

公开募集不动产投资信托 基金（REITs）制度规则 汇编

中国证券投资基金业协会
会员服务二部整理汇总

2026 年 9 月

目 录

第一部分 法律（2项）	1
1.1 中华人民共和国证券法	2
1.2 中华人民共和国证券投资基金法	36
第二部分 国务院（1项）	58
2.1 国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见	59
第三部分 中国证监会（8项）	63
3.1 公开募集证券投资基金运作管理办法	64
3.2 公开募集证券投资基金信息披露管理办法	74
3.3 证券投资基金托管业务管理办法	82
3.4 公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法	90
3.5 公开募集证券投资基金管理人监督管理办法	103
3.6 公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）	120
3.7 中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告	134
3.8 关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知	136
第四部分 上海证券交易所（9项）	139
4.1 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）	140
4.2 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）	152
4.3 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）	184
4.4 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第3号——扩募及新购入不动产（试行）	193
4.5 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第4号——审核程序（试行）	203
4.6 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）	208
4.7 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引	

第6号——年度报告（试行）	221
4.8 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引	
第7号——中期报告和季度报告（试行）	234
4.9 关于商业不动产投资信托基金试点有关工作的通知	246
第五部分 深圳证券交易所（9项）	248
5.1 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）	249
5.2 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第1号——审核	
关注事项（试行）	263
5.3 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第2号——发售	
业务（试行）	292
5.4 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第3号——扩募	
及新购入不动产（试行）	301
5.5 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第4号——审核	
程序（试行）	311
5.6 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第5号——临时	
报告（试行）	316
5.7 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度	
报告（试行）	329
5.8 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第7号——中期	
报告和季度报告（试行）	342
5.9 关于商业不动产投资信托基金试点有关工作的通知	354
第六部分 中国证券登记结算有限责任公司（3项）	356
6.1 中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算	
业务实施细则（试行）	357
6.2 中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算	
业务指引（试行）	359
6.3 中国证券登记结算有限责任公司基金通平台公开募集不动产投资信托基	
金份额转让登记结算业务指引（试行）	368
第七部分 中国证券业协会（1项）	374
7.1 公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则	375
第八部分 中国证券投资基金业协会（3项）	395
8.1 公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）	396
8.2 公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）	405
8.3 证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则（2026年修订）	410

第一部分 法律 (2 项)

1.1 中华人民共和国证券法

(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正 2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订 根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正 根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正 2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订 自2020年3月1日起施行)

目 录

第一章 总则
第二章 证券发行
第三章 证券交易
第一节 一般规定
第二节 证券上市
第三节 禁止的交易行为
第四章 上市公司的收购
第五章 信息披露
第六章 投资者保护
第七章 证券交易场所
第八章 证券公司
第九章 证券登记结算机构
第十章 证券服务机构
第十一章 证券业协会
第十二章 证券监督管理机构
第十三章 法律责任
第十四章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范证券发行和交易行为，保护投资者的合法权益，维护社会经济秩序和社会公共利益，促进社会主义市场经济的发展，制定本法。

第二条 在中华人民共和国境内，股票、公司债券、存托凭证和国务院依法认定的其他证券的发行和交易，适用本法；本法未规定的，适用《中华人民共和国公司法》和其他法律、行政法规的规定。

政府债券、证券投资基金份额的上市交易，适用本法；其他法律、行政法规另有规定的，适用其规定。

资产支持证券、资产管理产品发行、交易的管理办法，由国务院依照本法的原则规定。

在中华人民共和国境外的证券发行和交易活动，扰乱中华人民共和国境内市场秩序，损害境内投资者合法权益的，依照本法有关规定处理并追究法律责任。

第三条 证券的发行、交易活动，必须遵循公开、公平、公正的原则。

第四条 证券发行、交易活动的当事人具有平等的法律地位，应当遵守自愿、有偿、诚实信用的原则。

第五条 证券的发行、交易活动，必须遵守法律、行政法规；禁止欺诈、内幕交易和操纵证券市场的行为。

第六条 证券业和银行业、信托业、保险业实行分业经营、分业管理，证券公司与银行、信托、保险业务机构分别设立。国家另有规定的除外。

第七条 国务院证券监督管理机构依法对全国证券市场实行集中统一监督管理。

国务院证券监督管理机构根据需要可以设立派出机构，按照授权履行监督管理职责。

第八条 国家审计机关依法对证券交易场所、证券公司、证券登记结算机构、证券监督管理机构进行审计监督。

第二章 证券发行

第九条 公开发行证券，必须符合法律、行政法规规定的条件，并依法报经国务院证券监督管理机构或者国务院授权的部门注册。未经依法注册，任何单位和个人不得公开发行证券。证券发行注册制的具体范围、实施步骤，由国务院规定。

有下列情形之一的，为公开发行：

- （一）向不特定对象发行证券；
- （二）向特定对象发行证券累计超过二百人，但依法实施员工持股计划的员工人数不计算在内；
- （三）法律、行政法规规定的其他发行行为。

非公开发行证券，不得采用广告、公开劝诱和变相公开方式。

第十条 发行人申请公开发行股票、可转换为股票的公司债券，依法采取承销方式的，或者公开发行法律、行政法规规定实行保荐制度的其他证券的，应当聘请证券公司担任保荐人。

保荐人应当遵守业务规则和行业规范，诚实守信，勤勉尽责，对发行人的申请文件和信息披露资料进行审慎核查，督导发行人规范运作。

保荐人的管理办法由国务院证券监督管理机构规定。

第十一条 设立股份有限公司公开发行股票，应当符合《中华人民共和国公司法》规定的条件和经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的其他条件，向国务院证券监督管理机构报送募股申请和下列文件：

- （一）公司章程；
- （二）发起人协议；

(三) 发起人姓名或者名称, 发起人认购的股份数、出资种类及验资证明;

(四) 招股说明书;

(五) 代收股款银行的名称及地址;

(六) 承销机构名称及有关的协议。

依照本法规定聘请保荐人的, 还应当报送保荐人出具的发行保荐书。

法律、行政法规规定设立公司必须报经批准的, 还应当提交相应的批准文件。

第十二条 公司首次公开发行新股, 应当符合下列条件:

(一) 具备健全且运行良好的组织机构;

(二) 具有持续经营能力;

(三) 最近三年财务会计报告被出具无保留意见审计报告;

(四) 发行人及其控股股东、实际控制人最近三年不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪;

(五) 经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的其他条件。

上市公司发行新股, 应当符合经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的条件, 具体管理办法由国务院证券监督管理机构规定。

公开发行存托凭证的, 应当符合首次公开发行新股的条件以及国务院证券监督管理机构规定的其他条件。

第十三条 公司公开发行新股, 应当报送募股申请和下列文件:

(一) 公司营业执照;

(二) 公司章程;

(三) 股东大会决议;

(四) 招股说明书或者其他公开发行募集文件;

(五) 财务会计报告;

(六) 代收股款银行的名称及地址。

依照本法规定聘请保荐人的, 还应当报送保荐人出具的发行保荐书。依照本法规定实行承销的, 还应当报送承销机构名称及有关的协议。

第十四条 公司对公开发行股票所募集资金, 必须按照招股说明书或者其他公开发行募集文件所列资金用途使用; 改变资金用途, 必须经股东大会作出决议。擅自改变用途, 未作纠正的, 或者未经股东大会认可的, 不得公开发行新股。

第十五条 公开发行公司债券, 应当符合下列条件:

(一) 具备健全且运行良好的组织机构;

(二) 最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息;

(三) 国务院规定的其他条件。

公开发行公司债券筹集的资金, 必须按照公司债券募集办法所列资金用途使用; 改变资金用途, 必须经债券持有人会议作出决议。公开发行公司债券筹集的资金, 不得用于弥补亏损和非生产性支出。

上市公司发行可转换为股票的公司债券，除应当符合第一款规定的条件外，还应当遵守本法第十二条第二款的规定。但是，按照公司债券募集办法，上市公司通过收购本公司股份的方式进行公司债券转换的除外。

第十六条 申请公开发行公司债券，应当向国务院授权的部门或者国务院证券监督管理机构报送下列文件：

- （一）公司营业执照；
- （二）公司章程；
- （三）公司债券募集办法；
- （四）国务院授权的部门或者国务院证券监督管理机构规定的其他文件。

依照本法规定聘请保荐人的，还应当报送保荐人出具的发行保荐书。

第十七条 有下列情形之一的，不得再次公开发行公司债券：

- （一）对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；
- （二）违反本法规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途。

第十八条 发行人依法申请公开发行证券所报送的申请文件的格式、报送方式，由依法负责注册的机构或者部门规定。

第十九条 发行人报送的证券发行申请文件，应当充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息，内容应当真实、准确、完整。

为证券发行出具有关文件的证券服务机构和人员，必须严格履行法定职责，保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

第二十条 发行人申请首次公开发行股票的，在提交申请文件后，应当按照国务院证券监督管理机构的规定预先披露有关申请文件。

第二十一条 国务院证券监督管理机构或者国务院授权的部门依照法定条件负责证券发行申请的注册。证券公开发行注册的具体办法由国务院规定。

按照国务院的规定，证券交易所等可以审核公开发行证券申请，判断发行人是否符合发行条件、信息披露要求，督促发行人完善信息披露内容。

依照前两款规定参与证券发行申请注册的人员，不得与发行人有利害关系，不得直接或者间接接受发行申请人的馈赠，不得持有所注册的发行申请的证券，不得私下与发行人进行接触。

第二十二条 国务院证券监督管理机构或者国务院授权的部门应当自受理证券发行申请文件之日起三个月内，依照法定条件和法定程序作出予以注册或者不予注册的决定，发行人根据要求补充、修改发行申请文件的时间不计算在内。不予注册的，应当说明理由。

第二十三条 证券发行申请经注册后，发行人应当依照法律、行政法规的规定，在证券公开发行前公告公开发行募集文件，并将该文件置备于指定场所供公众查阅。

发行证券的信息依法公开前，任何知情人不得公开或者泄露该信息。

发行人不得在公告公开发行募集文件前发行证券。

第二十四条 国务院证券监督管理机构或者国务院授权的部门对已作出的证券发行注册的决定，发现不符合法定条件或者法定程序，尚未发行证券的，应

当予以撤销，停止发行。已经发行尚未上市的，撤销发行注册决定，发行人应当按照发行价并加算银行同期存款利息返还证券持有人；发行人的控股股东、实际控制人以及保荐人，应当与发行人承担连带责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

股票的发行人在招股说明书等证券发行文件中隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容，已经发行并上市的，国务院证券监督管理机构可以责令发行人回购证券，或者责令负有责任的控股股东、实际控制人买回证券。

第二十五条 股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

第二十六条 发行人向不特定对象发行的证券，法律、行政法规规定应当由证券公司承销的，发行人应当同证券公司签订承销协议。证券承销业务采取代销或者包销方式。

证券代销是指证券公司代发行人发售证券，在承销期结束时，将未售出的证券全部退还给发行人的承销方式。

证券包销是指证券公司将发行人的证券按照协议全部购入或者在承销期结束时将售后剩余证券全部自行购入的承销方式。

第二十七条 公开发行证券的发行人有权依法自主选择承销的证券公司。

第二十八条 证券公司承销证券，应当同发行人签订代销或者包销协议，载明下列事项：

- （一）当事人的名称、住所及法定代表人姓名；
- （二）代销、包销证券的种类、数量、金额及发行价格；
- （三）代销、包销的期限及起止日期；
- （四）代销、包销的付款方式及日期；
- （五）代销、包销的费用和结算办法；
- （六）违约责任；
- （七）国务院证券监督管理机构规定的其他事项。

第二十九条 证券公司承销证券，应当对公开发行募集文件的真实性、准确性、完整性进行核查。发现有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，不得进行销售活动；已经销售的，必须立即停止销售活动，并采取纠正措施。

证券公司承销证券，不得有下列行为：

- （一）进行虚假的或者误导投资者的广告宣传或者其他宣传推介活动；
- （二）以不正当竞争手段招揽承销业务；
- （三）其他违反证券承销业务规定的行为。

证券公司有前款所列行为，给其他证券承销机构或者投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第三十条 向不特定对象发行证券聘请承销团承销的，承销团应当由主承销和参与承销的证券公司组成。

第三十一条 证券的代销、包销期限最长不得超过九十日。

证券公司在代销、包销期内，对所代销、包销的证券应当保证先行出售给认购人，证券公司不得为本公司预留所代销的证券和预先购入并留存所包销的证券。

第三十二条 股票发行采取溢价发行的，其发行价格由发行人与承销的证券公司协商确定。

第三十三条 股票发行采用代销方式，代销期限届满，向投资者出售的股票数量未达到拟公开发行股票数量百分之七十的，为发行失败。发行人应当按照发行价并加算银行同期存款利息退还股票认购人。

第三十四条 公开发行股票，代销、包销期限届满，发行人应当在规定的期限内将股票发行情况报国务院证券监督管理机构备案。

第三章 证券交易

第一节 一般规定

第三十五条 证券交易当事人依法买卖的证券，必须是依法发行并交付的证券。

非依法发行的证券，不得买卖。

第三十六条 依法发行的证券，《中华人民共和国公司法》和其他法律对其转让期限有限制性规定的，在限定的期限内不得转让。

上市公司持有百分之五以上股份的股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及其他持有发行人首次公开发行前发行的股份或者上市公司向特定对象发行的股份的股东，转让其持有的本公司股份的，不得违反法律、行政法规和国务院证券监督管理机构关于持有期限、卖出时间、卖出数量、卖出方式、信息披露等规定，并应当遵守证券交易所的业务规则。

第三十七条 公开发行的证券，应当在依法设立的证券交易所上市交易或者在国务院批准的其他全国性证券交易场所交易。

非公开发行的证券，可以在证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所、按照国务院规定设立的区域性股权市场转让。

第三十八条 证券在证券交易所上市交易，应当采用公开的集中交易方式或者国务院证券监督管理机构批准的其他方式。

第三十九条 证券交易当事人买卖的证券可以采用纸面形式或者国务院证券监督管理机构规定的其他形式。

第四十条 证券交易场所、证券公司和证券登记结算机构的从业人员，证券监督管理机构的工作人员以及法律、行政法规规定禁止参与股票交易的其他人员，在任期或者法定限期内，不得直接或者以化名、借他人名义持有、买卖股票或者其他具有股权性质的证券，也不得收受他人赠送的股票或者其他具有股权性质的证券。

任何人在成为前款所列人员时，其原已持有的股票或者其他具有股权性质的证券，必须依法转让。

实施股权激励计划或者员工持股计划的证券公司的从业人员，可以按照国务院证券监督管理机构的规定持有、卖出本公司股票或者其他具有股权性质的证券。

第四十一条 证券交易场所、证券公司、证券登记结算机构、证券服务机构及其工作人员应当依法为投资者的信息保密，不得非法买卖、提供或者公开投资者的信息。

证券交易场所、证券公司、证券登记结算机构、证券服务机构及其工作人员不得泄露所知悉的商业秘密。

第四十二条 为证券发行出具审计报告或者法律意见书等文件的证券服务机构和人员，在该证券承销期内和期满后六个月内，不得买卖该证券。

除前款规定外，为发行人及其控股股东、实际控制人，或者收购人、重大资产交易方出具审计报告或者法律意见书等文件的证券服务机构和人员，自接受委托之日起至上述文件公开后五日内，不得买卖该证券。实际开展上述有关工作之日早于接受委托之日的，自实际开展上述有关工作之日起至上述文件公开后五日内，不得买卖该证券。

第四十三条 证券交易的收费必须合理，并公开收费项目、收费标准和管理办法。

第四十四条 上市公司、股票在国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的公司持有百分之五以上股份的股东、董事、监事、高级管理人员，将其持有的该公司的股票或者其他具有股权性质的证券在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入，由此所得收益归该公司所有，公司董事会应当收回其所得收益。但是，证券公司因购入包销售后剩余股票而持有百分之五以上股份，以及有国务院证券监督管理机构规定的其他情形的除外。

前款所称董事、监事、高级管理人员、自然人股东持有的股票或者其他具有股权性质的证券，包括其配偶、父母、子女持有的及利用他人账户持有的股票或者其他具有股权性质的证券。

公司董事会不按照第一款规定执行的，股东有权要求董事会在三十日内执行。公司董事会未在上述期限内执行的，股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

公司董事会不按照第一款的规定执行的，负有责任的董事依法承担连带责任。

第四十五条 通过计算机程序自动生成或者下达交易指令进行程序化交易的，应当符合国务院证券监督管理机构的规定，并向证券交易所报告，不得影响证券交易所系统安全或者正常交易秩序。

第二节 证券上市

第四十六条 申请证券上市交易，应当向证券交易所提出申请，由证券交易所依法审核同意，并由双方签订上市协议。

证券交易所根据国务院授权的部门的决定安排政府债券上市交易。

第四十七条 申请证券上市交易，应当符合证券交易所上市规则规定的上市条件。

证券交易所上市规则规定的上市条件，应当对发行人的经营年限、财务状况、最低公开发行比例和公司治理、诚信记录等提出要求。

第四十八条 上市交易的证券，有证券交易所规定的终止上市情形的，由证券交易所按照业务规则终止其上市交易。

证券交易所决定终止证券上市交易的，应当及时公告，并报国务院证券监督管理机构备案。

第四十九条 对证券交易所作出的不予上市交易、终止上市交易决定不服的，可以向证券交易所设立的复核机构申请复核。

第三节 禁止的交易行为

第五十条 禁止证券交易内幕信息的知情人和非法获取内幕信息的人利用内幕信息从事证券交易活动。

第五十一条 证券交易内幕信息的知情人包括：

- （一）发行人及其董事、监事、高级管理人员；
- （二）持有公司百分之五以上股份的股东及其董事、监事、高级管理人员，公司的实际控制人及其董事、监事、高级管理人员；
- （三）发行人控股或者实际控制的公司及其董事、监事、高级管理人员；
- （四）由于所任公司职务或者因与公司业务往来可以获取公司有关内幕信息的人员；
- （五）上市公司收购人或者重大资产交易方及其控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员；
- （六）因职务、工作可以获取内幕信息的证券交易所、证券公司、证券登记结算机构、证券服务机构的有关人员；
- （七）因职责、工作可以获取内幕信息的证券监督管理机构工作人员；
- （八）因法定职责对证券的发行、交易或者对上市公司及其收购、重大资产交易进行管理可以获取内幕信息的有关主管部门、监管机构的工作人员；
- （九）国务院证券监督管理机构规定的可以获取内幕信息的其他人员。

第五十二条 证券交易活动中，涉及发行人的经营、财务或者对该发行人证券的市场价格有重大影响的尚未公开的信息，为内幕信息。

本法第八十条第二款、第八十一条第二款所列重大事件属于内幕信息。

第五十三条 证券交易内幕信息的知情人和非法获取内幕信息的人，在内幕信息公开前，不得买卖该公司的证券，或者泄露该信息，或者建议他人买卖该证券。

持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有公司百分之五以上股份的自然人、法人、非法人组织收购上市公司的股份，本法另有规定的，适用其规定。

内幕交易行为给投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第五十四条 禁止证券交易场所、证券公司、证券登记结算机构、证券服务机构和其他金融机构的从业人员、有关监管部门或者行业协会的工作人员，利用因职务便利获取的内幕信息以外的其他未公开的信息，违反规定，从事与该信息相关的证券交易活动，或者明示、暗示他人从事相关交易活动。

利用未公开信息进行交易给投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第五十五条 禁止任何人以下列手段操纵证券市场，影响或者意图影响证券交易价格或者证券交易量：

（一）单独或者通过合谋，集中资金优势、持股优势或者利用信息优势联合或者连续买卖；

（二）与他人串通，以事先约定的时间、价格和方式相互进行证券交易；

（三）在自己实际控制的账户之间进行证券交易；

（四）不以成交为目的，频繁或者大量申报并撤销申报；

（五）利用虚假或者不确定的重大信息，诱导投资者进行证券交易；

（六）对证券、发行人公开作出评价、预测或者投资建议，并进行反向证券交易；

（七）利用在其他相关市场的活动操纵证券市场；

（八）操纵证券市场的其他手段。

操纵证券市场行为给投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第五十六条 禁止任何单位和个人编造、传播虚假信息或者误导性信息，扰乱证券市场。

禁止证券交易场所、证券公司、证券登记结算机构、证券服务机构及其从业人员，证券业协会、证券监督管理机构及其工作人员，在证券交易活动中作出虚假陈述或者信息误导。

各种传播媒介传播证券市场信息必须真实、客观，禁止误导。传播媒介及其从事证券市场信息报道的工作人员不得从事与其工作职责发生利益冲突的证券买卖。

编造、传播虚假信息或者误导性信息，扰乱证券市场，给投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第五十七条 禁止证券公司及其从业人员从事下列损害客户利益的行为：

（一）违背客户的委托为其买卖证券；

（二）不在规定时间内向客户提供交易的确认文件；

（三）未经客户的委托，擅自为客户买卖证券，或者假借客户的名义买卖证券；

（四）为牟取佣金收入，诱使客户进行不必要的证券买卖；

（五）其他违背客户真实意思表示，损害客户利益的行为。

违反前款规定给客户造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第五十八条 任何单位和个人不得违反规定，出借自己的证券账户或者借用他人的证券账户从事证券交易。

第五十九条 依法拓宽资金入市渠道，禁止资金违规流入股市。

禁止投资者违规利用财政资金、银行信贷资金买卖证券。

第六十条 国有独资企业、国有独资公司、国有资本控股公司买卖上市交易的股票，必须遵守国家有关规定。

第六十一条 证券交易场所、证券公司、证券登记结算机构、证券服务机构及其从业人员对证券交易中发现的禁止的交易行为，应当及时向证券监督管理机构报告。

第四章 上市公司的收购

第六十二条 投资者可以采取要约收购、协议收购及其他合法方式收购上市公司。

第六十三条 通过证券交易所的证券交易，投资者持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有一个上市公司已发行的有表决权股份达到百分之五时，应当在该事实发生之日起三日内，向国务院证券监督管理机构、证券交易所作出书面报告，通知该上市公司，并予公告，在上述期限内不得再行买卖该上市公司的股票，但国务院证券监督管理机构规定的情形除外。

投资者持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有一个上市公司已发行的有表决权股份达到百分之五后，其所持该上市公司已发行的有表决权股份比例每增加或者减少百分之五，应当依照前款规定进行报告和公告，在该事实发生之日起至公告后三日内，不得再行买卖该上市公司的股票，但国务院证券监督管理机构规定的情形除外。

投资者持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有一个上市公司已发行的有表决权股份达到百分之五后，其所持该上市公司已发行的有表决权股份比例每增加或者减少百分之一，应当在该事实发生的次日通知该上市公司，并予公告。

违反第一款、第二款规定买入上市公司有表决权的股份的，在买入后的三十六个月内，对该超过规定比例部分的股份不得行使表决权。

第六十四条 依照前条规定所作的公告，应当包括下列内容：

- （一）持股人的名称、住所；
- （二）持有的股票的名称、数额；
- （三）持股达到法定比例或者持股增减变化达到法定比例的日期、增持股份的资金来源；
- （四）在上市公司中拥有有表决权的股份变动的时间及方式。

第六十五条 通过证券交易所的证券交易，投资者持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有一个上市公司已发行的有表决权股份达到百分之三十时，继续进行收购的，应当依法向该上市公司所有股东发出收购上市公司全部或者部分股份的要约。

收购上市公司部分股份的要约应当约定，被收购公司股东承诺出售的股份数额超过预定收购的股份数额的，收购人按比例进行收购。

第六十六条 依照前条规定发出收购要约，收购人必须公告上市公司收购报告书，并载明下列事项：

- （一）收购人的名称、住所；
- （二）收购人关于收购的决定；
- （三）被收购的上市公司名称；
- （四）收购目的；
- （五）收购股份的详细名称和预定收购的股份数额；
- （六）收购期限、收购价格；
- （七）收购所需资金额及资金保证；

(八)公告上市公司收购报告书时持有被收购公司股份数占该公司已发行的股份总数的比例。

第六十七条 收购要约约定的收购期限不得少于三十日，并不得超过六十日。

第六十八条 在收购要约确定的承诺期限内，收购人不得撤销其收购要约。收购人需要变更收购要约的，应当及时公告，载明具体变更事项，且不得存在下列情形：

- (一)降低收购价格；
- (二)减少预定收购股份数额；
- (三)缩短收购期限；
- (四)国务院证券监督管理机构规定的其他情形。

第六十九条 收购要约提出的各项收购条件，适用于被收购公司的所有股东。

上市公司发行不同种类股份的，收购人可以针对不同种类股份提出不同的收购条件。

第七十条 采取要约收购方式的，收购人在收购期限内，不得卖出被收购公司的股票，也不得采取要约规定以外的形式和超出要约的条件买入被收购公司的股票。

第七十一条 采取协议收购方式的，收购人可以依照法律、行政法规的规定同被收购公司的股东以协议方式进行股份转让。

以协议方式收购上市公司时，达成协议后，收购人必须在三日内将该收购协议向国务院证券监督管理机构及证券交易所作出书面报告，并予公告。

在公告前不得履行收购协议。

第七十二条 采取协议收购方式的，协议双方可以临时委托证券登记结算机构保管协议转让的股票，并将资金存放于指定的银行。

第七十三条 采取协议收购方式的，收购人收购或者通过协议、其他安排与他人共同收购一个上市公司已发行的有表决权股份达到百分之三十时，继续进行收购的，应当依法向该上市公司所有股东发出收购上市公司全部或者部分股份的要约。但是，按照国务院证券监督管理机构的规定免除发出要约的除外。

收购人依照前款规定以要约方式收购上市公司股份，应当遵守本法第六十五条第二款、第六十六条至第七十条的规定。

第七十四条 收购期限届满，被收购公司股权分布不符合证券交易所规定的上市交易要求的，该上市公司的股票应当由证券交易所依法终止上市交易；其余仍持有被收购公司股票的股东，有权向收购人以收购要约的同等条件出售其股票，收购人应当收购。

收购行为完成后，被收购公司不再具备股份有限公司条件的，应当依法变更企业形式。

第七十五条 在上市公司收购中，收购人持有的被收购的上市公司的股票，在收购行为完成后的十八个月内不得转让。

第七十六条 收购行为完成后，收购人与被收购公司合并，并将该公司解散的，被解散公司的原有股票由收购人依法更换。

收购行为完成后，收购人应当在十五日内将收购情况报告国务院证券监督管理机构和证券交易所，并予公告。

第七十七条 国务院证券监督管理机构依照本法制定上市公司收购的具体办法。

上市公司分立或者被其他公司合并，应当向国务院证券监督管理机构报告，并予公告。

第五章 信息披露

第七十八条 发行人及法律、行政法规和国务院证券监督管理机构规定的其他信息披露义务人，应当及时依法履行信息披露义务。

信息披露义务人披露的信息，应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

证券同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

第七十九条 上市公司、公司债券上市交易的公司、股票在国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的公司，应当按照国务院证券监督管理机构和证券交易场所规定的内容和格式编制定期报告，并按照以下规定报送和公告：

（一）在每一会计年度结束之日起四个月内，报送并公告年度报告，其中的年度财务会计报告应当经符合本法规定的会计师事务所审计；

（二）在每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，报送并公告中期报告。

第八十条 发生可能对上市公司、股票在国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的公司的股票交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易场所报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。

前款所称重大事件包括：

（一）公司的经营方针和经营范围的重大变化；

（二）公司的重大投资行为，公司在一年内购买、出售重大资产超过公司资产总额百分之三十，或者公司营业用主要资产的抵押、质押、出售或者报废一次超过该资产的百分之三十；

（三）公司订立重要合同、提供重大担保或者从事关联交易，可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重要影响；

（四）公司发生重大债务和未能清偿到期重大债务的违约情况；

（五）公司发生重大亏损或者重大损失；

（六）公司生产经营的外部条件发生的重大变化；

（七）公司的董事、三分之一以上监事或者经理发生变动，董事长或者经理无法履行职责；

(八) 持有公司百分之五以上股份的股东或者实际控制人持有股份或者控制公司的情况发生较大变化, 公司的实际控制人及其控制的其他企业从事与公司相同或者相似业务的情况发生较大变化;

(九) 公司分配股利、增资的计划, 公司股权结构的重要变化, 公司减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者依法进入破产程序、被责令关闭;

(十) 涉及公司的重大诉讼、仲裁, 股东大会、董事会决议被依法撤销或者宣告无效;

(十一) 公司涉嫌犯罪被依法立案调查, 公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施;

(十二) 国务院证券监督管理机构规定的其他事项。

公司的控股股东或者实际控制人对重大事件的发生、进展产生较大影响的, 应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司, 并配合公司履行信息披露义务。

第八十一条 发生可能对上市交易公司债券的交易价格产生较大影响的重大事件, 投资者尚未得知时, 公司应当立即将有关该重大事件的情况向国务院证券监督管理机构和证券交易场所报送临时报告, 并予公告, 说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。

前款所称重大事件包括:

(一) 公司股权结构或者生产经营状况发生重大变化;

(二) 公司债券信用评级发生变化;

(三) 公司重大资产抵押、质押、出售、转让、报废;

(四) 公司发生未能清偿到期债务的情况;

(五) 公司新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;

(六) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;

(七) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;

(八) 公司分配股利, 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者依法进入破产程序、被责令关闭;

(九) 涉及公司的重大诉讼、仲裁;

(十) 公司涉嫌犯罪被依法立案调查, 公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施;

(十一) 国务院证券监督管理机构规定的其他事项。

第八十二条 发行人的董事、高级管理人员应当对证券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

发行人的监事会应当对董事会编制的证券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

发行人的董事、监事和高级管理人员应当保证发行人及时、公平地披露信息, 所披露的信息真实、准确、完整。

董事、监事和高级管理人员无法保证证券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的, 应当在书面确认意见中发表意见并陈述理

由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

第八十三条 信息披露义务人披露的信息应当同时向所有投资者披露，不得提前向任何单位和个人泄露。但是，法律、行政法规另有规定的除外。

任何单位和个人不得非法要求信息披露义务人提供依法需要披露但尚未披露的信息。任何单位和个人提前获知的前述信息，在依法披露前应当保密。

第八十四条 除依法需要披露的信息之外，信息披露义务人可以自愿披露与投资者作出价值判断和投资决策有关的信息，但不得与依法披露的信息相冲突，不得误导投资者。

发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当披露。不履行承诺给投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第八十五条 信息披露义务人未按照规定披露信息，或者公告的证券发行文件、定期报告、临时报告及其他信息披露资料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，信息披露义务人应当承担赔偿责任；发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及保荐人、承销的证券公司及其直接责任人员，应当与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

第八十六条 依法披露的信息，应当在证券交易场所的网站和符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体发布，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅。

第八十七条 国务院证券监督管理机构对信息披露义务人的信息披露行为进行监督管理。

证券交易场所应当对其组织交易的证券的信息披露义务人的信息披露行为进行监督，督促其依法及时、准确地披露信息。

第六章 投资者保护

第八十八条 证券公司向投资者销售证券、提供服务时，应当按照规定充分了解投资者的基本情况、财产状况、金融资产状况、投资知识和经验、专业能力等相关信息；如实说明证券、服务的重要内容，充分揭示投资风险；销售、提供与投资者上述状况相匹配的证券、服务。

投资者在购买证券或者接受服务时，应当按照证券公司明示的要求提供前款所列真实信息。拒绝提供或者未按照要求提供信息的，证券公司应当告知其后果，并按照规定拒绝向其销售证券、提供服务。

证券公司违反第一款规定导致投资者损失的，应当承担相应的赔偿责任。

第八十九条 根据财产状况、金融资产状况、投资知识和经验、专业能力等因素，投资者可以分为普通投资者和专业投资者。专业投资者的标准由国务院证券监督管理机构规定。

普通投资者与证券公司发生纠纷的，证券公司应当证明其行为符合法律、行政法规以及国务院证券监督管理机构的规定，不存在误导、欺诈等情形。证券公司不能证明的，应当承担相应的赔偿责任。

第九十条 上市公司董事会、独立董事、持有百分之一以上有表决权股份的股东或者依照法律、行政法规或者国务院证券监督管理机构的规定设立的投资者保护机构（以下简称投资者保护机构），可以作为征集人，自行或者委托证券公司、证券服务机构，公开请求上市公司股东委托其代为出席股东大会，并代为行使提案权、表决权等股东权利。

依照前款规定征集股东权利的，征集人应当披露征集文件，上市公司应当予以配合。

禁止以有偿或者变相有偿的方式公开征集股东权利。

公开征集股东权利违反法律、行政法规或者国务院证券监督管理机构有关规定，导致上市公司或者其股东遭受损失的，应当依法承担赔偿责任。

第九十一条 上市公司应当在章程中明确分配现金股利的具体安排和决策程序，依法保障股东的资产收益权。

上市公司当年税后利润，在弥补亏损及提取法定公积金后有盈余的，应当按照公司章程的规定分配现金股利。

第九十二条 公开发行公司债券的，应当设立债券持有人会议，并应当在募集说明书中说明债券持有人会议的召集程序、会议规则和其他重要事项。

公开发行公司债券的，发行人应当为债券持有人聘请债券受托管理人，并订立债券受托管理协议。受托管理人应当由本次发行的承销机构或者其他经国务院证券监督管理机构认可的机构担任，债券持有人会议可以决议变更债券受托管理人。债券受托管理人应当勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不得损害债券持有人利益。

债券发行人未能按期兑付债券本息的，债券受托管理人可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼或者清算程序。

第九十三条 发行人因欺诈发行、虚假陈述或者其他重大违法行为给投资者造成损失的，发行人的控股股东、实际控制人、相关的证券公司可以委托投资者保护机构，就赔偿事宜与受到损失的投资者达成协议，予以先行赔付。先行赔付后，可以依法向发行人以及其他连带责任人追偿。

第九十四条 投资者与发行人、证券公司等发生纠纷的，双方可以向投资者保护机构申请调解。普通投资者与证券公司发生证券业务纠纷，普通投资者提出调解请求的，证券公司不得拒绝。

投资者保护机构对损害投资者利益的行为，可以依法支持投资者向人民法院提起诉讼。

发行人的董事、监事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定给公司造成损失，发行人的控股股东、实际控制人等侵犯公司合法权益给公司造成损失，投资者保护机构持有该公司股份的，可以为公司的利益以自己的名义向人民法院提起诉讼，持股比例和持股期限不受《中华人民共和国公司法》规定的限制。

第九十五条 投资者提起虚假陈述等证券民事赔偿诉讼时，诉讼标的是同一种类，且当事人一方人数众多的，可以依法推选代表人进行诉讼。

对按照前款规定提起的诉讼，可能存在有相同诉讼请求的其他众多投资者的，人民法院可以发出公告，说明该诉讼请求的案件情况，通知投资者在一定期间向人民法院登记。人民法院作出的判决、裁定，对参加登记的投资者发生法律效力。

投资者保护机构受五十名以上投资者委托，可以作为代表人参加诉讼，并为经证券登记结算机构确认的权利人依照前款规定向人民法院登记，但投资者明确表示不愿意参加该诉讼的除外。

第七章 证券交易场所

第九十六条 证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所为证券集中交易提供场所和设施，组织和监督证券交易，实行自律管理，依法登记，取得法人资格。

证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所的设立、变更和解散由国务院决定。

国务院批准的其他全国性证券交易场所的组织机构、管理办法等，由国务院规定。

第九十七条 证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所可以根据证券品种、行业特点、公司规模等因素设立不同的市场层次。

第九十八条 按照国务院规定设立的区域性股权市场为非公开发行证券的发行、转让提供场所和设施，具体管理办法由国务院规定。

第九十九条 证券交易所履行自律管理职能，应当遵守社会公共利益优先原则，维护市场的公平、有序、透明。

设立证券交易所必须制定章程。证券交易所章程的制定和修改，必须经国务院证券监督管理机构批准。

第一百条 证券交易所必须在其名称中标明证券交易所字样。其他任何单位或者个人不得使用证券交易所或者近似的名称。

第一百零一条 证券交易所可以自行支配的各项费用收入，应当首先用于保证其证券交易场所和设施的正常运行并逐步改善。

实行会员制的证券交易所的财产积累归会员所有，其权益由会员共同享有，在其存续期间，不得将其财产积累分配给会员。

第一百零二条 实行会员制的证券交易所设理事会、监事会。

证券交易所设总经理一人，由国务院证券监督管理机构任免。

第一百零三条 有《中华人民共和国公司法》第一百四十六条规定的情形或者下列情形之一的，不得担任证券交易所的负责人：

（一）因违法行为或者违纪行为被解除职务的证券交易场所、证券登记结算机构的负责人或者证券公司的董事、监事、高级管理人员，自被解除职务之日起未逾五年；

（二）因违法行为或者违纪行为被吊销执业证书或者被取消资格的律师、注册会计师或者其他证券服务机构的专业人员，自被吊销执业证书或者被取消资格之日起未逾五年。

第一百零四条 因违法行为或者违纪行为被开除的证券交易场所、证券公司、证券登记结算机构、证券服务机构的从业人员和被开除的国家机关工作人员，不得招聘为证券交易所的从业人员。

第一百零五条 进入实行会员制的证券交易所参与集中交易的，必须是证券交易所的会员。证券交易所不得允许非会员直接参与股票的集中交易。

第一百零六条 投资者应当与证券公司签订证券交易委托协议，并在证券公司实名开立账户，以书面、电话、自助终端、网络等方式，委托该证券公司代其买卖证券。

第一百零七条 证券公司为投资者开立账户，应当按照规定对投资者提供的身份信息进行核对。

证券公司不得将投资者的账户提供给他人使用。

投资者应当使用实名开立的账户进行交易。

第一百零八条 证券公司根据投资者的委托，按照证券交易规则提出交易申报，参与证券交易所场内的集中交易，并根据成交结果承担相应的清算交收责任。证券登记结算机构根据成交结果，按照清算交收规则，与证券公司进行证券和资金的清算交收，并为证券公司客户办理证券的登记过户手续。

第一百零九条 证券交易所应当为组织公平的集中交易提供保障，实时公布证券交易即时行情，并按交易日制作证券市场行情表，予以公布。

证券交易即时行情的权益由证券交易所依法享有。未经证券交易所许可，任何单位和个人不得发布证券交易即时行情。

第一百一十条 上市公司可以向证券交易所申请其上市交易股票的停牌或者复牌，但不得滥用停牌或者复牌损害投资者的合法权益。

证券交易所可以按照业务规则的规定，决定上市交易股票的停牌或者复牌。

第一百一十一条 因不可抗力、意外事件、重大技术故障、重大人为差错等突发性事件而影响证券交易正常进行时，为维护证券交易正常秩序和市场公平，证券交易所可以按照业务规则采取技术性停牌、临时停市等处置措施，并应当及时向国务院证券监督管理机构报告。

因前款规定的突发性事件导致证券交易结果出现重大异常，按交易结果进行交收将对证券交易正常秩序和市场公平造成重大影响的，证券交易所按照业务规则可以采取取消交易、通知证券登记结算机构暂缓交收等措施，并应当及时向国务院证券监督管理机构报告并公告。

证券交易所对其依照本条规定采取措施造成的损失，不承担民事赔偿责任，但存在重大过错的除外。

第一百一十二条 证券交易所对证券交易实行实时监控，并按照国务院证券监督管理机构的要求，对异常的交易情况提出报告。

证券交易所根据需要，可以按照业务规则对出现重大异常交易情况的证券账户的投资者限制交易，并及时报告国务院证券监督管理机构。

第一百一十三条 证券交易所应当加强对证券交易的风险监测，出现重大异常波动的，证券交易所可以按照业务规则采取限制交易、强制停牌等处置措

施，并向国务院证券监督管理机构报告；严重影响证券市场稳定的，证券交易所可以按照业务规则采取临时停市等处置措施并公告。

证券交易所对其依照本条规定采取措施造成的损失，不承担民事赔偿责任，但存在重大过错的除外。

第一百一十四条 证券交易所应当从其收取的交易费用和会员费、席位费中提取一定比例的金额设立风险基金。风险基金由证券交易所理事会管理。

风险基金提取的具体比例和使用办法，由国务院证券监督管理机构会同国务院财政部门规定。

证券交易所应当将收存的风险基金存入开户银行专门账户，不得擅自使用。

第一百一十五条 证券交易所依照法律、行政法规和国务院证券监督管理机构的规定，制定上市规则、交易规则、会员管理规则和其他有关业务规则，并报国务院证券监督管理机构批准。

在证券交易所从事证券交易，应当遵守证券交易所依法制定的业务规则。违反业务规则的，由证券交易所给予纪律处分或者采取其他自律管理措施。

第一百一十六条 证券交易所的负责人和其他从业人员执行与证券交易有关的职务时，与其本人或者其亲属有利害关系的，应当回避。

第一百一十七条 按照依法制定的交易规则进行的交易，不得改变其交易结果，但本法第一百一十一条第二款规定的除外。对交易中违规交易者应负的民事责任不得免除；在违规交易中所获利益，依照有关规定处理。

第八章 证券公司

第一百一十八条 设立证券公司，应当具备下列条件，并经国务院证券监督管理机构批准：

- （一）有符合法律、行政法规规定的公司章程；
- （二）主要股东及公司的实际控制人具有良好的财务状况和诚信记录，最近三年无重大违法违规记录；
- （三）有符合本法规定的公司注册资本；
- （四）董事、监事、高级管理人员、从业人员符合本法规定的条件；
- （五）有完善的风险管理与内部控制制度；
- （六）有合格的经营场所、业务设施和信息技术系统；
- （七）法律、行政法规和经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的其他条件。

未经国务院证券监督管理机构批准，任何单位和个人不得以证券公司名义开展证券业务活动。

第一百一十九条 国务院证券监督管理机构应当自受理证券公司设立申请之日起六个月内，依照法定条件和法定程序并根据审慎监管原则进行审查，作出批准或者不予批准的决定，并通知申请人；不予批准的，应当说明理由。

证券公司设立申请获得批准的，申请人应当在规定的期限内向公司登记机关申请设立登记，领取营业执照。

证券公司应当自领取营业执照之日起十五日内，向国务院证券监督管理机构申请经营证券业务许可证。未取得经营证券业务许可证，证券公司不得经营证券业务。

第一百二十条 经国务院证券监督管理机构核准，取得经营证券业务许可证，证券公司可以经营下列部分或者全部证券业务：

- （一）证券经纪；
- （二）证券投资咨询；
- （三）与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；
- （四）证券承销与保荐；
- （五）证券融资融券；
- （六）证券做市交易；
- （七）证券自营；
- （八）其他证券业务。

国务院证券监督管理机构应当自受理前款规定事项申请之日起三个月内，依照法定条件和程序进行审查，作出核准或者不予核准的决定，并通知申请人；不予核准的，应当说明理由。

证券公司经营证券资产管理业务的，应当符合《中华人民共和国证券投资基金法》等法律、行政法规的规定。

除证券公司外，任何单位和个人不得从事证券承销、证券保荐、证券经纪和证券融资融券业务。

证券公司从事证券融资融券业务，应当采取措施，严格防范和控制风险，不得违反规定向客户出借资金或者证券。

第一百二十一条 证券公司经营本法第一百二十条第一款第（一）项至第（三）项业务的，注册资本最低限额为人民币五千万元；经营第（四）项至第（八）项业务之一的，注册资本最低限额为人民币一亿元；经营第（四）项至第（八）项业务中两项以上的，注册资本最低限额为人民币五亿元。证券公司的注册资本应当是实缴资本。

国务院证券监督管理机构根据审慎监管原则和各项业务的风险程度，可以调整注册资本最低限额，但不得少于前款规定的限额。

第一百二十二条 证券公司变更证券业务范围，变更主要股东或者公司的实际控制人，合并、分立、停业、解散、破产，应当经国务院证券监督管理机构核准。

第一百二十三条 国务院证券监督管理机构应当对证券公司净资本和其他风险控制指标作出规定。

证券公司除依照规定为其客户提供融资融券外，不得为其股东或者股东的关联人提供融资或者担保。

第一百二十四条 证券公司的董事、监事、高级管理人员，应当正直诚实、品行良好，熟悉证券法律、行政法规，具有履行职责所需的经营管理能力。证券公司任免董事、监事、高级管理人员，应当报国务院证券监督管理机构备案。

有《中华人民共和国公司法》第一百四十六条规定的情形或者下列情形之一的，不得担任证券公司的董事、监事、高级管理人员：

（一）因违法行为或者违纪行为被解除职务的证券交易所、证券登记结算机构的负责人或者证券公司的董事、监事、高级管理人员，自被解除职务之日起未逾五年；

（二）因违法行为或者违纪行为被吊销执业证书或者被取消资格的律师、注册会计师或者其他证券服务机构的专业人员，自被吊销执业证书或者被取消资格之日起未逾五年。

第一百二十五条 证券公司从事证券业务的人员应当品行良好，具备从事证券业务所需的专业能力。

因违法行为或者违纪行为被开除的证券交易所、证券公司、证券登记结算机构、证券服务机构的从业人员和被开除的国家机关工作人员，不得招聘为证券公司的从业人员。

国家机关工作人员和法律、行政法规规定的禁止在公司中兼职的其他人员，不得在证券公司中兼任职务。

第一百二十六条 国家设立证券投资者保护基金。证券投资者保护基金由证券公司缴纳的资金及其他依法筹集的资金组成，其规模以及筹集、管理和使用的具体办法由国务院规定。

第一百二十七条 证券公司从每年的业务收入中提取交易风险准备金，用于弥补证券经营的损失，其提取的具体比例由国务院证券监督管理机构会同国务院财政部门规定。

第一百二十八条 证券公司应当建立健全内部控制制度，采取有效隔离措施，防范公司与客户之间、不同客户之间的利益冲突。

证券公司必须将其证券经纪业务、证券承销业务、证券自营业务、证券做市业务和证券资产管理业务分开办理，不得混合操作。

第一百二十九条 证券公司的自营业务必须以自己的名义进行，不得假借他人名义或者以个人名义进行。

证券公司的自营业务必须使用自有资金和依法筹集的资金。

证券公司不得将其自营账户借给他人使用。

第一百三十条 证券公司应当依法审慎经营，勤勉尽责，诚实守信。

证券公司的业务活动，应当与其治理结构、内部控制、合规管理、风险管理以及风险控制指标、从业人员构成等情况相适应，符合审慎监管和保护投资者合法权益的要求。

证券公司依法享有自主经营的权利，其合法经营不受干涉。

第一百三十一条 证券公司客户的交易结算资金应当存放在商业银行，以每个客户的名义单独立户管理。

证券公司不得将客户的交易结算资金和证券归入其自有财产。禁止任何单位或者个人以任何形式挪用客户的交易结算资金和证券。证券公司破产或者清算时，客户的交易结算资金和证券不属于其破产财产或者清算财产。非因客户

本身的债务或者法律规定的其他情形，不得查封、冻结、扣划或者强制执行客户的交易结算资金和证券。

第一百三十二条 证券公司办理经纪业务，应当置备统一制定的证券买卖委托书，供委托人使用。采取其他委托方式的，必须作出委托记录。

客户的证券买卖委托，不论是否成交，其委托记录应当按照规定的期限，保存于证券公司。

第一百三十三条 证券公司接受证券买卖的委托，应当根据委托书载明的证券名称、买卖数量、出价方式、价格幅度等，按照交易规则代理买卖证券，如实进行交易记录；买卖成交后，应当按照规定制作买卖成交报告单交付客户。

证券交易中确认交易行为及其交易结果的对账单必须真实，保证账面证券余额与实际持有的证券相一致。

第一百三十四条 证券公司办理经纪业务，不得接受客户的全权委托而决定证券买卖、选择证券种类、决定买卖数量或者买卖价格。

证券公司不得允许他人以证券公司的名义直接参与证券的集中交易。

第一百三十五条 证券公司不得对客户证券买卖的收益或者赔偿证券买卖的损失作出承诺。

第一百三十六条 证券公司的从业人员在证券交易活动中，执行所属的证券公司的指令或者利用职务违反交易规则的，由所属的证券公司承担全部责任。

证券公司的从业人员不得私下接受客户委托买卖证券。

第一百三十七条 证券公司应当建立客户信息查询制度，确保客户能够查询其账户信息、委托记录、交易记录以及其他与接受服务或者购买产品有关的重要信息。

证券公司应当妥善保存客户开户资料、委托记录、交易记录和与内部管理、业务经营有关的各项信息，任何人不得隐匿、伪造、篡改或者毁损。上述信息的保存期限不得少于二十年。

第一百三十八条 证券公司应当按照规定向国务院证券监督管理机构报送业务、财务等经营管理信息和资料。国务院证券监督管理机构有权要求证券公司及其主要股东、实际控制人在指定的期限内提供有关信息、资料。

证券公司及其主要股东、实际控制人向国务院证券监督管理机构报送或者提供的信息、资料，必须真实、准确、完整。

第一百三十九条 国务院证券监督管理机构认为有必要时，可以委托会计师事务所、资产评估机构对证券公司的财务状况、内部控制状况、资产价值进行审计或者评估。具体办法由国务院证券监督管理机构会同有关主管部门制定。

第一百四十条 证券公司的治理结构、合规管理、风险控制指标不符合规定的，国务院证券监督管理机构应当责令其限期改正；逾期未改正，或者其行为严重危及该证券公司的稳健运行、损害客户合法权益的，国务院证券监督管理机构可以区别情形，对其采取下列措施：

（一）限制业务活动，责令暂停部分业务，停止核准新业务；

（二）限制分配红利，限制向董事、监事、高级管理人员支付报酬、提供福利；

(三) 限制转让财产或者在财产上设定其他权利；
(四) 责令更换董事、监事、高级管理人员或者限制其权利；
(五) 撤销有关业务许可；
(六) 认定负有责任的董事、监事、高级管理人员为不适当人选；
(七) 责令负有责任的股东转让股权，限制负有责任的股东行使股东权利。

证券公司整改后，应当向国务院证券监督管理机构提交报告。国务院证券监督管理机构经验收，治理结构、合规管理、风险控制指标符合规定的，应当自验收完毕之日起三日内解除对其采取的前款规定的有关限制措施。

第一百四十一条 证券公司的股东有虚假出资、抽逃出资行为的，国务院证券监督管理机构应当责令其限期改正，并可责令其转让所持证券公司的股权。

在前款规定的股东按照要求改正违法行为、转让所持证券公司的股权前，国务院证券监督管理机构可以限制其股东权利。

第一百四十二条 证券公司的董事、监事、高级管理人员未能勤勉尽责，致使证券公司存在重大违法违规行为或者重大风险的，国务院证券监督管理机构可以责令证券公司予以更换。

第一百四十三条 证券公司违法经营或者出现重大风险，严重危害证券市场秩序、损害投资者利益的，国务院证券监督管理机构可以对该证券公司采取责令停业整顿、指定其他机构托管、接管或者撤销等监管措施。

第一百四十四条 在证券公司被责令停业整顿、被依法指定托管、接管或者清算期间，或者出现重大风险时，经国务院证券监督管理机构批准，可以对该证券公司直接负责的董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员采取以下措施：

(一) 通知出境入境管理机关依法阻止其出境；
(二) 申请司法机关禁止其转移、转让或者以其他方式处分财产，或者在财产上设定其他权利。

第九章 证券登记结算机构

第一百四十五条 证券登记结算机构为证券交易提供集中登记、存管与结算服务，不以营利为目的，依法登记，取得法人资格。

设立证券登记结算机构必须经国务院证券监督管理机构批准。

第一百四十六条 设立证券登记结算机构，应当具备下列条件：

(一) 自有资金不少于人民币二亿元；
(二) 具有证券登记、存管和结算服务所必须的场所和设施；
(三) 国务院证券监督管理机构规定的其他条件。

证券登记结算机构的名称中应当标明证券登记结算字样。

第一百四十七条 证券登记结算机构履行下列职能：

(一) 证券账户、结算账户的设立；
(二) 证券的存管和过户；
(三) 证券持有人名册登记；
(四) 证券交易的清算和交收；

- (五) 受发行人的委托派发证券权益；
- (六) 办理与上述业务有关的查询、信息服务；
- (七) 国务院证券监督管理机构批准的其他业务。

第一百四十八条 在证券交易所和国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的证券的登记结算，应当采取全国集中统一的运营方式。

前款规定以外的证券，其登记、结算可以委托证券登记结算机构或者其他依法从事证券登记、结算业务的机构办理。

第一百四十九条 证券登记结算机构应当依法制定章程和业务规则，并经国务院证券监督管理机构批准。证券登记结算业务参与人应当遵守证券登记结算机构制定的业务规则。

第一百五十条 在证券交易所或者国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的证券，应当全部存管在证券登记结算机构。

证券登记结算机构不得挪用客户的证券。

第一百五十一条 证券登记结算机构应当向证券发行人提供证券持有人名册及有关资料。

证券登记结算机构应当根据证券登记结算的结果，确认证券持有人持有证券的事实，提供证券持有人登记资料。

证券登记结算机构应当保证证券持有人名册和登记过户记录真实、准确、完整，不得隐匿、伪造、篡改或者毁损。

第一百五十二条 证券登记结算机构应当采取下列措施保证业务的正常进行：

- (一) 具有必备的服务设备和完善的数据安全保护措施；
- (二) 建立完善业务、财务和安全防范等管理制度；
- (三) 建立完善的风险管理系统。

第一百五十三条 证券登记结算机构应当妥善保存登记、存管和结算的原始凭证及有关文件和资料。其保存期限不得少于二十年。

第一百五十四条 证券登记结算机构应当设立证券结算风险基金，用于垫付或者弥补因违约交收、技术故障、操作失误、不可抗力造成的证券登记结算机构的损失。

证券结算风险基金从证券登记结算机构的业务收入和收益中提取，并可以由结算参与人按照证券交易业务量的一定比例缴纳。

证券结算风险基金的筹集、管理办法，由国务院证券监督管理机构会同国务院财政部门规定。

第一百五十五条 证券结算风险基金应当存入指定银行的专门账户，实行专项管理。

证券登记结算机构以证券结算风险基金赔偿后，应当向有关责任人追偿。

第一百五十六条 证券登记结算机构申请解散，应当经国务院证券监督管理机构批准。

第一百五十七条 投资者委托证券公司进行证券交易，应当通过证券公司申请在证券登记结算机构开立证券账户。证券登记结算机构应当按照规定为投资者开立证券账户。

投资者申请开立账户，应当持有证明中华人民共和国公民、法人、合伙企业身份的合法证件。国家另有规定的除外。

第一百五十八条 证券登记结算机构作为中央对手方提供证券结算服务的，是结算参与人共同的清算交收对手，进行净额结算，为证券交易提供集中履约保障。

证券登记结算机构为证券交易提供净额结算服务时，应当要求结算参与人按照货银对付的原则，足额交付证券和资金，并提供交收担保。

在交收完成之前，任何人不得动用用于交收的证券、资金和担保物。

结算参与人未按时履行交收义务的，证券登记结算机构有权按照业务规则处理前款所述财产。

第一百五十九条 证券登记结算机构按照业务规则收取的各类结算资金和证券，必须存放于专门的清算交收账户，只能按业务规则用于已成交的证券交易的清算交收，不得被强制执行。

第十章 证券服务机构

第一百六十条 会计师事务所、律师事务所以及从事证券投资咨询、资产评估、资信评级、财务顾问、信息技术系统服务的证券服务机构，应当勤勉尽责、恪尽职守，按照相关业务规则为证券的交易及相关活动提供服务。

从事证券投资咨询服务业务，应当经国务院证券监督管理机构核准；未经核准，不得为证券的交易及相关活动提供服务。从事其他证券服务业务，应当报国务院证券监督管理机构和国务院有关主管部门备案。

第一百六十一条 证券投资咨询机构及其从业人员从事证券服务业务不得有下列行为：

- （一）代理委托人从事证券投资；
- （二）与委托人约定分享证券投资收益或者分担证券投资损失；
- （三）买卖本证券投资咨询机构提供服务的证券；
- （四）法律、行政法规禁止的其他行为。

有前款所列行为之一，给投资者造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第一百六十二条 证券服务机构应当妥善保存客户委托文件、核查和验证资料、工作底稿以及与控制质量、内部管理、业务经营有关的信息和资料，任何人不得泄露、隐匿、伪造、篡改或者毁损。上述信息和资料的保存期限不得少于十年，自业务委托结束之日起算。

第一百六十三条 证券服务机构为证券的发行、上市、交易等证券业务活动制作、出具审计报告及其他鉴证报告、资产评估报告、财务顾问报告、资信评级报告或者法律意见书等文件，应当勤勉尽责，对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。其制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，应当与委托人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

第十一章 证券业协会

第一百六十四条 证券业协会是证券业的自律性组织，是社会团体法人。

证券公司应当加入证券业协会。

证券业协会的权力机构为全体会员组成的会员大会。

第一百六十五条 证券业协会章程由会员大会制定，并报国务院证券监督管理机构备案。

第一百六十六条 证券业协会履行下列职责：

（一）教育和组织会员及其从业人员遵守证券法律、行政法规，组织开展证券行业诚信建设，督促证券行业履行社会责任；

（二）依法维护会员的合法权益，向证券监督管理机构反映会员的建议和要求；

（三）督促会员开展投资者教育和保护活动，维护投资者合法权益；

（四）制定和实施证券行业自律规则，监督、检查会员及其从业人员行为，对违反法律、行政法规、自律规则或者协会章程的，按照规定给予纪律处分或者实施其他自律管理措施；

（五）制定证券行业业务规范，组织从业人员的业务培训；

（六）组织会员就证券行业的发展、运作及有关内容进行研究，收集整理、发布证券相关信息，提供会员服务，组织行业交流，引导行业创新发展；

（七）对会员之间、会员与客户之间发生的证券业务纠纷进行调解；

（八）证券业协会章程规定的其他职责。

第一百六十七条 证券业协会设理事会。理事会成员依章程的规定由选举产生。

第十二章 证券监督管理机构

第一百六十八条 国务院证券监督管理机构依法对证券市场实行监督管理，维护证券市场公开、公平、公正，防范系统性风险，维护投资者合法权益，促进证券市场健康发展。

第一百六十九条 国务院证券监督管理机构在对证券市场实施监督管理中履行下列职责：

（一）依法制定有关证券市场监督管理的规章、规则，并依法进行审批、核准、注册，办理备案；

（二）依法对证券的发行、上市、交易、登记、存管、结算等行为，进行监督管理；

（三）依法对证券发行人、证券公司、证券服务机构、证券交易场所、证券登记结算机构的证券业务活动，进行监督管理；

（四）依法制定从事证券业务人员的行为准则，并监督实施；

（五）依法监督检查证券发行、上市、交易的信息披露；

（六）依法对证券业协会的自律管理活动进行指导和监督；

（七）依法监测并防范、处置证券市场风险；

（八）依法开展投资者教育；

（九）依法对证券违法行为进行查处；

（十）法律、行政法规规定的其他职责。

第一百七十条 国务院证券监督管理机构依法履行职责，有权采取下列措施：

（一）对证券发行人、证券公司、证券服务机构、证券交易场所、证券登记结算机构进行现场检查；

（二）进入涉嫌违法行为发生场所调查取证；

（三）询问当事人和与被调查事件有关的单位和个人，要求其对与被调查事件有关的事项作出说明；或者要求其按照指定的方式报送与被调查事件有关的文件和资料；

（四）查阅、复制与被调查事件有关的财产权登记、通讯记录等文件和资料；

（五）查阅、复制当事人和与被调查事件有关的单位和个人的证券交易记录、登记过户记录、财务会计资料及其他相关文件和资料；对可能被转移、隐匿或者毁损的文件和资料，可以予以封存、扣押；

（六）查询当事人和与被调查事件有关的单位和个人的资金账户、证券账户、银行账户以及其他具有支付、托管、结算等功能的账户信息，可以对有关文件和资料进行复制；对有证据证明已经或者可能转移或者隐匿违法资金、证券等涉案财产或者隐匿、伪造、毁损重要证据的，经国务院证券监督管理机构主要负责人或者其授权的其他负责人批准，可以冻结或者查封，期限为六个月；因特殊原因需要延长的，每次延长期限不得超过三个月，冻结、查封期限最长不得超过二年；

（七）在调查操纵证券市场、内幕交易等重大证券违法行为时，经国务院证券监督管理机构主要负责人或者其授权的其他负责人批准，可以限制被调查的当事人的证券买卖，但限制的期限不得超过三个月；案情复杂的，可以延长三个月；

（八）通知出境入境管理机关依法阻止涉嫌违法人员、涉嫌违法单位的主管人员和其他直接责任人员出境。

为防范证券市场风险，维护市场秩序，国务院证券监督管理机构可以采取责令改正、监管谈话、出具警示函等措施。

第一百七十一条 国务院证券监督管理机构对涉嫌证券违法的单位或者个人进行调查期间，被调查的当事人书面申请，承诺在国务院证券监督管理机构认可的期限内纠正涉嫌违法行为，赔偿有关投资者损失，消除损害或者不良影响的，国务院证券监督管理机构可以决定中止调查。被调查的当事人履行承诺的，国务院证券监督管理机构可以决定终止调查；被调查的当事人未履行承诺或者有国务院规定的其他情形的，应当恢复调查。具体办法由国务院规定。

国务院证券监督管理机构决定中止或者终止调查的，应当按照规定公开相关信息。

第一百七十二条 国务院证券监督管理机构依法履行职责，进行监督检查或者调查，其监督检查、调查的人员不得少于二人，并应当出示合法证件和监督检查、调查通知书或者其他执法文书。监督检查、调查的人员少于二人或者未

出示合法证件和监督检查、调查通知书或者其他执法文书的，被检查、调查的单位和个人有权拒绝。

第一百七十三条 国务院证券监督管理机构依法履行职责，被检查、调查的单位和个人应当配合，如实提供有关文件和资料，不得拒绝、阻碍和隐瞒。

第一百七十四条 国务院证券监督管理机构制定的规章、规则和监督管理工作制度应当依法公开。

国务院证券监督管理机构依据调查结果，对证券违法行为作出的处罚决定，应当公开。

第一百七十五条 国务院证券监督管理机构应当与国务院其他金融监督管理机构建立监督管理信息共享机制。

国务院证券监督管理机构依法履行职责，进行监督检查或者调查时，有关部门应当予以配合。

第一百七十六条 对涉嫌证券违法、违规行为，任何单位和个人有权向国务院证券监督管理机构举报。

对涉嫌重大违法、违规行为的实名举报线索经查证属实的，国务院证券监督管理机构按照规定给予举报人奖励。

国务院证券监督管理机构应当对举报人的身份信息保密。

第一百七十七条 国务院证券监督管理机构可以和其他国家或者地区的证券监督管理机构建立监督管理合作机制，实施跨境监督管理。

境外证券监督管理机构不得在中华人民共和国境内直接进行调查取证等活动。未经国务院证券监督管理机构和国务院有关主管部门同意，任何单位和个人不得擅自向境外提供与证券业务活动有关的文件和资料。

第一百七十八条 国务院证券监督管理机构依法履行职责，发现证券违法行为涉嫌犯罪的，应当依法将案件移送司法机关处理；发现公职人员涉嫌职务违法或者职务犯罪的，应当依法移送监察机关处理。

第一百七十九条 国务院证券监督管理机构工作人员必须忠于职守、依法办事、公正廉洁，不得利用职务便利牟取不正当利益，不得泄露所知悉的有关单位和个人的商业秘密。

国务院证券监督管理机构工作人员在任职期间，或者离职后在《中华人民共和国公务员法》规定的期限内，不得到与原工作业务直接相关的企业或者其他营利性组织任职，不得从事与原工作业务直接相关的营利性活动。

第十三章 法律责任

第一百八十条 违反本法**第九条**的规定，擅自公开或者变相公开发行证券的，责令停止发行，退还所募资金并加算银行同期存款利息，处以非法所募资金金额百分之五以上百分之五十以下的罚款；对擅自公开或者变相公开发行证券设立的公司，由依法履行监督管理职责的机构或者部门会同县级以上地方人民政府予以取缔。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。

第一百八十一条 发行人在其公告的证券发行文件中隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容，尚未发行证券的，处以二百万元以上二千万元以下的罚款；已

经发行证券的，处以非法所募资金金额百分之十以上一倍以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处以一百万元以上一千万元以下的罚款。

发行人的控股股东、实际控制人组织、指使从事前款违法行为的，没收违法所得，并处以违法所得百分之十以上一倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足二千万元的，处以二百万元以上二千万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处以一百万元以上一千万元以下的罚款。

第一百八十二条 保荐人出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的保荐书，或者不履行其他法定职责的，责令改正，给予警告，没收业务收入，并处以业务收入一倍以上十倍以下的罚款；没有业务收入或者业务收入不足一百万元的，处以一百万元以上一千万元以下的罚款；情节严重的，并处暂停或者撤销保荐业务许可。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。

第一百八十三条 证券公司承销或者销售擅自公开发行或者变相公开发行的证券的，责令停止承销或者销售，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，处以一百万元以上一千万元以下的罚款；情节严重的，并处暂停或者撤销相关业务许可。给投资者造成损失的，应当与发行人承担连带赔偿责任。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。

第一百八十四条 证券公司承销证券违反本法第二十九条规定的，责令改正，给予警告，没收违法所得，可以并处五十万元以上五百万元以下的罚款；情节严重的，暂停或者撤销相关业务许可。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，可以并处二十万元以上二百万元以下的罚款；情节严重的，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。

第一百八十五条 发行人违反本法第十四条、第十五条的规定擅自改变公开发行证券所募集资金的用途的，责令改正，处以五十万元以上五百万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以十万元以上一百万元以下的罚款。

发行人的控股股东、实际控制人从事或者组织、指使从事前款违法行为的，给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处以十万元以上一百万元以下的罚款。

第一百八十六条 违反本法第三十六条的规定，在限制转让期内转让证券，或者转让股票不符合法律、行政法规和国务院证券监督管理机构规定的，责令改正，给予警告，没收违法所得，并处以买卖证券等值以下的罚款。

第一百八十七条 法律、行政法规规定禁止参与股票交易的人员，违反本法第四十条的规定，直接或者以化名、借他人名义持有、买卖股票或者其他具有股权性质的证券的，责令依法处理非法持有的股票、其他具有股权性质的证券，没收违法所得，并处以买卖证券等值以下的罚款；属于国家工作人员的，还应当依法给予处分。

第一百八十八条 证券服务机构及其从业人员，违反本法第四十二条的规定买卖证券的，责令依法处理非法持有的证券，没收违法所得，并处以买卖证券等值以下的罚款。

第一百八十九条 上市公司、股票在国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的公司的董事、监事、高级管理人员、持有该公司百分之五以上股份的股东，违反本法第四十四条的规定，买卖该公司股票或者其他具有股权性质的证券的，给予警告，并处以十万元以上一百万元以下的罚款。

第一百九十条 违反本法第四十五条的规定，采取程序化交易影响证券交易所系统安全或者正常交易秩序的，责令改正，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以十万元以上一百万元以下的罚款。

第一百九十一条 证券交易内幕信息的知情人或者非法获取内幕信息的人违反本法第五十三条的规定从事内幕交易的，责令依法处理非法持有的证券，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足五十万元的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款。单位从事内幕交易的，还应当对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。国务院证券监督管理机构工作人员从事内幕交易的，从重处罚。

违反本法第五十四条的规定，利用未公开信息进行交易的，依照前款的规定处罚。

第一百九十二条 违反本法第五十五条的规定，操纵证券市场的，责令依法处理其非法持有的证券，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，处以一百万元以上一千万元以下的罚款。单位操纵证券市场的，还应当对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。

第一百九十三条 违反本法第五十六条第一款、第三款的规定，编造、传播虚假信息或者误导性信息，扰乱证券市场的，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足二十万元的，处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

违反本法第五十六条第二款的规定，在证券交易活动中作出虚假陈述或者信息误导的，责令改正，处以二十万元以上二百万元以下的罚款；属于国家工作人员的，还应当依法给予处分。

传播媒介及其从事证券市场信息报道的工作人员违反本法第五十六条第三款的规定，从事与其工作职责发生利益冲突的证券买卖的，没收违法所得，并处以买卖证券等值以下的罚款。

第一百九十四条 证券公司及其从业人员违反本法第五十七条的规定，有损害客户利益的行为的，给予警告，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足十万元的，处以十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，暂停或者撤销相关业务许可。

第一百九十五条 违反本法第五十八条的规定，出借自己的证券账户或者借用他人的证券账户从事证券交易的，责令改正，给予警告，可以处五十万元以下的罚款。

第一百九十六条 收购人未按照本法规定履行上市公司收购的公告、发出收购要约义务的，责令改正，给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

收购人及其控股股东、实际控制人利用上市公司收购，给被收购公司及其股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

第一百九十七条 信息披露义务人未按照本法规定报送有关报告或者履行信息披露义务的，责令改正，给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。发行人的控股股东、实际控制人组织、指使从事上述违法行为，或者隐瞒相关事项导致发生上述情形的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

信息披露义务人报送的报告或者披露的信息有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，责令改正，给予警告，并处以一百万元以上一千万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。发行人的控股股东、实际控制人组织、指使从事上述违法行为，或者隐瞒相关事项导致发生上述情形的，处以一百万元以上一千万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处以五十万元以上五百万元以下的罚款。

第一百九十八条 证券公司违反本法第八十八条的规定未履行或者未按照规定履行投资者适当性管理义务的，责令改正，给予警告，并处以十万元以上一百万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以下的罚款。

第一百九十九条 违反本法第九十条的规定征集股东权利的，责令改正，给予警告，可以处五十万元以下的罚款。

第二百条 非法开设证券交易场所的，由县级以上人民政府予以取缔，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，处以一百万元以上一千万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

证券交易所违反本法第一百零五条的规定，允许非会员直接参与股票的集中交易的，责令改正，可以并处五十万元以下的罚款。

第二百零一条 证券公司违反本法第一百零七条第一款的规定，未对投资者开立账户提供的身份信息进行核对的，责令改正，给予警告，并处以五万元以上五十万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以十万元以下的罚款。

证券公司违反本法第一百零七条第二款的规定，将投资者的账户提供给人使用的，责令改正，给予警告，并处以十万元以上一百万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以下的罚款。

第二百零二条 违反本法第一百一十八条、第一百二十条第一款、第四款的规定，擅自设立证券公司、非法经营证券业务或者未经批准以证券公司名义开展证券业务活动的，责令改正，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，处以一百万元以上一千万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。对擅自设立的证券公司，由国务院证券监督管理机构予以取缔。

证券公司违反本法第一百二十条第五款规定提供证券融资融券服务的，没收违法所得，并处以融资融券等值以下的罚款；情节严重的，禁止其在一定期限内从事证券融资融券业务。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

第二百零三条 提交虚假证明文件或者采取其他欺诈手段骗取证券公司设立许可、业务许可或者重大事项变更核准的，撤销相关许可，并处以一百万元以上一千万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

第二百零四条 证券公司违反本法第一百二十二条的规定，未经核准变更证券业务范围，变更主要股东或者公司的实际控制人，合并、分立、停业、解散、破产的，责令改正，给予警告，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足五十万元的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款；情节严重的，并处撤销相关业务许可。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

第二百零五条 证券公司违反本法第一百二十三条第二款的规定，为其股东或者股东的关联人提供融资或者担保的，责令改正，给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以十万元以上一百万元以下的罚款。股东有过错的，在按照要求改正前，国务院证券监督管理机构可以限制其股东权利；拒不改正的，可以责令其转让所持证券公司股权。

第二百零六条 证券公司违反本法第一百二十八条的规定，未采取有效隔离措施防范利益冲突，或者未分开办理相关业务、混合操作的，责令改正，给予警告，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足五十万元的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款；情节严重的，并处撤销相关业务许可。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

第二百零七条 证券公司违反本法第一百二十九条的规定从事证券自营业务的，责令改正，给予警告，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下

的罚款；没有违法所得或者违法所得不足五十万元的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款；情节严重的，并处撤销相关业务许可或者责令关闭。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

第二百零八条 违反本法第一百三十一条的规定，将客户的资金和证券归入自有财产，或者挪用客户的资金和证券的，责令改正，给予警告，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，处以一百万元以上一千万元以下的罚款；情节严重的，并处撤销相关业务许可或者责令关闭。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以五十万元以上五百万元以下的罚款。

第二百零九条 证券公司违反本法第一百三十四条第一款的规定接受客户的全权委托买卖证券的，或者违反本法第一百三十五条的规定对客户的收益或者赔偿客户的损失作出承诺的，责令改正，给予警告，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足五十万元的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款；情节严重的，并处撤销相关业务许可。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

证券公司违反本法第一百三十四条第二款的规定，允许他人以证券公司的名义直接参与证券的集中交易的，责令改正，可以并处五十万元以下的罚款。

第二百一十条 证券公司的从业人员违反本法第一百三十六条的规定，私下接受客户委托买卖证券的，责令改正，给予警告，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得的，处以五十万元以下的罚款。

第二百一十一条 证券公司及其主要股东、实际控制人违反本法第一百三十八条的规定，未报送、提供信息和资料，或者报送、提供的信息和资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，责令改正，给予警告，并处以一百万元以下的罚款；情节严重的，并处撤销相关业务许可。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，给予警告，并处以五十万元以下的罚款。

第二百一十二条 违反本法第一百四十五条的规定，擅自设立证券登记结算机构的，由国务院证券监督管理机构予以取缔，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足五十万元的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

第二百一十三条 证券投资咨询机构违反本法第一百六十条第二款的规定擅自从事证券服务业务，或者从事证券服务业务有本法第一百六十一条规定行为的，责令改正，没收违法所得，并处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款；没有违法所得或者违法所得不足五十万元的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

会计师事务所、律师事务所以及从事资产评估、资信评级、财务顾问、信息技术系统服务的机构违反本法第一百六十条第二款的规定，从事证券服务业务未报备案的，责令改正，可以处二十万元以下的罚款。

证券服务机构违反本法第一百六十三条的规定，未勤勉尽责，所制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，责令改正，没收业务收入，并处以业务收入一倍以上十倍以下的罚款，没有业务收入或者业务收入不足五十万元的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款；情节严重的，并处暂停或者禁止从事证券服务业务。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款。

第二百一十四条 发行人、证券登记结算机构、证券公司、证券服务机构未按照规定保存有关文件和资料的，责令改正，给予警告，并处以十万元以上一百万元以下的罚款；泄露、隐匿、伪造、篡改或者毁损有关文件和资料的，给予警告，并处以二十万元以上二百万元以下的罚款；情节严重的，处以五十万元以上五百万元以下的罚款，并处暂停、撤销相关业务许可或者禁止从事相关业务。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处以十万元以上一百万元以下的罚款。

第二百一十五条 国务院证券监督管理机构依法将有关市场主体遵守本法的情况纳入证券市场诚信档案。

第二百一十六条 国务院证券监督管理机构或者国务院授权的部门有下列情形之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

（一）对不符合本法规定的发行证券、设立证券公司等申请予以核准、注册、批准的；

（二）违反本法规定采取现场检查、调查取证、查询、冻结或者查封等措施的；

（三）违反本法规定对有关机构和人员采取监督管理措施的；

（四）违反本法规定对有关机构和人员实施行政处罚的；

（五）其他不依法履行职责的行为。

第二百一十七条 国务院证券监督管理机构或者国务院授权的部门的工作人员，不履行本法规定的职责，滥用职权、玩忽职守，利用职务便利牟取不正当利益，或者泄露所知悉的有关单位和个人的商业秘密的，依法追究法律责任。

第二百一十八条 拒绝、阻碍证券监督管理机构及其工作人员依法行使监督检查、调查职权，由证券监督管理机构责令改正，处以十万元以上一百万元以下的罚款，并由公安机关依法给予治安管理处罚。

第二百一十九条 违反本法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二百二十条 违反本法规定，应当承担民事赔偿责任和缴纳罚款、罚金、违法所得，违法行为人的财产不足以支付的，优先用于承担民事赔偿责任。

第二百二十一条 违反法律、行政法规或者国务院证券监督管理机构的有关规定，情节严重的，国务院证券监督管理机构可以对有关责任人员采取证券市场禁入的措施。

前款所称证券市场禁入，是指在一定期限内直至终身不得从事证券业务、证券服务业务，不得担任证券发行人的董事、监事、高级管理人员，或者一定期限内不得在证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易证券的制度。

第二百二十二条 依照本法收缴的罚款和没收的违法所得，全部上缴国库。

第二百二十三条 当事人对证券监督管理机构或者国务院授权的部门的处罚决定不服的，可以依法申请行政复议，或者依法直接向人民法院提起诉讼。

第十四章 附则

第二百二十四条 境内企业直接或者间接到境外发行证券或者将其证券在境外上市交易，应当符合国务院的有关规定。

第二百二十五条 境内公司股票以外币认购和交易的，具体办法由国务院另行规定。

第二百二十六条 本法自 2020 年 3 月 1 日起施行。

1.2 中华人民共和国证券投资基金法

(2003年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过 2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订 根据 2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正 自 2015年4月24日起施行)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 基金管理人
- 第三章 基金托管人
- 第四章 基金的运作方式和组织
- 第五章 基金的公开募集
- 第六章 公开募集基金的基金份额的交易、申购与赎回
- 第七章 公开募集基金的投资与信息披露
- 第八章 公开募集基金的基金合同的变更、终止与基金财产清算
- 第九章 公开募集基金的基金份额持有人权利行使
- 第十章 非公开募集基金
- 第十一章 基金服务机构
- 第十二章 基金行业协会
- 第十三章 监督管理
- 第十四章 法律责任
- 第十五章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范证券投资基金活动，保护投资人及相关当事人的合法权益，促进证券投资基金和资本市场的健康发展，制定本法。

第二条 在中华人民共和国境内，公开或者非公开募集资金设立证券投资基金（以下简称基金），由基金管理人管理，基金托管人托管，为基金份额持有人的利益，进行证券投资活动，适用本法；本法未规定的，适用《中华人民共和国信托法》、《中华人民共和国证券法》和其他有关法律、行政法规的规定。

第三条 基金管理人、基金托管人和基金份额持有人的权利、义务，依照本法在基金合同中约定。

基金管理人、基金托管人依照本法和基金合同的约定，履行受托职责。

通过公开募集方式设立的基金（以下简称公开募集基金）的基金份额持有人按其所持基金份额享受收益和承担风险，通过非公开募集方式设立的基金（以下简称非公开募集基金）的收益分配和风险承担由基金合同约定。

第四条 从事证券投资基金活动，应当遵循自愿、公平、诚实信用的原则，不得损害国家利益和社会公共利益。

第五条 基金财产的债务由基金财产本身承担，基金份额持有人以其出资为限对基金财产的债务承担责任。但基金合同依照本法另有约定的，从其约定。

基金财产独立于基金管理人、基金托管人的固有财产。基金管理人、基金托管人不得将基金财产归入其固有财产。

基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。

基金管理人、基金托管人因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

第六条 基金财产的债权，不得与基金管理人、基金托管人固有财产的债务相抵销；不同基金财产的债权债务，不得相互抵销。

第七条 非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

第八条 基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第九条 基金管理人、基金托管人管理、运用基金财产，基金服务机构从事基金服务活动，应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务。

基金管理人运用基金财产进行证券投资，应当遵守审慎经营规则，制定科学合理的投资策略和风险管理制度，有效防范和控制风险。

基金从业人员应当具备基金从业资格，遵守法律、行政法规，恪守职业道德和行为规范。

第十条 基金管理人、基金托管人和基金服务机构，应当依照本法成立证券投资基金行业协会（以下简称基金行业协会），进行行业自律，协调行业关系，提供行业服务，促进行业发展。

第十一条 国务院证券监督管理机构依法对证券投资基金活动实施监督管理；其派出机构依照授权履行职责。

第二章 基金管理人

第十二条 基金管理人由依法设立的公司或者合伙企业担任。

公开募集基金的基金管理人，由基金管理公司或者经国务院证券监督管理机构按照规定核准的其他机构担任。

第十三条 设立管理公开募集基金的基金管理公司，应当具备下列条件，并经国务院证券监督管理机构批准：

（一）有符合本法和《中华人民共和国公司法》规定的章程；

（二）注册资本不低于一亿元人民币，且必须为实缴货币资本；

（三）主要股东应当具有经营金融业务或者管理金融机构的良好业绩、良好的财务状况和社会信誉，资产规模达到国务院规定的标准，最近三年没有违法记录；

（四）取得基金从业资格的人员达到法定人数；

（五）董事、监事、高级管理人员具备相应的任职条件；

（六）有符合要求的营业场所、安全防范设施和与基金管理业务有关的其他设施；

（七）有良好的内部治理结构、完善的内部稽核监控制度、风险控制制度；

（八）法律、行政法规规定的和经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的其他条件。

第十四条 国务院证券监督管理机构应当自受理基金管理公司设立申请之日起六个月内依照本法第十三条规定的条件和审慎监管原则进行审查，作出批准或者不予批准的决定，并通知申请人；不予批准的，应当说明理由。

基金管理公司变更持有百分之五以上股权的股东，变更公司的实际控制人，或者变更其他重大事项，应当报经国务院证券监督管理机构批准。国务院证券监督管理机构应当自受理申请之日起六十日内作出批准或者不予批准的决定，并通知申请人；不予批准的，应当说明理由。

第十五条 有下列情形之一的，不得担任公开募集基金的基金管理人的董事、监事、高级管理人员和其他从业人员：

（一）因犯有贪污贿赂、渎职、侵犯财产罪或者破坏社会主义市场经济秩序罪，被判处刑罚的；

（二）对所任职的公司、企业因经营不善破产清算或者因违法被吊销营业执照负有个人责任的董事、监事、厂长、高级管理人员，自该公司、企业破产清算终结或者被吊销营业执照之日起未逾五年的；

（三）个人所负债务数额较大，到期未清偿的；

（四）因违法行为被开除的基金管理人、基金托管人、证券交易所、证券公司、证券登记结算机构、期货交易所、期货公司及其他机构的从业人员和国家机关工作人员；

（五）因违法行为被吊销执业证书或者被取消资格的律师、注册会计师和资产评估机构、验证机构的从业人员、投资咨询从业人员；

（六）法律、行政法规规定不得从事基金业务的其他人员。

第十六条 公开募集基金的基金管理人的董事、监事和高级管理人员，应当熟悉证券投资方面的法律、行政法规，具有三年以上与其所任职务相关的工作经历；高级管理人员还应当具备基金从业资格。

第十七条 公开募集基金的基金管理人的董事、监事、高级管理人员和其他从业人员，其本人、配偶、利害关系人进行证券投资，应当事先向基金管理人申报，并不得与基金份额持有人发生利益冲突。

公开募集基金的基金管理人应当建立前款规定人员进行证券投资的申报、登记、审查、处置等管理制度，并报国务院证券监督管理机构备案。

第十八条 公开募集基金的基金管理人的董事、监事、高级管理人员和其他从业人员，不得担任基金托管人或者其他基金管理人的任何职务，不得从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

第十九条 公开募集基金的基金管理人应当履行下列职责：

（一）依法募集资金，办理基金份额的发售和登记事宜；

- (二) 办理基金备案手续;
- (三) 对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账, 进行证券投资;
- (四) 按照基金合同的约定确定基金收益分配方案, 及时向基金份额持有人分配收益;
- (五) 进行基金会计核算并编制基金财务会计报告;
- (六) 编制中期和年度基金报告;
- (七) 计算并公告基金资产净值, 确定基金份额申购、赎回价格;
- (八) 办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项;
- (九) 按照规定召集基金份额持有人大会;
- (十) 保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料;
- (十一) 以基金管理人名义, 代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为;
- (十二) 国务院证券监督管理机构规定的其他职责。

第二十条 公开募集基金的基金管理人及其董事、监事、高级管理人员和其他从业人员不得有下列行为:

- (一) 将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资;
- (二) 不公平地对待其管理的不同基金财产;
- (三) 利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的人牟取利益;
- (四) 向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失;
- (五) 侵占、挪用基金财产;
- (六) 泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动;
- (七) 玩忽职守, 不按照规定履行职责;
- (八) 法律、行政法规和国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

第二十一条 公开募集基金的基金管理人应当建立良好的内部治理结构, 明确股东会、董事会、监事会和高级管理人员的职责权限, 确保基金管理人独立运作。

公开募集基金的基金管理人可以实行专业人士持股计划, 建立长效激励约束机制。

公开募集基金的基金管理人的股东、董事、监事和高级管理人员在行使权利或者履行职责时, 应当遵循基金份额持有人利益优先的原则。

第二十二条 公开募集基金的基金管理人应当从管理基金的报酬中计提风险准备金。

公开募集基金的基金管理人因违法违规、违反基金合同等原因给基金财产或者基金份额持有人合法权益造成损失, 应当承担赔偿责任的, 可以优先使用风险准备金予以赔偿。

第二十三条 公开募集基金的基金管理人的股东、实际控制人应当按照国务院证券监督管理机构的规定及时履行重大事项报告义务, 并不得有下列行为:

- (一) 虚假出资或者抽逃出资;

(二) 未依法经股东会或者董事会决议擅自干预基金管理人的基金经营活动;

(三) 要求基金管理人利用基金财产为自己或者他人牟取利益, 损害基金份额持有人利益;

(四) 国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

公开募集基金的基金管理人的股东、实际控制人有前款行为或者股东不再符合法定条件的, 国务院证券监督管理机构应当责令其限期改正, 并可视情节责令其转让所持有或者控制的基金管理人的股权。

在前款规定的股东、实际控制人按照要求改正违法行为、转让所持有或者控制的基金管理人的股权前, 国务院证券监督管理机构可以限制有关股东行使股东权利。

第二十四条 公开募集基金的基金管理人违法违规, 或者其内部治理结构、稽核监控和风险控制管理不符合规定的, 国务院证券监督管理机构应当责令其限期改正; 逾期未改正, 或者其行为严重危及该基金管理人的稳健运行、损害基金份额持有人合法权益的, 国务院证券监督管理机构可以区别情形, 对其采取下列措施:

(一) 限制业务活动, 责令暂停部分或者全部业务;

(二) 限制分配红利, 限制向董事、监事、高级管理人员支付报酬、提供福利;

(三) 限制转让固有财产或者在固有财产上设定其他权利;

(四) 责令更换董事、监事、高级管理人员或者限制其权利;

(五) 责令有关股东转让股权或者限制有关股东行使股东权利。

公开募集基金的基金管理人整改后, 应当向国务院证券监督管理机构提交报告。国务院证券监督管理机构经验收, 符合有关要求的, 应当自验收完毕之日起三日内解除对其采取的有关措施。

第二十五条 公开募集基金的基金管理人的董事、监事、高级管理人员未能勤勉尽责, 致使基金管理人存在重大违法违规行为或者重大风险的, 国务院证券监督管理机构可以责令更换。

第二十六条 公开募集基金的基金管理人违法经营或者出现重大风险, 严重危害证券市场秩序、损害基金份额持有人利益的, 国务院证券监督管理机构可以对该基金管理人采取责令停业整顿、指定其他机构托管、接管、取消基金管理资格或者撤销等监管措施。

第二十七条 在公开募集基金的基金管理人被责令停业整顿、被依法指定托管、接管或者清算期间, 或者出现重大风险时, 经国务院证券监督管理机构批准, 可以对该基金管理人直接负责的董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员采取下列措施:

(一) 通知出境管理机关依法阻止其出境;

(二) 申请司法机关禁止其转移、转让或者以其他方式处分财产, 或者在财产上设定其他权利。

第二十八条 有下列情形之一的, 公开募集基金的基金管理人职责终止:

- (一) 被依法取消基金管理资格；
- (二) 被基金份额持有人大会解任；
- (三) 依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产；
- (四) 基金合同约定的其他情形。

第二十九条 公开募集基金的基金管理人职责终止的，基金份额持有人大会应当在六个月内选任新基金管理人；新基金管理人产生前，由国务院证券监督管理机构指定临时基金管理人。

公开募集基金的基金管理人职责终止的，应当妥善保管基金管理业务资料，及时办理基金管理业务的移交手续，新基金管理人或者临时基金管理人应当及时接收。

第三十条 公开募集基金的基金管理人职责终止的，应当按照规定聘请会计师事务所对基金财产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报国务院证券监督管理机构备案。

第三十一条 对非公开募集基金的基金管理人进行规范的具体办法，由国务院金融监督管理机构依照本章的原则制定。

第三章 基金托管人

第三十二条 基金托管人由依法设立的商业银行或者其他金融机构担任。

商业银行担任基金托管人的，由国务院证券监督管理机构会同国务院银行业监督管理机构核准；其他金融机构担任基金托管人的，由国务院证券监督管理机构核准。

第三十三条 担任基金托管人，应当具备下列条件：

- (一) 净资产和风险控制指标符合有关规定；
- (二) 设有专门的基金托管部门；
- (三) 取得基金从业资格的专职人员达到法定人数；
- (四) 有安全保管基金财产的条件；
- (五) 有安全高效的清算、交割系统；
- (六) 有符合要求的营业场所、安全防范设施和与基金托管业务有关的其他设施；
- (七) 有完善的内部稽核监控制度和风险控制制度；
- (八) 法律、行政法规规定的和经国务院批准的国务院证券监督管理机构、国务院银行业监督管理机构规定的其他条件。

第三十四条 本法第十五条、第十七条、第十八条的规定，适用于基金托管人的专门基金托管部门的高级管理人员和其他从业人员。

本法第十六条的规定，适用于基金托管人的专门基金托管部门的高级管理人员。

第三十五条 基金托管人与基金管理人不得为同一机构，不得相互出资或者持有股份。

第三十六条 基金托管人应当履行下列职责：

- (一) 安全保管基金财产；
- (二) 按照规定开设基金财产的资金账户和证券账户；

(三) 对所托管的不同基金财产分别设置账户, 确保基金财产的完整与独立;

(四) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料;

(五) 按照基金合同的约定, 根据基金管理人的投资指令, 及时办理清算、交割事宜;

(六) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项;

(七) 对基金财务会计报告、中期和年度基金报告出具意见;

(八) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值和基金份额申购、赎回价格;

(九) 按照规定召集基金份额持有人大会;

(十) 按照规定监督基金管理人的投资运作;

(十一) 国务院证券监督管理机构规定的其他职责。

第三十七条 基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定, 或者违反基金合同约定的, 应当拒绝执行, 立即通知基金管理人, 并及时向国务院证券监督管理机构报告。

基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定, 或者违反基金合同约定的, 应当立即通知基金管理人, 并及时向国务院证券监督管理机构报告。

第三十八条 本法第二十条、第二十二的规定, 适用于基金托管人。

第三十九条 基金托管人不再具备本法规定的条件, 或者未能勤勉尽责, 在履行本法规定的职责时存在重大失误的, 国务院证券监督管理机构、国务院银行业监督管理机构应当责令其改正; 逾期未改正, 或者其行为严重影响所托管基金的稳健运行、损害基金份额持有人利益的, 国务院证券监督管理机构、国务院银行业监督管理机构可以区别情形, 对其采取下列措施:

(一) 限制业务活动, 责令暂停办理新的基金托管业务;

(二) 责令更换负有责任的专门基金托管部门的高级管理人员。

基金托管人整改后, 应当向国务院证券监督管理机构、国务院银行业监督管理机构提交报告; 经验收, 符合有关要求的, 应当自验收完毕之日起三日内解除对其采取的有关措施。

第四十条 国务院证券监督管理机构、国务院银行业监督管理机构对有下列情形之一的基金托管人, 可以取消其基金托管资格:

(一) 连续三年没有开展基金托管业务的;

(二) 违反本法规定, 情节严重的;

(三) 法律、行政法规规定的其他情形。

第四十一条 有下列情形之一的, 基金托管人职责终止:

(一) 被依法取消基金托管资格;

(二) 被基金份额持有人大会解任;

(三) 依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产;

(四) 基金合同约定的其他情形。

第四十二条 基金托管人职责终止的，基金份额持有人大会应当在六个月内选任新基金托管人；新基金托管人产生前，由国务院证券监督管理机构指定临时基金托管人。

基金托管人职责终止的，应当妥善保管基金财产和基金托管业务资料，及时办理基金财产和基金托管业务的移交手续，新基金托管人或者临时基金托管人应当及时接收。

第四十三条 基金托管人职责终止的，应当按照规定聘请会计师事务所对基金财产进行审计，并将审计结果予以公告，同时报国务院证券监督管理机构备案。

第四章 基金的运作方式和组织

第四十四条 基金合同应当约定基金的运作方式。

第四十五条 基金的运作方式可以采用封闭式、开放式或者其他方式。

采用封闭式运作方式的基金（以下简称封闭式基金），是指基金份额总额在基金合同期限内固定不变，基金份额持有人不得申请赎回的基金；采用开放式运作方式的基金（以下简称开放式基金），是指基金份额总额不固定，基金份额可以在基金合同约定的时间和场所申购或者赎回的基金。

采用其他运作方式的基金的基金份额发售、交易、申购、赎回的办法，由国务院证券监督管理机构另行规定。

第四十六条 基金份额持有人享有下列权利：

- （一）分享基金财产收益；
- （二）参与分配清算后的剩余基金财产；
- （三）依法转让或者申请赎回其持有的基金份额；
- （四）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；
- （五）对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；
- （六）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼；
- （七）基金合同约定的其他权利。

公开募集基金的基金份额持有人有权查阅或者复制公开披露的基金信息资料；非公开募集基金的基金份额持有人对涉及自身利益的情况，有权查阅基金的财务会计账簿等财务资料。

第四十七条 基金份额持有人大会由全体基金份额持有人组成，行使下列职权：

- （一）决定基金扩募或者延长基金合同期限；
- （二）决定修改基金合同的重要内容或者提前终止基金合同；
- （三）决定更换基金管理人、基金托管人；
- （四）决定调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- （五）基金合同约定的其他职权。

第四十八条 按照基金合同约定，基金份额持有人大会可以设立日常机构，行使下列职权：

- (一) 召集基金份额持有人大会；
- (二) 提请更换基金管理人、基金托管人；
- (三) 监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动；
- (四) 提请调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- (五) 基金合同约定的其他职权。

前款规定的日常机构，由基金份额持有人大会选举产生的人员组成；其议事规则，由基金合同约定。

第四十九条 基金份额持有人大会及其日常机构不得直接参与或者干涉基金的投资管理活动。

第五章 基金的公开募集

第五十条 公开募集基金，应当经国务院证券监督管理机构注册。未经注册，不得公开或者变相公开募集基金。

前款所称公开募集基金，包括向不特定对象募集资金、向特定对象募集资金累计超过二百人，以及法律、行政法规规定的其他情形。

公开募集基金应当由基金管理人管理，基金托管人托管。

第五十一条 注册公开募集基金，由拟任基金管理人向国务院证券监督管理机构提交下列文件：

- (一) 申请报告；
- (二) 基金合同草案；
- (三) 基金托管协议草案；
- (四) 招募说明书草案；
- (五) 律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 国务院证券监督管理机构规定提交的其他文件。

第五十二条 公开募集基金的基金合同应当包括下列内容：

- (一) 募集基金的目的和基金名称；
- (二) 基金管理人、基金托管人的名称和住所；
- (三) 基金的运作方式；
- (四) 封闭式基金的基金份额总额和基金合同期限，或者开放式基金的最低募集份额总额；
- (五) 确定基金份额发售日期、价格和费用的原则；
- (六) 基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务；
- (七) 基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则；
- (八) 基金份额发售、交易、申购、赎回的程序、时间、地点、费用计算方式，以及给付赎回款项的时间和方式；
- (九) 基金收益分配原则、执行方式；
- (十) 基金管理人、基金托管人报酬的提取、支付方式与比例；
- (十一) 与基金财产管理、运用有关的其他费用的提取、支付方式；
- (十二) 基金财产的投资方向和投资限制；
- (十三) 基金资产净值的计算方法和公告方式；
- (十四) 基金募集未达到法定要求的处理方式；

- (十五) 基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式;
- (十六) 争议解决方式;
- (十七) 当事人约定的其他事项。

第五十三条 公开募集基金的基金招募说明书应当包括下列内容:

- (一) 基金募集申请的准予注册文件名称和注册日期;
- (二) 基金管理人、基金托管人的基本情况;
- (三) 基金合同和基金托管协议的内容摘要;
- (四) 基金份额的发售日期、价格、费用和期限;
- (五) 基金份额的发售方式、发售机构及登记机构名称;
- (六) 出具法律意见书的律师事务所和审计基金财产的会计师事务所的名称和住所;
- (七) 基金管理人、基金托管人报酬及其他有关费用的提取、支付方式与比例;
- (八) 风险警示内容;
- (九) 国务院证券监督管理机构规定的其他内容。

第五十四条 国务院证券监督管理机构应当自受理公开募集基金的募集注册申请之日起六个月内依照法律、行政法规及国务院证券监督管理机构的规定进行审查,作出注册或者不予注册的决定,并通知申请人;不予注册的,应当说明理由。

第五十五条 基金募集申请经注册后,方可发售基金份额。

基金份额的发售,由基金管理人或者其委托的基金销售机构办理。

第五十六条 基金管理人应当在基金份额发售的三日前公布招募说明书、基金合同及其他有关文件。

前款规定的文件应当真实、准确、完整。

对基金募集所进行的宣传推介活动,应当符合有关法律、行政法规的规定,不得有本法第七十七条所列行为。

第五十七条 基金管理人应当自收到准予注册文件之日起六个月内进行基金募集。超过六个月开始募集,原注册的事项未发生实质性变化的,应当报国务院证券监督管理机构备案;发生实质性变化的,应当向国务院证券监督管理机构重新提交注册申请。

基金募集不得超过国务院证券监督管理机构准予注册的基金募集期限。基金募集期限自基金份额发售之日起计算。

第五十八条 基金募集期限届满,封闭式基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的百分之八十以上,开放式基金募集的基金份额总额超过准予注册的最低募集份额总额,并且基金份额持有人人数符合国务院证券监督管理机构规定的,基金管理人应当自募集期限届满之日起十日内聘请法定验资机构验资,自收到验资报告之日起十日内,向国务院证券监督管理机构提交验资报告,办理基金备案手续,并予以公告。

第五十九条 基金募集期间募集的资金应当存入专门账户,在基金募集行为结束前,任何人不得动用。

第六十条 投资人交纳认购的基金份额的款项时，基金合同成立；基金管理人依照本法第五十八条的规定向国务院证券监督管理机构办理基金备案手续，基金合同生效。

基金募集期限届满，不能满足本法第五十八条规定的条件的，基金管理人应当承担下列责任：

（一）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

（二）在基金募集期限届满后三十日内退还投资人已交纳的款项，并加计银行同期存款利息。

第六章 公开募集基金的基金份额的交易、申购与赎回

第六十一条 申请基金份额上市交易，基金管理人应当向证券交易所提出申请，证券交易所依法审核同意的，双方应当签订上市协议。

第六十二条 基金份额上市交易，应当符合下列条件：

（一）基金的募集符合本法规定；

（二）基金合同期限为五年以上；

（三）基金募集金额不低于二亿元人民币；

（四）基金份额持有人不少于千人；

（五）基金份额上市交易规则规定的其他条件。

第六十三条 基金份额上市交易规则由证券交易所制定，报国务院证券监督管理机构批准。

第六十四条 基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由证券交易所终止其上市交易，并报国务院证券监督管理机构备案：

（一）不再具备本法第六十二条规定的上市交易条件；

（二）基金合同期限届满；

（三）基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

（四）基金合同约定的或者基金份额上市交易规则规定的终止上市交易的其他情形。

第六十五条 开放式基金的基金份额的申购、赎回、登记，由基金管理人或者其委托的基金服务机构办理。

第六十六条 基金管理人应当每个工作日办理基金份额的申购、赎回业务；基金合同另有约定的，从其约定。

投资人交付申购款项，申购成立；基金份额登记机构确认基金份额时，申购生效。

基金份额持有人递交赎回申请，赎回成立；基金份额登记机构确认赎回时，赎回生效。

第六十七条 基金管理人应当按时支付赎回款项，但是下列情形除外：

（一）因不可抗力导致基金管理人不能支付赎回款项；

（二）证券交易所依法决定临时停市，导致基金管理人无法计算当日基金资产净值；

（三）基金合同约定的其他特殊情形。

发生上述情形之一的，基金管理人应当在当日报国务院证券监督管理机构备案。

本条第一款规定的情形消失后，基金管理人应当及时支付赎回款项。

第六十八条 开放式基金应当保持足够的现金或者政府债券，以备支付基金份额持有人的赎回款项。基金财产中应当保持的现金或者政府债券的具体比例，由国务院证券监督管理机构规定。

第六十九条 基金份额的申购、赎回价格，依据申购、赎回日基金份额净值加、减有关费用计算。

第七十条 基金份额净值计价出现错误时，基金管理人应当立即纠正，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。计价错误达到基金份额净值百分之零点五时，基金管理人应当公告，并报国务院证券监督管理机构备案。

因基金份额净值计价错误造成基金份额持有人损失的，基金份额持有人有权要求基金管理人、基金托管人予以赔偿。

第七章 公开募集基金的投资与信息披露

第七十一条 基金管理人运用基金财产进行证券投资，除国务院证券监督管理机构另有规定外，应当采用资产组合的方式。

资产组合的具体方式和投资比例，依照本法和国务院证券监督管理机构的规定在基金合同中约定。

第七十二条 基金财产应当用于下列投资：

- （一）上市交易的股票、债券；
- （二）国务院证券监督管理机构规定的其他证券及其衍生品种。

第七十三条 基金财产不得用于下列投资或者活动：

- （一）承销证券；
- （二）违反规定向他人贷款或者提供担保；
- （三）从事承担无限责任的投资；
- （四）买卖其他基金份额，但是国务院证券监督管理机构另有规定的除外；
- （五）向基金管理人、基金托管人出资；
- （六）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；
- （七）法律、行政法规和国务院证券监督管理机构规定禁止的其他活动。

运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行的证券或承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，防范利益冲突，符合国务院证券监督管理机构的规定，并履行信息披露义务。

第七十四条 基金管理人、基金托管人和其他基金信息披露义务人应当依法披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性和完整性。

第七十五条 基金信息披露义务人应当确保应予披露的基金信息在国务院证券监督管理机构规定时间内披露，并保证投资人能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

第七十六条 公开披露的基金信息包括：

- (一) 基金招募说明书、基金合同、基金托管协议；
- (二) 基金募集情况；
- (三) 基金份额上市交易公告书；
- (四) 基金资产净值、基金份额净值；
- (五) 基金份额申购、赎回价格；
- (六) 基金财产的资产组合季度报告、财务会计报告及中期和年度基金报告；
- (七) 临时报告；
- (八) 基金份额持有人大会决议；
- (九) 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动；
- (十) 涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或者仲裁；
- (十一) 国务院证券监督管理机构规定应予披露的其他信息。

第七十七条 公开披露基金信息，不得有下列行为：

- (一) 虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- (二) 对证券投资业绩进行预测；
- (三) 违规承诺收益或者承担损失；
- (四) 诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- (五) 法律、行政法规和国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

第八章 公开募集基金的基金合同的变更、终止与基金财产清算

第七十八条 按照基金合同的约定或者基金份额持有人大会的决议，基金可以转换运作方式或者与其他基金合并。

第七十九条 封闭式基金扩募或者延长基金合同期限，应当符合下列条件，并报国务院证券监督管理机构备案：

- (一) 基金运营业绩良好；
- (二) 基金管理人最近二年内没有因违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚；
- (三) 基金份额持有人大会决议通过；
- (四) 本法规定的其他条件。

