

中金唯品会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6月2日

1. 公告基本信息
基金名称: 中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金
基金简称: 中金唯品会
基金代码: 509003
公告日期: 2026年6月2日

2. 基金基本情况
2.1 募集基本情况
基金募集期间: 自2026年5月25日至2026年5月28日止
募集金额: 人民币 2,000,000,000.00元

注: (1) 本基金募集期间的信息披露费、会计师事务所和律师事务所以及其他费用, 不从基金财产中列支。
(2) 本基金管理人高级管理人员、基金投资和研究部门负责人员认购本基金基金份额的数量区间为0万份; 本基金的基金管理人认购本基金份额的数量区间为0万份。

(3) 有效认购款项在募集期间产生的利息不计入基金份额持有人的基金份额, 全部计入基金资产。

2.2 投资者认购情况
中国证监会准予本基金的募集份额总额为2,000,000,000份, 其中, 本基金战略配售最终发售份数为1,500,000,000份, 为本次基金份额发售总量的75.00%。

2.2.1 战略配售
本次发行的41家战略投资者均已根据战略配售协议, 按照网下价格确定的认购价格认购其所获的基金份额, 并在规定时间内将认购款项足额汇至基金管理人指定的银行账户, 本基金战略投资者100%配售。

本次发售最终战略配售结果如下:

Table with columns: 序号, 投资者名称, 认购份额(份), 认购比例. Lists 41 strategic investors and their respective allocations.

注: (1) 原始权益人杉杉商业集团有限公司认购980,000,000份基金份额, 原始权益人认购份额占基金份额总额的49.00%。

(2) 以上战略配售自基金上市之日起计算, 其中原始权益人杉杉商业集团有限公司获配份额中, 基金份额发售总额的20% (含本数) 持有期自认购之日起不少于60个月, 超过20%部分持有期自基金上市之日起不少于36个月, 其他专业机构投资者获配份额的持有期自基金上市之日起不少于24个月。

2.2.2 网下发售
本次发行共计 80 家网下投资者的 200 个符合条件的配售对象, 前述有效配售对象均已通过上海证券交易所“RDT”询价与认购系统向基金管理人提交了认购申请, 并完成了认购款的全额缴纳。

本次发行中不存在持有有效报价但未向基金管理人提交了认购申请, 并完成了认购款全额缴纳的投资者。最终发售中配售比例为147003852%, 各配售对象认购情况详见“附注: 网下投资者配售明细表”。

以上配售安排及结果符合《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》的公告的配售原则。

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认购基金份额总量和为网下初始发售份额数的68.28倍, 不超过网下初始发售份额数的100倍(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三个交易日内(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均可自由流通。

3. 其他重要提示的事项
基金管理人或销售机构对认购申请的处理并不代表该申请一定成功, 而仅代表基金管理人或销售机构接收认购申请, 申请的成功与否应以登记机构的确认结果为准。

投资者在认购时, 申请的成功与否应以登记机构的确认结果为准。投资者可在基金合同生效后向各销售机构查询成交确认情况和认购的份额。未确认部分认购款项将原路退回, 请投资者详细情况向各销售机构咨询。投资者可登录本公司网站(www.ciccfund.com)查询相关信息或拨打客户服务电话(400-899-1168)咨询相关事宜。

本基金为不动产证券化投资基金, 基金合同期限为31年, 在基金合同存续期内采取封闭式运作并在上海证券交易上市, 不开张申购、赎回, 基金合同生效后, 在符合法律法规和上海证券交易所在规定的前提下, 基金管理人可以对本基金基金份额上市交易。在确定上市交易的时间后, 基金管理人将根据法律法规规定在规范媒介上刊登基金上市交易公告书。

本基金公开投资者认购的基金份额无法通过赎回和开放申购, 直接参与在上海证券交易所上市之日起可流通。投资者如持有场内认购的基金份额, 可直接参与上海证券交易所场内交易; 使用场外认购的基金份额在办理解托管手续后将基金份额托管至场内证券经营机构, 方可参与上海证券交易所场内交易, 可在在符合的前提下通过上海证券交易所基金交易平台自行份额转让, 具体规则参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规定。本公司已向中国证监会备案, 具有相应业务资格, 自2026年6月2日起开展本基金场外托管业务。

