中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施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　基金托管人：兴业银行股份有限公司

财务顾问：中国国际金融股份有限公司

重要提示

1、中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已于2026年9月3日获证监许可〔2026〕2358号文准予募集注册。本基金场内简称为中金菜鸟REIT，基金代码为180307。

2、本基金是公开募集不动产投资信托基金（“不动产基金”），运作方式为契约型封闭式，存续期限为自基金合同生效之日起42年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。

本基金在存续期内封闭运作，不接受申购、赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的份额总额变化除外）。基金合同生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所（以下简称“深交所”）规定的上市条件的情况下，本基金可以根据相关法律法规规定申请在深交所上市并开通基金通平台份额转让业务。基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易；投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与深交所场内交易和在基金通平台转让，具体可参照深交所、中国证券登记结算有限责任公司规则办理。

3、中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）担任本基金财务顾问。

4、本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司，基金托管人为兴业银行股份有限公司，登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

5、本基金的询价工作已于2026年9月15日完成。基金管理人、财务顾问根据询价报价情况，审慎合理确定本基金的份额发售价格为2.980元/份。该价格不高于剔除不符合条件的报价后所有网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值。

6、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33,250万份，占发售份额总数的比例为66.500%。其中，原始权益人拟认购数量为10,000万份，占发售份额总数的比例为20.000%；其他战略投资者拟认购数量为23,250万份，占发售份额总数的比例为46.500%。网下发售的初始基金份额数量为11,725万份，占发售份额总数的比例为23.450%，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5,025万份，占发售份额总数的比例为10.050%，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）。

7、本基金募集期为2026年9月21日起至2026年9月22日止，投资者应在募集期内全额缴款（含认购费）。其中，若网下投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过网下投资者的募集上限，实行全程比例配售；若公众投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过公众投资者的募集上限，实行末日比例配售，基金管理人可根据法律法规、基金合同的规定及募集情况提前结束公众部分的发售，届时将另行公告。基金管理人可根据募集情况适当调整本基金的募集期限并及时公告。

所有战略投资者需根据战略投资者配售协议的规定，按照网下询价确定的认购价格认购其承诺的基金份额，在募集期内全额缴纳认购款。具体详见本公告“四、战略配售情况”。

网下投资者应当通过深交所网下发行电子平台提交认购申请并同时向基金管理人完成网下认购缴款，方可认定为有效认购。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，其填报的认购数量为其在询价阶段提交的有效报价所对应的有效拟认购份额数量。具体详见本公告“五、网下发售”。

公众投资者可以通过场内或场外方式认购基金份额，参与本基金场内认购的，应当持有深交所人民币普通股票账户或证券投资基金账户；参与本基金场外认购的，应当持有中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户。本基金场内认购以份额申请，场外认购以金额申请。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，场内认购一经提交，不得撤销；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。销售机构具体认购数额限制、规则等以其各自规定为准。具体详见本公告“六、公众投资者认购”。

凡参与网下询价的配售对象及其关联账户，无论是否有效报价，均不能再参与公众投资者发售。若参与网下询价的配售对象同时参与公众投资者发售，则其仍需完成网下认购部分缴款，但公众部分认购将被视为无效。

8、本次发售可能出现的中止情形详见“八、中止发售情况”。

9、投资者欲购买本基金，不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或帮助他人违规进行认购。

10、投资者应保证用于认购的资金来源合法，投资者应有权自行支配，不存在任何法律上、合约上或其他障碍。

11、基金管理人或销售机构对认购申请的受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已经接收到认购申请。认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资者自行承担。

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，并建议证券业协会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。

12、本次发售的基金份额中，战略投资者认购基金份额的限售期安排详见“四、战略配售情况（一）参与对象、承诺认购的基金份额数量及限售期安排”。

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35.22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《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》（“《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。

公众投资者认购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。

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场内交易，也可在允许的情况下通过深交所基金通平台进行份额转让。

13、投资有风险，投资者在进行投资决策前，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。基金管理人在此提请投资者特别关注本基金招募说明书中“重要提示”、“重要风险提示”和“风险揭示”章节，充分了解基金的各项风险因素。

14、本公告仅对本基金发售的有关事项和规定予以说明。投资者欲了解本基金的详细情况，请详细阅读《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》。本基金的基金合同、托管协议、招募说明书、基金产品资料概要、基金份额询价公告及本公告已刊登在基金管理人网站。投资者如有疑问，可拨打基金管理人客户服务电话（400-868-1166）了解详情。

15、本基金的上市事宜将另行公告。有关本次发售的其他事宜，将在规定媒介及时公告，敬请投资者留意。

16、风险提示：

本基金为公开募集不动产投资信托基金（“不动产基金”），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。本基金与投资股票、债券、其他证券及其衍生品种的常规公募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，并持有其全部份额，不动产基金通过不动产资产支持证券持有项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金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%。

