

中信建投首农食品集团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：中信建投基金管理有限公司

基金托管人：华夏银行股份有限公司

财务顾问：中信建投证券股份有限公司

特别提示

中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金（“本基金”）经中国证券监督管理委员会（“中国证监会”）准予注册，由中信建投基金管理有限公司（“基金管理人”）根据中国证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（“《基金指引》”）、《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）》《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 1 号——审核关注事项（试行）》《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》”），以及中国证券业协会（“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》（“《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组织实施发售工作。

中信建投证券股份有限公司（“中信建投证券”）担任本基金管理人的财务顾问。

网下询价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。关于不动产基金询价、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、投资者认购和缴款等规则及流程，具体内容如下：

1、发售方式：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，发售方式包括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（“中国结算”）认可的上交所会员单位（“场内证券经营机构”）或基金管理人及其委托的场外基金

销售机构进行发售。

本次战略配售、网下发售由基金管理人及财务顾问负责组织，公众发售由基金管理人负责组织。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；公众发售通过上交所场内证券经营机构、基金管理人及其委托的场外基金销售机构实施。

2、询价区间：基金管理人和财务顾问协商确定本次询价区间为 2.466 元/份-3.014 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：本次发售的询价期间为 2026 年 5 月 20 日的 9:00-15:00。

4、网下发售对象：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、符合规定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网下询价。

5、同一投资者多档报价：本次询价采取拟认购价格与拟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的报价应当包含拟认购价格和该价格对应的拟认购数量。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报价的全部配售对象录入报价记录后，应当一次性提交。网下投资者可以多次提交报价记录，但以最后一次提交的全部报价记录为准。

网下投资者及其管理的配售对象应遵守行业监管要求，加强风险控制和合规管理，合理确定拟认购价格和拟认购份额数量。参与询价时，请特别留意拟认购价格和拟认购份额数量对应的拟认购金额是否超过其提供的资产规模或资金规模。

基金管理人及财务顾问发现配售对象不遵守行业监管要求、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资金规模认购的，则该

配售对象的认购无效。

参加网下询价的投资者应在 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）中午 12:00 前将资产证明材料通过中信建投证券网下投资者管理系统（网址：<https://emp.csc.com.cn/reits-web/reits-web.html>）提交给基金管理人及财务顾问。

如投资者拒绝配合核查、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、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《中信建投首农食品集团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、延迟发售安排：若本次认购价格超出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，基金管理人及财务顾问将在基金份额认购首日前 5 个工作日发布投资风险特别提示公告，提请投资者关注投资风险，理性作出投资决策，本次发售基金份额认购期将相应延迟。

7、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，战略投资者认购基金的限售期具体安排详见本公告“二、战略配售（四）限售期限”。

网下询价阶段，若剔除无效报价后网下投资者及其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），则网下投资者及其管理的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。若剔除无效报价后网下投资者及其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），则网下投资者及其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获配份额。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。

8、网下投资者认购及缴款：本次网下发售中，网下认购与缴款同时进行。《发售公告》中公布的全部有效报价配售对象必须参与网下认购，同时在网下发售期间缴纳对应认购资金。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具体安排详见本公告“五、各类投资者认购方式、缴款安排及认购费用”。

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，根据战略投资者缴款、网下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详见本公告“六、本次发售回拨机制”。

11、中止发售情况：中止发售的具体安排详见本公告“九、中止发售情况”。

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%。

本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与不动产基金相关的风险、与专项计划相关的风险、与不动产项目相关的风险及其他风险。其中，与不动产基金相关的风险包括但不限于：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、托管人尽职履约风险，其他风险等；与专项计划相关的风险包括但不限于：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；与不

动产项目相关的风险包括但不限于：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，不动产项目合规相关的风险，意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险等；其他风险包括但不限于：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。具体风险请参见本基金招募说明书“风险因素”章节的相关内容。

本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用不动产基金资产、履行不动产项目运营管理职责，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益或投资本金不受损失。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现，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。

投资者需充分了解有关不动产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、基金产品资料概要等法律文件及本公告的各项内容，充分考虑本基金相关风险因素及自身的风险承受能力，知悉本次发售的定价原则和配售原则，审慎参与本次基金的报价和发售，在提交报价前应确保不属于禁止参与网下询价的情形，并确保其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。投资者一旦提交报价，基金管理人及财务顾问视为该投资者承诺：已熟知并符合法律法规和本公告的规定，由此产生的一切违法违规行及相应后果由投资者自行承担。

有关本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、本基金经中国证监会 2026 年 4 月 23 日证监许可〔2026〕967 号文《关于准予中信建投首农食品集团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募集的注册，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金的基金简称为“中信建投首农商业 REIT”，场内简称为“首农商业”，扩位简称为“中信建投首农商业 REIT”，基金代码为“508601”，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 100,000 万份（利息不折算基金份额，下同）。本基金初始战略配售发售份额为 70,000 万份，为本次基金份额发售总量的 70%。网下初始发售份额为 21,000 万份，占扣除初始战略配售份额数量后发售份额的 70%；公众初始发售份额为 9,000 万份，占扣除初始战略配售份额数量后发售份额的 30%。最终战略配售、网下发售、公众发售的基金份额数量将根据回拨情况（如有）确定。

3、本公告所称“网下投资者”指参与网下发售的专业机构投资者。本公告所称“配售对象”是指参与网下发售的专业机构投资者或其管理的证券投资产品。网下投资者应当于 2026 年 5 月 19 日（X-1 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要求的投资者方能参与本次发售询价。不符合相关标准而参与本次发售询价的，须自行承担一切由该行为引发的后果，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。

