华泰紫金华住安住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：华泰证券（上海）资产管理有限公司
基金托管人：招商银行股份有限公司
财务顾问：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

特别提示

华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）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《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”），《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》，深圳证券交易所（以下简称“深交所”）颁布的《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称“《业务办法》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《审核指引》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第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“中证协”）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。

本次网下询价将通过深圳证券交易所（以下简称深交所）网下发行电子平台（即EIPO平台）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，请查阅深交所网站（http://www.szse.cn）公布的《发售指引》。

本基金为公开募集不动产证券投资基金，发售方式与普通公开募集证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金存续期内主要投资于最终投资标的为不动产项目的不动产资产支持证券，并持有其全部份额；基金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，最终取得相关不动产项目完全所有权，以获取不动产项目的运营收益同时承担不动产项目资产价格波动。

本基金投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的风险、与不动产项目相关的风险、与专项计划相关的风险及基金投资的其他风险。其中：

（1）与不动产基金相关的风险，包括但不限于集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败的风险、交易失败的风险、基金解禁风险、基金首次投资的交易风险、暂停或终止上市风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、关联交易风险、潜在利益冲突风险、基金提前终止的风险、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险、资产支持证券管理人、托管人尽责履约风险、不可抗力风险。

（2）与不动产项目相关的风险，包括但不限于酒店项目的行业风险，不动产项目的运营风险（与酒店客房经营相关的风险、租赁合同未备案的风险、与酒店品牌方运营相关的风险、品牌核心商标授权相关风险、品牌未来市场地位与品牌使用情况可能变化的风险、关于加盟模式变更的相关风险、运营支出及相关税费增长的风险、诉讼争议的风险、关于政府补贴返还的风险、财务风险、关于不动产土地取得程序相关的风险、关于除关键合规手续外其他手续缺失的相关风险、共用、共有设施及设备的相关风险、不动产资产维修改造、资本性支出等超预期的风险、运营管理机构的管理风险、投资目标不达预期的风险），不动产项目投保额无法覆盖损失的风险，现金流预测及可供分配金额的预测风险，不动产项目估值风险，土地使用权无法续期的风险，不动产项目收购与处置风险，以及意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险。

（3）与专项计划相关的风险，包括但不限于流动性风险、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。

（4）其他风险，包括但不限于法律、政策环境改变的风险、运营管理机构尽责履约风险，以及本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险。

本基金详细风险揭示详见本基金招募说明书及其更新。

投资者需要充分了解基金的投资风险，仔细研读《华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》中披露的风险，并充分考虑相关风险因素，审慎参与本次基金发售的报价。

重要提示

1、本基金已于2026年8月13日获证监许可〔2026〕2070号文准予募集注册。中国证监会对本基金募集的注册，并不表明其对本基金的投资价值和市场前景做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金场内简称为“华泰华住安住REIT”，基金代码为“181002”，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深交所网下发行电子平台进行，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深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位或者基金管理人委托的场外基金销售机构（包括基金管理人的直销柜台及其他销售机构）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5亿份，本次发售由战略配售、网下发售、公众投资者发售三个部分组成。初始战略配售基金份额数量为3.6亿份，占发售份额总数的比例为72%。其中，原始权益人及其同一控制下的关联方拟认购数量为1亿份，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2.6亿份，占发售份额总数的比例为52%。网下发售的初始基金份额数量为0.98亿份，占发售份额总数的比例为19.60%，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0.42亿份，占发售份额总数的比例为8.40%，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由回拨机制确定（如有）。

4、网下询价阶段，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。

5、本次询价日为2026年9月23日，询价区间为2.231元/份至2.725元/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18日公告的《华泰紫金华住安住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：华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金

2、基金扩位简称：华泰华住安住REIT

3、基金代码：181002

（二）发售方式和数量

1、本次发售由基金管理人负责组织实施，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发售（以下简称“网下发售”）、向公众投资者定价发售（以下简称“公众投资者发售”）相结合的方式进行。

2、中国证监会准予本基金发售的基金份额总额为5亿份。基金管理人确定的初始战略配售基金份额数量为3.6亿份，网下初始发售的基金份额数量为0.98亿份，公众投资者初始发售的基金份额数量为0.42亿份。最终战略配售、网下发售、公众投资者发售份额将根据回拨（如有）情况确定。

