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

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”)由华夏基金管理有限公司(以下简称“基金管理人”)依据有关法律法规及约定募集,于2026年5月14日经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监许可〔2026〕1154号文准予注册。本基金根据中国证监会颁布的《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》”)、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》,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2号——发售业务(试行)》(以下简称“《发售指引》”)、《上海证券交易所上市开放式基金业务指引(2019年修订)》,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》”)等相关法律法规、监管规定及自律规则,以及上交所有关基金发售上市规则和最新操作指引等有关规定发售。

敬请投资者重点关注本次发售中投资者认购和缴款等方面内容,具体如下:

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代销机构(“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、询价结束后,基金管理人、财务顾问根据《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》(“《询价公告》”)规定的规则,剔除不符合要求的投资者报价。

3、基金管理人、财务顾问根据询价结果,协商确定本基金认购价格为4.646元/份。网下投资者管理的配售对象拟认购价格不低于认购价格,且未超过询价区间上限的即为有效报价投资者。

本基金认购价格不高于剔除不符合条件的报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

提供有效报价的网下投资者请按认购价格自2026年11月3日起(T日,即本基金发售首日)至2026年11月9日(L日,即本基金募集期结束日)进行网下认购和缴款,网下认购具体时间为募集期每日的9:00-15:00,认购资金缴款于2026年11月9日(L日)17:00前汇至基金管理人指定的银行账户。公众投资者可按认购价格在2026年11月3日起至2026年11月9日(含)通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。

4、战略配售:本基金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%,战略投资者承诺的认购资金将于2026年11月9日17:00前汇至基金管理人指定的银行账户。

5、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。

战略投资者认购份额的限售期安排详见“三、战略配售情况(二)承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

网下询价阶段,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为网下初始发售份额数量的1.14倍,不超过网下初始发售份额数量的100倍(含),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。

基金管理人将在《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》(“《基金合同生效公告》”)中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。上述公告一经刊出,即视同已向网下配售对象送达相应安排通知,网下投资者应严格遵守已作出的承诺,如违反,监管机构有权采取措施。

6、投资者认购本基金基金份额的认购费率安排详见“二、本次发售的基本情况(十)认购费用”。

7、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,对战略配售、网下发售和公众发售数量进行调整。回拨机制的具体安排请见“二、本次发售的基本情况(五)回拨机制”。

8、本公告中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下认购,未参与认购或未足额参与认购者,以及未及时足额缴纳认购款及相应认购费用的,将被视为违约并应承担违约责任,基金管理人、财务顾问将违约情况报证券业协会备案。

9、投资者需充分了解有关不动产基金发售的相关法律法规,认真阅读本基金基金合同、招募说明书等法律文件以及本公告的各项内容,知悉本次发售规定,并确保认购数量和未来持有基金份额情况符合相关法律法规及监管机构的规定。

10、有关本公告及本次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。

重要提示

1、华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金由华夏基金管理有限公司依照有关法律法规及约定募集,经中国证监会2026年5月14日证监许可〔2026〕1154号文准予注册。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。中国证监会不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。

本基金场内简称为“凯德商业”,扩位证券简称为“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。

本基金是不动产基金,运作方式为契约型封闭式,存续期限自基金合同初始生效日起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。

本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司,基金托管人为招商银行股份有限公司,登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。中信证券股份有限公司(“中信证券”)担任本基金财务顾问。

2、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。

3、本基金发售的询价工作已于2026年9月24日完成。基金管理人及财务顾问根据询价结果,确定本基金认购价格为4.646元/份。

4、本基金募集期为2026年11月3日起(T日)至2026年11月9日(含当日,L日),提供有效报价的投资者需在募集期内参与网下认购与缴款,公众投资者可在发售期内通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。基金管理人可根据法律法规、基金合同的规定及募集情况提前结束公众部分的发售,届时将另行公告。

(1)网下发售

本基金基金简称为“华夏凯德商业REIT”,场内简称为“凯德商业”,扩位证券简称为“华夏凯德商业REIT”,认购代码为“508606”。本公告附件中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下发售,并及时足额缴纳认购资金。提交有效报价的配售对象名单见“附表:投资者报价信息统计”中被标注为“有效报价”部分。未提交有效报价的配售对象不得参与本次网下发售。

在参与网下发售时,网下投资者必须在上交所“REITs询价与认购系统”为其管理的有效报价配售对象录入认购记录,认购记录中认购价格为4.646元/份,认购份额数量不得低于询价时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。如认购份额与有效拟认购份额不一致的,基金管理人及财务顾问有权对该配售对象认购份额进行处置。

网下投资者应当通过上交所“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及认购费用的缴纳,并通过登记机构登记份额。

基金管理人及财务顾问将在配售前对有效报价投资者及其管理的配售对象是否存在禁止性情形进行进一步核查,投资者应按基金管理人及财务顾问的要求进行相应的配合,如拒绝配合、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有权拒绝向其进行配售。

(2)公众投资者认购

公众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场外代销机构(具体名单详见本发售公告或基金管理人网站公示)的销售网点认购或按基金管理人、场外基金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。

参与本次询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额,若配售对象同时参与网下发售和公众发售的,公众发售部分为无效认购。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。

5、本次发售可能出现的中止情形详见“六、中止发售情况”。

6、本基金募集期自2026年11月3日起至2026年11月9日(含)止,投资者应在募集期内全额缴款(含认购费,如涉及)。如网下发售及公众发售发生比例配售,则遵循全程比例配售原则。

