

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）

第一章 总则	1
第二章 业务参与机构	1
第三章 基础设施项目	2
第四章 评估与现金流	4
第五章 交易结构	5
第六章 运作管理安排	6
第七章 附则	6

各市场参与人：

为规范公开募集基础设施证券投资基金上市和基础设施资产支持证券挂牌条件确认业务，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）》《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，上海证券交易所制定了《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》（详见附件），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  
二〇二一年一月二十九日

## 第一章 总则

### 第一条

为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）上市和基础设施资产支持证券挂牌条件确认业务，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《基础设施基金指引》）、《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》）、《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）》（以下简称《基础设施基金业务办法》）等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及上海证券交易所（以下简称本所）相关业务规则，制定本指引。

### 第二条

本指引所称的基础设施基金、基础设施资产支持证券是指符合《基础设施基金指引》规定的基金产品及资产支持证券。

### 第三条

基金管理人向本所申请基础设施基金上市确认、资产支持证券管理人向本所申请基础设施资产支持证券挂牌条件确认，适用本指引。

### 第四条

本所对基础设施基金上市和基础设施资产支持证券挂牌条件进行确认，不表明本所对基础设施基金的投资风险或者收益等作出判断或者保证。投资者应当自主判断基础设施基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

## 第二章 业务参与机构

### 第五条

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》和《基础设施基金指引》规定的相关条件。

### 第六条

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》和《基础设施基金指引》规定的相关条件，且与基础设施资产支持证券托管人为同一人。

## 第七条

拟任资产支持证券管理人应当符合《资产证券化业务管理规定》规定的相关条件，且与拟任基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制。

## 第八条

原始权益人应当满足下列要求：

- （一）依法设立且合法存续；
- （二）享有基础设施项目完全所有权或者经营权利，不存在重大经济或法律纠纷；
- （三）信用稳健，内部控制制度健全，具有持续经营能力；
- （四）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，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并被暂停或者限制进行融资的情形；
- （五）中国证监会和本所规定的其他要求。

## 第九条

委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，外部管理机构应当符合《基础设施基金指引》规定的相关条件，并满足下列要求：

- （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）中国证监会和本所规定的其他要求。

## 第十条

基金管理人、资产支持证券管理人聘请的财务顾问、会计师事务所、律师事务所、评估机构等专业机构应当符合《基础设施基金指引》规定的相关条件。

资产支持证券管理人可以与基金管理人聘请相同的专业机构。

## 第十一条

原始权益人通过转让基础设施项目取得的回收资金使用应符合国家产业政策。

## 第十二条

基金管理人、资产支持证券管理人应当核查并披露业务参与机构之间的关联关系、潜在利益冲突，并设置合理充分的风险防控措施。

## 第三章 基础设施项目

## 第十三条

基础设施项目应当符合以下条件：

- （一）权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记；
- （二）不存在法定或约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，且转让已获得有效的审批手续（如适用）；
- （三）不存在抵押、质押等权利限制，基础设施基金成立后能够解除相关限制的除外；
- （四）基础设施资产已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记以及其他依据相关法律法规应当办理的手续；

（五）基础设施资产的土地实际用途应当与其规划用途及其权证所载用途相符。如不一致，基金管理人和资产支持证券管理人聘请的律师应说明其实际用途的法律、法规及政策依据，基金管理人和资产支持证券管理人应当在相关文件中充分揭示风险，并设置相应的风险缓释措施；

（六）基础设施资产涉及经营资质的，相关经营许可或者其他经营资质应当合法、有效。相关经营资质在基础设施基金和基础设施资产支持证券存续期内存在展期安排的，应当按照相关规定或主管部门要求办理展期手续，基金管理人和资产支持证券管理人应当在相关文件中披露具体安排；

（七）中国证监会和本所规定的其他条件。

#### 第十四条

基础设施项目公司应当符合以下条件：

- （一）依法设立并合法存续；
- （二）财务会计制度和财务管理制度规范；
- （三）合法持有基础设施项目相关资产；
- （四）中国证监会和本所规定的其他条件。

#### 第十五条

基础设施项目采用PPP模式的，除满足本指引第十三条、第十四条的规定外，还应当符合以下条件：

- （一）2015年以后批复实施的PPP项目，应符合国家关于规范有序推广PPP模式的规定；
- （二）2015年6月以后批复实施的特许经营项目，应符合《基础设施和公用事业特许经营管理办法》有关规定。此前采用BOT、TOT、股权投资等模式实施的特许经营项目，应符合当时国家关于固定资产投资建设、特许经营管理等相关规定；
- （三）收入来源以使用者付费（包括按照穿透原则实质为使用者支付的费用）为主。收入来源含地方政府补贴的，需在依法依规签订的PPP合同或特许经营协议中有明确约定；
- （四）PPP项目运营稳健、正常，未出现暂停运营等重大问题或重大合同纠纷；
- （五）中国证监会和本所规定的其他条件。

