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

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
基金托管人：中国建设银行股份有限公司

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”）依照有关法律法规及约定发起，根据中国证券监督管理委员会（“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）》（“《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》、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投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（“《业务办法》”）《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）》（“《发售指引》”）、《上海证券交易所上市开放式基金业务指引（2019年修订）》，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。

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。

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：

1、本基金将通过向战略投资者定向配售（“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（“公众发售”）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。战略配售通过基金管理人实施；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、询价结束后，基金管理人和财务顾问根据《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》（“《询价公告》”）规定的规则，对报价投资者进行了核查。经基金管理人及财务顾问核查，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，基金管理人及财务顾问未进行无效报价剔除。

3、基金管理人和财务顾问根据询价结果，协商确定本基金认购价格为3.848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即为有效报价投资者。

本基金基金份额的认购价格不高于剔除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。

提供有效报价的网下投资者请按本基金基金份额的认购价格在2026年5月25日（T日，即本基金募集期首日）至2026年5月26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中的每个交易日（9:00–15:00），认购资金缴款于2026年5月26日（L日）17:00前汇至基金管理人指定的银行账户。公众投资者按本基金基金份额的认购价格在2026年5月25日（T日）至2026年5月26日（L日）可通过场外认购和场内认购两种方式认购本基金（场内15:00认购截止，场外认购时间以销售机构规定为准）。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%，战略投资者承诺的认购资金应于2026年5月26日（L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。

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68.28倍，不超过网下初始发售份额数量的100倍（含），网下投资者及其管理的每一配售对象日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，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。

基金管理人将在《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金同生效公告》（“《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已作出的承诺，如违反，监管机构有权采取措施。

战略投资者认购基金份额的限售期安排详见“三、（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

6、投资者认购本基金基金份额的认购费率安排详见“二、（九）认购费用”。

7、基金管理人和财务顾问将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、（四）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，基金管理人和财务顾问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、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有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〕964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。中国国际金融股份有限公司担任基金管理人财务顾问。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“唯品商业”，扩位简称为“中金唯品会商业REIT”，基金代码为“508603”，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“二、（四）回拨机制”的原则进行回拨。

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、公众发售合计份额为本次发售总份额扣除战略配售最终发售份额，最终网下发售份额、公众发售份额将根据回拨情况确定（如有）。

（二）认购价格

基金管理人及财务顾问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3.848元/份。

（三）募集资金规模

按认购价格3.848元/份和2,000,000,000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76.96亿元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。

（四）回拨机制

本次发售中，战略投资者将在2026年5月26日（L日）17:00前完成缴款，基金管理人及财务顾问将根据战略投资者缴款情况确认战略配售发售份额是否向网下回拨。网下发售于2026年5月26日（L日）15:00截止，公众发售于2026年5月26日（L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整。

有关回拨机制的具体安排如下：

1、战略配售最终发售数量与战略配售初始发售数量的差额部分（如有），将首先回拨至网下发售；

2、若公众发售部分认购不足，可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨；

3、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，基金管理人和财务顾问将及时启动回拨机制，并发布公告披露。

（五）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。

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68.28倍，不超过网下初始发售份额数量的100倍（含），网下投资者及其管理的每一配售对象日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，网下投资者及其管理的配售对象的全部获配份额可自由流通。

基金管理人将在《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金同生效公告》（“《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已作出的承诺，如违反，监管机构有权采取措施。

战略投资者认购的基金份额限售期安排详见“三、（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

（六）拟上市地点

本基金成立后将在上交所上市流通。

（七）本次发售的重要日期安排

日期	发售安排
T-3日之前 （2026年5月21日，T为募集期首日，3个自然日前）	披露《发售公告》、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
T日至L日 募集期 （2026年5月26日至2026年5月26日，L日为募集期结束日）	基金份额募集期每日： 战略投资者认购时间：9:30–17:00 网下投资者认购时间：9:00–15:00 公众投资者认购时间：场内9:30–11:30，13:00–15:00；场外以销售机构规定为准 战略投资者及网下投资者认购资金缴款需于2026年5月26日（L日）17:00前汇至基金管理人指定的银行账户
L+1日 （2026年5月27日，预计）	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众发售的基金份额数量及配售比例
L+1日后	会计师事务所验资、中国证监会募集结果备案后，披露《基金合同生效公告》，在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理