（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，参与配售的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总发售数量的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参与战略配售的，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。

公众投资者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深交所上市之日起即可流通。

（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 （2026年9月18日，X日为询价日）	1、刊登基金份额询价公告、基金合同、基金托管协议、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21日）	网下投资者提交核查文件
X-1日 （2026年9月22日）	1、网下投资者提交核查文件（当日中午12:00前）； 2、网下投资者在证券业协会完成注册截止日（当日中午12:00前）； 3、基金管理人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23日）	基金份额询价日，询价时间为9:30-15:00
X+1日 （2026年9月24日）	1、确定基金份额认购价格 2、确定有效报价投资者及其可认购份额数量
T-3日前 （2026年9月29日，T日为发售日）（预计）	刊登《发售公告》、基金管理人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10月19日至2026年10月20日，L日为募集期结束日） （预计）	基金份额募集期 网下认购时间为：9:30-15:00 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：9:30-11:30，13:00-15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
L+1日 （2026年10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发布的《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，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）如因深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网下发行电子平台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联系。

（4）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。

（5）若触及本公告“九、中止发售情况”约定的中止发售条款，将及时刊登《中止发售公告》。

2、本次发售路演推介安排

基金管理人将于2026年9月18日（X-3日）至2026年9月22日（X-1日）（预计）期间，期间进行本次发售的路演。

二、战略配售

（一）参与对象

参与战略配售的战略投资者由原始权益人及其同一控制下的关联方和其他战略投资者组成。参与战略配售的其他专业机构投资者，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。

本基金从如下范围中选择其他战略投资者：证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人、全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金以及其他符合中国证监会、深交所及中证协投资者适当性规定的专业机构投资者。

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。

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3.6亿份，占基金发售份额总数的比例为72%。其中，原始权益人及其同一控制下的关联方拟认购数量为1亿份，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2.6亿份，占发售份额总数的比例为52%。

（三）配售条件

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。

（四）限售期限

原始权益人或其同一控制下的关联方持有的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%，深交所另有规定除外。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深交所上市之日起开始计算。战略投资者拟卖出战略配售取得的基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

（五）核查情况

基金管理人、财务顾问已对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在法规规定的禁止性情形进行核查并出具核查文件，同时基金管理人聘请北京市汉坤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。

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。

（七）相关承诺

募集期结束前，战略投资者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。战略投资者应当按照《基金指引》的规定，承诺持有的基金份额在规定的持有期限内不得进行转让、交易。

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《基金指引》《发售指引》《网下投资者管理细则》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、未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深交所网下发行电子平台进行。网下投资者应当在询价日前一交易日，即2026年9月22日（X-1日）中午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在深交所开通深交所网下发行电子平台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、基金管理人将在深交所规定的时间内，通过网下发行电子平台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、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。

6、投资者若参与本基金询价，即视为其向基金管理人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。

7、使用场外基金账户参与网下询价的投资者，若持有场内证券账户，应在深交所网下发行电子平台报备场内证券账户。

（二）网下投资者备案核查及相关材料的提交方式

1、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22日（X-1日）中午12:00前通过华泰证券行知公募REITs网下投资者资格核查系统（https://inst.htsc.com/reits/）注册并提交相关资料。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。

2、投资者需提交的资料包括：《网下投资者承诺函》、《网下投资者关联方基本信息表》、配售对象资产规模汇总表及相关证照等。

此外，对于具体配售对象，需提供《投资者基本信息表》、配售对象在中国证券业协会的注册证明、沪深交易所场内证券账户或开放基金账户证明；对于除机构投资者自营账户外的其他配售对象，需提供配售对象备案或登记证明文件、产品合同、询价首日前第三个工作日的产品估值表；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》；对于各类机构投资者的自营账户，需提供自营账户资金规模说明函。

3、核查材料提交步骤及方式

（1）注册及信息提交

投资者请登陆华泰证券行知公募REITs网下投资者资格核查系统（https://inst.htsc.com/reits/）注册及填写信息、提交的操作手册可从网站下载或联系基金管理人。投资者注册过程中需提供有效的手机号码和电子邮箱。请务必在本次发售过程中全程保持手机畅通。