7、投资者欲购买本基金,不得非法利用他人账户或资金进行认购,也不得违规融资或帮助他人违规进行认购。

8、投资者应保证用于认购的资金来源合法,投资者应有权自行支配,不存在任何法律上、合约上或其他障碍。

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

10、本公告仅对本基金发售的有关事项和规定予以说明。投资者欲了解本基金的详细情况,请仔细阅读2026年9月21日登载于基金管理人网站(www.ChinaAMC.com)、中国证监会基金电子披露网站(http://eid.csrc.gov.cn/fund)及上交所网站(www.sse.com.cn)的《华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》(“《基金合同》”)、《华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》(“《招募说明书》”)等相关法律文件。投资有风险,投资者在进行投资决策前,应充分认识不动产基金的风险特征,普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书。基金管理人在此提请投资者特别关注《招募说明书》中“风险因素”章节,充分了解基金的各项风险因素。

11、本基金的上市事宜将另行公告。有关本次发售的其他事宜,将在规定媒介及时公告,敬请投资者留意。

12、风险提示:

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。

5、司法强制执行情况下的处理安排

1)基金管理人受理基金份额的司法强制执行,将在法律法规和自身职责及能力范围内提供必要的司法协助,依照有权机关要求及基金管理人、登记机构相关规则执行。登记机构处理本基金份额冻结/解冻、份额登记、过户的司法强制执行。

2)鉴于本基金为封闭式基金,基金份额的司法变现需通过证券交易所二级市场交易完成,基金管理人并非基金份额的交易对手方,无法直接以基金财产为投资者变现份额或划付资金。

3)如投资者因涉诉导致其持有的基金份额被司法机关强制执行,相关变现资金追索、划付及清算事项,由有权机关、被执行人及相关交易主体依法处理,基金管理人、登记机构仅能在法定范围内提供必要协助,基金管理人、登记机构不对份额变现的可行性、时效性及资金到位情况作出任何承诺或担保,亦不承担因份额无法变现或变现不能导致的任何责任。

投资者应充分评估上述流动性风险及司法执行风险,谨慎做出投资决策。

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。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。

13、基金管理人及财务顾问可综合各种情况对发售安排做适当调整,并及时公告。基金管理人及财务顾问对本基金份额发售公告保留最终解释权。投资者如有疑问,可拨打基金管理人客户服务电话(400-818-6666)或联系本基金财务顾问了解详情。

释义

除非另有说明,下列简称在本公告中具有如下含义:

本基金	指华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金
基金管理人	指华夏基金管理有限公司
基金托管人	指招商银行股份有限公司
财务顾问	指中信证券股份有限公司
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所
登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司
证券业协会	指中国证券业协会
本次发售	指发售华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金基金份额的行为
战略投资者	指符合法律法规、业务规则要求,通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资配售协议的投资者
网下投资者	指证券公司、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
公众投资者	指符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人
场内证券账户/上海证券账户	指投资者在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户
开放式基金账户/场外基金账户	指投资者通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户,用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户
工作日/交易日	指上海证券交易所的正常交易日
元	指人民币元
主要原始权益人	指CAPITALAND MALL ASIA LIMITED(以下简称“凯德商用”或“CMA”)
原始权益人	指深圳市凯来企业管理咨询有限公司(以下简称“深圳凯来”或“原始权益人1”)、绵阳凯涪企业管理咨询有限公司(以下简称“绵阳凯涪”或“原始权益人2”)的单称或合称

一、询价结果及定价情况

(一)询价情况

1、总体申报情况

本次发售的询价时间为2026年9月24日9:00-15:00。截至本次询价日15:00,基金管理人和财务顾问共收到11家网下投资者管理的27个配售对象的询价报价信息,报价区间为4.646元/份—4.700元/份,拟认购数量总和为21,104万份,为初始网下发售份额数量的1.14倍。配售对象的名单和具体报价情况请见本公告“附表:投资者报价信息统计”。

2、剔除无效报价情况

经基金管理人及财务顾问核查,所有参与网下询价的配售对象均按照《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》(以下简称“《询价公告》”)的要求提交相关资格核查文件。

3、剔除无效报价后的报价情况

剔除无效报价后,11家网下投资者管理的27个配售对象全部符合《询价公告》规定的网下投资者的条件,报价区间为4.646元/份—4.700元/份,拟认购数量总和21,104万份,为初始网下发售份额数量的1.14倍。

网下投资者详细报价情况请见“附表:投资者报价信息统计”。

(二)认购价格的确定

经统计,剔除无效报价后,所有网下投资者报价的中位数为4.6460元/份,加权平均数为4.6466元/份。基金管理人、财务顾问根据上述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基金份额的认购价格为4.646元/份。该价格不高于剔除无效报价后所有符合条件的投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

(三)有效报价投资者的确定

根据《询价公告》中规定的有效报价确定方式,拟认购价格不低于基金份额认购价格(即4.646元/份),且符合基金管理人和财务顾问事先确定并公告的条件的对象为本次发售的有效报价配售对象。

本次询价中,未有配售对象申报价格低于本次基金的认购价格。

本次网下发售有效报价投资者数量为11家,管理的配售对象数量为27个,有效认购数量总和为21,104万份,为初始网下发售份额数量的1.14倍。具体报价信息详见“附表:投资者报价信息统计”中备注为“有效报价”的配售对象。有效报价配售对象必须按照本次认购价格参与网下认购,并及时足额缴纳认购资金。

基金管理人及财务顾问将在配售前对有效报价投资者及其管理的配售对象是否存在禁止性情形进行进一步核查,投资者应按基金管理人及财务顾问的要求进行相应的配合,如拒绝配合、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有权拒绝向其进行配售。

