华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告

基金管理人:华夏基金管理有限公司
基金托管人:招商银行股份有限公司
财务顾问:中信证券股份有限公司

特别提示

华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金(以下简称"本基金"或"不动产基金")根据中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(以下简称"《基础设施基金指引》")、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》(以下简称"《商业不动产基金公告》"),上海证券交易所(以下简称"上交所")颁布的《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)》(以下简称"《业务办法》")、《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)》(以下简称"《审核指引》")、《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2号——发售业务(试行)》(以下简称"《发售指引》"),以及中国证券业协会(以下简称"证券业协会")颁布的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》(以下简称"《网下投资者管理规则》")等相关法律及规定组织实施发售工作。

中信证券股份有限公司(以下简称"中信证券")担任本基金财务顾问。

本次网下询价将通过上交所的"REITs询价与认购系统"进行,请投资者认真阅读本公告。关于不动产基金询价、定价、认购等详细规则,请查阅上交所网站(http://www.sse.com.cn)公布的《发售指引》。

敬请投资者重点关注本次发售的网下询价、投资者认购和缴款等方面,具体内容如下:

1、本基金将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")相结合的方式进行发售,发售方式包括通过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上交所会员单位("场内证券经营机构")或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售。

本次战略配售、网下发售由基金管理人及财务顾问负责组织;公众发售由基金管理人负责组织。网下发售通过上交所"REITs询价与认购系统"实施;公众发售通过上交所场内证券经营机构、基金管理人及其委托的场外基金销售机构实施;战略配售通过基金管理人实施。

2、基金管理人和财务顾问协商确定本次询价区间为4.646元/份—5.677元/份,并将通过网下询价最终确定基金份额的认购价格。

3、询价时间:本次发售的询价期间为2026年9月24日的9:00-15:00。

4、网下发售对象:网下投资者为证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

5、同一投资者多档报价:本次询价采取拟认购价格与拟认购份额数量同时申报的方式进行,网下投资者及其管理的配售对象的报价应当包含每份价格和该价格对应的拟认购数量。参与询价的网下投资者需在询价区间范围内进行报价,可为其管理的不同配售对象分别填报一个报价,报价应当包含每份价格和该价格对应的拟认购数量,且同一网下投资者全部报价中的不同拟认购价格不得超过3个。网下投资者为拟参与报价的全部配售对象录入报价记录后,应当一次性提交。网下投资者可以多次提交报价记录,但以最后一次提交的全部报价记录为准。

网下投资者及其管理的配售对象应遵守行业监管要求,加强风险控制和合规管理,合理确定拟认购价格和拟认购份额数量。参与询价时,请特别留意拟认购价格和拟认购份额数量对应的拟认购金额是否超过其提供的资产规模或资金规模。

基金管理人及财务顾问发现配售对象不遵守行业监管要求、超过其向基金管理人及财务顾问提交资产证明材料中相应资产规模或资金规模认购的,则该配售对象的认购无效。

参加网下询价的投资者应在2026年9月23日中午12:00前将资产证明材料通过华夏基金公募REITs网下投资者资格核查系统(https://reits.chinaamc.com/)提交给基金管理人及财务顾问。如投资者拒绝配合核查、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、法规、规范性文件禁止参与网下发售情形的,基金管理人及财务顾问将拒绝其参与本次网下发售、将其报价作为无效报价处理或不予配售,并在《华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》("《发售公告》")中予以披露。网下投资者违反规定参与本基金网下发售的,应自行承担由此产生的全部责任。

6、延迟发售安排:若本次认购价格高于剔除不符合条件报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值,基金管理人及财务顾问将在基金份额认购首日前5个工作日发布投资风险特别公告,本次基金份额发售期将相应延迟。

7、限售期安排:公众发售部分的基金份额无流通限制及锁定期安排,战略投资者认购基金的限售期安排详见"二、战略配售(四)限售期限"。

网下询价阶段,若剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和不超过网下初始发售份额数量的100倍(含),则网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日(含上市首日)内可交易的份额不超过其获配份额的50%;自本基金上市后的第四个交易日起,网下投资者的全部获配份额可自由流通。若剔除无效报价后网下投资者及其管理的配售对象拟认购份额数量总和超过网下初始发售份额数量的100倍(不含),则网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起可交易的份额为其全部获配份额。网下投资者及其管理的配售对象一旦报价即视为按受本询价公告所披露的上述安排,承诺遵守上述期间的交易要求。监管机构有权对网下投资者在上述期间的交易情况进行监督管理。

8、网下投资者认购及缴款:本次网下发售中,网下认购与缴款同时进行。《发售公告》中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下认购,同时在网下认购期间缴纳对应认购资金及认购费用。在网下认购阶段,配售对象应使用在证券业协会备案的资金账户,向基金管理人足额缴纳认购资金及认购费用。

9、认购费用:投资者认购本基金基金份额的认购费率安排详见"五、各类投资者认购方式及认购费用(二)认购费用"。

10、回拨机制:基金管理人及财务顾问在网下及公众发售结束后,根据战略投资者缴款、网下发售及公众发售认购情况决定是否启用回拨机制。回拨机制的具体安排请参见本公告中的"六、本次发售回拨机制"。

11、中止发售情况:中止条款请见"九、中止发售情况"。

12、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风险

本基金可能面临与公募基金相关的风险包括: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、本基金与华夏凯德消费封闭式基础设施证券投资基金的区别及风险防范措施、其他风险等。

2、与专项计划管理相关的风险

本基金可能面临的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等。

3、与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括: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、财务风险、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、本基金扩募收购资产范围可能受到限制的风险、深圳项目公司资产交易安排的相关风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险等。

4、其他风险

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,政策与法律风险,税务风险,技术风险,操作风险等。

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;本基金不动产项目评估结果不代表真实市场价值,也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。投资有风险,投资者在投资本基金之前,请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要,应全面了解本基金的产品特性,并充分考虑相关风险因素及自身的风险承受能力,审慎参与本次基金发售的报价,并承担基金投资中出现的各类风险。