参与本次网下发售的所有网下投资者均需通过中信建投证券网下投资者管理系统（网址：<https://emp.csc.com.cn/reits-web/reits-web.html>）在线提交承诺函及相关核查材料。

提请投资者注意，基金管理人及财务顾问将在询价及配售前对网下投资者

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核查或其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资格的，基金管理人及财务顾问将拒绝其参与询价及配售。

4、本次发售的宣传推介包括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。具体安排请见本公告“一、本次发售的基本情况（六）本次发售重要时间安排 2、本次发售的路演时间安排”。

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，即网下投资者指定的配售对象的拟认购份额数量超过 100 万份的部分必须是 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 21,000 万份。

6、本公告仅对本基金网下询价的有关事项和规定予以说明。投资者欲了解本基金及不动产项目的详细情况，请阅读 2026 年 5 月 15 日公告的《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》。

一、本次发售的基本情况

（一）基金基本情况

- 1、基金全称：中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金
- 2、基金简称：中信建投首农商业 REIT
- 3、基金场内简称：首农商业
- 4、基金扩位简称：中信建投首农商业 REIT
- 5、基金代码：508601

（二）发售方式

本基金将通过向战略投资者定向配售、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进行发售。发售方式包括通过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发售。其中：

1、战略投资者需根据事先签订的《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》（“《战略配售协议》”）进行认购。

2、对网下投资者进行询价发售，并对所有入围的网下投资者按照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外认购和场内认购两种方式认购本基金。

战略配售、网下发售由基金管理人及财务顾问负责组织，公众发售由基金管理人负责组织。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；公众发售通过上交所场内证券经营机构、基金管理人及其委托的场外基金销售机构实施。

（三）发售数量

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 100,000 万份。

本基金初始战略配售发售份额为 70,000 万份，为本次基金份额发售总量的 70%。

本基金网下初始发售份额为 21,000 万份，占扣除初始战略配售份额数量后发售份额的 70%。

本基金公众初始发售份额为 9,000 万份，占扣除初始战略配售份额数量后发售份额的 30%。

最终战略配售、网下发售、公众发售份额将根据回拨情况（如有）确定。

（四）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 2.466 元/份-3.014 元/份，并将通过向符合条件的网下投资者进行询价确定本基金认购价格。具体定价方式详见本公告“三、网下询价安排”。

（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，自本次公开发售的基金份额在上交所上市之日起即可流通。

网下询价阶段，若剔除无效报价后网下投资者及其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），则网下投资者及其管理的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。若剔除无效报价后网下投资者及其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），则网下投资者及其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获配份额。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。

战略投资者认购基金的限售期安排详见本公告“二、战略配售（四）限售期限”。

（六）本次发售重要时间安排

1、发售时间安排

日期	发售安排
X-3 日 (2026 年 5 月 15 日) (X 日为询价日)	披露《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》《询价公告》等相关公告与文件； 网下投资者提交核查文件
X-2 日 (2026 年 5 月 18 日)	网下投资者提交核查文件
X-1 日 (2026 年 5 月 19 日)	网下投资者提交核查文件（当日中午 12:00 前）； 网下投资者在证券业协会完成注册截止日（当日中午 12:00 前）； 基金管理人及财务顾问开展网下投资者核查，并确认网下投资者及其配售对象信息
X 日 (2026 年 5 月 20 日)	基金份额询价日，询价时间为 9:00-15:00；
X+1 日 (2026 年 5 月 21 日)	确定基金份额认购价格； 确定有效报价投资者及其配售对象
L-3 日（自然日） (2026 年 5 月 22 日，预计) (L 日为认购起始日)	披露《发售公告》、基金管理人及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
L 日至 M 日 (2026 年 5 月 25 日至 2026 年 5 月 26 日，预计) (M 日为认购终止日)	基金份额募集期； 网下认购时间为：9:00-15:00； 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为：以销售机构规定为准
M+2 日 (2026 年 5 月 28 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
M+2 日及之后	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基金上市

注：

（1）X 日为基金份额询价日，L 日为认购起始日，M 日为认购终止日；询价日后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》及后续公告公布的日期为准；

（2）如无特殊说明，上述日期为交易日，因特别事项影响本次发售的，基金管理人将及时公告，修改本次发售日程；

（3）若本次认购价格高于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的孰低值，基金管理人及财务顾问将发布投资风险特别提示公告，募集期将相应延迟，届时请以《发售公告》为准；

（4）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上交所“REITs 询价与认购系统”进行询价或网下认购工作，请网下投资者及时与基金管理人及财务顾问联系。

2、本次发售的路演时间安排

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 15 日（X-3 日）至 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）期间，向符合要求的网下投资者通过现场、电话或视频的方式进行网下推介。基金管理人于本基金募集申请获得中国证监会注册后至 2026 年 5 月 26 日（M 日，预计），向公众投资者通过现场或互联网等方式进行推介。

二、战略配售

（一）参与对象

1、选择标准

战略投资者包括不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，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。

战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与本基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品和其他资产管理产品，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，战略投资者的选择在考虑投资者资质以及市场情况后综合确定，参与战略配售的专业机构投资者，具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可本基金长期投资价值，具体选择标准如下：

