

深交所基础设施公募 REITs 业务 | 审核 ABC

来源：深圳交易所

时间：2021-02-25

1. 基础设施项目应当符合哪些合规性要求？

基础设施项目应当符合以下合规性要求：（1）权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记；（2）不存在法定或约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等权利限制；（3）基础设施资产已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定办理审批、核准、备案、登记等手续；（4）基础设施资产的土地实际用途应当与其规划用途及其权证所载用途相符；（5）基础设施资产涉及经营资质的，相关经营许可或者其他经营资质应当合法、有效；（6）中国证监会和深交所规定的其他条件。

2. 基础设施项目现金流应当符合哪些条件？

基础设施项目现金流应符合市场化原则，基于真实、合法的经营活动产生，现金流持续、稳定，且来源应合理分散，直接或穿透后来源于多个现金流提供方。因商业模式或者经营业态等原因，现金流提供方较少的，重要现金流提供方应当资质优良，财务情况稳健。

3. 基础设施项目运营情况应当符合哪些条件？

基础设施项目运营时间原则上应不低于 3 年，运营模式成熟稳定，且运营收入有较好增长潜力。针对产业园、仓储物流、数据中心等依托租赁收入的基础设施项目，要求近 3 年总体出租率和租金收入较高、租金收缴情况良好、主要承租人资信状况良好、租约稳定、承租人行业分布合理；对于收费公路、污水处理等

依托收费收入的基础设施项目，要求近 3 年运营收入较高或保持增长、使用者需求充足稳定、区域竞争优势显著以及运营水平处于行业前列。

4. 基础设施项目的可供分配金额测算报告应当考虑哪些影响因素？

可供分配金额测算报告应经会计师事务所审阅，测算期限不超过 2 年且不晚于第二年年度最后一日。可供分配金额测算应当遵循合理、谨慎的原则，并充分考虑宏观及区域经济发展、项目业态及用途、运营情况及未来调整安排、重大资本性支出、税费安排、周边生态环境及竞争环境发展等因素的影响。

5. 基础设施项目的评估方法是什么？对基础设施项目进行评估需要考虑哪些因素？

基础设施项目评估机构原则上以收益法作为主要估价方法对基础设施项目进行评估，在评估报告及其附属文件中披露评估过程和影响评估的重要参数，包括但不限于土地使用权或经营权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流预期、折现率等。

（免责声明：本文仅为投资者教育之目的而发布，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。深圳证券交易所力求本文所涉信息准确可靠，但并不对其准确性、完整性和及时性做出任何保证，对因使用本文引发的损失不承担责任。）