

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办法（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。

为了进一步丰富不动产投资信托基金业务类型，健全业务规则体系，深圳证券交易所（以下简称本所）在中国证监会的统一部署下，对《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）》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办法（试行）》（以下简称《不动产基金业务办法》），进一步明确市场预期，提升工作质效，促进REITs市场健康发展。

二、主要修订内容

本次修订主要包括以下几方面内容：

一是扩充业务办法适用范围。根据《商业不动产基金公告》，将商业不动产REITs纳入《不动产基金业务办法》适用范围，调整全文相关表述，包括将“基础设施基金”“基础设施资产支持

证券”“基础设施项目”分别调整为“不动产基金”“不动产资产支持证券”“不动产项目”等。

二是规范申请材料，提高审核效率。结合前期 REITs 业务实践经验，更新不动产基金上市申请文件清单，新增基金管理人尽职调查报告、财务顾问报告、基金可供分配金额测算报告等，夯实中介机构尽调责任。调整本所自确认受理至出具首次书面反馈意见用时，从 30 个工作日缩短至 20 个工作日，进一步提高审核效率。

三是新增现场督导、收益分配、基金合并等条款。比照股票发行上市审核规则要求，在审核程序中新增现场督导条款，以提高审核环节市场参与机构执业质量。吸收合并《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》内容，明确连续两年未进行收益分配将导致终止上市。按照《公开募集证券投资基金运作管理办法》等要求，对不动产基金合并做原则性规定。