注：

1.除特殊说明外，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、财务顾问将及时公告，修改发售日程；

2. 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，请及时与财务顾问联系；

3.基金管理人、财务顾问根据认购的情况可适当调整募集时间，并及时公告。

（八）认购方式

1、战略投资者

战略投资者需根据事先签订的《战略配售协议》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

公众投资者可通过上交所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。

（1）个人投资者可通过基金管理人直销柜台进行开户与认购

1）业务办理时间

基金募集期工作日的9:30 — 15:00。

2）个人投资者办理基金交易账户和基金账户开户申请时须提交的材料

A：本人有效身份证件（包括身份证、护照等）及复印件。如委托他人代办，还需提供代办人有效身份证件原件、经其签字的复印件以及投资者授权代办人办理基金业务的公证书原件；

B：本人指定银行账户信息（开户行名称、银行账户名称、银行账号）及复印件；

C：填写完整并签字确认的《基金账户类业务申请表（个人）》、《个人税收居民身份声明文件》；

D：如需要开通传真交易方式还需签订《基金传真委托协议书》（一式两份）；

E：基金管理人要求提供的其他有关材料。

3）个人投资者办理认购申请时须提交填写完整的《基金交易类业务申请表》和投资者本人的有效证件原件及经其签字的复印件，如委托他人代办，还需提供代办人有效身份证件原件、经其签字的复印件以及投资者授权代办人办理基金业务的公证书原件。

4）认购资金的划拨

个人投资者办理认购前应将足额认购资金通过银行转账汇入基金管理人在中国建设银行、招商银行、中信银行、兴业银行、光大银行开立的直销账户：

基金管理人指定的直销账户信息如下：

①中国建设银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账号：11001028100053014774

开户银行：中国建设银行北京长安支行

②招商银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账号：755921723010110

开户银行：招商银行北京光华路支行

③中信银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账户：7110210187000011823

开户银行：中信银行北京京城大厦支行

④兴业银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账户：321010100100326638

开户银行：兴业银行北京分行

⑤光大银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账户：35000180806331739

开户银行：中国光大银行股份有限公司北京分行营业室

5）注意事项

①基金份额募集期结束，以下将被认定为无效认购：

A：投资者已划转资金，但逾期未办理开户手续或开户不成功；

B：投资者已划转资金，但逾期未办理认购手续或认购申请未被确认；

C：基金管理人确认的其它无效资金或认购失败资金。

②投资者R日提交开户申请后，可于R+2日后（包括R+2日，如遇非工作日，则顺延）到办理开户机构查询确认结果，或通过基金管理人客户服务中心查询。基金管理人将为投资者寄送确认书。

③投资者T日提交认购申请后，可于T+2日后（包括T+2日，如遇非工作日，则顺延）到办理认购机构查询认购确认结果，或通过基金管理人客户服务中心查询。

（2）个人投资者在其他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。

（3）机构投资者通过基金管理人直销柜台进行开户与认购

1）业务办理时间

基金募集期工作日的9:30 — 15:00。

2）机构投资者办理基金交易账户和基金账户开户申请时须提交的材料：

A：企业营业执照副本原件及加盖单位公章的复印件；事业法人、社会团体或其他组织提供民政部门或主管部门颁发的注册登记证书原件及加盖单位公章的复印件；

B：企业组织机构代码证原件及加盖单位公章的复印件；企业税务登记证原件及加盖单位公章的复印件（如有）；

C：填写完整的《基金账户类业务申请表（机构）》、《机构税收居民身份声明文件》、《控制人税收居民身份声明文件》（消极非金融机构需填写），并加盖公章及法定代表人签章；

D：指定银行账户信息（开户行名称、银行账户名称、银行账号）及账户证明文件复印件/银行开户确认文件复印件（加盖公章）；

E：预留《印鉴卡》一式三份；

F：经法定代表人签字并加盖公章的《基金业务授权委托书》；

G：经办人有效身份证件原件及复印件（加盖公章）；

H：企业法定代表人有效身份证件复印件（加盖公章）；

I：如需要开通传真交易方式还需签订《基金传真委托协议书》（一式两份）；

J：基金管理人要求提供的其他有关材料。

3）机构投资者办理认购申请时须提交填写完整的《基金交易类业务申请表》，并加盖预留交易印鉴，同时提供经办人有效身份证件原件及经其签字的复印件。

4）认购资金的划拨

机构投资者办理认购前应将足额认购资金通过银行转账汇入基金管理人在中国建设银行、招商银行、中信银行、兴业银行、光大银行开立的直销账户：

基金管理人指定的直销账户信息如下：

①中国建设银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账号：11001028100053014774