风险提示: 本基金为不动产证券化投资基金, 其投资风险、债券、其他证券发行品种的固有风险。本基金具有不流动性、高风险特征, 本基金成立后主要投资于商业不动产项目, 其投资标的的不动产资产支持证券, 并持有其本金份额, 通过资产支持证券和项目公司等载体持有商业不动产项目完全所有权或经营权, 在获取商业不动产项目运营收益的同时承担商业不动产项目资产价格波动风险。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括不动产基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中, (1) 商业不动产基金的特有风险, 包括但不限于与商业不动产相关的行业风险(宏观经济环境变化可能导致的行业风险; 城市规划及商业不动产周边配套设施、交通条件等发生变化的风险; 相关政策变化的风险; 标的资产无法持续为预期收益提供支撑的风险); 项目投资和运营的相关风险(基金首次投资的风险; 商业不动产项目运营风险; 估值与现金流预测的风险; 商业不动产项目收购与运营的相关风险); 土地使用权到期、被征用或收回的风险; 关联交易风险; 利益冲突风险等) 及其他与商业不动产基金相关的特别风险(集中投资风险; 流动性风险; 募集失败风险; 基金管理人的管理风险; 运营管理机构的不尽职风险; 计划管理人、托管人履职不到位、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险; 专项计划等特殊品种的载体提前终止风险; 不可抗力风险等); (2) 其他一般性投资风险, 包括但不限于基金价格波动风险; 暂停上市或终止上市风险; 相关参与机构的风险; 基金运作的合规性风险; 证券市场波动(政策风险; 经济周期风险; 利率风险; 收益曲线风险; 购买力风险; 再投资风险; 信用风险; 其他风险)等。

商业不动产项目在评估、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。

本基金详细风险提示详见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成绩也不构成对本基金业绩表现的保证。投资有风险, 敬请投资者在投资基金前, 仔细阅读本基金的基金合同、最新招募说明书及相关法律文件, 全面了解投资风险, 投资决策不受基金合同及相关法律文件的限制。基金管理人不承担因基金净值波动而产生的投资风险, 基金管理人不承担因基金净值波动而产生的投资风险, 基金管理人不承担因基金净值波动而产生的投资风险。

本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责原则管理和运作基金资产, 但不保证基金一定盈利, 也不保证最低收益。投资者在投资前, 应仔细阅读基金合同、招募说明书及相关法律文件, 全面了解投资风险, 投资决策不受基金合同及相关法律文件的限制。基金管理人不承担因基金净值波动而产生的投资风险, 基金管理人不承担因基金净值波动而产生的投资风险, 基金管理人不承担因基金净值波动而产生的投资风险。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责原则管理和运作基金资产, 但不保证基金一定盈利, 也不保证最低收益。投资者在投资前, 应仔细阅读基金合同、招募说明书及相关法律文件, 全面了解投资风险, 投资决策不受基金合同及相关法律文件的限制。基金管理人不承担因基金净值波动而产生的投资风险, 基金管理人不承担因基金净值波动而产生的投资风险, 基金管理人不承担因基金净值波动而产生的投资风险。

附表: 网下投资者配售明细表
Table with columns: 序号, 投资者名称, 配售对象名称, 股份(万份), 认购金额(元), 配售比例(%)

Main table listing 185 investors and their allocations. Columns include: 序号, 投资者名称, 配售对象名称, 股份(万份), 认购金额(元), 配售比例(%)

中金基金管理有限公司 2026年6月2日

Main table listing 185 investors and their allocations. Columns include: 序号, 投资者名称, 配售对象名称, 股份(万份), 认购金额(元), 配售比例(%)

Main table listing 185 investors and their allocations. Columns include: 序号, 投资者名称, 配售对象名称, 股份(万份), 认购金额(元), 配售比例(%)

注: 上述生效日指本次限售生效日。
二、限售公告
(一) RDT场内限售
网下投资者作为中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金的战略投资者, 其持有的战略配售份额已根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求办理场内限售业务, 具体如下: