

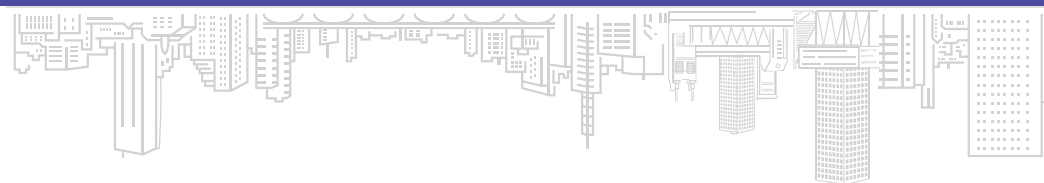


投资者入市手册 (基础设施公募REITs篇)

A GUIDE FOR PUBLICLY OFFERED INFRASTRUCTURE REITS



深圳证券交易所



深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE



深交所官方微信公众号

法律声明

本手册内容仅供参考，不构成任何投资建议。我们对本手册所涉及的内容力求准确和完整，但并不对其准确性和完整性做出任何保证，也不对任何因直接或间接使用本手册内容而造成的损失承担任何法律责任。

在遵守中国有关法律与本声明的前提下，任何机构或个人可基于非商业目的浏览或下载本手册的内容。未经书面许可，任何机构或个人不得以向他人出售牟利为目的，使用本手册的任何内容。

FOREWORD

前言

基础设施领域不动产投资信托基金（以下简称基础设施公募REITs）是贯彻落实党中央、国务院关于防风险、去杠杆、稳投资、补短板决策部署的有效政策工具，对提升基础设施产业发展的质效、降低宏观杠杆率、丰富资本市场品种等具有重要意义，有利于更好发挥资本市场的枢纽作用、提升服务实体经济能力。

自2020年4月试点工作启动以来，深交所按照中国证监会统一部署要求，在国家发展改革委等有关部委指导和支持下，发布配套业务规则，夯实监管制度基础，完善业务系统，强化技术保障，加强项目储备，开展投资者教育，做好宣传培训，平稳有序完成各项准备工作。

2021年5月14日，深市首批4单基础设施公募REITs项目获深交所无异议函；5月17日，中国证监会正式准予深交所4单基础设施公募REITs注册；5月31日至6月1日为基金募集期；6月7日基金正式募集设立；6月21日，深市首批4单基础设施公募REITs正式在深交所上市交易，这标志着市场首批基础设施公募REITs产品试点工作又迈出重要一步。

为帮助投资者详细了解基础设施公募REITs产品特性及相关规则，引导其理性参与基础设施公募REITs交易，深交所推出《基础设施公募REITs投资入市手册》。本手册由五部分组成，第一部分“基础设施公募REITs基础知识”，主要介绍产品定义及意义等；第二部分“基础设施公募REITs审核”，主要介绍审核关注事项；第三部分“基础设施公募REITs基金发售”，主要介绍基础设施基金询价、认购等发售流程；第四部分“基础设施公募REITs基金交易”，主要介绍基础设施基金交易注意事项；第五部分“基础设施公募REITs存续期信息披露”，主要介绍存续期信息披露注意事项。

本手册由深交所投资者教育中心统筹策划和编写，复核工作得到深交所固定收益部、办公室、基金管理部的的大力支持。在此谨向上述部门表示衷心的感谢！由于编撰时间关系和水平有限，手册中难免存在疏漏之处。深交所将密切跟踪市场发展，持续修订完善本手册，也欢迎各界人士提出宝贵意见建议。

CONTENTS

目录

第一章 基础设施公募REITs基础知识

- 1. 什么是基础设施公募REITs？ 01
- 2. 推进基础设施公募REITs试点有何重要意义？ 02
- 3. 基础设施公募REITs试点有何项目要求？ 02
- 4. 基础设施公募REITs与股票有何不同？ 04
- 5. 基础设施公募REITs与债券有何不同？ 04
- 6. 基础设施公募REITs与普通公募基金有何不同？ 05
- 7. 如何看待基础设施公募REITs的现金流分派率？ 06

第二章 基础设施公募REITs审核

- 1. 基础设施项目应当符合哪些合规性要求？ 08
- 2. 基础设施项目现金流应当符合哪些条件？ 09
- 3. 基础设施项目运营情况应当符合哪些条件？ 09
- 4. 基础设施项目的可供分配金额测算报告
应当考虑哪些影响因素？ 10
- 5. 基础设施项目的评估方法是什么？ 10
对基础设施项目进行评估需要考虑哪些因素？
- 6. 基础设施公募REITs交易结构应当满足哪些要求？ 11
- 7. 基础设施项目存在对外借款情形的，应当关注哪些事项？ 12
- 8. 作为基础设施公募REITs业务的重要参与机构，
原始权益人和外部管理机构应当满足哪些要求？ 12
- 9. 基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，
应当明确哪些事项？如何防范外部管理机构的同业竞争风险？ 13
- 10. 涉及基础设施项目处置的，
基金管理人和资产支持证券管理人应当明确哪些事项？ 14

第三章 基础设施公募REITs基金发售

1. 基础设施公募REITs发售流程是怎样的? 16
2. 投资者参与基础设施基金份额认购的方式包括哪些? 16
3. 基础设施基金战略投资者范围包括哪些? 17
4. 基础设施基金网下投资者范围包括哪些? 17
5. 投资者参与基础设施基金投资有准入条件吗? 18
6. 市场参与方办理或参与基础设施公募REITs
询价业务前应做好什么准备? 18
7. 基础设施基金询价公告应该包含哪些内容? 19
8. 网下投资者询价报价的要求有哪些? 19
9. 基础设施基金认购价格确定的程序是怎样的? 20
10. 如何看待基础设施公募REITs的发行价格? 21
11. 基金管理人、财务顾问在什么情形下
需要针对询价确定的基础设施基金认购价格进行风险提示? 21
12. 投资者应使用什么账户参与基础设施基金认购? 22
13. 战略投资者如何认购基础设施基金? 22
14. 网下投资者如何认购基础设施基金? 23
15. 公众投资者如何认购基础设施基金? 23
16. 基础设施公募REITs网下投资者配售规则是什么? 24
17. 基础设施公募REITs公众投资者配售规则是什么? 24
18. 基础设施公募REITs基金发售对于回拨机制有何要求? 25
19. 哪些情形会导致募集失败? 26

第四章 基础设施公募REITs基金交易

1. 基础设施基金有哪些交易方式? 28
2. 基础设施基金的成交价格范围是如何规定的? 28
3. 基础设施基金的交易申报及成交确认时间是怎样的? 29
4. 基础设施基金申报数量有哪些要求? 30
5. 场外登记的基础设施基金份额能否在场内交易? 30
6. 基础设施基金可以采用询价交易方式,什么是询价交易? 31
7. 基础设施基金参与回购业务应符合什么规定? 31
8. 基础设施基金流动性服务业务安排是怎样的? 32
9. 基础设施基金交易信息通过什么渠道披露? 32
10. 投资者交易基础设施基金前是否需签署风险揭示书? 33

第五章 基础设施公募REITs存续期信息披露

1. 基础设施基金的信息披露需遵守哪些规范要求? 35
 2. 基础设施基金定期报告包括哪些内容? 36
 3. 哪些情形下,基金管理人应当发布临时公告? 37
 4. 存续期内基金管理人拟购入基础设施项目,如何进行信息披露? 38
 5. 投资者份额权益变动如何进行信息披露? 39
- 附件 公开募集基础设施证券投资基金风险揭示书必备条款 40

第一章 基础设施 公募REITs 基础知识

Basic knowledge of
publicly offered
infrastructure REITs

1 什么是基础设施公募REITs？

REITs（Real Estate Investment Trusts，不动产投资信托基金）是指在证券交易所公开交易，通过证券化方式将具有持续、稳定收益的不动产资产或权益转化为流动性较强的上市证券的标准化金融产品。

简单来说，REITs通过募集众多投资者的资金，用于投资不动产资产来获得收益。与股票和债券相比，REITs具有相对中等风险、中等收益的特征。

2020年4月30日，中国证监会、国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，明确要求在基础设施领域推进不动产投资信托基金（以下简称基础设施公募REITs或公募REITs）试点工作，也代表着境内基础设施公募REITs试点正式起步。

基础设施公募REITs收益依赖于基础设施项目运营产生的收益，主要影响因素包括基础设施项目所属行业的平均收益水平、项目自身的运营情况等方面。

2 推进基础设施公募REITs试点有何重要意义？

基础设施公募REITs是国际通行的配置资产，具有流动性较高、收益相对稳定、安全性较强等特点，能有效盘活存量资产，填补当前金融产品空白，拓宽社会资本投资渠道，提升直接融资比重，增强资本市场服务实体经济质效。短期看有利于广泛筹集项目资本金，降低债务风险，是稳投资、补短板的有效政策工具；长期看有利于完善储蓄转化投资机制，降低实体经济杠杆，推动基础设施投融资市场化、规范化健康发展。

3 基础设施公募REITs试点有何项目要求？

(1) 聚焦重点区域。优先支持京津冀、长江经济带、雄安新区、粤港澳大湾区、海南、长江三角洲等重点区域，支持国家级新区、有条件的国家级经济技术开发区开展试点。

(2) 聚焦重点行业。优先支持基础设施补短板行业，包括仓储物流、收费公路等交通设施，水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项目。鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。

(3) 聚焦优质项目。基础设施REITs试点项目应符合以下条件：

①项目权属清晰，已按规定履行项目投资管理，以及规划、环评和用地等相关手续，已通过竣工验收。PPP项目应依法依规履行政府和社会资本管理相关规定，收入来源以使用者付费为主，未出现重大问题和合同纠纷。

②具有成熟的经营模式及市场化运营能力，已产生持续、稳定的收益及现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好的增长潜力。

③发起人（原始权益人）及基础设施运营企业信用稳健、内部控制制度健全，具有持续经营能力，最近3年无重大违法违规行为。基础设施运营企业还应当具有丰富的运营管理能力。

(4) 加强融资用途管理。发起人（原始权益人）通过转让基础设施取得资金的用途应符合国家产业政策，鼓励将回收资金用于新的基础设施和公用事业建设，重点支持补短板项目，形成投资良性循环。

“风驰电掣” » 任静
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）



4 基础设施公募REITs与股票有何不同？

如果说股票是“公司上市”后发行的有价证券，公募REITs可以被形象地理解为“资产上市”后发行的有价证券。投资人通过持有REITs基金份额，间接成为了基础设施项目的“股东”，且基金上市之后也会有交易报价，与股票投资有异曲同工之妙。

不同于股票，公募REITs具有以下特点：首先，公募REITs市场波动相对较小。公募REITs底层资产主要为成熟优质、运营稳定的基础设施项目，现金流预期相对明确，单位价值波动性原则上相对有限。其次，公募REITs收益的增长空间相对有限。从物业运营角度来看，出现物业收入大幅增长或维持持续性高增长的可能性较小。在此基础上，公募REITs具有较高的分红比例。公募REITs设有强制分红比例，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%，收益分配机制相较股票更为严格。

5 基础设施公募REITs与债券有何不同？

一方面，公募REITs没有固定利息回报，其收益主要依靠资产本身的现金流产生能力，以及资产增值带来的份额价值提升预期，会有一定的变动。

另一方面，公募REITs本息没有主体信用担保，依赖于资产本身的运营。因此，受基金管理人及资产运营管理机构能力的影响，存在由于运营等因素造成单位价值下跌的风险。

6 基础设施公募REITs与普通公募基金有何不同？

不同于普通公募基金，公募REITs具有以下特点：一是资金投向不同。公募REITs产品以拥有持续、稳定经营现金流的一个或数个基础设施项目作为底层基础资产，而普通公募基金主要投资标的为分散化配置的股票、债券等。二是收益来源不同。公募REITs收益来源主要为底层资产经营收益和物业资产增值收益，而普通主动型公募基金除股息、利息收益外，还包括通过灵活调整投资组合获取的资本利得，指数型公募基金的收益情况则取决于指数表现。三是产品定位不同。公募REITs借助发行人、管理人在基础设施项目运营及投资管理领域的专业优势及资源积累，通过运营维护基础设施项目，来获得基金价值的不断提升，而普通主动型公募基金主要依靠基金管理人的主动投资能力，通过灵活配置资产，实现投资收益。

7 如何看待基础设施公募REITs的 现金流分派率？

根据国家发展改革委发布的《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》，净现金流分派率（预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值）原则上不低于4%。其中，可供分配金额测算是在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性。预测现金流分派率并非基金管理人向投资者保证本金不受损失或者保证其取得最低收益的承诺。

投资者在比较不同项目时，不能单纯看现金流分派率这一个指标，因为现金流分派率可能与基础设施项目类型相关。作为基础设施公募REITs底层资产的基础设施项目类型一般可以分为两类，一类是经营权类的项目（比如收费公路、污水垃圾处理等），另一类是产权类的项目（比如产业园区、仓储物流等）。特别的，对于基础设施项目类型为经营权的项目，由于经营权存在期限，存在基础设施项目价值逐年下降，到期可能趋于零的风险，因此经营权类项目基金分红中包含对投资者初始投资资金的返还，其现金流分派率整体来看也可能略高于产权类的项目。

第二章 基础设施 公募REITs审核 Publicly offered infrastructure REITs review

1 基础设施项目应当符合哪些合规性要求？

基础设施项目应当符合以下合规性要求：（1）权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记；（2）不存在法定或约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等权利限制；（3）基础设施资产已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定办理审批、核准、备案、登记等手续；（4）基础设施资产的土地实际用途应当与其规划用途及其权证所载用途相符；（5）基础设施资产涉及经营资质的，相关经营许可或者其他经营资质应当合法、有效；（6）中国证监会和深交所规定的其他条件。



开放 » 赵乃育
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

2 基础设施项目现金流应当符合哪些条件？

基础设施项目现金流应符合市场化原则，基于真实、合法的经营产生，现金流持续、稳定，且来源应合理分散，直接或穿透后来源于多个现金流提供方。因商业模式或者经营业态等原因，现金流提供方较少的，重要现金流提供方应当资质优良，财务情况稳健。

3 基础设施项目运营情况应当符合哪些条件？

基础设施项目运营时间原则上应不低于3年，运营模式成熟稳定，且运营收入有较好增长潜力。针对产业园、仓储物流、数据中心等依托租赁收入的基础设施项目，要求近3年总体出租率和租金收入较高、租金收缴情况良好、主要承租人资信状况良好、租约稳定、承租人行业分布合理；对于收费公路、污水处理等依托收费收入的基础设施项目，要求近3年运营收入较高或保持增长、使用者需求充足稳定、区域竞争优势显著以及运营水平处于行业前列。

4

**基础设施项目的可供分配金额
测算报告应当考虑哪些影响因素？**

可供分配金额测算报告应经会计师事务所审阅，测算期限不超过2年且不晚于第二年年度最后一日。可供分配金额测算应当遵循合理、谨慎的原则，并充分考虑宏观及区域经济发展、项目业态及用途、运营情况及未来调整安排、重大资本性支出、税费安排、周边生态环境及竞争环境发展等因素的影响。

5

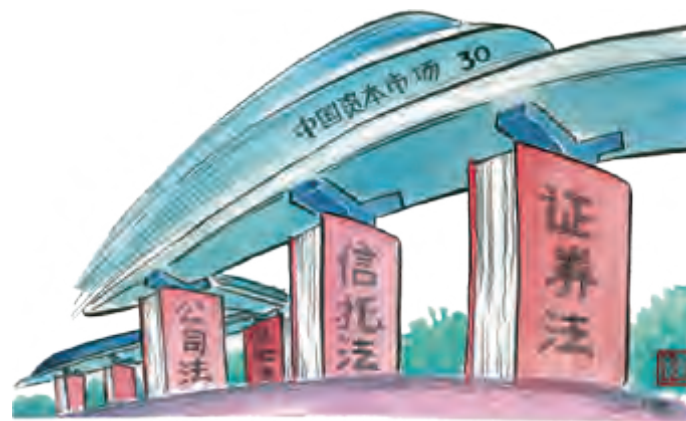
**基础设施项目的评估方法是什么？
对基础设施项目进行评估需要考虑哪些因素？**

