****

**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**

**上海证券交易所**

**2021年4月**

目 录

[**第一章 总则 4**](#_Toc70604204)

[**第二章 发售 5**](#_Toc70604205)

[**一、 发售前工作 5**](#_Toc70604206)

[(一) 数字证书申请 5](#_Toc70604207)

[(二) 全天候环境测试 6](#_Toc70604208)

[(三) 代码、简称申请 8](#_Toc70604209)

[(四) 询价平台发行人指定 9](#_Toc70604210)

[**二、 询价 10**](#_Toc70604211)

[(一) 发售申请与受理 10](#_Toc70604212)

[(二) 披露《询价公告》 12](#_Toc70604213)

[(三) 网下投资者询价 12](#_Toc70604214)

[**三、 认购 15**](#_Toc70604215)

[(一) 认购业务申请与受理 15](#_Toc70604216)

[(二) 披露《发售公告》 16](#_Toc70604217)

[(三) 投资者认购 17](#_Toc70604218)

[(四) 认购日期变更 18](#_Toc70604219)

[(五) 回拨与配售 19](#_Toc70604220)

[**四、 基金成立 21**](#_Toc70604221)

[(一) 披露《基金合同生效公告》 21](#_Toc70604222)

[(二) 材料报备 22](#_Toc70604223)

[**五、 上市前基金份额限售和锁定管理 22**](#_Toc70604224)

[(一) 限售管理 22](#_Toc70604225)

[(二) 限售/锁定流程 23](#_Toc70604226)

[**六、 特殊情况处理 24**](#_Toc70604227)

[(一) 中止发售 24](#_Toc70604228)

[(二) 募集失败 25](#_Toc70604229)

[**第三章 上市 26**](#_Toc70604230)

[**一、 上市业务申请与受理 26**](#_Toc70604231)

[**二、 上市公告披露 29**](#_Toc70604232)

[**第四章 投资者适当性管理 30**](#_Toc70604233)

[**一、 建立健全适当性管理制度 30**](#_Toc70604234)

[**二、 开展适当性评估 30**](#_Toc70604235)

[**三、 充分揭示风险 30**](#_Toc70604236)

[(一) 制定风险揭示书 30](#_Toc70604237)

[(二) 签署风险揭示书 30](#_Toc70604238)

[(三) 重要风险揭示 31](#_Toc70604239)

[**四、 投资风险教育 31**](#_Toc70604240)

[**五、 投资者回访机制 31**](#_Toc70604241)

[**第五章 模板及附件 32**](#_Toc70604242)

[**一、 业务文件模板 32**](#_Toc70604243)

[附件1-1：申请机构出具的业务办理授权书 32](#_Toc70604244)

[附件1-2：基金公司指定发行人的授权 33](#_Toc70604245)

[附件1-3：网下机构投资者数字证书申请授权 34](#_Toc70604246)

[附件1-4：基金管理人代网下机构投资者申请数字证书的承诺 35](#_Toc70604247)

[附件1-5：REITs全天候环境测试申请表 36](#_Toc70604248)

[附件1-6：REITs全天候环境测试反馈表 37](#_Toc70604249)

[附件1-7：代码、简称申请函 38](#_Toc70604250)

[附件1-8：发售申请函 39](#_Toc70604251)

[附件1-9：发行人自查和承诺反馈表 40](#_Toc70604252)

[附件1-10：业务信息调整申请函 41](#_Toc70604253)

[附件1-11：认购申请函 42](#_Toc70604254)

[附件1-12：认购日期变更申请函 43](#_Toc70604255)

[附件1-13：中止发售申请函 44](#_Toc70604256)

[附件1-14：上市申请函 45](#_Toc70604257)

[附件1-15：REITs账户信息 46](#_Toc70604258)

[附件1-16：持有份额10%及以上基金持有人情况表 47](#_Toc70604259)

[附件1-17：持有人结构申报表 48](#_Toc70604260)

[**二、 公告文件要素 49**](#_Toc70604261)

[附件2-1：《询价公告》必备要素 49](#_Toc70604262)

[附件2-2：《发售公告》必备要素 51](#_Toc70604263)

[附件2-3:《基金合同生效公告》必备要素 53](#_Toc70604264)

[附件2-4:《限售/锁定公告》必备要素 54](#_Toc70604265)

[附件2-5：《上市交易公告书》必备要素 55](#_Toc70604266)

**第一章 总则**

为规范上海证券交易所（以下简称本所）公开募集基础设施证券投资基金（以下简称REITs）的网下询价、认购、上市及相关信息披露工作，指导基金管理人、财务顾问以及网下机构投资者等市场参与机构办理REITs发售上市业务，规范基金管理人、证券公司做好投资者适当性管理，提高本所业务受理效率和服务质量，制定本指南。

本指南适用于办理REITs的发售与上市相关业务，依据《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》《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》等业务规则制定，本指南如有内容与REITs法律法规及本所业务规则不一致的,以REITs法律法规及本所业务规则为准;本指南对于REITs发售、上市业务未列明事项，参照《上海证券交易所基金业务指南第1号——业务办理》办理。

基金管理人、财务顾问应确保向本所提交的业务申请和基金公告内容一致，提供给媒体的基金公告内容和提供给本所的一致。REITs的登记结算业务，按照中国证券登记结算有限责任公司（以下简称中国结算）及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称上海结算）有关规定办理。

于本所网站发布的公告一经披露不予撤销或替换，信息披露义务人应当以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律、行政法规和中国证券监督管理委员会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如无特殊说明，本指南中描述的日期均为交易日。

本所正式受理业务申请后，基金管理人/财务顾问应书面指定对口联络人，负责与本所沟通联络,如因特殊情况确需更换联络人，须及时告知本所。基金管理人办理本指南相关业务时，可参考使用附件模板。

本所REITs相关业务联络人名单详见“本所网站-业务办理专区-衍生品与基金业务专区”首页左栏，地址：http:// biz.sse.com.cn/fund。

**第二章 发售**

本所根据基金管理人或财务顾问的书面委托，向符合条件的网下投资者提供“网下发行电子平台”（以下简称询价平台）进行询价报价和认购申报。询价平台面向发行人的接入端为“上交所业务管理系统平台-基金业务管理系统模块”（以下简称发行人系统），面向网下投资者的接入端为“REITs询价与认购系统”（以下简称投资者系统）。

1. **发售前工作**
2. **数字证书申请**
3. 事项说明：
4. 首次于本所办理REITs业务的各业务参与人在办理以下对应平台的数字证书（以下简称CA证书）后，方可在相应平台办理业务：
* 基金管理人需申请用于衍生品与基金业务平台进行基金业务线上业务申请、信息披露办理的专用CA证书（不同于REITs项目申报系统的CA证书）；
* 基金管理人或其指定的财务顾问需申请用于登录发行人系统办理网下发售业务的专用CA证书（以下简称发行人CA证书）, 已具备IPO承销商权限的可直接复用承销商证书，无需重复申请；
* 网下机构投资者需申请用于登录投资者系统办理网下询价、认购业务的专用CA证书（以下简称投资者CA证书），已具备网下IPO权限的网下机构投资者可直接复用IPO的CA证书，无需重复申请；
1. 由IPO主承销商代理统一申请IPO网下机构投资者CA证书时，将同步开通REITs投资者权限；只具备REITs网下机构投资者权限的投资者CA证书必须由基金管理人代理统一申请。
2. 各业务参与人应于首次业务发起前至少10个工作日完成相应CA证书的申请工作。
3. 业务办理流程：