请按照如下步骤在2026年9月22日中午12:00前提交相关核查材料：

第一步：登录。点击“去登录”，进入登录页面，投资者通过注册的用户名进行登录；

第二步：点击“热门项目——华泰华住安住REIT——申报”链接进入材料准备页面，根据页面指引准备材料。点击“下载附件”下载需用印的全部模板（模板包括《网下投资者承诺函》、《自营账户资金规模说明函》、《网下投资者关联方信息表》、《配售对象出资方基本信息表》等），点击“下载操作手册”下载系统操作手册；

第三步：点击“我知道了，去申报”进入机构资质确认页面。输入正确的机构全称，上传《工商营业执照副本》（签章版）、《金融业务许可证》（签章版）等材料。点击“保存及下一步”；

第四步：阅读《网下投资者承诺函》，点击“同意并下一步”。一旦点击同意，视同为同意并承诺《网下投资者承诺函》的全文内容。

（2）提交投资者报备材料

1）“填写关联关系”页面，投资者须直接填写。

2）“确认配售对象资质”页面，投资者选择“配售对象产品类型”。

3）投资者根据不同配售对象的具体要求，上传“网下投资者证明文件”：

①所有投资者均须上传《网下投资者承诺函》签章版扫描件、《网下投资者关联方信息表》签章版扫描件、《投资者基本信息表》签章版扫描件及word版、配售对象资产规模汇总表excel、相关证照；所有投资者均须上传用印的科创板/创业板首次公开发行股票网下投资者、配售对象注册证明或不动产基金网下投资者注册的证明文件（证券业协会系统内全屏幕截图），所有投资者均须上传用印的沪深交易所场内证券账户或开放式基金账户证明（网页查询的账户信息截图、沪深账户股卡、证券账户开户办理确认单均可）；

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，其余配售对象均须上传用印的《配售对象出资方基本信息表》扫描件、excel；

③所有投资者均须上传每个配售对象的资产证明文件。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，原则上应以询价日前3个工作日的产品总资产为准；对于自营投资账户，原则上应以询价日前3个工作日公司出具的自营账户资产规模说明为准；

④管理人登记及产品备案证明文件、产品合同：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、证券公司单一资产管理计划、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）；

⑤私募基金须上传用印的《营业执照》扫描件。

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《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）以上步骤完成后，点击“完成提交”。

3、提交时间：2026年9月22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22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22日（X-1日）中午12:00之前完成材料提交的，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及操作手册中的填写注意事项。基金管理人将安排专人在2026年9月18日（X-3日）、2026年9月21日（X-2日）的9:30-12:00，13:00-17:00及2026年9月22日（X-1日）的9:30-12:00接听咨询电话，号码为021-68984278。

（三）网下投资者备案核查

基金管理人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23日（X日）的9:30-15:00。在上述时间内，符合条件的网下投资者可通过深交所网下发行电子平台为其管理的配售对象填写、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，应在网下发行电子平台填写具体原因，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：2.231元/份至2.725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10万份的整数倍，不得超过网下初始发售份额数量9,800万份，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，即2026年9月20日（对于证券交易相关的证明文件为2026年9月18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。

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22日（X-1日）中午12:00前在证券业协会完成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》《私募投资基金登记备案办法》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）被证券业协会列入不动产基金网下投资者限制名单的网下投资者；

（8）基金管理人发现投资者不遵守行业监管要求、超过其向基金管理人提交的资产证明材料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联系。

（五）网下投资者违规行为的处理

1、网下投资者及相关工作人员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、北京市汉坤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，及其与原始权益人、基金管理人、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。基金管理人发现网下投资者存在上述第1条情形的，应将其报价或认购行为认定为无效并予以剔除，并将有关情况报告交易所和证券业协会。

（六）其他要求

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。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售价格

1、网下询价报价截止后，基金管理人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、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、基金管理人将在2026年9月29日（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

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

本基金的网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

网下投资者的配售对象认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也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。

