

中金唯品会奥特莱斯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:中金基金管理有限公司
基金管理人财务顾问:中国国际金融股份有限公司

特别提示

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金(“本基金”)由中金基金管理有限公司(“基金管理人”)依照有关法律法规及约定发起,根据中国证监会管理委员会(“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)》《公开募集证券投资基金销售机构和监督管理办法》《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《上海证券交易所有关公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》(“《发改指引》”),中国证券业协会(“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》(“《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,以及上交所所有基金发售上市规则和最新操作指引等组织实施发售工作。

中国国泰金融控股有限公司(“中金公司”)担任本基金基金管理人及财务顾问。

本次网下定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。关于基础设施基金份额询价、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《发行指南》。

敬请投资者重点关注本公告的“网下询价”、“投资者认购和缴款”等方面内容:

1、本基金将通过战略投资者定价配售(“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。

本次战略配售、网下发售及公众发售由基金管理人和财务顾问负责组织。战略配售通过基金管理人和财务顾问实施;网下发售通过上交所的“REITs询价与认购系统”实施;公众发售通过具备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(“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、基金管理人和财务顾问将本次询价区间为2.321元/份-3.481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:本次发行的询价时间为2025年8月13日的0:00-15:00。

4、网下发售对象:网下投资者是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、合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、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交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4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。

本次网下每个发行配售对象的认购份额数量上限为21,000万份。

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,参与询价时,请特别留意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及财务顾问的资产规模或资金规模。基金管理人及财务顾问将配售对象不遵守行业监管要求、超过其对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真的,则该配售对象的认购无效。

参加网下询价的投资者应在2025年8月12日中午12:00前将资产证明材料通过中金公司官网REITs项目投资者平台(网址:<http://reits.cicc.com.cn>)提交给基金管理人和财务顾问。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,基金管理人和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以配售,并在中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金份额发售公告(“《发售公告》”)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、延迟安排:若本次认购价格高于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,基金管理人和财务顾问将在基金份额认购首日(“募集首日”)前5个工作日发布投资风险特别公告,本基金发售将按比例延迟。

战略投资者认购基金的询价安排详见“二、(四)限售期限”。

网下询价阶段,若剔除无效报价后网下投资者管理的每一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次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监督。

7、限售期安排:公众发售部分的基本份额无流通限制及锁定定期安排。

战略投资者认购基金的询价安排详见“二、(四)限售期限”。

网下询价阶段,若剔除无效报价后网下投资者管理的每一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次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监督。

8、网下投资者认购及缴款:本次网下发售时,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。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安排详见“五、(三)认购费用”。

10、回拨机制:基金管理人和财务顾问在网下及公众发售结束后,根据战略投资者缴款、网下发售及公众认购情况决定是否启用回拨机制,对战配对象、网下发售和公众发售进行调整。回拨机制的具体安排请参见本公告中的“六、本次发行回拨机制”。

11、中止发售情况:中止条款见“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所区别,请投资者特别关注。本基金与投资股票、债券及其他衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金成立后主要投资于中长期消费类基础设施项目,最终投资标的基础设施建设支撑证券,并持有其全部份额。通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权,在获取基础设施项目运营收益的同时承担基础设施项目资产价格波动风险。本基金主要投资于股票、交易等环节的主要风险包括基础设施建设项目的特有风险及基金投资的其他风险。

其中,(1)基础设施基金的特有风险,包括但不限于与消费基础设施相关的行业风险(宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险;城市规划及基础设施项目便利设施、交通条件发生的变化的风险;相关政策法规发生变化的风险;基础设施项目市场竞争的风险;基础设施项目运营的风险;基础设施项目与出售与出售的相关风险;土地使用权割让、被征用或收回的风险;关联交易风险;利益冲突风险等),及其他与基础设施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;运营管理机构的尽职履约风险;计划管理人、托管人尽职履约风险;税改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(不可抗力除外);(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、相关性与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。具体请见本基金招募说明书“风险揭示”章节。

投资者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份额说明书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,如悉本次发售的定价原则和配售原则,审慎参与本基金的报价和发售,在报价阶段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符合相关法律法规及基金管理的规定。投资者一旦提交报价,基金管理人和财务顾问视其为该投资者承诺: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和财务顾问保留最终解释权。

重要提示

1、中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金由中金基金管理有限公司依照有关法律法规及约定发起,并经中国证监会2025年8月1日证监许可[2025]1634号文《关于准予中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册。中国证监会对本基金的注册,并不表示其对本基金的投资价值、市场前景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。

