

中金唯品会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：中金基金管理有限公司
基金管理人财务顾问：中国国际金融股份有限公司

特别提示

中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金（“本基金”）由中金基金管理有限公司（“基金管理人”）依照相关法律法规及约定发起，根据中国证监会监督管理委员会（“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）》）《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（“上交所”）颁布的《上海证券交易所公开募集不动产证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》（“《发售指引》”），中国证券业协会（“证券业协会”）颁布的《公开募集不动产投资信托基金网上投资者管理规则》等适用法律法规、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项实施落地工作。

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）担任本基金管理人财务顾问。

本次网下发售及网下发售通过上交所的“REITs 询价与认购系统”实施，请网下投资者认真阅读本公告，关于不动产基金份额定价、认购等详细规则，请查阅上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）公布的《发售指引》。

敬请投资者重点关注本次发售的网下询价、投资者认购缴款等方面内容：

1. 本基金将通过战略配售对象定向配售（“战略配售”），向符合条件的网下投资者询价发售（“网下发售”）及向公众投资者公开发售（“公开发售”）相结合的方式进行发售。

本次战略配售、网下发售及公众发售由基金管理人及财务顾问负责组织实施，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；公众发售通过具有基金销售业务资格并经过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”）、基金管理人及其委托的场外基金销售机构实施。

2. 基金管理人及财务顾问协商确定本次询价区间为 3.150 元/份 - 3.849 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：本次发售的询价时间为 2026 年 5 月 19 日的 9:00-15:00。

4. 网下发售对象：网下投资者将参与网下询价认购业务的专项机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构投资者资产管理子公司、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。当认购公募基金、基本养老保险基金、年金基金可根据有关规定参与不动产基金网下询价及配售。

5. 同一投资者多个报价：本次询价采取认购价格与认购份额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应当在包含认购价格与认购份额的申报单中填写认购价格。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认购的全部配售对象录入认购记录后，应当进行一次提交。网下投资者可以多次提交报价记录，以后每一次提交的报价记录均视为有效。

本次网下发售每个配售对象的认购份额数量上限为 35,000 万份。

网下投资者及其管理的配售对象应严格遵守监管要求，加强风险控制 and 合规管理，审慎合理确定认购价格和拟认购份额数量。参与询价时，请详细阅读认购价格与拟认购份额数量是否超过其提供的相关基金管理人及财务顾问提供的资产规模或规模限制。基金管理人及财务顾问对不符合监管要求且不符合行业管理要求，超过其向基金管理人及财务顾问提交资产证明材料中相应资产规模或规模限制要求的，则取消其认购资格。

参加询价的投资者应在 2026 年 5 月 19 日 12:00 前将资产证明材料通过中金公司公募 REITs 项目投资者平台（网址：<http://reits.cicc.com.cn>）提交基金管理人及财务顾问，如投资者拒绝配合查验，未能完整提交相关材料或提交的材料不足以证明其存在法律、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《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》（“《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. 延后发售安排：若本次认购价格高于不符合条件的报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值，基金管理人及财务顾问将在基金份额认购日（募集期首日）下午 5 个工作日内公开发售认购特别公告，本基金发售周期将相应延后。

7. 限售期限：公众发售部分基金份额流通限制及锁定期安排、战略配售投资者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），则网下投资者管理的每一配售对象自本基金上市之日起第二个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其拟认购份额的 50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部认购份额可自由流通。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超过网下初始发售份额数量的 100 倍（不含），则网下投资者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认购份额，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及其管理的配售对象在上述期间的交易情况进行监督管理。

网下投资者进行询价时，网下投资者及网下询价同时进行。《发售公告》中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下询价，同时在网下询价期间随时应对认购资金。在网下认购阶段，配售对象应使用在证券业协会备案的募集资金账户，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、（三）认购费用”。

10. 回拨机制：基金管理人及财务顾问在网下及公众发售结束后，根据战略配售缴款、网下发售及公众发售认购情况决定是否启动回拨机制。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”。