基础设施项目评估机构原则上以收益法作为主要估价方法对基础设施项目进行评估，在评估报告及其附属文件中披露评估过程和影响评估的重要参数，包括但不限于土地使用权或经营权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流预期、折现率等。

6

**基础设施公募REITs
交易结构应当满足哪些要求？**

基础设施公募REITs交易结构应当符合以下特征：（1）80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权；（2）基金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利；（3）基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的；（4）采取封闭式运作，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。



通途 » 邹强
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

7 基础设施项目存在对外借款情形的应当关注哪些事项？

基础设施基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%。其中，用于基础设施项目收购的借款金额不得超过基金净资产的20%，并符合证监会规定的其他条件。

基金管理人、资产支持证券管理人应当核查并披露借款类型、金额、用途、增信方式、涉及的抵质押等权利限制情况，明确偿还安排及风险应对措施等。

8 作为基础设施公募REITs业务的重要参与机构原始权益人和外部管理机构应当满足哪些要求？

原始权益人及外部管理机构应当满足企业信用稳健、内部控制制度健全、具有持续经营能力、最近3年无重大违法违规行为等要求。

9 基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当明确哪些事项？如何防范外部管理机构的同业竞争风险？

基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当明确并披露外部管理机构的解聘、更换条件和流程、履职情况评估、激励机制等安排。

存在外部管理机构同时向基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务情形或可能的，基金管理人应当进行核查，说明其合理性、必要性以及避免同业竞争及可能出现的利益冲突的措施，该等措施应当合理和充分。



投资漫画物语 杨多艺
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

10

涉及基础设施项目处置的
基金管理人和资产支持证券管理人
应当明确哪些事项？

基金管理人应当在基金合同中明确基金合同终止的情形。基金合同终止或基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人和资产支持证券管理人应当在相关文件中明确并披露基础设施项目处置的触发情形、决策程序、处置方式和流程以及相关信息披露安排等。



炒股(投资)“心”经 》 郝延鹏
全国投教动漫大赛优秀作品(2019—2020)

第三章 基础设施 公募REITs 基金发售

Publicly offered
infrastructure REITs offering

1 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。

2 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。



成长记 » 李志平
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

3 基础设施基金战略投资者范围包括哪些？

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规定的专业机构投资者，可以参与战略配售。战略投资者不得参与当次基础设施基金份额网下询价，但依法设立且未参与当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。

4 基础设施基金网下投资者范围包括哪些？

基础设施基金网下投资者为证券公司、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深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、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。

5 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。

6 市场参与方办理或参与基础设施公募REITs询价业务前应做好什么准备？

深交所为基础设施公募REITs询价提供网下发行电子平台服务。基金管理人或财务顾问办理询价业务的，应当向深交所申请获得网下发行电子平台的发行人CA证书。网下投资者参与询价的，应当向深交所申请获得网下发行电子平台的投资者CA证书。CA证书可在基础设施基金份额发售中多次使用。



稳坐钓鱼台 » 胡梓坚
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

7 基础设施基金询价公告应该包含哪些内容？

基金管理人应在询价前披露基础设施基金询价公告，包括但不限于以下内容：询价日、拟募集份额数量、向战略投资者配售的数量及限售期安排、网下初始发售份额数量、网下投资者条件和范围、路演推介和网下询价安排、基金份额询价区间（若有）、公众投资者初始发售份额数量、销售机构等。

8 网下投资者询价报价的要求有哪些？

网下投资者询价原则上为1个交易日。网下投资者可为其管理的不同配售对象分别报价，每个配售对象报价不得超过1个，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。网下投资者的所有报价应当一次性提交，可以多次报价，以最后一次为准。

9 基础设施基金认购价格确定的程序是怎样的？

基础设施基金的认购价格通过深交所网下发行电子平台向网下投资者以询价的方式确定。询价报价截止后，基金管理人或财务顾问根据事先确定并公告的条件，剔除不符合条件的报价及其对应的拟认购数量后，根据所有网下投资者报价的中位数和加权平均数，并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定认购价格。

