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。

6、本次发售的基础设施项目最近1个月末总资产应当不低于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；

7、本次发售的战略投资者为证券公司、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。

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，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管处理。

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，间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期限、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》将按露战略投资者名称、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。

华乌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成功后，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项目列表一一正在发行一一中信建投首农商业REIT一一进入询价”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、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一一中信建投首农商业REIT一一模板下载。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