嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告

基金管理人：嘉实基金管理有限公司
基金托管人：北京银行股份有限公司

二〇二三年十二月

特别提示

嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）由嘉实基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”或“嘉实基金”）依照有关法律法规及约定发起，根据中国证券监督管理委员会（以下简称“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）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）（《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（以下简称“上交所”）颁布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》（以下简称“《发售指引》”），以及中国证券业协会（以下简称“证券业协会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》（以下简称“《网下投资者管理细则》”）等适用法律法规、监管规定及自律规则等相关规定，以及上交所有关基金发售上市规则和最新操作指引等组织实施发售工作。

本次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。关于基础设施基金询价、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方面内容：

1、本基金将通过向战略投资者定向配售（以下简称“战略配售”）、向符合条件的网下投资者询价发售（以下简称“网下发售”）及向公众投资者公开发售（以下简称“公众发售”）相结合的方式进行发售。

本次战略配售、网下发售及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认可的上交所会员单位（以下简称“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、基金管理人确定本次询价区间为 2.383 元/份–2.633 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：本次发售的询价时间为 2023 年 12 月 28 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、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及其理财子公司、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上海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基础设施基金网下询价。

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份额数量。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。

本次网下发行每个配售对象的认购份额数量上限为 8400 万份，约占网下初始发售份额数量的 100%。

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给基金管理人的资产规模或资金规模。基金管理人发现配售对象不遵守行业监管要求，超过其向基金管理人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 2023 年 12 月 27 日中午 12:00 前将资产证明材料通过嘉实基金公募 REITs 项目投资者平台（网址：https://reits.jsfund.cn）提交给基金管理人。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《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》（以下简称“《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：若本次认购份额超出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，基金管理人将在基金份额认购首日（募集期首日）前 5 个工作日发布投资风险特别公告，本基金募集期将相应延迟。

7、限售期安排：公众发售部分的基金份额无流通限制及限售期安排，战略投资者认购基金的限售期安排详见“二、（四）限售期限”，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 20%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部获配份额可自由流通。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，同时在网下认购期间缴纳对应认购资金及认购费用。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及认购费用。

9、认购费用：投资者认购本基金基金份额的认购费率安排详见“五、（二）认购费用”。

10、回拨机制：基金管理人在网下及公众发售结束后，根据战略投资者缴款、网下发售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请参见本公告中的“六、本次发售回拨机制”。

11、中止发售情况：中止条款请见“九、中止发售情况”。

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，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。本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

本基金主要投资于以消费基础设施项目为最终投资标的的基础设施资产支持证券全部份额。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基础设施基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）基础设施基金特有的风险，包括但不限于商业地产行业风险（宏观经济环境变化、市场环境变化及客群迭代可能导致的行业风险；城市规划及基础设施项目周边便利设施等发生变化的风险；相关政策法规发生变化的风险；行业竞争加剧的风险等）；基础设施基金的投资管理风险（投资基础设施证券投资基金可能面临的风险；基础设施项目的相关风险；运营管理机构的尽责履约风险；因同业竞争导致的利益冲突风险；特定声誉风险等）及其他与基础设施基金相关的特别风险（中止发售的风险；发售过程中发生回拨的风险；募集失败风险；基金合同提前终止的风险；意外事件及不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于上市基金风险、操作或技术风险、合规性风险、证券市场风险、其他风险、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险等。具体请见本基金招募说明书“风险揭示”章节。

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基础设施基金资产、履行基础设施项目运营管理职责，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。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基础设施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；本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

投资者需充分了解有关基础设施证券投资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、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，基金管理人视为该投资者承诺：投资者参与本次报价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为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保留最终解释权。

重要提示

1、本基金经中国证监会 2023 年 12 月 15 日证监许可〔2023〕2834 号文《关于准予嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》注册募集。中国证监会对本基金募集的注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的投资价值和市场情景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金基金简称为“嘉实物美消费 REIT”，场内简称为“物美消费”，扩位简称为“嘉实物美消费 REIT”，基金代码为“508011”，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 4 亿份。

本基金战略配售初始发售份额为 2.8 亿份，占本次基金份额发售总量的 70%。

网下初始发售份额为 0.84 亿份，占扣除战略配售初始发售份额数量后发售份额的 70%；

公众初始发售份额为 0.36 亿份，占扣除战略配售初始发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”指参与网下询价和认购的专业机构投资者。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资管产品。网下投资者应当于 2023 年 12 月 27 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，基金管理人将在嘉实基金公募 REITs 项目投资者平台（网址：https://reits.jsfund.cn）中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投资者均需通过嘉实基金公募 REITs 项目投资者平台（网址：https://reits.jsfund.cn）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，基金管理人将拒绝其参与询价及配售。