* 详细办理流程请登录“本所网站－业务办理专区－[CA服务专区](http://www.sse.com.cn/home/biz/cnsca/)-业务流程”，地址：<http://www.sse.com.cn/home/biz/cnsca/>。
* 除CA证书申请必要提交附件外，发行人CA证书、投资者CA证书申请还需额外提交以下文件：
1. 基金管理人或财务顾问首次申请发行人CA证书的，需提交经办人身份证明（签字扫描件）、申请机构的业务办理授权（格式参考附件1-1，盖章扫描件），如为财务顾问，还应提交基金管理人指定发行人的授权（格式参考附件1-2，盖章扫描件）;
2. 由基金管理人代为统一申请只具备REITs网下机构投资者权限的投资者CA证书的，基金管理人需提前核实网下机构投资者的身份信息，并提交网下机构投资者证书申请授权（格式参考附件1-3，盖章扫描件）、代网下机构投资者申请证书的承诺（格式参考附件1-4，盖章扫描件）。
3. **全天候环境测试**
4. 注意事项：
5. 基金管理人首次与本所合作开发REITs的，应申请参加本业务。
6. 基金管理人旗下已管理有本所上市的REITs，如两年内未有REITs在本所发售上市的，应申请参加本业务。
7. 基金管理人旗下已管理有本所上市的REITs，如两年内有REITs在本所发售上市的，可不用申请参加本业务。
8. 基金管理人可根据产品需要申请参加本业务。
9. 如需通过VPN远程参加全天候环境测试 ，请参见本所网站“服务-交易服务-交易技术支持专区-技术服务”栏目的《上海证券交易所技术服务指南》，安装VPN客户端软件包。
10. 基金管理人申请全天候环境REITs测试 应满足以下条件：
* 基金及其项目已被本所REITs项目申报系统受理；
* 基金管理人拟上市的REITs技术系统已准备就绪并完成公司内部业务测试；
* 本所要求的其他条件。
1. 业务办理流程：
* 名称释义：

T日-全天候专项测试申请日

L日-基金管理人正式进行VPN接入全天候测试环境日

N日-基金测试完成日

T日

* 基金管理人递交全天候环境测试申请（格式参考附件1-5，盖章扫描件）及以下材料：
1. 基金管理人自身技术系统改造就绪情况介绍和内部测试报告；
2. 基金简要情况说明，包括产品进展、产品方案和本产品方案与旗下已上市产品的业务及技术差异；
3. 全天候环境测试申请材料，包括全天候环境测试申请表、测试环境使用风险承诺书、测试环境使用保密承诺书（公司）和测试环境使用保密承诺书（个人）。上述申请材料请至本所网站交易技术支持专区下载。
4. 本所要求的其他材料。
* 申请VPN接入测试的，基金管理人需要递交测试环境远程接入申请表、测试环境使用风险承诺书和测试环境使用保密承诺书（公司），并申请开通VPN。具体流程可参见本所网站“服务-交易服务-交易技术支持专区-技术服务”栏目中相应文档。

T日

* 本所收到基金管理人的测试申请后，对测试材料进行初步审核，经审核符合本所测试条件的，由本所技术公司通知基金管理人具体测试时间。

L-2日前

* 本所技术公司视情况要求提供基金管理人测试数据，基金管理人根据要求提供测试用例、测试数据等。

L-1日

* 基金管理人应完成测试联机工作。

L日

* 基金管理人按照规定进行（VPN接入）全天候环境测试。

N日

* 基金管理人提交REITs全天候环境测试反馈表（格式参考附件1-6）。
1. **代码、简称申请**
	1. 注意事项：
2. 本流程适用于在本所上市交易的REITs。
3. REITs简称包括证券简称（短简称）和扩位简称，证券代码和简称分配原则与规范详见《上海证券交易所基金业务指南第1号——业务办理》。
	1. 业务办理流程：
* 名称释义：T日为申请日

T日

* 基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“在线填报-基金产品代码申请”提交基金代码线上申请，并上传以下申请材料：
1. 代码、简称申请函（格式参考附件1-7，盖章扫描件）；
2. 中国证监会准予产品注册的正式批文复印件（扫描件）；
3. 本所要求的其他申请材料。
* 基金管理人若无本所CA证书，需按证书申请流程提交材料办理CA证书申请，用于相关业务线上申请事宜（证书申请流程参见本节“(一)数字证书申请”内容）。

T+3日

* 如申请材料符合规定，本所审核通过基金管理人提交的基金代码申请，基金管理人可通过衍生品与基金平台查看已分配的基金代码。
1. **询价平台发行人指定**
	1. 注意事项：
2. 询价平台发行人可以为基金管理人或其指定的财务顾问，发行人在询价平台办理网下询价、认购等业务；
3. 基金管理人通过衍生品与基金业务平台指定询价平台发行人后，发行人才能在询价平台办理对应基金的网下询价、认购等业务。
	1. 业务办理流程：

完成代码、简称申请后

* 基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“业务办理-REITs-发行人指定”提交申请，同时提交相关电子形式申请材料，包括：
1. 基金公司指定发行人的授权（格式参考附件1-2，与申请发行人CA证书时提供的授权文件一致）；
2. 双方签订关于职责归属的协议（如指定财务顾问为发行人，扫描件）；
3. 资质证明材料（如指定财务顾问为发行人，盖章扫描件）；
4. 本所要求的其他材料。
* 基金管理人、财务顾问若无本所CA证书，需按证书申请流程提交材料办理CA证书申请，用于相关业务线上申请事宜（证书申请流程参见本节“(一)数字证书申请”内容）。

1. **询价**
2. **发售申请与受理**
	1. 注意事项：基金管理人首次在本所发售、上市REITs的，或近两年内未在本所发售上市REITs的，应在发售前完成全天候环境测试 ，具体流程可参考本章“一、发售前准备-（二）全天候环境测试 ”。
	2. 申请及审批流程：
* 名称释义：X日为询价日

X-8日（含）前

* 基金管理人获得中国证监会批文后，通过衍生品与基金业务平台菜单“业务办理-REITs-询价业务及公告”提交申请，包括业务申请文件和信息披露文件两部分：
* 业务申请文件：
1. 发售申请函（格式参考附件1-8，盖章扫描件）；
2. 中国证监会准予产品注册的正式批文复印件；
3. REITs全天候环境测试反馈表（如有，盖章扫描件）；
4. 基金管理人、财务顾问（如有）及原始权益人对REITs获准注册至发售前不存在可能对REITs投资价值及投资决策判断有重大影响的事项的承诺（盖章扫描件）；
5. 基金管理人、财务顾问（如有）对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在相关禁止性情形进行核查的文件以及律师事务所出具的相应法律意见书（盖章扫描件）；
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设立专项资产管理计划参与战略配售的，应提交设立专项资产管理计划的合同、专项资产管理计划完成基金业协会或银保监会备案的证明文件（扫描件，如有）；
7. 《证券登记服务协议》及其相关附加协议的复印件；
8. 基金管理人内部运作管理规范，包括内部运作管理架构、运营操作流程、风险防范措施、指定联系人等（盖章扫描件）；
9. 发行人关于REITs发售上市业务自查和承诺反馈表（格式参考附件1-9，盖章扫描件）；
10. 提交报备文件与对外披露文件一致的承诺函（盖章扫描件）；
11. 本所要求的其他材料。
* 信息披露文件：
1. 询价公告（含发售方案，格式参考附件2-1）；
2. 招募说明书；
3. 基金合同；
4. 托管协议；
5. 基金产品资料概要；
6. 投资价值研究报告（如有，需发行人盖章扫描件，在审核通过后，由发行人在询价平台上提交，并将向网下机构投资者披露）；
7. 其他必要披露文件。

上述披露文件需以PDF格式的电子文件提交。

* 本所自收到基金管理人的申请材料之日起5个工作日内，对申请材料进行核对，当日13:00后提交的，当日不计入前述5个工作日内；若相关材料未符合本所要求，则退回基金管理人予以补正，补正时间不计入上述5个工作日内。
* 基金管理人应按要求与本所开展《公开募集基础设施证券投资基金询价、认购、转托管等业务服务协议》签署事宜。协议一式四份，均需在签字盖章处签字、盖章，全本协议盖骑缝章后寄给本所相关业务协调人。

