# 国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金询价公告

**基金管理人：上海国泰海通证券资产管理有限公司　　基金托管人：中国建设银行股份有限公司**

特别提示

国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）由上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）依照有关法律法规及约定发起，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》”）、《关于修改（公开募集基础设施证券投资基金指引（试行））第五十条的决定》、《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》、《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）》、《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“《上交所发售业务指引》”）、《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》，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》等相关法律法规、监管规定及自律规则等相关规定，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。

上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下或简称“国泰海通资管”）担任基金管理人，中国国际金融股份有限公司（以下或简称“中金公司”）担任财务顾问。

本次网下询价将通过上交所“REITs询价与认购系统”实施，请网下投资者认真阅读本公告。

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内容：

1、本基金将通过向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价发售（以下简称“网下发售”）及向公众投资者公开发售（以下简称“公众发售”）相结合的方式进行发售，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（以下简称“场内证券经营机构”）或基金管理人委托的场外基金销售机构进行发售。

战略配售、网下发售、公众发售由基金管理人负责组织。战略配售通过基金管理人和财务顾问实施；网下发售通过上交所的“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。

2、本次询价区间为2.322元 / 份 –2.838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9日的9:00–15:00。

4、网下投资者：网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、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（以下简称“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本动产基金网下询价。

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，网下投资者报价应当包含拟认购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账户分别填报一个报价，报价应当包含每份价格和该价格对应的拟认购份额数量，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。

本次网下发行每个配售对象的认购份额数量上限为10,500万份。

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。基金管理人发现配售对象不遵守行业监管要求、超过其向基金管理人提交资产证明材料中相应资产规模或资金规模的，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8日中午12:00前将资产证明材料通过登录中金公司公募REITs项目投资者平台（网址：http://reits.cicc.com.cn）提交给基金管理人。相关材料模板也可在系统内下载。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《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》（以下简称“《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：如果基金管理人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，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《发售公告》为准。

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 /（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接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。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。

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 /（四）认购费用”。

10、回拨机制：基金管理人在网下发售及公众发售结束后，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%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

投资不动产基金可能面临的风险包括公募基金的特有风险和其他一般性风险因素，其中：

（1）与不动产基金相关的特别风险，包括但不限于：集中投资风险；流动性风险；基金募集失败风险；基金管理人的管理风险；中介机构履约风险；税收等政策调整风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险。

（2）不动产基金的投资管理风险，包括但不限于：作为上市基金存在的风险；受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险；本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险；业务主体更换风险；不动产项目收购与出售的相关风险。

（3）宏观及行业、区域相关的风险，包括但不限于：宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险；城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险。

（4）不动产资产运营相关的风险，包括但不限于：不动产项目运营风险；不动产项目经营、管理、改造相关的风险；不动产项目所有权续期风险；不动产项目出售 / 处置价格波动及处分的不确定性风险；现金流预测偏差可能导致的投资风险；不动产项目公允价值下跌风险；不动产项目估值可能无法体现公允价值的风险；不动产项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险；特定区域内存在同业竞争的风险；不动产项目的政策风险；意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险；租约集中到期与换租的风险；租赁住房税收优惠政策无法延续适用导致现金流下降的风险；不动产项目报告期内收入成本波动较大、净利润为负的风险；不动产项目既有财产一切险保额低于不动产资产估值的风险；不动产项目租赁住房出租率和租金下降的风险。

（5）其他一般性风险，包括但不限于：基金价格波动风险；停牌、暂停上市或终止上市的风险；操作或技术风险；资产支持证券投资的流动性风险；合规性风险；证券市场风险（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险）；购买力风险；再投资风险；信用风险；其他风险）；本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险；意外事件及不可抗力对不动产项目造成的风险。

本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。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；本基金不动产评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，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、基金产品资料概要等基金法律文件和相关公告，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。

投资者需充分了解有关公开募集不动产投资信托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基金份额情况符合相关法律法规及监管机构的规定。投资者一旦提交报价，基金管理人视为该投资者承诺：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。

有关本询价公告和本次发售的相关问题由基金管理人保留最终解释权。

重要提示

1、国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金由上海国泰海通证券资产管理有限公司依照有关法律法规及约定申请募集，并经中国证券监督管理委员会2026年8月13日证监许可[2026]2071号文《关于准予国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册。中国证监会对本基金的注册，并不表明其对本基金的投资价值、市场前景和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金的场内简称为“中建住房”，扩位简称为“国泰海通中建租赁住房REIT”，基金代码为“508095”，该代码同时用于本次发售的初步询价、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，销售机构具体名单详见《发售公告》）认购本基金。

