

基础设施公募 REITs 基金发售

（一）基础设施公募 REITs 发售流程是怎样的？

基础设施基金份额的发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等环节。基金管理人或财务顾问通过向网下投资者以询价的方式确定基础设施基金认购价格后，投资者按照确定的认购价格参与基础设施基金份额认购。

（二）投资者参与基础设施基金份额认购的方式包括哪些？

投资者参与基础设施基金份额认购的方式有三种，分别为战略投资者配售、网下投资者配售和公众投资者认购。

（三）投资者参与基础设施基金投资有准入条件吗？

投资者参与基础设施基金投资无准入条件要求，但普通投资者在首次认购或买入基础设施基金份额前，应当通过基金销售机构或证券公司等以纸质或者电子形式签署风险揭示书，确认了解基础设施基金产品特征及主要风险。

（四）如何看待基础设施公募 REITs 的发行价格？

公募 REITs 发行价格不是 1 元/份，而是根据询价情况市场化定价。公募 REITs 的发行价格受到基础设施项目评估价值、发行份额等因素影响。投资者应综合比较各项目基础设施项目评估价值、实际募集总规模（即发行份额乘以发行价

格)、运营管理机构能力、未来现金流分派率等情况,合理审慎做出投资决策,不同项目发行价格的绝对值大小本身并不具备可比性。

(五) 投资者应使用什么账户参与基础设施基金认购?

投资者参与基础设施基金场内认购的,应当持有中国结算深圳人民币普通股票账户或封闭式基金账户(统称场内证券账户);投资者参与基础设施基金场外认购的,应当持有中国结算开放式基金账户(即场外基金账户)。

基础设施基金上市后,投资者使用场内证券账户认购的基金份额,可直接参与场内交易;使用场外基金账户认购的基金份额,应先转托管至场内证券经营机构后,才可参与场内交易。

(六) 公众投资者如何认购基础设施基金?

募集期内,公众投资者可以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。公众投资者的认购方式与现行 LOF 基金认购方式一致。公众投资者中的普通投资者在首次认购或买入基金份额前,应当签署风险揭示书。

(七) 基础设施公募 REITs 公众投资者配售规则是什么?

一般情况下,根据公募 REITs《基金份额发售公告》,若公众投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过公众投

投资者的募集上限，实行末日比例配售，即在基金募集期内，公众投资者有效认购申请份额总额超过公众投资者募集上限的当天视为募集末日，公众发售部分的募集期于该日结束，末日前的有效认购申请全额确认成功，末日当天的有效认购申请，根据剩余额度，予以比例配售。

因此，在公募 REITs 募集期首日，即使公众投资者募集总规模达到或超过公众发售规模上限，所有提交了有效认购申请的公众投资者均可按比例获得配售，同时公众发售部分的募集期将于该日结束。也就是说，如果公众投资者募集规模为 10 亿，却在募集期首日有 100 亿认购规模的话，每个投资者均能买到认购规模的 1/10。这与新股网上申购采用的“摇号”制度有着显著不同。