X-4日（含）前

* 经本所初次审核通过后，基金管理人在衍生品与基金业务平台提交的询价业务申请中对拟定的询价日期进行确认：
* 如确认拟定询价日期为正式询价日期，则询价业务申请办结；
* 如此时需变更拟定的询价日期，但询价其他相关信息无变动，则基金管理人可修改询价日期，并重新提交日期变更后的公告文件，以及业务信息调整申请函（附件1-10），经本所再次审核通过后，询价业务申请办结；
* 如此时因其他因素导致询价相关信息有变化或需取消询价，则基金管理人可直接取消此次询价申请，本流程自此终止。后续如有需要，可再次发起新的询价申请。
* 本业务申请经本所最终审核办结后，视为正式启动发售流程，基金管理人及发行人应按照发售方案中列明的时间表和相关工作安排推进发售阶段工作。启动发售后，基金管理人及发行人不得再对发售方案作出修改。如因特殊情况需要对发售方案作出重大调整的，应当及时通知本所。
1. **披露《询价公告》**

X-3日（含）前

* 询价公告、基金合同、招募说明书、基金产品资料概要、托管协议在本所官网发布，基金管理人核对网站披露内容是否符合预期。
* 基金管理人根据中国证监会规定在其他媒介上刊登前述公告。
1. **网下投资者询价**
	1. 注意事项：
2. 基金管理人需在询价业务开始前必须指定发行人，如未提前指定将无法正常办理询价业务；
3. 发行人登录发行人系统进行网下投资者询价、认购等业务办理，登录地址：https://bmsp.uap.sse.com.cn/；
4. 网下投资者通过登录投资者系统进行询价报价、认购申报等，登录地址：https://iitp.uap.sse.com.cn/otcreits；
5. 询价日期原则上为1个交易日。
	1. 业务办理流程：
* 名称释义：

L日-认购起始日

场内账户-中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户

场外账户-中国结算开放式基金账户

X-2日（含）前

* 发行人通过发行人系统录入询价相关参数。
* 经本所审核通过后，相关设置生效，并不可再修改。

X-1日

* 13:00-21:00，发行人结合询价平台从证券业协会获取的《网下机构名单和配售对象名单》，在询价平台完成首轮剔除，剔除异常账户、限制账户、询价禁入账户。

注：

1）主要剔除中国证券业协会发布的《REITs配售对象限制名单》所列机构，以及根据规则要求剔除原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者等与定价存在利益冲突的主体；

2）经询价平台校验后，如发现场内账户与名称不匹配、无效账户等，则询价平台自动生成“场内账户状态”为异常，并供发行人下载参考。询价平台不直接剔除场内账户。

X日

* 9:00-15:00，网下投资者登录投资者系统：
1. 在报价前最终确认本次询价的账户信息（含资金账户）；
2. 进行询价申报：网下投资者可为其管理的不同配售对象分别报价，每个配售对象只能提供1个报价，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；
3. 可实时查看和下载已生效的询价参数、配售对象的报价记录、配售对象状态等。
* 9:00-15:00，发行人在发行人系统可实时查询除拟认购价格之外的其他询价信息。
* 15:00前，如因特殊情况，需延长询价日的，基金管理人与发行人可按本章“六、特殊情况-（一）询价日延长”内容处理。
* 15:00后，询价平台保存“初步询价结果全量数据”，并据此计算加权均价和中间价（剔除前）。

X日15:00至X+k日（k≥1）

* 发行人登录发行人系统：
1. 查看加权均价和中间价（剔除前），查看并导出全部询价报价明细数据、账户信息、机构和配售对象名称等；
2. 剔除配号失败账户（即账号和名称不匹配的账户，含证券账户、基金账户、资金账户）；
3. 剔除无效的场外基金账户和资金账户；
4. 剔除限制账户、询价禁入账户（如有）。

X日至基金成立前

* 如触发了规则或基金合同约定的中止发售情形，基金管理人或发行人提交中止发售申请，具体流程参考“本章-六、特殊情况处理-（二）中止发售”，整个发售流程至此结束。

X+k日（X+k≤L-5，如果触发特别风险提示，X+k≤L-6）

* 12:00前，发行人通过发行人系统首次填入确定的“网下投资者认购相关参数”（认购价格、网下发售份额总量、代码、简称、基金管理人名称及直销渠道收款银行资金账号、发售日期等参数）。
* 询价平台根据认购价格，剔除低于认购价格的申报后，测算拟认购总数量应大于等于网下发售份额总量。如测算通过，则相关参数可正常提交；如测算未通过，则不可提交，需修改后再次确定相关参数直至测算通过后方可提交。
* 认购参数成功提交后，发行人应提醒基金管理人于衍生品与基金业务平台提交认购业务及公告申请，以及其他必要信息披露文件。（详见本章“三、认购-（一）认购业务申请与受理”内容）

L-6日15:00或之前

* 发行人通过发行人系统提交认购参数成功后，如确定的认购价格高于剔除不符合条件的报价后所有网下投资者报价的中位数和加权平均数孰低值，基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“信息披露-REITs公告”，选取对应产品代码及公告类型，提交投资风险特别提示公告，核对通过后次日网站披露。

L-4日（含）前

* “网下投资者认购相关参数”审核通过后，询价平台自动剔除配售对象低于基金认购价格的询价报价及其对应的拟认购数量。
* 网下投资者通过投资者系统可查询：配售对象的认购价格、认购数量上限、询价报价的拟认购数量（即认购数量下限）、是否被剔除及原因。
1. **认购**
2. **认购业务申请与受理**
	1. 注意事项：原则上，募集期不超过5个交易日，募集期指场内、场外、询价平台三类认购期的最早起始日至最晚终止日的期间。
	2. 业务办理流程：

L-4日（含）前

* 在询价平台提交认购参数成功后，当日10:00前，基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“业务办理-REITs-认购业务及公告”提交申请，包括业务申请和信息披露文件两部分：
* 业务申请材料：
1. 认购申请函（格式参考附件1-11，盖章扫描件）；
2. 本所要求的其他材料。
* 信息披露文件：
1. 发售公告（格式参考附件2-2）；
2. 关于战略投资者的专项核查报告；
3. 律师关于战略投资者核查的专项法律意见书；
4. 招募说明书（如有更新）；
5. 基金合同（如有更新）；
6. 托管协议（如有更新）；
7. 基金产品资料概要（如有更新）；
8. 本所要求披露的其他文件。

上述披露文件需以PDF格式的电子文件提交。

L-4日（含）

* 经本所初次审核通过后，基金管理人在衍生品与基金业务平台提交的认购业务申请中对拟定的认购日期进行确认：
* 如确定拟定认购日期为正式认购日期，则认购业务申请办结；
* 如此时需变更拟定的认购日期，但认购其他相关信息无变动，则基金管理人可修改认购日期，并重新提交日期变更后的发售公告文件，以及业务信息调整申请函（附件1-10），经本所再次审核通过后，认购业务申请办结；
* 如此时因其他因素导致认购相关信息有变化或需取消认购的，则基金管理人可直接取消此次认购申请，本流程自此终止。后续如有需要，可再次发起新的认购申请。
* 本业务申请经本所最终审核办结后，如因特殊情况需要对募集期相关安排作出重大调整的，应当及时通知本所。
1. **披露《发售公告》**

