

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 5 号——临时报告（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 5 号——临时报告（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 5 号——临时报告（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 监管业务实践经验和行业特点，优化不动产项目重大变化披露规范，明确依托租金收入不动产项目运营发生重大变化的披露要求，完善能源类不动产项目生产经营发生重大变化的披露要求。

三是细化交易相关提示性公告和停牌公告的披露要求。根据监管实践，明确交易价格触及最近 20 个交易日涨跌幅超 20%，累计涨跌幅的计算从披露之日起重新起算；明确收盘价达到涨跌幅限制价格的停牌要求；明确计算基金单日涨跌幅和连续 3 个交易日涨跌幅时，收盘价格应考虑期间内除权除息的影响并做相应调整。

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）》，在附则章节中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的适用情形。

五是其他细节修订。根据监管实践，强调运营管理机构配合基金管理人进行信息披露的具体义务，明确基金管理人高管、过半数董事以及基金经理变动或无法履职的披露要求，明确重大事项进展公告的披露要求，明确信息披露义务人披露补充或者更正

公告的具体情形和披露要求。