#### 第十六条

基础设施项目现金流应当符合以下条件：

- （一）基于真实、合法的经营经营活动产生，价格或收费标准符合相关规定；
- （二）符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入；
- （三）持续、稳定，近3年（不满3年的，自开始运营起，下同）未出现异常波动。存在异常波动的，需说明波动原因和合理性；
- （四）来源合理分散，直接或穿透后来源于多个现金流提供方。因商业模式或者经营业态等原因，现金流提供方较少的，重要现金流提供方应当资质优良，财务情况稳健；
- （五）近3年总体保持盈利或经营性净现金流为正；
- （六）中国证监会和本所规定的其他条件。

#### 第十七条

基础设施项目运营情况应当符合以下条件：

- （一）具备成熟稳定的运营模式，运营收入有较好增长潜力；
- （二）运营时间原则上不低于3年，投资回报良好；

(三) 若为产业园、仓储物流、数据中心等依托租赁收入的基础设施项目，近3年总体出租率较高，租金收入较高，租金收缴情况良好，主要承租人资信状况良好、租约稳定，承租人行业分布合理；

(四) 如为收费公路、污水处理等依托收费收入的基础设施项目，近3年运营收入较高或保持增长，使用者需求充足稳定，区域竞争优势显著，运营水平处于行业前列；

(五) 中国证监会和本所规定的其他条件。

## 第十八条

基金管理人、资产支持证券管理人应当核查并披露基础设施项目最近3年及一期的关联交易情况，前述关联交易应当符合以下要求：

(一) 符合相关法律法规的规定和公司内部管理控制要求；

(二) 定价公允，定价依据充分，与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异；

(三) 基础设施项目现金流来源于关联方的比例合理，不影响基础设施项目的市场化运营。

基础设施项目存在关联交易情形的，基金管理人、资产支持证券管理人应当分析关联交易的合理性、必要性及潜在风险，并设置合理充分的风险防控措施。

## 第四章 评估与现金流

## 第十九条

基础设施项目评估机构应当符合《基础设施基金指引》规定的条件，原则上以收益法作为基础设施项目评估的主要估价方法，并在评估报告及其附属文件中披露评估过程和影响评估的重要参数，包括但不限于土地使用权或经营权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流预期、折现率等。

基金管理人和资产支持证券管理人应当在相关文件中披露基础设施项目的评估情况、符合《基础设施基金指引》等规定的基础设施项目定期评估和不定期评估安排。

## 第二十条

基金管理人和资产支持证券管理人应当在相关文件中披露基础设施项目最近3年及一期的财务报告及审计报告，说明现金流构成、集中度、波动情况等，并分析现金流的独立性、稳定性。如无法提供，应当披露最近1年及一期的财务报告及审计报告；相关材料仍无法提供的，应当至少披露最近1年及一期经审计的备考财务报表。

现金流来源集中度较高的，基金管理人和资产支持证券管理人应当进行风险提示，并披露重要现金流提供方的经营情况、财务状况。

历史现金流波动较大的，基金管理人和资产支持证券管理人应当分析波动原因和合理性，充分揭示风险，并设置相应的风险缓释措施。

## 第二十一条

基金管理人应当提供经会计师事务所审阅的可供分配金额测算报告，并在相关文件中披露。

可供分配金额测算应当遵循合理、谨慎的原则，并充分考虑宏观及区域经济发展、项目业态及用途、运营情况及未来调整安排、重大资本性支出、税费安排、周边生态环境及竞争环境发展等因素的影响。

## 第二十二条

专项计划的基础资产现金流归集路径应当清晰明确，基金管理人和资产支持证券管理人应当在

相关文件中明确账户设置及现金流自产生至当期分配给基础设施基金期间在各账户间的划转安排等。

基础设施项目租赁、运营等产生的现金流未由基础设施项目公司直接收取的，基金管理人和资产支持证券管理人应当合理设置基础设施项目现金流回款自产生至归集进入基础设施项目公司收款账户的周期，明确定期核查现金流归集和划转情况的安排，避免现金流混同、被挪用。