第八十条 有下列情形之一的，基金合同终止：

- (一) 基金合同期限届满而未延期；
- (二) 基金份额持有人大会决定终止；
- (三) 基金管理人、基金托管人职责终止，在六个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接；
- (四) 基金合同约定的其他情形。

第八十一条 基金合同终止时，基金管理人应当组织清算组对基金财产进行清算。

清算组由基金管理人、基金托管人以及相关的中介服务机构组成。

清算组作出的清算报告经会计师事务所审计，律师事务所出具法律意见书后，报国务院证券监督管理机构备案并公告。

第八十二条 清算后的剩余基金财产，应当按照基金份额持有人所持份额比例进行分配。

第九章 公开募集基金的基金份额持有人权利行使

第八十三条 基金份额持有人大会由基金管理人召集。基金份额持有人大会设立日常机构的，由该日常机构召集；该日常机构未召集的，由基金管理人召集。基金管理人未按规定召集或者不能召集的，由基金托管人召集。

代表基金份额百分之十以上的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金份额持有人大会的日常机构、基金管理人、基金托管人都不召集的，代表基金份额百分之十以上的基金份额持有人有权自行召集，并报国务院证券监督管理机构备案。

第八十四条 召开基金份额持有人大会，召集人应当至少提前三十日公告基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序和表决方式等事项。

基金份额持有人大会不得就未经公告的事项进行表决。

第八十五条 基金份额持有人大会可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

每一基金份额具有一票表决权，基金份额持有人可以委托代理人出席基金份额持有人大会并行使表决权。

第八十六条 基金份额持有人大会应当有代表二分之一以上基金份额的持有人参加，方可召开。

参加基金份额持有人大会的持有人的基金份额低于前款规定比例的，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的三个月以后、六个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上基金份额的持有人参加，方可召开。

基金份额持有人大会就审议事项作出决定，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通过；但是，转换基金的运作方式、更换基金管理人或者基金托管人、提前终止基金合同、与其他基金合并，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通过。

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报国务院证券监督管理机构备案，并予以公告。

第十章 非公开募集基金

第八十七条 非公开募集基金应当向合格投资者募集，合格投资者累计不得超过二百人。

前款所称合格投资者，是指达到规定资产规模或者收入水平，并且具备相应的风险识别能力和风险承担能力、其基金份额认购金额不低于规定限额的单位和自然人。

合格投资者的具体标准由国务院证券监督管理机构规定。

第八十八条 除基金合同另有约定外，非公开募集基金应当由基金托管人托管。

第八十九条 担任非公开募集基金的基金管理人，应当按照规定向基金行业协会履行登记手续，报送基本情况。

第九十条 未经登记，任何单位或者个人不得使用“基金”或者“基金管理”字样或者近似名称进行证券投资活动；但是，法律、行政法规另有规定的除外。

第九十一条 非公开募集基金，不得向合格投资者之外的单位和个人募集资金，不得通过报刊、电台、电视台、互联网等公众传播媒体或者讲座、报告会、分析会等方式向不特定对象宣传推介。

第九十二条 非公开募集基金，应当制定并签订基金合同。基金合同应当包括下列内容：

- （一）基金份额持有人、基金管理人、基金托管人的权利、义务；
- （二）基金的运作方式；
- （三）基金的出资方式、数额和认缴期限；
- （四）基金的投资范围、投资策略和投资限制；
- （五）基金收益分配原则、执行方式；
- （六）基金承担的有关费用；
- （七）基金信息提供的内容、方式；
- （八）基金份额的认购、赎回或者转让的程序和方式；
- （九）基金合同变更、解除和终止的事由、程序；
- （十）基金财产清算方式；
- （十一）当事人约定的其他事项。

基金份额持有人转让基金份额的，应当符合本法第八十七条、第九十一条的规定。

第九十三条 按照基金合同约定，非公开募集基金可以由部分基金份额持有人作为基金管理人负责基金的投资管理活动，并在基金财产不足以清偿其债务时对基金财产的债务承担无限连带责任。

前款规定的非公开募集基金，其基金合同还应载明：

- （一）承担无限连带责任的基金份额持有人和其他基金份额持有人的姓名或者名称、住所；
- （二）承担无限连带责任的基金份额持有人的除名条件和更换程序；
- （三）基金份额持有人增加、退出的条件、程序以及相关责任；
- （四）承担无限连带责任的基金份额持有人和其他基金份额持有人的转换程序。

第九十四条 非公开募集基金募集完毕，基金管理人应当向基金行业协会备案。对募集的资金总额或者基金份额持有人的人数达到规定标准的基金，基金行业协会应当向国务院证券监督管理机构报告。

非公开募集基金财产的证券投资，包括买卖公开发行的股份有限公司股票、债券、基金份额，以及国务院证券监督管理机构规定的其他证券及其衍生品种。

第九十五条 基金管理人、基金托管人应当按照基金合同的约定，向基金份额持有人提供基金信息。

第九十六条 专门从事非公开募集基金管理业务的基金管理人，其股东、高级管理人员、经营期限、管理的基金资产规模等符合规定条件的，经国务院证券监督管理机构核准，可以从事公开募集基金管理业务。

第十一章 基金服务机构

第九十七条 从事公开募集基金的销售、销售支付、份额登记、估值、投资顾问、评价、信息技术系统服务等基金服务业务的机构，应当按照国务院证券监督管理机构的规定进行注册或者备案。

第九十八条 基金销售机构应当向投资人充分揭示投资风险，并根据投资人的风险承受能力销售不同风险等级的基金产品。

第九十九条 基金销售支付机构应当按照规定办理基金销售结算资金的划付，确保基金销售结算资金安全、及时划付。

第一百条 基金销售结算资金、基金份额独立于基金销售机构、基金销售支付机构或者基金份额登记机构的自有财产。基金销售机构、基金销售支付机构或者基金份额登记机构破产或者清算时，基金销售结算资金、基金份额不属于其破产财产或者清算财产。非因投资人本身的债务或者法律规定的其他情形，不得查封、冻结、扣划或者强制执行基金销售结算资金、基金份额。

基金销售机构、基金销售支付机构、基金份额登记机构应当确保基金销售结算资金、基金份额的安全、独立，禁止任何单位或者个人以任何形式挪用基金销售结算资金、基金份额。

第一百零一条 基金管理人可以委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值、投资顾问等事项，基金托管人可以委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项，但基金管理人、基金托管人依法应当承担的责任不因委托而免除。

第一百零二条 基金份额登记机构以电子介质登记的数据，是基金份额持有人权利归属的根据。基金份额持有人以基金份额出质的，质权自基金份额登记机构办理出质登记时设立。

基金份额登记机构应当妥善保存登记数据，并将基金份额持有人名称、身份信息及基金份额明细等数据备份至国务院证券监督管理机构认定的机构。其保存期限自基金账户销户之日起不得少于二十年。

基金份额登记机构应当保证登记数据的真实、准确、完整，不得隐匿、伪造、篡改或者毁损。

第一百零三条 基金投资顾问机构及其从业人员提供基金投资顾问服务，应当具有合理的依据，对其服务能力和经营业绩进行如实陈述，不得以任何方式承诺或者保证投资收益，不得损害服务对象的合法权益。

第一百零四条 基金评价机构及其从业人员应当客观公正，按照依法制定的业务规则开展基金评价业务，禁止误导投资人，防范可能发生的利益冲突。

第一百零五条 基金管理人、基金托管人、基金服务机构的信息技术系统，应当符合规定的要求。国务院证券监督管理机构可以要求信息技术服务机构提供该信息技术系统的相关资料。

第一百零六条 律师事务所、会计师事务所接受基金管理人、基金托管人的委托，为有关基金业务活动出具法律意见书、审计报告、内部控制评价报告等文件，应当勤勉尽责，对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。其制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人财产造成损失的，应当与委托人承担连带赔偿责任。

第一百零七条 基金服务机构应当勤勉尽责、恪尽职守，建立应急等风险管理制度和灾难备份系统，不得泄露与基金份额持有人、基金投资运作相关的非公开信息。

第十二章 基金行业协会

第一百零八条 基金行业协会是证券投资基金行业的自律性组织，是社会团体法人。

基金管理人、基金托管人应当加入基金行业协会，基金服务机构可以加入基金行业协会。

第一百零九条 基金行业协会的权力机构为全体会员组成的会员大会。

基金行业协会设理事会。理事会成员依章程的规定由选举产生。

第一百一十条 基金行业协会章程由会员大会制定，并报国务院证券监督管理机构备案。

第一百一十一条 基金行业协会履行下列职责：

（一）教育和组织会员遵守有关证券投资的法律、行政法规，维护投资人合法权益；

（二）依法维护会员的合法权益，反映会员的建议和要求；

（三）制定和实施行业自律规则，监督、检查会员及其从业人员的执业行为，对违反自律规则和协会章程的，按照规定给予纪律处分；

（四）制定行业执业标准和业务规范，组织基金从业人员的从业考试、资质管理和业务培训；

（五）提供会员服务，组织行业交流，推动行业创新，开展行业宣传和投资人教育活动；

（六）对会员之间、会员与客户之间发生的基金业务纠纷进行调解；

（七）依法办理非公开募集基金的登记、备案；

（八）协会章程规定的其他职责。

第十三章 监督管理

第一百一十二条 国务院证券监督管理机构依法履行下列职责：

（一）制定有关证券投资基金活动监督管理的规章、规则，并行使审批、核准或者注册权；

（二）办理基金备案；

（三）对基金管理人、基金托管人及其他机构从事证券投资基金活动进行监督管理，对违法行为进行查处，并予以公告；

（四）制定基金从业人员的资格标准和行为准则，并监督实施；

（五）监督检查基金信息的披露情况；

（六）指导和监督基金行业协会的活动；

（七）法律、行政法规规定的其他职责。

第一百一十三条 国务院证券监督管理机构依法履行职责，有权采取下列措施：

（一）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构进行现场检查，并要求其报送有关的业务资料；

（二）进入涉嫌违法行为发生场所调查取证；

（三）询问当事人和与被调查事件有关的单位和个人，要求其对与被调查事件有关的事项作出说明；

（四）查阅、复制与被调查事件有关的财产权登记、通讯记录等资料；

（五）查阅、复制当事人和与被调查事件有关的单位和个人的证券交易记录、登记过户记录、财务会计资料及其他相关文件和资料；对可能被转移、隐匿或者毁损的文件和资料，可以予以封存；

（六）查询当事人和与被调查事件有关的单位和个人的资金账户、证券账户和银行账户；对有证据证明已经或者可能转移或者隐匿违法资金、证券等涉案财产或者隐匿、伪造、毁损重要证据的，经国务院证券监督管理机构主要负责人批准，可以冻结或者查封；

（七）在调查操纵证券市场、内幕交易等重大证券违法行为时，经国务院证券监督管理机构主要负责人批准，可以限制被调查事件当事人的证券买卖，但限制的期限不得超过十五个交易日；案情复杂的，可以延长十五个交易日。

第一百一十四条 国务院证券监督管理机构工作人员依法履行职责，进行调查或者检查时，不得少于二人，并应当出示合法证件；对调查或者检查中知悉的商业秘密负有保密的义务。

第一百一十五条 国务院证券监督管理机构工作人员应当忠于职守，依法办事，公正廉洁，接受监督，不得利用职务牟取私利。

第一百一十六条 国务院证券监督管理机构依法履行职责时，被调查、检查的单位和个人应当配合，如实提供有关文件和资料，不得拒绝、阻碍和隐瞒。

第一百一十七条 国务院证券监督管理机构依法履行职责，发现违法行为涉嫌犯罪的，应当将案件移送司法机关处理。

第一百一十八条 国务院证券监督管理机构工作人员在任职期间，或者离职后在《中华人民共和国公务员法》规定的期限内，不得在被监管的机构中担任职务。

第十四章 法律责任

第一百一十九条 违反本法规定，未经批准擅自设立基金管理公司或者未经核准从事公开募集基金管理业务的，由证券监督管理机构予以取缔或者责令改正，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，并处十万元以上一百万元以下罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处三万元以上三十万元以下罚款。

基金管理公司违反本法规定，擅自变更持有百分之五以上股权的股东、实际控制人或者其他重大事项的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足五十万元的，并处五万元

以上五十万元以下罚款。对直接负责的主管人员给予警告，并处三万元以上十万元以下罚款。

第一百二十条 基金管理人的董事、监事、高级管理人员和其他从业人员，基金托管人的专门基金托管部门的高级管理人员和其他从业人员，未按照本法第十七条第一款规定申报的，责令改正，处三万元以上十万元以下罚款。

基金管理人、基金托管人违反本法第十七条第二款规定的，责令改正，处十万元以上一百万元以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，暂停或者撤销基金从业资格，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百二十一条 基金管理人的董事、监事、高级管理人员和其他从业人员，基金托管人的专门基金托管部门的高级管理人员和其他从业人员违反本法第十八条规定的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，并处十万元以上一百万元以下罚款；情节严重的，撤销基金从业资格。

第一百二十二条 基金管理人、基金托管人违反本法规定，未对基金财产实行分别管理或者分账保管，责令改正，处五万元以上五十万元以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，暂停或者撤销基金从业资格，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百二十三条 基金管理人、基金托管人及其董事、监事、高级管理人员和其他从业人员有本法第二十条所列行为之一的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，并处十万元以上一百万元以下罚款；基金管理人、基金托管人有上述行为的，还应当对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，暂停或者撤销基金从业资格，并处三万元以上三十万元以下罚款。

基金管理人、基金托管人及其董事、监事、高级管理人员和其他从业人员侵占、挪用基金财产而取得的财产和收益，归入基金财产。但是，法律、行政法规另有规定的，依照其规定。

第一百二十四条 基金管理人的股东、实际控制人违反本法第二十三条规定的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，并处十万元以上一百万元以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，暂停或者撤销基金或证券从业资格，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百二十五条 未经核准，擅自从事基金托管业务的，责令停止，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，并处十万元以上一百万元以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百二十六条 基金管理人、基金托管人违反本法规定，相互出资或者持有股份的，责令改正，可以处十万元以下罚款。

第一百二十七条 违反本法规定，擅自公开或者变相公开募集基金的，责令停止，返还所募资金和加计的银行同期存款利息，没收违法所得，并处所募资

金金额百分之一以上百分之五以下罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处五万元以上五十万元以下罚款。

第一百二十八条 违反本法第五十九条规定，动用募集的资金的，责令返还，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足五十万元的，并处五万元以上五十万元以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百二十九条 基金管理人、基金托管人有本法第七十三条第一款第一项至第五项和第七项所列行为之一，或者违反本法第七十三条第二款规定的，责令改正，处十万元以上一百万元以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，暂停或者撤销基金从业资格，并处三万元以上三十万元以下罚款。

基金管理人、基金托管人有前款行为，运用基金财产而取得的财产和收益，归入基金财产。但是，法律、行政法规另有规定的，依照其规定。

第一百三十条 基金管理人、基金托管人有本法第七十三条第一款第六项规定行为的，除依照《中华人民共和国证券法》的有关规定处罚外，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员暂停或者撤销基金从业资格。

第一百三十一条 基金信息披露义务人不依法披露基金信息或者披露的信息有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，责令改正，没收违法所得，并处十万元以上一百万元以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，暂停或者撤销基金从业资格，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百三十二条 基金管理人或者基金托管人不按照规定召集基金份额持有人大会的，责令改正，可以处五万元以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，暂停或者撤销基金从业资格。

第一百三十三条 违反本法规定，未经登记，使用“基金”或者“基金管理”字样或者近似名称进行证券投资活动的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，并处十万元以上一百万元以下罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百三十四条 违反本法规定，非公开募集基金募集完毕，基金管理人未备案的，处十万元以上三十万元以下罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处三万元以上十万元以下罚款。

第一百三十五条 违反本法规定，向合格投资者之外的单位或者个人非公开募集资金或者转让基金份额的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，并处十万元以上一百万元以下罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百三十六条 违反本法规定，擅自从事公开募集基金的基金服务业务的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足三十万元的，并处十万元以上三十万元以下罚款。对

直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处三万元以上十万元以下罚款。

第一百三十七条 基金销售机构未向投资人充分揭示投资风险并误导其购买与其风险承担能力不相等的基金产品的，处十万元以上三十万元以下罚款；情节严重的，责令其停止基金服务业务。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，撤销基金从业资格，并处三万元以上十万元以下罚款。

第一百三十八条 基金销售支付机构未按照规定划付基金销售结算资金的，处十万元以上三十万元以下罚款；情节严重的，责令其停止基金服务业务。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，撤销基金从业资格，并处三万元以上十万元以下罚款。

第一百三十九条 挪用基金销售结算资金或者基金份额的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足一百万元的，并处十万元以上一百万元以下罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百四十条 基金份额登记机构未妥善保管或者备份基金份额登记数据的，责令改正，给予警告，并处十万元以上三十万元以下罚款；情节严重的，责令其停止基金服务业务。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，撤销基金从业资格，并处三万元以上十万元以下罚款。

基金份额登记机构隐匿、伪造、篡改、毁损基金份额登记数据的，责令改正，处十万元以上一百万元以下罚款，并责令其停止基金服务业务。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，撤销基金从业资格，并处三万元以上三十万元以下罚款。

第一百四十一条 基金投资顾问机构、基金评价机构及其从业人员违反本法规定开展投资顾问、基金评价服务的，处十万元以上三十万元以下罚款；情节严重的，责令其停止基金服务业务。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，撤销基金从业资格，并处三万元以上十万元以下罚款。

第一百四十二条 信息技术系统服务机构未按照规定向国务院证券监督管理机构提供相关信息技术系统资料，或者提供的信息技术系统资料虚假、有重大遗漏的，责令改正，处三万元以上十万元以下罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处一万元以上三万元以下罚款。

第一百四十三条 会计师事务所、律师事务所未勤勉尽责，所出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的，责令改正，没收业务收入，暂停或者撤销相关业务许可，并处业务收入一倍以上五倍以下罚款。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处三万元以上十万元以下罚款。

第一百四十四条 基金服务机构未建立应急等风险管理制度和灾难备份系统，或者泄露与基金份额持有人、基金投资运作相关的非公开信息的，处十万元以上三十万元以下罚款；情节严重的，责令其停止基金服务业务。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，撤销基金从业资格，并处三万元以上十万元以下罚款。

第一百四十五条 违反本法规定，给基金财产、基金份额持有人或者投资人造成损害的，依法承担赔偿责任。

基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反本法规定或者基金合同约定，给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任。

第一百四十六条 证券监督管理机构工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊或者利用职务上的便利索取或者收受他人财物的，依法给予行政处分。

第一百四十七条 拒绝、阻碍证券监督管理机构及其工作人员依法行使监督检查、调查职权未使用暴力、威胁方法的，依法给予治安管理处罚。

第一百四十八条 违反法律、行政法规或者国务院证券监督管理机构的有关规定，情节严重的，国务院证券监督管理机构可以对有关责任人员采取证券市场禁入的措施。

第一百四十九条 违反本法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百五十条 违反本法规定，应当承担民事赔偿责任和缴纳罚款、罚金，其财产不足以同时支付时，先承担民事赔偿责任。

第一百五十一条 依照本法规定，基金管理人、基金托管人、基金服务机构应当承担的民事赔偿责任和缴纳的罚款、罚金，由基金管理人、基金托管人、基金服务机构以其固有财产承担。

依法收缴的罚款、罚金和没收的违法所得，应当全部上缴国库。

第十五章 附则

第一百五十二条 在中华人民共和国境内募集投资境外证券的基金，以及合格境外投资者在境内进行证券投资，应当经国务院证券监督管理机构批准，具体办法由国务院证券监督管理机构会同国务院有关部门规定，报国务院批准。

第一百五十三条 公开或者非公开募集资金，以进行证券投资活动为目的设立的公司或者合伙企业，资产由基金管理人或者普通合伙人管理的，其证券投资活动适用本法。

第一百五十四条 本法自 2013 年 6 月 1 日起施行。

第二部分 国务院 (1 项)

2.1 国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见

(2024 年 4 月 4 日 国发〔2024〕10 号)

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

党的十八大以来，我国资本市场快速发展，在促进资源优化配置、推动经济快速发展和社会长期稳定、支持科技创新等方面发挥了重要作用。为深入贯彻中央金融工作会议精神，进一步推动资本市场高质量发展，现提出以下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，贯彻新发展理念，紧紧围绕打造安全、规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场，坚持把资本市场的一般规律同中国国情市情相结合，坚守资本市场工作的政治性、人民性，以强监管、防风险、促高质量发展为主线，以完善资本市场基础制度为重点，更好发挥资本市场功能作用，推进金融强国建设，服务中国式现代化大局。

深刻把握资本市场高质量发展的主要内涵，在服务国家重大战略和推动经济社会高质量发展中实现资本市场稳定健康发展。必须坚持和加强党的领导，充分发挥党的政治优势、组织优势、制度优势，确保资本市场始终保持正确的发展方向；必须始终践行金融为民的理念，突出以人民为中心的价值取向，更加有效保护投资者特别是中小投资者合法权益，助力更好满足人民群众日益增长的财富管理需求；必须全面加强监管、有效防范化解风险，稳为基调、严字当头，确保监管“长牙带刺”、有棱有角；必须始终坚持市场化法治化原则，突出目标导向、问题导向，进一步全面深化资本市场改革，统筹好开放和安全；必须牢牢把握高质量发展的主题，守正创新，更加有力服务国民经济重点领域和现代化产业体系建设。

未来 5 年，基本形成资本市场高质量发展的总体框架。投资者保护的制度机制更加完善。上市公司质量和结构明显优化，证券基金期货机构实力和服务能力持续增强。资本市场监管能力和有效性大幅提高。资本市场良好生态加快形成。到 2035 年，基本建成具有高度适应性、竞争力、普惠性的资本市场，投资者合法权益得到更加有效的保护。投融资结构趋于合理，上市公司质量显著提高，一流投资银行和投资机构建设取得明显进展。资本市场监管体制机制更加完备。到本世纪中叶，资本市场治理体系和治理能力现代化水平进一步提高，建成与金融强国相匹配的高质量资本市场。

二、严把发行上市准入关

进一步完善发行上市制度。提高主板、创业板上市标准，完善科创板科创属性评价标准。提高发行上市辅导质效，扩大对在审企业及相关中介机构现场检查覆盖面。明确上市时要披露分红政策。将上市前突击“清仓式”分红等情形纳入发行上市负面清单。从严监管分拆上市。严格再融资审核把关。

强化发行上市全链条责任。进一步压实交易所审核主体责任，完善股票上市委员会组建方式和运行机制，加强对委员履职的全过程监督。建立审核回溯问责追责机制。进一步压实发行人第一责任和中介机构“看门人”责任，建立中介机构“黑名单”制度。坚持“申报即担责”，严查欺诈发行等违法违规问题。

加大发行承销监管力度。强化新股发行询价定价配售各环节监管，整治高价超募、抱团压价等市场乱象。从严加强募投项目信息披露监管。依法规范和引导资本健康发展，加强穿透式监管和监管协同，严厉打击违规代持、以异常价格突击入股、利益输送等行为。

三、严格上市公司持续监管

加强信息披露和公司治理监管。构建资本市场防假打假综合惩防体系，严肃整治财务造假、资金占用等重点领域违法违规行为。督促上市公司完善内控体系。切实发挥独立董事监督作用，强化履职保障约束。

全面完善减持规则体系。出台上市公司减持管理办法，对不同类型股东分类施策。严格规范大股东尤其是控股股东、实际控制人减持，按照实质重于形式的原则坚决防范各类绕道减持。责令违规主体购回违规减持股份并上缴价差。严厉打击各类违规减持。

强化上市公司现金分红监管。对多年未分红或分红比例偏低的公司，限制大股东减持、实施风险警示。加大对分红优质公司的激励力度，多措并举推动提高股息率。增强分红稳定性、持续性和可预期性，推动一年多次分红、预分红、春节前分红。

推动上市公司提升投资价值。制定上市公司市值管理指引。研究将上市公司市值管理纳入企业内外部考核评价体系。引导上市公司回购股份后依法注销。鼓励上市公司聚焦主业，综合运用并购重组、股权激励等方式提高发展质量。依法从严打击以市值管理为名的操纵市场、内幕交易等违法违规行为。

四、加大退市监管力度

深化退市制度改革，加快形成应退尽退、及时出清的常态化退市格局。进一步严格强制退市标准。建立健全不同板块差异化的退市标准体系。科学设置重大违法退市适用范围。收紧财务类退市指标。完善市值标准等交易类退市指标。加大规范类退市实施力度。进一步畅通多元退市渠道。完善吸收合并等政策规定，鼓励引导头部公司立足主业加大对产业链上市公司的整合力度。进一步削减“壳”资源价值。加强并购重组监管，强化主业相关性，严把注入资产质量关，加大对“借壳上市”的监管力度，精准打击各类违规“保壳”行为。进一步强化退市监管。严格退市执行，严厉打击财务造假、操纵市场等恶意规避退市的违法行为。健全退市过程中的投资者赔偿救济机制，对重大违法退市负有责任的控股股东、实际控制人、董事、高管等要依法赔偿投资者损失。

五、加强证券基金机构监管，推动行业回归本源、做优做强

推动证券基金机构高质量发展。引导行业机构树立正确经营理念，处理好功能性和盈利性关系。加强行业机构股东、业务准入管理，完善高管人员任职条件与备案管理制度。完善对衍生品、融资融券等重点业务的监管制度。推动行业机构加强投行能力和财富管理能力建设。支持头部机构通过并购重组、组织创新等方式提升核心竞争力，鼓励中小机构差异化发展、特色化经营。

积极培育良好的行业文化和投资文化。完善与经营绩效、业务性质、贡献水平、合规风控、社会文化相适应的证券基金行业薪酬管理制度。持续开展行业文化综合治理，建立健全从业人员分类名单制度和执业声誉管理机制，坚决纠治拜金主义、奢靡享乐、急功近利、“炫富”等不良风气。

六、加强交易监管，增强资本市场内在稳定性

促进市场平稳运行。强化股市风险综合研判。加强战略性力量储备和稳定机制建设。集中整治私募基金领域突出风险隐患。完善市场化法治化多元化的债券违约风险处置机制，坚决打击逃废债行为。探索适应中国发展阶段的期货监管制度和业务模式。做好跨市场跨行业跨境风险监测应对。

加强交易监管。完善对异常交易、操纵市场的监管标准。出台程序化交易监管规定，加强对高频量化交易监管。制定私募证券基金运作规则。强化底线思维，完善极端情形的应对措施。严肃查处操纵市场恶意做空等违法违规行为，强化震慑警示。

健全预期管理机制。将重大经济或非经济政策对资本市场的影响评估内容纳入宏观政策取向一致性评估框架，建立重大政策信息发布协调机制。

七、大力推动中长期资金入市，持续壮大长期投资力量

建立培育长期投资的市场生态，完善适配长期投资的基础制度，构建支持“长钱长投”的政策体系。大力发展权益类公募基金，大幅提升权益类基金占比。建立交易型开放式指数基金（ETF）快速审批通道，推动指数化投资发展。全面加强基金公司投研能力建设，丰富公募基金可投资资产类别和投资组合，从规模导向向投资者回报导向转变。稳步降低公募基金行业综合费率，研究规范基金经理薪酬制度。修订基金管理人分类评价制度，督促树牢理性投资、价值投资、长期投资理念。支持私募证券投资基金和私募资管业务稳健发展，提升投资行为稳定性。

优化保险资金权益投资政策环境，落实并完善国有保险公司绩效评价办法，更好鼓励开展长期权益投资。完善保险资金权益投资监管制度，优化上市保险公司信息披露要求。完善全国社会保障基金、基本养老保险基金投资政策。提升企业年金、个人养老金投资灵活度。鼓励银行理财和信托资金积极参与资本市场，提升权益投资规模。

八、进一步全面深化改革开放，更好服务高质量发展

着力做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇大文章。推动股票发行注册制走深走实，增强资本市场制度竞争力，提升对新产业新业态新技术的包容性，更好服务科技创新、绿色发展、国资国企改革等国家战略实施和中小企业、民营企业发展壮大，促进新质生产力发展。加大对符合

国家产业政策导向、突破关键核心技术企业的股债融资支持。加大并购重组改革力度，多措并举活跃并购重组市场。健全上市公司可持续信息披露制度。

完善多层次资本市场体系。坚持主板、科创板、创业板和北交所错位发展，深化新三板改革，促进区域性股权市场规范发展。进一步畅通“募投管退”循环，发挥好创业投资、私募股权投资支持科技创新作用。推动债券和不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展。稳慎有序发展期货和衍生品市场。

坚持统筹资本市场高水平制度型开放和安全。拓展优化资本市场跨境互联互通机制。拓宽企业境外上市融资渠道，提升境外上市备案管理质效。加强开放条件下的监管能力建设。深化国际证券监管合作。

九、推动形成促进资本市场高质量发展的合力

推动加强资本市场法治建设，大幅提升违法违规成本。推动修订证券投资基金法。出台上市公司监督管理条例，修订证券公司监督管理条例，加快制定公司债券管理条例，研究制定不动产投资信托基金管理条例。推动出台背信损害上市公司利益罪的司法解释、内幕交易和操纵市场等民事赔偿的司法解释，以及打击挪用私募基金资金、背信运用受托财产等犯罪行为的司法文件。

加大对证券期货违法犯罪的联合打击力度。健全线索发现、举报奖励等机制。完善证券执法司法体制机制，提高行政刑事衔接效率。强化行政监管、行政审判、行政检察之间的高效协同。加大行政、民事、刑事立体化追责力度，依法从严查处各类违法违规行为。加大证券纠纷特别代表人诉讼制度适用力度，完善行政执法当事人承诺制度。探索开展检察机关提起证券民事公益诉讼试点。进一步加强资本市场诚信体系建设。

深化央地、部际协调联动。强化宏观政策协同，促进实体经济和产业高质量发展，为资本市场健康发展营造良好的环境。落实并完善上市公司股权激励、中长期资金、私募股权创投基金、不动产投资信托基金等税收政策，健全有利于创新资本形成和活跃市场的财税体系。建立央地和跨部门监管数据信息共享机制。压实地方政府在提高上市公司质量以及化解处置债券违约、私募机构风险等方面的责任。

打造政治过硬、能力过硬、作风过硬的监管铁军。把政治建设放在更加突出位置，深入推进全面从严治党，锻造忠诚干净担当的高素质专业化的资本市场干部人才队伍。坚决破除“例外论”、“精英论”、“特殊论”等错误思想。从严从紧完善离职人员管理，整治“影子股东”、不当入股、政商“旋转门”、“逃逸式辞职”等问题。铲除腐败问题产生的土壤和条件，坚决惩治腐败与风险交织、资本与权力勾连等腐败问题，营造风清气正的政治生态。

国务院

2024年4月4日

第三部分 中国证监会 (8 项)

3.1 公开募集证券投资基金运作管理办法

(2014年7月7日证监会令第104号公布自2014年8月8日起施行)

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集证券投资基金（以下简称基金）运作活动，保护投资者的合法权益，促进证券投资基金市场健康发展，根据《证券投资基金法》及其他有关法律、行政法规，制定本办法。

第二条 本办法适用于基金的募集，基金份额的申购、赎回和交易，基金财产的投资，基金收益的分配，基金份额持有人大会的召开，以及其他基金运作活动。

第三条 从事基金运作活动，应当遵守法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）的规定，遵循自愿、公平、诚实信用原则，不得损害国家利益和社会公共利益。

基金管理人运用基金财产进行证券投资，应当遵守审慎经营规则，制定科学合理的投资策略和风险管理制度，有效防范和控制风险。

第四条 中国证监会及其派出机构依照法律、行政法规、本办法的规定和审慎监管原则，对基金运作活动实施监督管理。

中国证监会对基金募集的注册审查以要件齐备和内容合规为基础，以充分的信息披露和投资者适当性为核心，以加强投资者利益保护和防范系统性风险为目标。中国证监会不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。投资者应当认真阅读基金招募说明书、基金合同等信息披露文件，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

第五条 证券投资基金行业协会（以下简称基金行业协会）依据法律、行政法规、中国证监会的规定和自律规则，对基金运作活动进行自律管理。

第二章 基金的募集

第六条 申请募集基金，拟任基金管理人、基金托管人应当具备下列条件：

（一）拟任基金管理人为依法设立的基金管理公司或者经中国证监会核准的其他机构，拟任基金托管人为具有基金托管资格的商业银行或者经中国证监会核准的其他金融机构；

（二）有符合中国证监会规定的、与管理及托管拟募集基金相适应的基金经理等业务人员；

（三）最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；

（四）没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间；

（五）最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（六）不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；

（七）不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（八）中国证监会根据审慎监管原则规定的其他条件。

第七条 申请募集基金，拟募集的基金应当具备下列条件：

（一）有明确、合法的投资方向；

（二）有明确的基金运作方式；

（三）符合中国证监会关于基金品种的规定；

（四）基金合同、招募说明书等法律文件草案符合法律、行政法规和中国证监会的规定；

（五）基金名称表明基金的类别和投资特征，不存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容；

（六）招募说明书真实、准确、完整地披露了投资者做出投资决策所需的重要信息，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，语言简明、易懂、实用，符合投资者的理解能力；

（七）有符合基金特征的投资者适当性管理制度，有明确的投资者定位、识别和评估等落实投资者适当性安排的方法，有清晰的风险警示内容；

（八）基金的投资管理、销售、登记和估值等业务环节制度健全，行为规范，技术系统准备充分，不存在影响基金正常运作、损害或者可能损害基金份额持有人合法权益、可能引发系统性风险的情形；

（九）中国证监会规定的其他条件。

第八条 基金管理人申请募集基金，应当按照《证券投资基金法》和中国证监会的规定提交申请材料。申请材料自被行政受理时点起，基金管理人、基金托管人及相关中介机构即需要对申请材料的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

为基金申请材料出具法律意见书等文件的中介机构，应当勤勉尽责，对所依据的文件资料的真实性、准确性、完整性进行核查和验证。

申请材料受理后，相关内容不得随意更改。申请期间申请材料涉及的事项发生重大变化的，基金管理人应当自变化发生之日起五个工作日内向中国证监会提交更新材料。

第九条 中国证监会依照《行政许可法》和《证券投资基金法》第五十五条的规定，受理基金募集注册申请，并进行审查，作出注册或者不予注册的决定，并通知申请人；不予注册的，应当说明理由。

第十条 中国证监会在注册审查中可视情况征求基金行业协会、证券交易所、证券登记结算机构等的意见，供注册审查参考。

第十一条 基金募集期限自基金份额发售之日起不得超过三个月。

第十二条 基金募集期限届满，募集的基金份额总额符合《证券投资基金法》第五十九条的规定，并具备下列条件的，基金管理人应当按照规定办理验

资和基金备案手续：基金募集份额总额不少于两亿份，基金募集金额不少于两亿元人民币；基金份额持有人的人数不少于二百人。

发起式基金不受上述限制。发起式基金是指，基金管理人在募集基金时，使用公司股东资金、公司固有资金、公司高级管理人员或者基金经理等人员资金认购基金的金额不少于一千万元人民币，且持有期限不少于三年。发起式基金的基金合同生效三年后，若基金资产净值低于两亿元的，基金合同自动终止。

第十三条 中国证监会自收到基金管理人验资报告和基金备案材料之日起三个工作日内予以书面确认；自中国证监会书面确认之日起，基金备案手续办理完毕，基金合同生效。

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日予以公告。

第十四条 基金募集期间的信息披露费、会计师费、律师费以及其他费用，不得从基金财产中列支；基金收取认购费的，可以从认购费中列支。

第三章 基金份额的申购、赎回和交易

第十五条 开放式基金的基金合同应当约定，并在招募说明书中载明基金管理人办理基金份额申购、赎回业务的日期（以下简称开放日）和时间。基金管理人在办理基金份额申购、赎回业务时，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，发生申购、赎回损害持有人利益的情形时，应当及时暂停申购、赎回业务。

第十六条 开放式基金的基金合同可以约定基金管理人自基金合同生效之日起一定期限内不办理赎回；但约定的期限不得超过三个月，并应当在招募说明书中载明。但中国证监会规定的特殊基金品种除外。

第十七条 开放式基金份额的申购、赎回价格，依据申购、赎回日基金份额净值加、减有关费用计算。开放式基金份额的申购、赎回价格具体计算方法应当在基金合同和招募说明书中载明。

开放式基金份额净值，应当按照每个开放日闭市后，基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算。具体计算方法应当在基金合同和招募说明书中载明。

第十八条 基金管理人不得在基金合同约定之外的日期或者时间办理基金份额的申购、赎回或者转换。

投资者在基金合同约定之外的日期和时间提出申购、赎回或者转换申请的，其基金份额申购、赎回价格为下次办理基金份额申购、赎回时间所在开放日的价格。

第十九条 投资者申购基金份额时，必须全额交付申购款项；投资者交付申购款项，申购成立；基金份额登记机构确认基金份额时，申购生效。基金份额持有人递交赎回申请，赎回成立；基金份额登记机构确认赎回时，赎回生效。但中国证监会规定的特殊基金品种除外。

投资特定指数所对应的组合证券或者基金合同约定的其他投资标的的开放式基金，其基金份额可以用组合证券、现金或者基金合同约定的其他对价进行申购、赎回。基金份额的申购、赎回对价根据基金的资产组合和申购、赎回日

基金份额净值确定，具体计算方法应当在基金合同和招募说明书中载明。基金份额的上市交易、申购赎回和资金结算应当符合证券交易所和证券登记结算机构等的有关规定。

第二十条 基金管理人应当自收到投资者申购、赎回申请之日起三个工作日内，对该申购、赎回的有效性进行确认，但中国证监会规定的特殊基金品种除外。

基金管理人应当自接受投资者有效赎回申请之日起七个工作日内支付赎回款项，但中国证监会规定的特殊基金品种除外。

第二十一条 开放式基金的基金合同可以约定基金达到一定的规模后，基金管理人不再接受认购、申购申请，但应当在招募说明书中载明。

基金管理人在基金募集期间不得调整基金合同约定的基金规模。基金合同生效后，基金管理人可以按照基金合同的约定，根据实际情况调整基金规模，但应当提前三日公告，并更新招募说明书。

第二十二条 开放式基金的基金合同可以对单个基金份额持有人持有基金份额的比例或者数量设置限制，但应当在招募说明书中载明。

第二十三条 开放式基金单个开放日净赎回申请超过基金总份额的百分之十的，为巨额赎回，但中国证监会规定的特殊基金品种除外。

开放式基金发生巨额赎回的，基金管理人当日办理的赎回份额不得低于基金总份额的百分之十，对其余赎回申请可以延期办理。

第二十四条 开放式基金发生巨额赎回的，基金管理人应当对单个基金份额持有人的赎回申请，应当按照其申请赎回份额占当日申请赎回总份额的比例，确定该单个基金份额持有人当日办理的赎回份额。

基金份额持有人可以在申请赎回时选择将当日未获办理部分予以撤销。基金份额持有人未选择撤销的，基金管理人应当对未办理的赎回份额，可延迟至下一个开放日办理，赎回价格为下一个开放日的价格。

第二十五条 开放式基金发生巨额赎回并延期办理的，基金管理人应当通过邮寄、传真或者招募说明书规定的其他方式，在三个交易日内通知基金份额持有人，说明有关处理方法，同时在指定媒介上予以公告。

第二十六条 开放式基金连续发生巨额赎回，基金管理人可按基金合同的约定和招募说明书的规定，暂停接受赎回申请；已经接受的赎回申请可以延缓支付赎回款项，但延缓期限不得超过二十个工作日，并应当在指定媒介上予以公告。

第二十七条 开放式基金的基金合同可以约定，单个基金份额持有人在单个开放日申请赎回基金份额超过基金总份额一定比例的，基金管理人可以按照本办法第二十六条的规定暂停接受赎回申请或者延缓支付。

第二十八条 开放式基金应当保持不低于基金资产净值百分之五的现金或者到期日在一年以内的政府债券，以备支付基金份额持有人的赎回款项，但中国证监会规定的特殊基金品种除外。

第二十九条 基金份额可以依法在证券交易所上市交易，或者按照法律法规规定和基金合同约定在中国证监会认可的交易场所或者通过其他方式进行转让。

第四章 基金的投资和收益分配

第三十条 基金合同和基金招募说明书应当按照下列规定载明基金的类别：

- （一）百分之八十以上的基金资产投资于股票的，为股票基金；
- （二）百分之八十以上的基金资产投资于债券的，为债券基金；
- （三）仅投资于货币市场工具的，为货币市场基金；
- （四）百分之八十以上的基金资产投资于其他基金份额的，为基金中基金；
- （五）投资于股票、债券、货币市场工具或其他基金份额，并且股票投资、债券投资、基金投资的比例不符合第（一）项、第（二）项、第（四）项规定的，为混合基金；
- （六）中国证监会规定的其他基金类别。

第三十一条 基金名称显示投资方向的，应当有百分之八十以上的非现金基金资产属于投资方向确定的内容。

第三十二条 基金管理人运用基金财产进行证券投资，不得有下列情形：

- （一）一只基金持有一家公司发行的证券，其市值超过基金资产净值的百分之十；
- （二）同一基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，超过该证券的百分之十；
- （三）基金财产参与股票发行申购，单只基金所申报的金额超过该基金的总资产，单只基金所申报的股票数量超过拟发行股票公司本次发行股票的总量；
- （四）一只基金持有其他基金（不含货币市场基金），其市值超过基金资产净值的百分之十，但基金中基金除外；
- （五）基金中基金持有其他单只基金，其市值超过基金资产净值的百分之二十，或者投资于其他基金中基金；
- （六）基金总资产超过基金净资产的百分之一百四十；
- （七）违反基金合同关于投资范围、投资策略和投资比例等约定；
- （八）中国证监会规定禁止的其他情形。

完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受前款第（一）项、第（二）项规定的比例限制。

基金管理人运用基金财产投资证券衍生品种的，应当根据风险管理的原则，并制定严格的授权管理制度和投资决策流程。基金管理人运用基金财产投资证券衍生品种的具体比例，应当符合中国证监会的有关规定。

中国证监会另行规定的其他特殊基金品种可不受上述比例的限制。

第三十三条 基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资

策略，遵循持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

第三十四条 基金管理人应当自基金合同生效之日起六个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。期间，基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。

第三十五条 因证券市场波动、上市公司合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资不符合本办法第三十二条规定的比例或者基金合同约定的投资比例的，基金管理人应当在十个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

第三十六条 下列与基金有关的费用可以从基金财产中列支：

- （一）基金管理人的管理费；
- （二）基金托管人的托管费；
- （三）基金合同生效后的会计师费和律师费；
- （四）基金份额持有人大会费用；
- （五）基金的证券交易费用；
- （六）按照国家有关规定和基金合同约定，可以在基金财产中列支的其他费用。

基金管理人可以根据与基金份额持有人利益一致的原则，结合产品特点和投资者的需求设置基金管理费率的结构和水平。

第三十七条 封闭式基金的收益分配，每年不得少于一次，封闭式基金年度收益分配比例不得低于基金年度可供分配利润的百分之九十。

开放式基金的收益分配，由基金合同约定。

第三十八条 基金收益分配应当采用现金方式，但中国证监会规定的特殊基金品种除外。

开放式基金的基金份额持有人可以事先选择将所获分配的现金收益，按照基金合同有关基金份额申购的约定转为基金份额；基金份额持有人事先未做出选择的，基金管理人应当支付现金。

第五章 基金转换运作方式、合并及变更注册

第三十九条 基金转换运作方式或者与其他基金合并，应当按照法律法规及基金合同约定的程序进行。实施方案若未在基金合同中明确约定的，应当经基金份额持有人大会审议通过。基金管理人应当提前发布提示性通知，明确有关实施安排，说明对现有基金份额持有人的影响以及基金份额持有人享有的选择权（如赎回、转出或者卖出），并在实施前预留至少二十个开放日或者交易日供基金份额持有人做出选择。

第四十条 基金注册后，如需对原注册事项进行实质性调整，应当依照法律法规和基金合同履行相关手续；继续公开募集资金的，应当在公开募集前按照

《行政许可法》的规定向中国证监会提出变更注册事项的申请。未经注册，不得公开或者变相公开募集基金。

第四十一条 按照本办法第十二条第一款成立的开放式基金，基金合同生效后，连续二十个工作日出现基金份额持有人数量不满二百人或者基金资产净值低于五千万元情形的，基金管理人应当在定期报告中予以披露；连续六十个工作日出现前述情形的，基金管理人应当向中国证监会报告并提出解决方案，如转换运作方式、与其他基金合并或者终止基金合同等，并召开基金份额持有人大会进行表决。

按照本办法第十二条第二款成立的发起式基金，在基金合同生效三年后继续存续的，依照前款规定执行。

第六章 基金份额持有人大会

第四十二条 除《证券投资基金法》第四十八条第（一）项至第（四）项规定的事项外，基金合同还应当按照中国证监会的规定，约定对基金合同当事人权利、义务产生重大影响，须召开基金份额持有人大会的其他事项。

第四十三条 基金份额持有人大会未设立日常机构的，基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起十日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。

基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起六十日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当自行召集，并自出具书面决定之日起六十日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

第四十四条 基金份额持有人大会未设立日常机构的，代表基金份额百分之十以上的基金份额持有人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起十日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。

基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起六十日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额百分之十以上的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。

基金托管人应当自收到书面提议之日起十日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起六十日内召开。

第四十五条 基金份额持有人大会设立日常机构的，基金管理人、基金托管人或者代表基金份额百分之十以上的基金份额持有人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向该日常机构提出书面提议。

该日常机构应当自收到书面提议之日起十日内决定是否召集，并书面告知基金管理人、基金托管人和提出提议的基金份额持有人代表。该日常机构决定召集的，应当自出具书面决定之日起六十日内召开；该日常机构决定不召集，基金管理人、基金托管人或者代表基金份额百分之十以上的基金份额持有人仍认为有必要召开的，按照未设立日常机构的相关规定执行。

第四十六条 基金份额持有人大会日常机构、基金管理人和基金托管人都不召集基金份额持有人大会的，基金份额持有人可以按照《证券投资基金法》第八十四条第二款的规定自行召集基金份额持有人大会。

基金份额持有人自行召集基金份额持有人大会的，应当至少提前三十日向中国证监会备案。

第四十七条 基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金份额持有人大会日常机构、基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

第四十八条 基金份额持有人大会可通过现场开会或者通讯开会等基金合同约定的方式召开。基金管理人、基金托管人须为基金份额持有人行使投票权提供便利。

基金份额持有人大会决定的事项自表决通过之日起生效。基金份额持有人大会按照《证券投资基金法》第八十七条的规定表决通过的事项，召集人应当自通过之日起五日内报中国证监会备案。

第四十九条 基金份额持有人大会日常机构、基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决定。

第七章 监督管理和法律责任

第五十条 中国证监会及其派出机构对基金管理人、基金托管人从事基金运作活动的情况进行定期或者不定期检查，基金管理人、基金托管人应当予以配合。

第五十一条 基金管理人、基金托管人及其直接负责的主管人员和其他直接责任人员违反本办法规定从事基金运作活动，依法应予以行政处罚的，依照法律、行政法规的规定进行行政处罚；法律、行政法规未做规定的，依照本办法的规定进行行政处罚；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关，追究其刑事责任。

第五十二条 基金管理人、基金托管人违反本办法规定的，中国证监会及其派出机构可以采取监管谈话、出具警示函、责令限期整改，整改期间暂停受理及审查基金产品募集申请或者其他业务申请等行政监管措施，记入诚信档案；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，可以采取监管谈话、出具警示函、暂停履行职务、认定为不适宜担任相关职务者等行政监管措施，记入诚信档案。

第五十三条 基金管理人注册基金，向中国证监会提交的申请材料存在信息自相矛盾、或者就同一事实前后存在不同表述且有实质性差异的，中国证监会将中止审查，并在六个月内不再受理基金管理人提交的基金注册申请。

基金管理人注册基金，向中国证监会提交的申请材料存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏的，中国证监会不予受理；已经受理的，不予注册；已经注册，尚未募集的，撤销注册决定；并在一年内不再受理该基金管理人提交的基金注册申请，对该基金管理人及其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，采取相关行政监管措施并记入诚信档案；情节严重的，采取单处或者并处警告、三万元以下罚款。已经注册并募集的，依照《证券投资基金法》第一百三十二条的规定处罚。

基金管理人违反本办法第四十条的规定，在公开募集前未变更注册的，依照《证券投资基金法》第一百二十八条的规定处罚。

第五十四条 基金管理人违反本办法第三十二条的规定运用基金财产进行证券投资、情节严重的，或者违反本办法第三十三条的规定从事关联交易的，依照《证券投资基金法》第一百三十条的规定处罚。

第五十五条 基金管理人、基金托管人不按照本办法第四十二条、第四十三条的规定召集基金份额持有人大会的，依照《证券投资基金法》第一百三十三条的规定处罚。

第五十六条 基金管理人从事基金运作活动，有下列情形之一的，中国证监会可以对基金管理人及其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，采取相关行政监管措施并记入诚信档案；情节严重的，可单处或者并处警告、三万元以下罚款：

- （一）未按照本办法第十一条规定发售基金份额；
- （二）未按照本办法第十二条规定及时办理验资和基金备案手续；
- （三）未按照本办法第十五条规定办理申购、赎回业务，涉及损害基金财产和基金份额持有人利益的；
- （四）未按照本办法第十七条的规定计算基金份额申购、赎回价格；
- （五）基金管理人违反本办法第十八条的规定，在基金合同约定之外的日期或者时间办理基金份额的申购、赎回或者转换的；
- （六）未按照本办法第二十条的规定确认申购、赎回的有效性，并支付赎回款项；
- （七）未按照本办法第二十三条第二款、第二十四条第一款的规定办理赎回申请；
- （八）未按照本办法第二十八条的规定保持现金或者政府债券；
- （九）未按照本办法第三十四条、第三十五条的规定调整投资比例；
- （十）未按照本办法第三十七条、第三十八条的规定进行收益分配；
- （十一）未按照本办法第三十九条的规定办理基金转换运作方式或者合并；
- （十二）未按照本办法第四十一条的规定报告、说明有关情况，报送解决方案，或者召开基金份额持有人大会；
- （十三）技术系统出现故障，影响基金正常运作，损害持有人利益的。

第五十七条 基金管理人、基金托管人有下列情形之一的，中国证监会可以对基金管理人、基金托管人及其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，采取相关行政监管措施并记入诚信档案；情节严重的，可单处或者并处警告、三万元以下罚款：

- （一）未按照本办法第十四条、第三十六条规定列支相关费用；
- （二）未按照本办法第四十七条规定配合基金份额持有人召集基金份额持有人大会；
- （三）未按照本办法第四十八条的规定申请备案基金份额持有人大会决定的事项；

（四）未按照本办法第四十九条的规定执行基金份额持有人大会的生效决定；

（五）未按照本办法第五十条的规定配合中国证监会及其派出机构进行检查。

第八章 附则

第五十八条 证券公司管理的投资者超过二百人的集合资产管理计划须遵守《证券投资基金法》关于管理人及从业人员禁止从事利益输送、非公平交易、内幕交易等规定，并参照本办法关于防范利益冲突、保护投资者的相关规定执行。

第五十九条 本办法自 2014 年 8 月 8 日起施行。《证券投资基金运作管理办法》（证监会令第 79 号）同时废止。

3.2 公开募集证券投资基金信息披露管理办法

(2019年7月26日证监会令第158号公布 根据2020年3月20日证监会令第166号《关于修改部分证券期货规章的决定》修正 自2020年3月20日起施行)

第一章 总则

第一条 为规范公开募集证券投资基金（以下简称基金）信息披露活动，保护投资者及相关当事人的合法权益，根据《证券投资基金法》（以下简称《基金法》），制定本办法。

第二条 基金信息披露义务人应当以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人及其日常机构等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

第三条 基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊（以下简称规定报刊）及本办法规定的互联网网站（以下简称规定网站）等媒介披露，并保证投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

规定网站包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站。规定网站应当无偿向投资者提供基金信息披露服务。

第四条 基金份额在证券交易所上市交易的，基金信息披露义务人还应当根据证券交易所的自律管理规则披露基金信息。

第五条 中国证监会及其派出机构依法对基金信息披露活动进行监督管理。

中国证监会根据基金信息披露活动情况，及时制定相关的内容与格式准则、编报规则等；根据基金信息披露活动中存在的技术问题，直接做出或授权指定机构做出规范解答。

证券交易所、中国证券投资基金业协会依法对基金信息披露活动进行自律管理。

第二章 基金信息披露一般规定

第六条 公开披露的基金信息包括：

- （一）基金招募说明书；
- （二）基金合同；
- （三）基金托管协议；
- （四）基金产品资料概要；
- （五）基金份额发售公告；

- (六) 基金募集情况;
- (七) 基金份额上市交易公告书;
- (八) 基金资产净值、基金份额净值;
- (九) 基金份额申购、赎回价格;
- (十) 基金定期报告, 包括年度报告、中期报告和季度报告(含资产组合季度报告);
- (十一) 临时报告;
- (十二) 基金份额持有人大会决议;
- (十三) 基金管理人、基金托管人的专门基金托管部门的重大人事变动;
- (十四) 涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或者仲裁;
- (十五) 澄清公告;
- (十六) 清算报告;
- (十七) 中国证监会规定的其他信息。

第七条 公开披露基金信息, 不得有下列行为:

- (一) 虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;
- (二) 对证券投资业绩进行预测;
- (三) 违规承诺收益或者承担损失;
- (四) 诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构;
- (五) 登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性文字;
- (六) 中国证监会禁止的其他行为。

第八条 公开披露的基金信息应当采用中文文本。同时采用外文文本的, 基金信息披露义务人应当保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的, 以中文文本为准。

第九条 公开披露的基金信息应当采用阿拉伯数字; 除特别说明外, 货币单位应当为人民币元。

第三章 基金募集信息披露

第十条 基金募集申请经中国证监会注册后, 基金管理人应当在基金份额发售的三日前, 将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上, 将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上; 基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

第十一条 基金管理人应当在基金合同生效的次日在规定报刊和规定网站上登载基金合同生效公告。

第十二条 基金合同生效后, 基金招募说明书、基金产品资料概要的信息发生重大变更的, 基金管理人应当在三个工作日内, 更新基金招募说明书和基金产品资料概要, 并登载在规定网站上。

第四章 基金运作信息披露

第十三条 基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

第十四条 基金管理人应当按照下列要求披露基金净值信息：

（一）至少每周在规定网站披露一次封闭式基金资产净值和基金份额净值；

（二）开放式基金的基金合同生效后，在开始办理基金份额申购或者赎回前，至少每周在规定网站披露一次基金份额净值和基金份额累计净值；

（三）开放式基金在不晚于每个开放日的次日，通过规定网站、基金销售机构网站或者营业网点披露开放日的基金份额净值和基金份额累计净值；

（四）在不晚于半年度和年度最后一日的次日，在规定网站披露半年度和年度最后一日的基金份额净值和基金份额累计净值。

中国证监会对特殊基金品种的净值信息披露另有规定的，从其规定。

第十五条 基金管理人应当在开放式基金的基金合同、招募说明书等信息披露文件上载明基金份额申购、赎回价格的计算方式及有关申购、赎回费率，并保证投资者能够在基金销售机构网站或营业网点查阅或者复制前述信息资料。

第十六条 基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

第十七条 基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

第十八条 基金管理人应当在季度结束之日起十五个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

第十九条 基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

第二十条 基金合同终止的，基金管理人应当依法组织清算组对基金财产进行清算并作出清算报告。清算报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计，并由律师事务所出具法律意见书。清算组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

第五章 基金临时信息披露

第二十一条 基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在两日内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

- （一）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；
- （二）基金终止上市交易、基金合同终止、基金清算；

- (三) 基金扩募、延长基金合同期限;
- (四) 转换基金运作方式、基金合并;
- (五) 更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构,基金改聘会计师事务所;
- (六) 基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项,基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项;
- (七) 基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更;
- (八) 基金管理公司变更持有百分之五以上股权的股东、变更公司的实际控制人;
- (九) 基金募集期延长或提前结束募集;
- (十) 基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动;
- (十一) 基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十,基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十;
- (十二) 涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁;
- (十三) 基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚,基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚;
- (十四) 基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券,或者从事其他重大关联交易事项,中国证监会另有规定的情形除外;
- (十五) 基金收益分配事项,货币市场基金等中国证监会另有规定的特殊基金品种除外;
- (十六) 管理费、托管费、销售服务费、申购费、赎回费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更;
- (十七) 基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五;
- (十八) 开放式基金开始办理申购、赎回;
- (十九) 开放式基金发生巨额赎回并延期办理;
- (二十) 开放式基金连续发生巨额赎回并暂停接受赎回申请或延缓支付赎回款项;
- (二十一) 开放式基金暂停接受申购、赎回申请或重新接受申购、赎回申请;
- (二十二) 基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定的其他事项。

第二十二条 召开基金份额持有人大会的,召集人应当至少提前三十日在规定报刊和规定网站上公告基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序和表决方式等事项。

基金份额持有人或基金份额持有人大会的日常机构依法召集持有人大会，基金管理人、基金托管人对基金份额持有人大会决定的事项不依法履行信息披露义务的，召集人应当履行相关信息披露义务。

第二十三条 在基金合同期限内，任何公共媒体中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告中国证监会、基金上市交易的证券交易所。

第六章 信息披露事务管理

第二十四条 基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金管理人、基金托管人应加强对未公开披露基金信息的管控，并建立基金敏感信息知情人登记制度。基金管理人、基金托管人及相关从业人员不得泄露未公开披露的基金信息。

第二十五条 基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规的规定；特定基金信息披露事项和特殊基金品种的信息披露，应当符合中国证监会相关编报规则等法规的规定。

第二十六条 基金托管人应当按照相关法律、行政法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金份额申购赎回价格、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

第二十七条 基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择披露信息的报刊，单只基金只需选择一家报刊。

基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

第二十八条 基金管理人应当在基金合同、基金招募说明书、基金份额上市交易公告书等基金信息披露文件中加强风险揭示，对设计复杂、风险较高的基金应以显著、清晰的方式揭示基金投资运作及交易等环节的相关风险。

基金管理人应当规范基金名称，基金名称应显示产品类型、主要投资方向或投资策略等核心特征。采用定期开放式或封闭式、设置投资者最短持有期限的基金，应当在名称中明示产品封闭期限或投资者最短持有期限。

第二十九条 为强化投资者保护，提升信息披露服务质量，基金管理人应当按照中国证监会规定向投资者及时提供对其投资决策有重大影响的信息，基金销售机构、为投资者交易上市基金份额提供经纪服务的证券公司应当按照中国证监会规定做好相关信息传递工作。

第三十条 基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体应遵循以下要求：

(一) 可以通过短信、电子邮件、移动客户端、社交平台等方式向投资者提供信息披露服务；

(二) 可以通过月度报告等方式提高定期报告的披露频率；基金管理人应保持信息披露的持续性和公开性，不得为短期营销行为临时性、选择性披露信息；

(三) 可以在其他公共媒介披露信息，但不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所网站，且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致；

(四) 前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

第三十一条 为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后十年。

第三十二条 依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于公司住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

第七章 监督管理和法律责任

第三十三条 中国证监会及其派出机构对信息披露义务人、基金销售机构、证券公司从事信息披露及相关服务的情况，进行定期或者不定期的现场和非现场检查，相关单位及个人应当予以配合。

第三十四条 中国证监会可以定期评估基金管理人的信息披露质量，并纳入基金管理人分类监管评价指标体系中。基金管理人存在下列情形的，中国证监会可以中止审查，并根据情节轻重，在 3-12 个月内对该基金管理人提交的基金注册申请不适用简易程序，或者 3-12 个月内不再受理基金管理人提交的基金注册申请，违反法律法规的，依照相关规定采取措施或予以处罚：

(一) 基金注册申请材料中基金招募说明书、基金合同、基金产品资料概要等信息披露文件存在明显差错；

(二) 基金注册申请材料与合同填报指引存在明显差异，且未如实向中国证监会报告；

(三) 中国证监会认定的其他情形。

第三十五条 基金信息披露义务人、基金销售机构、证券公司及相关人员违反本办法规定的，中国证监会及其派出机构可以采取责令改正、监管谈话、出具警示函、责令定期报告、暂不受理与行政许可有关的文件等行政监管措施；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，可以采取监管谈话、出具警示函、责令参加培训、认定为不适当人选等行政监管措施，记入诚信档案。

基金管理人违反本办法规定构成公司治理结构不健全、内部控制不完善等情形的，依照《基金法》第二十四条采取行政监管措施。

第三十六条 基金信息披露义务人的信息披露活动存在违反本办法的下列情形之一且情节严重的，除法律、行政法规另有规定外，对基金信息披露义务人处以警告、并处三万元以下罚款，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，处以警告、并处三万元以下罚款：

(一) 违反本办法第二十五条的规定,信息披露文件不符合中国证监会有关规定;

(二) 违反本办法第二十六条的规定,基金托管人未按规定对公开披露的基金信息进行复核、审查或者确认;

(三) 违反本办法第二十七条的规定,基金管理人、基金托管人未按规定选择规定报刊,未按规定向中国证监会基金电子披露网站报送信息;

(四) 违反本办法第二十八条的规定,基金管理人未在基金信息披露文件中揭示相关风险,未在基金名称中显示核心特征或期限;

(五) 违反本办法第二十九条的规定,基金管理人未按规定向投资者及时提供对其投资决策有重大影响的信息,基金销售机构、证券公司未按规定做好相关信息传递工作;

(六) 违反本办法第三十条关于自主信息披露服务的要求;

(七) 违反本办法第三十二条的规定,未履行置备义务;

(八) 中国证监会认定的其他情形。

第三十七条 基金管理人、基金托管人违反本办法第二十四条规定且情节严重的,处以警告、并处三万元以下罚款;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,处以警告、并处三万元以下罚款;构成《基金法》第二十条第(六)项所述情形的,依照《基金法》第一百二十三条进行处罚。

第三十八条 基金发生第二十一条第二款第(十四)项所述重大关联交易事项,且基金信息披露义务人未依法履行信息披露义务的,依照《基金法》第一百二十九条进行处罚。

第三十九条 基金信息披露义务人的信息披露活动存在下列情形之一的,依照《基金法》第一百三十一条进行处罚:

(一) 违反本办法第三条的规定,未能保证投资者按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料;

(二) 违反本办法第七条规定;

(三) 未公开披露本办法第六条、第二十一条第二款规定的基金信息;

(四) 未按照本办法第十条、第十一条、第十二条、第十三条、第十四条、第十六条、第十七条、第十八条、第二十条、第二十一条规定的时间或规定媒介披露基金信息;

(五) 违反本办法第十六条、第二十条的规定,年度报告中的财务会计报告未经审计即予披露,清算报告未经审计、未经出具法律意见书即予披露。

第四十条 为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书等文件的专业机构未勤勉尽责,所出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者有重大遗漏的,依照《基金法》第一百四十三条进行处罚。

第八章 附则

第四十一条 经中国证监会注册的境外互认基金,涉及境内信息披露业务的,依照本办法执行,法律法规及中国证监会另有规定的除外。

境外互认基金管理人、代理人在从事互认基金信息披露等相关业务活动中，存在违反本办法规定的，中国证监会可以依法对其采取行政监管措施或者行政处罚。

第四十二条 本办法自 2019 年 9 月 1 日起施行。中国证监会发布的《证券投资基金信息披露管理办法》（证监会令第 19 号）同时废止。

3.3 证券投资基金托管业务管理办法

(2013年4月2日证监会、原银监会证监会令第92号公布 根据2020年3月20日证监会令第166号《关于修改部分证券期货规章的决定》第一次修订 2020年7月10日证监会、银保监会证监会令第172号第二次修订 自2020年7月10日起施行)

第一章 总则

第一条 为了规范证券投资基金托管业务，维护证券投资基金托管业务竞争秩序，保护基金份额持有人及相关当事人合法权益，促进证券投资基金健康发展，根据《证券法》《证券投资基金法》《银行业监督管理法》及其他相关法律、行政法规，制定本办法。

第二条 本办法所称证券投资基金（以下简称基金）托管，是指由依法设立并取得基金托管资格的商业银行或者其他金融机构担任托管人，按照法律法规的规定及基金合同的约定，对基金履行安全保管基金财产、办理清算交割、复核审查净值信息、开展投资监督、召集基金份额持有人大会等职责的行为。

第三条 商业银行及其他金融机构从事基金托管业务，应当经中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）核准，依法取得基金托管资格。

未取得基金托管资格的机构，不得从事基金托管业务。

第四条 基金托管人应当遵守法律法规的规定以及基金合同和基金托管协议的约定，恪守职业道德和行为规范，诚实信用、谨慎勤勉，为基金份额持有人利益履行基金托管职责。

第五条 基金托管人的基金托管部门高级管理人员和其他从业人员应当忠实、勤勉地履行职责，不得从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

第六条 中国证监会、中国银行保险监督管理委员会（以下简称中国银保监会）依照法律法规和审慎监管原则，对基金托管人及其基金托管业务活动实施监督管理。

第七条 中国证券投资基金业协会依据法律法规和自律规则，对基金托管人及其基金托管业务活动进行自律管理。

第二章 基金托管机构

第八条 申请基金托管资格的商业银行及其他金融机构（以下简称申请人），应当具备下列条件：

（一）净资产不低于200亿元人民币，风险控制指标符合监管部门的有关规定；

（二）设有专门的基金托管部门，部门设置能够保证托管业务运营的完整与独立；

（三）基金托管部门拟任高级管理人员符合法定条件，取得基金从业资格

的人员不低于该部门员工人数的 1/2；拟从事基金清算、核算、投资监督、信息披露、内部稽核监控等业务的执业人员不少于 8 人，并具有基金从业资格，其中，核算、监督等核心业务岗位人员应当具备 2 年以上托管业务从业经验；

（四）有安全保管基金财产、确保基金财产完整与独立的条件；

（五）有安全高效的清算、交割系统；

（六）基金托管部门有满足营业需要的固定场所、配备独立的安全监控系统；

（七）基金托管部门配备独立的托管业务技术系统，包括网络系统、应用系统、安全防护系统、数据备份系统；

（八）有完善的内部稽核监控制度和风险控制制度；

（九）最近 3 年无重大违法违规记录；

（十）法律、行政法规规定的和经国务院批准的中国证监会规定的其他条件。

外国银行分行申请基金托管资格，净资产等财务指标可按境外总行计算；其境外总行应当具有完善的内部控制机制，具备良好的国际声誉和经营业绩，近 3 年基金托管业务规模、收入、利润、市场占有率等指标居于国际前列，近 3 年长期信用均保持在高水平；所在国家或者地区具有完善的证券法律和监管制度，相关金融监管机构已与中国证监会或者中国证监会认可的机构签定证券监管合作谅解备忘录，并保持着有效的监管合作关系。

第九条 申请人应当具有健全的清算、交割业务制度，清算、交割系统应当符合下列规定：

（一）系统内证券交易结算资金及时汇划到账；

（二）从交易所、证券登记结算机构等相关机构安全接收交易结算数据；

（三）与基金管理人、基金注册登记机构、证券登记结算机构等相关业务机构的系统安全对接；

（四）依法执行基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜。

第十条 申请人的基金托管营业场所、安全防范设施、与基金托管业务有关的其他设施和相关制度，应当符合下列规定：

（一）基金托管部门的营业场所相对独立，配备门禁系统；

（二）能够接触基金交易数据的业务岗位有单独的办公场所，无关人员不得随意进入；

（三）有完善的基金交易数据保密制度；

（四）有安全的基金托管业务数据备份系统；

（五）有基金托管业务的应急处理方案，具备应急处理能力。

第十一条 申请人应当向中国证监会报送下列申请材料：

（一）申请书；

（二）符合《证券法》规定的会计师事务所出具的审计报告，风险控制指

标最近 1 年持续符合监管部门有关规定的说明；

（三）设立专门基金托管部门的证明文件，确保部门业务运营完整与独立的说明和承诺；

（四）内部机构设置和岗位职责规定；

（五）基金托管部门拟任高级管理人员任职材料；

（六）关于安全保管基金财产有关条件的报告；

（七）相关业务规章制度，包括业务管理、操作规程、基金会计核算、基金清算、信息披露、内部稽核监控、内控与风险管理、信息系统管理、从业人员管理、保密与档案管理、重大可疑情况报告、应急处理及其他履行基金托管人职责所需的规章制度；

（八）开办基金托管业务的商业计划书；

（九）中国证监会规定的其他材料。

申请人为外国银行分行的，还应当报送其总行的下列材料：

（一）具有良好的国际声誉和经营业绩，近 3 年基金托管业务规模、收入、利润、市场占有率等指标居于国际前列以及近 3 年长期信用情况的证明文件；

（二）对该分行开展基金托管业务建立相应流动性支持机制的说明；

（三）与该分行之间系统隔离、访问控制、信息隔离等安全保障制度及措施，以及规范数据跨境流动管理的说明文件。

第十二条 中国证监会应当自收到申请材料之日起 5 个工作日内作出是否受理的决定。申请材料齐全、符合法定形式的，向申请人出具受理凭证；申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当一次告知申请人需要补正的全部内容。

第十三条 中国证监会应当自受理申请材料之日起 20 个工作日内作出行政许可决定。作出不予核准决定的，应当说明理由并告知申请人，行政许可程序终止。

第十四条 取得基金托管资格的商业银行及其他金融机构为基金托管人。基金托管人应当及时办理基金托管部门高级管理人员的任职手续。

基金托管人应当按照《证券投资基金法》及本办法等规定要求，完成基金托管业务的筹备工作，通过中国证监会及其派出机构的现场检查验收，并在完成工商变更登记后，向中国证监会申领《经营证券期货业务许可证》。在取得《经营证券期货业务许可证》前，不得对外开展基金托管业务。

基金托管人开展基金托管业务的，应当持续符合本办法第八条第一款第（一）至第（八）项、第九条、第十条规定的条件。在申请募集基金时，拟任基金托管人应不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者处于整改期间的情形。

第三章 托管职责的履行

第十五条 基金托管人在与基金管理人订立基金合同、基金招募说明书、基金托管协议等法律文件前，应当从保护基金份额持有人角度，对涉及投资范围

与投资限制、基金费用、收益分配、会计估值、信息披露等方面的条款进行评估，确保相关约定合规清晰、风险揭示充分、会计估值科学公允。在基金托管协议中，还应当对基金托管人与基金管理人之间的业务监督与协作等职责进行详细约定。

第十六条 外国银行分行的民事责任由总行承担。外国银行分行作为基金托管人的，应当在基金合同、基金招募说明书、基金托管协议等法律文件中约定其总行履行的各项义务，包括外国银行分行开展基金托管业务发生重大风险或损害基金持有人利益时应当按照中国法律承担相应的民事责任等。

外国银行总行应当根据分行托管规模，建立相应的流动性支持机制。

第十七条 基金托管人应当安全保管基金财产，按照相关规定和基金托管协议约定履行下列职责：

（一）为所托管的不同基金财产分别设置资金账户、证券账户等投资交易必需的相关账户，确保基金财产的独立与完整；

（二）建立与基金管理人的对账机制，定期核对资金头寸、证券账目、净值信息等数据，及时核查认购与申购资金的到账、赎回资金的支付以及投资资金的支付与到账情况，并对基金的会计凭证、交易记录、合同协议等重要文件档案保存 20 年以上；

（三）对基金财产投资信息和相关资料负保密义务，除法律、行政法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不得向任何机构或者个人泄露相关信息和资料。

非银行金融机构开展基金托管业务，应当为其托管的基金选定具有基金托管资格的商业银行作为资金存管银行，并开立托管资金专门账户，用于托管基金现金资产的归集、存放与支付，该账户不得存放其他性质资金。

第十八条 基金托管人承担市场结算参与者职责的，应当建立健全结算风险防控制度和监测系统，动态评估不同产品和业务的结算风险，持续督促基金管理人采取措施防范风险。

基金托管人与基金管理人应当签订结算协议或者在基金托管协议中约定结算条款，明确双方在基金清算交收及相关风险控制方面的职责。基金清算交收过程中，出现基金财产中资金或证券不足以交收的，基金托管人应当及时通知基金管理人，督促基金管理人积极采取措施、最大程度控制违约交收风险与相关损失，并报告中国证监会。

第十九条 基金托管人与基金管理人应当按照《企业会计准则》及中国证监会的有关规定进行估值核算，对各类金融工具的估值方法予以定期评估。基金托管人发现基金份额净值计价出现错误的，应当提示基金管理人立即纠正，并采取合理措施防止损失进一步扩大。基金托管人发现基金份额净值计价出现重大错误或者估值出现重大偏离的，应当提示基金管理人依法履行披露和报告义务。

第二十条 基金托管人应当按照法律法规的规定以及基金合同的约定办理与基金托管业务有关的信息披露事项，包括但不限于：披露基金托管协议，对基

金定期报告等信息披露文件中有关基金财务报告等信息及时进行复核审查并出具意见，在基金年度报告和中期报告中出具托管人报告，就基金托管部门负责人变动等重大事项发布临时公告。

第二十一条 基金托管人应当根据基金合同及托管协议约定，制定基金投资监督标准与监督流程，对基金合同生效之后所托管基金的投资范围、投资比例、投资风格、投资限制、关联方交易等进行严格监督，及时提示基金管理人违规风险。

当发现基金管理人发出但未执行的投资指令或者已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者基金合同约定，应当依法履行通知基金管理人等程序，并及时报告中国证监会，持续跟进基金管理人的后续处理，督促基金管理人依法履行披露义务。基金管理人的上述违规失信行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，基金托管人应当督促基金管理人及时予以赔偿。

第二十二条 基金托管人应当对所托管基金履行法律法规、基金合同有关收益分配约定情况进行定期复核，发现基金收益分配有违规失信行为的，应当及时通知基金管理人，并报告中国证监会。

第二十三条 对于转换基金运作方式、更换基金管理人等需召开基金份额持有人大会审议的事项，基金托管人应当积极配合基金管理人召集基金份额持有人大会；基金管理人未按规定召集或者不能召集的，基金托管人应当按照规定召集基金份额持有人大会，并依法履行对外披露与报告义务。

第二十四条 基金托管人在取得基金托管资格后，不得长期不开展基金托管业务；在从事基金托管业务过程中，不得进行不正当竞争，不得利用非法手段垄断市场，不得违反基金托管协议约定将部分或者全部托管的基金财产委托他人托管。

第二十五条 基金托管人应当按照市场化原则，综合考虑基金托管规模、产品类别、服务内容、业务处理难易程度等因素，与基金管理人协商确定基金托管费用的计算方式和方法。

基金托管费用的计提方式和计算方法应当在基金合同、托管协议、基金招募说明书中明确列示。

第四章 托管业务内部控制

第二十六条 基金托管人应当按照相关法律法规，针对基金托管业务建立科学合理、控制严密、运行高效的内部控制体系，保持托管业务内部控制制度健全、执行有效。

基金托管人应当加强对基金托管相关准入管理、业务活动、信息系统和人员考核等方面的集中统一管理，不得以承包、转委托等方式开展基金托管业务。

基金托管人应当每年聘请符合《证券法》规定的会计师事务所，或者由托管人内部审计部门组织，针对基金托管法定业务和增值业务的内部控制制度建设与实施情况，开展相关审查与评估，出具评估报告。

第二十七条 基金托管人应当将所托管的基金财产与其固有财产及其受托管的各类财产严格分开保管，不得将所托管的基金财产归入其固有财产或其受托管的各类财产，切实保障基金财产的完整和独立。

基金托管人应当建立严格的隔离墙制度，确保托管业务与本机构其他业务保持独立，隔离业务风险，切实防范利益冲突和利益输送。

第二十八条 基金托管人应当完善安全保障措施，保护基金业务数据及投资者信息安全，防范信息泄露与损毁。除法律法规和中国证监会另有规定外，基金托管人不得以任何方式向其他机构、个人提供基金业务数据及投资者信息。

第二十九条 基金托管人应当建立突发事件处理预案制度，对发生严重影响基金份额持有人利益、可能引发系统性风险或者严重影响社会稳定的突发事件，按照预案妥善处理。

第三十条 基金托管人应当健全从业人员管理制度，完善信息管理及保密制度，加强对基金托管部门从业人员执业行为及投资基金等相关活动的管理。

基金托管部门的从业人员不得利用未公开信息为自己或者他人谋取利益。

第三十一条 基金托管人应当根据托管业务发展及其风险控制的需要，不断完善托管业务信息技术系统，配置足够的托管业务人员，规范岗位职责，加强职业培训，保证托管服务质量。

第三十二条 基金托管人根据业务发展的需要，按照法律法规规定和基金托管协议约定委托符合条件的境外资产托管人开展境外资产托管业务的，应当对境外资产托管人进行尽职调查，制定遴选标准与程序，健全相关的业务风险管理和应急处理制度，加强对境外资产托管人的监督与约束。

第三十三条 基金托管人在法定托管职责之外依法开展基金服务外包等增值业务的，应当设立专门的团队与业务系统，与原有基金托管业务团队之间建立必要的业务隔离，有效防范潜在的利益冲突。

第五章 监督管理与法律责任

第三十四条 商业银行作为托管人的，中国证监会和中国银保监会依法通过非现场监管和现场检查等方式，对商业银行开展基金托管业务实施日常监管。商业银行开展基金托管业务违反法律法规和相关规定的，中国证监会和中国银保监会可依照相关法律法规采取监管措施。中国证监会和中国银保监会对商业银行开展基金托管业务加强信息共享和监管协作。

第三十五条 申请人在申请基金托管资格时，隐瞒有关情况或者提供虚假申请材料的，中国证监会不予受理或者不予核准，并给予警告；申请人在3年内不得再次申请基金托管资格。

申请人以欺骗、贿赂等不正当手段取得基金托管资格的，中国证监会可商中国银保监会取消基金托管资格，给予警告、罚款；中国银保监会可以区别不同情形，责令申请人对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予纪律处分，或者对其给予警告、罚款，或者禁止其一定期限直至终身从事银行业工作；申请人在3年内不得再次申请基金托管资格；涉嫌犯罪的依法移送司法机关，追究刑事责任。

第三十六条 未取得基金托管资格擅自从事基金托管业务的，责令停止，没收违法所得，并处违法所得1倍以上5倍以下罚款；没有违法所得或者违法所得不足100万元的，并处10万元以上100万元以下罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处3万元以上30万元以下罚款。

第三十七条 基金托管人应当根据中国证监会的要求，履行下列信息报送义务：

- （一）基金投资运作监督报告；
- （二）基金托管业务运营情况报告；
- （三）基金托管业务内部控制年度评估报告；
- （四）中国证监会根据审慎监管原则要求报送的其他材料。

第三十八条 当基金托管人发生下列情形之一的，应当自发生之日起5日内向中国证监会报告：

- （一）基金托管部门的设置发生重大变更；
- （二）托管人或者其基金托管部门的名称、住所发生变更；
- （三）基金托管部门的高级管理人员发生变更；
- （四）托管人及基金托管部门的高级管理人员受到刑事、行政处罚，或者被监管机构、司法机关调查；
- （五）涉及托管业务的重大诉讼或者仲裁；
- （六）与基金托管业务相关的其他重大事项。

第三十九条 中国证监会可以根据日常监管情况，对基金托管人的基金托管部门进行现场检查，并采取下列措施：

- （一）要求提供与检查事项有关的文件、会议记录、报表、凭证和其他资料，查阅、复制与检查事项有关的文件；
- （二）询问相关工作人员，要求其对有关检查事项做出说明；
- （三）检查基金托管业务系统；
- （四）中国证监会规定的其他措施。

中国证监会进行现场检查后，应当向被检查的基金托管人出具检查结论。基金托管人及有关人员应当配合中国证监会进行检查，不得以任何理由拒绝、拖延提供有关材料，或者提供不真实、不准确、不完整的资料。

第四十条 基金托管人及相关人员违反本办法规定，中国证监会及其派出机构可以采取责令改正、监管谈话、出具警示函、责令定期报告、暂不受理与行政许可有关的文件等行政监管措施；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，可以采取监管谈话、出具警示函、责令参加培训、认定为不适当人选等行政监管措施。基金托管人违反本办法规定构成不满足《证券投资基金法》规定的准入条件，或者未能勤勉尽责、履行法定职责时存在重大失误等情形的，依照《证券投资基金法》第三十九条采取行政监管措施。

第四十一条 对有下列情形之一的基金托管人，中国证监会可商中国银保监

会依法取消其基金托管资格，依法给予罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，中国证监会依法给予罚款，可以并处暂停或者撤销基金从业资格，中国银保监会可以并处禁止一定期限直至终身从事银行业工作：

- （一）未能在规定时间内通过整改验收的；
- （二）违反法律法规，情节严重的；
- （三）法律法规规定的其他情形。

第六章 附则

第四十二条 本办法适用于境内商业银行及依法设立的其他金融机构。

香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的银行在内地设立的分行，参照适用本办法。

第四十三条 本办法自公布之日起施行。2013 年公布的《证券投资基金托管业务管理办法》（证监会令第 92 号）、《非银行金融机构开展证券投资基金托管业务暂行规定》（证监会公告〔2013〕15 号）同时废止。

3.4 公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法

(2020年8月28日证监会令第175号公布自2020年10月1日起施行)

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集证券投资基金(以下简称公募基金或基金)销售机构的销售活动,保护投资人的合法权益,促进基金市场健康发展,根据《证券投资基金法》《证券法》及其他有关法律法规,制定本办法。

第二条 本办法所称基金销售,是指为投资人开立基金交易账户,宣传推介基金,办理基金份额发售、申购、赎回及提供基金交易账户信息查询等活动。

基金销售机构是指经中国证券监督管理委员会(以下简称中国证监会)或者其派出机构注册,取得基金销售业务资格的机构。未经注册,任何单位或者个人不得从事基金销售业务。

基金服务机构从事与基金销售相关的支付、份额登记、信息技术系统等服务,适用本办法。

第三条 基金销售机构及其从业人员从事基金销售业务,基金服务机构及其从业人员从事与基金销售相关的服务业务,应当遵守法律法规、中国证监会规定以及基金合同、基金销售协议等约定,遵循自愿、公平的原则,诚实守信,谨慎勤勉,廉洁从业,恪守职业道德和行为规范,不得损害国家利益、社会公共利益和投资人的合法权益。

第四条 基金销售结算资金属于投资人,基金销售相关机构不得将基金销售结算资金归入其自有财产。禁止任何单位或者个人以任何形式挪用基金销售结算资金。基金销售相关机构破产或者清算时,基金销售结算资金不属于其破产财产或者清算财产。非因投资人本身的债务或者法律法规规定的其他情形,基金销售结算资金不得被查封、冻结、扣划或者强制执行。

第五条 中国证监会及其派出机构依据法律、行政法规和本办法的规定,对基金销售业务及相关服务业务实施监督管理。

中国证券投资基金业协会依据法律法规和自律规则,对基金销售业务及相关服务业务实施自律管理。

第二章 基金销售机构注册

第六条 商业银行、证券公司、期货公司、保险公司、保险经纪公司、保险代理公司、证券投资咨询机构、独立基金销售机构从事基金销售业务的,应当向住所地中国证监会派出机构申请注册基金销售业务资格,并申领《经营证券期货业务许可证》(以下简称业务许可证)。

第七条 申请注册基金销售业务资格,应当具备下列条件:

(一)财务状况良好,运作规范;

(二)有与基金销售业务相适应的营业场所、安全防范等设施,办理基金销售业务的信息管理平台符合中国证监会的规定;

(三) 具备健全高效的业务管理和风险管理制度,反洗钱、反恐怖融资及非居民金融账户涉税信息尽职调查等制度符合法律法规要求,基金销售结算资金管理、投资者适当性管理、内部控制等制度符合中国证监会的规定;

(四) 取得基金从业资格的人员不少于 20 人;

(五) 最近 3 年没有受到刑事处罚或者重大行政处罚;最近 1 年没有因相近业务被采取重大行政监管措施;没有因重大违法违规行为处于整改期间,或者因涉嫌重大违法违规行为正在被监管机构调查;不存在已经影响或者可能影响公司正常运作的重大变更事项,或者重大诉讼、仲裁等事项;

(六) 中国证监会规定的其他条件。

第八条 商业银行、证券公司、期货公司、保险公司、保险经纪公司、保险代理公司、证券投资咨询机构申请注册基金销售业务资格,应当具备下列条件:

(一) 本办法第七条规定的条件;

(二) 有负责基金销售业务的部门;

(三) 财务风险监控等监管指标符合国家金融监督管理部门的规定;

(四) 负责基金销售业务的部门取得基金从业资格的人员不低于该部门员工人数的 1/2,部门负责人取得基金从业资格,并具备从事基金业务 2 年以上或者在金融机构 5 年以上的工作经历;分支机构基金销售业务负责人取得基金从业资格;

(五) 中国证监会规定的其他条件。

第九条 独立基金销售机构是专业从事公募基金及私募证券投资基金销售业务的机构。独立基金销售机构不得从事其他业务,中国证监会另有规定的除外。

申请注册为独立基金销售机构的,应当具备下列条件:

(一) 本办法第七条规定的条件;

(二) 为依法设立的有限责任公司、股份有限公司或者采取符合中国证监会规定的其他组织形式;

(三) 有符合规定的名称、组织架构和经营范围;

(四) 股东以自有资金出资,不得以债务资金、委托资金等非自有资金出资,境外股东以可自由兑换货币出资;

(五) 净资产不低于 5000 万元人民币;

(六) 高级管理人员取得基金从业资格,熟悉基金销售业务,符合中国证监会规定的基金行业高级管理人员任职条件;

(七) 中国证监会规定的其他条件。

第十条 持有独立基金销售机构 5%以上股权的股东,应当具备下列条件:

(一) 股东为法人或者非法人组织的,资产质量良好,除中国证监会另有规定外净资产不低于 5000 万元人民币;股权结构清晰,可逐层穿透至最终权益持有人;最近 3 年没有受到刑事处罚或者重大行政处罚;最近 1 年没有被采取重大行政监管措施;没有因重大违法违规行为处于整改期间,或者因涉嫌重大违法违规行为正在被监管机构调查;

(二) 股东为自然人的, 具备担任证券基金业务部门管理人员 5 年以上的工作经历或者担任证券基金行业高级管理人员 3 年以上的工作经历; 从业期间没有被金融监管部门采取重大行政监管措施、没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚;

(三) 中国证监会规定的其他条件。

独立基金销售机构的境外股东, 还应当具备下列条件:

(一) 依其所在国家或者地区法律设立, 合法存续的具有资产管理或者投资顾问经验的金融机构;

(二) 其所在国家或者地区的证券监管机构已与中国证监会或者中国证监会认可的其他机构签订监管合作备忘录, 并保持有效的监管合作关系。

第十一条 独立基金销售机构的控股股东, 应当具备下列条件:

(一) 股东为法人或者非法人组织的, 应当核心主业突出, 内部控制完善, 运作规范稳定, 最近 3 个会计年度连续盈利, 净资产不低于 2 亿元人民币, 具有良好的财务状况和资本补充能力; 资产负债与杠杆水平适度, 净资产不低于实收资本的 50%, 或有负债未达到净资产的 50%, 没有数额较大的到期未清偿债务;

(二) 股东为自然人的, 个人金融资产不低于 3000 万元人民币; 具备担任证券基金业务部门管理人员 10 年以上的工作经历或者担任证券基金行业高级管理人员 5 年以上的工作经历;

(三) 制定合理明晰的投资独立基金销售机构的商业计划, 对完善独立基金销售机构治理结构、保持独立基金销售机构经营管理的独立性、推动独立基金销售机构长期发展有切实可行的计划安排; 对独立基金销售机构可能发生风险导致无法正常经营的情况, 制定合理有效的风险处置预案;

(四) 中国证监会规定的其他条件。

第十二条 独立基金销售机构股东以及股东的控股股东、实际控制人参股独立基金销售机构的数量不得超过 2 家, 其中控制独立基金销售机构的数量不得超过 1 家。中国证监会另有规定的情形除外。

第十三条 独立基金销售机构应当保持股权结构稳定。股权相关方应当书面承诺, 独立基金销售机构取得基金销售业务资格 3 年内不发生控股股东、实际控制关系的变更。

股东质押所持独立基金销售机构股权的, 不得约定由质权人或者其他第三方行使表决权等股东权利, 也不得变相转移对独立基金销售机构股权的控制。持有独立基金销售机构 5% 以上股权的股东, 质押股权比例不得超过所持该独立基金销售机构股权比例的 50%。

第十四条 基金销售机构申请注册基金销售业务资格, 应当按照中国证监会的规定提交申请材料。申请材料应当真实、准确、完整, 不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。申请材料所涉事项发生重大变化的, 申请人应当在 5 个工作日内提交更新材料。

中国证监会派出机构依照《行政许可法》规定受理基金销售业务资格注册申请, 并进行审查, 作出注册或者不予注册的决定。

第三章 基金销售业务规范

第十五条 基金销售机构办理基金销售业务，应当与基金管理人签订书面销售协议，明确双方权利义务。未经签订书面销售协议，基金销售机构不得办理基金的销售。

第十六条 基金销售机构开展基金宣传推介活动，应当坚持长期投资理念和客观、真实、准确的原则。

基金销售机构应当集中统一制作和使用基金宣传推介材料，并对内容的合规性进行内部审查，相关审查材料应当存档备查。基金宣传推介材料的管理规范，由中国证监会另行制定。

第十七条 基金销售机构应当按照中国证监会的规定了解投资人信息，坚持投资人利益优先和风险匹配原则，根据投资人的风险承受能力销售不同风险等级的产品，把合适的基金产品销售给合适的投资人。

基金销售机构应当加强投资者教育，引导投资人充分认识基金产品的风险收益特征。投资人购入基金前，基金销售机构应当提示投资人阅读基金合同、招募说明书、基金产品资料概要，提供有效途径供投资人查询，并以显著、清晰的方式向投资人揭示投资风险。

基金销售机构应当推动定期定额投资、养老储备投资等业务发展，促进投资人稳健投资，杜绝诱导投资人短期申赎、频繁申赎行为。

第十八条 基金销售机构应当根据反洗钱、反恐怖融资及非居民金融账户涉税信息尽职调查等法律法规要求履行相关职责，有效识别投资人身份，核对投资人的有效身份证件，登记投资人身份基本信息，确保基金账户持有人名称与有效身份证件中记载的名称一致，留存有效身份证件的复印件或者影印件，了解投资人资金来源的合法性，向基金管理人提供客户法定基本身份信息反洗钱必要信息，并为基金管理人履行反洗钱、反恐怖融资及非居民金融账户涉税信息尽职调查等相关职责提供协助。

第十九条 基金销售机构应当按照法律法规、中国证监会的规定和基金合同、份额发售公告、招募说明书等文件的约定，办理基金份额的认购、申购和赎回，不得擅自拒绝接受投资人的申请。

投资人认购、申购基金份额，应当全额交付款项，中国证监会规定的特殊基金品种除外。

投资人在基金合同约定之外的日期和时间提出申购、赎回申请的，作为下一个交易日的交易处理，其基金份额申购、赎回价格为下次办理基金份额申购、赎回时间所在开放日的价格。

第二十条 基金销售机构、基金销售支付机构应当按照法律法规、基金合同和基金销售协议等的规定，归集、划转基金销售结算资金，确保基金销售结算资金安全、及时划付，并将赎回、分红及未成功认购、申购的款项划入投资人认购、申购时使用的结算账户。中国证监会就特殊基金品种、特殊业务类型另有规定的，从其规定。

第二十一条 基金销售机构应当按照法律法规和中国证监会规定以及基金合同、招募说明书和基金销售协议等的约定收取销售费用，并如实核算、记账；未经招募说明书载明，不得对不同投资人适用不同费率。

基金销售机构按照中国证监会的规定，为投资人提供除基金合同、招募说明书约定服务以外的增值服务的，可以向投资人收取增值服务费。

第二十二条 基金销售机构应当按照下列要求持续为投资人提供信息服务：

（一）及时告知投资人其认购、申购、赎回的基金名称以及基金份额的确认日期、确认份额和金额等信息；

（二）提供有效途径供投资人实时查询其所持基金的基本信息；

（三）定期向投资人主动提供基金保有情况信息；

（四）按照中国证监会的规定，做好有关信息传递工作，向投资人及时提供对其投资决策有重大影响的信息；

（五）中国证监会规定的其他要求。

基金销售机构应当与投资人约定提供前款规定信息的方式。

第二十三条 基金销售机构可以委托其他基金销售机构办理基金销售中后台处理等活动，具体规定由中国证监会另行制定。

第二十四条 基金销售机构及其从业人员从事基金销售业务，不得有下列情形：

（一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（二）违规承诺收益、本金不受损失或者限定损失金额、比例；

（三）预测基金投资业绩，或者宣传预期收益率；

（四）误导投资人购买与其风险承受能力不相匹配的基金产品；

（五）未向投资人有效揭示实际承担基金销售业务的主体、所销售的基金产品等重要信息，或者以过度包装服务平台、服务品牌等方式模糊上述重要信息；

（六）采取抽奖、回扣或者送实物、保险、基金份额等方式销售基金；

（七）在基金募集申请完成注册前，办理基金销售业务，向公众分发、公布基金宣传推介材料或者发售基金份额；

（八）未按照法律法规、中国证监会规定、招募说明书和基金份额发售公告规定的时间销售基金，或者未按照规定公告即擅自变更基金份额的发售日期；

（九）挪用基金销售结算资金或者基金份额；违规利用基金份额转让等形式规避基金销售结算资金闭环运作要求、损害投资人资金安全；

（十）利用或者承诺利用基金资产和基金销售业务进行利益输送或者利益交换；

（十一）违规泄露投资人相关信息或者基金投资运作相关非公开信息；

（十二）以低于成本的费用销售基金；

（十三）实施歧视性、排他性、绑定性销售安排；

（十四）中国证监会规定禁止的其他情形。

第四章 内部控制与风险管理

第一节 一般规定

第二十五条 基金销售机构应当按照审慎经营的原则，建立健全并有效执行基金销售业务的内部控制与风险管理制度，完善内部责任追究机制，确保基金销售业务符合法律法规和中国证监会的规定。

第二十六条 基金销售机构应当指定专门合规风控人员对基金销售业务的经营运作情况进行审查、监督和检查，并保障合规风控人员履职的独立性和有效性。合规风控人员应当具备与履职相适应的专业知识和技能，不得兼任与合规风控职责相冲突的职务。

合规风控人员应当对基金销售业务内部制度、基金宣传推介材料和新销售产品、新业务方案等进行合规审查，出具合规审查意见，并存档备查。

基金销售机构应当于每一年度结束之日起3个月内完成年度监察稽核报告，并存档备查。

第二十七条 基金销售机构应当对基金管理人、基金产品进行审慎调查和风险评估，充分了解产品的投资范围、投资策略、风险收益特征等，并设立产品准入委员会或者专门小组，对销售产品准入实行集中统一管理。

基金管理人应当制定基金销售机构准入的标准和程序，审慎选择基金销售机构，并定期开展再评估。

第二十八条 基金销售机构应当建立健全投资人基金交易账户和资金账户管理制度，保障投资人信息安全和资金安全。

第二十九条 基金销售机构应当确保基金销售信息管理平台安全、高效运行，建立符合规定的灾备备份系统和应急预案。

第三十条 基金销售机构应当建立健全基金销售业务内部考核机制，坚持以投资人利益为核心和长期投资的理念，将基金销售保有规模、投资人长期投资收益等纳入分支机构和基金销售人员考核评价指标体系，并加大对存量基金产品持续销售、定期定额投资等业务的激励安排，不得将基金销售收入作为主要考核指标，不得实施短期激励，不得针对认购期基金实施特别的考核激励。

基金销售机构应当强化人员资质管理，确保基金销售人员具有基金从业资格。未经基金销售机构聘任，任何人员不得从事基金销售活动，中国证监会另有规定的除外。

基金销售机构应当建立健全基金销售人员持续培训机制，加强对基金销售人员行为的监督和检查，并建立相关人员的离任审计或者离任审查制度。基金销售人员不得从事与基金销售业务有利益冲突的业务活动。

第三十一条 基金销售机构应当建立健全业务范围管控制度，审慎评估基金销售业务与其依法开展或者拟开展的其他业务之间可能存在的利益冲突，完善利益冲突防范机制。

基金销售机构应当采取有效隔离措施，避免因其他业务风险影响基金销售业务稳健运行。

基金销售机构应当保持对基金销售业务的持续投入，确保实质展业及业务连续性。

第三十二条 基金销售机构应当对分支机构基金销售活动、基金销售信息技术系统实行集中统一管理，不得与他人合资、合作经营管理分支机构，不得将分支机构承包或者委托给他人经营管理。

第三十三条 基金销售机构应当建立健全档案管理制度，妥善保管投资人的开户资料 and 与基金销售业务有关的其他资料。投资人身份资料自业务关系结束当年计起至少保存 20 年，与基金销售业务有关的其他资料自业务发生当年计起至少保存 20 年。

第二节 独立基金销售机构特别规定

第三十四条 独立基金销售机构应当建立健全合规风控管理组织架构，在章程中明确合规风控负责人为高级管理人员，并对其职责、任免条件和程序作出规定。

合规风控负责人应当具有胜任合规风控管理工作需要的专业知识和技能，并具备以下工作经历：从事证券基金工作 5 年以上，或者从事证券基金工作 3 年以上并且通过国家法律职业资格考试，或者从事证券基金监管相关工作 3 年以上。

独立基金销售机构解聘合规风控负责人，应当具有正当理由，并自解聘之日起 3 个工作日内将解聘事实和理由书面报告住所地中国证监会派出机构。

第三十五条 独立基金销售机构应当设立专门的合规风控管理部门。合规风控管理部门对合规风控负责人负责，按照公司规定和合规风控负责人的安排履行合规风控管理职责。合规风控管理部门不得承担与合规风控管理相冲突的其他职责。

独立基金销售机构应当为合规风控管理部门配备足够的、具备与履行合规风控管理职责相适应的专业知识和技能的合规风控人员。

第三十六条 独立基金销售机构应当确保业务、从业人员、经营场所的独立性，不得与股东、实际控制人、关联方混同，不得允许其他任何机构以其名义对外开展业务。独立基金销售机构从业人员不得在其他机构担任经营性职务，法律法规和中国证监会另有规定的除外。

第三十七条 独立基金销售机构设立分支机构，应当具备下列条件：

（一）连续开展基金销售业务 3 个完整会计年度以上，最近一个会计年度基金销售日均保有量不低于 100 亿元；

（二）具有较强的持续经营能力，内部控制完善，能够有效控制分支机构风险；

（三）制定合理明晰的分支机构设立规划；

（四）最近 3 年没有受到刑事处罚或者重大行政处罚；最近 1 年没有被采取重大行政监管措施；没有因重大违法违规行为处于整改期间，或者因涉嫌重大违法违规行为正在被监管机构调查；

（五）拟设立的分支机构具备完善的管理制度，有符合规定的办公场所、安全防范等设施，取得基金从业资格的人员不少于 5 人；

（六）中国证监会规定的其他条件。

独立基金销售机构设立的分支机构，限于住所地所在省、自治区、直辖市范围，中国证监会另有规定的除外。

独立基金销售机构应当完善分支机构管控机制，确保分支机构实质展业及业务连续性。

第三十八条 独立基金销售机构应当制定自有资金运用制度，保持良好的财务状况，满足日常运营和风险防范的需要。

独立基金销售机构可以运用自有资金进行金融资产投资，其中投资于现金、银行存款、国债、基金等高流动性资产的净值不得低于 2000 万元。独立基金销售机构不得向关联方提供借款、资金垫付或者担保等；不得进行股权投资，法律法规、中国证监会另有规定的除外。

第五章 相关基金服务机构

第三十九条 基金销售支付机构受基金销售机构委托，为基金销售机构提供基金销售结算资金划转服务。

基金销售机构应当选择具备下列条件的商业银行或者支付机构办理基金销售支付业务：

（一）制定了有效的风险控制制度，有安全、高效的办理支付业务的信息系统；

（二）商业银行取得基金销售业务资格，支付机构取得《支付业务许可证》；

（三）最近 3 年没有受到刑事处罚或者重大行政处罚；最近 1 年没有被采取重大行政监管措施；没有因重大违法违规行为处于整改期间，或者因涉嫌重大违法违规行为正在被监管机构调查；

（四）中国证监会规定的其他条件。

支付机构从事基金销售支付业务，应当向中国证监会备案。

第四十条 基金销售结算资金监督机构受基金销售机构、基金销售支付机构等委托，对其开立、使用基金销售结算专用账户的行为和基金销售结算资金划转流程进行监督。

中国证券登记结算有限责任公司（以下简称中国结算）或者取得基金销售业务资格的商业银行可以担任基金销售结算资金监督机构。基金销售机构、基金销售支付机构等应当在基金销售结算资金监督机构开立基金销售结算专用账户，并与基金销售结算资金监督机构签订监督协议，对账户性质、账户功能、资金划转流程、监督方式、账户异常处理等事项做出约定。中国证监会另有规定的，从其规定。

第四十一条 基金管理人可以依照中国证监会的规定委托基金份额登记机构办理基金份额登记业务。基金份额登记机构应当确保基金份额的登记、存管和结算业务处理安全、准确、及时、高效，其主要职责包括：

（一）建立并管理投资人基金份额账户；

（二）负责基金份额的登记；

（三）基金交易确认；

（四）代理发放红利；

- (五) 建立并保管基金份额持有人名册；
- (六) 服务协议约定的其他职责；
- (七) 中国证监会规定的其他职责。

基金管理人变更基金份额登记机构的，应当在变更完成 10 个工作日内向中国证监会报告。

第四十二条 基金销售机构、基金份额登记机构应当通过中国结算建设和运营的基金行业注册登记数据中央交换平台（以下简称中央数据交换平台）对基金的账户和交易信息进行数据交换，数据交换应符合中央数据交换平台相关规范要求。参与数据交换的相关机构应当按照规定保障信息传输和存储的完整性、准确性、及时性、安全性。

基金份额登记机构应当按照中央数据交换平台相关规范要求报送基金份额登记数据，配合完成基金份额登记数据的集中备份。

中国结算依据中国证监会授权，对相关数据交换及报送实施自律管理。中国结算应当妥善保存相关数据，不得篡改、毁损或者泄露；确有必要向第三方提供的，应当遵守法律法规和中国证监会的规定。中国结算还应当建立健全相关信息统计分析制度，定期向中国证监会报告，并按照中国证监会的要求向投资人提供统一查询等服务。

第四十三条 信息技术系统服务机构受基金销售机构委托，为基金销售机构提供网络空间经营场所租用或者信息技术系统开发等服务。信息技术系统服务机构不得实质介入基金销售业务环节，不得收集、传输、留存投资人基金交易信息。

第六章 销售私募基金的特别规定

第四十四条 基金销售机构除开展公募基金销售业务外，依法从事私募基金销售业务的，参照适用本办法第三章、第四章的规定，法律法规及中国证监会另有规定的除外。

第四十五条 基金销售机构应当以非公开方式向合格投资者销售私募基金，不得通过公众传播媒体、互联网、公开营业场所等平台或者手机短信、微信等渠道公开或者变相公开宣传推介私募基金。

第四十六条 基金销售机构销售私募基金，应当充分了解投资人信息，收集、核验投资人资产证明、收入证明或者纳税凭证等材料，对投资人风险识别能力和风险承担能力进行评估，并要求投资人承诺投资资金为自有资金，不存在非法汇集他人资金等情况。