（1）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

（2）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；

（3）主要投资策略包括投资长周期、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

(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) 为原始权益人与其同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售而设立的专项资产管理计划；

(7) 基金管理人根据法律法规及本基金产品特征确定的其他标准。

2、战略投资者具体情况

基金管理人将在 2026 年 5 月 22 日（预计）公布的《发售公告》中披露战略投资者名称、承诺认购的基金份额数量以及限售期安排等。

（二）配售数量

本基金战略配售初始发售份额为 70,000 万份，占本次基金发售份额总数的比例为 70%。原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为 34,000 万份，占本次基金发售份额总数的比例为 34%；其他战略投资者拟认购数量为 36,000 万份，占本次基金发售份额总数的比例为 36%。

（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了《战略配售协议》，不参加本基金的网下询价，并承诺按照确定的认购价格认购其承诺认购的基金份额，并足额、及时缴纳认购资金。

参加本次战略配售的投资者确认其符合战略投资者的资格及条件，认可本基金的长期投资价值，符合本基金战略投资者的选取标准和配售资格。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。

2026 年 5 月 22 日（预计）公布的《发售公告》将披露战略投资者名称、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（M 日，预计）17:00 前，战略投资者应向基金管理人足额缴纳认购资金。《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金合同生效公告》（“《基金合同生效公告》”）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

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的 34%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月；超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，上述基金份额在持有期间不允许质押。

其他战略投资者持有本基金基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

战略投资者拟卖出战略配售取得的基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

（五）核查情况

基金管理人、财务顾问、北京市汉坤律师事务所已履行主动核查义务，对战略投资者的选取标准、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）认购款项缴纳及验资安排

战略投资者可选择使用场内证券账户或场外基金账户参与认购，如选择使用场外基金账户认购的，则在份额限售期届满后，需将所持份额转托管至场内方可进行交易。

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

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）将对战略投资者、网下投资者和公众投资者缴纳的认购资金及认购费用到账情况进行审验，并出具验资报告。

（七）相关承诺

战略投资者承诺按照法律法规、本基金法律文件及《战略配售协议》认购本基金份额，遵守法律法规和有权监管部门关于战略投资者的相关规定，包括

但不限于认购资金来源合法、提交的文件资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏、遵守获配份额限售期要求等。

基金管理人、财务顾问向战略投资者配售基金份额的，不得承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接利益输送行为。基金管理人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声明。

三、网下询价安排

(一) 参与网下询价的投资者标准及条件

1、本公告所称“网下投资者”是指参与网下发售的专业机构投资者。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证券投资产品。

参与本次网下发售的投资者应符合《基金指引》《发售指引》《网下投资者管理规则》等法规中规定的网下投资者标准。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、符合规定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，在证券业协会注册后，可以参与本基金网下询价。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本基金网下询价。

2、机构投资者注册网下投资者，应当满足下列基本条件：

(1) 应当为上述第 1 条规定的依法取得行政许可的专业机构投资者；依法设立并在中国证券投资基金业协会完成登记手续的私募基金管理人，持续经营时间、从事证券交易或不动产项目投资时间均达到 2 年以上。其中，私募基金管理人管理的私募投资基金总规模最近 2 个季度应当均为 10 亿元以上，且近 3 年管理的私募投资基金中至少有 1 只存续期达到 2 年以上；

(2) 具有良好的信用记录和持续经营能力，最近 12 个月未受到刑事处罚，最近 12 个月未因重大违法违规行为被相关监管部门采取行政处罚、行政监管措施或者被相关自律组织采取纪律处分，最近 36 个月未被相关自律组织采取书面自律管理措施 3 次以上，最近 12 个月未被列入失信被执行人名单、经营异常名

录、市场监督管理严重违法失信名单，最近 12 个月未发生重大经营风险事件、被依法采取责令停业整顿、指定其他机构托管、接管、行政重组等风险处置措施；

(3) 具备专业证券或者不动产基金研究定价能力，应当具有科学合理的估值定价模型、完善的定价决策制度，能够自主作出投资决策。从事不动产基金研究和投资的人员应当具备 2 年以上专业研究或者投资管理经验；

(4) 具备必要的合规风控能力，应当依法合规展业，将参与不动产基金网下询价和认购业务纳入整体合规风控体系，并指定专门人员加强合规管理和风险控制。不动产基金网下询价和认购业务合规管理人员应当具备 2 年以上金融合规管理工作经验，并具备法律、金融等相关专业本科以上学历或者通过国家统一法律职业资格考试；

(5) 具备较强的风险承受能力，能够独立承担投资风险；

(6) 具有开展不动产基金网下询价和认购业务独立性，能够独立开展不动产基金研究定价、网下询价与认购业务；

(7) 建立完善的参与网下询价和认购业务的制度和机制，包括但不限于内部控制、投资研究、定价决策、报价认购、通讯设备管控等制度机制；

(8) 建立健全不动产基金内部问责机制和薪酬考核机制，明确相关业务人员责任认定、责任追究等事项，综合考量研究人员和投资决策人员的专业胜任能力、执业质量、合规情况、业务收入等各项因素确定人员薪酬标准；

(9) 符合监管部门、证券业协会要求的其他条件。

3、网下投资者所属的自营投资账户注册配售对象，应当具备一定的投资实力，最近 1 个月末总资产应当不低于 1000 万元。

4、网下投资者直接管理的投资账户注册配售对象，应当满足下列条件：

(1) 应当为保险资金、合格境外投资者账户；金融机构资产管理产品；私募投资基金，且其直接投资于非公开募集的金融机构资产管理产品和私募投资基金的资产不得超过 20%；全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金

