

基础设施公募 REITs 新购入项目规则简介

2022年5月31日，深圳证券交易所（以下简称“深交所”）发布了《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）》（以下简称“深交所新购指引”），上海证券交易所（以下简称“上交所”，与深交所合称为“交易所”）发布了《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3号—新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“上交所新购指引”，与深交所新购指引合称为“新购指引”）。

新购指引承接了2021年1月29日深交所和上交所分别发布的、对公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）相关的上市审核、持续监管及交易等作出的规定¹。此次发布的新购指引对基础设施基金存续期间新购入基础设施项目及相关扩募、信息披露等事项进行了规定。

深交所新购指引和上交所新购指引在章节体例及实质内容方面基本一致，主要就基础设施基金新购入基础设施项目涉及的以下问题作出了具体规定：

一、明确新购入基础设施项目的条件

1. 对拟购入的基础设施项目的要求

新购指引对基础设施基金存续期间拟购入的基

础设施项目规定了以下主要条件：

（一）拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型，但新购指引对于“同一类型”的判断标准并未具体说明，未明确是否要求在产业类型、所属行业、资产性质等各方面均保持一致；

（二）合法合规，有利于基础设施基金或不会对基础设施基金产生不利影响。

2. 对拟新购项目的基础设施基金的要求

新购指引对拟申请新购入基础设施项目的基础设施基金规定了以下主要条件：

（一）上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满12个月；

（二）最近1年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近1年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（三）合法合规，投资运作稳健，运营业绩良好，治理结构健全，会计基础工作规范。

3. 对主要参与机构和原始权益人的要求

新购指引对主要参与机构和原始权益人规定了

¹ 包括深交所发布的《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）》《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1号—审核关注事项（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指引第2号—发售业务（试行）》，以及上交所发布的《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1号—审核关注事项（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）》。

以下主要条件：

(一)基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人等主体应当符合相关法律规定；

(二)基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

(三)基金管理人最近 2 年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚；最近 12 个月未受到重大行政监管措施或证券交易所公开谴责、不存在其他重大失信行为；基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近 2 年受到中国证监会行政处罚，或者最近 1 年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

(四)基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

(五)基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

(六)新购入基础设施项目的原始权益人应当符合首次发售相关条件，中国证监会认定的情形除外。

4. 新购项目的资金来源

基础设施基金新购入基础设施项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。关于以对外借款新购项目，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，基础设

施基金直接或间接对外借入款项的，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%。

二、明确购入基础设施项目的程序安排

购入基础设施项目的主要程序如下：

(一)初步磋商；聘请专业机构的应签署保密协议；

(二)基金管理人进行尽职调查；基金管理人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。基金管理人或其关联方与新购入基础设施项目原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。该要求与新设基础设施基金的要求基本相同；

(三)涉及新设基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施资产支持证券管理人协商确定基础设施资产支持证券设立、发行等相关事宜；

(四)专业机构出具法律意见书、审计报告、评估报告；

(五)基金管理人内部决策及披露临时公告、定期发布进展公告；

(六)中国证监会、交易所变更注册程序；同时披露基金产品变更申请的公告；

(七)如交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的²应提交基金份额持有人大会批准，大会召开日/计票日至大会决议生效公告日期间停牌；公告基金份额持有人大会决议；

² 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十二条，除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过：（一）金额超过基金净资产 20%且低于基金净资产 50%的基础设施项目购入或出售；（二）金额低于基金净资产 50%的基础设施基金扩募……除《证券投资基金法》规定的情形外，发生下列情形的，应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过：……（二）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；（三）金额占基金净资产 50%及以上的扩募……

(八)交易所参照首次发售程序进行审核、出具无异议函或终止审核决定；

(九)实施交易方案（如涉及扩募的应履行扩募相关流程）并公告；

(十)扩募发售完成后申请扩募份额上市；扩募份额上市前进行公告。

三、明确信息管理及停复牌要求

1. 保密义务和披露要求。

新购指引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。

2. 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 5 个交易日，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

基础设施基金扩募的方式分为定向扩募、向原持有人配售和公开扩募等三种。

1. 定向扩募

定向扩募发售对象应当符合基金持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。定向扩募发售价格应不低于定价基准日（基金发售期首日）前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。

与基础设施基金首次发售类似，定向扩募的基金份额也存在锁定期，即自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

2. 向原持有人配售

涉及向原基础设施基金持有人配售的，基金管理人应向交易所履行停复牌相关申请及披露。持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金份额持有人、新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方应当承诺认购基金份额的数量。以上主体不履行认购基金份额的承诺，或者募集期限届满后原基础设施基金持有人认购的数量未达到拟配售数量 80% 的，将导致扩募失败。

向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。配售价格方面，应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金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，合理确定配售价格。

3. 公开扩募

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基金份额持有人优先配售，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根据基础设施基金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 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

4. 扩募用于非收购项目的参照适用

扩募用于重大改造等非收购基础设施项目的，参照适用新购指引的规定。

新购指引完善了基础设施基金的规则体系，明确了新购入基础设施项目的要求和流程，对于拓宽融资渠道、盘活存量资产提供了重要支持。随着越来越多的基础设施基金在交易所成功注册，相信基础设施基金新购基础设施项目将成为未来的交易热点。

李海浮 合伙人 电话：86 10 8553 7983 邮箱地址：lihf@junhe.com
高 阳 律 师 电话：86 10 8519 1773 邮箱地址：gaoyang_yang@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息, 敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