L-3日（含，自然日）前

* 发售公告、基金管理人对战略投资者的核查文件及律师事务所对战略投资者核查的法律意见书等公告文件在本所官网发布，基金管理人核对网站披露内容是否符合预期。
* 基金管理人根据中国证监会规定在其他媒介上刊登前述公告。
1. **投资者认购**
	1. 注意事项：
2. 使用租用交易单元的投资者无法参与LOF模式下的场内认购，无法参与场内份额转托管至场外业务；（LOF模式参见《上海证券交易所上市开放式基金业务指引》）
3. 网下机构投资者、战略投资者如使用场内账户进行认购（强增份额）且其指定的交易单元为租用交易单元的，上市后无法将场内份额转托管至场外；
4. 网下机构投资者、战略投资者如使用场外账户进行认购（强增份额），其登记的场外份额可以转托管至场内，但如转入的场内账户指定交易单元为租用交易单元的，上市后也无法将场内份额转托管至场外。
	1. 业务办理流程：
* 名称释义：

M日-认购终止日

中登TA系统-中国结算开放式基金登记结算系统

L至M日

 公众发售：

* 公众投资者可通过场内、场外渠道进行认购。
* 每个认购日日末，基金管理人接收中登TA系统发送的公众投资者当日场内、场外认购申报数据，并做第一次确认；基金管理人自行收取网下投资者的认购资金，并确认资金到位情况。

 网下投资者认购：

* 每日9:00-15:00，网下投资者通过投资者系统提交、查询认购申请，并在M日日末之前（具体时点由基金管理人自行约定）通过确认过的资金账户，向基金管理人支付认购款项。
* 每日9:00-15:00，发行人通过发行人系统可实时查询网下投资者认购情况；每日15:00后，发行人可通过发行人系统下载《认购后下载文件》，其中，包含询价平台自动生成场内认购账户的PBU信息，供发行人强增份额使用。

 战略投资者认购：

* 战略投资者按与基金管理人签订的认购协议中规定的认购方式进行认购。
1. **认购日期变更**
	1. 注意事项：在认购期内，基金管理人可根据实际募集情况变更场内、场外、询价平台的认购日期。
	2. 业务办理流程：
* 名称释义：

T日-原场内/场外/参与询价的网下机构投资者认购终止日与变更后的认购终止日的孰早日

T-1日12：00或之前（如为提前截止，提交时间可推迟至T日16:00前）

* 基金管理人提交业务申请材料，并通过衍生品与基金业务平台提交信息披露文件：
* 业务申请材料：
1. 认购日期变更申请函（格式参考附件1-12，如仅变更场外认购日期不用提交，盖章扫描件）；
2. 本所要求的其他材料。
* 信息披露文件：
1. 认购日期变更公告；
2. 本所要求披露的其他文件。

上述披露文件需以PDF格式的电子文件提交。

* 如涉及询价平台认购日期调整，发行人应同步于发行人系统提交认购日期变更申请。

T日

* 认购日期变更等公告文件在本所官网发布，基金管理人核对网站披露内容是否符合预期。
* 基金管理人根据中国证监会规定在其他媒介上刊登前述公告。
* 日末，日期变更生效。
1. **回拨与配售**
* 名称释义：M+f日为公众投资者认购份额登记日

M+1日

* 基金管理人归集公众投资者的场内、场外认购申请；归集特殊认购申请（即根据中登总部《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》规定需通过份额强制调增业务完成初始登记的认购部分）。

M+1日至M+f-1日（f≥2，由基金管理人确定）

* 发行人：
1. 核查账户异常、限制账户、询价禁入、资金未到位以及其他违规情况，进行账户剔除；
2. 根据认购资金到位情况，设置全额配售、比例配售、未正常缴款等类型；
3. 根据投资者违规情况，确定配售对象“建议纳入限制名单”。
* 基金管理人：
1. 剔除参与了网下询价的配售对象及其关联账户通过公众发售的认购申请；
2. 根据归集的场内账户和场外账户的特殊认购申请，生成缴款成功的特殊认购申请数据；
3. 发送最终确认的全量认购数据给本所。

M+f-1日

* 日末，中登TA系统向基金管理人发送公众投资者场内、外认购申请二次确认待确认数据。

M+f日

* 11:00前，基金管理人完成公众、网下认购额度的回拨和比例配售，确认网下投资者有效认购结果。
* 11:00前，基金管理人向中登TA系统发送公众投资者场内、外认购最终确认结果数据文件。
* 15:00前，中登TA系统根据基金管理人发送的认购结果完成通过场内、场外销售机构认购的份额登记，并上海结算发送场内份额记增指令。
* 如根据相关规则，触发份额回拨的，基金管理人应在募集期届满后约定期限内，通过衍生品与基金业务平台菜单“信息披露-REITs公告”，选取对应产品代码及公告类型，提交份额回拨公告，核对通过后次日网站披露。
* 上市前，基金管理人可选择开通/关闭场外份额转托管至场内业务，如需披露相关公告，通过衍生品与基金业务平台菜单“信息披露-REITs公告”，选取对应产品代码及公告类型，提交上市前开通转托管公告，本所审核通过后按公告日期于网站披露。

M+f+1日

* 完成公众投资者认购申请未确认部分的退款或退息。

M+f+1日至M+f+n日（n≥2）

* 每个强增申请日，基金管理人通过83文件向中登TA系统申请强增份额（仅涉及战略投资者和网下投资者）。
* 强增申请日的次日15:00前，中登TA系统向上海结算发送场内强增份额数据记增指令。如强增有失败情况，则次日继续强增申请过程，直至全部强增完成。

M+f+n日

* 15:00前，基金管理人在中登TA系统参数管理平台设置不允许场内份额强增业务的业务控制（不再打开）。
* 20:00前，发行人通过发行人系统上传《配售结果上传文件》。
* 20:00后，询价平台保存《配售结果上传文件》，网下投资者可登录投资者系统查询其认购获配结果。

M+f+n日（含）后

* 基金管理人完成网下投资者和战略配售投资者认购申请未确认部分的退款。
1. **基金成立**
2. **披露《基金合同生效公告》**
	1. 注意事项：基金管理人应在备案通过当日提交合同生效公告，次日披露。
	2. 业务办理流程：
* 名称释义：T日为基金合同生效日

 T日

* 基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“信息披露-REITs公告”，选取对应产品代码及公告类型，提交基金合同生效公告（格式参考附件2-3）。

T+1日

* 基金合同生效公告在本所官网发布，基金管理人核对网站披露内容是否符合预期。
* 基金管理人根据中国证监会规定在其他媒介上刊登前述公告。
1. **材料报备**
	1. 业务办理流程：
* 名称释义：

T日-基金合同生效日

T+10日内

* 基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“业务办理-REITs-基金成立材料报备”提交以下文件：
1. 律师事务所出具的法律意见书（盖章扫描件）；
2. 发售总结报告（盖章扫描件）；
3. 全部基金份额已经中国结算托管的证明文件（盖章扫描件）；
4. 发售结束后具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所出具的验资报告（盖章扫描件）。
5. **上市前基金份额限售和锁定管理**
6. **限售管理**
* 战略投资者、战略配售等相关事宜应符合《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）》等相关规定。
* 基金管理人负责提供REITs限售和锁定相关数据，在发起上市申请前及时完成场内份额限售、场外份额锁定；若上市申请前无法完成限售或锁定完整流程，请推迟上市申请日期。
* 场外已锁定生效的份额不能转托管至场内。
* 战略投资者有限售期的场外份额如需转托管至场内，则应在基金管理人提交限售/锁定申请前完成转托管。
1. **限售/锁定流程**
* 名称释义：L日为上市日

L-7日（含）17:00前

* 基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“业务办理-REITs-限售及解锁”提交限售申请（场内限售、场外锁定）；
* 申请限售时，基金管理人应当向本所提交下列文件：
1. REITs场内份额限售申请；
2. REITs场外份额锁定申请；
3. 基金份额限售/锁定的公告（附件2-4）；
4. 本所要求的其他文件。