等可以根据有关规定进行注册；

(2) 应当依法完成产品的注册、登记、备案手续以及份额销售、托管等事宜。私募投资基金应当委托第三方托管机构独立托管基金资产；

(3) 具备一定的资产管理实力，私募投资基金最近 1 个月末投资账户总资产应当不低于 6000 万元，其他投资账户最近 1 个月末总资产应当不低于 1000 万元；

(4) 产品投资经理应当具备 2 年以上投研经验。

5、网下投资者在证券业协会完成注册后，可将其所属或直接管理的、拟参与不动产基金网下询价和认购业务且符合《网下投资者管理规则》规定的自营投资账户或资产管理产品注册为配售对象。

网下投资者应对所注册的配售对象切实履行主动管理职责，不得为其他机构、个人或产品规避监管规定提供通道服务。

网下投资者及其配售对象参与网下询价和认购业务的，还应当符合监管规定和其他相关自律组织的要求，遵守相关规定。

6、本次发售询价通过上交所“REITs 询价与认购系统”进行。网下投资者应当在询价日前一交易日，即 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）中午 12:00 前，按照规定向证券业协会完成不动产基金网下投资者注册并已在上交所开通“REITs 询价与认购系统”CA 证书，且其所属或直接管理的、拟参与本基金网下询价和认购业务且符合规定的自营投资账户或资产管理产品必须已注册为配售对象。完成上述流程的网下投资者方可参与网下询价。

7、基金管理人及财务顾问将在上交所规定的时间内，通过上交所“REITs 询价与认购系统”确认拟参与网下发售的配售对象名称、场内证券账户或场外基金账户等相关信息，同时剔除不符合本公告规定的网下投资者及其配售对象账户，完成询价准备的确认工作。不符合相关标准而参与本次发售网下询价的，须自行承担一切由该行为引发的后果。

8、禁止参加本次询价和网下发售的投资者范围

网下投资者属于以下情形之一的，不得参与本次网下发售：

(1) 原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体；

(2) 原始权益人的关联方，包括：1) 直接或间接控制原始权益人的法人或其他组织；2) 上述主体直接或者间接控制的除原始权益人及其控股子公司以外的法人或其他组织；3) 关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除原始权益人及其控股子公司以外的法人或其他组织；4) 持有原始权益人 5%以上股份的法人或其他组织；5) 证监会、上交所或原始权益人根据实质重于形式原则认定的其他与原始权益人有特殊关系，可能导致原始权益人利益对其倾斜的法人或其他组织；

(3) 在证券业协会发布的不动产基金网下投资者黑名单中的机构；

(4) 通过配售可能导致不当行为或不正当利益的其他自然人、法人和组织。

上述第(1)项中基金管理人管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。上述第(1)项中的战略投资者管理的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。

9、网下投资者及其管理的配售对象应遵守行业监管要求，加强风险控制和合规管理，合理确定拟认购价格和拟认购份额数量。参与询价时，请特别留意拟认购价格和拟认购份额数量对应的拟认购金额是否超过其提供的资产规模或资金规模。

基金管理人及财务顾问发现配售对象不遵守行业监管要求、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资金规模认购的，则该配售对象的认购无效。

10、参与本次战略配售的投资者不得参与网下发售，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。

基金管理人及财务顾问将在询价及配售前履行核查义务，对投资者是否存在上述禁止性情形进行核查，投资者应按基金管理人及财务顾问的要求进行相

应的配合（包括但不限于提供公司章程等工商登记资料、安排实际控制人访谈、如实提供相关自然人主要社会关系名单、配合其它关联关系调查等），如拒绝配合核查或其提供的材料不足以排除其存在上述禁止性情形的，或经核查不符合配售资格的，基金管理人及财务顾问将拒绝接受其询价或者向其进行配售。网下投资者若参与本基金询价，即视为其向基金管理人及财务顾问承诺其不存在法律法规禁止参与网下询价及配售的情形。如因投资者的原因，导致关联方参与询价或发生关联方配售等情况，投资者应承担由此所产生的全部责任。

（二）网下投资者备案核查及相关材料的提交方式

所有拟参与本次询价的网下投资者须符合上述投资者条件，并按要求在2026年5月19日（X-1日）中午12:00前通过中信建投证券网下投资者管理系统（网址：<https://emp.csc.com.cn/reits-web/reits-web.html>）注册并提交相关核查材料，并经过基金管理人及财务顾问核查认证。如网下投资者核查系统无法上传，投资者可与财务顾问协商确定核查资料的其他传送方式。

1、需提交的资料：包括网下投资者承诺函；网下投资者关联方信息表；网下投资者身份证明文件、法定代表人身份证明文件、经办人身份证明文件；配售对象资产证明材料、网下投资者基本信息表（配售对象为机构）和/或网下投资者基本信息表（配售对象为产品）及其产品备案或登记证明文件、受益所有人身份证明文件及其他资料。

除公募证券投资基金、公募理财产品、养老金、社保基金、企业年金基金、保险资金、合格境外投资者投资账户、机构自营投资账户外的其他配售对象需提供《配售对象出资方基本信息表》。

配售对象为产品的需提供产品备案或登记证明文件，并通过系统上传签章版扫描件。

2、系统提交方式

（1）注册及信息报备

登录中信建投证券网下投资者管理系统（网址：<https://emp.csc.com.cn/reits-web/reits-web.html>），在2026年5月19日（X-1日）中午12:00前完成用户动