基金发售公告中将披露网下投资者详细报价情况、认购价格及其确定过程。



能量站 » 勾建山
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

10 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。

11 基金管理人、财务顾问在什么情形下需要针对询价确定的基础设施基金认购价格进行风险提示？

基础设施基金认购价格高于符合条件的网下投资者报价的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，公告中将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，投资者应当关注投资风险，理性作出投资决策。

12 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。

13 战略投资者如何认购基础设施基金？

募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，按认购价格认购其承诺的基金份额数量，并在募集期内通过基金管理人完成认购资金缴纳。战略投资者持有的基金份额在规定的持有期限内不得进行转让、交易。

14 网下投资者如何认购基础设施基金？

网下投资者应当通过深交所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请，填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，并在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳。

15 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。



经验之谈 » 赵乃育
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

16 基础设施公募REITs网下投资者配售规则是什么？

一般情况下，根据深交所相关规则及公募REITs《基金份额发售公告》，若网下投资者在募集期内有效认购申请份额总额超过网下投资者的募集上限，实行全程比例配售，即对募集期间内所有的有效认购申请份额统一按比例确认。

17 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。

18 基础设施公募REITs基金发售对于回拨机制有何要求？

募集期届满，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部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

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，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的70%。

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深交所并公告。未在规定时间内通知深交所并公告的，基金管理人、财务顾问应根据发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

19 哪些情形会导致募集失败？

基金募集期届满，出现下列情形的，基础设施基金募集失败：（一）基金份额总额未达到准予注册规模的80%；（二）募集资金规模不足2亿元，或投资人少于1000人；（三）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）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）导致基金募集失败的其他情形。



心态 » 卞增年
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

第四章 基础设施 公募REITs 基金交易 Publicly offered infrastructure REITs trading

1 基础设施基金有哪些交易方式？

基础设施基金可以采用竞价、大宗和询价等深交所认可的交易方式进行交易。除《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）》另有规定外，基础设施基金采用竞价及大宗交易的，具体的委托、申报、成交、交易时间等事宜应当适用《深圳证券交易所交易规则》《深圳证券交易所证券投资基金交易和申购赎回实施细则》等相关规定。

2 基础设施基金的成交价格范围是如何规定的？

深交所对基础设施基金交易实行价格涨跌幅限制，基础设施基金上市首日涨跌幅限制比例为30%，非上市首日涨跌幅限制比例为10%，深交所另有规定的除外。

基础设施基金采用竞价交易的，其有效竞价范围与涨跌幅限制范围一致，在价格涨跌幅限制以内的申报为有效申报，超过涨跌幅限制的申报为无效申报。

基础设施基金采用协议大宗或询价交易的，成交价格在该证券当日涨跌幅限制价格范围内确定。

3 基础设施基金的交易申报及成交确认时间是怎样的？

基础设施基金采用竞价交易的，申报时间为每个交易日9:15至9:25、9:30至11:30、13:00至15:00。

基础设施基金采用协议大宗交易的，申报时间为每个交易日9:15至11:30、13:00至15:30。采用盘后定价大宗交易的，申报时间为每个交易日15:05至15:30。

基础设施基金采用询价交易的，申报时间为每个交易日9:15至11:30、13:00至15:30。

基础设施基金采用大宗或询价交易的，在接受申报的时间内实时确认成交。



时刻关注 梁伟明
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

4 基础设施基金申报数量有哪些要求？

基础设施基金采用竞价交易的，申报数量应当为100份或其整数倍，卖出基金时余额不足100份部分，应当一次性申报卖出；单笔申报的最大数量应当不超过10亿份。

基础设施基金采用大宗或询价交易的，单笔申报数量应当为1000份或者其整数倍。

5 场外登记的基础设施基金份额能否在场内交易？

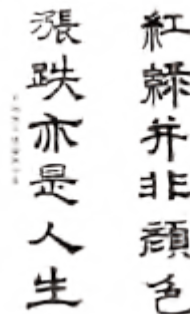
基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内方可卖出。



脚踏实地 》东北证券投教基地
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

6 基础设施基金可以采用询价交易方式，什么是询价交易？

询价交易是指投资者作为询价方向被询价方发送询价请求，被询价方针对询价请求进行回复，询价方选择一个或多个询价回复确认成交的交易方式。



红绿并非颜色 涨跌亦是人生 》宋锐阳
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

7 基础设施基金参与回购业务应符合什么规定？

基础设施基金可作为质押券按照深交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务。

原始权益人或其同一控制下的关联方在限售期满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的基础设施基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%，深交所另有规定除外。