4、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。具体安排请见“一、（六）2、本次发售的路演推介安排”。

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 8400 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基础设施项目的详细情况，请阅读 2023 年 12 月 25 日公告的《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》。

7、

一、本次发售的基本情况

（一）基金基本情况

1、基金全称：嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金

2、基金简称：嘉实物美消费 REIT

3、基金场内简称：物美消费

4、基金扩位简称：嘉实物美消费 REIT

5、基金代码：508011

（二）发售方式

本次发售由基金管理人负责组织实施，采用战略配售、网下发售及公众发售相结合的方式进行。发售方式包括通过场内证券经营机构和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《嘉实物美消费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》”）进行认购。

2、对网下投资者进行询价发售，并对所有人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内认购和场外认购两种方式认购本基金。

战略配售、网下发售及公众发售均由基金管理人负责组织。网下发售通过上交所“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；战略配售通过基金管理人实施。

（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 4 亿份。

本基金战略配售初始发售份额为 2.8 亿份，为本次基金份额发售总量的 70%。

其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为 2.04 亿份，占基金份额发售总量的 51%；符合中国证监会及上交所投资者适当性规定的其他专业机构战略投资者承诺认购数量为 0.76 亿份，占基金份额发售总量的 19%。

本基金网下初始发售份额为 0.84 亿份，占扣除战略配售初始发售份额数量后发售份额的 70%，占发售份额总数的比例为 21%。

本基金公众初始发售份额为 0.36 亿份，占扣除战略配售初始发售份额数量后发售份额的 30%，占发售份额总数的比例为 9%。

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

基金管理人确定本次询价区间为 2.383 元/份–2.633 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“三、网下询价安排”。

（五）限售期安排

本次发售的基金份额中，公众发售部分的基金份额无流通限制及限售期安排，自本次发售的基金份额在上交所上市之日起即可流通。

战略投资者认购基金的限售期安排详见“二、（四）限售期限”。

网下投资者及其管理的配售对象自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 20%；自本基金上市后的第四个交易日起，网下投资者的全部获配份额可自由流通。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在上述期间的交易情况进行监督管理。

（六）本次发售重要时间安排

1、发售时间安排

阶段	日期	事项安排
询价定价（X 日为询价日）	X–3 日（2023 年 12 月 25 日，周一）	· 刊登《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》等相关公告与文件 · 网下投资者提交核查文件
	X–2 日（2023 年 12 月 26 日，周二）	· 网下投资者提交核查文件
	X–1 日（2023 年 12 月 27 日，周三）	· 网下投资者提交核查文件（当日 12:00 前） · 网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日（当日 12:00 前） · 基金管理人开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息
	X 日（2023 年 12 月 28 日，周四）	· 基金份额询价日，询价时间为 9:00–15:00 · 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 · 确定战略投资者最终获配金额
认购配售（T 日为发售日，L 日为募集期结束日）	T–15 日（2023 年 12 月 29 日，周五）（预计）	· 刊登《基金份额发售公告》，基金管理人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（2024 年 1 月 22 日至 2024 年 1 月 23 日，周一至周二）（预计）	基金募集期间，投资者需按约定方式完成基金份额认购及认购资金的缴纳 · 战略投资者认购时间为：9:30—17:00 · 网下认购时间为：9:00–15:00 · 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（2024 年 1 月 24 日，周三）（预计）	· 决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告
成立上市	L+3 日及之后	· 会计师事务所验资、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基金上市

注：（1）X 日为询价日，T 日为募集期首日，L 日为募集期结束日；询价日后的具体时间安排以基金管理人发布的《基金份额发售公告》及后续公告公示的日期为准；

（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，修改发售日程；

（3）如果基金管理人确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《基金份额发售公告》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其“REITs 询价与认购系统”进行询价或网下认购工作，请及时与基金管理人联系。

2、本次发售的路演推介安排

基金管理人将于 2023 年 12 月 25 日（X–3 日）至 2024 年 1 月 23 日（L 日）（预计）期间进行本次发售的路演。

二、战略配售

（一）参与对象

战略投资者包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他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。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值，包括：

（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、银行理财子公司以及其他金融机构或其下属企业；

（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）具有丰富基础设施项目投资经验的基础设施投资机构、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）原始权益人与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设立的专项资产管理计划；

（7）符合法律法规、业务规则规定的其他战略投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，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。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次基础设施基金份额网下询价，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。

（二）配售数量

本基金战略配售初始发售份额数量为 2.8 亿份，占基金份额发售总量的 70%。其中，原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购数量为 2.04 亿份，占基金份额发售总量的 51%；符合中国证监会及上交所投资者适当性规定的其他专业机构战略投资者承诺认购数量为 0.76 亿份，占基金份额发售总量的 19%。

