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

公告送出日期：2026 年 11 月 17 日

1 公告基本信息

基金名称	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（扩位证券简称：华夏凯德商业 REIT）
基金主代码	508606
基金运作方式	契约型封闭式
基金合同生效日	2026 年 11 月 16 日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	招商银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》《华夏凯德封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》

2 基金募集情况

基金募集申请获中国证监会准予注册的文号		证监许可〔2026〕1154 号文
基金募集期间		自 2026 年 11 月 3 日起 至 2026 年 11 月 9 日止
验资机构名称		安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
募集资金划入基金托管专户的日期		2026 年 11 月 11 日
募集有效认购总户数（单位：户）		2,873
募集期间净认购金额（单位：人民币元）		3,252,200,000.51
认购资金在募集期间产生的利息（单位：人民币元）		572,806.68
募集份额（单位：份）	有效认购份额	700,000,000.00
	利息结转的份额	-
	合计	700,000,000.00
其中：募集期间基金管理人运用固有资金认购本基金情况	认购的基金份额（单位：份）	8,454,311.00
	占基金总份额比例	1.21%
	其他需要说明的事项	认购日期为 2026 年 11 月 3 日，通过基金管理人直销机构认购不收取认购费。
其中：募集期间基金管理人的从业人员认购本基金情况	认购的基金份额（单位：份）	422.00
	占基金总份额比例	0.00%
其中：本公司高级管理人员、基金投资和研究部门负责人认购本基金情况	认购的基金份额总量的数量区间	0
其中：本基金的基金经	认购的基金份额总量的数量	0

理认购本基金情况	区间	
募集期限届满基金是否符合法律法规规定的办理基金备案手续的条件		是
向中国证监会办理基金备案手续获得书面确认的日期		2026 年 11 月 16 日

注：①本基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费和信息披露费用等各项费用不得从基金财产中列支。

②本基金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。

③本基金经过比例配售，最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例如下表所示。本次自主配售的结果符合基金管理人事先在《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》《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》中公布的配售原则。

投资者类型	获配基金份额数量（份）	占募集总份额比例
战略投资者	435,400,000	62.20%
网下投资者	185,220,000	26.46%
公众投资者	79,380,000	11.34%
合计	**700,000,000**	**100.00%**

其中战略投资者获配明细如下：

序号	战略投资者名称	战略投资者类型	承诺认购的基金份额数量（份）	占募集总份额比例	限售期（自基金份额上市之日起不少于）
1	CAPITALAND MALL ASIA LIMITED（凯德商用产业有限公司）	原始权益人	140,000,000.00	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	35,287,000.00	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	27,300,000.00	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	22,372,000.00	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	17,542,000.00	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	17,206,000.00	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	12,278,000.00	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	6,020,000.00	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	1,204,000.00	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	1,204,000.00	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	1,036,000.00	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	861,000.00	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	861,000.00	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	9,681,000.00	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	9,030,000.00	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	9,030,000.00	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	8,603,000.00	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	8,603,000.00	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	7,014,000.00	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	1,547,000.00	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	8,211,000.00	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	6,881,000.00	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	1,715,000.00	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	7,749,000.00	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	7,749,000.00	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	7,224,000.00	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	5,159,000.00	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	1,722,000.00	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	5,810,000.00	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	5,810,000.00	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	5,257,000.00	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	4,515,000.00	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	3,437,000.00	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	966,000.00	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	3,871,000.00	0.553%	12 个月
36	中航证券有限公司	其他专业机构投资者	3,612,000.00	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	3,612,000.00	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	3,500,000.00	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	1,932,000.00	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	966,000.00	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	1,442,000.00	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	721,000.00	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	1,715,000.00	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	1,715,000.00	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	857,500.00	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	857,500.00	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	1,715,000.00	0.245%	12 个月

其中网下投资者获配明细如下：

序号	机构名称	配售对象名称	报价（元/份）	认购数量（份）	获配数量（份）	前三个交易日可交易份额（份）
1	光大证券股份有限公司	光大证券股份有限公司	4.646	2,150,000	1,886,955	943,477
2	华润深国投信托有限公司	华润深国投信托有限公司一华润信托·招银理财瑞驰 12 号集合资金信托计划	4.646	43,040,000	37,774,207	18,887,103
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	4.646	2,160,000	1,895,731	947,865

		托计划				
4	国都证券股份有限公司	国都证券股份有限公司	4.700	2,150,000	1,886,955	943,477
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	4.646	1,300,000	1,140,949	570,474
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	4.646	2,160,000	1,895,731	947,865
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	4.646	6,460,000	5,669,641	2,834,820
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	4.646	2,160,000	1,895,731	947,865
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	4.646	48,400,000	42,478,430	21,239,215
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	4.646	8,610,000	7,556,596	3,778,298
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	4.646	48,400,000	42,478,446	21,239,223
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	4.646	2,160,000	1,895,731	947,865
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	4.646	1,070,000	939,089	469,544
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	4.646	8,610,000	7,556,596	3,778,298
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	4.646	2,160,000	1,895,731	947,865
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	4.646	2,160,000	1,895,731	947,865
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	4.646	1,080,000	947,865	473,932
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	4.646	6,460,000	5,669,641	2,834,820
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	4.646	1,520,000	1,334,033	667,016
20	华金证券股份有限公司	华金证券股份有限公司	4.646	1,000,000	877,653	438,826

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	4.646	4,310,000	3,782,686	1,891,343
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	4.646	1,300,000	1,140,949	570,474
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	4.646	1,300,000	1,140,949	570,474
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	4.646	4,310,000	3,782,686	1,891,343
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	4.646	4,310,000	3,782,686	1,891,343
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	4.646	1,300,000	1,140,949	570,474
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	4.647	1,000,000	877,653	438,826

本次发售中上述 11 家网下投资者管理的 27 个有效报价配售对象已按照《发售公告》的要求进行了网下认购并全额缴纳认购款。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(不含)。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%，具体可交易份额数额详见上表“前三个交易日可交易份额”；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。

本公告一经刊出，即视同已向网下配售对象送达相应安排通知。监管机构有权对网下投资者的交易情况进行监督管理。

④本次发售未出现提供有效报价但未参与认购和实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的投资者。

3 其他需要提示的事项

投资者应通过其办理认购的销售网点查询其认购确认情况，具体业务办理请遵循各销售机构的相关规定。

本基金存续期自基金合同初始生效之日起 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。在符合相关法律法规和基金上市条件的前提下，本基金可申请在上海证券交易所（以下简称“上交所”）上市交易并开通基金通平台份额转让业务。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书。

本基金公众投资者认购的基金份额无流通限制及锁定期安排，自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，方可参与证券交易所市场的交易，也可在本基金开通上交所基金通平台份额转让业务后，根据规定通过基金通平台转让基金份额。

投资者如有疑问，可登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）或拨打基金管理人客户服务电话（400-818-6666）咨询、了解详情。

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，一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

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。

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。

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，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者

自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负担。销售机构根据法规要求对投资者类别、风险承受能力和基金的风险等级进行划分，并提出适当性匹配意见。投资有风险，投资者在投资本基金前应认真阅读本基金基金合同、招募说明书及其更新、基金产品资料概要及其更新等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，在了解产品情况、听取销售机构适当性匹配意见的基础上，根据自身的投资目标、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和自身风险承受能力相适应，理性判断市场，自主判断基金投资价值，自主、谨慎做出投资决策，并自行承担投资风险。基金具体风险评级结果以销售机构提供的评级结果为准。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二六年十一月十七日