3、公众投资者

公众投资者场外认购采用“金额认购，份额确认”的方式；

场内认购采用“份额认购，份额确认”的方式。

公众投资者可以多次认购本基金份额，场内认购每次认购份额为1,000份或者其整数倍，认购申请一经提交，不可撤销；场外认购每次认购金额不得低于1,000.00元（含认购费）。认购申请受理完成后，投资者不得撤销。

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，深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

本基金在认购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	0.30%
	M≥500万	每笔1,000元
场内认购费率	参照场外认购费率设定	

1、本基金的认购费用应在投资者认购基金份额时收取，不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等基金募集期间发生的各项费用。

2、公众投资者在通过直销机构认购基金份额时不支付认购费用，通过其他销售机构认购基金份额时支付认购费用。对于战略投资者和网下投资者，认购费用为0。

3、募集期内公众投资者可多次认购本基金，通过其他销售机构认购基金份额的认购费用按每笔认购申请单独计算。

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

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%。

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深圳证券交易所并公告。未在规定时间内通知深圳证券交易所并公告的，基金管理人、财务顾问应根据发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

七、各类投资者配售原则及方式

基金管理人在完成回拨机制（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

战略投资者由基金管理人根据战略配售协议的约定进行配售。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。

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。

（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，则基金管理人将采取“末日比例确认”的方式实现配售。当发生末日比例确认时，基金管理人将及时公告比例确认情况与结果。

当发生部分确认时，末日公众投资者认购费率按照单笔认购申请确认金额所对应的费率计算，可能会出现认购确认金额对应的费率高于认购申请金额对应的费率的情形。末日认购申请确认金额不受认购最低限额的限制。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。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、投资者缴款

（一）投资者缴款要求

各类投资者均应在募集期认购本基金时全额缴纳认购资金。

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，并将有关情况报告深交所。深交所将公开通报相关情况，并建议中证协对该网下投资者采取列入网下投资者黑名单等自律管理措施。

毕马威华振会计师事务所（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。

（二）认购金额的计算及举例

1、战略投资者和网下投资者采用“份额认购，份额确认”的方式。计算公式为：

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

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。

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、公众投资者认购金额/认购份额的计算。

场外认购采用“金额认购，份额确认”的方式；场内认购采用“份额认购，份额确认”的方式。投资者最终所得基金份额为整数份。

（1）场外认购基金份额的计算

本基金场外认购采用金额认购方法。投资者的认购金额包括认购费用和净认购金额。

1）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

认购费用=认购金额×认购费率/（1+认购费率）

认购份额=（认购金额－认购费用）/基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算按截位法保留到整数位

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用=实际净认购金额×认购费率，按照实际净认购金额确定对应认购费率

实际确认金额=实际净认购金额+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。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者通过其他销售渠道认购本基金100,000元，认购费率为0.3%，假定发行价格为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：

认购费用=认购金额×认购费率/（1+认购费率）=100,000×0.30%/（1+0.30%）=299.10元

认购份额=（认购金额－认购费用）/基金份额发行价格=（100,000-299.10）/1.050=94,953份（按截位法保留至整数位）

认购确认份额=认购份额=94,953份

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格=94,953×1.050=99,700.65元

实际认购费用=实际净认购金额×认购费率=99,700.65×0.30%=299.10元

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用=99,700.65+299.10=99,999.75元

退还投资者差额=认购金额－实际确认金额=100,000-99,999.75=0.25元

即：投资者投资10万元场外认购本基金基金份额，假定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元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额94,953份，退还投资者0.25元。

2）认购费用为固定费用时，认购份额的计算方法如下：

认购费用=固定费用

认购份额=（认购金额－认购费用）/基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算按截位法保留到整数位。

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格

实际确认金额=实际净认购金额+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。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者通过其他销售渠道认购本基金10,000,000元，认购费为1,000元，假定发行价格为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：

认购费用=固定费用=1,000元

认购份额=（认购金额－认购费用）/基金份额发行价格=（10,000,000-1,000）/1.050=9,522,857份认购确认份额=认购份额=9,522,857份

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格=9,522,857×1.050=9,998,999.85元