二、本次发售的基本情况

(一)发售基本情况

1、基金名称和代码:

基金全称:华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称:华夏凯德商业REIT
场内简称:凯德商业
扩位简称:华夏凯德商业REIT
基金代码:508606

2、基金类型:不动产基金

3、基金运作方式:契约型封闭式

4、基金存续期限:自基金合同初始生效日起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。

5、投资目标:本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额,并通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权,最终取得不动产项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理,力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

(二)发售规模和发售结构

本次发售,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。

(三)认购价格

基金管理人及财务顾问根据剔除无效报价后的网下投资者报价的中位数和加权平均数,并结合市场情况及发售风险等因素,审慎合理确定本基金认购价格为4.646元/份。

(四)募集资金规模

按认购价格4.646元/份和7亿份的发售份额数量计算,若本次发售成功,预计募集资金总额为32.522亿元(不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息)。

(五)回拨机制

本次发售中,战略投资者将在2026年11月9日完成缴款,基金管理人、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15:00截止,公众发售于2026年11月9日截止。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。

有关回拨机制的具体安排如下:

1、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。

2、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。

3、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%。

在发生回拨的情形下,基金管理人及财务顾问将及时启动回拨机制,并于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。

(六)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,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。

网下询价阶段,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为网下初始发售份额数量的1.14倍,不超过网下初始发售份额数量的100倍(含),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。

基金管理人将在《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》(“《基金合同生效公告》”)中披露本次网下配售对象获配份额及可交易份额情况。上述公告一经刊出,即视同已向网下配售对象送达相应安排通知,网下投资者应严格遵守已作出的承诺,如违反,监管机构有权采取措施。

战略投资者认购基金的限售期安排详见“三、战略配售情况(二)承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

投资者使用场内证券账户认购的基金份额,可直接参与上交所场内交易;使用场外基金账户认购的基金份额持有人在办理跨系统转托管业务将基金份额转托管至场内证券经营机构后,方可参与证券交易所市场的交易,也可在允许的情况下通过上海证券交易所基金通平台进行份额转让。

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。

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。

原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的不动产基金份额的,应当按照相关规定履行信息披露义务。

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。

(七)拟上市地点

上海证券交易所。

(八)本次发售的重要日期安排

日期	发售安排
2026年9月29日	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)	基金份额募集期 网下认购时间为:9:00-15:00 战略投资者认购时间为:9:30-17:00 公众投资者场内认购时间为:9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00 公众投资者场外认购时间:以相关销售机构规定为准
L+2日 (2026年11月11日)	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: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,基金管理人及财务顾问将及时公告,修改本次发售日程。

(九)认购方式

1、战略投资者

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》通过基金管理人进行认购。

2、网下投资者

网下投资者需通过上交所“REITs询价与认购系统”参与网下发售。

3、公众投资者

公众投资者可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代销机构进行认购。

4、投资者开户

(1)本基金场内认购的开户程序

投资人认购本基金时需具有上海证券交易所场内证券账户。已开立上海证券交易所场内证券账户的投资者可直接认购本基金,尚未开立上海证券交易所场内证券账户的投资者可通过中国证券登记结算有限责任公司的开户代理机构开立账户。有关开设上海证券交易所场内证券账户的具体程序和办法,请遵循各开户网点具体规定。

(2)本基金场外认购的开户及认购程序

直销机构业务办理程序

1)业务办理时间

基金管理人分公司及投资理财中心业务办理时间为:基金发售日的8:30~17:00(周六、周日及法定节假日不受理)。

本公司电子交易平台业务办理时间为每一基金份额发售日,发售末日截止时间为当日17:00(发售末日15:00-17:00间,本公司电子交易平台仅支持投资者通过部分支付方式认购本基金,具体支付方式以本公司电子交易平台届时实际列示为准)。

2)投资者在基金管理人分公司及投资理财中心开户要求

个人投资者请提供下列资料:

①本人有效身份证件(身份证、户口本、港澳台通行证、台胞证、外国人永久居留身份证等可以证明投资人合法身份的证件)原件。委托他人代办的,需提供双方当事人身份证件原件和委托人签名的授权委托书原件。

②本人的银行卡或储蓄存折。

③填妥的《开户申请单(个人)》。

④风险承受能力调查问卷。

= 5 * GB3 ⑤基金管理人分公司及投资理财中心要求提供的其他有关材料。

机构投资者请提供下列资料:

①《账户业务申请表(机构)》,加盖单位公章及骑缝章。

② 企业营业执照副本复印件,加盖单位公章。

③ 法定代表人有效身份证件正反面复印件,加盖单位公章。

④ 预留银行账户的基本存款账户信息复印件,加盖单位公章。

⑤《基金业务授权委托书》,加盖法人章和公章。

⑥ 经办人的有效身份证件正反面复印件,加盖单位公章。

⑦《印鉴卡》(一式两份)。

⑧《基金传真交易协议书》(一式两份)。

⑨《机构客户股东、董事及高管信息登记表》或《合伙企业客户合伙人信息登记表》。

⑩ 非金融机构提供:《机构投资者调查问卷》(业务经办人签字并加盖单位公章)。

? 受益所有人有效身份证件正反面复印件及识别受益所有人所需相关材料。

? 基金管理人分公司及投资理财中心要求提供的其他有关资料。

3)具体业务办理规则和程序以基金管理人直销机构的规定为准,投资者填写的资料需真实、准确,否则由此引发的错误和损失,由投资者自行承担。

投资者在代销机构的开户与认购程序、具体业务办理时间以各代销机构的规定为准。

(十)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:

场外认购费率	认购金额(M)	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,须按每次认购所应对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。

5、认购金额/认购份额的计算公式为:

1)战略投资者和网下投资者的认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购,份额确认”的方式。

认购金额=认购份额×基金份额发售价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法,保留到小数点后两位,由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。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。

例:某战略投资者欲认购本基金500万份,经网下询价确定的基金份额发售价格为1.050元,该笔认购申请被全部确认,假定该笔认购在募集期间产生利息100元,则其需缴纳的认购金额为:

认购金额=5,000,000×1.050=5,250,000.00元

即:某战略投资者认购本基金500万份,基金份额发售价格为1.050元,则其需缴纳的认购金额为5,250,000.00元,该笔认购中在募集期间产生的利息100元将全部归入基金资产。

2)公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者认购采取“金额认购,份额确认”的方式。

①认购费用适用比例费率时,认购份额的计算方法如下

净认购金额=认购金额/(1+认购费率)

认购费用=认购金额-净认购金额

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

②认购费用为固定金额时,认购份额的计算方法如下:

认购费用=固定金额

净认购金额=认购金额-认购费用

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

认购费用、净认购金额的计算按四舍五入方法,保留到小数点后两位,由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。投资者认购所得份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位,再按截位法保留到整数位,小数部分对应的金额退还投资者。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。

例:某公众投资者通过其他代销机构(非基金管理人直销机构或华夏财富)认购本基金100,000元,认购费率为0.3%,假定认购价格为1.050元,该笔认购申请被全部确认,且该笔认购资金在募集期间产生利息100.00元,则可认购的份额为:

净认购金额=100,000.00/(1+0.3%)=99,700.90元

认购费用=100,000.00-99,700.90=299.10元

认购份额=99,700.90/1.050=94,953.24份(保留两位小数)=94,953份(保留至整数位)

退还投资人的金额=0.24×1.050=0.25元

即:某公众投资者通过其他代销机构(非基金管理人直销机构或华夏财富)投资100,000.00元认购本基金,认购价格为1.050元,可得94,953份基金份额,该笔认购中在募集期间产生的利息100元将全部归入基金资产,退还投资人的金额为0.25元。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算,可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率,最终确认份额以注册登记结果为准。

注意:上述举例中的“基金份额认购价格”、“基金份额发售价格”,仅供举例之用,不代表本基金实际情况。

(十一)以认购价格计算的不动产项目价值及预期收益测算

本基金基金份额认购价格为4.646元/份,发售规模为7亿份,据此计算的不动产项目价值为32.522亿元。根据本基金招募说明书中披露的可供分配金额测算,本基金2026年年化和2027年预测现金流分派率(预计年度可供分配金额/公募基金拟募集规模)分别为5.22%和5.25%。此处不动产项目价值指按认购价格4.646元/份和7亿份的发售份额数量计算的预计募集资金总额。

可供分配金额测算是在预测的假设前提与限制条件下编制,所依据的各种假设具有不确定性。本公告所述预测净现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺,投资有风险,投资者应自主判断基金投资价值,自行承担投资风险,并充分考虑自身的风险承受能力,理性判断市场,谨慎做出投资决策,避免因参与不动产基金投资遭受难以承受的损失。

(十二)各类投资者配售原则及方式

1、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。

2、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。

3、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。

三、战略配售情况

(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。

(二)承诺认购的基金份额数量及限售期安排

本基金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%。截至本公告发布日,本基金战略投资者的名单和认购数量如下表所示。战略投资者的最终名单和认购数量以《基金合同生效公告》为准。

序号	战略投资者名称	战略投资者类型	占基金发售总量比例	限售期安排
1	CAPITALAND MALL ASIA LIMITED(凯德商用产业有限公司)	原始权益人	20.000%	60个月
2	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	5.041%	12个月
3	国泰海通证券股份有限公司	其他专业机构投资者	3.900%	12个月
4	宏源汇智投资有限公司	其他专业机构投资者	3.196%	12个月
5	中国中金财富证券有限公司	其他专业机构投资者	2.506%	12个月
6	申万宏源证券有限公司	其他专业机构投资者	2.458%	12个月
7	青岛国信海天中心建设有限公司	其他专业机构投资者	1.754%	12个月
8	中信证券资管观沙岭1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.860%	12个月
9	中信证券资管信树1号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.172%	12个月
10	中信证券星云92号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.172%	12个月
11	中信证券资管REITs精选1号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.148%	12个月
12	中信证券资管中航睿驰1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.123%	12个月
13	中信证券资管中航睿驰2号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.123%	12个月
14	华泰证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1.383%	12个月
15	东北证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1.290%	12个月
16	中信建投证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1.290%	12个月
17	招商基金长盈基础资产1号FOF单一资产管理计划	其他专业机构投资者	1.229%	12个月
18	中诚信托-汇萃5号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	1.229%	12个月
19	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)	其他专业机构投资者	1.002%	12个月
20	上信睿启1号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	0.221%	12个月
21	红塔证券股份有限公司	其他专业机构投资者	1.173%	12个月
22	广州城发合凡股权投资合伙企业(有限合伙)	其他专业机构投资者	0.983%	12个月
23	广州林发股权投资管理企业(有限合伙)	其他专业机构投资者	0.245%	12个月
24	兴瀚资管-兴元18号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	1.107%	12个月
25	华润信托?基础设施瑞驰9号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	1.107%	12个月
26	华能信托·北诚瑞驰资金信托	其他专业机构投资者	1.032%	12个月
27	兴业信托·新兴转2号可转债投资集合资金信托计划	其他专业机构投资者	0.737%	12个月
28	兴业信托?兴业元泰12号集合资金信托计划C款	其他专业机构投资者	0.246%	12个月
29	中国银河证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.830%	12个月
30	中国保险投资基金(有限合伙)	其他专业机构投资者	0.830%	12个月
31	信澳中盈5号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.751%	12个月
32	天津弘毅基础设施投资基金合伙企业(有限合伙)	其他专业机构投资者	0.645%	12个月
33	国泰海通私客睿享FOF2号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.491%	12个月
34	国泰海通君得睿享FOF7号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.138%	12个月
35	华夏基金紫金1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.553%	12个月
36	中航证券有限公司	其他专业机构投资者	0.516%	12个月
37	长城证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.516%	12个月
38	华福证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.500%	12个月
39	扬州合凡肆号股权投资合伙企业(有限合伙)	其他专业机构投资者	0.276%	12个月
40	广州合凡陆号股权投资合伙企业(有限合伙)	其他专业机构投资者	0.138%	12个月
41	嘉实资本乾元8号固收单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.206%	12个月
42	嘉实资本乾元10号固收单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.103%	12个月
43	财通证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.245%	12个月
44	双城前锋3号私募证券投资基金	其他专业机构投资者	0.245%	12个月
45	海通期货海享海鑫1号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.1225%	12个月
46	海通期货海享双周盈1号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.1225%	12个月
47	合晟清泉2号私募证券投资基金	其他专业机构投资者	0.245%	12个月
合计			62.200%	-