态密码登录及信息报备。登录过程中需提供有效的手机号码，一个手机号码只能注册一个用户。由于财务顾问将会在投资者材料核查过程中第一时间以短信或者电话反馈进展，请务必在本次发售过程中全程保持手机畅通。

提供有效手机号码、接收到手机验证码并登录后，请按如下步骤（可从上述网址下载投资者操作指引或联系基金管理人、财务顾问获取）在 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）中午 12:00 前进行平台注册并提交相关核查材料。

第一步：点击“REITs 项目列表——正在发行——中信建投首农商业 REIT——进入询价”链接进入投资者信息填报页面；

第二步：提交投资者基本信息，包括输入并选择正确的投资者全称，输入正确的统一社会信用代码（与证券业协会备案时一致的证件号码）和正确的证券业协会编码，以及联系人姓名、邮箱和办公电话及其他信息。点击“保存及下一步”；

第三步：选择拟参与询价的配售对象，并点击“保存及下一步”；

第四步：根据询价对象和配售对象类型所需的资料按以下第（2）、（3）项要求和步骤进行上传并提交。

（2）提交网下投资者核查材料（询价对象模块）

1）有意参与本次询价且符合网下投资者标准的投资者均需提交《网下投资者承诺函》（加盖公章）。投资者可在“REITs 项目列表”页面中点击“网下投资者承诺函模板”下载模板，补充相关信息并加盖公司公章。

2）所有网下投资者均须提交身份证明文件（可证明依法设立或者可依法开展经营活动、社会活动的执照，如营业执照）、法定代表人身份证明文件、经办人身份证明文件，以上证明文件均须加盖公章。

3）所有投资者均须提交《网下投资者关联方信息表》。投资者需在“模板下载”中下载模板，填写完整并上传。提交《网下投资者关联方信息表》时需上传 EXCEL 版及盖章版 PDF。

（3）提交网下投资者核查材料（配售对象模块）

1) 所有配售对象均需上传填写完成的网下投资者基本信息表（配售对象为机构）或网下投资者基本信息表（配售对象为产品）EXCEL 表单及签署盖章后的签章版扫描件；受益所有人相关证明文件请参照系统提示进行签章版扫描件上传。

2) 若配售对象属于公募证券投资基金、公募理财产品、基本养老保险基金、社保基金组合、企业年金基金、保险资金投资账户、合格境外投资者投资账户、机构自营投资账户，则无需提交《配售对象出资方基本信息表》。

除此之外的其他配售对象均需在“模板下载”中下载《配售对象出资方基本信息表》，填写完整并上传。提交《配售对象出资方基本信息表》时需上传 EXCEL 版及盖章版 PDF。

3) 配售对象为产品的需提供产品备案或登记证明文件，并通过系统上传签章版扫描件，具体如下：

若配售对象属于《中华人民共和国证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金登记备案办法》规范的私募投资基金，应上传私募投资基金产品成立的备案证明文件盖章版扫描件。本款所称私募基金，系指在中华人民共和国境内以非公开方式向合格投资者募集资金设立的投资基金，包括资产由基金管理人或者普通合伙人管理的以投资活动为目的设立的公司或者合伙企业。

若配售对象属于公募基金、银行理财产品、全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金、合格境外投资者投资账户、资产管理计划、信托计划及其他具有公募不动产基金网下投资者资格的专业机构投资者发行的产品应上传产品备案证明文件、登记证明文件或获得批复证明文件的盖章版扫描件（包括但不限于备案函、备案系统截屏）。

4) 提供配售对象的资产证明材料，具体如下：

配售对象资产规模汇总表 EXCEL 电子版：机构投资者须在投资者资料上传页面上传其拟参与本次认购全部配售对象的 EXCEL 电子版《配售对象资产规模汇总表》。模板下载路径：<https://emp.csc.com.cn/reits-web/reits-web.html>——中

信建投首农商业 REIT——模板下载。投资者在《配售对象资产规模汇总表》中填写的各配售对象资产规模将作为基金管理人及财务顾问判断配售对象是否超资产规模认购的依据。

机构投资者自有资金或管理的每个产品参与网下询价的拟认购金额不超过其资产规模（总资产）或资金规模的资产证明文件扫描件：其中，公募证券投资基金、公募理财产品、私募资产管理计划、私募基金等产品原则上应提供询价日前第 3 个工作日的产品总资产有效证明材料（加盖公司公章或外部证明机构章）；自营投资账户应提供公司出具的自营账户资金规模说明材料（加盖公司公章）。证明材料中载明的资产规模需与 EXCEL 电子版《配售对象资产规模汇总表》中填写的资产规模一致。

如投资者拒绝配合核查、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、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《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。

（4）以上步骤完成后，点击提交并等待审核通过的短信提示（请保持手机畅通）。

3、提交时间：2026 年 5 月 19 日（X-1 日）中午 12:00 之前，投资者可修改已提交的项目申请信息；在 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）中午 12:00 之后，投资者将无法对已提交的信息进行修改。

4、投资者注意事项：

投资者须对其填写的信息的准确真实性、提交资料的准确完整性负责。投资者未按要求在 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）中午 12:00 之前完成材料提交，或虽完成材料提交但存在不真实、不准确、不完整情形的，则将无法参加询价配售或者报价将被界定为无效报价。