实际认购费用=1,000元

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用=9,998,999.85+1,000=9,999,999.85元

退还投资者差额=认购金额－实际确认金额=10,000,000-9,999,999.85=0.15元

即：某公众投资者投资10,000,000元认购本基金，发行价格为1.050元，可得9,522,857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0.15元。

（2）场内认购基金份额的计算

1）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=基金份额发行价格×认购份额×（1+认购费率）发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

认购费用=基金份额发行价格×认购份额×认购费率，认购费率根据发行价格与认购份额乘积计算出的金额来确定。

认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某投资者在认购期内认购本基金基金份额100,000份，认购费率为0.30%，假设认购款项在认购期间产生的利息为100元，基金份额发行价格1.050元，则其可得到的基金份额数计算如下：

认购金额=1.050×100,000×（1+0.30%）=105,315.00元

认购费用=1.050×100,000×0.30%=315.00元

即：投资者场内认购本基金基金份额100,000份，需缴纳认购金额105,315.00元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为100元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额100,000份。

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

认购金额=基金份额发行价格×认购份额+认购费用，发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：假定基金份额发行价格1.050元/份，某投资者认购10,000,000份基金份额，所对应的认购费为1,000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元。则认购金额为：

认购金额=1.050×10,000,000+1,000=10,501,000元

即：投资者场内认购本基金基金份额10,000,000份，需缴纳认购金额10,501,000元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为100元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额10,000,000份。

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“基金份额发行价格”，仅供举例之用，不代表本基金实际情况

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

基金募集期限届满，出现下列情形之一的，募集失败：

1、基金份额总额未达到准予注册规模的80%；

2、募集资金规模不足2亿元，或投资者少于1000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。

如果募集期限届满未满足基金备案条件或基金募集失败，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；募集期间产生的信息披露费、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；

2、在基金募集期限届满后30日内返还投资者已缴纳的款项，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。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、基金管理人联系方式

（一）基金管理人

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路6号1222室

办公地址：上海市浦东新区东方路18号保利广场E座21层

联系人：朱刚

联系电话：4008895597

（二）财务顾问

名称：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路358号大成国际大厦20楼2004室

办公地址：上海市徐汇区长乐路989号世纪商贸广场3楼

联系人：吴银霜

联系电话：021-33389888

华泰证券（上海）资产管理有限公司
申万宏源证券承销保荐有限责任公司
2026年9月18日

华泰紫金华住安住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

华泰紫金华住安住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18日在本公司网站(https://www.htscamc.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（400-889-5597）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。

华泰证券（上海）资产管理有限公司
2026年9月18日

华泰紫金华住安住封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要

编制日期：2026年9月11日
送出日期：2026年9月18日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

(一)产品要素

基金简称	华泰华住安住REIT	基金代码	181002
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日		拟上市交易所及上市日期	深圳证券交易所
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为32年
基金经理	朱刚	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2016-12-10
	王雨川	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2023-04-06
	张亮	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2020-10-20
扩位简称	华泰华住安住REIT		
其他	运营管理机构：上海安住此间商务信息咨询有限公司 原始权益人：上海安住此间商务信息咨询有限公司 募集份额：5亿份； 战略配售比例：72% 原始权益人及其关联方配售比例：20%		