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）不动产基金的特有风险，包括但不限于与仓储物流不动产相关的行业风险（宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险；城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；不动产相关行业竞争加剧的风险）；项目投资和运营的相关风险（基金首次投资的交易风险；不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目收购与出售的相关风险；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；运营管理机构的尽职履约风险；计划管理人、托管人尽职履约风险；税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；不可抗力风险；外部借款风险等）；（2）其他一般性风险因素，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；相关参与机构的操作及技术风险；基金运作的合规性风险；证券市场风险等。具体请见本基金招募说明书“风险揭示”章节。

基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证，基金的过往业绩并不预示其未来表现。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。投资者在参与本基金相关业务前，应当认真阅读本基金基金合同、招募说明书、基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并根据自身的投资目的、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，谨慎做出投资决策。

基金管理人和财务顾问可综合各种情况对发售安排做适当调整。基金管理人和财务顾问对本基金份额发售公告保留最终解释权。

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

本基金	指中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人	指中金基金管理有限公司
基金托管人	指兴业银行股份有限公司
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
深交所	指深圳证券交易所
登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司
证券业协会	指中国证券业协会
本次发售	指发售中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额的行为
战略投资者	指根据战略配售相关规定，已与基金管理人签署《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金战略投资者配售协议》（以下简称“《战略配售协议》”）的投资者
网下投资者	指符合2026年9月10日公布的《询价公告》要求的可以参与本次网下发售的投资者
公众投资者	指除战略投资者及网下投资者之外，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者
场内证券账户/深圳证券账户	指投资者在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开设的深圳证券交易所人民币普通股票账户或证券投资基金账户
场外基金账户/开放式基金账户	指投资者通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户
工作日	指深圳证券交易所的正常交易日
元	人民币元

一、询价结果及定价

（一）询价情况

1、总体申报情况

截至本次发售询价截止日2026年9月15日（X日）15:00，基金管理人和财务顾问通过深交所网下发行电子平台共收到25家网下投资者管理的70个配售对象的询价报价信息，拟认购份额数量总和为413,010万份，为初始网下发售份额数量的35.22倍。配售对象的名单和具体报价情况请见本公告“附表：投资者报价信息统计表”。

2、剔除无效报价情况

经基金管理人、财务顾问核查，所有参与询价的网下投资者均按《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》（以下简称“《询价公告》”）的要求提交相关资格核查文件。所有参与询价的配售对象均不属于禁止参与配售的关联方。所有参与询价的配售对象拟认购金额均未超过其提交的核查材料中的总资产或资金规模。未有配售对象的报价被确定为无效报价而予以剔除的情况。

3、剔除无效报价后的报价情况

参与本次询价的25家网下投资者管理的70个配售对象全部符合《询价公告》规定的网下投资者的条件，报价区间为2.890元/份-3.180元/份，拟认购数量总和为413,010万份，为初始网下发售份额数量的35.22倍。

（二）认购价格的确定

经统计，所有网下投资者报价的中位数为3.044元/份，加权平均数为3.038元/份。基金管理人和财务顾问根据上述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、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（即发售价格）为2.980元/份。

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。

（三）有效报价投资者的确定

根据《询价公告》中规定的有效报价确定方式，拟认购价格不低于认购价格2.980元/份，且符合基金管理人和财务顾问事先确定并公告的条件的配售对象为本次发售的有效报价配售对象。

本次询价中，有7家网下投资者管理的11个配售对象申报价格低于本次基金的认购价格。

本次网下发售有效报价投资者数量为20家，管理的配售对象数量为59个，有效认购数量总和为349,920万份，具体报价信息详见“附表：投资者报价信息统计表”中备注为“有效报价”的配售对象。有效报价配售对象必须按照本次发售价格参与网下认购，并及时足额缴纳认购资金。

二、本次发售的基本情况

（一）发售基本情况

1、基金名称和代码：

基金全称：中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

基金简称：中金菜鸟REIT

基金代码：180307

2、基金类型：不动产基金

3、基金运作方式：契约型封闭式

4、基金存续期限：本基金存续期限为自基金合同生效之日起42年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期，无需召开基金份额持有人大会。

5、投资目标：本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目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。

（二）发售规模和发售结构

中国证监会准予本基金发售的基金份额总额5亿份。初始战略配售基金份额数量33,250万份，占发售份额总数的比例为66.500%。其中，原始权益人拟认购数量为10,000万份，占发售份额总数的比例为20.000%；其他战略投资者拟认购数量为23,250万份，占发售份额总数的比例为46.500%。网下发售的初始基金份额数量为11,725万份，占发售份额总数的比例为23.450%，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5,025万份，占发售份额总数的比例为10.050%，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）。

（三）认购价格和募集资金

基金管理人和财务顾问根据所有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的认购价格为2.980元/份。

按照认购价格2.980元/份和5亿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14.90亿元（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

本基金募集期届满，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，不得低于本次发售数量扣除向战略投资者配售部分后的70%。

最终战略配售数量与初始战略配售数量的差额部分（如有），可回拨至网下发售。

基金管理人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交所并公告。未在规定时间内通知深交所并公告的，基金管理人应根据基金份额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。

如决定启用回拨机制，基金管理人和财务顾问将发布公告，披露本基金的回拨机制和回拨情况。

（五）限售期安排

本次发售的基金份额中，原始权益人杭州传欣物联网技术有限公司持有的战略配售基金份额的持有期为自基金上市之日起不少于60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，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35.22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《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。