重要提示

1、本基金已于2026年5月14日获证监许可〔2026〕1154号文准予募集注册。中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市,并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证,也不表明投资于本基金没有风险。本基金基金简称为"华夏凯德商业REIT",场内简称为"凯德商业",扩位简称为"华夏凯德商业REIT",基金代码为"508606",该代码同时用于本次发售的询价、网下认购及公众认购。

2、本基金将通过向战略投资者定向配售、向符合条件的网下投资者询价发售及向公众投资者公开发售相结合的方式进行发售。

本基金战略投资者可以通过基金管理人直销柜台进行认购;本基金网下询价和有效报价的网下投资者录入认购信息均通过上交所的"REITs询价与认购系统"进行,同时需向基金管理人完成网下认购缴款,方可认定为有效认购;公众投资者可以通过获得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上交所会员单位或者基金管理人及其委托的场外基金销售机构(包括基金管理人的直销机构及其他销售机构)认购本基金。

3、中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为70,000万份(利息不折算基金份额)。初始战略配售基金份额数量为43,540万份,占发售份额总数的比例为62.20%。其中,原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为14,000万份,占发售份额总数的比例为20%;其他战略投资者拟认购数量为29,540万份,占发售份额总数的比例为42.20%。网下发售的初始基金份额数量为18,522万份,占发售份额总数的比例为26.46%,占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为70%。公众投资者认购的初始基金份额数量为7,938万份,占发售份额总数的比例为11.34%,占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的比例为30%。最终战略配售、网下发售及公众投资者发售的基金份额数量将根据回拨情况(如有)确定。

4、本次发售参与网下询价的投资者标准及条件请见本公告"三、网下询价安排"。只有符合标准及条件的投资者方能参与本次发售网下询价。

基金管理人及财务顾问将会同见证律师对投资者资质进行核查并有可能要求其进一步提供相关证明材料,投资者应当予以积极配合。如投资者不符合条件、投资者或其管理的资管产品的出资方为本基金原始权益人的关联方、投资者拒绝配合核查、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、法规、规范性文件和本公告规定的禁止参与网下发售情形的,基金管理人及财务顾问将拒绝其参与本次网下发售、将其报价作为无效报价处理或不予配售,并在《发售公告》中予以披露。网下投资者违反规定参与本次网下发售的,应自行承担由此产生的全部责任。

5、网下投资者拟认购价格的最小变动单位为0.001元;单个配售对象最低拟认购份额数量为100万份,拟认购份额数量最小变动单位为1万份,即网下投资者指定的配售对象的拟认购份额数量超过100万份的部分必须是1万份的整数倍,每个配售对象的拟认购份额数量不得超过18,522万份。

6、本公告仅对本基金网下询价的有关事项和规定予以说明。投资者欲了解本基金及不动产项目的详细情况,请阅读2026年9月21日公告的《华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》。

7、投资者需充分了解有关不动产基金发售的相关法律法规,认真阅读本公告的各项内容,知悉本次发售的定价原则和配售原则,在提交报价前应确保不属于禁止参与网下询价的情形,并确保其认购数量和未来持有情况符合相关法律法规及主管部门的规定。投资者一旦提交报价,基金管理人及财务顾问视为该投资者已承诺:投资者参与本次报价符合法律法规和本公告的规定,由此产生的一切违法违规行为及相应后果由投资者自行承担。

有关本公告和本次询价及发售的相关问题由基金管理人及财务顾问保留最终解释权。

一、本次发售的基本情况

(一)基金基本情况

1、基金全称:华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金
2、基金简称:华夏凯德商业REIT
3、基金场内简称:凯德商业
4、基金扩位简称:华夏凯德商业REIT
5、基金代码:508606

(二)发售方式和数量

1、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。发售方式包括通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构进行发售。其中:

2、战略投资者需根据事先签订的《华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》("《战略配售协议》")进行认购。

3、对网下投资者进行询价发售,并对所有入围的网下投资者按照同比例配售原则进行配售。

4、对于公众投资者,待网下询价结束后,基金份额通过各销售机构以询价确定的认购价格公开发售。公众投资者可通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

战略配售、网下发售由基金管理人及财务顾问负责组织;公众发售由基金管理人负责组织。网下发售通过上交所"REITs询价与认购系统"实施;公众发售通过上交所场内证券经营机构、基金管理人及其委托的场外基金销售机构实施;战略配售通过基金管理人实施。

5、中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为70,000万份(利息不折算基金份额)。基金管理人及财务顾问确定的初始战略配售基金份额数量为43,540万份,网下初始发售的基金份额数量为18,522万份,公众投资者初始发售的基金份额数量为7,938万份。最终战略配售、网下发售、公众发售份额将根据回拨情况(如有)确定。

(三)定价方式

本次发售通过向符合条件的网下投资者进行询价确定基金认购价格。具体定价方式详见"三、网下询价安排"。

(四)限售期安排

本次发售的基金份额中,公众发售的基金份额无流通限制及限售期安排,自本次公开发售的基金份额在上交所上市之日起即可流通。

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。

不动产项目控股股东或实际控制人,或其同一控制下的关联方,原则上还应当单独适用前款规定。

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

网下询价阶段,若剔除无效报价后网下投资者管理的配售对象拟认购份额数量总和不超过网下初始发售份额数量的100倍(含),则网下投资者及其管理的每一配售对象自本基金上市之日起前三个交易日(含上市首日)内可交易的份额不超过其获配份额的50%;自本基金上市后的第四个交易日起,网下投资者的全部获配份额可自由流通。若剔除无效报价后网下投资者及其管理的配售对象拟认购份额数量总和超过网下初始发售份额数量的100倍(不含),则网下投资者及其管理的配售对象自本基金上市之日起可交易的份额为其全部获配份额。网下投资者及其管理的配售对象一旦报价即视为按受本询价公告所披露的上述安排,承诺遵守上述期间的交易要求。监管机构有权对网下投资者在上述期间的交易情况进行监督管理。

(五)本次发售重要时间安排

1、发售重要时间安排

日期	发售安排
X-3日 (2026年9月21日,X日为询价日)	1.刊登《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》等相关公告与文件 2.网下投资者提交核查文件
X-2日 (2026年9月22日)	网下投资者提交核查文件
X-1日 (2026年9月23日)	1.网下投资者提交核查文件(当日12:00前) 2.网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日(当日12:00前) 3.基金管理人及财务顾问开展网下投资者资格审核,并确认网下投资者及其配售对象信息
X日 (2026年9月24日)	基金份额询价日,询价时间为9:00-15:00
X+1日 (2026年9月28日)	1.确定基金份额认购价格 2.确定有效报价投资者及其配售对象
T-3日前 (2026年9月29日,T日为发售日,下同) (预计)	刊登《发售公告》、基金管理人及财务顾问关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T日至L日 (2026年11月3日至2026年11月9日,L日为募集期结束日) (预计)	基金份额募集期 其中,战略投资者、网下投资人和公众投资者的认购时间以《发售公告》为准
L+2日 (2026年11月11日) (预计)	决定是否回拨,确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例,次日公告
L+2日后	会计师事务所验资、证监会募集结果备案后,刊登《基金合同生效公告》,并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理

注:(1)X日为基金份额询价日,T日为基金份额发售首日,L日为募集期结束日。询价日后的具体时间安排以基金管理人及财务顾问发布的《基金份额发售公告》及后续公布的公告日期为准。

(2)如无特殊说明,上述日期均为交易日,如遇重大突发事件影响本次发售,基金管理人将及时公告,修改本次发售日程。

(3)如因上交所系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其"REITs询价与认购系统"进行网下询价或录入认购信息工作,请网下投资者及时与基金管理人及财务顾问联系。

(4)如果基金管理人及财务顾问确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的,基金管理人及财务顾问将发布投资风险特别公告,募集期将相应延迟,届时请以《基金份额发售公告》为准。

2、本次发售路演推介安排

基金管理人及财务顾问将于2026年9月29日(T-3日前)至2026年11月9日(L日)期间进行本次发售的路演。

二、战略配售

(一)参与对象

1、选择标准

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

1)与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业;
2)具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业;
3)主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品;
4)具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者;
5)原始权益人及其相关子公司;
6)原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划;
7)其他机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》及相关业务规则规定的要求,不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售,但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品,以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

2、战略投资者具体情况

2026年9月29日(预计)公布的《发售公告》将披露战略投资者名称、承诺认购的基金份额数量以及限售期安排等。

(二)配售数量

本基金初始战略配售份额数量为43,540万份,占基金发售份额总数的比例为62.20%。其中,原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为14,000万份,占发售份额总数的比例为20%;其他战略投资者拟认购数量为29,540万份,占发售份额总数的比例为42.20%。

(三)配售条件

参加本次战略配售的投资者已与基金管理人签署了《战略配售协议》。本基金的战略投资者缴款后,其认购的战略配售份额原则上将全额获配。

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

2026年9月29日(预计)公布的《发售公告》将披露战略投资者名称、承诺认购的基金份额数量以及限售期安排等。2026年11月9日(预计)17:00前,战略投资者将向基金管理人足额缴纳认购资金。2026年11月13日(预计)公布的《华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告》将披露最终获配的战略投资者名称、基金份额数量以及限售期安排等。

(四)限售期限

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。原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务的,质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%,上交所另有规定除外。其他战略投资者持有基金份额期限不少于12个月,持有期限自本基金在上交所上市之日起开始计算。

(五)核查情况

基金管理人及财务顾问已对战略投资者的选取标准、配售资格,以及是否存在《发售指引》第三十条及第三十一条规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件,同时聘请北京天达共和律师事务所出具法律意见书。核查文件及法律意见书将与《发售公告》一并披露。

(六)认购款项缴纳及验资安排

原始权益人或其同一控制下的关联方及其他战略投资者已与基金管理人签署战略配售协议,将按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额。战略投资者将通过基金管理人的直销柜台参与认购。

战略投资者可选择使用场内证券账户或场外基金账户参与认购,如选择使用场外基金账户认购的,则在份额限售期届满后,需将所持份额转托管至场内方可进行交易。

2026年11月9日(预计)17:00前,所有战略投资者需根据战略配售协议的规定向基金管理人全额缴纳认购款。

战略投资者本次认购费用为0。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)将对战略投资者、网下投资者和公众投资者缴纳的认购资金及认购费用到账情况进行审验,并出具验资报告。

(七)相关承诺

战略投资者承诺按照适用法律法规、本基金法律文件及《战略配售协议》等规定认购本基金,募集期结束前,应当在约定的期限内,按询价确定的认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。战略投资者应当承诺遵守法律法规、本基金法律文件关于战略投资者的相关规定,包括但不限于提交的文件资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,持有的基金份额在规定的持有期限内不得进行转让、交易等。

基金管理人、财务顾问向战略配售投资者配售基金份额的,不得承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或者间接利益输送行为。基金管理人、财务顾问应当对是否存在此种禁止性情形进行核查,并在后续有关文件中承诺申明。

三、网下询价安排

(一)参与网下询价的投资者标准及条件

1、本公告所称"网下投资者"是指参与网下发售的机构投资者。本公告所称"配售对象"是指参与网下发售的投资者或其管理的证券投资产品。

2、参与本次网下发售的投资者应符合《基础设施基金指引》《商业不动产基金公告》《发售指引》《网下投资者管理规则》等法规中规定的网下投资者标准。具体应符合以下条件:

(1)网下投资者为证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证券监督管理委员会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

(2)机构投资者在中国证券业协会注册网下投资者,应当满足下列基本条件:

①应当为上述(1)规定的依法取得行政许可的专业机构投资者;依法设立并在中国证券投资基金业协会完成登记手续的私募基金管理人,持续经营时间、从事证券交易或者不动产项目投资时间均达到2年以上。其中,私募基金管理人管理的私募投资基金总规模最近2个季度应当均为10亿元以上,且近3年管理的私募投资基金中至少有1只存续期达到2年以上;

②具有良好的信用记录和持续经营能力,最近12个月未受到刑事处罚,最近12个月未因重大违法违规行为被相关监管部门采取行政处罚、行政监管措施或者被相关自律组织采取纪律处分,最近36个月未被相关自律组织采取书面自律管理措施3次以上,最近12个月未被列入失信被执行人名单、经营异常名录、市场监督管理严重违法失信名单,最近12个月未发生重大经营风险事件、被依法采取责令停业整顿、指定其他机构托管、接管、行政重组等风险处置措施;

