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

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）》（证监会公告[2020]54号，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》（证监会公告〔2023〕55号）、《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》（证监发[2025]63号）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（证监会令第175号）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（证监会令第104号）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（证监会令第158号），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）》（上证发[2025]138号）、《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）》（上证发[2025]140号，以下简称“《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》（上证函〔2026〕1948号），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。

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（以下简称“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（以下简称“场外基金销售机构”）进行发售。

本次战略配售、网下发售及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、询价结束后，基金管理人根据《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》（“《询价公告》”）规定的规则，对报价投资者进行了核查。经基金管理人核查，所有参与询价的配售对象均按照《询价公告》的要求提交相关资格核查文件；未有配售对象属于禁止配售范围。因此，基金管理人未进行无效报价剔除。

3、基金管理人根据询价结果，协商确定本基金认购价格为2.735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在2026年9月14日（T日，即本基金发售首日）至2026年9月16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9月16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9月14日至2026年9月16日通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金。如公众部分提前结束募集，基金管理人将另行公告。

4、战略配售：本基金初始战略配售发售份额为35,000万份，占基金发售份额总数的比例为70%，战略投资者承诺的认购资金将于2026年9月16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”。

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145.28倍，超过网下初始发售份额数量的100倍（不含），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。

基金管理人将在《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它作出的承诺，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投资信托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募集，已于2026年8月13日获证监许可[2026]2071号文准予募集注册。中国证监会对本基金募集的注册，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“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询价、网下认购及公众认购。

本基金是不动产投资信托基金，运作方式为契约型封闭式，存续期限自基金合同生效日后62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。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。

本基金的基金管理人为上海国泰海通证券资产管理有限公司，基金托管人为中国建设银行股份有限公司，登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

2、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，占本次基金份额发售总量的70%，最终战略配售发售份额与初始战略配售发售份额的差额（如有）将根据回拨机制规定的原则进行回拨。

网下初始发售份额为10,500万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的70%；公众初始发售份额为4,500万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的30%。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份额后，及可参与上交所的交易。

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。

（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
T-3自然日 （2026年9月11日，T日为发售日） （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 （2026年9月14日至2026年9月16日，L日为募集期结束日）（预计）	基金份额募集期 网下投资者认购时间：9:00-15:00 战略投资者认购时间：9:30-17:00 公众投资者场内认购时间：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 （2026年9月17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）T日为基金份额募集期首日，L日为募集期结束日。

（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“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。

（4）基金管理人根据认购的情况可适当调整募集时间，并及时公告。

（九）认购方式

1、战略投资者

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》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销售机构进行认购。

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程序

个人投资者和机构投资者在场外基金销售机构开立基金账户及认购手续的，以各销售机构的规定为准。

（十）认购费用

费用类型	单笔认购金额（M，元）	认购费率
场外认购费率	M＜500万	0.30%
	M≥500万	1,000元/笔
场内认购费率	由基金销售机构参照场外认购费率执行	

对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。

投资者通过基金管理人直销渠道认购本基金的，不收取认购费。

本基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。

3、认购金额/认购份额的计算公式为：

（1）战略投资者及网下投资者认购金额和认购份额的计算

本基金的战略投资者及网下投资者采用“份额认购、份额确认”的方式，计算公式为：

当认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

认购金额＝认购份额×基金份额认购价格×（1＋认购费率）

认购费用＝认购份额×基金份额认购价格×认购费率

当认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购金额＝认购份额×基金份额认购价格＋固定金额

认购费用＝固定金额

认购份额的计算中，涉及基金份额的计算结果均保留到整数位，小数位部分舍去。涉及金额的计算结果保留到小数点后两位，小数点后两位以后的部分四舍五入，由此产生的收益或损失由基金财产承担。

（2）公众投资者认购金额和认购份额的计算

本基金的公众投资者采用“金额认购、份额确认”的方式。基金的认购金额包括认购费用和净认购金额。

A、当投资人选择认购基金份额且认购费用适用比例费率时，其认购份额的计算公式为：

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

B、当投资人选择认购基金份额且认购费用适用固定金额时，其认购份额的计算公式为：

净认购金额＝认购金额－固定金额

认购费用＝固定金额

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

认购份额的计算中，涉及基金份额的计算结果均保留到整数位，小数位部分舍去。涉及金额的计算结果保留到小数点后两位，小数点后两位以后的部分四舍五入，由此产生的收益或损失由基金财产承担。