本基金为公募不动产证券化投资基金（REITs），发售方式与普通公募基金证券投资基金有所区别，请投资者特别关注。本基金为投资型、绩优、其他法律形式产品的资管公募基金具有不同的风险收益特征。本基金成立后，主要投资于以商业不动产项目为底层资产的不动产证券化资产支持证券，并持有其全部份额。通过资产支持证券和项目公司载体取得不动产项目所有权或经营权，在获取不动产项目运营收益的同时承担不动产项目资产价格波动风险。本基金在投资运作、交易等环节存在的主要风险包括不动产基金特有的运营及基金资产的其他风险。其中，（1）商不动产基金特有的风险，包括但不限于：与商业地产相关的行业风险（宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险；市场规划及商业地产项目运营期限受限；商业不动产项目运营风险；估值与资金回报的风险；商业不动产项目收购与出售的相关风险（如：商业地产开发、运营条件发生变化带来的风险；相关政策法规发生变化的风险；商业不动产相关行业发展的风险（如：电商发展对线下零售行业冲击的风险；投资资产无法持续作为奥特莱斯运营的风险）；项目运营和运营的相关风险（如：土地用途不明晰、租赁或收回的风险；关联交易风险；溢价/突发风险）；其他与商业不动产基金相关的特别风险（如：操作风险；流动性风险；募集失败风险；基金管理人的管理风险；运营管理机构的风险；计划管理人、托管人履职等风险；税收政策调整可能影响基金估值等因素具有收益的风险；专项计划特有风险；数据治理与信息安全；不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于公允价值波动风险；暂停上市或终止上市风险；相关参与机构的操作及技术支持风险；基金运作中的合规风险；证券市场风险；政策风险；经济周期风险；利率风险；汇率波动风险；购买力风险；再投资风险；信用风险；其他风险”等。具体请参见本基金招募说明书“招募说明书摘要及风险提示”章节。

投资者参与有关不动产证券化投资基金发售的法律法规，认真阅读《招募说明书》及法律意见书等法律文件及公告的各项内容，充分考虑本基金相关风险因素，知悉本次发售的定价机制和配售限制，审慎参与本次基金的报价和发售。在提交报价前请确保不从事禁止参与网下询价的情形，并确认其认购份额数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有关规定。投资者一旦提交询价、基金管理人及财务顾问即为投资者承诺：投资者参与本次公开发售法律法规和本公告的规定，由此产生的一切法律责任均由投资者自行承担。

12. 不动产证券化最新运营情况：2026 年一季度，贵州茅台彩票类专项项目实现销售额 7.80 亿元，同比增长 231.2%，营业收入、运营净利润同比分别增长 15.89%、16.00%，季末会员数量同比增长 25.14%。

2026 年一季度，哈药尔滨彩票类专项项目实现销售额 4.60 亿元，同比增长 15.40%，营业收入、运营净利润同比分别增长 12.73%、12.03%，季末会员数量同比增长 15.23%。

有关本次询价公告和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. 中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金由中金基金管理有限公司依照相关法律法规及约定发起，并经中国证监会 2026 年 4 月 23 日证监许可〔2026〕1964 号文《关于准予中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》准予注册，中国证监会对本基金基金的注册，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“唯品商业”，扩位简称为“中金唯品会商业 REIT”，基金代码为“509030”。该代码同时用于本次发售的询价、网下认购及公众认购。

2. 中国证监会核准本基金的基金份额总额为 2,000,000,000 份。本基金战略配售初始发售规模为 1,500,000,000 份，为本次基金份额发售总量的 75%。战略配售初始发售份额与战略配售初始发售份额的差额（如有）将通过随机摇号的方式进行回拨。

网下发售初始发售份额为 350,000,000 份，占扣除战略配售初始发售份额数量后发售份额的 70.00%；公众发售初始发售份额为 150,000,000 份，占扣除战略配售初始发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基金份额扣除战略配售初始发售份额后，最终网下发售、公众发售份额将根据回拨情况（如有）确定。

3. 本公告所称“网下投资者”是指参与网下询价和认购的专项机构投资者。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资管产品。网下投资者应当于 2026 年 5 月 18 日中午 12:00 前在证券业协会完成配售对象的注册工作。

基金管理人及财务顾问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及财务顾问确定的网下投资者标准的投资者方可参与本次公开发售，不符合相关标准而参与本次公开发售的，须自行承担一切由行为引发的后果。基金管理人及财务顾问将其报价设定为无效，并在《发售公告》中披露相关情况。

参与本次网下询价的所有投资者均需通过中金公司公募 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申报材料。