（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《战略配售协议》，不参加本次发售询价，并承诺按照网下询价确定的认购价格认购其承诺认购的基金份额。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次基础设施基金份额网下询价，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。

参与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。

2023 年 12 月 29 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。2024 年 1 月 23 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及认购费用（如有）。《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》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（北京物美商业集团股份有限公司，下同）或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计为本次基金份额发售数量的 51%，基金份额持有期自上市之日起不少于 60 个月，基金份额持有期间不允许质押。

其他战略投资者持有基础设施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

基金管理人和北京市中伦律师事务所已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，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。

2024 年 1 月 23 日（预计）17:00 前，战略投资者将根据战略配售协议的约定向基金管理人足额缴纳认购资金及认购费用（如有）。如战略投资者有多缴款项，基金管理人将于 2024 年 1 月 26 日（预计）将多缴款项退回。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）将对战略投资者认购资金进行验资并出具验资报告。

（七）相关承诺

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

基金管理人向战略配售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。

2、参与本次网下发售的投资者应符合《基础设施基金指引》、《发售指引》、《网下投资者管理细则》等法规中规定的网下投资者标准。网下投资者包括证券公司、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、合格境外投资者、商业银行及其理财子公司、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上海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本基金网下询价。

3、网下投资者需完成在证券业协会注册，注册应当具备必要的定价能力和良好的信用记录，最近十二个月未因证券投资、资产管理等相关业务重大违法违规受到相关监管部门的行政处罚、行政监管措施或相关自律组织的纪律处分，并符合监管部门、证券业协会要求的其他条件。

私募基金管理人申请注册为本基金网下投资者的，还应当符合以下适当性要求：

（1）已在中国证券投资基金业协会完成登记；

（2）具备一定的投资经验。依法设立并持续经营时间达到两年（含）以上，从事证券交易或基础设施项目投资时间达到两年（含）以上；

（3）具备一定的资产管理实力。私募基金管理人管理的在中国证券投资基金业协会备案的产品总规模最近两个季度均为 10 亿元（含）以上，且近三年管理的产品中至少有一只存续期两年（含）以上的产品；申请注册的私募基金产品规模应为 6,000 万元（含）以上、已在中国证券投资基金业协会完成备案，且委托第三方托管人独立托管基金资产。其中，私募基金产品规模是指基金产品资产净值；

（4）符合监管部门、证券业协会要求的其他条件。

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、拟参与网下询价和认购且符合《网下投资者管理细则》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。

3、本次发售网下询价通过上交所“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 2023 年 12 月 27 日（X–1 日）中午 12:00 前，按照规定向证券业协会完成网下投资者注册并办理完成上交所“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本次发售。

4、拟参与本次网下发售的所有网下投资者，应于 2023 年 12 月 27 日（X–1 日）中午 12:00 前通过嘉实基金公募 REITs 项目投资者平台（https://reits.jsfund.cn）注册并提交相关核查材料。基金管理人将在上交所规定的时间内，通过“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。网下投资者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。

5、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、基金管理人、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体；

（2）原始权益人的关联自然人，包括 1）直接或间接持有原始权益人 5%以上股份的自然人；2）原始权益人的董事、监事和高级管理人员；3）直接或间接控制原始权益人的法人或其他组织的董事、监事和高级管理人员；4）上述 1）及 2）中所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；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自然人；

（3）原始权益人的关联法人，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；

（4）在证券业协会公布的基础设施基金网下投资者黑名单中的机构；

（5）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。

6、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。

基金管理人发现配售对象不遵守行业监管要求、超过其向基金管理人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。

7、参与本次战略配售的投资者不得参与网下发售。

基金管理人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，基金管理人将拒绝接受其询价或者向其进行配售。网下投资者参与本基金询价即视为向基金管理人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，投资者应承担由此产生的全部责任。

（二）网下投资者核查材料及提交方式

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 2023 年 12 月 27 日中午 12:00 前通过嘉实基金公募 REITs 项目投资者平台（网址：https://reits.jsfund.cn）注册并提交相关核查材料（请使用 Chrome 浏览器）。如网下投资者核查系统无法上传，投资者可与基金管理人协商确定核查资料的其他传送方式。

网下机构投资者及其配售对象的信息以在证券业协会登记备案为准。未在上述规定时点前完成注册登记备案的，不得参与网下发售。因配售对象信息填报与备案信息不一致所致后果由网下投资者、配售对象自负。

1、需提交的资料：《网下投资者承诺函》《网下投资者关联方基本信息表》、资产证明文件、《投资者信息登记表》《基金业务授权委托书》《配售对象信息登记表》等；私募基金、信托计划、资管产品等均需提供相应的备案、登记证明。具体资料请参见本公告“三、（二）2、（2）提交网下投资者核查材料”部分列明的材料清单。

