

**Laws and Regulations Express (China)**  
**法 规 快 讯 (中 国)**  
**——证监会发布《公开募集基础设施证券投资基金(REITs)**  
**指引（试行）》**

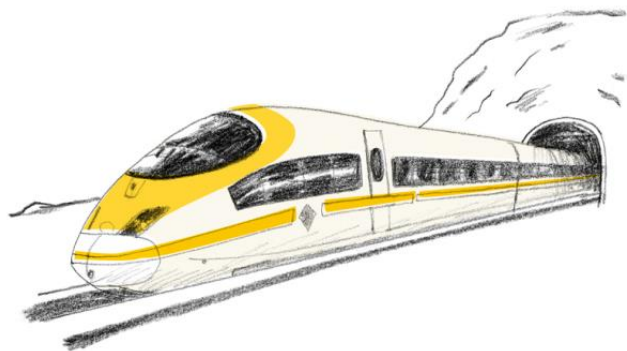
【2020 年第 26 期（总第 356 期）- 2020 年 8 月 10 日】





## 证监会发布《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）指引（试行）》

2020 年 8 月 6 日，证监会发布了[《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》](#)（证监会公告〔2020〕54 号），主要对产品定义、参与主体资质与职责、产品注册、基金份额发售、投资运作、项目管理、信息披露、监督管理等进行了规范。自公布之日起施行。



基础设施基金采用“**公募基金+基础设施资产支持证券**”的产品结构。基

基础设施基金需同时符合下列特征：（1）**80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权；**（2）基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利，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；（3）基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的；（4）采取封闭式运作，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

REITs 可以投资多个基础设施 ABS，可将多个存量项目纳入。基础设施项目应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）。允许基础设施项目带债发行，但应当在基础设施基金成立后以募集资金予以偿还（除了规定允许的情况外）。允许基金存续期间项目公司对外借款用于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，但基金总资产不得超过基金净资产的 140%。在满足相关风控要求前提下可将不超过基金净资产 20%的借款用于项目收购。

2020 年 4 月，中国证监会、国家发展改革委发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40 号），按照市场化原则推进基础设施 REITs，**坚持权益导向**，依托基础设施项目持续、稳定的收益，通过 REITs 实现权益份额公开上市交易。优先支持基础设施补短板行业，包括仓储物流、收费公路等交通设施，水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项目。鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。



## CPA 可以提供的服务

	申请阶段	设立阶段	存续期间	清算阶段
审计业务	基础设施项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告； 基金可供分配金额测算报告审阅报告	专项资产管理计划验资	基础设施基金年度报告审计报告	专项计划清算审计
其他鉴证业务	现金流量专项审核报告			
相关服务	对相关交易主体和基础资产的尽职调查； 现金流预测咨询报告； 会计处理意见			

注：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；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。

相关概要如下：

## 一、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

**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 年且不晚于第二年度最后一日;
- (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。

**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。

**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以及拟采取的措施等。

**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，污染治理、信息网络、产业园区等其他基础设施，不含住宅和商业地产。

## 二、关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知

### 推进基础设施 REITs 试点的基本原则

（一）符合国家政策，聚焦优质资产。推动国家重大战略实施，服务实体经济，支持重点领域符合国家政策导向、社会效益良好、投资收益率稳定且运营管理水平较好的项目开展基础设施 REITs 试点。

（二）遵循市场原则，坚持权益导向。结合投融资双方需求，按照市场化原则推进基础设施 REITs，依托基础设施项目持续、稳定的收益，通过 REITs 实现权益份额公开上市交易。

（三）创新规范并举，提升运营能力。加强对基础设施资产持续运营能力、管理水平的考核、监督，充分发挥管理人的专业管理职能，确保基础设施项目持续健康运营，努力提升运营效率和服务质量，推动基础设施投融资机制和运营管理模式创新。

（四）规则先行，稳妥开展试点。借鉴成熟国际经验，在现行法律法规框架下，在重点领域以个案方式先行开展基础设施 REITs 试点，稳妥起步，及时总结试点经验，优化工作流程，适时稳步推广。

（五）强化机构主体责任，推动归位尽责。明确管理人、托管人及相关中介机构的职责边界，加强监督管理，严格落实诚实守信、勤勉尽责义务，推动相关参与主体归位尽责。

（六）完善相关政策，有效防控风险。健全法律制度保障与相关配套政策，把握好基础资产质量，夯实业务基础，有效防范市场风险。借鉴境外成熟市场标准，系统构建基础设施 REITs 审核、监督、管理制度，推动制度化、规范化发展。

### 基础设施 REITs 试点项目要求

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

（二）聚焦重点行业。优先支持基础设施补短板行业，包括仓储物流、收费公路等交通设施，水电气热等市政工程，城镇污水垃圾处理、固废危废处理等污染治理项





目。鼓励信息网络等新型基础设施，以及国家战略性新兴产业集群、高科技产业园区、特色产业园区等开展试点。

（三）聚焦优质项目。基础设施 REITs 试点项目应符合以下条件：

- 1.项目权属清晰，已按规定履行项目投资管理，以及规划、环评和用地等相关手续，已通过竣工验收。PPP 项目应依法依规履行政府和社会资本管理相关规定，收入来源以使用者付费为主，未出现重大问题和合同纠纷。
- 2.具有成熟的经营模式及市场化运营能力，已产生持续、稳定的收益及现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好的增长潜力。
- 3.发起人（原始权益人）及基础设施运营企业信用稳健、内部控制制度健全，具有持续经营能力，最近 3 年无重大违法违规行为。基础设施运营企业还应当具有丰富的运营管理能力。

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

更多精彩内容，请参见附件原文。

如对本法规提示有任何意见或建议，请随时与专业技术部沟通，谢谢！

附件 1：《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》20200806

附件 2：关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知（证监发〔2020〕40 号）