基金销售机构应当就合格投资者确认、投资者适当性匹配、风险揭示、自有资金投资等事项履行投资人签字确认等程序。

第四十七条 基金销售机构应当销售符合法律法规和中国证监会规定的私募基金，对拟销售私募基金进行审慎调查和风险评估，充分了解产品的投资范围、投资策略、投资集中度、杠杆水平、风险收益特征等。销售文件应当按照规定全面说明产品特征并充分揭示风险。基金销售机构不得销售未在产品合同等法律文件中明确限定投资范围、投资集中度、杠杆水平的私募基金。

基金销售机构合规风控人员应当对私募基金销售准入出具专项合规和风险评估报告，签字确认并存档备查。

第四十八条 基金销售机构应当针对私募基金销售业务建立专门的利益冲突识别、评估和防范机制。

基金销售机构应当对存在关联关系的私募基金管理人及私募基金履行严格的利益冲突评估机制，经评估无法有效防范利益冲突的，不得销售相关产品；经评估确定可以销售的，应当以书面形式向投资人充分披露，并在销售行为发生时由投资人签字确认。

第四十九条 基金销售机构应当参照本办法第四十条的规定开立私募基金销售结算专用账户，并参照中国证监会规定的基金销售结算资金划转流程进行资金交收。

第七章 监督管理与法律责任

第五十条 中国证监会及其派出机构按照审慎监管原则，可以要求基金销售相关机构及其股东、实际控制人报送相关信息、材料，定期或者不定期对基金销售相关机构从事基金销售业务及相关服务业务的情况进行非现场或者现场检查。

基金销售相关机构及其股东、实际控制人、从业人员等应当配合检查、调查，提供的信息、资料应当及时、真实、准确、完整。

第五十一条 独立基金销售机构发生下列事项的，应当在 5 个工作日内向住所地中国证监会派出机构备案：

- （一）变更公司章程、名称、住所、组织形式、经营范围、注册资本、高级管理人员；
- （二）新增持有 5% 以上股权的股东，变更控股股东、实际控制人；
- （三）持有 5% 以上股权的股东变更姓名、名称，或者质押所持独立基金销售机构的股权；
- （四）设立、撤销分支机构，变更分支机构名称、营业场所；
- （五）对外进行股权投资或者提供担保；
- （六）中国证监会规定的其他事项。

住所地中国证监会派出机构收到备案材料后应当进行核查，发现备案事项不符合法律、行政法规及中国证监会规定的，应当责令整改。

第五十二条 基金销售机构的业务许可证自颁发之日起，有效期 3 年。基金销售机构不存在下列情形的，其业务许可证有效期予以延续，每次延续的有效期为 3 年：

- （一）无法持续符合本办法第七条第（一）项至第（四）项规定的基础性展业条件，且未得到有效整改；
- （二）合规内控严重缺失，被中国证监会或者其派出机构采取责令暂停办理相关业务的行政监管措施，且未在要求期限内有效整改；
- （三）未实质开展公募基金销售业务，最近一个会计年度基金（货币市场基金除外）销售日均保有量低于 5 亿元；
- （四）中国证监会规定的其他情形。

基金销售机构存在本条第一款所列情形的，中国证监会派出机构可作出不予延续其业务许可证有效期的决定。业务许可证有效期届满的基金销售机构，不得继续从事基金销售业务。

第五十三条 基金销售相关机构违反法律、行政法规、本办法及中国证监会其他规定，法律法规有规定的，依照其规定处理；法律法规没有规定的，中国证监会及其派出机构可以采取监管谈话、出具警示函、责令改正、责令处分有关人员、责令暂停办理相关业务等行政监管措施，对相关主管人员、直接责任人员，可以采取监管谈话、出具警示函、公开谴责、认定为不适当人选等行政监管措施，发现违法行为涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第五十四条 中国证监会及其派出机构依法责令基金销售机构暂停办理相关业务的，可以责令其暂停下列一项或者多项业务：

- （一）接受新投资人开立交易账户申请；
- （二）签订新的销售协议，增加销售新产品；
- （三）办理公募基金份额认购、申购或者私募基金份额参与。

基金销售机构被责令暂停办理相关业务的，可以办理销户、赎回、转托管转出等业务。

第五十五条 基金销售机构申请注册基金销售业务资格，隐瞒有关情况或者提供虚假材料的，中国证监会派出机构不予注册，并给予警告；已经注册的，撤销注册，对相关主管人员和其他直接责任人员给予警告，并处3万元以下罚款。国家金融监督管理部门监管的机构存在上述情况的，移交相关金融监督管理部门处理。

第五十六条 基金销售机构有下列情形的，依照《证券投资基金法》第一百三十七条、第一百三十九条、第一百四十四条规定处理：

- （一）未向投资人充分揭示投资风险并误导其购买与其风险承担能力不相当的公募基金、私募证券投资基金等产品的；
- （二）挪用公募基金、私募证券投资基金等产品销售结算资金或者份额的；
- （三）未按照本办法第四章要求建立风险管理制度和灾难备份系统，存在重大风险隐患、引发重大风险事件或者丧失经营能力的；
- （四）泄露与公募基金、私募证券投资基金等产品份额持有人、投资运作相关的非公开信息的。

第五十七条 基金销售机构有下列情形之一，且情节严重的，除法律法规另有规定外，给予警告，并处3万元以下罚款；对相关主管人员和其他直接责任人员，给予警告，并处3万元以下罚款：

- （一）违反本办法第十五条至第二十二、第二十四条规定从事基金销售业务的；
- （二）未按照本办法第四章规定建立健全并有效执行基金销售业务内部控制及风险管理制度的；
- （三）未按照本办法第四十条规定与基金销售结算资金监督机构签订监督协议、开立基金销售结算专用账户的；

(四) 未按照本办法第四十二条规定进行数据交换和报送的；
(五) 违反本办法第六章规定销售私募基金的；
(六) 未按照本办法第五十条、五十一条规定，配合监督检查、履行备案报告义务的。

第五十八条 基金销售机构有下列情形之一的，中国证监会依法注销其业务许可证，并予以公告：

- (一) 业务许可证有效期不予延续且有效期届满的；
- (二) 基金销售业务资格被依法撤销或者终止的；
- (三) 基金销售机构依法终止的；
- (四) 法律法规规定的其他情形。

第五十九条 基金销售机构有下列情形之一的，基金管理人等应当妥善处理有关投资人的赎回、转托管转出等业务，基金销售相关机构应当配合：

- (一) 业务许可证被注销的；
- (二) 丧失经营能力，无法为投资人办理基金销售业务的；
- (三) 中国证监会规定的其他情形。

第六十条 基金销售支付机构从事公募基金、私募证券投资基金销售支付业务有下列情形之一的，依照《证券投资基金法》第一百三十八条、第一百三十九条、第一百四十四条规定处理：

- (一) 未按照规定划付公募基金、私募证券投资基金等产品销售结算资金的；
- (二) 挪用公募基金、私募证券投资基金等产品销售结算资金或者份额的；
- (三) 未建立风险管理制度和灾难备份系统的；
- (四) 泄露与公募基金、私募证券投资基金等产品份额持有人、投资运作相关的非公开信息的。

基金销售支付机构被停止基金销售支付业务的，基金销售机构和基金销售结算资金监督机构应当妥善处理有关投资人基金份额的赎回、转托管转出等业务。

第八章 附则

第六十一条 本办法相关用语的含义如下：

- (一) 基金销售相关机构，包括基金销售机构，以及从事与基金销售相关的支付、份额登记、信息技术系统等服务业务的基金服务机构。
- (二) 基金销售结算资金，是指由基金销售机构、基金销售支付机构、基金份额登记机构等基金销售相关机构归集的，在投资人结算账户与基金财产托管账户之间划转的基金认购、申购、赎回、分红等资金。
- (三) 独立基金销售机构高级管理人员，是指总经理、副总经理或者实际履行上述职务的其他人员，以及章程规定的其他人员。
- (四) 关联方及控制关系，依照《企业会计准则》确定。
- (五) 基金宣传推介材料，是指为推介基金向公众分发或者公布，使公众可以普遍获得的纸质、电子或者其他介质的信息。

（六）基金销售结算专用账户，是指基金销售机构、基金销售支付机构或者基金份额登记机构用于归集、暂存、划转基金销售结算资金的专用账户。

（七）支付机构，是指依据中国人民银行《非金融机构支付服务管理办法》取得《支付业务许可证》的非金融机构。

（八）私募基金，包括证券期货经营机构非公开募集资金或者接受财产委托设立的私募资产管理计划，以及经基金业协会登记的私募基金管理人设立的非公开募集基金。私募证券投资基金，是指依据《证券投资基金法》设立的、仅投资于标准化证券资产的私募基金。除明确表述为“私募基金”“私募证券投资基金”外，本办法中的基金均为公开募集证券投资基金的简称。

第六十二条 基金管理人、证券期货经营机构销售其管理的基金、私募资产管理计划的业务规范、内部控制和风险管理，适用本办法和中国证监会其他相关规定。

第六十三条 本办法自 2020 年 10 月 1 日起施行。《证券投资基金销售管理办法》（证监会令第 91 号）同时废止。

3.5 公开募集证券投资基金管理人监督管理办法

(2022年3月24日中国证券监督管理委员会第2次委务会议审议通过 根据2025年2月19日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正 自2025年3月27日起施行)

第一章 总则

第一条 为规范公开募集证券投资基金(以下简称公募基金)管理业务,加强对公募基金管理人的监督管理,保护基金份额持有人及相关当事人合法权益,促进公募基金行业健康发展,根据《证券投资基金法》《证券法》《公司法》和其他有关法律、行政法规,制定本办法。

第二条 公募基金管理人由基金管理公司或者经中国证券监督管理委员会(以下简称中国证监会)核准取得公募基金管理业务资格的其他资产管理机构(以下简称其他公募基金管理人)担任。

本办法所称基金管理公司,是指经中国证监会批准,在中华人民共和国境内设立,从事公募基金管理业务和中国证监会批准或者认可的其他业务的营利法人。

本办法所称其他资产管理机构,包括在境内设立的从事资产管理业务的证券公司资产管理子公司、保险资产管理公司、商业银行理财子公司、在中国证券投资基金业协会(以下简称基金业协会)登记的专门从事非公开募集证券投资基金管理业务的机构以及中国证监会规定的其他机构。

未取得公募基金管理业务资格的机构,不得从事公募基金管理业务。

第三条 公募基金管理人应当遵守法律、行政法规、中国证监会的规定和自律规则,恪尽职守,履行诚实信用、谨慎勤勉的义务,为基金份额持有人的利益运用基金财产,保护基金份额持有人合法权益,不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。

第四条 中国证监会及其派出机构依据法律、行政法规和中国证监会的规定,根据审慎监管原则,对基金管理公司及其业务活动、其他公募基金管理人的公募基金管理业务活动实施监督管理,并对基金管理公司股权实施穿透式监管和分类监管。

第五条 基金业协会依据法律、行政法规、中国证监会的规定和自律规则,对基金管理公司及其业务活动、其他公募基金管理人的公募基金管理业务活动实施自律管理。

第二章 公募基金管理人的准入

第六条 设立基金管理公司,应当具备下列条件:

- (一) 股东、实际控制人符合《证券投资基金法》和本办法的规定;
- (二) 有符合《证券投资基金法》《公司法》以及中国证监会规定的章程;

(三) 注册资本不低于 1 亿元人民币，且股东必须以来源合法的自有货币资金实缴，境外股东应当以可自由兑换货币出资；

(四) 有符合法律、行政法规和中国证监会规定的董事、监事、高级管理人员以及研究、投资、运营、销售、合规等岗位职责人员，取得基金从业资格的人员原则上不少于 30 人；

(五) 有符合要求的公司名称、营业场所、安全防范设施和与业务有关的其他设施；

(六) 设置了分工合理、职责清晰的组织机构和工作岗位；

(七) 有符合中国证监会规定的内部管理制度；

(八) 经国务院批准的中国证监会规定的其他条件。

第七条 根据持股比例和对基金管理公司经营管理的影 响，基金管理公司股东包括以下三类：

(一) 主要股东，指持有基金管理公司 25% 以上股权的股东，如任一股东持股均未达 25% 的，则主要股东为持有 5% 以上股权的第一大股东，中国证监会另有规定的除外；

(二) 持有基金管理公司 5% 以上股权的非主要股东；

(三) 持有基金管理公司 5% 以下股权的非主要股东。

第八条 持有基金管理公司 5% 以下股权的非主要股东，不得存在下列情形：

(一) 最近 3 年存在重大违法违规记录或者重大不良诚信记录；因故意犯罪被判处刑罚、刑罚执行完毕未逾 3 年；因涉嫌重大违法违规正在被调查或者处于整改期间；

(二) 存在长期未实际开展业务、停业、破产清算、治理结构缺失、内部控制失效等影响行使股东权利或者履行股东义务的情形；存在可能严重影响持续经营的担保、诉讼、仲裁或者其他重大事项；

(三) 股权结构不清晰，不能逐层穿透至最终权益持有人；股权结构中存在资产管理产品，中国证监会认可的情形除外；

(四) 因不诚信或者不合规行为引发社会重大质疑或者产生严重社会负面影响且影响尚未消除；对所投资企业经营失败负有重大责任未逾 3 年；挪用客户资产等损害客户利益的行为；

(五) 中国证监会规定的其他情形。

第九条 持有基金管理公司 5% 以上股权的非主要股东，应当符合下列条件，中国证监会另有规定的除外：

(一) 本办法第八条的规定；

(二) 股东为法人或者非法人组织的，自身及所控制的机构具有良好的诚信合规记录；最近 1 年净资产不低于 1 亿元人民币或者等值可自由兑换货币，资产质量和财务状况良好；公司治理规范，内部控制机制健全，风险管控良好，能够为提升基金管理公司的综合竞争力提供支持；

(三) 股东为自然人的，正直诚实，品行良好，最近 1 年个人金融资产不低于 1000 万元人民币，具备 5 年以上境内外证券资产管理行业从业经历，从业

经历中具备3年以上专业的证券投资经验且业绩良好或者3年以上公募基金业务管理经验。

第十条 基金管理公司的主要股东，应当符合下列条件：

（一）本办法第九条的规定；

（二）主要股东为法人或者非法人组织的，应当为依法经营金融业务的机构或者管理金融机构的机构，具有良好的管理业绩和社会信誉，最近1年净资产不低于2亿元人民币或者等值可自由兑换货币，最近3年连续盈利；入股基金管理公司与其长期战略协调一致，有利于服务其主营业务发展；

（三）主要股东为自然人的，最近3年个人金融资产不低于3000万元人民币，具备10年以上境内外证券资产管理行业从业经历，从业经历中具备8年以上专业的证券投资经验且业绩良好或者8年以上公募基金行业高级管理人员从业经验；

（四）对完善基金管理公司治理、推动基金管理公司长期发展，有切实可行的计划安排；具备与基金管理公司经营业务相匹配的持续资本补充能力；

（五）对保持基金管理公司经营管理的独立性、防范风险传递及不当利益输送等，有明确的自我约束机制；

（六）对基金管理公司可能发生风险导致无法正常经营的情况，制定合理有效的风险处置预案。

管理金融机构的机构担任基金管理公司主要股东的，其管理的金融机构至少一家应当符合本条第（二）项以及中国证监会的相关规定。

第十一条 基金管理公司的实际控制人应当符合本办法第八条、第十条第（四）至（六）项的规定，同时不得存在净资产低于实收资本的50%、或有负债达到净资产的50%、不能清偿到期债务等情形。

第十二条 基金管理公司由自然人作为主要股东发起设立的，其他股东应当为符合条件的自然人、金融机构或者管理金融机构的机构，中国证监会另有规定的除外。基金管理公司单一自然人股东直接持股和与其存在一致行动关系或者关联关系的股东合计持有基金管理公司股权的比例不得超过2/3。

公募基金管理人可以依法实施专业人士持股计划。

第十三条 外商投资基金管理公司的境外股东还应当符合下列条件：

（一）依所在国家或者地区法律设立、合法存续的具有金融资产管理经验的金融机构或者管理金融机构的机构，具有完善的内部控制机制，最近3年主要监管指标符合所在国家或者地区法律的规定和监管机构的要求；

（二）所在国家或者地区具有完善的证券法律和监管制度，其证券监管机构已与中国证监会或者中国证监会认可的其他机构签订证券监管合作谅解备忘录，并保持有效的监管合作关系；

（三）具备良好的国际声誉和经营业绩，最近3年金融资产管理业务规模、收入、利润、市场占有率等指标居于国际前列，最近3年长期信用均保持在高水平；

（四）累计持股比例或者拥有权益的比例（包括直接持有和间接持有）符合国家关于证券业对外开放的安排；

（五）法律、行政法规及经国务院批准的中国证监会规定的其他条件。
香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的机构比照适用前款规定。
基金管理公司股东的实际控制人为境外机构或者自然人的，适用本条规定。

第十四条 其他资产管理机构申请公募基金管理业务资格，应当符合下列条件：

（一）公司治理规范，内部控制机制健全，风险管控良好；管理能力、资产质量和财务状况良好，最近3年经营状况良好，具备持续盈利能力；资产负债和杠杆水平适度，具备与公募基金管理业务相匹配的资本实力；

（二）具备良好的诚信合规记录，最近3年不存在重大违法违规记录或者重大不良诚信记录；不存在因故意犯罪被判处刑罚、刑罚执行完毕未逾3年；不存在因涉嫌重大违法违规正在被调查或者处于整改期间；最近12个月主要监管指标符合监管要求；

（三）具备3年以上证券资产管理经验，管理的证券类产品运作规范稳健，业绩良好，未出现重大违规行为或者风险事件；

（四）有符合要求的内部管理制度、营业场所、安全防范设施、系统设备和与业务有关的其他设施；

（五）有符合法律、行政法规和中国证监会规定的董事、监事、高级管理人员和与公募基金管理业务有关的研究、投资、运营、销售、合规等岗位职责人员，取得基金从业资格的人员原则上不少于30人；组织机构和岗位分工设置合理、职责清晰；

（六）对保持公募基金管理业务的独立性、防范风险传递和不当利益输送等，有明确有效的约束机制；

（七）中国证监会规定的其他条件。

在基金业协会登记的专门从事非公开募集证券投资基金管理业务的机构申请公募基金管理业务资格的，该机构及其股东、实际控制人还应当分别符合本办法有关基金管理公司设立、股东、实际控制人的条件。

符合基金管理公司设立条件的其他公募基金管理人，经中国证监会认可，可以变更为基金管理公司。

第十五条 同一主体或者受同一主体控制的不同主体参股基金管理公司的数量不得超过2家，其中控制基金管理公司的数量不得超过1家。下列情形不计入参股、控制基金管理公司的数量：

（一）直接持有和间接控制基金管理公司股权的比例低于5%；

（二）为实施基金管理公司并购重组所做的过渡期安排；

（三）基金管理公司设立从事公募基金管理业务的子公司；

（四）中国证监会认可的其他情形。

第三章 公募基金管理人的内部控制和业务规范

第十六条 公募基金管理人应当按照法律、行政法规和中国证监会的规定，建立组织机构健全、职责划分清晰、制衡监督有效、激励约束合理的治理结构，确保独立、规范运作。公募基金管理人应当坚持稳健经营理念，业务开展

应当与自身的公司治理情况、人员储备、投研和客户服务能力、信息技术系统承受能力、风险管理和内部控制水平、业务保障能力等相匹配，切实保护基金份额持有人的长远利益。

公募基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先原则。公募基金管理人及其股东、员工的利益和基金份额持有人利益发生冲突时，应当优先保障基金份额持有人的利益。

公募基金管理人及其董事、监事、高级管理人员和其他从业人员应当坚持长期投资、理性投资、专业投资，廉洁从业、诚实守信，加强文化道德建设，履行社会责任，遵从社会公德，不得为本人或者他人牟取不正当利益。

第十七条 公募基金管理人应当按照中国证监会的规定，建立覆盖全面、科学合理、控制严密、运行高效的内部控制机制和风险管理制度，对公募基金管理等业务实行集中统一管理，建立人员、业务、场地等方面的防火墙机制，保持经营运作合法、合规，保持内部控制健全、有效。

第十八条 公募基金管理人应当按照中国证监会的规定实施合规管理，建立健全合规负责人制度。

合规负责人作为高级管理人员，直接向董事会负责，对基金管理公司或者其他公募基金管理人的公募基金管理部门、业务及其人员的经营管理和执业行为等的合规性进行审查、监督和检查，发现重大风险或者违法违规行为的，应当告知总经理和其他有关高级管理人员，提出处理意见并督促整改，依法及时向董事会、中国证监会派出机构报告。

第十九条 公募基金管理人应当建立健全由授权、研究、决策、执行、评估、考核、监察、惩戒等环节构成的投资管理制度和流程，以及重大关联交易管理等利益冲突防范机制，采取有效措施保证研究和投资决策的科学专业、独立客观，防止投资管理人员越权从事投资活动或者从事内幕交易、市场操纵等违法违规行为，确保公平对待公司管理的不同基金财产和客户资产，充分保障基金份额持有人利益。

公募基金管理人应当从代表和保护基金份额持有人利益角度出发，依法行使诉讼权利、参与上市公司治理和实施其他法律行为，并建立健全相关制度和流程。

公募基金管理人及其股东、实际控制人等关联方应当遵守法律、行政法规和中国证监会的相关规定，不得与基金财产进行不当关联交易，不得利用基金财产为自身或者他人牟取利益，损害基金份额持有人利益。

第二十条 公募基金管理人应当建立公募基金财务核算与基金资产估值制度和流程，严格遵守国家有关规定，真实、及时、准确、完整地反映基金财产的状况。

第二十一条 公募基金管理人应当按照中国证监会的规定加强基金销售管理，建立和完善投资者适当性管理制度，履行投资者适当性义务，保障销售资金安全，规范宣传推介活动，不得从事不正当销售或者不正当竞争行为。

第二十二条 公募基金管理人应当保持良好的财务状况，满足公司运营、业务发展和风险防范的需要。

公募基金管理人应当建立健全财务管理制度，严格执行国家财经法律、行政法规，相关资金或者资产必须列入符合规定的本单位会计账簿。

公募基金管理人应当按照规定提取、使用风险准备金，并按照要求对特定业务实施特别风险准备金制度。

第二十三条 公募基金管理人应当建立健全人力资源管理制度，规范组织机构、部门设置和岗位职责，强化员工任职培训和职业道德教育，加强关键岗位人员离职管理，构建完善长效激励约束机制，为公司经营管理和持续发展提供人力资源支持。

公募基金管理人应当建立科学的薪酬管理制度和考核机制，合理确定薪酬结构，规范薪酬支付行为，绩效考核应当与合规和风险管理等相挂钩，严格禁止短期考核和过度激励，建立基金从业人员和基金份额持有人利益绑定机制。

第二十四条 公募基金管理人应当遵守法律、行政法规、行业监管要求和技术标准，遵循可用、安全、合规原则，建立与公司发展和业务操作相匹配的信息技术系统，加强信息技术管理，保障充足的信息技术投入，对基金管理业务等活动依法安全运作提供支持。

第二十五条 公募基金管理人应当建立资料档案管理制度，妥善保存基金管理人业务活动的记录、账册、报表和其他相关文件资料，保存期不少于 20 年。

第二十六条 公募基金管理人应当建立突发事件处理预案制度，对发生损害基金份额持有人利益、可能引起风险外溢或者系统性风险、影响社会稳定等的突发事件，按照预案妥善处理。

第二十七条 公募基金管理人可以按照中国证监会的规定和基金托管人签订协议，约定当公募基金出现巨额赎回等情形时，由基金托管人为其托管的公募基金提供短期融资支持。

第二十八条 公募基金管理人可以委托资质良好的基金服务机构，代为办理公募基金的份额登记、核算、估值、投资顾问、资产评估、不动产项目运营管理等业务，但公募基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。公募基金管理人委托基金服务机构代为办理部分业务的，应当充分评估、审慎决策，确保参与相关业务的基金服务机构具备相应资质、已按照中国证监会的规定进行注册或者备案，并采取有效措施确保相关业务开展符合中国证监会的规定。

基金服务机构应当具备与服务范围相适应的展业能力和业务经验，公司治理和经营运作规范，资产质量和财务状况良好，内控制度和风险管控健全，有符合规定的组织机构、人员、场所、设施、系统和制度等，按照中国证监会的规定履行注册或者备案程序并开展业务。开展公募基金份额登记、估值等业务的基金服务机构，应当向中国证监会申请注册。

基金服务机构及其从业人员开展相关受托业务应当恪尽职守、诚实守信、谨慎勤勉，确保受托业务运作安全有效，并保守商业秘密，不得泄露或者利用通过受托业务知悉的非公开信息。基金服务机构不得再将受托业务委托其他机构办理，中国证监会另有规定的除外。

符合《证券法》规定的会计师事务所、律师事务所等机构接受公募基金管理人的委托出具审计报告、内部控制评价报告、法律意见书等文件的，应当勤

勉尽责，对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行核查和验证，并符合中国证监会的有关规定。

第四章 基金管理公司的治理和经营

第二十九条 基金管理公司应当按照法律、行政法规和中国证监会的规定，建立包括股东会、董事会、监事（会）、经理层等的公司治理结构，明确各方职责边界、履职要求，完善风险管控、制衡监督和激励约束机制，不断提升公司治理水平。

基金管理公司按照《公司法》和公司章程等规定在董事会中设置由董事组成的审计委员会，行使监事会职权的，不设监事（会）。

基金管理公司应当按照中国共产党章程的规定，设立党的组织机构，开展党的活动，并为党组织的活动提供必要条件。国有基金管理公司应当按照相关规定，将党的领导融入公司治理各个环节，并将党建工作要求写入公司章程，落实党组织在公司治理结构中的法定地位。

第三十条 基金管理公司股东、实际控制人应当遵守法律、行政法规和中国证监会的规定，秉承长期投资理念，依法行使权利、履行义务，推动完善公司治理、风险管理与内部控制，保障基金管理公司合规经营，保护基金份额持有人利益。基金管理公司股东、实际控制人不得存在下列情形：

（一）未采取有效措施防范基金管理公司与其或者受其控制的其他企业之间发生不当业务竞争；损害基金份额持有人、基金管理公司或者其他股东的合法权益；

（二）越过股东会、董事会任免基金管理公司的董事、监事、高级管理人员，或者擅自干预基金管理公司的经营管理、基金财产的投资运作等活动；

（三）在证券承销、证券投资等业务中要求基金管理公司为其提供配合，损害基金份额持有人或者相关当事人的合法权益；

（四）为其他机构、个人代持基金管理公司的股权，或者委托其他机构、个人代持股权；占有或者转移基金管理公司资产；

（五）中国证监会认定的其他情形。

第三十一条 基金管理公司的股东应当保持公司股权结构稳定，股权相关方应当书面承诺在一定期限内不转让持有的基金管理公司股权，中国证监会另有规定的除外。

基金管理公司的股东处分其股权，应当诚实守信，遵守在认购、受让股权时所做的承诺及中国证监会的有关规定，不得损害基金份额持有人的合法权益。

第三十二条 基金管理公司应当加强股权事务管理，及时核查股东资质，履行向股东、拟入股股东等相关主体的合规告知义务。董事长是基金管理公司股权事务管理的第一责任人。

基金管理公司的董事、监事、高级管理人员、股东和相关各方，在基金管理公司主要股东不能正常经营或者基金管理公司股权转让期间，应当依法履行职责，恪尽职守，做好风险防范安排，保证公司正常经营和基金份额持有人利益不受损害。

第三十三条 基金管理公司的公司章程应当明确股东会的职权范围和议事规则。

基金管理公司应当建立与股东之间的业务和客户关键信息隔离制度。基金管理公司的股东、实际控制人应当通过股东会依法行使权利。

第三十四条 基金管理公司的公司章程应当明确董事会的职权范围和议事规则。董事会应当按照法律、行政法规和公司章程的规定，制定公司基本制度，决策重大事项。董事会和董事长不得越权干预经理层的具体经营活动。

董事会对经理层的考核，应当关注基金长期投资业绩、公司合规和风险管理等保护基金份额持有人利益的情况，不得以短期的基金管理规模、盈利增长等作为主要考核标准。

基金管理公司的公司章程应当明确规定董事会的人员构成，强化专业、独立、制衡、合作原则。基金管理公司的总经理应当为董事会成员。

第三十五条 基金管理公司应当建立健全独立董事制度，提供必要条件保障独立董事有效、独立履行职责。独立董事和独立董事人员配备应当符合中国证监会的规定。

独立董事应当独立于基金管理公司及其股东，坚持基金份额持有人利益优先原则，勤勉尽责，依法对基金财产和公司运作的重大事项作出独立客观、公正专业的判断。独立董事应当制作年度履职报告，经股东会审议并留存备查。

第三十六条 基金管理公司的董事会审议下列事项，应当经 2/3 以上的独立董事通过：

- （一）公司和公募基金投资运作中的重大关联交易；
- （二）公司和公募基金审计事务，聘请或者更换会计师事务所；
- （三）公司管理的公募基金的中期报告和年度报告；
- （四）法律、行政法规和公司章程规定的其他事项。

第三十七条 基金管理公司设监事（会）的，公司章程应当明确监事会或者执行监事的职权范围和议事规则。基金管理公司应当建立健全相关机制，加强监事会或者执行监事对公司财务、董事会履职等的监督。监事会或者执行监事的设置应当符合中国证监会的规定。

监事会和监事会主席、执行监事不得越权干预经理层的具体经营活动。

第三十八条 基金管理公司应当在公司章程中明确经理层职责、高级管理人员范围。基金管理公司的总经理负责公司的经营管理。基金管理公司的高级管理人员和其他从业人员应当忠实、勤勉履职，不得为股东、本人或者他人牟取不正当利益。

第三十九条 自然人股东兼任基金管理公司经营管理职务的，应当通过股东会和董事会授权，在公司章程中明确职责和监督约束机制，并向中国证监会派出机构报告。

第四十条 基金管理公司应当主要从事公募基金管理业务。经中国证监会批准或者认可，基金管理公司可以从事私募资产管理业务和其他相关业务。

基金管理公司从事各项业务应当坚持审慎经营原则。基金管理公司申请增加业务的，现有业务经营管理状况应当保持良好，拟增加业务范围应当与公司

治理结构、内部控制、合规管理、风险管理、人员构成、财务状况等相适应，符合审慎监管和保护基金份额持有人利益的要求。

第四十一条 基金管理公司可以设立子公司或者分公司等中国证监会规定形式的分支机构，按照中国证监会的规定从事相关业务。基金管理公司应当合理审慎构建和完善经营管理组织机构，充分评估并履行必要的决策程序。

经中国证监会批准或者认可，子公司可以从事资产管理相关业务，中国证监会另有规定的除外。

分公司或者中国证监会规定的其他形式的分支机构，可以从事基金管理公司授权的业务。

第四十二条 基金管理公司设立、关闭分支机构和变更分支机构负责人，应当在5个工作日内向分支机构所在地中国证监会派出机构备案，同时抄报基金管理公司主要办公地中国证监会派出机构。基金管理公司设立分支机构的，应当与公司治理水平、内控制度建立和执行情况、持续经营能力和稳定性等相匹配，且不得存在下列情形：

- （一）最近3年存在重大违法违规记录或者重大不良诚信记录；
- （二）因故意犯罪被判处刑罚、刑罚执行完毕未逾3年；
- （三）因涉嫌重大违法违规正在被调查或者处于整改期间；
- （四）中国证监会规定的其他情形。

基金管理公司的分支机构应当有符合规定的名称、场所、业务人员、业务范围、管理制度、安全防范设施和与业务有关的其他设施。

第四十三条 基金管理公司设立境内子公司的，应当符合本办法第四十二条第一款的规定，且符合下列条件：

- （一）基金管理公司应当以自有资金出资设立子公司；原则上应当全资持有，中国证监会另有规定的除外；
- （二）不得存在任何形式股权代持；
- （三）基金管理公司具备与拟设子公司相适应的专业管理、合规及风险管理能力和经验；拥有足够的财务盈余，能够满足子公司业务发展需要；已建成能够覆盖子公司的管控机制和系统；具备较强的抗风险能力；
- （四）基金管理公司对完善子公司治理结构、推动子公司长期发展，有切实可行的计划安排；对子公司可能无法正常经营等情况，有合理有效的风险处置预案；
- （五）中国证监会规定的其他条件。

子公司注册资本应当与拟从事业务相匹配，且必须以货币资金实缴；子公司应当具备符合规定的名称、场所、业务人员、业务范围、管理制度、安全防范设施和与业务有关的其他设施。

第四十四条 基金管理公司应当强化对子公司和分支机构等的管控，建立健全覆盖整体的合规管理、风险管理和稽核审计体系。

基金管理公司应当将子公司和分支机构等的业务活动、合规管理、风险管理、信息技术系统、财务管理、人员考核等纳入统一管理体系，相关分工或者

授权应当明确、合理，不得以承包、租赁、托管、合作等方式经营，不得让渡职责，保障母子公司稳健运营。

第四十五条 基金管理公司与其子公司、各子公司之间应当严格划分业务边界，建立有效的隔离制度，不得存在利益输送、损害投资人合法权益或者显失公平等情形，防止可能出现的风险传递和利益冲突。

第四十六条 基金管理公司应当按照中国证监会的规定，在保持公司正常运营的前提下，管理和运用固有资金。

基金管理公司财务指标和相关子公司风险控制指标应当符合中国证监会的规定。

第五章 公募基金管理人的退出

第四十七条 公募基金管理人依法履行解散、破产清算等程序的，应当在中国证监会注销其公募基金管理业务资格后进行。

第四十八条 公募基金管理人违法经营或者出现重大风险，严重损害基金份额持有人利益或者危害金融市场秩序的，中国证监会或者其派出机构可以对其启动风险处置程序。相关情形包括：

（一）违反《证券投资基金法》第二十条的规定；

（二）公司治理、合规内控、风险管理不符合规定，或者财务状况持续恶化，可能出现《企业破产法》第二条规定的情形，或者出现重大风险隐患等影响公募基金管理人相关业务持续正常经营的情形；

（三）本办法第七十一条（一）至（四）项规定的情形，且情节特别严重；

（四）中国证监会根据审慎监管原则认定的其他情形。

中国证监会或者其派出机构决定对公募基金管理人启动风险处置程序的，可以区分情形，对其采取风险监控、责令停业整顿、指定其他机构托管、接管、取消公募基金管理业务资格或者撤销等措施。

第四十九条 中国证监会或者其派出机构决定对公募基金管理人采取风险监控措施的，可以派出风险监控现场工作组对公募基金管理人进行检查，对公司的业务、人员、资产、资金、资料、系统等实施监控。

第五十条 中国证监会或者其派出机构决定责令公募基金管理人停业整顿的，公募基金管理人应当自责令停业整顿决定生效之日起1个月内提交整顿计划，并取得中国证监会或者其派出机构认可。停业整顿期间，公募基金管理人应当继续履行基金管理职责。

中国证监会或者其派出机构对公募基金管理人的停业整顿情况进行持续评估，整顿计划不符合要求或者整顿效果不及预期的，可以采取其他风险处置措施。

第五十一条 中国证监会或者其派出机构决定指定其他机构托管公募基金管理人的，指定机构应当组织专业人员成立托管组，保障被托管的公募基金管理人的公募基金管理等业务正常运营。

中国证监会或者其派出机构决定对公募基金管理人实施接管的，应当组织专业人员成立接管组，行使被接管基金管理公司或者其他公募基金管理人的公

募基金管理业务相关部门的经营管理权。被接管公募基金管理人的原有组织机构以及董事、监事和高级管理人员应当按照接管组要求履行职责。

第五十二条 中国证监会或者其派出机构对公募基金管理人采取责令停业整顿、指定其他机构托管、接管等风险处置措施的，可以同时采取下列一种或者多种措施：

- （一）《证券投资基金法》第二十四条第一款规定的措施；
- （二）责令特定基金产品按照指定方式运作；
- （三）责令将公募基金管理等业务转由中国证监会或者其派出机构指定的临时基金管理人代为履行管理职责；
- （四）中国证监会或者其派出机构认为必要的其他措施。

第五十三条 公募基金管理人经风险监控、责令停业整顿、指定其他机构托管或者接管等风险处置措施，在规定期限内达到正常经营条件的，经中国证监会或者其派出机构检查验收，可以恢复正常经营；未达到正常经营条件的，中国证监会或者其派出机构应当撤销基金管理公司或者取消其他公募基金管理人的公募基金管理业务资格。

公募基金管理人违法经营情节严重或者出现重大风险，继续存续或者经营将严重损害基金份额持有人利益或者危害金融市场秩序的，中国证监会或者其派出机构可以直接做出取消公募基金管理业务资格或者撤销的决定。

公募基金管理人被取消公募基金管理业务资格或者被撤销的，基金份额持有人大会应当在 6 个月内选任新基金管理人；新基金管理人产生前，由中国证监会或者其派出机构指定临时基金管理人代为履行基金管理职责，并进行公示。临时基金管理人自动作为新基金管理人候选人。

第五十四条 公募基金管理人被取消公募基金管理业务资格或者被撤销的，应当自被取消公募基金管理业务资格或者被撤销决定生效之日起限期了结相关业务活动。

中国证监会或者其派出机构可以选择符合《证券法》规定的律师事务所、会计师事务所等专业机构成立行政清理组，对被撤销基金管理公司进行行政清理。被撤销基金管理公司按照《公司法》规定自行清算的，在存续业务全部妥善处置完毕并获中国证监会或者其派出机构认可前，不得分配清算财产。

第五十五条 公募基金管理人被采取风险处置措施、依法解散或者被依法宣告破产的，基金托管人应当承担共同受托责任，确保托管基金产品平稳有序运作，维护基金份额持有人利益，并在中国证监会或者其派出机构监督指导下履行下列职责：

- （一）考察、提名临时基金管理人，并向中国证监会及其派出机构报告；
- （二）在原基金管理人被采取取消公募基金管理业务资格或者被撤销决定生效之日起 6 个月内召开基金份额持有人大会并妥善处理相关事宜，由基金份额持有人大会选任新基金管理人；
- （三）公募基金管理人无法正常履行职责的，由基金托管人履行相应职责，必要时组织基金财产清算小组进行基金清算；
- （四）中国证监会或者其派出机构认定的其他职责。

第五十六条 基金管理公司解散、破产、被取消公募基金管理业务资格或者被撤销（以下简称退出）致使无法继续经营私募资产管理业务的，其私募资产管理业务的风险处置参照本办法执行。中国证监会另有规定的，从其规定。

基金管理公司退出致使无法继续经营除私募资产管理以外其他业务的，相关后续事项按照合同约定处理，合同无约定的，由各方当事人自主协商解决。法律、行政法规或者中国证监会另有规定的，从其规定。

第五十七条 公募基金管理人被采取风险处置措施的，公募基金管理人的主要股东应当召集其他股东和相关当事人，按照有利于基金份额持有人利益的原则妥善处理相关事宜；公募基金管理人及其股东、董事、监事、高级管理人员和关键岗位人员应当履行相关职责，不得擅自离岗、离职、离境。

第五十八条 基金管理公司退出致使无法继续经营子公司的，所持子公司股权应当依法处置并纳入清算财产。

基金管理公司子公司违法经营或者出现重大风险，将危害金融市场秩序、严重损害投资人合法权益的，中国证监会或者其派出机构可以对其采取风险监控、责令停业整顿、指定其他机构托管、接管、责令基金管理公司撤销子公司等措施。

基金管理公司撤销子公司的，基金管理公司和各相关方应当参照本办法执行，妥善处理子公司退出事宜，维护金融市场秩序，保障投资人合法权益。中国证监会另有规定的，从其规定。

第六章 监督管理

第五十九条 基金管理公司变更下列重大事项，应当报中国证监会批准，并依法公告：

- （一）变更实际控制人、主要股东、持有 5%以上股权的非主要股东；
- （二）变更持股不足 5%但对公司治理有重大影响的股东；
- （三）设立从事资产管理及相关业务的境内子公司；
- （四）公司合并、分立；
- （五）中国证监会规定的其他重大事项。

基金管理公司增加注册资本，股东必须以来源合法的自有货币资金实缴。

基金管理公司股东不得通过变更股东实际控制人等方式变相规避重大事项报批要求。

第六十条 基金管理公司发生下列情形之一的，应当在 5 个工作日内向中国证监会派出机构备案：

- （一）变更注册资本或者股权，且不属于本办法第五十九条规定的需批准的重大变更事项，中国证监会另有规定的除外；
- （二）修改公司章程条款；
- （三）关闭子公司或者子公司变更重大事项。

基金管理公司发生下列情形之一的，应当在 5 个工作日内向中国证监会派出机构报告：

- （一）变更名称、住所、办公地；

(二) 公司及其董事、监事、高级管理人员、其他从业人员被监管机构、司法机关立案调查, 或者因重大违法违规行为受到刑事、行政处罚;

(三) 财务状况发生重大不利变化或者其他重大风险;

(四) 遭受重大投诉, 或者面临重大诉讼、仲裁;

(五) 可能对公司经营产生重大影响的其他情形。

发生前款规定需备案或者报告事项的, 基金管理公司应当书面通知全体股东。

其他公募基金管理人发生本办法第五十九条、本条规定事项、公募基金管理业务相关部门设置重大变更等可能对公募基金管理业务产生重大影响的事项的, 应当在 5 个工作日内向中国证监会派出机构报告。

第六十一条 基金管理公司股东、股东的实际控制人发生下列情形之一的, 应当在 10 个工作日内向中国证监会派出机构报告, 并书面通知基金管理公司:

(一) 变更名称、住所;

(二) 变更控股股东或者实际控制人;

(三) 连续 3 年亏损或者出现较大数额的到期未清偿债务;

(四) 所持基金管理公司股权成为诉讼、仲裁的标的, 或者被司法机关采取诉讼财产保全、强制执行等措施;

(五) 决定处分其股权, 或者质押、解押其股权;

(六) 发生合并、分立或者进行重大资产、债务重组;

(七) 被监管机构或者司法机关立案调查, 或者因重大违法违规行为受到刑事、行政处罚;

(八) 被采取责令停业整顿、指定托管、接管或者撤销等措施或者进入破产清算程序;

(九) 出现无法行使股东权利或者履行股东义务的情形;

(十) 股东为员工持股平台的, 员工持股平台成员或者其出资额发生变化;

(十一) 可能对公司运作产生重大影响的其他情形。

其他公募基金管理人的控股股东、实际控制人发生前款规定情形的, 其他公募基金管理人应当自收到控股股东、实际控制人通知起 5 个工作日内向中国证监会派出机构报告。

第六十二条 公募基金管理人应当建立健全信息报送机制, 按照法律、行政法规和中国证监会的规定, 向中国证监会及其派出机构报送经营管理信息和资料。中国证监会及其派出机构有权要求公募基金管理人及其股东、股东的实际控制人等相关主体在指定期限内提供有关信息和资料。

公募基金管理人及其股东、股东的实际控制人等相关主体向中国证监会及其派出机构报送或者提供的信息和资料, 必须真实、准确、完整、及时。

第六十三条 公募基金管理人应当按照规定向中国证监会派出机构报送下列材料:

(一) 经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的年度报告;

(二) 由符合《证券法》规定的会计师事务所出具的针对业务开展情况的内部控制年度评价报告、基金管理公司子公司内部控制年度评价报告;

(三) 中国证监会及其派出机构根据审慎监管原则要求报送的其他材料。

第六十四条 中国证监会及其派出机构依照法律、行政法规、中国证监会的规定和审慎监管原则对公募基金管理人、基金管理公司子公司、分支机构或者基金服务机构等进行非现场检查 and 现场检查。

中国证监会及其派出机构可以对公募基金管理人的股东、股东的实际控制人、基金服务机构等进行延伸检查。

第六十五条 中国证监会及其派出机构根据日常监管情况, 可以进入公募基金管理人、基金管理公司子公司、分支机构或者基金服务机构等进行现场检查, 确定检查的内容和频率, 必要时可以聘请注册会计师、律师等外部专业人员提供专业支持, 并可以采取下列措施:

(一) 要求提供文件、会议记录、报表、凭证和其他资料;

(二) 询问相关工作人员, 要求作出说明;

(三) 查阅、复制有关文件、资料, 对可能被转移、隐匿或者毁损的文件、资料予以封存;

(四) 检查信息技术系统, 调阅相关数据;

(五) 法律、行政法规或者中国证监会规定的其他措施。

被检查的机构和人员应当主动配合, 在要求时限内如实提供有关文件和资料, 不得拒绝、阻碍或者隐瞒。

第六十六条 中国证监会可以和其他国家或者地区的证券监督管理机构建立监督管理合作机制, 实施跨境监督管理。

境外证券监督管理机构不得在中华人民共和国境内直接进行调查取证等活动。未经中国证监会和国务院有关主管部门同意, 任何单位和个人不得擅自向境外提供与证券业务活动有关的文件和资料。

外商投资基金管理公司境外股东的主管当局对境外投资有备案要求的, 该境外股东在依法取得中国证监会的批准文件后, 如向其主管当局提交有关备案材料, 应当同时将副本报送中国证监会。

第六十七条 中国证监会及其派出机构可以根据监管需要, 建立公募基金管理人、基金管理公司子公司的风控指标监控体系和监管综合评价体系, 实施分类监管; 对不符合要求的公募基金管理人或者基金管理公司子公司, 可以责令其限期改正, 并可以采取要求公司增加注册资本、提高风险准备金提取比例、暂停部分或者全部业务等措施。

第七章 法律责任

第六十八条 公募基金管理人、基金管理公司子公司和前述机构的股东、股东的实际控制人等相关主体, 基金托管人, 基金服务机构违反法律、行政法规、本办法和中国证监会其他规定的, 中国证监会及其派出机构可以对其采取监管谈话、出具警示函、责令公开说明、责令定期报告、责令改正、暂停部分或者全部业务、暂不受理与行政许可有关的文件等措施; 对负有责任的董事、

监事、高级管理人员、主管人员和直接责任人员，可以采取监管谈话、出具警示函、认定为不适当人选等措施。

公募基金管理人、基金管理公司子公司、基金托管人、基金服务机构的董事、监事、高级管理人员和其他从业人员违反法律、行政法规、本办法和中国证监会其他规定的，中国证监会及其派出机构可以对其采取监管谈话、出具警示函、认定为不适当人选等措施。

第六十九条 公募基金管理人财务状况恶化，净资产等指标不符合规定的，中国证监会及其派出机构可以采取暂停受理及审核其基金产品募集注册申请或者其他业务申请等措施，并要求其限期改善财务状况。财务状况持续恶化的，中国证监会可以责令其进行停业整顿。

第七十条 公募基金管理人、基金管理公司子公司和前述机构的股东、股东的实际控制人等相关主体，基金托管人，基金服务机构等行政许可申请人隐瞒相关情况或者提供虚假材料申请行政许可的，中国证监会不予受理，或者不予行政许可，已行政许可的，予以撤销；对负有责任的高级管理人员、主管人员和直接责任人员给予警告、撤销基金从业资格、证券市场禁入等措施，并处十万元以下的罚款，涉及金融安全且有危害后果的，并处二十万元以下的罚款。违反其他法律、行政法规、中国证监会的规定的，依照相关规定采取措施或者予以处罚。

第七十一条 公募基金管理人存在下列情形之一且逾期未改正，或者行为严重危及公募基金管理人的稳健运行、损害基金份额持有人合法权益的，依照《证券投资基金法》第二十四条采取措施；情节严重的，除法律、行政法规、中国证监会另有规定外，对公募基金管理人给予警告，并处十万元以下的罚款，涉及金融安全且有危害后果的，并处二十万元以下的罚款；对负有责任的高级管理人员、主管人员和直接责任人员，给予警告、证券市场禁入等措施，并处十万元以下的罚款，涉及金融安全且有危害后果的，并处二十万元以下的罚款：

（一）公司治理不健全，影响公司或者公募基金管理业务的独立性、完整性和统一性；

（二）未按照本办法规定建立或者有效执行相关制度，内部控制机制不完善，存在重大风险隐患或者发生较大风险事件；

（三）未谨慎勤勉管理子公司、分支机构，或者选聘的基金服务机构不具备资质条件，存在重大风险隐患或者发生较大风险事件；

（四）违规从事非公募基金管理业务，影响公募基金管理业务正常开展，或者导致基金份额持有人利益受损；

（五）长期未按照中国证监会的规定报送信息和数据资料，或者报送的信息和数据资料等存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（六）其他违法违规行为。

第七十二条 公募基金管理人的股东、实际控制人存在下列情形之一的，依照《证券投资基金法》第二十三条采取措施，并依照《证券投资基金法》第一百二十四条进行行政处罚：

(一) 以非自有资金或者非法取得的资金向公募基金管理人出资或者增资；抽逃资本；违规持有或者实际控制公募基金管理人股权；违规处分股权，变相规避行政许可；

(二) 未依法经股东会或者董事会决议，任免公募基金管理人的董事、监事、高级管理人员，擅自干预公募基金管理人的经营管理或者基金财产投资运作等活动；

(三) 要求公募基金管理人利用基金财产为自身或者他人牟取利益，损害基金份额持有人或者其他当事人的合法权益；占有或者转移公募基金管理人资产；违规要求公募基金管理人作为其或者其关联方提供融资或者担保；

(四) 中国证监会规定禁止的其他行为。

股东的实际控制人存在前款规定情形之一且情节严重的，除法律、行政法规、中国证监会另有规定外，给予警告，并处十万元以下的罚款，涉及金融安全且有危害后果的，并处二十万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，给予警告、证券市场禁入等措施，并处十万元以下的罚款，涉及金融安全且有危害后果的，并处二十万元以下的罚款。

第七十三条 基金服务机构及有关人员违反法律、行政法规、本办法和中国证监会的其他规定，损害基金份额持有人合法权益的，除法律、行政法规、中国证监会另有规定外，对基金服务机构，给予警告、责令改正、责令停止基金服务业务等措施，并处十万元以下的罚款，涉及金融安全且有危害后果的，并处二十万元以下的罚款；对负有责任的高级管理人员、主管人员和直接责任人员，给予警告、证券市场禁入等措施，并处十万元以下的罚款，涉及金融安全且有危害后果的，并处二十万元以下的罚款。

第七十四条 被采取风险处置措施的公募基金管理人及其股东、股东的实际控制人、基金管理公司子公司、基金托管人存在下列情形之一且情节严重的，除法律、行政法规、中国证监会另有规定外，给予警告，并处十万元以下的罚款，涉及金融安全且有危害后果的，并处二十万元以下的罚款；对负有责任的高级管理人员、主管人员和直接责任人员，给予警告、证券市场禁入等措施，并处十万元以下的罚款，涉及金融安全且有危害后果的，并处二十万元以下的罚款：

(一) 拒绝配合现场工作组、托管组、接管组、行政清理组、临时基金管理人、新基金管理人依法履行职责；

(二) 未按照规定移交财产、印章或者账簿、文书等资料；

(三) 隐匿、销毁、伪造相关资料，或者故意提供虚假情况；

(四) 隐匿财产，擅自转移、转让财产；

(五) 妨碍基金业务运行；

(六) 基金托管人未按照规定承担共同受托责任；

(七) 妨碍风险处置工作的其他情形。

第七十五条 公募基金管理人及其股东、股东的实际控制人、基金管理公司子公司、基金托管人、基金服务机构及负有责任的董事、监事、高级管理人员、主管人员和直接责任人员违反本办法和其他相关规定，依法应予行政处罚

的，依照有关规定进行行政处罚；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关，追究其刑事责任。

第八章 附则

第七十六条 其他公募基金管理人及其股东与公募基金管理业务有关的公司治理安排应当符合本办法第二十九条、第三十条、第三十三条至第三十九条的规定。

其他公募基金管理人开展公募基金管理业务，本办法未予规定的，适用《证券投资基金法》和其他相关法律、行政法规、中国证监会的其他规定。

第七十七条 符合中国证监会规定条件的持有基金管理公司 5%以下股权的股东，不适用本办法第八条、第十三条、第三十一条、第三十二条、第六十一条的规定和第十二条关于“其他股东应当为符合条件的自然人、金融机构或者管理金融机构的机构”的规定。

第七十八条 本办法自 2022 年 6 月 20 日起施行。《证券投资基金管理公司管理办法》（证监会令第 166 号）《资产管理机构开展公募证券投资基金管理业务暂行规定》（证监会公告〔2013〕10 号）同时废止。

3.6 公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）

（2023 年 10 月 20 日 证监会公告〔2023〕55 号）

现公布《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》，自公布之日起施行。

中国证监会
2023 年 10 月 20 日

第五十条第（二）项修改为：“基础设施资产支持证券是指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。基础设施包括仓储物流、收费公路、机场港口等交通设施，水电气热等市政设施，百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施，污染治理、信息网络、产业园区、保障性租赁住房、清洁能源等符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理办法等相关要求的其他基础设施。”

本决定自公布之日起施行。

《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》根据本决定作相应修改，重新公布。

第一条 为了规范公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施基金）设立、运作等相关活动，保护投资者合法权益，根据《证券法》《证券投资基金法》及其他有关法律法规，制定本指引。

第二条 本指引所称基础设施基金，是指同时符合下列特征的基金产品：

（一）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；

（二）基金通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称特殊目的载体）取得基础设施项目完全所有权或经营权利；

（三）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；

（四）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%。

第三条 基金管理人、基金托管人从事基础设施基金活动应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守持有人利益优先的基本原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理和托管。

为基础设施基金提供服务的专业机构应当严格遵守法律法规，恪守职业道德、执业准则和行为规范，诚实守信、勤勉尽责、专业审慎，出具的专业意见不得存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第四条 因基础设施基金的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基础设施基金财产。基础设施基金财产的债务由基础设施基金财产承担。

基础设施基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。

原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基础设施基金财产不属于其清算财产。

基础设施基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵消。不同基础设施基金财产的债权债务，不得相互抵消。

第五条 申请募集基础设施基金，拟任基金管理人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：

（一）公司成立满3年，资产管理经验丰富，公司治理健全，内控制度完善；

（二）设置独立的基础设施基金投资管理部门，配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验；

（三）财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要；

（四）具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；

（五）具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程；

（六）中国证监会规定的其他要求。

拟任基金管理人或其同一控制下的关联方应当具有不动产研究经验，配备充足的专业研究人员；具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，且同类产品或业务不存在重大未决风险事项。

第六条 申请募集基础设施基金，拟任基金托管人应当符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件，并满足下列要求：

（一）财务状况良好，风险控制指标符合监管部门相关规定；

（二）具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；

（三）具有基础设施领域资产管理产品托管经验；

（四）为开展基础设施基金托管业务配备充足的专业人员；

（五）中国证监会规定的其他要求。

基础设施基金托管人与基础设施资产支持证券托管人应当为同一人。

第七条 申请注册基础设施基金前，基金管理人应当对拟持有的基础设施项目进行全面尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，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，确保基金注册、份额发售、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

第八条 基础设施基金拟持有的基础设施项目应当符合下列要求：

（一）原始权益人享有完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不存在他项权利设定，基础设施基金成立后能够解除他项权利的除外；

（二）主要原始权益人企业信用稳健、内部控制健全，最近3年无重大违法违规行为；

（三）原则上运营3年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力；

（四）现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；

（五）中国证监会规定的其他要求。

第九条 基金管理人应当制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程，对基础设施项目出具的尽职调查报告应当包括下列内容：

（一）基础设施项目原始权益人及其控股股东、实际控制人，项目管理机构等主要参与机构情况；

（二）基础设施项目财务情况；

（三）基础设施项目对外借款情况，及基础设施基金成立后保留对外借款相关情况（如适用）；

（四）基础设施项目现金流的稳定性和历史记录，及未来现金流的合理测算和分析；

（五）已签署正在履行期内及拟签署的全部重要协议；

（六）安全生产及环境保护情况，及是否符合城市规划要求；

（七）基础设施项目法律权属，及是否存在抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制和应付未付义务；

（八）是否已购买基础设施项目保险，及承保范围和保险金额；

（九）同业竞争、关联关系及关联交易等潜在利益冲突情况；

（十）基础设施基金是否可合法取得基础设施项目的所有权或经营权利；

（十一）可能影响基础设施项目运营的其他重要事项。

第十条 基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，但基金管理人与资产支持证券管理人依法应当承担的责任不因聘请财务顾问而免除。基金管理人或其关联方与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。

财务顾问应当由取得保荐业务资格的证券公司担任。基金管理人、财务顾问应按照国家法律法规及中国证监会有关规定对基础设施项目进行尽职调查，充分了解基础设施项目的经营状况及其面临的风险和问题。

第十一条 申请注册基础设施基金前，基金管理人应当聘请独立的评估机构对拟持有的基础设施项目进行评估，并出具评估报告。

评估机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不得存在可能影响其独立性的行为。评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。评估机构在评估过程中应当客观、独立、公正，遵守一致性、一贯性及公开、透明、可校验原则，不得随意调整评估方法和评估结果。

第十二条 评估报告包括下列内容：

- （一）评估基础及所用假设的全部重要信息；
- （二）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；
- （三）基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；
- （四）基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；
- （五）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；
- （六）评估机构独立性及其评估报告公允性的相关说明；
- （七）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；
- （八）可能影响基础设施项目评估的其他事项。

基础设施基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

第十三条 申请注册基础设施基金前，基金管理人应当聘请符合条件的律师事务所就基础设施项目合法合规性、基础设施项目转让行为合法性、主要参与机构资质等出具法律意见书，聘请符合条件的会计师事务所对基础设施项目财务情况进行审计并出具报告。

第十四条 申请注册基础设施基金，基金管理人应当向中国证监会提交下列材料：

- （一）《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》要求的公开募集证券投资基金注册申请文件；
- （二）基金管理人及资产支持证券管理人相关说明材料，包括但不限于：投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，部门设置与人员配备，同类产品与业务管理情况等；

(三) 拟投资基础设施资产支持证券相关说明材料,包括但不限于:资产支持专项计划说明书、法律意见书、拟提交中国证券投资基金业协会备案材料等;

(四) 拟投资基础设施资产支持证券认购协议;

(五) 基金管理人与主要参与机构签订的协议文件;

(六) 中国证监会规定提交的其他材料。

基础设施基金拟在证券交易所上市的,基金管理人应当同步向证券交易所提交相关上市申请。证券交易所同意基础设施资产支持证券挂牌和基础设施基金上市的,应当将无异议函在产品注册前报送中国证监会。

第十五条 基础设施基金经中国证监会注册后,基金管理人应当在基金份额公开发售3日前,依法披露基金合同、托管协议、招募说明书、基金份额发售公告、基金产品资料概要等法律文件。

基金招募说明书除按照法律法规要求披露相关信息外,还应当披露下列信息:

(一) 基础设施基金整体架构及拟持有特殊目的载体情况;

(二) 基金份额发售安排;

(三) 预期上市时间表;

(四) 基础设施基金募集及存续期相关费用,并说明费用收取的合理性;

(五) 募集资金用途;

(六) 基础设施资产支持证券基本情况;

(七) 基础设施项目基本情况,包括项目所在地区宏观经济概况、基础设施项目所属行业和市场概况、项目概况、运营数据、合规情况、风险情况等;

(八) 基础设施项目财务状况及经营业绩分析;

(九) 基础设施项目现金流测算分析;

(十) 基础设施项目运营未来展望;

(十一) 为管理基础设施基金配备的主要负责人员情况;

(十二) 基础设施项目运营管理安排,聘请外部管理机构的,应当披露外部管理机构基本信息、人员配备、项目资金收支及风险管控安排等;

(十三) 借款安排,基础设施基金成立后保留基础设施项目已存在对外借款的,应当充分说明理由,详细说明保留借款的金额、比例、偿付安排、符合法定条件的说明及对基础设施项目收益的影响,并充分揭示相关风险;

(十四) 关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施,包括基金管理人与原始权益人关联关系情况,基金管理人运用基金财产买卖基础设施资产支持证券涉及的关联交易及其他关联交易概况,基金管理人就关联交易采取的内控措施等;

(十五) 基础设施项目原始权益人基本情况,及原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况;

(十六) 基础设施基金募集失败的情形和处理安排;

(十七) 基础设施基金拟持有的基础设施项目权属到期、处置等相关安排;

(十八) 主要原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺;

(十九) 基础设施项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告, 最近一期财务报告截止日距离招募说明书披露日不超过 6 个月。如无法提供上述材料, 则应当充分说明理由, 并提供基础设施项目财务状况和运营情况;

(二十) 经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告, 测算期限不超过 2 年且不早于第二年年末最后一日;

(二十一) 基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告(如有);

(二十二) 基础设施项目评估报告;

(二十三) 主要参与机构基本情况, 包括名称、注册地址与办公地址、成立日期、通讯方式、法定代表人、主要业务负责人等;

(二十四) 可能影响投资者决策的其他重要信息。

第十六条 基础设施基金份额认购价格应当通过向网下投资者询价的方式确定。基金管理人或其聘请的财务顾问受委托办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

第十七条 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、合格境外机构投资者、商业银行及其理财子公司、符合规定的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。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。

第十八条 基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%, 其中基金份额发售总量的 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, 基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的, 应当按照相关规定履行信息披露义务。

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与基础设施基金份额战略配售, 战略配售比例由基金管理人合理确定, 持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

基金管理人应当与战略投资者事先签署配售协议, 且应当在基金合同、招募说明书等法律文件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总量、占本次基金份额发售比例及持有期限等。

第十九条 扣除向战略投资者配售部分后, 基础设施基金份额向网下投资者发售比例不得低于本次公开发售数量的 70%。

对网下投资者进行分类配售的, 同类投资者获得的配售比例应当相同。

第二十条 网下询价结束后, 基金管理人应当及时向公众投资者公告基金份额认购价格。

公众投资者通过基金销售机构以询价确定的认购价格参与基础设施基金份额认购。

第二十一条 基金管理人应当严格落实投资者适当性管理制度, 会同基金销售机构认真做好产品风险评价、投资者风险承受能力与投资目标识别、适当性匹配等投资者适当性管理工作, 将适当的产品销售给适合的投资者。

第二十二条 基金管理人应当制作基础设施基金产品资料概要，简明清晰说明基金产品结构及风险收益特征，在基金合同、招募说明书及产品资料概要显著位置，充分揭示基础设施基金投资运作、交易等环节的主要风险。

第二十三条 基金管理人及基金销售机构应当加强投资者教育，引导投资者充分认识基础设施基金风险特征，要求普通投资者在首次购买环节以纸质或电子形式确认其了解基础设施基金产品特征及主要风险。

第二十四条 基金募集期限届满，出现下列情形之一的，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，向网下投资者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。

基金募集失败的，基金管理人应当在募集期限届满后 30 日内退还投资人已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

第二十五条 基础设施基金成立后，基金管理人应当将 80%以上基金资产投资于与其存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立发行的基础设施资产支持证券全部份额，并通过特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。前述行为应当按照相关法律法规关于重大关联交易要求履行适当程序、依法披露。

基础设施基金投资基础设施资产支持证券的比例不受《公开募集证券投资基金运作管理办法》第三十二条第（一）项、第（二）项限制。

第二十六条 基础设施基金除投资基础设施资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债，AAA 级信用债，或货币市场工具。

第二十七条 基础设施基金应当采取封闭式运作，符合法定条件并经证券交易所依法审核同意后，可上市交易。

第二十八条 基础设施基金成立前，基础设施项目已存在对外借款的，应当在基础设施基金成立后以募集资金予以偿还，满足本条第二款规定且不存在他项权利设定的对外借款除外。

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应当符合下列条件：

- （一）借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- （二）基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- （三）基础设施基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- （四）基础设施基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

(五) 基础设施基金具有完善的融资安排及风险应对预案;

(六) 中国证监会规定的其他要求。

基础设施基金总资产被动超过基金净资产 140%的, 基础设施基金不得新增借款, 基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

第二十九条 基金管理人运用基金财产收购基础设施项目后从事其他重大关联交易的, 除应当按照相关法律法规要求防范利益冲突、健全内部制度、履行适当程序外, 还应当按照《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》和本指引要求召开基金份额持有人大会。

基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

第三十条 基础设施基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

可供分配金额是在净利润基础上进行合理调整后的金额, 相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销, 同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素, 具体由中国证券投资基金业协会另行规定。

基础设施基金进行分配的, 应当至少在权益登记日前 2 个交易日公告权益登记日、收益分配基准日、现金红利发放日、可供分配金额(含净利润、调整项目及调整原因)、按照基金合同约定应分配金额等事项。

第三十一条 基础设施基金募集期间产生的评估费、财务顾问费(如有)、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基础设施基金募集失败, 上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

基础设施基金存续期间发生的与基金有关的下列费用可以从基金财产中列支:

(一) 基金管理费、托管费;

(二) 为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所等收取的服务费用;

(三) 由基金财产承担的其他费用。

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;

(三) 基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产 5%且低于基金净资产 20%的关联交易;

(四) 除基金合同约定解聘外部管理机构的法定情形外, 基金管理人解聘外部管理机构的。

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:

(一) 对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整;

- (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;
- (四) 基础设施基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的,应当回避表决,其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。证券交易所应当为基金份额持有人大会提供网络投票系统。

基础设施基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的,相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项,披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件,方案内容包括但不限于:交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

第三十三条 基础设施基金存续期间拟购入基础设施项目的,应当按照《公开募集证券投资基金运作管理办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的,应当事先履行变更注册程序。

基础设施基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与基础设施基金首次发售要求一致,中国证监会认定的情形除外。

第三十四条 基础设施基金存续期间,基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的,基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估:

- (一) 基础设施项目购入或出售;
- (二) 基础设施基金扩募;
- (三) 提前终止基金合同拟进行资产处置;
- (四) 基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响;
- (五) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

第三十五条 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:

- (一) 基础设施基金发生重大关联交易;
- (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) 金额占基金净资产 10%及以上的交易;
- (四) 金额占基金净资产 10%及以上的损失;
- (五) 基础设施项目购入或出售;
- (六) 基础设施基金扩募;
- (七) 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;
- (八) 基金管理人、基础设施资产支持证券管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动;
- (九) 更换评估机构、律师事务所、会计师事务所等专业机构;

(十) 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；

(十一) 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。

第三十六条 基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基础设施基金定期报告，内容包括：

(一) 基础设施基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

(二) 基础设施项目明细及相关运营情况；

(三) 基础设施基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

(四) 基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

(五) 基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合本指引借款要求的情况说明；

(六) 基础设施基金与资产支持证券管理人和托管人、外部管理机构等履职情况；

(七) 基础设施基金与资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

(八) 报告期内购入或出售基础设施项目情况；

(九) 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；

(十) 报告期内基础设施基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基础设施基金份额及变化情况；

(十一) 可能影响投资者决策的其他重要信息。

基础设施基金季度报告披露内容可不包括前款第（三）（六）（九）（十）项，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

基础设施基金应当充分披露与产品特征相关的重要信息。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。

基金信息披露文件涉及评估报告相关事项的，应在显著位置特别声明相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

第三十七条 基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期与年度合并及单独财务

报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

基金托管人复核基金信息披露文件时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。会计师事务所年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

第三十八条 基础设施基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

（一）及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

（二）建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

（三）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

（四）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（五）制定及落实基础设施项目运营策略；

（六）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（七）收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（八）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（九）实施基础设施项目维修、改造等；

（十）基础设施项目档案归集管理等；

（十一）按照本指引要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（十二）依法披露基础设施项目运营情况；

（十三）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

（十四）建立相关机制防范外部管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

（十五）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（十六）中国证监会规定的其他职责。

第三十九条 基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责第三十八条第（四）至（九）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

第四十条 外部管理机构应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并持续符合下列要求：

（一）具有符合国家规定的不动产运营管理资质（如有）；

(二) 具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名；

(三) 公司治理与财务状况良好；

(四) 中国证监会规定的其他要求。

外部管理机构受委托从事基础设施项目运营管理的，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动。外部管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。外部管理机构不得将受委托运营管理基础设施的主要职责转委托给其他机构。

外部管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，确保提供的文件资料真实、准确、完整。

第四十一条 基金管理人应当对接受委托的外部管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

基金管理人应当持续加强对外部管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查外部管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

第四十二条 外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：

(一) 外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

(二) 外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

(三) 外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

基金管理人应当在基金合同等法律文件中明确约定上述解聘外部管理机构的法定情形。除上述法定情形外，基金管理人解聘、更换外部管理机构的，应当提交基金份额持有人大会投票表决。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

第四十三条 基础设施基金原始权益人不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目，并应当履行下列义务：

(一) 配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

(二) 确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(三) 依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

(四) 法律法规及相关协议约定的其他义务。

主要原始权益人及其控股股东、实际控制人应当承诺，提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益。

第四十四条 基金托管人应当依照法律法规规定、基金合同和托管协议约定履行下列职责：

(一) 安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件；

(二) 监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

(三) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

(四) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

(五) 监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

(六) 法律法规及中国证监会规定的其他职责。

第四十五条 基金管理人应当在基金合同中明确约定基金合同终止的情形。触发基金合同终止情形的，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定组织清算组对基金财产进行清算。

基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

第四十六条 证券交易所应当比照公开发行证券要求建立基础设施资产支持证券挂牌及基金上市审查制度，制定基础设施基金份额发售、上市、交易、收购、信息披露、退市等具体业务规则，强化对相关参与主体的自律管理。

中国证券业协会按照自律规则对网下投资者进行注册，并实施自律管理；中国证券投资基金业协会对基础设施基金人员管理、项目尽职调查、信息披露等行为进行自律管理。

第四十七条 中国证监会及其派出机构对基金管理人、基金托管人、基础设施资产支持证券管理人、相关专业机构等从事基础设施基金运作活动进行定期或不定期检查，相关主体应当予以配合。

第四十八条 基金管理人、基金托管人、基础设施资产支持证券管理人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，中国证监会及相关派出机构可依法对其采取行政监管措施；依法应予行政处罚的，依照有关规定进行行政处罚；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关，追究刑事责任。

第四十九条 律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、外部管理机构等专业机构及其从业人员违反本指引，并构成违反《证券法》《证券投资

基金法》《证券公司监督管理条例》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《证券发行上市保荐业务管理办法》等规定的违法情形的，中国证监会及相关派出机构可依法采取责令改正、监管谈话、出具警示函、限制业务活动等行政监管措施，并按照相关法律法规的规定进行处罚。

第五十条 本指引相关用语的含义如下：

（一）基础设施基金是指基金通过特殊目的载体持有基础设施项目的整体架构。

（二）基础设施资产支持证券是指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。基础设施包括仓储物流，收费公路、机场港口等交通设施，水电气热等市政设施，百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施，污染治理、信息网络、产业园区、保障性租赁住房、清洁能源等符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规等相关要求的其他基础设施。

（三）原始权益人是指基础设施基金持有的基础设施项目的原所有人。

（四）参与机构是指为基础设施基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、外部管理机构等专业机构。

（五）基金总资产与基金净资产均指合并报表层面的基金总资产与基金净资产。

（六）本指引第三十二条所述相关金额是指连续 12 个月内累计发生金额。

第五十一条 本指引自公布之日起施行。

3.7 中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告

（2025 年 12 月 31 日 中国证券监督管理委员会公告〔2025〕21 号）

现公布《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，自公布之日起施行。

中国证监会
2025 年 12 月 31 日

为深入贯彻落实党的二十届三中、四中全会精神和《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》（国发〔2024〕10 号）部署要求，积极发挥多层次资本市场功能，着力推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展，现就推出商业不动产投资信托基金试点公告如下。

一、商业不动产投资信托基金，是指通过投资于商业不动产资产支持证券，以其和相关项目公司为载体取得商业不动产的所有权或者经营权利，运营管理商业不动产以获取租金、收费等稳定现金流，并将主要收益分配给基金份额持有人的封闭式公开募集证券投资基金。

二、申请募集商业不动产投资信托基金，拟任基金管理人、基金托管人应当符合《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》规定的相关条件。拟任基金管理人应当具备健全有效的商业不动产投资信托基金投资管理、资产运营、内部控制与风险管理制度和流程。

三、申请募集商业不动产投资信托基金前，基金管理人应当对拟持有的商业不动产进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。申请募集商业不动产投资信托基金，基金管理人应当向中国证监会提交《中华人民共和国证券投资基金法》和中国证监会规定的注册申请材料。

四、商业不动产投资信托基金拟持有的商业不动产应当符合国家战略、发展规划、产业政策，权属清晰、范围明确、关键合规手续齐备，已产生持续、稳定的现金流，以及中国证监会规定的其他要求。

五、商业不动产投资信托基金运作过程中，基金管理人应当按照法律、行政法规规定和基金合同约定主动履行商业不动产运营管理职责。

六、基金管理人、基金托管人及其他专业机构应当按照相关规定和约定履职尽责，严格遵守执业规范和监管要求，为商业不动产投资信托基金市场健康发展提供专业服务。

七、中国证监会及其派出机构依法依规履行商业不动产投资信托基金监管和 risk 监测处置等职责，证券交易所、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会等履行商业不动产投资信托基金自律管理职责。

八、商业不动产投资信托基金其他有关事宜，参照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2023〕55号）有关规定执行。

本公告自公布之日起施行。

3.8 关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知

（2025 年 12 月 31 日 证监发〔2025〕63 号）

中国证监会各派出机构，上海证券交易所，深圳证券交易所，北京证券交易所，中国证券登记结算有限责任公司，中国证券业协会，中国证券投资基金业协会：

为贯彻落实党的二十届三中、四中全会和中央经济工作会议精神，按照《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》（国发〔2024〕10 号）工作部署，推动不动产投资信托基金（以下简称 REITs）市场高质量发展，完善基础制度，优化监管安排，健全市场功能，增强多层次资本市场服务实体经济质效。现就有关事项通知如下。

一、推动商业不动产 REITs 平稳健康发展

（一）深刻认识发展商业不动产 REITs 的重要意义。推动商业不动产 REITs 市场发展是资本市场落实党中央、国务院关于“盘活存量、做优增量”“提高直接融资比重”决策部署的重要举措，是通过市场化机制支持构建房地产发展新模式的有效手段，对于推动 REITs 市场健康发展、促进 REITs 功能发挥、不断提高资本市场制度的包容性和适应性具有重要意义。各单位要高度重视、精心组织，督促 REITs 市场各主体、各参与方、各环节严格落实有关监管要求和风险防控要求，切实做好商业不动产 REITs 各项工作，确保取得实效。

（二）激发市场主体活力。结合商业不动产特点，明确商业不动产 REITs 市场化准入安排，着力稳定预期、提升效率，更好激发市场主体活力、充分发挥市场优势。重点支持符合政策导向、具有商业属性的资产发行商业不动产 REITs，提高发行上市效率。鼓励 REITs 持有业态相近、功能互补或运营协同的资产组合，推动跨领域资产整合，提升规模效应和风险分散能力。支持经营规范、治理健全、资产管理经验丰富的银行保险业资产管理公司等金融机构参与商业不动产 REITs 业务。有序拓展原始权益人范围。

（三）加大工作推动力度。各证监局要充分发挥属地监管优势，加强政策宣传解读，推动优质资产培育，及时协调推动解决辖区商业不动产 REITs 发展过程中的堵点难点。证券交易所要持续提高市场推广质量，提升上市审核质效，优化市场服务，增强市场获得感。进一步压实基金管理人、财务顾问等机构的尽职调查与核查把关责任，确保商业不动产 REITs 信息披露真实、准确、完整，严把资产合规关、风险关和质量关。

二、加快推进 REITs 市场体系建设

（四）推进市场扩容扩围。持续加大优质 REITs 供给，推动市场业态不断丰富、规模有序增长。完善 REITs 扩募制度安排与市场化定价机制，积极探索

多元、高效的扩募实施路径。支持运营稳健、治理有效、信息披露质量较高的上市 REITs 通过购入资产、扩募、合并等方式做优做强，有序提升单只 REITs 资产规模和风险抵御能力，不断增强其长期价值创造的内生动力。平等对待各种所有制企业，支持民营企业通过 REITs 盘活存量资产，拓宽权益融资渠道。

（五）加强二级市场建设。丰富覆盖 REITs 的指数体系，支持基金管理人开发挂钩相关指数的基金产品，支持符合条件的公募基金将 REITs 纳入投资范围，研究探索跟踪 REITs 指数的交易型开放式指数基金（REITs ETF）等创新产品，进一步丰富投资者资产配置选择。加大力度引导保险资金、社保基金、年金基金等各类中长期资金入市，发挥其稳定器和压舱石作用。推动将 REITs 纳入沪深港通标的范围，扩大市场高水平对外开放。推动专业投资机构加强 REITs 投研能力建设，倡导投资者关注资产基本面与长期投资价值。

（六）不断完善市场生态。完善 REITs 发行与交易机制，优化以市场化为导向的 REITs 估值与发行定价机制，规范推介、询价、定价、配售等发售行为。结合不动产运营特点与风险收益特征，强化 REITs 信息披露和市场约束。持续加强与相关部门沟通协调，积极推动 REITs 配套政策落实落地，提升政策合力。加快推进 REITs 专项立法及部门规章的制定工作，着力提升制度的包容性和适应性，夯实 REITs 市场高质量发展的法治基础。健全多层次 REITs 市场体系。

三、完善 REITs 申报注册制度机制

（七）优化审核注册流程。健全规范透明、权责清晰的 REITs 审核注册流程，统一审核理念与标准，完善工作机制，优化环节衔接，更好发挥集体决策把关机制作用，切实提升审核注册效率。强化公权力运行监督制约，建立健全有效制衡的质量控制体系与廉政监督机制，为 REITs 审核注册流程规范运行提供坚实保障。强化证监会对证券交易所 REITs 上市审核工作的业务指导与监督检查，一体推进审核质量、效率提升与廉政风险防控。REITs 审核注册工作坚持“能公开、尽公开”原则，接受社会监督。

（八）健全市场化标准体系。坚持 REITs 作为资产上市平台的证券本质属性，持续完善针对不同业态资产的 REITs 审核重点关注事项和信息披露要求，按照“成熟一类、推出一类”原则，以适当形式公开相关标准。及时总结 REITs 审核注册实践中的共性问题，研究形成解决方案并向市场传导，促进形成稳定预期。研究建立与无风险利率等市场基准挂钩的、更具灵活性的收益率要求。监督 REITs 回收资金使用，严格遵照国家产业政策、外汇管理和相关法律法规规定，重点支持盘活存量，鼓励用于扩大投资。

四、加强监管与风险防范

（九）健全全链条监管机制。遵循 REITs 特点规律和风险特征，完善覆盖尽职调查、发行定价、上市交易、资产运营管理、信息披露等全链条监管制度，强化对不动产资产质量、运营管理、治理水平的穿透式监管。证监局要坚持问题和风险导向，做好 REITs 日常监管与风险监测处置，及时发现、处理违法违规行为和风险事件。证券交易所要通过审核问询、现场督导、现场检查等方式严把 REITs 发行上市准入关，做好上市交易、信息披露、风险监测等自律

监管工作，切实维护市场平稳运行。证券业协会、基金业协会要加强对基金管理人、财务顾问、网下投资者等 REITs 参与主体的自律管理。强化科技监管应用。

（十）促进市场主体归位尽责。持续压实基金管理人的 REITs 主动管理职责，通过协议安排、监督检查等方式强化运营管理机构对不动产的运营责任，更好发挥产业方专业优势，提升运营管理效能，持续增强 REITs 运营质量和分红能力。督促基金管理人、基金托管人、财务顾问、资产支持证券管理人、原始权益人及其他专业机构，严格依照法律法规、合同约定和公开承诺切实履行职责。依法打击违法违规行为，保护投资者合法权益。

（十一）维护市场平稳运行。着力健全 REITs 信息披露制度，提升信息披露的透明度、标准化和及时性，强化对重大事件的临时披露要求。进一步健全 REITs 交易监测监控机制，加强风险监测预警，维护二级市场平稳运行，有效防范化解重大风险，不断增强市场韧性和抗风险能力。强化预期引导和投资者教育，多种方式开展政策解读与舆论宣传，持续营造良好市场环境。

请各单位各司其职、协同联动，切实提升监管合力，积极推动 REITs 各项工作落实落地。

中国证监会
2025 年 12 月 31 日

第四部分 上海证券交易所 (13 项)

4.1 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 业务办法 (试行)

(2025 年 12 月 31 日 上证发〔2025〕138 号)

各市场参与者：

为了落实《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称《商业不动产基金公告》），进一步规范公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）业务，上海证券交易所（以下简称本所）修订形成了《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》，经中国证监会批准，现予以发布，并自发布之日起施行。本所于 2021 年 1 月 29 日发布的《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）》（上证发〔2021〕9 号）同时废止。

为做好规则适用，现就有关事项通知如下：

一、为促进不动产基金的发展，本所暂免收取不动产基金上市初费、上市年费和交易经手费。

二、本所不动产基金的开盘价、收盘价，适用基金交易的相关规定。符合《商业不动产基金公告》规定的基金产品参与本所各类业务及平台等其他未尽事宜，参照本所相关规定中关于公开募集基础设施证券投资基金的规定执行。

三、本所同步更新了不动产基金风险揭示书必备条款指南，相关市场参与者应当根据前述指南制定风险揭示书。

特此通知。

上海证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范上海证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）业务，保护投资者合法权益，根据《证券法》《证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《基金指引》）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称《商业不动产基金公告》）、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称《资产证券化业务管理规定》）等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规），制定本办法。

第二条 本办法所称不动产基金以及不动产资产支持证券是指符合《基金指引》《商业不动产基金公告》规定的基金产品以及资产支持证券。

不动产基金份额在本所的发售、上市交易以及不动产资产支持证券在本所的挂牌转让等业务活动，适用本办法。本办法未作规定的，适用《上海证券交易所证券投资基金上市规则》（以下简称《证券投资基金上市规则》）等本所其他有关规定。

第三条 不动产基金份额在本所上市交易、不动产资产支持证券在本所挂牌，不表明本所对该产品的投资风险或者收益等作出判断或者保证。不动产基金、不动产资产支持证券的投资风险，由投资者自行判断和承担。

第四条 基金管理人、基金托管人、不动产项目运营管理机构等业务参与机构及其人员从事不动产基金业务活动，资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产服务机构、原始权益人等业务参与机构及其人员从事不动产资产支持证券业务活动，应当恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉，有效防范利益冲突。

基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等不动产基金、不动产资产支持证券的信息披露义务人，以及不动产基金的收购和基金份额权益（以下简称份额权益）变动活动中的信息披露义务人应当及时、公平地履行信息披露义务，保证其向本所提交的文件和披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

为不动产基金、不动产资产支持证券提供服务的财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守执业规范和监管规则，按照规定和约定履行义务，保证其出具的文件和专业意见真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五条 基金管理人、基金销售机构以及本所会员应当加强基金投资者保护，通过多种渠道开展投资者教育，充分揭示相关风险，切实履行投资者适当性管理职责，引导投资者理性参与基金投资。

投资者买卖不动产基金份额，应当遵守中国证监会以及本所的有关规定。

第六条 本所依照法律法规、本办法、本所其他有关业务规定、上市（挂牌）协议，以及业务参与机构及其有关人员、信息披露义务人、专业机构及其有关人员、投资者及其有关人员（以下简称监管对象）所作出的承诺等，对监管对象实施自律管理。

第七条 不动产基金的登记结算相关业务适用中国证券登记结算有限责任公司（以下简称中国结算）有关规定。

第二章 申请条件与审核程序

第八条 不动产基金拟在本所上市的，基金管理人应当向本所提交不动产基金上市申请，由本所审核是否具备上市条件；资产支持证券管理人应当同时向本所提交不动产资产支持证券挂牌申请，由本所确认是否符合相关条件。

第九条 不动产基金申请在本所上市的，应当符合《基金指引》《商业不动产基金公告》和本所规定的条件。

第十条 不动产资产支持证券申请在本所挂牌的，应当符合《基金指引》《商业不动产基金公告》《资产证券化业务管理规定》规定的条件。

第十一条 基金管理人、资产支持证券管理人应当聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，对拟持有的不动产项目进行全面尽职调查。基金管理人拟委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当对拟接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合规定的要求，具备充分的履职能力。

基金管理人与资产支持证券管理人聘请的专业机构可以为同一机构。资产支持证券管理人聘请资产服务机构的，资产服务机构可以与运营管理机构为同一机构。基金管理人可以聘请财务顾问开展尽职调查，也可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，但应当各自依法承担相应的责任。

第十二条 基金管理人申请不动产基金上市的，应当向本所提交下列文件：

- （一）上市申请书；
- （二）基金合同草案；
- （三）基金托管协议草案；
- （四）招募说明书草案；
- （五）律师事务所对基金出具的法律意见书；
- （六）基金管理人以及资产支持证券管理人相关说明材料，包括但不限于投资管理、项目运营、风险控制制度和流程，部门设置与人员配备，同类产品与业务管理情况等；
- （七）拟投资不动产资产支持证券认购协议；
- （八）基金管理人与主要参与机构签订的协议文件；
- （九）基金管理人尽职调查报告、财务顾问报告（如有）；
- （十）经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；
- （十一）本所要求的其他材料。

资产支持证券管理人拟申请不动产资产支持证券挂牌的，应当向本所提交下列文件：

- （一）挂牌申请书；
- （二）资产支持专项计划（以下简称专项计划）说明书、标准条款（如有）；
- （三）基础资产买卖协议、托管协议、监管协议（如有）、资产服务协议（如有）等主要交易合同文本；
- （四）律师事务所对专项计划出具的法律意见书；
- （五）不动产项目最近3年及一期的财务报告以及审计报告，如无法提供，应当提供最近1年及一期的财务报告以及审计报告，相关材料仍无法提供的，应当至少提供最近3年及一期经审计的备考财务报表；
- （六）不动产项目评估报告；
- （七）资产支持证券管理人尽职调查报告；
- （八）资产支持证券管理人合规审查意见；

（九）原始权益人最近3年（未满3年的自成立之日起）的财务报告和审计报告、最近一期财务报告或者财务报表（注明是否经审计），原始权益人为上市公司的除外；

（十）法律法规或者原始权益人公司章程规定的有权机构作出的关于开展资产证券化融资相关事宜的决议；

本所要求的其他材料。

第十三条 申请文件的内容应当真实、准确、完整，简明清晰、通俗易懂。

自提交申请文件之日起，基金管理人、资产支持证券管理人等业务参与机构及其人员，以及为不动产基金提供服务的专业机构及其人员即须承担相应的法律责任。

未经本所同意，不得对申请文件进行修改。

第十四条 本所比照公开发行证券要求建立不动产资产支持证券挂牌以及基金上市审查制度。相关工作流程信息对外披露，接受社会监督。

第十五条 本所接收申请文件后，在5个工作日内对申请文件是否齐备和符合形式要求进行形式审核。文件齐备的，予以受理；文件不齐备或者不符合形式要求的，一次性告知补正。

第十六条 本所受理申请后确定审核人员对申请材料进行审核。本所自受理之日起20个工作日内出具首次书面反馈意见；无需出具反馈意见的，应当通知基金管理人、资产支持证券管理人。

基金管理人、资产支持证券管理人应当在收到本所书面反馈意见后30个工作日内予以书面回复。基金管理人、资产支持证券管理人不能在规定期限内予以回复的，应当向本所提出延期回复申请，并说明理由和拟回复时间，延期时间不得超过30个工作日。

本所对回复意见文件进行审核，不符合要求的，可以再次出具反馈意见；不需要基金管理人和资产支持证券管理人进一步落实或者反馈的，按照程序进行评议。

第十七条 本所在不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌审核中，可以根据需要约见问询基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问、原始权益人、专业机构及其相关人员，调阅与不动产基金上市、不动产资产支持证券挂牌相关的工作底稿等资料。

本所在审核中发现申请文件存在重大疑问且基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问、原始权益人、专业机构无法作出合理解释的，可以对基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问、原始权益人和专业机构进行现场检查，或者对基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问和相关专业机构进行现场督导。

基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问（如有）、原始权益人、专业机构及其相关人员应当积极配合现场检查以及现场督导工作，并保证所提供文件资料以及陈述内容的真实、准确、完整。

第十八条 本所根据评议结果出具对不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌的无异议函或者作出终止审核的决定，并通知基金管理人和资产支持证券管理人。

第十九条 本所受理申请文件后至不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌前，发生可能影响投资者作出价值判断以及投资决策，或者可能影响本次上市和挂牌的重大事项的，基金管理人、资产支持证券管理人等有关业务参与机构应当及时向本所报告，必要时应当聘请专业机构进行核查。本所按照有关程序处理，并视情况向中国证监会报告。

第三章 发售、上市与交易

第二十条 不动产基金份额的发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等活动。

基金管理人及其聘请的财务顾问应当按照法律法规办理不动产基金份额发售的相关业务活动。

第二十一条 参与基金份额战略配售的投资者（以下简称战略投资者）应当满足《基金指引》《商业不动产基金公告》等规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品和其他资产管理产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

不动产项目原始权益人或者其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售总量的 20%，其中基金份额发售总量的 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，基金份额持有期间不允许质押。

不动产项目控股股东、实际控制人或者其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用本条第二款的规定。

第二十二条 不动产基金首次发售的，基金管理人及其聘请的财务顾问应当通过向网下投资者询价的方式确定不动产基金份额认购价格。

本所为不动产基金份额询价提供网下发行电子平台服务。

网下投资者以及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

第二十三条 网下投资者通过本所网下发行电子平台参与基金份额的网下配售。基金管理人或者财务顾问按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

第二十四条 公众投资者可以通过场内证券经营机构或者基金管理人及其委托的场外销售机构认购不动产基金份额。

第二十五条 不动产基金完成资金募集后，应当按照约定将 80% 以上基金资产用于投资不动产资产支持证券的全部份额。

第二十六条 不动产基金符合本所《证券投资基金上市规则》规定的上市条件，基金管理人向本所申请基金上市的，应当提交下列文件：

- （一）本所《证券投资基金上市规则》要求的基金上市申请文件；
- （二）已生效的不动产基金认购不动产资产支持证券的认购协议；

- (三) 不动产基金所投资专项计划的成立公告;
- (四) 不动产基金所投资专项计划的已生效的基础资产买卖协议;
- (五) 本所要求提交的其他文件。

已根据本办法第十二条规定提交且无变化的材料,可不再提交。

第二十七条 不动产基金符合上市条件的,本所向基金管理人出具上市通知书。

基金管理人应当在基金份额上市交易的3个工作日前,公告上市交易公告书。上市交易公告书除应当披露中国证监会《证券投资基金信息披露内容与格式准则第1号〈上市交易公告书的内容与格式〉》规定的内容外,还应当披露下列内容:

- (一) 不动产基金发售情况;
- (二) 不动产项目原始权益人或者其同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况以及限售安排;
- (三) 不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险;
- (四) 不动产基金认购不动产资产支持证券以及不动产基金所投资专项计划投资基础资产的情况;
- (五) 本所要求披露的其他内容。

第二十八条 不动产基金份额上市首日,其即时行情显示的前收盘价为不动产基金发售价格。

第二十九条 战略投资者持有的不动产基金战略配售份额应当按照《基金指引》《商业不动产基金公告》等的规定以及有关约定进行限售管理。

基金管理人应当制定专项制度,加强对战略投资者持有基金份额的限售管理。

第三十条 战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的,可以通过基金管理人在解除限售前5个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时,基金管理人应当向本所提交下列文件:

- (一) 基金份额解除限售申请;
- (二) 全部或者部分解除限售的理由和有关证明文件(如适用);
- (三) 基金份额解除限售的提示性公告;
- (四) 本所要求的其他文件。

基金管理人应当披露战略投资者履行限售承诺的情况以及律师的核查意见(如需)。

第三十一条 普通投资者首次认购或者买入不动产基金份额前,基金管理人、本所会员应当要求其以纸质或者电子形式签署风险揭示书,确认其了解不动产基金产品特征以及主要风险。

第三十二条 资产支持证券管理人应当按照本所资产支持证券有关业务规则向本所申请不动产资产支持证券挂牌。

挂牌申请文件完备的,本所向资产支持证券管理人出具接受挂牌通知书。

第三十三条 不动产基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等本所认可的交易方式交易。

不动产基金竞价、大宗交易适用基金交易的有关规定，报价、询价、指定对手方和协议交易等参照适用债券交易的有关规定，本所另有规定的除外。

第三十四条 本所以对不动产基金交易实行价格涨跌幅限制，不动产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%，本所另有规定的除外。

不动产基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格 = 前收盘价 × (1 ± 涨跌幅比例)。

第三十五条 本所在交易时间内通过交易系统或者交易所网站即时公布不动产基金下列信息：证券代码、证券简称、申报类型、买卖方向、数量、价格、收益率等。

第三十六条 不动产基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过 1 亿份；不动产基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为 1000 份或者其整数倍。

本所可以根据市场发展需要，调整不动产基金交易申报数量。

第三十七条 不动产基金申报价格最小变动单位为 0.001 元。

第三十八条 不动产基金份额可以作为质押券按照本所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务。

原始权益人或者其同一控制下的关联方在限售期届满后参与本条第一款所述业务的，质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，本所另有规定除外。

第三十九条 不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。

不动产基金管理人以及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照本所基金流动性服务有关规定执行。

第四章 存续期管理

第一节 运营管理与信息披露

第四十条 不动产基金存续期间，基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、原始权益人、运营管理机构等业务参与机构应当按照法律法规、本办法规定以及有关合同约定履行职责或者义务。

基金管理人应当主动履行不动产项目运营管理职责，通过设立专门子公司或者委托运营管理机构负责不动产项目运营管理的，应当符合《基金指引》《商业不动产基金公告》有关规定，并按照有关规定持续加强对专门子公司或者运营管理机构等履职情况的监督。

基金管理人根据规定或者约定解聘运营管理机构，且该运营管理机构为资产支持证券管理人聘请的资产服务机构的，资产支持证券管理人应当同步解除与该机构的资产服务协议。

第四十一条 基金管理人应当按照法律法规披露不动产基金定期报告和临时报告。

第四十二条 资产支持证券管理人可以通过符合规定的网站或者定向披露的方式履行信息披露义务。

第四十三条 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有本所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- （一）拟披露的信息未泄漏；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）不动产基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓事项，建立相应的内部管理制度，明确信息披露暂缓的内部审核程序。本所对暂缓披露实行事后监管。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

第四十四条 基金管理人、资产支持证券管理人以外的其他业务参与机构和信息披露义务人应当按照规定以及约定及时向基金管理人、资产支持证券管理人提供有关材料。

第四十五条 本所以对公开披露的基金信息以及在符合规定的网站或者定向披露的不动产资产支持证券信息进行事前核对或者事前登记、事后核对，对上述内容的真实性、准确性和完整性不承担责任。

第四十六条 信息披露义务人、业务参与机构、专业机构以及其他有关知情人在信息披露前不得泄露拟披露的信息。

第四十七条 基金合同应当约定基金份额持有人大会会议规则，包括但不限于审议事项范围、召集程序、表决机制。

召开基金份额持有人大会的，召集人应当披露基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式以及决议结果等事项。召集人应当聘请律师事务所对上述事项出具法律意见，并与持有人大会决议一并披露。

召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构以及本所会员等有关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

第四十八条 基金管理人应当根据不动产基金的特点，在基金合同中明确约定包括但不限于不动产项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流等基金合同终止情形。触发基金合同终止情形的，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定办理基金清算。

涉及不动产项目处置的，应当遵循份额持有人利益优先的原则，资产支持证券管理人应当配合基金管理人按照有关规定和约定进行资产处置，并尽快完成剩余财产分配。

资产处置期间，基金管理人、资产支持证券管理人应当按照有关规定和约定履行信息披露义务。

第四十九条 不动产基金的停牌、复牌、终止上市等应当按照本所《证券投资基金上市规则》以及其他有关规定执行。

不动产基金应当严格按照法律法规进行收益分配，连续 2 年未按照规定进行收益分配的，基金管理人应当申请不动产基金终止上市。

第二节 新购入不动产项目

第五十条 不动产基金存续期间，基金管理人作出拟购入不动产项目决定的，应当及时编制并发布临时公告，披露拟购入不动产项目的有关情况以及安排。

就拟购入不动产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，说明本次购入不动产项目的具体进展情况。若本次购入不动产项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

在购入不动产项目交易中，基金管理人应当制定切实可行的保密措施，严格履行保密义务。

涉及停复牌业务的，基金管理人应当按照本所有关规定办理。

第五十一条 不动产基金存续期间拟购入不动产项目，基金管理人按照规定向中国证监会申请不动产基金变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向本所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券有关申请，由本所确认是否符合相关条件。

第五十二条 基金管理人就拟购入不动产项目事宜申请不动产基金产品变更，应当向本所提交下列文件：

- （一）产品变更申请；
- （二）产品变更方案；
- （三）本办法第十二条第一款第二项至第十项规定的文件；
- （四）本所要求的其他材料。

资产支持证券管理人应当按照本办法第十二条第二款规定同时向本所提交不动产资产支持证券的有关申请材料。

本所按照不动产基金产品首次发售的有关工作程序，对不动产基金产品变更和不动产资产支持证券是否符合条件进行审核，根据评议结果出具不动产基金产品变更以及不动产资产支持证券符合本所有关要求的无异议函或者作出终止审核的决定，并通知基金管理人和资产支持证券管理人。

第五十三条 不动产基金按照规定或者基金合同约定就购入不动产项目事项召开基金份额持有人大会的，有关信息披露义务人应当按照有关规定公告基金份额持有人大会事项，披露拟购入不动产项目事项的详细方案以及法律意见书等文件。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

第五十四条 不动产基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，依据基金管理人申请，本所安排新增基金份额上市；涉及不动产资产支持证券挂牌的，参照本办法第三章的有关规定办理。

第三节 不动产基金的收购和份额权益变动

第五十五条 涉及不动产基金的收购和份额权益变动活动的，当事人应当按照本办法规定履行相应的程序或者义务。本办法未作规定的其他事项，当事人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购和股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务；对于确不适用的事项，当事人可以说明理由，免于履行有关程序或者义务。

第五十六条 通过本所交易或者本所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到一只不动产基金份额的 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，通知该不动产基金的基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖该不动产基金的份额。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到一只不动产基金份额的 10% 后，其通过本所交易拥有权益的基金份额占该不动产基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当依照前款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，不得再行买卖该不动产基金的份额。

基金合同中应当约定，投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反本条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

第五十七条 投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会有关公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式的规定以及其他有关上市公司收购和股份权益变动的规定，编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过该不动产基金份额的 10% 但未达到 30% 的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过该不动产基金份额的 30% 但未超过 50% 的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

第五十八条 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50% 时，继续增持该不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购和股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合本办法规定情形的可免于发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售方式拥有权益的基金份额达到或者超过不动产基金份额 50%，继续增持该不动产基金份额的，适用前述规定。

被收购不动产基金的基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告基金管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式进行不动产基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行不动产基金收购的，当事人应当参照本所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理有关手续。

第五十九条 投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 2/3，继续增持该不动产基金份额的，可免于发出要约。

除符合本条第一款规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 50%，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持不动产基金份额。

第六十条 不动产基金涉及与其他基金合并的，应当按照法律法规的规定以及基金合同的约定履行有关程序。

第五章 自律监管

第六十一条 本所可以根据自律管理工作需要实施日常监管，具体措施包括：

- （一）向监管对象作出口头提醒或者督促；
- （二）向监管对象发出问询、通知、督促等书面函件；
- （三）与监管对象以及有关人员进行谈话；
- （四）要求监管对象开展自查等；
- （五）要求业务参与机构核查并发表意见；
- （六）对监管对象进行现场或者非现场检查；
- （七）向中国证监会报告有关情况；
- （八）其他日常监管措施。

监管对象应当积极配合本所实施日常监管，及时制作并完整保存相关工作底稿备查，按照要求提供相关资料，保证提供的有关文件和资料真实、准确、完整、及时，不得拒绝、阻碍和隐瞒。

监管对象应当在本所要求的期限内如实报告或者回复本所就有关事项提出的问询，未在规定期限内回复本所问询、未按照本办法的规定和本所的要求进行报告或者披露的，或者存在本所认为有必要的其他情形的，本所可以以交易所公告等形式，向市场说明有关情况。

第六十二条 监管对象违反本办法、上市协议、相关约定、承诺或者其他相关规定的，本所可以对监管对象及其直接负责的主管人员和其他直接责任人员实施下列监管措施：

- （一）口头警示；
- （二）书面警示；
- （三）监管谈话；
- （四）要求限期改正；

- (五) 要求公开更正、澄清或者说明；
- (六) 要求公开致歉；
- (七) 要求聘请其他机构进行核查并发表意见；
- (八) 建议更换相关任职人员；
- (九) 向相关主管部门出具监管建议函；
- (十) 本所规定的其他监管措施。

第六十三条 监管对象违反本办法、上市协议、相关约定、承诺或者其他相关规定，情节严重的，本所可以对监管对象及其直接负责的主管人员和其他直接责任人员实施下列纪律处分：

- (一) 通报批评；
- (二) 公开谴责；
- (三) 暂不受理专业机构或者其有关人员出具的文件；
- (四) 收取惩罚性违约金；
- (五) 本所规定的其他纪律处分。

第六十四条 监管对象出现下列情形之一的，本所可以将其记入诚信档案：

- (一) 未履行合同约定的义务，给投资者造成重大损失的；
- (二) 未履行作出的重要承诺的；
- (三) 被本所实施纪律处分或者相关监管措施的；
- (四) 本所规定的其他情形。

第六十五条 相关纪律处分决定作出前，当事人可以按照本所有关业务规则规定的受理范围和程序申请听证。

当事人对本所作出的相关纪律处分决定不服的，可以按照本所有关业务规则规定的受理范围和程序申请复核。

第六章 附则

第六十六条 除本所另有规定外，涉及不动产基金的合并、收购和份额权益变动的，《上市公司收购管理办法》以及本所关于上市公司收购和股份权益变动有关规则中的股份应当理解为不动产基金份额；股东应当理解为不动产基金份额持有人；控股股东应当理解为拥有不动产基金控制权的不动产基金份额持有人；股东会应当理解为不动产基金份额持有人大会；上市公司董事会应当理解为基金管理人等在不动产基金业务活动中具有同等职能的组织或者机构。

第六十七条 不动产基金上市、交易相关费用按照本所基金标准执行。

不动产基金非限售份额持有人参与要约收购业务，参照不动产基金交易的标准收费。

第六十八条 本办法经本所理事会审议通过并报中国证监会批准后生效，修改时亦同。

第六十九条 本办法由本所负责解释。

第七十条 本办法自发布之日起施行。本所于 2021 年 1 月 29 日发布的《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）》（上证发〔2021〕9 号）同时废止。

4.2 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 1 号——审核关注事项 (试行)

(2025 年 12 月 31 日 上证发〔2025〕139 号)

各市场参与人：

为了落实《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，进一步规范公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 发行上市审核业务，保护投资者合法权益，上海证券交易所 (以下简称本所) 修订形成了《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 1 号——审核关注事项 (试行)》，现予以发布，并自发布之日起施行。

本所于 2024 年 12 月 27 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 规则适用指引第 1 号——审核关注事项 (试行) (2024 年修订)》(上证发〔2024〕161 号) 同时废止。

特此通知。

上海证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集不动产投资信托基金 (以下简称不动产基金) 上市申请以及不动产资产支持证券挂牌条件确认业务，提高申请文件质量，保护投资者合法权益，根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 业务办法 (试行)》等规定，制定本指引。