## 第五章 交易结构

### 第二十三条

专项计划的基础资产应当符合以下条件：

- （一）界定清晰，具有明确的法律法规依据；
- （二）合法合规，涉及债权的，债权应当真实有效，符合法律法规规定。律师应当对债权的真实性、合法性及有效性进行核查，并发表明确意见；
- （三）权属清晰，系从第三方受让所得的，原始权益人应当已经支付转让对价，且转让对价公允，涉及的登记、批准、备案或其他手续（如需）应当已完成。律师应当就前述转让的公允性、合法性和有效性发表明确意见；
- （四）不存在抵押、质押等权利限制，但在专项计划成立后使用募集资金偿还，能够解除相关限制的除外；
- （五）不存在法定或约定的限制转让或限制抵押、质押的情形；
- （六）中国证监会和本所规定的其他条件。

### 第二十四条

专项计划基础资产的转让应当符合以下条件：

- （一）转让应当合法、有效，存在附属权益的，应当一并转让；
- （二）法律法规规定基础资产转让应当办理批准、登记手续的，应当依法办理，法律法规没有要求办理登记或者暂时不具备办理登记条件的，应当采取有效措施，维护基础资产安全；
- （三）基础资产涉及债权的，应当按照有关法律规定将债权转让事项通知债务人；
- （四）结合基础设施基金询价、定价情况合理确定基础资产转让对价，确保转让对价公允；
- （五）中国证监会和本所规定的其他条件。

### 第二十五条

基础设施项目存在对外借款情形的，应当符合《基础设施基金指引》的相关要求。基金管理人、资产支持证券管理人应当核查并披露借款类型、金额、用途、增信方式、涉及的抵质押等权利限制情况，明确偿还安排及风险应对措施等。

### 第二十六条

资产支持证券管理人应当结合基础设施基金的期限设置，合理安排基础设施资产支持证券期限，可以通过续期机制、持有人大会决议等方式延长期限，并在相关文件中明确并披露提前到期的触发条件及相关后续安排。

### 第二十七条

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

息披露安排等。

## 第二十八条

基础设施项目涉及灭失风险、运营收入波动风险、不动产价格波动风险、关联交易、利益冲突风险和利益输送风险等重要风险的，基金管理人和资产支持证券管理人应当充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障投资者权益。

## 第六章 运作管理安排

### 第二十九条

基金管理人应当在相关文件中明确并披露基金份额持有人会议规则，基础设施基金份额持有人通过基金份额持有人会议行使权利的范围、程序，基金份额持有人会议的召集、通知、决策机制、会议记录及信息披露等重要事项。基础设施基金份额持有人会议规则应当符合《基础设施基金指引》的有关要求。

### 第三十条

基础设施基金存续期间，基础设施资产支持证券持有人应当按照规定及约定行使权利，行使权利的有关安排应当在相关文件中予以明确。

### 第三十一条

基金管理人应当在相关文件中明确并披露其按照《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》等有关规定主动履行基础设施项目运营管理职责的相关安排和机制。

### 第三十二条

资产支持证券管理人应当在相关文件中明确并披露其按照《资产证券化业务管理规定》《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》以及本指引等有关规定履行基础设施项目运营管理职责的有关安排和机制。

### 第三十三条

基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当符合《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》等有关规定，明确并披露外部管理机构的解聘、更换条件和流程、履职情况评估、激励机制等安排。

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

## 第七章 附则

### 第三十四条

基础设施基金存续期间拟购入基础设施项目的，基金管理人和资产支持证券管理人向本所提交的基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请业务参照适用本指引。

### 第三十五条

本指引相关用语的含义如下：

（一）基础设施项目是指项目公司、基础设施资产的合称。

（二）项目公司是指直接拥有基础设施资产合法、完整产权的法人实体。

（三）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，基础设施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基础设施资产同一时期现金流总额的10%的现金流提供方。

（四）政府和社会资本合作（Public-Private Partnerships，简称PPP），是指政府采取竞争性方式择优选择具有投资、运营管理能力的社会资本方，双方按照平等协商原则订立合同，明确责权利关系，由社会资本方提供公共产品或服务，政府向社会资本方支付相应对价，社会资本方获得合理收益的合作模式。PPP采取建设-运营-移交（BOT）、转让-运营-移交（TOT）等运营方式。

### 第三十六条

本指引由本所负责解释。

### 第三十七条

本指引自发布之日起施行。