华夏保利发展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：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中信银行股份有限公司

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 11 月 12 日

公告日期：2026 年 11 月 9 日

目录

一、重要声明与提示.....1
二、基金概览.....1
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.....11
六、基金合同摘要.....18
七、基金财务状况.....18
八、除不动产资产支持证券之外的基金投资组合.....20
九、重大事件揭示.....21
十、基金管理人承诺.....21
十一、基金托管人承诺.....21
十二、基金上市推荐人意见.....22
十三、备查文件目录.....22
附件：基金合同摘要.....23

一、重要声明与提示

《华夏保利发展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）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《证券投资基金信息披露内容与格式准则第 1 号〈上市交易公告书的内容与格式〉》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（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（2026 年 6 月修订）》等规定编制，华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）基金管理人华夏基金管理有限公司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。本基金托管人中信银行股份有限公司保证本公告中基金财务会计资料等内容的真实性、准确性和完整性，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中国证监会、上海证券交易所对本基金上市交易及有关事项的意见，均不表明对本基金的任何保证。凡本公告未涉及的有关内容，请投资者详细查阅本基金招募说明书及其更新。

二、基金概览

1、基金名称：华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金

2、基金简称：华夏保利商业 REIT

3、基金二级市场交易简称：保利商业（扩位证券简称：华夏保利商业REIT）

4、基金二级市场交易代码：508605

5、截至公告日前两个工作日即2026年11月5日，基金份额总额为500,000,000份

6、基金运作方式：契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所(以下简称“上交所”)规定的上市条件的情况下，本基金可以根据相关法律法规规定申请在上交所上市并开通基金通平台份额转让业务。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可在基金通平台转让或通过转托管业务参与上交所场内交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任

公司相关规则办理。

7、存续期间：自基金合同初始生效之日起32年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

8、截至公告日前两个工作日即2026年11月5日，本次上市交易份额145,291,900份（不含有锁定安排份额）。

网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的50%，具体可交易份额数额详见本基金基金合同生效公告；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。公众发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排。

9、上市交易的证券交易所：上海证券交易所。

10、上市交易日期：2026年11月12日。

11、基金管理人：华夏基金管理有限公司。

12、基金托管人：中信银行股份有限公司。

13、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司。

14、上市推荐人：中信证券股份有限公司

（二）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

（1）与不动产基金相关的各项风险因素，包括但不限于：基金价格波动风险、基金解禁风险、流动性风险、停牌/暂停上市或终止上市的风险、税收政策调整风险、发售失败风险、本基金整体架构所涉及相关交易风险、管理风险、资产支持证券投资的流动性风险、集中投资风险、操作或技术风险、政策变更风险、市场风险、基金份额交易价格折溢价风

险、基金净值波动风险、基金提前终止的风险、计划管理人/基金托管人及计划托管人尽职履约风险、其他风险等。

（2）与不动产项目相关的风险，包括但不限于：行业风险、不动产项目未来经营的可持续性/稳定性风险、不动产项目价格波动的风险、现金流预测的风险、潜在利益冲突风险、关联交易风险、不动产项目处置风险、股东借款带来的现金流波动风险、不动产项目运营相关风险、不动产项目内部装修改造事项的风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险、信息披露要求导致的潜在风险等。

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

（4）本基金可能面临的其他风险包括：项目公司人员尽责履约风险、税务风险、技术风险、操作风险。

不动产项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。

本风险提示的事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新之“第四章 风险因素”。

基金的过往业绩并不预示其未来表现；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产资产评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

（三）本基金认购资产支持证券以及本基金所投资专项计划投资不动产资产的情况

本基金已认购“中信证券-保利发展商业不动产1号资产支持专项计划”（简称“专项计划”）全部份额。根据交易文件约定，满足相关国资和股权交割要求后，专项计划管理人中信证券股份有限公司代表专项计划已取得广州市瑞中企业管理有限公司（简称“广州瑞中”）以及佛山瑞保企业管理有限公司（曾用名：广州市瑞广企业管理有限公司，简称“佛山瑞保”，与广州瑞中合称“SPV公司”）全部股权，广州瑞中、佛山瑞保已分别取得广州市瑞咨企业管理有限公司（简称“广州瑞咨”）以及佛山保城企业管理有限公司（简称“佛山保城”，与广州瑞咨合称“项目公司”）全部股权，有关权属变更工商登记

手续已完成。

本基金持有的不动产项目基本情况如下表所示：

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	广州保利中心项目	佛山保利水城项目
大类资产类型	商业不动产	商业不动产
不动产项目业态	商业办公楼	商业零售
项目所在地	广州市天河区临江大道 5 号	广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号
资产范围	位于广州市天河区临江大道 5 号的广州保利中心写字楼项目，具体范围包括占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权），以及相关人防车位使用权	位于广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号的佛山保利水城项目，具体范围包括占地范围内的房屋、地下车库（包括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	广州保利中心项目总建筑面积为 79,382.84 平方米，共计 41 层，其中地上 38 层（第 9、24 层为避难层，不计入建筑面积），地下 3 层。楼宇配有电梯系统，包括垂直客梯以及货用电梯；同时配有宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、电气系统等设备设施	佛山保利水城项目建筑面积为 153,062.62 平方米，共计 5 层，其中地上 4 层，地下 1 层。楼宇配有电梯系统，包括 24 台乘客电梯、3 台载货电梯、40 台自动扶梯、2 台自动人行道；同时配有宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、电气系统等设备设施
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	总建筑面积合计为 79,382.84 平方米，其中地上办公建筑面积为 58,864.71 平方米，地上配套商业建筑面积为 4,866.17 平方米，地下配套车位建筑面积为 15,651.96 平方米，总可出租面积为 63,402.97 平方米	总建筑面积合计为 153,062.62 平方米，其中商业建筑面积为 110,098.69 平方米，配套建筑面积 397.94 平方米，地下车库建筑面积为 42,565.99 平方米，总可出租面积为 61,319.99 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	2007 年开工，2010 年竣工，2010 年投入运营	2007 年开工，2008 年竣工，2009 年投入运营
使用期限	不动产权证载国有建设用地使用期限：商业服务对应土地使用权 40 年，期止于 2047 年 4 月 26 日；办公对应土地使用权 50 年，期止于 2057 年 4 月 26 日	不动产权证载国有建设用地使用期限：土地使用权 40 年，期止于 2045 年 08 月 24 日
剩余年限	商业服务对应土地使用权终止日期为 2047 年 4 月 26 日，剩余年限约为 20 年；办公对应土地使用权终止日期为 2057 年 4 月 26 日，剩余年限约为 30 年	土地使用权终止日期为 2045 年 08 月 24 日，剩余年限约为 19 年
用地性质	商服用地	批发市场用地，零售商业用地/商业
可供分配金额测算	2026 年可供分配金额：107,598,386.60 元； 2027 年可供分配金额：107,997,638.50 元	