注:限售期自本基金上市之日起开始计算。

(三)原始权益人初始持有不动产项目权益的比例

原始权益人初始持有不动产项目权益的比例为100%。本次发售中原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基金份额数量为14,000万份,占发售份额总数的比例为20%。

(四)认购款项的缴纳

1、战略投资者将通过基金管理人直销柜台参与认购,认购时间为2026年11月3日起至2026年11月9日(含)9:30-17:00。战略投资者可以通过场内证券账户或场外基金账户认购本基金。如选择使用场外基金账户认购,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。

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,缴款金额=认购份额×基金份额发售价格。具体认购金额的计算详见本公告“二、本次发售的基本情况”中“(十)认购费用”。

2、所有战略投资者需根据战略投资协议的规定,在募集期内全额缴纳认购款。

3、缴款流程:

战略配售投资者认购本基金,需在募集期内,将足额认购资金汇入基金管理人指定的如下账户:

户名:华夏基金管理有限公司
账号:021900491110001
开户银行名称:招商银行北京清华园科技金融支行
大额支付号:308100005256

4、如战略投资者有多缴款项,基金管理人将于募集期结束后的3个工作日内将多缴款项退回。

5、安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)将对战略投资者认购资金进行验资并出具验资报告。

6、注意事项

(1)在本基金发行截止日的截止时间之前,若投资者的认购资金未到达基金管理人指定账户,则投资者提交的认购申请将可被认定为无效认购。

(2)使用证券账户认购的投资者,应在汇款附言/用途/摘要/备注栏正确填写“华夏凯德商业REIT+上海证券交易所场内证券账户号”信息,未填写或填写错误的,认购申请将可被认定为无效认购。

(3)投资者必须使用其预留账户(投资者在基金管理人直销开立交易账户时登记的银行账户或提交认购申请表上登记的银行账户)办理汇款,如使用非预留账户、现金或其他无法及时识别投资者身份的方式汇款,则汇款资金无效。

四、网下发售

(一)参与对象

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。

本次网下询价中,申报价格不低于4.646元/份,且同时符合基金管理人、财务顾问事先确定并公告的其他条件的为有效报价配售对象。本次提交有效报价的网下投资者数量为11家,管理的配售对象个数为27个,有效拟认购份额数量总和为21,104万份。有效报价配售对象必须按照本基金份额认购价格参与网下认购。有效报价配售对象名单、认购价格及认购数量请参见本公告“附表:投资者报价信息统计”。

(二)网下认购

1、网下投资者可以通过询价时所使用的账户认购本基金。

2、本次网下认购的时间为2026年11月3日至2026年11月9日(含)的9:00-15:00。基金管理人可根据募集情况适当调整本基金的募集期限并及时公告。在参与网下发售时,网下投资者必须在上交所“REITs询价与认购系统”为其管理的有效报价配售对象录入认购记录,认购记录中认购价格为4.646元/份。网下投资者为其参与报价的全部配售对象录入认购记录后,应当一次性提交。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。

3、网下投资者认购时,应当按照确定的认购价格填报一个认购数量,认购份额数量不得低于询价时的有效拟认购份额数量,不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限,且不得高于网下发售份额总量。

4、网下投资者及其管理的配售对象应严格遵守行业监管要求,加强风险控制和合规管理,审慎合理确定认购数量。

5、网下认购期间,网下投资者应当使用在证券业协会备案的银行账户缴付全额认购资金,缴款金额不得低于认购金额。缴纳截止时间为2026年11月9日17:00,提醒投资者注意资金在途时间,提前做好资金安排。此外,因配售对象信息填报与证券业协会备案信息不一致所致后果由配售对象自行负责。

6、有效报价网下投资者提供有效报价但未参与认购或未足额认购、提交认购申报后未按时足额缴纳认购资金以及以公众投资者参与认购等属于违规行为。基金管理人、财务顾问发现网下投资者存在上述情形的,将其报价或认购行为认定为无效并予以剔除,并将有关情况报告上交所及证券业协会。