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。

（六）拟上市地点

深圳证券交易所。

（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9月17日，T日为募集期首日，3个自然日前）	刊登《发售公告》、基金管理人、财务顾问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9月21日至2026年9月22日，L日为募集期结束日）	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9月23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，次日公告（如适用）
L+1日后	会计师事务所验资、中国证监会募集结果备案后，刊登《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：若无特别说明，上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人及财务顾问将及时公告，修改本次发售日程。

（八）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。

本基金在认购时收取基金认购费用。本基金公众投资者的认购费率如下表：

	认购金额（M）	认购费率
场外认购费率	M＜500万元	0.30%
	M≥500万元	1,000元/笔
场内认购费率	参照场外认购费率执行	

注：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。

对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。

本基金的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结果为准。

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。

认购金额/认购份额的计算公式为：

1、战略投资者及网下投资者认购金额/认购份额的计算

战略投资者及网下投资者采用“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3.500元/份，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＝5,000,000×3.500＝17,500,000.00元

即：某投资者认购本基金500万份，基金份额发售价格为3.500元/份，则其需缴纳的认购金额为17,500,000.00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适用比例费率时，基金份额的认购份额计算如下：

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。

例：假定某投资者投资10万元场外认购本基金基金份额，所对应的认购费率为0.30%，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，发行价格3.500元/份。则认购份额为：

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）/3.500＝28,485份（按截位法保留至整数位）

认购确认份额＝认购份额＝28,485份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝28,485×3.500＝99,697.50元

实际认购费用＝实际净认购金额×认购费率＝99,697.50×0.30%＝299.09元

实际确认金额＝实际净认购金额＋实际认购费用＝99,697.50＋299.09＝99,996.59元

退还投资者差额＝认购金额－实际确认金额＝100,000－99,996.59＝3.41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28,485份，退还投资者3.41元。

②适用固定费用时，基金份额的认购份额计算如下：

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。

例：假定某投资者投资1,000万元场外认购本基金基金份额，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100.00元，发行价格3.500元/份。则认购份额为：

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）/3.500＝2,856,857份

认购确认份额＝认购份额＝2,856,857份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝2,856,857×3.500＝9,998,999.50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＝9,998,999.50＋1,000＝9,999,999.50元

退还投资者差额＝认购金额－实际确认金额＝10,000,000－9,999,999.50＝0.50元

即：投资者投资1,000万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100.00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2,856,857份，退还投资者0.50元。

（2）场内认购基金份额的计算

本基金场内认购采用份额认购方法。

①适用比例费率时，基金份额的认购金额计算如下：

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。

例：某投资者在认购期内认购本基金份额100,000份，认购费率为0.30%，假设该笔认购申请被全部确认，认购款项在认购期间产生的利息为100.00元，基金份额发行价格3.500元/份，则其可得到的基金份额数计算如下：

认购金额＝3.500×100,000×（1+0.30%）＝351,050.00元

认购费用＝3.500×100,000×0.30%＝1,050.00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351,050.00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100.00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适用固定费用时，基金份额的认购份额计算如下：

认购金额＝基金份额发行价格×认购份额＋固定费用，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。

固定费用＝认购费用

例：假定基金份额发行价格3.500元/份，某投资者认购10,000,000份本基金基金份额，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100.00元。则认购金额为：

认购金额＝3.500×10,000,000+1,000＝35,001,000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35,001,000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100.00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）以认购价格计算的不动产项目价值及预期收益测算

本基金基金份额认购价格为2.980元/份，募集的基金份额总额为5亿份，据此计算的不动产项目价值为14.90亿元。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年和2027年预测净现金流分派率分别为4.73%（年化）和5.15%（预计年度可供分配金额/公募基金拟募集规模）。此处不动产项目价值系指按照认购价格2.980元/份和5亿份发售份额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。本公告所述预测净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投资价值，自行承担风险，避免因参与不动产基金投资遭受难以承受的损失。

三、投资者开户

（一）本基金场内认购的开户程序

投资人认购本基金时需具有深交所人民币普通股票账户或证券投资基金账户（以下统称“深圳证券账户”）。已开立深圳证券账户的投资者可直接认购本基金，尚未开立深圳证券账户的投资者可通过中国证券登记结算有限责任公司的开户代理机构开立账户。有关开设深圳证券账户的具体程序和办法，请遵循各开户网点具体规定。

（二）本基金场外认购的开户程序

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委托书原件；

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委托书原件。

（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

（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。

四、战略配售情况

（一）参与对象、承诺认购的基金份额数量及限售期安排

战略配售投资者，指符合本基金战略投资者选择标准的、依法可以参与不动产基金战略配售的主体，包括原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他专业机构投资者。战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购。参与本次战略配售的投资者不得参与本次网下询价，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。