投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	项目公司已为广州保利中心项目购买包括财产一切险、营业中断险、公众责任险、机器损坏险等在内的足额保险，保险期限至2027年6月30日24时，其中财产一切险保额为10.12亿元，可以覆盖不动产项目评估价值。	项目公司已为佛山保利水城项目购买包括财产一切险、营业中断险、公众责任险、机器损坏险、现金险等在内的足额保险，保险期限至2027年5月4日24时，其中财产一切险保额为9.18亿元，可以覆盖不动产项目评估价值。
项目权属	广州市瑞咨企业管理有限公司合法享有广州保利中心项目占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权）以及相关人防车位使用权	佛山保城企业管理有限公司合法享有佛山保利水城项目占地范围内的房屋、地下车库（包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权）

三、基金的募集与上市交易

（一）本基金募集情况

1、基金募集申请的注册机构和准予注册文号：中国证监会2026年5月14日证监许可〔2026〕1163号文。

2、基金运作方式：契约型封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所(以下简称“上交所”)规定的上市条件的情况下，本基金可以根据相关法律法规规定申请在上交所上市并开通基金通平台份额转让业务。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可在基金通平台转让或通过转托管业务参与上交所场内交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

3、基金合同期限：自基金合同初始生效之日起32年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

4、发售日期：2026年7月15日起至2026年7月21日（含）。其中，公众投资者的募集期为2026年7月15日，战略投资者及网下投资者的募集期为2026年7月15日起至2026年7月21日（含）。

5、发售价格：3.593元人民币/份。

6、发售方式：本基金本次发售采用向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价配售（以下简称“网下发售”）、向公众投资者公开发售（以

下简称“公众发售”）相结合的方式进行。

7、发售机构

战略投资者通过本公司直销柜台进行认购，网下投资者通过上交所“REITs询价与认购系统”进行认购，公众投资者通过场内、场外销售机构进行认购。

（1）场外直销机构

基金管理人的北京分公司、上海分公司、深圳分公司、南京分公司、杭州分公司、广州分公司、成都分公司，设在北京的投资理财中心以及电子交易平台。

（2）场外代销机构：中信银行股份有限公司、腾安基金销售（深圳）有限公司、上海天天基金销售有限公司、蚂蚁（杭州）基金销售有限公司、浙江同花顺基金销售有限公司、京东肯特瑞基金销售有限公司、北京雪球基金销售有限公司、中信期货有限公司、中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中信证券（山东）有限责任公司、中信证券华南股份有限公司、国金证券股份有限公司等。

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

8、验资机构名称：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：经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间净认购金额为 1,796,499,998.22 元人民币，认购资金在募集期间产生的利息为 191,749.86 元人民币。募集资金至 2026 年 7 月 22 日已划入本基金托管账户。本基金有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

10、基金备案情况：本公司募集结束后向中国证监会办理基金备案手续，并于 2026 年 7 月 28 日获中国证监会书面确认。

11、基金合同生效日：2026年7月28日。

12、基金合同生效日的基金份额总额：500,000,000份。

13、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及限售安排

13.1 战略投资者获配明细如下：

序号	战略投资者名称	承诺认购的基金份额数量（份）	占募集总份额比例	限售期（自基金份额上市之日起不少于）
（一）原始权益人或其同一控制下的关联方				

1	保利发展控股集团股份有限公司	150,000,000	30.000%	占本基金份额发售总量的 20%部分持有期不少于 60 个月，超过 20%部分持有期不少于 36 个月
（二）其他专业机构投资者				
2	国泰海通证券股份有限公司	27,315,000	5.463%	其中 3.1865%持有期为 24 个月；2.2765%持有期为 12 个月
3	西部信托有限公司（代“西部信托·永宁 30 号债券投资集合资金信托计划”）	25,000,000	5.000%	12 个月
4	中国保险投资基金（有限合伙）	20,490,000	4.098%	12 个月
5	申万宏源证券有限公司	18,200,000	3.640%	12 个月
6	云南云投资本运营有限公司	12,500,000	2.500%	12 个月
7	中国中金财富证券有限公司	11,380,000	2.276%	12 个月
8	海天塑机集团有限公司	11,350,000	2.270%	12 个月
9	红塔证券股份有限公司	9,100,000	1.820%	12 个月
10	中航证券有限公司	9,100,000	1.820%	12 个月
11	紫金信托有限责任公司	7,510,000	1.502%	12 个月
12	中信证券股份有限公司	7,220,000	1.444%	12 个月
13	福州市金投金资二号股权投资合伙企业（有限合伙）	6,830,000	1.366%	12 个月
14	上海国际信托有限公司（代表“上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信-H-8001）”）	6,830,000	1.366%	12 个月
15	中国长城资产管理股份有限公司	6,800,000	1.360%	12 个月
16	陕西省国际信托股份有限公司（代表“陕国投·合聚 2601007 号 REIT 投资财富管理信托”）	6,750,000	1.350%	12 个月
17	华能贵诚信托有限公司（代表“华能信托·北诚瑞驰资金信托”）	4,550,000	0.910%	12 个月

18	招商基金管理有限公司（代表“招商基金平安基础资产 1 号 FOF 单一资产管理计划”）	4,550,000	0.910%	12 个月
19	上海国际信托有限公司（代表“上海信托“红宝石”安心稳健系列信睿尊享投资资金信托计划（上信-H-8002）”）	2,275,000	0.455%	12 个月
20	广州市城发投资基金管理有限公司	2,250,000	0.450%	12 个月

13.2 本基金的战略配售投资者，其持有的战略配售份额已根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求办理完成限售业务，具体如下：