提请投资者注意，基金管理人及财务顾问将在询价及配售阶段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检查或所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要求的，基金管理人及财务顾问将拒绝其参与询价及配售。

4. 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。具体安排详见“一、（五）2. 本次发售的路演推介安排”。

5. 网下投资者拟认购价格的最小变动单位为 0.001 元，单个配售对象最低拟认购份额数量为 100 万份，拟认购份额数量最小变动单位为 10 万份，即网下投资者提交的配售对象的拟认购份额数量不超过 100 万份的必须是 10 万份的整数倍，每个配售对象的拟认购份额数量不得超过 35,000 万份。

6. 本公告仅对本基金网下询价有关事项和程序予以说明，投资者应了解本基金及不动产项目的详细情况，请阅读 2026 年 5 月 14 日公告的《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》。

（一）发售方式

本次发售由基金管理人及财务顾问负责组织实施，采用向战略配售对象定向配售、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发行。其中：

1. 战略配售投资者需提前签署订的《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金战略配售投资者配售协议》（“《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相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，基金份额总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内认购和场外认购两种方式认购本基金。

（二）发售规模

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 2,000,000,000 份。

本基金战略配售初始发售份额为 1,500,000,000 份，为本次基金份额发售总量的 75.00%，战略配售最终发售份额与战略配售初始发售份额的差额（如有）将根据“六、本次发售回拨机制”的规则进行回拨。

本基金网下发售初始发售份额为 350,000,000 份，占扣除战略配售初始发售份额数量后发售份额的 70.00%。

本基金公众发售初始发售份额为 150,000,000 份，占扣除战略配售初始发售份额数量后发售份额的 30.00%。

最终网下发售、公众发售合计发售份额为本次发售份额扣除战略配售初始发售份额后，最终网下发售份额、公众发售份额将根据回拨情况确定（如有）。

（三）定价方式

基金管理人及财务顾问协商确定本次询价区间为 3.150 元/份 - 3.849 元/份，并将通过网下询价最终确定本基金基金份额的认购价格。

基金管理人及财务顾问将根据剔除不符合条件报价后所有网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合公募基金证券投资基金、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。

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），则网下投资者管理的每一配售对象自本基金上市之日起第二个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其拟认购份额的 50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部认购份额可自由流通。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超过网下初始发售份额数量的 100 倍（不含），则网下投资者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认购份额，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及其管理的配售对象在上述期间的交易情况进行监督管理。

网下投资者进行询价时，网下投资者及网下询价同时进行。《发售公告》中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下询价，同时在网下询价期间随时应对认购资金。在网下认购阶段，配售对象应使用在证券业协会备案的募集资金账户，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、（三）认购费用”。

10. 回拨机制：基金管理人及财务顾问在网下及公众发售结束后，根据战略配售缴款、网下发售及公众发售认购情况决定是否启动回拨机制。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”。

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），则网下投资者管理的每一配售对象自本基金上市之日起第二个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其拟认购份额的 50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部认购份额可自由流通。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超过网下初始发售份额数量的 100 倍（不含），则网下投资者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认购份额，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及其管理的配售对象在上述期间的交易情况进行监督管理。

网下投资者进行询价时，网下投资者及网下询价同时进行。《发售公告》中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下询价，同时在网下询价期间随时应对认购资金。在网下认购阶段，配售对象应使用在证券业协会备案的募集资金账户，向基金管理人足额缴纳认购资金。

（四）限售期限安排

公众发售部分的基金份额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。

战略配售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），则网下投资者管理的每一配售对象自本基金上市之日起第二个交易日（含上市首日）内可交易的份额不超过其拟认购份额的 50%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部认购份额可自由流通。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超过网下初始发售份额数量的 100 倍（不含），则网下投资者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认购份额，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及其管理的配售对象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

