

《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）》 修订说明

一、修订背景

为了贯彻落实国务院办公厅《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》和中国证监会《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》的要求，深圳证券交易所深入总结公开募集基础设施证券投资基金（以下简称基础设施 REITs）试点经验，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）》（以下简称《REITs 审核关注事项指引》）进行了修订，进一步完善基础设施 REITs 审核关注事项，明确产业园区、收费公路两类成熟资产的审核标准，并强化信息披露要求。

二、主要修订内容

《REITs 审核关注事项指引》主要修订内容如下：

一是细化业务参与机构、评估和现金流要求。加强原始权益人约束，要求原始权益人向基础设施基金转让项目公司股权不得新增地方政府隐性债务，取得的回收资金用途应当符合国家产业政策；规范中介机构选聘，要求管理人聘请专

业机构应当遵循最少必需原则，且专业机构应当具有依法从事相关金融业务的资质；细化评估和现金流要求，明确评估报告与可供分配金额测算报告对基础设施项目现金流预测结果的差异比例超过百分之五的，管理人应当披露原因。同时，强化基础设施项目资本性支出安排及其合理性的披露要求。

二是规范产品设计要求。明确基金控制要求，要求基础设施基金取得基础设施项目完全所有权或者经营权利；细化产品命名规范，要求基础设施基金名称与资产支持证券名称应当表明基金的类别和投资特征，不得误导投资者；强化风险防控，要求基金管理人设置二级市场异常波动风险防控安排，合理确定战略配售比例，保证首次发售上市后流通份额适度充裕；明确基金经理要求，存在兼任情形的，要求基金管理人充分论证基金经理的专业胜任能力和兼任安排的合理性；规范费用收取水平，要求基金管理费、财务顾问费水平能够覆盖展业成本，相关参与机构不得以明显低于行业定价水平等不正当竞争方式招揽业务。

三是明确产业园区项目的特殊性要求。明确产业园区项目土地性质、转让限制、配套设施入池、租赁合同备案、重要现金流提供方行业属性等合规性关注事项；细化产业园区项目历史运营数据、评估参数、租金减免情况、重要现金流提供方租赁情况、投资协议约束、税收优惠政策等信息披露要求。此外，明确产业园区基础设施基金涉及的投资性房地产原则上应当采用成本法进行会计计量。

四是明确收费公路项目的特殊性要求。明确收费公路项目资产范围、经营权依据和范围、转让限制、收费标准等合规性关注事项；细化收费公路项目历史运营数据、竞争性交通设施项目影响、评估参数、收费减免情况、资产到期移交安排等信息披露要求；要求管理人对收费公路项目延续或者提升道路通行能力的安排、经营权提前回收风险进行评估，并采取相关应对措施。此外，关注项目隐性质量问题，要求管理人进行核查，原始权益人承诺其提供的安全风险相关资料真实、准确、完整。