例如：某公众投资人认购本基金100,000元，若销售机构设定认购费率为0.3%，假设认购价格为1.01元，则认购金额和份额为：

认购价格＝1.01元

净认购金额＝认购金额/（1＋认购费率）＝100,000/（1+0.3%）＝99,700.90元

认购费用＝认购金额－净认购金额＝100,000－99,700.90＝299.10元

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格＝99,700.90/1.01＝98,713份

即：投资人认购100,000元基金份额，可得到98,713份基金份额。

（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2.735元/份，发售规模为50,000万份，据此计算的不动产项目价值为136,750.00万元。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年度及2027年度的现金分派率预测值分别为3.79%（年化）和3.79%。此处不动产项目价值指按认购价2.735元/份和50,000万份的发售份额数量计算的预计募集资金总额。预测现金分派率为招募说明书中披露的可供分配金额除以不动产项目价值。

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，所依据的条件假设具有不确定性。本公告所述预测现金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，自行承担风险，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

战略投资者认购确认数量按照战略投资者实际缴款金额确认，不参与比例配售。

2、网下投资者配售

基金管理人在2026年9月18日（预计）完成回拨后（如有），将根据以下原则对网下投资者进行配售：

（1）基金管理人将对提供有效报价的网下投资者是否符合基金管理人确定的网下投资者标准进行核查，不符合配售投资者条件的，将被剔除，不能参与网下配售；

（2）配售数量的计算：

若网下投资者认购总量超过回拨后的网下发售总量，则基金管理人将采取全程比例确认的方式对网下投资者认购进行比例配售。

确定配售比例：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取整后精确到1份，产生的剩余份额按每个配售对象1份，依次分配给认购申请数量最大的配售对象；当认购份额数量相同时，分配给认购时间（以上交所“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。

本次发售所有网下投资者管理的配售对象的配售比例相同。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。当发生部分确认时，网下投资者认购费率按照认购原申请金额所对应的费率计算。最终认购申请确认结果以基金管理人的计算并确认的结果为准。

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，则基金管理人将采取全程比例确认的方式对公众投资者认购进行比例配售。

确定配售比例：配售比例＝最终公众发售份额×认购份格/全部有效公众认购金额

某一公众投资者的认购费用＝该公众投资者的有效认购金额×配售比例×认购费率/（1＋认购费率），按照比例配售后认购金额确定对应认购费率。

当（该公众投资者的有效认购金额×配售比例）适用固定费用时，认购费用＝固定费用。

某一公众投资者的获配份额＝（该公众投资者的有效认购金额×配售比例－认购费用）/认购价格。

在实施配售过程中，每个投资者的获配份额取整后精确到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：

取整后认购费用＝（该公众投资者的有效认购金额×配售比例＋取整分配份额×认购价格）×认购费率/（1＋认购费率），按照（该公众投资者的有效认购金额×配售比例＋取整分配份额×认购价格）的金额确定对应认购费率。

当（该公众投资者的有效认购金额×配售比例＋取整分配份额×认购价格）适用固定费用时，取整后认购费用＝固定费用。

该公众投资者的实际认购费用为认购费用和取整后认购费用的孰低值。

该公众投资者的实际确认金额＝最终获配份额×认购价格＋实际认购费用。实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

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。

经统计，所有网下投资者报价的中位数为2.7350元/份，加权平均数为2.7395元/份。基金管理人根据上述中位数和加权平均数，并结合网下投资者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2.7350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2.7350元/份，符合基金管理人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，有18家投资者管理的91个配售对象拟认购价格低于本次基金认购价格，具体名单详见本公告“附表：投资者报价信息统计表”中备注为“低价未入围”的配售对象。

因此，剔除无效报价和低价未入围的情况后，本次网下发售有效报价投资者数量为31家，管理的配售对象数量为136个，有效认购数量总和为910,087万份，为初始网下发售份额数量的86.67倍。具体报价信息详见“附表：投资者报价信息统计表”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其提供的材料不足以排除其存在网下发售禁止性情形的，基金管理人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：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

基金简称：国泰海通中建租赁住房REIT

场内简称：中建住房

扩位简称：国泰海通中建租赁住房REIT

基金代码：508095

2、基金类型：不动产投资信托基金

3、基金运作方式：契约型封闭式

4、基金存续期限：62年

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，并取得不动产项目完全所有权或经营权利；不动产资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

（二）发售规模和发售结构

本次发售，初始战略配售基金份额数量为35,000万份，占发售份额总数的比例为70%。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%；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%。网下初始发售份额为10,500万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的70%；公众初始发售份额为4,500万份，占扣除向战略投资者配售部分后发售数量的30%。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份额，最终网下发售份额、公众发售份额将根据回拨情况确定。

（三）认购价格

基金管理人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2.735元/份。

（四）募集资金规模

按认购价格2.735元/份和50,000万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136,750.00万元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。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。

（五）回拨机制

本次发售中，战略投资者将在2026年9月16日（预计）完成缴款，基金管理人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9月16日15:00截止，公众发售于2026年9月16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。