请投资者认真阅读信息报备页面中的填写注意事项。基金管理人及财务顾问将安排专人在 2026 年 5 月 15 日（X-3 日）、2026 年 5 月 18 日（X-2 日）的

9:00-12:00、13:00-17:00 及 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）的 9:00-12:00 接听咨询电话，号码为 010-56051610、010-56051645、010-57760035。

（三）网下投资者备案核查

基金管理人及财务顾问将会同见证律师对投资者资质进行核查并有可能要求其进一步提供相关证明材料，投资者应当予以积极配合（根据投资者类型及实际情况的不同，可能包括但不限于提供工商登记资料、投资者资产规模信息表和资金规模证明文件、安排实际控制人访谈、如实提供相关自然人主要社会关系名单、配合其他关联关系调查等）。

如投资者不符合条件、投资者或其管理的资管产品的出资方为本基金原始权益人的关联方、投资者拒绝配合核查、未能完整提交相关材料或者提交的材料不足以排除其存在法律、法规、规范性文件和本公告规定的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《发售公告》中予以披露。网下投资者违反规定参与本次网下发售的，应自行承担由此产生的全部责任。

网下投资者需自行审核比对关联方，确保原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。如因投资者的原因，导致关联方参与询价或发生关联方配售等情况，投资者应承担由此所产生的全部责任。

（四）询价

本次发售的网下询价通过上交所“REITs 询价与认购系统”进行。询价时间为 2026 年 5 月 20 日（X 日）的 9:00-15:00。在上述时间内，投资者可通过上交所“REITs 询价与认购系统”填写、提交拟认购价格和拟认购份额数量。

参与询价的网下投资者及其管理的配售对象应于 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）中午 12:00 前在证券业协会完成网下投资者注册且已开通上交所“REITs 询价与认购系统”CA 证书，方能参与本次发售的网下询价。

只有符合基金管理人及财务顾问确定的条件的网下投资者及其管理的配售

对象才能参与询价。基金管理人及财务顾问提醒网下投资者在参与询价前应自行核查是否符合本公告“三、网下询价安排（一）参与网下询价的投资者标准及条件”的相关要求。同时，网下投资者应于 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）中午 12:00 前，按照本公告要求及时提交网下投资者资格核查资料。

本次询价采取拟认购价格与拟认购份额数量同时申报的方式进行，网下投资者报价应当包含拟认购价格和该价格对应的拟认购数量。

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报价的全部配售对象录入报价记录后，应当一次性提交。网下投资者可以多次提交报价记录，但以最后一次提交的全部报价记录为准。

网下投资者拟认购价格的最小单位为 0.001 元。基金管理人及财务顾问将本次发售中每个配售对象最低拟认购份额数量设定为 100 万份，拟认购份额数量最小变动单位设定为 10 万份，即每个配售对象的拟认购份额数量超过 100 万份的部分必须是 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 21,000 万份。

网下投资者申报的以下情形将被视为无效：

1、网下投资者未在 2026 年 5 月 19 日（X-1 日）中午 12:00 前在证券业协会完成本基金网下投资者及配售对象的注册工作；

2、按照《中华人民共和国证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》《私募投资基金登记备案办法》的规定，未能在中国证券投资基金业协会完成管理人登记和基金备案的私募基金；

3、单个配售对象的申报数量不符合要求的，该配售对象的申报无效；

4、网下投资者报价超出询价区间；

5、网下投资者资格不符合相关法律、法规、规范性文件以及本公告规定的，

其报价为无效申报；

6、未按本公告要求提交投资者资格核查文件的，或提交材料后经基金管理人及财务顾问审核后未通过的；

7、经审查不符合本公告网下投资者条件的；

8、被证券业协会列入不动产基金网下投资者黑名单的网下投资者；

9、基金管理人及财务顾问发现投资者不遵守行业监管要求、超过其向基金管理人及财务顾问提交的资产证明材料及投资者资产规模信息表中相应资产规模或者资金规模认购的，则该配售对象的认购无效；