L-5日（含）前

* 上海结算完成场内份额限售登记；
* 中国结算总部完成场外份额锁定；
* 在办结限售和锁定流程前，原则上，基金管理人应一次性完成所有限售份额的限售/锁定。
* 基金管理人通过衍生品与基金业务平台发起限售办结申请，申请确认战略投资者份额的限售和锁定已完成，并提交全量生效数据（盖章）。
* 经本所审核通过后，办结流程生效，禁止再次发起限售、锁定流程。
* 基金份额限售/锁定的公告见网。

L日（含）

* 对于完成锁定的份额明细，L日当日投资者申报的份额减少类业务（赎回、转托管等）将判失败。
1. **特殊情况处理**
2. **中止发售**
	1. 注意事项：
3. 网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量的，基金管理人、财务顾问应当中止发售，并发布中止发售公告。
4. 除规定的中止发售情形外，基金管理人、财务顾问还可以约定中止发售的其他具体情形并事先披露。
	1. 业务办理流程：

询价后至基金成立前

* 基金管理人提交业务申请材料，并通过衍生品与基金业务平台提交信息披露：
* 业务申请材料：
1. 中止发售申请函（格式参考附件1-13，盖章扫描件）；
2. 本所要求的其他材料。
* 信息披露文件：
1. 中止发售公告；
2. 本所要求披露的其他文件。

上述披露文件需以PDF格式的电子文件提交。

* 如触发中止发售的情形发生在认购开始前，发行人应同时通过发行人系统提交基金中止发售申请。

审核通过后

* 中止发售公告在本所官网发布，基金管理人核对网站披露内容是否符合预期。
* 基金管理人根据中国证监会规定在其他媒介上刊登前述公告。

中止发售后

* 在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售，并按本章询价、认购流程重新办理。
1. **募集失败**
	1. 注意事项：基金募集期限届满，出现下列情形的，REITs募集失败：
2. 基金份额总额未达到准予注册规模的80%；
3. 募集资金规模不足2 亿元，或投资人少于1000人；
4. 原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；
5. 扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的70%；
6. 导致基金募集失败的其他情形。
	1. 业务办理流程：
* 基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“信息披露-REITs公告”，选取对应产品代码及公告类型，提交募集失败公告，经核对通过后披露。
* 基金管理人视退款资金发放情况，向本所提交摘牌申请。

**第三章 上市**

1. **上市业务申请与受理**
	1. 注意事项：在发起上市业务申请前，基金管理人应确认：
2. 已完成基金成立材料报备，具体流程参见“第二章 发售–四、基金成立-（二）材料备案”；
3. 已完成全部战略投资者的份额限售和锁定，份额限售/锁定流程参见“第二章 发售-五、上市前基金份额限售管理”内容；
4. 已指定至少1家做市商提供做市服务，并在上市申请函中明确。督促相关做市商及时向本所提交做市申请，保证上市首日能正常开展做市业务。
	1. 申请及审批流程：
* 名称释义：T日为上市日

T-5日（含）10:00前

* 基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“业务办理-REITs-初始上市业务及公告”提交申请，包括业务申请、信息披露文件两部分：
* 业务申请材料：
1. 上市申请函（格式参考附件1-14，盖章扫描件）；
2. REITs账户信息（格式参考附件1-15，盖章扫描件）；
3. 基金合同生效公告；
4. 上市交易公告书中财务部分（含投资组合）（经托管人确认的盖章件）；
5. 已生效的REITs认购基础设施资产支持证券的认购协议（扫描件）；
6. REITs所投资专项计划的成立公告（盖章扫描件）；
7. REITs所投资专项计划的已生效的基础资产买卖协议（扫描件）；
8. 持有份额10%及以上基金持有人情况表（格式参考附件1-16，盖章扫描件）；
9. 发售后至上市前新增的财务资料和有关重大事项的说明（如有，盖章扫描件）；
10. 本所一至两名会员出具的上市推荐书（盖章扫描件）；
11. 基金管理人、基金托管人就基金上市之后履行管理人、托管人职责的承诺（盖章扫描件）；
12. 基金管理人保证所提交文件和材料真实、准确和完整的承诺（盖章扫描件）；
13. 本所要求的其他材料。
* 信息披露文件：
1. 上市交易公告书（除基金上市交易的核准机构核准文号、上市份额数量（如未确认）为空外，其余数据及内容应已确定，格式参考附件2-5）；
2. 本所要求披露的其他文件。

上述披露文件需以PDF格式的电子文件提交。

* 上市交易公告书披露的“本次上市交易份额”为截至T-5日的数据，准确的上市份额数量以T日披露（T-1日提交）的上市提示性公告为准。
* 上市交易公告书、上市提示性公告中所披露的“本次上市交易份额”指初始上市份额数量，等于T-1日日末的场内份额数量扣除场内限售份额数量。
* 如在当日10:00后提交上市申请的，则当日不计入上市业务受理时间。
* 如需举行上市仪式，基金管理人需在T-14日前向本所申请，并将上市仪式所需信息、背景资料、公司简介等提交给本所，本所相关部门配合基金管理人协调上市仪式安排事宜。

T-5日（含）前

* 本所对REITs上市申请进行初步审核，如无异议，则流程正常进行；如对上市申请审核有异议，通知基金管理人修正、补充材料。

T-4日（含）前

* 本所将核查战略投资者份额限售和锁定办结流程是否已于T-5日完成，并核对上市公告中关于战略投资者限售和锁定内容与基金业务系统已存数据是否一致。如未完成或不一致，或存在其他影响按原计划上市的情况，则退回此次上市申请，待基金管理人完成限售及锁定业务且相关数据一致，或影响因素消除后，再次提交上市申请，受理时间按最新计划上市日期重新计算。
* 基金管理人于本日12:00前，补充提交经中国结算盖章确认截至日期为T-5日及之前的持有人结构申报表（格式参考附件1-17 ，盖章扫描件），以及T-5日基金场内证券持有人名册（盖章扫描件）。本所将结合持有人结构申报表数据及场内份额限售完成情况，核实该基金T-5日日末的上市份额数量是否满足上市条件，如不满足则需基金管理人补充提交承诺函：保证该基金于T-1日日末或之前达到上市条件，如未满足，则上市日起实施停牌。
* 16:00前，本所完成上市审核，正式函告基金管理人，并通过衍生品与基金业务平台上市申请流程告知业务发起人函件文号。
* 16:30前基金管理人在上市公告中补充上市文号、上市份额数量（如申请时未确认），重新上传，并提交业务信息调整申请函（附件1-10），同时对拟定的上市日期进行确认：
* 如确定拟定上市日期为正式上市日期，则在提交补充内容的上市公告及要求文件后，上市业务申请办结；
* 如此时需变更拟定的上市日期，但其他相关信息无变动，则基金管理人可修改上市日期，并重新提交日期变更后的上市公告文件，经本所再次审核通过后，上市业务申请办结；
* 如此时因其他因素导致需推出或取消本次上市的，则基金管理人可直接取消此次上市申请，本流程自此终止。后续如有需要，可再次发起新的上市申请。

T日前

* 基金管理人需在REITs上市之前，按本所规定签定《证券投资基金上市协议》（2018年版）（基金管理人与本所签署该协议，在本所上市交易的其他基金也将遵守该协议，不再另行签署。如举办上市仪式，可安排在上市日签署该协议。）

T日

* REITs正式上市。
1. **上市公告披露**

T-3日（含,工作日）前

* 上市公告等公告文件在本所官网发布，基金管理人核对网站披露内容是否符合预期。
* 基金管理人根据中国证监会规定在其他媒介上刊登前述公告。

T-1日

* 基金管理人通过衍生品与基金业务平台菜单“信息披露-REITs公告”，选取对应产品代码及公告类型，提交上市交易提示性公告（公告信息包括证券代码、证券简称、上市首日证券简称、上市日期、上市交易份额数量、上市首日涨跌幅、涨跌幅等）。