第二条 基金管理人向上海证券交易所 (以下简称本所) 申请不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，适用本指引。

除特别规定外，本指引所称管理人指基金管理人和资产支持证券管理人。

第三条 为不动产基金、不动产资产支持证券提供服务的管理人、财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守执业规范和监管规则，按照规定和约定履行义务，保证其出具的文件和专业意见真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

招募说明书等信息披露文件应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，具有可读性和可理解性。本指引的规定是对申请文件信息披露以及核查的基本要求，本指引未作规定，但对投资者作出价值判断和投资决策所必需的信

息，均应当披露。本指引某些具体要求确实不适用的，管理人可以根据实际情况，在不影响相关内容完整性前提下作适当调整，并作出说明。

第四条 基金管理人、基金托管人等信息披露义务人拟披露的信息被依法认定为国家秘密等，及时披露或者履行相关义务可能导致违反法律法规、危害国家安全、损害信息披露义务人或者相关方合法权益的，可以免于按照本所有关规定披露或者履行相关义务。

信息披露义务人拟披露的信息存在不确定性、属于商业秘密等，及时披露或者履行相关义务可能导致违反法律法规、引致不正当竞争、损害信息披露义务人或者相关方合法权益的，可以暂缓或者免于按照本所有关规定披露或者履行相关义务。

第五条 本所以对不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌出具的意见，不表明本所对该产品的投资风险或者收益等作出判断或者保证。不动产基金、不动产资产支持证券的投资风险，由投资者自行判断和承担。

第二章 业务参与人

第六条 拟任基金管理人、基金托管人应当符合有关法律法规规定的条件和要求。拟任资产支持证券管理人、资产支持证券托管人应当符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》以及本所资产支持证券有关业务规则规定的条件和要求。

拟任基金管理人与资产支持证券管理人应当具有实际控制关系或者受同一控制人控制。拟任基金托管人与资产支持证券托管人应当为同一主体。

第七条 原始权益人应当符合下列条件：

- （一）依法设立且合法存续；
- （二）享有不动产项目完全所有权或者经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议；
- （三）主要原始权益人信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力、最近3年（未满3年的自成立之日起，下同）不存在重大违法违规记录；
- （四）最近3年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形；
- （五）中国证监会和本所规定的其他条件。

主要原始权益人及其控股股东、实际控制人应当承诺，提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或者不动产项目权益。

原始权益人向不动产基金转让项目公司股权，应当符合地方政府性债务管理规定，不得新增地方政府隐性债务。

第八条 基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，运营管理机构应当符合有关法律法规规定以及下列条件：

- （一）具有持续经营能力；
- （二）最近3年不存在重大违法违规记录；

（三）最近1年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形；

（四）中国证监会和本所规定的其他条件。

第九条 基金管理人聘请的专业机构，应当符合有关法律法规规定的条件和要求。资产支持证券管理人可以聘请相同的专业机构。

管理人聘请专业机构应当遵循最少必需原则，精简产品结构，降低运营成本，提高运营效率。

第十条 原始权益人使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金可以用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。

基金管理人应当披露主要原始权益人对不动产项目回收资金用途作出的承诺、回收资金管理制度等。

第十一条 管理人应当披露业务参与机构之间及其与原始权益人之间是否存在关联关系或者潜在利益冲突。存在潜在利益冲突的，管理人应当设置有效的风险缓释措施。

第三章 不动产项目一般规定

第一节 准入要求

第十二条 不动产项目合规方面应当符合下列条件：

（一）符合国家战略、发展规划、产业政策；

（二）权属清晰并取得相关权属证明文件；

（三）资产完整，资产范围明确，原则上应当包括与不动产项目运营有关的主要土地、房屋、机器设备、特许经营权、经营收益权等资产的所有权或者使用权；

不动产项目主要依托租赁收入的，原则上产生租赁收入的单体建筑应当整体全部纳入资产范围，特殊情况下未全部纳入的，未纳入部分资产占单体建筑的面积原则上不得超过50%；纳入资产范围部分应当取得独立的不动产权证书；项目公司应当取得单体建筑内符合有关法律法规规定比例的业主出具的就不动产项目后续物业运营维护等事宜与项目公司保持一致行动的同意函，确保项目公司在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权；

（四）不动产项目涉及的有关法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、土地使用权划拨批准文件、特许经营权或者经营收益权协议、投资协议、融资合同等，不得存在对不动产土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制，但主管部门或者相关权利方明确同意转让的除外；

（五）不存在抵押、质押等担保负担或者其他权利限制（以下简称权利负担），不动产基金成立后能够解除的除外；

（六）保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续齐备，包括但不限于

建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等；因特殊原因未取得，应当提供有关主管部门出具的合规说明；

（七）不动产项目的土地实际用途原则上应当与其规划用途、权证所载用途相符；存在差异的，管理人和律师应当披露存在差异的原因以及有关法规政策依据（如有），管理人应当充分揭示风险，并设置风险缓释措施；

（八）不动产项目经营涉及特定资质的，相关经营资质应当合法、有效；经营资质在不动产基金存续期间存在展期安排的，管理人应当披露具体安排，充分揭示风险，并设置风险缓释措施；

（九）应当已取得能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的其他合规文件；

（十）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十三条 不动产项目运营情况应当符合下列条件：

- （一）具备成熟稳定的运营模式；
- （二）能够独立运营，不依赖原始权益人及其关联方；
- （三）原则上持续运营 3 年以上，投资回报良好；
- （四）最近 3 年平均净利润或者经营性净现金流为正；
- （五）主要依托租赁收入的，最近 3 年出租率较高，租金收缴情况良好，重要现金流提供方（如有）资信状况良好、租约稳定；主要依托收费收入的，最近 3 年产能利用率、使用率较高，或者使用需求充足稳定；

（六）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十四条 不动产项目现金流应当符合下列条件：

- （一）基于真实、合法的经营经营活动产生，形成现金流的法律协议或者文件（如有）合法、有效，价格或者收费标准符合有关法律法规规定（如有）；
- （二）符合市场化原则，原则上不依赖第三方补贴等非经常性收入；
- （三）具有独立性，已产生持续、稳定的现金流；
- （四）原则上应当来源合理分散，直接或者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，现金流提供方较少或者现金流来源较集中的，管理人应当说明原因以及合理性，充分揭示风险，并设置风险缓释措施；

（五）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十五条 实现不动产项目功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施原则上应当纳入资产范围。因特殊原因未纳入的，不得对不动产项目运营稳定性、现金流和估值产生重大影响；管理人应当披露未纳入资产范围的原因以及后续相关安排，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第十六条 项目公司应当符合下列条件：

- （一）依法设立且合法存续；
- （二）财务会计制度和财务管理制度规范；
- （三）合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利；

（四）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十七条 存在项目公司与其他方共用、共有资产情形的，共用、共有资产情形应当不影响不动产项目的稳定运营，共用、共有资产权利人、其他方与项目公司的权责划分应当清晰。

管理人应当披露资产共用、共有情况，共用、共有原因，不动产基金存续期间的运营管理安排等，审慎评估资产共用、共有情形对不动产项目稳定性、现金流和估值的影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

共用、共有资产不纳入资产范围的，管理人应当披露原因和对不动产项目稳定运营的影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第十八条 不动产资产支持证券的基础资产应当符合下列条件：

（一）资产范围和权利内容界定清晰，具有法律法规依据，附属权益的具体内容应当明确；

（二）基础资产和相关资产（如有）的权属应当清晰明确，原始权益人应当合法拥有基础资产，基础资产涉及的法律协议或者文件应当真实、合法、有效；基础资产从第三方受让所得的，原始权益人应当已经支付转让对价或者明确转让对价支付安排，且转让对价公允，涉及的登记、批准、备案等手续已完成；

（三）不得附带权利负担，专项计划成立后使用募集资金偿还债务等能够解除相关限制的除外；

（四）可以依法转让，不存在法定或者约定的转让限制，但通过相关安排能够解除该等限制的除外；

（五）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十九条 不动产资产支持证券基础资产的转让应当符合下列条件：

（一）按照法律法规的规定完成转让涉及的审批、核准、备案、登记等手续；

（二）基础资产转让的有关协议应当合法、有效；

（三）基础资产附属权益（如有）一并转让；

（四）涉及债权转让的，应当依法依规履行债权转让通知程序，通知债务人、附属权益义务人（如有）；

（五）资产转让安排合理，转让对价公允；

（六）中国证监会和本所规定的其他条件。

第二十条 不动产项目主要依托租赁收入的，预计未来2年每年净现金流分派率原则上不低于评估基准日10年期国债收益率上浮150个基点；不动产项目主要依托收费收入的，基金存续期内部收益率（IRR）原则上不低于评估基准日10年期国债收益率上浮300个基点。管理人应当披露评估基准日10年期国债收益率等数据具体情况。

第二十一条 首次申报不动产基金上市的，不动产项目评估价值原则上不低于10亿元（租赁住房不动产项目和养老设施不动产项目不低于8亿元）。

已上市不动产基金拟购入的不动产项目，不受前款限制。

第二节 不动产项目经营与财务情况

第二十二条 管理人应当披露下列不动产项目所属行业情况：

（一）所属行业的供求状况、历史发展情况和未来变化趋势情况，以及对行业发展前景的有利和不利因素；

（二）所属行业的周期性、区域性或者季节性特征（如有）；

（三）所属行业特有的经营模式，结合不动产项目以及可比项目采用的主要商业模式、盈利模式等判断不动产项目主要经营风险。

第二十三条 管理人原则上应当披露不动产项目最近 3 年及一期的财务报告和审计报告。

因特殊原因无法提供的，应当充分说明理由，并披露最近 1 年及一期的财务报告和审计报告，或者提供基于过往运营经验和合理假设编制的最近 3 年及一期经审计的备考财务报表。

第二十四条 管理人应当披露报告期内不动产项目的经营情况，包括各类业务收入及其占比、各类成本支出及其占比、相关税金和费用、运营净收益等情况。收入、成本支出波动较大的，管理人应当说明波动原因和合理性，并充分揭示风险。

不动产项目主要依托租赁收入的，管理人应当按照本指引第二十五条至第三十一条有关规定进行信息披露和核查；不动产项目主要依托收费收入的，管理人应当按照本指引第三十二条和第三十三条有关规定进行信息披露和核查。

第二十五条 管理人应当披露不动产项目的租户情况，包括租户数量、租户行业分布和集中度、关联方租户、租赁合同期限以及到期时间分布、加权平均剩余租期、免租期协定（如有）、平均免租期时长（如有）、享受补贴情况等。

不动产项目存在政府类租户的，管理人应当披露其租金价格、支付安排等方面与其他租户的差异情况，并对其是否符合市场化原则进行核查。管理人应当结合有关情况对不动产项目运营稳定性进行分析，并发表明确意见。

租户行业集中度较高的，管理人应当结合行业发展情况，分析租户租约稳定性，并充分揭示风险。

租赁合同到期时间分布集中度较高或者租赁合同期限较短的，管理人应当披露保障不动产项目稳定运营的措施，并充分揭示风险。

第二十六条 不动产项目中现金流贡献占比超过 10% 的任一资产存在整租安排的，管理人应当披露整租方有关情况以及整租安排商业合理性、租金定价公允性，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

对于不动产项目的各单一资产整租后分租的，管理人应当穿透披露不动产项目分租后经营情况，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第二十七条 管理人应当对不动产基金存续期间不动产项目是否存在重要租户换租、集中换租风险进行核查，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

管理人应当披露不动产项目已明确的租约调整计划，包括调整范围、调整时间以及对收入的影响等，并充分揭示风险。

第二十八条 管理人应当披露报告期内不动产项目出租率情况，包括年末/期末出租率、年度加权平均出租率、续租率（如有）、不动产项目以及同区域可比项目退租后去化时间（如有）等。如果前述指标难以获取，采用其他指标进行披露的，应当披露相关指标计算方式。

年末/期末出租率和年度加权平均出租率存在较大差异的，管理人应当披露具体原因。

第二十九条 管理人应当披露不动产项目报告期各期末/期末合同租金单价、有效租金单价、最近一期新签合同实际租金单价（如有）、与可比项目租金单价对比情况、租金增长率、租金收缴率、租金支付结算方式等。披露其他指标的，应当披露相关指标计算方式。

报告期内租金单价、租金增长率、租金收缴率明显变化的，管理人应当说明原因，并对其变化的合理性以及可持续性发表明确意见。

第三十条 管理人和律师应当对尽职调查基准日租赁合同是否存在特殊条款进行核查，包括租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等。依据当地行业政策规定设置限制性条款的，管理人应当披露相应政策规定具体内容。

存在特殊条款的，管理人应当披露相关条款对不动产项目运营以及处置产生的影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第三十一条 不动产项目涉及的租赁合同应当符合有关登记备案的管理规定。未按照规定办理登记备案的，管理人应当说明原因，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第三十二条 管理人应当披露不动产项目收费权或者经营权取得依据、收费标准、经营期限的法律法规规定或者合同约定。

第三十三条 管理人应当披露报告期内不动产项目收费减免或者优惠情况，包括减免或者优惠政策情况、政策延续性、减免或者优惠金额占收入的比重，并说明减免或者优惠安排对历史现金流的影响。

预计不动产项目在不动产基金存续期间存在收费减免或者优惠情形的，管理人应当充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第三十四条 不动产项目存在重要现金流提供方的，重要现金流提供方应当资信情况良好，经营以及财务状况稳健。

管理人应当披露重要现金流提供方的基本情况、主营业务情况、经营情况、财务状况（如有）、公司主体评级情况（如有）、与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况、历史租金支付情况（如有），以及最近3年是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人等情形。

管理人应当披露重要现金流提供方的现金流占比、租赁面积占比（如有）、有关协议期限、续约安排（如有）、租金收缴率（如有）、定制化服务等情况，结合重要现金流提供方的可替代性等情况，说明不动产项目运营的稳定性，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第三十五条 管理人应当披露报告期内不动产项目的主要成本构成，包括人工成本、运营管理成本、维修改造成本、资本性支出（如有）、销售成本（如有）、折旧摊销（如有）、利息支出（如有）、养护成本（如有）、相关税金和费用等，以及各类成本占营业收入的比重和变化情况。

第三十六条 不动产项目收入来源包括政府补贴的，该政府补贴应当属于根据政策文件提供的行业性、区域性的补贴，不属于针对特定不动产项目的专项补贴。

管理人应当披露补贴政策依据、补贴形式、补贴标准、补贴年限、补贴金额及其占营业收入比例、补贴资金历史到账情况以及可持续性、稳定性等情况，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

不动产项目租户租金涉及政府补贴的，管理人还应当披露享受政府补贴租户的租金价格、租约期限、租赁面积及其占比、租金收入及其占比、租约的稳定性、续租率、补贴与租金支付的对应关系（如有）、租户的持续经营情况等，并充分揭示风险。

第三十七条 管理人应当披露不动产项目当前运营所适用的税收政策，以及相关税收优惠政策情况（如有）。未来税收政策变动可能导致不动产项目现金流出现较大波动的，管理人应当充分揭示风险。

第三十八条 管理人应当披露不动产项目的投保情况，包括投保险种、投保金额、投保期限等。不动产基金存续期间，投保金额原则上应当覆盖不动产项目评估价值。

第三十九条 管理人应当披露主要原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对不动产项目和其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较，说明以本项目作为不动产基金资产的主要考虑。

管理人应当披露同区域主要原始权益人以及其他主体运营或者在建的同类资产情况，包括主要运营主体、经营情况等，并说明与不动产项目的竞争关系，以及拟采取的减少利益冲突的措施安排，并充分揭示风险。

第四十条 管理人应当披露报告期内不动产项目关联交易情况，包括定价依据是否充分、价格是否公允、与市场交易价格或者独立第三方价格是否存在较大差异及其原因、不动产项目现金流来源于关联方的比例、是否影响不动产项目的市场化运营等。

关联方为重要现金流提供方的，管理人应当结合有关协议期限和续约安排、交易价格调整、定制化服务、独占排他合作关系等情况，披露保障现金流稳定性的具体措施。

关联交易延续至不动产基金存续期间的，管理人应当说明关联交易的必要性和潜在风险，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第四十一条 管理人应当披露报告期内项目公司采用的会计政策和会计估计方法，包括投资性房地产的计量模式（如有）、收费公路等资产的折旧摊销方法（如有）等。报告期内发生会计政策或者会计估计变更的，应当说明原因和合理性，以及不同会计政策或者会计估计方法对不动产项目财务数据的影响。

第四十二条 报告期内，因不可抗力或者产业政策等原因导致不动产项目收入存在较大波动的，管理人可以延长历史运营数据的披露时间区间。

第三节 不动产评估

第四十三条 评估机构和管理人聘请的其他机构（如有）应当在充分考虑市场环境和不动产项目特征的基础上，合理确定估值参数，审慎预测不动产项目评估价值。

管理人应当审慎核查评估方法、评估参数选取以及评估价值确定的依据以及合理性，对评估参数和评估方法的选取进行独立判断和专业分析，并发表明确意见。

第四十四条 评估机构原则上应当以收益法作为不动产项目的主要评估方法，并在评估报告以及附属文件中披露评估假设、评估过程、评估价值和下列影响评估结果的重要参数：

- （一）土地使用权或者经营权的剩余期限；
- （二）主要固定资产的使用寿命；
- （三）运营收入；
- （四）运营成本；
- （五）运营净收益；
- （六）资本性支出；
- （七）折现率；
- （八）其他应当披露的重要参数。

评估机构应当结合不动产项目所处城市以及区域的经济指标、行业收益风险特征、不动产项目经营特点、项目公司资本结构等情况，说明折现率选取依据和计算逻辑。

评估机构应当对评估参数的选取进行独立判断，不得完全依赖第三方意见，同时应当充分说明关键核心参数的预测依据和合理性，并对重要评估参数进行敏感性分析，对不利情形进行压力测试。

评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

第四十五条 管理人应当披露不动产项目的评估情况，包括评估假设条件、评估方法、评估过程、评估参数设置依据、评估价值等，以及账面价值与评估价值的差异情况、存续期内部收益率（IRR）或者资本化率（Cap Rate）等。

管理人、财务顾问（如有）应当结合不动产项目历史运营情况、收入和成本情况、客群分析、区域内现有在运营和未来3年已规划竞品分析、所属行业发展情况、所属区域经济发展情况、宏观经济情况、项目公司资本结构、同行业已上市不动产基金可比项目情况、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易情况（如有）等，对收入、成本、折现率等估值参数取值的合理性发表明确意见。

不动产项目涉及多业态融合的，管理人、评估机构应当结合不同业态的具体特点，充分说明主要估值参数的设置依据，所进行的差异化调整情况以及合

理性。

第四十六条 管理人应当披露不动产项目未来资本性支出安排和合理性，以及资本性支出对不动产基金存续期间可供分配金额的影响，并重点说明不动产项目未来资本性支出与历史水平（如有）相比是否具有延续性、与不动产项目运营年限是否匹配等。

第四十七条 管理人应当披露经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告，测算期限不超过 2 年且不晚于第二年年末最后一日，预测和分析不动产项目未来 2 年净现金流分派率及其增长潜力情况，并逐项说明收入、成本、支出各项预测参数和调整项的设置依据和合理性。可供分配金额测算报告测算基准日原则上应当与评估报告评估基准日保持一致。

管理人应当披露期初现金余额的具体构成以及原因，期初现金余额占当期可供分配金额比例较高的，管理人应当在信息披露文件中作重要提示。

管理人应当披露评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况。评估报告现金流与可供分配金额差异比例超过 5% 的，管理人应当说明差异原因及其合理性。

第四十八条 评估机构可以引用其他机构为不动产项目出具的专项报告，但应当对引用的估值参数进行独立判断，保持合理信赖和职业怀疑，采取必要核查手段进行印证。评估机构对评估结论的责任不因引用其他机构的报告而免除。

前款规定的其他机构应当具备开展相关预测业务的能力和专职研究人员，预测假设和依据应当合理、审慎，符合行业惯例和业务实践。

第四十九条 评估基准日后不动产项目发生可能导致收入或者成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项的，管理人应当披露有关事项的具体情况，并及时报告本所。管理人应当与有关机构结合因素影响，评估是否重新出具评估报告、可供分配金额测算报告，认为无需重新出具的，应当充分说明理由。

第四章 基金的设立、运作、终止

第五十条 不动产基金名称与不动产资产支持证券名称应当规范、简洁、清晰，表明基金的类别和投资特征，不得存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

第五十一条 不动产基金应当持有不动产资产支持证券全部份额，不动产资产支持证券应当持有项目公司全部股权。不动产基金通过不动产资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目所有权或者经营权利。

第五十二条 管理人应当合理确定不动产基金与不动产资产支持证券的期限。不动产基金期限、不动产资产支持证券期限应当与不动产土地使用权或者经营权的剩余期限、主要固定资产的剩余使用寿命等相匹配。不动产基金期限不得短于不动产资产支持证券期限。

不动产基金延长期限的，基金管理人应当披露期限调整相关安排和决策机制。

第五十三条 基金管理人应当在不动产基金有关法律文件中约定收益分配有关事项，并向投资者充分揭示未按照规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险，做好相关信息披露。

基金管理人应当综合考虑不动产项目所属行业特点、经营模式以及是否存在重大资本性支出安排等因素，合理制定不动产基金的收益分配方案，增强收益分配稳定性、持续性和可预期性。鼓励符合条件的不动产基金增加收益分配频次，增加投资者获得感，提升投资者信心。

第五十四条 基金管理人应当在不动产基金有关法律文件中明确并披露不动产项目交割安排，原则上应当约定评估基准日至交割日相关成本收益均归属于不动产基金。存在其他约定的，基金管理人应当在不动产基金发售有关文件中说明原因和合理性。

第五十五条 基金管理人应当结合基金规模、原始权益人参与战略配售比例等情况合理确定战略配售比例。

第五十六条 基金管理人应当在不动产基金有关法律文件中明确约定基金产品上市后流动性管理的相关安排，缓释不动产基金存续期间流动性不足风险。

基金管理人应当充分做好二级市场异常波动和解除禁售等情形的风险提示，设置二级市场异常波动风险防控措施。

第五十七条 不动产基金存续期间预计存在对外借款安排的，管理人应当核查并在不动产基金有关法律文件中披露下列事项：

（一）借款类型、金额、预计占基金净资产的比例、融资成本、用途、增信方式、必要性等；

（二）借款偿还安排，借款对不动产项目持续稳定运营，以及不动产基金可供分配现金流的影响。

第五十八条 基金经理应当具备专业胜任能力。一只不动产基金应当至少由2名运营管理基金经理和1名投资管理基金经理管理。存在基金经理兼任情形的，应当同时符合下列条件：

（一）基金管理人在管的已上市不动产基金不少于3只，且同一资产业态的运营管理基金经理岗位适格人员不少于2人；

（二）同一基金经理原则上兼任不超过3只，且具备6个月以上的不动产基金管理经验。

基金管理人应当审慎评估基金经理兼任安排，建立完善内部控制机制、考核安排、相关信息披露和内部监察稽核安排，并就基金经理是否符合兼任要求出具专项说明。

第五十九条 管理人应当在基金合同、专项计划说明书等文件中约定费用具体构成、支付标准和支付路径。基金管理费、专项计划管理费以及财务顾问费（如有）应当合理，能够覆盖展业成本，不得以明显低于行业定价水平等不正当竞争方式招揽业务。

基金管理费可以包括基础管理费以及浮动管理费，浮动管理费应当与不动产基金业绩表现挂钩，能够有效体现对等的激励与约束。

第六十条 基金管理人应当简要披露不动产基金存续期间可供购入不动产项目基本情况，包括不动产项目名称、所在区位、经营情况等。

可供购入不动产项目原则上应当为原始权益人及其关联方持有的符合条件的项目。

第六十一条 管理人应当在不动产基金有关法律文件中披露不动产基金存续期间以及清算时，不动产项目可能面临的限制转让情形，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第六十二条 基金管理人应当按照资产转让协议、有关主管部门规定等，在不动产基金有关法律文件中披露不动产基金到期后相关资产移交和处置安排，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

基金管理人应当评估不动产项目相关资产或者经营权是否存在被主管部门提前收回的风险。存在相关风险的，基金管理人应当披露相关的投资者利益保护机制，包括回购价款的支付条件、回购价款与不动产项目估值之间的关联性、对投资者收益的影响等。

第六十三条 基金管理人应当在基金合同中明确基金合同终止的情形。基金合同终止或者基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当披露不动产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。

第五章 不动产项目运营管理安排

第六十四条 不动产基金应当设置有效分层决策机制，充分发挥运营管理机构以及相关方参与不动产项目运营管理的作用。

基金管理人可以从提高决策质量和效率出发，按照项目公司、基金管理人、基金份额持有人大会日常机构（如有）、基金份额持有人大会等不同层面，明确不动产项目运营过程中重要事项的分层决策机制。

第六十五条 基金管理人应当披露基金份额持有人大会规则，基金份额持有人权利、行使程序，基金份额持有人大会的召集、通知、决策机制和信息披露等重要事项。

第六十六条 基金管理人应当明确约定并披露其按照有关规定履行不动产项目运营管理职责的相关安排和机制。

第六十七条 基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当符合有关法律法规的规定，签署运营管理协议，明确约定运营管理机构的具体服务内容，费用情况，解聘、更换条件和流程，履职情况评估等安排，相关内容应当明确、具体、可执行。

运营管理机构应当具备不动产项目相关的成熟运营管理经验和良好的市场定位能力、收益管理能力、运营成本管控能力，应当制定适宜的运营管理机制，稳定提升资产收益水平。

第六十八条 管理人应当披露运营管理机构为管理不动产项目配备的主要负责人员情况、运营管理安排、运营管理资质（如有）以及管理的同类资产历史运营表现等有关事项。

基金管理人管理多个同类不动产基金的，应当披露在同类项目运营管理、

拟购入不动产项目安排、决策机制等方面的利益冲突防范机制，并充分揭示风险。

运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的，应当设立独立机构或者独立部门负责不动产项目的运营管理，并采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。基金管理人应当核查相关业务是否与项目公司存在同业竞争，并对相关利益冲突缓释措施的合理性、充分性和可行性发表明确意见。

第六十九条 运营管理协议应当明确约定运营管理费用的构成、收取基准、计算方式、调整安排、支付主体、支付方式和支付频次等。

运营管理费用设置应当合理、公允、符合交易习惯。运营管理费应当包括基础管理费以及浮动管理费。基础管理费可以结合不动产项目历史运营管理成本费用支出情况确定，保障不动产项目稳定运营。浮动管理费应当有利于提高不动产项目运营管理效率、强化资产维护运营，能够有效体现对等的激励与约束。

第七十条 基金管理人应当结合运营管理机构聘任、解聘以及监督机制，浮动管理费用设置，运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制，对运营管理机制能否有效实现激励约束目标发表明确意见。

第七十一条 基金管理人应当加强对运营管理机构履职情况的监督，建立履职监督有关制度机制，至少每年对其履职情况、财务预算执行情况评估一次，确保其勤勉尽责，积极履行运营管理职责。

基金管理人发现运营管理机构存在信息报送不及时，或者内幕信息管理机制、关联交易管理机制不完善等情形的，应当及时向属地证监局和本所报告。

第七十二条 不动产项目现金流回款以及分配路径应当清晰明确，管理人应当披露账户设置和现金流自产生至当期分配给不动产基金期间在各账户间的划转安排等。

项目公司基本户、运营收支账户等银行账户原则上应当在基金托管人处开立。在其他商业银行开立的，管理人应当充分说明原因，加强账户监管，提高资金归集频率，防范现金流的混同和挪用等风险。

第七十三条 基金管理人、运营管理机构应当设置突发事件及时响应处置披露机制。

突发事件发生后，基金管理人、运营管理机构应当及时披露突发事件情况以及对不动产项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，做好投资者关系管理工作，必要时采取发布临时公告、召开情况说明会等措施防范化解相关负面影响。

第六章 附则

第七十四条 原始权益人及其控股股东、实际控制人与关联方，管理人、托管人、财务顾问（如有）、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构、运营管理机构等有关主体及其人员违反本指引的规定或者其所出具承诺的，本所将按照有关规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。涉嫌违反法律、行政法

规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第七十五条 评估机构和管理人未按照勤勉尽责原则切实履行相应职责，导致不动产项目在不动产基金存续期间运营实际值与预测值偏差较大，或者发生较大幅度资产减值的，本所可以视情节轻重对其采取自律监管措施或者纪律处分。涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第七十六条 管理人应当根据不动产项目的具体情况，明确界定业态或者行业，按照本指引以及相应附件规定进行核查和信息披露。

第七十七条 不动产基金存续期间拟购入不动产项目的，管理人向本所提交的基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请业务参照适用本指引。

第七十八条 本指引相关用语的含义如下：

（一）重要现金流提供方，是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10% 的现金流提供方；

（二）10 年期国债收益率，是指经中国债券信息网发布的 10 年期中债国债（到期）收益率；

（三）主要原始权益人，是指不动产项目权属转移至不动产基金前，履行或者决定不动产项目运营管理权限的原始权益人；

（四）年末/期末出租率，是指报告期内各年末/各期末实际已租面积（按照起租口径）占可供出租面积比率；

（五）年度加权平均出租率，是指报告期内各年度有效租约面积占可供出租面积的加权平均比率；

（六）年末/期末有效租金单价，是指报告期内各年末/各期末摊销了租约折扣、优惠因素的每单位面积、每单位租期的租金金额；

（七）加权平均剩余租期，是指 $\Sigma（租约剩余天数 \times 租赁面积）/ 不动产项目已租赁面积$ ，或者 $\Sigma（租约剩余天数 \times 租约当前租金）/ 不动产项目租金总收入$ ；

（八）租售比，是指不动产项目各类租金收入、物业管理费以及固定推广费占销售总额的比例；

（九）月租金坪效，是指年度月均租金收入与可供出租面积的比值；

（十）月销售坪效，是指年度月均商品销售总额与可供出租面积的比值。

第七十九条 本指引由本所负责解释。

第八十条 本指引未尽事宜，依照中国证监会有关规定和本所业务规则执行。

第八十一条 本指引自发布之日起施行。本所于 2024 年 12 月 27 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》（上证发〔2024〕161 号）同时废止。

附件：第一号——商业不动产

第二号——租赁住房

第三号——产业园区

第四号——仓储物流

第五号——收费公路

附件：

第一号——商业不动产

基金管理人向本所申请商业综合体、商业零售、办公、酒店等商业不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，适用本附件的规定。

在适用本附件时，还应当同时遵守本指引正文的各项规定。

第一节 不动产项目基本情况

第一条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目基本情况，并披露下列情况：

- （一）项目基本信息，包括名称、业态、所在区域、运营起始时间等；
- （二）建筑物情况，包括竣工时间、建造标准（如有）、定制化安排（如有）、建筑面积与可供出租或者经营使用面积等；
- （三）资产范围，包括不动产项目相关建筑物的不动产所有权以及对应的土地使用权，配套服务设施（如有），共用、共有资产（如有）等，资产范围包括人防空间和配套停车场等附属设施的，还应当做好信息披露，充分揭示风险；
- （四）交通通达情况，包括公交线路、地铁线路、主要干道的可达性，四至道路以及邻近道路是否有扩宽、改造、封闭等计划，以及是否有新设地铁线路和地铁出站口（包括是否直通）等；
- （五）不动产项目所在区域经济发展情况、定位、区域竞争物业情况，以及上述情况对不动产项目的影响；
- （六）其他对作出投资决策有重大影响的信息。

第二条 不动产项目涉及商业综合体等多业态的，管理人应当披露入池资产范围内各业态构成（商业零售、办公、酒店等）和空间分布情况，以及各业态之间的协同关系。

第三条 不动产项目涉及办公相关业态的，管理人应当披露建筑物等级和认证标准、办公相关配套服务设施设备等体现业态特征的信息。

第四条 不动产项目涉及酒店相关业态的，管理人应当披露合作品牌方基本信息、等级和评定标准、客房数量、房型构成和对应占比、房价体系等体现业态特征的信息。

第五条 不动产项目原则上应当将连廊、广告牌、停车场等实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围。

无法完整纳入资产范围的，或者资产范围未包括与其他方共用、共有的资产或者设备设施，且共用、共有资产或者设备设施对不动产项目持续稳定运行存在影响的，管理人应当披露上述资产未纳入资产范围的原因和合理性，充分揭示风险，并应当与运营管理机构安排有效措施，保障不动产项目后续稳定运行。主要原始权益人应当出具承诺函，已采取有效措施，确保上述资产未纳入资产范围不影响不动产项目稳定运营。

第六条 管理人应当披露不动产项目的土地性质、土地使用权取得方式、剩余期限及其确定依据。律师应当对不动产土地使用权取得方式的合法合规性发表明确法律意见。

不动产土地使用权应当以出让等有偿使用方式取得，土地用途应当符合土地管理有关法律法规的规定。

第二节 不动产项目经营与财务情况

第七条 管理人应当按照本附件第八条至第十条规定，分业态披露不动产项目报告期内的经营情况。

第八条 不动产项目涉及商业零售相关业态的，管理人应当披露报告期内的下列经营情况：

（一）运营模式，包括出租、联营等；

（二）收入情况，包括商品销售总额（如有）、客流量（如有）、月销售坪效（如有）、经营模式和租赁业态组合及其按照收入和租赁面积两个口径的占比情况、运营收入、收入构成及其占比、租售比（如有）、运营净收益率（NOI Margin）等；

（三）租户情况，包括历史出租率变化情况、续约率、平均免租期、租赁合同期限按照收入和租赁面积两个口径的分布情况、加权平均剩余租期、租约到期分布情况等；

（四）租约类型，包括固定租金、固定/提成租金取高、纯提成租金、固定租金+提成租金等，以及按照收入和租赁面积两个口径的租约类型占比情况；

（五）租金情况，包括月租金坪效、分类（例如按照主力店、专门店等）对比与周边可比物业租金单价差异情况、租金增长率、租金收缴率和支付结算方式等。

上述经营情况指标波动较大的，管理人应当披露变动原因，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第九条 不动产项目涉及办公相关业态的，管理人应当披露报告期内的下列经营情况：

（一）收入情况，包括运营收入、收入构成（固定租金收入、物业管理费、停车场收入、广告收入、其他附加服务收入等）及其占比、运营净收益率（NOI Margin）等；

（二）租户情况，包括历史出租率变化情况、续租率、平均免租期、租赁合同期限按照收入和租赁面积两个口径的分布情况、加权平均剩余租期、租约到期分布情况等；

（三）租金情况，包括月租金单价、与周边可比物业租金单价差异情况、租金增长率、租金收缴率和支付结算方式等。

上述经营情况指标波动较大的，管理人应当披露变动原因，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第十条 不动产项目涉及酒店业态的，管理人应当披露报告期内的下列经营情况：

（一）运营管理模式，包括运营管理方式（例如业主自管、委托管理、特许经营管理、租赁模式等）、品牌合作期限等；

（二）核心运营指标，包括平均房价（ADR）、平均入住率（OCC）、入住率及其增长率、每间可售房收入（RevPAR）及其增长率等；

（三）收入情况，包括收入构成（客房、餐饮、会议等）及其占比、不动产项目经营毛利率（GOP Margin）和运营净收益率（NOI Margin）等；

（四）成本费用情况，包括部门成本（客房、餐饮等）、未分配经营开支（行政、推广、能源、物业等）、固定成本（管理费、税费等），以及各类成本占营业收入的比重和变化情况；

（五）季节性或者周期性波动特征。

上述经营情况指标波动较大的，管理人应当披露变动原因，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第十一条 管理人应当披露不动产项目重要现金流提供方、前十大租户以及商业零售业态的主力店名称、所属行业、报告期内承租面积与收入占比等情况。

涉及商业零售、办公等业态的，管理人应当对前款所述租户是否存在换租、集中换租风险进行核查，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第十二条 不动产项目存在免租期约定、租金或者房费折扣等优惠安排的，管理人应当披露对现金流有重要影响的优惠安排具体内容、执行情况等，并分别披露合同约定价格以及实际执行价格，充分说明二者之间的差异。存在较长免租期安排的，管理人还应当说明原因和合理性，并充分揭示风险。

第三节 不动产评估

第十三条 评估机构应当结合不动产项目基本情况和历史运营情况，充分考虑宏观经济情况、周边可比项目、资产竞争力、资产运营管理能力等内外部因素对不动产项目估值的影响，合理确定收益年限、出租率、租金单价、租金增长率、收缴率、成本、费用、折现率、资本性支出等核心估值参数，并按照下列要求审慎进行不动产项目估值：

（一）收益年限参数选取应当充分考虑区域总体规划是否存在重大调整，以及不动产项目建筑设计功能、使用期限、土地使用权期限等；

（二）出租率选取应当充分考虑不动产项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、居民消费水平、现有租赁合同期限以及到期时间分布、历史年末/期末出租率、历史年度加权平均出租率、租户结构、续租率、退租后去化时间、区域可比项目出租率、区域同类资产的市场供需情况、资产竞争力等因素的影响；

（三）租金单价和租金增长率参数选取应当充分考虑不动产项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、居民消费水平、不动产项目区位、配套设施、租约中设定的优惠政策、历史年末/期末有效租金单价、租户结构、区域可比项目租金单价、区域同类资产的市场供需情况、资产竞争力等因素的影响；

（四）收缴率参数选取应当充分考虑不动产项目租户经营情况、历史收缴

率、竞争力等因素的影响；

（五）各类收入、各类成本费用、资本性支出等参数选取应当充分考虑不动产项目运营时间、运营模式、物业管理模式、行业特征、历史各类收入、收入占比及其增长率、历史各类成本费用、成本费用占比及其增长率、历史资本性支出、维修计划等因素；

（六）资本性支出参数选取应当充分考虑历史资本性支出、建筑物以及设备现状、改造升级安排、行业特征等因素。

评估机构应当结合周边可比项目区位、定位、所处运营阶段、平均空置率、租金单价等情况，说明可比项目选取的合理性。

第十四条 不动产项目涉及酒店业态的，评估机构除参考本附件第十三条有关估值参数的要求审慎进行不动产项目估值外，还应当充分考虑酒店定位、品牌级次、历史年度加权平均入住率、客房单价以及房价增长情况、区域可比项目运营指标、区域同类资产的市场供需情况等因素的影响，合理确定入住率、客房单价和房价增长率等业态核心估值参数。

第十五条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，按照本附件第十三条的要求就估值参数取值的合理性发表明确意见，并结合单位面积价格、首个完整会计年度的资本化率（Cap Rate），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第四节 运营管理安排

第十六条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括提升改造、招商策略、租金调整、免租安排、租金优惠、租户结构调整、关联方协议签署、委托物业管理、运营成本调整、核心人员调整、突发事件响应安排等。

第十七条 基金管理人应当披露运营管理机构对不动产项目未来的管理策略、经营方向、重大改造计划，以及对市场风险的应对措施。

基金管理人应当披露运营管理机构以及运营团队人员构成、管理规模、运营稳定性、历史和在管商业不动产项目情况，以及运营管理机构历史业绩等运营表现情况，充分说明运营管理机构的管理能力。

第十八条 不动产项目涉及委托管理、特许经营等经营模式的，合作品牌方应当具备良好的声誉与履职能力，在相关领域具备丰富的运营管理经验和竞争优势，原则上合作已满2年。

管理人应当披露不动产项目与品牌方的历史合作情况、协议期限、运营策略、运营管理分工安排、计费方式、业绩考核与激励机制等情况。存在协议剩余期限低于3年、合作模式曾发生较大变化等可能影响不动产项目稳定运营因素的，管理人应当说明原因和合理性，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第十九条 基金管理人应当披露不动产项目运营管理费用收取情况，说明与运营业绩挂钩的激励约束机制及其合理性。

第二十条 不动产项目存在提升改造计划且对其运营可能产生影响的，管理人应当进一步披露涉及改造的资产范围、改造时间、改造成本，以及提升改造计划对收入的影响等。管理人应当结合不动产项目历史改造支出、建筑物和设备现状、提升改造目标等披露改造成本预算的合理性，并说明相关成本是否在估值以及现金流预测中予以充分考虑。

改造成本由不动产基金以外的其他方承担的，管理人应当说明必要性、合理性。

第二十一条 运营管理机构存在同业竞争情况的，基金管理人应当通过运营管理协议明确对运营管理机构的约束机制，防范同业竞争和利益冲突，保障投资者合法权益。

附件：

第二号——租赁住房

基金管理人向本所申请保障性租赁住房、市场化租赁住房等租赁住房类不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，适用本附件的规定。

在适用本附件时，还应当同时遵守本指引正文的各项规定。

第一节 不动产项目基本情况

第一条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目经营与财务情况，并披露下列基本情况：

（一）项目名称、业态、所在区域、运营起始时间等；

（二）资产范围，包括不动产项目相关建筑物的不动产所有权以及对应的土地使用权，配套商业、配套停车场等附属设施（如有），共用、共有资产（如有）等；

（三）区域基本情况，包括与租赁住房行业相关的核心经济指标、区域人口流入情况、区域租赁住房市场供需情况、当地有关政策规定以及主要内容（如有）等；

（四）区域发展情况，包括周边交通通达情况、与租户特征匹配的周边产业情况、商业配套等经营性设施情况、公共服务设施情况、周边租赁住房价格、配售型保障性住房建设情况等；

（五）不动产项目所处区域规划中、拟建、在建、拟开业与已开业的同类不动产项目情况，以及对本不动产项目的影响；

（六）其他对作出投资决策有重大影响的事项。

第二条 管理人应当披露不动产项目的土地性质、土地使用权取得方式、剩余期限及其确定依据。律师应当对不动产土地使用权取得方式的合法合规性发表明确法律意见。

第三条 不动产项目涉及由商品房、商业办公用房、工业用房等非租赁住房改造为租赁住房，或者存在不动产土地实际用途与建设规划文件、土地使用权出让等有偿使用合同所载土地用途不一致情形的，管理人和律师应当核查土地实际用途是否符合主管部门有关用地规划、行业政策等要求，并发表明确意见。管理人应当充分揭示不动产土地实际用途与规划用途不一致所产生的风险，并设置风险缓释措施。涉及需要补签或者重新签订土地使用权出让等有偿使用合同、补缴土地出让金等事项的，应当在不动产基金注册前完成或者作出相关安排。

第四条 不动产项目的转让应当符合租赁住房有关法律法规和政策文件的要求。

不动产项目涉及保障性租赁住房业态，以及竞自持、竞配建的租赁住房等情形的，管理人和律师应当核查不动产项目转让是否符合有关规定或者约定。

第五条 管理人应当区分资产业态披露不动产项目下列基本情况：

（一）不动产项目涉及保障性租赁住房业态的，管理人应当披露认定依据，管理人和律师应当说明配租或者招租对象、建筑面积等是否符合国家以及不动产所在地有关政策规定；

（二）不动产项目涉及市场化租赁住房、以市场化方式招租的保障性租赁住房业态的，管理人应当披露产品定位，原始权益人以及运营主体的行业背景和地位、租赁管理能力、在管房源规模等情况。

主要原始权益人控股股东或者其关联方业务范围涉及商品住宅和商业地产开发的，主要原始权益人应当在资产、业务、财务、人员和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。主要原始权益人和管理人应当采取有效措施，切实防范回收资金流入商品住宅或者商业地产开发领域。前述商业地产开发领域不包括商业不动产、租赁住房等中国证监会认为可以发行不动产基金的行业范围。

第二节 不动产项目经营与财务情况

第六条 管理人应当披露报告期内不动产项目的下列经营情况：

（一）运营模式，包括招租或者配租方式，租金管理、租约管理以及相应工作流程，趸租（如有）、企业和个人租户租金收入占比和面积占比，以及对对应签约租金单价情况，租赁业务以及商业、停车等非租赁业务（如有）的情况；涉及摇号或者轮候配租的，应当披露相关工作开展频次和工作程序，以及截至尽调基准日意向租户摇号或者轮候情况等；

（二）运营收入情况，包括租金收入、物业管理收入、个性化增值服务收入（如有）以及其他配套收入等及其占比情况；存在非租金收入的，管理人应当核查相关收入水平是否符合行业交易习惯；

（三）成本构成情况，包括人工成本、运营管理成本、维修改造成本、销售成本（如有）、租赁住房住宅专项维修基金（如有）、相关税金和费用等，以及各类成本占营业收入的比重和变化情况；

（四）优惠政策情况，包括不动产项目享受的税收以及用水、用电、用气等方面的优惠政策；未来优惠政策变动可能导致现金流出现较大波动情形的，管理人应当充分揭示风险；

（五）政府补贴（如有）等其他对作出投资决策有重大影响的事项。

第七条 不动产项目租金调整需经报备或者审批的，管理人应当披露租金调整程序以及报告期内租金调整的频率、租金定价要求等。

第八条 管理人应当结合不动产项目所在区域租赁住房发展情况、配租或者招租对象、房型面积、租金单价、配套设施等基本情况，充分论证不动产项目的竞争力。

第三节 不动产评估

第九条 评估机构应当结合不动产项目基本情况和历史运营情况，充分考虑宏观经济情况、资产竞争力、资产运营管理能力等内外部因素对不动产项目估值的影响，合理确定收益年限、出租率、租金单价、租金增长率、租金收缴率、成本、费用、折现率、资本性支出等核心估值参数，并按照下列要求审慎

进行不动产项目估值：

（一）收益年限参数取值应当充分考虑租赁住房政策规定、用地性质、建筑设计功能使用期限等因素；

（二）出租率参数取值应当充分考虑租赁住房项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、区域人口净流入情况、现有租赁合同期限以及到期时间分布、历史年末/期末出租率、历史年度加权平均出租率、租户结构、续租率、退租后去化时间、区域可比项目出租率、区域同类租赁住房市场供需情况、资产竞争力等因素的影响；

（三）租金单价和租金增长率的参数取值应当充分考虑租赁住房项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、居民消费水平、不动产区位、配套设施、房型、历史年末/期末有效租金单价、区域可比项目租金单价、租户结构、运营成本、区域性租金政策（如有）、同区域同类资产市场供需、资产竞争力等因素的影响；

（四）人力成本、市场营销费用、物业管理费用、空置管理费用等参数取值应当充分考虑不动产项目运营时间、历史成本支出情况、维修养护安排、招租模式、物业管理模式、行业特征等因素；

（五）资本性支出参数选取应当充分考虑历史资本性支出、建筑物以及设备现状、改造升级安排、行业特征等因素。

评估机构应当结合周边可比项目区位、定位、运营招租模式等，说明可比项目选取的合理性。

第十条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，按照本附件第九条的要求就估值参数取值的合理性发表明确意见，并结合单位面积价格、首个完整会计年度的资本化率（Cap Rate），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第四节 运营管理安排

第十一条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括租金调整、免租安排、租金优惠、委托物业管理、租户结构调整、运营成本调整、核心人员调整、突发事件响应安排等。

第十二条 基金管理人委托运营管理机构运营不动产项目的，基金管理人应当结合不动产业态披露运营管理机构在该领域的运营管理能力，包括租赁住房领域运营管理经验以及运营同类不动产项目业绩表现情况、公司治理和财务状况、行业竞争优势等，确保其具有良好的履职能力。基金管理人应当披露运营策略，包括市场定位、收益管理和成本管控等。

附件：

第三号——产业园区

基金管理人向本所申请产业园区类不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，适用本附件的规定。

在适用本附件时，还应当同时遵守本指引正文的各项规定。

第一节 不动产项目基本情况

第一条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目经营与财务情况，并披露下列基本情况：

（一）资产范围，包括不动产项目相关建筑物的不动产所有权以及对应的土地使用权，共用、共有资产（如有）等；

（二）园区类型和定位、运营起始时间、运营模式、定制化安排等；

（三）建筑面积与可供出租或者经营使用面积、建筑层数、竣工时间等，可供出租或者经营使用面积与建筑面积存在较大差异的，还应当披露差异原因和合理性；

（四）不动产项目所处区域规划中、拟建、在建、拟开业与已开业的同类不动产项目情况，以及对本不动产项目的影响；

（五）其他对作出投资决策有重大影响的信息。

第二条 单体建筑存在向原始权益人及其关联方之外的主体出售部分资产情形的，将该单体建筑纳入不动产项目资产范围应当符合下列条件：

（一）原始权益人或者其控股股东应当具备区域资源优势以及竞争优势；

（二）不动产项目出租率长期保持稳定；

（三）单体建筑公共空间以及设施设备对全体业主开放。

运营管理机构同时运营管理本不动产项目资产和资产范围内单体建筑对外出售部分资产的，运营管理机构应当采取有效措施，公平对待本不动产项目资产和对外出售资产。

第三条 不动产土地使用权应当以出让等有偿使用方式取得，土地用途应当符合土地管理有关法律法规的规定。

第二节 不动产经营与财务情况

第四条 管理人应当披露不动产项目租户行业分布情况，重要现金流提供方所属行业原则上应当与园区规划相符。不相符的，管理人应当结合有关产业政策文件、主管机关意见等披露下列内容：

（一）重要现金流提供方所属行业与园区规划不相符的原因以及是否符合有关法律法规和政策文件的要求；

（二）所属行业与园区规划不相符的租户提供的收入占比以及租赁面积占比；

（三）对不动产项目运营合法合规性、相关税收优惠可持续性（如有）等影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第五条 原始权益人应当说明不动产项目所涉及的投资协议等有关法律文件是否存在关于不动产项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺，以及违约责任。

管理人应当对经济指标约束、相关承诺和违约责任进行核查，并发表明确意见。存在经济指标约束和相关承诺的，管理人应当披露可能存在的违约风险，并设置风险缓释措施。

第六条 不动产项目涉及孵化器运营模式的，管理人应当披露孵化器的业务模式、经营情况、运营管理安排、孵化器经营的产业集群和赋能情况等（如有），对孵化器运营模式的现金流稳定性进行核查并发表明确意见。

第七条 不动产项目根据租户定制化需求建设的，管理人应当审慎评估相关租户换租对不动产项目运营、空置率、大额费用支出等的影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第八条 不动产项目存在免租期约定、租金折扣等优惠安排的，管理人应当披露优惠安排具体内容、执行情况等，并分别披露合同租金单价以及实际租金单价，充分说明二者之间的差异。存在较长免租期安排的，管理人还应当说明原因和合理性，并充分揭示风险。

第三节 不动产评估

第九条 评估机构应当结合不动产项目基本情况和历史运营情况，充分考虑宏观经济情况、租户所属行业发展情况、周边可比项目、资产竞争力、资产运营管理能力等内外部因素对不动产项目估值的影响，合理确定收益年限、出租率、租金单价、租金增长率、租金收缴率、成本、费用、折现率、资本性支出等核心估值参数，并按照下列要求审慎进行不动产项目估值：

（一）收益年限参数取值应当充分考虑区域总体规划是否存在重大调整，以及不动产项目建筑设计功能、使用期限、土地使用权期限等；

（二）出租率和租金收缴率参数取值应当充分考虑不动产项目租户所属行业发展情况、现有租赁合同期限以及到期时间分布、历史年末/期末出租率、历史年度加权平均出租率、租户结构、续租率、历史租金收缴率、退租后去化时间、区域可比项目出租率、区域同类资产的市场供需情况等因素的影响；

（三）租金单价以及租金增长率参数取值应当充分考虑不动产项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、不动产项目区位、园区定位、配套设施、租约中设定的优惠政策、历史年末/期末有效租金单价、租户结构、区域可比项目租金单价、区域性租金政策（如有）、区域同类资产的市场供需情况等因素的影响；评估机构采用市场价格预测不动产项目租约期外租金单价的，应当充分考虑不动产项目年末/期末有效租金单价、出租率与周边可比项目的差异等情况；

（四）各类收入、各类成本、资本性支出等参数选取应当充分考虑不动产项目运营时间、招租模式、物业管理模式、行业特征、历史各类收入、收入占比及其增长率、历史各类成本费用、成本费用占比及其增长率、历史资本性支出等情况。

评估机构应当结合周边区域产业园区平均空置率、租金单价等情况，说明

可比项目选取的合理性。

第十条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，按照本附件第九条的要求就估值参数取值的合理性发表明确意见，并结合单位面积价格、首个完整会计年度的资本化率（Cap Rate），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第四节 运营管理安排

第十一条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括园区规划、租金调整、免租安排、租金优惠、租户结构调整、关联方协议签署、委托物业管理、运营成本调整、核心人员调整、突发事件响应安排等。

第十二条 基金管理人应当披露运营管理机构历史以及在管产业园区情况、人员设置、未来管理计划等，充分说明运营管理机构的管理能力。

第十三条 运营管理机构存在同业竞争情况的，基金管理人应当通过运营管理协议明确对运营管理机构的约束机制，防范同业竞争和利益冲突，保障投资者合法权益。

基金管理人可以约定不动产项目具有优先租赁权。具有优先租赁权的，运营管理协议应当约定运营管理机构对损害优先租赁权的补偿安排等救济措施。

附件：

第四号——仓储物流

基金管理人向本所申请仓储物流类不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，适用本附件的规定。

在适用本附件时，还应当同时遵守本指引正文的各项规定。

第一节 不动产项目基本情况

第一条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目经营与财务情况，并披露下列基本情况：

（一）不动产项目基本信息，包括不动产项目名称、所在区域、建筑结构、运营年限等；

（二）资产范围，包括不动产项目相关建筑物的不动产所有权以及对应的土地使用权，配套服务设施（如有），共用、共有资产（如有）；

（三）区位情况，包括所在区位，交通、业务辐射范围，区域租金变动以及市场供需情况等；

（四）设施类型，包括高标准仓库、非高标准仓库或者其他类型等；不属于高标准仓库的，应当说明现有租户以及潜在租户所属主要行业、未来发展情况及其对不动产项目运营稳定性的影响；

（五）主要用途，包括通用仓储、特种仓储等；

（六）运营模式，包括自营模式、第三方物流模式等；

（七）不动产项目所处区域规划中、拟建、在建、拟开业与已开业的同类不动产项目情况，以及对本不动产项目的影响；

（八）其他对作出投资决策有重大影响的信息。

第二条 不动产项目主要用途为危险品、冷链、医药等相关的特种仓储或者进出口相关的保税仓储的，管理人应当披露主要租户情况、租户所属行业的发展情况、不动产项目的定制化安排，并说明上述事项对不动产项目运营稳定性的影响。管理人和律师应当核查不动产项目所涉经营资质是否合法、有效，管理人应当披露经营资质的有效期及其在不动产基金存续期间的展期安排（如有）。

第三条 不动产土地使用权应当以出让等有偿使用方式取得，土地用途应当符合土地管理有关法律法规的规定。

第四条 不动产项目涉及的土地用途为工业用地等非物流仓储用地的，或者存在不动产项目土地实际用途与建设规划文件、土地使用权出让等有偿使用合同所载土地用途不一致情形的，管理人和律师应当核查土地实际用途是否符合主管部门有关用地规划、行业政策等要求，并发表明确意见。管理人应当充分揭示不动产实际用途与规划用途不一致所产生的风险，并设置风险缓释措施。

第五条 管理人应当披露不动产项目智能化水平，包括智能化投入及其占投资总额的比例，以及出入库、存储、输送、生产、分拣等物流过程的自动化、

信息化和智能化程度等，并结合行业发展趋势，说明不动产项目未来更新改造安排（如有）及其对不动产项目运营稳定性的影响。

前款所称智能化投入包括用于不动产项目的综合信息服务平台、信息化软件和设备、智能物流装备和技术等方面的累计投入额。

第二节 不动产项目经营与财务情况

第六条 管理人应当披露报告期内不动产项目的经营情况，包括运营模式、租户情况、出租率、租金单价、租约期限、租金收缴率、网点布局（如有）、收入成本构成、经济指标约束等。

第七条 管理人应当披露不动产项目主要提供的服务类型，包括存储、保管、转运等。

原始权益人及其关联方从事与不动产项目相关的加工、组装、包装、分拣、配送、物流保险、融资、信息分析、产品报关等相关业务的，管理人应当说明原始权益人及其关联方相关业务开展情况以及对不动产项目运营稳定性的影响。相关业务与不动产项目运营关联度较高的，管理人应当结合相关业务所需资质情况、资质取得情况以及相关合同期限等，对相关业务的运营稳定性进行核查，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第八条 不动产项目为零售行业自建物流，或者主要为原始权益人的关联方服务的，管理人应当披露原始权益人及其关联方在一定区域内的网点布局安排、不动产项目在网点布局中的重要性，并结合协议期限、租金价格公允性、租户的可替代性等方面对不动产项目能否持续稳定运营进行核查并发表明确意见。

第九条 管理人应当披露报告期内不动产项目的收入构成情况以及各项收入对应的税率情况。管理费等非租赁收入占比较高的，管理人应当披露非租赁收入的明细情况，并说明相关收入的合理性。

第十条 原始权益人应当说明不动产项目所涉及的投资协议等有关法律文件是否存在关于不动产项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺，以及违约责任。

管理人应当对经济指标约束、相关承诺和违约责任进行核查，并发表明确意见。存在经济指标约束和相关承诺的，管理人应当披露可能存在的违约风险，并设置风险缓释措施。

第三节 不动产评估

第十一条 评估机构应当结合不动产项目基本情况和历史运营情况，充分考虑宏观经济情况、资产竞争力、资产运营管理能力等内外部因素对不动产项目估值的影响，合理确定收益年限、出租率、租金单价、租金增长率、成本、费用、折现率、资本性支出等核心估值参数，并按照下列要求审慎进行不动产项目估值：

（一）收益年限参数选取应当充分考虑区域总体规划是否存在重大调整，以及不动产项目建筑设计功能使用期限、土地使用权期限等因素的影响；

（二）出租率参数选取应当充分考虑不动产项目现有租赁合同期限和到期

时间分布、历史年末/期末出租率、历史年度加权平均出租率、租户结构、续租率、退租后去化时间、区域可比项目出租率、区域同类资产的市场供需情况等因素的影响；

（三）租金单价和租金增长率的参数选取应当充分考虑不动产项目所在城市和区域宏观经济发展情况、不动产项目区位、仓库类型、配套设施、历史年末/期末有效租金单价、租户结构、区域可比项目租金单价、运营成本、区域性租金政策（如有）、区域同类资产的市场供需、资产竞争力等因素的影响；评估机构采用市场价格预测不动产项目租约期外租金单价的，应当充分考虑不动产项目年末/期末有效租金单价、出租率与周边可比项目的差异等情况；

（四）人力成本、市场营销费用、物业管理费用、空置管理费用等参数选取应当充分考虑不动产项目运营时间、历史成本支出情况、维修养护安排、招租模式、物业管理模式、行业特征等因素的影响；

（五）资本性支出参数选取应当充分考虑历史资本性支出、建筑物以及设备现状、改造升级安排、行业特征等因素的影响。

评估机构应当结合周边可比项目区位、定位、运营模式、平均空置率、租金单价等情况，说明可比项目选取的合理性。

第十二条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，按照本附件第十一条的要求就估值参数取值的合理性发表明确意见，并结合单位面积价格、首个完整会计年度的资本化率（Cap Rate），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第四节 运营管理安排

第十三条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括租金调整、免租安排、租金优惠、租户结构调整、重大维修改造、关联方协议签署、委托物业管理、运营成本调整、核心人员调整、突发事件响应安排等。

第十四条 管理人应当披露运营管理机构的管理能力，包括运营管理经验、合作客户、潜在客户资源质量等。运营管理机构已通过书信、函件、邮件、协议等书面形式储备不动产项目未来租户的，管理人可以披露储备租户所属行业、拟租赁面积等。

附件：

第五号——收费公路

基金管理人向本所申请收费公路类不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，适用本附件的规定。

在适用本附件时，还应当同时遵守本指引正文的各项规定。

第一节 不动产项目基本情况

第一条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目经营与财务情况，并披露下列基本情况：

（一）不动产项目基本信息，包括不动产项目名称、所在区域、资产范围、运营起止时间、运营模式等；

（二）区域发展情况，包括区域经济增长水平、常住人口增长率、机动车保有量以及增长率、影响道路通行量的产业经济情况等；

（三）路网情况，包括公路运输量、道路竞品情况、区域交通规划等；

（四）公路设计以及功能定位，包括收费公路的主要功能定位、技术等级、设计速度、设计服务水平、车道数等；

（五）其他对作出投资决策有重大影响的信息。

第二条 管理人应当披露不动产项目资产范围，包括收费公路收费权和归属于原始权益人及其关联方的不动产项目正常经营所必需的相关资产。

前款所称相关资产应当包括土地使用权，原则上应当包括收费站所有权、广告经营权、服务区以及其他保障收费公路独立、稳定运营的相关附属设施所有权等。服务区以及其他相关资产未纳入资产范围的，管理人应当披露原因，充分揭示风险，并采取风险缓释措施，保障不动产项目稳定运营。

第三条 管理人和律师应当核查不动产项目的转让是否符合《收费公路管理条例》等有关法律法规、政策文件有关要求和经营权协议等有关约定。

第四条 不动产项目历史上存在改扩建或者由政府还贷公路变更为经营性公路等情况的，管理人应当披露不动产项目改扩建或者变更为经营性公路的背景以及所履行的审批程序。管理人和律师应当对不动产项目改扩建、性质变更的合法合规性发表明确意见，管理人应当充分揭示可能存在的法律风险，并设置风险缓释措施。

第五条 管理人应当核查不动产项目最近一期的路桥隧、交通安全设施技术状况评定报告，充分披露不动产项目路基路面、桥涵隧道等可能存在的隐性质量问题，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

主要原始权益人应当承诺向管理人等提供的质量安全相关资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第二节 不动产项目经营与财务情况

第六条 管理人应当披露报告期内不动产项目经营情况，包括各年度车型结构占比、车流量和收费标准、通行费收入、其他业务收入、收费减免、经营成

本情况等。经营收入或者成本波动较大的，管理人应当披露变动原因。

第七条 管理人应当披露报告期内不动产项目的车流情况，包括断面车流量以及车型结构、标准车流量、自然车流量、年度断面车流量增长率、复合增长率等。

不动产项目收费权分路段到期的，管理人应当分路段披露上述情况。

管理人应当披露历史实际车流量与不动产项目工程可行性研究报告等立项报告预测数据的差异情况。年度实际车流量与预测数据差异超过 5% 的，应当说明该差异产生的原因及其合理性。

第八条 管理人应当披露报告期内不动产项目的下列通行费收入情况：

（一）公路通行费收费标准、单公里通行费收入、年度通行费收入增长情况；

（二）收入构成情况，包括月均收入、各路段收入等；

（三）各类支付方式占比，包括现金、电子不停车收费系统（ETC）、移动支付收费等。

不动产项目的通行费或者其他费用的收费标准应当符合主管部门和有关合同的规定。存在分路段、分车型、分时段、分出入口、分方向、分支付方式等差异性收费标准的，管理人应当披露差异性收费对历史现金流的影响。

年度通行费收入增长率与车流量增长率差异超过 5% 的，管理人应当说明差异原因及其合理性。

第九条 管理人应当披露其他收费公路、铁路、国省县公路干道等竞争性交通设施对不动产项目运营的影响，充分揭示风险。

第三节 不动产评估

第十条 评估机构、车流量预测机构（如有）应当结合不动产项目历史运营时间、历史经营收入、区位情况、区域经济增长水平、未来路网规划、机动车保有量增长率、与货运汽车相匹配的产业经济发展情况、服务水平等级、未来竞品资产的修建情况、收费减免政策、差异性收费等因素，合理确定弹性系数、诱增交通量、转移交通量等，审慎预测车流量增长率相关评估参数。

第十一条 评估机构应当结合不动产项目运营时间、历史成本支出情况、资本性支出安排、扩能改造、养护安排、同行业可比项目情况等，审慎预测各项成本支出。

第十二条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，并按照下列要求说明估值参数取值的合理性：

（一）结合不动产项目历史经营情况，同行业上市公司和已上市可比区域公路资产的单公里收入、成本（如有），各项成本支出占营业收入比重，不动产项目定位，货客车占比情况，主要服务地区的产业结构变化趋势等，说明收入、成本等相关参数取值的合理性；

（二）结合项目公司资本结构，同类资产大宗交易（如有）、同行业上市公司并购重组（如有）、同行业已上市不动产基金关于折现率的取值等，说明折现率取值的合理性；

（三）结合收费公路的运营年限、养护支出、资本性支出情况，说明养护支出、资本性支出等参数取值的合理性。

管理人、财务顾问（如有）应当结合单公里价格（如有），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第四节 运营管理安排

第十三条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括收费减免、公路养护、资金管理、突发事件响应安排等。分层决策机制应当有利于保障道路交通安全和畅通。

第十四条 管理人应当披露运营管理协议约定的不动产项目道路运营管理方案，包括资金闭环管理、公路养护、扩能改造、大修计划、到期移交、突发事件响应安排等。

收费公路的养护质量、联网收费设施、联网收费服务、服务区服务、收费站服务以及路段通行服务等管理、技术指标应当符合国家和不动产项目所在地区要求。

运营管理方案相关安排应当有利于提高运营效率、压降运营成本，可以有效提升道路通行能力、道路运输安全水平、附属资产运营能力。

第十五条 管理人应当披露不动产项目未来的养护安排，包括公路养护工程的质量控制制度、质量检验频率、养护支出的预决算程序等。

第十六条 管理人应当结合路况、主管部门交通规划等情况，披露不动产项目未来的大修安排、资本性支出费用计提和预计支出情况，以及对不动产基金存续期间可供分配金额的影响。

第十七条 管理人应当结合实际运营车流量占最大交通服务量比例情况、道路服务水平、区域经济发展、未来车流量增长情况、运营期限、未来路网规划等，披露不动产项目未来是否存在通过扩能改造等形式延续或者提升道路通行能力的安排。若存在上述情形的，管理人应当披露相关规划、计划方案、风险因素、投资者保护措施等。

第十八条 管理人应当披露不动产项目运营收支账户、电子不停车收费系统（ETC）、移动支付、现金收款账户等资金归集情况。

项目公司因为公路收费联网清分结算管理等因素，需要在托管人以外的其他商业银行开立基本户或者运营收支账户的，管理人应当披露现金流归集和划转安排以及定期核查安排，防范现金流的混同和挪用等风险。

4.3 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 2 号——发售业务 (试行)

(2025 年 12 月 31 日 上证发〔2025〕140 号)

各市场参与人：

为了落实《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，进一步规范公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 发售业务，保护投资者合法权益，上海证券交易所 (以下简称本所) 修订形成了《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 2 号——发售业务 (试行)》，现予以发布，并自发布之日起施行。

本所于 2021 年 1 月 29 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 规则适用指引第 2 号——发售业务 (试行)》(上证发〔2021〕11 号) 同时废止。

特此通知。

上海证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集不动产投资信托基金 (以下简称不动产基金) 发售行为，维护市场秩序，保护投资者合法权益，根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 业务办法 (试行)》等规定，制定本指引。

第二条 不动产基金的路演、询价、定价、认购、配售、扩募及其相关信息披露等事宜，适用本指引。本指引未作规定的，参照适用《上海证券交易所上市开放式基金业务指引》以及本所其他有关规定。

不动产基金的登记结算业务按照中国证券登记结算有限责任公司 (以下简称中国结算) 有关规定办理。

第三条 基金管理人按照法律法规和有关规定聘请财务顾问的，可以委托财务顾问办理不动产基金发售的路演、询价、定价、配售以及扩募等相关业务，但基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。

第四条 基金管理人、财务顾问应当依据本指引以及本所其他有关规定，建立健全不动产基金发售业务的风险管理制度和内部控制制度，加强定价和发售过程管理，防范利益冲突。

基金管理人、财务顾问，基金销售机构、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等基金服务机构，投资者以及其他有关主体应当诚实守信、勤勉尽

责，严格遵守有关法律法规、本所业务规则的规定以及有关行业规范，不得操纵发行定价、暗箱操作；不得以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他有关利益主体输送利益；不得直接或者通过其利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助；不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

第五条 不动产基金的认购价格应当通过本所网下发行电子平台向网下投资者以询价的方式确定。基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者应当按照本指引规定的认购方式，参与不动产基金份额认购。

参与询价的网下投资者应当建立投资决策机制，完善相应内部控制制度和业务操作流程，加强报价工作管理。

参与询价的网下投资者应当遵循独立、客观、诚信的原则，严格履行定价决策程序，理性报价，定价依据应当充分支持最终报价结果。

第六条 基金管理人等机构应当加强投资者教育，引导投资者充分认识不动产基金的风险特征，落实投资者适当性管理制度，要求普通投资者在首次购买不动产基金时签署风险揭示书。

第七条 基金管理人、财务顾问以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，向投资者介绍不动产基金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，以虚假广告等不正当手段诱导、误导投资者，或者披露除招募说明书等公开信息以外的其他信息。

第八条 投资者参与不动产基金场内认购的，应当持有中国结算上海人民币普通股票账户或者封闭式基金账户（以下统称场内证券账户）。

投资者参与不动产基金场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户（以下简称场外基金账户）。

第九条 投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可以直接参与本所场内交易；使用场外基金账户认购的，应当先转托管至场内证券经营机构后，参与本所场内交易。

第十条 本所根据有关法律法规、业务规则以及本指引的规定，对不动产基金份额发售活动，以及基金管理人、财务顾问、基金服务机构、投资者等参与主体实施自律监管。

第二章 询价与定价

第十一条 不动产基金首次发售的，基金管理人或者财务顾问应当通过向网下投资者询价的方式确定不动产基金份额认购价格。

第十二条 根据基金管理人或者财务顾问的书面委托，本所向符合条件的网下投资者提供网下发行电子平台进行询价报价和认购申报。

第十三条 基金管理人或者财务顾问办理询价业务的，应当向本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，应当向本所申请获得网下发行电子平台的投资者 CA 证书。

CA 证书可以在不动产基金份额发售中多次使用。

第十四条 基金管理人申请发售不动产基金的，应当向本所提交下列材料：

（一）发售申请；

（二）中国证监会准予注册的批文复印件；

（三）发售方案，包括但不限于询价日、募集期、基金份额初始发售数量、各类战略投资者拟认购数量和认购方式、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（如有）、定价方式、定价程序、配售原则、配售方式、公众投资者初始发售份额数量、销售机构、认购方式、认购费用等内容；

（四）有关法律文件，包括询价公告、招募说明书、基金产品资料概要、基金合同、托管协议等；

（五）本所要求的其他材料。

第十五条 本所在收到基金管理人的发售申请后 5 个工作日内表示无异议的，基金管理人应当通过本所网站或者本所认可的其他方式披露不动产基金询价公告、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。

基金管理人报送的发售申请材料不符合本指引规定或者其他有关要求的，应当按照本所要求予以补正，补正时间不计入前款规定的 5 个工作日内。

第十六条 基金管理人、财务顾问应当确定参与询价的网下投资者条件、有效报价条件、配售原则和配售方式，并按照事先确定的配售原则，在有效报价的网下投资者中选择配售对象。

基金管理人、财务顾问在确定网下投资者配售原则时，应当优先向认可不动产基金长期投资价值的网下投资者配售。

基金管理人、财务顾问可以在询价公告中约定一定比例的高价剔除机制。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或者财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

第十七条 网下投资者及其配售对象应当在询价日前 1 交易日 12:00 前在中国证券业协会完成注册。本所从中国证券业协会获取网下投资者及其配售对象的相关信息。

基金管理人、财务顾问应当根据公告的询价条件，对网下投资者的资格进行审核，并向网下发行电子平台确认拟参与该次网下发售的网下投资者以及配售对象的相关信息。

第十八条 不动产基金设置询价区间的，基金管理人和财务顾问应当根据不动产项目的评估情况和市场情况，合理确定询价区间，并在询价公告中披露。

第十九条 网下询价时间原则上为 1 个交易日。基金管理人或者财务顾问应当在本所规定的时间内，在网下发行电子平台上确认基金代码、名称等相关询价参数，并通过网下发行电子平台确认拟参与网下发售的配售对象名称、场内证券账户或者场外基金账户等相关信息，同时剔除不符合本指引以及询价公告规定的网下投资者及其配售对象账户，完成询价准备的确认工作。

第二十条 基金管理人、财务顾问应当建立与投资者的沟通机制，推动网下投资者在充分了解项目基本情况、估值情况、所属市场和行业概况、发售方案等相关内容的基础上参与询价。

参与询价的网下投资者应当根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则，合理报价，不得采取串通合谋、协商报价等方式故意压低或者抬高价格，不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

第二十一条 询价期间，网下投资者及其管理的配售对象的报价应当包括每份价格和该价格对应的拟认购数量，填报的拟认购数量不得超过网下初始发售总量，且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。

网下投资者为拟参与报价的全部配售对象录入报价记录后，应当一次性提交。网下投资者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。

网下发行电子平台记录本次发售的每一个报价情况，基金管理人或者财务顾问可以实时查询和获取询价的报价情况。询价截止后，基金管理人或者财务顾问可以从网下发行电子平台获取询价报价情况。

第二十二条 网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量的，基金管理人、财务顾问应当中止发售，并发布中止发售公告。

中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可以重新启动发售。

除规定的中止发售情形外，基金管理人、财务顾问还可以约定中止发售的其他具体情形并事先披露。

第二十三条 报价截止后，基金管理人或者财务顾问应当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。

剔除不符合条件的报价后，基金管理人、财务顾问应当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。

第二十四条 基金管理人、财务顾问确定的认购价格高于本指引第二十三条规定的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人、财务顾问应当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。

第三章 战略配售

第二十五条 基金管理人、财务顾问应当结合产品规模、行业特征、原始权益人及其同一控制下的关联方自持比例等情况合理确定战略配售规模，优化投资者结构，保障不动产基金首次发售上市后流通份额合理充裕。

第二十六条 不动产项目原始权益人及其同一控制下的关联方，以及符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者，可以参与不动产基金的战略配售。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，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。

第二十七条 参与战略配售的专业机构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，认可不动产基金长期投资价值。本所鼓励下列专业投资者和配售对象参与不动产基金的战略配售：

（一）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或者长期合作愿景的大型企业或者其下属企业；

（二）具有长期投资意愿的大型保险公司或者其下属企业、国家级大型投资基金或者其下属企业；

（三）主要投资策略包括投资长周期、高分红类资产的证券投资基金或者其他资管产品；

（四）具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

（五）原始权益人及其相关子公司；

（六）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事和高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划。

第二十八条 原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事和高级管理人员设立专项资产管理计划参与本次战略配售的，应当在招募说明书或者询价公告中披露专项资产管理计划的具体名称、设立时间、募集资金规模、管理人、实际支配主体，以及参与人姓名、职务与比例等。

第二十九条 基金管理人应当在询价日前与战略投资者签署配售协议。

基金管理人、财务顾问应当在招募说明书和询价公告中披露战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本次基金发售数量的比例，以及限售期安排等。

基金管理人、财务顾问应当在发售公告中披露战略投资者名称、承诺认购的基金份额数量、限售期安排，以及原始权益人初始持有不动产项目权益的比例等。

基金管理人、财务顾问应当在基金合同生效公告中披露最终获配的战略投资者名称、基金份额数量，以及限售期安排等。

第三十条 战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

第三十一条 基金管理人、财务顾问向战略投资者配售基金份额的，不得实施承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或者间接的利益输送行为。

第三十二条 基金管理人、财务顾问应当对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在本指引第三十条、第三十一条规定的禁止性情形进行核查。

基金管理人应当就核查事项出具文件，并聘请律师事务所出具法律意见书。核查文件和法律意见书应当与发售公告一并披露。

第三十三条 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。参与战略配售的原始权益人可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

战略投资者应当按照有关规定，承诺持有的基金份额在规定的持有期限内不得转让、交易。

第四章 网下和公众投资者认购

第三十四条 网下询价结束后，网下投资者和公众投资者应当以询价确定的认购价格参与不动产基金份额认购。

第三十五条 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。

发售公告应当披露投资者详细报价情况、认购价格及其确定过程、募集期起止日、基金份额发售数量、网下发售份额数量、公众投资者发售份额数量、回拨机制、销售机构、认购方式、认购费用，以及以认购价格计算的基金规模和预期收益测算等内容。

本条第二款规定的详细报价情况应当包括每个投资者名称、配售对象信息、认购价格和对应的拟认购数量，以及所有网下投资者报价的中位数和加权平均数。

第三十六条 网下投资者和公众投资者应当在募集期内认购，募集期原则上不得超过5个交易日。

第三十七条 基金份额认购价格确定后，询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。

有效报价是指网下投资者提交的不低于基金管理人、财务顾问确定的认购价格，同时符合基金管理人、财务顾问事先确定且公告的其他条件的报价。

第三十八条 基金管理人或者财务顾问应当于基金份额认购首日前，通过网下发行电子平台录入并提交确定的基金份额认购价格、网下发售基金份额总量等认购参数，并在认购开始前完成相关参数确认。

网下发售基金份额总量由基金管理人、财务顾问根据预先披露的发售方案对网下初始发售份额总量进行调整后确定。

网下发行电子平台将自动剔除配售对象不符合第三十七条规定的询价报价及其对应的拟认购数量。

第三十九条 网下投资者应当通过本所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请。本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。

网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报1个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总量。

基金管理人可以通过网下发行电子平台获取网下投资者的认购申请。

第四十条 网下投资者提交认购申请后，应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的交付，并通过中国结算登记份额。

第四十一条 基金管理人、财务顾问在办理不动产基金网下询价、定价、配售等业务活动中，应当勤勉尽责，做好网下投资者核查和监测工作，并对网下投资者是否存在有关法律法规、中国证券业协会自律规则以及本所有关规定的禁止情形进行核查。

基金管理人、财务顾问发现网下投资者存在前款规定情形的，应当将其报价或者认购行为认定为无效并予以剔除，并将有关情况报告本所。本所将公开通报有关情况，并建议中国证券业协会对该网下投资者采取列入网下投资者限制名单等自律管理措施。

第四十二条 参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。基金管理人应当拒绝网下投资者参与的公众发售认购申请。

配售对象关联账户是指与配售对象场内证券账户或者场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。

证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

第四十三条 基金管理人、财务顾问可以根据不动产基金路演情况，合理审慎约定上市特定期限内网下投资者可以交易的份额比例。

第四十四条 募集期内，公众投资者可以通过场内证券经营机构或者基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。

第四十五条 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、财务顾问应当在募集期届满后的次一个交易日（或者指定交易日）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本所并公告。未在规定时间内通知本所并公告的，基金管理人、财务顾问应当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。

第四十六条 基金管理人、财务顾问按照事先确定的配售原则在有效认购的网下投资者中选择配售基金份额的对象。面向公众投资者发售部分应当按照相同比例或者本所认可的方式进行配售。

基金管理人或者财务顾问应当于募集期届满后的次一个交易日（或者指定交易日）15:00 前，将网下投资者各配售对象获配情况，包括获配份额、配售款、场内证券账户或者场外基金账户、应退认购款、配售对象证件代码等数据上传至网下发行电子平台。各配售对象可以通过网下发行电子平台查询其网下获配情况。

第四十七条 基金管理人应当在基金合同生效的次日披露基金合同生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略配售投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配机构投资者名称，以及每个获配投资者的报价、认购数量和获配数量等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或者实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的投资者应当列表公示并着重说明。

第四十八条 基金募集期届满，出现下列情形的，不动产基金募集失败：

- （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，或者投资人少于 1000 人；
- （三）原始权益人或者其同一控制下的关联方未按照规定参与战略配售；
- （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。

基金募集失败的，基金管理人应当在募集期届满后 30 日内返还投资者已交付的款项，并加计银行同期存款利息。

第五章 基金份额确认

第四十九条 基金管理人应当按照有关规定确认战略投资者认缴情况，以及公众投资者和网下投资者的最终配售情况，并完成相关募集结束处理。

第五十条 募集期结束前，基金份额总额未达到募集规模的，应当根据基金管理人、财务顾问和原始权益人事先确定并披露的方式处理。

第五十一条 投资者认购缴款结束后，基金管理人、财务顾问应当聘请符合有关规定的会计师事务所对认购和募集资金进行鉴证并出具验资报告；应当聘请律师事务所对网下发售、配售行为，参与定价和配售投资者的资质条件及其与基金管理人和财务顾问的关联关系，资金划拨等事项进行见证并出具法律意见书。

基金设立之日起 10 个工作日内，基金管理人或者财务顾问应当将法律意见书、发售总结报告等文件一并报送本所。

第六章 不动产基金扩募发售

第五十二条 不动产基金扩募的，可以向不动产基金原持有人配售份额，也可以向不特定对象或者特定对象发售。

第五十三条 基金管理人可以根据不动产基金二级市场交易价格和拟投资项目市场价值等有关因素，合理确定基金扩募发售价格或者定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

第五十四条 不动产基金扩募的，基金管理人应当向本所提交中国证监会同意变更注册的批准或者备案文件复印件、扩募发售方案、扩募发售公告等文件。本所 5 个工作日内表示无异议的，基金管理人可以启动扩募发售工作。

扩募发售方案中应当包括本次不动产基金发售的种类和数量、发售方式、发售对象、向原基金份额持有人配售安排、基金扩募价格、募集资金用途、配售原则，以及其他本所要求的事项。

第七章 其他规定

第五十五条 基金管理人应当在招募说明书中披露财务顾问费、审计与验资费、律师费、信息披露费，以及发售的手续费等情况，并明确费用承担方式。

第五十六条 基金管理人、财务顾问应当保留路演、定价、配售等过程中的相关资料至少 15 年并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，相关资料应当能如实、全面反映询价、定价和配售过程。

第五十七条 基金管理人、财务顾问、基金服务机构、投资者及其有关人员存在下列情形的，本所可以视情节轻重，对其单独或者合并采取监管措施或者纪律处分：

（一）在询价、配售活动中进行合谋报价、利益输送或者谋取其他不当利益；

（二）违反本指引的规定，向不符合要求的主体进行询价、配售；

（三）未及时向本所报备发售方案，或者本所提出异议后仍然按照原方案启动发售工作；

（四）基金管理人、财务顾问、基金服务机构等主体未按照规定及时编制并披露发售信息披露文件，或者所披露信息不真实、不准确、不完整，存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（五）参与战略配售的投资者、原始权益人违反其作出的限售期以及其他相关承诺；

（六）基金管理人、财务顾问违反规定向原始权益人、投资者不当收取费用；

（七）违反本指引的其他情形。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第八章 附则

第五十八条 本指引由本所负责解释。

第五十九条 本指引自公布之日起施行。本所于 2021 年 1 月 29 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》（上证发〔2021〕11 号）同时废止。

4.4 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产 (试行)

(2025 年 12 月 31 日 上证发〔2025〕141 号)

各市场参与者：

为了落实《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，进一步规范公开募集不动产投资信托基金（REITs）扩募及新购入不动产业务，保护投资者合法权益，上海证券交易所（以下简称本所）修订形成了《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》，现予以发布，并自发布之日起施行。

本所于 2022 年 5 月 31 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（上证发〔2022〕83 号）同时废止。

特此通知。

上海证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）扩募以及新购入不动产项目业务，保护投资者合法权益，根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称《不动产基金业务办法》）等规定，制定本指引。

第二条 在上海证券交易所（以下简称本所）上市的不动产基金存续期间新购入不动产项目以及有关的扩募、信息披露等事项，适用本指引。

第三条 任何单位和个人不得利用新购入不动产项目损害不动产基金财产或者基金份额持有人的合法权益。

第四条 本所对不动产基金新购入不动产项目出具的不动产基金产品变更以及不动产资产支持证券有关申请符合本所有关要求的无异议函，不表明本所对该产品的投资风险或者收益等作出判断或者保证。因不动产基金新购入不动产项目带来的投资风险，由投资者自行承担。

第二章 新购入不动产项目的原则和条件

第五条 不动产基金存续期间新购入不动产项目，应当满足下列要求：

- (一) 不会导致不动产基金不符合基金上市条件；
- (二) 拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有的不动产项目为同一业态、相近业态，互补或者具有运营协同效应；
- (三) 有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；
- (四) 有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；
- (五) 拟购入不动产项目涉及扩募份额导致不动产基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；
- (六) 拟购入不动产项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对不动产基金当前持有的不动产项目运营产生不利影响。

第六条 申请购入不动产项目的，不动产基金应当符合下列条件：

- (一) 符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）以及有关规定的要求；
- (二) 不动产基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 6 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；
- (三) 会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）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（如有）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；
- (四) 中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）和本所规定的其他条件。

第七条 申请购入不动产项目的，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金持有人等主体除应当符合法律法规外，还应当符合下列条件：

- (一) 基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；
- (二) 基金管理人最近 2 年未因重大违法违规行为而受到处罚；最近 1 年未被采取重大监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形；
- (三) 基金管理人现任有关主要负责人员最近 36 个月内未受到中国证监会的行政处罚；最近 12 个月内未受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的重大监管措施；
- (四) 基金管理人不存在擅自改变不动产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% 的第一大不动产基金持有人最近 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；

(六) 基金管理人、持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金持有人最近 3 年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为;

(七) 中国证监会和本所规定的其他条件。

第八条 基金管理人应当综合考虑现有不动产基金规模、自身管理能力、持有人结构、二级市场流动性等因素, 合理确定拟购入不动产项目业态、规模、融资方式和结构等。

不动产基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求与不动产基金首次发售一致, 中国证监会认定的情形除外。

基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则, 根据拟购入不动产项目评估值及其市场公允价值等有关因素, 合理确定拟购入不动产项目的交易价格或者价格区间, 按照规定履行必要决策程序。交易价格应当公允, 不存在损害基金份额持有人合法权益的情形。

第九条 不动产基金新购入不动产项目的, 可以单独或者同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。

基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则, 在有效保障不动产基金可供分配现金流充裕性以及分红稳定性前提下, 合理确定拟购入不动产项目的资金来源, 按照规定履行必要决策程序。

第十条 对拟购入不动产项目的原始权益人及其应当履行义务的要求与不动产基金首次发售一致, 中国证监会认定的情形除外。

第三章 新购入不动产项目的程序

第十一条 基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时, 应当立即采取必要且充分的保密措施, 制定严格有效的保密制度, 限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人和交易对方聘请专业机构的, 应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。

基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前, 相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的, 基金管理人应当立即将有关计划、方案或者事项的现状, 以及进展情况和风险因素等予以公告, 并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

第十二条 基金管理人应当按照规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查, 必要时可以聘请财务顾问开展尽职调查, 也可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查, 尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与拟购入不动产项目原始权益人存在关联关系, 或者享有不动产权益时, 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。

涉及新设不动产资产支持证券的, 基金管理人应当与资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜, 确保基金变更注册、扩募(如有)、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

第十三条 基金管理人应当聘请符合法律法规规定的会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构就拟购入不动产项目出具意见。

会计师事务所对拟购入不动产项目财务情况进行审计，并出具报告。律师事务所就拟购入不动产项目合法合规性、转让行为合法性、主要参与机构资质等出具法律意见书。资产评估机构对拟购入不动产项目进行评估，并出具评估报告。

第十四条 拟购入的不动产项目以资产评估结果作为定价依据或者参考的，评估机构应当按照资产评估有关准则和规范开展执业活动。基金管理人、财务顾问（如有）应当对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性，以及交易价格的公允性发表意见，在招募说明书等文件中披露。

采取收益法等基于未来收益预期的方法对拟购入不动产项目进行评估并作为定价参考依据的，不动产基金应当在购入不动产项目后 2 年内的年度报告中单独披露相关项目可供分配金额的实际数与预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见。

第十五条 基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后 2 日内披露临时公告，同时至少披露下列文件：

（一）拟购入不动产项目的决定；

（二）产品变更草案，内容包括交易概况、拟购入不动产项目和交易对方的基本情况、拟购入不动产项目定价方式和定价依据、资金来源、交易主要风险、交易各方声明与承诺，以及本次交易存在的其他重大因素等；

（三）扩募方案（如有），内容包括发售方式、发售对象、定价方式、募集资金用途、对原基金份额持有人的影响，以及发售前累计收益的分配方案（如有）等。

第十六条 基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、本所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券有关申请程序（以下简称变更注册程序）。

对于不动产项目交易金额超过基金净资产 20% 或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。

第十七条 基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

第十八条 基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向本所提交不动产基金产品变更申请、不动产资产支持证券有关申请，以及《不动产基金业务办法》规定的申请文件，本所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告和有关申请文件。

第十九条 本所参照不动产基金产品首次发售的有关程序，对不动产基金产品变更和不动产资产支持证券有关申请是否符合条件进行审核，出具不动产基金产品变更和不动产资产支持证券有关申请符合本所有关要求的无异议函或者作出终止审核的决定，并通知基金管理人、资产支持证券管理人。

第二十条 基金管理人履行变更注册程序期间，发生下列情形时，应当在 2 日内予以公告：

- （一）收到中国证监会或者本所的受理通知书；
- （二）收到本所问询；
- （三）提交问询答复以及有关文件；
- （四）收到本所关于变更申请的无异议函或者终止审核通知；
- （五）收到中国证监会关于基金变更注册或者不予注册的批复。

履行变更注册程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

第二十一条 不动产项目交易需提交基金份额持有人大会投票表决的，基金管理人应当在履行完毕基金变更注册程序后，至少提前 30 日发布召开基金份额持有人大会的通知公告并附有相关表决议案。

招募说明书、基金合同、托管协议和法律意见书等文件及其修订情况（如有）应当与基金份额持有人大会通知公告同时披露。

第二十二条 基金份额持有人大会应当按照有关规定就拟购入不动产项目、扩募（如有）进行表决。

基金份额持有人大会就拟购入不动产项目作出的决议，至少应当包括下列内容：

- （一）拟购入不动产项目和交易对方；
- （二）交易价格或者价格区间；
- （三）定价方式或者定价依据；
- （四）不动产项目自定价基准日至交割日期间损益的归属；
- （五）不动产项目办理权属转移的合同义务和违约责任；
- （六）扩募方案（如有）；
- （七）决议有效期；
- （八）对基金管理人办理本次不动产项目交易和扩募（如有）的具体授权；
- （九）招募说明书、基金合同、托管协议等文件针对本次不动产项目购入事项的相关修订；
- （十）其他需要明确的事项。

第二十三条 基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

第二十四条 基金管理人应当在基金份额持有人大会作出购入不动产项目决议后公告该决议，以及律师事务所对本次会议的召集程序、召集人和出席人员的资格、表决程序、表决结果等事项出具的法律意见书。

第二十五条 不动产基金履行完毕变更注册程序后，基金管理人拟对交易对方、拟购入的不动产项目、交易价格、资金来源等作出变更，构成对原交易方案重大调整的，应当重新履行变更注册程序并及时公告有关文件。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当在重新履行完毕变更注册程序后再次召开基金份额持有人大会进行表决。

履行交易方案变更程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

第二十六条 不动产基金新购入不动产项目完成有关变更注册程序并经基金份额持有人大会表决通过（如需）后，应当及时实施交易方案，于实施完毕之日起3个工作日内编制交易实施情况报告书并予以公告。涉及扩募的，应当按照本指引的要求披露扩募程序相关公告。

不动产基金在实施不动产项目交易的过程中，发生法律法规要求披露的重大事项的，应当及时作出公告。重大事项导致本次交易发生实质性变动的，须重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议。

不动产基金拟终止购入不动产项目的，应当及时作出公告并召开基金份额持有人大会审议终止事项，基金份额持有人大会已授权基金管理人在必要情况下办理终止购入不动产项目相关事宜的除外。

第二十七条 新购入不动产项目实施过程涉及扩募且向不特定对象发售的，基金管理人应当在发售首日的3日前将招募说明书等刊登在本所网站和符合中国证监会规定条件的网站上，供公众查阅。

新购入不动产项目实施过程涉及扩募且向特定对象发售的，基金管理人应当在发售前将招募说明书等刊登在本所网站和符合中国证监会规定条件的网站上，供公众查阅；在发售验资完成后的2个工作日内，将发行情况报告书刊登在本所网站和符合中国证监会规定条件的网站上，供公众查阅。

第二十八条 扩募发售完成后基金管理人应当向本所申请扩募份额上市，并提交下列文件：

- （一）基金上市申请文件；
- （二）已生效的不动产基金认购不动产资产支持证券的认购协议（如有）；
- （三）不动产基金所投资专项计划的成立公告（如有）；
- （四）不动产基金所投资专项计划的已生效的基础资产买卖协议（如有）；
- （五）本所要求的其他文件。

第二十九条 基金管理人应当在基金扩募份额上市交易的3个工作日前，公告上市交易公告书。上市交易公告书至少应当披露下列内容：

- （一）不动产基金扩募情况；

(二) 拟购入不动产项目原始权益人或者其同一控制下的关联方参与本次基金战略配售的具体情况和限售安排;

(三) 不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险和变化;

(四) 不动产基金认购不动产资产支持证券以及不动产基金所投资的专项计划持有的基础资产情况(如有);

(五) 本所要求的其他内容。

第四章 信息管理与停复牌

第三十条 基金管理人筹划、实施不动产交易,有关信息披露义务人应当公平地向所有投资者披露可能对不动产基金交易价格产生较大影响的相关信息(以下简称价格敏感信息),不得有选择性地向特定对象提前泄露。

第三十一条 不动产基金份额持有人以及参与不动产交易筹划、论证、决策等环节的其他有关机构和人员,应当及时、准确地向基金管理人通报相关信息,并配合基金管理人及时、准确、完整地进行披露。

第三十二条 基金管理人,不动产项目交易的交易对方及其关联方,交易各方聘请的证券服务机构及其从业人员,参与不动产项目交易筹划、论证、决策、审批等环节的有关机构和人员,以及因直系亲属关系、提供服务和业务往来等知悉或者可能知悉价格敏感信息的其他有关机构和人员,在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前负有保密义务,禁止利用该信息进行内幕交易。

第三十三条 基金管理人筹划不动产项目交易事项,应当详细记载筹划过程中每一具体环节的进展情况,包括商议相关方案,形成相关意向,签署有关协议或者意向书的具体时间、地点、参与机构和人员,商议和决议内容等,制作书面的交易进程备忘录并予以妥当保存。参与每一具体环节的所有人员应当即时在备忘录上签名确认。

第三十四条 基金管理人筹划不动产项目购入事项,应当在不动产基金不停牌的情况下分阶段披露所筹划事项的具体情况,不得以有关事项结果尚不确定为由随意申请停牌。

难以按照前款规定分阶段披露,确有必要申请停牌的,基金管理人可以申请停牌,停牌时间不得超过5个交易日。基金管理人应当在停牌期限届满前披露产品变更草案和扩募方案(如有),并申请复牌;未能按期披露产品变更草案和扩募方案(如有)的,应当终止筹划本次不动产项目购入事项并申请复牌。

不停牌筹划不动产项目购入事项的,应当做好信息保密工作,在产品变更草案和扩募方案(如有)披露前,不得披露所筹划的相关信息。相关信息发生泄露的,基金管理人应当及时申请停牌。

第三十五条 基金管理人无法在停牌期限届满前完成有关事项筹划,但国家有关部门对于有关事项的停复牌时间另有要求的,基金管理人可以在充分披露筹划事项的进展、继续停牌的原因和预计复牌的时间后向本所申请继续停牌,但连续停牌时间原则上不得超过25个交易日。涉及国家重大战略项目、国家军工秘密等事项,对停复牌时间另有要求的,从其要求。

第五章 不动产基金扩募发售

第一节 一般要求

第三十六条 不动产基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（以下简称定向扩募）。向不特定对象发售包括向不动产基金原持有人配售份额（以下简称向原持有人配售）和向不特定对象募集（以下简称公开扩募）。

第三十七条 不动产基金扩募的，其战略配售对象原则上限于拟购入不动产项目的原始权益人及其同一控制下的关联方。上述战略配售对象参与战略配售的基金份额、占本次扩募发售比例以及持有期限等应当符合首次发售的有关要求，中国证监会认定的情形除外。

采用向原持有人配售方式发售，上述战略配售对象为原份额持有人的，其认购战略配售份额可以视为参与向原持有人配售。

第三十八条 新购入不动产项目涉及向原持有人配售和公开扩募的，基金管理人应当向本所申请停牌并披露停复牌安排。

第三十九条 因不动产基金扩募，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额比例达到《不动产基金业务办法》规定的合并、收购以及权益变动标准的，应当按照《不动产基金业务办法》有关规定履行相应的程序和义务。

第四十条 基金扩募发售期限届满，出现下列情形之一的，不动产基金扩募发售失败：

（一）基金扩募份额总额未达到基金份额持有人大会表决通过规模的80%；

（二）拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方等未按照规定参与战略配售；

（三）导致基金扩募发售失败的其他情形。

基金扩募发售失败的，基金管理人应当在募集期限届满后30日内退还投资者已交付的款项，并加计银行同期存款利息。

第二节 向原持有人配售

第四十一条 向原持有人配售的，基金管理人应当在提交变更注册申请的招募说明书中披露持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人、拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方认购基金份额数量的承诺文件。持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人、拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方不履行认购基金份额的承诺，或者募集期限届满后原不动产基金持有人认购的数量未达到拟配售数量80%的，基金管理人应当在募集期届满后30日内退还已认购投资者缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

第四十二条 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。

第四十三条 基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

第三节 公开扩募

第四十四条 不动产基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原不动产基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。

参与优先配售的原不动产基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

第四十五条 基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。

公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

第四节 定向扩募

第四十六条 不动产基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

前款所称“发售对象不超过 35 名”，是指认购并获得本次向特定对象发售基金的法人、自然人或者其他合法投资组织不超过 35 名。

证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发售对象。

第四十七条 定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

第四十八条 定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。

基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

（一）持有份额超过 20% 的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20% 的第一大不动产基金持有人的投资者；

（二）拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

（三）通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。

第四十九条 定向扩募的发售对象属于本指引第四十八条第二款规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下是否继续参与认购、价格确定原则和认购数量。

第五十条 定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于本指引第四十八条第二款规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

第六章 附则

第五十一条 不动产基金业务参与机构及其有关人员、购入不动产项目交易有关主体及其有关人员、投资者及其有关人员违反本指引，本所其他业务规则规定，不动产基金合同、招募说明书等基金法律文件约定或者其作出的承诺的，本所可以按照有关规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第五十二条 不动产基金新购入不动产项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。

第五十三条 不动产基金存续期间扩募用于不动产项目重大改造等非购入不动产项目用途的，参照本指引第三章有关要求履行本所不动产基金产品变更、不动产资产支持证券有关申请确认程序，并参照适用本指引第五章有关规定。

第五十四条 本指引相关用语的含义如下：

（一）持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金持有人是指不动产基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有不动产基金份额比例不低于 20% 且持有份额最多的基金份额持有人；

（二）本指引第十六条所述相关金额是指连续 12 个月内累计发生金额；

（三）本指引所称不动产基金交易均价的计算公式为：定价基准日前特定交易日不动产基金交易均价=定价基准日前特定交易日不动产基金交易总金额/定价基准日前特定交易日不动产基金交易总份额。

第五十五条 本指引由本所负责解释。

第五十六条 本指引自发布之日起施行。本所于 2022 年 5 月 31 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（上证发〔2022〕83 号）同时废止。

4.5 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 4 号——审核程序 (试行)

(2025 年 12 月 31 日 上证发〔2025〕142 号)

各市场参与人：

为了落实《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，进一步规范公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 发行上市审核业务，提升审核透明度，上海证券交易所制定了《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 4 号——审核程序 (试行)》，现予以发布，并自发布之日起施行。

特此通知。

上海证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集不动产投资信托基金 (以下简称不动产基金) 发行上市审核工作，提升审核透明度和规范性，根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 业务办法 (试行)》等规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于基金管理人申请不动产基金上市、资产支持证券管理人申请不动产资产支持证券挂牌的审核程序事宜。

除特别说明外，本指引所称管理人，是指基金管理人和资产支持证券管理人。

第三条 不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌审核程序包括申请与受理、审核、反馈与回复、审核会审议、出具审核意见等。

上海证券交易所 (以下简称本所) 遵循依法合规、公开透明原则开展审核工作，实行电子化审核，审核进度、审核结果等信息通过本所网站及时向市场公开。

第四条 本所审核人员与管理人、原始权益人和专业机构存在利害关系，可能影响公正履行审核职责的，应当回避。审核人员就反馈意见、审核工作有关重要事项与管理人、原始权益人等有关主体沟通的，应当按照本指引规定的方式进行，不得与管理人、原始权益人等有关主体私下接触或者与其有不正当利益往来。

本所建立健全不动产基金发行上市审核工作的监督制约机制，对审核人员履职尽责和执行廉洁纪律情况进行监督。

第五条 本所对不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌出具的意见，不表明本所对该产品的投资风险或者收益等作出判断或者保证。不动产基金、不动产资产支持证券的投资风险，由投资者自行判断和承担。

第六条 自提交申请文件之日起，管理人、原始权益人等业务参与机构及其有关人员，以及为不动产基金、不动产资产支持证券提供服务的财务顾问（如有）、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其有关人员，即接受本所自律监管，承担相应法律责任。未经本所同意，不得对申请文件进行更改。

管理人、原始权益人和专业机构应当按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）和本所有关业务规则的要求履行职责，关注审核进展，及时回复反馈意见。

第二章 申请与受理

第七条 管理人应当通过本所业务管理系统平台提交不动产基金发行上市和不动产资产支持证券挂牌转让申请文件（以下统称申请文件），并确保提交的申请文件编制和格式等事项符合中国证监会和本所有关规定。

第八条 本所接收申请文件后，在 5 个工作日内对申请文件是否齐备和符合形式要求进行形式审核。

申请文件齐备且符合要求的，本所予以受理，并及时告知管理人；申请文件不齐备或者不符合要求的，本所一次性告知需补正的事项，管理人应当及时予以补正，补正时间最长不得超过 30 个工作日。

管理人在 30 个工作日内提交补正申请材料确有困难的，可以提交延期补正的书面申请，并说明理由；经本所认可的，可以延长补正时间。

管理人补正申请文件的，本所收到申请文件的时间以最终提交补正文件的时间为准。补正后的申请材料符合要求的，本所于收到最终提交的补正材料之日起 2 个工作日内予以受理。

申请文件受理后，管理人应当在本所网站预先披露提交的招募说明书、基金合同、基金托管协议和基金法律意见书。

第九条 管理人申请文件不齐备且未按照要求补正，或者存在法律法规以及本所规定的其他不予受理情形的，本所不予受理，书面通知管理人并告知理由。

第三章 审核、反馈与回复

第十条 本所受理申请文件后，确定两名审核人员开展审核工作。审核人员应当根据法律法规和本所有关业务规则对申请文件进行审核，提出关注的主要问题并提交反馈会讨论。

第十一条 反馈会由本所有关人员参加，可以采取现场会议、通讯会议等方式召开，通过合议方式确定反馈意见内容。

第十二条 反馈会讨论认为需要出具反馈意见的，本所自受理申请文件之日起 20 个工作日内出具反馈意见。反馈会讨论认为不需要出具反馈意见的，本所

自受理申请文件之日起 20 个工作日内通知管理人，并自通知之日起 5 个工作日内召开审核会审议。

第十三条 自申请文件受理起至首次反馈意见出具或者通知无反馈意见期间为静默期，审核人员不得接受管理人、专业机构、原始权益人及其关联方等就本次审核事宜的来访或者其他形式的沟通。

第十四条 管理人、专业机构应当按照反馈意见要求，进行必要的补充调查或者核查，逐项解释说明有关情况并回复反馈意见，相应补充或者修改申请文件，并对回复内容的真实性、准确性、完整性负责。

