基金管理人。运营管理机构须在收到基金管理人支付的浮动运营管理费后 45 个工作日内将团队业绩激励发放完成并在发放当月的月报中列示。基金管理人有权根据运营管理机构的内部激励制度履行相应的监督责任。

目标运营净收益根据下述原则确定：基金合同生效后首两年根据不动产基金的《可供分配金额测算报告》中的指标计算确定，第三年及以后年度参考最近一个年度不动产项目评估报告中预测的对应年度的运营净收益确定。若首年（项目公司股权交割日起至当年度末）不满一年的，则目标运营净收益根据上述天数进行折算。若政策或市场出现重大变化的，在运营管理机构提供相关证明并经基金管理人审批且在履行适当程序后，第三年及以后的目标运营净收益可在上述确认原则基础上做适当调整。

（3）基金托管费

基金托管费以最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值为基数（首次基金年度审计报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次基金年度审计报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金资产净值与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数）按 0.01%的年费率按日计提。计算方法如下：

$$M=L\times 0.01\%\div \text{当年天数};$$

M 为每年度应计提的基金托管费；

L 为最近一期年度审计的合并报表层面基金资产净值。为避免歧义，首次基金年度审计报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，L 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次基金年度审计报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，L 为该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金资产净值与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和。

基金托管费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定

的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中的其他费用，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。

6、基金财产的投资方向和投资限制

(1) 投资范围

1) 本基金投资范围

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金将优先投资于以世博发展集团或其关联方拥有或推荐的商业不动产项目为投资标的的资产支持专项计划。

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

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

2) 投资比例

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

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。

(2) 投资限制

1) 组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

A.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项目资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

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

C.除基金合同另有约定外，本基金所持有家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外；

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

E.本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

F.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。

G.因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第（c）项和第（d）项规定投资比例的，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。

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

I.本基金在投资信用债时遵守以下约定：本基金主动投资于信用债的信用评级不低于 AAA，上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债以及无债项评级信用债的信用评级依照其主体评级。因评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合投资标准，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外

J.如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在

履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。

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：

A.承销证券；

B.违反规定向他人贷款或者提供担保；

C.从事承担无限责任的投资；

D.买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

E.向基金管理人、基金托管人出资；

F.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；

G.法律、行政法规或中国证监会规定禁止的其他活动。

H.法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，则基金管理人在履行适当程序后，本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

7、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。

2) 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等相关事项。

3) 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。

(2) 《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1) 本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2) 基金份额持有人大会决定终止的；

3) 基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基

金托管人承接的；

4) 本基金所持有的资产支持证券在基金合同期限届满前全部终止或本基金所持有的资产支持证券份额在基金合同期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

5) 本基金投资的全部不动产项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；

6) 本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划在基金合同生效之日起 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的；

7) 资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除；

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) 基金合同约定的其他情形；

11) 相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

(3) 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：

A.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；

- B.对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- C.对基金财产进行会计核算和变现；
- D.制作清算报告；
- E.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；
- F.将清算报告报中国证监会备案并公告；
- G.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、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，若清算时间超过两年则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7) 基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，就不动产项目处置方案基金管理人有权结合实际情况决定是否提请基金份额持有人大会审议表决，并按照法律法规规定以及审议通过的处置方案（如涉及）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。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

(7) 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。

8、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上海仲裁委员会，根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，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（为基金合同之目的，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法律）法律管辖并从其解释。

9、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。