T 日

* 上市提示性公告在本所官网发布，基金管理人核对网站披露内容是否符合预期。
* 基金管理人根据中国证监会规定在其他媒介上刊登前述公告。

**第四章 投资者适当性管理**

1. **建立健全适当性管理制度**

基金管理人和证券公司等基金销售机构应当根据《证券期货投资者适当性管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法》等规定，制定REITs投资者适当性管理的相关工作制度，对投资者进行适当性管理。

1. **开展适当性评估**

基金管理人应当严格落实投资者适当性管理制度，会同证券公司等基金销售机构认真做好REITs风险评价、投资者风险承受能力与投资目标识别、适当性匹配等投资者适当性管理工作，将适当的产品销售给适合的投资者。

投资者认购或买卖REITs份额，应当遵守中国证监会以及本所的有关规定。

1. **充分揭示风险**
2. **制定风险揭示书**

基金管理人应当制作REITs产品资料概要，简明清晰说明基金产品结构及风险收益特征，在基金合同、招募说明书及产品资料概要显著位置，充分揭示REITs投资运作、交易等环节的主要风险。

基金管理人和证券公司等基金销售机构应当对照《公开募集基础设施证券投资基金风险揭示书必备条款》，制定《公开募集基础设施证券投资基金相关业务风险揭示书》（以下简称《风险揭示书》）。

除《公开募集基础设施证券投资基金风险揭示书必备条款》规定的风险事项，基金管理人和证券公司等基金销售机构还可以根据具体情况在本公司制定的《风险揭示书》中对REITs投资的相关风险做进一步列举。

1. **签署风险揭示书**

**首次认购和买入环节的风险揭示**

基金管理人和证券公司等基金销售机构应当要求普通投资者在首次认购或买入REITs份额前，以纸质或电子形式签署风险揭示书，确认其了解REITs产品特征及主要风险。普通投资者未签署《风险揭示书》的，基金管理人、证券公司等基金销售机构不得接受其认购或买入委托。

**转托管环节的风险揭示**

普通投资者将场外REITs份额转托管至场内的，证券公司应当在转入场内后首次交易环节，确认投资者已了解REITs产品特征及主要风险。

1. **重要风险揭示**

基础设施项目涉及灭失风险、运营收入波动风险、不动产价格波动风险、关联交易、利益冲突风险和利益输送风险等重要风险的，基金管理人和资产支持证券管理人应当充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障投资者权益。

1. **投资风险教育**

基金管理人、证券公司等基金销售机构应当加强REITs产品的投资者教育，引导投资者充分认识REITs的风险特征。

1. **投资者回访机制**

基金管理人和证券公司等基金销售机构应当建立健全普通投资者回访制度，对购买REITs产品或接受服务的普通投资者定期抽取一定比例进行回访，持续做好适当性管理工作。

**第五章 模板及附件**

1. **业务文件模板**

**附件1-1：申请机构出具的业务办理授权书**

**REITs询价平台发行人证书开通业务授权书**

上交所产品创新中心、CA中心：

为便于我司REITs业务开展，现授权我司 部门 （姓名）办理贵所REITs询价平台发行人证书开通业务。在业务受理期间，该被授权人仅代表我司处理REITs询价平台发行人证书开通业务相关事宜，其行为具有法律效力，我司予以认可并承担相应法律后果及法律责任。

被授权人无权转让授权。特此授权。

被授权人签名：

部门： 职务：

身份证件号（请与身份证明一致）：

日期： 年 月 日

 公司盖章：

法定代表人： （签字或盖章）

授权委托日期： 年 月 日

**附件1-2：基金公司指定发行人的授权**

**关于指定 公司为 （REITs全称） REITs询价平台发行人的授权**

 公司：

为保障我司 （REITs全称） （以下简称本基金）发售业务有序进行，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及本基金基金合同相关要求，我司指定你公司为本基金在REITs询价平台的发行人，办理本基金的网下投资者询价、认购业务。

特此授权。

 基金管理有限公司（公章）

法定代表人： （签字或签章）

日期： 年 月 日

**附件1-3：网下机构投资者数字证书申请授权**

**上交所REITs网下机构投资者数字证书申请授权书**

上证所信息网络有限公司：

因参与上交所REITs询价业务，本单位现授权REITs基金管理人（ ）代为申请上交所REITs网下机构投资者数字证书：

|  |  |
| --- | --- |
| 机构名称 |  |
| 机构固话(带区号) |  |
| 联系人姓名 |  |
| 法定代表人 |  |
| 机构联系email |  |
| 证件类型 | □统一社会信用代码证 □QF号 □其他 |
| 证件号码 |  |
| 机构注册地址 |  |
| 联系人手机 |  |
| 机构类型 | □证券公司 □基金管理公司□信托公司 □财务公司□保险公司 □合格境外机构投资者□商业银行 □商业银行理财子公司□私募基金管理人 □全国社会保障基金□基本养老保险基金 □年金基金□其他中国证监会认可的专业机构投资者 |

本单位将妥善保管证书与证书密码(PIN码)，避免他人未经本单位授权而使用本单位证书，当相信或怀疑密钥泄漏或被他人冒用时，本单位将提出证书注销申请。

如果本单位将证书用于上交所REITs询价平台以外的其他应用或CA中心发现证书的安全性不能得到保证时，CA中心有权吊销用户的数字证书。

申请机构公章:

法定代表人： （签字或签章）

 年 月 日

===================== 以下由REITs基金管理人填写 ====================

 经我单位审核，该机构符合参加REITs询价的相关资格要求，请予以办理上交所REITs网下机构投资者证书。

经办人签字: 年 月 日

REITs基金管理人盖章：

**附件1-4：基金管理人代网下机构投资者申请数字证书的承诺**

**上交所REITs网下机构投资者数字证书申请承诺书**

基金管理人名称：

为确保REITs网下发售安全顺利进行，本基金管理人承诺：

1、制订相应业务流程，负责受理REITs网下机构投资者数字证书（简称证书）申请、审核REITs网下机构投资者资格并负责向其发放证书。

2、为REITs网下机构投资者办理证书申请、注销等提供业务、流程支持。

3、申请证书时提交给CA中心的申请材料真实、准确。

4、妥善保管从CA中心领取的证书和密码信封，当相信或怀疑密钥泄漏或被他人冒用等情形，及时向CA中心提出证书注销申请。

5、证书发放给用户时，对用户进行身份审核并详细记录用户身份信息，同时告知用户：

 1）妥善保存其私钥和证书，避免他人未经本人授权而使用本人证书情形的发生，当相信或怀疑密钥泄漏或被他人冒用等情形，用户应提出证书注销申请。

 2）如果用户将证书用于上交所REITs询价平台以外的其他应用时，CA中心有权吊销用户的证书。

 3）CA中心在发现证书的安全性不能得到保证时，CA中心有权吊销用户的证书。

承诺机构盖章：

年 月 日

**附件1-5：REITs全天候环境测试申请表**

|  |
| --- |
| **REITs基本信息** |
| 基金管理人名称 |  |
| REITs全称 |  |
| **测试信息** |
| 拟申请测试日期 | 年 月 日 至 年 月 日 |
| 测试内容 |  |
| **参加测试人员名单** |
| 姓名 | 单位 | 电话及手机 | 电子邮件 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**附件1-6：REITs全天候环境测试反馈表**

|  |
| --- |
| **REITs全天候环境测试 反馈表** |
| 填表日期： |
| 参测单位名称：  |
| **一、测试情况说明**1、认购测试（券商端）1. 认购 □正常 □异常 □未测 □无需处理

