嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书

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
登记机构：中国证券登记结算有限责任公司
上市地点：上海证券交易所
上市时间：2024年3月12日
公告日期：2024年3月7日

一、重要声明与提示

《嘉实物美消费封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》（以下简称“本公告”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《证券投资基金信息披露内容与格式准则第1号《上市交易公告书的内容与格式》》、《上海证券交易所证券投资基金上市规则》、《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）业务指南第1号——发售上市业务办理》的规定编制，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”）基金管理人嘉实基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）的董事会及董事保证本公告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本基金托管人北京银行股份有限公司（以下简称“基金托管人”）保证本公告中基金财务会计资料等内容的真实性、准确性和完整性，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中国证监会、上海证券交易所对本基金上市交易及有关事项的意见，均不表明对本基金的任何保证。凡本公告未涉及的有关内容，请投资者详细查阅本基金招募说明书及其更新。

二、基金概览

（一）基本信息

1、基金名称：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、基金二级市场交易简称：物美消费（扩位证券简称：嘉实物美消费REIT）
4、基金代码：508011
5、基金份额总额：截至2024年3月5日（公告前两个工作日）基金份额总额：400,000,000.00份
6、本次上市交易份额：截至2024年3月5日（公告前两个工作日），本基金场内份额总数为190,809,291.00份，其中本次上市交易份额为118,789,291.00份，限售份额为72,020,000.00份
7、上市交易的证券交易所：上海证券交易所
8、上市交易日期：2024年3月12日
9、基金管理人：嘉实基金管理有限公司
10、基金托管人：北京银行股份有限公司
11、登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司
12、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

（二）基础设施基金投资运作、交易等环节的主要风险

本基金为基础设施证券投资基金，与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过基础设施资产支持证券、SPV公司、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、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%。本基金采取封闭式运作，存续期限为自基金合同生效之日起21年，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

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。

具体风险揭示详见本基金招募说明书。

（三）基础设施基金认购基础设施资产支持证券以及基础设施基金所投资专项计划投资基础资产的情况

本基金已依据基金合同、招募说明书的约定，在基金合同生效后，已认购由嘉实资本管理有限公司作为计划管理人发行的“嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划”并持有该基础设施资产支持证券全部份额。“嘉实物美消费基础设施资产支持专项计划”（简称“专项计划”）已于2024年2月1日设立。专项计划已取得北京嘉华德胜商业管理有限公司、北京嘉华丰尚商业管理有限公司、北京嘉华小马厂商业管理有限公司（即SPV公司）的全部股权，SPV公司已分别取得北京美廉美连锁商业有限公司、北京玉蜓桥物美科技发展有限公司、北京物美小马厂商业有限公司（即项目公司）的全部股权。SPV公司和项目公司的股东变更工商登记已完成。本基金所投资资产支持专项计划已合法拥有基础资产。本上述项目公司对应的基础设施项目列表如下：

本基金投资的基础设施项目包含4个子项目：大成项目、玉蜓桥项目、华天项目和德胜门项目，截至2023年6月30日：

大成项目：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司大成路项目，所在地为北京市丰台区；所处行业为商业地产；建设内容为商业用房；项目用途为出租用作商业；建筑构成为4层商业用房（地下1层及地上1–3层）；建筑规模为29,043.40平方米，其中–1层为6,980.44平方米，1层为7,027.3平方米，2层为7,415.5平方米，3层为7,620.16平方米；土地使用权年限为自2004年8月31日至2044年8月30日，共40年；资产估值为2.66亿元；账面净值为3.50亿元；四至范围为东至西四环中路辅路、南至北京教育学院附属丰台实验学校东校区、西至水衙沟路、北至大成路；用途为商业；开工时间为2007年9月30日；竣工时间为2010年7月22日；运营起始时间为2012年6月19日；决算总投资为4.84亿元；出租率为83.21%；主要租户为超市及其他商户；产品或服务内容为提供商业租赁、物业管理服务；收入来源主要为经营租赁收入、物业管理费收入和其他收入。

