

中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金

基金产品资料概要

编制日期：2026年5月13日

送出日期：2026年5月14日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

基金简称	中金唯品会商业 REIT	基金代码	508603
基金管理人	中金基金管理有限公司	基金托管人	中国建设银行股份有限公司
基金合同生效日	-	上市交易所及上市日期	上海证券交易所 -
基金类型	其他类型	交易币种	人民币
运作方式	封闭式	开放频率	封闭期为 31 年
基金经理	闫婧茹	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2019年4月17日
基金经理	郭茂乾	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2024年2月22日
基金经理	秦文博	开始担任本基金基金经理的日期	-
		证券从业日期	2025年4月14日
其他	募集份额：20 亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露 原始权益人/运营管理统筹机构：杉杉商业集团有限公司 运营管理实施机构：郑州唯奥商业管理有限公司、哈尔滨唯奥商业管理有限公司 战略配售比例：75%；其中原始权益人或其同一控制下的关联方配售比例：49% 项目概况：不动产资产为位于河南省郑州市中牟县的郑州杉杉奥特莱斯项目和位于黑龙江省哈尔滨市利民开发区的哈尔滨杉杉奥特莱斯项目（不动产项目完整情况请见本基金招募说明书）		

二、基金投资与净值表现

(一) 投资目标与投资策略

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。
投资范围	本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，

	信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金（REITs）投资的其他金融工具。其中，基金初始设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资不动产资产支持证券，预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，具体金额以基金管理人的计算为准。本基金不投资股票（含存托凭证），也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如本基金投资的信用评级为 AAA 级的债券因评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内调整。本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%。
主要投资策略	（一）不动产项目投资策略。1、初始基金资产投资策略。2、运营管理策略。3、资产收购策略。4、更新改造策略。5、出售及处置策略。6、对外借款策略。 （二）债券及货币市场工具的投资策略。
业绩比较基准	本基金暂不设立业绩比较基准。
风险收益特征	本基金为不动产投资信托基金（REITs），在基金合同存续期内通过资产支持证券和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，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

注：详见《中金唯品会封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》第十二部分“基金的投资”。

(二) 投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂无。

(三) 最近十年基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无。

三、投资本基金涉及的费用

(一) 基金销售相关费用

以下费用在认购基金过程中收取：

费用类型	金额（M）	收费方式/费率
认购费	M<500 万元	0.30%
	M≥500 万元	1,000 元/笔

注：对于网下投资者和战略投资者，本基金不收取认购费。基金份额的场内认购费率由基金销售机构参照场外认购费率执行。

(二) 基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
管理费	<p>固定管理费用</p> <p>固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下： $H = E \times 0.20\% \div \text{当年天数}$ H为每日应计提的固定管理费用； E在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基</p>	基金管理人、计划管理人

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
	<p>金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算：</p> <p>基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的E值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经托管人与管理人核对一致，按照约定账户路径支付。</p>	
管理费	<p>基础管理费用及浮动管理费用</p> <p>基础管理费用及浮动管理费用由运营管理机构收取。其中：</p> <p>（1）基础管理费用</p> <p>本基金的基础管理费用由运营管理机构收取。基础管理费用的计算方法如下：</p> $\text{基础管理费用} = I \times (g+2) \% + C \times 8\%$ <p>其中：</p> <p>I表示每一项目公司当年经审计的营业收入，C表示每一项目公司当年经审计的运营净收益，以项目公司年度审计报告为准，g为每一项目公司的费率。</p> <p>为免疑义，上述公式中的项目公司运营净收益=营业收入-营业成本-销售费用-管理费用-税金及附加+营业外收入-营业外支出+其他收益-信用减值损失-资产减值损失+折旧及摊销-资本性支出及招商装修补贴，其中管理费用或营业成本不含运营管理费中管理输出服务费部分和浮动管理费用，资本性支出及招商装修补贴以实际支付金额为准。</p> <p>基础管理费包含运营管理机构为保障不动产项目运营而聘用人员直接或间接产生的人力管理支出及运营行政支出与管理输出服务费。</p> <p>a.) 基础管理费用中人力管理支出及运营行政支出：</p> <p>该部分运营管理费用用于覆盖运营管理机构为保障不动产项目运营而聘用人员直接或间接产生的人力管理支出及运营行政支出，支付标准为“$I \times g\%$”，其中郑州杉杉$g=7.7$，哈尔滨杉杉$g=8.2$。</p> <p>b.) 基础管理费用中的管理输出费用部分：</p> <p>管理输出费用主要系运营管理机构为不动产项目提供标准化奥特莱斯运营管理体系及信息系统、各类平台资源导入所需的服务费用，支付标准为“$I \times 2\% + C \times 8\%$”。</p> <p>（2）浮动管理费用</p> <p>本基金的浮动管理费用由运营管理机构收取。浮动管理费用的计算方法如下：</p> $\text{浮动管理费用} = (C - T) \times 20\%$ <p>其中：</p> <p>C表示每一项目公司当年实现的运营净收益，T表示每一项目公司运营净收益目标值。</p> <p>自不动产基金间接享有项目公司股东权利之日起当年至不动产基金成立后的第三个自然年度（成立当年为第一个自然年度），每一项目公司年度运营净收益目标值为不动产基金首发阶段最终确定的评估报告中预测的对应年度运营净收益。不动产基金间接享有每一项目公司股</p>	运营管理机构

