

附件 2

《深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第 2 号——审核重点关注事项》 修订说明

一、修订背景

近年来，资产证券化业务快速发展，已成为盘活存量资产、拓宽直接融资渠道的重要工具。为明确市场预期，推动业务规范发展，本所对《深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第 2 号——审核重点关注事项》（以下简称《审核重点关注事项指引》）进行了修订，以专章形式明确不动产基础资产挂牌条件和信息披露要求以及不动产证券化业务的特别规定，并结合审核实践对原指引中部分条款进行优化调整，增强规则适应性。

二、主要修订内容

修订后的《审核重点关注事项指引》共 8 章 164 条，分为总则、一般规定、债权类基础资产、未来经营收入类基础资产、不动产抵押贷款基础资产、不动产基础资产、不动产证券化业务的特别规定和附则。主要修订内容如下：

（一）新增专章明确不动产基础资产通用审核关注要点

一是明确不动产基础资产定义及不动产项目类型，允许不同类型项目混合申报。**二是**规范不动产项目合规准入条件，明确权

属清晰、转让有效、关键合规手续完备、用途一致、经营资质合法有效等合规要求。**三是**强化项目运营与现金流要求，要求不动产项目具备成熟稳定的运营模式且已经开始运营，现金流独立稳定，能够覆盖运营支出且不依赖主体补足。**四是**规范资产评估与现金流预测，明确估值和现金流预测参数确定原则，要求管理人核查合理性。**五是**细化产品设计相关要求，明确产品规模与期限、资产重组、现金流分配、信用触发机制、处置退出等设置要求。**六是**明确相关机构运营管理职责，要求管理人披露其主动履行不动产项目管理职责的相关安排，委托的外部运营管理机构应当具备不动产项目相关业务管理能力。

（二）新增专章明确不动产证券化业务的特别规定

一是明确具备权益属性特征的不动产资产支持证券简称为机构间 REITs，机构间 REITs 需符合不动产基础资产章节相关要求，并具备无外部增信、平层结构、无强制回购、主动管理等特征，具有权益属性。**二是**进一步强化管理人对估值参数选取合理性的核查责任，要求参照市场可比交易参数核查说明。**三是**压实管理人主动管理职责，要求管理人具备相适配的专业能力，实现对底层资产的主动管理和定期监测。**四是**强化运营管理要求，细化运营管理机构资质标准，建立激励得当的运营管理机制。**五是**规范产品机制设计，允许项目公司适度负债，收益倾斜分配、运营绩效对赌等保障条款设置不得违反权益属性，分红比例原则上应当达到 90%以上，扩募申请不设间隔期要求。

（三）完善债权类、未来经营收入类、不动产抵押贷款等基础资产审核关注要点

一是完善债权类基础资产关注要点。强化保理业务规范性要求，压实保理公司对基础资产真实性、合规性的核查责任；细化贸易类应收账款准入条件，要求管理人和律师核查贸易业务实质与商业合理性；优化非金融机构不良债权资产入池与信息披露要求；明确融资租赁债权租赁物不包括消费品（汽车除外）、低值易耗品，强化租赁物可处置性核查；根据最新行业监管政策，调整个人互联网消费贷款金额上限。**二是**优化未来经营收入类项目对特定原始权益人的运营成本覆盖要求，要求特定原始权益人归集现金流后的剩余收入能够维持其包括基础资产运营在内的各项成本支出。**三是**参照不动产基础资产章节内容，优化不动产抵押贷款基础资产合规准入条件、项目运营与现金流要求、资产评估与现金流预测等相关条款，明确跟踪评估时间要求。