日期	发售安排
X-3日 (2026年5月14日) 周四	披露《询价公告》(基金合同)(托管协议)(招募说明书)(基金产品资料概要)等相关公告和文件 网下投资者提交投标文件 网下路演
X-2日 (2026年5月15日) 周五	网下投资者提交投标文件 网下路演
X-1日 (2026年5月16日) 周六	网下投资者提交投标文件(当日中午 12:00 前) 网下投资者登录认购系统完成网上提交(当日中午 12:00 前) 财务顾问开展网下投资者核查 网下路演
X日 询价日 (2026年5月19日) 周二	基金份额询价日,网下投资者询价时间9:00-15:00
X+1日 (2026年5月20日) 周三 (预计)	披露基金份额认购价格 网下投资者登录认购系统完成网上提交(当日中午 12:00 前) 网下投资者提交投标文件及认购对象 披露战略配售投资者最终认购数据
T-3日至T日 (2026年5月21日) 周四 (预计)	披露《询价公告》、基金管理人及财务顾问关于战略配售投资者配售资格的专项调查报告,并律师事务所关于战略配售投资者配售事项的律师意见
T日至T+1日 募集期 (2026年5月22日至2026年5月26日,1日为募集期首日) 周五 (预计)	基金份额募集期首日 网下投资者申购时间:09:30-17:00 网下投资者申购截止时间:09:30-16:00 公众投资者申购时间:09:30-11:30,13:00-15:00,场外申购截止时间:09:30-16:00 网下投资者认购资金到账时间:2026年5月26日(1日)17:00前至基金管理人指定的银行账户
T+1日 (2026年5月27日) 周六 (预计)	决定是否回拨,确定最终认购价格,网下发售、公众发售的基金份额数量及配售比例
T+1日后	会计师事务所出具审计报告并披露最终认购数据,披露《基金合同生效公告》,在符合相关法律法规及上交所上市条件后继续发行

注：1.X 日为询价日，J 日为募集期首日，J 日即为网下询价结束日；询价日的具体时间安排以基金管理人及财务顾问发布的《发售公告》及后续公告公示的日期为准；

2.除特别说明外，上述日期为交易日，因特殊事项影响本次发售的，基金管理人、财务顾问将及时公告，修改发售日程；

3.若本次认购价格高于不符合条件的报价后网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值，基金管理人、财务顾问将在基金份额募集期首日（募集期首日）下午 5 个工作日内公开发售认购特别公告，本次发售基金份额发行相应延后；

4.如上述所“REITs 询价与认购系统”故障或不可控因素导致网下投资者无法正常使其“REITs 询价与认购系统”进行询价网下询价时，或同时与认购系统失联；

2. 本次发售回拨机制安排

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。基金管理人及财务顾问将于 2026 年 5 月 14 日至 2026 年 5 月 18 日期间，向符合要求的网下投资者通过线上或线下的方式开展网下推介。基金管理人及财务顾问将在基金份额募集期首日（募集期首日）下午 5 个工作日内公开发售认购特别公告，向公众投资者通过线上或线下等方式进行推介。

（一）参与对象

本次发售的战略配售对象的选择在考虑投资者资质以及市场情况后综合确定，本次发售的战略配售投资者包括不动产项目运营机构或其实际控制人、关联方，以及其他专项机构投资者。符合一定条件的私募基金管理人、合格境外机构投资者、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。

战略配售不得接受他人委托或受托他人参与战略配售，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、年金基金除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产证券化投资基金的网下发售，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。

（二）配售条件

本基金战略配售初始发售规模为 1,500,000,000 份，占基金份额发售总量的 75.00%，其中，原始权益人及其同一控制下的关联方承诺认购规模为 990,000,000 份，占基金份额发售总量的 49.00%；其他专项机构投资者及认购规模为 520,000,000 份，占基金份额发售总量的 26.00%。

（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《战略配售协议》，不参加本次发售询价，并承诺按照网下询价确定的认购价格认购其承诺认购的基金份额。参与本次战略配售的投资者符合其战略投资者的资格条件，认可本基金的长期投资价值，符合本基金战略配售的定价标准和配售价格，本基金战略配售投资者至少有以下全部情况：

2026 年 5 月 21 日（预计）公布的《发售公告》将披露战略配售投资者名称、承诺认购的基金份额数量以及限售期安排等。2026 年 5 月 26 日（预计）17:00 前，战略配售投资者由基金管理人足额缴纳认购资金，《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金合同生效公告》中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等。

（四）限售期限

原始权益人参与本基金战略配售的比例为发售总份额的 49%，其中基金份额发售总量的 20% 将持有自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 的部分持有自上市之日起不少于 36 个月。基金份额持有人网下申购、申购记录、认购记录在限售期间内参与质押融资活动，质押融资行为发生后，质押融资行为所认购的不动产基金份额累计不得超过其所持全部认购份额的 50%，上交所另有规定的，从其规定。