（1）REITs 场内份额限售

序号	证券账户名称	限售份额总量（份）	限售类型	限售期（月）
1	保利发展控股集团股份有限公司	100,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	60 个月
2	保利发展控股集团股份有限公司	50,000,000.00	原始权益人及其同一控制下关联方战略配售限售	36 个月
3	国泰海通证券股份有限公司	15,932,500.00	其他专业机构投资者战略配售限售	24 个月
4	国泰海通证券股份有限公司	11,382,500.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
5	西部信托有限公司－西部信托·永宁 30 号债券投资集合资金信托计划	25,000,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
6	中保投资有限责任公司－中国保险投资基金（有限合伙）	20,490,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
7	申万宏源证券有限公司	18,200,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
8	云南云投资本运营有限公司	12,500,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
9	中国中金财富证券有限公司	11,380,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
10	海天塑机集团有限公司	11,350,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
11	红塔证券股份有限公司	9,100,000.00	其他专业机构投资者战	12 个月

			略配售限售	
12	中航证券有限公司	9,100,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
13	紫金信托有限责任公司	7,510,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
14	中信证券股份有限公司	7,220,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
15	福建省金投私募基金管理有限公司－福州市金投金资二号股权投资合伙企业（有限合伙）	6,830,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
16	上海国际信托有限公司－上海信托“红宝石”安心稳健系列投资资金信托基金（上信－H－8001）	6,830,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
17	中国长城资产管理股份有限公司	6,800,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
18	陕西省国际信托股份有限公司－陕国投·合聚 2601007 号 REIT 投资财富管理信托	6,750,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
19	华能贵诚信托有限公司－华能信托·北诚瑞驰资金信托	4,550,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
20	招商基金－平安证券股份有限公司－招商基金平安基础资产 1 号 FOF 单一资产管理计划	4,550,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
21	上海国际信托有限公司－上海信托“红宝石”安心稳健系列信睿尊享投资资金信托计划（上信－H－8002）	2,275,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月
22	广州市城发投资基金管理有限公司	2,250,000.00	其他专业机构投资者战略配售限售	12 个月

注：限售期自本基金份额上市之日起计算。

（2）REITs 场外份额锁定

本基金战略投资者均通过场内证券账户认购，无场外份额锁定。

（二）本基金上市交易的主要内容

1、基金上市交易的核准机构和核准文号：上海证券交易所上证函〔2026〕3608号。

2、上市交易日期：2026年11月12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：保利商业（扩位证券简称：华夏保利商业REIT）

5、基金二级市场交易代码：508605。

投资者在上海证券交易所各会员单位证券营业部均可参与基金二级市场交易。

6、截至公告日前两个工作日即2026年11月5日，本次上市交易份额为145,291,900份（不含有锁定安排份额）。

网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其获配份额的50%，具体可交易份额数额详见本基金基金合同生效公告；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。公众发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排。

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 11 月 12 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以及场内基金份额转托管至场外的跨系统转托管业务，跨系统转托管业务的具体办理遵循中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。本基金系统内转托管业务的办理规则以中国证券登记结算有限责任公司和销售机构的相关规定为准。

自 2026 年 11 月 12 日起，本基金开通上海证券交易所基金通平台份额转让业务，场外基金份额持有人可通过上海证券交易所基金通平台办理基金份额转让业务。

8、锁定期份额的情况：本基金锁定期份额的具体情况详见本公告“三、基金的募集与上市交易 （一）本基金募集情况”中“13、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及限售安排”。

四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人

（一）持有人户数

截至公告日前两个工作日即2026年11月5日，本基金基金份额持有人总户数为4,287户，平均每户持有的基金份额为116,631.68份。其中，本基金场内基金份额持有人户数为3,380户，平均每户持有的基金份额为146,536.07份。

（二）持有人结构

截至公告日前两个工作日即2026年11月5日，机构投资者持有本基金场内基金份额475,845,788.00份，占场内基金总份额的96.07%；个人投资者持有本基金场内基金份额19,446,112.00份，占场内基金总份额的3.93%。

截至公告日前两个工作日即2026年11月5日，本基金管理人的从业人员持有本基金场内基金份额9,031.00份，占本基金总份额的0.00%，本基金管理人的从业人员持有本基金场外基金份额79,731.00份，占本基金总份额的0.02%。本基金管理人的高级管理人员、基金投资和研究部门负责人持有本基金基金份额总量的数量区间为0至10万份（含），本基金的基金经理持有本基金基金份额总量的数量区间为0至10万份（含）。

（三）前十名持有人

截至公告日前两个工作日即 2026 年 11 月 5 日，本基金前十名场内基金份额持有人情况如下：

序号	持有人名称（全称）	持有基金份额（份）	占场内总份额比例
1	保利发展控股集团股份有限公司	150,000,000.00	30.29%
2	中国对外经济贸易信托有限公司－外贸信托－恒信盈固收 3 号证券投资集合资金信托计划	41,800,000.00	8.44%
3	国泰海通证券股份有限公司	27,315,000.00	5.51%
4	西部信托有限公司－西部信托·永宁 30 号债券投资集合资金信托计划	25,000,000.00	5.05%
5	中保投资有限责任公司－中国保险投资基金（有限合伙）	20,490,000.00	4.14%
6	申万宏源证券有限公司	18,686,787.00	3.77%
7	中国中金财富证券有限公司	13,997,389.00	2.83%
8	云南云投资本运营有限公司	12,500,000.00	2.52%
9	创金合信基金－工商银行－创金合信创力 22 号集合资产管理计划	12,160,000.00	2.46%
10	中国对外经济贸易信托有限公司－外贸信托－财富多盈 1 号集合资金信托计划	11,600,000.00	2.34%

五、基金主要当事人简介

（一）基金管理人

1、基金管理人概况

名称：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层

法定代表人：邹迎光

总经理：李一梅

信息披露负责人：李彬

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

注册资本：23800万元

设立批准文号：中国证监会证监基字[1998]16号

工商登记注册的法人营业执照文号：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。

2、股权结构

持股单位	持股占总股本比例
中信证券股份有限公司	62.2%
Mackenzie Financial Corporation	27.8%
Qatar Holding LLC	10.0%
合计	**100%**

3、内部组织结构与人员情况

公司设置了合理的组织结构，并根据业务需要进行了合理的人员配置。

公司业务部门主要分为投研部门、风险控制部门、营销部门、后台运作部门等。其中，投研部门主要负责投资研究、投资管理、投资交易等工作；风险控制部门主要负责投资的事前、事中、事后风险合规监控等工作；营销部门主要负责营销和市场推广等工作；后台运作部门主要负责会计估值与核算、注册登记等日常运营业务以及信息系统的管理和维护等工作。