(二)标的不动产项目情况

1、本基金持有的不动产项目情况如下表：

项目	广州项目	上海项目
不动产项目名称	广州天河体育中心美居酒店、全季酒店项目	上海江桥万达桔子水晶酒店项目
不动产项目业态	酒店	酒店
项目所在地	广东省广州市天河区	上海市嘉定区
资产范围	广州天河体育中心美居酒店、全季酒店位于广东省广州市天河区天河北路365号201房，占用范围内国有建设用地的土地用途为商服用地，宗地面积为6,057平方米，房屋用途为其它，建筑面积42,774.94平方米，建设内容为酒店，东至广州市社会科学院，南至天河北路，西至林和东路，北至广州市天河区妇幼保健院	上海江桥万达桔子水晶酒店位于上海市嘉定区鹤旋东路188弄1，鹤旋东路190_208双号，占用范围内国有建设用地的土地用途为办公用地，宗地面积16,638.00平方米，房屋用途为旅（宾）馆，建筑面积13,295.65平方米，建设内容为酒店及地下配套，北隔慧创新视界、慧创国际小区临金沙江西路，东至天创路，南至鹤旋东路，西至华江公路
建设内容和规模	美居酒店、全季酒店为42,774.94平方米，建设内容为酒店，包含地上建筑面积42,774.94平方米	桔子水晶酒店为13,295.65平方米，建设内容为酒店及地下配套，包含地上建筑面积12,430.35平方米，地下商业/车库面积865.30平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	42,774.94平方米	13,295.65平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2010年6月 竣工时间：2016年3月 投入运营时间：美居酒店于2022年4月正式营业；全季酒店于2022年8月正式营业	开工时间：2018年11月 竣工时间：2021年11月 投入运营时间：2022年3月
使用期限	2005年4月12日起，2045年4月11日止	2006年9月14日起，2056年9月13日止
剩余年限	19.03年	30.46年
用地性质	商服用地	办公用地
可供分配金额测算	2026年4月1日至2026年12月31日、2027年度预计可供分配金额为5,136.57万元和6,978.50万元。	2026年4月1日至2026年12月31日、2027年度预计可供分配金额为5,136.57万元和6,978.50万元。
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	根据广州晔雅提供的太平财产保险有限公司上海分公司出具的《保费通知书》，投保险种为财产一切险、雇主责任险、首层公众责任险＆产品责任险、超赔公众责任险＆产品责任险、利润损失险/营业中断险、现金保险、雇主忠诚险，美居、全季财产一切险原保额分别为745,000,000.00元、55,000,000.00元。保险期限为2025年9月1日00时到2026年8月31日24时。 目前项目公司已上调财产一切险保额，根据广州晔雅及广州晔雅第一分公司提供的太平财产保险有限公司上海分公司2026年4月28日出具的《批单》，太平财产保险有限公司上海分公司同意自2026年4月25日起，广州美居和广州全季酒店项目整体财产险保额合计变更为人民币1,186,000,000.00元，能够覆盖估值1,164,000,000.00元。	根据上海晔致提供的太平财产保险有限公司上海分公司出具的《保费通知书》，投保险种为财产一切险、雇主责任险、首层公众责任险＆产品责任险、超赔公众责任险＆产品责任险、利润损失险/营业中断险、现金保险、雇主忠诚险，财产一切险原保额为239,321,700.00元。保险期限为2025年9月1日00时到2026年8月31日24时。目前项目公司已上调财产一切险保额，根据上海晔致提供的太平财产保险有限公司上海分公司2026年4月28日和2026年6月22日出具的《批单》，太平财产保险有限公司上海分公司同意上海项目财产保额自2026年4月25日起，财产保额变更为334,000,000.00元，并自2026年6月17日起，财产险总保额进一步变更为335,000,000.00元，能够覆盖估值330,000,000.00元。
项目权属	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权
他项权利（如有）	资产抵押	资产抵押、应收账款质押

2、截至2026年3月末，资产组账面净值10.96亿元，资产组初步评估值为14.94亿元。估值结果具体如下表所示：

表：不动产资产估值情况

估价对象	权利人	建筑面积（平方米）	客房数量（间）	评估单价（元/平方米）	市场价值（万元）
广州天河体育中心美居酒店、全季酒店项目	广州晔雅酒店管理有限公司	42,774.9429	776	27,212	116,400
上海江桥万达桔子水晶酒店项目	上海晔致酒店管理有限公司	13,295.65	268	24,820	33,000

3、不动产项目现金流测算情况：

表：不动产基金现金流分派率情况

项目	2026年4月1日至2026年12月31日止期间预测数	2027年度预测数
可供分配金额（万元）	5,141.91	6,986.67
净现金流分派率（年化）	5.51%	5.64%

二、基金投资与净值表现

(一)投资目标与投资策略

投资目标	本基金主要资产投资于资产支持证券并持有其全部份额，通过资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。
投资范围	本基金存续期内按照本基金合同的约定主要投资于不动产资产支持证券，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。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据等）、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、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。 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调整投资范围。 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%。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。 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、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、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。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个工作日内进行调整。 本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。
主要投资策略	初始基金资产投资策略、运营管理策略、资产收购策略、更新改造策略、出售及处置策略、借款策略、固定收益投资策略
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为不动产投资信托基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券、SPV和项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目运营收入等稳定现金流。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。