③具备专业证券或者不动产基金研究定价能力,应当具有科学合理的估值定价模型、完善的定价决策制度,能够自主作出投资决策。从事不动产基金研究和投资的人员应当具备2年以上专业研究或者投资管理经验;

④具备必要的合规风控能力,应当依法合规展业,将参与不动产基金网下询价和认购业务纳入整体合规风控体系,并指定专门人员加强合规管理和风险控制。不动产基金网下询价和认购业务合规管理人员应当具备2年以上金融合规管理工作经验,并具备法律、金融等相关专业本科以上学历或者通过国家统一法律职业资格考试;

⑤具备较强的风险承受能力,能够独立承担投资风险;

⑥具有开展不动产基金网下询价和认购业务独立性,能够独立开展不动产基金研究定价、网下询价与认购业务;

⑦建立完善的参与不动产基金网下询价和认购业务的制度和机制,包括但不限于内部控制、投资研究、定价决策、报价认购、通讯设备管控等制度机制;

⑧建立健全不动产基金内部问责机制和薪酬考核机制,明确相关业务人员责任认定、责任追究等事项,综合考量研究人员和投资决策人员的专业胜任能力、执业质量、合规情况、业务收入等各项因素确定人员薪酬标准;

⑨符合监管部门和协会要求的其他条件。

(3)网下投资者所属的自营投资账户注册配售对象,应当具备一定的投 资实力,最近1个月末总资产应当不低于1000万元。

(4)网下投资者直接管理的投资账户注册配售对象,应当满足下列条件:

①应当为保险资金、合格境外投资者账户;金融机构资产管理产品;私募投资基金,且其直接投资于非公开募集的金融机构资产管理产品和私募投资基金的资产不得超过20%;全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可以根据有关规定进行注册;

②应当依法完成产品的注册、登记、备案手续以及份额销售、托管等事 宜。私募投资基金应当委托第三方托管机构独立托管基金资产;

③具备一定的资产管理实力,私募投资基金最近1个月末投资账户总资产 应当不低于6000万元,其他投资账户最近1个月末总资产应当不低于1000万元;

④产品投资经理应当具备2年以上投研经验。

拟参与本项目询价的网下投资者应承诺不得以博取证券一、二级市场价差为主要投资目的参与不动产基金网下询价和认购业务。

3、本次发售网下询价通过上交所"REITs询价与认购系统"进行。网下投资者应当在询价日前一交易日,即2026年9月23日(X-1日)12:00前,按照规定向证券业协会完成不动产基金网下投资者注册并已在上交所开通"REITs询价与认购系统"CA证书,且其所属或直接管理的、拟参与本基金网下询价和认购业务且符合规定的自营投资账户或资产管理产品必须已注册为配售对象。完成上述流程的网下投资者方可参与网下询价。

4、基金管理人及财务顾问将在上交所规定的时间内,通过"REITs询价与认购系统"确认拟参与网下发售的配售对象名称、场内证券账户或场外基金账户等相关信息,同时剔除不符合本公告规定的网下投资者及其配售对象账户,完成询价准备的确认工作。不符合相关标准而参与本次发售网下询价的,须自行承担一切由该行为引发的后果。

5、禁止参加本次询价和网下发售的投资者范围

网下投资者属于以下情形之一的,不得参与本次网下发售:

(1)原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体;

(2)原始权益人的关联方,包括:1)直接或间接控制原始权益人的法人或其他组织;2)上述主体直接或者间接控制的除原始权益人及其控股子公司以外的法人或其他组织;3)关联自然人直接或者间接控制的,或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除原始权益人及其控股子公司以外的法人或其他组织;4)持有原始权益人5%以上股份的法人或其他组织;5)证监会、上交所或原始权益人根据实质重于形式原则认定的其他与原始权益人有特殊关系,可能导致原始权益人利益对其倾斜的法人或其他组织;

(3)在证券业协会公布的不动产基金网下投资者限制名单中的机构;

(4)通过配售可能导致不当行为或不正当利益的其他自然人、法人和组织。

上述第(1)项中基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。上述第(1)项中的战略投资者管理的依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

6、投资者若参与本基金询价,即视为其向基金管理人及财务顾问承诺其不存在法律法规禁止参与网下询价及配售的情形。如因投资者的原因,导致关联方参与询价或发生关联方配售等情况,投资者应承担由此所产生的全部责任。

(二)网下投资者备案核查及相关材料的提交方式

所有拟参与本次询价的网下投资者须符合上述投资者条件,并按要求在2026年9月23日(X-1日)中午12:00前通过华夏基金公募REITs网下投资者资格核查系统(https://reits.chinaamc.com/)注册并提交相关核查材料。如网下投资者核查系统无法上传,投资者可与基金管理人及财务顾问协商确定核查资料的其他传送方式。

1、投资者需提交的资料包括:资质证照文件、《网下投资者承诺函》《风险揭示书》、《网下投资者关联方信息表》、资产证明文件、《投资者信息登记表》、法定代表人有效身份证件正反面复印件、经办人有效身份证件正反面复印件、《基金业务授权委托书》、《配售对象信息登记表》、《产品投资经理投资管理经验的情况说明》、配售对象的产品合同、受益所有人有效身份证件正反面复印件等;私募基金、信托计划、资管产品等均需提供相应的备案、登记证明。

此外,除公募产品、养老金、社保基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者投资账户和机构自营投资账户外的其他配售对象需提供《配售对象出资方基本信息表》。

2、系统提交方式

(1)注册及信息报备

登录华夏基金公募REITs网下投资者资格核查系统(https://reits.chinaamc.com/)。注册及填写信息、提交的操作指引可从网站下载或联系基金管理人及财务顾问。

第一步:登录。点击"网下投资者登录"、"项目名称"或"进入报备",进入登录页面,投资者可通过中国大陆手机号进行登录;

第二步:在项目列表页面点击"进入报备"或"项目名称",进入"投资者信息填写"页面,填写投资者全称、统一社会信用代码、投资者协会编码等信息,点击"保存及下一步"。其中:①请确认欲参与公募REITs项目的投资者是否在协会注册成功为合格的网下投资者,并开通REITs权限;②统一社会信用代码按在协会注册备案的填写;③投资者协会编码为5位,如果不确定,可联系备案机构查询确认;