本基金的内部简称“唯品奥莱”,扩位简称“中金唯品会奥莱REIT”,基金代码为“500302”,该代码仅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本份额总额为1,000,000,000份。本基金战略配售首次发售份额为700,000,000份,为本次基金份额发售总金额的70%;战略配售最终发售份额与战略配售首次发售的差额(如有)将根据比例机制的原则进行回购。

网下发售首次发售份额为210,000,000份,占扣除战略配售首次发售份额后战略配售后发售份额的70.00%;公众发售首次发售份额为90,000,000份,占扣除战略配售首次发售份额后发售份额的30.00%。最终网下发售、公众发售首次发售份额后战略配售后最终发售份额,最终网下发售份额、公众发售份额将根据比例(如有)确定。

3、本公司公告“网下投资者”指参与网下询价和认购的专业机构投资者。本公司所称“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2025年8月12日中午12:00前在证券业协会完成配售对象的注册工作。

基金管理人和财务顾问将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司“三、网下询价安排”。只有符合基金管理人和财务顾问确定的网下投资者标准的投资者方能参与本次发售。不符合相关标准而参与本次发售的投资者,须自行承担一切由于该行为引发的后果,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投资者均需通过中金公司公募REITs项目投资者平台(网址:<http://reits.cicc.com.cn>)在线提交承诺函及相关核查材料。

提请投资者注意,基金管理人和财务顾问将在配价及配售前对网下投资者是否存在禁售情形进行核查,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,基金管理人和财务顾问将拒绝其参与网下询价及配售。

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、(五)本次发行路演推介安排”。

5、网下投资者拟认购价格的最小变动单位为0.001元,单个配售对象对最低拟认购份额数为100万份,拟认购份额数最小变动单位为10万份,即网下投资者指定的配售对象的拟认购份额数超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不得超过21,000万份。

6、本公司仅对本基金网下询价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,请参阅2025年8月8日公告的《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》(“《战略配售协议》”进行认购)。

2、对网下投资者进行询价发售,并对所有网下投资者按照比例机制原则进行配售。

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。

4、公众投资者数量

5、禁止参加本次询价和网下发售的投资者范围

6、中国证监会准予本基金募集的基本份额总额为1,000,000,000份,为本次基金份额发售总量的70.00%;战略配售首次发售份额为700,000,000份,为本次基金份额发售总金额的70%;战略配售最终发售份额与战略配售首次发售的差额(如有)将根据比例机制的原则进行回购。

7、本次发售的基本情况

(1)发售方式

本次发售由基金管理人和财务顾问负责组织实施,采用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。其中;

1、战略投资者需根据事先签订的《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施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,并对所有网下投资者按照比例机制原则进行配售。

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。

4、公众投资者数量

5、禁止参加本次询价和网下发售的投资者范围

6、中国证监会准予本基金募集的基本份额总额为1,000,000,000份,为本次基金份额发售总量的70.00%;战略配售首次发售份额为700,000,000份,为本次基金份额发售总金额的70%;战略配售最终发售份额与战略配售首次发售的差额(如有)将根据比例机制的原则进行回购。

发售回拨机制”的原则进行回拨。

本基金网下发售初始发售份额为210,000,000份,占扣除战略配售首次发售份额后发售份额的70.00%。

本基金公众发售初始发售份额为90,000,000份,占扣除战略配售首次发售份额后发售份额的30.00%。

最终网下发售、公众发售合计发售份额为本次发售总份额扣除战略配售最终发售份额,最终网下发售、公众发售份额将根据回拨情况确定(如有)。

(3)定价方式

基金管理人和财务顾问协商确定本次询价区间为2.321元/份-3.481元/份,并将通过网下询价最终确定本基金基金份额的认购价格。

基金管理人和财务顾问将根据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,并结合基金管理人和财务顾问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的,可能导致原始权益人利益对其倾斜的自然人;

(4)限售安排

战略投资者持有的股份锁定期安排详见“二、(四)限售期限”。

网下询价阶段,若剔除无效报价后网下投资者管理的每一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管理的配售对象对自身基金份额和网下询价阶段的全部获配份额数量和总和不超过网下初始发售份额数量的100倍(含),则网下投资者管理的每一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管理的配售对象对自身基金份额和网下询价阶段的全部获配份额数量和总和不超过网下初始发售份额数量的100倍(不含),则网下投资者管理的每一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,网下投资者的全部获配份额可自由流通。

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应遵守行业监管要求,加强风险控制和合规管理,参与询价时,请特别留意拟认购价格和拟认购份额数量。

战略投资者认购基金的限售期安排详见“二、(四)限售期限”。