第十五条 首轮反馈意见发出后，管理人、原始权益人和专业机构等对本所反馈意见和其他有关事项存在疑问的，可以与审核人员通过电话、邮件、传真、会谈等方式进行沟通；以会谈方式进行沟通的，由本所 2 名及以上工作人员在办公场所与来访人员进行现场沟通。

第十六条 管理人应当自收到反馈意见之日起 30 个工作日内提交反馈意见回复，并由管理人加盖公章。反馈意见回复涉及修改申请文件的，应当同步提交修改后的申请文件。

管理人不能在规定时间内提交反馈意见回复的，应当在回复期限届满前向本所提交延期回复申请，说明理由和拟回复时间。延期回复时间最长不超过 30 个工作日。

第十七条 本所收到管理人提交的反馈意见回复和经修改的申请文件后，认为需要继续出具反馈意见的，自收到反馈意见回复之日起 10 个工作日内再次出具反馈意见；认为不需要进一步出具反馈意见的，自确认反馈意见回复符合要求之日起 5 个工作日内召开审核会审议。

第十八条 首轮反馈意见发出后，存在下列情形之一的，本所可以继续出具反馈意见：

（一）反馈意见回复未能针对性地回答本所反馈意见提出的问题，或者需要就反馈意见回复继续出具反馈意见；

（二）审核过程中发生可能对不动产基金上市条件、不动产资产支持证券挂牌条件或者对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的事项；

（三）确有必要继续出具反馈意见的其他情形。

第四章 审核会审议

第十九条 审核会的组织、召开，审核委员的聘任等事宜，由本所另行规定。

审核委员认为需要就申请文件中的特定事项询问管理人、原始权益人和专业机构等的，审核人员提前通知被问询主体安排人员参会，并告知拟问询事项。被问询主体应当针对拟问询事项进行充分准备。

第二十条 审核会对申请文件和审核报告进行审议，重点关注反馈意见及其回复和其他重大问题，以合议的方式形成通过或者不通过的审议意见。

审核会审议意见为通过但要求补充披露或者完善有关事项的，本所及时告知管理人有关事项。管理人、原始权益人和专业机构等应当落实有关事项并及

时更新申请文件。本所审核人员对补充披露或者完善事项的落实情况予以审核，并由参会委员予以确认，不再另行召开审核会审议。

审核会形成通过的审议意见，且补充披露、完善有关事项（如有）已按照本所要求落实的，审核人员应当及时通知管理人提交更新的、符合要求的申请文件。

第二十一条 因存在尚待核实的重大问题，无法形成审议意见的，审核会可以暂缓审议。

暂缓审议的，本所向管理人出具意见落实函。意见落实函的回复程序参照本指引第三章反馈意见回复程序。本所自收到符合要求的落实意见回复文件之日起5个工作日内再次召开审核会审议。

第二十二条 审核会形成审议意见的，本所向中国证监会报告审核会审议意见。

第二十三条 本所作出同意不动产基金上市以及不动产资产支持证券挂牌审核意见的，向管理人出具无异议函；本所作出终止审核决定的，向管理人出具终止通知书并告知理由。

第五章 审核中止与终止

第二十四条 本所受理申请文件后至出具审核意见文件前，发生下列情形之一的，管理人、原始权益人和专业机构等应当及时书面报告本所，本所可以中止审核：

（一）原始权益人及其控股股东、实际控制人因涉嫌违法违规被行政机关调查，或者被司法机关侦查，尚未结案，预计对不动产基金上市以及不动产资产支持证券挂牌影响重大；

（二）管理人、专业机构被中国证监会依法采取责令停业整顿、指定其他机构托管或者接管等监管措施，尚未解除；

（三）管理人、专业机构或者其签字人员被中国证监会依法采取限制从事相关证券服务业务等监管措施或者证券市场禁入的措施，被中国证监会依法采取认定为不适当人选，被中国证券业协会采取认定不适合从事相关业务，或者被本所实施一定期限内不接受其出具的相关文件的纪律处分，尚未解除；

（四）申请文件中记载的财务资料和资产评估报告等专业机构报告已过有效期，且未按照要求补充提交；

（五）管理人、原始权益人或者专业机构等未在规定的期限内回复本所反馈意见，或者未对申请文件作出解释说明、补充、修改；

（六）管理人主动要求中止审核且理由正当；

（七）法律法规以及本所规定的其他情形。

管理人主动要求中止审核的，应当向本所提交中止审核申请，说明有关情况、理由。本所于收到申请之日起2个工作日内确认是否同意中止审核并通知管理人。

第二十五条 本所中止审核的期限不超过3个月。本所根据本指引第二十四条要求，决定中止审核的，待相关情形消除后，管理人可以向本所申请恢复审

核，并说明理由。本所于收到申请之日起2个工作日内确认是否同意恢复审核并通知管理人。

自恢复审核之日起，管理人应当于15个工作日内更新申请文件。

第二十六条 本所受理申请文件后至出具审核意见文件前，发生下列情形之一的，本所可以终止审核：

（一）申请文件、信息披露文件内容存在明显瑕疵，严重影响投资者理解或者本所审核；

（二）申请文件被认定存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（三）管理人、原始权益人等阻碍或者拒绝中国证监会、本所依法对其实施检查、核查，或者管理人、原始权益人及其关联方等以不正当手段严重干扰审核工作；

（四）管理人法人资格终止；

（五）管理人主动要求撤回申请；

（六）中止审核超过3个月，或者恢复审核后管理人未在规定期限内更新申请文件；

（七）本所审核认为不动产基金以及不动产资产支持证券不符合上市挂牌条件，信息披露不符合要求且未改正；

（八）法律法规以及本所规定的其他情形。

管理人主动要求终止审核的，应当向本所提交终止审核申请，说明有关情况、理由。

第二十七条 本所受理申请文件后至不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌前，发生可能影响投资者作出价值判断以及投资决策，或者可能影响本次上市和挂牌的重大事项，管理人应当及时向本所报告，按照要求更新申请文件。管理人和专业机构应当向本所提交专项核查意见说明不动产基金、不动产资产支持证券是否仍然符合上市和挂牌条件以及信息披露要求。

第六章 附则

第二十八条 本所在发行上市审核中，发现涉及对中国证监会部门规章以及规范性文件理解和适用的重大疑难问题、重大无先例情况以及其他需要中国证监会决定的事项，应当履行有关请示报告程序。

第二十九条 请示有权机关、实施现场检查或者现场督导、进行专项核查，并要求补充、修改申请文件等情形，不计算在本指引第八条、第十二条、第十六条、第十七条、第二十一条、第二十四条和第二十五条规定的时限内。

第三十条 不动产基金存续期间拟购入不动产项目，管理人向本所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券挂牌转让申请的，参照本指引执行。中国证监会和本所另有规定的除外。

第三十一条 本指引由本所负责解释。

第三十二条 本指引自发布之日起施行。

4.6 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 5 号——临时报告 (试行)

(2025 年 12 月 31 日 上证发〔2025〕143 号)

各市场参与人：

为了落实《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，进一步规范公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 临时报告信息披露，保护投资者的合法权益，上海证券交易所 (以下简称本所) 修订形成了《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 5 号——临时报告 (试行)》，现予以发布，并自发布之日起施行。

本所于 2023 年 10 月 27 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 规则适用指引第 5 号——临时报告 (试行)》(上证发〔2023〕182 号) 同时废止。

特此通知。

上海证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集不动产投资信托基金 (以下简称不动产基金) 临时报告信息披露，保护投资者合法权益，根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 业务办法 (试行)》(以下简称《不动产基金业务办法》) 等规定，制定本指引。

第二条 不动产基金在上海证券交易所 (以下简称本所) 上市交易期间的临时报告信息披露事宜适用本指引。本所其他业务规则对不动产基金临时报告信息披露事宜另有规定的，从其规定。

不动产基金合同生效后至不动产基金在本所上市交易前的临时报告披露事宜，参照适用本指引。

第三条 基金管理人、基金托管人等信息披露义务人应当按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件 (以下统称法律法规)、本指引、本所其他业务规则的规定，以及基金法律文件的约定和相关承诺，及时、公平地披露临时报告，所披露的信息应当真实、准确、完整、简明清晰、通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第四条 为不动产基金信息披露提供服务的财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守执业规

范和监管规则，按照规定和约定履行义务，保证出具的文件和专业意见及时、真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五条 运营管理机构、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构等主体及其人员应当积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时主动向信息披露义务人提供相关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

运营管理机构应当密切关注不动产基金由于所属行业或者原始权益人有关情况发生重大变化等可能对基金份额持有人权益产生重大影响的事项，发生有关事项时，运营管理机构应当及时告知基金管理人，由基金管理人予以披露。

信息披露义务人之间应当加强沟通协调，互相配合履行信息披露义务，并确保提供的信息及时、真实、准确、完整。

第六条 本指引的规定是对不动产基金临时报告信息披露的最低要求。对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益有重大影响的事项和信息，信息披露义务人均应当及时披露。

第七条 本所按照法律法规、本所有关规定、上市（挂牌）协议、有关约定以及承诺，对基金管理人、基金托管人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构和投资者等主体（以下统称不动产基金业务参与人）及其有关人员实施自律管理。

第二章 一般规定

第一节 披露基本要求

第八条 本指引所称临时报告披露事项，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，还包括下列情形：

- （一）不动产基金发生重大关联交易；
- （二）金额占不动产基金净资产 10%以上的交易；
- （三）金额占不动产基金净资产 10%以上的损失；
- （四）不动产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%；
- （五）不动产项目购入或者出售；
- （六）不动产基金扩募；
- （七）不动产项目运营情况、现金流或者产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；
- （八）不动产基金更换专业机构、运营管理机构；
- （九）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或者管理不动产基金的主要负责人员发生变动；
- （十）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；
- （十一）原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额；
- （十二）不动产基金交易价格发生较大波动；

（十三）不动产基金停复牌；

（十四）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；

（十五）法律法规、中国证监会和本所规定的，或者基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

第九条 信息披露义务人应当于知道或者应当知道有关事项发生之日起 2 日内披露临时报告。

有关事项出现重大进展或者变化的，信息披露义务人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露后续进展或者变化情况。

法律法规、本指引或者本所其他业务规则对信息披露时间另有规定的，从其规定。

第十条 本指引第九条所称知道或者应当知道之日，是指下列任一情形的最早发生日当日：

（一）有权决策机构就该事项形成决议时；

（二）有关各方就该事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员、不动产基金管理或者托管部门主要负责人、基金经理、信息披露义务人指定的信息披露事务管理部门或者人员知道或者应当知道该事项时；

（四）信息披露义务人能够在公共媒体查询或者了解有关事项时；

（五）信息披露义务人知道或者应当知道的其他情形。

信息披露义务人履行信息披露义务前，有关事项难以保密、已经泄露，出现市场传闻，或者不动产基金交易出现异常波动的，信息披露义务人应当立即披露。

第十一条 信息披露义务人披露的临时报告应当包括下列事项：

（一）不动产基金基本情况，包括不动产基金名称、简称、代码、不动产基金合同生效日、基金管理人名称、基金托管人名称、公告依据；

（二）不动产项目基本情况（如有），包括项目全称、项目公司名称、项目业态、项目地理位置、项目运营管理机构；

（三）事项的事实、成因、目前情况；

（四）有权决策机构的决策情况（如有），包括不动产基金业务参与人内部决策情况、有权机关的批准或者备案情况、基金份额持有人大会的召开和审议情况等；

（五）对基金份额持有人的影响分析，包括事项对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益产生的重大影响；信息披露义务人认为不存在重大不利影响的，应当充分说明理由；

（六）应对措施（如有），信息披露义务人认为可能存在重大不利影响的，应当披露已采取的权益保护措施及其成效，或者拟采取的措施；

（七）本所要求披露的其他内容。

第十二条 信息披露义务人应当结合不动产项目行业特点、业务模式、会计政策、运营状况等，有针对性地披露可能对不动产项目运营、现金流或者基金份额持有人权益等产生不利影响的事项。

第十三条 信息披露义务人应当确保信息披露标准和内容的一致性、连续性，不得选择性披露。

信息披露义务人应当按照有关法律法规、国家标准和行业标准，合理确定信息披露中使用的规格、指标和技术参数等，不得随意调整；确有必要调整的，应当充分说明调整原因、具体调整内容，以及对信息披露内容的影响。

第十四条 不动产基金业务参与人作出不动产基金相关承诺的，应当及时告知基金管理人，并由基金管理人披露。

承诺人应当严格履行承诺。承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益的，承诺人应当立即告知基金管理人，提出有效的解决措施，并由基金管理人披露有关情况。

承诺人拟变更承诺的，应当履行相应决策程序并披露。

第十五条 信息披露义务人在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常运作的前提下，可以自愿披露与投资者作出价值判断和投资决策相关的信息，提升信息披露服务质量。

第二节 信息披露事务管理

第十六条 基金管理人应当制定信息披露管理制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露管理制度、信息披露事务负责人等信息向本所报备。信息披露管理制度应当包括但不限于下列事项：

- （一）信息披露事务主管部门及其职责；
- （二）信息披露事务负责人的选任、具体职责及其履职保障；
- （三）信息披露审核与发布规范，包括拟披露信息的传递、申请、审核、披露的流程，相应决策机构或者人员及其履职要求；
- （四）内幕信息管理规范，包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施；
- （五）信息披露暂缓、豁免的内部管理机制；
- （六）信息披露文件、相关决策过程或者履职记录等资料的档案管理制度。

运营管理机构应当参照前款规定制定信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息由基金管理人向本所报备。

第十七条 信息披露事务负责人负责组织和协调信息披露事务。信息披露事务负责人应当持续关注媒体对不动产基金的相关报道并主动核实报道的真实情况，及时做好与投资者的沟通联络工作。

第十八条 信息披露文件应当通过本所网站以及其他符合法律法规规定条件的媒体向投资者披露，披露时间不得晚于在其他场合披露的时间。

同一信息在不同媒介上披露的内容应当一致。

第十九条 信息披露文件出现重大错误、重大遗漏或者误导性陈述等情形的，信息披露义务人应当及时披露补充或者更正公告，说明原因、补充或者更正事项、具体影响等。

第二十条 信息披露义务人需要暂缓披露信息的，按照《不动产基金业务办法》的规定办理。

信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照本指引披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，可以豁免披露：

- （一）相关信息未泄露；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）不动产基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。本所以对信息披露义务人暂缓、豁免披露行为进行事后监管。

第三章 不动产项目运营相关临时报告

第二十一条 基金管理人、运营管理机构应当建立完善信息披露配合机制，共同做好临时报告披露工作。

基金管理人负责编制和披露临时报告，并在临时报告中说明相关信息经运营管理机构确认的情况。运营管理机构应当勤勉履行职责，持续关注不动产项目的运营情况，及时主动向基金管理人提供信息并配合基金管理人履行信息披露义务，确保所提供信息的真实、准确、完整，同时对披露事项进行确认。

第二十二条 运营管理机构对临时报告披露内容存在异议的，应当告知基金管理人，基金管理人应当在临时报告中披露异议内容及其理由。

第二十三条 重要不动产项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列信息：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）涉及的不动产项目基本情况；
- （三）重大变化的具体情况、发生原因、预计持续时间及其依据；
- （四）对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析；
- （五）基金管理人、运营管理机构、项目公司和其他相关方已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施。

第二十四条 本指引第二十三条所称重大变化，包括下列情形：

- （一）所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；
- （二）不动产项目发生重大环境、生产、安全事故或者遭遇不可抗力；

(三) 收到有关部门整改重大违规行为、停产、搬迁、关闭等决定或者通知;

(四) 主要或者全部业务运行陷入停滞;

(五) 丧失重要特许经营权或者其他重要生产经营业务资质;

(六) 主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生重大变化;

(七) 不动产项目法律权属发生重要争议、重大变更, 或者不动产项目发生抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制, 以及其他影响不动产项目转让的情况;

(八) 其他影响不动产项目稳定运营的重大变化情形。

第二十五条 本指引第二十四条第六项所称重大变化, 包括下列情形:

(一) 主要依托租金收入的不动产项目 1 个季度内平均租金单价、季末出租率、季末租金收缴率等任一数据同比变动超过 20%; 涉及酒店相关业态的, 1 个季度内平均客房入住率、季度内平均客房单价、季度内平均每间可售房收入等任一数据同比变动超过 20%;

(二) 收费公路类不动产项目主力车型收费标准变动超过 20%, 或者 1 个季度内日均自然车流量同比变动超过 20%; 主力车型指最近 1 个自然年度, 收入占比超过 20% 的车型; 日均自然车流量应当以自然车流量中清分车流量作为计算依据, 无法获取的, 可以选用出入口车流量, 但应当明确披露为出入口车流量;

(三) 生态环保类不动产项目 1 个季度内平均月度实际处理量、月末平均单价等任一数据同比变动超过 20%;

(四) 能源类不动产项目 1 个季度内设备使用情况、发电量、等效利用小时数、结算电量、结算电价、结算电费等任一数据同比变动超过 20%;

(五) 主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生其他重大变化。

第二十六条 基金管理人应当于知道或者应当知道重大变化情形取得进展或者发生进一步影响之日起 2 日内披露进展公告, 说明进展情况、具体影响、已采取的应对措施及其成效, 或者拟采取的应对措施。

相关重大不利变化无实质进展的, 基金管理人应当在定期报告中披露已采取的措施、无实质进展的原因、下一步拟采取的应对措施和方案, 以及相关变化对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析。

第二十七条 不动产项目现金流发生重大变化的, 基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项:

(一) 不动产基金基本情况;

(二) 涉及的不动产项目基本情况;

(三) 现金流变化的具体情况、发生原因;

(四) 对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析;

(五) 基金管理人、运营管理机构、项目公司和其他相关方已采取的应对措施及其成效, 或者拟采取的应对措施。

第二十八条 本指引第二十七条所称重大变化, 包括下列情形:

(一) 不动产项目合计实际产生的现金流较最近一次相应期间现金流预测结果变动 20% 以上;

(二) 不动产项目合计最近一期现金流预测结果较前次披露的相应期间预测结果变动 20% 以上;

(三) 不动产项目现金流出现被滞留、截留、挪用等情况;

(四) 不动产项目现金流归集相关账户被冻结或者限制使用;

(五) 重要现金流提供方提前解除合约、被列为失信被执行人、发生债务违约、被解散、进入破产程序或者发生其他资信状况的重大不利变化;

(六) 其他现金流发生重大变化的情形。

第二十九条 项目公司减少注册资本、合并、分立、解散、(被) 申请进入破产程序的, 基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项:

(一) 不动产基金基本情况;

(二) 涉及的不动产项目基本情况;

(三) 涉及减资、合并、分立、解散、破产的项目公司的基本情况;

(四) 减资、合并、分立、解散、破产的原因和依据;

(五) 已经履行的决策程序;

(六) 实施方案和实施结果, 不动产项目产权变动情况(如有);

(七) 对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析;

(八) 基金管理人、运营管理机构、项目公司和其他相关方已采取的应对措施及其成效, 或者拟采取的应对措施。

第三十条 运营管理机构稳定运营管理能力发生变化的, 基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项:

(一) 不动产基金基本情况;

(二) 涉及的不动产项目基本情况;

(三) 事项基本情况;

(四) 对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析;

(五) 基金管理人、运营管理机构和其他相关方已采取的应对措施及其成效, 或者拟采取的应对措施。

第三十一条 本指引第三十条所称运营管理机构稳定运营管理能力发生变化, 包括下列情形:

(一) 运营管理机构被依法立案调查, 受到行政处罚、刑事处罚;

(二) 运营管理机构发生债务违约或者严重失信行为;

（三）运营管理机构董事长、高级管理人员被依法立案调查、采取强制或者留置措施，受到刑事处罚或者证监会行政处罚；

（四）运营管理机构董事长、高级管理人员发生变更、无法正常履行职责或者存在严重失信行为；

（五）其他严重影响运营管理机构稳定运营管理能力的情形。

第四章 不动产基金相关临时报告

第一节 不动产基金运作相关临时报告

第三十二条 不动产基金或者项目公司发生占不动产基金净资产金额 10%以上交易的，基金管理人应当于意向书或者意向协议签署之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）交易背景、交易概况；
- （三）交易对方情况；
- （四）交易标的情况；
- （五）定价方式和定价依据、交易履约安排、交易主要风险；
- （六）交易各方声明与承诺；
- （七）本次交易存在的其他重大因素；
- （八）对基金份额持有人权益的影响分析。

第三十三条 基金管理人作出拟出售不动产项目决定的，应当于决定作出之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）拟出售不动产项目的基本情况、财务情况、经营业绩；
- （三）出售原因；
- （四）有权决策机构的决策情况；
- （五）对基金份额持有人权益的影响分析。

第三十四条 基金管理人与有关各方就该出售不动产项目签署意向书或者意向协议的，应当于意向书或者意向协议签署之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）交易背景、交易概况；
- （二）交易对方情况；
- （三）不动产项目情况；
- （四）不动产项目定价方式和定价依据、取得资金的用途；
- （五）交易履约安排、购买方资金来源、交易主要风险；
- （六）交易各方声明与承诺；
- （七）本次交易存在的其他重大因素；
- （八）对基金份额持有人权益的影响分析。

第三十五条 不动产基金发生扩募、新购入不动产项目的信息披露事宜，适用《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》的规定，本指引另有规定的除外。

第三十六条 不动产基金购入、出售不动产项目的，基金管理人应当在完成权属变更登记之日起 2 日内披露登记变更完成情况，并于交割审计报告出具之日起 2 日内披露该审计报告，购入或者出售不动产项目实际取得、支付以及后续待结算交易对价的情况，以及交割日不动产基金实际取得或者出售的不动产项目各项资产负债情况。

第三十七条 不动产基金发生重大关联交易的，基金管理人应当按照法律法规、中国证监会和本所的规定，以及基金法律文件的约定，履行相关决策程序并披露关联交易公告。

第三十八条 不动产项目公司发生对外借入款项，单笔借款超过不动产基金净资产 5% 或者最近 12 个月内累计借款余额超过不动产基金净资产 10% 的，基金管理人应当于借款协议签署之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）借款类型、用途、金额、期限和偿还结构；
- （三）借款增信方式，资产被抵押、质押等权利限制情况；
- （四）借款的必要性、借款金额占不动产基金净资产的比例、借款前后不动产基金总资产占不动产基金净资产的比例；
- （五）借款对不动产基金可供分配现金流的影响；
- （六）对基金份额持有人权益的影响分析。

第三十九条 不动产基金总资产被动超过不动产基金净资产 140% 的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）不动产基金总资产和净资产的规模；
- （三）超过日期、超过原因；
- （四）对基金份额持有人权益的影响分析；
- （五）基金管理人已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施，以及预计指标恢复至 140% 以内的时间。

第四十条 不动产基金或者项目公司可能发生占不动产基金净资产 10% 以上损失的，基金管理人应当于知道或者应当知道损失发生之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）导致损失事由的具体情况和发生时间；
- （三）确定损失的决策情况；
- （四）预计损失金额；
- （五）对基金份额持有人权益的影响分析；
- （六）基金管理人和其他相关方已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施。

第四十一条 因出现提前终止基金合同拟进行资产处置、不动产项目现金流发生重大变化以及对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形的，基金管理

人应当于评估机构出具评估报告后 2 日内披露下列事项，并将评估报告作为附件予以披露：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）评估事由；
- （三）评估机构名称、评估标的、评估时间、评估方法；
- （四）重要评估参数、评估结果，重要评估参数或者评估结果较最近一次评估参数或者评估结果差异达到 10% 的，基金管理人应当进一步说明差异原因；

- （五）对基金份额持有人权益的影响分析；
- （六）本所要求披露的其他内容。

第四十二条 基金管理人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构发生重大诉讼或者仲裁的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）案件各方基本情况；
- （三）案由、诉讼或者仲裁请求及其理由、涉案金额或者可能产生的损益（如有）；
- （四）受理时间、受理机构；
- （五）案件审理和执行的进展情况；
- （六）对基金份额持有人权益的影响分析。

基金托管人发生涉及不动产基金财产的诉讼或者仲裁，基金托管人应当参照前款规定履行信息披露义务。

第四十三条 本指引第四十二条所称重大诉讼或者仲裁，包括下列情形：

- （一）涉及项目公司、运营管理机构，涉案金额超过 1000 万元，且占公司最近一期末经审计净资产绝对值 10% 以上；
- （二）涉及不动产基金财产，可能对基金份额持有人权益产生较大影响；
- （三）涉案金额未达到第一项标准或者没有具体涉案金额，但可能对基金份额持有人权益产生较大影响。

第四十四条 公共媒体或者市场上出现可能对不动产基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道的，基金管理人应当立即核查传闻或者报道的真实性，并于知道或者应当知道相关传闻或者报道之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）报道或者传闻内容；
- （三）基金管理人核实的情况或者截止目前的核实进展；
- （四）对基金份额持有人权益的影响分析。

基金管理人应当根据核实情况持续披露后续进展。

第四十五条 不动产基金更换运营管理机构、专业机构的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项：

- (一) 不动产基金基本情况；
- (二) 更换主体、更换的原因和依据、更换时间；
- (三) 有权决策机构的决策情况；
- (四) 新任机构的基本情况或者相关聘任安排；
- (五) 对基金份额持有人权益的影响分析。

第四十六条 基金管理人的高级管理人员发生变动或者无法履行职责、过半数的董事在最近 12 个月内发生变动、不动产基金的基金经理发生变动或者无法履行职责的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项：

- (一) 不动产基金基本情况；
- (二) 有关人员的姓名、职务；
- (三) 变更或者无法履行职责的日期、原因；
- (四) 变更有关人员的，说明变更情况、变更程序履行情况、新任人员的任职资格和任职经历；有关人员无法履行职责的，说明预计持续时间、相关职务的过渡期安排、继任人选情况或者相关选聘安排；
- (五) 对基金份额持有人权益的影响分析。

第二节 不动产基金其他事项

第四十七条 战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，基金管理人应当在不晚于限售解除日 5 日前披露下列事项，并提示相应风险（如有）：

- (一) 不动产基金基本情况；
- (二) 解除限售份额的基本情况、解除限售的依据；
- (三) 本次解除限售后剩余的限售份额情况、未来解除限售安排；
- (四) 律师的核查意见（如有）；
- (五) 对基金份额持有人权益的影响分析。

基金管理人应当于限售解除日前 1 周内披露 2 次提示性公告，说明解除限售具体安排、不动产项目主要经营业绩，并提示解除限售相应风险（如有）。

第四十八条 原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额，应当依法编制并发布临时公告。

原始权益人或者其同一控制下的关联方最近 3 个月内累计卖出战略配售取得的不动产基金份额占全部不动产基金份额 1% 以上的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露不动产基金基本情况、最近 3 个月累计卖出的数量、剩余持有数量。

原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出或者拟卖出份额，应当合并计算。

第四十九条 不动产基金收盘交易价格符合下列条件之一的，基金管理人应当于有关事项发生的次一交易日，参照本指引第五十一条的规定披露交易情况提示公告，但上市首日除外：

(一) 连续 20 个交易日收盘价累计涨跌幅达到 20%；触发本项的，累计涨跌幅的计算从披露之日起重新起算；

(二) 当日收盘价涨跌幅超过 5%。

第五十条 不动产基金收盘交易价格符合下列条件之一的，基金管理人应当申请次一交易日开盘起至 10:30 期间停牌 1 小时，并于停牌日当日开盘前披露停牌公告：

(一) 收盘价达到涨跌幅限制价格；

(二) 连续 3 个交易日的收盘价累计涨跌幅达到 10%，但上市首日和扩募份额上市首日除外；触发本项的，累计涨跌幅的计算从披露之日起重新起算；

(三) 当日收盘价偏离基准价首次达到 50%。

不动产基金当日收盘价偏离基准价首次达到 70%，或者不动产基金因本条第一款第二项情形已经停牌 1 小时，但第 4 个交易日的收盘价较前一交易日收盘价同向变动比例达到 5%的，基金管理人应当申请次一交易日停牌 1 天，并于停牌日当日开盘前披露停牌公告。

因公开披露业绩公告、扩募公告、资产价值长期增值或者贬值，或者其他合理原因导致触发交易价格变动的，不适用前两款规定。

第五十一条 不动产基金收盘价格发生较大波动，且符合本指引第五十条第一款、第二款规定情形的，基金管理人应当不晚于次一交易日开盘前披露交易情况提示公告，说明下列事项：

(一) 不动产基金基本情况；

(二) 不动产项目的经营业绩情况；

(三) 不动产基金运作是否规范稳健、是否存在应当披露而未披露的重大信息；

(四) 就价格变动对基金份额持有人权益的影响进行风险提示。

第五十二条 不动产基金停牌、复牌的，基金管理人应当于不动产基金停牌日或者复牌日前向本所提交申请，并在不晚于停复牌日前披露下列事项：

(一) 不动产基金基本情况；

(二) 停牌或者复牌的具体时间、原因、依据；

(三) 对基金份额持有人的影响分析。

第五章 附则

第五十三条 不动产基金业务参与人及其人员违反本指引、本所其他业务规则规定，不动产基金合同、招募说明书、不动产项目运营管理协议等基金法律文件约定，或者其所作出的承诺的，本所可以按照规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第五十四条 本指引相关用语的含义如下：

(一) 董事、监事、高级管理人员、董事长、信息披露事务负责人，均包括履行同等职责的人员；董事会、监事会，包括实际履行相应职责的机构；

（二）重要不动产项目，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计营业收入、现金流 10% 以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目；

（三）不动产基金总资产、净资产，是指已披露的最近一期末不动产基金总资产、净资产；尚未披露首次定期报告的，以不动产基金上市公告书中的总资产、净资产计算；

（四）重要现金流提供方，是指单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过不动产项目同一时期现金流总额的 10% 的现金流提供方；

（五）基准价，以不动产基金首次上市发售价格或者最近一次扩募发售价格中孰晚者为准，基金管理人有明显证据证明其他价格作为基准价更为公允并经本所认可的除外。

第五十五条 本指引相关财务数据和指标，均指合并报表层面的财务数据和指标。

第五十六条 本指引相关披露标准中的资产价值或者资产金额，以相应资产的账面价值、评估价值、交易金额、公开市场价格中孰高者计算。

本指引相关披露标准中的交易金额，以约定的交易金额和实际履约金额中孰高者计算。

第五十七条 按照本指引第四十九条第一款第二项、第五十条第一款第一项和第二项规定计算单日涨跌幅和连续 3 个交易日涨跌幅时，如期间内证券发生过除权除息，则对收盘价格做相应调整。

第五十八条 本指引由本所负责解释。

第五十九条 本指引自发布之日起施行。本所于 2023 年 10 月 27 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》（上证发〔2023〕182 号）同时废止。

4.7 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 6 号——年度报告 (试行)

(2025 年 12 月 31 日 上证发〔2025〕144 号)

各市场参与者：

为了落实《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，进一步规范公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 年度报告信息披露，保护投资者合法权益，上海证券交易所 (以下简称本所) 修订形成了《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 6 号——年度报告 (试行)》 (详见附件)，现予以发布，并自发布之日起施行。

本所于 2024 年 11 月 29 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 规则适用指引第 6 号——年度报告 (试行)》 (上证发〔2024〕147 号) 同时废止。

特此通知。

上海证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集不动产投资信托基金 (以下简称不动产基金) 的年度报告信息披露，保护投资者合法权益，根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 业务办法 (试行)》 (以下简称《不动产基金业务办法》) 等规定，制定本指引。

第二条 不动产基金在上海证券交易所 (以下简称本所) 上市交易期间的年度报告信息披露事宜适用本指引。本所其他业务规则对不动产基金年度报告信息披露事宜另有规定的，从其规定。

第三条 基金管理人、基金托管人等信息披露义务人应当按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件 (以下统称法律法规)、本指引、本所其他业务规则的规定，以及基金法律文件的约定和相关承诺，及时、公平地披露年度报告，所披露的信息应当真实、准确、完整、简明清晰、通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第四条 为不动产基金信息披露提供服务的财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守执业规范和监管规则，按照规定和约定履行义务，保证出具的文件和专业意见及时、真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五条 运营管理机构、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构等主体及其人员应当积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时主动向信息披露义务人提供相关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

运营管理机构应当建立内幕信息管理规范，包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施等，严格履行内幕信息保密义务。

运营管理机构应当勤勉履行职责，持续关注不动产项目的运营情况，同时对披露事项进行确认。对年度报告披露内容存在异议的，应当告知基金管理人，基金管理人应当在年度报告中披露异议内容及其理由。

信息披露义务人之间应当加强沟通协调，互相配合履行信息披露义务，并确保提供的信息及时、真实、准确、完整。

第六条 本指引的规定是对不动产基金年度报告信息披露的最低要求。报告期内对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益有重大影响的事项和信息，信息披露义务人均应当在年度报告中披露。

第七条 本所按照法律法规、本所有关规定、上市（挂牌）协议、有关约定以及承诺，对基金管理人、基金托管人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构和投资者等主体（以下统称不动产基金业务参与人）及其有关人员实施自律管理。

第二章 年度报告内容

第一节 不动产基金运作情况

第八条 年度报告中披露的相关信息可能对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益产生重大不利影响的，基金管理人应当在“重要提示”中说明相关信息产生的重大不利影响并向投资者提示风险。

第九条 基金管理人应当在年度报告中披露下列不动产基金产品概况信息：

- （一）不动产基金名称、不动产基金简称、场内简称、不动产基金代码、交易代码、不动产基金运作方式、不动产基金合同生效日；
- （二）基金管理人名称；
- （三）基金托管人名称；
- （四）历次扩募时间以及金额（如有）；
- （五）报告期末不动产基金份额总额；
- （六）不动产基金合同存续期；
- （七）不动产基金份额上市的证券交易所；
- （八）上市日期；
- （九）投资目标；
- （十）投资策略（如有）；
- （十一）风险收益特征（如有）；
- （十二）不动产基金收益分配政策；
- （十三）资产支持证券管理人名称；
- （十四）运营管理机构名称；

- (十五) 基金管理人信息披露事务负责人姓名、职务、联系方式;
- (十六) 运营管理机构信息披露事务负责人姓名、职务、联系方式;
- (十七) 其他基金产品概况信息。

第十条 基金管理人应当在年度报告中披露最近3年主要会计数据和财务指标。

前款所称主要会计数据和财务指标,包括不动产基金报告期收入、报告期净利润、报告期经营活动产生的现金流量净额、期末不动产基金总资产、期末不动产基金净资产、不动产基金总资产占净资产的比例、期末不动产基金份额净值、现金流分派率以及内部收益率(如有)等。

第十一条 基金管理人应当按照法律法规和企业会计准则等有关规定,确认计量不动产基金资产和负债,编制不动产基金年度合并以及个别财务报告,并在年度报告中予以披露。

财务报告至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及报表附注。

年度财务报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。基金管理人应当在年度报告中披露审计报告。

基金托管人复核不动产基金信息披露文件时,应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

第十二条 基金管理人应当在年度报告中披露最近3年可供分配金额、单位可供分配金额、实际分配金额、单位实际分配金额,以及报告期可供分配金额计算过程。报告期内可供分配金额较上年同期变化超过10%的,应当说明原因。

基金管理人应当披露可供分配金额涉及的各项调整项名称以及金额,涉及未来合理支出相关预留调整项的,基金管理人应当充分说明理由。基金管理人应当披露上一年度未来合理支出相关预留的实际使用情况,与前期安排金额差异超过10%的,基金管理人应当说明原因以及合理性。

基金管理人应当在年度报告中说明可供分配金额与招募说明书中刊载的预测可供分配金额差异情况,差异超过10%的,基金管理人还应当说明原因和应对措施。

第十三条 基金管理人应当在年度报告中披露基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构在报告期内的费用收取情况以及依据。

基金管理人在披露运营管理机构费用收取情况以及依据时,还应当披露运营业绩奖惩激励情况。

第十四条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内基金份额持有人结构变化情况。

第十五条 基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明,并披露采取其他不同

评估方法进行校验的评估结果。

重要评估参数发生变化的，基金管理人应当在年度报告中披露变化前后参数选取情况、参数变化原因、对评估预测现金流以及评估价值的影响等。评估结果较最近一次评估结果差异在10%以上的，基金管理人应当在年度报告中披露变化原因。

基金管理人应当在年度报告中披露报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况。重要不动产项目或者不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异在20%以上的，基金管理人应当在年度报告中披露差异金额、具体差异原因以及应对措施。

评估机构应当在年度评估报告中披露不动产项目整体全周期现金流预测情况。

第十六条 不动产项目在报告期内合计发生金额占当年收入比例超过10%的资本性支出的，基金管理人应当在年度报告中披露资本性支出使用情况。

第十七条 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的，基金管理人应当在年度报告中披露改造或者扩建不动产项目基本情况、资金来源、预计投入成本、进展情况、预计竣工和交付时间等核心信息，并分析对基金份额持有人权益的影响。报告期内完成改造或者扩建的，应当披露实际投入成本、竣工和交付时间等核心信息。

第十八条 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的，基金管理人应当在年度报告中披露购买或者出售不动产项目实际取得或者支付的对价、交割日不动产基金实际取得或者出售的不动产项目各项资产负债情况、因本次交易形成的不动产基金财产应收或者应付情况以及报告期内的履行情况。

第十九条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内发生的关联交易，包括交易主体、交易对象、对应的关联关系、交易目的、定价政策以及依据、交易金额、就关联交易采取的内部控制措施等，以及相关利益冲突防范措施。

第二十条 基金管理人应当在年度报告中披露固定资产、无形资产、投资性房地产、商誉以及其他不动产基金资产的减值计提情况。发生减值比例超过10%的，应当披露发生减值的原因、已采取或者拟采取的措施等。

第二十一条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期末除投资不动产资产支持证券之外的资产组合类别明细，包括投资金额和占比等。

第二十二条 不动产基金持有以公允价值进行后续计量的投资性房地产，基金管理人还应当按照下列要求在年度报告中进行披露：

（一）报告期内投资性房地产计量方法变更为采用公允价值进行后续计量的，应当在年度财务报告“投资性房地产”科目附注中披露投资性房地产主要项目的原会计计量方法、原账面价值、入账公允价值、计量方法变动时间、变动依据、对相关科目的影响金额等；

（二）报告期内投资性房地产公允价值变动超过10%的，应当在年度报告中披露投资性房地产的变动原因以及金额；

(三) 报告期内投资性房地产公允价值变动或者计量模式转换产生的影响金额占不动产基金最近一期经审计净利润或者净资产30%以上的, 应当在年度报告中单独披露投资性房地产公允价值评估报告、评估说明或者市场价值调研报告。

第二十三条 报告期内不动产基金业务参与人作出不动产基金相关承诺、变更承诺、承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益的, 基金管理人应当在年度报告中披露相关承诺事项以及履行相应决策程序情况。

第二十四条 基金管理人认为存在影响投资者决策的其他重要信息的, 应当在年度报告中披露相关信息基本内容, 并分析对基金份额持有人权益的影响。

第二节 业务参与人履职情况

第二十五条 基金管理人应当在年度报告中披露基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人、资产支持证券托管人、运营管理机构注册地址、办公地址、邮政编码、法定代表人。

基金管理人应当在年度报告中披露会计师事务所、资产评估机构、律师事务所(如有)、财务顾问(如有)等专业机构的名称和办公地址。

第二十六条 基金管理人应当在年度报告中披露基金管理人下列履职情况信息:

(一) 报告期内基金管理人以及主要负责人员情况, 包括基金管理人及其管理基金的经验、基金经理简介等;

(二) 报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况, 包括报告期内不动产基金运作合规守信情况、对报告期内公平交易制度以及执行情况的专项说明、对报告期内不动产基金的投资和运营分析、基金管理人内部关于不动产基金的监察稽核情况、对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明(如有)等;

(三) 报告期内对不动产项目运营管理职责的落实情况, 包括主要采取的运营管理措施、重大事项决策情况、对运营管理机构的检查和考核情况、其他对运营管理机构的监督情况等;

(四) 报告期内信息披露工作开展情况, 包括信息披露事务负责人的履职情况、信息披露事务负责人的变更情况(如有)、信息披露管理制度的落实情况等; 信息披露事务负责人的履职情况包括组织和协调信息披露事务情况、与投资者沟通联络情况等; 信息披露管理制度的落实情况包括信息披露审核和发布流程执行情况、内幕信息管理情况、暂缓 and 豁免信息披露情况(如有)、信息披露相关档案管理情况等。

第二十七条 基金管理人应当在年度报告中披露运营管理机构下列履职情况信息:

(一) 报告期内运营管理职责履行情况, 包括运营管理服务协议的落实情况、合规守信情况、采取的运营管理措施以及效果等; 如果存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形, 应当分析对基金份额持有人权益的影响并披露

后续应对措施；

（二）报告期内配合信息披露工作开展情况，包括信息披露事务负责人的履职情况、信息披露事务负责人的变更情况（如有）、信息披露配合制度的落实情况、配合信息披露情况等；信息披露事务负责人的履职情况包括组织和协调信息披露事务情况、与投资者沟通联络情况等；信息披露配合制度的落实情况包括配合基金管理人信息披露执行情况、内幕信息管理情况等。

第二十八条 基金管理人应当在年度报告中披露基金托管人下列履职情况信息：

（一）报告期内托管职责履行情况，包括合规守信情况，对不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户资金的监督情况等；

（二）报告期内对不动产基金运作的监督情况，包括对基金管理人不动产基金投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项的监督情况等；

（三）报告期内履行信息披露相关义务情况，包括对公开披露不动产基金信息的复核、审查和确认情况，对年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见情况等；

（四）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第二十九条 基金管理人应当在年度报告中披露资产支持证券管理人下列履职情况信息：

（一）报告期内不动产资产支持专项计划相关的职责履行情况，包括作为项目公司股东的股东权利情况、作为项目公司债权人的权利情况（如有）、信息披露情况、合规守信情况等；

（二）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第三十条 基金管理人应当在年度报告中披露会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）等专业机构下列履职情况信息：

（一）报告期内提供服务或者出具报告情况；

（二）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第三十一条 基金管理人应当在年度报告中披露原始权益人下列履职情况信息：

（一）报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况、报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况；

（二）报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况（如有）；

（三）报告期内信息披露配合义务的落实情况；

（四）报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的变化情况。

第三十二条 报告期内召开基金份额持有人大会的，基金管理人应当在年度报告中披露基金份额持有人大会的下列信息：

- (一) 召开方式、召开日期；
- (二) 表决议案名称、主要内容；
- (三) 参会情况、表决结果。

第三十三条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内信息披露义务人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构涉及对不动产项目运营有重大影响的处罚、诉讼或者仲裁等情况。

第三节 不动产项目情况

第三十四条 基金管理人应当在年度报告中披露不动产项目的基本情况，包括不动产项目全称、项目公司名称、不动产项目业态、不动产项目主要经营模式、不动产项目地理位置等。

第三十五条 基金管理人应当在年度报告中披露不动产项目所属行业的下列情况：

- (一) 所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局；
- (二) 可比地域内的可比不动产项目情况（如有）；
- (三) 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响；
- (四) 所属行业的其他整体情况和竞争情况。

第三十六条 基金管理人应当在年度报告中分别披露报告期内不动产项目的下列运营情况：

(一) 报告期内重要不动产项目运营情况的说明，包括不动产项目运营年限、报告期内周边新增竞争性项目的基本情况以及对基金份额持有人权益的影响（如有）、报告期内发生的重大变化和经营策略调整以及对基金份额持有人权益的影响（如有）等；

(二) 报告期以及上年同期重要不动产项目运营指标以及不动产项目整体的运营指标；运营指标同比变动幅度超过30%的，基金管理人应当进一步说明涉及金额、变动原因、是否具有持续性以及后续应对措施；

(三) 基金管理人认为可能存在对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险等，应当进行风险提示。

第三十七条 基金管理人应当在年度报告中分别披露报告期内重要不动产项目公司的主要财务指标并进行财务分析：

(一) 项目公司主要资产科目报告期末和上年末金额及其同比变化情况；

(二) 项目公司主要负债科目报告期末和上年末金额及其同比变化情况；存在或有负债的，应当说明或有负债的种类及其形成原因、预计产生的财务影响和应对措施；

(三) 项目公司报告期和上年同期的营业收入、营业成本以及主要费用金额、构成比例及其同比变化情况；

(四) 项目公司报告期和上年同期毛利率、息税折旧摊销前利润率以及其他不动产项目的财务业绩衡量指标。

前款相关指标同比变动幅度超过30%的，基金管理人应当进一步说明涉及金额、变动原因、是否具有持续性以及后续应对措施。

第三十八条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内项目公司经营现金流的归集、管理、使用以及变化情况，包括收入归集路径、报告期和上年同期收入归集总金额、对外支出总金额等。

来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过10%的，基金管理人应当说明相关交易公允性、客户经营稳定性等情况。

第三十九条 不动产基金或者项目公司在报告期内对外借入、归还款项，或者在报告期末存在对外借入款项余额的，基金管理人应当在年度报告中逐笔披露借款对象、借款形式、借款金额、借款利率、借款起始日与到期日、增信措施（如有）、期末余额、报告期内还款金额、未来还本计划（如有）等，并分析报告期与上年同期借入款项的变化情况。

报告期内新增对外借入款项的，基金管理人应当逐笔披露借款原因以及使用情况、是否存在对外借入款项不符合借款要求的情形及其整改措施、对基金份额持有人权益的影响。

第四十条 报告期内购入或者出售不动产项目的，基金管理人应当在年度报告中披露不动产项目名称、交易方向、交易对手、交易金额、不动产项目账面价值、不动产项目评估价格以及评估方法（如有）等。

第四十一条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内不动产项目保险承保范围、购买和主要使用情况等。

第四十二条 报告期内重要不动产项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化的，基金管理人应当在年度报告中披露重大变化的具体情况、发生原因、预计持续时间及其依据，以及应对措施，并分析对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响。

前款所称重大变化情况包括下列情形：

（一）所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；

（二）不动产项目发生重大环境、生产、安全事故或者遭遇不可抗力；

（三）收到有关部门整改重大违规行为、停产、搬迁、关闭等决定或者通知；

（四）主要或者全部业务运行陷入停滞；

（五）丧失重要特许经营权或者其他重要生产经营业务资质；

（六）主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生重大变化；

（七）不动产项目法律权属发生重要争议、重大变更，或者不动产项目发生抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，以及其他影响不动产项目转让的情况；

（八）其他影响不动产项目稳定运营的重大变化情形。

第四十三条 基金管理人应当结合不动产项目的行业、区域、业务模式等，在年度报告中披露下列回顾总结和未来展望的分析讨论情况：

（一）结合近3年经营业绩波动情况，对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明；

（二）报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方策略等；

（三）不动产项目未来1年或者3年的发展趋势、前景展望、经营风险因素等。

第四十四条 基金管理人应当在年度报告中披露原始权益人回收资金使用是否符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定，原始权益人应当予以配合。报告期内回收资金用途发生变更的，应当说明变更原因、履行的决策审批程序和信息披露情况。回收资金使用完毕的，基金管理人可以不再进行披露。

第四节 分行业基础资产披露要求

第四十五条 不动产项目涉及商业综合体等多业态的，基金管理人应当在年度报告中披露各业态类型构成。

第四十六条 不动产项目涉及商业零售、办公等相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于租金收入、物业管理费收入（如有）、停车场收入（如有）、广告收入（如有），以及其他运营收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于租赁成本（如有）、物业运营成本、折旧摊销成本等；

（三）租赁相关运营指标，包括报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期内平均租金单价、报告期末剩余租期情况、报告期末租金收缴率、报告期末租户总数以及租户结构、报告期内前五大租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例等。

第四十七条 不动产项目涉及酒店相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于客房收入、餐饮收入（如有）、会议收入（如有），以及其他个性化增值服务收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于运营管理成本、维修改造成本（如有）、易耗品成本（如有）、许可费（如有）等；

（三）入住相关指标，包括报告期内平均客房入住率、报告期内平均客房单价、平均每间可售房收入等；报告期内品牌方发生更换的，还应当披露品牌方更换的原因、对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第四十八条 不动产项目涉及产业园区、仓储物流或者租赁住房相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三

项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于租金收入、物业管理费收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于租赁成本、物业运营成本、折旧摊销成本等；

（三）租赁相关运营指标，包括报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期内平均租金单价、报告期末剩余租期情况、报告期末租金收缴率；

（四）不动产项目涉及产业园区或者仓储物流相关业态的，应当披露报告期末租户总数以及租户结构、报告期内前五大租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例。

第四十九条 不动产项目涉及收费公路相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于通行费收入、广告收入（如有）等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于折旧摊销成本、养护成本、运营管理成本等；

（三）报告期内日均自然车流量情况、客货车型分别对应的日均自然车流量情况、客货车分别对应的通行费收入情况（如有）；日均自然车流量应当以自然车流量中清分车流量作为计算依据，无法获取的，可以选用出入口车流量，但应当明确披露为出入口车流量；

（四）报告期内收费标准、通行费减免政策变化情况；存在重大变化的，还应当披露相关变化对基金份额持有人权益的影响；

（五）报告期内收费公路特许经营权摊销方式调整的，应当披露会计估计变更项目的调整原因、对财务报表科目和基金份额持有人权益的影响。

第五十条 不动产项目涉及能源相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于原材料成本（如有）、土地租赁成本（如有）、折旧摊销成本等；

（三）报告期内设备使用情况、发电量、等效利用小时数、结算电量、结算电价、结算电费；存在不同售电模式的，应当分别披露不同售电模式的售电量及其占比、售电收入及其占比，以及平均上网电价；

（四）涉及能源采购的，应当分别披露采购模式、前五大能源供应商以及采购量占比、采购均价；

（五）上网电价涉及中央和地方财政补贴的，应当披露补贴占比及其回款情况、补贴文件，包括补贴价格、补贴电量等（如有）；

(六) 报告期内发现设备存在影响机组正常运行问题的, 应当披露相关检测情况, 并结合检测结果分析对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第五十一条 不动产项目涉及生态环保相关业态的, 基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项, 在年度报告中详细披露下列信息:

- (一) 不动产项目营业收入的主要构成情况;
- (二) 不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况;
- (三) 报告期内实际处理量、产能情况、平均单价;
- (四) 报告期内发现设备存在影响机组正常运行问题的, 披露相关检测情况, 并结合检测结果分析对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第三章 信息披露事务管理

第五十二条 基金管理人应当制定信息披露管理制度, 指定高级管理人员担任信息披露事务负责人, 并将信息披露管理制度、信息披露事务负责人等信息向本所报备。信息披露管理制度应当包括但不限于下列事项:

- (一) 信息披露事务主管部门及其职责;
- (二) 信息披露事务负责人的选任、具体职责及其履职保障;
- (三) 信息披露审核与发布规范, 包括拟披露信息的传递、申请、审核、披露的流程, 相应决策机构或者人员及其履职要求;
- (四) 内幕信息管理规范, 包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施;
- (五) 信息披露暂缓、豁免的内部管理机制;
- (六) 信息披露文件、相关决策过程或者履职记录等资料的档案管理制度。

运营管理机构应当参照前款规定制定信息披露配合制度, 指定高级管理人员担任信息披露事务负责人, 并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息由基金管理人向本所报备。

第五十三条 基金管理人和运营管理机构应当明确不动产基金年度报告编制、审核与发布的业务流程。基金管理人和运营管理机构指定的信息披露事务负责人应当组织和协调年度报告披露事务, 对年度报告的合规性和质量承担相应责任。

第五十四条 基金管理人和运营管理机构应当在年度报告中公示信息披露事务负责人信息。本所鼓励基金管理人和运营管理机构在其官方网站中公示上述信息。

第五十五条 信息披露文件应当通过本所网站以及其他符合法律法规规定条件的媒体向投资者披露, 披露时间不得晚于在其他场合披露的时间。

同一信息在不同媒介上披露的内容应当一致。

第五十六条 基金管理人应当在每年结束之日起3个月内编制和披露不动产基金年度报告。

不动产基金合同生效不足2个月的, 基金管理人可以不编制当期年度报告。

第五十七条 因不动产基金合同生效时间原因导致基金管理人披露的数据未涵盖完整报告期的，基金管理人应当说明实际报告期间，并根据实际情况进行披露。

第五十八条 年度报告披露内容与格式应当符合法律法规、本所其他业务规则的规定和有关约定。确不适用的信息披露事项，基金管理人可以按照规定不予披露，但应当在年度报告中说明事项以及理由。

基金管理人应当结合基础资产业态、招募说明书和不动产基金合同约定，在年度报告中充分披露与产品特征相关和有助于投资者理解不动产基金运作的重要信息。

第五十九条 基金管理人应当在年度报告显著位置特别声明相关评估结果不代表不动产项目资产的真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

第六十条 不同报告期内披露的不动产项目的经营和运营情况应当具有可比性，原则上不得调整相关数据的计算方法或者指标口径。因行业政策等原因确有必要调整的，基金管理人应当在年度报告中披露调整前后的计算方法或者指标口径及其调整原因。

第六十一条 信息披露义务人需要暂缓披露信息的，按照《不动产基金业务办法》的规定办理。

信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照本指引披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，可以豁免披露：

- （一）相关信息未泄露；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）不动产基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。本所对信息披露义务人暂缓、豁免披露行为进行事后监管。

第四章 附则

第六十二条 不动产基金业务参与人及其人员违反本指引、本所其他业务规则规定，不动产基金合同、招募说明书、不动产项目运营管理协议等基金法律文件约定，或者其所作出的承诺的，本所可以按照规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第六十三条 本指引相关用语的含义如下：

（一）重要不动产项目，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计营业收入、现金流 10% 以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目；

（二）重要不动产项目公司，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目公司合计营业收入、现金流 10% 以上的项目公司，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目公司；

（三）主要资产科目，是指占期末总资产 10% 以上的资产科目；

（四）主要负债科目，是指占期末总负债 10% 以上的负债科目；

（五）收入，是指不含税的收入。

第六十四条 本指引由本所负责解释。

第六十五条 本指引自发布之日起施行。本所于 2024 年 11 月 29 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》（上证发〔2024〕147 号）同时废止。

4.8 上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告 (试行)

(2025 年 12 月 31 日 上证发〔2025〕145 号)

各市场参与者：

为了落实《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，进一步规范公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 中期报告和季度报告信息披露，保护投资者合法权益，上海证券交易所 (以下简称本所) 修订形成了《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告 (试行)》，现予以发布，并自发布之日起施行。

本所于 2024 年 11 月 29 日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金 (REITs) 规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告 (试行)》(上证发〔2024〕148 号) 同时废止。

特此通知。

上海证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集不动产投资信托基金 (以下简称不动产基金) 的中期报告和季度报告信息披露，保护投资者合法权益，根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金 (REITs) 业务办法 (试行)》(以下简称《不动产基金业务办法》) 等规定，制定本指引。

第二条 不动产基金在上海证券交易所 (以下简称本所) 上市交易期间的中期报告和季度报告信息披露事宜适用本指引。本所其他业务规则对不动产基金中期报告和季度报告信息披露事宜另有规定的，从其规定。

第三条 基金管理人、基金托管人等信息披露义务人应当按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件 (以下统称法律法规)、本指引、本所其他业务规则的规定，以及基金法律文件的约定和相关承诺，及时、公平地披露中期报告和季度报告，所披露的信息应当真实、准确、完整、简明清晰、通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第四条 为不动产基金信息披露提供服务的财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守执业规

范和监管规则，按照规定和约定履行义务，保证出具的文件和专业意见及时、真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五条 运营管理机构、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构等主体及其人员应当积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时主动向信息披露义务人提供相关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

运营管理机构应当建立内幕信息管理规范，包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施等，严格履行内幕信息保密义务。

运营管理机构应当勤勉履行职责，持续关注不动产项目的运营情况，同时对披露事项进行确认。对中期报告和季度报告披露内容存在异议的，应当告知基金管理人，基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露异议内容及其理由。

信息披露义务人之间应当加强沟通协调，互相配合履行信息披露义务，并确保提供的信息及时、真实、准确、完整。

第六条 本指引的规定是对不动产基金中期报告和季度报告信息披露的最低要求。报告期内对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益有重大影响的事项和信息，信息披露义务人均应当在中期报告和季度报告中披露。

第七条 本所按照法律法规、本所有关规定、上市（挂牌）协议、有关约定以及承诺，对基金管理人、基金托管人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构和投资者等主体（以下统称不动产基金业务参与人）及其有关人员实施自律管理。

第二章 中期报告和季度报告内容

第一节 不动产基金运作情况

第八条 中期报告和季度报告中披露的相关信息可能对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益产生重大不利影响的，基金管理人应当在“重要提示”中说明相关信息产生的重大不利影响并向投资者提示风险。

第九条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露下列不动产基金产品概况信息：

- （一）不动产基金名称、不动产基金简称、场内简称、不动产基金代码、交易代码、不动产基金运作方式、不动产基金合同生效日；
- （二）基金管理人名称；
- （三）基金托管人名称；
- （四）历次扩募时间以及金额（如有）；
- （五）报告期末不动产基金份额总额；
- （六）不动产基金合同存续期；
- （七）不动产基金份额上市的证券交易所；
- （八）上市日期；

- (九) 投资目标;
- (十) 投资策略 (如有);
- (十一) 风险收益特征 (如有);
- (十二) 不动产基金收益分配政策;
- (十三) 资产支持证券管理人名称;
- (十四) 运营管理机构名称;
- (十五) 基金管理人信息披露事务负责人姓名、职务、联系方式;
- (十六) 运营管理机构信息披露事务负责人姓名、职务、联系方式;
- (十七) 其他基金产品概况信息。

第十条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露当期主要会计数据和财务指标。

中期报告的主要会计数据和财务指标包括不动产基金报告期收入、报告期净利润、报告期经营活动产生的现金流量净额、期末不动产基金总资产、期末不动产基金净资产、不动产基金总资产占净资产的比例、期末不动产基金份额净值、现金流分派率等。

季度报告的主要会计数据和财务指标包括不动产基金报告期收入、报告期净利润、报告期经营活动产生的现金流量净额、现金流分派率等主要会计数据和财务指标。

第十一条 基金管理人应当按照法律法规和企业会计准则等有关规定, 确认计量不动产基金资产和负债, 编制不动产基金中期合并以及个别财务报告, 并在中期报告中予以披露。

财务报告至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及报表附注。

基金托管人复核不动产基金信息披露文件时, 应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。

第十二条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露报告期内可供分配金额、单位可供分配金额、实际分配金额、单位实际分配金额, 以及报告期可供分配金额计算过程。报告期内可供分配金额较上年同期变化超过10%的, 应当说明原因。

基金管理人应当披露上一年度未来合理支出相关预留的实际使用情况, 与前期安排金额差异超过10%的, 基金管理人应当说明原因以及合理性。

第十三条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构在报告期内的费用收取情况以及依据。

第十四条 基金管理人应当在中期报告中披露报告期内基金份额持有人结构变化情况。

第十五条 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的, 基金管理人应当在中期报告中披露改造或者扩建不动产项目基本情况、资金来源、预计投入成本、进展情况、预计竣工和交付时间等核心信息, 并分析对基金份额持有人权

益的影响。报告期内完成改造或者扩建的，应当披露实际投入成本、竣工和交付时间等核心信息。

第十六条 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的，基金管理人应当在中期报告中披露购买或者出售不动产项目实际取得或者支付的对价、交割日不动产基金实际取得或者出售的不动产项目各项资产负债情况、因本次交易形成的不动产基金财产应收或者应付情况以及报告期内的履行情况。

第十七条 基金管理人应当在中期报告中披露报告期内发生的关联交易，包括交易主体、交易对象、对应的关联关系、交易目的、定价政策以及依据、交易金额、就关联交易采取的内部控制措施等，以及相关利益冲突防范措施。

第十八条 基金管理人应当在中期报告中披露固定资产、无形资产、投资性房地产、商誉以及其他不动产基金资产的减值计提情况。发生减值比例超过10%的，应当披露发生减值的原因、已采取或者拟采取的措施等。

第十九条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露报告期末除投资不动产资产支持证券之外的资产组合类别明细，包括投资金额和占比等。

第二十条 报告期内不动产基金业务参与人作出不动产基金相关承诺、变更承诺、承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益的，基金管理人应当在中期报告中披露相关承诺事项以及履行相应决策程序情况。

第二十一条 基金管理人认为存在影响投资者决策的其他重要信息的，应当在中期报告和季度报告中披露相关信息基本内容，并分析对基金份额持有人权益的影响。

第二节 业务参与人履职情况

第二十二条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人、资产支持证券托管人、运营管理机构注册地址、办公地址、邮政编码、法定代表人。

第二十三条 基金管理人应当在中期报告中披露基金管理人下列履职情况信息：

（一）报告期内基金管理人以及主要负责人员情况，包括基金管理人及其管理基金的经验、基金经理简介等；

（二）报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况，包括报告期内不动产基金运作合规守信情况、对报告期内公平交易制度以及执行情况的专项说明、对报告期内不动产基金的投资和运营分析、基金管理人内部关于不动产基金的监察稽核情况等；

（三）报告期内对不动产项目运营管理职责的落实情况，包括主要采取的运营管理措施、重大事项决策情况、对运营管理机构的检查和考核情况、其他对运营管理机构的监督情况等；

（四）报告期内信息披露工作开展情况，包括信息披露事务负责人的履职情况、信息披露事务负责人的变更情况（如有）、信息披露管理制度的落实情况

况等；信息披露事务负责人的履职情况包括组织和协调信息披露事务情况、与投资者沟通联络情况等；信息披露管理制度的落实情况包括信息披露审核和发布流程执行情况、内幕信息管理情况、暂缓 and 豁免信息披露情况（如有）、信息披露相关档案管理情况等。

第二十四条 基金管理人应当在中期报告中披露运营管理机构下列履职情况信息：

（一）报告期内运营管理职责履行情况，包括运营管理服务协议的落实情况、遵规守信情况、采取的运营管理措施以及效果等；如果存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形，应当分析对基金份额持有人权益的影响并披露后续应对措施；

（二）报告期内配合信息披露工作开展情况，包括信息披露事务负责人的履职情况、信息披露事务负责人的变更情况（如有）、信息披露配合制度的落实情况、配合信息披露情况等；信息披露事务负责人的履职情况包括组织和协调信息披露事务情况、与投资者沟通联络情况等；信息披露配合制度的落实情况包括配合基金管理人信息披露执行情况、内幕信息管理情况等。

第二十五条 基金管理人应当在中期报告中披露基金托管人下列履职情况信息：

（一）报告期内托管职责履行情况，包括遵规守信情况，对不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户资金的监督情况等；

（二）报告期内对不动产基金运作的监督情况，包括对基金管理人不动产基金投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项的监督情况等；

（三）报告期内履行信息披露相关义务情况，包括对公开披露不动产基金信息的复核、审查和确认情况，对中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见情况等；

（四）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第二十六条 基金管理人应当在中期报告中披露资产支持证券管理人下列履职情况信息：

（一）报告期内不动产资产支持专项计划相关的职责履行情况，包括作为项目公司股东的股东权利情况、作为项目公司债权人的权利情况（如有）、信息披露情况、遵规守信情况等；

（二）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第二十七条 基金管理人应当在中期报告中披露原始权益人下列履职情况信息：

（一）报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况、报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况；

（二）报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况（如有）；

(三) 报告期内信息披露配合义务的落实情况;

(四) 报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的其他变化情况。

第二十八条 报告期内召开基金份额持有人大会的,基金管理人应当在中期报告中披露基金份额持有人大会的下列信息:

(一) 召开方式、召开日期;

(二) 表决议案名称、主要内容;

(三) 参会情况、表决结果。

第二十九条 基金管理人应当在中期报告中披露报告期内信息披露义务人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构涉及对不动产项目运营有重大影响的处罚、诉讼或者仲裁等情况。

第三节 不动产项目情况

第三十条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露不动产项目的基本情况,包括不动产项目全称、项目公司名称、不动产项目业态、不动产项目主要经营模式、不动产项目地理位置等。

第三十一条 基金管理人应当在中期报告中披露不动产项目所属行业的下列情况:

(一) 所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局;

(二) 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响;

(三) 所属行业的其他整体情况和竞争情况。

第三十二条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中分别披露报告期内不动产项目的下列运营情况:

(一) 报告期内重要不动产项目运营情况的说明,包括不动产项目运营年限、报告期内周边新增竞争性项目的基本情况以及对基金份额持有人权益的影响(如有)、报告期内发生的重大变化和经营策略调整以及对基金份额持有人权益的影响(如有)等;

(二) 报告期以及上年同期重要不动产项目运营指标以及不动产项目整体的运营指标;运营指标同比变动幅度超过30%的,基金管理人应当进一步说明涉及金额、变动原因、是否具有持续性以及后续应对措施;

(三) 基金管理人认为可能存在对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险等,应当进行风险提示。

第三十三条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中分别披露报告期内重要不动产项目公司的主要财务指标并进行财务分析:

(一) 项目公司主要资产科目报告期末和上年末金额及其同比变化情况;

(二) 项目公司主要负债科目报告期末和上年末金额及其同比变化情况;存在或有负债的,应当说明或有负债的种类及其形成原因、预计产生的财务影响和应对措施;

（三）项目公司报告期和上年同期的营业收入、营业成本以及主要费用金额、构成比例及其同比变化情况；

（四）项目公司报告期和上年同期毛利率、息税折旧摊销前利润率以及其他不动产项目的财务业绩衡量指标。

前款相关指标同比变动幅度超过30%的，基金管理人应当进一步说明涉及金额、变动原因、是否具有持续性以及后续应对措施。

第三十四条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露报告期内项目公司经营现金流的归集、管理、使用以及变化情况，包括收入归集路径、报告期和上年同期收入归集总金额、对外支出总金额等。

来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过10%的，基金管理人应当说明相关交易公允性、客户经营稳定性等情况。

第三十五条 不动产基金或者项目公司在报告期内对外借入、归还款项，或者在报告期末存在对外借入款项余额的，基金管理人应当在中期报告中逐笔披露借款对象、借款形式、借款金额、借款利率、借款起始日与到期日、增信措施（如有）、期末余额、报告期内还款金额、未来还本计划（如有）等，并分析报告期与上年同期借入款项的变化情况。

报告期内新增对外借入款项的，基金管理人应当逐笔披露借款原因以及使用情况、是否存在对外借入款项不符合借款要求的情形及其整改措施、对基金份额持有人权益的影响。

第三十六条 报告期内购入或者出售不动产项目的，基金管理人应当在中期报告中披露不动产项目名称、交易方向、交易对手、交易金额、不动产项目账面价值、不动产项目评估价格以及评估方法（如有）等。

第三十七条 基金管理人应当在中期报告中披露报告期内不动产项目保险承保范围、购买和主要使用情况等。

第三十八条 报告期内重要不动产项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化的，基金管理人应当在中期报告中披露重大变化的具体情况、发生原因、预计持续时间及其依据，以及应对措施，并分析对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响。

前款所称重大变化情况包括下列情形：

（一）所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；

（二）不动产项目发生重大环境、生产、安全事故或者遭遇不可抗力；

（三）收到有关部门整改重大违规行为、停产、搬迁、关闭等决定或者通知；

（四）主要或者全部业务运行陷入停滞；

（五）丧失重要特许经营权或者其他重要生产经营业务资质；

（六）主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生重大变化；

（七）不动产项目法律权属发生重要争议、重大变更，或者不动产项目发生抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，以及其他影响不动产项目

转让的情况；

（八）其他影响不动产项目稳定运营的重大变化情形。

第三十九条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露原始权益人回收资金使用是否符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定，原始权益人应当予以配合。报告期内回收资金用途发生变更的，应当说明变更原因、履行的决策审批程序和信息披露情况。回收资金使用完毕的，基金管理人可以不再进行披露。

第四节 分行业基础资产披露要求

第四十条 不动产项目涉及商业综合体等多业态的，基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露各业态类型构成。

第四十一条 不动产项目涉及商业零售、办公等相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于租金收入、物业管理费收入（如有）、停车场收入（如有）、广告收入（如有），以及其他运营收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于租赁成本（如有）、物业运营成本、折旧摊销成本等；

（三）租赁相关运营指标，包括报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期内平均租金单价、报告期末剩余租期情况、报告期末租金收缴率、报告期末租户总数以及租户结构、报告期内前五大租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例等。

第四十二条 不动产项目涉及酒店相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于客房收入、餐饮收入（如有）、会议收入（如有），以及其他个性化增值服务收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于运营管理成本、维修改造成本（如有）、易耗品成本（如有）、许可费（如有）等；

（三）入住相关指标，包括报告期内平均客房入住率、报告期内平均客房单价、平均每间可售房收入等；报告期内品牌方发生更换的，还应当披露品牌方更换的原因、对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第四十三条 不动产项目涉及产业园区、仓储物流或者租赁住房相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于租金收入、物业管理费收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于租赁

成本、物业运营成本、折旧摊销成本等；

（三）租赁相关运营指标，包括报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期内平均租金单价、报告期末剩余租期情况、报告期末租金收缴率；

（四）不动产项目涉及产业园区或者仓储物流相关业态的，应当披露报告期末租户总数以及租户结构、报告期内前五大租户的租金收入和占全部租金收入的比例。

第四十四条 不动产项目涉及收费公路相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于通行费收入、广告收入（如有）等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于折旧摊销成本、养护成本、运营管理成本等；

（三）报告期内日均自然车流量情况、客货车型分别对应的日均自然车流量情况、客货车分别对应的通行费收入情况（如有）；日均自然车流量应当以自然车流量中清分车流量作为计算依据，无法获取的，可以选用出入口车流量，但应当明确披露为出入口车流量；

（四）报告期内收费标准、通行费减免政策变化情况；存在重大变化的，还应当披露相关变化对基金份额持有人权益的影响；

（五）报告期内收费公路特许经营权摊销方式调整的，应当披露会计估计变更项目的调整原因、对财务报表科目和基金份额持有人权益的影响。

第四十五条 不动产项目涉及能源相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于原材料成本（如有）、土地租赁成本（如有）、折旧摊销成本等；

（三）报告期内设备使用情况、发电量、等效利用小时数、结算电量、结算电价、结算电费；存在不同售电模式的，应当分别披露不同售电模式的售电量及其占比、售电收入及其占比，以及平均上网电价；

（四）涉及能源采购的，应当分别披露采购模式、前五大能源供应商以及采购量占比、采购均价；

（五）上网电价涉及中央和地方财政补贴的，应当披露补贴占比及其回款情况、补贴文件，包括补贴价格、补贴电量等（如有）；

（六）报告期内发现设备存在影响机组正常运行问题的，应当披露相关检测情况，并结合检测结果分析对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第四十六条 不动产项目涉及生态环保相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中

详细披露下列信息：

- （一）不动产项目营业收入的主要构成情况；
- （二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况；
- （三）报告期内实际处理量、产能情况、平均单价；
- （四）报告期内发现设备存在影响机组正常运行问题的，披露相关检测情况，并结合检测结果分析对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第三章 信息披露事务管理

第四十七条 基金管理人应当制定信息披露管理制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露管理制度、信息披露事务负责人等信息向本所报备。信息披露管理制度应当包括但不限于下列事项：

- （一）信息披露事务主管部门及其职责；
- （二）信息披露事务负责人的选任、具体职责及其履职保障；
- （三）信息披露审核与发布规范，包括拟披露信息的传递、申请、审核、披露的流程，相应决策机构或者人员及其履职要求；
- （四）内幕信息管理规范，包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施；
- （五）信息披露暂缓、豁免的内部管理机制；
- （六）信息披露文件、相关决策过程或者履职记录等资料的档案管理制度。

运营管理机构应当参照前款规定制定信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息由基金管理人向本所报备。

第四十八条 基金管理人和运营管理机构应当明确不动产基金中期报告和季度报告编制、审核与发布的业务流程。基金管理人和运营管理机构指定的信息披露事务负责人应当组织和协调中期报告和季度报告披露事务，对报告的合规性和质量承担相应责任。

第四十九条 基金管理人和运营管理机构应当在中期报告和季度报告中公示信息披露事务负责人信息。本所鼓励基金管理人和运营管理机构在其官方网站中公示上述信息。

第五十条 信息披露文件应当通过本所网站以及其他符合法律法规规定条件的媒体向投资者披露，披露时间不得晚于在其他场合披露的时间。

同一信息在不同媒介上披露的内容应当一致。

第五十一条 基金管理人应当按照下列时间要求编制中期报告和季度报告：

- （一）在上半年结束之日起2个月内，编制和披露不动产基金中期报告；
- （二）在每季度结束之日起15个工作日内，编制和披露不动产基金季度报告。

不动产基金合同生效不足2个月的，基金管理人可以不编制当期中期报告和季度报告。

第五十二条 因不动产基金合同生效时间原因导致基金管理人披露的数据未

涵盖完整报告期的，基金管理人应当说明实际报告期间，并根据实际情况进行披露。

第五十三条 中期报告和季度报告披露内容与格式应当符合法律法规、本所其他业务规则的规定和有关约定。确不适用的信息披露事项，基金管理人可以按照规定不予披露，但应当在中期报告和季度报告中说明事项以及理由。

基金管理人应当结合基础资产业态、招募说明书和不动产基金合同约定，在中期报告和季度报告中充分披露与产品特征相关和有助于投资者理解不动产基金运作的重要信息。

第五十四条 不同报告期内披露的不动产项目的经营和运营情况应当具有可比性，原则上不得调整相关数据的计算方法或者指标口径。因行业政策等原因确有必要调整的，基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露调整前后的计算方法或者指标口径及其调整原因。

第五十五条 信息披露义务人需要暂缓披露信息的，按照《不动产基金业务办法》的规定办理。

信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照本指引披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，可以豁免披露：

- （一）相关信息未泄露；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）不动产基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。本所以对信息披露义务人暂缓、豁免披露行为进行事后监管。

第四章 附则

第五十六条 不动产基金业务参与人及其人员违反本指引、本所其他业务规则规定，不动产基金合同、招募说明书、不动产项目运营管理协议等基金法律文件约定，或者其所作出的承诺的，本所可以按照规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第五十七条 本指引相关用语的含义如下：

（一）重要不动产项目，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计营业收入、现金流10%以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目；

（二）重要不动产项目公司，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目公司合计营业收入、现金流10%以上的项目公司，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目公司；

（三）主要资产科目，是指占期末总资产10%以上的资产科目；

（四）主要负债科目，是指占期末总负债10%以上的负债科目；

（五）收入，是指不含税的收入。

第五十八条 本指引由本所负责解释。

第五十九条 本指引自发布之日起施行。本所于2024年11月29日发布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第7号——中期报告和季度报告（试行）》（上证发〔2024〕148号）同时废止。

4.9 关于商业不动产投资信托基金试点有关工作的通知

(2025 年 12 月 31 日 上证函〔2025〕4386 号)

各市场参与人：

为深入贯彻落实党的二十届四中全会、中央经济工作会议精神以及《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》（国办发〔2024〕10 号）工作部署，按照《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（证监会公告〔2025〕21 号）、《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》（证监发〔2025〕63 号）要求，推动商业不动产投资信托基金（以下简称商业不动产 REITs）高质量发展，上海证券交易所（以下简称本所）积极落实有关工作，现就有关事项通知如下。

一、优化市场服务，推动市场扩容提质

（一）建立全链条市场服务机制。本所建立商业不动产 REITs 市场服务直通车机制，组建专项服务团队，及时对接创新试点需求，快速回复政策咨询，协助解决试点推进中的重难点问题，优化发行和交易安排，为市场主体提供专业性、便利性、针对性的服务。本所协同各行业主管部门、地方政府、地方证监局持续开展政策解读和市场建设工作，加速推动优质项目落地。各市场参与人应当积极参与创新试点，加快做好商业不动产 REITs 储备和市场培育。

（二）聚焦重点支持方向。本所将遵循市场化、法治化原则，重点支持权属清晰、运营模式成熟、现金流持续稳定的商业综合体、商业零售、办公、酒店以及其他具有商业属性的资产业态申报发行商业不动产 REITs。鼓励市场主体以符合政策导向的优质商业不动产申报发行上市，支持构建房地产发展新模式。

（三）支持多元主体做好资产组合与协同。大力支持各种所有制企业、各地企业通过商业不动产 REITs 盘活存量资产。鼓励以业态相近、互补或者具有运营协同性的资产组合申报发行商业不动产 REITs。支持经营规范、治理健全、资产管理经验丰富的银行保险业资产管理公司等金融机构参与商业不动产 REITs 试点。有序拓展原始权益人范围。

（四）支持商业不动产 REITs 做优做强。本所将研究完善扩募相关制度机制，提升扩募发行上市审核效率。支持商业不动产 REITs 通过购入资产、扩募、合并等渠道提升规模、分散风险，发挥“资产上市平台”长期战略价值，提升产品内生价值创造能力。

二、完善审核机制，促进形成稳定预期

（五）畅通申报渠道。商业不动产 REITs 拟在本所上市的，基金管理人应当按照中国证监会和本所相关规定，同步向中国证监会和本所提交基金注册和

上市申请材料。本所依规保障申报流程高效顺畅，商业不动产 REITs 相关技术系统已准备就绪，自本通知发布之日起即可接收申报。

（六）公开审核监管标准与流程。本所将按照“成熟一类、推出一类”原则，总结审核、持续监管实践中的共性问题，及时对市场公布各细分业态的商业不动产 REITs 审核关注要点和持续期信息披露等规范性要求，稳定市场预期。发布审核程序业务指引，持续提升审核流程透明度和审核工作质效。

（七）构建“管资产”为核心的审核机制。本所以信息披露为核心，结合商业不动产相关业态的运营特点与风险收益特征，强化对资产真实性、收益稳定性、运营管理机制等重点事项的审核。基金管理人等信息披露义务人应当持续提升资产信息披露的针对性和有效性，加强风险揭示和市场化约束，引导投资者回归基本面逻辑，增强理性投资和价值投资。

三、健全市场机制，共建良好市场生态

（八）优化发售交易机制。本所将进一步优化商业不动产 REITs 发行定价机制，协同有关单位，加强对各参与主体发售环节自律监管，更好地发挥市场定价作用。研究优化做市商考核机制，完善相关配套措施，激励做市商履行报价义务的同时积极为市场提供流动性。

（九）强化持续期信息披露。本所持续完善商业不动产项目运营情况披露规范，明确商业综合体、商业零售、办公、酒店以及其他具有商业属性的业态运营情况的披露要求。基金管理人等信息披露义务人应当提升信息披露的及时性、有效性和规范性，披露便于投资者进行价值判断和投资决策的关键价值信息，切实保护投资者合法权益。

（十）引导市场主体归位尽责。各市场参与人应当深入学习中国证监会和本所的最新政策和规则，严格依照法律法规、合同约定和公开承诺切实履行各项职责，共同促进 REITs 市场健康稳定发展。本所将协同地方证监局，采用现场检查、现场督导等方式，强化对中介机构信息披露和核查责任的自律监管。

特此通知。

上海证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第五部分 深圳证券交易所 (15 项)

5.1 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法 (试行)

(2025 年 12 月 31 日 深证上〔2025〕1519 号)

各市场参与者：

为了落实《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称《商业不动产基金公告》），进一步规范公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）业务，健全业务规则体系，深圳证券交易所（以下简称本所）修订了《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）》，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称《业务办法》），经中国证监会批准，现予发布。有关事项通知如下：

一、为促进不动产基金的发展，本所暂免收取不动产基金上市初费、上市月费、交易经手费。

二、符合《商业不动产基金公告》规定的基金产品参与本所各类业务的其他未尽事宜，参照本所相关规定中关于公开募集基础设施证券投资基金的规定执行。

三、本《业务办法》自发布之日起施行。

四、本所于 2021 年 1 月 29 日发布的《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）》、2022 年 11 月 18 日发布的《关于规范深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金收益分配相关事项的通知》同时废止。

深圳证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）业务，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《基金指引》）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称《商业不动产基金公告》）、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称《资产证券化业务管理规定》）等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规），制定本办法。

第二条 本办法适用于不动产基金份额在本所的发售、上市交易以及不动产资产支持证券在本所的挂牌转让等业务活动。本办法未作规定的，适用本所其他有关规定。

本办法所称不动产基金以及不动产资产支持证券，是指符合《基金指引》《商业不动产基金公告》规定的基金产品以及资产支持证券。

第三条 不动产基金份额在本所上市交易、不动产资产支持证券在本所挂牌，不表明本所对该产品的投资风险或者收益等作出判断或者保证。不动产基金、不动产资产支持证券的投资风险，由投资者自行判断和承担。

第四条 基金管理人、基金托管人、不动产项目运营管理机构等业务参与机构及其人员从事不动产基金业务活动，资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产服务机构、原始权益人等业务参与机构及其人员从事不动产资产支持证券业务活动，应当恪尽职守、诚实守信、谨慎勤勉，有效防范利益冲突。

基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等不动产基金、不动产资产支持证券的信息披露义务人，以及不动产基金的收购和基金份额权益（以下简称份额权益）变动活动中的信息披露义务人应当及时、公平地履行信息披露义务，保证其向本所提交的文件和披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

为不动产基金、不动产资产支持证券提供服务的财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守执业规范和监管规则，按照规定和约定履行义务，保证其出具的文件和专业意见真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五条 基金管理人、基金销售机构以及本所会员应当加强基金投资者保护，通过多种渠道开展投资者教育，充分揭示相关风险，切实履行投资者适当性管理职责，引导投资者理性参与基金投资。

投资者买卖不动产基金份额，应当遵守中国证监会以及本所的有关规定。

第六条 本所依照法律法规、本办法、本所其他有关业务规定、上市（挂牌）协议，以及业务参与机构及其有关人员、信息披露义务人、专业机构及其有关人员、投资者及其有关人员（以下简称监管对象）所作出的承诺等，对监管对象实施自律管理。

第七条 不动产基金的登记结算相关业务适用中国证券登记结算有限责任公司（以下简称中国结算）有关规定。

第二章 申请条件与确认程序

第八条 不动产基金拟在本所上市的，基金管理人应当向本所提交不动产基金上市申请，资产支持证券管理人应当向本所提交不动产资产支持证券挂牌申请，由本所确认是否符合相关条件。

第九条 不动产基金申请在本所上市的，应当符合《基金指引》《商业不动产基金公告》和本所规定的条件。

第十条 不动产资产支持证券申请在本所挂牌的，应当符合《基金指引》《商业不动产基金公告》《资产证券化业务管理规定》规定的条件。

第十一条 基金管理人、资产支持证券管理人应当聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，对拟持有的不动产项目进行全面尽职调查。基金管理人拟委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合规定的要求，具备充分的履职能力。

基金管理人与资产支持证券管理人聘请的专业机构可以为同一机构。资产支持证券管理人可以聘请资产服务机构，资产服务机构可以与基金管理人委托的运营管理机构为同一机构。基金管理人必要时可以聘请财务顾问开展尽职调查，也可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，但应当各自依法承担相应的责任。

第十二条 基金管理人拟申请不动产基金上市的，应当向本所提交下列文件：

- （一）上市申请书；
- （二）基金合同草案；
- （三）基金托管协议草案；
- （四）招募说明书草案；
- （五）律师事务所对基金出具的法律意见书；
- （六）基金管理人以及资产支持证券管理人相关说明材料，包括但不限于投资管理、项目运营、风险控制制度和流程，部门设置与人员配备，同类产品与业务管理情况等；
- （七）拟投资不动产资产支持证券认购协议；
- （八）基金管理人与主要参与机构签订的协议文件；
- （九）基金管理人尽职调查报告、财务顾问报告（如有）；
- （十）经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；
- （十一）本所要求的其他材料。

资产支持证券管理人拟申请不动产资产支持证券挂牌的，应当向本所提交下列文件：

- （一）挂牌申请书；
- （二）资产支持专项计划（以下简称专项计划）说明书、标准条款（如有）；
- （三）基础资产买卖协议、托管协议、监管协议（如有）、资产服务协议（如有）等主要交易合同文本；
- （四）律师事务所对专项计划出具的法律意见书；
- （五）不动产项目最近 3 年及一期的财务报告以及审计报告，如无法提供，应当提供最近 1 年及一期的财务报告以及审计报告，相关材料仍无法提供的，应当至少提供最近 3 年及一期经审计的备考财务报表；
- （六）不动产项目评估报告；
- （七）资产支持证券管理人尽职调查报告；
- （八）资产支持证券管理人合规审查意见；

（九）原始权益人最近 3 年（未满 3 年的自成立之日起）的财务报告和审计报告、最近一期财务报告或者财务报表（注明是否经审计），原始权益人为上市公司的除外；

（十）法律法规或者原始权益人公司章程规定的有权机构作出的关于开展资产证券化融资相关事宜的决议；

（十一）本所要求的其他材料。

第十三条 申请文件的内容应当真实、准确、完整，简明清晰、通俗易懂。

自提交申请文件之日起，基金管理人、资产支持证券管理人等业务参与机构及其人员，以及为不动产基金提供服务的专业机构及其人员即须承担相应的法律责任。

未经本所同意，不得对申请文件进行修改。

第十四条 本所比照公开发行证券要求建立不动产资产支持证券挂牌及基金上市审查制度。相关工作流程信息对外披露，接受社会监督。

第十五条 本所接收申请文件后，在 5 个工作日内对申请文件是否齐备和符合形式要求进行形式审核。文件齐备的，予以受理；文件不齐备或者不符合形式要求的，一次性告知补正。

第十六条 本所受理申请后确定审核人员对申请材料进行审核。本所自受理之日起 20 个工作日内出具首次书面反馈意见；无需出具反馈意见的，应当通知基金管理人、资产支持证券管理人。

基金管理人、资产支持证券管理人应当在收到本所书面反馈意见后 30 个工作日内予以书面回复。基金管理人、资产支持证券管理人不能在规定期限内予以回复的，应当向本所提出延期回复申请，并说明理由和拟回复时间，延期时间不得超过 30 个工作日。

本所对回复意见文件进行审核，不符合要求的，可以再次出具反馈意见；不需要基金管理人和资产支持证券管理人进一步落实或者反馈的，按照程序进行评议。

第十七条 本所在不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌审核中，可以根据需要约见问询基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问、原始权益人、专业机构等及其相关人员，调阅与不动产基金上市、不动产资产支持证券挂牌相关的工作底稿等资料。

本所在审核中发现申请文件存在重大疑问且基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问、原始权益人、专业机构无法作出合理解释的，可以对基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问、原始权益人和专业机构进行现场检查，或者对基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问和相关专业机构进行现场督导。

基金管理人、资产支持证券管理人、财务顾问（如有）、原始权益人、专业机构及其相关人员应当积极配合现场检查以及现场督导工作，并保证所提供文件资料以及陈述内容的真实、准确、完整。

第十八条 本所根据评议结果出具对不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌的无异议函或者作出终止审核的决定，并通知基金管理人和资产支持证券管理人。

第十九条 本所受理申请文件后至不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌前，发生可能影响投资者作出价值判断以及投资决策，或者可能影响本次上市和挂牌的重大事项的，基金管理人、资产支持证券管理人等有关业务参与机构应当及时向本所报告，必要时应当聘请专业机构进行核查。本所按照有关程序处理，并视情况向中国证监会报告。

第三章 发售、上市（挂牌）与交易

第二十条 不动产基金份额的发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等活动。

基金管理人及其聘请的财务顾问应当按照法律法规办理不动产基金份额发售的相关业务活动。

第二十一条 参与基金份额战略配售的投资者（以下简称战略投资者）应当满足《基金指引》《商业不动产基金公告》等规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

不动产项目原始权益人或者其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%。基金份额发售总量 20% 的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分的持有期自上市之日起不少于 36 个月。基金份额在持有期内不允许质押。

不动产项目有多个原始权益人的，作为不动产项目控股股东或者实际控制人的原始权益人或者其同一控制下的关联方的持有期自上市之日起不少于 60 个月的基金份额原则上应当不低于本次基金份额发售总量的 20%。

第二十二条 不动产基金首次发售的，基金管理人及其聘请的财务顾问应当通过向网下投资者询价的方式确定不动产基金份额认购价格。

本所为不动产基金份额询价提供网下发行电子平台服务。

网下投资者以及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

第二十三条 网下投资者通过本所网下发行电子平台参与基金份额的网下配售。基金管理人或者财务顾问按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

第二十四条 公众投资者可以通过场内证券经营机构或者基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购不动产基金份额。

第二十五条 不动产基金完成资金募集后，应当按照约定将 80% 以上基金资产用于投资不动产资产支持证券的全部份额。

第二十六条 不动产基金符合《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》（以下简称《基金上市规则》）规定的上市条件，基金管理人向本所申请基金上市的，应当提交下列文件：

- (一) 本所《基金上市规则》要求的基金上市申请文件；
- (二) 已生效的不动产基金认购不动产资产支持证券的认购协议；
- (三) 不动产基金所投资专项计划的成立公告；
- (四) 不动产基金所投资专项计划的已生效的基础资产买卖协议；
- (五) 本所要求提交的其他文件。

第二十七条 不动产基金符合上市条件的，本所向基金管理人出具上市通知书。

基金管理人应当在基金份额上市交易的3个工作日前，公告上市交易公告书。上市交易公告书除应当披露中国证监会《证券投资基金信息披露内容与格式准则第1号〈上市交易公告书的内容与格式〉》规定的内容外，还应当披露下列内容：

- (一) 不动产基金发售情况；
- (二) 不动产项目原始权益人或者其同一控制下的关联方、其他战略投资者参与本次基金战略配售的具体情况以及限售安排；
- (三) 不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险；
- (四) 不动产基金认购不动产资产支持证券以及不动产基金所投资专项计划投资基础资产的情况；
- (五) 本所要求披露的其他内容。

第二十八条 不动产基金份额上市首日，其即时行情显示的前收盘价为不动产基金发售价格。

第二十九条 战略投资者持有的不动产基金战略配售份额应当按照《基金指引》《商业不动产基金公告》等规定以及有关约定进行限售管理。

基金管理人应当制定专项制度，加强对战略投资者持有基金份额的限售管理。

第三十条 战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在解除限售前5个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向本所提交下列文件：

- (一) 基金份额解除限售申请；
- (二) 全部或者部分解除限售的理由和有关证明文件（如适用）；
- (三) 基金份额解除限售的提示性公告；
- (四) 本所要求的其他文件。

基金管理人应当披露战略投资者履行限售承诺的情况以及律师的核查意见（如需）。

第三十一条 普通投资者首次认购或者买入不动产基金份额前，基金管理人、本所会员应当要求其以纸质或者电子形式签署风险揭示书，确认其了解不动产基金产品特征以及主要风险。

第三十二条 不动产资产支持证券符合挂牌条件的，资产支持证券管理人按照《深圳证券交易所资产支持证券业务规则》的有关规定向本所申请挂牌。

挂牌申请文件完备的，本所向资产支持证券管理人出具接受挂牌通知书。

第三十三条 不动产基金可以采用竞价交易、大宗交易和询价交易等本所认可的交易方式进行交易。

第三十四条 除本办法另有规定外，不动产基金采用竞价交易以及大宗交易的，具体的委托、申报、成交、交易时间等事宜适用本所基金交易的有关规定。

第三十五条 本所以对不动产基金交易实行价格涨跌幅限制，不动产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%，本所另有规定的除外。

第三十六条 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，询价方选择一个或者多个询价回复确认成交的交易方式。

询价请求要素应当包括询价方证券账户号码、证券代码、买卖方向、数量等内容。

询价回复要素包括价格、数量、被询价方证券账户号码等内容。

第三十七条 询价方选择询价回复并确认后，相关交易按照询价方确认的数量、价格成交。

第三十八条 未成交的询价请求，询价方可以撤销，被询价方可以撤销其询价回复。询价请求被撤销后，针对该询价的回复随之自动撤销。询价请求部分成交的，未成交部分的询价请求以及询价回复自动撤销。

第三十九条 不动产基金采用询价交易的，申报价格最小变动单位为 0.001 元。

第四十条 当日提交的不动产基金询价交易申报当日有效，本所另有规定的除外。

第四十一条 不动产基金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。

第四十二条 不动产基金协议大宗交易在接受申报的时间内实时确认成交。不动产基金采用询价交易的，本所接受申报和成交确认时间参照不动产基金大宗交易执行。

本所可以根据市场发展需要，调整不动产基金交易时间。

第四十三条 不动产基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过 10 亿份；不动产基金采用大宗交易或者询价交易的，单笔申报数量应当为 1000 份或者其整数倍。

本所可以根据市场发展需要，调整不动产基金交易申报数量。

第四十四条 本所在交易时间内通过交易系统或者本所网站即时公布不动产基金下列信息：证券代码、证券简称、买卖方向、数量、价格等。

第四十五条 不动产基金份额可以作为质押券按照本所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务。

原始权益人或者其同一控制下的关联方在限售期届满后参与本条第一款所述业务的，质押的战略配售取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，本所另有规定除外。

第四十六条 不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。

不动产基金管理人以及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照本所基金流动性服务有关规定执行。

第四章 存续期管理

第一节 运营管理与信息披露

第四十七条 不动产基金存续期间，基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、原始权益人、运营管理机构等业务参与机构应当按照法律法规、本办法规定以及有关合同约定履行职责或者义务。

基金管理人应当主动履行不动产项目运营管理职责，通过设立专门子公司或者委托运营管理机构负责不动产项目运营管理的，应当符合《基金指引》《商业不动产基金公告》有关规定，并按照有关规定持续加强对专门子公司或者运营管理机构等履职情况的监督。

基金管理人根据规定或者约定解聘运营管理机构，且该运营管理机构为资产支持证券管理人聘请的资产服务机构的，资产支持证券管理人应当同步解除与该机构的资产服务协议。

第四十八条 基金管理人应当按照法律法规披露不动产基金定期报告和临时报告。

第四十九条 资产支持证券管理人可以通过符合规定的网站或者定向披露的方式履行信息披露义务。

第五十条 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- （一）拟披露的信息未泄露；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）不动产基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓事项，建立相应的内部管理制度，明确信息披露暂缓的内部审核程序。本所对暂缓披露实行事后监管。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

第五十一条 基金管理人、资产支持证券管理人以外的其他业务参与机构和信息披露义务人应当按照规定以及约定及时向基金管理人、资产支持证券管理人提供有关材料。

第五十二条 本所对公开披露的基金信息以及在符合规定的网站或者定向披露的不动产资产支持证券信息进行事前核对或者事前登记、事后核对，对上述内容的真实性、准确性和完整性不承担责任。

第五十三条 信息披露义务人、业务参与机构、专业机构以及其他有关知情人在信息披露前不得泄露拟披露的信息。

第五十四条 基金合同应当约定基金份额持有人大会会议规则，包括但不限于审议事项范围、召集程序、表决机制等。

召开基金份额持有人大会的，召集人应当披露基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式以及决议结果等事项。召集人应当聘请律师事务所对上述事项出具法律意见，并与持有人大会决议一并披露。

召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构以及本所会员等有关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

第五十五条 基金管理人应当根据不动产基金的特点，在基金合同中明确约定包括但不限于不动产项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流等基金合同终止情形。触发基金合同终止情形的，基金管理人应当按照法律法规等规定和基金合同约定办理基金清算。

涉及不动产项目处置的，应当遵循份额持有人利益优先的原则，资产支持证券管理人应当配合基金管理人按照有关规定和约定进行资产处置，并尽快完成剩余财产分配。

资产处置期间，基金管理人、资产支持证券管理人应当按照有关规定和约定履行信息披露义务。

第五十六条 不动产基金的停牌、复牌、终止上市等应当按照本所《基金上市规则》以及其他有关规定执行。

不动产基金应当严格按照法律法规进行收益分配，连续两年未按照规定进行收益分配的，基金管理人应当申请不动产基金终止上市。

第二节 新购入不动产项目

第五十七条 不动产基金存续期间，基金管理人作出拟购入不动产项目决定的，应当及时编制并发布临时公告，披露拟购入不动产项目的有关情况以及安排。

就拟购入不动产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，说明本次购入不动产项目的具体进展情况。若本次购入不动产项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

在购入不动产项目交易中，基金管理人应当制定切实可行的保密措施，严格履行保密义务。

涉及停复牌的，基金管理人应当按照本所《基金上市规则》以及其他有关规定办理。

第五十八条 不动产基金存续期间拟购入不动产项目，基金管理人按照规定向中国证监会申请不动产基金变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向本所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券有关申请，由本所确认是否符合相关条件。

第五十九条 基金管理人就拟购入不动产项目事宜申请不动产基金产品变更，应当向本所提交下列文件：

- （一）产品变更申请；
- （二）产品变更方案；
- （三）本办法第十二条第一款第二项至第十项规定的文件；
- （四）本所要求的其他材料。

资产支持证券管理人应当按照本办法第十二条第二款规定同时向本所提交不动产资产支持证券的有关申请材料。

本所按照不动产基金产品首次发售的有关工作程序，对不动产基金产品变更和不动产资产支持证券是否符合条件进行审核，根据评议结果出具不动产基金产品变更以及不动产资产支持证券符合本所有关要求的无异议函或者作出终止审核的决定，并通知基金管理人和资产支持证券管理人。

第六十条 不动产基金按照规定或者基金合同约定就购入不动产项目事项召开基金份额持有人大会的，有关信息披露义务人应当按照有关规定公告基金份额持有人大会事项，披露拟购入不动产项目事项的详细方案以及法律意见书等文件。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

第六十一条 不动产基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，依据基金管理人申请，本所安排新增基金份额上市；涉及不动产资产支持证券挂牌的，参照本办法第三章的有关规定办理。

第三节 不动产基金的收购和份额权益变动

第六十二条 涉及不动产基金的收购和份额权益变动活动的，当事人应当按照本办法规定履行相应的程序或者义务。本办法未作规定的其他事项，当事人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、本所股票上市规则以及其他关于上市公司收购和股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务；对于确不适用的事项，当事人可以说明理由，免于履行有关程序或者义务。

第六十三条 通过本所交易或者本所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到一只不动产基金份额的 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，通知该不动产基金的基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖该不动产基金的份额，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不动产基金份额的 10% 后，其通过本所交易拥有权益的基金份额占该不动产基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当依照前款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，不得再行买卖该不动产基金的份额，另有规定的除外。

基金合同中应当约定，投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反本条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

第六十四条 投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会有关公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式的规定以及其

他有关上市公司收购和股份权益变动的规定，编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 30%但未超过 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

第六十五条 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持该不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购和股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合本办法规定情形的可免于发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或者超过不动产基金份额 50%的，继续增持该不动产基金份额的，适用前款规定。

被收购不动产基金的基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告基金管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式进行不动产基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行不动产基金收购的，当事人应当参照本所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理有关手续。

第六十六条 投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 2/3，继续增持该不动产基金份额的，可免于发出要约。

除符合本条第一款规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的 50%，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持不动产基金份额。

第六十七条 不动产基金涉及与其他基金合并的，应当按照法律法规的规定以及基金合同的约定履行有关程序。

第五章 自律监管

第六十八条 本所可以根据自律管理工作需要实施日常监管，具体措施包括：

- （一）向监管对象作出口头提醒或者督促；
- （二）向监管对象发出问询、通知、督促等书面函件；
- （三）与监管对象以及有关人员进行谈话；
- （四）要求监管对象开展自查等；
- （五）要求业务参与机构核查并发表意见；

- (六) 对监管对象进行现场或者非现场检查；
- (七) 向中国证监会报告有关情况；
- (八) 其他日常监管措施。

监管对象应当积极配合本所实施日常监管，及时制作并完整保存相关工作底稿备查，按照要求提供相关资料，保证提供的有关文件和资料真实、准确、完整、及时，不得拒绝、阻碍和隐瞒。

监管对象应当在本所要求的期限内如实报告或者回复本所就有关事项提出的问询，未在规定期限内回复本所问询、未按照本办法的规定和本所的要求进行报告或者披露的，或者存在本所认为有必要的其他情形的，本所可以以交易所公告等形式，向市场说明有关情况。

第六十九条 监管对象违反本办法、本所其他有关规定、上市（挂牌）协议或者其所作出的承诺的，本所可以视情节轻重对其采取下列自律监管措施：

- (一) 口头警示；
- (二) 书面警示；
- (三) 约见谈话；
- (四) 要求限期改正；
- (五) 要求公开更正、澄清或者说明；
- (六) 建议更换有关任职人员；
- (七) 暂停受理或者办理相关业务；
- (八) 向有关主管部门出具监管建议函；
- (九) 本所规定的其他自律监管措施。

第七十条 监管对象违反本办法、本所其他有关规定、上市（挂牌）协议或者其所作出的承诺的，本所可以视情节轻重对其采取下列纪律处分：

- (一) 通报批评；
- (二) 公开谴责；
- (三) 暂不受理专业机构或者其有关人员出具的文件；
- (四) 收取惩罚性违约金；
- (五) 本所规定的其他纪律处分。

本所将对监管对象实施纪律处分等情况记入诚信档案。

第七十一条 相关纪律处分决定作出前，当事人可以按照本所有关业务规则规定的受理范围和程序申请听证。

当事人对本所作出的相关纪律处分决定不服的，可以按照本所有关业务规则规定的受理范围和程序申请复核。

第六章 附则

第七十二条 除本所另有规定外，涉及不动产基金的合并、收购和份额权益变动的，《上市公司收购管理办法》以及本所关于上市公司收购和股份权益变动有关规则中的股份应当理解为不动产基金份额；股东应当理解为不动产基金份额持有人；控股股东应当理解为拥有不动产基金控制权的不动产基金份额持

有人；股东会应当理解为不动产基金份额持有人大会；上市公司董事会应当理解为基金管理人等在不动产基金业务活动中具有同等职能的组织或者机构。

第七十三条 不动产基金上市、交易相关费用按照本所基金收费标准执行，询价交易参照基金大宗交易的标准收费。

不动产基金非限售份额参与要约收购业务，参照不动产基金交易的标准收费。

第七十四条 本办法的制定和修改须经本所理事会审议通过，报中国证监会批准。

第七十五条 本办法由本所负责解释。

第七十六条 本办法自发布之日起施行。本所于 2021 年 1 月 29 日发布的《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）》、2022 年 11 月 18 日发布的《关于规范深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金收益分配相关事项的通知》同时废止。

附件

公开募集不动产投资信托基金风险揭示书必备条款

公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）采用“公募基金+资产支持证券”的产品结构，主要特点如下：一是不动产基金与投资股票或者债券等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不动产资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，穿透取得不动产项目完全所有权或者经营权利；二是不动产基金以获取不动产项目租金、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%；三是不动产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者申报预受要约。

投资不动产基金可能面临下列风险，包括但不限于：

（一）基金价格波动风险。不动产基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目市场价值以及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风、火灾、战争等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

（二）不动产项目运营风险。不动产基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或者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，不动产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，不动产基金可直接或者间接对外借款，存在不动产项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

（三）流动性风险。不动产基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，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。不动产基金运作过程中可能因触发法律法规或者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。不动产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，未能详尽列明不动产基金的所有投资风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应当认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉不动产基金有关规则，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，本所会员等可在此基础上自主补充。

5.2 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引

第1号——审核关注事项（试行）

（2025年12月31日 深证上〔2025〕1520号）

各市场参与人：

为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金审核业务，保护投资者合法权益，本所修订了《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1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》，现予发布，自发布之日起施行。

本所于2024年12月27日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》（深证上〔2024〕1135号）同时废止。

深圳证券交易所
2025年12月31日

第一章 总则

第一条 为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）业务，保护投资者合法权益，根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》等规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于基金管理人申请不动产基金上市、资产支持证券管理人申请不动产资产支持证券挂牌的审核事宜。