华夏基金已设置独立的不动产基金业务主办部门。目前已配备不少于3名具有5年以上不动产项目运营或不动产投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上不动产项目运营经验，在人员数量和经验上满足要求。

4、基金管理业务情况

华夏基金管理有限公司成立于1998年4月9日，是经中国证监会批准成立的首批全国性

基金管理公司之一。公司总部设在北京，在北京、上海、深圳、成都、南京、杭州、广州、青岛、武汉、沈阳设有分公司，在香港、深圳、上海、北京设有子公司。公司是首批全国社保基金管理人、首批企业年金基金管理人、境内首批QDII基金管理人、境内首只ETF基金管理人、境内首只沪港通ETF基金管理人、首批内地与香港基金互认基金管理人、首批基本养老保险基金投资管理人、首家加入联合国责任投资原则组织的公募基金公司、首批公募FOF基金管理人、首批公募养老目标基金管理人、首批个人养老金基金管理人、境内首批中日互通ETF基金管理人、首批商品期货ETF基金管理人、首批纳入互联互通ETF基金管理人、首批北交所主题基金管理人以及特定客户资产管理人、保险资金投资管理人、公募REITs管理人、首批浮动管理费基金管理人，首批公募REITs指数基金管理人，境内首家承诺“碳中和”具体目标和路径的公募基金公司，香港子公司是首批RQFII基金管理人。华夏基金是业务领域最广泛的基金管理公司之一。28年来，公司秉承“为信任奉献回报”的企业宗旨，坚持以专业、严谨的投资研究为基础，为投资人提供优质的基金产品和理财服务。凭借规范的经营管理和良好的品牌声誉，公司多次荣获境内外权威奖项。

截至目前，公司旗下管理 576 只公募基金，品种涵盖货币型、债券型、混合型、股票型、指数型、QDII、FOF、公募 REITs 等不同类型，建立了覆盖高中低风险等级的公募基金产品线，为各类风险偏好投资者提供便捷、专业的投资理财服务。

5、基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域研究、投资及投后管理经验，涵盖年金、专户及养老金产品，资产类型涵盖交通运输、市政设施等多种不动产类型。华夏基金在非标产品和不动产业务领域不存在重大未决风险事项。

华夏基金在不动产领域经验丰富，不动产投资部与公司行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握不动产领域各企业资质情况。华夏基金在房地产、物流、水务、高速公路等不动产领域均配备专门的行业研究员，相关行业研究员超过 10 人，主要成员具有 3-10 年以上的信用研究经验。

6、本基金基金经理简介

贾瑞女士，硕士，具有5年以上不动产投资管理经验。曾就职于平安证券股份有限公司、平安基础产业投资基金管理有限公司。2024年10月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2025年11月18日起任职）、华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金基金经理（2026年7月28日起任职）。

张玮先生，硕士，具有5年以上不动产运营管理经验。曾就职于华润置地有限公司、龙湖集团控股有限公司、翰同（北京）投资管理有限公司、万达商业管理集团有限公司。2023年8月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2024年8月14日起任职）、华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金基金经理（2026年7月28日起任职）、华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2026年8月18日起任职）。

刘月女士，学士，具有5年以上不动产运营管理经验。曾就职于邯郸圆歌商业管理有限公司、睿达天街园区管理(北京)有限公司。2025年7月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金基金经理（2026年7月28日起任职）。

（二）基金托管人

1、基金托管人基本情况

名称：中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）

住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

办公地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

成立时间：1987 年 4 月 20 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：556.4516 亿元人民币

存续期间：持续经营

批准设立文号：中华人民共和国国务院办公厅国办函[1987]14 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2004]125 号

联系人：中信银行资产托管部

联系电话：4006800000

传真：010-85230024

客服电话：95558

网址：www.citicbank.com

经营范围：保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；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、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证

服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本行成立于 1987 年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行，并以屡创中国现代金融史上多个第一而蜚声海内外，为中国经济建设作出了积极贡献。2007 年 4 月，本行实现在上海证券交易所和香港联合交易所 A+H 股同步上市。

本行依托中信集团“金融+实业”综合禀赋优势，以全面建设“四有”银行、跨入世界一流银行竞争前列为发展愿景，坚持“诚实守信、以义取利、稳健审慎、守正创新、依法合规”，以客户为中心，通过实施“五个领先”银行战略，打造有特色、差异化的中信金融服务模式，向政府与机构客户、企业客户和同业客户提供公司银行业务、投资银行业务、国际业务、交易银行业务、托管业务、金融市场业务等综合金融解决方案；向个人客户提供财富管理业务、个人信贷业务、信用卡业务、私人银行业务、养老金融业务、出国金融业务等多元化金融产品及服务，全方位满足政府与机构、企业、同业及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2025 年末，本行在国内 153 个大中城市设有 1,484 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、信银金融资产投资有限公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行股份有限公司和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 8 家附属机构。其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行（国际）有限公司在香港、澳门、纽约、 洛杉矶、新加坡和中国内地设有 28 家营业网点、2 家商务理财中心及 1 家私人银行中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为本行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为本行与百度联合发起设立的国内首家独立法人直销银行。阿尔金银行股份有限公司在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 家私人银行中心。

本行深刻把握金融工作的政治性、人民性，始终在党和国家战略大局中找准金融定位、履行金融职责，坚持做国家战略的忠实践行者、实体经济的有力服务者和金融强国的积极建设者。成立 38 年来，本行已成为一家总资产规模突破 10 万亿元、员工人数超 6.7 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2025 年，本行在英国 Brand Finance 发布的“全

球银行品牌价值 500 强”榜单中排名第 19 位，以 27.2%的增幅居中国内地银行第一；一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中位列第 18 位。荣膺英国《银行家》杂志“2025 年中国年度银行”大奖。

2、主要人员情况

吕天贵，本行党委副书记、行长、首席合规官。曾任本行信用卡中心党委委员、总裁助理、副总裁、党委书记、总裁，总行零售银行部总经理、私人银行部总经理，总行业务总监、党委委员、副行长，中信信托有限责任公司党委书记、董事长；中信百信银行股份有限公司董事、董事长，阿尔金银行董事，中国银联股份有限公司董事。此前，曾在中国银行吉林市分行工作。四川大学工商管理硕士，高级会计师。