第三步:选择该投资者参与询价的"配售对象",点击"保存及下一步"。若未选择的配售对象参与了网下询价,基金管理人及财务顾问有权将其设定为无效报价。系统列出的是该投资者最新的配售对象列表,如果缺少某配售对象,请联系备案机构查询对应的配售对象是否开通REITs权限,或是否进入黑名单;

第四步:按照以下步骤完成"询价资料上传"、"资产规模上传"、"客户资料上传"。根据询价对象和配售对象类型所需要的资料,进行模板下载后选择用印上传。

(2)询价资料上传

1)所有投资者均须填写《关联方信息表》后上传Excel和签章版扫描件,并上传《网下投资者承诺函》、《风险揭示书》及其他基础证照的签章版扫描件。

2)除公募产品、养老金、社保基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者投资账户和机构自营投资账户外,其余配售对象均须填写配售对象的《出资方基本信息表》后上传Excel和签章版扫描件。

3)管理人登记及产品备案证明文件:A、配售对象如属于私募投资基金,应上传私募基金管理人登记以及私募投资基金产品成立的备案证明文件。"私募投资基金"系指以非公开方式向合格投资者募集资金设立的投资基金,包括资产由基金管理人或者普通合伙人管理的以投资活动为目的设立的公司或者合伙企业;B、配售对象如属于基金公司或其资产管理子公司一对一、一对多专户理财产品、证券公司定向资产管理计划、集合资产管理计划需提供产品备案证明文件(包括但不限于备案函、备案系统截屏等)。如投资者拒绝配合核查、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、法规、规范性文件禁止参与网下发售情形的,基金管理人及财务顾问将拒绝其参与本次网下发售、将其报价作为无效报价处理或不予配售,并在《发售公告》中予以披露。网下投资者违反规定参与本基金网下发售的,应自行承担由此产生的全部责任。

(3)资产规模上传

1)所有投资者均须上传每个配售对象资产证明文件的签章版扫描件。其中,对于公募基金、基金专户、资产管理计划、私募基金等产品,原则上应以询价首日前第三个工作日的产品总资产为准;对于自营投资账户,原则上应以公司出具的询价首日前第三个工作日的自营账户资金规模说明为准;

2)投资者需在系统下载《配售对象资产规模汇总表》(已自动抓取配售对象信息),填写金额、日期后再上传表格。

(4)客户资料上传

1)所有投资者均需点击进入"客户资料上传"界面中"询价对象"右侧"状态"下的"投资者信息登记",填入"客户信息"、"法定代表人或负责人"、"控股股东/实际控制人信息"和"经办人信息",填入完成后点击"保存并打印",加盖公章后,在"投资者信息登记表"处上传签章版扫描件。

2)所有投资者均需点击进入"客户资料上传"界面中"配售对象"右侧"状态"下的"配售对象信息登记",填入"客户证券/基金账户信息"、"产品信息"、"银行信息"和"受益所有人信息",填入完成后点击"保存并打印",加盖公章后,在"配售对象信息登记表"处上传签章版扫描件。

3)所有投资者均需上传《基金业务授权委托书》及其他系统要求的基础证照、身份证明文件的签章版扫描件。

4)每个配售对象在《配售对象信息登记表》涉及的受益所有人,均需上传签章版扫描件。

5)每个配售对象在《配售对象信息登记表》涉及的受益所有人,均需上传签章版扫描件。

(5)以上步骤完成后,点击"提交审核",并等待审核通过的短信提示(请保持手机畅通)。

3、提交时间:2026年9月23日(X-1日)中午12:00之前,投资者可修改已提交的项目申请信息;在2026年9月23日(X-1日)中午12:00之后,投资者将无法对已提交的信息进行修改。

4、投资者注意事项:

投资者须对其填写的信息的准确真实性、提交资料的准确完整性负责。投资者未按要求在2026年9月23日(X-1日)中午12:00之前完成材料提交(包括"询价资料"、"资产规模"、"客户资料"提交),或虽完成材料提交但存在不真实、不准确、不完整情形的,则将无法参加询价配售或者报价将被界定为无效报价。

请投资者认真阅读报备页面中的填写注意事项。基金管理人将安排专人在2026年9月21日(X-3日)、2026年9月22日(X-2日)的9:00-12:00、13:00-17:00及2026年9月23日(X-1日)的9:00-12:00接听咨询电话,号码为010-88066565。

(三)网下投资者备案核查

基金管理人及财务顾问将会同见证律师对投资者资质进行核查并有可能要求其进一步提供相关证明材料,投资者应当予以积极配合(根据投资者类型及实际情况的不同,可能包括但不限于提供工商登记资料、投资者资产规模信息表和资金规模证明文件、安排实际控制人访谈、如实提供相关自然人主要社会关系名单、配合其他关联关系调查等)。如投资者不符合条件、投资者或其管理的资管产品的出资方为本基金原始权益人的关联方、投资者拒绝配合核查、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、法规、规范性文件和本公告规定的禁止参与网下发售情形的,基金管理人及财务顾问将拒绝其参与本次网下发售、将其报价作为无效报价处理或不予配售,并在《发售公告》中予以披露。网下投资者违反规定参与本次网下发售的,应自行承担由此产生的全部责任。

网下投资者需自行审核比对关联方,确保原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价,但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。如因投资者的原因,导致关联方参与询价或发生关联方配售等情况,投资者应承担由此所产生的全部责任。

(四)询价

1、本次网下询价时间为2026年9月24日(X日)的9:00-15:00。在上述时间内,符合条件的网下投资者可通过上交所"REITs询价与认购系统"填写、提交申报价格和申报数量。

2、本次网下询价采取拟认购价格与拟认购数量同时申报的方式进行,网下投资者及其管理的配售对象的报价应当包含每份价格和该价格对应的拟认购数量。网下投资者为拟参与报价的全部配售对象录入报价记录后,应当一次性提交。网下投资者可以多次提交报价记录,但以最后一次提交的全部报价记录为准。