除特别说明外，本指引所称管理人，是指基金管理人和资产支持证券管理人。

第三条 为不动产基金、不动产资产支持证券提供服务的管理人、财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）和执业规范，按照规定和约定履行义务，保证其出具的文件和专业意见真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

招募说明书等信息披露文件应当真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，具有可读性和可理解性。本指引的规定是对申请文件信息披露以及核查的基本要求，本指引未作规定，但对投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息，均应当披露。

本指引相关具体要求不适用的，管理人可以根据实际情况，在不影响相关内容完整性前提下作适当调整，并作出说明。

第四条 基金管理人、基金托管人等信息披露义务人拟披露的信息被依法认定为国家秘密等，及时披露或者履行相关义务可能导致违反法律法规、危害国家安全、损害信息披露义务人或者相关方合法权益的，可以免于按照本所有关规定披露或者履行相关义务。

信息披露义务人拟披露的信息存在不确定性、属于商业秘密等，及时披露或者履行相关义务可能导致违反法律法规、引致不正当竞争、损害信息披露义务人或者相关方合法权益的，可以暂缓或者免于按照本所有关规定披露或者履行相关义务。

第五条 本所以对不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌出具的意见，不表明本所对该产品的投资风险或者收益等作出判断或者保证。不动产基金、不动产资产支持证券的投资风险，由投资者自行判断和承担。

第二章 业务参与人

第六条 拟任基金管理人、基金托管人应当符合有关法律法规规定的条件和要求。拟任资产支持证券管理人、资产支持证券托管人应当符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》以及本所资产支持证券有关业务规则规定的条件和要求。

拟任基金管理人与资产支持证券管理人应当具有实际控制关系或者受同一控制人控制。拟任基金托管人与资产支持证券托管人应当为同一主体。

第七条 原始权益人应当符合下列条件：

- （一）依法设立且合法存续；
- （二）享有不动产项目完全所有权或者经营权利，不存在重大权属纠纷或者争议；
- （三）主要原始权益人信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力、最近 3 年（未满 3 年的自成立之日起，下同）不存在重大违法违规记录；
- （四）最近 3 年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形；
- （五）中国证监会和本所规定的其他条件。

主要原始权益人及其控股股东、实际控制人应当承诺，提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或者不动产项目权益。

原始权益人向不动产基金转让项目公司股权，应当符合地方政府性债务管理规定，不得新增地方政府隐性债务。

第八条 基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，运营管理机构应当符合有关法律法规规定以及下列条件：

- （一）具有持续经营能力；
- （二）最近 3 年不存在重大违法违规记录；

（三）最近1年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情形；

（四）中国证监会和本所规定的其他条件。

第九条 基金管理人聘请的专业机构，应当符合有关法律法规规定的条件和要求。资产支持证券管理人可以聘请相同的专业机构。

管理人聘请专业机构应当遵循最少必需原则，精简产品结构，降低运营成本，提高运营效率。

第十条 原始权益人使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵守国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金可以用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。

基金管理人应当披露主要原始权益人对不动产项目回收资金用途作出的承诺、回收资金管理制度等。

第十一条 管理人应当披露业务参与机构之间及其与原始权益人之间是否存在关联关系或者潜在利益冲突。存在潜在利益冲突的，管理人应当设置有效的风险缓释措施。

第三章 不动产项目一般规定

第一节 准入要求

第十二条 不动产项目合规方面应当符合下列条件：

（一）符合国家战略、发展规划、产业政策。

（二）权属清晰并取得相关权属证明文件。

（三）资产完整，资产范围明确，原则上应当包括与不动产项目运营有关的主要土地、房屋、机器设备、特许经营权、经营收益权等资产的所有权或者使用权。

不动产项目主要依托租赁收入的，原则上产生租赁收入的单体建筑应当全部纳入资产范围，特殊情况下未全部纳入的，未纳入部分资产占单体建筑的面积原则上不得超过50%；纳入资产范围部分应当取得独立的不动产权证书；项目公司应当取得单体建筑内符合有关法律法规规定比例的业主出具的就不动产项目后续物业运营维护等事宜与项目公司保持一致行动的同意函，确保项目公司在公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面具有决定权。

（四）不动产项目涉及的有关法律法规、不动产权证书、土地使用权出让等有偿使用合同、土地使用权划拨批准文件、特许经营权或者经营收益权协议、投资协议、融资合同等，不得存在对不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制，但主管部门或者相关权利方明确同意转让的除外。

（五）不存在抵押、质押等担保负担或者其他权利限制（以下简称权利负担），不动产基金成立后能够解除的除外。

（六）保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续齐备，包括但不限于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等；因特殊原因未取得，应当提供有关主管部门出具的合规说明。

（七）不动产项目的土地实际用途原则上应当与其规划用途、权证所载用途相符；存在差异的，管理人和律师应当披露存在差异的原因以及有关法规政策依据（如有），管理人应当充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

（八）不动产项目经营涉及特定资质的，相关经营资质应当合法、有效；经营资质在不动产基金存续期间存在展期安排的，管理人应当披露具体安排，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

（九）应当已取得能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的其他合规文件。

（十）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十三条 不动产项目运营情况应当符合下列条件：

- （一）具备成熟稳定的运营模式；
- （二）能够独立运营，不依赖原始权益人及其关联方；
- （三）原则上持续运营 3 年以上，投资回报良好；
- （四）最近 3 年平均净利润或者经营性净现金流为正；
- （五）主要依托租赁收入的，最近 3 年出租率较高，租金收缴情况良好，重要现金流提供方（如有）资信状况良好、租约稳定；主要依托收费收入的，最近 3 年产能利用率、使用率较高，或者使用需求充足稳定；

（六）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十四条 不动产项目现金流应当符合下列条件：

- （一）基于真实、合法的经营经营活动产生，形成现金流的法律协议或者文件（如有）合法、有效，价格或者收费标准符合有关法律法规规定（如有）。
- （二）符合市场化原则，原则上不依赖第三方补贴等非经常性收入。
- （三）具有独立性，已产生持续、稳定的现金流。
- （四）原则上来源应当合理分散，直接或者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，现金流提供方较少或者现金流来源较集中的，管理人应当说明原因以及合理性，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

（五）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十五条 实现不动产项目功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施原则上应当纳入资产范围。因特殊原因未纳入的，不得对不动产项目运营稳定性、现金流和估值产生重大影响；管理人应当披露未纳入资产范围的原因以及后续相关安排，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第十六条 项目公司应当符合下列条件：

- （一）依法设立且合法存续；
- （二）财务会计制度和财务管理制度规范；

（三）合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利；

（四）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十七条 存在项目公司与其他方共用、共有资产情形的，共用、共有资产情形应当不影响不动产项目的稳定运营，共用、共有资产权利人、其他方与项目公司的权责划分应当清晰。

管理人应当披露资产共用、共有情况，共用、共有原因，不动产基金存续期间的运营管理安排等，审慎评估资产共用、共有情形对不动产项目稳定性、现金流和估值的影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

共用、共有资产不纳入资产范围的，管理人应当披露原因和对不动产项目稳定运营的影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第十八条 不动产资产支持证券的基础资产应当符合下列条件：

（一）资产范围和权利内容界定清晰，具有法律法规依据，附属权益的具体内容应当明确。

（二）基础资产和相关资产（如有）的权属应当清晰明确，原始权益人应当合法拥有基础资产，基础资产涉及的法律协议或者文件应当真实、合法、有效；基础资产从第三方受让所得的，原始权益人应当已经支付转让对价或者明确转让对价支付安排，且转让对价公允，涉及的登记、批准、备案等手续已完成。

（三）不得附带权利负担，专项计划成立后使用募集资金偿还债务等能够解除相关限制的除外。

（四）可以依法转让，不存在法定或者约定的转让限制，但通过相关安排能够解除上述限制的除外。

（五）中国证监会和本所规定的其他条件。

第十九条 不动产资产支持证券基础资产的转让应当符合下列条件：

（一）按照法律法规的规定完成转让涉及的审批、核准、备案、登记等手续；

（二）基础资产转让的有关协议应当合法、有效；

（三）基础资产附属权益（如有）一并转让；

（四）涉及债权转让的，应当依法依规履行债权转让通知程序，通知债务人、附属权益义务人（如有）；

（五）资产转让安排合理，转让对价公允；

（六）中国证监会和本所规定的其他条件。

第二十条 不动产项目主要依托租赁收入的，预计未来 2 年每年净现金流分派率原则上不低于评估基准日 10 年期国债收益率上浮 150 个基点；不动产项目主要依托收费收入的，基金存续期内部收益率（IRR）原则上不低于评估基准日 10 年期国债收益率上浮 300 个基点。管理人应当披露评估基准日 10 年期国债收益率等数据具体情况。

第二十一条 首次申报不动产基金上市的，不动产项目评估价值原则上不低于 10 亿元（租赁住房不动产项目和养老设施不动产项目不低于 8 亿元）。

已上市不动产基金拟购入的不动产项目，不受前款限制。

第二节 不动产项目经营与财务情况

第二十二条 管理人应当披露下列不动产项目所属行业情况：

（一）所属行业的供求状况、历史发展情况和未来变化趋势情况，以及对行业发展前景的有利和不利因素；

（二）所属行业的周期性、区域性或者季节性特征（如有）；

（三）所属行业特有的经营模式，结合不动产项目以及可比项目采用的主要商业模式、盈利模式等判断不动产项目主要经营风险。

第二十三条 管理人原则上应当披露不动产项目最近 3 年及一期的财务报告和审计报告。

因特殊原因无法提供的，应当充分说明理由，并披露最近 1 年及一期的财务报告和审计报告，或者提供基于过往运营经验和合理假设编制的最近 3 年及一期经审计的备考财务报表。

第二十四条 管理人应当披露报告期内不动产项目的经营情况，包括各类业务收入及其占比、各类成本支出及其占比、相关税金和费用、运营净收益等情况。收入、成本支出波动较大的，管理人应当说明波动原因和合理性，并充分揭示风险。

不动产项目主要依托租赁收入的，管理人应当按照本指引第二十五条至第三十一条有关规定进行信息披露和核查；不动产项目主要依托收费收入的，管理人应当按照本指引第三十二条和第三十三条有关规定进行信息披露和核查。

第二十五条 管理人应当披露不动产项目的租户情况，包括租户数量、租户行业分布和集中度、关联方租户、租赁合同期限以及到期时间分布、加权平均剩余租期、免租期协定（如有）、平均免租期时长（如有）、享受补贴情况等。

不动产项目存在政府类租户的，管理人应当披露其租金价格、支付安排等方面与其他租户的差异情况，并对其是否符合市场化原则进行核查。管理人应当结合有关情况对不动产项目运营稳定性进行分析，并发表明确意见。

租户行业集中度较高的，管理人应当结合行业发展情况，分析租户租约稳定性，并充分揭示风险。

租赁合同到期时间分布集中度较高或者租赁合同期限较短的，管理人应当披露保障不动产项目稳定运营的措施，并充分揭示风险。

第二十六条 不动产项目中现金流贡献占比超过 10% 的任一资产存在整租安排的，管理人应当披露整租方有关情况以及整租安排商业合理性、租金定价公允性，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

对于不动产项目的各单一资产整租后分租的，管理人应当穿透披露不动产项目分租后经营情况，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第二十七条 管理人应当对不动产基金存续期间不动产项目是否存在重要租户换租、集中换租风险进行核查，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

管理人应当披露不动产项目已明确的租约调整计划，包括调整范围、调整

时间以及对收入的影响等，并充分揭示风险。

第二十八条 管理人应当披露报告期内不动产项目出租率情况，包括年末/期末出租率、年度加权平均出租率、续租率（如有）、不动产项目以及同区域可比项目退租后去化时间（如有）等。前述指标难以获取，采用其他指标进行披露的，应当披露相关指标计算方式。

年末/期末出租率和年度加权平均出租率存在较大差异的，管理人应当披露具体原因。

第二十九条 管理人应当披露不动产项目报告期各期末/期末合同租金单价、有效租金单价、最近一期新签合同实际租金单价（如有）、与可比项目租金单价对比情况、租金增长率、租金收缴率、租金支付结算方式等。披露其他指标的，应当披露相关指标计算方式。

报告期内租金单价、租金增长率、租金收缴率明显变化的，管理人应当说明原因，并对其变化的合理性以及可持续性发表明确意见。

第三十条 管理人和律师应当对尽职调查基准日租赁合同是否存在特殊条款进行核查，包括租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等。依据当地行业政策规定设置限制性条款的，管理人应当披露相应政策规定具体内容。

存在特殊条款的，管理人应当披露相关条款对不动产项目运营以及处置产生的影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第三十一条 不动产项目涉及的租赁合同应当符合有关登记备案的管理规定。未按照规定办理登记备案的，管理人应当说明原因，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第三十二条 管理人应当披露不动产项目收费权或者经营权取得依据、收费标准、经营期限的法律法规规定或者合同约定。

第三十三条 管理人应当披露报告期内不动产项目收费减免或者优惠情况，包括减免或者优惠政策情况、政策延续性、减免或者优惠金额占收入的比重，并说明减免或者优惠安排对历史现金流的影响。

预计不动产项目在不动产基金存续期间存在收费减免或者优惠情形的，管理人应当充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第三十四条 不动产项目存在重要现金流提供方的，重要现金流提供方应当资信情况良好，经营以及财务状况稳健。

管理人应当披露重要现金流提供方的基本情况、主营业务情况、经营情况、财务状况（如有）、公司主体评级情况（如有）、与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况、历史租金支付情况（如有），以及最近3年是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人等情形。

管理人应当披露重要现金流提供方的现金流占比、租赁面积占比（如有）、有关协议期限、续约安排（如有）、租金收缴率（如有）、定制化服务等情况，结合重要现金流提供方的可替代性等情况，说明不动产项目运营的稳

定性，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第三十五条 管理人应当披露报告期内不动产项目的主要成本构成，包括人工成本、运营管理成本、维修改造成本、资本性支出（如有）、销售成本（如有）、折旧摊销（如有）、利息支出（如有）、养护成本（如有）、相关税金和费用等，以及各类成本占营业收入的比重和变化情况。

第三十六条 不动产项目收入来源包括政府补贴的，该政府补贴应当属于根据政策文件提供的行业性、区域性的补贴，不属于针对特定不动产项目的专项补贴。

管理人应当披露补贴政策依据、补贴形式、补贴标准、补贴年限、补贴金额及其占营业收入比例、补贴资金历史到账情况以及可持续性、稳定性等情况，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

不动产项目租户租金涉及政府补贴的，管理人应当披露享受政府补贴租户的租金价格、租约期限、租赁面积及其占比、租金收入及其占比、租约的稳定性、续租率、补贴与租金支付的对应关系（如有）、租户的持续经营情况等，并充分揭示风险。

第三十七条 管理人应当披露不动产项目当前运营所适用的税收政策，以及相关税收优惠政策情况（如有）。未来税收政策变动可能导致不动产项目现金流出现较大波动的，管理人应当充分揭示风险。

第三十八条 管理人应当披露不动产项目的投保情况，包括投保险种、投保金额、投保期限等。不动产基金存续期间，投保金额原则上应当覆盖不动产项目评估价值。

第三十九条 管理人应当披露主要原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对不动产项目和其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较，说明以本项目作为不动产基金资产的主要考虑。

管理人应当披露同区域主要原始权益人以及其他主体运营或者在建的同类资产情况，包括主要运营主体、经营情况等，并说明与不动产项目的竞争关系，以及拟采取的减少利益冲突的措施安排，并充分揭示风险。

第四十条 管理人应当披露报告期内不动产项目关联交易情况，包括定价依据是否充分、价格是否公允、与市场交易价格或者独立第三方价格是否存在较大差异及其原因、不动产项目现金流来源于关联方的比例、是否影响不动产项目的市场化运营等。

关联方为重要现金流提供方的，管理人应当结合有关协议期限和续约安排、交易价格调整、定制化服务、独占排他合作关系等情况，披露保障现金流稳定性的具体措施。

关联交易延续至不动产基金存续期间的，管理人应当说明关联交易的必要性和潜在风险，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第四十一条 管理人应当披露报告期内项目公司采用的会计政策和会计估计方法，包括投资性房地产的计量模式（如有）、收费公路等资产的折旧摊销方

法（如有）等。报告期内发生会计政策或者会计估计变更的，应当说明原因和合理性，以及不同会计政策或者会计估计方法对不动产项目财务数据的影响。

第四十二条 报告期内，因不可抗力或者产业政策等原因导致不动产项目收入存在较大波动的，管理人可以延长历史运营数据的披露时间区间。

第三节 不动产评估

第四十三条 评估机构和管理人聘请的其他机构（如有）应当在充分考虑市场环境和不动产项目特征基础上，合理确定估值参数，审慎预测不动产项目评估价值。

管理人应当审慎核查评估方法、评估参数选取以及评估价值确定的依据以及合理性，对评估参数和评估方法的选取进行独立判断和专业分析，并发表明确意见。

第四十四条 评估机构原则上应当以收益法作为不动产项目的主要评估方法，并在评估报告以及附属文件中披露评估假设、评估过程、评估价值和下列影响评估结果的重要参数：

- （一）土地使用权或者经营权的剩余期限；
- （二）主要固定资产的使用寿命；
- （三）运营收入；
- （四）运营成本；
- （五）运营净收益；
- （六）资本性支出；
- （七）折现率；
- （八）其他应当披露的重要参数。

评估机构应当结合不动产项目所处城市以及区域的经济指标、行业收益风险特征、不动产项目经营特点、项目公司资本结构等情况，说明折现率选取依据和计算逻辑。

评估机构应当对评估参数的选取进行独立判断，不得完全依赖第三方意见，同时应当充分说明关键核心参数的预测依据和合理性，并对重要评估参数进行敏感性分析，对不利情形进行压力测试。

评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

第四十五条 管理人应当披露不动产项目的评估情况，包括评估假设条件、评估方法、评估过程、评估参数设置依据、评估价值等，以及账面价值与评估价值的差异情况、存续期内部收益率（IRR）或者资本化率（Cap Rate）等。

管理人、财务顾问（如有）应当结合不动产项目历史运营情况、收入和成本情况、客群分析、区域内现有在运营和未来3年已规划竞品分析、所属行业发展情况、所属区域经济发展情况、宏观经济情况、项目公司资本结构、同行业已上市不动产基金可比项目情况、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易情况（如有）等，对收入、成本、折现率等估值参数取值的合理性发表明确意见。

不动产项目涉及多业态融合的，管理人、评估机构应当结合不同业态的具体特点，充分说明主要估值参数的设置依据，所进行的差异化调整情况以及合理性。

第四十六条 管理人应当披露不动产项目未来资本性支出安排和合理性，以及资本性支出对不动产基金存续期间可供分配金额的影响，并重点说明不动产项目未来资本性支出与历史水平（如有）相比是否具有延续性、与不动产项目运营年限是否匹配等。

第四十七条 管理人应当披露经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告，测算期限不超过 2 年且不晚于第二年年末最后一日，预测和分析不动产项目未来 2 年净现金流分派率及其增长潜力情况，并逐项说明收入、成本、支出各项预测参数和调整项的设置依据和合理性。可供分配金额测算报告测算基准日原则上应当与评估报告评估基准日保持一致。

管理人应当披露期初现金余额的具体构成以及原因，期初现金余额占当期可供分配金额比例较高的，管理人应当在信息披露文件中作重要提示。

管理人应当披露评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况。评估报告现金流与可供分配金额差异比例超过 5% 的，管理人应当说明差异原因及其合理性。

第四十八条 评估机构可以引用其他机构为不动产项目出具的专项报告，但应当对引用的估值参数进行独立判断，保持合理信赖和职业怀疑，采取必要核查手段进行印证。评估机构对评估结论的责任不因引用其他机构的报告而免除。

前款规定的其他机构应当具备开展相关预测业务的能力和专职研究人员，预测假设和依据应当合理、审慎，符合行业惯例和业务实践。

第四十九条 评估基准日后不动产项目发生可能导致收入或者成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项的，管理人应当披露有关事项的具体情况，并及时报告本所。管理人应当与有关机构结合因素影响，评估是否重新出具评估报告、可供分配金额测算报告，认为无需重新出具的，应当充分说明理由。

第四章 基金的设立、运作、终止

第五十条 不动产基金名称与不动产资产支持证券名称应当规范、简洁、清晰，表明基金的类别和投资特征，不得存在损害国家利益、社会公共利益，欺诈、误导投资者，或者其他侵犯他人合法权益的内容。

第五十一条 不动产基金应当持有不动产资产支持证券全部份额，不动产资产支持证券应当持有项目公司全部股权。不动产基金通过不动产资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目所有权或者经营权利。

第五十二条 管理人应当合理确定不动产基金与不动产资产支持证券的期限。不动产基金期限、不动产资产支持证券期限应当与不动产土地使用权或者经营权的剩余期限、主要固定资产的剩余使用寿命等相匹配。不动产基金期限不得短于不动产资产支持证券期限。

不动产基金延长期限的，基金管理人应当披露期限调整相关安排和决策机制。

第五十三条 基金管理人应当在不动产基金有关法律文件中约定收益分配有关事项，并向投资者充分揭示未按照规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险，做好相关信息披露。

基金管理人应当综合考虑不动产项目所属行业特点、经营模式以及是否存在重大资本性支出安排等因素，合理制定不动产基金的收益分配方案，增强收益分配稳定性、持续性和可预期性。鼓励符合条件的不动产基金增加收益分配频次，增加投资者获得感，提升投资者信心。

第五十四条 基金管理人应当在不动产基金有关法律文件中明确并披露不动产项目交割安排，原则上应当约定评估基准日至交割日相关成本收益均归属于不动产基金。存在其他约定的，基金管理人应当在不动产基金发售有关文件中说明原因和合理性。

第五十五条 基金管理人应当结合基金规模、原始权益人参与战略配售比例等情况合理确定战略配售比例。

第五十六条 基金管理人应当在不动产基金有关法律文件中明确约定基金产品上市后流动性管理的相关安排，缓释不动产基金存续期间流动性不足风险。

基金管理人应当充分做好二级市场异常波动和解除禁售等情形的风险提示，设置二级市场异常波动风险防控措施。

第五十七条 不动产基金存续期间预计存在对外借款安排的，管理人应当核查并在不动产基金有关法律文件中披露下列事项：

（一）借款类型、金额、预计占基金净资产的比例、融资成本、用途、增信方式、必要性等；

（二）借款偿还安排，借款对不动产项目持续稳定运营，以及不动产基金可供分配现金流的影响。

第五十八条 基金经理应当具备专业胜任能力。一只不动产基金应当至少由2名运营管理基金经理和1名投资管理基金经理管理。存在基金经理兼任情形的，应当同时符合下列条件：

（一）基金管理人在管的已上市不动产基金不少于3只，且同一资产业态的运营管理基金经理岗位适格人员不少于2人；

（二）同一基金经理原则上兼任不超过3只，且具备6个月以上的不动产基金管理经验。

基金管理人应当审慎评估基金经理兼任安排，建立完善内部控制机制、考核安排、相关信息披露和内部监察稽核安排，并就基金经理是否符合兼任要求出具专项说明。

第五十九条 管理人应当在基金合同、专项计划说明书等文件中约定费用具体构成、支付标准和支付路径。基金管理费、专项计划管理费以及财务顾问费（如有）应当合理，能够覆盖展业成本，不得以明显低于行业定价水平等不正当竞争方式招揽业务。

基金管理费可以包含基础管理费以及浮动管理费，浮动管理费应当与不动产基金业绩表现挂钩，能够有效体现对等的激励与约束。

第六十条 基金管理人应当简要披露不动产基金存续期间可供购入不动产项目基本情况，包括不动产项目名称、所在区位、经营情况等。

可供购入不动产项目原则上应当为原始权益人及其关联方持有的符合条件的项目。

第六十一条 管理人应当在不动产基金有关法律文件中披露不动产基金存续期间以及清算时，不动产项目可能面临的限制转让情形，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第六十二条 基金管理人应当按照资产转让协议、有关主管部门规定等，在不动产基金有关法律文件中披露不动产基金到期后相关资产移交和处置安排，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

基金管理人应当评估不动产项目相关资产或者经营权是否存在被主管部门提前收回的风险。存在相关风险的，基金管理人应当披露相关的投资者利益保护机制，包括回购价款的支付条件、回购价款与不动产项目估值之间的关联性、对投资者收益的影响等。

第六十三条 基金管理人应当在基金合同中明确基金合同终止的情形。基金合同终止或者基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当披露不动产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。

第五章 不动产项目运营管理安排

第六十四条 不动产基金应当设置有效分层决策机制，充分发挥运营管理机构以及相关方参与不动产项目运营管理的作用。

基金管理人可以从提高决策质量和效率出发，按照项目公司、基金管理人、基金份额持有人大会日常机构（如有）、基金份额持有人大会等不同层面，明确不动产项目运营过程中重要事项的分层决策机制。

第六十五条 基金管理人应当披露基金份额持有人大会规则，基金份额持有人权利、行使程序，基金份额持有人大会的召集、通知、决策机制和信息披露等重要事项。

第六十六条 基金管理人应当明确约定并披露其按照有关规定履行不动产项目运营管理职责的相关安排和机制。

第六十七条 基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当符合有关法律法规的规定，签署运营管理协议，明确约定运营管理机构的具体服务内容，费用情况，解聘、更换条件和流程，履职情况评估等安排，相关内容应当明确、具体、可执行。

运营管理机构应当具备不动产项目相关的成熟运营管理经验和良好的市场定位能力、收益管理能力、运营成本管控能力，应当制定适宜的运营管理机制，稳定提升资产收益水平。

第六十八条 管理人应当披露运营管理机构为管理不动产项目配备的主要负责人员情况、运营管理安排、运营管理资质（如有）以及管理的同类资产历史运营表现等有关事项。

基金管理人管理多个同类不动产基金的，应当披露在同类项目运营管理、拟购入不动产项目安排、决策机制等方面的利益冲突防范机制，并充分揭示风险。

运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的，应当设立独立机构或者独立部门负责不动产项目的运营管理，并采取充分、适当的措施缓释利益冲突风险。基金管理人应当核查相关业务是否与项目公司存在同业竞争，并对相关利益冲突缓释措施的合理性、充分性和可行性发表明确意见。

第六十九条 运营管理协议应当明确约定运营管理费用的构成、收取基准、计算方式、调整安排、支付主体、支付方式和支付频次等。

运营管理费用设置应当合理、公允、符合交易习惯。运营管理费应当包含基础管理费以及浮动管理费。基础管理费可以结合不动产项目历史运营管理成本费用支出情况确定，保障不动产项目稳定运营。浮动管理费应当有利于提高不动产项目运营管理效率、强化资产维护运营，能够有效体现对等的激励与约束。

第七十条 基金管理人应当结合运营管理机构的聘任、解聘以及监督机制，浮动管理费用设置，运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制，对运营管理机制能否有效实现激励约束目标发表明确意见。

第七十一条 基金管理人应当加强对运营管理机构履职情况的监督，建立履职监督有关制度机制，至少每年对其履职情况、财务预算执行情况评估一次，确保其勤勉尽责，积极履行运营管理职责。

基金管理人发现运营管理机构存在信息报送不及时，或者内幕信息管理机制、关联交易管理机制不完善等情形的，应当及时向属地证监局和本所报告。

第七十二条 不动产项目现金流回款以及分配路径应当清晰明确，管理人应当披露账户设置和现金流自产生至当期分配给不动产基金期间在各账户间的划转安排等。

项目公司基本户、运营收支账户等银行账户原则上应当在基金托管人处开立。在其他商业银行开立的，管理人应当充分说明原因，加强账户监管，提高资金归集频率，防范现金流的混同和挪用等风险。

第七十三条 基金管理人、运营管理机构应当设置突发事件及时响应处置披露机制。

突发事件发生后，基金管理人、运营管理机构应当及时披露突发事件情况以及对不动产项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，做好投资者关系管理工作，必要时采取发布临时公告、召开情况说明会等措施防范化解相关负面影响。

第六章 试点行业特殊规定

第一节 商业不动产

第七十四条 基金管理人向本所申请商业综合体、商业零售、办公、酒店等商业不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，还应当适用本节的规定。

第七十五条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目基本情况，并披露下列情况：

- （一）项目基本信息，包括名称、业态、所在区域、运营起始时间等；
- （二）建筑物情况，包括竣工时间、建造标准（如有）、定制化安排（如有）、建筑面积与可供出租或者经营使用面积等；
- （三）资产范围，包括不动产项目相关建筑物的不动产所有权以及对应的土地使用权，配套服务设施（如有），共用、共有资产（如有）等，资产范围包括人防空间和配套停车场等附属设施的，还应当做好信息披露，充分揭示风险；
- （四）交通通达情况，包括公交线路、地铁线路、主要干道的可达性，四至道路以及邻近道路是否有扩宽、改造、封闭等计划，以及是否有新设地铁线路和地铁出站口（包括是否直通）等；
- （五）不动产项目所在区域经济发展情况、定位、区域竞争物业情况，以及上述情况对不动产项目的影响；
- （六）其他对作出投资决策有重大影响的信息。

第七十六条 不动产项目涉及商业综合体等多业态的，管理人应当披露入池资产范围内各业态构成（商业零售、办公、酒店等）和空间分布情况，以及各业态之间的协同关系。

第七十七条 不动产项目涉及办公相关业态的，管理人应当披露建筑物等级和认证标准、办公相关配套服务设施设备等体现业态特征的信息。

第七十八条 不动产项目涉及酒店相关业态的，管理人应当披露合作品牌方基本信息、等级和评定标准、客房数量、房型构成和对应占比、房价体系等体现业态特征的信息。

第七十九条 不动产项目原则上应当将连廊、广告牌、停车场等实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入资产范围。

无法完整纳入资产范围的，或者资产范围未包括与其他方共用、共有的资产或者设备设施，且共用、共有资产或者设备设施对不动产项目持续稳定运行存在影响的，管理人应当披露上述资产未纳入资产范围的原因和合理性，充分揭示风险，并应当与运营管理机构安排有效措施，保障不动产项目后续稳定运行。主要原始权益人应当出具承诺函，已采取有效措施，确保上述资产未纳入资产范围不影响不动产项目稳定运营。

第八十条 管理人应当披露不动产项目的土地性质、土地使用权取得方式、剩余期限及其确定依据。律师应当对不动产土地使用权取得方式的合法合规性发表明确法律意见。

不动产土地使用权应当以出让等有偿使用方式取得，土地用途应当符合土地管理有关法律法规的规定。

第八十一条 管理人应当按照本指引第八十二条至第八十四条规定，分业态披露不动产项目报告期内的经营情况。

第八十二条 不动产项目涉及商业零售相关业态的，管理人应当披露报告期内的下列经营情况：

（一）运营模式，包括出租、联营等；

（二）收入情况，包括商品销售总额（如有）、客流量（如有）、月销售坪效（如有）、经营模式和租赁业态组合及其按照收入和租赁面积两个口径的占比情况、运营收入、收入构成及其占比、租售比（如有）、运营净收益率（NOI Margin）等；

（三）租户情况，包括历史出租率变化情况、续约率、平均免租期、租赁合同期限按照收入和租赁面积两个口径的分布情况、加权平均剩余租期、租约到期分布情况等；

（四）租约类型，包括固定租金、固定/提成租金取高、纯提成租金、固定租金+提成租金等，以及按照收入和租赁面积两个口径的租约类型占比情况；

（五）租金情况，包括月租金坪效、分类（例如按照主力店、专门店等）对比与周边可比物业租金单价差异情况、租金增长率、租金收缴率和支付结算方式等。

上述经营情况指标波动较大的，管理人应当披露波动原因，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第八十三条 不动产项目涉及办公相关业态的，管理人应当披露报告期内的下列经营情况：

（一）收入情况，包括运营收入、收入构成（固定租金收入、物业管理费、停车场收入、广告收入、其他附加服务收入等）及其占比、运营净收益率（NOI Margin）等；

（二）租户情况，包括历史出租率变化情况、续租率、平均免租期、租赁合同期限按照收入和租赁面积两个口径的分布情况、加权平均剩余租期、租约到期分布情况等；

（三）租金情况，包括月租金单价、与周边可比物业租金单价差异情况、租金增长率、租金收缴率和支付结算方式等。

上述经营情况指标波动较大的，管理人应当披露波动原因，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第八十四条 不动产项目涉及酒店业态的，管理人应当披露报告期内的下列经营情况：

（一）运营管理模式，包括运营管理方式（例如业主自管、委托管理、特许经营管理、租赁模式等）、品牌合作期限等；

（二）核心运营指标，包括平均房价（ADR）、平均入住率（OCC）、入住率及其增长率、每间可售房收入（RevPAR）及其增长率等；

（三）收入情况，包括收入构成（客房、餐饮、会议等）及其占比、不动产项目经营毛利率（GOP Margin）和运营净收益率（NOI Margin）等；

（四）成本费用情况，包括部门成本（客房、餐饮等）、未分配经营开支（行政、推广、能源、物业等）、固定成本（管理费、税费等），以及各类成本占营业收入的比重和变化情况；

（五）季节性或者周期性波动特征。

上述经营情况指标波动较大的，管理人应当披露波动原因，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第八十五条 管理人应当披露不动产项目重要现金流提供方、前十大租户以及商业零售业态的主力店名称、所属行业、报告期内承租面积与收入占比等情况。

涉及商业零售、办公等业态的，管理人应当对前款所述租户是否存在换租、集中换租风险进行核查，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第八十六条 不动产项目存在免租期约定、租金或者房费折扣等优惠安排的，管理人应当披露对现金流有重要影响的优惠安排具体内容、执行情况等，并分别披露合同约定价格以及实际执行价格，充分说明二者之间的差异。存在较长免租期安排的，管理人还应当说明原因和合理性，并充分揭示风险。

第八十七条 评估机构应当结合不动产项目基本情况和历史运营情况，充分考虑宏观经济情况、周边可比项目、资产竞争力、资产运营管理能力等内外部因素对不动产项目估值的影响，合理确定收益年限、出租率、租金单价、租金增长率、收缴率、成本、费用、折现率、资本性支出等核心估值参数，并按照下列要求审慎进行不动产项目估值：

（一）收益年限参数选取应当充分考虑区域总体规划是否存在重大调整，以及不动产项目建筑设计功能、使用期限、土地使用权期限等；

（二）出租率选取应当充分考虑不动产项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、居民消费水平、现有租赁合同期限以及到期时间分布、历史年末/期末出租率、历史年度加权平均出租率、租户结构、续租率、退租后去化时间、区域可比项目出租率、区域同类资产的市场供需情况、资产竞争力等因素的影响；

（三）租金单价和租金增长率参数选取应当充分考虑不动产项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、居民消费水平、不动产项目区位、配套设施、租约中设定的优惠政策、历史年末/期末有效租金单价、租户结构、区域可比项目租金单价、区域同类资产的市场供需情况、资产竞争力等因素的影响；

（四）收缴率参数选取应当充分考虑不动产项目租户经营情况、历史收缴率、竞争力等因素的影响；

（五）各类收入、各类成本费用、资本性支出等参数选取应当充分考虑不动产项目运营时间、运营模式、物业管理模式、行业特征、历史各类收入、收入占比及其增长率、历史各类成本费用、成本费用占比及其增长率、历史资本性支出、维修计划等因素；

（六）资本性支出参数选取应当充分考虑历史资本性支出、建筑物以及设备现状、改造升级安排、行业特征等因素。

评估机构应当结合周边可比项目区位、定位、所处运营阶段、平均空置率、租金单价等情况，说明可比项目选取的合理性。

第八十八条 不动产项目涉及酒店业态的，评估机构除参考本指引第八十七条有关估值参数的要求审慎进行不动产项目估值外，还应当充分考虑酒店定位、品牌级次、历史年度加权平均入住率、客房单价以及房价增长情况、区域可比项目运营指标、区域同类资产的市场供需情况等因素的影响，合理确定入住率、客房单价和房价增长率等业态核心估值参数。

第八十九条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，参照本指引第八十七条的要求就估值参数取值的合理性发表明确意见，并结合单位面积价格、首个完整会计年度的资本化率（Cap Rate），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第九十条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括提升改造、招商策略、租金调整、免租安排、租金优惠、租户结构调整、关联方协议签署、委托物业管理、运营成本调整、核心人员调整、突发事件响应安排等。

第九十一条 基金管理人应当披露运营管理机构对不动产项目未来的管理策略、经营方向、重大改造计划，以及对市场风险的应对措施。

基金管理人应当披露运营管理机构以及运营团队人员构成、管理规模、运营稳定性、历史和在管商业不动产项目情况，以及运营管理机构历史业绩等运营表现情况，充分说明运营管理机构的管理能力。

第九十二条 不动产项目涉及委托管理、特许经营等经营模式的，合作品牌方应当具备良好的声誉与履职能力，在相关领域具备丰富的运营管理经验和竞争优势，原则上合作已满2年。

管理人应当披露不动产项目与品牌方的历史合作情况、协议期限、运营策略、运营管理分工安排、计费方式、业绩考核与激励机制等情况。存在协议剩余期限低于3年、合作模式曾发生较大变化等可能影响不动产项目稳定运营因素的，管理人应当说明原因和合理性，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第九十三条 基金管理人应当披露不动产项目运营管理费用收取情况，说明与运营业绩挂钩的激励约束机制及其合理性。

第九十四条 不动产项目存在提升改造计划且对其运营可能产生影响的，管理人应当进一步披露涉及改造的资产范围、改造时间、改造成本，以及提升改造计划对收入的影响等。管理人应当结合不动产项目历史改造支出、建筑物和设备现状、提升改造目标等披露改造成本预算的合理性，并说明相关成本是否在估值以及现金流预测中予以充分考虑。

改造成本由不动产基金以外的其他方承担的，管理人应当说明必要性、合

理性。

第九十五条 运营管理机构存在同业竞争情况的，基金管理人应当通过运营管理协议明确对运营管理机构约束机制，防范同业竞争和利益冲突，保障投资者合法权益。

第二节 租赁住房

第九十六条 基金管理人向本所申请保障性租赁住房、市场化租赁住房等租赁住房类不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，还应当适用本节的规定。

第九十七条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目经营与财务情况，并披露下列基本情况：

（一）项目名称、业态、所在区域、运营起始时间等；

（二）资产范围，包括不动产项目相关建筑物的不动产所有权以及对应的土地使用权，配套商业、配套停车场等附属设施（如有），共用、共有资产（如有）等；

（三）区域基本情况，包括与租赁住房行业相关的核心经济指标、区域人口流入情况、区域租赁住房市场供需情况、当地有关政策规定以及主要内容（如有）等；

（四）区域发展情况，包括周边交通通达情况、与租户特征匹配的周边产业情况、商业配套等经营性设施情况、公共服务设施情况、周边租赁住房价格、配售型保障性住房建设情况等；

（五）不动产项目所处区域规划中、拟建、在建、拟开业与已开业的同类不动产项目情况，以及对本不动产项目的影响；

（六）其他对作出投资决策有重大影响的事项。

第九十八条 管理人应当披露不动产项目的土地性质、土地使用权取得方式、剩余期限及其确定依据。律师应当对不动产项目土地使用权取得方式的合法合规性发表明确法律意见。

第九十九条 不动产项目涉及由商品房、商业办公用房、工业用房等非租赁住房改造为租赁住房，或者存在不动产土地实际用途与建设规划文件、土地使用权出让等有偿使用合同所载土地用途不一致情形的，管理人和律师应当核查土地实际用途是否符合主管部门有关用地规划、行业政策等要求，并发表明确意见。管理人应当充分揭示项目土地实际用途与规划用途不一致所产生的风险，并设置风险缓释措施。涉及需要补签或者重新签订土地使用权出让等有偿使用合同、补缴土地出让金等事项的，应当在不动产基金注册前完成或者作出相关安排。

第一百条 不动产项目的转让应当符合租赁住房有关法律法规和政策文件的要求。

不动产项目涉及保障性租赁住房业态，以及竞自持、竞配建的租赁住房等情形的，管理人和律师应当核查不动产项目转让是否符合有关规定或者约定。

第一百零一条 管理人应当区分资产业态披露不动产项目下列基本情况：

（一）不动产项目涉及保障性租赁住房业态的，管理人应当披露认定依据。管理人和律师应当说明配租或者招租对象、建筑面积等是否符合国家以及不动产所在地有关政策规定。

（二）不动产项目涉及市场化租赁住房、以市场化方式招租的保障性租赁住房业态的，管理人应当披露产品定位，原始权益人以及运营主体的行业背景和地位、租赁管理能力、在管房源规模等情况。

主要原始权益人控股股东或者其关联方业务范围涉及商品住宅和商业地产开发的，主要原始权益人应当在资产、业务、财务、人员和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立。主要原始权益人和管理人应当采取有效措施，切实防范回收资金流入商品住宅或者商业地产开发领域。前述商业地产开发领域不包括商业不动产、租赁住房等中国证监会认为可以发行不动产基金的行业范围。

第一百零二条 管理人应当披露报告期内不动产项目的下列经营情况：

（一）运营模式，包括招租或者配租方式，租金管理、租约管理以及相应工作流程，趸租（如有）、企业和个人租户租金收入占比和面积占比，以及对对应签约租金单价情况，租赁业务以及商业、停车等非租赁业务（如有）的情况；涉及摇号或者轮候配租的，应当披露相关工作开展频次和工作程序，以及截至尽职调查基准日意向租户摇号或者轮候情况等。

（二）运营收入情况，包括租金收入、物业管理收入、个性化增值服务收入（如有）以及其他配套收入等及其占比情况；存在非租金收入的，管理人应当核查相关收入水平是否符合行业交易习惯。

（三）成本构成情况，包括人工成本、运营管理成本、维修改造成本、销售成本（如有）、租赁住房住宅专项维修基金（如有）、相关税金和费用等，以及各类成本占营业收入的比重和变化情况。

（四）优惠政策情况，包括不动产项目享受的税收以及用水、用电、用气等方面的优惠政策；未来优惠政策变动可能导致现金流出现较大波动情形的，管理人应当充分揭示风险。

（五）政府补贴（如有）等其他对作出投资决策有重大影响的事项。

第一百零三条 不动产项目租金调整需经报备或者审批的，管理人应当披露租金调整程序以及报告期内租金调整的频率、租金定价要求等。

第一百零四条 管理人应当结合不动产项目所在区域租赁住房发展情况、配租或者招租对象、房型面积、租金单价、配套设施等基本情况，充分论证不动产项目的竞争力。

第一百零五条 评估机构应当结合不动产项目基本情况和历史运营情况，充分考虑宏观经济情况、资产竞争力、资产运营管理能力等内外部因素对不动产项目估值的影响，合理确定收益年限、出租率、租金单价、租金增长率、租金收缴率、成本、费用、折现率、资本性支出等核心估值参数，并按照下列要求审慎进行不动产项目估值：

（一）收益年限参数取值应当充分考虑租赁住房政策规定、用地性质、建

筑设计功能使用期限等因素；

（二）出租率参数取值应当充分考虑租赁住房项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、区域人口净流入情况、现有租赁合同期限以及到期时间分布、历史年末/期末出租率、历史年度加权平均出租率、租户结构、续租率、退租后去化时间、区域可比项目出租率、区域同类租赁住房市场供需情况、资产竞争力等因素的影响；

（三）租金单价和租金增长率的参数取值应当充分考虑租赁住房项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、居民消费水平、不动产区位、配套设施、房型、历史年末/期末有效租金单价、区域可比项目租金单价、租户结构、运营成本、区域性租金政策（如有）、同区域同类资产市场供需、资产竞争力等因素的影响；

（四）人力成本、市场营销费用、物业管理费用、空置管理费用等参数取值应当充分考虑不动产项目运营时间、历史成本支出情况、维修养护安排、招租模式、物业管理模式、行业特征等因素；

（五）资本性支出参数选取应当充分考虑历史资本性支出、建筑物以及设备现状、改造升级安排、行业特征等因素。

评估机构应当结合周边可比项目区位、定位、运营招租模式等，说明可比项目选取的合理性。

第一百零六条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，参照本指引第一百零五条对估值参数的要求就估值参数取值的合理性发表明确意见，并结合单位面积价格、首个完整会计年度的资本化率（Cap Rate），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第一百零七条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括租金调整、免租安排、租金优惠、委托物业管理、租户结构调整、运营成本调整、核心人员调整、突发事件响应安排等。

第一百零八条 基金管理人委托运营管理机构运营不动产项目的，基金管理人应当结合不动产业态披露运营管理机构在该领域的运营管理能力，包括租赁住房领域运营管理经验以及运营同类不动产项目业绩表现情况、公司治理和财务状况、行业竞争优势等，确保其具有良好的履职能力。基金管理人应当披露运营策略，包括市场定位、收益管理和成本管控等。

第三节 产业园区

第一百零九条 基金管理人向本所申请产业园区类不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，还应当适用本节的规定。

第一百一十条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目经营与财务情况，并披露下列基本情况：

（一）资产范围，包括不动产项目相关建筑物的不动产所有权以及对应的土地使用权，共用、共有资产（如有）等；

（二）园区类型和定位、运营起始时间、运营模式、定制化安排等；

（三）建筑面积与可供出租或者经营使用面积、建筑层数、竣工时间等，可供出租或者经营使用面积与建筑面积存在较大差异的，还应当披露差异原因和合理性；

（四）不动产项目所处区域规划中、拟建、在建、拟开业与已开业的同类不动产项目情况，以及对本不动产项目的影响；

（五）其他对作出投资决策有重大影响的信息。

第一百一十一条 单体建筑存在向原始权益人及其关联方之外的主体出售部分资产情形的，将该单体建筑纳入不动产项目资产范围应当符合下列条件：

（一）原始权益人或者其控股股东应当具备区域资源优势以及竞争优势；

（二）不动产项目出租率长期保持稳定；

（三）单体建筑公共空间以及设施设备对全体业主开放。

运营管理机构同时运营管理本不动产项目资产和资产范围内单体建筑对外出售部分资产的，运营管理机构应当采取有效措施，公平对待本不动产项目资产和对外出售资产。

第一百一十二条 不动产土地使用权应当以出让等有偿使用方式取得，土地用途应当符合土地管理有关法律法规的规定。

第一百一十三条 管理人应当披露不动产项目租户行业分布情况，重要现金流提供方所属行业原则上应当与园区规划相符。不相符的，管理人应当结合有关产业政策文件、主管机关意见等披露下列内容：

（一）重要现金流提供方所属行业与园区规划不相符的原因以及是否符合有关法律法规和政策文件的要求；

（二）所属行业与园区规划不相符的租户提供的收入占比以及租赁面积占比；

（三）对不动产项目运营合法合规性、相关税收优惠可持续性（如有）等影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第一百一十四条 原始权益人应当说明不动产项目所涉及的投资协议等有关法律文件是否存在关于不动产项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺，以及违约责任。

管理人应当对经济指标约束、相关承诺和违约责任进行核查，并发表明确意见。存在经济指标约束和相关承诺的，管理人应当披露可能存在的违约风险，并设置风险缓释措施。

第一百一十五条 不动产项目涉及孵化器运营模式的，管理人应当披露孵化器的业务模式、经营情况、运营管理安排、孵化器经营的产业集群和赋能情况等（如有），对孵化器运营模式的现金流稳定性进行核查并发表明确意见。

第一百一十六条 不动产项目根据租户定制化需求建设的，管理人应当审慎评估相关租户换租对不动产项目运营、空置率、大额费用支出等的影响，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第一百一十七条 不动产项目存在免租期约定、租金折扣等优惠安排的，管理人应当披露优惠安排具体内容、执行情况等，并分别披露合同租金单价以及实际租金单价，充分说明二者之间的差异。存在较长免租期安排的，管理人还应当说明原因和合理性，并充分揭示风险。

第一百一十八条 评估机构应当结合不动产项目基本情况和历史运营情况，充分考虑宏观经济情况、租户所属行业发展情况、周边可比项目、资产竞争力、资产运营管理能力等内外部因素对不动产项目估值的影响，合理确定收益年限、出租率、租金单价、租金增长率、租金收缴率、成本、费用、折现率、资本性支出等核心估值参数，并按照下列要求审慎进行不动产项目估值：

（一）收益年限参数取值应当充分考虑区域总体规划是否存在重大调整，以及不动产项目建筑设计功能、使用期限、土地使用权期限等。

（二）出租率和租金收缴率参数取值应当充分考虑不动产项目租户所属行业发展情况、现有租赁合同期限以及到期时间分布、历史年末/期末出租率、历史年度加权平均出租率、租户结构、续租率、历史租金收缴率、退租后去化时间、区域可比项目出租率、区域同类资产的市场供需情况等因素的影响。

（三）租金单价以及租金增长率参数取值应当充分考虑不动产项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、不动产项目区位、园区定位、配套设施、租约中设定的优惠政策、历史年末/期末有效租金单价、租户结构、区域可比项目租金单价、区域性租金政策（如有）、区域同类资产的市场供需情况等因素的影响。评估机构采用市场价格预测不动产项目租约期外租金单价的，应当充分考虑不动产项目年末/期末有效租金单价、出租率与周边可比项目的差异等情况。

（四）各类收入、各类成本、资本性支出等参数选取应当充分考虑不动产项目运营时间、招租模式、物业管理模式、行业特征、历史各类收入、收入占比及其增长率、历史各类成本费用、成本费用占比及其增长率、历史资本性支出等情况。

评估机构应当结合周边区域产业园区平均空置率、租金单价等情况，说明可比项目选取的合理性。

第一百一十九条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，参照本指引第一百一十八条对估值参数的要求就估值参数取值的合理性发表明确意见，并结合单位面积价格、首个完整会计年度的资本化率（Cap Rate），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第一百二十条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括园区

规划、租金调整、免租安排、租金优惠、租户结构调整、关联方协议签署、委托物业管理、运营成本调整、核心人员调整、突发事件响应安排等。

第一百二十一条 基金管理人应当披露运营管理机构历史以及在管产业园区情况、人员设置、未来管理计划等，充分说明运营管理机构的管理能力。

第一百二十二条 运营管理机构存在同业竞争情况的，基金管理人应当通过运营管理协议明确对运营管理机构的约束机制，防范同业竞争和利益冲突，保障投资者合法权益。

基金管理人可以约定不动产项目具有优先租赁权。具有优先租赁权的，运营管理协议应当约定运营管理机构对损害优先租赁权的补偿安排等救济措施。

第四节 仓储物流

第一百二十三条 基金管理人向本所申请仓储物流类不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，还应当适用本节的规定。

第一百二十四条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目经营与财务情况，并披露下列基本情况：

（一）不动产项目基本信息，包括不动产项目名称、所在区域、建筑结构、运营年限等。

（二）资产范围，包括不动产项目相关建筑物的不动产所有权以及对应的土地使用权，配套服务设施（如有），共用、共有资产（如有）。

（三）区位情况，包括所在区位，交通、业务辐射范围，区域租金变动以及市场供需情况等。

（四）设施类型，包括高标准仓库、非高标准仓库或者其他类型等；不属于高标准仓库的，应当说明现有租户以及潜在租户所属主要行业、未来发展情况及其对不动产项目运营稳定性的影响。

（五）主要用途，包括通用仓储、特种仓储等。

（六）运营模式，包括自营模式、第三方物流模式等。

（七）不动产项目所处区域规划中、拟建、在建、拟开业与已开业的同类不动产项目情况，以及对本不动产项目的影响。

（八）其他对作出投资决策有重大影响的信息。

第一百二十五条 不动产项目主要用途为危险品、冷链、医药等相关的特种仓储或者进出口相关的保税仓储的，管理人应当披露主要租户情况、租户所属行业的发展情况、不动产项目的定制化安排，并说明上述事项对不动产项目运营稳定性的影响。管理人和律师应当核查不动产项目所涉经营资质是否合法、有效，管理人应当披露经营资质的有效期及其在不动产基金存续期间的展期安排（如有）。

第一百二十六条 不动产土地使用权应当以出让等有偿使用方式取得，土地用途应当符合土地管理有关法律法规的规定。

第一百二十七条 不动产项目涉及的土地用途为工业用地等非物流仓储用地的，或者存在不动产项目土地实际用途与建设规划文件、土地使用权出让等有

偿使用合同所载土地用途不一致情形的，管理人和律师应当核查土地实际用途是否符合主管部门有关用地规划、行业政策等要求，并发表明确意见。管理人应当充分揭示不动产实际用途与规划用途不一致所产生的风险，并设置风险缓释措施。

第一百二十八条 管理人应当披露不动产项目智能化水平，包括智能化投入及其占投资总额的比例，以及出入库、存储、输送、生产、分拣等物流过程的自动化、信息化和智能化程度等，并结合行业发展趋势，说明不动产项目未来更新改造安排（如有）及其对不动产项目运营稳定性的影响。

前款所称智能化投入，包括用于不动产项目的综合信息服务平台、信息化软件和设备、智能物流装备和技术等方面的累计投入额。

第一百二十九条 管理人应当披露报告期内不动产项目的经营情况，包括运营模式、租户情况、出租率、租金单价、租约期限、租金收缴率、网点布局（如有）、收入成本构成、经济指标约束等。

第一百三十条 管理人应当披露不动产项目主要提供的服务类型，包括存储、保管、转运等。

原始权益人及其关联方从事与不动产项目相关的加工、组装、包装、分拣、配送、物流保险、融资、信息分析、产品报关等相关业务的，管理人应当说明原始权益人及其关联方相关业务开展情况以及对不动产项目运营稳定性的影响。相关业务与不动产项目运营关联度较高的，管理人应当结合相关业务所需资质情况、资质取得情况以及相关合同期限等，对相关业务的运营稳定性进行核查，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

第一百三十一条 不动产项目为零售行业自建物流，或者主要为原始权益人的关联方服务的，管理人应当披露原始权益人及其关联方在一定区域内的网点布局安排、不动产项目在网点布局中的重要性，并结合协议期限、租金价格公允性、租户的可替代性等方面对不动产项目能否持续稳定运营进行核查并发表明确意见。

第一百三十二条 管理人应当披露报告期内不动产项目的收入构成情况以及各项收入对应的税率情况。管理费等非租赁收入占比较高的，管理人应当披露非租赁收入的明细情况，并说明相关收入的合理性。

第一百三十三条 原始权益人应当说明不动产项目所涉及的投资协议等有关法律文件是否存在关于不动产项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标约束和相关承诺，以及违约责任。

管理人应当对经济指标约束、相关承诺和违约责任进行核查，并发表明确意见。存在经济指标约束和相关承诺的，管理人应当披露可能存在的违约风险，并设置风险缓释措施。

第一百三十四条 评估机构应当结合不动产项目基本情况和历史运营情况，充分考虑宏观经济情况、资产竞争力、资产运营管理能力等内外部因素对不动产项目估值的影响，合理确定收益年限、出租率、租金单价、租金增长率、成

本、费用、折现率、资本性支出等核心估值参数，并按照下列要求审慎进行不动产项目估值：

（一）收益年限参数选取应当充分考虑区域总体规划是否存在重大调整，以及不动产项目建筑设计功能使用期限、土地使用权期限等因素的影响。

（二）出租率参数选取应当充分考虑不动产项目现有租赁合同期限和到期时间分布、历史年末/期末出租率、历史年度加权平均出租率、租户结构、续租率、退租后去化时间、区域可比项目出租率、区域同类资产的市场供需情况等因素的影响。

（三）租金单价和租金增长率的参数选取应当充分考虑不动产项目所在城市和区域宏观经济发展情况、不动产项目区位、仓库类型、配套设施、历史年末/期末有效租金单价、租户结构、区域可比项目租金单价、运营成本、区域性租金政策（如有）、区域同类资产的市场供需、资产竞争力等因素的影响；评估机构采用市场价格预测不动产项目租约期外租金单价的，应当充分考虑不动产项目年末/期末有效租金单价、出租率与周边可比项目的差异等情况。

（四）人力成本、市场营销费用、物业管理费用、空置管理费用等参数选取应当充分考虑不动产项目运营时间、历史成本支出情况、维修养护安排、招租模式、物业管理模式、行业特征等因素的影响。

（五）资本性支出参数选取应当充分考虑历史资本性支出、建筑物以及设备现状、改造升级安排、行业特征等因素的影响。

评估机构应当结合周边可比项目区位、定位、运营模式、平均空置率、租金单价等情况，说明可比项目选取的合理性。

第一百三十五条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，参照本指引第一百三十四条对估值参数的要求就估值参数取值的合理性发表明确意见，并结合单位面积价格、首个完整会计年度的资本化率（Cap Rate），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第一百三十六条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括租金调整、免租安排、租金优惠、租户结构调整、重大维修改造、关联方协议签署、委托物业管理、运营成本调整、核心人员调整、突发事件响应安排等。

第一百三十七条 管理人应当披露运营管理机构的经营管理能力，包括运营管理经验、合作客户、潜在客户资源质量等。运营管理机构已通过书信、函件、邮件、协议等书面形式储备不动产项目未来租户的，管理人可以披露储备租户所属行业、拟租赁面积等。

第五节 收费公路

第一百三十八条 基金管理人向本所申请收费公路类不动产基金上市的审核、资产支持证券管理人向本所申请不动产资产支持证券挂牌条件的确认事宜，还应当适用本节的规定。

第一百三十九条 管理人应当按照本指引第三章第二节的规定披露不动产项目经营与财务情况，并披露下列基本情况：

（一）不动产项目基本信息，包括不动产项目名称、所在区域、资产范围、运营起止时间、运营模式等；

（二）区域发展情况，包括区域经济增长水平、常住人口增长率、机动车保有量以及增长率、影响道路通行量的产业经济情况等；

（三）路网情况，包括公路运输量、道路竞品情况、区域交通规划等；

（四）公路设计以及功能定位，包括收费公路的主要功能定位、技术等级、设计速度、设计服务水平、车道数等；

（五）其他对作出投资决策有重大影响的信息。

第一百四十条 管理人应当披露不动产项目资产范围，包括收费公路收费权和归属于原始权益人及其关联方的不动产项目正常经营所必需的相关资产。

前款所称相关资产，应当包括土地使用权，原则上还应当包括收费站所有权、广告经营权、服务区以及其他保障收费公路独立、稳定运营的相关附属设施所有权等。服务区以及其他相关资产未纳入资产范围的，管理人应当披露原因，充分揭示风险，并采取风险缓释措施，保障不动产项目稳定运营。

第一百四十一条 管理人和律师应当核查不动产项目的转让是否符合《收费公路管理条例》等有关法律法规、政策文件有关要求和经营权协议等有关约定。

第一百四十二条 不动产项目历史上存在改扩建或者由政府还贷公路变更为经营性公路等情况的，管理人应当披露不动产项目改扩建或者变更为经营性公路的背景以及所履行的审批程序。管理人和律师应当对不动产项目改扩建、性质变更的合法合规性发表明确意见，管理人应当充分揭示可能存在的法律风险，并设置风险缓释措施。

第一百四十三条 管理人应当核查不动产项目最近一期的路桥隧、交通安全设施技术状况评定报告，充分披露不动产项目路基路面、桥涵隧道等可能存在的隐性质量问题，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

主要原始权益人应当承诺向管理人等提供的质量安全相关资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第一百四十四条 管理人应当披露报告期内不动产项目经营情况，包括各年度车型结构占比、车流量和收费标准、通行费收入、其他业务收入、收费减免、经营成本情况等。经营收入或者成本波动较大的，管理人应当披露变动原因。

第一百四十五条 管理人应当披露报告期内不动产项目的车流情况，包括断面车流量以及车型结构、标准车流量、自然车流量、年度断面车流量增长率、复合增长率等。

不动产项目收费权分路段到期的，管理人应当分路段披露前款涉及的情况。

管理人应当披露历史实际车流量与不动产项目工程可行性研究报告等立项

报告预测数据的差异情况。年度实际车流量与预测数据差异超过 5% 的，应当说明该差异产生的原因及其合理性。

第一百四十六条 管理人应当披露报告期内不动产项目的下列通行费收入情况：

（一）公路通行费收费标准、单公里通行费收入、年度通行费收入增长情况；

（二）收入构成情况，包括月均收入、各路段收入等；

（三）各类支付方式占比，包括现金、电子不停车收费系统（ETC）、移动支付收费等。

不动产项目的通行费或者其他费用的收费标准应当符合主管部门和有关合同的规定。存在分路段、分车型、分时段、分出入口、分方向、分支付方式等差异性收费标准的，管理人应当披露差异性收费对历史现金流的影响。

年度通行费收入增长率与车流量增长率差异超过 5% 的，管理人应当说明差异原因及其合理性。

第一百四十七条 管理人应当披露其他收费公路、铁路、国省县公路干道等竞争性交通设施对不动产项目运营的影响，充分揭示风险。

第一百四十八条 评估机构、车流量预测机构（如有）应当结合不动产项目历史运营时间、历史经营收入、区位情况、区域经济增长水平、未来路网规划、机动车保有量增长率、与货运汽车相匹配的产业经济发展情况、服务水平等级、未来竞品资产的修建情况、收费减免政策、差异性收费等因素，合理确定弹性系数、诱增交通量、转移交通量等，审慎预测车流量增长率相关评估参数。

第一百四十九条 评估机构应当结合不动产项目运营时间、历史成本支出情况、资本性支出安排、扩能改造、养护安排、同行业可比项目情况等，审慎预测各项成本支出。

第一百五十条 管理人、财务顾问（如有）应当按照本指引第四十五条的规定披露不动产项目的评估情况，并按照下列要求说明估值参数取值的合理性：

（一）结合不动产项目历史经营情况，同行业上市公司和已上市可比区域公路资产的单公里收入、成本（如有），各项成本支出占营业收入比重，不动产项目定位，货客车占比情况，主要服务地区的产业结构变化趋势等，说明收入、成本等相关参数取值的合理性；

（二）结合项目公司资本结构，同类资产大宗交易（如有）、同行业上市公司并购重组（如有）、同行业已上市不动产基金关于折现率的取值等，说明折现率取值的合理性；

（三）结合收费公路的运营年限、养护支出、资本性支出情况，说明养护支出、资本性支出等参数取值的合理性。

管理人、财务顾问（如有）应当结合单公里价格（如有），以及同行业已上市不动产基金、同行业上市公司重大资产重组和大宗交易（如有）的估值参

数选取情况，对评估参数和评估方法的选取进行独立核查，对评估结果的合理性发表明确意见。

第一百五十一条 基金管理人应当结合不动产项目运营模式特点，明确分层决策机制中各决策层面对涉及不动产项目运营的重要事项的决策安排，包括收费减免、公路养护、资金管理、突发事件响应安排等。分层决策机制应当有利于保障道路交通安全和畅通。

第一百五十二条 管理人应当披露运营管理协议约定的不动产项目道路运营管理方案，包括资金闭环管理、公路养护、扩能改造、大修计划、到期移交、突发事件响应安排等。

收费公路的养护质量、联网收费设施、联网收费服务、服务区服务、收费站服务以及路段通行服务等管理、技术指标应当符合国家和不动产项目所在地区要求。

运营管理方案相关安排应当有利于提高运营效率、压降运营成本，可以有效提升道路通行能力、道路运输安全水平、附属资产运营能力。

第一百五十三条 管理人应当披露不动产项目未来的养护安排，包括公路养护工程的质量控制制度、质量检验频率、养护支出的预决算程序等。

第一百五十四条 管理人应当结合路况、主管部门交通规划等情况披露不动产项目未来的大修安排、资本性支出费用计提和预计支出情况，以及对不动产基金存续期间可供分配金额的影响。

第一百五十五条 管理人应当结合实际运营车流量占最大交通服务量比例情况、道路服务水平、区域经济发展、未来车流量增长情况、运营期限、未来路网规划等，披露不动产项目未来是否存在通过扩能改造等形式延续或者提升道路通行能力的安排。若存在上述情形的，管理人应当披露相关规划、计划方案、风险因素、投资者保护措施等。

第一百五十六条 管理人应当披露不动产项目运营收支账户、电子不停车收费系统（ETC）、移动支付、现金收款账户等资金归集情况。

项目公司因为公路收费联网清分结算管理等因素，需要在托管人以外的其他商业银行开立基本户或者运营收支账户的，管理人应当披露现金流归集和划转安排以及定期核查安排，防范现金流的混同和挪用等风险。

第七章 附则

第一百五十七条 原始权益人及其控股股东、实际控制人与关联方，管理人、托管人、财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构、运营管理机构（如有）等有关主体及其人员违反本指引的规定或者其所出具承诺的，本所将按照有关规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报告中国证监会处理。

第一百五十八条 评估机构和管理人未按照勤勉尽责原则切实履行相应职责，导致不动产项目在不动产基金存续期间运营实际值与预测值偏差较大，或者发生较大幅度资产减值的，本所可以视情节轻重对其采取自律监管措施或者

纪律处分。涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报告中国证监会处理。

第一百五十九条 管理人应当根据不动产项目的具体情况，明确界定业态或者行业，按照本指引相关规定进行核查和信息披露。

第一百六十条 不动产基金存续期间拟购入不动产项目的，管理人向本所提交的基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请业务参照适用本指引。

第一百六十一条 本指引相关用语的含义如下：

（一）重要现金流提供方，是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10% 的现金流提供方；

（二）10 年期国债收益率，是指经中国债券信息网发布的 10 年期中债国债（到期）收益率；

（三）主要原始权益人，是指不动产项目权属转移至不动产基金前，履行或者决定不动产项目运营管理权限的原始权益人；

（四）年末/期末出租率，是指报告期内各年末/各期末实际已租面积（按照起租口径）占可供出租面积比率；

（五）年度加权平均出租率，是指报告期内各年度有效租约面积占可供出租面积的加权平均比率；

（六）年末/期末有效租金单价，是指报告期内各年末/各期末摊销了租约折扣、优惠因素的每单位面积、每单位租期的租金金额；

（七）加权平均剩余租期，是指 $\Sigma（租约剩余天数 \times 租赁面积）/ 不动产项目已租赁面积$ ，或者 $\Sigma（租约剩余天数 \times 租约当前租金）/ 不动产项目租金总收入$ ；

（八）租售比，是指不动产项目各类租金收入、物业管理费以及固定推广费占销售总额的比例；

（九）月租金坪效，是指年度月均租金收入与可供出租面积的比值；

（十）月销售坪效，是指年度月均商品销售总额与可供出租面积的比值。

第一百六十二条 本指引未尽事宜，按照中国证监会有关规定和本所相关业务规则执行。

第一百六十三条 本指引由本所负责解释。

第一百六十四条 本指引自发布之日起施行。本所于 2024 年 12 月 27 日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2024 年修订）》（深证上〔2024〕1135 号）同时废止。

5.3 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引

第2号——发售业务（试行）

（2025年12月31日 深证上〔2025〕1521号）

各市场参与者：

为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金发售业务，保护投资者合法权益，本所修订了《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2号——发售业务（试行）》，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第2号——发售业务（试行）》，现予发布，自发布之日起施行。

本所于2021年1月29日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第2号——发售业务（试行）》同时废止。

深圳证券交易所
2025年12月31日

第一章 总则

第一条 为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）发售行为，维护市场秩序，保护投资者合法权益，根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》等规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于不动产基金的路演、询价、定价、认购、配售、扩募及其相关信息披露等事宜。本指引未作规定的，适用《深圳证券交易所证券投资基金交易和申购赎回实施细则》以及本所其他有关规定。

不动产基金的登记结算业务按照中国证券登记结算有限责任公司（以下简称中国结算）有关规定办理。

第三条 基金管理人按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）以及本所业务规则的规定聘请财务顾问的，可以委托财务顾问办理不动产基金发售的路演、询价、定价、配售以及扩募等相关业务，但基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。

第四条 基金管理人、财务顾问应当依据本指引以及本所其他有关规定，建立健全不动产基金发售业务的风险管理制度和内部控制制度，加强定价和发售过程管理，防范利益冲突。

基金管理人、财务顾问，基金销售机构、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等基金服务机构，投资者以及其他有关主体应当诚实守信、勤勉尽

责，严格遵守有关法律法规、本所业务规则的规定以及有关行业规范，不得操纵发行定价、暗箱操作；不得以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他有关利益主体输送利益；不得直接或者通过其利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助；不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

第五条 不动产基金的认购价格应当通过本所网下发行电子平台向网下投资者以询价的方式确定。基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者应当按照本指引规定的认购方式，参与不动产基金份额认购。

参与询价的网下投资者应当建立投资决策机制，完善相应内部控制制度和业务操作流程，加强报价工作管理。

参与询价的网下投资者应当遵循独立、客观、诚信的原则，严格履行定价决策程序，理性报价，定价依据应当充分支持最终报价结果。

第六条 基金管理人等机构应当加强投资者教育，引导投资者充分认识不动产基金的风险特征，落实投资者适当性管理制度，要求普通投资者在首次购买不动产基金时签署风险揭示书。

第七条 基金管理人、财务顾问以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，向投资者介绍不动产基金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，以虚假广告等不正当手段诱导、误导投资者，或者披露除招募说明书等公开信息以外的其他信息。

第八条 投资者参与不动产基金场内认购的，应当持有中国结算深圳人民币普通股票账户或者封闭式基金账户（以下统称场内证券账户）。

投资者参与不动产基金场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户（以下简称场外基金账户）。

第九条 投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可以直接参与本所场内交易；使用场外基金账户认购的，参与本所场内交易前，应当先将基金份额转托管至场内证券经营机构。

第十条 本所根据有关法律法规、业务规则以及本指引的规定，对不动产基金份额发售活动，以及基金管理人、财务顾问、基金服务机构、投资者等参与主体实施自律监管。

第二章 询价与定价

第十一条 不动产基金首次发售的，基金管理人或者财务顾问应当通过向网下投资者询价的方式确定不动产基金份额认购价格。

第十二条 根据基金管理人或者财务顾问的书面委托，本所向符合条件的网下投资者提供网下发行电子平台进行询价报价和认购申报。

第十三条 基金管理人或者财务顾问办理询价业务的，应当向本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，应当向本所申请获得网下发行电子平台的投资者 CA 证书。

CA 证书可以在不动产基金份额发售中多次使用。

第十四条 基金管理人申请发售不动产基金的，应当向本所提交下列材料：

（一）发售申请；

（二）中国证监会准予注册的批文复印件；

（三）发售方案，包括但不限于询价日、募集期、基金份额初始发售数量、各类战略投资者拟认购数量和认购方式、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（如有）、定价方式、定价程序、配售原则、配售方式、公众投资者初始发售份额数量、销售机构、认购方式、认购费用等内容；

（四）有关法律文件，包括询价公告、招募说明书、基金产品资料概要、基金合同、托管协议等；

（五）本所要求的其他材料。

第十五条 本所在收到基金管理人的发售申请后 5 个工作日内表示无异议的，基金管理人应当通过本所网站或者本所认可的其他方式披露不动产基金询价公告、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。

基金管理人报送的发售申请材料不符合本指引规定或者其他有关要求的，应当按照本所要求予以补正，补正时间不计入前款规定的 5 个工作日内。

第十六条 基金管理人、财务顾问应当确定参与询价的网下投资者条件、有效报价条件、配售原则和配售方式，并按照事先确定的配售原则，在有效报价的网下投资者中选择配售对象。

基金管理人、财务顾问在确定网下投资者配售原则时，应当优先向认可不动产基金长期投资价值的网下投资者配售。

基金管理人、财务顾问可以在询价公告中约定一定比例的高价剔除机制。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或者财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

第十七条 网下投资者及其配售对象应当在询价日前 1 交易日 12:00 前在中国证券业协会完成注册。本所从中国证券业协会获取网下投资者及其配售对象的相关信息。

基金管理人、财务顾问应当根据公告的询价条件，对网下投资者的资格进行审核，并向网下发行电子平台确认拟参与该次网下发售的网下投资者以及配售对象的相关信息。

第十八条 不动产基金设置询价区间的，基金管理人和财务顾问应当根据不动产项目的评估情况和市场情况，合理确定询价区间，并在询价公告中披露。

第十九条 网下询价时间原则上为 1 个交易日。基金管理人或者财务顾问应当在本所规定的时间内，在网下发行电子平台上确认基金代码、名称等相关询价参数，并通过网下发行电子平台确认拟参与网下发售的配售对象名称、场内证券账户或者场外基金账户等相关信息，同时剔除不符合本指引以及询价公告规定的网下投资者及其配售对象账户，完成询价准备的确认工作。

第二十条 基金管理人、财务顾问应当建立与投资者的沟通机制，推动网下投资者在充分了解项目基本情况、估值情况、所属市场和行业概况、发售方案等相关内容的基础上参与询价。

参与询价的网下投资者应当根据不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则，合理报价，不得采取串通合谋、协商报价等方式故意压低或者抬高价格，不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

第二十一条 询价期间，网下投资者及其管理的配售对象的报价应当包括每份价格和该价格对应的拟认购数量，填报的拟认购数量不得超过网下初始发售总量，且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。

网下投资者为拟参与报价的全部配售对象录入报价记录后，应当一次性提交。网下投资者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。

网下发行电子平台记录本次发售的每一个报价情况，基金管理人或者财务顾问可以实时查询和获取询价的报价情况。询价截止后，基金管理人或者财务顾问可以从网下发行电子平台获取询价报价情况。

第二十二条 网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量的，基金管理人、财务顾问应当中止发售，并发布中止发售公告。

中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可以重新启动发售。

除规定的中止发售情形外，基金管理人、财务顾问还可以约定中止发售的其他具体情形并事先披露。

第二十三条 报价截止后，基金管理人或者财务顾问应当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。

剔除不符合条件的报价后，基金管理人、财务顾问应当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。

第二十四条 基金管理人、财务顾问确定的认购价格高于本指引第二十三条规定的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人、财务顾问应当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。

第三章 战略配售

第二十五条 基金管理人、财务顾问应当结合产品规模、行业特征、原始权益人及其同一控制下的关联方自持比例等情况合理确定战略配售规模，优化投资者结构，保障不动产基金首次发售上市后流通份额合理充裕。

第二十六条 不动产项目原始权益人及其同一控制下的关联方，以及符合中国证券业协会有关规定的专业机构投资者，可以参与不动产基金的战略配售。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，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。

第二十七条 参与战略配售的专业机构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，认可不动产基金长期投资价值。本所鼓励下列专业投资者和配售对象参与不动产基金的战略配售：

（一）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或者长期合作愿景的大型企业或者其下属企业；

（二）具有长期投资意愿的大型保险公司或者其下属企业、国家级大型投资基金或者其下属企业；

（三）主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或者其他资管产品；

（四）具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

（五）原始权益人及其相关子公司；

（六）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事和高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划。

第二十八条 原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事和高级管理人员设立专项资产管理计划参与本次战略配售的，应当在招募说明书或者询价公告中披露专项资产管理计划的具体名称、设立时间、募集资金规模、管理人、实际支配主体，以及参与人姓名、职务与比例等。

第二十九条 基金管理人应当在询价日前与战略投资者签署配售协议。

基金管理人、财务顾问应当在招募说明书和询价公告中披露战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本次基金发售数量的比例，以及限售期安排等。

基金管理人、财务顾问应当在发售公告中披露战略投资者名称、承诺认购的基金份额数量、限售期安排，以及原始权益人初始持有不动产项目权益的比例等。

基金管理人、财务顾问应当在基金合同生效公告中披露最终获配的战略投资者名称、基金份额数量，以及限售期安排等。

第三十条 战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

第三十一条 基金管理人、财务顾问向战略投资者配售基金份额的，不得实施承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或者间接的利益输送行为。

第三十二条 基金管理人、财务顾问应当对战略投资者的选取标准、配售资格，以及是否存在本指引第三十条、第三十一条规定的禁止性情形进行核查。

基金管理人应当就核查事项出具文件，并聘请律师事务所出具法律意见书。核查文件和法律意见书应当与发售公告一并披露。

第三十三条 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。参与战略配售的原始权益人可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

战略投资者应当按照有关规定，承诺持有的基金份额在规定的持有期内不转让、不交易。

第四章 网下和公众投资者认购

第三十四条 网下询价结束后，网下投资者和公众投资者应当以询价确定的认购价格参与不动产基金份额认购。

第三十五条 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。

发售公告应当披露投资者详细报价情况、认购价格及其确定过程、募集期起止日、基金份额发售数量、网下发售份额数量、公众投资者发售份额数量、回拨机制、销售机构、认购方式、认购费用，以及以认购价格计算的基金规模和预期收益测算等内容。

本条第二款规定的详细报价情况应当包括每个投资者名称、配售对象信息、认购价格和对应的拟认购数量，以及所有网下投资者报价的中位数和加权平均数。

第三十六条 网下投资者和公众投资者应当在募集期内认购，募集期原则上不得超过 5 个交易日。

第三十七条 基金份额认购价格确定后，询价阶段提供有效报价的投资者方可参与网下认购。

有效报价，是指网下投资者提交的不低于基金管理人、财务顾问确定的认购价格，同时符合基金管理人、财务顾问事先确定且公告的其他条件的报价。

第三十八条 基金管理人或者财务顾问应当于基金份额认购首日前，通过网下发行电子平台录入并提交确定的基金份额认购价格、网下发售基金份额总量等认购参数，并在认购开始前完成相关参数确认。

网下发售基金份额总量由基金管理人、财务顾问根据预先披露的发售方案对网下初始发售份额总量进行调整后确定。

网下发行电子平台将自动剔除配售对象不符合第三十七条规定的询价报价及其对应的拟认购数量。

第三十九条 网下投资者应当通过本所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请。本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 9:30 至 15:00。

网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报 1 个认购数量，填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总量。

基金管理人可以通过网下发行电子平台获取网下投资者的认购申请。

第四十条 网下投资者提交认购申请后，应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的交付，并通过中国结算登记份额。

第四十一条 基金管理人、财务顾问在办理不动产基金网下询价、定价、配售等业务活动中，应当勤勉尽责，做好网下投资者核查和监测工作，并对网下投资者是否存在有关法律法规、中国证券业协会自律规则以及本所有关规定的禁止情形进行核查。

基金管理人、财务顾问发现网下投资者存在前款规定情形的，应当将其报价或者认购行为认定为无效并予以剔除，并将有关情况报告本所。本所将公开通报有关情况，并建议中国证券业协会对该网下投资者采取列入网下投资者限制名单等自律管理措施。

第四十二条 参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。基金管理人应当拒绝网下投资者参与的公众发售认购申请。

配售对象关联账户，是指与配售对象场内证券账户或者场外基金账户注册资料中的“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的账户。

证券公司客户定向资产管理专用账户以及企业年金账户注册资料中“账户持有人名称”“有效身份证明文件号码”均相同的，不受上述限制。

第四十三条 基金管理人、财务顾问可以根据不动产基金路演情况，合理审慎约定上市特定期限内网下投资者可以交易的份额比例。

第四十四条 募集期内，公众投资者可以通过证券经营机构参与基金份额场内认购或者通过基金管理人及其委托的基金销售机构参与基金份额场外认购。

第四十五条 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、财务顾问应当在募集期届满后的次一个交易日（或者指定交易日）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本所并公告。未在规定时间内通知本所并公告的，基金管理人、财务顾问应当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。

第四十六条 基金管理人、财务顾问按照事先确定的配售原则在有效认购的网下投资者中选择配售基金份额的对象。面向公众投资者发售部分应当按照本所认可的方式进行配售。

基金管理人或者财务顾问应当于募集期届满后的次一个交易日（或者指定交易日）15:00 前，将网下投资者各配售对象获配情况，包括获配份额、配售款、场内证券账户或者场外基金账户、应退认购款、配售对象证件代码等数据上传至网下发行电子平台。各配售对象可以通过网下发行电子平台查询其网下获配情况。

第四十七条 基金管理人应当在基金合同生效的次日披露基金合同生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略配售投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配机构投资者名称，以及每个获配投资者的报价、认购数量和获配数量等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或者实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的投资者应当列表公示并着重说明。

第四十八条 基金募集期届满，出现下列情形之一的，不动产基金募集失败：

- （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，或者投资人少于 1000 人；
- （三）原始权益人或者其同一控制下的关联方未按照规定参与战略配售；
- （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。

基金募集失败的，基金管理人应当在募集期届满后 30 日内返还投资者已交付的款项，并加计银行同期存款利息。

第五章 基金份额确认

第四十九条 基金管理人应当按照有关规定确认战略投资者认缴情况，以及公众投资者和网下投资者的最终配售情况，并完成相关募集结束处理。

第五十条 募集期结束前，基金份额总额未达到募集规模的，应当根据基金管理人、财务顾问和原始权益人事先确定并披露的方式处理。

第五十一条 投资者认购缴款结束后，基金管理人、财务顾问应当聘请符合有关规定的会计师事务所对认购和募集资金进行鉴证并出具验资报告；聘请律师事务所对网下发售、配售行为，参与定价和配售投资者的资质条件及其与基金管理人和财务顾问的关联关系，资金划拨等事项进行见证并出具法律意见书。

基金设立之日起 10 个工作日内，基金管理人或者财务顾问应当将法律意见书、发售总结报告等文件一并报送本所。

第六章 不动产基金扩募发售

第五十二条 不动产基金扩募的，可以向不动产基金原持有人配售份额，也可以向不特定对象或者特定对象发售。

第五十三条 基金管理人可以根据不动产基金二级市场交易价格和拟投资项目市场价值等有关因素，合理确定基金扩募发售价格或者定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

第五十四条 不动产基金扩募的，基金管理人应当向本所提交中国证监会同意变更注册的批准或者备案文件复印件、扩募发售方案、扩募发售公告等文件。本所 5 个工作日内表示无异议的，基金管理人可以启动扩募发售工作。

扩募发售方案中应当包括本次不动产基金发售的种类和数量、发售方式、发售对象、向原基金份额持有人配售安排、基金扩募价格、募集资金用途、配售原则，以及其他本所要求的事项。

第七章 其他规定

第五十五条 基金管理人应当在招募说明书中披露财务顾问费、审计与验资费、律师费、信息披露费，以及发售的手续费等情况，并明确费用承担方式。

第五十六条 基金管理人、财务顾问应当保留路演、定价、配售等过程中的相关资料至少 15 年并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，相关资料应当能如实、全面反映询价、定价和配售过程。

第五十七条 基金管理人、财务顾问、基金服务机构、投资者及其有关人员存在下列情形之一的，本所可以视情节轻重，对其单独或者合并采取自律监管措施或者纪律处分：

（一）在询价、配售活动中进行合谋报价、利益输送或者谋取其他不当利益；

（二）违反本指引的规定，向不符合要求的主体进行询价、配售；

（三）未及时向本所报备发售方案，或者本所提出异议后仍然按照原方案启动发售工作；

（四）基金管理人、财务顾问、基金服务机构等主体未按照规定及时编制并披露发售信息披露文件，或者所披露信息不真实、不准确、不完整，存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（五）参与战略配售的投资者、原始权益人违反其作出的限售和其他相关承诺；

（六）基金管理人、财务顾问违反规定向原始权益人、投资者不当收取费用；

（七）违反本指引的其他情形。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第八章 附则

第五十八条 本指引由本所负责解释。

第五十九条 本指引自发布之日起施行。本所于 2021 年 1 月 29 日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》同时废止。

5.4 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引

第3号——扩募及新购入不动产（试行）

（2025年12月31日 深证上〔2025〕1522号）

各市场参与人：

为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金扩募以及新购入不动产项目业务，保护投资者合法权益，本所修订了《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）》，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第3号——扩募及新购入不动产（试行）》，现予发布，自发布之日起施行。

本所于2022年5月31日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》（深证上〔2022〕530号）同时废止。

深圳证券交易所

2025年12月31日

第一章 总则

第一条 为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）扩募以及新购入不动产项目业务，保护投资者合法权益，根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称《不动产基金业务办法》）等规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于在本所上市的不动产基金存续期间新购入不动产项目以及有关的扩募、信息披露等事项。

第三条 任何单位和个人不得利用新购入不动产项目损害不动产基金财产或者基金份额持有人的合法权益。

第四条 本所对不动产基金新购入不动产项目出具的不动产基金产品变更以及不动产资产支持证券有关申请符合本所有关要求的无异议函，不表明本所对该产品的投资风险或者收益等作出判断或者保证。因不动产基金新购入不动产项目带来的投资风险，由投资者自行承担。

第二章 新购入不动产项目的原则和条件

第五条 不动产基金存续期间新购入不动产项目，应当满足下列要求：

- （一）不会导致不动产基金不符合基金上市条件；
- （二）拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有的不动产项目为同一业态、相近业态，互补或者具有运营协同效应；
- （三）有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

- （四）有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；
- （五）拟购入不动产项目涉及扩募份额导致不动产基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；
- （六）拟购入不动产项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对不动产基金当前持有的不动产项目运营产生不利影响。

第六条 申请购入不动产项目的，不动产基金应当符合下列条件：

- （一）符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）以及有关规定的要求。
- （二）不动产基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 6 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。
- （三）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）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（如有）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。
- （四）中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）和本所规定的其他条件。

第七条 申请购入不动产项目的，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金持有人等主体除应当符合法律法规外，还应当符合下列条件：

- （一）基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；
- （二）基金管理人最近 1 年未被采取重大监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形；
- （三）基金管理人最近 2 年未因重大违法违规行为而受到处罚；
- （四）基金管理人现任有关主要负责人员最近 12 个月内未受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的重大监管措施，最近 36 个月内未受到中国证监会的行政处罚；
- （五）基金管理人不存在擅自改变不动产基金前次募集资金用途未纠正的情形；
- （六）基金管理人、持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金持有人最近 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；
- （七）基金管理人、持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金持有人最近 3 年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；
- （八）中国证监会和本所规定的其他条件。

第八条 基金管理人应当综合考虑现有不动产基金规模、自身管理能力、持有人结构、二级市场流动性等因素，合理确定拟购入不动产项目业态、规模、

融资方式和结构等。

不动产基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求与不动产基金首次发售一致，但中国证监会另有认定的除外。

基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及其市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动产项目的交易价格或者价格区间，按照规定履行必要决策程序。交易价格应当公允，不存在损害基金份额持有人合法权益的情形。

第九条 不动产基金新购入不动产项目的，可以单独或者同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。

基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障不动产基金可供分配现金流充裕性以及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

第十条 对拟购入不动产项目的原始权益人及其应当履行义务的要求与不动产基金首次发售一致，但中国证监会另有认定的除外。

第三章 新购入不动产项目的程序

第十一条 基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人和交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。

基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者事项的现况，以及进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

第十二条 基金管理人应当按照规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，必要时可以聘请财务顾问开展尽职调查，也可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与拟购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或者享有不动产权益时，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。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

第十三条 基金管理人应当聘请符合法律法规规定的会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构就拟购入不动产项目出具意见。

会计师事务所对拟购入不动产项目财务情况进行审计，并出具报告。律师事务所就拟购入不动产项目合法合规性、转让行为合法性、主要参与机构资质等出具法律意见书。资产评估机构对拟购入不动产项目进行评估，并出具评估报告。

第十四条 拟购入的不动产项目以资产评估结果作为定价依据或者参考的，

评估机构应当按照资产评估有关准则和规范开展执业活动。基金管理人、财务顾问（如有）应当对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性，以及交易价格的公允性发表意见，在招募说明书等文件中披露。

采取收益法等基于未来收益预期的方法对拟购入不动产项目进行评估并作为定价参考依据的，不动产基金应当在购入不动产项目后 2 年内的年度报告中单独披露相关项目可供分配金额的实际数与预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见。

第十五条 基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后 2 日内披露临时公告，同时至少披露下列文件：

- （一）拟购入不动产项目的决定；
- （二）产品变更草案，内容包括交易概况、拟购入不动产项目和交易对方的基本情况、拟购入不动产项目定价方式和定价依据、资金来源、交易主要风险、交易各方声明与承诺，以及本次交易存在的其他重大因素等；
- （三）扩募方案（如有），内容包括发售方式、发售对象、定价方式、募集资金用途、对原基金份额持有人的影响，以及发售前累计收益的分配方案（如有）等。

第十六条 基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、本所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券有关申请程序（以下简称变更注册程序）。

不动产项目交易金额超过基金净资产 20% 或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。

第十七条 基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

第十八条 基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向本所提交不动产基金产品变更申请、不动产资产支持证券有关申请，以及《不动产基金业务办法》规定的申请文件，本所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告和有关申请文件。

第十九条 本所参照不动产基金产品首次发售的有关程序，对不动产基金产品变更和不动产资产支持证券有关申请是否符合条件进行审核，出具不动产基金产品变更和不动产资产支持证券有关申请符合本所有关要求的无异议函或者作出终止审核的决定，并通知基金管理人、资产支持证券管理人。

第二十条 基金管理人履行变更注册程序期间，发生下列情形的，应当在 2 日内予以公告：

- （一）收到中国证监会或者本所的受理通知书；
- （二）收到本所问询；

- (三) 提交问询答复以及有关文件;
- (四) 收到本所关于变更申请的无异议函或者终止审核通知;
- (五) 收到中国证监会关于基金变更注册或者不予注册的批复。

履行变更注册程序期间,基金管理人决定撤回申请的,应当说明原因,并予以公告。

第二十一条 不动产项目交易需提交基金份额持有人大会投票表决的,基金管理人应当在履行完毕基金变更注册程序后,至少提前 30 日发布召开基金份额持有人大会的通知公告并附有相关表决议案。

招募说明书、基金合同、托管协议和法律意见书等文件及其修订情况(如有)应当与基金份额持有人大会通知公告同时披露。

第二十二条 基金份额持有人大会应当按照有关规定就拟购入不动产项目、扩募(如有)进行表决。

基金份额持有人大会就拟购入不动产项目作出的决议,至少应当包括下列内容:

- (一) 拟购入不动产项目和交易对方;
- (二) 交易价格或者价格区间;
- (三) 定价方式或者定价依据;
- (四) 不动产项目自定价基准日至交割日期间损益的归属;
- (五) 不动产项目办理权属转移的合同义务和违约责任;
- (六) 扩募方案(如有);
- (七) 决议有效期;
- (八) 对基金管理人办理本次不动产项目交易和扩募(如有)的具体授权;
- (九) 招募说明书、基金合同、托管协议等文件针对本次不动产项目购入事项的相关修订;
- (十) 其他需要明确的事项。

第二十三条 基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的,不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日(以现场方式召开的)或者基金份额持有人大会计票之日(以通讯方式召开的)开市起至基金份额持有人大会决议生效公告日上午 10:30 期间停牌(如公告日为非交易日,则公告后首个交易日开市时复牌)。

第二十四条 基金管理人应当在基金份额持有人大会作出购入不动产项目决议后公告该决议,以及律师事务所对本次会议的召集程序、召集人和出席人员的资格、表决程序、表决结果等事项出具的法律意见书。

第二十五条 不动产基金履行完毕变更注册程序后,基金管理人拟对交易对方、拟购入的不动产项目、交易价格、资金来源等作出变更,构成对原交易方案重大调整的,应当重新履行变更注册程序并及时公告有关文件。需提交基金份额持有人大会投票表决的,应当在重新履行完毕变更注册程序后再次召开基金份额持有人大会进行表决。

履行交易方案变更程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

第二十六条 不动产基金新购入不动产项目完成有关变更注册程序并经基金份额持有人大会表决通过（如需）后，应当及时实施交易方案，于实施完毕之日起3个工作日内编制交易实施情况报告书并予以公告。涉及扩募的，应当按照本指引的要求披露扩募程序相关公告。

不动产基金在实施不动产项目交易的过程中，发生法律法规要求披露的重大事项的，应当及时作出公告。重大事项导致本次交易发生实质性变动的，须重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议。

不动产基金拟终止购入不动产项目的，应当及时作出公告并召开基金份额持有人大会审议终止事项，基金份额持有人大会已授权基金管理人在必要情况下办理终止购入不动产项目相关事宜的除外。

第二十七条 新购入不动产项目实施过程涉及扩募且向不特定对象发售的，基金管理人应当在发售首日的3日前将招募说明书等刊登在本所网站和符合中国证监会规定条件的网站上，供公众查阅。

新购入不动产项目实施过程涉及扩募且向特定对象发售的，基金管理人应当在发售前将招募说明书等刊登在本所网站和符合中国证监会规定条件的网站上，供公众查阅；在发售验资完成后的2个工作日内，将发行情况报告书刊登在本所网站和符合中国证监会规定条件的网站上，供公众查阅。

第二十八条 扩募发售完成后基金管理人应当向本所申请扩募份额上市，并提交下列文件：

- （一）基金上市申请文件；
- （二）已生效的不动产基金认购不动产资产支持证券的认购协议（如有）；
- （三）不动产基金所投资专项计划的成立公告（如有）；
- （四）不动产基金所投资专项计划的已生效的基础资产买卖协议（如有）；
- （五）本所要求的其他文件。

第二十九条 基金管理人应当在基金扩募份额上市交易的3个工作日前，公告上市交易公告书。上市交易公告书至少应当披露下列内容：

- （一）不动产基金扩募情况；
- （二）拟购入不动产项目原始权益人或者其同一控制下的关联方参与本次基金战略配售的具体情况和限售安排；
- （三）不动产基金投资运作、交易等环节的主要风险和变化；
- （四）不动产基金认购不动产资产支持证券以及不动产基金所投资的专项计划持有的基础资产情况（如有）；
- （五）本所要求的其他内容。

第四章 信息管理与停复牌

第三十条 基金管理人筹划、实施不动产交易，有关信息披露义务人应当公

平地向所有投资者披露可能对不动产基金交易价格产生较大影响的相关信息（以下简称价格敏感信息），不得有选择性地向特定对象提前泄露。

第三十一条 不动产基金份额持有人以及参与不动产交易筹划、论证、决策等环节的其他有关机构和人员，应当及时、准确地向基金管理人通报相关信息，并配合基金管理人及时、准确、完整地进行披露。

第三十二条 基金管理人，不动产项目交易的交易对方及其关联方，交易各方聘请的证券服务机构及其从业人员，参与不动产项目交易筹划、论证、决策、审批等环节的有关机构和人员，以及因直系亲属关系、提供服务和业务往来等知悉或者可能知悉价格敏感信息的其他有关机构和人员，在不动产项目交易的价格敏感信息依法披露前负有保密义务，禁止利用该信息进行内幕交易。

第三十三条 基金管理人筹划不动产项目交易事项，应当详细记载筹划过程中每一具体环节的进展情况，包括商议相关方案，形成相关意向，签署有关协议或者意向书的具体时间、地点、参与机构和人员，商议和决议内容等，制作书面的交易进程备忘录并予以妥当保存。参与每一具体环节的所有人员应当即时在备忘录上签名确认。

第三十四条 基金管理人筹划不动产项目购入事项，应当在不动产基金不停牌的情况下分阶段披露所筹划事项的具体情况，不得以有关事项结果尚不确定为由随意申请停牌。

难以按照前款规定分阶段披露，确有必要申请停牌的，基金管理人可以申请停牌，停牌时间不得超过 5 个交易日。基金管理人应当在停牌期限届满前披露产品变更草案和扩募方案（如有），并申请复牌；未能按期披露产品变更草案和扩募方案（如有）的，应当终止筹划本次不动产项目购入事项并申请复牌。

不停牌筹划不动产项目购入事项的，应当做好信息保密工作，在产品变更草案和扩募方案（如有）披露前，不得披露所筹划的相关信息。相关信息发生泄露的，基金管理人应当及时申请停牌。

第三十五条 基金管理人无法在停牌期限届满前完成有关事项筹划，但国家有关部门对于有关事项的停复牌时间另有要求的，基金管理人可以在充分披露筹划事项的进展、继续停牌的原因和预计复牌的时间后向本所申请继续停牌，但连续停牌时间原则上不得超过 25 个交易日。涉及国家重大战略项目、国家军工秘密等事项，对停复牌时间另有要求的，从其要求。

第五章 不动产基金扩募发售

第一节 一般要求

第三十六条 不动产基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（以下简称定向扩募）。向不特定对象发售包括向不动产基金原持有人配售份额（以下简称向原持有人配售）和向不特定对象募集（以下简称公开扩募）。

第三十七条 不动产基金扩募的，其战略配售对象原则上限于拟购入不动产项目的原始权益人及其同一控制下的关联方。上述战略配售对象参与战略配售

的基金份额、占本次扩募发售比例以及持有期等应当符合首次发售的有关要求，但中国证监会另有认定的除外。

采用向原持有人配售方式发售，上述战略配售对象为原份额持有人的，其认购战略配售份额可以视为参与向原持有人配售。

第三十八条 新购入不动产项目涉及向原持有人配售和公开扩募的，基金管理人应当向本所申请停牌并披露停复牌安排。

第三十九条 因不动产基金扩募，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额比例达到《不动产基金业务办法》规定的合并、收购以及权益变动标准的，应当按照《不动产基金业务办法》有关规定履行相应的程序和义务。

第四十条 基金扩募发售期限届满，出现下列情形之一的，不动产基金扩募发售失败：

（一）基金扩募份额总额未达到基金份额持有人大会表决通过规模的80%；

（二）拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方等未按照规定参与战略配售；

（三）导致基金扩募发售失败的其他情形。

基金扩募发售失败的，基金管理人应当在募集期限届满后 30 日内退还投资者已交付的款项，并加计银行同期存款利息。

第二节 向原持有人配售

第四十一条 向原持有人配售的，基金管理人应当在提交变更注册申请的招募说明书中披露持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金持有人、拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方认购基金份额数量的承诺文件。持有份额不低于 20% 的第一大不动产基金持有人、拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方不履行认购基金份额的承诺，或者募集期限届满后原不动产基金持有人认购的数量未达到拟配售数量 80% 的，基金管理人应当在募集期届满后 30 日内退还已认购投资者缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

第四十二条 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。

第四十三条 基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

第三节 公开扩募

第四十四条 不动产基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原不动产基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。

参与优先配售的原不动产基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

第四十五条 基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益

优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。

公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

第四节 定向扩募

第四十六条 不动产基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

前款所称“发售对象不超过 35 名”，是指认购并获得本次向特定对象发售基金的法人、自然人或者其他合法投资组织不超过 35 名。

证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发售对象。

第四十七条 定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

第四十八条 定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。

基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

- （一）持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；
- （二）拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；
- （三）通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。

第四十九条 定向扩募的发售对象属于本指引第四十八条第二款规定以外情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下是否继续参与认购、价格确定原则和认购数量。

第五十条 定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于本指引第四十八条第二款规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

第六章 附则

第五十一条 不动产基金业务参与机构及其有关人员、购入不动产项目交易有关主体及其有关人员、投资者及其有关人员违反本指引，本所其他业务规则规定，不动产基金合同、招募说明书等基金法律文件约定或者其作出的承诺的，本所可以按照有关规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第五十二条 不动产基金新购入不动产项目产生的评估费、财务顾问费（如

有)、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。

第五十三条 不动产基金存续期间扩募用于不动产项目重大改造等非购入不动产项目用途的,参照本指引第三章有关要求履行本所不动产基金产品变更、不动产资产支持证券有关申请确认程序,并参照适用本指引第五章有关规定。

第五十四条 本指引相关用语的含义如下:

(一) 持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人,是指不动产基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有不动产基金份额比例不低于 20%且持有份额最多的基金份额持有人;

(二) 本指引第十六条所述相关金额,是指连续 12 个月内累计发生金额;

(三) 本指引所称不动产基金交易均价的计算公式为:定价基准日前特定交易日不动产基金交易均价=定价基准日前特定交易日不动产基金交易总金额/定价基准日前特定交易日不动产基金交易总份额。

第五十五条 本指引由本所负责解释。

第五十六条 本指引自发布之日起施行。本所于 2022 年 5 月 31 日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 3 号—新购入基础设施项目(试行)》(深证上〔2022〕530 号)同时废止。

5.5 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引

第4号——审核程序（试行）

（2025年12月31日 深证上〔2025〕1523号）

各市场参与者：

为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金审核工作，提升审核透明度，本所制定了《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第4号——审核程序（试行）》，现予发布，自发布之日起施行。

深圳证券交易所
2025年12月31日

第一章 总则

第一条 为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）发行上市审核工作，提升审核透明度和规范性，根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》等规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于基金管理人申请不动产基金上市、资产支持证券管理人申请不动产资产支持证券挂牌的审核程序事宜。

除了特别说明外，本指引所称管理人，是指基金管理人和资产支持证券管理人。

第三条 不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌审核程序包括申请与受理、审核、反馈与回复、审核会审议、出具审核意见等。

本所实行电子化审核，审核进度、审核结果等信息通过本所网站及时向市场公开。

第四条 本所审核人员与管理人、原始权益人和专业机构存在利害关系，可能影响公正履行审核职责的，应当回避。

审核人员就反馈意见、审核工作有关重要事项与管理人、原始权益人等有关主体沟通的，应当按照本指引规定的方式进行，不得与管理人、原始权益人等有关主体私下接触或者与其有不正当利益往来。

本所建立健全不动产基金发行上市审核工作的监督制约机制，对审核人员履职尽责和执行廉洁纪律情况进行监督。

第五条 自提交申请文件之日起，管理人、原始权益人等业务参与机构及其有关人员，以及为不动产基金、不动产资产支持证券提供服务的财务顾问（如有）、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其有关人员，即接受本所自律监管，承担相应法律责任。未经本所同意，不得对申请文件进行更改。

管理人、原始权益人和专业机构应当按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）和本所有关业务规则的要求履行职责，关注审核进展，及时回复反馈意见。

第六条 本所对不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌出具的意见，不表明本所对该产品的投资风险或者收益等作出判断或者保证。不动产基金、不动产资产支持证券的投资风险，由投资者自行判断和承担。

第二章 申请与受理

第七条 管理人应当通过本所公募 REITs 审核业务专区提交不动产基金发行上市和不动产资产支持证券挂牌转让申请文件（以下统称申请文件），并确保提交的申请文件编制和格式等事项符合中国证监会和本所有关规定。

第八条 本所接收申请文件后，在 5 个工作日内对申请文件是否齐备和符合形式要求进行形式审核。

申请文件齐备且符合要求的，本所予以受理，并及时告知管理人；申请文件不齐备或者不符合要求的，本所一次性告知需补正的事项，管理人应当及时予以补正，补正时间最长不得超过 30 个工作日。

管理人在 30 个工作日内提交补正申请材料确有困难的，可以提交延期补正的书面申请，并说明理由；经本所认可的，可以延长补正时间。

管理人补正申请文件的，本所收到申请文件的时间以最终提交补正文件的时间为准。补正后的申请材料符合要求的，本所于收到最终提交的补正材料之日起 2 个工作日内予以受理。

申请文件受理后，管理人应当在本所网站预先披露提交的基金招募说明书、基金合同、基金托管协议和基金法律意见书。

第九条 管理人申请文件不齐备且未按照要求补正，或者存在法律法规以及本所规定的其他情形的，本所不予受理，书面通知管理人并告知理由。

第三章 审核、反馈与回复

第十条 本所受理申请文件后，确定 2 名审核人员开展审核工作。审核人员应当根据法律法规和本所业务规则等对申请文件进行审核，提出关注的主要问题并提交反馈会讨论。

第十一条 反馈会由本所有关人员参加，可以采取现场会议、通讯会议等方式召开，通过合议方式确定反馈意见内容。

第十二条 反馈会讨论认为需要出具反馈意见的，本所自受理申请文件之日起 20 个工作日内出具反馈意见。

反馈会讨论认为不需要出具反馈意见的，本所自受理申请文件之日起 20 个工作日内通知管理人，并自通知之日起 5 个工作日内召开审核会审议。

第十三条 自申请文件受理起至首次反馈意见出具或者通知无反馈意见期间为静默期，审核人员不得接受管理人、专业机构、原始权益人及其关联方等就本次审核事宜的来访或者其他形式的沟通。

