

## 关于《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第3号—新购入基础设施项目（试行）（征求意见稿）》的说明

为进一步深入推进基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称基础设施REITs）试点，规范基础设施REITs新购入基础设施项目行为，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》等有关规定，深圳证券交易所（以下简称本所）制定了《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第3号—新购入基础设施项目（试行）（征求意见稿）》（以下简称《新购入基础设施项目指引》）并向市场公开征求意见。现将《新购入基础设施项目指引》的起草背景、起草思路和主要内容说明如下。

### 一、起草背景

为更好发挥基础设施REITs的功能作用，进一步促进投融资良性循环，助力实体经济发展，本所根据基础设施REITs产品特征并

参照上市公司重大资产重组和再融资相关规定，研究制定了《新购入基础设施项目指引》。《新购入基础设施项目指引》是本所规范和引导基础设施REITs存续期间新购入基础设施项目及相关的扩募、信息披露等事项的规则，对新购入基础设施项目的业务全流程重要节点、扩募份额发售等关键事项进行了规定。扩募用于重大改造等非收购基础设施项目的，参照适用本指引。

## 二、起草思路

《新购入基础设施项目指引》主要按照以下思路制定：

一是规范全业务流程。基础设施REITs作为资产上市主体，新购入基础设施项目及扩募发售相关安排，与上市公司重大资产重组及再融资相似，与传统证券投资基金差异较大。本指引在新购入基础设施项目的程序、信息披露、停复牌等方面充分借鉴了上市公司相关实践经验，整体以信息披露为核心，压严压实中介机构等市场主体的责任，同时在相关环节中突出基础设施REITs的资产上市平台特性。

二是保持规则的稳定性。《新购入基础设施项目指引》在基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等方面与首次发售要求一致，并考虑了基础设施REITs运营稳定性的相关安排。同时，坚持“强化信息披露、审慎停牌”的原则，提高信息披露的公平性、及时性、准确性，限定停牌时间，

提高工作透明度，明确市场预期。

三是满足市场紧迫需求。前期调研，基础设施REITs存续期间扩募资金主要用于新购入基础设施项目，也存在重大维修改造等其他安排。考虑到现阶段基础设施REITs扩募主要用于新购入基础设施项目，本指引以此为规范重点，同时明确了仅扩募融资的事项参照适用本指引。

### 三、主要内容

《新购入基础设施项目指引》共 7 章 56 条，主要包括如下内容：

#### （一）明确购入基础设施项目的条件

一是总体要求。基础设施 REITs 存续期间购入基础设施项目应当符合相关法律法规，有利于增强基础设施 REITs 持续运作水平，相关变化不会影响基础设施 REITs 保持健全有效的治理结构和当前持有项目的稳定运营。

二是基础设施 REITs 要求。基础设施 REITs 应当符合相关法律法规，投资运作稳健，会计基础工作规范，运作时间原则上满 12 个月，且持有的基础设施项目运营情况良好。

三是主要参与机构要求。明确了基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施 REITs 持有人等主体应当符合的条件。

四是基础设施项目要求。拟购入基础设施项目的标准和要求与首次发售要求一致，交易价格应当公允。

五是资金来源。明确新购入基础设施项目的资金来源可以是留存收益、对外借款或者扩募等一种或多种方式。

六是原始权益人要求。新购入基础设施项目的原始权益人应当符合首次发行相关条件。

## （二）明确购入基础设施项目的程序安排

一是明确实施和申报程序的安排。存续期购入基础设施项目的全流程环节，包括磋商、首次披露、尽职调查、持续披露、审核程序、持有人会议、交易实施、扩募份额发售及申请上市等。

（1）实施主要程序。基金管理人按照“决议购入项目-履行证监会变更注册程序-取得证监会批文-召开持有人大会（如需）”的程序实施。（2）持有人会议相关事宜。明确持有人会议通知时间、公告时间、表决事项以及停牌要求。（3）交易实施程序。交易实施中，基金管理人应持续做好信息披露。基础设施 REITs 完成变更注册程序后，交易方案存在重大调整的，变更后需重新履行注册程序和持有人大会的决策程序（如需）。（4）扩募发售上市程序。规范了申请基础设施 REITs 份额上市的申请文件和公告要求。

二是规范尽职调查和关联交易。要求基金管理人严控购入基础设施项目的质量，按首次发行要求进行全面尽职调查，可联合

资产支持证券管理人开展尽职调查，并聘请必要的中介机构出具相关专业意见。对于涉及关联交易的，基金管理人必须聘请独立第三方财务顾问出具财务顾问报告。

三是明确审核程序。明确本所将按首次发行标准审核涉及新购入基础设施项目的基金产品变更和基础设施资产支持证券相关申请，审核结果为出具无异议函或作出终止审核决定。基金管理人须按照申报和问询进展进行相应的披露和公告。

### （三）明确信息管理及停复牌要求

一是保密义务和披露要求。贯彻“以信息披露为中心”和公平向所有投资者披露的原则，要求参与交易的各方应当及时向基金管理人通报信息、配合基金管理人披露。规范保密责任，要求交易参与各方对交易价格等敏感信息负有保密义务，严禁交易各方或信息知情人利用敏感信息进行内幕交易。

二是停复牌安排。坚持审慎停牌和分阶段披露交易情况的原则，停牌时间不得超过 10 个交易日。对于无法在停牌期限届满前完成相关事项筹划，但国家有关部门对于相关事项的停复牌时间另有要求的，可申请继续停牌，但连续停牌时间原则上不得超过 25 个交易日。

### （四）明确扩募购入资产的发售和定价方式

一是扩募的一般要求。基础设施 REITs 扩募可以向不特定对

象发售（包括向原持有人配售和公开扩募），也可以向特定对象发售（以下简称定向扩募）。涉及向原持有人配售和公开扩募的，基础设施 REITs 应根据规定停复牌。因扩募使投资者拥有权益的基础设施 REITs 份额比例达到一定标准的，应当按照相关规定履行相应的程序和义务。

二是向原持有人配售的要求。明确向原持有人配售上限不超过配售前基础设施 REITs 份额总额的 50%，持有份额不低于 20% 的第一大基础设施 REITs 持有人、新购入基础设施项目的原始权益人或其同一控制下的关联方应当承诺认购基础设施 REITs 份额的数量。此外，进一步细化了配售失败情形、配售对象及价格的要求。

三是公开扩募的方式和要求。明确基础设施 REITs 公开扩募的可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施 REITs 持有人优先配售，其他投资者可以参与优先配售后的余额认购。公开扩募的发售价格可以由基金管理人、财务顾问（如有）根据基础设施 REITs 二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素合理确定，但发售价格应不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或前 1 个交易日的基础设施 REITs 二级市场均价。

四是定向扩募的要求。明确基础设施 REITs 定向扩募发售对

象应当符合基础设施 REITs 持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。考虑到基础设施 REITs 收益稳定、波动率相对较低的产品特征，定向扩募发售价格应不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施 REITs 交易均价的 90%。此外，进一步细化了定向扩募定价机制及锁定期相关安排。