本基金初始战略配售份额数量为33,250万份，占基金发售份额总数的比例为66.500%。其中，原始权益人杭州传欣物联网技术有限公司拟认购数量为10,000万份，占发售份额总数的比例为20.000%；其他战略投资者拟认购数量为23,250万份，占发售份额总数的比例为46.500%。截至本公告发布日，本基金战略投资者的名单和认购数量如下表所示。战略投资者的最终名单和认购数量以《基金合同生效公告》为准。

序号	战略投资者名称	战略投资者类型	承诺认购份额占基金份额发售总量的比例	限售期
1	杭州传欣物联网技术有限公司	原始权益人或其同一控制下的关联方	20.000%	60个月
2	国泰君安君得3656FOF单一资产管理计划	其他专业机构投资者	5.000%	12个月
3	中国保险投资基金（有限合伙）	其他专业机构投资者	3.700%	12个月
4	华泰紫金瑞航1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	3.310%	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	3.181%	12个月
6	长沙聚财壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	3.143%	12个月
7	长城人寿保险股份有限公司	其他专业机构投资者	3.000%	12个月
8	中信证券股份有限公司	其他专业机构投资者	3.000%	12个月
9	深圳担保集团有限公司	其他专业机构投资者	3.000%	12个月
10	中国太平洋财产保险股份有限公司	其他专业机构投资者	2.500%	12个月
11	中国太平洋人寿保险股份有限公司	其他专业机构投资者	2.500%	12个月
12	中国国际金融股份有限公司	其他专业机构投资者	2.075%	12个月
13	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	2.000%	12个月
14	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	2.000%	12个月
15	中汇人寿保险股份有限公司	其他专业机构投资者	2.000%	12个月
16	宏源汇智投资有限公司	其他专业机构投资者	2.000%	12个月
17	圆信基石（厦门）基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	1.800%	12个月
18	北京平准基础设施不动产股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他专业机构投资者	1.257%	12个月
19	华泰资管安盈8号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.690%	12个月
20	中金恒睿1号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.172%	12个月
21	中金恒睿2号单一资产管理计划	其他专业机构投资者	0.172%	12个月
合计			66.500%	－

注：限售期自本基金上市之日起开始计算。

（二）原始权益人或其同一控制下的关联方初始持有不动产项目权益的比例

本次发售战略配售中，原始权益人杭州传欣物联网技术有限公司承诺认购本基金的基金份额数量为10,000万份，占基金份额发售总量20.000%。

（三）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。

五、网下发售

（一）参与对象

网下投资者指证券公司、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以及其他符合中国证监会及证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。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。

本次网下询价中，申报价格不低于2.980元/份，且同时符合基金管理人和财务顾问事先确定并公告的其他条件的为有效报价配售对象。有效报价配售对象必须按照本基金份额认购价格参与网下认购。有效报价配售对象名单、认购价格及认购数量请参见本公告“附表：投资者报价信息统计”。

（二）网下认购

1、网下投资者应当通过询价时所使用的账户认购本基金。

2、本次网下认购的时间为2026年9月21日起至2026年9月22日每个交易日的9:30-15:00。网下投资者应当通过深交所网下发行电子平台提交认购申请并同时向基金管理人完成网下认购缴款，方可认定为有效认购。

3、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，其填报的认购数量为其在询价阶段提交的有效报价所对应的有效拟认购份额数量。

4、网下投资者及其管理的配售对象应严格遵守行业监管要求，加强风险控制和合规管理，审慎合理确定认购数量。

5、网下认购期间，网下投资者应当使用在中国证券业协会注册的银行账户缴付全额认购资金。

6、基金管理人、财务顾问应于网下认购期限届满后，将网下投资者各配售对象获配情况，包括配售对象名称、场内证券账户或场外基金账户、配售数量、配售金额、退款金额等数据上传至网下发行电子平台。各配售对象可通过网下发行电子平台查询其网下获配情况。

7、有效报价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。基金管理人或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，并建议证券业协会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。

（三）网下配售基金份额

本基金发售结束后，基金管理人和财务顾问将决定是否回拨，并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，所有配售对象将获得相同的配售比例。

配售比例＝回拨后（如有）最终网下发售份额/全部有效网下认购份额

如果网下有效认购总份额等于本次网下最终发售份额，基金管理人将按照配售对象的实际认购数量直接进行配售。

（四）公布配售结果

基金管理人将在《基金合同生效公告》中披露本次配售结果。

（五）认购款项的缴付

1、网下认购期间，网下投资者应使用在中国证券业协会注册的银行账户向基金管理人指定银行账户缴付全额认购资金。如发生配售，未获配部分认购资金将于募集期结束后的2个工作日内退还至原账户，敬请投资者留意。

2、缴款流程：网下投资者认购本基金，需在募集期内，将足额认购资金汇入基金管理人指定的如下账户：

户名：中金基金管理有限公司

账号：321010100101056060

开户行：兴业银行股份有限公司北京分行

大额支付行号：309100006665

3、注意事项

（1）在本基金发行截止日的截止时间之前，若投资者的认购资金未到达基金管理人指定账户，则投资者提交的认购申请将可被认定为无效认购。

（2）使用证券账户认购的投资者，应在汇款附言/用途/摘要/备注栏正确填写“中金菜鸟REIT+深圳证券账户号”信息，未填写或填写错误的，认购申请将可被认定为无效认购。