(三)网下初步配售基金份额

本基金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%。

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

(四)公布初步配售结果

2026年11月13日(预计),基金管理人将在《基金合同生效公告》中披露本次配售结果。

(五)认购款项的缴付

1、网下认购期间,网下投资者划出认购资金的银行账户应与配售对象在证券业协会登记备案的银行账户一致。如发生配售,未获配部分认购资金将于募集期结束后的3个工作日内退还至原账户,敬请投资者留意。

2、缴款流程:网下投资者认购本基金,需在募集期内,将足额认购资金汇入基金管理人指定的如下账户:

户名:华夏基金管理有限公司
账号:021900491110001
开户银行名称:招商银行北京清华园科技金融支行
大额支付号:308100005256

3、注意事项

(1)在本基金发行截止日的截止时间之前,若投资者的认购资金未到达基金管理人指定账户,则投资者提交的认购申请将可被认定为无效认购。

(2)使用证券账户认购的投资者,应在汇款附言/用途/摘要/备注栏正确填写“华夏凯德商业REIT+上海证券交易所场内证券账户号”信息,未填写或填写错误的,认购申请将可被认定为无效认购。

(3)投资者应当使用其在证券业协会注册的银行账户(使用开放式基金账户认购的需使用在基金管理人直销开立交易账户时登记的银行账户)办理汇款。

五、公众投资者认购

(一)参与对象

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于不动产基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。公众投资者在认购本基金前应充分认识不动产基金的风险特征,普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书。

(二)认购程序

1、场内认购程序

(1)业务办理时间:2026年11月3日至2026年11月9日(含)的9:15-9:25,9:30-11:30和13:00-15:00。

(2)认购手续:

1)投资者办理场内认购应使用上海证券交易所场内证券账户。已开立场内证券账户的投资者可直接认购本基金,尚未开立场内证券账户的投资者可通过中国证券登记结算有限责任公司的开户代理机构开立账户。有关开设上海证券账户的具体程序和办法,请到各开户网点详细阅读有关规定。

2)投资者应在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的营业部开立资金账户,并在认购前向资金账户中存入足够的认购资金。

3)投资者在场内证券经营机构的认购流程、需提交的文件等应遵循场内证券经营机构及上海证券交易所的有关规定。具体业务办理流程及规则参见场内证券经营机构的相关规定。

2、直销机构场外认购业务办理程序

(1)业务办理时间

本公司分公司及投资理财中心业务办理时间为:基金发售日的8:30~17:00。

本公司电子交易平台业务办理时间为每一基金份额发售日,发售末日截止时间为当日17:00(发售末日15:00-17:00间,本公司电子交易平台仅支持投资者通过部分支付方式认购本基金,具体支付方式以本公司电子交易平台届时实际列示为准)。

(2)投资者在基金管理人分公司及投资理财中心办理认购业务的流程如下:

1)个人投资者办理认购业务请提供如下资料:

①本人有效身份证件。

②投资者的付款凭证,包括刷卡凭条、汇款或存款凭证。

③填妥的《认购单》。

= 4 * GB3 ④本公司分公司及投资理财中心要求提供的其他有关材料。

2)机构投资者办理认购业务请提供如下资料:

①业务经办人的有效身份证件。

②汇款凭证。

③填妥并加盖印鉴章的《认购单》。

= 4 * GB3 ④本公司分公司及投资理财中心要求提供的其他有关材料。

(3)基金管理人直销资金划转账户

投资者认购本基金,需在募集期内,将足额认购资金汇入下列基金管理人任一直销资金专户:

①兴业银行账户
户名:华夏基金管理有限公司
账号:326660100100373856
开户银行名称:兴业银行北京分行营业部

②交通银行账户
户名:华夏基金管理有限公司直销资金专户
账号:110060149018000349649
开户银行名称:交通银行北京分行营业部

③中国建设银行账户
户名:华夏基金管理有限公司直销资金专户
账号:11001046500056001600
开户银行名称:中国建设银行北京复兴支行

④中国工商银行账户
户名:华夏基金管理有限公司直销资金专户
账号:0200250119000000892
开户银行名称:中国工商银行北京复兴门支行

⑤招商银行账户
户名:华夏基金管理有限公司直销资金专户
账号:866589001110001
开户银行名称:招商银行北京分行金融街支行

⑥中国银行账户
户名:华夏基金管理有限公司
账号:660074740743
开户银行名称:中国银行广州越秀支行营业部

(4)投资者通过本公司电子交易平台办理业务

持有中国建设银行储蓄卡、中国农业银行借记卡、中国工商银行借记卡、中国银行借记卡、招商银行储蓄卡、交通银行太平洋借记卡、兴业银行借记卡、民生银行借记卡、浦发银行借记卡、广发银行借记卡、上海银行借记卡、平安银行借记卡、中国邮政储蓄银行借记卡、华夏银行借记卡、光大银行借记卡、北京银行借记卡等银行卡的个人投资者,以及在华夏基金投资理财中心开户的个人投资者,在登录本公司网站(www.ChinaAMC.com)或本公司移动客户端,与本公司达成电子交易的相关协议,接受本公司有关服务条款并办理相关手续后,即可办理基金账户开立、基金认购、信息查询等各项业务,具体业务办理情况及业务规则请登录本公司网站查询。

(5)注意事项

= 1 * GB3 ①通过基金管理人分公司及投资理财中心办理业务的,若投资者的认购资金在认购申请当日17:00之前未到达基金管理人指定的直销资金专户,则当日提交的认购申请作废,投资者需重新提交认购申请并确保资金在认购申请当日17:00之前到达基金管理人指定的直销资金专户。在本基金发行截止日的截止时间之前,若投资者的认购资金未到达基金管理人指定账户,则投资者提交的认购申请将可被认定为无效认购。