10、其他网下投资者无效申报的情况。

（五）网下投资者的违规行为及处理

网下投资者在参与网下询价和认购业务时，不得存在下列情形：

1、报送信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的；

2、使用他人账户、多个账户报价的；

3、委托他人开展网下询价和认购业务，或者接受其他网下投资者的委托，代其开展网下询价和认购业务的，经行政许可的除外；

4、在询价结束前泄露本机构的估值定价方法、估值定价参数、相关报价信息，打听、收集、传播其他网下投资者的上述信息，或者网下投资者之间就上述信息进行协商报价的；

5、与其他投资者、原始权益人、基金管理人或者财务顾问等利益相关方串通报价的；

6、利用内幕信息、未公开信息报价的；

7、以“博入围”等目的故意压低、抬高报价，或者未审慎报价的；

8、通过嵌套投资等方式虚增资产规模获取不正当利益的；

9、接受原始权益人、基金管理人、财务顾问以及其他利益相关方提供的财

务资助、补偿、回扣等的；

10、未合理确定拟认购数量，其拟认购数量及（或）获配后持股数量不符合相关法律法规或者监管规定的；

11、未合理确定拟认购数量，其拟认购金额超过配售对象总资产的；

12、未履行报价评估和决策程序，及（或）无定价依据的；

13、网上网下同时认购的；

14、获配后未恪守限售期等相关承诺的；

15、未严格履行报价评估和决策程序，及（或）定价依据不充分的；

16、提供有效报价但未参与认购或者未足额认购的；

17、未按时足额缴付认购资金的；

18、未及时进行展期导致认购或者缴款失败的；

19、向基金管理人、财务顾问提交的资产规模报告等数据文件存在不准确、不完整或者不一致等情形的；

20、向证券业协会提交的数据信息存在不准确、不完整或者不一致等情形的；

21、其他以任何形式谋取、输送不正当利益或者不独立、不客观、不诚信、不廉洁等影响网下发行秩序的情形。

北京市汉坤律师事务所将对网下发售、配售行为，参与定价和配售投资者的资质条件，及其与基金管理人和财务顾问的关联关系、资金划拨等事项进行见证，并出具法律意见书。网下投资者或配售对象参与不动产基金网下询价和认购业务时违反上述第 1 至 21 条规定的，证券业协会按照法规对其采取自律措施并在其网站公布。网下投资者相关工作人员出现上述第 1 至 21 条情形的，视为所在机构行为。

（六）其他要求

参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部

分认购基金份额。配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户或场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”、“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”、“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

四、确定有效报价投资者和认购价格

网下询价报价截止后，基金管理人及财务顾问将根据本公告的条件，剔除不符合条件的报价及其对应的拟认购数量。

剔除不符合条件的报价后，基金管理人及财务顾问将根据所有网下投资者报价的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、合格境外投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定认购价格。

询价时，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。在确定认购价格后，提供有效报价的配售对象方可且必须作为有效报价投资者参与认购。认购价格及其确定过程，以及可参与网下认购的配售对象及其有效拟认购份额数量信息将在《发售公告》中披露。

同时，基金管理人及财务顾问将确定本次发售份额、募集金额，并在《发售公告》中披露如下信息：

- 1、剔除不符合条件的报价后，所有网下投资者剩余报价的中位数和加权平均数；
- 2、网下投资者详细报价情况，具体包括投资者名称、配售对象信息、拟认购价格及对应的拟认购份额数量；
- 3、认购价格及其确定过程、募集期起始日、基金份额总发售数量、网下发售份额数量、公众投资者发售份额数量、回拨机制（如有）、认购方式、认购费用、销售机构以及以认购价格计算的不动产项目价值及预期收益测算等。

若本次认购价格超出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的孰低值，基金管理人及财务顾问将在基金份额认购首日前 5 个

工作日发布投资风险特别提示公告，本次发售基金份额发售期将顺延。

有效报价网下投资者未参与认购，将被视为违约并应承担违约责任，基金管理人及财务顾问将违约情况报证券业协会备案。

五、各类投资者认购方式、缴款安排及认购费用

本基金认购价格确定后，将在《发售公告》中公布。本基金各类型投资者均以该价格参与认购。具体认购方式和资金交收将在后续刊登的《发售公告》中披露。

（一）战略投资者

本基金的战略投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。战略投资者需根据事先与基金管理人签订的《战略配售协议》进行认购。2026年5月26日（M日，预计）17:00前，战略投资者应按照基金管理人及财务顾问确定的认购价格，认购其所承诺认购的基金份额数量并向基金管理人足额缴纳认购资金。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。战略投资者不收取认购费用。

（二）网下投资者

1、本基金的网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。本次发售中，网下认购与缴款同时进行。《发售公告》中公布的全部有效报价投资者必须在募集期内参与网下认购，并足额缴纳认购资金。

2、网下投资者通过上交所“REITs 询价与认购系统”向基金管理人提交认购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，并通过登记机构登记份额。

3、在参与网下发售时，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填写并提交认购价格和认购份额数量，其中认购价格为本次发售确定的认购价格，认购份额数量为询价时有效报价对应的拟认购数量。同时，认购份额对应的认购金额不得超过其向财务顾问提交的资产证明材料中相应资产规模或资金规模。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。

4、网下投资者认购时，应当按照基金管理人及财务顾问确定的认购价格填报认购数量，其填报的认购数量应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。同时，认购份额数量对应的认购金额不得超过其向基金管理人及财务顾问提交的资产证明材料中相应资产规模或资金规模。

5、在网下认购阶段，应当在募集期内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，确保资金于2026年5月26日（M日，预计）17:00前到账。网下投资者可通过《发售公告》以及上交所“REITs 询价与认购系统”查询到基金管理人的收款账户信息。若网下投资者缴纳的认购资金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，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。

6、参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额，基金管理人一经发现，将及时向证券业协会报告。配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户或场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”、“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

7、提请通过场外基金账户参与本次网下发售的投资者注意：

（1）若网下投资者拟通过场外基金账户参与本次网下询价及认购业务，需在募集期前在本基金的销售机构开立中国结算开放式基金账户，否则即便是提供给有效报价投资者，仍将面临认购失败的风险。

（2）本基金采取封闭式运作并在上交所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的网下投资者，在本基金上市后需将基金份额转托管至上交所场内证券经营机构，方可参与上交所场内交易，并须遵守相关限售安排。

8、网下投资者不收取认购费用。

网下投资者认购金额的计算方法如下：

认购金额=认购份额×基金份额认购价格

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。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某网下投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额认购价格为 1.050 元，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=5,000,000×1.050=5,250,000.00 元

即：某网下投资者认购本基金 500 万份，基金份额认购价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 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。

（三）公众投资者

1、本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式。公众投资者可以通过场内或场外方式认购基金份额。

（1）场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上交所和登记机构认可的上交所会员单位认购基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在投资人于证券登记系统开立的上海证券账户下。

