

17 公众投资者可以通过哪些渠道认购基础设施公募REITs?

公众投资者可以通过证券公司等场内证券经营机构、基金管理人及其委托的银行等场外销售机构认购基础设施公募REITs。

18 公众投资者应通过什么账户参与基础设施公募REITs认购?

公众投资者参与场内认购的，应当持有中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户；场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户。

19 公众投资者如何参与基础设施公募REITs认购?

公众投资者参与基础设施公募REITs的认购方式与上市型开放式基金（即LOF）一致，应当通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。

20 基础设施公募REITs发售过程中的回拨机制是怎样的?

集期届满后，公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者网上部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的情况下，网下发售部分可以向公众投资者回拨，但回拨后的网下发售比例，不得低于扣除向战略投资者配售部分后本次公开发售数量的70%。

21 什么情形会导致基础设施公募REITs募集失败?

基础设施REITs募集失败的情形主要包括：

- 一是基金份额总额未达到准予注册规模的80%；
 - 二是募集资金规模不足2亿元，或投资人少于1000人；
 - 三是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；
 - 四是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%；
 - 五是导致基金募集失败的其他情形。
- 基金募集失败的，基金管理人应当在募集期限届满后30日内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

【免责声明】

本手册仅为投资者教育之目的，不构成任何投资建议。上海证券交易所力求本手册刊载的信息准确可靠，但对这些信息的准确性或完整性不作保证，亦不对因使用该等信息而引发或可能引发的损失承担任何责任。更多内容请浏览上交所投资者教育网站（<http://edu.sse.com.cn>）、基础设施REITs专栏（<http://www.sse.com.cn/reits/home/>）或关注“上交所投教”微信公众号。



上交所投教公众号



上交所投教网站

指导单位： 中国证监会投资者保护局
Investor Protection Bureau of CSRC

主办单位： 上海证券交易所
SHANGHAI STOCK EXCHANGE  上海证券交易所
投资者教育基地

地址：上海市浦东新区杨高南路388号

投资者服务热线：4008888400

基础设施公募REITs 投资修炼手册（三）

知晓基础设施公募 REITs发售规则

01 基础设施公募REITs的发售流程是怎样的？有什么特点？

基础设施公募REITs的发售，采取网下询价的方式确定基金份额认购价格，公众投资者以询价确定的认购价格参与认购，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等活动。由于基础设施公募REITs的结构相对复杂，其定价与项目底层资产质量、运营能力以及原始权益人的后续参与情况均有关，因此，基础设施公募REITs虽然以公募基金为载体，但是其发售过程更类似于首次公开发行股票，也就是投资者熟悉的企业IPO。

02 在发售过程中，基金管理人等向投资者推介时应遵守哪些规定？

在发售过程中，基金管理人、财务顾问及基金销售机构应当采用现场、电话、互联网等合法合规的方式，向投资者介绍基础设施公募REITs及其持有项目的基本情况、估值情况、所属市场和行业概况，以及发售方案等相关内容。推介过程中，不得夸大宣传，或以虚假广告等不正当手段诱导、误导投资者，不得披露除招募说明书等公开信息以外的其他信息。

03 在发售环节，基础设施公募REITs的基金管理人会披露哪些文件？

上交所在收到基金管理人的发售申请后5个工作日内无异议的，基金管理人应通过本所网站或上交所认可的其他方式披露基础设施基金询价公告、招募说明书、基金产品资料概要、基金合同、托管协议等有关文件。投资者可通过相关平台了解上述文件信息。

04 基础设施公募REITs份额的定价方式是什么？

根据规定，基础设施公募REITs首次发售的，基金管理人或财务顾问应当通过上交所网下发行电子平台向网下投资者询价的方式确定基础设施公募REITs份额认购价格。

05 哪些投资者可以参与基础设施公募REITs的网下询价？

参与网下询价的投资者应为专业机构投资者，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《投资者适当性管理办法》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。

06 网下询价参与方式是什么？

网下投资者参与询价的应当向上交所申请获得网下发行电子平台的投资者CA证书。在网下发行电子平台进行报价，询价时间原则上为1个交易日。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，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。

07 报价截止后，认购价格是如何确定的？

基金管理人、财务顾问根据所有网下投资者报价的中位数和加权平均数（剔除不符合条件的报价及其对应的拟认购数量），并结合公募基金、社保基金、养老金、企业年金基金等配售对象的报价情况，审慎合理确定认购价格并及时公告。

08 基础设施公募REITs的定价存在估值差异的，应当如何处理？

基金管理人、财务顾问确定的认购价格高于报价中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人、财务顾问应至少在基金份额认购首日前5个工作日发布投资风险特别公告，并在公告中披露超过的原因，以及各类网下投资者报价与认购价格的差异情况，同时提请投资者关注投资风险，理性作出投资决策。

09 哪些投资者可以参与战略配售？

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及符合网下投资者要求的专业机构投资者，可以参与基础设施公募REITs的战略配售。参与战略配售的专业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，认可基础设施公募REITs长期投资价值。需关注的是，参与战略配售的投资者不得参与本次配售的网下询价，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。

10 战略配售投资者如何参与基础设施公募REITs认购？

由基金管理人、财务顾问对战略投资者进行选取和配售，并在招募说明书及询价公告中披露战略投资者选择标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本次基金份额发售比例及持有期限等。基金管理人应当与战略投资者事先签署配售协议。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。

11 战略配售在持有期限方面有什么要求？

战略投资者应当按照《公开募集基础设施证券投资基金指引》的规定，承诺持有的基金份额在规定的持有期限内不得进行转让、交易。基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方合计参与战配的比例合计不得低于发售数量的20%，其中发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，持有期间基金份额不允许质押。其他专业机构投资者战配比例由基金管理人合理确定，持有期限自上市之日起不少于12个月。

12 为什么要设置战略配售绑定原始权益人权益？

规定基础设施项目原始权益人或其关联方参与基础设施REITs战略配售的比例合计不得低于20%，且自持部分基金份额存在较长的锁定期。通过要求原始权益人自持，将原始权益人和普通投资者的利益实现绑定，有利于控制投资端的风险。

13 基金管理人应当在什么时候披露发售公告？

网下询价结束后，基金管理人应当在基金份额认购首日的3日前，披露基金份额的发售公告。

14 投资者按照什么价格参与基础设施REITs份额认购？

网下投资者及公众投资者应当以询价确定的认购价格参与基础设施基金份额认购。

15 网下投资者和公众投资者应当在什么时候认购基础设施REITs份额？

网下投资者和公众投资者应在募集期内认购，募集期原则上不得超过5个交易日。

16 哪些网下投资者可以参与基础设施公募REITs认购？

基金份额认购价格确定后，在询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。网下投资者应当通过上交所网下发行电子平台提交认购申请，上交所接受网下投资者认购申请的时间为募集期内的每个交易日的9:00-15:00。网下投资者在提交认购申请后，应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，并通过中国结算登记份额。