其他战略配售投资者获得配售的本基金基金份额持有期自基金上市之日起不少于 12 个月。

（五）核查安排

基金管理人、财务顾问和北京海润律师事务所将对战略投资者的资格标准、配售资格及是否存在《发售指引》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与《发售公告》一并披露。

（六）认购缴款顺序及资金安排

2026 年 5 月 26 日（预计）17:00 前，战略投资者需向基金管理人足额缴纳认购资金。

基金管理人及财务顾问将聘请会计师事务所（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。

（七）相关承诺

战略配售投资者承诺按照适用法律、法规及规范性文件及《战略配售协议》认购本基金基金份额，遵守法律法规有关权益管理的相关规定，包括但不限于：基金管理人及财务顾问有权依法调查、遵守并履行信息披露义务。

基金管理人、财务顾问向战略配售投资者提供基金份额的，不得承诺该基金上市后的价格、上涨、承销费用或支付、聘请关联人员直接或间接间接利益输送行为。基金管理人、财务顾问应当对是否存在此种禁止性情形进行核查，并在后续公告中承诺。

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投资者资产管理子公司、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、合格境外机构投资者、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。当认购公募基金、基本养老保险基金、基本养老保险基金、年金基金可根据有关规定参与不动产基金网下询价及配售。

2. 网下投资者需符合法律法规、监管规定及自律规则等相关规定，符合一定条件的私募基金管理人、合格境外机构投资者、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。

3. 网下投资者不得接受他人委托或受托他人参与战略配售，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、年金基金除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产证券化投资基金的网下发售，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。

（二）配售条件

本基金战略配售初始发售规模为 1,500,000,000 份，占基金份额发售总量的 75.00%，其中，原始权益人及其同一控制下的关联方承诺认购规模为 990,000,000 份，占基金份额发售总量的 49.00%；其他专项机构投资者及认购规模为 520,000,000 份，占基金份额发售总量的 26.00%。

（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《战略配售协议》，不参加本次发售询价，并承诺按照网下询价确定的认购价格认购其承诺认购的基金份额。参与本次战略配售的投资者符合其战略投资者的资格条件，认可本基金的长期投资价值，符合本基金战略配售的定价标准和配售价格，本基金战略配售投资者至少有以下全部情况：

2026 年 5 月 21 日（预计）公布的《发售公告》将披露战略配售投资者名称、承诺认购的基金份额数量以及限售期安排等。2026 年 5 月 26 日（预计）17:00 前，战略投资者由基金管理人足额缴纳认购资金，《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金合同生效公告》中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等。

（四）限售期限

原始权益人参与本基金战略配售的比例为发售总份额的 49%，其中基金份额发售总量的 20% 将持有自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 的部分持有自上市之日起不少于 36 个月。基金份额持有人网下申购、申购记录、认购记录在限售期间内参与质押融资活动，质押融资行为发生后，质押融资行为所认购的不动产基金份额累计不得超过其所持全部认购份额的 50%，上交所另有规定的，从其规定。

其他战略配售投资者获得配售的本基金基金份额持有期自基金上市之日起不少于 12 个月。

（五）核查安排

基金管理人、财务顾问和北京海润律师事务所将对战略投资者的资格标准、配售资格及是否存在《发售指引》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与《发售公告》一并披露。

（六）认购缴款顺序及资金安排

2026 年 5 月 26 日（预计）17:00 前，战略投资者需向基金管理人足额缴纳认购资金。

基金管理人及财务顾问将聘请会计师事务所（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。

（七）相关承诺

战略配售投资者承诺按照适用法律、法规及规范性文件及《战略配售协议》认购本基金基金份额，遵守法律法规有关权益管理的相关规定，包括但不限于：基金管理人及财务顾问有权依法调查、遵守并履行信息披露义务。

基金管理人、财务顾问向战略配售投资者提供基金份额的，不得承诺该基金上市后的价格、上涨、承销费用或支付、聘请关联人员直接或间接间接利益输送行为。基金管理人、财务顾问应当对是否存在此种禁止性情形进行核查，并在后续公告中承诺。

四、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投资者资产管理子公司、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、合格境外机构投资者、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。当认购公募基金、基本养老保险基金、基本养老保险基金、年金基金可根据有关规定参与不动产基金网下询价及配售。