3、本次网下询价的询价区间为:4.646元/份—5.677元/份。任何超出询价区间的报价将被视为无效报价。网下投资者申报价格的最小变动单位为0.001元;网下投资者可为其管理的不同配售对象分别报价,每个配售对象报价不得超过1个,且同一网下投资者全部报价中的不同拟认购价格不得超过3个。

单个配售对象参与本次网下发售的最低申报数量为100万份,申报数量须为1万份的整数倍,最高认购量为18,522万份,不得超过网下初始发售份额数量,且拟认购金额原则上不得超过该配售对象询价日前三个工作日(X-3日),即2026年9月21日的总资产或资金规模。投资者应按规定进行网下询价,并自行承担相应的法律责任。

特别提醒网下投资者注意的是,网下投资者及其管理的配售对象应遵守行业监管要求,加强风险控制和合规管理,合理确定拟认购价格和拟认购份额数量。参与询价时,请特别留意拟认购价格和拟认购份额数量对应的拟认购金额是否超过其向基金管理人及财务顾问提交的资产证明材料中的资产规模或资金规模。基金管理人或财务顾问发现配售对象不遵守行业监管要求、超过其向基金管理人及财务顾问提交资产证明材料中相应资产规模或资金规模认购的,则该配售对象的认购无效。

参与询价的网下投资者应当根据不动产项目相关情况,遵循独立、客观、诚信的原则,合理报价,不得采取串通合谋、协商报价等方式故意压低或抬高价格,不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

基金管理人及财务顾问将在《发售公告》中披露投资者详细报价情况、认购价格及其确定过程、募集期起止日、基金份额总发售数量、网下发售份额数量、公众投资者发售份额数量、回拨机制、销售机构、认购方式、认购费用,以及以认购价格计算的不动产项目价值及预期收益测算等内容。其中,详细报价情况包括每个投资者名称、配售对象信息、认购价格及对应的拟认购数量,以及所有网下投资者报价的中位数和加权平均数。

4、网下投资者申报存在以下情形之一的,将被视为无效:

(1)网下投资者未在2026年9月23日(X-1日)中午12:00前在证券业协会完成本基金网下投资者及配售对象的注册工作;

(2)按照《中华人民共和国证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》的规定,未能在中国基金业协会完成管理人登记和基金备案的私募基金;

(3)单个配售对象的申报数量不符合要求的,该配售对象的申报无效;

(4)网下投资者资格不符合相关法律、法规、规范性文件以及本公告规定的,其报价为无效申报;

(5)未按本公告要求提交投资者资格核查文件的,或提交材料后经基金管理人及财务顾问审核后未通过的;

(6)经审查不符合本公告网下投资者条件的;

(7)被证券业协会列入限制名单的网下投资者;

(8)基金管理人及财务顾问发现投资者不遵守行业监管要求、超过其向基金管理人及财务顾问提交的资产证明材料及《资产规模信息表》中相应资产规模或者资金规模认购的,则该配售对象的认购无效;

(9)其他网下投资者无效申报的情况。

5、投资者或其管理的配售对象的托管单元代码系办理份额登记的重要信息,托管单元代码错误将会导致无法办理份额登记或份额登记有误,请参与网下询价的网下投资者正确填写其托管单元代码,如发现填报有误请及时与基金管理人及财务顾问联系。

(五)网下投资者违规行为的处理

1、网下投资者在参与不动产基金网下询价和认购业务时,不得存在下列行为:

(1)报送信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的;
(2)使用他人账户、多个账户报价的;
(3)委托他人开展网下询价和认购业务,或者接受其他网下投资者的委托,代其开展网下询价和认购业务的,经行政许可的除外;
(4)在询价结束前泄露本机构的估值定价方法、估值定价参数、相关报价信息,打听、收集、传播其他网下投资者的上述信息,或者网下投资者之间就上述信息进行协商报价的;
(5)与其他投资者、原始权益人、基金管理人或者财务顾问等利益相关方串通报价的;
(6)利用内幕信息、未公开信息报价的;
(7)以"博入围"等目的故意压低、抬高报价,或者未审慎报价的;
(8)通过嵌套投资等方式虚增资产规模获取不正当利益的;
(9)接受原始权益人、基金管理人、财务顾问以及其他利益相关方提供的财务资助、补偿、回扣等的;
(10)未合理确定拟认购数量,其拟认购数量及(或)获配后持股数量不符合相关法律法规或者监管规定的;
(11)未合理确定拟认购数量,其拟认购金额超过配售对象总资产的;
(12)未履行报价评估和决策程序,及(或)无定价依据的;
(13)网上网下同时认购的;
(14)获配后未恪守限售期等相关承诺的;
(15)未严格履行报价评估和决策程序,及(或)定价依据不充分的;
(16)提供有效报价但未参与认购或者未足额认购的;
(17)未按时足额缴付认购资金的;
(18)未及时进行展期导致认购或者缴款失败的;
(19)向基金管理人、财务顾问提交的资产规模报告等数据文件存在不准确、不完整或者不一致等情形的;
(20)向协会提交的数据信息存在不准确、不完整或者不一致等情形的;
(21)其他以任何形式谋取、输送不正当利益或者不独立、不客观、不诚信、不廉洁等影响网下发行秩序的情形。

2、北京天达共和律师事务所将对网下发售、配售行为,参与定价和配售投资者的资质条件,及其与基金管理人和财务顾问的关联关系、资金划拨等事项进行见证,并出具法律意见书。

3、网下投资者或配售对象参与不动产基金网下询价和认购业务时违反上述第1条规定的,证券业协会按照法规对其采取自律措施并在其网站公布。网下投资者相关工作人员出现上述第1条情形的,视为所在机构行为。

(六)其他要求

已参与网下询价的配售对象及其关联账户不得通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户或场外基金账户注册资料中的"账户持有人名称"、"有效身份证明文件号码"均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中"账户持有人名称"、"有效身份证明文件号码"均相同的,不受上述限制。

四、确定有效报价投资者和发行价格

1、网下询价报价截止后,基金管理人及财务顾问将根据本公告的条件,剔除不符合条件的报价及其对应的拟认购数量。

2、剔除不符合条件的报价后,基金管理人及财务顾问将根据所有网下投资者报价的中位数和加权平均数,并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况,审慎合理确定本基金份额认购价格。