胡罡先生，中信银行党委委员、执行董事、副行长，分管托管业务。胡先生现同时担任中信银行（国际）有限公司董事。胡先生曾任本行长沙分行筹备组副组长、长沙分行党委委员、副行长，重庆分行党委委员、副行长、党委书记、行长，上海分行党委书记、行长及本行首席风险官、批发业务总监、风险总监。此前，胡先生曾先后就职于湖南省检察院政治部，于湖南省委办公厅人事处任副主任科员，于湖南众立实业集团公司下属北海湘房地产开发公司任总经理助理、总经理，下属鸿都企业公司任副董事长，于湖南长沙湘财城市信用社任董事长。胡先生拥有近三十年中国银行业从业经验，毕业于湖南大学，获经济学博士学位，高级经济师。

王坚先生，中信银行资产托管部总经理，工商管理硕士。王先生 1993 年在中信实业银行南京分行城北支行参加工作，2008 年 8 月任中信银行南京分行零售银行部副总经理，2010 年 2 月任中信银行南京分行金融同业部总经理，2016 年 6 月调入总行授信审批部，先后任总经理助理、副总经理，2023 年 4 月任中信银行大连分行行长，2026 年 6 月任资产托管部总经理，待获得基金从业资格并履行备案程序后正式履职。

3、不动产基金托管业务主要人员情况

刘晓桐女士，中信银行资产托管部托管营运处核算组组长，硕士研究生学历。负责总行日常估值核算工作的组织与管理，防控营运操作风险；重点负责公募基金、企业年金、职业年金产品的营运管理，完善公募REITs托管产品核算相关系统政策性需求和业务优化需求的推动与落实。

吴琼先生，中信银行资产托管部托管营运处清算组组长，硕士研究生学历。负责组织实施全行托管产品资金清算业务开展；完善头寸报备流程并督导分行；设计完善公募REITs托

管产品资金清算体系，确保资金划付、查询等业务快速处理；研究监管机构和登记结算机构相关法律法规和交收规则。

刘阳先生，中信银行资产托管部托管营运处投资监督组组长，硕士研究生学历。负责总行托管产品投资运作的全面合规监控，组织全行开展投资监督业务，保持监管机构的有效沟通，跟进公募REITs托管产品外部政策制度的研究与落实。

4、基金托管业务经营情况

2004 年 8 月 18 日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至 2026 年三季度末，中信银行托管 465 只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII 等其他托管资产，托管总规模达到 14 万亿元（统计口径不包含子公司，增量数据基于调整后的期初数据计算），资金监管业务 5.74 万亿元。

中信银行具有不动产领域资产管理产品的托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类REITs投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及不动产产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等不动产领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。

5、不动产基金托管业务经营情况

中信银行成功托管国内第一支权益类REITs产品“中信启航专项资产管理计划”，中信银行在不动产领域资产托管业务上具备丰富的托管经验，作为市场最早参与公募REITs的银行托管机构之一，中信银行积极参与公募REITs创新，截至目前，已成功托管上线12单：

序号	公募REITs产品名称	托管行	项目状态
1	华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
2	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
3	中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
4	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
5	易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
6	中信建投明阳智能新能源封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
7	华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行

8	华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
9	华夏中海消费封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
10	中航中核汇能新能源封闭式基础设施证券投资基金	中信银行	已发行
11	华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金	中信银行	已发行
12	华安锦江封闭式商业不动产证券投资基金	中信银行	已发行

（三）基金上市推荐人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法人代表：邹迎光

联系电话：010-60838888

联系人：郑慧

（四）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 01-12 室

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

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

经办注册会计师：蒋燕华、王海彦

联系人：蒋燕华

六、基金合同摘要

基金合同的内容摘要见附件。

七、基金财务状况

（一）基金募集期间费用

本基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费和信息披露费用等各项费用不得从基金财产中列支。

（二）基金上市前重要财务事项

本基金发售后至上市交易公告书公告前无重要财务事项发生。

（三）基金资产负债表

截至公告日前两个工作日即 2026 年 11 月 5 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 11 月 5 日
资 产：	
货币资金	1,062,894.76
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	1,796,350,000.00
其他资产	-
资产总计	1,797,412,894.76
负债和所有者权益	**2026 年 11 月 5 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	994,333.89
应付托管费	49,716.24
应付投资顾问费	-
应交税费	-
应付利息	-
应付利润	-
其他负债	57,898.25
负债合计	1,101,948.38

所有者权益：	
实收基金	1,796,499,998.22
资本公积	-
其他综合收益	-
未分配利润	-189,051.84
所有者权益合计	1,796,310,946.38
负债和所有者权益总计	1,797,412,894.76

注：截至 2026 年 11 月 5 日，本基金基金份额总额为 500,000,000 份。

八、除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

截至公告日前两个工作日即 2026 年 11 月 5 日（本基金合同自 2026 年 7 月 28 日起生效，本报告期自 2026 年 7 月 28 日起至 2026 年 11 月 5 日），本基金除不动产资产支持证券之外的投资组合情况如下：

1、报告期末基金的资产组合情况

序号	项目	金额(元)	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
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	1,062,894.76	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,062,894.76	100.00

2、其他投资情况说明

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

九、重大事件揭示

（一）2026年7月29日发布华夏保利发展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10月30日发布华夏保利发展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。

（三）2026年11月3日发布华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金战略配售份额限售公告。

十、基金管理人承诺

本基金管理人就基金上市交易之后履行管理人职责做出承诺：

（一）严格遵守《基金法》及其他法律法规、《基金合同》的规定，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产。

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

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

十一、基金托管人承诺

基金托管人就基金上市交易之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》、《托管协议》的规定，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、托管协议的有关规定，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。基金托管人如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、托管协议的规定，应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。

（三）基金托管人如发现基金管理人有重大违规行为，应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

（一）备查文件目录

1、中国证监会准予华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复

2、《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》

3、《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》

4、《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》

5、法律意见书

6、基金管理人业务资格批件、营业执照

7、基金托管人业务资格批件、营业执照

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

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

华夏基金管理有限公司

二〇二六年十一月九日

附件：基金合同摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务、违约责任

（一）基金份额持有人的权利和义务

基金投资者持有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，即成为本基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

