

《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)》修订说明

一、修订背景

2023 年 3 月，中国证监会发布了《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》（以下简称《常态化发行通知》），要求总结试点经验，对产业园区、收费公路等实践较多的资产类型，按照“成熟一类、推出一类”的原则，细化完善审核标准和信息披露要求。2023 年 5 月，深交所修订并发布《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）（2023 年修订）》，完善了 REITs 审核关注事项，明确了产业园区、收费公路两类成熟资产的审核标准。规则发布以来，深交所 REITs 业务稳步发展，项目涵盖产业园区、收费公路、仓储物流、租赁住房、消费基础设施等多种资产类型，在盘活存量资产、扩大有效投资方面发挥了重要作用。

按照《常态化发行通知》要求，在中国证监会的统筹指导下，深交所及时总结 REITs 发行上市审核经验，对原有规则进行修订，形成了《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）》，细化核查和信息披露要求，进一步明确市场预期，提升审核工作质效，促进REITs市场健康发展。

二、主要修订内容

（一）强化核查和披露要求，规范估值和运营管理

一是进一步细化项目核查以及信息披露共性要求。明确首发规模和项目收益要求，新增附属设施和共用资产入池要求，区分依托租赁收入和依托收费收入两类基础设施，分别细化项目收入、成本、行业情况以及财务数据的披露要求。**二是**进一步规范资产评估行为。引导评估机构在充分考虑市场环境和资产特征的基础上，合理设置评估参数，审慎确定评估结果。基金管理人需对评估参数和评估方法进行独立核查。**三是**规范运营管理要求。明确基金经理兼任标准，要求基金建立有效的分层决策机制，细化基金管理费、运营管理费收取要求，强化激励约束，充分发挥各参与方作用，提升运营管理效能，强化突发事件防范应对。

（二）新增两类成熟资产准入要求，完善大类资产标准体系

一是新增仓储物流项目准入要求，明确土地取得方式、土地性质、特种仓储或者保税仓储运营资质等合规性要求，规范项目智能化水平、网点布局、投资协议经济指标约束、运营管理等事项的披露要求，结合仓储物流行业特征细化估值参数取值合理性要求。**二是**新增消费基础设施项目准入要求，明确土地取得方式、配套酒店和商业办公入池、资产完整性等合规性要求，细化项目

经营与财务情况、重要租户等事项的披露要求，结合消费基础设施行业特征细化估值参数取值合理性要求。

（三）完善现有三类资产准入要求，强化针对性信息披露

一是针对产业园区类资产，明确资产完整入池、散售、配套底商和酒店入池等方面准入要求，进一步细化项目涉及孵化器运营模式、定制化情况、优惠政策，以及资产评估参数等事项的信息披露要求。**二是**针对收费公路类资产，细化完善车流量、通行费等收入相关情况的披露要求，明确改扩建、政府还贷公路变更为经营性公路等情形的核查和信息披露要求。**三是**针对租赁住房类资产，结合行业特点和实践经验，将资产范围拓宽至由专业机构自持、不分拆单独出售且长期用于出租的市场化租赁住房项目，以及专门为园区入驻企业提供配套服务的租赁住房项目等，并区分租赁住房类型明确项目基本情况及经营情况披露内容，结合租赁住房行业特征细化估值参数取值合理性要求。