2026年9月17日（预计）回拨机制的启动将参考公众投资者初步有效认购倍数确定：

公众投资者初步有效认购倍数＝公众有效认购份额数量/回拨前公众发售份额。

有关回拨机制的具体安排如下：

1、募集期结束前，基金份额总额未达到募集规模的，应当根据基金管理人事先确定的方式处理，可由做市商等其他主体认购前述差额部分；

2、最终战略配售数量与初始战略配售数量的差额部分（如有），将首先回拨至网下发售；

3、若公众投资者认购份额不足的，基金管理人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；

4、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，基金管理人将及时启动回拨机制，并于2026年9月18日（预计）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份额认购公告》披露。

（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。

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”。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145.28倍，超过网下初始发售份额数量的100倍（不含），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。

基金管理人将在《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。

公众投资者认购的基金份额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。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，方可参与上交所的交易。

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。

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。

（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

注：

1、上表中承诺认购份额为战略投资者拟与本基金管理人签署的配售协议中约定的承诺认购份额，战略投资者应当缴纳的认购款项总额将按照基金管理人公告的认购价格计算（认购款项不包含相关税费，该等税费（如有）由战略投资者另行缴纳）。

2、该表格中的限售期为自基金份额上市之日起算。限售期栏中以“；”分隔不同期限的，系指该战略投资者的获配份额分为若干部分，分别适用不同的限售期限，各部分对应的份额数量及限售期限以该投资者与基金管理人签署的战略配售协议约定为准。

参与本次发售战略配售的投资者承诺认购份额及限售期安排，符合《基础设施基金指引》及《业务办法》的规定，符合《基金合同》、《招募说明书》及《询价公告》相关约定。

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方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认购基金份额数量为10,000万份，占本基金首次募集总份额的比例为20%。

（四）认购款项的缴纳

1、战略投资者如通过基金管理人直销柜台参与认购，认购时间为2026年9月14日至2026年9月16日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×基金发行价格。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。缴纳截止时间为2026年9月16日17:00，提醒投资者注意资金在途时间，提前做好资金安排。

3、缴款流程：

基金管理人在确定认购价格后将认购价格通知战略配售投资者。战略投资者于本公告规定的期限内，依据《战略配售协议》的约定向基金管理人足额缴纳认购资金。

基金管理人的资金募集专户信息如下：

户名：上海国泰海通证券资产管理有限公司募集专户

账号：310501753600009000131

开户行：中国建设银行股份有限公司上海杨浦支行

大额行号：1052900075000

缴款时请备注“中国建筑REIT战配缴款”及使用的证券账户账号或基金账号。例如，拟使用股东账户为B123456789，则应在附注里填写：“中国建筑REIT战配缴款B123456789”，证券账号或基金账户和股票代码中间不要加空格之类的任何符号，以免影响电子划款。

有效报价网下投资者未参与认购或未足额认购以及获得配售的网下投资者未及时足额缴纳认购资金及认购费的，将被视为违约并应承担违约责任，基金管理人将违约情况报证券业协会备案。

3、基金管理人按照网下投资者在上交所“REITs询价与认购系统”认购情况及最终缴款情况综合确认最终有效认购。

4、若获得配售的配售对象缴纳的认购款金额大于获得配售份额数量对应的认购款金额（含认购费用），基金管理人预计将于2026年9月18日前进行退款操作，应退认购款金额＝配售对象有效缴付的认购款金额－配售对象应缴纳认购款金额－认购费用。

5、网下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。

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“中国建筑REIT战配缴款＋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

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于不动产证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构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。参与网下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。

（一）认购程序

1、场内认购程序

1）业务办理时间：2026年9月14日至2026年9月16日的9:30-11:30和13:00-15:00。

2）认购手续：

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。

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。

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、投资者通过本公司直销中心办理业务

1）业务办理时间

本公司直销中心办理时间为：基金发售日的9:30-17:00。

2）投资者在基金管理人直销业务柜台先完成基金账户开户。开户完成后办理认购业务的流程如下：

i.个人投资者办理认购业务请提供如下资料：

① 填妥的《交易业务申请书》，发送到直销邮箱zgzx@gtht.com或传真至021-38909008；个人投资者应在提出认购申请当日15:00前提供《交易业务申请书》。

② 出示身份证原件并提供正反面复印件。

③ 投资者的付款凭证。

ii.机构投资者办理认购业务请提供如下资料：

① 填妥并盖章的《交易业务申请书》发送到直销邮箱zgzx@gtht.com或传真至021-38909008；机构投资者应在提出认购申请当日15:00前提供《交易业务申请书》。

② 汇款凭证。

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直销资金专户：

户名：上海国泰海通证券资产管理有限公司直销专户

开户银行：中国工商银行上海市分行营业部证券专柜

账号：1001202929026073602

大额行号：1022900020294

投资者应在提出认购申请当日17:00之前，将足额认购资金划至本公司在工商银行开立的直销专户。投资者若未按上述办法划付认购款项，造成认购无效的，上海国泰海通证券资产管理有限公司及直销专户的开户银行不承担任何责任。