（2）场外认购是指通过除基金管理人的直销中心、网上直销以外的基金场外销售机构（具体名单详见《发售公告》或基金管理人网站）的销售网点认购或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为。通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

2、场外认购限额：通过场外销售机构每个基金账户首次认购金额不得低于 1,000 元，单笔追加认购最低金额为 10 元，其他销售机构对最低认购金额及交易级差另有规定的，从其规定。

3、场内认购限额：在具有基金销售资格的上海证券交易所会员单位的单笔

最低认购金额为 1,000 元，且须为 1 元的整倍数。对于场内认购的数量限制，上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司的相关业务规则有规定的，从其最新规定办理。

4、对于公众投资者，通过其他销售机构认购本基金的，认购费率不高于 0.30%，且随认购金额的增加而递减。

投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算。

本基金公众投资者具体认购费率如下：

	认购金额 (M)	认购费率
场外认购费率	M < 100 万元	0.30%
	100 万元 ≤ M < 300 万元	0.20%
	300 万元 ≤ M < 500 万元	0.10%
	M ≥ 500 万元	按笔收取，1,000 元/笔
场内认购费率	参照场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

认购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等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，须按每次认购所应对的费率档次分别计费。

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。

六、本次发售回拨机制

本次发售中，战略投资者将在 2026 年 5 月 26 日（M 日 17:00，预计）完成缴款，认购结束后，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份额是否向网下回拨；网下发售及公众发售于 2026 年 5 月 26 日（M 日，预计）截止。在此基础上，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节。

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、若公众发售认购份额不足的，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；

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，不得低于本次公开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，基金管理人及财务顾问将及时启动回拨机制，并及时发布公告。

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

参加本次战略配售的投资者已与基金管理人签署了《战略配售协议》。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

基金管理人在 2026 年 5 月 28 日（M+2 日，预计）完成回拨后（如有），将根据以下原则对网下投资者进行配售：

1、基金管理人及财务顾问将对提供有效报价的网下投资者是否符合基金管理人及财务顾问确定的网下投资者标准进行核查，不符合配售投资者条件的，将被剔除，不能参与网下配售；

2、配售数量的计算：

确定配售比例：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按照截位法取整后精确到 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（以上交所“REITs 询价与认购系统”显示的申报时间及申报编号为准）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，基金管理人及财务顾问将按照配售对象的实际认购数量直接进行配售。

如果网下有效认购总份额小于本次网下发售份额，将中止发售。

（三）公众投资者

若公众投资者认购总量超过公众发售总量，则基金管理人将采取全程比例确认的方式对公众投资者认购进行比例配售。

确定配售比例：配售比例=最终公众发售份额/全部有效公众认购份额。

某一公众投资者的获配份额=该公众投资者的有效认购份额×配售比例。

在实施配售过程中，每个投资者的获配份额按照截位法取整后精确到 1 份，产生的剩余份额按每位投资者 1 份，依次分配给认购金额最大的投资者；当认购金额相同时，分配给认购时间最早的投资者。份额取整完成后，某一公众投资者的最终获配份额=获配份额+取整分配份额。

份额取整完成后，获得取整分配份额的公众投资者将重新计算认购费用。

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。

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。

投资者缴纳的有效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。

八、投资者缴款

（一）投资者缴款

战略投资者、网下投资者以及公众投资者应当按询价确定的认购价格参与本基金份额的认购，并及时足额缴纳认购资金。

（二）网下及公众投资者多缴款项的处理

如发生网下比例配售，基金管理人将不晚于 2026 年 5 月 29 日（M+3 日，预计）完成网下投资者认购申请未确认部分的退款。

如发生公众比例配售或其他认购未确认的情况，基金管理人将不晚于 2026 年 5 月 29 日（M+3 日，预计）完成公众投资者认购申请未确认部分的退款。

九、中止发售情况

网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下首次发售总量的，基金管理人及财务顾问应当中止发售，并发布中止发售公告。

发生其他特殊情况，基金管理人及财务顾问可协商决定中止发售并事先披露。

如发生中止发售情形，基金管理人及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，且满足监管要求的前提下，经履行备案程序后，基金管理人及财务顾问将择机重新启动发售。

十、募集失败的情形和处理安排

募集期限届满，本基金出现以下情形之一的，则本基金募集失败：

- （一）基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%；
- （二）基金募集金额少于 2 亿元人民币，或基金认购人数少于 1,000 人；
- （三）原始权益人或其同一控制下的关联方未按照规定参与战略配售；

(四) 扣除战略配售后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

(五) 导致基金募集失败的其它情形。

如果募集期限届满，未满足基金备案条件，基金管理人应当承担下列责任：

(一) 以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

(二) 在基金募集期限届满后 30 日内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

(三) 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。

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。募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、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。

十一、基金管理人、财务顾问联系方式

(一) 基金管理人：中信建投基金管理有限公司

法定代表人：金强

住所：北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑 3 号楼 1 室

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 188 号鸿安国际大厦 6 层、8 层

联系人：公募 REITs 部

联系电话：010-57760082

(二) 财务顾问：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：刘成

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 10 层

联系人：股权资本市场部、债务资本市场部

联系电话：010-56051610、010-56051645

本页无正文，为《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》之盖章页

基金管理人：中信建投基金管理有限公司



本页无正文，为《中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》之盖章页

财务顾问：中信建投证券股份有限公司



2026年5月4日