（3）投资者应当使用其在证券业协会注册的银行账户（使用开放式基金账户认购的需使用在基金管理人直销开立交易账户时登记的银行账户）办理汇款。

六、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）销售机构

1、本基金场内代销机构为具有基金销售业务资格、并经深交所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深交所会员单位，具体名单如下：爱建证券、渤海证券、财达证券、财通证券、财信证券、长城国瑞、长城证券、长江证券、诚通证券、川财证券、大通证券、大同证券、德邦证券、第一创业、东北证券、东方财富、东方证券、东海证券、东吴证券、东兴证券、东莞证券、方正证券、高华证券、光大证券、广发证券、国都证券、国海证券、国金证券、国开证券、国联民生、国融证券、国盛证券、国泰海通、国投证券、国新证券、国信证券、国元证券、红塔证券、华安证券、华宝证券、华创证券、华福证券、华金证券、华林证券、华龙证券、华泰证券、华西证券、华源证券、华鑫证券、江海证券、金融街证券、金元证券、开源证券、联储证券、麦高证券、民生证券、南京证券、平安证券、瑞银证券、山西证券、上海证券、申港证券、申万宏源、申万宏源西部、世纪证券、首创证券、太平洋证券、天风证券、天府证券、万和证券、万联证券、五矿证券、西部证券、西南证券、湘财证券、信达证券、兴业证券、银河证券、银泰证券、英大证券、粤开证券、招商证券、浙商证券、中航证券、中金财富、中金公司、中山证券、中泰证券、中天证券、中信建投、中信山东、中信证券、中信证券华南、中银证券、中邮证券、中原证券、甬兴证券（排名不分先后，如会员单位名单有所增加或减少，请以深圳证券交易所的具体规定为准）。

本基金募集期结束前获得基金销售资格同时具备深交所会员单位资格的证券公司也可代理场内的基金份额发售。本基金管理人将不就此事项进行公告。

尚未取得基金销售资格，但属于深交所会员的其他机构，可在本基金上市交易后代理投资者通过深交所交易系统参与本基金的上市交易。

2、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）招商证券股份有限公司

网址：http://www.cmschina.com/

电话：95565

2）国金证券股份有限公司

网址：http://www.gjzq.com.cn/

电话：95310

3）上海好买基金销售有限公司

网址：www.howbuy.com

电话：400-700-9665

4）上海天天基金销售有限公司

网址：fund.eastmoney.com

电话：95021

5）浙江同花顺基金销售有限公司

网址：www.5ifund.com

电话：952555

6）北京雪球基金销售有限公司

网址：https://danjuanfunds.com/

电话：010-57319532

7）上海万得基金销售有限公司

网址：www.520fund.com.cn

电话：400-821-0203

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。

（三）禁止参与公众认购的投资者

凡参与网下询价的配售对象及其关联账户，无论是否有效报价，均不能再参与公众投资者发售。若参与网下询价的配售对象同时参与公众投资者发售，则其仍需完成网下认购部分缴款，但公众部分认购将被视为无效。

（四）认购款项缴纳

1、公众投资者可以通过获得基金销售业务资格并经深交所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深交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机构及其他销售机构）认购本基金。公众投资者参与本基金场内认购的，应当持有深交所人民币普通股票账户或证券投资基金账户（即场内证券账户）；参与本基金场外认购的，应当持有中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户（即场外基金账户）。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易，使用场外基金账户认购的，应先转托管至场内证券经营机构后，方可参与证券交易所场内交易，或在允许的情况下通过基金通平台进行份额转让。

2、本次公众投资者认购期为2026年9月21日起至2026年9月22日，其中场内认购时间为2026年9月21日起至2026年9月22日每个交易日的9:30-11:30，13:00-15:00；场外认购时间以各销售机构规定时间为准。

若公众投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过公众投资者的募集上限，实行末日比例配售，基金管理人可根据法律法规、基金合同的规定及募集情况提前结束公众部分的发售，届时将另行公告。基金管理人可根据募集情况适当调整本基金的募集期限并及时公告。

3、公众投资者发售的初始基金份额数量为5,025万份，占发售份额总数的比例为10.050%。最终向公众投资者发售的基金份额数量由回拨机制（如有）及比例配售确定，请投资者及时关注基金管理人相关公告。

本基金场内认购以份额申请，场外认购以金额申请。投资者认购本基金份额时，需按基金份额发售机构规定的方式全额交付认购款项。投资者可以多次认购本基金份额，场内认购每次认购份额1,000份或者其整数倍，场内认购一经提交，不得撤销；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。销售机构具体认购数额限制、规则等以其各自规定为准。

4、公众投资者认购期间，公众投资者认购需向指定账户缴付全额认购资金。如发生配售，未获配部分认购资金将于本基金募集期结束后的5个工作日内划付至场内交易所会员单位或场外基金销售机构，退回至投资者原账户的时间请以所在场内交易所会员单位或场外基金销售机构为准。