若基金管理人及财务顾问确定的认购价格高于上述网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的,基金管理人及财务顾问将至少在基金份额认购首日前五个工作日发布投资风险特别公告,并在公告中披露超过的原因,以及各类网下投资者报价与认购价格的差异情况,同时提请投资者关注投资风险,理性作出投资决策。

3、申报价格不低于确定的认购价格且未被认定为无效的报价为有效报价。提供有效报价的网下投资者,方可参与且必须参与网下认购。

4、基金管理人及财务顾问将在2026年9月29日(T-3日前)(预计)发布的《发售公告》中披露下列信息:

网下投资者详细报价情况、认购价格及其确定过程、募集期起止日、基金份额总发售数量、网下发售份额数量、公众投资者发售份额数量、回拨机制(如有)、销售机构、认购方式、认购费用,以及以认购价格计算的不动产项目价值及预期收益测算等。其中,详细报价情况包括每个网下投资者名称、配售对象信息、认购价格及对应的拟认购数量,以及所有网下投资者报价的中位数和加权平均数。

五、各类投资者认购方式及认购费用

本基金认购价格确定后,将在《发售公告》中公布。本基金各类型投资者均以该价格参与认购。具体认购方式和资金交收将在后续刊登的《发售公告》中披露。

(一)认购方式

1、战略投资者的认购方式:本基金的战略投资者认购采取"份额认购,份额确认"的方式。战略投资者需根据事先与基金管理人签订的《战略配售协议》进行认购。募集期结束前,战略投资者应当在约定的期限内,以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。参与战略配售的原始权益人,可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

2、网下投资者的认购方式:本基金的网下投资者认购采取"份额认购,份额确认"的方式。网下投资者应当通过上海证券交易所"REITs询价与认购系统"向基金管理人及财务顾问提交认购申请,参与基金份额的网下配售,且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳,并通过登记机构登记份额。网下投资者的配售对象认购时,应当按照本次发售确定的认购价格填报认购数量,其填报的认购数量应为其在询价阶段提交的有效报价所对应的有效拟认购份额数量。同时,认购份额数量对应的认购金额不得超过其向基金管理人及财务顾问提交的资产证明材料中相应资产规模或资金规模。网下投资者为其管理的参与认购的全部有效报价配售对象录入认购记录后,应当一次性全部提交。网下认购期间,网下投资者可以多次提交认购记录,但以最后一次提交的全部认购记录为准。

本次网下发售中,网下认购与缴款同时进行。《发售公告》中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下认购,同时在网下认购期间缴纳对应认购资金及认购费用。在网下认购阶段,配售对象应使用在证券业协会备案的资金账户,向基金管理人足额缴纳认购资金及认购费用。

3、公众投资者的认购方式:本基金的公众投资者认购采取"金额认购,份额确认"的方式。发售期内投资者可以通过场内或场外方式认购基金份额。

场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上交所和登记机构认可的上交所会员单位认购基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记结算系统投资人的上海证券账户下。

场外认购是指通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构(具体名单详见基金份额发售公告或基金管理人网站)的销售网点认购或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为。通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

场外认购限额:投资者通过基金管理人直销机构(包括直销柜台及电子交易平台)及代销机构认购时,每次最低认购金额为1,000元人民币。具体业务办理请遵循各销售机构的相关规定。

场内认购限额:投资者通过具有基金销售资格的上交所会员单位认购时,单笔最低认购金额为1,000元,超过1,000元的应为1元的整数倍。具体业务办理请遵循各销售机构的相关规定。对于场内认购的数量限制,上交所和中国证券登记结算有限责任公司的相关业务规则有规定的,从其最新规定办理。

(二)认购费用

1、本基金的公众投资者认购采取"金额认购,份额确认"的方式。公众投资者通过基金管理人直销机构或上海华夏财富投资管理有限公司(基金管理人销售子公司,以下简称"华夏财富")认购本基金不收取认购费,通过其他代销机构认购本基金时收取基金认购费用。投资者如果有多笔基金份额的认购,适用费率按单笔分别计算。公众投资者通过其他代销机构认购本基金的认购费率如下表:

	认购金额(M)	认购费率
场外认购费率	M<500万元	0.3%
	M≥500万元	按笔收取,1,000元/笔
场内认购费率	上海证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

2、认购费用不列入基金财产,主要用于本基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用,投资人重复认购,须按每次认购所对应的费率档次分别计费。

3、对于战略投资者及网下投资者,认购费用为0。

4、本基金为封闭式基金,无申购赎回机制,不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

六、本次发售回拨机制

本次发售中,战略投资者将在2026年11月9日(L日)(预计)完成缴款,基金管理人及财务顾问将根据战略投资者缴款情况确认战略配售份额是否向网下回拨。网下发售于2026年11月9日(L日)(预计)15:00截止,公众发售于2026年11月9日(L日)(预计)截止。认购结束后,将根据公众和网下认购情况决定是否进一步启动回拨机制,对网下及公众发售的规模进行调节。

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

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

最终战略配售数量与初始战略配售数量的差额部分(如有),可回拨至网下发售。

2026年11月11日(L+2日)(预计)基金管理人及财务顾问决定是否回拨,确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例,于2026年11月12日(预计)发布公告,披露本基金回拨机制及回拨情况。

七、各类投资者配售原则及方式

基金管理人和财务顾问在完成回拨机制(如有)后,将根据以下原则对各类投资者进行配售:

(一)战略投资者配售

本基金的战略投资者缴款后,其认购的战略配售份额原则上将全额获配。

(二)网下投资者配售

本基金发售结束后,基金管理人及财务顾问将对进行有效认购且足额缴款的投资者及其管理的有效配售对象进行全程比例配售,所有配售对象将获得相同的配售比例。

配售比例=最终网下发售份额/全部有效网下认购份额。

某一配售对象的获配份额=该配售对象的有效认购份额×配售比例

在实施配售过程中,每个配售对象的获配份额向下取整后精确到1份,产生的剩余份额分配给认购份额数量最大的配售对象;当认购份额数量相同时,产生的剩余份额分配给认购时间(以"REITs询价与认购系统"显示的申报时间及申报编号为准)最早的配售对象。