投资者在银行填写划款凭证时，请写明用途。

4）以下情况将被视为无效认购，款项将退往投资者的指定资金结算账户：

i.投资者已缴款，但未办理开户手续或开户不成功的；

ii.投资者已缴款，但未办理认购申请或认购申请未被确认的；

iii.投资者缴款金额少于其申请的认购金额的；

iv.投资者缴款时间晚于本公司规定的基金认购结束日截止时间的；

v.其它导致认购无效的情况。

投资者在管理人直销中心办理开户及认购程序流程以管理人的具体规定为准。

3、投资者通过本公司网上直销系统办理业务

1）业务办理时间

基金发售期间全天。

2）开立基金账户

个人投资者可以通过手机应用市场搜索“国泰海通资管”下载APP，或点击链接（https://app.gthtzg.com/download.html）下载国泰海通资管APP。

国泰海通资管APP开立基金账户流程：

i.使用个人手机号注册账号；

ii.上传投资者本人有效身份证正反面清晰照片；

iii.补充投资者的个人信息；

iv.绑定投资者本人的银行储蓄卡；

v.设置交易密码，即可开设基金账户。

3）提出认购申请

个人投资者通过“国泰海通资管”APP办理认购申请需满足以下条件：

i.已注册并登录“国泰海通资管”APP；

ii.成功在“国泰海通资管”APP上开设基金账户；

iii.完成风险测评并满足产品风险匹配要求；

iv.提交认购申请。

4）投资者提示

i.请个人投资者从官网或合法正规应用市场下载“国泰海通资管”APP；

ii.如在“国泰海通资管”APP开户及认购遇到问题，可以联系客服电话：95521。

4、场外销售机构业务办理程序

投资者在场外销售机构的认购及缴款流程等以各销售机构的规定为准。

（二）销售机构

1、本基金场内销售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

1）上海国泰海通证券资产管理有限公司直销中心

注册地址：上海市黄浦区中山南路888号8层

办公地址：上海市黄浦区中山南路888号国泰海通外滩金融广场B栋6层

法定代表人：陶耿

电话：021-38676999

联系人：甘琨

网址：www.gthtzg.com

2）上海国泰海通证券资产管理有限公司网上直销系统。

3、场外销售机构

名称：国泰海通证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

法定代表人：朱健

客户服务电话：95521

网址：www.gtht.com

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。

4、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。

5、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销售机构）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。

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资产，不折算为基金份额。

六、中止发售情况

网下投资者提交的拟认购份额数量合计低于网下初始发售总额的，基金管理人应当中止发售，并发布中止发售公告。

发生其他特殊情况，基金管理人可协商决定中止发售。

如发生中止发售情形，基金管理人将及时公告中止发售原因、恢复发售安排等事宜。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，且满足会后事项监管要求的前提下，经履行备案程序后，基金管理人将择机重新启动发售。

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。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”。本基金募集期间产生的评估费、财务顾问费、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、相关参与主体的联系方式

（一）基金管理人

名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路888号8层

办公地址：上海市黄浦区中山南路888号国泰海通外滩金融广场B栋6层

法定代表人：陶耿

客户服务电话：95521

联系人：唐格融

网址：www.gthtzg.com

（二）财务顾问

名称：中国国际金融股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法定代表人：陈亮

联系电话：010-65051166

联系人：杨奔

（三）基金托管人

名称：中国建设银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街25号

办公地址：北京市西城区闹市口大街1号院1号楼

法定代表人：张金良

联系人：王小飞

官方客服电话：021-60637103

（四）登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

注册地址：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

联系电话：010-50938991

联系人：赵亦清

（五）出具战略投资者专项核查法律意见书的律师事务所

名称：北京市竞天公诚律师事务所

注册地址：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼34层

办公地址：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼34层

负责人：赵洋

电话：010-58091000

传真：010-58091000

联系人：秦茂宪

经办律师：秦茂宪、韩珊珊

（六）出具网下发售律师见证法律意见书的律师事务所

名称：北京市竞天公诚律师事务所

注册地址：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼34层

办公地址：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼34层

负责人：赵洋

电话：010-58091000

传真：010-58091000

联系人：秦茂宪

经办律师：秦茂宪、韩珊珊

（七）会计师事务所

基金管理人聘请的法定验资机构为上会会计师事务所（特殊普通合伙）。

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市静安区威海路755号25层

办公地址：上海市静安区威海路755号25层

执行事务合伙人：张健、张晓荣、耿磊、巢序、朱清滨、杨澄、江燕

联系电话：021-52920000

传真：021-52921369

联系人：姚妤龙

经办注册会计师：张健、江嘉炜

附表：投资者报价