

## 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）

A+ | A-

**发文文号** 上证发〔2025〕143号**发布日期** 2025年12月31日**生效日期** 2025年12月31日**时效性** 现行有效**规则类别** 公募REITs**规则层级** 业务指引

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。

附件：

1. [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）](#)
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5号——临时报告（试行）》修订说明](#)

上海证券交易所

2025年12月31日

## 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）

### 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员、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，且占公司最近一期未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或者最近一次扩募发售价中孰高者为准，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。

**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。

[返回规则目录](#)