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

（1）分享基金财产收益。

（2）参与分配清算后的剩余基金财产。

（3）依法转让其持有的基金份额。

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会，或者召集基金份额持有人大会。

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权。

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料。

（7）监督基金管理人的投资运作。

（8）对基金管理人、基金托管人、基金份额发售机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁。

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

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

（2）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用。

（3）在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。

（4）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。

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

信息披露义务。

（6）拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持该不动产基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务。

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

（8）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。

（9）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务。

（10）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（11）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利。

（12）战略投资者应遵守法律法规和基金合同等文件关于其持有基金份额期限的规定。不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售，基金份额持有期间不允许质押。

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

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

（15）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

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

4．作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方，除应履行作为基金份额持有人的义务外，还应履行以下义务：

（1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目。

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

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

（4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

（5）原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益。

（6）及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续。

（7）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（二）基金管理人的权利和义务

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

（1）依法募集资金。

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

（3）按照有关规定运营管理不动产项目。

（4）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以根据《REITs 指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托外部管理机构运营管理不动产项目的，应当派员负责项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况。

（5）发生法定解聘情形的，解聘外部管理机构。

（6）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构。

（7）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。

（8）依照有关规定行使因基金财产投资于证券所产生的权利。

（9）发售基金份额。

（10）按照规定召集基金份额持有人大会。

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

（12）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人。

（13）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。

（14）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。

（15）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案。

（16）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。

（17）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。

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

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

（20）与不动产资产支持证券管理人联合开展尽职调查。

（21）决定不动产基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案。

（22）因本基金持有全部不动产资产支持证券，并通过不动产资产支持证券持有项目公司全部股权，基金管理人可行使以下权利：

1）资产支持证券持有人享有的权利，包括但不限于决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容、通过特殊目的载体间接行使对项目公司所享有的权利、派员负责项目公司财务管理；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利。

2）项目公司股东享有的权利，包括但不限于决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事会或董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等。前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利。

3）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购入或出售事项、5%以下的关联交易事项（其中，金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定调整外部管理机构的报酬标准等。

（23）经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人依据法律法规及基金合同进行信息披露后，直接对该部分内容进行调整。

（24）对相关资产进行购入或出售可行性分析和资产评估，并就需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项召开基金份额持有人大会。

（25）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.基金管理人的义务

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

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

（2）办理基金备案和基金上市所需手续。

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、勤勉尽责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）专业审慎运营管理不动产项目，主动履行《REITs 指引》第三十八条规定的不动产项目运营管理职责：

1）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。

2）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。

3）建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章。

4）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

5）制定及落实不动产项目运营策略。

6）签署并执行不动产项目运营的相关协议。

7）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等。

8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

9）实施不动产项目维修、改造等。

10）负责不动产项目档案归集管理等。

11）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计。

12）依法披露不动产项目运营情况。

13）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。

14）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险。

15）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。

16）中国证监会规定的其他职责。

（6）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责也可以委托外部管理机构负责上述第（5）条第 4）至 9）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托外部管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责；定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次；委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案。

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

（8）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产或职务之便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。

（9）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核。

（10）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。

（11)编制不动产基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表。

（12）保守基金商业秘密，不得泄露基金投资计划、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，不得向他人泄露。但向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外。

（13）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。

（14）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；基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。

（15）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，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除。

（16）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，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿。

（17）采取适当合理的措施使计算基金份额认购、扩募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。

（18）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。

（19）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到《基金合同》终止后 20 年以上。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。

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

（21）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。

（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）基金在首次发售募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将首次发售已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人。

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（25）建立并保存基金份额持有人名册。

（26）对拟持有的不动产项目进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。存续期聘请审计机构对不动产项目运营情况进行年度审计。

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

1）不动产项目购入或出售；

2）本基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

（28）办理或聘请财务顾问办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

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

（30）进行基金会计核算并依照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（31）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。

（32）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。

（33）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（三）基金托管人的权利与义务

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

（1）获得基金托管费。

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

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

（4）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险。

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

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

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会。

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人。

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

（1）设立专门的基金托管部，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。

（2）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。

（3）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。

（4）以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管不动产基金财产、权属证书及相关文件。

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

（6）监督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。

（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应予保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外。

（8）对基金财务会计报告、中期和年度基金报告出具意见，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及托管协议的规定进行，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；如果基金管理人有未执行基金合同或托管协议规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施。

（9）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分

配、信息披露等。

（10）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。

（11）按规定制作相关账册并与基金管理人核对。

（12）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款项。

（13）按照规定召集基金份额持有人大会或配合基金份额持有人、基金管理人依法召集基金份额持有人大会。

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

（15）基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金向基金管理人追偿。

（16）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。

（17）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值、基金份额认购、扩募价格。

（18）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项。

（19）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

（20）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。

（21）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业监督管理机构，并通知基金管理人。

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

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

（24）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险。

（25）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会

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

基金份额持有人大会不设立日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

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

（1）变更基金类别。

（2）对不动产基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整。

（3）变更基金份额持有人大会程序。

（4）决定基金扩募。

（5）延长基金合同期限。

（6）提前终止基金合同。

（7）决定更换基金管理人（更换为基金管理人设立的具有公开募集证券投资基金业务资格的控股子公司除外）、基金托管人。

（8）决定提高基金管理人、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。

（9）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）。

（10）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

（11）除法定解聘情形以外，决定解聘、更换外部管理机构。

（12）转换基金运作方式。

（13）本基金与其他基金的合并。

（14）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会。

（15）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会。

（16）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基于公共卫生事件等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金

等情形（原始权益人等通过相关安排使得减免事项不影响基金份额持有人利益的除外）。

（17）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或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市的除外。

（18）法律法规、《REITs 指引》《基金合同》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。

2、在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1）不动产项目所有权或经营权期限延长的情形下，基金合同期限相应延长。

（2）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取。

（3）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。

（4）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改。

（5）基金管理人、登记机构、代销机构调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务的规则。

（6）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。

（7）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。

（8）发生《基金合同》约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构。

（9）基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务。

（10）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的。

（11）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的可供分配金额计算方法变更。

（12）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。

（13）以下事项发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

1）本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目的。

2）在基金合同初始生效之日起 6 个月内中信证券-保利发展商业不动产 1 号资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的。

3）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券。

4）本基金未能在基金合同初始生效之日起 6 个月内成功购入首个不动产项目。

5）本基金投资的全部不动产项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流的情形时。

6）中信证券-保利发展商业不动产 1 号资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的。

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

（15）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；

（16）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予项目公司补贴的形式实施减免，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减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免的政策性因素使得基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于不动产项目的相关强制性法律法规、政策要求导致不动产项目减免租金的情形。