5、场内认购程序

（1）业务办理时间

2026年9月21日（T日）起至2026年9月22日（L日）每个交易日的9:30-11:30和13:00-15:00。

（2）投资者欲通过场内认购本基金，应使用深圳证券账户，已有该类账户的投资者不须另行开立。开户及认购手续：

1）开立深圳证券账户，包括人民币普通股票账户或证券投资基金账户。

2）在通过深交所内具有基金销售业务资格的深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。

6、场外认购程序

（1）业务办理时间

2026年9月21日（T日）起至2026年9月22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开放式基金账户的投资者，可直接认购本基金。

7、募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额。

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，具体配售原则如下：

1、基金管理人将对提供有效报价的网下投资者是否符合基金管理人确定的网下投资者标准进行核查，不符合标准的，将被剔除，不能参与网下配售。

2、配售数量的计算

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

某一配售对象的获配份额＝该配售对象的有效认购份额×配售比例

在实施配售过程中，每个配售对象的获配份额向下取整后精确到1份，产生的剩余份额分配给认购份额数量最大的配售对象；当认购份额数量相同时，产生的剩余份额分配给认购时间（以深交所网下发行电子平台显示的提交时间和委托序号为准）最早的配售对象。

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。

如果网下有效认购总份额等于本次网下最终发售份额，基金管理人将按照配售对象的实际认购数量直接进行配售。

（三）公众投资者配售

如本基金公众投资者有效认购数量超过本次最终公众发售总量，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/份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。

（四）配售结果公告

基金管理人将于《基金合同生效公告》中披露本次配售结果。

八、中止发售情况

当出现以下任意情况之一时，基金管理人和财务顾问将可采取中止发售措施：

1、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或存在认购份额余额；

2、当出现网下和公众投资者缴款认购的基金份额数量合计不足扣除最终战略配售数量后本次公开发售总量时；

3、出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上情形，基金管理人和财务顾问将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，基金管理人和财务顾问将择机重新启动发售。

九、募集失败的情形和处理安排

募集期届满，出现下列任意情形之一的，本基金募集失败：

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，或投资人少于1,000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，向网下投资者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。

如果本基金募集失败，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；

2、在基金募集期限届满后30日内返还投资者已交纳的款项，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。

就基金募集产生的评估费、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。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、发售费用

本基金募集期间产生的评估费、会计师费、律师费等各项费用不列入基金费用。如本基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

十一、清算与交割

本基金合同正式生效前，全部认购资金将被冻结在由登记机构开立的本基金募集专户中，有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额，将归入基金资产归基金份额持有人所有。本基金权益登记由基金登记机构在发售结束后完成。

十二、基金资产的验资与基金合同生效

基金募集期内，本基金如同时满足下述条件情形，则达到备案条件：

（一）基金份额总额达到准予注册规模的80%；

（二）募集资金规模达到2亿元且投资者不少于1,000人；

（三）原始权益人或其同一控制下的关联方按规定参与战略配售；

（四）扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于公开发售数量的70%；

（五）无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书决定停止基金发售，基金达到备案条件的，基金管理人应当在10日内聘请法定验资机构验资，并自收到验资报告之日起10日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》生效；否则《基金合同》不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对《基金合同》生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

基金管理人将于《基金合同生效公告》中披露本次发售结果。公告中将披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量和获配数量等，并明确说明自主配售结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者将列表公示并着重说明。

十三、本次募集的有关当事人或中介机构

（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：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：010-89620586