开户银行：中国建设银行北京长安支行

②招商银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账户：755921723010110

开户银行：招商银行北京光华路支行

③中信银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账户：7110210187000011823

开户银行：中信银行北京京城大厦支行

④兴业银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账户：321010100100326638

开户银行：兴业银行北京分行

⑤光大银行

账户名称：中金基金管理有限公司

账户：35000180806331739

开户银行：中国光大银行股份有限公司北京分行营业室

（4）机构投资者在其他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。

（九）认购费用

1、认购费用

投资者在募集期内可以多次认购基金份额，基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。本基金的场外认购费率如下：

认购金额（M）	认购费率
M＜500万元	0.30%
M≥500万元	1,000元/笔

对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。公众投资者通过基金管理人直销机构认购本基金的，不收取认购费。

本基金场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

特别地，对于公众投资者，投资者在募集期内认购的每笔基金份额的认购费按认购申请金额计算，最终实际缴纳的认购费用以最终获配份额为准进行计算，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，投资者认购的基金份额数以本基金基金合同生效后登记机构的确认为准。

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，不足部分在基金管理人的运营成本中列支，投资人重复认购，须按每次认购所对应的费率档次分别计费。

2、认购份额/金额的计算

（1）战略投资者和网下发售认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取份额认购的方式。

认购金额＝认购价格×认购份额

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财产承担。

（2）公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者认购采取金额认购的方式。

1）认购费用适用比例费率时，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

2）认购费用适用固定金额时，计算公式为：

认购费用＝固定金额

净认购金额＝认购金额－认购费用

认购份额＝净认购金额/基金份额认购价格

净认购金额、认购费用的计算按照四舍五入方法，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。认购份额的计算按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，采用截位法保留到整数，小数部分对应的金额将退还给投资者。

（十）以认购价格计算的基金规模及预期收益测算

本基金基金份额的认购价格为3.848元/份，募集的基金份额总额为2,000,000,000份，据此计算的基金规模为76.96亿元，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、2027年预测现金流分派率分别为4.40%、4.66%（预计年度可供分配金额/公募基金拟募集规模）。此处基金规模指认购价格3.848元/份和20亿份发售份额数量计算的预计募集资金总额（即发售规模）。

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，所依据的各种假设具有不确定性。若前述预测假设与限制条件发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响。本公告所述预测现金流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的投资价值，自行承担投资风险，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策，避免因参与不动产基金投资遭受难以承受的损失。

三、战略配售情况

（一）参与对象

不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与本基金的战略配售，前述主体以外的证券公司、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，可以参与本基金的战略配售。

参与本基金战略配售的专业机构投资者，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；

7、其他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的专业机构投资者。

参与本基金份额战略配售的投资者不得接受他人委托或者委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、年金基金等除外。

本次发售中，战略配售投资者的选择在遵守相关法律法规的基础上，综合考虑投资者资质、市场情况等确定。各战略投资者已在询价日前与基金管理人分别签署《战略配售协议》。战略投资者名单及认购数量见“三、（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排”表格。

（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排

根据基金管理人事先与各战略投资者分别签署的《战略配售协议》，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如下。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）将根据回拨机制规定的原则进行回拨。基金管理人将在《基金合同生效公告》中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。

序号	战略投资者名称	投资者类别	承诺认购份额占基金份额发售总量的比例	限售期
1	杉杉商业集团有限公司	原始权益人	49.0000%	60个月/36个月
2	厦门源峰基础设施股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	4.9325%	24个月/12个月
3	元康瑞基3号基础设施策略私募证券投资基金	其他专业机构投资者	1.6320%	24个月/12个月
4	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	1.2240%	24个月/12个月
5	中国国际金融股份有限公司	其他专业机构投资者	0.8160%	24个月/12个月
6	中国中金财富证券有限公司	其他专业机构投资者	0.8160%	24个月/12个月
7	中信建投证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.8160%	24个月/12个月
8	国泰海通证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.8160%	24个月/12个月
9	国信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.8160%	24个月/12个月
10	申万宏源证券有限公司	其他专业机构投资者	0.8160%	24个月/12个月
11	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.8160%	24个月/12个月
12	广发证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.8160%	24个月/12个月
13	长安信托-深创投红土资管REITs多策略2号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	0.5950%	24个月/12个月
14	广州合凡岳弓股权投资合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
15	广州城投合凡股权投资合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
16	中平穗璞（广东）股权投资合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
17	佛山市信保粤穗基础设施股权投资合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
18	招商财富-启航6号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
19	招商财富-启航8号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
20	西藏信托-晨元6号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
21	建信信托有限责任公司	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
22	建信资本诚鑫配置2号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
23	江苏信托-基础设施6号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
24	中银信托-腾飞3号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
25	信赢中银元启6号集合资产管理计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
26	华夏基金瑞丽1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
27	易方达基金瑞方1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
28	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	0.4080%	24个月/12个月
29	国金证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
30	华泰证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
31	平安证券股份有限公司	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
32	宏源汇智投资有限公司	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
33	上信睿启1号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
34	青岛国信海天中心建设有限公司	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
35	广州越秀产业投资有限公司	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
36	源信基石（厦门）基础设施不动产权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
37	中兵资产赤兔1号私募证券投资基金	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
38	诺德基金子牛21号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
39	云南信托-兴睿2号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	0.4080%	24个月/12个月
40	源峰裕利2号私募证券投资基金	其他专业机构投资者	0.2595%	24个月/12个月
41	西藏信托-晨元3号集合资金信托计划	其他专业机构投资者	0.2210%	24个月/12个月
合计			75.0000%	

