

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 6 号——年度报告（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指引第 6 号——年度报告（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指引第 6 号——年度报告（试行）》，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，调整全文相关表述，包

括将“公开募集基础设施证券投资基金”“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“公开募集不动产投资信托基金”“不动产基金”“不动产资产支持证券”“不动产项目”等。

二是完善不动产项目运营情况披露要求。结合前期 REITs 业务实践经验和行业特点，明确商业零售、办公和酒店等商业不动产业态的运营情况、财务指标、重要变化等披露要求；要求商业不动产涉及商业综合体等多业态的，还需要披露各业态构成。

三是优化回收资金信息披露要求。进一步提高信息披露针对性、有效性，要求基金管理人披露原始权益人回收资金使用是否合规以及回收资金用途发生变更情况。

四是简化自律监管章节设置。将自律监管章节相关内容整合至《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）》中，在附则章节明确对不动产基金业务参与人及其人员采取自律监管措施或者纪律处分情形。

五是其他细节修订。根据产品特性，完善可供分配金额涉及调整项的相关披露要求，明确不同评估方法进行校验的披露要求，删除基金产品概况信息中不动产 REITs 并不适用的“业绩比较基准（如有）”披露要求等。