

# 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）

## 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，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，未在相关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。

## 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、项目公司等多层面的税负，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。