= 2 * GB3 ②通过本公司电子交易平台办理业务的,若投资者在发售期间(不含发售末日)交易日的15:00之前提出认购申请,但在当日15:00之前未完成支付,则该笔认购申请作废,投资者需重新提交认购申请,并在下一个交易日15:00前完成支付,投资者在发售末日17:00之前提出认购申请,需在当日17:00之前完成支付,若未完成支付,则该笔认购申请作废。在本基金发行截止日的截止时间之前,若投资者的认购资金未到达本公司指定账户,则投资者提交的认购申请将可被认定为无效认购。

= 3 * GB3 ③具体业务办理规则和程序以基金管理人直销机构的规定为准,投资者填写的资料需真实、准确,否则由此引发的错误和损失,由投资者自行承担。

3、场外代销机构业务办理程序

投资者在场外代销机构的认购及缴款流程等以各代销机构的规定为准。

(三)销售机构

1、本基金场内代销机构为具有基金销售业务资格、并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,具体会员单位名单可在上交所网站(www.sse.com.cn)查询。

本基金募集期结束前获得基金销售资格同时具备上海证券交易所会员单位资格的证券公司也可代理场内的基金份额发售。本基金管理人将不就此事项进行公告。

2、场外直销机构

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
客户服务电话:400-818-6666
传真:010-63136700
联系人:张德根
网址:www.ChinaAMC.com

募集期间,投资者可以通过基金管理人北京分公司、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进行场外认购。

(1)北京分公司
地址:北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座1层(100033)
电话:010-88087226
传真:010-88066028

(2)北京西三环投资理财中心
地址:北京市海淀区北三环西路99号西海国际中心1号楼一层107-108A(100089)
电话:010-82523198
传真:010-82523196

(3)北京望京投资理财中心
地址:北京市朝阳区望京宏泰东街绿地中国锦103(100102)
电话:010- 64709882
传真:010- 64702330

(4)北京朝阳投资理财中心
地址:北京市朝阳区朝阳门兆泰国际AB座2层(100020)
电话:010- 64185185
传真:010- 64185180

(5)上海分公司
地址:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号1902室(200120)
电话:021-50820661
传真:021-50820867

(6)深圳分公司
地址:深圳市福田区莲花街道福新社区福田区福中三路与鹏程一路交汇处西南广电金融中心40A(518000)
电话:0755-82033033
传真:0755-82031949

(7)南京分公司
地址:南京市鼓楼区汉中路2号金陵饭店亚太商务楼30层AD2区(210005)
电话:025-84733916
传真:025-84733928

(8)杭州分公司
地址:浙江省杭州市上城区万象城2幢2701室-01(310020)
电话:0571-89716606
传真:0571-89716610

(9)广州分公司
地址:广州市天河区珠江西路5号5901房自编A单元(510623)
电话:020-38460001
传真:020-38067182

(10)成都分公司
地址:成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座1栋1单元14层1406-1407号(610000)
电话:028-65730073
传真:028-86725412

(11)电子交易

本公司电子交易包括网上交易、移动客户端交易等。投资者可以通过本公司网上交易系统或移动客户端办理基金的认购等业务,具体业务办理情况及业务规则请登录本公司网站查询。本公司网址:www.ChinaAMC.com。

3、场外代销机构

名称:上海华夏财富投资管理有限公司
住所:上海市虹口区东大名路687号一幢二楼268室
办公地址:北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座8层
法定代表人:毛淮平
电话:010-88066326
传真:010-63136184
联系人:张静怡
网址:www.amcfortune.com
客户服务电话:400-817-5666

基金管理人可以根据情况变化调整场外销售机构,投资者可登录基金管理人官网查询。各销售机构具体业务办理情况以其各自规定为准。

(四)禁止参与公众认购的投资者

凡参与网下询价的配售对象及其关联账户,无论是否有效报价,均不能再参与公众投资者发售。若参与网下询价的配售对象同时参与公众投资者发售,则其仍需完成网下认购部分缴款,但公众部分认购将被视为无效。

(五)其他

1、公众投资者可以通过获得基金销售业务资格并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或者场外基金销售机构(包括基金管理人的直销机构及其他代销机构)认购本基金。公众投资者参与本基金场内认购的,应当持有上海证券交易所场内证券账户;参与本基金场外认购的,应当持有开放式基金账户/场外基金账户。投资者使用场内证券账户认购的基金份额,可直接参与证券交易所场内交易,使用场外基金账户认购的,应先转托管至场内证券经营机构后,方可参与证券交易所场内交易,也可在允许的情况下通过上海证券交易所基金通平台进行份额转让。

2、若公众投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过公众投资者的募集上限,实行全程比例配售。基金管理人可根据法律法规、基金合同的规定及募集情况提前结束公众部分的发售,届时将另行公告。

3、公众投资者认购期间,公众投资者认购需向指定账户缴付全额认购资金。如发生配售,未获配部分认购资金将于本基金募集期结束后的3个工作日内划付至场内交易所会员单位或场外基金销售机构,退回至投资者原账户的时间请以所在场内交易所会员单位或场外基金销售机构为准。

4、募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产,不折算为基金份额。

六、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。

七、发售费用

全部投资者(包括战略投资者、网下投资者和公众投资者)在缴纳认购资金时,应全额缴纳认购费用(如涉及)。认购费用具体安排请见“二、本次发售的基本情况(十)认购费用”。