注：投资者请认真阅读《基金合同》“基金的投资”章节了解详细情况。

(二)投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂无

(三)自基金合同生效以来基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

本基金在认购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	0.30%
	M≥500万	每笔1,000元
场内认购费率	参照场外认购费率设定	

注：1、本基金的认购费用应在投资者认购基金份额时收取，不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等基金募集期间发生的各项费用。

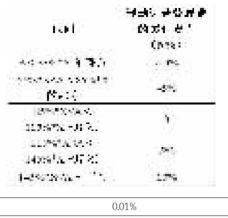
2、公众投资者在通过直销机构认购基金份额时不支付认购费用，通过其他销售机构认购基金份额时支付认购费用。对于战略投资者和网下投资者，认购费用为0。

3、募集期内公众投资者可多次认购本基金，通过其他销售机构认购基金份额的认购费用按每笔认购申请单独计算。

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。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
基金管理费	0.20%	基金管理人、专项计划管理人
运营管理费	1、基础运营管理费： 各项目基础运营管理费A的收费标准如下： 广州美居基础运营管理费A=广州美居当年酒店收入预算（含税）*8.63%； 广州全季基础运营管理费A=广州全季当年酒店收入预算（含税）*7.04%； 上海项目基础运营管理费A=上海项目当年酒店收入预算（含税）*10.87%。 基础运营管理费B=各项目当年酒店收入（含税）*2%。 基础运营管理费C=实际运营净收益*5%。 2、浮动运营管理费 浮动运营管理费按实际运营净收益与目标运营净收益差值的绝对值，分区间按超额累进方式乘以对应区间的费率N%计算。N%具体数值以以下表格为准，其中，目标运营净收益为X，实际运营净收益为A： 	运营管理机构
托管费	0.01%	基金托管人
审计费用	暂无	会计师事务所
信息披露费	暂无	规定披露报刊
其他费用	《基金合同》生效后与基金相关的律师费、基金份额持有人大会费用、基金的证券交易费用、基金的银行汇划费用、基金相关账户的开户及维护费用等费用，以及按照国家有关规定和《基金合同》约定，可以在基金财产中列支的其他费用。费用类别详见本基金《基金合同》及《招募说明书》或其更新。	相关服务机构

注：1、本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。基金管理人、计划管理人和外部管理机构在本基金存续期间所产生的管理费用由基金管理人通过基金管理费统一从本基金财产中列支，相关主体费用的具体收支情况详见定期报告。

2、披露相关费用年金额的为基金整体承担费用，年金额为预估值，单位为元，最终实际金额以基金定期报告披露为准。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

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。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。其中，（1）与不动产基金相关的风险包括但不限于集中投资风险、基金价格波动风险、流动性风险、发售失败风险、交易失败的风险、基金解禁风险、基金首次投资的交易风险、暂停或终止上市风险、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险、关联交易风险、潜在利益冲突风险、基金提前终止的风险、相关参与机构的操作及技术风险、市场风险、资产支持证券管理人、托管人尽责履约风险以及不可抗力风险；（2）与不动产项目相关的风险包括酒店项目的行业风险、不动产项目的运营风险、不动产项目投保额无法覆盖损失的风险、现金流预测及可供分配金额的预测风险、不动产项目估值风险、不动产项目收购与处置风险、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险；（3）其他风险包括专项计划流动性风险、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、法律及政策环境改变的风险、运营管理机构尽责履约风险、政策与法律风险、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险等。具体请见本基金招募说明书。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册或核准，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。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金的过往业绩不代表未来表现。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的相关临时公告等。

基金投资人请认真阅读基金合同的争议处理相关章节，充分了解本基金争议处理的相关事项。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站https://www.htscamc.com，客服电话：4008895597

- 基金合同、托管协议、招募说明书
- 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
- 基金份额净值
- 基金销售机构及联系方式
- 其他重要资料