（17）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）提案人

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

（三）会议召集人及召集方式

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

2.基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

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

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

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

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

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

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

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

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

（五）基金份额持有人出席会议的方式

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

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

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

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

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

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

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

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

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

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

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过书面、网络、电话、短信或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。在会议召开方式上，本基金亦可采用其他非现场方式或者以现场方式与非现场方式相结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。

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

5、召集人可以提供网络投票和其他方式为基金份额持有人行使投票权提供便利，具体

方式由会议召集人在会议通知中列明。

（六）议事内容与程序

1.议事内容及提案权

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

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

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2.议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的 50%以上（含 50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

（2）通讯开会

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

（七）表决

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金合并；

（3）更换基金管理人或者基金托管人；

（4）提前终止《基金合同》；

（5）对本基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整；

（6）金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（7）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（8）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

（9）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金，本基金对不动产项目实施减免租金方案，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者通过原始权益人或其关联方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司不会因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于不动产基金的相关强制性法律法规、政策要求导致不动产项目减免租金的情形除外。

基金按照规定或者基金合同约定就购入不动产项目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按照《REITs 指引》规定公告持有人大会事项，披露拟购入不动产项目事项的详细方案及法律意见书等文件。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通

知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

（八）计票

1、现场开会

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

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

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

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

2、通讯开会

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

（九）生效与公告

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

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的

要求在规定媒介上公告，监管机构另有规定除外。

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

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

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、不动产项目运营管理

基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务，为此基金管理人、计划管理人、运营管理机构和项目公司等相关方签订了《运营管理服务协议》。

《运营管理服务协议》主要约定了运营管理机构人员配备、公司治理等基本情况，以及运营管理机构的服务内容、基金管理人及运营管理机构权利与义务、委托经营管理费计算方法、支付方式及考核安排、运营管理机构的解任事件和解任程序、选任与选任程序、违约责任承担等内容。

（一）运营管理机构的法定解聘情形

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，若发生以下事件（“法定情形”）之一的，则华夏基金有权直接解聘运营管理机构而无需召开基金份额持有人大会投票表决：

（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；重大违法违规行为可能包括但不限于以下情况：

a)因操纵市场、内幕交易或其他证券市场欺诈行为受到行政处罚；

b)违反相关法律法规，如基金法规、证券法规等实质影响基金的利益；

c)操纵基金投资决策或资金运作，以追求个人利益或剥夺投资者利益；

d)未经基金管理人授权以不合理低价等方式擅自处置基金资产造成基金财产损失；

e)违背投资策略、风险限制或合同约定；

f)犯罪行为或其他严重的道德违纪行为。

（3）运营管理机构专业资质，人员配备等发生重大不利变化无法继续履职。

因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定解聘情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解聘情形应相应调整并直接适用。

（二）运营管理机构的约定解聘和更换程序

发生上述解聘情形之外的其他情形的，当且仅当出现以下约定情形（“约定情形”）之一的，基金管理人可解聘运营管理机构，并应提交不动产基金份额持有人大会进行表决，并需经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。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。相关表决通过的，基金管理人应向运营管理机构发出书面解聘通知，该通知中应注明运营管理机构解聘的生效日期：

（1）运营管理机构在任期内出现与主营业务相关的重大法律纠纷、重大违约事项等可能严重影响项目后续平稳高效运营的。

（2)有确定证据显示运营管理机构可能发生严重影响其项目运营能力以致无法完成《运营管理服务协议》约定的服务的。

（3）运营管理机构因故意或重大过失造成不动产项目发生重大责任事故或安全管理责任事故的。

（4）不动产项目对应的连续三个“运营收入回收期”期间运营净收益未达到运营净收益目标金额的【75】%，且合计实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的【75】%。

（5）运营管理机构不当履职导致项目公司累计受到 3 次（含）以上责令停产停业及以上行政处罚。

（6）运营管理机构不当履职导致项目公司累计 3 次（含）以上对外承担违约责任且导致项目重大损失的。

（三）继任运营管理机构

发生运营管理机构解聘情形的，基金管理人应根据届时实际情况制定继任运营管理机构的选择标准，选择合适的运营管理机构，并提交不动产基金份额持有人大会进行表决。

经约定程序聘任新任运营管理机构的，基金管理人、计划管理人、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。

（四）解聘后过渡期安排

运营管理机构被解聘的，应及时向基金管理人或其指定的主体办理业务移交手续。

办理完毕业务移交手续前，原运营管理机构应依据法律法规和《运营管理服务协议》的规定继续履行相关职责，并保证不对不动产项目和基金管理人的利益造成损害。原运营管理机构被解聘情形下，原运营管理机构在继续履行相关职责期间，仍有权按照《运营管理服务协议》的规定收取《运营管理服务协议》项下的基本运营管理费，如因原运营管理机构履职不当给不动产项目利益造成损失的，基金管理人有权要求原运营管理机构赔偿直接损失。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额，在可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

1、折旧和摊销；

2、利息支出；

3、所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

1、当期购买不动产项目等资本性支出；

2、不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

3、取得借款收到的本金；

4、偿还借款本金支付的现金；

5、不动产项目资产减值准备的变动；

6、不动产项目资产的处置利得或损失；

7、支付的利息及所得税费用；

8、应收和应付项目的变动（应付基金管理费及应付基金托管费除外）；

9、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10、其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额、本期/本年分配金额、支付基金设立日前归属于原始权益人的利润等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（三）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循上交所及中国结算的相关规定；

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

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

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

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

（四）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、现金红利发放日、基金收益分配对象、截至收益分配基准日的可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

（五）收益分配方案的确定、公告与实施

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

（六）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

五、与基金财产管理、运营有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

1、基金管理费；

2、运营管理费；

3、基金托管费；

4、基金上市费用及年费、登记结算费用；

5、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

6、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、公证费、诉讼费和仲裁费；

7、基金份额持有人大会费用；

8、基金的证券交易费用；

9、基金的银行汇划费用；

10、基金相关账户的开户及维护费用；

11、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

12、基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、公证费、诉讼费等相关中介费用；

13、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在资产支持证券和不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