2、上市流通测试1. 买入 □正常 □异常 □未测 □无需处理
2. 卖出 □正常 □异常 □未测 □无需处理

3、转托管测试1. 场内份额转托管场外 □正常 □异常 □未测 □无需处理

4、其他 （根据测试内容补充）  |
| **二、测试过程中问题情况详细描述** |
| **测试负责人： 联系电话：**  |

**附件1-7：代码、简称申请函**

**关于申请（REITs全称）的场内基金简称及基金代码的函**

（基金公司文号）

上海证券交易所：

\*\*\*基金管理有限公司（以下简称我司）的 （REITs全称） （以下简称本基金）于\*\*年\*\*月\*\*日获中国证监会准予注册（证监许可[\*\*]\*\*号）。

为做好基金发售相关准备工作，拟向贵所申请本基金场内基金简称和代码如下：

场内基金简称：\*\*\*，扩位简称：\*\*\*，需要场内认购、上市交易和转托管。

请贵所核准我司拟定的上述场内证券简称，并发放本基金的场内证券代码。

特此致函。

附：REITs产品基本信息表

 \*\*基金管理有限公司（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

|  |
| --- |
| **附：REITs基本信息表** |
| 基金全称 | 　 |
| 证监会批文号 | 　 | 批文日期 |  |
| 基金管理人 | 　 |
| 基金托管人 | 　 |
| 场内基金简称 |  |
| 扩位简称 |  |
| 存续期限 |  |
| 特殊安排 | （非必填） |
| 基金管理费 |  |
| 托管费 |  |

**注：本表内容请与基金合同保持一致，如不一致，由基金管理人自行承担后果。**

**附件1-8：发售申请函**

**关于申请协助发售（REITs全称）的函**

（基金公司文号）

上海证券交易所：

\*\*基金管理有限公司（以下简称我司）的（REITs全称）（基金代码：\*\*\*；基金简称：\*\*\*；扩位简称：\*\*\*；以下简称本基金）于\*\*年\*\*月\*\*日获中国证监会准予注册（证监许可[\*\*]\*\*号）。

目前，本基金发售前期准备工作已基本就绪。根据本基金发售方案，我司拟定于\*\*年\*\*月\*\*日面向网下机构投资者对本基金进行询价，待本基金的定价完成后，将面向全部投资者开放认购，具体认购时间安排将另行申请。

现特向贵所申请为我司本基金的发售提供相应协调和准备工作。

特此致函。

 \*\*基金管理有限公司（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

**附件1-9：发行人自查和承诺反馈表**

**XX公司关于（REITs全称）发售上市业务自查和承诺反馈表**

|  |  |
| --- | --- |
| 发行人 |  |
| 自查情况 |  |
| 承诺说明 | 本公司承诺将严格遵守上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）发售上市相关规则，做好（REITs全称）发售上市业务各项工作，严格防范各个环节风险点，采取有针对性的风控措施。如因本公司原因发生重大失误，对市场造成重大影响，本公司将承担相应的法律责任。 |
|   发售上市业务负责人： 联系电话（手机）：具体业务经办人： 联系电话（手机）：\*\*公司（印章）\*\*年\*\*月\*\*日    |

**附件1-10：业务信息调整申请函**

**关于（REITs全称）询价/认购/上市相关信息变更的申请函**

（基金公司文号）

上海证券交易所：

\*\*基金管理有限公司（以下简称我司）管理的（REITs全称）（基金代码：\*\*\*；基金简称：\*\*\*；扩位简称：\*\*\*；以下简称本基金）申请于\*\*年\*\*月\*\*日进行询价/\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日进行发售/\*\*年\*\*月\*\*日上市，现拟调整本基金询价/认购/上市相关信息，具体调整内容及涉及的对应公告修订明细详见附件。

我司承诺除附件中涉及的变动内容外，其余业务信息及公告内容无变动，且不存在违背信息披露管理办法及相关规定的情况。

特此致函。

附件：业务变更及公告修订明细

 \*\*基金管理有限公司（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

**附件：业务变更及公告修订明细**

1、XX公告（若有多份请逐一列举）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 业务变更事项 | 公告原文内容 | 公告变更后内容 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**附件1-11：认购申请函**

**关于申请（REITs全称）认购的函**

（基金公司文号）

上海证券交易所：

\*\*基金管理有限公司（以下简称我司）的（REITs全称）（基金代码：\*\*\*；基金简称：\*\*\*；扩位简称：\*\*\*；以下简称本基金）于\*\*年\*\*月\*\*日完成询价，于\*\*年\*\*月\*\*日确定本基金的认购价格。

根据网下机构投资者询价结果，我司确定本基金的认购价格为XX元（精确到小数点后三位）。按照发售计划，我司拟定本基金募集期为\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日，募集规模为\*\*\*份。其中，面向场内投资者的认购日期为\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日，面向场外投资者的认购日期为\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日，面向参与询价的网下机构投资者的认购日期为\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日（此处表述请与发售公告保持一致）。

现特向贵所申请办理本基金的场内及参与询价的网下机构投资者认购业务。

特此致函。

 \*\*基金管理有限公司（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

**附件1-12：认购日期变更申请函**

**关于申请变更（REITs全称）认购日期的函**

（基金公司文号）

上海证券交易所：

\*\*基金管理有限公司（以下简称我司）的（REITs全称）（基金代码：\*\*\*；基金简称：\*\*\*；扩位简称：\*\*\*；以下简称本基金）已于\*\*年\*\*月\*\*日进入募集期。

本基金原定募集期为\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日。现因\*\*\*\*\*\*\*\*，拟变更本基金的募集日期，具体变更如下：（勾选变更项，并填写变更前后的信息，请与认购变更公告保持一致）

□募集期，变更为：\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日；

□场内认购期，原日期：\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日，变更为：\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日；

□场外认购期，原日期：\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日，变更为：\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日；

□参与询价的网下机构投资者认购期，原日期：\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日，变更为：\*\*年\*\*月\*\*日至\*\*年\*\*月\*\*日；

现特请贵所核准本基金变更后的募集日期，并为本基金的认购变更提供相应协调和准备工作。

特此致函。

 \*\*基金管理有限公司（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

**附件1-13：中止发售申请函**

**关于申请（REITs全称）中止发售的函**

（基金公司文号）

上海证券交易所：

\*\*年\*\*月\*\*日，\*\*基金管理有限公司（以下简称我司）管理的（REITs全称）（基金简称：\*\*\*，基金代码：\*\*\*；以下简称本基金）由于\*\*\*\*\*原因，导致\*\*\*\*，触发了\*\*规则规定/《\*\*\*基金基金合同》约定的中止发售情形。为保障投资者权益，经与本基金财务顾问、托管人等相关管理机构协商一致，特向贵所提出本基金中止发售的申请。

我司已将相关中止发售事项报告中国证监会，待\*\*\*后，如经中国证监会同意，我司将重新提出发售的申请。

特此致函。

\*\*基金管理有限公司（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

**附件1-14：上市申请函**

**关于申请（REITs全称）上市的函**

（基金公司文号）

上海证券交易所：

（REITs全称）（基金简称：\*\*\*，基金代码：\*\*\*，扩位简称：\*\*\*；以下简称本基金）已于\*\*年\*\*月\*\*日正式成立，目前本基金上市前期准备工作已全部完成，拟向贵所司申请办理本基金上市业务。相关情况如下：

本基金募集份额为\*\*\*份，认购价格为\*\*\*元（精确到小数点后3位），有效认购总户数为\*\*户，截至\*\*年\*\*月\*\*日，场内总份额为\*\*\*份，场内份额总持有人为\*\*户，已符合《上海证券交易所交易规则》《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）》等相关规则规定的上市要求。特此申请本基金于\*\*年\*\*月\*\*日上市并开放转托管业务，上市首日证券简称为N\*\*\*（证券简称前加“N”，且长度一共不超过8个字节/4个字符），上市首日开盘参考价即认购价格。做市商为XX。为保证本基金上市业务顺利进行，且符合相关监管要求，我司承诺：