（三）基金托管人：兴业银行股份有限公司

法定代表人：吕家进

办公地址：上海市银城路167号

联系人：陈熙翱

电话：021-52629999

（四）运营管理机构：浙江菜鸟供应链管理有限公司

法定代表人：万霖

办公地址：浙江省杭州市余杭区余杭街道凤新路501号V413室

联系人：胡建勋

电话：15167162150

（五）销售机构

本次发售的场内及场外销售机构信息请见“六、（二）销售机构”。

（六）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

（七）律师事务所：北京市金杜律师事务所

事务所负责人：龚牧龙

办公地址：上海市徐汇区淮海中路999号上海环贸广场写字楼一期17层

联系人：胡喆、李晶

电话：021-24126068

（八）不动产资产的评估机构：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

办公地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

联系人：刘慧

电话：010-85198280

（九）出具验资报告的会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李晓英、宋朝学、谭小青

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

联系人：崔巍巍

电话：13520691019

本页无正文，为《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》之盖章页

基金管理人：中金基金管理有限公司

2026年9月17日

本页无正文，为《中金菜鸟仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》之盖章页

财务顾问：中国国际金融股份有限公司

2026年9月17日

附表：投资者报价信息统计表

序号	网下机构名称	配售对象编码	配售对象名称	配售对象类别	拟认购价格（元）	拟认购数量（万份）	备注
1	中诚信托有限责任公司	I008170029	中诚信托－汇赢70号集合资金信托计划	集合信托计划	2.9000	170	低价未入围
2	中诚信托有限责任公司	I008170028	中诚信托－汇赢55号集合资金信托计划	集合信托计划	2.9000	170	低价未入围
3	国盛证券股份有限公司	I000190001	国盛证券股份有限公司自营账户	机构自营投资账户	3.0070	6,990	有效报价
4	中诚信托有限责任公司	I008170035	中诚信托－嘉信配置21号集合资金信托计划	集合信托计划	3.0950	110	有效报价
5	中信保诚基金管理有限公司	I002170099	中信保诚基金信和1号单一资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	3.0200	8,000	有效报价
6	华鑫国际信托有限公司	I008520006	华鑫信托·瑞驰1号集合资金信托计划	集合信托计划	3.0950	1,500	有效报价
7	华润深国投信托有限公司	I008300038	华润信托·蓝屿10号集合资金信托计划	集合信托计划	3.1800	6,280	有效报价
8	华鑫国际信托有限公司	I008520009	华鑫信托·瑞驰纯享1号集合资金信托计划	集合信托计划	3.0950	950	有效报价
9	华宝信托有限责任公司	I008110039	华宝信托有限责任公司－华宝信托瑞思1号集合资金信托计划	集合信托计划	3.0950	2,320	有效报价
10	泰康资产管理有限责任公司	I001090001	泰康人寿保险有限责任公司－传统－普通保险产品	保险资金证券投资账户	2.9800	5,860	有效报价
11	泰康资产管理有限责任公司	I001090003	泰康人寿保险有限责任公司－分红－个人分红	保险资金证券投资账户	2.9800	5,860	有效报价
12	泰康资产管理有限责任公司	I001090006	泰康人寿保险有限责任公司－万能－个险万能	保险资金证券投资账户	2.9800	1,670	有效报价
13	泰康资产管理有限责任公司	I001090050	泰康人寿保险有限责任公司投连稳健收益型投资账户	保险资金证券投资账户	2.9800	1,340	有效报价
14	泰康资产管理有限责任公司	I001090053	泰康人寿保险有限责任公司－万能－个险万能（乙）投资账户	保险资金证券投资账户	2.9800	5,860	有效报价
15	泰康资产管理有限责任公司	I001090183	泰康人寿保险有限责任公司－万能－个人万能产品（丁）	保险资金证券投资账户	2.9800	1,670	有效报价
16	泰康资产管理有限责任公司	I001090488	泰康在线财产保险股份有限公司自有资金	保险资金证券投资账户	2.9800	11,720	有效报价
17	泰康资产管理有限责任公司	I001090623	泰康保险集团股份有限公司自有资金	保险资金证券投资账户	2.9800	2,930	有效报价
18	泰康资产管理有限责任公司	I001090627	泰康人寿保险有限责任公司－万能－个人万能产品（庚）	保险资金证券投资账户	2.9800	1,670	有效报价
19	泰康资产管理有限责任公司	I001090628	泰康人寿保险有限责任公司－万能－个人万能产品（B）	保险资金证券投资账户	2.9800	1,670	有效报价
20	泰康资产管理有限责任公司	I001090689	泰康资产纯泰21号资产管理产品	保险机构资产管理产品	2.9800	1,670	有效报价
21	泰康资产管理有限责任公司	I001090698	泰康资产管理有限责任公司信用甄选资产管理产品	保险机构资产管理产品	2.9800	670	有效报价
22	泰康资产管理有限责任公司	I001090779	泰康人寿保险有限责任公司－个险万能产品丙	保险资金证券投资账户	2.9800	1,000	有效报价
23	泰康资产管理有限责任公司	I001090839	泰康资产纯泰智选恒利2号资产管理产品	保险机构资产管理产品	2.9800	3,350	有效报价
24	泰康资产管理有限责任公司	I001090889	泰康人寿保险有限责任公司－智选分红产品	保险资金证券投资账户	2.9800	5,860	有效报价
25	泰康资产管理有限责任公司	I001091015	中国农业再保险股份有限公司－农行专户五	保险资金证券投资账户	2.9800	1,670	有效报价
26	富荣基金管理有限公司	I030100022	富荣－中信信托－聚信1号单一资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	3.0770	4,000	有效报价
27	上海合晟资产管理股份有限公司	I061910005	合晟恒嘉基石2号私募证券投资基金	私募基金	3.0000	300	有效报价
28	上海合晟资产管理股份有限公司	I061910004	合晟同晖7号私募证券投资基金	私募基金	3.0000	400	有效报价
29	中诚信托有限责任公司	I008170018	中诚信托－仲夏3号集合资金信托计划	集合信托计划	3.0660	1,000	有效报价
30	工银安盛资产管理有限公司	I075890006	工银安盛人寿保险有限公司－长期分红产品	保险资金证券投资账户	2.9800	10,060	有效报价
31	工银安盛资产管理有限公司	I075890013	工银安盛人寿保险有限公司－财富悦享	保险资金证券投资账户	3.0650	9,780	有效报价
32	工银安盛资产管理有限公司	I075890004	工银安盛人寿保险有限公司－短期分红2	保险资金证券投资账户	2.8900	6,920	低价未入围
33	中再资产管理股份有限公司	I001120020	中再资产－锐诚10号资产管理产品	保险机构资产管理产品	2.8900	4,000	低价未入围