8 基础设施基金流动性服务业务安排是怎样的？

基础设施基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务。

基础设施基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照《深圳证券交易所证券投资基金流动性服务业务指引》及其他相关规定执行。

9 基础设施基金交易信息通过什么渠道披露？

深交所在交易时间内通过交易系统或交易所网站即时公布基础设施基金的证券代码、证券简称、买卖方向、数量、价格等信息。

10 投资者交易基础设施基金前是否需签署风险揭示书？

普通投资者首次认购或买入基础设施基金份额前，应当以纸质或者电子形式签署风险揭示书，确认已了解基础设施基金产品特征及主要风险。



投资人的法宝 » 张新荣
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

第五章 基础设施 公募REITs存续期 信息披露

Information disclosure of publicly offered infrastructure REITs

投资者入市手册（基础设施公募REITs篇）

1 基础设施基金的信息披露需遵守哪些规范要求？

基础设施基金应遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》《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）》以及中国证监会、深交所其他相关规则关于公募基金信息披露的规定。

考虑到基础设施基金与其他公募基金存在差异，确不适用的常规基金信息披露事项，基础设施基金可不予披露，包括但不限于：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一个交易日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。



非法荐股套路 » 国泰君安证券投教基地运营管理团队
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

投资者入市手册（基础设施公募REITs篇）

2 基础设施基金定期报告包括哪些内容？

基础设施基金定期报告披露内容包括但不限于：

- (一) 基础设施基金产品概况、主要财务指标和财务报告；
- (二) 基础设施项目明细、相关运营情况、财务状况、现金流情况、对外借入款项及使用情况、业绩表现及未来展望情况；
- (三) 报告期内购入或出售基础设施项目情况；
- (四) 关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；
- (五) 报告期内基础设施基金份额持有人结构变化情况；
- (六) 可能影响投资者决策的其他重要信息。



非法荐股套路 » 国泰君安证券投教基地运营管理团队
全国投教动漫大赛优秀作品 (2019—2020)

3 哪些情形下，基金管理人应当发布临时公告？

除《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》规定的情形外，发生下列情形之一的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告，包括但不限于：

- (一) 基础设施基金发生重大关联交易；金额占基金净资产10%及以上的交易或损失；
- (二) 基础设施项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产140%；
- (三) 基础设施项目购入或出售；基础设施基金扩募；
- (四) 基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；
- (五) 主要参与机构发生重大变化；
- (六) 原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；
- (七) 可能对基础设施基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项。

4 存续期内基金管理人拟购入基础设施项目，如何进行信息披露？

基础设施基金存续期间，基金管理人作出拟购入基础设施项目决定的，应当发布临时公告，披露拟购入基础设施项目的相关情况及安排。

就拟购入基础设施项目发布首次临时公告后，基金管理人应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人也应及时披露。



你不理财 财不理你 » 王成喜
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

5 投资者份额权益变动如何进行信息披露？

通过深交所交易或者深交所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到一只基础设施基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知该基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖该基础设施基金的份额，但另有规定的除外。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到一只基础设施基金份额的10%后，通过深交所交易拥有权益的基金份额占该基础设施基金份额的比例每增加或者减少5%，应当依照上述规定进行通知和公告。在该事实发生之日起至公告后3日内，不得再行买卖该基础设施基金的份额，但另有规定的除外。



都牛 » 陈石松
全国投教动漫大赛优秀作品（2019—2020）

附件 公开募集基础设施证券投资基金 风险揭示书必备条款

公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金）采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利；二是基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%；三是基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。

投资基础设施基金可能面临以下风险，包括但不限于：

（一）基金价格波动风险。基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

（二）基础设施项目运营风险。基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

（三）流动性风险。基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。

（四）终止上市风险。基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法在二级市场交易。

（五）税收等政策调整风险。基础设施基金运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

备注：风险揭示书应当包括但不限于以上内容，深交所会员等可在此基础上自主补充。