此外，除公募产品、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和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》。

2、系统提交方式

（1）注册及信息报备

登录嘉实基金公募 REITs 项目投资者平台（网址：https://reits.jsfund.cn），在 2023 年 12 月 27 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。由于基金管理人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，请按如下步骤在 2023 年 12 月 27 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“项目列表——嘉实物美消费 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，输入正确的营业执照号码和正确的协会编码，以及联系人姓名、邮箱和办公电话。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：阅读《网下投资者承诺函》，点击“确认”进入下一步。一旦点击确认，视同为同意并承诺《网下投资者承诺函》的全文内容；

第五步：根据不同配售对象的具体要求，提交相应的材料（所需提交的材料模板均在页面右侧的“模板下载”处）。

（2）提交网下投资者核查材料

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》（盖章版扫描件）。

2）所有投资者均需提交《网下投资者关联方信息表》。投资者需在系统中下载模板，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）所有投资者均需提交营业执照（盖章版扫描件）。

4）所有投资者均需提交机构资质证明文件（如金融许可证、经营证券期货业务许可证、保险业务许可证、私募基金管理人备案证明等）（盖章版扫描件）。

5）所有投资者均需上传科创板/创业板首次公开发行股票网下投资者、配售对象注册证明或基础设施基金网下投资者注册的证明文件（如证券业协会网下投资者管理系统内全屏幕截图）（盖章版扫描件）。

6）投资者根据不同类型的配售对象的具体要求，需提供以下材料：

a）《配售对象出资方基本信息表》。

若配售对象属于公募产品、基本养老保险基金、全国社会保障基金、企业年金基金、保险资金、合格境外投资者投资账户和机构自营投资账户，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系统中下载《配售对象出资方基本信息表》，填写完整后，需上传《配售对象出资方基本信息表》的 EXCEL 版及盖章版 PDF。

b）配售对象备案或登记证明文件。

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《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》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基础设施证券投资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）。

c）配售对象资产证明文件。

所有投资者均需上传每个配售对象资产证明文件的盖章版扫描件。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，其中，对于公募基金、基金专户、资产管理计划、私募基金等产品，原则上应以询价首日前第五个工作日的产品总资产为准；对于自营投资账户，原则上应以公司出具的询价首日前第五个工作日的自营账户资金规模说明为准。资产证明材料中载明的资产规模需与下述 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。

d）配售对象资产规模汇总表。

所有投资者均需在系统下载《配售对象资产规模汇总表》（已自动抓取配售对象信息），填写金额、日期后再上传表格。

模版下载路径：https://reits.jsfund.cn——嘉实物美消费 REIT——模版下载。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判断配售对象是否超资产规模认购的依据。

e）产品合同。

若配售对象属于投资管理的基金、资管产品等，应提供相应产品合同盖章版扫描件，产品合同必须体现合同首尾页、盖章页、投资范围页及产品募集方式页；若配售对象属于保险资金证券投资账户，并属于受托代理投资业务的，应提交委托代理合同盖章版扫描件，委托代理合同需体现合同首尾页、盖章页及投资授权内容页；若配售对象属于网下投资者的自营投资账户，无需提供产品合同。

f）所有投资者均需提交沪深交易所场内证券账户或开放式基金账户证明（网页查询的沪深交易所账户信息截图、沪深账户股卡、证券账户开户办理确认单均可）（盖章版扫描件）。

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。

7）反洗钱材料如下：

a）请填妥附件《非自然人客户受益所有人信息表》，并据表单要求提供相应证明文件（加盖公章）。

b）根据上表识别的受益所有人（自然人）有效身份证件复印件（加盖公章）。

c）公司法定代表人有效身份证件复印件（加盖公章）。

d）公司经办人有效身份证件复印件（加盖公章）。

e）其他经嘉实基金审查后需补充提供的材料。

（3）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：2023 年 12 月 27 日中午 12:00 之前，投资者可修改已提交的项目申请信息；在 2023 年 12 月 27 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：

所有的电子文件（《配售对象资产规模汇总表》除外）提交后还需下载打印，并在规定的时间内签章后扫描上传方能完成本次信息填报。需下载签章后并上传的文件包括：《网下投资者关联方信息表》、《配售对象出资方基本信息表》（如有）；

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 2023 年 12 月 27 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。

请投资者认真阅读报备页面中的填写注意事项。基金管理人将安排专人在 2023 年 12 月 25 日、2023 年 12 月 26 日的 9:00–12:00，13:00–17:00 及 2023 年 12 月 27 日的 9:00–12:00 接听咨询电话，号码为 010-60842819 或 010-60842553。

（三）网下投资者备案核查

基金管理人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