注：上表中的限售期为自基金份额上市之日起算。其中原始权益人杉杉商业集团有限公司获配份额中，基金份额发售总份额的20%（含本数）持有期自不动产基金份额上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自不动产基金份额上市之日起不少于36个月；其他专业机构投资者获得配售的不动产基金份额中，50%获配份额持有期自不动产基金上市之日起不少于12个月，剩余50%获配份额持有期自不动产基金上市之日起不少于24个月。

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认购持有不动产项目权益的比例

本次发售战略配售中，原始权益人及其同一控制下的关联方承诺认购数量为980,000,000份，占基金份额发售总量的49.00%。

（四）认购款项的缴纳

战略投资者应当按照《战略配售协议》的约定及基金管理人向其发送的缴款通知书要求，在募集期末日的截止时间之前全额缴纳认购款项。

四、网下发售

（一）参与对象

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不动产基金网下询价及配售。

经基金管理人和财务顾问确认，可参与本次发售网下发售的有效报价配售对象为290个，其对应的有效拟认购份额总量为2,380,890万份。参与询价的配售对象可通过上交所“REITs询价与认购系统”查询其报价是否为有效报价及有效拟认购份额数量。

（二）网下认购

在询价期间提交有效报价的网下投资者管理的配售对象必须参与本基金的网下认购，通过上交所“REITs询价与认购系统”以外方式进行认购的视为无效。

1、网下认购时间为2026年5月25日（T日）至2026年5月26日（L日）的9:00–15:00。网下投资者必须在上交所“REITs询价与认购系统”为其管理的有效报价配售对象录入认购记录。认购记录中认购价格为本次发售价格3.848元/份，认购份额数量为其有效报价对应的有效拟认购份额数量。网下投资者为其管理的参与认购的全部有效报价配售对象录入认购记录后，应当一次性全部提交。网下认购期间，网下投资者可以多次提交认购记录，但以最后一次提交的全部认购记录为准。

2、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及认购费用，缴纳截止时间为2026年5月26日（L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、若网下投资者缴纳的认购资金及认购费用总和少于其在上交所“REITs询价与认购系统”中填写的认购份额数量对应的应缴纳认购资金及认购费用总和，则其基金认购份额数量以其缴纳的资金总额实际可以认购的基金份额数量为准。

4、有效报价配售对象未参与认购或未足额参与认购，将被视为违约并应承担违约责任。基金管理人和财务顾问将公告披露违约情况，并将违约情况报中国证券业协会备案。

5、有效报价配售对象在网下认购及持有基金份额等方面应遵守相关法律法规及中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

（三）网下初步配售基金份额

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%。

本基金发售结束后，基金管理人将对进行有效认购且足额缴款的网下投资者及其管理的有效配售对象进行全程比例配售，所有配售对象的配售比例相同。

（四）公布初步配售结果

《基金合同生效公告》将披露本次配售结果。以上公告一经披露，即视同已向参与网下认购的网下投资者送达获配通知。

（五）认购款项的缴付

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及认购费用，缴纳截止时间为2026年5月26日（L日）17:00，提醒投资者注意资金在途时间，提前做好资金安排。

1、认购款项的计算

每一配售对象应缴认购款项＝发售价格×拟认购份额数量＋认购费用

认购费用＝0

2、认购款项的缴付及账户要求

网下投资者应依据以下原则进行资金划付，不满足相关要求将会造成配售对象认购失败。

（1）网下投资者划出认购资金的银行账户应与配售对象在证券业协会登记备案的银行账户一致。

（2）基金管理人收款账户信息如下，网下投资者亦可通过上交所“REITs询价与认购系统”查询到基金管理人的收款账户信息：

账户名称：中金基金管理有限公司

账号：4405015515010910510 4

开户银行：中国建设银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行

人行大额支付系统号：105581019019

（3）为保障款项及时到账、提高划款效率，配售对象划款时建议在汇款凭证备注中注明配售对象证券账户号码及本基金代码“508603”。例如，配售对象证券账户号码为“B123456789”，则应在附注里填写：“B123456789508603”，证券账户号码和基金代码中间不要加空格或其他任何符号，以免影响划款。