2. 网下投资者需符合法律法规、监管规定及自律规则等相关规定，符合一定条件的私募基金管理人、合格境外机构投资者、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。

3. 网下投资者不得接受他人委托或受托他人参与战略配售，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、年金基金除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产证券化投资基金的网下发售，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。

（二）配售条件

本基金战略配售初始发售规模为 1,500,000,000 份，占基金份额发售总量的 75.00%，其中，原始权益人及其同一控制下的关联方承诺认购规模为 990,000,000 份，占基金份额发售总量的 49.00%；其他专项机构投资者及认购规模为 520,000,000 份，占基金份额发售总量的 26.00%。

（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《战略配售协议》，不参加本次发售询价，并承诺按照网下询价确定的认购价格认购其承诺认购的基金份额。参与本次战略配售的投资者符合其战略投资者的资格条件，认可本基金的长期投资价值，符合本基金战略配售的定价标准和配售价格，本基金战略配售投资者至少有以下全部情况：

2026 年 5 月 21 日（预计）公布的《发售公告》将披露战略配售投资者名称、承诺认购的基金份额数量以及限售期安排等。2026 年 5 月 26 日（预计）17:00 前，战略投资者由基金管理人足额缴纳认购资金，《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金合同生效公告》中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等。

（四）限售期限

原始权益人参与本基金战略配售的比例为发售总份额的 49%，其中基金份额发售总量的 20% 将持有自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 的部分持有自上市之日起不少于 36 个月。基金份额持有人网下申购、申购记录、认购记录在限售期间内参与质押融资活动，质押融资行为发生后，质押融资行为所认购的不动产基金份额累计不得超过其所持全部认购份额的 50%，上交所另有规定的，从其规定。

其他战略配售投资者获得配售的本基金基金份额持有期自基金上市之日起不少于 12 个月。

（五）核查安排

基金管理人、财务顾问和北京海润律师事务所将对战略投资者的资格标准、配售资格及是否存在《发售指引》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与《发售公告》一并披露。

（六）认购缴款顺序及资金安排

2026 年 5 月 26 日（预计）17:00 前，战略投资者需向基金管理人足额缴纳认购资金。

基金管理人及财务顾问将聘请会计师事务所（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。

（七）相关承诺

战略配售投资者承诺按照适用法律、法规及规范性文件及《战略配售协议》认购本基金基金份额，遵守法律法规有关权益管理的相关规定，包括但不限于：基金管理人及财务顾问有权依法调查、遵守并履行信息披露义务。

基金管理人、财务顾问向战略配售投资者提供基金份额的，不得承诺该基金上市后的价格、上涨、承销费用或支付、聘请关联人员直接或间接间接利益输送行为。基金管理人、财务顾问应当对是否存在此种禁止性情形进行核查，并在后续公告中承诺。

五、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投资者资产管理子公司、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、合格境外机构投资者、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。当认购公募基金、基本养老保险基金、基本养老保险基金、年金基金可根据有关规定参与不动产基金网下询价及配售。

2. 网下投资者需符合法律法规、监管规定及自律规则等相关规定，符合一定条件的私募基金管理人、合格境外机构投资者、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。

3. 网下投资者不得接受他人委托或受托他人参与战略配售，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、年金基金可根据有关规定参与不动产基金网下询价及配售。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产证券化投资基金的网下发售，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。

（二）配售条件

本基金战略配售初始发售规模为 1,500,000,000 份，占基金份额发售总量的 75.00%，其中，原始权益人及其同一控制下的关联方承诺认购规模为 990,000,000 份，占基金份额发售总量的 49.00%；其他专项机构投资者及认购规模为 520,000,000 份，占基金份额发售总量的 26.00%。

（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《战略配售协议》，不参加本次发售询价，并承诺按照网下询价确定的认购价格认购其承诺认购的基金份额。参与本次战略配售的投资者符合其战略投资者的资格条件，认可本基金的长期投资价值，符合本基金战略配售的定价标准和配售价格，本基金战略配售投资者至少有以下全部情况：

2026 年 5 月 21 日（预计）公布的《发售公告》将披露战略配售投资者名称、承诺认购的基金份额数量以及限售期安排等。2026 年 5 月 26 日（预计）17:00 前，战略投资者由基金管理人足额缴纳认购资金，《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金合同生效公告》中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等。