第十四条 管理人、专业机构应当按照反馈意见要求，进行必要的补充调查或者核查，逐项解释说明有关情况并回复反馈意见，相应补充或者修改申请文

件，并对回复内容的真实性、准确性、完整性负责。

第十五条 首轮反馈意见发出后，管理人、原始权益人和专业机构等对本所反馈意见和其他有关事项存在疑问的，可以与审核人员通过电话、邮件、传真、会谈等方式进行沟通；以会谈方式进行沟通的，由本所 2 名以上工作人员在办公场所与来访人员进行现场沟通。

第十六条 管理人应当自收到反馈意见之日起 30 个工作日内提交反馈意见回复，并由管理人加盖公章。反馈意见回复涉及修改申请文件的，应当同步提交修改后的申请文件。

管理人不能在规定时间内提交反馈意见回复的，应当在回复期限届满前向本所提交延期回复申请，说明理由和拟回复时间。延期回复时间最长不超过 30 个工作日。

第十七条 本所收到管理人提交的反馈意见回复和经修改的申请文件后，认为需要继续出具反馈意见的，自收到反馈意见回复之日起 10 个工作日内再次出具反馈意见；认为不需要进一步出具反馈意见的，自确认反馈意见回复符合要求之日起 5 个工作日内召开审核会审议。

第十八条 首轮反馈意见发出后，存在下列情形之一的，本所可以继续出具反馈意见：

（一）反馈意见回复未能针对性地回答本所反馈意见提出的问题，或者需要就回复继续反馈意见；

（二）审核过程中发生可能对不动产基金上市条件、不动产资产支持证券挂牌条件或者对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的事项；

（三）确有必要继续出具反馈意见的其他情形。

第四章 审核会审议

第十九条 审核会的组织、召开，审核委员的聘任等事宜，由本所另行规定。

审核委员认为需要就申请文件中的特定事项询问管理人、原始权益人和专业机构等的，审核人员提前通知被问询主体安排人员参会。

第二十条 审核会对申请文件和审核报告进行审议，重点关注反馈意见及其回复和其他重大问题，以合议的方式形成通过或者不通过的审议意见。

审核会审议意见为通过但要求补充披露或者完善有关事项的，本所及时告知管理人有关事项。管理人、原始权益人和专业机构等应当落实有关事项并及时更新申请文件。本所审核人员对补充披露或者完善事项的落实情况予以审核，并由参会审核委员予以确认，不再另行召开审核会审议。

审核会形成通过的审议意见，且补充披露、完善有关事项（如有）已按照本所要求落实的，审核人员应当及时通知管理人提交更新的、符合要求的申请文件。

第二十一条 因存在尚待核实的重大问题，无法形成审议意见的，审核会可以暂缓审议。

暂缓审议的，本所向管理人出具意见落实函。意见落实函的回复程序参照

本指引第三章反馈意见回复程序。本所自收到符合要求的落实意见回复文件之日起5个工作日内再次召开审核会审议。

第二十二条 审核会形成审议意见的，本所向中国证监会报告审核会审议意见。

第二十三条 本所作出同意不动产基金上市以及不动产资产支持证券挂牌审核意见的，向管理人出具无异议函；本所作出终止审核决定的，向管理人出具终止通知书并告知理由。

第五章 审核中止与终止

第二十四条 本所受理申请文件后至出具审核意见文件前，发生下列情形之一的，管理人、原始权益人和专业机构等应当及时书面报告本所，本所可以中止审核：

（一）原始权益人及其控股股东、实际控制人因涉嫌违法违规被行政机关调查，或者被司法机关侦查，尚未结案，预计对不动产基金上市以及不动产资产支持证券挂牌影响重大；

（二）管理人、专业机构被中国证监会依法采取责令停业整顿、指定其他机构托管或者接管等监管措施，尚未解除；

（三）管理人、专业机构或者其签字人员被中国证监会依法采取限制从事相关证券服务业务等监管措施或者证券市场禁入的措施，被中国证监会依法采取认定为不适当人选，被中国证券业协会采取认定不适合从事相关业务，或者被本所实施一定期限内不接受其出具的相关文件的纪律处分，尚未解除；

（四）申请文件中记载的财务资料和资产评估报告等专业机构报告已过有效期，且未按照要求补充提交；

（五）管理人、原始权益人或者专业机构等未在规定的期限内回复本所反馈意见，或者未对申请文件作出解释说明、补充、修改；

（六）管理人主动要求中止审核且理由正当；

（七）法律法规以及本所规定的其他情形。

管理人主动要求中止审核的，应当向本所提交中止审核申请，说明有关情况、理由。本所于收到申请之日起2个工作日内确认是否同意中止审核并通知管理人。

第二十五条 本所中止审核的期限不超过3个月。本所根据本指引第二十四条要求，决定中止审核的，待相关情形消除后，管理人可以向本所申请恢复审核，并说明理由。本所于收到申请之日起2个工作日内确认是否同意恢复审核并通知管理人。

自恢复审核之日起，管理人应当于15个工作日内更新申请文件。

第二十六条 本所受理申请文件后至出具审核意见文件前，发生下列情形之一的，本所可以终止审核：

（一）申请文件、信息披露文件内容存在明显瑕疵，严重影响投资者理解或者本所审核；

（二）申请文件被认定存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(三) 管理人、原始权益人等阻碍或者拒绝中国证监会、本所依法对其实施检查、核查，或者管理人、原始权益人及其关联方等以不正当手段严重干扰审核工作；

(四) 管理人法人资格终止；

(五) 管理人主动要求撤回申请；

(六) 中止审核超过 3 个月，或者恢复审核后管理人未在规定期限内更新申请文件；

(七) 本所审核认为不动产基金以及不动产资产支持证券不符合上市挂牌条件，信息披露不符合要求且未改正；

(八) 法律法规以及本所规定的其他情形。

管理人主动要求终止审核的，应当向本所提交终止审核申请，说明有关情况、理由。

第二十七条 本所受理申请文件后至不动产基金上市和不动产资产支持证券挂牌前，发生可能影响投资者作出价值判断以及投资决策，或者可能影响本次上市和挂牌的重大事项，管理人应当及时向本所报告，按照要求更新申请文件。

管理人和专业机构应当持续履行尽职调查职责，并向本所提交专项核查意见说明不动产基金、不动产资产支持证券是否仍然符合上市和挂牌条件以及信息披露要求。

第六章 附则

第二十八条 本所在发行上市审核中，发现涉及对中国证监会部门规章以及规范性文件理解和适用的重大疑难问题、重大无先例情况以及其他需要中国证监会决定的事项，及时履行有关请示报告程序。

第二十九条 请示有权机关、实施现场检查或者现场督导、进行专项核查，并要求补充、修改申请文件等情形，不计算在本指引第八条、第十二条、第十六条、第十七条、第二十一条、第二十四条和第二十五条规定的时限内。

第三十条 不动产基金存续期间拟购入不动产项目，管理人向本所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券挂牌转让申请的，参照本指引执行，中国证监会和本所另有规定的除外。

第三十一条 本指引由本所负责解释。

第三十二条 本指引自发布之日起施行。

5.6 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引

第5号——临时报告（试行）

（2025年12月31日 深证上〔2025〕1524号）

各市场参与人：

为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金临时报告信息披露，保护投资者合法权益，本所修订了《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5号——临时报告（试行）》，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第5号——临时报告（试行）》，现予发布，自发布之日起施行。

本所于2023年10月27日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告（试行）》（深证上〔2023〕1009号）同时废止。

深圳证券交易所
2025年12月31日

第一章 总则

第一条 为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）临时报告信息披露，保护投资者合法权益，根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称《不动产基金业务办法》）等规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于不动产基金在本所上市交易期间的临时报告信息披露事宜。本所其他业务规则对不动产基金临时报告信息披露事宜另有规定的，从其规定。

不动产基金合同生效后至不动产基金在本所上市交易前的临时报告披露事宜，参照适用本指引。

第三条 基金管理人、基金托管人等信息披露义务人应当按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）、本指引、本所其他业务规则的规定，以及基金法律文件的约定和相关承诺，及时、公平地披露临时报告，所披露的信息应当真实、准确、完整、简明清晰、通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第四条 为不动产基金信息披露提供服务的财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守执业规范和监管规则，按照规定和约定履行义务，保证出具的文件和专业意见及时、

真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五条 运营管理机构、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构等主体及其人员应当积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时主动向信息披露义务人提供相关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

运营管理机构应当密切关注不动产基金由于所属行业或者原始权益人有关情况发生重大变化等可能对基金份额持有人权益产生重大影响的事项，发生有关事项时，运营管理机构应当及时告知基金管理人，由基金管理人予以披露。

信息披露义务人之间应当加强沟通协调，互相配合履行信息披露义务，并确保提供的信息及时、真实、准确、完整。

第六条 本指引的规定是对不动产基金临时报告信息披露的最低要求。对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益有重大影响的事项和信息，信息披露义务人均应当及时披露。

第七条 本所按照法律法规、本所有关规定、上市（挂牌）协议、有关约定以及承诺，对基金管理人、基金托管人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构和投资者等主体（以下统称不动产基金业务参与人）及其有关人员实施自律管理。

第二章 一般规定

第一节 披露基本要求

第八条 本指引所称临时报告披露事项，除了《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》规定的情形外，还包括下列情形：

- （一）不动产基金发生重大关联交易；
- （二）金额占不动产基金净资产 10%以上的交易；
- （三）金额占不动产基金净资产 10%以上的损失；
- （四）不动产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%；
- （五）不动产项目购入或者出售；
- （六）不动产基金扩募；
- （七）不动产项目运营情况、现金流或者产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；
- （八）不动产基金更换专业机构、运营管理机构；
- （九）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或者管理不动产基金的主要负责人员发生变动；
- （十）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；
- （十一）原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额；
- （十二）不动产基金交易价格发生较大波动；
- （十三）不动产基金停复牌；

（十四）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；

（十五）法律法规、中国证监会和本所规定的，或者基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

第九条 信息披露义务人应当于知道或者应当知道有关事项发生之日起 2 日内披露临时报告。

有关事项出现重大进展或者变化的，信息披露义务人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露后续进展或者变化情况。

法律法规、本指引或者本所其他业务规则对信息披露时间另有规定的，从其规定。

第十条 本指引第九条所称知道或者应当知道之日，是指下列任一情形的最早发生日当日：

（一）有权决策机构就该事项形成决议时；

（二）有关各方就该事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员、不动产基金管理或者托管部门主要负责人、基金经理、信息披露义务人指定的信息披露事务管理部门或者人员知道或者应当知道该事项时；

（四）信息披露义务人能够在公共媒体查询或者了解有关事项时；

（五）信息披露义务人知道或者应当知道的其他情形。

信息披露义务人履行信息披露义务前，有关事项难以保密、已经泄露，出现市场传闻，或者不动产基金交易出现异常波动的，信息披露义务人应当立即披露。

第十一条 信息披露义务人披露的临时报告应当包括下列事项：

（一）不动产基金基本情况，包括不动产基金名称、简称、代码、不动产基金合同生效日、基金管理人名称、基金托管人名称、公告依据。

（二）不动产项目基本情况（如有），包括项目全称、项目公司名称、项目业态、项目地理位置、项目运营管理机构。

（三）事项的事实、成因、目前情况。

（四）有权决策机构的决策情况（如有），包括不动产基金业务参与人内部决策情况、有权机关的批准或者备案情况、基金份额持有人大会的召开和审议情况等。

（五）对基金份额持有人的影响分析，包括事项对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益产生的重大影响；信息披露义务人认为不存在重大不利影响的，应当充分说明理由。

（六）应对措施（如有），信息披露义务人认为可能存在重大不利影响的，应当披露已采取的权益保护措施及其成效，或者拟采取的措施。

（七）本所要求披露的其他内容。

第十二条 信息披露义务人应当结合不动产项目行业特点、业务模式、会计

政策、运营状况等，有针对性地披露可能对不动产项目运营、现金流或者基金份额持有人权益等产生不利影响的事项。

第十三条 信息披露义务人应当确保信息披露标准和内容的一致性、连续性，不得选择性披露。

信息披露义务人应当按照有关法律法规、国家标准和行业标准，合理确定信息披露中使用的规格、指标和技术参数等，不得随意调整；确有必要调整的，应当充分说明调整原因、具体调整内容，以及对信息披露内容的影响。

第十四条 不动产基金业务参与人作出不动产基金相关承诺的，应当及时告知基金管理人，并由基金管理人披露。

承诺人应当严格履行承诺。承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益的，承诺人应当立即告知基金管理人，提出有效的解决措施，并由基金管理人披露有关情况。

承诺人拟变更承诺的，应当履行相应决策程序并披露。

第十五条 信息披露义务人在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常运作的前提下，可以自愿披露与投资者作出价值判断和投资决策相关的信息，提升信息披露服务质量。

第二节 信息披露事务管理

第十六条 基金管理人应当制定信息披露管理制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露管理制度、信息披露事务负责人等信息向本所报备。信息披露管理制度应当包括但不限于下列事项：

- （一）信息披露事务主管部门及其职责；
- （二）信息披露事务负责人的选任、具体职责及其履职保障；
- （三）信息披露审核与发布规范，包括拟披露信息的传递、申请、审核、披露的流程，相应决策机构或者人员及其履职要求；
- （四）内幕信息管理规范，包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施；
- （五）信息披露暂缓、豁免的内部管理机制；
- （六）信息披露文件、相关决策过程或者履职记录等资料的档案管理制度。

运营管理机构应当参照前款规定制定信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息由基金管理人向本所报备。

第十七条 信息披露事务负责人负责组织和协调信息披露事务。信息披露事务负责人应当持续关注媒体对不动产基金的相关报道并主动核实报道的真实情况，及时做好与投资者的沟通联络工作。

第十八条 信息披露文件应当通过本所网站以及其他符合法律法规规定条件的媒体向投资者披露，披露时间不得晚于在其他场合披露的时间。

同一信息在不同媒介上披露的内容应当一致。

第十九条 信息披露文件出现重大错误、重大遗漏或者误导性陈述等情形

的，信息披露义务人应当及时披露补充或者更正公告，说明原因、补充或者更正事项、具体影响等。

第二十条 信息披露义务人需要暂缓披露信息的，按照《不动产基金业务办法》的规定办理。

信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照本指引披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，可以豁免披露：

- （一）相关信息未泄露；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）不动产基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。本所以对信息披露义务人暂缓、豁免披露行为进行事后监管。

第三章 不动产项目运营相关临时报告

第二十一条 基金管理人、运营管理机构应当建立完善信息披露配合机制，共同做好临时报告披露工作。

基金管理人负责编制和披露临时报告，并在临时报告中说明相关信息经运营管理机构确认的情况。运营管理机构应当勤勉履行职责，持续关注不动产项目的运营情况，及时主动向基金管理人提供信息并配合基金管理人履行信息披露义务，确保所提供信息的真实、准确、完整，同时对披露事项进行确认。

第二十二条 运营管理机构对临时报告披露内容存在异议的，应当告知基金管理人，基金管理人应当在临时报告中披露异议内容及其理由。

第二十三条 重要不动产项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列信息：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）涉及的不动产项目基本情况；
- （三）重大变化的具体情况、发生原因、预计持续时间及其依据；
- （四）对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析；
- （五）基金管理人、运营管理机构、项目公司和其他相关方已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施。

第二十四条 本指引第二十三条所称重大变化，包括下列情形：

- （一）所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；
- （二）不动产项目发生重大环境、生产、安全事故或者遭遇不可抗力；
- （三）收到有关部门整改重大违规行为、停产、搬迁、关闭等决定或者通知；

(四) 主要或者全部业务运行陷入停滞；
(五) 丧失重要特许经营权或者其他重要生产经营业务资质；
(六) 主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生重大变化；
(七) 不动产项目法律权属发生重要争议、重大变更，或者不动产项目发生抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，以及其他影响不动产项目转让的情况；

(八) 其他影响不动产项目稳定运营的重大变化情形。

第二十五条 本指引第二十四条第六项所称重大变化，包括下列情形：

(一) 主要依托租金收入的不动产项目 1 个季度内平均租金单价、季末出租率、季末租金收缴率等任一数据同比变动超过 20%；涉及酒店相关业态的，1 个季度内平均客房入住率、季度内平均客房单价、季度内平均每间可售房收入等任一数据同比变动超过 20%。

(二) 收费公路类不动产项目主力车型收费标准变动超过 20%，或者 1 个季度内日均自然车流量同比变动超过 20%；主力车型指最近 1 个自然年度，收入占比超过 20% 的车型；日均自然车流量应当以自然车流量中清分车流量作为计算依据，无法获取的，可以选用出入口车流量，但应当明确披露为出入口车流量。

(三) 生态环保类不动产项目 1 个季度内平均月度实际处理量、月末平均单价等任一数据同比变动超过 20%。

(四) 能源类不动产项目 1 个季度内设备使用情况、发电量、等效利用小时数、结算电量、结算电价、结算电费等任一数据同比变动超过 20%。

(五) 主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生其他重大变化。

第二十六条 基金管理人应当于知道或者应当知道重大变化情形取得进展或者发生进一步影响之日起 2 日内披露进展公告，说明进展情况、具体影响、已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施。

相关重大不利变化无实质进展的，基金管理人应当在定期报告中披露已采取的措施、无实质进展的原因、下一步拟采取的应对措施和方案，以及相关变化对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析。

第二十七条 不动产项目现金流发生重大变化的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项：

(一) 不动产基金基本情况；
(二) 涉及的不动产项目基本情况；
(三) 现金流变化的具体情况、发生原因；
(四) 对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析；

(五) 基金管理人、运营管理机构、项目公司和其他相关方已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施。

第二十八条 本指引第二十七条所称重大变化，包括下列情形：

(一) 不动产项目合计实际产生的现金流较最近一次相应期间现金流预测结果变动 20%以上;

(二) 不动产项目合计最近一期现金流预测结果较前次披露的相应期间预测结果变动 20%以上;

(三) 不动产项目现金流出现被滞留、截留、挪用等情况;

(四) 不动产项目现金流归集相关账户被冻结或者限制使用;

(五) 重要现金流提供方提前解除合约、被列为失信被执行人、发生债务违约、被解散、进入破产程序或者发生其他资信状况的重大不利变化;

(六) 其他现金流发生重大变化的情形。

第二十九条 项目公司减少注册资本、合并、分立、解散、(被)申请进入破产程序的,基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项:

(一) 不动产基金基本情况;

(二) 涉及的不动产项目基本情况;

(三) 涉及减资、合并、分立、解散、破产的项目公司的基本情况;

(四) 减资、合并、分立、解散、破产的原因和依据;

(五) 已经履行的决策程序;

(六) 实施方案和实施结果,不动产项目产权变动情况(如有);

(七) 对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析;

(八) 基金管理人、运营管理机构、项目公司和其他相关方已采取的应对措施及其成效,或者拟采取的应对措施。

第三十条 运营管理机构稳定运营管理能力发生变化的,基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项:

(一) 不动产基金基本情况;

(二) 涉及的不动产项目基本情况;

(三) 事项基本情况;

(四) 对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响分析;

(五) 基金管理人、运营管理机构和其他相关方已采取的应对措施及其成效,或者拟采取的应对措施。

第三十一条 本指引第三十条所称运营管理机构稳定运营管理能力发生变化,包括下列情形:

(一) 运营管理机构被依法立案调查,受到行政处罚、刑事处罚;

(二) 运营管理机构发生债务违约或者严重失信行为;

(三) 运营管理机构董事长、高级管理人员被依法立案调查、采取强制或者留置措施,受到刑事处罚或者证监会行政处罚;

(四) 运营管理机构董事长、高级管理人员发生变更、无法正常履行职责或者存在严重失信行为;

(五) 其他严重影响运营管理机构稳定运营管理能力的情形。

第四章 不动产基金相关临时报告

第一节 不动产基金运作相关临时报告

第三十二条 不动产基金或者项目公司发生占不动产基金净资产金额 10% 以上交易的，基金管理人应当于意向书或者意向协议签署之日起 2 日内披露下列事项：

- (一) 不动产基金基本情况；
- (二) 交易背景、交易概况；
- (三) 交易对方情况；
- (四) 交易标的情况；
- (五) 定价方式和定价依据、交易履约安排、交易主要风险；
- (六) 交易各方声明与承诺；
- (七) 本次交易存在的其他重大因素；
- (八) 对基金份额持有人权益的影响分析。

第三十三条 基金管理人作出拟出售不动产项目决定的，应当于决定作出之日起 2 日内披露下列事项：

- (一) 不动产基金基本情况；
- (二) 拟出售不动产项目的基本情况、财务情况、经营业绩；
- (三) 出售原因；
- (四) 有权决策机构的决策情况；
- (五) 对基金份额持有人权益的影响分析。

第三十四条 基金管理人与有关各方就该出售不动产项目签署意向书或者意向协议的，应当于意向书或者意向协议签署之日起 2 日内披露下列事项：

- (一) 交易背景、交易概况；
- (二) 交易对方情况；
- (三) 不动产项目情况；
- (四) 不动产项目定价方式和定价依据、取得资金的用途；
- (五) 交易履约安排、购买方资金来源、交易主要风险；
- (六) 交易各方声明与承诺；
- (七) 本次交易存在的其他重大因素；
- (八) 对基金份额持有人权益的影响分析。

第三十五条 不动产基金发生扩募、新购入不动产项目的信息披露事宜，适用《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》的规定，本指引另有规定的除外。

第三十六条 不动产基金购入、出售不动产项目的，基金管理人应当在完成权属变更登记之日起 2 日内披露登记变更完成情况，并于交割审计报告出具之日起 2 日内披露该审计报告，购入或者出售不动产项目实际取得、支付和后续待结算交易对价的情况，以及交割日不动产基金实际取得或者出售的不动产项目各项资产负债情况。

第三十七条 不动产基金发生重大关联交易的，基金管理人应当按照法律法规、中国证监会和本所的规定，以及基金法律文件的约定，履行相关决策程序并披露关联交易公告。

第三十八条 不动产项目公司发生对外借入款项，单笔借款超过不动产基金净资产 5%或者最近 12 个月内累计借款余额超过不动产基金净资产 10%的，基金管理人应当于借款协议签署之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）借款类型、用途、金额、期限和偿还结构；
- （三）借款增信方式，资产被抵押、质押等权利限制情况；
- （四）借款的必要性、借款金额占不动产基金净资产的比例、借款前后不动产基金总资产占不动产基金净资产的比例；
- （五）借款对不动产基金可供分配现金流的影响；
- （六）对基金份额持有人权益的影响分析。

第三十九条 不动产基金总资产被动超过不动产基金净资产 140%的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）不动产基金总资产和净资产的规模；
- （三）超过日期、超过原因；
- （四）对基金份额持有人权益的影响分析；
- （五）基金管理人已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施，以及预计指标恢复至 140%以内的时间。

第四十条 不动产基金或者项目公司可能发生占不动产基金净资产 10%以上损失的，基金管理人应当于知道或者应当知道损失发生之日起 2 日内披露下列事项：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）导致损失事由的具体情况和发生时间；
- （三）确定损失的决策情况；
- （四）预计损失金额；
- （五）对基金份额持有人权益的影响分析；
- （六）基金管理人和其他相关方已采取的应对措施及其成效，或者拟采取的应对措施。

第四十一条 出现提前终止基金合同拟进行资产处置、不动产项目现金流发生重大变化以及对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形的，基金管理人应当于评估机构出具评估报告后 2 日内披露下列事项，并将评估报告作为附件予以披露：

- （一）不动产基金基本情况；
- （二）评估事由；
- （三）评估机构名称、评估标的、评估时间、评估方法；
- （四）重要评估参数、评估结果，重要评估参数或者评估结果较最近一次

评估参数或者评估结果差异达到 10% 的，基金管理人应当进一步说明差异原因；

（五）对基金份额持有人权益的影响分析；

（六）本所要求披露的其他内容。

第四十二条 基金管理人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构发生重大诉讼或者仲裁的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项：

（一）不动产基金基本情况；

（二）案件各方基本情况；

（三）案由、诉讼或者仲裁请求及其理由、涉案金额或者可能产生的损益（如有）；

（四）受理时间、受理机构；

（五）案件审理和执行的进展情况；

（六）对基金份额持有人权益的影响分析。

基金托管人发生涉及不动产基金财产的诉讼或者仲裁，基金托管人应当参照前款规定履行信息披露义务。

第四十三条 本指引第四十二条所称重大诉讼或者仲裁，包括下列情形：

（一）涉及项目公司、运营管理机构，涉案金额超过 1000 万元，且占公司最近一期末经审计净资产绝对值 10% 以上；

（二）涉及不动产基金财产，可能对基金份额持有人权益产生较大影响；

（三）涉案金额未达到本条第一项标准或者没有具体涉案金额，但可能对基金份额持有人权益产生较大影响。

第四十四条 公共媒体或者市场上出现可能对不动产基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道的，基金管理人应当立即核查传闻或者报道的真实性，并于知道或者应当知道相关传闻或者报道之日起 2 日内披露下列事项：

（一）不动产基金基本情况；

（二）报道或者传闻内容；

（三）基金管理人核实的情况或者截止目前的核实进展；

（四）对基金份额持有人权益的影响分析。

基金管理人应当根据核实情况持续披露后续进展。

第四十五条 不动产基金更换运营管理机构、专业机构的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项：

（一）不动产基金基本情况；

（二）更换主体、更换的原因和依据、更换时间；

（三）有权决策机构的决策情况；

（四）新任机构的基本情况或者相关聘任安排；

（五）对基金份额持有人权益的影响分析。

第四十六条 基金管理人的高级管理人员发生变动或者无法履行职责、过半

数的董事在最近 12 个月内发生变动、不动产基金的基金经理发生变动或者无法履行职责的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露下列事项：

（一）不动产基金基本情况。

（二）有关人员的姓名、职务。

（三）变更或者无法履行职责的日期、原因。

（四）变更有关人员的，说明变更情况、变更程序履行情况、新任人员的任职资格和任职经历；有关人员无法履行职责的，说明预计持续时间、相关职务的过渡期安排、继任人选情况或者相关选聘安排。

（五）对基金份额持有人权益的影响分析。

第二节 不动产基金其他事项

第四十七条 战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，基金管理人应当在不晚于限售解除日 5 日前披露下列事项，并提示相应风险（如有）：

（一）不动产基金基本情况；

（二）解除限售份额的基本情况、解除限售的依据；

（三）本次解除限售后剩余的限售份额情况、未来解除限售安排；

（四）律师的核查意见（如有）；

（五）对基金份额持有人权益的影响分析。

基金管理人应当于限售解除日前 1 周内披露 2 次提示性公告，说明解除限售具体安排、不动产项目主要经营业绩，并提示解除限售相应风险（如有）。

第四十八条 原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额，应当依法编制并发布临时公告。

原始权益人或者其同一控制下的关联方最近 3 个月内累计卖出战略配售取得的不动产基金份额占全部不动产基金份额 1% 以上的，基金管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 日内披露不动产基金基本情况、最近 3 个月累计卖出的数量、剩余持有数量。

原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出或者拟卖出份额，应当合并计算。

第四十九条 不动产基金收盘交易价格符合下列条件之一的，基金管理人应当于有关事项发生的次一交易日，参照本指引第五十一条的规定披露交易情况提示公告，但上市首日除外：

（一）连续 20 个交易日收盘价累计涨跌幅达到 20%；触发本项的，累计涨跌幅的计算从披露之日起重新起算。

（二）当日收盘价涨跌幅超过 5%。

第五十条 不动产基金收盘交易价格符合下列条件之一的，基金管理人应当申请次一交易日开盘起至 10:30 期间停牌 1 小时，并于停牌日当日开盘前披露停牌公告：

（一）收盘价达到涨跌幅限制价格。

(二) 连续3个交易日的收盘价累计涨跌幅达到10%，但上市首日和扩募份额上市首日除外；触发本项的，累计涨跌幅的计算从披露之日起重新起算。

(三) 当日收盘价偏离基准价首次达到50%。

不动产基金当日收盘价偏离基准价首次达到70%，或者不动产基金因本条第一款第二项情形已经停牌1小时，但第4个交易日的收盘价较前一交易日收盘价同向变动比例达到5%的，基金管理人应当申请次一交易日停牌1天，并于停牌日当日开盘前披露停牌公告。

因公开披露业绩公告、扩募公告、资产价值长期增值或者贬值，或者其他合理原因导致触发交易价格变动的，不适用前两款规定。

第五十一条 不动产基金收盘价格发生较大波动，且符合本指引第五十条第一款、第二款规定情形的，基金管理人应当不晚于次一交易日开盘前披露交易情况提示公告，说明下列事项：

(一) 不动产基金基本情况；

(二) 不动产项目的经营业绩情况；

(三) 不动产基金运作是否规范稳健、是否存在应当披露而未披露的重大信息；

(四) 就价格变动对基金份额持有人权益的影响进行风险提示。

第五十二条 不动产基金停牌、复牌的，基金管理人应当于不动产基金停牌日或者复牌日前向本所提交申请，并在不晚于停复牌日前披露下列事项：

(一) 不动产基金基本情况；

(二) 停牌或者复牌的具体时间、原因、依据；

(三) 对基金份额持有人的影响分析。

第五章 附则

第五十三条 不动产基金业务参与人及其人员违反本指引、本所其他业务规则规定，不动产基金合同、招募说明书、不动产项目运营管理协议等基金法律文件约定，或者其所作出的承诺的，本所可以按照规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第五十四条 本指引相关用语的含义如下：

(一) 董事、监事、高级管理人员、董事长、信息披露事务负责人，均包括履行同等职责的人员；董事会、监事会，包括实际履行相应职责的机构。

(二) 重要不动产项目，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计营业收入、现金流 10%以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目。

(三) 不动产基金总资产、净资产，是指已披露的最近一期末不动产基金总资产、净资产；尚未披露首次定期报告的，以不动产基金上市公告书中的总资产、净资产计算。

(四) 重要现金流提供方，是指单一现金流提供方及其关联方合计提供的

现金流超过不动产项目同一时期现金流总额的 10% 的现金流提供方。

（五）基准价，以不动产基金首次上市发售价格或者最近一次扩募发售价格中孰晚者为准，基金管理人有明显证据证明其他价格作为基准价更为公允并经本所认可的除外。

第五十五条 本指引相关财务数据和指标，均指合并报表层面的财务数据和指标。

第五十六条 本指引相关披露标准中的资产价值或者资产金额，以相应资产的账面价值、评估价值、交易金额、公开市场价格中孰高者计算。

本指引相关披露标准中的交易金额，以约定的交易金额和实际履约金额中孰高者计算。

第五十七条 按照本指引第四十九条第二项、第五十条第一款第一项和第二项规定计算单日涨跌幅和连续3个交易日涨跌幅时，期间内证券发生除权除息的，对收盘价格作相应调整。

第五十八条 本指引由本所负责解释。

第五十九条 本指引自发布之日起施行。本所于2023年10月27日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告（试行）》（深证上〔2023〕1009号）同时废止。

5.7 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引

第 6 号——年度报告（试行）

（2025 年 12 月 31 日 深证上〔2025〕1525 号）

各市场参与人：

为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金的年度报告信息披露，保护投资者合法权益，本所修订了《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 6 号——年度报告（试行）》，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》，现予发布，自发布之日起施行。

本所于 2024 年 11 月 29 日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》（深证上〔2024〕1017 号）同时废止。

深圳证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第一章 总则

第一条 为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）的年度报告信息披露，保护投资者合法权益，根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称《不动产基金业务办法》）等规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于不动产基金在本所上市交易期间的年度报告信息披露事宜。本所其他业务规则对不动产基金年度报告信息披露事宜另有规定的，从其规定。

第三条 基金管理人、基金托管人等信息披露义务人应当按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）、本指引、本所其他业务规则的规定，以及基金法律文件的约定和相关承诺，及时、公平地披露年度报告，所披露的信息应当真实、准确、完整、简明清晰、通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第四条 为不动产基金信息披露提供服务的财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守执业规范和监管规则，按照规定和约定履行义务，保证出具的文件和专业意见及时、真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五条 运营管理机构、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券

托管人、项目公司、专业机构等主体及其人员应当积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时主动向信息披露义务人提供相关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

运营管理机构应当建立内幕信息管理规范，包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施等，严格履行内幕信息保密义务。

运营管理机构应当勤勉履行职责，持续关注不动产项目的运营情况，同时对披露事项进行确认。对年度报告披露内容存在异议的，应当告知基金管理人，基金管理人应当在年度报告中披露异议内容及其理由。

信息披露义务人之间应当加强沟通协调，互相配合履行信息披露义务，并确保提供的信息及时、真实、准确、完整。

第六条 本指引的规定是对不动产基金年度报告信息披露的最低要求。报告期内对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益有重大影响的事项和信息，信息披露义务人均应当在年度报告中披露。

第七条 本所按照法律法规、本所有关规定、上市（挂牌）协议、有关约定以及承诺，对基金管理人、基金托管人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构和投资者等主体（以下统称不动产基金业务参与人）及其有关人员实施自律管理。

第二章 年度报告内容

第一节 不动产基金运作情况

第八条 年度报告中披露的相关信息可能对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益产生重大不利影响的，基金管理人应当在“重要提示”中说明相关信息产生的重大不利影响并向投资者提示风险。

第九条 基金管理人应当在年度报告中披露下列不动产基金产品概况信息：

- （一）不动产基金名称、不动产基金简称、场内简称、不动产基金代码、交易代码、不动产基金运作方式、不动产基金合同生效日；
- （二）基金管理人名称；
- （三）基金托管人名称；
- （四）历次扩募时间以及金额（如有）；
- （五）报告期末不动产基金份额总额；
- （六）不动产基金合同存续期；
- （七）不动产基金份额上市的证券交易所；
- （八）上市日期；
- （九）投资目标；
- （十）投资策略（如有）；
- （十一）风险收益特征（如有）；
- （十二）不动产基金收益分配政策；
- （十三）资产支持证券管理人名称；
- （十四）运营管理机构名称；
- （十五）基金管理人信息披露事务负责人姓名、职务、联系方式；

(十六) 运营管理机构信息披露事务负责人姓名、职务、联系方式;

(十七) 其他基金产品概况信息。

第十条 基金管理人应当在年度报告中披露最近 3 年主要会计数据和财务指标。

前款所称主要会计数据和财务指标,包括不动产基金报告期收入、报告期净利润、报告期经营活动产生的现金流量净额、期末不动产基金总资产、期末不动产基金净资产、不动产基金总资产占净资产的比例、期末不动产基金份额净值、现金流分派率以及内部收益率(如有)等。

第十一条 基金管理人应当按照法律法规和企业会计准则等有关规定,确认计量不动产基金资产和负债,编制不动产基金年度合并以及个别财务报告,并在年度报告中予以披露。

财务报告至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及报表附注。

年度财务报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。基金管理人应当在年度报告中披露审计报告。

基金托管人复核不动产基金信息披露文件时,应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

第十二条 基金管理人应当在年度报告中披露最近 3 年可供分配金额、单位可供分配金额、实际分配金额、单位实际分配金额,以及报告期可供分配金额计算过程。报告期内可供分配金额较上年同期变化超过 10%的,应当说明原因。

基金管理人应当披露可供分配金额涉及的各项调整项名称以及金额,涉及未来合理支出相关预留调整项的,基金管理人应当充分说明理由。基金管理人应当披露上一年度未来合理支出相关预留的实际使用情况,与前期安排金额差异超过 10%的,基金管理人应当说明原因以及合理性。

基金管理人应当在年度报告中说明可供分配金额与招募说明书中刊载的预测可供分配金额差异情况,差异超过 10%的,基金管理人还应当说明原因和应对措施。

第十三条 基金管理人应当在年度报告中披露基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构在报告期内的费用收取情况以及依据。

基金管理人在披露运营管理机构费用收取情况以及依据时,还应当披露运营业绩奖惩激励情况。

第十四条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内基金份额持有人结构变化情况。

第十五条 基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明,并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

重要评估参数发生变化的，基金管理人应当在年度报告中披露变化前后参数选取情况、参数变化原因、对评估预测现金流以及评估价值的影响等。评估结果较最近一次评估结果差异在 10%以上的，基金管理人应当在年度报告中披露变化原因。

基金管理人应当在年度报告中披露报告期内重要不动产项目和不动产项目整体实际产生现金流情况。重要不动产项目或者不动产项目整体实际产生的现金流较最近一次评估报告预测值差异在 20%以上的，基金管理人应当在年度报告中披露差异金额、具体差异原因以及应对措施。

评估机构应当在年度评估报告中披露不动产项目整体全周期现金流预测情况。

第十六条 不动产项目在报告期内合计发生金额占当年收入比例超过 10%的资本性支出的，基金管理人应当在年度报告中披露资本性支出使用情况。

第十七条 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的，基金管理人应当在年度报告中披露改造或者扩建不动产项目基本情况、资金来源、预计投入成本、进展情况、预计竣工和交付时间等核心信息，并分析对基金份额持有人权益的影响。报告期内完成改造或者扩建的，应当披露实际投入成本、竣工和交付时间等核心信息。

第十八条 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的，基金管理人应当在年度报告中披露购买或者出售不动产项目实际取得或者支付的对价、交割日不动产基金实际取得或者出售的不动产项目各项资产负债情况、因本次交易形成的不动产基金财产应收或者应付情况以及报告期内的履行情况。

第十九条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内发生的关联交易，包括交易主体、交易对象、对应的关联关系、交易目的、定价政策以及依据、交易金额、就关联交易采取的内部控制措施等，以及相关利益冲突防范措施。

第二十条 基金管理人应当在年度报告中披露固定资产、无形资产、投资性房地产、商誉以及其他不动产基金资产的减值计提情况。发生减值比例超过 10%的，应当披露发生减值的原因、已采取或者拟采取的措施等。

第二十一条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期末除投资不动产资产支持证券之外的资产组合类别明细，包括投资金额和占比等。

第二十二条 不动产基金持有以公允价值进行后续计量的投资性房地产，基金管理人还应当按照下列要求在年度报告中进行披露：

（一）报告期内投资性房地产计量方法变更为采用公允价值进行后续计量的，应当在年度财务报告“投资性房地产”科目附注中披露投资性房地产主要项目的原会计计量方法、原账面价值、入账公允价值、计量方法变动时间、变动依据、对相关科目的影响金额等；

（二）报告期内投资性房地产公允价值变动超过 10%的，应当在年度报告中披露投资性房地产的变动原因以及金额；

（三）报告期内投资性房地产公允价值变动或者计量模式转换产生的影响

金额占不动产基金最近一期经审计净利润或者净资产 30%以上的，应当在年度报告中单独披露投资性房地产公允价值评估报告、评估说明或者市场价值调研报告。

第二十三条 报告期内不动产基金业务参与人作出不动产基金相关承诺、变更承诺、承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益的，基金管理人应当在年度报告中披露相关承诺事项以及履行相应决策程序情况。

第二十四条 基金管理人认为存在影响投资者决策的其他重要信息的，应当在年度报告中披露相关信息基本内容，并分析对基金份额持有人权益的影响。

第二节 业务参与人履职情况

第二十五条 基金管理人应当在年度报告中披露基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人、资产支持证券托管人、运营管理机构注册地址、办公地址、邮政编码、法定代表人。

基金管理人应当在年度报告中披露会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）等专业机构的名称和办公地址。

第二十六条 基金管理人应当在年度报告中披露基金管理人下列履职情况信息：

（一）报告期内基金管理人以及主要负责人员情况，包括基金管理人及其管理基金的经验、基金经理简介等。

（二）报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况，包括报告期内不动产基金运作合规守信情况、对报告期内公平交易制度以及执行情况的专项说明、对报告期内不动产基金的投资和运营分析、基金管理人内部关于不动产基金的监察稽核情况、对会计师事务所出具非标准审计报告所涉事项的说明（如有）等。

（三）报告期内对不动产项目运营管理职责的落实情况，包括主要采取的运营管理措施、重大事项决策情况、对运营管理机构的检查和考核情况、其他对运营管理机构的监督情况等。

（四）报告期内信息披露工作开展情况，包括信息披露事务负责人的履职情况、信息披露事务负责人的变更情况（如有）、信息披露管理制度的落实情况等；信息披露事务负责人的履职情况包括组织和协调信息披露事务情况、与投资者沟通联络情况等。

信息披露管理制度的落实情况，包括信息披露审核和发布流程执行情况、内幕信息管理情况、暂缓 and 豁免信息披露情况（如有）、信息披露相关档案管理情况等。

第二十七条 基金管理人应当在年度报告中披露运营管理机构下列履职情况信息：

（一）报告期内运营管理职责履行情况，包括运营管理服务协议落实情况、合规守信情况、采取的运营管理措施以及效果等；存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形的，应当分析对基金份额持有人权益的影响并披露后

续应对措施。

（二）报告期内配合信息披露工作开展情况，包括信息披露事务负责人的履职情况、信息披露事务负责人的变更情况（如有）、信息披露配合制度的落实情况、配合信息披露情况等；信息披露事务负责人的履职情况，包括组织和协调信息披露事务情况、与投资者沟通联络情况等；信息披露配合制度的落实情况，包括配合基金管理人信息披露执行情况、内幕信息管理情况等。

第二十八条 基金管理人应当在年度报告中披露基金托管人下列履职情况信息：

（一）报告期内托管职责履行情况，包括合规守信情况，对不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户资金的监督情况等；

（二）报告期内对不动产基金运作的监督情况，包括对基金管理人不动产基金投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项的监督情况等；

（三）报告期内履行信息披露相关义务情况，包括对公开披露不动产基金信息的复核、审查和确认情况，对年度报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见情况等；

（四）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第二十九条 基金管理人应当在年度报告中披露资产支持证券管理人下列履职情况信息：

（一）报告期内不动产资产支持专项计划相关的职责履行情况，包括作为项目公司股东的股东权利情况、作为项目公司债权人的权利情况（如有）、信息披露情况、合规守信情况等；

（二）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第三十条 基金管理人应当在年度报告中披露会计师事务所、资产评估机构、律师事务所（如有）、财务顾问（如有）等专业机构下列履职情况信息：

（一）报告期内提供服务或者出具报告情况；

（二）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第三十一条 基金管理人应当在年度报告中披露原始权益人下列履职情况信息：

（一）报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况、报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况；

（二）报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况（如有）；

（三）报告期内信息披露配合义务的落实情况；

（四）报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况。

第三十二条 报告期内召开基金份额持有人大会的，基金管理人应当在年度报告中披露基金份额持有人大会的下列信息：

- (一) 召开方式、召开日期；
- (二) 表决议案名称、主要内容；
- (三) 参会情况、表决结果。

第三十三条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内信息披露义务人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构涉及对不动产项目运营有重大影响的处罚、诉讼或者仲裁等情况。

第三节 不动产项目情况

第三十四条 基金管理人应当在年度报告中披露不动产项目的基本情况，包括不动产项目全称、项目公司名称、不动产项目业态、不动产项目主要经营模式、不动产项目地理位置等。

第三十五条 基金管理人应当在年度报告中披露不动产项目所属行业的下列情况：

- (一) 所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局；
- (二) 可比地域内的可比不动产项目情况（如有）；
- (三) 新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响；
- (四) 所属行业的其他整体情况和竞争情况。

第三十六条 基金管理人应当在年度报告中分别披露报告期内不动产项目的下列运营情况：

(一) 报告期内重要不动产项目运营情况的说明，包括不动产项目运营年限、报告期内周边新增竞争性项目的基本情况以及对基金份额持有人权益的影响（如有）、报告期内发生的重大变化和经营策略调整以及对基金份额持有人权益的影响（如有）等。

(二) 报告期以及上年同期重要不动产项目运营指标以及不动产项目整体的运营指标；运营指标同比变动幅度超过 30% 的，基金管理人应当进一步说明涉及金额、变动原因、是否具有持续性以及后续应对措施。

(三) 基金管理人认为可能存在对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险等，并应当进行风险提示。

第三十七条 基金管理人应当在年度报告中分别披露报告期内重要不动产项目公司的主要财务指标并进行财务分析：

(一) 项目公司主要资产科目报告期末和上年末金额及其同比变化情况。

(二) 项目公司主要负债科目报告期末和上年末金额及其同比变化情况；存在或有负债的，应当说明或有负债的种类及其形成原因、预计产生的财务影响和应对措施。

(三) 项目公司报告期和上年同期的营业收入、营业成本以及主要费用金额、构成比例及其同比变化情况。

(四) 项目公司报告期和上年同期毛利率、息税折旧摊销前利润率以及其他不动产项目的财务业绩衡量指标。

前款相关指标同比变动幅度超过 30%的，基金管理人应当进一步说明涉及金额、变动原因、是否具有持续性以及后续应对措施。

第三十八条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内项目公司经营现金流的归集、管理、使用以及变化情况，包括收入归集路径、报告期和上年同期收入归集总金额、对外支出总金额等。

来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的，基金管理人应当说明相关交易公允性、客户经营稳定性等情况。

第三十九条 不动产基金或者项目公司在报告期内对外借入、归还款项，或者在报告期末存在对外借入款项余额的，基金管理人应当在年度报告中逐笔披露借款对象、借款形式、借款金额、借款利率、借款起始日与到期日、增信措施（如有）、期末余额、报告期内还款金额、未来还本计划（如有）等，并分析报告期与上年同期借入款项的变化情况。

报告期内新增对外借入款项的，基金管理人应当逐笔披露借款原因以及使用情况、是否存在对外借入款项不符合借款要求的情形及其整改措施、对基金份额持有人权益的影响。

第四十条 报告期内购入或者出售不动产项目的，基金管理人应当在年度报告中披露不动产项目名称、交易方向、交易对手、交易金额、不动产项目账面价值、不动产项目评估价格以及评估方法（如有）等。

第四十一条 基金管理人应当在年度报告中披露报告期内不动产项目保险承保范围、购买和主要使用情况等。

第四十二条 报告期内重要不动产项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化的，基金管理人应当在年度报告中披露重大变化的具体情况、发生原因、预计持续时间及其依据，以及应对措施，并分析对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响。

前款所称重大变化情况包括下列情形：

（一）所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；

（二）不动产项目发生重大环境、生产、安全事故或者遭遇不可抗力；

（三）收到有关部门整改重大违规行为、停产、搬迁、关闭等决定或者通知；

（四）主要或者全部业务运行陷入停滞；

（五）丧失重要特许经营权或者其他重要生产经营业务资质；

（六）主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生重大变化；

（七）不动产项目法律权属发生重要争议、重大变更，或者不动产项目发生抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，以及其他影响不动产项目转让的情况；

（八）其他影响不动产项目稳定运营的重大变化情形。

第四十三条 基金管理人应当结合不动产项目的行业、区域、业务模式等，在年度报告中披露下列回顾总结和未来展望的分析讨论情况：

（一）结合近3年经营业绩波动情况，对报告期内不动产项目经营业绩的整体分析和说明；

（二）报告期内经营计划和财务预算的具体执行情况，以及未来的主要经营方针策略等；

（三）不动产项目未来1年或者3年的发展趋势、前景展望、经营风险因素等。

第四十四条 基金管理人应当在年度报告中披露原始权益人回收资金使用是否符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定，原始权益人应当予以配合。报告期内回收资金用途发生变更的，应当说明变更原因、履行的决策审批程序和信息披露情况。回收资金使用完毕的，基金管理人可以不再进行披露。

第四节 分行业基础资产披露要求

第四十五条 不动产项目涉及商业综合体等多业态的，基金管理人应当在年度报告中披露各业态类型构成。

第四十六条 不动产项目涉及商业零售、办公等相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于租金收入、物业管理费收入（如有）、停车场收入（如有）、广告收入（如有），以及其他运营收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于租赁成本（如有）、物业运营成本、折旧摊销成本等；

（三）租赁相关运营指标，包括报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期内平均租金单价、报告期末剩余租期情况、报告期末租金收缴率、报告期末租户总数以及租户结构、报告期内前五大租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例等。

第四十七条 不动产项目涉及酒店相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于客房收入、餐饮收入（如有）、会议收入（如有），以及其他个性化增值服务收入等。

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于运营管理成本、维修改造成本（如有）、易耗品成本（如有）、许可费（如有）等。

（三）入住相关指标，包括报告期内平均客房入住率、报告期内平均客房单价、平均每间可售房收入等；报告期内品牌方发生更换的，还应当披露品牌方更换的原因、对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第四十八条 不动产项目涉及产业园区、仓储物流或者租赁住房相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三

项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于租金收入、物业管理费收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于租赁成本、物业运营成本、折旧摊销成本等；

（三）租赁相关运营指标，包括报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期内平均租金单价、报告期末剩余租期情况、报告期末租金收缴率；

（四）不动产项目涉及产业园区或者仓储物流相关业态的，应当披露报告期末租户总数以及租户结构、报告期内前五大租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例。

第四十九条 不动产项目涉及收费公路相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于通行费收入、广告收入（如有）等。

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于折旧摊销成本、养护成本、运营管理成本等。

（三）报告期内日均自然车流量情况、客货车型分别对应的日均自然车流量情况、客货车分别对应的通行费收入情况（如有）；日均自然车流量应当以自然车流量中清分车流量作为计算依据，无法获取的，可以选用出入口车流量，但应当明确披露为出入口车流量。

（四）报告期内收费标准、通行费减免政策变化情况；存在重大变化的，还应当披露相关变化对基金份额持有人权益的影响。

（五）报告期内收费公路特许经营权摊销方式调整的，应当披露会计估计变更项目的调整原因、对财务报表科目和基金份额持有人权益的影响。

第五十条 不动产项目涉及能源相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项，在年度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况。

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于原材料成本（如有）、土地租赁成本（如有）、折旧摊销成本等。

（三）报告期内设备使用情况、发电量、等效利用小时数、结算电量、结算电价、结算电费；存在不同售电模式的，应当分别披露不同售电模式的售电量及其占比、售电收入及其占比，以及平均上网电价。

（四）涉及能源采购的，应当分别披露采购模式、前五大能源供应商以及采购量占比、采购均价。

（五）上网电价涉及中央和地方财政补贴的，应当披露补贴占比及其回款情况、补贴文件，包括补贴价格、补贴电量等（如有）。

(六) 报告期内发现设备存在影响机组正常运行问题的, 应当披露相关检测情况, 并结合检测结果分析对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第五十一条 不动产项目涉及生态环保相关业态的, 基金管理人应当基于本指引第三十六条第二项和第三十七条第一款第三项, 在年度报告中详细披露下列信息:

- (一) 不动产项目营业收入的主要构成情况;
- (二) 不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况;
- (三) 报告期内实际处理量、产能情况、平均单价;
- (四) 报告期内发现设备存在影响机组正常运行问题的, 披露相关检测情况, 并结合检测结果分析对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第三章 信息披露事务管理

第五十二条 基金管理人应当制定信息披露管理制度, 指定高级管理人员担任信息披露事务负责人, 并将信息披露管理制度、信息披露事务负责人等信息向本所报备。信息披露管理制度应当包括但不限于下列事项:

- (一) 信息披露事务主管部门及其职责;
- (二) 信息披露事务负责人的选任、具体职责及其履职保障;
- (三) 信息披露审核与发布规范, 包括拟披露信息的传递、申请、审核、披露的流程, 相应决策机构或者人员及其履职要求;
- (四) 内幕信息管理规范, 包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施;
- (五) 信息披露暂缓、豁免的内部管理机制;
- (六) 信息披露文件、相关决策过程或者履职记录等资料的档案管理制度。

运营管理机构应当参照前款规定制定信息披露配合制度, 指定高级管理人员担任信息披露事务负责人, 并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息由基金管理人向本所报备。

第五十三条 基金管理人和运营管理机构应当明确不动产基金年度报告编制、审核与发布的业务流程。基金管理人和运营管理机构指定的信息披露事务负责人应当组织和协调年度报告披露事务, 对年度报告的合规性和质量承担相应责任。

第五十四条 基金管理人和运营管理机构应当在年度报告中公示信息披露事务负责人信息。本所鼓励基金管理人和运营管理机构在其官方网站中公示上述信息。

第五十五条 信息披露文件应当通过本所网站以及其他符合法律法规规定条件的媒体向投资者披露, 披露时间不得晚于在其他场合披露的时间。

同一信息在不同媒介上披露的内容应当一致。

第五十六条 基金管理人应当在每年结束之日起 3 个月内编制和披露不动产基金年度报告。

不动产基金合同生效不足 2 个月的, 基金管理人可以不编制当期年度报

告。

第五十七条 因不动产基金合同生效时间原因导致基金管理人披露的数据未涵盖完整报告期的，基金管理人应当说明实际报告期间，并根据实际情况进行披露。

第五十八条 年度报告披露内容与格式应当符合法律法规、本所其他业务规则的规定和有关约定。确不适用的信息披露事项，基金管理人可以按照规定不予披露，但应当在年度报告中说明该事项以及理由。

基金管理人应当结合基础资产业态、招募说明书和不动产基金合同约定，在年度报告中充分披露与产品特征相关和有助于投资者理解不动产基金运作的重要信息。

第五十九条 基金管理人应当在年度报告显著位置特别声明相关评估结果不代表不动产项目资产的真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

第六十条 不同报告期内披露的不动产项目的经营和运营情况应当具有可比性，原则上不得调整相关数据的计算方法或者指标口径。因行业政策等原因确有必要调整的，基金管理人应当在年度报告中披露调整前后的计算方法或者指标口径及其调整原因。

第六十一条 信息披露义务人需要暂缓披露信息的，按照《不动产基金业务办法》的规定办理。

信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照本指引披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，可以豁免披露：

- （一）相关信息未泄露；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）不动产基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。本所对信息披露义务人暂缓、豁免披露行为进行事后监管。

第四章 附则

第六十二条 不动产基金业务参与人及其人员违反本指引、本所其他业务规则规定，不动产基金合同、招募说明书、不动产项目运营管理协议等基金法律文件约定，或者其所作出的承诺的，本所可以按照规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第六十三条 本指引相关用语的含义如下：

（一）重要不动产项目，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计营业收入、现金流 10% 以上的项目，或者其他对不动产项

目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目；

（二）重要不动产项目公司，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目公司合计营业收入、现金流 10% 以上的项目公司，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目公司；

（三）主要资产科目，是指占期末总资产 10% 以上的资产科目；

（四）主要负债科目，是指占期末总负债 10% 以上的负债科目；

（五）收入，是指不含税的收入。

第六十四条 本指引由本所负责解释。**第六十五条** 本指引自发布之日起施行。本所于 2024 年 11 月 29 日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》（深证上〔2024〕1017 号）同时废止。

5.8 深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引

第7号——中期报告和季度报告（试行）

（2025年12月31日 深证上〔2025〕1526号）

各市场参与人：

为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金的中期报告和季度报告信息披露，保护投资者合法权益，本所修订了《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7号——中期报告和季度报告（试行）》，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第7号——中期报告和季度报告（试行）》，现予发布，自发布之日起施行。

本所于2024年11月29日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第7号——中期报告和季度报告（试行）》（深证上〔2024〕1018号）同时废止。

深圳证券交易所
2025年12月31日

第一章 总则

第一条 为了规范深圳证券交易所（以下简称本所）公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）的中期报告和季度报告信息披露，保护投资者合法权益，根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》（以下简称《不动产基金业务办法》）等规定，制定本指引。

第二条 本指引适用于不动产基金在本所上市交易期间的中期报告和季度报告信息披露事宜。本所其他业务规则对不动产基金中期报告和季度报告信息披露事宜另有规定的，从其规定。

第三条 基金管理人、基金托管人等信息披露义务人应当按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）、本指引、本所其他业务规则的规定，以及基金法律文件的约定和相关承诺，及时、公平地披露中期报告和季度报告，所披露的信息应当真实、准确、完整、简明清晰、通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第四条 为不动产基金信息披露提供服务的财务顾问、会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构及其人员，应当勤勉尽责，严格遵守执业规范和监管规则，按照规定和约定履行义务，保证出具的文件和专业意见及时、真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

第五条 运营管理机构、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券

托管人、项目公司、专业机构等主体及其人员应当积极配合信息披露义务人履行信息披露义务，及时主动向信息披露义务人提供相关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。

运营管理机构应当建立内幕信息管理规范，包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施等，严格履行内幕信息保密义务。

运营管理机构应当勤勉履行职责，持续关注不动产项目的运营情况，同时对披露事项进行确认。对中期报告和季度报告披露内容存在异议的，应当告知基金管理人，基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露异议内容及其理由。

信息披露义务人之间应当加强沟通协调，互相配合履行信息披露义务，并确保提供的信息及时、真实、准确、完整。

第六条 本指引的规定是对不动产基金中期报告和季度报告信息披露的最低要求。报告期内对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益有重大影响的事项和信息，信息披露义务人均应当在中期报告和季度报告中披露。

第七条 本所按照法律法规、本所有关规定、上市（挂牌）协议、有关约定以及承诺，对基金管理人、基金托管人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、专业机构和投资者等主体（以下统称不动产基金业务参与人）及其有关人员实施自律管理。

第二章 中期报告和季度报告内容

第一节 不动产基金运作情况

第八条 中期报告和季度报告中披露的相关信息可能对不动产基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益产生重大不利影响的，基金管理人应当在“重要提示”中说明相关信息产生的重大不利影响并向投资者提示风险。

第九条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露下列不动产基金产品概况信息：

- （一）不动产基金名称、不动产基金简称、场内简称、不动产基金代码、交易代码、不动产基金运作方式、不动产基金合同生效日；
- （二）基金管理人名称；
- （三）基金托管人名称；
- （四）历次扩募时间以及金额（如有）；
- （五）报告期末不动产基金份额总额；
- （六）不动产基金合同存续期；
- （七）不动产基金份额上市的证券交易所；
- （八）上市日期；
- （九）投资目标；
- （十）投资策略（如有）；
- （十一）风险收益特征（如有）；

- (十二) 不动产基金收益分配政策;
- (十三) 资产支持证券管理人名称;
- (十四) 运营管理机构名称;
- (十五) 基金管理人信息披露事务负责人姓名、职务、联系方式;
- (十六) 运营管理机构信息披露事务负责人姓名、职务、联系方式;
- (十七) 其他基金产品概况信息。

第十条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露当期主要会计数据和财务指标。

中期报告的主要会计数据和财务指标包括不动产基金报告期收入、报告期净利润、报告期经营活动产生的现金流量净额、期末不动产基金总资产、期末不动产基金净资产、不动产基金总资产占净资产的比例、期末不动产基金份额净值、现金流分派率等。

季度报告的主要会计数据和财务指标包括不动产基金报告期收入、报告期净利润、报告期经营活动产生的现金流量净额、现金流分派率等主要会计数据和财务指标。

第十一条 基金管理人应当按照法律法规和企业会计准则等有关规定, 确认计量不动产基金资产和负债, 编制不动产基金中期合并以及个别财务报告, 并在中期报告中予以披露。

财务报告至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及报表附注。

基金托管人复核不动产基金信息披露文件时, 应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。

第十二条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露报告期内可供分配金额、单位可供分配金额、实际分配金额、单位实际分配金额, 以及报告期可供分配金额计算过程。报告期内可供分配金额较上年同期变化超过 10% 的, 应当说明原因。

基金管理人应当披露上一年度未来合理支出相关预留的实际使用情况, 与前期安排金额差异超过 10% 的, 基金管理人应当说明原因以及合理性。

第十三条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构在报告期内的费用收取情况以及依据。

第十四条 基金管理人应当在中期报告中披露报告期内基金份额持有人结构变化情况。

第十五条 报告期内进行不动产项目重大改造或者扩建的, 基金管理人应当在中期报告中披露改造或者扩建不动产项目基本情况、资金来源、预计投入成本、进展情况、预计竣工和交付时间等核心信息, 并分析对基金份额持有人权益的影响。报告期内完成改造或者扩建的, 应当披露实际投入成本、竣工和交付时间等核心信息。

第十六条 报告期内完成不动产基金购入、出售不动产项目交割审计的, 基

金管理人应当在中期报告中披露购买或者出售不动产项目实际取得或者支付的对价、交割日不动产基金实际取得或者出售的不动产项目各项资产负债情况、因本次交易形成的不动产基金财产应收或者应付情况以及报告期内的履行情况。

第十七条 基金管理人应当在中期报告中披露报告期内发生的关联交易，包括交易主体、交易对象、对应的关联关系、交易目的、定价政策以及依据、交易金额、就关联交易采取的内部控制措施等，以及相关利益冲突防范措施。

第十八条 基金管理人应当在中期报告中披露固定资产、无形资产、投资性房地产、商誉以及其他不动产基金资产的减值计提情况。发生减值比例超过10%的，应当披露发生减值的原因、已采取或者拟采取的措施等。

第十九条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露报告期末除投资不动产资产支持证券之外的资产组合类别明细，包括投资金额和占比等。

第二十条 报告期内不动产基金业务参与人作出不动产基金相关承诺、变更承诺、承诺事项无法按期履行或者履行承诺可能不利于维护不动产基金利益的，基金管理人应当在中期报告中披露相关承诺事项以及履行相应决策程序情况。

第二十一条 基金管理人认为存在影响投资者决策的其他重要信息的，应当在中期报告和季度报告中披露相关信息基本内容，并分析对基金份额持有人权益的影响。

第二节 业务参与人履职情况

第二十二条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人、资产支持证券托管人、运营管理机构注册地址、办公地址、邮政编码、法定代表人。

第二十三条 基金管理人应当在中期报告中披露基金管理人下列履职情况信息：

（一）报告期内基金管理人以及主要负责人员情况，包括基金管理人及其管理基金的经验、基金经理简介等。

（二）报告期内对不动产基金的投资运作决策和主动管理情况，包括报告期内不动产基金运作合规守信情况、对报告期内公平交易制度以及执行情况的专项说明、对报告期内不动产基金的投资和运营分析、基金管理人内部关于不动产基金的监察稽核情况等。

（三）报告期内对不动产项目运营管理职责的落实情况，包括主要采取的运营管理措施、重大事项决策情况、对运营管理机构的检查和考核情况、其他对运营管理机构的监督情况等。

（四）报告期内信息披露工作开展情况，包括信息披露事务负责人的履职情况、信息披露事务负责人的变更情况（如有）、信息披露管理制度的落实情况等；信息披露事务负责人的履职情况，包括组织和协调信息披露事务情况、与投资者沟通联络情况等；信息披露管理制度的落实情况，包括信息披露审核和发布流程执行情况、内幕信息管理情况、暂缓 and 豁免信息披露情况（如

有）、信息披露相关档案管理情况等。

第二十四条 基金管理人应当在中期报告中披露运营管理机构下列履职情况信息：

（一）报告期内运营管理职责履行情况，包括运营管理服务协议的落实情况、遵规守信情况、采取的运营管理措施以及效果等；存在违反运营管理服务协议相关条款的重大情形的，应当分析对基金份额持有人权益的影响并披露后续应对措施。

（二）报告期内配合信息披露工作开展情况，包括信息披露事务负责人的履职情况、信息披露事务负责人的变更情况（如有）、信息披露配合制度的落实情况、配合信息披露情况等；信息披露事务负责人的履职情况，包括组织和协调信息披露事务情况、与投资者沟通联络情况等；信息披露配合制度的落实情况，包括配合基金管理人信息披露执行情况、内幕信息管理情况等。

第二十五条 基金管理人应当在中期报告中披露基金托管人下列履职情况信息：

（一）报告期内托管职责履行情况，包括遵规守信情况，对不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户资金的监督情况等；

（二）报告期内对不动产基金运作的监督情况，包括对基金管理人不动产基金投资运作、收益分配、为不动产项目购买保险、借入款项安排等事项的监督情况等；

（三）报告期内履行信息披露相关义务情况，包括对公开披露不动产基金信息的复核、审查和确认情况，对中期报告中财务信息等内容的真实性、准确性和完整性发表意见情况等；

（四）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第二十六条 基金管理人应当在中期报告中披露资产支持证券管理人下列履职情况信息：

（一）报告期内不动产资产支持专项计划相关的职责履行情况，包括作为项目公司股东的股东权利情况、作为项目公司债权人的权利情况（如有）、信息披露情况、遵规守信情况等；

（二）报告期内其他规定或者约定的职责履行情况。

第二十七条 基金管理人应当在中期报告中披露原始权益人下列履职情况信息：

（一）报告期内原始权益人或者其同一控制下关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额情况、报告期末原始权益人或者其同一控制下关联方持有不动产基金份额情况；

（二）报告期内原始权益人及其一致行动人增持计划和进展情况（如有）；

（三）报告期内信息披露配合义务的落实情况；

（四）报告期内其他可能对基金份额持有人权益产生重大影响的重大变化情况。

第二十八条 报告期内召开基金份额持有人大会的，基金管理人应当在中期报告中披露基金份额持有人大会的下列信息：

- （一）召开方式、召开日期；
- （二）表决议案名称、主要内容；
- （三）参会情况、表决结果。

第二十九条 基金管理人应当在中期报告中披露报告期内信息披露义务人、原始权益人、运营管理机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司和专业机构涉及对不动产项目运营有重大影响的处罚、诉讼或者仲裁等情况。

第三节 不动产项目情况

第三十条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露不动产项目的基本情况，包括不动产项目全称、项目公司名称、不动产项目业态、不动产项目主要经营模式、不动产项目地理位置等。

第三十一条 基金管理人应当在中期报告中披露不动产项目所属行业的下列情况：

- （一）所属行业基本情况、发展阶段、周期性特点和竞争格局；
- （二）新公布的法律法规、行业政策、区域政策、税收政策对所属行业、区域的重大影响；
- （三）所属行业的其他整体情况和竞争情况。

第三十二条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中分别披露报告期内不动产项目的下列运营情况：

（一）报告期内重要不动产项目运营情况的说明，包括不动产项目运营年限、报告期内周边新增竞争性项目的基本情况以及对基金份额持有人权益的影响（如有）、报告期内发生的重大变化和经营策略调整以及对基金份额持有人权益的影响（如有）等。

（二）报告期以及上年同期重要不动产项目运营指标以及不动产项目整体的运营指标；运营指标同比变动幅度超过 30% 的，基金管理人应当进一步说明涉及金额、变动原因、是否具有持续性以及后续应对措施。

（三）基金管理人认为可能存在对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险等，并应当进行风险提示。

第三十三条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中分别披露报告期内重要不动产项目公司的主要财务指标并进行财务分析：

（一）项目公司主要资产科目报告期末和上年末金额及其同比变化情况。

（二）项目公司主要负债科目报告期末和上年末金额及其同比变化情况；存在或有负债的，应当说明或有负债的种类及其形成原因、预计产生的财务影响和应对措施。

（三）项目公司报告期和上年同期的营业收入、营业成本以及主要费用金额、构成比例及其同比变化情况。

（四）项目公司报告期和上年同期毛利率、息税折旧摊销前利润率以及其

他不动产项目的财务业绩衡量指标。

前款相关指标同比变动幅度超过 30%的，基金管理人应当进一步说明涉及金额、变动原因、是否具有持续性以及后续应对措施。

第三十四条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露报告期内项目公司经营现金流的归集、管理、使用以及变化情况，包括收入归集路径、报告期和上年同期收入归集总金额、对外支出总金额等。

来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的，基金管理人应当说明相关交易公允性、客户经营稳定性等情况。

第三十五条 不动产基金或者项目公司在报告期内对外借入、归还款项，或者在报告期末存在对外借入款项余额的，基金管理人应当在中期报告中逐笔披露借款对象、借款形式、借款金额、借款利率、借款起始日与到期日、增信措施（如有）、期末余额、报告期内还款金额、未来还本计划（如有）等，并分析报告期与上年同期借入款项的变化情况。

报告期内新增对外借入款项的，基金管理人应当逐笔披露借款原因以及使用情况、是否存在对外借入款项不符合借款要求的情形及其整改措施、对基金份额持有人权益的影响。

第三十六条 报告期内购入或者出售不动产项目的，基金管理人应当在中期报告中披露不动产项目名称、交易方向、交易对手、交易金额、不动产项目账面价值、不动产项目评估价格以及评估方法（如有）等。

第三十七条 基金管理人应当在中期报告中披露报告期内不动产项目保险承保范围、购买和主要使用情况等。

第三十八条 报告期内重要不动产项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化的，基金管理人应当在中期报告中披露重大变化的具体情况、发生原因、预计持续时间及其依据，以及应对措施，并分析对不动产项目运营情况、经营业绩、现金流和基金份额持有人权益的影响。

前款所称重大变化情况包括下列情形：

（一）所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；

（二）不动产项目发生重大环境、生产、安全事故或者遭遇不可抗力；

（三）收到有关部门整改重大违规行为、停产、搬迁、关闭等决定或者通知；

（四）主要或者全部业务运行陷入停滞；

（五）丧失重要特许经营权或者其他重要生产经营业务资质；

（六）主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生重大变化；

（七）不动产项目法律权属发生重要争议、重大变更，或者不动产项目发生抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，以及其他影响不动产项目转让的情况；

（八）其他影响不动产项目稳定运营的重大变化情形。

第三十九条 基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露原始权益人回收

资金使用是否符合基金合同约定、公开承诺以及有关法律法规的规定，原始权益人应当予以配合。报告期内回收资金用途发生变更的，应当说明变更原因、履行的决策审批程序和信息披露情况。回收资金使用完毕的，基金管理人可以不再进行披露。

第四节 分行业基础资产披露要求

第四十条 不动产项目涉及商业综合体等多业态的，基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露各业态类型构成。

第四十一条 不动产项目涉及商业零售、办公等相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于租金收入、物业管理费收入（如有）、停车场收入（如有）、广告收入（如有），以及其他运营收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于租赁成本（如有）、物业运营成本、折旧摊销成本等；

（三）租赁相关运营指标，包括报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期内平均租金单价、报告期末剩余租期情况、报告期末租金收缴率、报告期末租户总数以及租户结构、报告期内前五大租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例等。

第四十二条 不动产项目涉及酒店相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于客房收入、餐饮收入（如有）、会议收入（如有），以及其他个性化增值服务收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于运营管理成本、维修改造成本（如有）、易耗品成本（如有）、许可费（如有）等；

（三）入住相关指标，包括报告期内平均客房入住率、报告期内平均客房单价、平均每间可售房收入等；报告期内品牌方发生更换的，还应当披露品牌方更换的原因、对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第四十三条 不动产项目涉及产业园区、仓储物流或者租赁住房相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于租金收入、物业管理费收入等；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于租赁成本、物业运营成本、折旧摊销成本等；

（三）租赁相关运营指标，包括报告期末可供出租面积、报告期末实际出租面积、报告期末出租率、报告期内平均租金单价、报告期末剩余租期情况、

报告期末租金收缴率；

（四）不动产项目涉及产业园区或者仓储物流相关业态的，应当披露报告期末租户总数以及租户结构、报告期内前五大租户的租金收入情况和占全部租金收入的比例。

第四十四条 不动产项目涉及收费公路相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况，包括但不限于通行费收入、广告收入（如有）等。

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于折旧摊销成本、养护成本、运营管理成本等。

（三）报告期内日均自然车流量情况、客货车型分别对应的日均自然车流量情况、客货车分别对应的通行费收入情况（如有）；

日均自然车流量应当以自然车流量中清分车流量作为计算依据，无法获取的，可以选用出入口车流量，但应当明确披露为出入口车流量。

（四）报告期内收费标准、通行费减免政策变化情况；存在重大变化的，还应当披露相关变化对基金份额持有人权益的影响。

（五）报告期内收费公路特许经营权摊销方式调整的，应当披露会计估计变更项目的调整原因、对财务报表科目和基金份额持有人权益的影响。

第四十五条 不动产项目涉及能源相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况。

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况，包括但不限于原材料成本（如有）、土地租赁成本（如有）、折旧摊销成本等。

（三）报告期内设备使用情况、发电量、等效利用小时数、结算电量、结算电价、结算电费；存在不同售电模式的，应当分别披露不同售电模式的售电量及其占比、售电收入及其占比，以及平均上网电价。

（四）涉及能源采购的，应当分别披露采购模式、前五大能源供应商以及采购量占比、采购均价。

（五）上网电价涉及中央和地方财政补贴的，应当披露补贴占比及其回款情况、补贴文件，包括补贴价格、补贴电量等（如有）。

（六）报告期内发现设备存在影响机组正常运行问题的，应当披露相关检测情况，并结合检测结果分析对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第四十六条 不动产项目涉及生态环保相关业态的，基金管理人应当基于本指引第三十二条第二项和第三十三条第一款第三项，在中期报告和季度报告中详细披露下列信息：

（一）不动产项目营业收入的主要构成情况；

（二）不动产项目营业成本以及费用的主要构成情况；

(三) 报告期内实际处理量、产能情况、平均单价;

(四) 报告期内发现设备存在影响机组正常运行问题的,披露相关检测情况,并结合检测结果分析对不动产项目经营的影响以及应对措施。

第三章 信息披露事务管理

第四十七条 基金管理人应当制定信息披露管理制度,指定高级管理人员担任信息披露事务负责人,并将信息披露管理制度、信息披露事务负责人等信息向本所报备。信息披露管理制度应当包括但不限于下列事项:

(一) 信息披露事务主管部门及其职责;

(二) 信息披露事务负责人的选任、具体职责及其履职保障;

(三) 信息披露审核与发布规范,包括拟披露信息的传递、申请、审核、披露的流程,相应决策机构或者人员及其履职要求;

(四) 内幕信息管理规范,包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施;

(五) 信息披露暂缓、豁免的内部管理机制;

(六) 信息披露文件、相关决策过程或者履职记录等资料的档案管理制度。

运营管理机构应当参照前款规定制定信息披露配合制度,指定高级管理人员担任信息披露事务负责人,并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息由基金管理人向本所报备。

第四十八条 基金管理人和运营管理机构应当明确不动产基金中期报告和季度报告编制、审核与发布的业务流程。基金管理人和运营管理机构指定的信息披露事务负责人应当组织和协调中期报告和季度报告披露事务,对报告的合规性和质量承担相应责任。

第四十九条 基金管理人和运营管理机构应当在中期报告和季度报告中公示信息披露事务负责人信息。本所鼓励基金管理人和运营管理机构在其官方网站中公示上述信息。

第五十条 信息披露文件应当通过本所网站以及其他符合法律法规规定条件的媒体向投资者披露,披露时间不得晚于在其他场合披露的时间。

同一信息在不同媒介上披露的内容应当一致。

第五十一条 基金管理人应当按照下列时间要求编制中期报告和季度报告:

(一) 在上半年结束之日起 2 个月内,编制和披露不动产基金中期报告;

(二) 在每季度结束之日起 15 个工作日内,编制和披露不动产基金季度报告。

不动产基金合同生效不足 2 个月的,基金管理人可以不编制当期中期报告和季度报告。

第五十二条 因不动产基金合同生效时间原因导致基金管理人披露的数据未涵盖完整报告期的,基金管理人应当说明实际报告期间,并根据实际情况进行披露。

第五十三条 中期报告和季度报告披露内容与格式应当符合法律法规、本所

其他业务规则的规定和有关约定。确不适用的信息披露事项，基金管理人可以按照规定不予披露，但应当在中期报告和季度报告中说明该事项以及理由。

基金管理人应当结合基础资产业态、招募说明书和不动产基金合同约定，在中期报告和季度报告中充分披露与产品特征相关和有助于投资者理解不动产基金运作的重要信息。

第五十四条 不同报告期内披露的不动产项目的经营和运营情况应当具有可比性，原则上不得调整相关数据的计算方法或者指标口径。因行业政策等原因确有必要调整的，基金管理人应当在中期报告和季度报告中披露调整前后的计算方法或者指标口径及其调整原因。

第五十五条 信息披露义务人需要暂缓披露信息的，按照《不动产基金业务办法》的规定办理。

信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照本指引披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，可以豁免披露：

- （一）相关信息未泄露；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）不动产基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。本所以对信息披露义务人暂缓、豁免披露行为进行事后监管。

第四章 附则

第五十六条 不动产基金业务参与人及其人员违反本指引、本所其他业务规则规定，不动产基金合同、招募说明书、不动产项目运营管理协议等基金法律文件约定，或者其所作出的承诺的，本所可以按照规定对其采取自律监管措施或者纪律处分。

涉嫌违反法律、行政法规、部门规章和规范性文件的，本所将及时报中国证监会处理。

第五十七条 本指引相关用语的含义如下：

（一）重要不动产项目，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目合计营业收入、现金流 10% 以上的项目，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目；

（二）重要不动产项目公司，是指单独或者合计营业收入或者现金流占上年度全部不动产项目公司合计营业收入、现金流 10% 以上的项目公司，或者其他对不动产项目运营、基金份额持有人权益产生重大影响的项目公司；

（三）主要资产科目，是指占期末总资产 10% 以上的资产科目；

（四）主要负债科目，是指占期末总负债 10% 以上的负债科目；

（五）收入，是指不含税的收入。

第五十八条 本指引由本所负责解释。

第五十九条 本指引自发布之日起施行。本所于 2024 年 11 月 29 日发布的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》（深证上〔2024〕1018 号）同时废止。

5.9 关于商业不动产投资信托基金试点有关工作的通知

(2025 年 12 月 31 日 深证上〔2025〕1506 号)

各市场参与人：

为深入贯彻落实党的二十届四中全会、中央经济工作会议精神以及《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》（国办发〔2024〕10 号）工作部署，按照《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（证监会公告〔2025〕21 号）、《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》（证监发〔2025〕63 号）要求，推动商业不动产投资信托基金（以下简称商业不动产 REITs）高质量发展，深圳证券交易所（以下简称本所）积极落实有关工作，现就有关事项通知如下。

一、优化市场服务，推动市场扩容提质

（一）建立全链条市场服务机制。本所建立商业不动产 REITs 市场服务直通车机制，组建专项服务团队，及时对接创新试点需求，快速回复政策咨询，协助解决试点推进中的重难点问题，优化发行和交易安排，为市场主体提供专业性、便利性、针对性的服务。本所协同各行业主管部门、地方政府、地方证监局持续开展政策解读和市场建设工作，加速推动优质项目落地。各市场参与人应当积极参与创新试点，加快做好商业不动产 REITs 储备和市场培育。

（二）聚焦重点支持方向。本所将遵循市场化、法治化原则，重点支持权属清晰、运营模式成熟、现金流持续稳定的商业综合体、商业零售、办公、酒店以及其他具有商业属性的资产业态申报发行商业不动产 REITs。鼓励市场主体以符合政策导向的优质商业不动产申报发行上市，支持构建房地产发展新模式。

（三）支持多元主体做好资产组合与协同。大力支持各种所有制企业、各地企业通过商业不动产 REITs 盘活存量资产。鼓励以业态相近、互补或者具有运营协同性的资产组合申报发行商业不动产 REITs。支持经营规范、治理健全、资产管理经验丰富的银行保险业资产管理公司等金融机构参与商业不动产 REITs 试点。有序拓展原始权益人范围。

（四）支持商业不动产 REITs 做优做强。本所将研究完善扩募相关制度机制，提升扩募发行上市审核效率。支持商业不动产 REITs 通过购入资产、扩募、合并等渠道提升规模、分散风险，发挥“资产上市平台”长期战略价值，提升产品内生价值创造能力。

二、完善审核机制，促进形成稳定预期

（五）畅通申报渠道。商业不动产 REITs 拟在本所上市的，基金管理人应当按照中国证监会和本所相关规定，同步向中国证监会和本所提交基金注册和上市申请材料。本所依规保障申报流程高效顺畅，商业不动产 REITs 相关技术系统已准备就绪，自本通知发布之日起即可接收申报。

（六）公开审核监管标准与流程。本所将按照“成熟一类、推出一类”原则，总结审核、持续监管实践中的共性问题，及时对市场公布各细分业态的商业不动产 REITs 审核关注要点和持续期信息披露等规范性要求，稳定市场预期。发布审核程序业务指引，持续提升审核流程透明度和审核工作质效。

（七）构建“管资产”为核心的审核机制。本所以信息披露为核心，结合商业不动产相关业态的运营特点与风险收益特征，强化对资产真实性、收益稳定性、运营管理机制等重点事项的审核。基金管理人等信息披露义务人应当持续提升资产信息披露的针对性和有效性，加强风险揭示和市场化约束，引导投资者回归基本面逻辑，增强理性投资和价值投资。

三、健全市场机制，共建良好市场生态

（八）优化发售交易机制。本所将进一步优化商业不动产 REITs 发行定价机制，协同有关单位，加强对各参与主体发售环节自律监管，更好地发挥市场定价作用。研究优化做市商考核机制，完善相关配套措施，激励做市商履行报价义务的同时积极为市场提供流动性。

（九）强化持续期信息披露。本所持续完善商业不动产项目运营情况披露规范，明确商业综合体、商业零售、办公、酒店以及其他具有商业属性的业态运营情况的披露要求。基金管理人等信息披露义务人应当提升信息披露的及时性、有效性和规范性，披露便于投资者进行价值判断和投资决策的关键价值信息，切实保护投资者合法权益。

（十）引导市场主体归位尽责。各市场参与人应当深入学习中国证监会和本所的最新政策和规则，严格依照法律法规、合同约定和公开承诺切实履行各项职责，共同促进 REITs 市场健康稳定发展。本所将协同地方证监局，采用现场检查、现场督导等方式，强化对中介机构信息披露和核查责任的自律监管。

特此通知。

深圳证券交易所
2025 年 12 月 31 日

第六部分 中国证券登记 结算有限责任公司 (3 项)

6.1 中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）

（中国结算发〔2025〕138号）

各基金业务参与主体：

为配合开展商业不动产投资信托基金试点工作，规范相关登记结算业务办理，根据《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（中国证券监督管理委员会公告〔2025〕21号），我公司修订了《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》，经中国证监会批准，现予以发布，并自2025年12月31日起施行。

本公司于2021年2月5日发布的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》同时废止。

特此通知。

中国证券登记结算有限责任公司

2025年12月31日

第一条 为规范公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）登记结算业务，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《证券登记结算管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及中国证券登记结算有限责任公司（以下简称本公司）相关业务规则，制定本细则。

第二条 本细则所称不动产基金，是指符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》规定的基金产品。

第三条 不动产基金的登记结算相关业务适用本细则，本细则未规定的，参照适用《中国证券登记结算有限责任公司上市开放式基金登记结算业务实施细则》等本公司其他相关规定。

本公司可以根据本细则，制定相关登记结算业务指引和业务流程，规范相关各方的业务关系。

第四条 投资者可持本公司人民币普通股票账户、封闭式基金账户（以下统称场内证券账户）、本公司开放式基金账户（以下简称开放式基金账户）参与不动产基金战略配售、网下配售及面向公众投资者发售份额的认购。

投资者可持场内证券账户参与不动产基金份额的交易。

第五条 本公司不动产基金份额采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的不动产基金份额登记在本公司证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的不动产基金份额登记在本公司开放式基金登记结算系统。

第六条 不动产基金份额认购的相关登记结算业务，参照本公司上市开放式基金认购相关业务规则办理。

对于战略配售及网下配售部分份额的认购，也可由基金管理人完成资金交收后，向本公司提交相关配售结果。本公司根据基金管理人申请，按照相关规定办理不动产基金份额的初始登记。

基金管理人应确保投资者认购所得不动产基金份额为整数份。

第七条 不动产基金份额转托管业务参照本公司上市开放式基金相关业务规则办理。

第八条 本公司为不动产基金的交易提供多边净额结算、逐笔全额结算等结算服务。不动产基金参与质押式协议回购、质押式三方回购等回购交易的，结算业务参照本公司债券质押式协议回购、债券质押式三方回购等相关业务规则办理。

第九条 不动产基金的权益分派应采用现金分红方式进行，相关业务参照本公司上市开放式基金相关业务规则办理。

第十条 不动产基金的要约收购，相关登记结算业务规则由本公司另行规定。

第十一条 不动产基金的扩募，相关登记结算业务规则由本公司另行规定。

第十二条 投资者场内证券账户内的不动产基金份额因继承、离婚、法人终止、捐赠等情形涉及的非交易过户业务以及质押登记、协助执法等业务，参照本公司证券相关业务规则办理。

投资者开放式基金账户内的不动产基金份额因继承、离婚、法人终止、捐赠等情形涉及的非交易过户业务以及质押登记、协助执法等业务，参照本公司开放式基金相关业务规则办理。

第十三条 不动产基金的相关结算业务参与人应当采取适当措施，加强登记结算业务的风险控制。本公司有权采取相应风险监控、防范、处置等措施。

结算业务参与人应当确保在规定的交收时点前证券、资金足额完成交收。结算业务参与人如发生资金交收违约或证券交收违约，本公司根据相关业务规则进行违约处置，并有权采取相应自律管理措施。

第十四条 不动产基金登记结算业务相关费用，按照本公司费用标准收取。

中国证监会、证券交易所等相关机构授权或委托本公司代为收取费用的，本公司按照相关授权或委托办理。

不动产基金相关税收安排，按照国家有关规定执行。

第十五条 本细则由本公司负责修订和解释。

第十六条 本细则自 2025 年 12 月 31 日起施行。本公司于 2021 年 2 月 5 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》同时废止。

6.2 中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务指引（试行）

（中国结算业〔2025〕4号）

各基金业务参与主体：

为配合开展商业不动产投资信托基金试点工作，规范相关登记结算业务办理，根据《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（中国证券监督管理委员会公告〔2025〕21号），我公司修订了《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务指引（试行）》，现予以发布，并自2025年12月31日起施行。

本公司于2025年6月27日发布的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》同时废止。

特此通知。

中国证券登记结算有限责任公司
2025年12月31日

第一章 总则

1.1 为规范公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）登记结算业务运作，保护投资者合法权益，根据《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》等中国证券登记结算有限责任公司（以下简称本公司）相关业务规则，制定本指引。

1.2 本指引所称不动产基金是指符合中国证监会《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》规定，且既可以在上海证券交易所或者深圳证券交易所（以下分别简称上交所、深交所，统称证券交易所）认购、交易，也可以在证券交易所场外认购的公开募集证券投资基金（以下分别简称上证不动产基金、深证不动产基金）。

1.3 不动产基金的登记结算相关业务适用本指引，本指引未规定的，参照适用《中国证券登记结算有限责任公司上市开放式基金登记结算业务指引》等本公司其他相关业务规则。

1.4 本公司对不动产基金实行分系统登记。投资者在上交所或者深交所认购、买入的不动产基金份额分别对应登记在本公司上海分公司或者深圳分公司的证券

登记结算系统（以下分别简称上海证券登记系统、深圳证券登记系统，统称证券登记系统）；投资者通过基金销售机构在证券交易所场外认购的不动产基金份额登记在本公司开放式基金登记结算系统（以下简称 TA 系统）。

第二章 业务参与

2.1 具有基金销售业务资格的机构可以在证券交易所场外为投资者办理不动产基金的认购等业务。同时具有基金销售业务资格和上交所或者深交所相应业务权限的交易所会员可以在对应证券交易所为投资者办理相关不动产基金的认购等业务（以下根据业务办理渠道不同分别简称场外基金销售机构、场内基金销售机构，统称基金销售机构）。具有上交所或者深交所相应业务权限的交易所会员可以在对应证券交易所为投资者办理相关不动产基金的交易等业务（上述交易所会员业务权限有所不同，以下统称证券经营机构）。

单只不动产基金的基金销售机构名单以基金管理人的公告或者公示为准。

2.2 证券经营机构、场外基金销售机构、基金管理人应当按照本公司相关业务规则办理参与不动产基金业务的相关手续。

第三章 账户管理

3.1 证券账户

3.1.1 投资者可以持本公司沪市或者深市人民币普通股票账户、封闭式基金账户（以下统称场内证券账户）在对应证券交易所参与不动产基金的首次发售认购、扩募发售认购、交易等业务（以下将记录在场内证券账户中的不动产基金份额简称为场内份额）。

投资者可以持本公司沪市或者深市开放式基金账户（以下统称开放式基金账户）在场外通过场外基金销售机构参与对应市场不动产基金的首次发售认购、扩募发售认购等业务（以下将记录在开放式基金账户中的不动产基金份额简称为场外份额）。

3.1.2 场内证券账户的开立、使用、账户信息变更、查询、注销以及场内证券账户与开放式基金账户对应关系的建立、取消等业务，按照《中国证券登记结算有限责任公司证券账户管理规则》等相关业务规则办理。

开放式基金账户的开立、使用、账户信息变更、查询、注销等业务，按照《中国证券登记结算有限责任公司开放式证券投资基金及证券公司集合资产管理计划份额登记及资金结算业务指南》等相关业务规则办理。

3.2 资金结算账户

3.2.1 证券经营机构、场外基金销售机构、基金管理人等不动产基金结算业务参与人应当在本公司开立相关资金结算账户。已开立相关资金结算账户的，应当使用现有的资金结算账户，但是本公司另有规定的除外。

3.2.2 结算业务参与人参与上证不动产基金场内份额的交易和权益分派等业务，应当使用上海 A 股担保结算备付金账户完成相关资金交收；结算业务参与人参与深证不动产基金场内份额的认购、交易和权益分派等业务，应当使用深圳综合结算备付金账户完成相关资金交收。

结算业务参与人参与不动产基金场外份额的认购和权益分派，以及上证不动产基金场内份额的认购等业务，应当使用开放式基金结算备付金账户完成相关资金交收。

3.2.3 资金结算账户的开立、注销等业务按照《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司结算账户管理及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券资金结算业务指南》等相关业务规则办理。

3.2.4 基金管理人应当在不动产基金首次发售前，向本公司总部申请将该基金通过开放式基金资金结算账户开展的资金交收业务设置为非担保模式。

第四章 首次发售

4.1 一般规定

4.1.1 基金管理人应当于不动产基金首次发售的募集期开始前三日前，向本公司总部提交该基金首次发售的募集期开始日、募集期结束日（L 日）、份额登记日（R 日）、发行价格等有关信息。TA 系统据此完成该基金首次发售的认购业务处理，并将发行价格通过基金行情数据文件发送相关场外基金销售机构。

4.1.2 不动产基金首次发售的认购利息处理、认购费率设置、计算及认购资金处理，参照本公司对应市场上市开放式基金（以下简称 LOF）相关业务规则办理。

4.1.3 基金管理人在确认投资者首次发售认购所得份额时，应当确保投资者每笔认购最终所得的不动产基金份额为整数份。

4.2 上证不动产基金首次发售

4.2.1 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金首次发售战略配售的，认购业务可以参照本公司上海证券交易所上市开放式基金（以下简称上证 LOF）相关业务规则办理，也可以由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于 R+1 日（文件日期为 R+2 日）或者其后的文件批次，通过份额强制调增业务报送至 TA 系统。上海证券登记系统及 TA 系统分别据此完成相应场内、场外份额的初始登记。

4.2.2 投资者持场内证券账户参与上证不动产基金首次发售网下配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于 R+1 日（文件日期为 R+2 日）或者其后的文件批次，通过份额强制调增业务报送至 TA 系统。上海证券登记系统据此完成相应场内份额的初始登记。

投资者持开放式基金账户参与上证不动产基金首次发售网下配售的，认购业务可以参照本公司上证 LOF 相关业务规则办理，也可以按照前款所述流程办理，由 TA 系统完成相应场外份额的初始登记。

4.2.3 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金首次发售面向公众发售的，认购业务参照本公司上证 LOF 相关业务规则办理。

4.2.4 上证不动产基金首次发售份额上市前两日前，基金管理人应当向本公司总部提交首次发售份额上市相关参数信息，并于上市前申请关闭场内及场外份额强制调整业务权限。

4.3 深证不动产基金首次发售

4.3.1 投资者持场内证券账户参与深证不动产基金首次发售战略配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相关规定，向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的初始登记。深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的初始登记。

投资者持开放式基金账户参与深证不动产基金首次发售战略配售的，认购业务可以参照本公司深圳证券交易所上市开放式基金（以下简称深证 LOF）相关业务规则办理，也可以由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于 L+1 日（文件日期为 L+2 日）或者其后的文件批次，通过份额强制调增业务报送至 TA 系统，TA 系统据此完成相应场外份额的初始登记。

4.3.2 投资者持场内证券账户参与深证不动产基金首次发售网下配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相关规定向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的初始登记。深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的初始登记。

投资者持开放式基金账户参与深证不动产基金首次发售网下配售的，认购业务可以参照本公司深证 LOF 相关业务规则办理，也可以由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于 L+1 日（文件日期为 L+2 日）或者其后的文件批次，通过份额强制调增业务报送至 TA 系统，TA 系统据此完成相应场外份额的初始登记。

4.3.3 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与深证不动产基金首次发售面向公众发售的，认购业务参照本公司深证 LOF 相关业务规则办理。

4.3.4 深证不动产基金首次发售份额上市前，基金管理人应当向本公司总部申请关闭场外份额强制调整业务权限。

第五章 交易、要约收购及回购交易

5.1 本公司对不动产基金场内份额的交易按照分级结算原则提供多边净额结算服务，相关证券交收、资金结算等业务参照本公司对应市场 LOF 相关业务规则及《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司结算账户管理及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券资金结算业务指南》等相关业务规则办理。本公司对不动产基金的交易结算方式另有规定的，从其规定。

5.2 上证不动产基金场内份额涉及的要约收购业务，参照《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司上市公司收购及现金选择权登记结算业务指南》等相关业务规则办理。

深证不动产基金场内份额涉及的要约收购业务，参照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司上市公司要约收购业务指南》等相关业务规则办理。

5.3 不动产基金参与质押式协议回购、质押式三方回购交易的，相关证券交收、资金结算等业务参照本公司债券质押式协议回购、债券质押式三方回购相关业务规则办理。

第六章 权益分派

6.1 不动产基金的权益分派由相应市场证券登记系统和 TA 系统依据权益登记日各自的基金份额持有人名册数据，参照本公司对应市场 LOF 相关业务规则分别办理。

6.2 不动产基金的权益分派应当采用现金分红方式。基金管理人应当在不动产基金首次发售前向本公司申请将该基金场外份额的默认分红方式设置为现金分红，并设置不允许投资者变更场外份额分红方式的业务控制。

第七章 扩募发售

7.1 一般规定

7.1.1 不动产基金开展向不特定对象扩募发售的，基金管理人应当为该基金设置不同于原基金代码的基金代码；同时采用向原不动产基金持有人配售份额（以下简称向原持有人配售）和向不特定对象募集（以下简称公开扩募）方式开展向不特定对象扩募发售的，应当分别设置不同的基金代码（以下分别简称配售扩募代码、公开扩募代码，统称扩募代码）。同一只不动产基金多次开展向不特定对象扩募发售的，每次扩募应当按照上述要求分别使用不同的扩募代码。不动产基金开展向特定对象扩募发售（以下简称定向扩募）的，应当使用原基金代码。

7.1.2 参与不动产基金扩募发售的基金销售机构，应当为该不动产基金的基金销售机构。

可参与单只不动产基金扩募发售的基金销售机构名单，以基金管理人的公告或者公示为准。

7.1.3 基金管理人应当于不动产基金扩募发售的募集期开始前三日前，向本公司总部提交该基金该次扩募发售的扩募方式等有关信息。对于向原持有人配售、公开扩募的，还应当提供扩募开始日、扩募结束日、扩募份额登记日、向不特定对象扩募价格、扩募代码等信息。TA 系统据此完成该基金该次扩募发售的认购业务处理，并将向不特定对象扩募价格发送相关场外基金销售机构。

对于向原持有人配售的，基金管理人应当于 Q-2 日至 Q 日（Q 日为该次扩募的权益登记日），通过基金行情数据文件向 TA 系统申请将该基金设置为暂停跨系统转托管。对于深证不动产基金，基金管理人还应当按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券发行人业务指南》相关要求于 Q-3 日向本公司深圳分公司申请暂停 Q-2 日至 Q 日场内转场外跨系统转托管业务。

基金管理人因开展扩募业务，需要向 TA 系统报送份额强制调整业务的，应当于报送业务前两日前向本公司总部申请临时开通该基金的份额强制调整业务权限。

基金管理人应当于扩募份额上市日前两日前，向本公司总部提交该次扩募份额的上市日期。

7.1.4 对于向原持有人配售的，基金管理人应当根据基金合同、招募说明书等法律文件约定的可参与投资者范围及其可参与额度要求，对相关认购申请在配售额度内进行确认，并按照本公司相关业务规则将确认后的结果报送至本公司，证券登记系统及 TA 系统分别据此完成相应场内、场外扩募份额的登记。

投资者参与向原持有人配售的，应当使用其持有该基金份额的场内证券账户或者开放式基金账户。对于使用多个场内证券账户、开放式基金账户参与向原持有人配售的投资者，基金管理人应当分别计算每个账户可以参与配售的额度。

7.1.5 不动产基金扩募发售的认购利息处理、认购费率设置、计算及认购资金处理，参照本公司对应市场 LOF 相关业务规则办理。

7.1.6 基金管理人在确认投资者扩募发售认购所得份额时，应当确保投资者每笔认购最终所得的不动产基金份额为整数份。

7.1.7 不动产基金扩募发售的扩募开始日至该次扩募的扩募份额上市日期间，基金管理人不得办理该基金的权益分派相关业务。

7.1.8 投资者参与向原持有人配售、公开扩募所得不动产基金场外份额，在该次扩募的扩募份额上市日前，不得办理转托管、份额强制调减等业务。

投资者参与向原持有人配售、公开扩募所得不动产基金场外份额因司法扣划、继承、离婚、法人终止、捐赠等原因发生非交易过户的，相关份额在该次扩募的扩募份额上市日前，不得办理转托管、份额强制调减等业务。

7.1.9 基金管理人应当自不动产基金扩募结束日次日起，每日通过基金行情数据文件向 TA 系统申请将次日该基金的扩募代码开放状态设置为停止交易。待相关退款、退息等业务均已了结后，基金管理人应当通过基金行情数据文件向 TA 系统申请将该基金的扩募代码设置为基金终止状态。

7.2 上证不动产基金扩募发售

7.2.1 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金扩募发售战略配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于扩募认购开始日（文件日期为扩募认购开始日次日）或者其后的文件批次，通过原基金代码的份额强制调增业务报送至 TA 系统。上海证券登记系统及 TA 系统分别据此完成相应场内、场外份额的登记。

7.2.2 上证不动产基金开展向原持有人配售或者公开扩募业务，相关办理要求及流程如下：

（一）投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金向原持有人配售或者公开扩募的认购业务，除本指引另有规定外，参照本公司上证 LOF 相关业务规则办理；

（二）对于上交所报送至本公司上海分公司原基金代码的向原持有人配售认购业务、公开扩募认购业务，TA 系统在与基金管理人进行数据交互时，将其分别转换为配售扩募代码的认购业务、公开扩募代码的认购业务，相关业务处理流程及数据交互参照本公司上证 LOF 场内份额相关业务规则办理；

（三）场外基金销售机构报送上证不动产基金扩募认购申请时，基金代码应当根据投资者选择参与的扩募方式，填写配售扩募代码或者公开扩募代码，业务类型信息应当填写与首次发售相同的认购业务。对于场外基金销售机构报送至 TA 系统的扩募代码的认购业务，相关业务处理流程及数据交互参照本公司上证 LOF 场外份额相关业务规则办理；

（四）扩募发售成功的，TA 系统于扩募份额登记日，记减投资者开放式基金账户中全部扩募代码场外份额，记增同等数量的原基金代码场外份额，向相关基

金管理人、销售机构发送相应场外份额强制调增、强制调减业务回报，向相关基金管理人发送投资者场内证券账户中全部扩募代码场内份额的强制调减业务回报，以及场内证券账户中原基金代码同等数量的份额强制调增业务回报。上海证券登记系统及 TA 系统分别据此完成相应场内、场外份额的登记。

7.2.3 投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与上证不动产基金定向扩募的，应当由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息通过份额强制调增业务报送至 TA 系统。上海证券登记系统及 TA 系统分别据此完成相应场内、场外份额的登记。

7.3 深证不动产基金扩募发售

7.3.1 投资者持场内证券账户参与深证不动产基金扩募发售战略配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，使用原基金代码，按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相关规定向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的登记。深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的登记。

投资者持开放式基金账户参与深证不动产基金扩募发售战略配售的，应当由基金管理人完成资金交收后，将投资者认购所得份额等信息于扩募认购开始日

（文件日期为扩募认购开始日次日）或者其后的文件批次，通过原基金代码的份额强制调增业务报送至 TA 系统。TA 系统据此完成相应场外份额的登记。

7.3.2 深证不动产基金开展向原持有人配售或者公开扩募业务，相关办理要求及流程如下：

（一）除本条第（五）款规定的情形外，投资者持场内证券账户或者开放式基金账户参与深证不动产基金向原持有人配售或者公开扩募的认购业务，除本指引另有规定外，参照本公司深证 LOF 相关业务规则办理；

（二）对于深交所报送至本公司深圳分公司原基金代码的向原持有人配售认购业务、公开扩募认购业务，TA 系统在认购所得场内份额登记前与基金管理人进行数据交互时，将其分别转换为配售扩募代码的认购业务、公开扩募代码的认购业务，相关业务处理流程及数据交互参照本公司深证 LOF 场内份额认购相关业务规则办理；

（三）场外基金销售机构报送深证不动产基金扩募认购申请时，基金代码应当根据投资者选择参与的扩募方式，填写配售扩募代码或者公开扩募代码，业务类型信息应当填写与首次发售相同的认购业务。对于场外基金销售机构报送至 TA 系统的扩募代码的认购业务，相关业务处理流程及数据交互参照本公司深证 LOF 场外份额认购相关业务规则办理；

（四）扩募发售成功的，基金管理人应当按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相关规定，向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的登记，深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的登记；TA 系统于扩募份额登记日，记减投资者开放式基金账户中全部扩募代码场外份额，记增同等数量的原基金代码场外份额，并向相关基金管理人、销售机构发送相应场外份额强制调增、强制调减业务回报，并完成相应场外份额的登记。

(五) 投资者持场内证券账户参与深证不动产基金向原持有人配售或者公开扩募, 且所得份额涉及限售安排的, 认购业务应当参照扩募发售战略配售相关要求办理。

7.3.3 投资者持场内证券账户参与深证不动产基金定向扩募的, 应当由基金管理人完成资金交收后, 按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司发行人业务指南》的相关规定, 向本公司深圳分公司申请办理该部分场内份额的登记。深圳证券登记系统据此完成相应场内份额的登记。

投资者持开放式基金账户参与深证不动产基金定向扩募的, 应当由基金管理人完成资金交收后, 将投资者认购所得份额等信息通过份额强制调增业务报送至TA系统。TA系统据此完成相应场外份额的登记。

第八章 其他登记托管业务

8.1 登记在证券登记系统中的不动产基金份额, 托管在证券经营机构处; 登记在TA系统中的不动产基金份额, 托管在场外基金销售机构处。

8.2 投资者可以办理不动产基金的转托管业务。不动产基金的转托管, 包括跨系统转托管、场外份额系统内转托管和深圳场内份额系统内转托管, 相关业务参照本公司对应市场LOF相关业务规则办理。

8.3 本公司相关分公司分别依据相关证券交易所通知, 对首次发售战略配售场内份额、向原持有人配售及公开扩募战略配售场内份额、定向扩募场内份额等涉及限售的场内份额进行限售或者解除限售操作。

限售份额因司法扣划、继承、离婚、法人终止、捐赠等原因发生非交易过户的, 相关份额过户后仍为限售份额。

限售份额可以办理系统内转托管业务, 但不得办理跨系统转托管业务。

8.4 本公司总部依据相关证券交易所通知, 对首次发售战略配售场外份额、向原持有人配售及公开扩募战略配售场外份额、定向扩募场外份额等涉及限售的场外份额进行锁定或者解除锁定操作。