3、基金管理人和财务顾问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），2026年5月28日（L+2日，预计），基金管理人将进行退款操作，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。

五、公众投资者认购

（一）参与对象

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于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。公众投资者在认购本基金前应充分认识不动产基金的风险特征，普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书。

（二）认购程序

1、场内认购程序

（1）业务办理时间

2026年5月25日（T日）起至2026年5月26日（L日）9:30–11:30和13:00–15:00。

（2）投资者欲通过场内认购本基金，应使用上海证券账户（人民币普通股票账户或证券投资基金账户），已有该类账户的投资者不须另行开立。开户及认购手续：

1）开立上海证券账户，包括人民币普通股票账户或证券投资基金账户。

2）在通过上交所内具有基金销售业务资格的上交所会员单位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。

3）投资者可通过填写认购委托单、电话委托、磁卡委托、网上委托等方式申报认购委托，可多次申报，具体业务办理流程及规则参见场内销售机构的相关说明。

2、场外认购程序

（1）业务办理时间

2026年5月25日（T日）起至2026年5月26日（L日）。

（2）使用账户说明

投资者欲通过场外认购本基金，应使用中国证券登记结算有限责任公司的上海开放式基金账户（以下简称“上海开放式基金账户”）。

（3）账户使用注意事项

投资者已持有的中金基金管理有限公司的基金账户不能用于认购本基金；若已开立中国证券登记结算有限责任公司的上海开放式基金账户的投资者，可直接认购本基金。

（三）销售机构

1、场外销售机构

（1）直销柜台

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层

法定代表人：李金泽

电话：010–63211122

传真：010–66159121

联系人：客户服务组

客户服务电话：400–868–1166

公司网站：www.ciccfund.com

发售期间，客户可以通过基金管理人客户服务中心电话400–868–1166（免长途话费）进行募集相关事宜的问询、咨询及投诉等。

（2）其他销售机构

1）国金证券股份有限公司

网址：http://www.gjzq.com.cn/

电话：95310

2）招商证券股份有限公司

网址：http://www.cmschina.com/

电话：95565

3）上海天天基金销售有限公司

网址：fund.eastmoney.com

电话：95021

4）上海好买基金销售有限公司

网址：www.howbuy.com

电话：400–700–9665

5）浙江同花顺基金销售有限公司

网址：www.5ifund.com

电话：952555

6）上海万得基金销售有限公司

网址：www.520fund.com.cn

电话：400–821–0203

7）北京雪球基金销售有限公司

网址：https://danjuanfunds.com/

电话：010–57319532

如本公告后本基金新增其他场外销售机构的，基金管理人将在其网站（www.ciccfund.com）公示。

2、场内销售机构

本基金场内销售机构为上交所内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会员单位，具体会员单位名单可在上交所网站（http://www.sse.com.cn）查询。

（四）禁止参与公众认购的投资者

参与网下询价的配售对象及其关联账户，无论其报价是否为有效报价，均不得再参与公众认购。基金管理人将拒绝该等网下投资者参与的公众发售认购申请。

六、中止发售情况

发生特殊情况，基金管理人与财务顾问可协商决定中止发售。

如发生中止发售情形，基金管理人和财务顾问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，基金管理人和财务顾问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，还应全额缴纳认购费用。认购费用具体安排请见“二、（九）认购费用”。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。基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用不列入基金费用。

八、相关参与主体的联系方式

（一）基金管理人：中金基金管理有限公司

法定代表人：李金泽

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层

联系人：客户服务组

电话：4008681166

（二）计划管理人/财务顾问：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

联系地址：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

联系人：资本市场部

电话：010–89620083

（三）基金托管人：中国建设银行股份有限公司

法定代表人：张金良

办公地址：北京市西城区闹市口大街1号院1号楼

联系人：王小飞

电话：021–60637103

（四）销售机构

本次发售的场内及场外销售机构信息请见“五、（三）销售机构”。

（五）注册登记机构：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

办公地址：北京市西城区太平桥大街17号

联系人：朱立元

电话：010–59378835

（六）发行阶段出具法律意见书的律师事务所：北京市海问律师事务所

事务所负责人：张金恩

办公地址：北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心20