3、中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为50,000万份。本基金初始战略配售发售份额为35,000万份，为本次基金份额发售总量的70.00%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为10,000万份，占发售份额总数的比例为20.00%；其他战略投资者拟认购数量为25,000万份，占发售份额总数的比例为50.00%。网下初始发售份额为10,500万份，占扣除初始战略配售份额数量后发售份额的70.00%；公众初始发售份额为4,500万份，占扣除初始战略配售数量后发售份额的30.00%。最终网下发售、公众发售合计份额为本次发售总份额扣除最终战略配售发售份额，最终发售份额将根据回拨情况确定。

4、本公告所称“网下投资者”指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者。本公告所称“配售对象”是指参与网下发售的投资者自营投资账户或其管理的资产管理产品。网下投资者应当于2026年9月8日中午12:00前在证券业协会完成配售对象的注册工作。

基金管理人已根据相关法律法规制定了网下投资者的标准。具体标准及安排请见本公告“三、网下询价安排”。只有符合基金管理人确定的网下投资者标准要求的投资者方能参与本次发售询价。不符合相关标准而参与本次发售询价的，须自行承担一切由该行为引发的后果，基金管理人将在上交所的“REITs 询价与认购系统”中将其报价设定为无效，并在《发售公告》中披露相关情况。

参与本次网下发售的所有投资者均通过登录中金公司公募REITs项目投资者平台（网址：http://reits.cicc.com.cn）在线提交承诺函及相关核查材料。

提请投资者注意，基金管理人将在询价及配售前对网下投资者是否存在禁止性情形进行核查，并要求网下投资者提供符合资质要求的承诺和证明材料。如网下投资者拒绝配合核查或其提供的材料不足以排除其存在禁止性情形的，或经核查不符合配售资格的，基金管理人将拒绝其参与询价及配售。

5、本次发售将进行面向网下投资者的网下路演及面向公众投资者的公开推介。具体安排请见“一 /（五）/2、本次发售的路演推介安排”。

6、网下投资者申报价格的最小变动单位为0.001元，询价阶段网下配售对象最低拟认购数量设定为100万份，拟认购数量最小变动单位设定为1万份，即网下投资者指定的配售对象的拟认购数量超过100万份的部分必须是1万份的整数倍，最高不得超过网下初始发售总量的100%。

一、本次发售的基本情况

（一）发售方式

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

1、战略投资者需根据事先签订的《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金战略投资者配售协议》（以下简称“战略配售协议”）进行认购。

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

3、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、公众发售由基金管理人负责组织。战略配售通过基金管理人和财务顾问实施；网下发售通过上交所的“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。

（二）发售数量

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为50,000万份。

本基金初始战略配售发售份额为35,000万份，为本次基金份额发售总量的70.00%，最终战略配售份额与初始战略配售份额的差额（如有）将根据“六、本次发售回拨机制”的原则进行调整。

本基金网下初始发售份额为10,500万份，占扣除初始战略配售份额数量后发售份额的70.00%。本基金公众初始发售份额为4,500万份，占扣除初始战略配售份额数量后发售份额的30.00%。最终网下发售、公众发售合计份额为本次发售总份额扣除最终战略配售发售份额，最终发售份额将根据回拨（如有）情况确定。

（三）询价方式

本次询价区间为2.322元 / 份 –2.838元 / 份。

基金管理人将根据剔除不符合条件的报价后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、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，审慎合理确定认购价格。

基金管理人已在本询价公告中披露本次询价的询价区间，并将通过网下询价最终确定基金份额的认购价格。

（四）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，自本次发售的基金份额在上交所上市之日起即可流通。