处于锁定状态的不动产基金份额因司法扣划、继承、离婚、法人终止、捐赠等原因发生非交易过户的, 相关份额过户后仍处于锁定状态。

处于锁定状态的不动产基金份额不得办理转托管、份额强制调减等业务。

8.5 不动产基金场内份额因继承、离婚、法人终止、捐赠等情形涉及的非交易过户业务, 以及质押登记、协助执法等业务, 按照本公司相关业务规则办理。

不动产基金场外份额因继承、离婚、法人终止、捐赠等情形涉及的非交易过户业务, 以及协助执法等业务, 按照本公司《中国证券登记结算有限责任公司开放式证券投资基金及证券公司集合资产管理计划份额登记及资金结算业务指南》等相关业务规则办理。

8.6 不动产项目原始权益人或者其同一控制下的关联方参与不动产基金战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的20%, 其中基金份额发售总量的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, 基金份额持有期间不允许质押。

中国证监会对于不动产基金存续期间新购入不动产项目相关事项另有规定的, 从其规定。

8.7 不动产基金满足终止条件的，基金管理人应当向本公司总部及本公司相关分公司分别申请办理 TA 系统和证券登记系统登记份额的清盘或者退出登记业务。

第九章 结算风险管理

9.1 不动产基金的场内份额交易纳入结算保证金、证券结算风险基金及最低结算备付金限额的计算。不动产基金结算业务参与人应当按照《证券结算风险基金管理办法》《中国结算上海分公司结算保证金业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司结算账户管理及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券资金结算业务指南》等相关业务规则缴纳结算保证金、证券结算风险基金，并确保结算备付金账户的日末余额不低于本公司核定的最低结算备付金限额。

9.2 不动产基金结算业务参与人应当在规定的交收时点前确保相关结算备付金账户内的资金余额足额完成交收。如在最终交收时点，结算业务参与人相关结算备付金账户内的资金余额不能足额完成采用多边净额结算的业务品种的资金交收，构成资金交收违约（透支）情形的，本公司相关分公司将依据相关业务规则进行违约处置，并有权采取相应自律管理措施。

第十章 附则

10.1 除另有规定外，本指引所述日均指交易日。

10.2 除另有规定外，基金管理人销售其管理的不动产基金，适用本指引关于场外基金销售机构的相关规定。

10.3 不动产基金登记结算业务相关费用，按照本公司的费用标准收取。

不动产基金相关税收安排，按照国家有关规定执行。

10.4 本指引由本公司负责修订和解释。

10.5 本指引自 2025 年 12 月 31 日起施行。本公司于 2025 年 6 月 27 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》同时废止。

6.3 中国证券登记结算有限责任公司基金通平台公开募集不动产投资信托基金份额转让登记结算业务指引（试行）

（中国结算业〔2025〕5号）

各基金业务参与主体：

为配合开展商业不动产投资信托基金试点工作，规范相关登记结算业务办理，根据《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（中国证券监督管理委员会公告〔2025〕21号），我公司在《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所基金通平台公开募集基础设施证券投资基金份额转让登记结算业务指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司深圳证券交易所基金通平台公开募集基础设施证券投资基金份额转让登记结算业务指引（试行）》基础上，整合制定了《中国证券登记结算有限责任公司基金通平台公开募集不动产投资信托基金份额转让登记结算业务指引（试行）》，现予以发布，并自2025年12月31日起施行。

本公司于2022年1月28日发布的《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所基金通平台公开募集基础设施证券投资基金份额转让登记结算业务指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司深圳证券交易所基金通平台公开募集基础设施证券投资基金份额转让登记结算业务指引（试行）》同时废止。

特此通知。

中国证券登记结算有限责任公司
2025年12月31日

第一章 总则

1.1 为规范公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）份额在上海证券交易所基金通平台、深圳证券交易所基金通平台（以下分别简称上交所基金通平台、深交所基金通平台，统称基金通平台）开展份额转让相关登记结算业务，保护投资者合法权益，根据《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》等中国证券登记结算有限责任公司（以下简称本公司）相关规定，制定本指引。

1.2 不动产基金份额通过基金通平台开展做市转让、做市份额转入转出等份额转让相关业务，相关登记结算业务适用本指引。

本指引未规定的，参照适用《中国证券登记结算有限责任公司开放式证券投资基金及证券公司集合资产管理计划份额登记及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司开放式证券投资基金及证券公司集合资产管理计划登记

结算业务运作指引》及本公司其他相关规定。

第二章 基金及参与人管理

2.1 基金销售机构在接入上交所或者深交所基金通平台开展做市转让业务前，应当向本公司总部申请开通对应证券交易所基金通平台做市转让登记结算业务权限。

2.2 做市商在接入上交所或者深交所基金通平台开展做市业务前，应当向本公司总部申请成为销售机构类基金业务参与人，并申请开通对应证券交易所基金通平台做市登记结算业务权限。

已开通做市登记结算业务权限的做市商为特定不动产基金提供做市服务的，应当同时作为该不动产基金的基金销售机构（该基金销售机构以下简称做市商所属基金销售机构）。

2.3 不动产基金仅可在其上市所在证券交易所基金通平台开展份额转让业务。基金管理人应当于不动产基金开通基金通平台份额转让业务前，向本公司总部申请为该不动产基金开通基金通平台份额转让登记结算业务权限。

2.4 基金销售机构仅可为同时满足下列条件的不动产基金（以下简称具备做市转让权限的不动产基金）办理做市转让业务：

- （一）该不动产基金已开通基金通平台份额转让登记结算业务权限；
- （二）基金管理人已在本公司开放式基金登记结算系统（以下简称 TA 系统）中将该基金销售机构设置为该不动产基金的基金销售机构；
- （三）该基金销售机构已在该不动产基金上市所在证券交易所申请开通为该不动产基金提供做市转让服务的权限。

2.5 做市商仅可为同时满足下列条件的不动产基金（以下简称具备做市权限的不动产基金）办理份额转让相关业务：

- （一）该不动产基金已开通基金通平台份额转让登记结算业务权限；
- （二）基金管理人已在 TA 系统中将该做市商所属基金销售机构设置为该不动产基金的基金销售机构；
- （三）该做市商已在该不动产基金上市所在证券交易所申请开通为该不动产基金提供做市服务的权限。

第三章 账户管理

3.1 证券账户及交易账户

3.1.1 投资者在上交所、深交所基金通平台参与做市转让业务，应当分别使用本公司上海开放式基金账户、深圳开放式基金账户及其绑定的交易账户。

3.1.2 做市商在上交所、深交所基金通平台开展特定不动产基金的做市转让、做市份额转入转出等业务，应当分别使用在对应证券交易所报备为该不动产基金关联的沪市 A 股账户、深市 A 股账户（以下简称关联证券账户），以及在对应证券交易所报备为该不动产基金开展基金通平台做市专用的本公司上海开放式基金账户、深圳开放式基金账户（以下简称做市专用基金账户）及相关交易账户。

做市商向证券交易所报备的做市专用基金账户相关交易账户，应当在该做市商所属基金销售机构处开立，且与该基金账户建立了绑定关系。

3.1.3 做市商不得直接申请注销特定不动产基金的关联证券账户、做市专用基金账户，或者撤销做市专用基金账户与相关交易账户的绑定关系。

做市商如需注销特定不动产基金的关联证券账户、做市专用基金账户，或者撤销做市专用基金账户与相关交易账户的绑定关系，应当先向对应证券交易所申请了结该账户在基金通平台的相关业务。

3.2 资金结算账户

3.2.1 在上交所或者深交所基金通平台开展做市转让业务的基金销售机构，应向本公司对应分公司申请开立基金通平台结算备付金账户（销售机构）；已在本公司对应分公司开立开放式基金结算备付金账户的基金销售机构，也可使用现有账户作为基金通平台结算备付金账户（销售机构），但本公司另有规定的除外。

3.2.2 在上交所或者深交所基金通平台开展做市业务的做市商，其所属基金销售机构应向本公司对应分公司申请开立基金通平台结算备付金账户（做市商）。

3.2.3 基金销售机构办理基金通平台资金结算账户相关业务，应当按照《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司结算账户管理及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券资金结算业务指南》等相关规定办理。

第四章 登记托管

4.1 做市商可申请为其持有的已开通份额转让登记结算业务权限的不动产基金份额办理做市份额转入转出业务。其中，做市商可通过做市份额转入业务，将其持有的不动产基金份额从场内证券经营机构转托管至场外基金销售机构处；或通过做市份额转出业务，将其持有的不动产基金份额从场外基金销售机构转托管至场内证券经营机构处。

4.2 做市商不得申请为限售基金份额、处于锁定或冻结状态的基金份额办理做市份额转入转出业务；对于特定不动产基金，做市商当日申请的做市份额转出与做市份额转入业务轧差后为净转出的，做市商应确保净转出份额数量不得超过其当日开市前做市专用基金账户及相关交易账户中持有该基金的可用份额数量。

4.3 除本公司另有规定外，基金管理人不得自行对已开通份额转让登记结算业务权限的不动产基金办理份额强制调整、强制赎回等业务。

4.4 对于登记在 TA 系统中的基金份额，基金管理人应当于权益登记日三日前，将基金权益分派方案通知本公司总部，并于红利发放日将现金红利确认数据发送至 TA 系统，TA 系统据此生成现金权益分派通知，发送至基金销售机构，同时进行现金红利资金清算处理，生成现金红利资金交收指令，红利发放日的次一交易日，基金管理人与基金销售机构之间进行现金红利款交收；对于登记在本公司上海、深圳证券登记结算系统的基金份额，权益分派业务按照《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券发行人业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券发行人业务指南》等相关规定办理。

4.5 已开通份额转让登记结算业务权限的不动产基金发生协助执法等业务时，本公司在受理相关协助冻结、扣划要求后，于受理日对应的交收日做市转让、做

市份额转入转出等业务的交收程序完成后，根据交收结果协助完成冻结、扣划等处理。

第五章 清算交收与违约处置

5.1 每日日终，本公司根据证券交易所提供的做市转让、做市份额转入转出结果等相关数据，办理基金份额的变更登记。

5.2 TA 系统以开放式基金账户及其绑定的交易账户为单位，对当日因做市转让、做市份额转入转出业务导致的份额变动进行轧差处理。对于轧差结果为份额净减少的，TA 系统按照“先进先出”原则处理；对于轧差结果为份额净增加的，相应份额过户日期记为业务处理日。

5.3 基金销售机构、做市商未能在本公司规定的时点前足额履行基金份额交收义务的，构成证券交收违约。

对于发生证券交收违约情形的，本公司可视情况对违约的基金销售机构或做市商采取以下措施：

（一）暂停该机构在 TA 系统的基金通平台做市转让登记结算业务权限或者做市登记结算业务权限；

（二）提请证券交易所协助限制该机构开展做市转让、做市份额转入转出等业务；

（三）报告中国证监会。

5.4 对于做市转让业务，本公司按照基金销售机构的委托，组织办理相关资金的清算和交收，不承担中央对手方责任，不提供资金交收担保。

5.5 每日（T 日）日终，本公司根据证券交易所提供的做市转让结果，分别以基金通平台结算备付金账户为单位，对做市转让业务资金交收双方 T 日达成的全部做市转让业务涉及的资金进行轧差清算。T+1 日，相关基金销售机构可以通过本公司对应分公司资金交收系统，接收应当于当日完成交收的非担保结算明细数据。

5.6 本公司计算做市转让业务涉及的资金时，按每笔成交的做市转让业务，采用四舍五入原则保留至小数点后两位。

5.7 对于 T 日发生的做市转让业务，基金销售机构应当根据 TA 系统下发的资金清算数据，以及其从本公司对应分公司接收的非担保结算明细数据，于 T+1 日最终交收时点前使用在本公司对应分公司开立的基金通平台资金结算账户，通过本公司对应分公司的资金交收系统，完成做市转让业务的相关资金交收。

其中，使用做市专用基金账户及相关交易账户申报的做市转让业务，相关资金应使用该基金上市所在证券交易所对应市场的基金通平台结算备付金账户（做市商）完成交收；使用其他账户申报的做市转让业务，相关资金应使用该基金上市所在证券交易所对应市场的基金通平台结算备付金账户（销售机构）完成交收。

5.8 对于基金销售机构未能在 T+1 日最终交收时点前足额支付应付资金的情形，资金交收双方应当自行协商解决，本公司不承担相关法律责任。

对于未能足额支付基金通平台结算备付金账户（销售机构）应付资金的基金销售机构，本公司可视情况采取以下措施：

- (一) 暂停该机构在 TA 系统的基金通平台做市转让登记结算业务权限；
- (二) 提请证券交易所协助限制该机构开展做市转让等业务；
- (三) 报告中国证监会。

对于未能足额支付基金通平台结算备付金账户（做市商）应付资金的基金销售机构，本公司可视情况采取以下措施：

- (一) 暂停该机构相关做市商在 TA 系统的基金通平台做市登记结算业务权限；
- (二) 提请证券交易所协助限制该机构相关做市商开展做市转让、做市份额转入转出等业务；
- (三) 报告中国证监会。

第六章 风险管理

6.1 基金销售机构受投资者委托，代投资者提交做市转让申报，应当对投资者账户内的资金、基金份额是否充足进行审查。投资者账户内资金或基金份额不足的，不得接受其做市转让委托。基金销售机构不得因投资者交收违约而不履行相关交收义务。

6.2 基金销售机构在为投资者办理做市转让相关资金结算业务前，应全面准确地向投资者解释本指引，并明确双方在做市转让业务中，相关资金及基金份额结算业务的处理原则。

6.3 基金管理人应在其与基金销售机构、做市商之间的协议中约定，如该机构在参与基金通平台份额转让相关业务过程中出现资金交收违约等情形，基金管理人将按照本公司要求，暂停或终止委托其开展份额转让相关业务。

第七章 数据服务

7.1 TA 系统于 T 日 20 点后，将 T 日通过做市转让、做市份额转入转出业务获得不动产基金份额的投资者及做市商的相关基金账户通知、非居民涉税信息、反洗钱信息等账户类业务数据与其他该基金管理人相关投资者账户类业务数据一并发送给该基金管理人；于 T 日 20 点前，向基金管理人发送其管理的已开通份额转让登记结算业务权限的不动产基金相关开放式基金账户 T 日做市转让、做市份额转入转出业务的相关业务回报，以及截至该时点的份额对账数据。

其中，业务回报数据固定采用无明细方式下发；份额对账数据按照基金管理人在本公司 TA 系统中设置的全量或增量、有明细或无明细方式下发。

7.2 TA 系统于 T 日 20 点前，向已开通做市转让登记结算业务权限的基金销售机构发送该机构 T 日具备做市转让权限的不动产基金相关开放式基金账户 T 日做市转让业务的相关业务回报、资金清算数据，以及截至该时点的份额对账数据；于 T+1 日开市前，向已开通做市转让登记结算业务权限的基金销售机构发送该机构 T+1 日具备做市转让权限的不动产基金相关开放式基金账户完成 T 日做市转让、做市份额转入转出业务处理，以及 T 日锁定解锁、冻结解冻、非交易过户、转托管等 TA 系统相关业务申请预处理后的份额参考数据。

其中，业务回报数据固定采用无明细方式下发；份额对账数据按照基金销售机构在本公司 TA 系统中设置的全量或增量、有明细或无明细方式下发；份额参考数据固定采用全量无明细方式下发。

7.3 TA 系统于 T 日 20 点前，向做市商所属基金销售机构发送相关做市商于 T 日日间具备做市权限的不动产基金相关开放式基金账户 T 日做市转让、做市份额转入转出业务的相关业务回报、资金清算数据，以及截至该时点的份额对账数据；于 T+1 日开市前，向做市商所属基金销售机构发送相关做市商于 T+1 日日间具备做市权限的不动产基金相关开放式基金账户完成 T 日做市转让、做市份额转入转出业务处理，以及 T 日锁定解锁、冻结解冻、非交易过户、转托管等 TA 系统相关业务申请预处理后的份额参考数据。

其中，业务回报数据固定采用无明细方式下发；份额对账数据按照基金销售机构在本公司 TA 系统中设置的全量或增量、有明细或无明细方式下发；份额参考数据固定采用全量无明细方式下发。

做市商所属基金销售机构同时开通了做市转让登记结算业务权限的，相关数据合并发送。

7.4 特殊情况下，本公司可推迟或更新发送相关数据，并及时通知相关基金管理人及基金销售机构。

第八章 附则

8.1 因地震、台风、水灾、火灾、战争及其他不可抗力因素，以及不可预测或无法控制的系统故障、设备故障、通信故障、停电等突发事件给有关当事人造成损失的，本公司不承担责任。

8.2 除另有规定外，基金管理人为其管理并销售的不动产基金办理做市转让业务，适用本指引关于基金销售机构办理做市转让业务的相关规定。

8.3 除特殊说明外，本指引所述日均为交易日。

8.4 不动产基金份额转让相关登记结算业务收费，按照本公司费用标准收取。

中国证监会、证券交易所等单位授权或者委托本公司代为收取费用的，本公司按照相关授权或者委托办理。

不动产基金份额转让相关业务涉及税收的，按照国家有关规定执行。

8.5 本指引由本公司负责修订和解释。

8.6 本指引自 2025 年 12 月 31 日起施行。本公司于 2022 年 1 月 28 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所基金通平台公开募集基础设施证券投资基金份额转让登记结算业务指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司深圳证券交易所基金通平台公开募集基础设施证券投资基金份额转让登记结算业务指引（试行）》同时废止。

第七部分 中国证券投资基金业协会 (1 项)

7.1 公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则

（中证协发〔2025〕288号）

各公开募集不动产投资信托基金的网下投资者、基金管理人、财务顾问：

为深入贯彻党的二十届三中、四中全会和中央经济工作会议精神，落实新“国九条”以及“1+N”政策体系要求，持续强化公开募集不动产投资信托基金网下投资者自律管理，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》等相关法律法规、监管规定，在广泛征求各方意见建议的基础上，中国证券业协会（以下简称协会）对《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》进行修订，起草形成了《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》（以下简称《管理规则》），经协会第八届理事会第二次会议表决通过，并向中国证监会完成备案。

《管理规则》现予发布，并自发布之日起施行。

中国证券业协会
2025年12月31日

第一章 总则

第一条 为规范网下投资者参与公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）网下询价和认购业务，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》等相关法律法规、监管规定、规范性文件制定本规则。

第二条 网下投资者参与不动产基金网下询价和认购业务，证券公司开展不动产基金网下投资者推荐注册工作，办理不动产基金网下询价、定价、发售等工作的基金管理人以及财务顾问开展网下投资者管理工作等，适用本规则；本规则未作规定的，参照适用《首次公开发行证券网下投资者管理规则》的规定。

第二章 网下投资者注册管理

第三条 投资者及其所属的自营投资账户或者直接管理的投资账户参与不动产基金网下询价和认购业务，应当符合中国证券业协会（以下简称协会）规定的条件，并在协会完成网下投资者和配售对象注册。

证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）认可的专业机构投资者，在协会完成注册后，可以参与不动产基金网下询价和认购业务。

协会可以根据市场情况，对网下投资者和配售对象的注册条件进行调整。

第四条 机构投资者注册网下投资者，应当满足下列基本条件：

（一）应当为本规则第三条规定的依法取得行政许可的专业机构投资者；依法设立并在中国证券投资基金业协会完成登记手续的私募基金管理人，持续经营时间、从事证券交易或者不动产项目投资时间均达到 2 年以上。其中，私募基金管理人管理的私募投资基金总规模最近 2 个季度应当均为 10 亿元以上，且近 3 年管理的私募投资基金中至少有 1 只存续期达到 2 年以上；

（二）具有良好的信用记录和持续经营能力，最近 12 个月未受到刑事处罚，最近 12 个月未因重大违法违规行为被相关监管部门采取行政处罚、行政监管措施或者被相关自律组织采取纪律处分，最近 36 个月未被相关自律组织采取书面自律管理措施 3 次以上，最近 12 个月未被列入失信被执行人名单、经营异常名录、市场监督管理严重违法失信名单，最近 12 个月未发生重大经营风险事件、被依法采取责令停业整顿、指定其他机构托管、接管、行政重组等风险处置措施；

（三）具备专业证券或者不动产基金研究定价能力，应当具有科学合理的估值定价模型、完善的定价决策制度，能够自主作出投资决策。从事不动产基金研究和投资的人员应当具备 2 年以上专业研究或者投资管理经验；

（四）具备必要的合规风控能力，应当依法合规展业，将参与不动产基金网下询价和认购业务纳入整体合规风控体系，并指定专门人员加强合规管理和风险控制。不动产基金网下询价和认购业务合规管理人员应当具备 2 年以上金融合规管理工作经历，并具备法律、金融等相关专业本科以上学历或者通过国家统一法律职业资格考试；

（五）具备较强的风险承受能力，能够独立承担投资风险；

（六）具有开展不动产基金网下询价和认购业务独立性，能够独立开展不动产基金研究定价、网下询价与认购业务；

（七）建立完善的参与不动产基金网下询价和认购业务的制度和机制，包括但不限于内部控制、投资研究、定价决策、报价认购、通讯设备管控等制度机制；

（八）建立健全不动产基金内部问责机制和薪酬考核机制，明确相关业务人员责任认定、责任追究等事项，综合考量研究人员和投资决策人员的专业胜任能力、执业质量、合规情况、业务收入等各项因素确定人员薪酬标准；

（九）监管部门和协会要求的其他条件。

第五条 网下投资者所属的自营投资账户注册配售对象，应当具备一定的投资实力，最近 1 个月末总资产应当不低于 1000 万元。

第六条 网下投资者直接管理的投资账户注册配售对象，应当满足下列条件：

（一）应当为保险资金、合格境外投资者账户；金融机构资产管理产品；私募投资基金，且其直接投资于非公开募集的金融机构资产管理产品和私募投资基金的资产不得超过 20%；全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可以根据有关规定进行注册；

(二) 应当依法完成产品的注册、登记、备案手续以及份额销售、托管等事宜。私募投资基金应当委托第三方托管机构独立托管基金资产;

(三) 具备一定的资产管理实力, 私募投资基金最近 1 个月末投资账户总资产应当不低于 6000 万元, 其他投资账户最近 1 个月末总资产应当不低于 1000 万元;

(四) 产品投资经理应当具备 2 年以上投研经验。

申请注册的配售对象不得以博取证券一、二级市场价差为主要投资目的参与不动产基金网下询价和认购业务。

第七条 私募基金管理人应当由具有证券承销与保荐业务资格的证券公司向协会推荐注册, 其他投资者可以自行在协会注册。

第八条 向协会申请网下投资者和配售对象注册, 应当通过协会网下投资者管理系统提交基本信息以及相关资质证明文件。投资者应当保证其提交的注册信息和资料真实、准确、完整。投资者注册用于网下询价和认购的账户时, 可以使用人民币普通股票账户或者封闭式基金账户(统称场内证券账户), 或者开放式基金账户, 应当优先使用场内证券账户。

证券公司应当对推荐注册的网下投资者和配售对象进行核查, 保证其符合本规则规定的基本条件以及公司内部规则和程序。

协会可以对符合条件的以公开募集方式设立的金融机构资产管理产品等投资账户履行简易注册程序, 相关要求另行规定。

第三章 网下投资者行为规范

第九条 自行注册的网下专业机构投资者、以及办理推荐注册的证券公司应当每半年开展 1 次网下投资者适当性自查, 及时更新网下投资者及其管理的配售对象的注册信息。

网下投资者或者其管理的配售对象违反本规则、《首次公开发行证券网下投资者管理规则》、证券公司适当性管理要求的, 网下投资者应当在 10 个工作日内自行或者通过推荐其注册的证券公司向协会报告。

证券公司发现推荐注册的网下投资者或者其管理的配售对象违反本规则、《首次公开发行证券网下投资者管理规则》、证券公司适当性管理要求的, 证券公司应当自发现之日起 10 个工作日内向网下投资者进行书面提示, 告知其未持续符合网下投资者适当性管理要求的情况以及后续拟采取的措施, 向协会报告并提出明确处理意见。

网下投资者应当配合协会、推荐注册的证券公司开展的投资者适当性管理工作, 如实提供信息以及相关证明文件, 不得通过提供虚假信息材料等手段规避投资者适当性管理。投资者提供的信息资料发生重大变化, 可能影响协会、推荐注册的证券公司对其开展适当性管理的, 应当及时告知协会、推荐注册的证券公司。

第十条 网下投资者应当按照协会要求, 向协会报送网下投资者及其管理的配售对象关联方和出资方信息、财务情况、投资运作以及其他参与不动产基金网下询价和认购业务等情况。网下投资者应当确保报送信息真实、准确、完整、及时。

协会可以建立网下投资者关联方信息查询平台供基金管理人、财务顾问和网下投资者使用。

第十一条 网下投资者参与不动产基金网下询价和认购业务的，应当加强对相关业务规则的学习，强化不动产基金估值定价研究工作，并建立完善的内部控制制度和业务操作流程，做好相关工作人员的培训和管理，确保业务开展合法合规。网下投资者应当将相关业务制度汇编、工作底稿等存档备查，保存期限不得少于 15 年。

第十二条 网下投资者应当在对不动产基金充分了解的基础上参与网下询价，提供有效报价的网下投资者不得放弃认购。网下投资者在参与不动产基金网下询价时，应当认真研读招募说明书、基金合同等资料，坚持科学、独立、客观、审慎的原则对不动产项目进行深入研究，发挥专业的定价能力，在充分研究并严格履行定价决策程序的基础上理性报价，不得存在不独立、不客观、不诚信、不廉洁的行为，不得由投资顾问或者其他机构、个人作出投资决策或者直接执行投资指令。网下投资者应当对每次报价的定价依据、定价决策过程等相关材料存档备查，保存期限不得少于 15 年。

参与询价的网下投资者应当按照基金管理人或者财务顾问的要求提供相关信息以及材料，并确保所提供的信息以及材料真实、准确、完整。

第十三条 受同一实际控制人控制或者存在其他关联关系的网下投资者之间应当独立开展网下询价与认购业务。

网下投资者之间如存在关联关系，对处分共同财产、不动产基金投资等事项协商一致的，在参与同一个项目网下询价与认购业务时，应当确保在符合相关法律法规、监管规定要求的前提下，采取有效隔离措施独立开展网下询价与认购业务，不得就撰写定价依据、确定报价区间或者具体价格等事项进行协商。不能采取有效隔离措施独立开展网下询价与认购业务的，不得参与同一项目的网下询价和认购业务。

网下投资者所管理的同一配售对象只能使用一个场内证券账户或者开放式基金账户参与不动产基金网下询价，其他关联账户不得参与，中国证监会和协会另有规定的除外。

已参与网下询价的配售对象及其关联账户不得通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。关联账户的认定以证券交易所的规定为准。

第十四条 网下投资者在不动产基金初步询价环节为配售对象填报拟认购数量时，应当根据实际认购意愿、资金实力、风险承受能力等情况合理确定认购数量，拟认购数量不得超过网下初始发行总量，也不得超过相关询价公告确定的单个配售对象认购数量上限，拟认购金额不得超过该配售对象的总资产或者资金规模，并确保其认购数量和未来持有基金份额的情况符合相关法律法规以及监管部门的规定。

第十五条 网下投资者应当根据认购金额，预留充足的认购资金。提供有效报价的网下投资者，应当按照相关公告要求在募集期内进行认购，认购数量不得低于询价时有效报价对应的拟认购数量，并应当在募集结束前使用在协会注册的银行账户按照认购金额足额缴纳认购资金。如有特殊情况，经基金管理人

或者财务顾问核查，在不违反账户实名制要求的前提下，可以使用配售对象其他自有银行账户缴款。

第十六条 网下投资者应当设置不动产基金风险绩效考核指标，对报价的客观性、审慎性进行回溯验证，防范不当报价行为和违规行为，对于出现因自身不当报价行为引发负面舆情、被投诉和举报等情况，根据内部制度和劳动合同的规定，经过内部审批程序，对参与研究、投资决策的人员实施绩效薪酬递延支付或者回退机制，并定期向协会报告。

网下投资者应当明确上述人员出现被采取与网下询价和发售业务相关的自律管理措施、纪律处分、行政监管措施、市场禁入措施、行政处罚、刑事处罚等情形的，网下投资者应当视情节严重程度，根据内部制度和劳动合同的规定，经过内部审批程序，要求其退还违规行为发生当年部分或者全部绩效薪酬。交易人员出现操作失误的，由网下投资者进行内部追责。

第十七条 网下投资者在参与网下询价和认购业务时，不得存在下列行为：

- （一）报送信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的；
- （二）使用他人账户、多个账户报价的；
- （三）委托他人开展网下询价和认购业务，或者接受其他网下投资者的委托，代其开展网下询价和认购业务的，经行政许可的除外；
- （四）在询价结束前泄露本机构的估值定价方法、估值定价参数、相关报价信息，打听、收集、传播其他网下投资者的上述信息，或者网下投资者之间就上述信息进行协商报价的；
- （五）与其他投资者、原始权益人、基金管理人或者财务顾问等利益相关方串通报价的；
- （六）利用内幕信息、未公开信息报价的；
- （七）以“博入围”等目的故意压低、抬高报价，或者未审慎报价的；
- （八）通过嵌套投资等方式虚增资产规模获取不正当利益的；
- （九）接受原始权益人、基金管理人、财务顾问以及其他利益相关方提供的财务资助、补偿、回扣等的；
- （十）未合理确定拟认购数量，其拟认购数量及（或）获配后持股数量不符合相关法律法规或者监管规定的；
- （十一）未合理确定拟认购数量，其拟认购金额超过配售对象总资产的；
- （十二）未履行报价评估和决策程序，及（或）无定价依据的；
- （十三）网上网下同时认购的；
- （十四）获配后未恪守限售期等相关承诺的；
- （十五）未严格履行报价评估和决策程序，及（或）定价依据不充分的；
- （十六）提供有效报价但未参与认购或者未足额认购的；
- （十七）未按时足额缴付认购资金的；
- （十八）未及时进行展期导致认购或者缴款失败的；
- （十九）向基金管理人、财务顾问提交的资产规模报告等数据文件存在不准确、不完整或者不一致等情形的；
- （二十）向协会提交的数据信息存在不准确、不完整或者不一致等情形

的；

（二十一）其他以任何形式谋取、输送不正当利益或者不独立、不客观、不诚信、不廉洁等影响网下发行秩序的情形。

第四章 相关方核查责任

第十八条 不动产基金的基金管理人应当勤勉尽责，做好网下投资者核查和监测工作。基金管理人聘请财务顾问办理不动产基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动的，财务顾问应当承担网下投资者核查和监测责任，但基金管理人应当承担的责任不因聘请财务顾问而免除。

第十九条 不动产基金的基金管理人或者财务顾问可以自主确定参与询价的网下投资者的具体条件，并在相关询价公告中预先披露。具体条件不得低于本规则设定的基本条件。

基金管理人或者财务顾问应当在相关询价公告中明确网下投资者资产规模核查的执行口径，原则上应当以拟参与询价的投资账户询价首日前第三个工作日的总资产或者自营账户询价首日前第三个工作日公司出具的资金规模说明为准。

第二十条 不动产基金的基金管理人或者受委托办理不动产基金发售业务的财务顾问应当对网下投资者是否存在禁止参与询价情形，是否参与询价后通过面向公众投资者发售部分认购基金份额，缴款账户是否为该配售对象自有银行账户，是否超资产规模认购等情形进行实质核查。

基金管理人或者财务顾问发现网下投资者存在不符合法律法规、自律规则或者公告要求等情形的，应当将其报价或者认购行为认定为无效并予以剔除，确保不向违反相关法律法规、监管规定、自律规则的对象发售基金份额。

第二十一条 基金管理人或者财务顾问发现网下投资者出现违反本规则情形的，应当于发现违规情形后 2 个工作日内向协会报告。

第五章 自律管理

第二十二条 协会可以采取的自律措施包括自律管理措施和纪律处分。协会工作措施和自律措施可以单独或者合并适用。

协会可以采取的工作措施包括：

- （一）发送监管工作函；
- （二）约谈；
- （三）要求回应；
- （四）要求作出声明；
- （五）临时暂停网下投资者或者配售对象账户；
- （六）其他工作措施。

协会可以采取的非书面自律管理措施包括：

- （一）谈话提醒；
- （二）要求提交承诺；
- （三）要求参加合规教育；
- （四）不得参与网下询价和认购业务 1 个月至 12 个月；
- （五）其他非书面自律管理措施。

协会可以采取的书面自律管理措施包括：

- （一）警示；
- （二）责令改正；
- （三）责令所在机构给予处理；
- （四）责令进行合规检查；
- （五）暂停新增配售对象注册 1 个月至 36 个月；
- （六）列入网下投资者或者配售对象限制名单 1 个月至 36 个月；
- （七）不接受网下投资者或者配售对象注册 1 个月至 36 个月；
- （八）不接受网下投资者或者配售对象推荐注册 1 个月至 36 个月；
- （九）其他书面自律管理措施。

协会可以采取的纪律处分包括：

- （一）行业内告诫；
- （二）公开谴责；
- （三）协会规定的其他纪律处分。

第二十三条 网下投资者申请主体隐瞒重大情况或者提供虚假材料申请注册网下投资者以及配售对象的，协会不予受理或者不予注册，同时申请主体在 1 年内不得再次提交注册申请。

第二十四条 网下投资者或者其管理的配售对象不符合本规则规定的基本条件，提供的注册信息和资料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏等情形，协会将该网下投资者或者其管理的配售对象予以注销，并可以视情节轻重，同时采取不接受网下投资者或者配售对象注册 12 个月至 36 个月、行业内告诫、公开谴责等自律措施。

第二十五条 网下投资者出现本规则第十七条第（一）项至第（十二）项规定情形的，协会采取下列自律措施：

网下投资者 1 个年度内出现上述情形 1 次的，将该网下投资者列入网下投资者限制名单 6 个月；出现上述情形 2 次的，将该网下投资者列入网下投资者限制名单 12 个月；出现上述情形 3 次以上的，将该网下投资者列入网下投资者限制名单 36 个月。

第二十六条 网下投资者出现本规则第十七条第（十三）项至第（二十）项规定情形，且未造成明显不良影响或者后果的，协会采取下列自律措施：

网下投资者 1 个年度内出现本规则第十七条第（十三）项至第（十九）项规定情形 1 次的，该网下投资者应当在规定时间内参加合规教育并提交承诺；出现上述情形 2 次的，对该网下投资者所涉及的相关配售对象采取不得参与网下询价和认购业务 6 个月的自律措施；出现上述情形 3 次以上的，对该网下投资者所涉及的相关配售对象采取列入配售对象限制名单 12 个月至 36 个月的自律措施；

网下投资者 1 个年度内出现本规则第十七条第（二十）项规定情形的，向该网下投资者发送监管工作函，要求其限期改正；拒不改正的，对该网下投资者所涉及的相关配售对象采取不得参与网下询价和认购业务 6 个月的自律措施。

网下投资者未在规定时间内参加合规教育并提交承诺,或者有关违规行为造成明显不良影响或者后果的,协会可以视情节轻重,采取警示、责令改正、列入网下投资者限制名单等自律措施。

因不可抗力或者托管机构、银行、证券公司等第三方业务机构过失导致发生违规情形,网下投资者自身没有责任且能够提供有效证明材料的,可以向协会申请免责处理。

第二十七条 配售对象被采取不得参与网下询价和认购业务、列入限制名单期间,该配售对象不得参与不动产基金网下询价和认购业务。

网下投资者被采取不得参与网下询价和认购业务、列入限制名单期间,其所管理的配售对象均不得参与不动产基金网下询价和认购业务。

第二十八条 网下投资者及其管理的配售对象、工作人员,基金管理人、财务顾问及其工作人员违反本规则的有关规定,协会可以综合考量市场情况、违规性质、危害后果、社会影响、过错程度等主客观因素采取处理措施。

存在下列情形之一的,可以从轻、减轻或者免于采取处理措施:

(一) 违规情节显著轻微,未造成明显不良影响,且在违规行为被发现前积极有效整改的;

(二) 有关主管单位已经给予惩戒处理;

(三) 协会认定的其他情形。

存在下列情形之一的,协会从重或者加重采取处理措施:

(一) 拒不配合案件调查或者自律检查,不如实提供相关材料,篡改、伪造、隐匿、毁灭证据材料的;

(二) 对投诉人、举报人、调查人员、检查人员等进行威胁恐吓、打击报复的;

(三) 拒不整改或者敷衍整改、虚假整改的;

(四) 造成较大不良影响的;

(五) 多次发生违规行为的;

(六) 协会认定的其他情形。

第二十九条 协会可以根据网下投资者或者其管理的配售对象参与网下询价和认购业务日常监测情况,对其进行口头或者书面风险提示。

网下投资者或者其管理的配售对象的违规行为可能对市场产生重大不利影响,为防止不利影响的发生,协会可以对其采取临时暂停网下投资者或者配售对象账户等工作措施并通知网下投资者。

第三十条 基金管理人、财务顾问违反本规则有关规定,协会将视情节轻重,采取发送监管工作函、约谈、要求回应、要求作出声明等工作措施,或者谈话提醒、要求提交承诺、要求参加合规教育、警示、责令改正、责令进行合规检查等自律措施,或者行业内告诫、公开谴责等纪律处分。

基金管理人、财务顾问的工作人员违反本规则有关规定,协会将视情节轻重,采取发送监管工作函、约谈、要求回应、要求作出声明等工作措施,或者谈话提醒、要求提交承诺、要求参加合规教育、警示、责令改正、责令所在机构给予处理等自律措施,或者行业内告诫、公开谴责等纪律处分。

第三十一条 书面自律管理措施和纪律处分决定应当在协会网站公开，但是因情况特殊不宜公开的除外。

第三十二条 网下投资者、基金管理人、财务顾问及其工作人员在网下发售业务过程中涉嫌违法违规的，协会将相关线索移交中国证监会查处，涉嫌构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第三十三条 协会可以根据网下投资者及其管理的配售对象业务类型、业务开展情况、人员队伍建设情况、合规风控情况和监管评价等，对网下投资者、配售对象实施分级分类自律管理，采取列入网下投资者关注名单、异常名单、限制名单等信用约束、自律惩戒措施，强化执业声誉约束。

第六章 附则

第三十四条 本规则所称的“以上”，包括本数。

第三十五条 本规则由协会负责解释，自发布之日起施行。《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》（中证协发〔2021〕15号）、《关于期货公司资管产品参与公开募集基础设施证券投资基金网下询价和申购有关注册事项的通知》（中证协发〔2021〕290号）同时废止。

附件 1

不动产基金网下投资者以及配售对象注册文件明细表

网下投资者资质证明文件	
1	营业执照副本
2	经营金融业务许可证/私募基金管理人备案证明（如适用）/自有资金具备不动产基金投资资格证明等（如适用）
3	网下投资者须知以及承诺函
4	不动产基金研究和投资人员相关证明材料
5	不动产基金合规管理人员相关证明材料
6	参与不动产基金网下询价和认购业务的内部制度
7	良好信用记录，包括但不限于信用记录核查承诺等
8	首次交易日期查询记录（中国结算，如适用）
9	证券公司出具的网下投资者从事证券、不动产基金项目投资经验等其他证明材料（私募基金管理人适用）
10	托管人出具的最近 2 个季度末管理产品总规模 10 亿元以上证明（私募基金管理人适用）
11	最近 3 年管理的产品中至少有 1 只存续期 2 年以上的产品证明（私募基金管理人适用）
12	证券公司关于网下投资者符合推荐注册条件、培训验收情况的说明以及核查材料清单（私募基金管理人适用）
13	关联方信息表

配售对象资质证明文件			
1	以公开募集方式设立的证券投资基金产品	1	产品募集设立批复
		2	产品备案确认函
		3	产品合同
		4	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		5	最近一月末的资产估值表
		6	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		7	网下投资者良好信用记录
2	全国社会保障基金	1	全国社会保障基金组合资产规模说明函
		2	全国社会保障基金组合投资管理合同
		3	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		4	最近一月末的资产估值表
		5	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		6	网下投资者良好信用记录
3	基本养老保险基金	1	基本养老保险基金投资组合设立确认函
		2	基本养老保险基金投资组合资产规模说明函
		3	基本养老保险基金投资管理合同
		4	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		5	最近一月末的资产估值表
		6	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		7	网下投资者良好信用记录
4	年金基金	1	年金确认函复印件
		2	最近一月末的资产估值表
		3	年金计划投资管理合同
		4	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		5	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		6	网下投资者良好信用记录
5	银行公募理财产品	1	银行公募理财产品的登记回执
		2	最近一月末的资产估值表
		3	产品合同复印件
		4	投资合同（如有），以及主要投资策略、投资标的和比例、投资方式等情况说明
		5	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明

		6	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		7	网下投资者良好信用记录
6	保险资金	1	保险产品的批复或者备案回执（如适用）
		2	最近一月末的资产估值表
		3	委托代理合同（属于受托代理投资业务）
		4	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		5	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		6	网下投资者良好信用记录
7	合格境外投资者账户 （QFII/RQFII）	1	投资账户资产规模说明函
		2	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		3	委托代理合同（属于受托代理投资业务）
		4	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		5	网下投资者良好信用记录
8	证券期货经营机构私募 资产管理计划（含 QDII）	1	私募资产管理计划备案证明
		2	符合配售对象注册条件的情况说明/证券公司关于配售对象符合推荐注册条件的情况说明（推荐注册投资者适用）
		3	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		4	产品合同复印件
		5	产品托管人出具的最近一月末的资产估值表
		6	主要投资策略、投资标的和比例、投资方式等情况说明
		7	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		8	配售对象出资方信息表
		9	网下投资者良好信用记录
9	银行私募理财产品	1	银行私募理财产品的登记回执
		2	产品托管人出具的最近一月末的资产估值表
		3	产品合同复印件
		4	投资合同（如有），以及主要投资策略、投资标的和比例、投资方式等情况说明
		5	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		6	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		7	配售对象出资方信息表
		8	网下投资者良好信用记录
10	保险资产管理产品	1	保险资产管理产品注册登记证明文件
		2	符合配售对象注册条件的情况说明

		3	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		4	资产管理产品合同复印件
		5	产品托管人出具的最近一月末的资产估值表
		6	主要投资策略、投资标的和比例、投资方式等情况说明
		7	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		8	配售对象出资方信息表
		9	网下投资者良好信用记录
11	信托产品	1	信托产品的登记回执
		2	符合配售对象注册条件的情况说明
		3	产品合同复印件
		4	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		5	产品托管人出具的最近一月末的资产估值表
		6	主要投资策略、投资标的和比例、投资方式等情况说明
		7	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		8	配售对象出资方信息表
		9	网下投资者良好信用记录
12	私募投资基金	1	私募投资基金备案证明
		2	证券公司关于配售对象符合推荐注册条件的情况说明
		3	产品合同复印件
		4	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		5	产品托管人出具的最近一月末的资产估值表
		6	主要投资策略、投资标的和比例、投资方式等情况说明
		7	产品投资经理投资管理经验的情况说明
		8	配售对象出资方信息表
		9	网下投资者良好信用记录
13	机构投资者的自营账户	1	自有资金具备不动产基金投资资格证明等（如适用）
		2	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户证明
		3	符合配售对象注册条件的情况说明
		4	最近一月末的投资规模说明函以及相关证明材料
		5	网下投资者良好信用记录

附件 2

网下投资者以及配售对象信息变更材料表

网下投资者信息变更材料	
机构名称变更	营业执照复印件、行业主管部门的批复或者备案证明（如有） （提示：名称变更需同步变更上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户名称、银行卡名称、卡号等信息）
新增板块权限	拟申请新增板块要求的材料（补充产品总规模、产品存续期证明等）
办理推荐注册业务的证券公司变更（私募基金管理人适用）	与新增注册材料一致
联系方式变更	/
配售对象信息变更材料	
配售对象名称变更	配售对象名称变更证明、行业主管部门的批复或者备案证明（如有）、上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户资料变更办理确认单
股东账户信息变更（包括名称变更与账户号码变更）	上海、深圳证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户资料变更办理确认单
银行账户变更	银行账户变更证明（如有）
配售对象产品类型变更	投资管理合同或者其他相关说明材料
配售对象期限变更	修订、续签的投资管理合同或者补充协议（附带展期条款），或者关于临时展期的说明文件
新增板块权限	拟申请新增板块要求的材料（产品估值表等）
办理推荐注册业务的证券公司变更（私募基金管理人管理的配售对象适用）	与新增注册材料一致
注：若有在途项目，请避免对投资者以及配售对象进行关键信息变更。	

附件 3

证券公司关于投资者符合推荐注册条件核查材料清单

网下投资者推荐注册条件		
序号	基本条件	符合情况
1	依法设立并在中国证券投资基金业协会完成登记手续的私募基金管理人，持续经营时间、从事证券交易或者不动产项目投资时间均达到 2 年以上。其中，私募基金管理人管理的私募投资基金总规模最近 2 个季度应当均为 10 亿元以上，且近 3 年管理的私募投资基金中至少有 1 只存续期达到 2 年以上。	是 ☐ 否 ☐
2	具有良好的信用记录和持续经营能力，最近 12 个月未受到刑事处罚，最近 12 个月未因重大违法违规行为被相关监管部门采取行政处罚、行政监管措施或者被相关自律组织采取纪律处分，最近 36 个月未被相关自律组织采取书面自律管理措施 3 次以上，最近 12 个月未被列入失信被执行人名单、经营异常名录、市场监督管理严重违法失信名单，最近 12 个月未发生重大经营风险事件、被依法采取责令停业整顿、指定其他机构托管、接管、行政重组等风险处置措施。	是 ☐ 否 ☐
3	具备专业证券或者不动产基金研究定价能力，具有科学合理的估值定价模型、完善的定价决策制度，能够自主作出投资决策。从事不动产基金研究和投资的人员应当具备 2 年以上专业研究或者投资管理经验。	是 ☐ 否 ☐
4	具备必要的合规风控能力，应当依法合规展业，将参与不动产基金网下询价和认购业务纳入整体合规风控体系，并指定专门人员加强合规管理和风险控制。	是 ☐ 否 ☐
5	不动产基金网下询价和认购业务合规管理人员应当具备 2 年以上金融合规管理工作经历，并具备法律、金融等相关专	是 ☐ 否 ☐

	业本科以上学历或者通过国家统一法律职业资格考试。	
6	具备较强的风险承受能力，能够独立承担投资风险。	是□ 否□
7	具有开展不动产基金网下询价和认购业务独立性，能够独立开展不动产基金研究定价、网下询价与认购业务。	是□ 否□
8	建立健全不动产基金内部问责机制和薪酬考核机制，明确相关业务人员责任认定、责任追究等事项，综合考量研究人员和投资决策人员的专业胜任能力、执业质量、合规情况、业务收入等各项因素确定人员薪酬标准。	是□ 否□
9	建立不动产基金研究机制、研究报告撰写和审批机制，坚持科学、独立、客观、审慎的原则开展不动产基金研究和研究报告撰写工作，采用严谨的研究方法和分析逻辑，建立必要的估值定价模型，对不动产项目投资价值等进行深入分析，基于合理的数据基础和事实依据撰写不动产基金研究报告，审慎提出研究结论，合理确定不动产基金价格或者价格区间，并严格履行研究报告审批机制。	是□ 否□
10	应当建立健全必要的投资决策机制，通过严格履行决策程序确定最终报价。	是□ 否□
11	制定完善的合规管理制度，对参与不动产基金网下询价和认购业务情况进行合规审查，对是否与原始权益人、基金管理人或者财务顾问存在相关规则规定的关联关系、报价与认购行为等是否合规进行审查，并对报价客观性、审慎性的回溯验证等情况进行定期或者不定期合规检查，确保业务开展合法合规。	是□ 否□
12	制定完善的风险管理制度，对业务各环节可能出现的风险进行监测、分析和识别，并采取必要的风险控制措施，及时有效防范化解风险，确保业务风险可测、可控、可承受。	是□ 否□

13	制定完备的专项业务操作流程，明确操作程序、岗位职责与权限分工。报价、认购、缴款等重要操作环节应当设置A、B角和复核机制。	是 ☐ 否 ☐
14	制定认购资金划付审批程序，根据认购计划安排足额的备付资金，确保资金在规定时间内划入结算银行账户。	是 ☐ 否 ☐
15	加强工作人员管理，规范相关工作人员的执业行为，避免在开展业务过程中发生谋取或者输送不正当利益的行为。建立健全业务培训机制，定期或者不定期组织开展有针对性的业务培训，持续提升工作人员的执业水平。	是 ☐ 否 ☐
16	建立完善的通讯工具管控制度，询价当天交易时间对研究、投资、决策、交易等报价知悉人员的通讯设备、通讯软件等进行统一管控，避免泄露价格信息，确保相关工作人员在询价过程中独立、客观。	是 ☐ 否 ☐
17	建立完善的工作底稿存档制度，将参与不动产基金网下询价和认购业务相关工作底稿存档备查。	是 ☐ 否 ☐
18	符合监管部门和协会要求的其他条件。	是 ☐ 否 ☐

配售对象推荐注册条件		
网下投资者自营投资账户注册配售对象		
序号	基本条件	符合情况
1	自有资金具备不动产基金投资资格。	是□ 否□
2	应当具备一定的投资实力，最近 1 个月末总资产应当不低于 1000 万元。	是□ 否□
3	网下投资者未出现本规则第九条规定的情形。	是□ 否□
网下投资者直接管理的投资账户注册配售对象		
序号	基本条件	符合情况
1	应当为金融机构资产管理产品；私募投资基金，且其直接投资于非公开募集的金融机构资产管理产品和私募投资基金的资产不得超过 20%；全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可以根据有关规定进行注册。	是□ 否□
2	依法完成产品的注册、登记、备案手续以及份额销售、托管等事宜。私募投资基金应当委托第三方托管机构独立托管基金资产。	是□ 否□
3	具备一定的资产管理实力，私募投资基金最近 1 个月末投资账户总资产应当不低于 6000 万元，其他投资账户最近 1 个月末总资产应当不低于 1000 万元。	是□ 否□
4	产品投资经理应当具备 2 年以上投研经验。	是□ 否□
5	网下投资者未出现本规则第九条规定的情形。	是□ 否□

附件 4

网下投资者须知

一、网下投资者在参与公开募集不动产投资信托基金网下询价和认购业务前，应当认真学习《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《首次公开发行股票网下投资者管理规则》以及其他有关业务规则、操作指引，熟悉操作流程。

二、网下投资者应当确保在协会提交的注册信息真实、准确、完整。在参与网下询价和认购业务期间，不随意变更名称、银行账户、证券交易所场内证券账户或者开放式基金账户等信息，避免无法完成认购或者缴款。

三、网下投资者或者其管理的配售对象不符合《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》规定的基本条件，在参与网下询价和认购业务中违反《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《首次公开发行股票网下投资者管理规则》的规定，协会将采取有关处理措施。

网下投资者承诺函

本机构自愿参与公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）网下询价和认购业务，现作出下列承诺：

一、已认真阅读并充分理解《网下投资者须知》和报送网下投资者关联方信息和配售对象出资方信息时签署的关联方和出资方信息报送保证书的全部内容；

二、已对相关法律、法规、规章以及《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《首次公开发行证券网下投资者管理规则》等自律规则进行了深入学习，自觉遵守上述法律法规等规定的要求。本机构授权正式工作人员参与注册、询价、配售各环节业务，工作人员所有行为均代表本机构行为，由本机构负责；

三、符合《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》规定的基本条件，注册数据、证明资料和报送的关联方信息或者配售对象出资方信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，一经报送，自觉接受协会对数据的处理。向协会报送的信息涉及自然人个人信息的，已在报送信息前取得相关自然人的明示同意；

四、以专业知识和投资经验为基础，坚持合规、专业、独立、客观、审慎、诚信等原则参与不动产基金网下询价和认购业务；

五、积极配合协会就不动产基金网下询价和认购业务有关事项开展的调查、检查，并接受协会的自律处罚。

本机构如违反上述承诺，愿意承担由此引起的一切责任，并接受相关处罚。

特此承诺！

机构（盖章）：

日期：

第八部分 中国证券投资基金业协会 (3 项)

8.1 公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）

（中基协发〔2025〕16号）

为配合商业不动产 REITs 的顺利推出，中国证券投资基金业协会（以下简称协会）修订起草了《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》两项自律规则。经协会理事会审议通过，现予发布实施。

特此公告。

中国证券投资基金业协会
2025 年 12 月 25 日

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）的尽职调查工作，根据《证券法》《证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《基金指引》）《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称《商业不动产基金公告》）《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等法律法规以及中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）规定，制定本指引。

第二条 本指引所称尽职调查是指申请注册不动产基金前，基金管理人、资产支持证券管理人以及财务顾问（如有）（以下统称尽调实施主体）勤勉尽责地通过查阅、访谈、列席会议、实地调查等方法对不动产基金拟持有的不动产项目以及业务参与人进行调查，并有充分理由确信有关发行文件以及信息披露真实、准确、完整的过程。

本指引所称不动产基金以及资产支持证券，是指符合《基金指引》和《商业不动产基金公告》规定的不动产基金以及资产支持证券。

本指引所称不动产项目是指项目公司、不动产资产的合称。

本指引所称项目公司，是指直接拥有不动产资产合法产权的法人实体。

本指引所称业务参与人，包括原始权益人、不动产运营管理机构、托管人以及对交易有重大影响的其他交易相关方。

第三条 本指引是对尽调实施主体开展尽职调查工作的一般要求。凡对投资者作出投资决策有重大影响的事项，不论本指引是否有明确规定，尽调实施主体均应当勤勉尽责进行尽职调查。

第四条 尽职调查工作应当符合下列原则要求：

（一）尽调实施主体应当遵循全面性、审慎性、准确性原则，对不动产项

目的真实性、安全性、稳定性进行充分的调查评估；

（二）尽调实施主体应当明确分工，勤勉尽责，开展尽职调查的人员应当恪守独立、客观、公正的原则，具备良好的职业道德和专业胜任能力；

（三）原始权益人及其他业务参与人应当配合尽调实施主体的尽职调查工作，及时提供真实、准确、完整的相关材料信息。

第二章 对不动产项目的调查

第五条 取得项目公司设立时的政府批准文件（如有）、营业执照、公司章程、评估报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、工商登记文件等资料，核查项目公司的设立程序、工商注册登记的合法性、真实性以及有关历史沿革情况。

第六条 核查项目公司股东人数、住所、出资比例等是否符合法律、法规以及其他有关规定；核查股东是否合法拥有出资资产的权属，资产权属是否存在诉讼、纠纷或者潜在纠纷，以及有关股东投入资产的计量属性；核查项目公司重大股权变动的合法合规性情况。

第七条 调查项目公司设立后发生过对投资者作出投资决策具有重大影响的重塑事项情况，包括但不限于：取得有关有权机构决策或者审批文件、审计报告（如有）、评估报告（如有）、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的有关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证（如有）和资产过户文件等资料，调查项目公司重组动机、内容、程序和完成情况。

第八条 查阅项目公司的公司章程，调查公司章程是否符合《公司法》等法律法规以及中国证监会的有关规定；了解项目公司的内部组织架构；根据公司章程，结合项目公司组织架构，核查项目公司组织机构是否健全、清晰。

第九条 关于项目公司独立性情况的调查，包括下列内容：

（一）调查项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有；调查商标专用权、专利权、版权、特许经营权等权利期限情况，核查前述资产是否存在重大经济、法律纠纷或者潜在纠纷；调查金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因以及交易记录、资金流向等，核查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性；

（二）调查项目公司是否设立财务会计部门或者具备财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性。

第十条 调查项目公司是否按期缴纳有关税、费以及合同履行情况，关注项目公司是否存在重大违法、违规或者不诚信行为，核查项目公司是否被认定为失信被执行人、是否受到过行政处罚以及相应的整改情况，评价项目公司经营的合法合规性以及商业信用情况。

第十一条 如同一不动产基金持有多家项目公司，应当对所有项目公司采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

第十二条 调查项目公司所属行业情况以及竞争状况，包括下列内容：

（一）根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业；通过收集行业

主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规以及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势；

（二）了解项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况，判断行业的发展前景以及行业发展的有利和不利因素；了解行业内主要企业及其市场份额情况，调查竞争对手情况；

（三）调查项目公司所处行业的技术水平以及技术特点，分析行业的周期性、区域性或者季节性特征；了解项目公司所属行业特有的经营模式，调查行业可比企业采用的主要商业模式、盈利模式，对照项目公司所采用的模式，判断其主要风险以及对未来的影响。

第十三条 调查项目公司经营模式，包括但不限于主营业务概况、业务开展时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性以及持续性；对于主要依托租赁收入的资产，了解项目定位、经营和招商策略、委托第三方进行招租等情况（如有）；了解不动产资产现金流的回收流程以及管理系统等；获取已签署正在履行期内以及拟签署的有关重要合同，包括但不限于租赁合同、特许经营权协议、物业管理合同、运营管理协议等。

第十四条 调查项目公司同业竞争与关联交易情况，包括但不限于下列内容：

（一）调查主要原始权益人、不动产运营管理机构的实际业务范围、业务开展情况、是否向其他机构提供同业态不动产项目运营管理服务、运营管理或者自持的其他不动产项目与本不动产项目的可替代性等情况；判断上述参与机构相关业务是否与项目公司存在同业竞争，如存在同业竞争，是否采用充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；调查主要原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对不动产项目和主要原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较，主要原始权益人为境内 A 股上市公司的，对于其他同类资产的调查可以不含原始权益人控股股东、实际控制人；

（二）调查项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况；调查项目公司关联交易是否符合有关法律法规的规定以及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或者独立第三方价格是否有较大差异及其原因；不动产资产现金流来源于关联方的比例，是否影响不动产项目的市场化运营。

第十五条 调查项目公司的可以反映不动产项目历史财务表现的近 3 年及一期财务报告及审计报告；如无法提供上述材料，应当调查最近 1 年及一期的财务报告及审计报告，或者调查基于过往运营经验和合理假设编制的 3 年及一期经审计的备考财务报表。包括但不限于下列内容：

（一）审计报告是否经符合规定的会计师事务所审计；备考财务报表（如有）是否经会计师事务所审计；

（二）会计师事务所对审计报告出具非标准无保留意见的，应当查阅法律法规以及公司章程规定的有权机构对有关事项处理情况的说明，以及会计师事

务所及注册会计师的补充意见，并充分揭示非标准无保留意见审计报告涉及事项对项目公司未来经营的影响；

（三）分析报告期内各期营业收入与营业成本的构成以及比例，分析营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况以及原因；各期主要费用及其占营业收入的比重和变化情况；各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况，包含但不限于政府补助的金额和占比等；各期末主要资产情况以及重大变动分析；各期末主要负债情况，重点关注对外借款情况，以及不动产基金成立后保留对外借款有关情况（如适用），有逾期未偿还债项的，应当说明其金额、未按期偿还的原因等；

（四）结合项目公司的行业属性、经营风险、诚信情况等，确定需要重点调查的财务报表项目，查阅会计报表附注以及管理层关于重要报表项目的说明，分析判断其合理性；对于存在合理怀疑的财务报表项目，应当追加必要的核查程序，获取充分、适当的证据，直至疑虑消除；

（五）调查项目公司可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量情况的信息，并加以必要的说明；通过查阅会计报表附注等手段，调查项目公司的资产负债表日后事项、或有事项以及其他重要事项，包括对项目公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或者仲裁、担保等事项；核查担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况，关注代偿风险；调查项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排，以及除此以外的其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第十六条 若项目公司纳入不动产基金后，项目公司人员、财务、运营等存在变化情况的，应当对相关安排进行调查，评估相关安排能否满足不动产基金正常运作需要；存在重组情况的应当调查已完成事宜的情况、未完成事宜的情况及其原因、后续重组工作的具体安排以及预期重组完成的时间。

第十七条 调查不动产资产安全性以及投资价值，包括但不限于以下内容：

（一）不动产资产账面价值和评估价值情况以及账面价值与评估价值差异情况；法律权属以及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况；已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序；担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况；

（二）保障不动产项目稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的合规说明情况，包括但不限于立项、规划、用地、环评、施工等审批、核准、备案、登记的手续情况；过往结构调整或者功能发生重大变化的改造工程涉及的投资管理手续完备性情况；特许经营等经营许可或者其他经营资质的期限情况及其展期手续和展期安排（如有）；特定行业资质或者许可情况（如有）；工程建设质量以及安全标准是否符合有关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护以及是否符合城市规划要求的情况；是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况；

（三）不动产资产用地性质、取得方式、所处区位和建设规划、土地剩余期限；规划用途与实际用途不符的情况以及规划手续变更情况（如有）；不动

产资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；不动产资产重要设施设备、人防空间（如有）、配套停车场（如有）情况；高耗能资产能耗、环保合规以及节能措施情况等；不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或者规划等；

（四）不动产资产所处的行业、区位、交通情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响；不动产资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；不动产资产的业态分布（零售、办公、酒店、租赁住房、仓储物流等）以及特征（如有）、运营相关的客群分析；区域经济发展对不动产资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来3年已规划可比竞品分析等；行业或者区域内可比同类资产项目不同生命周期维修保养以及定期、不定期改造资金成本情况；历史为实现资产项目出租而承担的装修补贴类资本性支出情况以及未来相关的需求或者规划等；

（五）不动产资产完整性情况，即实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围有关情况，不动产资产的散售和产权分割情况；不动产资产共用情形，即存在项目公司与其他方共用资产情形的，共用资产情形对不动产项目稳定运营的影响，共用资产权利人、其他方与项目公司的权责划分情况。

第十八条 调查不动产资产现金流的真实性，包括但不限于：不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动；形成不动产资产的法律协议或者文件（如有）是否合法、有效；价格或者收费标准是否符合有关规定。

第十九条 调查不动产资产现金流的实际情况，包括但不限于：

（一）核查项目运营是否满3年并对不动产资产的现金流构成以及历史现金流情况（原则上为最近3年的历史现金流情况，含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况以及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性；

（二）不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入；结合不动产资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等因素，对现金流提供方的集中度风险进行分析。

第二十条 调查不动产资产现金流的预测情况，包括但不限于：

（一）结合可供分配金额测算报告以及估值报告，预测和分析资产未来2年净现金流分派率以及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据以及合理性；

（二）预测和分析不动产资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据以及其合理性和充分性。

第二十一条 调查不动产资产中的重要现金流提供方，包括但不限于：

（一）主营业务、经营情况、财务状况（如有）、公司主体评级情况（如有）、与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况以及债务人历史偿付情况（如有）；

(二) 重要现金流提供方最近 3 年内是否存在因严重违法失信行为, 被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形, 核查是否影响重要现金流提供方的履约能力;

(三) 重要现金流提供方的收费合同重要条款情况(如费用减免、提前终止或者续期、服务内容变化、其他特殊条款等)。

不存在重要现金流提供方, 但存在零售业态的主力店的, 除参照本条(三)有关规定进行调查外, 还应当对主力店所属行业、报告期内承租面积与收入情况等进行调查。

第三章 对业务参与人的调查

第二十二条 调查原始权益人, 包括但不限于下列内容:

(一) 主要原始权益人的设立、存续情况; 股权结构、控股股东和实际控制人情况及其历史变动情况; 主要原始权益人及其股东涉及外资的情况; 组织架构、治理结构以及内部控制情况;

(二) 是否对不动产项目享有所有权或者经营权利, 且上述权利是否存在重大经济或者法律纠纷; 不动产基金是否合法取得不动产项目的所有权或者经营权利;

(三) 主要原始权益人近 3 年审计报告及一期财务报告(成立未满 3 年的自公司设立起);

(四) 对不动产项目的转让是否获得了合法有效的授权, 是否获得了外部有权机构审批(如有); 涉及竞自持、竞配建等情形的, 转让是否符合有关规定或者约定;

(五) 主要原始权益人公司资信水平; 商业信用情况; 公司主体评级情况(如有); 最近 3 年(成立未满 3 年的自公司设立起)在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录;

(六) 是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形;

(七) 回收资金使用计划, 包括资金用途、拟投资项目(如有)等。

第二十三条 调查不动产运营管理机构(包括基金管理人设立的子公司或者委托的外部管理机构), 包括但不限于下列内容:

(一) 运营管理机构的设立、存续和历史沿革情况; 股权结构以及治理结构; 持续经营能力;

(二) 不动产运营管理资质(如有); 同业态不动产项目运营管理经验; 主要负责人员在不动产项目运营或者投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况;

(三) 不动产运营管理职责安排(含运营标准、责任承担、信息保密与数据安全等); 历史合作情况(如有)、合作的可持续性以及稳定性情况、合作解除机制(含违约条件)、继任合作方确定机制以及交接机制(含设施设备、人员、合同、供应商、数据交接等)等;

(四) 不动产运营有关业务流程、管理制度、风险控制制度;

(五) 内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性;

（六）管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势；

（七）公司近3年审计报告及一期财务报告（成立未满3年的自公司设立起）、主要财务指标分析；

（八）利益冲突与关联交易情况，运营管理机构同时向其他机构提供同业态不动产项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施；

（九）公司资信水平，最近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录；

（十）历史运营管理费用收取情况，拟定的未来基础及浮动运营管理费用的收取标准；存续期与运营管理收费挂钩的激励约束机制；运营管理费与项目历史运营费用对比情况以及运营管理费设置的合理性；

（十一）运营管理机构对不动产资产未来更新改造的重大计划以及安排（如有）、升级改造费用安排（如有）；

（十二）运营管理机构涉及品牌方的，还需核查合作品牌方的基本情况、品牌授予的排他性、品牌标准的执行与更新、品牌危机的应对协同、等级及评定标准（如有）、声誉与履职能力等。

第二十四条 对基金托管人、资产支持证券托管人的尽职调查应当参照有关规定执行。

第二十五条 如交易结构中安排了其他对投资人收益有重大影响的机构，应当对上述机构的设立程序、股权结构、组织架构、治理结构以及财务状况等进行必要的调查。

第二十六条 调查不动产基金的治理机制，包括但不限于下列内容：

（一）基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置是否合理满足不动产基金正常运行的要求；

（二）各主体之间的职责分工是否清晰，运营管理中的核心事项是否有明确的责任主体；

（三）运营管理中的各项审批权限和节点的设置情况、重要事项的决策安排；

（四）各主体之间是否有监督机制，内部控制安排是否健全；

（五）出现风险事件时的协调处理机制。

第四章 尽职调查的分工和要求

第二十七条 根据法律法规、有关规定以及本指引的规定，尽调实施主体可以联合开展尽职调查，在充分获取尽职调查材料并进行综合分析的基础上分别进行独立判断。经协商一致，各方可以共同聘请同一批中介机构配合开展尽职调查工作。

尽调实施主体应当制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；基金管理人或者其关联方与原始权益人存在关联关系，或者享有不动产项目权益时，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。

基金管理人与资产支持证券管理人依法应当承担的责任不因聘请财务顾问

而免除。

第二十八条 尽调实施主体运用抽样方法执行尽职调查时，所选取的样本应当能够代表总体特征。在样本核查中发现重大异常、不一致情形或者可能存在舞弊的迹象，尽调实施主体应当立即执行恰当的替代程序，并视情况扩大抽样范围或者对相关总体实施全部核查，直至合理怀疑得以排除。

前款所述抽样程序的采用，在任何情况下均不取代、亦不减轻有关主体根据规定应当履行的全面核查与勤勉尽责义务。

第二十九条 对基金招募说明书等有关文件中无中介机构出具专业意见的内容，尽调实施主体应当在获得充分的尽职调查证据材料并对各种证据材料进行综合分析的基础上进行独立判断。

对基金招募说明书等有关文件中有中介机构出具专业意见的内容，尽调实施主体应当结合尽职调查过程中获得的信息对专业意见的内容进行审慎核查。对专业意见有异议的，应当要求中介机构作出解释或者出具依据；发现专业意见与尽职调查过程中获得的信息存在重大差异的，应当对有关事项进行调查、复核，并可以聘请其他中介机构提供专业服务。

第三十条 尽职调查工作底稿是指尽调实施主体在尽职调查过程中获取和制作的、与不动产基金业务相关的各种工作记录和重要资料。

尽职调查工作底稿应当真实、准确、完整地反映尽职调查工作，并自不动产基金终止之日起至少保存十年。

第三十一条 尽调实施主体应当在尽职调查的基础上形成尽职调查报告。

尽职调查报告应当说明调查的基准日、调查内容、调查程序等事项。

尽职调查报告应当对不动产基金拟持有的不动产项目以及业务参与人是否符合法律法规和有关规定要求发表明确意见。

尽职调查工作组全体成员应当在所形成的尽职调查报告上签字，并加盖公司公章和注明报告日期。

第三十二条 尽调实施主体按照规定进行信息披露，涉及到尽职调查事项的，信息披露内容应当与尽职调查结果保持一致。

第三十三条本指引部分条款具体要求不适用的，尽调实施主体可以根据实际情况适当调整，但不得影响内容完整性，并在尽职调查报告、财务顾问报告（如有）等有关文件中说明调整内容以及原因。

第三十四条 不动产基金存续期间拟购入不动产项目的，尽调实施主体应当按照本指引规定开展尽职调查工作。

《基金指引》及本指引对尽职调查工作未有规定的，依照《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》以及其他有关法律法规和规定执行。

第三十五条 中国证券投资基金业协会对不动产基金尽职调查工作进行自律管理。存在违反本指引规定情形的，将依据有关规定对有关机构、人员采取自律措施；情节严重的，移送中国证监会处理。

第五章 附则

第三十六条 本指引下列用语的含义：

（一）重要现金流提供方，是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的 10% 的现金流提供方；

（二）主要原始权益人，是指不动产项目权属转移至不动产基金前，履行或者决定不动产项目运营管理权限的原始权益人。

第三十七条 本指引自发布之日起施行。中国证券投资基金业协会于 2021 年 2 月 8 日发布的《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》同时废止。

8.2 公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引

（试行）

第一章 总则

第一条 为了规范公开募集不动产投资信托基金（以下简称不动产基金）的财务报表编制、收益分配、信息披露等业务操作，保护投资者合法权益，根据《证券投资基金法》《证券法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《基金指引》）《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称《商业不动产基金公告》）等法律法规以及中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）规定，制定本指引。

第二条 本指引所称的不动产基金、资产支持证券以及特殊目的载体是指符合《基金指引》和《商业不动产基金公告》规定的不动产基金、资产支持证券以及特殊目的载体。

第三条 基金管理人应当依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》等规定，进行不动产基金会计核算并编制财务报表，办理基金收益分配，披露基金相关信息。

基金托管人应当依据法律法规规定、基金合同和托管协议约定，切实履行托管职责，监督基金管理人按照有关规范性文件和本指引要求办理各项业务操作。基金托管人履责时，基金管理人以及其他相关服务机构应当予以配合。

第二章 托管人相关职责要求

第四条 基金管理人应当对不动产项目权属证书以及相关文件的真实性、完整性进行验证后，应当将权属证书以及相关文件原件移交基金托管人保管，基金管理人与基金托管人另行约定具体交接程序。

第五条 基金托管人负责不动产项目运营收支账户的开立和管理，运营收支账户应当在基金托管人或者其指定的银行开立。

第六条 不动产项目应当通过不动产项目运营收支账户进行日常收支。基金托管人在付款环节，对不动产项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或者其委托的第三方运营管理机构应当予以配合。

第三章 基金财务报表编制相关要求

第七条 不动产基金通过特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或者经营权利，并拥有特殊目的载体以及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

基金管理人在编制企业合并财务报表时，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，

基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

第八条 不动产基金的财务报表至少应当包括下列组成部分：

- （一）合并及个别资产负债表；
- （二）合并及个别利润表；
- （三）合并及个别现金流量表；
- （四）合并及个别所有者权益（基金净值）变动表；
- （五）附注。

第九条 基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第 13 号》的规定，审慎判断取得的不动产项目是否构成业务。不构成业务的，应当作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应该依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。

第十条 基金管理人应当按照《企业会计准则》有关规定，结合合同或者协议的约定以及其他有关的影响因素，审慎判断不动产基金实际取得不动产项目控制权应当满足的相关条件，确定不动产项目的合并日或购买日。

第十一条 基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，在合并层面对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量。

基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或者类似资产的市场价格以及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

第十二条 基金管理人和评估机构在确定不动产项目或者其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应当审慎分析评估质量，不能简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

第十三条 对于按照《企业会计准则》规定采用成本模式计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应当至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

第十四条 基金管理人应当将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。不动产基金持有的其他资产或者负债的处理，参照证券投资基金会计核算的其他有关规定执行。

第四章 基金分配原则

第十五条 不动产基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。不动产基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

第十六条 可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可以包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项以及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回下列调整项：

- （一）折旧和摊销；
- （二）利息支出；
- （三）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- （一）当期购买不动产项目等资本性支出；
- （二）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- （三）不动产项目资产减值准备的变动；
- （四）不动产项目资产的处置利得或损失；
- （五）支付的利息及所得税费用；
- （六）应收和应付项目的变动；
- （七）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；
- （八）其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

第五章 基金相关信息披露

第十七条 基金管理人应当按照规定，在基金招募说明书中披露按项目汇总口径编制的最近 3 年及一期的不动产项目财务报表及审计报告，最近一期财务报表截止日距离招募说明书披露日不超过 6 个月。如无法提供上述材料，应当充分说明理由，并提供按项目汇总口径编制的最近 1 年及一期的不动产项目财务报表及审计报告，或者应当基于过往运营经验和合理假设，并按照项目汇总口径编制不动产项目最近 3 年及一期的备考财务报表。符合规定的会计师事务所应当对备考财务报表出具审计报告。

第十八条 备考财务报表应当基于经审计的项目历史财务信息编制，至少包括备考资产负债表和备考利润表，反映由原始权益人拟出售的法律主体或者资产构成的不动产项目的财务状况和经营成果。

第十九条 备考财务报表原则上应当采用与原始权益人合并财务报表一致的

会计政策。如不一致，基金管理人应当披露不一致的原因以及对备考财务报表的金额影响。

第二十条 备考财务报表应当假定由原始权益人拟出售的法律主体或者资产构成的不动产项目在历史期间独立运营，单独核算，并按下列方法编制：

（一）对于与不动产项目直接相关的资产和负债，直接纳入备考报表；

（二）不动产项目的收入，应当按照实际发生额纳入备考报表，备考财务报表不得模拟历史期间收入；

（三）与不动产项目直接相关的成本和费用应当直接纳入备考报表。其他相关的成本和费用，应当按照合理的分摊标准予以分配后纳入备考报表；

（四）恢复原始权益人合并财务报表中不动产项目与原始权益人集团内其他主体之间已抵销的交易；

（五）假设不动产项目在历史期间为单独纳税主体，以其原所在纳税主体所适用的税率，确定不动产项目的相关税费。

第二十一条 按项目汇总口径编制的不动产项目财务报表和备考财务报表附注应当至少披露不动产项目的范围以及所含主体或者资产清单，资产、负债、收入、成本和费用的纳入和分摊标准，不动产项目与原始权益人集团其他主体之间的交易情况，不动产项目所含各主体或者资产的关键财务信息以及编制过程中涉及的关键判断和估计等。

第二十二条 基金管理人按照规定在基金招募说明书中披露可供分配金额测算报告的，报告中应当包括合并利润表、合并现金流量表以及可供分配金额计算表等。基金管理人应当在可供分配金额测算报告中，充分披露测算假设条件、计算公式以及结果等。其中，测算报告应当明确取得的不动产项目构成业务或者资产；在构成业务的情形下，明确属于同一控制下的企业合并或非同一控制下的企业合并。

第二十三条 基金管理人应当按照规定，编制并披露不动产基金临时公告和定期报告。

第二十四条 基金管理人应当在基金合同中明确约定不动产基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式以及合理性说明等。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》以及其他有关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：

（一）公允价值的确定依据、方法以及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或者类似资产的市场价格以及其他信息等；

（二）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权或者经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

第六章 附则

第二十五条 中国证券投资基金业协会依据本指引对基金管理人、基金托管人、基金服务机构以及其从业人员进行自律管理。违反本指引规定情形的，将依据有关规定对其采取自律措施；情节严重的，移送中国证监会处理。

第二十六条 本指引自发布之日起施行。中国证券投资基金业协会于 2021 年 2 月 8 日发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》同时废止。

8.3 证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则（2026年修订）

第一章 总则

第一条 为了加强对投资管理人员的自律管理，提高投资管理人员的专业素质，增强基金管理的透明度，保障基金份额持有人的合法权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《证券公司监督管理条例》《证券基金经营机构董事、监事、高级管理人员及从业人员监督管理办法》《基金管理公司投资管理人员管理指导意见》等法律、行政法规、中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）规定以及中国证券投资基金业协会（以下简称协会）章程，制定本规则。

第二条 本规则所称投资管理人员，是指在公募基金管理人中负责公募基金管理业务，在证券期货经营机构中负责私募资产管理业务，在证券期货经营机构（上述机构以下统称公司）中负责年金、养老金或者社保基金等投资管理业务，以及实际履行相应职责的基金经理、投资经理等。

基金管理公司子公司、证券公司子公司中负责私募股权投资基金管理业务的投资管理人员，参照适用本规则。

第三条 公司聘任、解聘投资管理人员，应当按照本规则及时办理基金经理的任职注册（以下简称注册）、变更备案（以下简称变更）和离任注销（以下简称注销），投资经理的任职登记（以下简称登记）和注销等手续。

未按照本规则完成注册、登记、变更或者注销的人员，公司不得聘任为基金经理、投资经理或者对其进行基金经理任职变更。

第四条 投资管理人员应当具备与所管理基金产品、投资策略相匹配的专业履职能力和工作经验，树立长期、稳健、对基金份额持有人负责的理念，执业行为应当符合基金合同中关于基金管理人义务的约定以及法律、行政法规对基金投资管理人员的相关要求。

投资管理人员履职期间应当勤勉尽责，不得违反规定授权他人代为履行职责，或者违反规定代替他人履行职责，应当严格遵守个人承诺，避免短期内频繁变更工作岗位，积极配合办理注册、登记、变更或者注销，并保证向公司提供的个人信息真实、准确和完整，督促公司及时披露、公示本人任免情况。

第五条 公司负责办理基金经理注册、变更和注销，投资经理登记和注销等，应当保证申请材料的真实性、准确性和完整性。公司在以电子文档方式向协会报送相关材料的同时，应当完整填写、保存书面材料，并存档备查。公司提供的材料凡用外文书写的，应当附有加盖公司公章或者公司人事部门印章的

中文译本或者中文摘要。

第六条 协会负责投资管理人员的注册、登记、变更和注销等工作。

第二章 基金经理注册

第七条 申请基金经理注册的人员应当具备下列条件：

- (一) 取得基金从业资格；
- (二) 具有 3 年以上投资管理、投资研究等相关业务经验，且最近 1 年在金融机构从事上述有关工作，法律、行政法规、中国证监会和协会另有规定的除外；
- (三) 具备良好的诚信记录以及职业操守；
- (四) 通过协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（以下简称基金经理考试）；
- (五) 法律、行政法规、中国证监会和协会规定的其他条件。

公司应当确保基金经理具备充分履职能力，合理调配同一基金经理管理的公募基金产品数量，确保与基金经理投资能力相匹配。

第八条 申请养老目标证券投资基金的基金经理注册的人员，除应当符合本规则第七条规定的条件外，还应当具备下列条件：

- (一) 具有 5 年以上金融行业从事证券投资、证券研究分析、证券投资基金研究评价或者分析经验，其中至少 2 年为证券投资经验；或者具有 5 年以上养老金或保险资金资产配置经验；
- (二) 历史投资业绩稳定、良好，无重大管理失当行为；
- (三) 最近 3 年没有违法违规记录。

第九条 申请管理人中管理人产品的基金经理注册的人员，除应当符合本规则第七条规定的条件外，还应当具备下列条件：

- (一) 具有 5 年以上金融行业从事证券期货投资、证券期货研究分析、证券投资基金研究评价或者分析经验，其中至少 2 年为证券期货投资经验，或者具有 5 年以上养老金或保险资金资产配置经验；
- (二) 历史投资业绩稳定、良好，无重大管理失当行为；
- (三) 最近 3 年没有重大违法违规记录。

第十条 申请公开募集不动产投资信托基金的基金经理注册的人员，除应当符合本规则第七条第一项、第三项至第五项规定的条件外，还应当具有 5 年以上不动产项目运营或者不动产项目投资管理经验。

第十一条 有下列情形之一的，不得注册为基金经理：

- (一) 担任相应类型产品基金经理，不符合本规则第七条至第十条规定条件；
- (二) 存在《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券投资基金法》等法律、行政法规、金融监管部门以及协会规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员和基金从业人员的情形；
- (三) 被证券、银行、保险等行业的金融监管部门以及工商、税务等行政管理部门实施行政处罚未满 3 年，或者采取重大行政监管措施未满 2 年；
- (四) 被金融监管部门采取市场禁入措施，尚处于市场禁入期内；

(五) 违反投资管理人员基本行为规范以及公司对投资管理人员的有关规定, 对市场造成较大负面影响;

(六) 无特殊情况管理公募基金产品处于募集期、封闭期内主动离职, 且离职时间未满 24 个月 (含静默期);

(七) 未配合公司妥善完成工作移交或者无特殊情况管理公募基金产品未满 1 年主动离职, 且离职时间未满 18 个月 (含静默期);

(八) 短期内频繁变换任职单位, 即最近 1 家任职单位为公募基金管理人, 3 年内变换任职单位 2 次以上; 或者最近 1 家任职单位非公募基金管理人, 3 年内变换任职单位 3 次以上;

(九) 从公募基金管理人、证券期货经营机构离职未满 6 个月的基金经理、投资经理;

(十) 尚处于法律、行政法规规定以及劳动合同约定的竞业禁止期内;

(十一) 违反协会自律规则, 被协会采取纪律处分未满 2 年;

(十二) 最近 1 年接受合规培训和业务培训的时间少于中国证监会、协会要求;

(十三) 注册申请材料存在虚假记载、隐瞒重大事项;

(十四) 按照法律、行政法规、中国证监会规定和协会自律规则以及审慎性原则, 不得注册为基金经理的其他情形。

基金经理管理不向个人投资者公开发售的发起式基金, 并取得投资者书面同意变更基金经理的、基金经理管理公开募集不动产投资信托基金的或者其他特殊情形, 基金经理注销后重新注册的, 不适用前款第六项的规定。

第十二条 申请参加基金经理考试的人员应当符合本规则第七条至第十一条规定的条件, 法律、行政法规、中国证监会和协会另有规定的除外。

公司拟聘任基金经理, 应当向协会预约拟聘任基金经理参加基金经理考试的时间, 并提交基金经理考试预约函。如遇特殊情况应考人员不能应约参加基金经理考试的, 应当至少提前 2 个工作日与协会另约时间。

基金经理考试预约函中应当具体明确应考人员姓名、证件类型及号码、基金经理考试类型、预约时间、基金经理考试事由等, 并加盖公司公章或者公司人事部门印章。

第十三条 应考人员基金经理考试通过的, 成绩有效期为 1 年。应考人员基金经理考试通过后 1 年内未被公司聘任为基金经理, 或者变更任职单位的, 申请基金经理注册前应当重新参加基金经理考试。

应考人员基金经理考试未通过的, 可以通过公司向协会申请预约补考时间; 补考未通过的, 应考人员自补考之日起 6 个月内不得再次申请参加基金经理考试。

第十四条 公司拟聘任基金经理的, 应当在做出拟聘任基金经理决议之日起 5 个工作日内, 向协会报送下列注册申请材料:

(一) 注册申请报告;

(二) 拟聘任基金经理的相关决议或者决定;

(三) 拟聘任基金经理具有 3 年以上证券投资管理、投资研究等相关业务

经验，且最近 1 年在金融机构从事上述有关工作的证明，协会另有规定的除外；

（四）最近 3 年任职单位出具的鉴定意见和公司拟聘任基金经理的考察意见；

（五）拟聘任基金经理对申请材料的真实、准确和完整以及执业态度的个人承诺；

（六）协会要求报送的其他申请材料。

注册申请报告应当由公司人事部门负责人、公司负责人签名，并加盖公司公章。

拟聘任基金经理应当填写基金经理（投资经理）基本情况登记表，交公司存档备查。

第十五条 投资管理经历证明应当由相关任职单位详细说明拟聘任基金经理的投资管理、研究分析或者资产配置、不动产运营等相关业务经验。其中具有投资经验的应当说明曾管理投资组合的名称或者代码、类型、管理起止时间等；具有研究分析或者资产配置经验的应当说明岗位、职责、任期等；具有不动产运营相关业务经验的应当说明岗位、职责、项目名称、性质、运营起止时间等。

投资管理经历证明应当经办人签名，相关任职单位加盖公司公章或者公司人事部门印章。前款要求的相关业务经验有公开信息披露的，投资管理经历证明可以由当前任职单位出具。

第十六条 鉴定意见、考察意见和工作评价应当具体明确下列内容：

（一）详细说明拟任基金经理的品行，遵守个人承诺的情况；

（二）遵守基金合同情况；

（三）投资业绩表现或者主要研究成果；

（四）遵守相关法律、行政法规、中国证监会规定、协会自律规则以及任职单位投资、研究、交易等方面管理制度的情况；

（五）是否曾经被任职单位处分、被行业自律组织处分或者被证券、银行、保险等行业的金融监管部门以及工商、税务等行政管理部门采取行政监管措施或者处罚等，并说明具体情况。

鉴定意见、考察意见和工作评价应当经办人签名，并加盖公司公章或者公司人事部门印章。

第十七条 申请基金经理注册，拟聘任基金经理应当按照下列内容做出承诺：

（一）申请材料真实可靠、没有遗漏或者隐瞒；

（二）遵守中国证券投资基金法律、行政法规、中国证监会规定和协会自律规则，遵守公司管理制度，诚实守信，勤勉尽责，遵守社会公德和职业道德，维护行业声誉；

（三）维护所管理基金产品的合法权益，在发生利益冲突时，坚持基金份额持有人的利益优先；

（四）认真履行基金合同和公司章程、公司管理制度规定的职责，防范和

化解投资风险，提高基金管理水平；

（五）在基金投资业务活动中合规运作，不为其他公司或者个人提供配合，不从事不正当关联交易、利益输送等活动，不从事损害基金份额持有人利益的活动，不从事《中华人民共和国证券投资基金法》等法律、行政法规、中国证监会规定、协会自律规则所禁止的投资或者活动；

（六）无特殊情况不在公募基金产品募集期、封闭期（公开募集不动产投资信托基金除外）以及管理公募基金产品 1 年内主动离职。

拟聘任基金经理应当亲笔书写个人承诺，在承诺中明确不少于 1 年的最短任职期限，并签名。

第十八条 申请养老目标证券投资基金、管理人中管理人产品等基金产品的基金经理注册的人员，应当填报不少于 2 年的投资业绩有关信息。填报投资业绩有关信息应当包括产品或者账户名称、产品或者账户类型、产品或者账户代码、产品投资类型、管理起止时间、估值日、单位净值、累计净值、分红、累计净值增长率等。

第十九条 历史投资业绩评估应当由当前任职单位对拟聘任基金经理在评估周期内管理所有投资组合的历史投资业绩出具评估报告。

公司对同类型产品采用的评估方法和标准应当一致，应当选择科学合理、行业公认的评估方法如波动率、夏普比率、最大回撤率等，选择其他评估方法的应当专项说明。

历史投资业绩评估报告应当满足客观、可追溯、备查。

第二十条 协会自收到公司报送的注册申请材料之日起 10 个工作日内校核完毕，并将结果告知公司。符合本规则规定条件的，注册为基金经理。

第二十一条 公司在完成基金经理注册后，正式任命基金经理。公司应当在对外公告聘任基金经理之日起 2 个工作日内向协会报送对外公告的信息。

第三章 基金经理变更

第二十二条 本规则所称变更包括下列情形：

- （一）基金经理在公司内部增加或者减少管理公募基金产品的只数；
- （二）基金经理在公司内部由一只公募基金产品变更为管理另一只公募基金产品；
- （三）基金经理兼任私募资产管理计划投资经理；
- （四）协会规定的其他变更情形。

第二十三条 公司应当在做出拟变更基金经理决议或者决定起 5 个工作日内向协会备案，报送下列变更备案材料：

- （一）变更备案报告；
- （二）相关的决议或者决定；
- （三）公司对基金经理管理基金期间的工作评价以及变更原因的说明；
- （四）协会要求报送的其他材料。

变更备案报告应当由公司人事部门负责人、公司负责人签名，并加盖公司公章。

工作评价以及变更原因的说明按照本规则第十六条的规定出具。

第二十四条 公司申请基金经理变更管理养老目标证券投资基金、管理人中管理人产品、公开募集不动产投资信托基金等基金产品的，应当符合本规则第八条至第十条规定的条件，并提供相应材料。

第二十五条 协会自收到公司报送的变更备案材料之日起 5 个工作日内，办理基金经理变更手续。

第二十六条 有下列情形之一的申请变更减少管理的，不予办理变更手续：

- （一）基金经理管理的公募基金产品处于募集期内；
- （二）基金经理管理现有已成立公募基金产品处于封闭期内；
- （三）基金经理管理现有已成立公募基金产品未满 1 年。

基金经理管理不向个人投资者公开发售的发起式基金，并取得投资者书面同意变更基金经理的、基金经理管理公开募集不动产投资信托基金的或者其他特殊情形，不适用前款第二项规定。

因特殊情形需要变更的，公司应当向协会提出变更申请，报送公司和基金经理本人做出的变更原因说明以及本规则第二十三条所列的材料。协会可以向中国证监会相关部门和派出机构征求意见，自收到反馈意见之日起 5 个工作日内告知公司是否同意变更申请。同意申请的，办理基金经理变更手续。

第二十七条 公司拟聘任基金经理兼任私募资产管理计划投资经理的，变更备案手续按照《基金经理兼任私募资产管理计划投资经理工作指引（试行）》办理。

第二十八条 公司在完成基金经理变更备案后，正式变更基金经理。公司应当在对外公告基金经理变更之日起 2 个工作日内向协会报送对外公告的信息。

第四章 基金经理注销

第二十九条 基金经理与公司解除劳动合同离职或者转任公司其他工作岗位的，公司应当在做出拟解聘基金经理决议或者决定之日起 5 个工作日内向协会办理注销手续，报送下列注销申请材料：

- （一）注销申请报告；
- （二）相关的决议或者决定；
- （三）基金经理个人关于离职原因、离职去向的说明或者公司关于调整基金经理的原因说明；
- （四）协会要求报送的其他申请材料。

注销申请报告应当由公司人事部门负责人、公司负责人签名，并加盖公司公章。

离职说明应当由拟解聘基金经理明确 6 个月内离职去向，承诺严格遵守静默期规定，并亲笔签名。调整基金经理的原因说明应当加盖公司公章或者公司人事部门印章。

第三十条 协会自收到公司报送的注销申请材料之日起 5 个工作日内，办理基金经理注销手续。

因特殊情况办理注销的，协会可以向中国证监会相关部门和派出机构征求意见，自收到反馈意见之日起 5 个工作日内，办理注销手续。

第三十一条 公司在完成基金经理注销手续后，正式解聘基金经理。公司应

当在对外公告之日起2个工作日内向协会报送对外公告的信息。

第三十二条 已注册基金经理不再符合注册条件的，协会建议公司解聘该基金经理，公司应当在解聘该基金经理后按照本规则第二十九条的规定办理注销手续。

第三十三条 被注销的人员再次拟任基金经理的，公司应当重新办理基金经理注册申请。

基金经理因公司内调动转任其他工作岗位2年内，公司再次拟任基金经理的，无需参加基金经理考试。

第五章 投资经理登记和注销

第三十四条 申请私募资产管理计划、年金、养老金或者社保基金等投资经理登记的人员应当具备下列条件：

- （一）取得基金从业资格；
- （二）具有3年以上投资管理、投资研究、投资咨询等相关业务经验；
- （三）具备良好的诚信记录以及职业操守；
- （四）法律、行政法规、中国证监会和协会规定的其他条件。

第三十五条 申请管理人中管理人产品的投资经理登记的人员，除应当符合本规则第三十四条规定的条件外，还应当具备下列条件：

- （一）具有3年以上金融行业从事证券期货投资、证券期货研究分析、证券投资基金研究评价或者分析经验，其中至少1年为证券期货投资经验；或者具有3年以上养老金或保险资金资产配置经验；
- （二）历史投资业绩稳定、良好，无重大管理失当行为；
- （三）最近3年没有重大违法违规记录。

第三十六条 有下列情形之一的，不得登记为投资经理：

- （一）不符合本规则第三十四条、第三十五条规定条件；
- （二）存在《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券投资基金法》等法律、行政法规、金融监管部门以及协会规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员和基金从业人员的情形；
- （三）被证券、银行、保险等行业的金融监管部门以及工商、税务等行政管理部门实施行政处罚或者采取重大行政监管措施未满3年；
- （四）被金融监管部门采取市场禁入措施，尚处于市场禁入期内的；
- （五）违反投资管理人员基本行为规范以及公司对投资管理人员的有关规定，对市场造成较大负面影响；
- （六）尚处于法律、行政法规规定以及劳动合同约定的竞业禁止期内；
- （七）违反协会自律规则，被协会采取纪律处分未满2年；
- （八）最近1年接受合规培训和业务培训的时间少于中国证监会、协会要求；
- （九）登记申请材料存在虚假记载、隐瞒重大事项的；
- （十）按照法律、行政法规、中国证监会规定和协会自律规则以及审慎性原则，不得登记为投资经理的其他情形。

拟聘任私募资产管理计划投资经理应当满足中国证监会规定的静默期要

求，年金、养老金或者社保基金投资经理参照前述规定执行。

第三十七条 公司拟聘任投资经理的，应当在做出拟聘任投资经理决议 5 个工作日内，向协会报送下列登记材料：

- （一）拟聘任投资经理的相关决议或者决定；
- （二）拟聘任投资经理具有 3 年以上投资管理、投资研究、投资咨询等相关业务经验的证明，协会另有规定的除外；
- （三）公司对拟聘任投资经理最近 3 年合规情况的考察意见；
- （四）协会要求报送的其他申请材料。

投资管理经历证明按照本规则第十五条的规定出具。考察意见按照本规则第十六条的规定出具。

拟聘任投资经理应当填写基金经理（投资经理）基本情况登记表，交公司存档备查。

第三十八条 协会自收到公司报送的登记材料之日起 5 个工作日内校核完毕，并将结果告知公司。符合本规则规定条件的，登记为投资经理。

投资经理登记完成后，协会对投资经理登记情况在其网站上公示。

第三十九条 投资经理与公司解除劳动合同离职或者转任公司其他工作岗位的，公司应当在做出拟解聘投资经理决议或者决定之日起 5 个工作日内向协会办理注销手续，报送下列注销材料：

- （一）相关决议或者决定；
- （二）投资经理个人关于离职原因、离职去向的说明或者公司关于调整投资经理的原因说明；
- （三）协会要求报送的其他申请材料；

离职说明应当由拟解聘投资经理明确 6 个月内离职去向，承诺严格遵守静默期规定，并亲笔签名。调整投资经理的原因说明应当加盖公司公章或者公司人事部门印章。

投资经理注销完成后，投资经理登记信息不再对外公示。

第四十条 已登记投资经理不再符合登记条件的，协会建议公司解聘该投资经理的，公司应当在解聘该投资经理后按照本规则第三十九条的规定办理注销手续。

第六章 日常管理

第四十一条 公司应当指定专人负责与协会的联系，及时报送基金经理注册、变更、注销和投资经理登记、注销等申报材料。

第四十二条 公司向中国证监会申报新产品之前，应当按照本规则向协会申请办理拟任职基金经理的注册或者变更手续。

第四十三条 投资管理人员辞职时，公司应当按照有关规定，主动告知投资管理人员涉及的静默期等任职限制时限和具体要求。

公司应当在解聘投资管理人员之日起 2 个月内，向协会报送关于解聘投资管理人员的离任审查报告。

公司应当在投资管理人员离职之日起 30 个工作日内为其出具工作经历证明以及真实客观的离任审查报告或者鉴定意见。

第四十四条 公司应当按照《基金管理公司投资管理人员管理指导意见》的规定和协会的相关要求，建立投资管理人员后续职业培训制度。

第四十五条 协会安排专人负责基金经理考试、培训、注册、变更、注销和投资经理登记、注销等事宜，建立健全投资管理人员档案管理制度和数据库建设，确保投资管理人员注册登记系统高效、平稳运行。

第四十六条 协会持续关注投资管理人员的诚信状况、执业行为、业务能力等情况，建立健全投资管理人员执业评价体系。

公司应当及时、准确上报投资管理人员执业情况。投资管理人员违反基本行为规范和公司投资管理人员的有关规定，受到公司处分的，公司应当在处分起5个工作日内向协会报告。

第四十七条 公司违反本规则的规定，在办理投资管理人员注册登记手续过程中，存在弄虚作假、徇私舞弊、故意刁难等情形的，或者不按规定履行报告义务的，协会视情节轻重采取谈话提醒、书面警示、要求限期改正、警告、行业内谴责、公开谴责、限制相关业务活动等自律管理或者纪律处分措施。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，协会视情节轻重采取谈话提醒、书面警示、警告、行业内谴责、公开谴责等自律管理或者纪律处分措施。

投资管理人员违反本规则的规定，未积极履行投资管理人员职责，或者在办理投资管理人员注册登记手续过程中提供不实身份信息、工作经历、资质证明等虚假材料或者隐瞒有关情况的，协会将有关情况记入诚信档案，视情节轻重采取谈话提醒、书面警示、警告、行业内谴责、公开谴责等自律管理或者纪律处分措施。

公司或者投资管理人员在报名、参加基金经理考试中，存在弄虚作假的，参照《基金从业资格考试管理办法（试行）》中有关规定处理。

公司或者投资管理人员涉嫌违反法律、行政法规、中国证监会规定的，移交中国证监会处理。

第七章 附 则

第四十八条 本规则施行前已管理处于募集期、封闭期内公募基金产品的基金经理申请变更的，不适用本规则第二十六条第一款的规定。上述基金经理注销后重新注册的，不适用本规则第十一条第六项的规定。

第四十九条 本规则自2026年1月16日起施行。协会于2023年11月24日公布的《关于发布〈证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则〉的公告》（中基协发〔2023〕24号）同时废止。

附件：基金经理（投资经理）基本情况登记表

附件

基金经理（投资经理）基本情况登记表

登 记 人

所（拟）任职务

任 职 单 位 （ 盖 章 ）

填 表 时 间

填 表 说 明

一、本表应打印或使用钢笔填写，手写字迹应清晰、端正。

二、表内所列项目要实事求是、认真填写，不得遗漏或隐瞒。登记人如不存在所列事项，应填写“无”；如存在，请详细填写，填写不下的可加附页；境内人士无需填写标有#记号的项目；境外人士无需填写标有*记号的项目。

三、表内的年、月、日一律用公历。

四、照片用近期一寸正面半身免冠照片。

五、表格封面

“任职单位”指请写明基金管理公司全称。

“填表时间”按照年、月、日顺序填写，如 2004 年 1 月 1 日。

六、本人基本情况

“最高学历及学位”指国家承认的学历教育所取得的学历、学位证书。学历包括高中、中专、大专、大学本科、研究生；学位包括学士、硕士、博士。

“身份证明号码”指境内外人士在其国籍所在地的身份证明号码。

“掌握的外语语种及程度”，如果登记人取得经过国家认可的外语等级水平考试或国际认可的外语能力测试，应注明外语语种及该等级资格名称；如未取得上述等级水平证书，应根据自身实际情况写明语种及掌握程度，如“一般”、“熟练”、“精通”等。

“现住址”应写明住址门牌号码。

七、主要社会关系包括但不限于本人父母、配偶、兄弟姐妹和配偶父母、兄弟姐妹以及与本人关系密切或有重大利益关系的人士。

八、教育经历从高中开始填写，包括境内外的学习经历。

九、工作经历从首次参加工作开始填写，并详细填写从事的具体工作内容。

十、专业培训情况应填写曾接受的 3 个月以上的境内外培训以及最近 5 年接受的 3 个月以内的短期培训。

本人基本情况	姓 名		性 别		出生日期		照片 (1 寸)	
	曾用名		*民族		*籍贯			
	国 籍		*户籍所在地		出生地			
	*政治面貌		*职称		最高学历及学位			
	身份证明号码				婚姻状况		健康状况	
	#母语及工作语言				#汉语掌握程度		掌握的其他语种及程度	
	境内联系电话	手 机			电子信箱地址			
		住宅电话						
		办公电话						
	持有的各种护照（通行证）、号码、颁发国家（地区）							
	现住址							
	*配偶、子女为境外公民或具有其他国家（地区）的永久居留权的，请详细写明所持证件号码、境外住址、联系电话							
*户籍所在地详细住址、联系电话								

	*在具有永久居留权的国家（地区）的详细住址、联系电话				
	#所在国家（地区）以及在具有永久居留权的国家（地区）的详细住址、联系电话				
主要社会关系					
姓 名	与本人关系	身份证及护照号码	现工作或学习单位 (单位全称及所在部门)		职 务
教 育 经 历 (从高中开始)					
起止时间	学习院校、专业	学历及学位	毕业、结业或肄业	证书号码	证明人及联系电话

专 业 培 训 情 况			
起止时间	培 训 内 容	组 织 机 构	证 书

需要说明的相关事项	
是否具有基金从业资格或境外相关从业资格？若有，请列明取得国家（地区）、颁发机构、时间、地点。	
是否在其他经营性机构或非经营性机构兼职？若有，请列明机构名称及担任的职务。	
是否受过刑事处罚或监管机构、行政执法部门、行业自律组织、曾任职机构的处分或行政处罚？若有，请说明。	

最近 3 年曾任职的机构是否存在破产、被清理整顿、正在接受有关部门的调查或涉及重大的法律诉讼事项等情形？若有，请详细说明，并写明本人应负责任。	
最近 3 年是否获得奖励或被授予荣誉称号？若有，请注明授予机构、时间及事项。	
是否持有禁止基金从业人员持有的金融资产？若有，请详细列明。	
是否有重大的负债到期未清偿？若有，请详细说明。	
最近 1 年是否有利用基金财产或利用管理基金份额之便向任何机构和个人进行利益输送的行为？若有，请详细说明。	
最近 1 年是否有拉抬尾市、打压股价等损害证券市场秩序的行为？若有，请详细说明。	
最近 1 年是否从事过与履行职责有利益冲突的活动？若有，请详细说明。	

最近 1 年是否在不同基金财产之间、基金财产和其他受托资产之间进行过利益输送？若有，请详细说明。	
最近 1 年有无提前解除聘用合同，或管理基金未满 1 年时主动提出辞职的情形？若有，请详细说明。	
最近 1 年在履行职责时有无超出公司授权范围的情形？若有，请说明。	
最近 1 年是否有利用未公开信息为自己或者他人谋取利益，或违反有关规定向公司股东、与公司有业务联系的机构、公司其他部门和员工传递与投资活动有关的未公开信息等行为？若有，请详细说明。	
直系亲属买卖股票的，其交易是否与公司所管理基金的交易有利益冲突？若有，请详细说明。	
最近 1 年是否有违反公司规定参加与履行职责有关的社会活动或会议的情形？如有，请详细说明。	

最近 1 年是否有误导、欺诈基金份额持有人，对基金业绩进行不实陈述的行为？如有，请详细说明。	
其它需要说明的情况	