34	中再资产管理股份有限公司	I001120003	中国财产再保险有限责任公司－传统－普通保险产品	保险资金证券投资账户	2.9200	11,720	低价未入围
35	中再资产管理股份有限公司	I001120004	中国人寿再保险有限责任公司	保险资金证券投资账户	2.9200	11,720	低价未入围
36	中再资产管理股份有限公司	I001120005	中国大地财产保险股份有限公司	保险资金证券投资账户	2.9200	11,720	低价未入围
37	泰信基金管理有限公司	I001970044	泰信基金信瑞1号单一资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	3.0480	2,000	有效报价
38	国金基金管理有限公司	I002340033	国金基金－星火睿驰FOF1号单一资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	3.0400	460	有效报价
39	国金基金管理有限公司	I002340035	国金基金－星火睿驰FOF2号单一资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	3.0400	230	有效报价
40	方正证券股份有限公司	I000130001	方正证券股份有限公司自营账户	机构自营投资账户	3.0690	11,720	有效报价
41	华夏基金管理有限公司	I001860866	华夏基金恒远稳健1号单一资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	3.0400	9,870	有效报价
42	中国人保资产管理有限公司	I001130002	受托管理中国人民健康保险股份有限公司－传统－普通保险产品	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
43	中国人保资产管理有限公司	I001130004	受托管理中国人民人寿保险股份有限公司普通保险产品	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
44	中国人保资产管理有限公司	I001130005	受托管理中国人民人寿保险股份有限公司个险分红	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
45	中国人保资产管理有限公司	I001130006	受托管理中国人民人寿保险股份有限公司团险分红	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
46	中国人保资产管理有限公司	I001130007	受托管理中国人民人寿保险股份有限公司万能保险产品	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
47	中国人保资产管理有限公司	I001130009	中国人民财产保险股份有限公司－传统－收益组合	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
48	中国人保资产管理有限公司	I001130010	中国人民健康保险股份有限公司自有资金	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
49	中国人保资产管理有限公司	I001130012	中国人民人寿保险股份有限公司自有资金	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
50	中国人保资产管理有限公司	I001130050	中国人民健康保险股份有限公司－万能保险产品	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
51	中国人保资产管理有限公司	I001130051	中国人民健康保险股份有限公司－分红保险产品	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
52	中国人保资产管理有限公司	I001130082	中国人民养老保险有限责任公司－自有资金	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
53	中国人保资产管理有限公司	I001130100	中国人民人寿保险股份有限公司－专属商业养老保险产品	保险资金证券投资账户	3.0650	6,500	有效报价
54	中国人保资产管理有限公司	I001130106	中国人民健康保险股份有限公司－城乡大病保险账户	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
55	中国人保资产管理有限公司	I001130112	中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品A	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
56	中国人保资产管理有限公司	I001130113	中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品B	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
57	中国人保资产管理有限公司	I001130114	中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品C	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
58	中国人保资产管理有限公司	I001130116	中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品E	保险资金证券投资账户	3.0650	11,720	有效报价
59	申港证券股份有限公司	I048630001	申港证券股份有限公司自营账户	机构自营投资账户	3.1800	11,720	有效报价
60	创金合信基金管理有限公司	I027650224	创金合信深信1号单一资产管理计划	基金公司或其资产管理子公司一对一专户产品	2.9780	10,070	低价未入围
61	上海爱建信托有限责任公司	I016700003	上海爱建信托有限责任公司－汇裕系列（稳健型）集合资金信托	集合信托计划	2.9710	2,000	低价未入围
62	华金证券股份有限公司	I000950011	华金证券国任保险5号基础设施基金策略FOF单一资产管理计划	证券公司单一资产管理计划	2.9520	1,200	低价未入围
63	上海国泰海通证券资产管理有限公司	I001050209	国泰海通君得睿享FOF14号单一资产管理计划	证券公司单一资产管理计划	3.1800	780	有效报价
64	上海国泰海通证券资产管理有限公司	I001050185	国泰君安君享瑞投FOF1号集合资产管理计划	证券公司集合资产管理计划	3.1800	620	有效报价
65	生命保险资产管理有限公司	I025600036	生命资产睿驰增强3号资产管理产品	保险机构资产管理产品	3.1800	1,570	有效报价
66	生命保险资产管理有限公司	I025600038	生命保险资产管理有限公司睿驰增强9号资产管理产品	保险机构资产管理产品	3.1800	1,570	有效报价
67	红塔证券股份有限公司	I000250001	红塔证券股份有限公司自营账户	机构自营投资账户	3.1800	8,000	有效报价
68	东证融汇证券资产管理有限公司	I034580063	东证融汇鑫悦双新18M2号集合资产管理计划	证券公司集合资产管理计划	3.1800	600	有效报价
69	东证融汇证券资产管理有限公司	I034580062	东证融汇鑫悦双新18M1号集合资产管理计划	证券公司集合资产管理计划	3.1800	600	有效报价
70	财达证券股份有限公司	I000880001	财达证券股份有限公司自营投资账户	机构自营投资账户	2.9530	3,400	低价未入围