战略投资者认购基金份额的限售期安排详见“二 /（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接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、发售时间安排

| 日期 | 发售安排 |
|---|---|
| X–3日<br>（2026年9月4日，X日为询价日） | 1.刊登《询价公告》《基金合同》《基金托管协议》《招募说明书》《产品资料概要》等相关公告与文件<br>2.网下投资者提交核查文件 |
| X–2日<br>（2026年9月7日） | 网下投资者提交核查文件 |
| X–1日<br>（2026年9月8日） | 1.网下投资者提交核查文件（当日12:00前）<br>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）<br>3.基金管理人开展网下投资者资格审查，并确认网下投资者和及其配售对象信息 |
| X日<br>（2026年9月9日） | 基金份额询价日，询价时间为9:00–15:00 |
| X+1日<br>（2026年9月10日） | 1.确定基金份额认购价格<br>2.确定有效报价网下投资者及其配售对象 |
| T–3日然日<br>（2026年9月11日，T日为募集期首日）<br>（预计） | 刊登《发售公告》、基金管理人和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<br>（2026年9月14日至2026年9月18日，L日为募集期结束日）（预计） | 基金份额募集期<br>网下投资者认购时间：9:00–15:00<br>战略投资者认购时间：9:30–17:00<br>公众投资者场内认购时间：9:30–11:30，13:00–15:00<br>公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准<br>L日为网下基金份额认购截止日及缴款截止日（17:00缴款截止）；公众基金份额认购截止日及缴款截止日（17:00缴款截止）；战略投资者缴纳资金截止日（17:00缴款截止） |
| L+1日<br>（2026年9月21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+N（N≥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日为基金份额募集期首日，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发布的《发售公告》及后续公布的公告日期为准。

（2）上述日期为交易日，因特别事项影响本次发售的，基金管理人将及时公告并修改本次发售日程；

（3）如果基金管理人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，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《发售公告》为准；

（4）如因上交所“REITs 询价与认购系统”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询价或网下认购工作，请网下投资者及时与基金管理人联系。

（5）具体发售日程及时间以基金管理人发布的《发售公告》及相关公告为准。

2、本次发售的路演推介安排

基金管理人将于2026年9月4日（X–3日）至2026年9月18日（L日）（预计）期间根据实际需要组织进行本次发售的路演。

二、战略配售

（一）参与对象

1、选择标准

本次发售的不动产基金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，前述主体以外的符合《上交所发售业务指引》规定的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。

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。

战略投资者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。

本次发售中，战略配售投资者的选择在考虑投资者资质以及市场情况后综合确定，参与战略配售的专业机构投资者，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者长期合作愿景的大型企业或者其下属企业；

（2）具有长期投资意愿的大型保险公司或者其下属企业、国家级大型投资基金或者其下属企业；

（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者其他资管产品；

（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、监事和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。

2、战略投资者具体情况

2026年9月11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

本次战略配售募集的基金份额共计35,000万份，占本次募集基金份额的70.00%。

其中，原始权益人中建资本管理（上海）有限公司及其同一控制下的关联方，拟合计认购本基金基金份额10,000万份，占本次募集基金份额的20.00%。

本次其他专业机构投资者拟认购本基金战略配售份额25,000万份，占本基金募集基金份额的50.00%。

（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》，不参加本次发售询价，按照确定的认购价格认购其承诺认购的基金份额。参加本次战略配售的投资者确认其符合战略投资者的资格及条件，认可本基金的长期投资价值，符合本基金战略投资者的选取标准和配售资格。

2026年9月11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9月18日（预计）前，战略投资者将向基金管理人足额缴纳认购资金。2026年9月29日（预计）公布的《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》（以下简称“《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。

（四）限售期限

本基金原始权益人中建资本管理（上海）有限公司承诺认购基金发售份额50,000,000份，占基金份额发售总量的10.00%，持有期限为自基金上市之日起不少于60个月，且基金份额持有期间不允许质押。

本基金原始权益人同一控制下的关联方上海中建东孚资产管理有限公司承诺认购基金发售份额50,000,000份，占基金份额发售总量的10.00%，持有期限为自基金上市之日起不少于60个月，且基金份额持有期间不允许质押。

其他战略投资者持有基金份额期限不少于12个月，具体以《战略配售协议》为准。

（五）核查情况

基金管理人、财务顾问和北京市竞天公诚律师事务所已对战略投资者的选取标准、配售资格及是否存在《上交所发售业务指引》第三十条、第三十一条规定的禁止性情形进行核查，并要求战略投资者就核查事项出具承诺函。相关核查文件及法律意见书将于2026年9月11日（预计）进行披露。

（六）认购款项缴纳及验资安排

2026年9月18日17:00前，战略投资者需向基金管理人足额缴纳认购资金。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）将对战略投资者、网下投资者和公众投资者认购资金进行验资并出具验资报告。

（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》认购本基金基金份额，遵守法律法规和有权监管部门关于战略投资者的相关规定，包括但不限于认购资金来源合法，遵守获配份额限售期要求等。

基金管理人、财务顾问未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间接利益输送行为。基金管理人应当对是否存在此种禁止性情形进行核查，并在公告中承诺申明。

三、网下询价安排

（一）参与网下询价的投资者标准及条件

1、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，在证券业协会注册后，可以参与不动产基金网下询价。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、不动产基金网下投资者需于询价日前一交易日2026年9月8日中午12时前完成在证券业协会注册。机构投资者在中国证券业协会注册网下投资者应当符合以下要求：

（1）应当为“三 /（一）参与网下询价的投资者标准及条件”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）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1,000万元。

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、备案手续以及分额销售、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6,000万元，其他投资账户最近1个月末总资产应当不低于1,000万元；

（4）产品投资经理应当具备2年以上投研经验。

申请注册的配售对象不得以博取证券一、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。

5、本次发售询价通过上交所“REITs 询价与认购系统”进行，网下投资者应当办理完成上交所“REITs 询价与认购系统”CA证书后方可参与本次发售。

6、拟参与本次网下发售的所有网下投资者，应于2026年9月8日中午12:00前在中国证券业协会完成网下投资者注册且开通上交所“REITs 询价与认购系统”CA证书，并通过登录中金公司公募REITs项目投资者平台（网址：http://reits.cicc.com.cn）在线提交相关核查资料并经基金管理人审核通过。相关材料模板也可在系统内下载。

7、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）原始权益人及其直接或间接控制的法人或其他组织、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）原始权益人的关联法人，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上市公司有特殊关系，可能导致上市公司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的网下机构；

（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。

8、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。

基金管理人发现配售对象不遵守行业监管要求、超过其向基金管理人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。

9、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。

基金管理人将在询价及配售前对投资者是否存在上述禁止性情形进行核查，投资者应按基金管理人的要求进行相应的配合（包括但不限于提供工商登记资料、投资者资产规模或资金规模证明材料、如实提供相关自然人主要社会关系名单、配合其它关联关系调查等），如拒绝配合核查或其提供的材料不足以排除其存在上述禁止性情形的，或经核查不符合配售资格的，基金管理人将拒绝接受其询价或者向其进行配售。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。

（二）承诺函及资质证明文件的提交方式

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，按要求在规定时间内（2026年9月8日中午12:00前）通过登录中金公司公募REITs项目投资者平台（网址：http://reits.cicc.com.cn）录入信息并提交相关核查资料。如网下投资者资格核查系统无法上传，投资者可与基金管理人协商确定核查资料的其他传送方式。

网下机构投资者及其配售对象的信息以在证券业协会登记备案为准。未在上述规定时点前完成注册登记备案的，不得参与网下发售。因配售对象信息填报与备案信息不一致所致后果由网下机构投资者、配售对象自负。

投资者需提交的资料包括：《网下投资者承诺函》《营业执照》《网下投资者关联方基本信息表》《配售对象出资方基本信息表》（如适用）、备案核查材料（如适用）、资产证明材料、反洗钱材料等。

1、系统提交方式

（1）注册及信息报备

登录中金公司公募REITs项目投资者平台（网址：http://reits.cicc.com.cn），在2026年9月8日中午12:00前完成用户动态密码登录及信息报备。登录过程中需提供有效的手机号码，一个手机号码只能注册一个用户。由于基金管理人将会在投资者材料核查过程中第一时间以短信或者电话反馈进展，请务必在本次发售过程中全程保持手机畅通。

提供有效手机号码、接收到手机验证码并登录成功后，请按如下步骤在2026年9月8日中午12:00前进行平台注册并提交相关核查材料：

第一步：点击“项目列表——国泰海通中建租赁住房REIT——进入询价”链接进入投资者信息填报页面；

第二步：提交投资者基本信息，包括输入并选择正确的投资者全称，输入正确的营业执照号码和正确的协会编码，以及联系人姓名、邮箱和办公电话。点击“保存及下一步”；

第三步：选择拟参与询价的配售对象，并点击“保存及下一步”；

第四步：阅读《网下投资者承诺函》，点击“确认”进入下一步。一旦点击确认，视同为投资者同意并承诺《网下投资者承诺函》的全文内容；

第五步：根据不同配售对象的具体要求，提交相应的材料（所需提交的材料模板均在页面右侧的“模板下载”处）。

（2）提交网下投资者核查材料

1）有意参与本次询价且符合网下投资者标准的投资者均需提交《网下投资者承诺函》。提交的方式为点击确认自动生成的电子版《网下投资者承诺函》，一旦点击确认，视同为投资者同意并承诺《网下投资者承诺函》的全文内容，并承诺如实提供了本次网下发售所需的全部文件，并保证对提供的所有文件资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责，确认没有任何遗漏或误导。

2）所有投资者均须提交营业执照正副本（三证合一）复印件（加盖公章）。

3）所有投资者均须提交《网下投资者关联方信息表》。投资者需在“模板下载”中下载模板，填写完整并上传。提交《网下投资者关联方信息表》时需上传EXCEL版及盖章版PDF。

4）若配售对象属于公募证券投资基金、公募理财产品、基本养老保险基金、企业年金基金、保险资金投资账户、QFII投资账户、机构自营投资账户，则无需提交《配售对象出资方基本信息表》。

除此之外的其他配售对象均需在“模板下载”中下载《配售对象出资方基本信息表》，填写完整并上传。提交《配售对象出资方基本信息表》时需上传EXCEL版及盖章版PDF。

5）所有拟参与本次发售的私募基金网下投资者，均应提交私募投资基金备案核查材料，包括但不限于备案函、备案系统截屏。本款所称私募基金，系指在中华人民共和国境内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。在证券业协会备案的配售对象中，证券公司、基金管理公司、保险公司、期货公司及其子公司成立的私募资产管理产品亦需提供上述备案核查材料，上述私募资产管理产品包括但不限于：基金公司及其资产管理子公司、证券公司及其资产管理子公司发行的单一资产管理计划或集合资产管理计划、保险机构资产管理产品等。

6）提供配售对象的资产证明材料，具体如下：

配售对象资产规模汇总表EXCEL电子版：机构投资者须在投资者资料上传页面上传其拟参与本次认购全部配售对象的EXCEL电子版《配售对象资产规模汇总表》。模板下载路径：http://reits.cicc.com.cn——国泰海通中建租赁住房REIT——模板下载。投资者在《配售对象资产规模汇总表》中填写的各配售对象资产规模将作为基金管理人判断配售对象是否超资产规模认购的依据（之一）。

机构投资者自有资金或管理的每个产品参与网下询价的拟认购金额不超过其资产规模（总资产）或资金规模的资产证明文件扫描件；其中，公募证券投资基金、公募理财产品、基金专户、资产管理计划、私募基金等产品原则上应提供询价日前第3个工作日的产品总资产有效证明材料（例如产品估值表，加盖公司公章或外部证明机构章）；自营投资账户应提供公司出具的自营账户资金规模说明材料（加盖公司公章）。证明材料中载明的资产规模需与EXCEL电子版《配售对象资产规模汇总表》中填写的资产规模一致。

7）提供反洗钱材料

模板下载路径：http://reits.cicc.com.cn——国泰海通中建租赁住房REIT——模板下载——其他资料 – 反洗钱资料要求。投资者需按照模板中反洗钱材料清单要求，根据配售对象的不同类型提供对应反洗钱材料（按反洗钱材料清单要求，加盖公司公章及 / 或法人章及 / 或经办人签字），每个配售对象均需一套完整的反洗钱材料。每个配售对象的反洗钱材料请分别打包上传至“配售对象 – 其他材料”处。

a）金融机构反洗钱资料

①法定代表人身份证复印件（加盖公章）

②经办人身份证复印件（加盖公章）

③经营金融业务许可证（金融许可证、经营证券期货业务许可证、保险业务许可证等）/ 私募基金管理人备案证明 / 基金会法人登记证明 /QFII、RQFII管理人登记证明复印件（加盖公章）

④证券公司子公司设立批复 / 基金管理子公司设立批复复印件（如有涉及，加盖公章）

⑤受益所有人身份证复印件（加盖公章）

⑥股权结构图（穿透至政府机构）/ 公司章程等证明文件（加盖公章）

⑦客户调查表（金融机构）及附件（每页加盖公章或加盖骑缝章，