

附件 2

《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项(试行)》 修订说明

一、修订背景

2025 年 12 月，中国证监会发布《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》），正式启动商业不动产投资信托基金（以下简称商业不动产 REITs）试点。

深圳证券交易所结合前期审核实践经验和市场实际情况，对《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）》进行了修订，并更名为《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称《审核关注事项指引》）。《审核关注事项指引》总体上延续了原有规则框架，对合规性、回收资金用途、收益率等规定作了优化调整，同时针对商业不动产的特点，增设了差异化要求，进一步增强规则对各类不动产的适用性，提升审核质效，规范信息披露与中介机构核查行为。

二、主要修订内容

本次修订主要包括以下几方面内容：

一是扩充指引适用范围。根据《商业不动产基金公告》，将商业不动产 REITs 纳入指引适用范围，并对相关表述进行了适应性修改。明确要求管理人根据不动产项目的具体情况，界定业态或行业，按照指引相关规定进行核查及信息披露。

二是新增商业不动产 REITs 关注事项。明确了商业不动产 REITs 经营与财务情况、资产评估、运营管理安排等方面差异化的核查和信息披露要求。针对涉及多业态融合的资产，要求中介机构结合不同业态特点，说明估值参数取值的合理性等，准确地反映其内在价值与风险特征。

三是优化准入和披露要求。合规性方面，聚焦重大性、关键性，要求符合国家战略、发展规划、产业政策，权属清晰、范围明确，关键合规手续齐备。回收资金用途方面，明确回收资金可以用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。收益率方面，未来2年每年净现金流分派率以10年期国债收益率为锚定基准，区分租赁型和收费型项目设定不同要求。信息披露方面，强化对整租安排、重要现金流提供方、运营管理机构运营能力等方面的穿透披露和风险揭示要求。结合市场发展实际，对基金经理兼任要求予以相应调整，并将部分原有条款进行整合或删除，提升规则体系的协调性与可操作性。