当发生比例确认时,基金管理人及财务顾问将及时公告比例确认情况与结果。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者,由此产生的损失由投资人自行承担。

如果网下有效认购总份额等于本次网下最终发售份额,基金管理人及财务顾问将按照配售对象的实际认购数量直接进行配售。

(三)公众投资者配售

若公众投资者认购总量超过公众发售总量,公众投资者的配售将遵循全程比例确认的原则。

确定配售比例:配售比例=最终公众发售份额/全部有效公众认购份额。

某一公众投资者的获配份额=该公众投资者的有效认购份额×配售比例

在实施配售过程中,每个投资者的获配份额按截位法取整后精确到1份,产生的剩余份额按每位投资者1份,依次分配给认购金额最大的投资者;当认购金额相同时,分配给认购时间最早的投资者。份额取整完成后,某一公众投资者的最终获配份额=获配份额+取整分配份额。

份额取整完成后,获得取整分配份额的公众投资者将重新计算认购费用。

最终认购申请确认结果以本基金登记机构的计算并确认的结果为准。

当发生比例确认时,基金管理人将及时公告比例确认情况与结果。未确认部分的认购款项将在募集期结束后退还给投资者,由此产生的损失由投资人自行承担。

如果公众有效认购总份额等于本次公众最终发售份额,基金管理人将按照公众投资者的实际认购份额数量直接进行配售。

投资者缴纳的全部认购款项在募集期间产生的全部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。

八、网下及公众投资者多缴款项的处理

如发生网下比例配售,基金管理人于本基金募集期结束日后的3个工作日(预计)完成网下投资者认购申请未确认部分的退款。

如发生公众比例配售或其他认购未确认的情况,基金管理人于本基金募集期结束日后的3个工作日(预计)完成公众投资者认购申请未确认部分的退款。

九、中止发售情况

当出现以下任意情况之一时,基金管理人可采取中止发售措施:

(1)网下询价阶段,网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量;
(2)出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形,基金管理人可采取中止发售措施,并发布中止发售公告。中止发售后,在中国证监会同意注册决定的有效期内,基金管理人可重新启动发售。

十、募集失败的情形和处理安排

募集期限届满,本基金出现以下任意情形之一的,则本基金募集失败:

(1)基金募集份额总额未达到准予注册规模的80%;
(2)基金募集资金规模少于2亿元,或基金认购人数少于1,000人;
(3)原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售;
(4)扣除战略配售部分后,网下发售比例低于本次公开发售数量的70%;
(5)导致基金募集失败的其他情形。

如果募集期限届满本基金募集失败的,基金管理人应当承担下列责任:

(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日内返还投资者已交纳的款项,并加计银行同期活期存款利息。
(3)如基金募集失败,基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。就基金募集产生的评估费、财务顾问费(如有)、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

十一、基金管理人、财务顾问联系方式

(一)基金管理人

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
联系人:华夏基金客户服务
电话:400-818-6666

(二)财务顾问

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
联系人:债务资本市场部
电话:010-60833837

华夏基金管理有限公司
中信证券股份有限公司
二〇二六年九月二十一日
华夏基金管理有限公司(基金管理人)
2026年9月21日
中信证券股份有限公司(财务顾问)
2026年9月21日

关于新增东吴证券股份有限公司为部分基金流动性服务商的公告

为促进华夏国证价值100交易型开放式指数证券投资基金(159096)、华夏中证全指食品交易型开放式指数证券投资基金(159151)、华夏中证A100交易型开放式指数证券投资基金(159627)、华夏中证港股通50交易型开放式指数证券投资基金(159711)的市场流动性和平稳运行,根据《深圳证券交易所证券投资基金业务指引第2号——流动性服务》等有关规定,自2026年9月21日起,本公司新增东吴证券股份有限公司为上述基金的流动性服务商。

特此公告

华夏基金管理有限公司
二〇二六年九月二十一日

关于新增山西证券股份有限公司为部分基金流动性服务商的公告

为促进华夏国证通用航空产业交易型开放式指数证券投资基金(159230)、华夏中证全指公用事业交易型开放式指数证券投资基金(159301)、华夏创业板200交易型开放式指数证券投资基金(159573)、华夏中证基建交易型开放式指数证券投资基金(159635)、华夏中证全指运输交易型开放式指数证券投资基金(159666)、华夏中证港股通50交易型开放式指数证券投资基金(159711)、华夏中证智能汽车主题交易型开放式指数证券投资基金(159888)、华夏国证大盘价值交易型开放式指数证券投资基金(159021)、华夏国证价值100交易型开放式指数证券投资基金(159096)、华夏中证全指食品交易型开放式指数证券投资基金(159151)的市场流动性和平稳运行,根据《深圳证券交易所证券投资基金业务指引第2号——流动性服务》等有关规定,自2026年9月21日起,本公司新增山西证券股份有限公司为上述基金的流动性服务商。

特此公告

华夏基金管理有限公司
二〇二六年九月二十一日

关于新增长江证券股份有限公司为部分基金流动性服务商的公告

为促进华夏中证港股通50交易型开放式指数证券投资基金(159711)、华夏中证全指运输交易型开放式指数证券投资基金(159666)、华夏中证基建交易型开放式指数证券投资基金(159635)的市场流动性和平稳运行,根据《深圳证券交易所证券投资基金业务指引第2号——流动性服务》等有关规定,自2026年9月21日起,本公司新增长江证券股份有限公司为上述基金的流动性服务商。

特此公告

华夏基金管理有限公司
二〇二六年九月二十一日

华夏基金管理有限公司关于华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金基金合同及招募说明书提示性公告

华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金基金合同全文和招募说明书全文于2026年9月21日在本公司网站(www.ChinaAMC.com)和中国证监会基金电子披露网站(http://eid.csrc.gov.cn/fund)披露,供投资者查阅。如有疑问可拨打本公司客服电话(400-818-6666)咨询。

本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证本基金一定盈利,也不保证最低收益。请充分了解本基金的风险收益特征,审慎做出投资决定。

特此公告

华夏基金管理有限公司
二〇二六年九月二十一日