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

B＝A×0.20%÷当年天数

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

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

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

2、运营管理费

运营管理费包含基础管理费和激励管理费两部分。其中基础管理费包含两部分，分别是基础管理费一及基础管理费二。基础管理费一用于覆盖与运营不动产项目相关且由运营管理机构承担的成本，其中广州保利中心项目的运营管理费一主要覆盖运营管理机构承担的人力行政费用、综合管理费用、营销推广费用、空置部分物管费等费用；佛山保利水城项目的运营管理费一主要覆盖运营管理机构承担的人工成本、行政管理费、市场营销费、运营维修费、物业管理费（清洁卫生、秩序维护等）、其他运营费等费用。基础管理费二主要用于覆盖运营管理机构为不动产项目提供标准化运营管理体系及信息系统、保利相关的（如“POLY”字样）的品牌使用及维护、各类平台资源导入所需的管理输出成本。

除《运营管理服务协议》规定的运营管理费外，运管机构不得以任何名义收取任何未经基金管理人同意涉及本不动产项目或项目公司的费用。

《运营管理服务协议》约定的运营管理费为含增值税的费用。

（1）基础管理费

运营管理机构每年收取的基础管理费包含两部分，分别是基础管理费一及基础管理费二。

1）基础管理费一

运营管理机构每年收取的基础管理费一的收取基准为项目公司经审计的当年度实收运营收入，计算方式为基础管理费一=项目公司经审计的当年度实收运营收入*基础管理费费率。

其中实收运营收入=当期营业收入 -信用减值损失。营业收入及信用减值损失的金额均以项目公司年度审计报告所载为准。费率的设置依据为评估机构预测的不动产基金发行后十年期内运营管理机构依据《运营管理服务协议》承担的为运营维护不动产项目所合计发生的不含税运营成本占合计不含税运营收入的比值，以及 6%的增值税率。

本基金每个项目对应的基础管理费一的费率（含税）分别如下：

项目	费率
广州保利中心项目	10.23%
佛山保利水城项目	21.74%

2）基础管理费二

①广州保利中心项目

广州保利中心项目基础管理费二的收取基准为项目公司经审计的当年度实收运营收入，计算方式为基础管理费二=项目公司经审计的当年度实收运营收入×2%。

②佛山保利水城项目

佛山保利水城项目基础管理费二的收取基准为项目公司经审计的当年度实收运营收入及经调整的运营净收益，计算方式为基础管理费= A×3%+B×5%；

其中 A 表示项目公司经审计的当年度实收运营收入，B 表示项目公司经调整的当年度运营净收益（具体为：项目公司经审计的当年度实际运营净收益扣除运营管理机构收取的基础管理费一及基础管理费二计算方式中 A×3%部分对应金额后的金额，也即项目公司经审计的当年度实际运营净收益扣除项目公司经审计的当年度实收运营收入的 24.74%后的金额）。

（2）激励管理费

当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时运营管理机构可收取激励管理费。激励管理费的收取基准为项目公司经审计的当年度实际运营净收益与当年度目标运营净收益的差额。激励管理费的计算方式具体如下：

激励管理费=（实际运营净收益-运营净收益目标金额）×C。C 按照如下方式确定：

1）实际运营净收益/运营净收益目标金额×100%=[90%（含）至 110%（含）]的，C=10%；

2）实际运营净收益/运营净收益目标金额×100%＜90%，或者实际运营净收益/运营净收益目标金额×100%＞110%的，C=15%。

前述实际运营净收益根据项目公司每年度的审计报告确定，运营净收益目标金额根据评估机构作出的相关预测数据确定。

具体而言，本基金《运营管理服务协议》生效之日起第一个十年的目标运营净收益按照本基金首次申报确定的评估报告中记载的第一个十年运营净收益为考核基准，第一个十年期后以到期当年跟踪评估报告中预测的第二个十年期运营净收益为考核基准，后续考核基准的设置以此类推。

含税激励管理费的奖励、扣罚上限均为运营管理机构当年度实际收取的基础管理费二。

运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

3、基金托管费

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

E＝A×0.01%÷当年天数

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

A 的定义同上

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

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

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

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

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、《基金合同》生效前的评估费、财务顾问费、律师费、会计师费和信息披露费用等相关费用。如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

4、不动产基金新购入不动产项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；

5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

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

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

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

六、基金财产的投资方向和投资限制

（一）投资范围及比例

1.本基金投资范围

本基金存续期内按照本《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于不动产资产支持专项计划，并将优先投资于以保利发展控股集团股份有限公司或其关联方拥有或推荐的不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分）、货币市场基金或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具。

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

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

2.投资比例

除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

3.本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

基金合同生效后，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购“中信证券-保利发展商业不动产 1 号资产支持专项计划”的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为中信证券，不动产资产支持证券拟对不动产项目进行 100%股权及其他形式投资，不动产项目资产为不动产项目一、不动产项目二。不动产项目的原始权益人为保利发展控股集团股份有限公司。

（二）投资限制

1.组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

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

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

（3）本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行

的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

（4）债券回购的最长期限为 1 年；

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

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

（7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第（1）、（5）、（6）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除本基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同初始生效日起 6 个月内使基金针对首次发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定；基金管理人应当自基金合同变更生效日起 6 个月内使后续扩募发售募集资金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同初始生效日起开始。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制等进行变更的，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，无需经基金份额持有人大会审议。

2.禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定、《基金合同》另有约定的除外；

（5）向基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行，无需经基金份额持有人大会审议。

七、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1.本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2.基金份额持有人大会决定终止的；

3.基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4.中信证券-保利发展商业不动产 1 号资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内未成功设立或未能在相关主管部门完成备案或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

5.中信证券-保利发展商业不动产 1 号资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

6.本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

7.本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

8.本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目的；

9.本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

10.《基金合同》约定的其他情形；

11.相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（二）基金财产的清算

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

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

3.基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

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

5.基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

（4）制作清算报告；

（5）聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

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

7.基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管

理人、专项计划管理人、清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（三）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

（四）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（五）基金财产清算的公告

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

（六）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

八、违约责任

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

（1）不可抗力；

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

（3）基金管理人由于按照《基金合同》规定的投资原则行使或不行使其投资权造成的损失等；

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

（二）在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，《基金合同》能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时

采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

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

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

九、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如各方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局性的，并对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

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

《基金合同》受中国法律管辖并从其解释。

十、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

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

（本页无正文，为《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》之盖章页）

华夏基金管理有限公司（基金管理人）

2026 年 11 月 9 日