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

八、本次募集的有关当事人联系方式

(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
法定代表人:邹迎光
客户服务电话:400-818-6666
传真:010-63136700
联系人:华夏基金客户服务
网址:www.ChinaAMC.com

(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
法定代表人:张佑君
联系人:债务资本市场部
电话:010-60833837

(三)基金托管人
名称:招商银行股份有限公司
注册地址:深圳市深南大道7088号招商银行大厦
办公地址:深圳市深南大道7088号招商银行大厦
法定代表人:缪建民
资产托管部信息披露负责人:张姗
电话:4006195555
网址:www.cmbchina.com

(四)登记机构
名称:中国证券登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区太平桥大街17号
办公地址:北京市西城区太平桥大街17号
成立日期:2001年3月21日
法定代表人:于文强
联系人:陈文祥
电话:021-68419095
传真:021-68870311

(五)出具法律意见书的律师事务所
名称:北京天达共和律师事务所
住所:北京市朝阳区东三环北路8号4号楼22~25层
办公地址:北京市朝阳区东三环北路8号4号楼22~25层
成立日期:1995年5月12日
负责人:汪冬
经办律师:张璇
电话:010-65107023
传真:010-65107030

(六)出具验资报告的会计师事务所

基金管理人聘请的法定验资机构为安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)。

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
法定代表人:毛鞍宁
联系电话:010-58153000
传真:010-85188298
联系人:蒋燕华

华夏基金管理有限公司
二〇二六年九月二十九日

附表:投资者报价信息统计

序号	机构名称	配售对象名称	配售对象证券账户	配售对象类型	拟认购价格(元/份)	拟认购数量(万份)	备注
1	光大证券股份有限公司	光大证券股份有限公司	D890018910	机构自营投资账户	4.646	215	有效报价
2	华润深国投信托有限公司	华润深国投信托有限公司—华润信托·招银理财瑞驰12号集合资金信托计划	B888455486	集合信托计划	4.646	4,304	有效报价
3	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司-外贸信托-粤湾9号集合资金信托计划	B885886890	集合信托计划	4.646	216	有效报价
4	国都证券股份有限公司	国都证券股份有限公司	D890594445	机构自营投资账户	4.700	215	有效报价
5	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—信悦2号固定收益证券投资集合资金信托计划	B885820810	集合信托计划	4.646	130	有效报价
6	华润深国投信托有限公司	华润深国投信托有限公司-卓越18号单一资金信托	B883967200	集合信托计划	4.646	216	有效报价
7	华能贵诚信托有限公司	华能贵诚信托有限公司-华能信托·华邮致远1号集合资金信托计划	B888030066	集合信托计划	4.646	646	有效报价
8	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司-外贸信托-粤湾8号集合资金信托计划	B885886882	集合信托计划	4.646	216	有效报价
9	中信信托有限责任公司	中信信托有限责任公司—中信信托睿盈致远1号集合资金信托计划	B888652509	集合信托计划	4.646	4,840	有效报价
10	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托-恒信盈固收10号证券投资集合资金信托计划	B885860030	集合信托计划	4.646	861	有效报价
11	中诚信托有限责任公司	中诚信托有限责任公司—中诚信托—汇萃7号集合资金信托计划	B888554921	集合信托计划	4.646	4,840	有效报价
12	中信信托有限责任公司	中信信托有限责任公司—中信信托信智S2号金融投资信托计划	B887441573	集合信托计划	4.646	216	有效报价
13	中信信托有限责任公司	中信信托有限责任公司—中信信托信智S10号金融投资信托计划	B887724858	集合信托计划	4.646	107	有效报价
14	国金证券资产管理有限公司	国金证券资管—建设银行—国金资管鑫熠13号集合资产管理计划	D890436545	证券公司集合资产管理计划	4.646	861	有效报价
15	中信信托有限责任公司	中信信托有限责任公司—中信信托信智S3号金融投资信托计划	B887474762	集合信托计划	4.646	216	有效报价
16	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—粤湾10号集合资金信托计划	B885926234	集合信托计划	4.646	216	有效报价
17	厦门国际信托有限公司	厦门国际信托有限公司—厦门信托-信诚11号集合资金信托计划	B886684071	集合信托计划	4.646	108	有效报价
18	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托-恒信盈固收7号证券投资集合资金信托计划	B885774140	集合信托计划	4.646	646	有效报价
19	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—信固臻9号集合资金信托计划	B885703694	集合信托计划	4.646	152	有效报价
20	华金证券股份有限公司	华金证券股份有限公司	D890782284	机构自营投资账户	4.646	100	有效报价
21	厦门国际信托有限公司	厦门国际信托有限公司—厦门信托—鑫盈1号集合资金信托计划	B886960736	集合信托计划	4.646	431	有效报价
22	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—信固臻123号集合资金信托计划	B887199223	集合信托计划	4.646	130	有效报价
23	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—信鑫1号证券投资集合资金信托计划	B885466593	集合信托计划	4.646	130	有效报价
24	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—信诚6号集合资金信托计划	B885996328	集合信托计划	4.646	431	有效报价
25	中诚信托有限责任公司	中诚信托有限责任公司—中诚信托—汇赢70号集合资金信托计划	B886370410	集合信托计划	4.646	431	有效报价
26	中国对外经济贸易信托有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—信悦3号固定收益证券投资集合资金信托计划	B885820828	集合信托计划	4.646	130	有效报价
27	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券—南京银行—中信建投鑫宁增利1号集合资产管理计划	D890553444	证券公司集合资产管理计划	4.647	100	有效报价

华夏基金管理有限公司
2026年9月29日
中信证券股份有限公司(财务顾问)
2026年9月29日