玉蜓桥项目：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司玉蜓桥项目，所在地为北京市丰台区；所处行业为商业地产；建设内容为商业用房；项目用途为出租用作商业；建筑构成为5层商业用房（地下1层及地上1–4层）；建筑规模为24,840.41平方米，其中–1层为5,630.07平方米，1层为4,875.85平方米，2层为6,894.78平方米，3层为7,374.09平方米，4层为65.62平方米；土地使用权年限为自2003年4月8日至2043年4月7日（配套和地下配套用地），共40年；资产估值为4.26亿元；账面净值为1.45亿元；四至范围为东至芳古园一区29号楼、南至蒲方路、西至蒲黄榆路辅路、北至GOGO新世代；用途为配套/商业用房；开工时间为2003年4月1日；竣工时间为2005年5月30日；运营起始时间为2005年8月9日；决算总投资为2.61亿元；出租率为93.84%；主要租户为超市及其他商户；产品或服务内容为提供商业租赁、物业管理服务；收入来源主要为经营租赁收入、物业管理费收入。

华天项目：北京物美小马厂商业有限公司华天项目，所在地为北京市海淀区；所处行业为商业地产；建设内容为商业用房；项目用途为出租用作商业；建筑构成为4层商业用房（地下1层及地上1–3层）；建筑规模为15,280.73平方米，其中–1层为3,466.52平方米，1层为3,635.03平方米，2层为4,070.82平方米，3层为4,108.36平方米；土地使用权年限为自2002年11月18日至2042年11月17日，共40年；资产估值为1.70亿元；账面净值为0.80亿元；四至范围为东至小马厂社区、南至莲花池东路、西至北京公交集团小马场站、北至木樨地南里；用途为商业；开工时间为2002年6月20日；竣工时间为2004年5月25日；运营起始时间为2005年5月18日；决算总投资为1.49亿元；出租率为90.55%；主要租户为超市及其他商户；产品或服务内容为提供商业租赁、物业管理服务；收入来源主要为经营租赁收入、物业管理费收入。

德胜门项目：北京美廉美连锁商业有限公司德胜门项目，所在地为北京市西城区；所处行业为商业地产；建设内容为商业用房；项目用途为出租用作商业；建筑构成为2层商业用房（地上1–2层）；建筑规模为8,729.74平方米；土地使用权年限为自2002年8月12日至2042年8月11日，共40年；资产估值为1.40亿元；账面净值为0.52亿元；四至范围为东至小市口胡同、南至安德馨居东区120号楼、西至安德馨居西区、北至安德路；用途为商业；开工时间为2001年11月26日；竣工时间为2003年1月17日；运营起始时间为2003年10月29日；决算总投资为1.01亿元；出租率为92.15%；主要租户为超市及其他商户；产品或服务内容为提供商业租赁、物业管理服务；收入来源主要为经营租赁收入、物业管理费收入和其他收入。

基础设施项目合计：建筑规模为77,894.28平方米；资产估值为10.02亿元；账面净值为6.27亿元；决算总投资为9.95亿元；出租率为88.71%。

关于基础设施项目详细情况可参见基金招募说明书“基础设施项目基本情况”章节。

三、基金的募集与上市交易

（一）本基金上市前基金募集情况

1、基金募集申请的核准机构和核准文号：中国证券监督管理委员会2023年12月15日证监许可【2023】2834号

2、运作方式：契约型、封闭式。本基金在基金存续期内封闭运作，不开放申购、赎回等业务。

3、基金合同期限：本基金存续期限（即基金封闭期）为自基金合同生效之日起21年。本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

4、发售日期：2024年1月24日至2024年1月25日（含）。其中，公众投资者的募集期为2024年1月24日至2024年1月25日（含），战略投资者及网下投资者的募集期为2024年1月24日至2024年1月25日（含）。

5、发售价格：人民币2.383元/份。

6、发售方式：本次发售由基金管理人负责组织实施，采用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。

7、发售机构：

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同意开通了基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第1号——发售上市业务办理”