1、上市日前至少5个交易日至上市日前暂停场外转托管至场内业务；

2、上市日前至少5个交易日完成全部原始权益人及战略配售份额的限售和锁定；

3、已完成本基金成立材料报备。

恳请贵所就上市相关事宜予以协助。

特此致函。

\*\*基金管理有限公司（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

**附件1-15：REITs账户信息**

**关于提交（REITs全称）席位号和账户等信息的函**

上海证券交易所：

（REITs全称）（以下简称本基金）已于\*\*年\*\*月\*\*日正式成立，现申请于\*\*年\*\*月\*\*日在贵所上市。本基金账户相关信息如下：

本基金（基金简称：\*\*\*，基金代码：\*\*\*）的证券账户代码为\*\*\*，席位号为\*\*\*\*\*。

特此致函。

\*\*基金管理有限公司（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

**附件1-16：持有份额10%及以上基金持有人情况表**

**持有份额10%及以上基金持有人情况表**

基金简称：

证券代码：

总份额： 份

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基金持有人及其一致行动人名称 | 基金持有人账户号（若通过多个账户持有的，需分别填写）  | 持有限售份额数量（份） [1] | 持有非限售流通份额数量（份） [2] | [2]占总份额比例（%） | 持有份额数量合计（份） [3] | [3]占总份额比例（%） |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

注意事项：公募REITs上市前，基金管理人应当通过衍生品与基金业务平台菜单“在线填报-REITs一致行动人”报送基金持有人及其一致行动人持有份额情况并持续维护。

存在多组股东及其一致行动人的，应当分别填写本表。

\*\*基金管理有限公司（加盖公章）

\*\*年\*\*月\*\*日

**附件1-17：持有人结构申报表**

**上证公募REITs持有人结构申报表**

管 理 人：

基金名称：

简 称：

代 码：

|  |
| --- |
| 我公司确认，截至 年 月 日，基金持有人结构为：一、总规模 （份基金单位）场内投资者持有基金份额 （份基金单位），其中机构投资者持有基金份额 （份基金单位），个人投资者持有基金份额 （份基金单位）。场外投资者持有基金份额 （份基金单位），其中机构投资者持有基金份额 （份基金单位），个人投资者持有基金份额 （份基金单位）。二、持有人总户数 （户）场内持有人总户数 （户），场外持有人总户数 （户）。**我公司承诺：上述基金持有人结构全面、真实、准确。****□管理人已设置044/045业务控制** **（中国结算勾选上框并盖章后此表生效）**  公司 中国结算基金业务部 年 月 日 年 月 日  |

注:

1公募REITs向上交所申请上市需提交此表；

2需不晚于截至日期导入禁止场内份额强制调整（044/045）业务控制；

3此表需于截至日期下一交易日10点前传真发送至中国结算基金业务部（010-50938907）；

4中国结算基金业务部于截至日期下一交易日核验此表。

1. **公告文件要素**

**附件2-1：****《询价公告》必备要素**

**特别提示**

**重要提示**

 **一、本次发售的基本情况**

（一）发售方式

（二）发售数量

1、基金份额发售总量

2、战略配售、网下发售数量

（三）定价方式

（四）限售期安排

（五）本次发售重要时间安排

1、发售时间安排

2、本次发售路演推介安排

**二、战略配售**

（一）参与对象

1、选择标准

2、战略投资者具体情况

（二）配售数量

（三）配售条件

（四）限售期限

（五）核查情况

（六）认购款项缴纳及验资安排

（七）相关承诺

**三、网下询价安排**

（一）参与网下询价的投资者标准及条件

（二）承诺函及资质证明文件的提交方式

（三）网下投资者备案核查

（四）询价

（五）网下投资者违规行为的处理

**四、确定有效报价投资者和认购价格**

**五、各类投资者认购方式及费用**

**六、本次发售回拨机制**

**七、各类投资者配售原则及方式**

**八、投资者缴款**

**九、中止发售情况**

**十、基金管理人、财务顾问联系方式**

**附件2-2：《发售公告》必备要素**

**特别提示**

**重要提示**

**释义**

**一、询价结果及定价情况**

（一）询价情况

1、总体申报情况

2、剔除无效报价情况

3、剔除无效报价后的报价情况

（二）认购价格的确定

（三）有效报价投资者的确定

**二、本次发售的基本情况**

（一）发售规模和发售结构

（二）认购价格

（三）募集资金规模

（四）回拨机制

（五）限售期安排

（六）拟上市地点

（七）本次发售的重要日期安排

（八）认购方式（含投资者开户）

（九）认购费用

（十）以认购价格计算的基础设施项目价值及预期收益预算

**三、战略配售情况**

（一）参与对象

（二）承诺认购的基金份额数量及限售期安排

（三）原始权益人初始持有基础设施项目权益的比例

**四、网下发售**

（一）参与对象

（二）网下认购

（三）网下初步配售基金份额

（四）公布初步配售结果

（五）认购款项的缴付

**五、公众投资者认购**

（一）认购程序

（二）销售机构

（三）禁止参与公众认购的投资者

**六、中止发售情况**

**七、发售费用**

**八、基金管理人和财务顾问联系方式**

**附表：投资者报价信息统计**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **网下机构名称** | **配售对象代码** | **配售对象名称** | **配售对象类别** | **拟认购价格（元）** | **拟认购数量（万份）** | **备注** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**附件2-3:《基金合同生效公告》必备要素**

**一、公告基本信息**

基金名称、基金简称、基金运作方式、基金合同生效日等。

**二、基金募集情况**

（一）有效认购份额、募集期间净认购金额以及认购资金在募集期间产生的利息；

（二）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、原始权益人初始持有基础设施项目权益的比例等；

（三）最终向战略配售、网下发售和向公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配机构投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量和获配数量等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则；

（四）对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的投资者应列表公示并着重说明。

**三、其他需要提示的事项**

**附件2-4:《限售/锁定公告》必备要素**

**一、公告基本信息**

证券代码：

证券简称：

证券全称：

业务类型：场内限售□ 场内解除限售□

生效时间：年 月 日

**二、公告文件模板**

**（一）REITs场内份额限售**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 证券账户名称 | 限售份额总量 | 限售类型 | 限售期（月） |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |

**（二）REITs场外份额锁定**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 账户名称 | 申请锁定份额 | 限售类型 | 限售期（月） |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |

**三、其他需要提示的事项**

**附件2-5：《上市交易公告书》必备要素**

**一、重要声明与提示**

**二、 基金概览**

（一）基金简称、交易代码、截至公告日前两个工作日的基金份额总额、本次上市交易份额、上市交易的证券交易所、上市交易日期、基金管理人、基金托管人、上市推荐人等基本信息；

（二）基础设施基金投资运作、交易等环节的主要风险；

（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。

**三、基金的募集与上市交易**

（一）本次上市前基金募集情况，至少包括：

1、基金募集申请的核准机构和核准文号、基金运作方式、基金合同期限、发售日期、发售价格、发售期限、发售方式、发售机构、验资机构名称、募集资金总额及入账情况、基金备案情况、基金合同生效日及该日的基金份额总额等；

2、基础设施项目原始权益人或同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况及限售安排。

（二）基金上市交易的主要内容，至少包括：

基金上市交易的核准机构和核准文号、上市交易日期、上市交易的证券交易所、基金简称、基金交易代码、本次上市交易份额、未上市交易份额的流通规定、锁定期份额的情况等。

**四、持有人户数、持有人结构及前十名持有人**

**五、基金主要当事人简介**

基金管理人、基金托管人、基金上市推荐人、基金验资机构等基本信息

**六、基金合同摘要**

**七、 基金财务状况**

**八、 基金投资组合**

**九、重大事件揭示**

**十、基金管理人承诺**

**十一、基金托管人承诺**

**十二、基金上市推荐人意见**

**十三、备查文件目录**