费用类别	收费方式/年费率或金额	收取方
	<p>东权利之日当年不满一年的，以实际运作天数折算对应年度运营净收益目标值；自不动产基金成立后的第四个自然年度起，每一项目公司年度运营净收益目标值为前一年不动产项目的跟踪评估报告中预测的对应年度运营净收益。特别地，当C<T时，将相应扣减当年基础管理费用，扣减上限不超过运营管理机构当年确认的基础管理费用。运营管理机构及计算方式调整须经基金管理人与运营管理机构书面协商一致并提交基金份额持有人大会投票表决，并以基金份额持有人大会投票表决结果为准。</p> <p>浮动管理费用按年度实际经营情况一次性计提，按年支付，经托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付。</p> <p>运营管理机构有权根据项目运营情况，在每年实际收到运营管理机构后，对其运营管理团队进行业绩考核和激励。运营管理机构将根据考核结果将每年实际收到的浮动管理费用中不低于20%的部分作为业绩报酬激励到运营管理团队或个人。</p>	
托管费	<p>本基金的托管费用按基金净资产的0.01%年费率计提。托管费用的计算方法如下：</p> $H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ <p>H为每日应计提的托管费用；</p> <p>E在基金成立首年为初始募集规模，自基金成立的第二个自然年度起（含）为基金上一年度合并报表审计报告披露的基金净资产。若因基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化进行调整，分段计算；</p> <p>基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金成立的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的E值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的托管费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。</p>	基金托管人
销售服务费	不涉及	销售机构
审计费用	暂无	会计师事务所
信息披露费	暂无	规定披露报刊
指数许可使用费	不涉及	指数编制公司
其他费用	详见法律文件的约定及相关公告	

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生金额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

(一) 风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金为公开募集不动产投资信托基金，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、其他证券及衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金主要投资于以商业不动产项目为最终投资标的的不动产资产支持专项计划。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相关行业风险；城市规划及商业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；商业不动产相关行业竞争加剧的风险；电商发展对线下零售行业冲击的风险；标的资产无法持续作为奥特莱斯经营的风险）；项目投资和运营的相关风险（基金首次投资的交易风险；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（政策风险；经济周期风险；利率风险；收益率曲线风险；购买力风险；再投资风险；信用风险；其他风险）等。

（二）重要提示

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保证，也不表明投资于本基金没有风险。

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。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

基金产品资料概要信息发生重大变更的，基金管理人将在三个工作日内更新，其他信息发生变更的，基金管理人每年更新一次。因此，本文件内容相比基金的实际情况可能存在一定的滞后，如需及时、准确获取基金的相关信息，敬请同时关注基金管理人发布的临时相关公告等。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站：www.ciccfund.com，客服电话：400-868-1166

- （1）基金合同、托管协议、招募说明书；
- （2）定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告；
- （3）基金销售机构及联系方式；
- （4）其他重要资料。

六、其他情况说明

无。

