

基础设施 REITs

试点政策及申报辅导手册

北京市发展和改革委员会

2021 年 12 月

前 言

2020年，国家印发了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》等文件，正式启动公募基础设施REITs试点。

基础设施REITs是基础设施投融资机制的重大创新，是中国金融供给侧改革的重要抓手，对于贯彻落实党中央重大战略部署、促进高质量发展，降低实体经济杠杆、防范债务风险，提升基础设施领域市场化水平、广泛吸引社会资金，完善储蓄投资转化机制、提高直接融资比重、提升资本市场服务实体经济质效等，都具有十分重要的意义和作用。

本手册主要对基础设施REITs试点政策、试点项目的基本条件、申报材料、申报程序、审查内容、中介机构、其他工作要求以及支持北京市基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)产业发展的若干措施进行了梳理，并对两批11单成功发行的基础设施REITs试点项目基本情况等内容进行简要陈述，为北京市基础设施领域原始权益人、投资者等提供支持 with 指导。

目 录

第一章 基础设施 REITs 基本概念.....	1
一、什么是基础设施 REITs.....	1
二、推进基础设施 REITs 试点的重要意义.....	1
三、一般交易结构.....	2
第二章 基础设施 REITs 政策.....	3
一、国家关于基础设施 REITs 的重要政策.....	3
二、北京市关于基础设施 REITs 的政策.....	5
第三章 试点项目申报.....	10
一、试点区域和行业范围.....	10
二、试点项目基本条件.....	12
三、申报材料要求.....	16
四、申报程序.....	17
五、审查内容.....	20
六、中介机构要求.....	24
七、其他工作要求.....	25
 附件 1 各区发展改革部门联系方式	
 附件 2 有关参考案例	

- 一、中金普洛斯仓储物流项目
- 二、中航首钢生物质项目
- 三、富国首创水务项目
- 四、建信中关村项目
- 五、红土创新盐田港项目
- 六、华安张江光大园项目
- 七、东吴苏州产业园项目
- 八、博时蛇口产业园项目
- 九、浙商杭徽高速项目
- 十、平安广州广河高速项目
- 十一、华夏越秀高速项目

第一章 基础设施 REITs 基本概念

一、什么是基础设施 REITs

基础设施 REITs 是在证券交易所公开发行业务，通过资产证券化方式将具有持续、稳定收益的存量基础设施资产或权益，转化为流动性较强的、可上市交易的标准化、权益型、强制分红的封闭式公募基金。基础设施 REITs 的实质是成熟基础设施项目的上市，是存量资产的盘活。

二、推进基础设施 REITs 试点的重要意义

基础设施 REITs 是贯彻落实党中央、国务院关于防风险、去杠杆、稳投资、补短板决策部署的有效政策工具，是投融资机制的重大创新。

基础设施 REITs 是国际通行的配置资产，具有流动性较高、收益相对稳定、安全性较强等特点，能有效盘活存量资产，填补当前金融产品空白，拓宽社会资本投资渠道，提升直接融资比重，增强资本市场服务实体经济质效。

短期看有利于广泛筹集项目资本金，降低债务风险，是稳投资、补短板的有效政策工具；长期看有利于完善储蓄转化投资机制，降低实体经济杠杆，推动基础设施投融资市场化、规范化健康发展。

三、一般交易结构

根据中国证监会发布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》和配套业务规则，标准交易结构为基础设施 REITs（公募基金产品）—专项计划（资产支持证券，简称“ABS”）—基础设施项目公司（SPV）的三级结构。即由符合条件的取得公募基金管理资格的证券公司或基金管理公司，依法依规设立公开募集基础设施证券投资基金，经中国证券监督管理委员会注册后，公开发售基金份额募集资金，通过购买同一实际控制人所属的管理人设立发行的基础设施资产支持证券，完成对标的基础设施的收购，开展基础设施 REITs 业务。

第二章 基础设施 REITs 政策

一、国家关于基础设施 REITs 的重要政策

(一) 重要政策文件

1.国家发展和改革委员会《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）。

2.国家发展和改革委员会办公厅《关于建立全国基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目库的通知》（发改办投资〔2021〕35号）。

3.中国证券监督管理委员会、国家发展和改革委员会《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（证监发〔2020〕40号）。

4.国家发展和改革委员会《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报工作的通知》（发改办投资〔2020〕586号）。

5.中国证券监督管理委员会《公开募集基础设施证券

投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）。

（二）文件要点

1.基础设施 REITs 试点不限区域。重点支持位于京津冀协同发展等国家重大战略区域，符合“十四五”有关战略规划和实施方案要求的基础设施项目。

2.基础设施 REITs 试点行业范围主要包括交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、生态环保基础设施、仓储物流基础设施、园区基础设施、新型基础设施、保障性租赁住房 8 大行业，以及探索在具有供水、发电等功能的水利设施，自然文化遗产、国家 AAAAA 级旅游景区等具有较好收益的旅游基础设施开展试点。

3.对基础设施 REITs 试点项目应符合的条件做出了明确的要求（具体要求详见第三章）。

4.对基础设施 REITs 试点项目申报材料、申报程序、审查内容、中介机构要求等作出了明确清晰的规定。

5.将符合条件的项目纳入基础设施 REITs 项目库，对项目库进行分类，并严格把握入库项目条件，及时更新入

库信息。

6.80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额。收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

7.发起人（原始权益人）通过转让基础设施取得资金的用途应符合国家产业政策，鼓励将回收资金用于新的基础设施和公用事业建设，重点支持补短板项目，形成投资良性循环。

二、北京市关于基础设施 REITs 的政策

（一）重要政策文件

1.北京市发展和改革委员会等 6 部门《关于印发支持北京市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）产业发展若干措施的通知》（京发改〔2020〕1465 号）。

2.北京市发展和改革委员会《关于进一步做好本市基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报有关工作的通知》（京发改〔2021〕1222 号）

(二) 文件要点

1.加快培育孵化一批权属清晰、收益稳定、特色突出的优质基础设施项目。建立基础设施 REITs 项目储备库，加强项目谋划、遴选、申报、发行、运营等全过程服务，形成“试点一批、储备一批、谋划一批”的滚动实施机制。

2.加大市属国有企业基础设施优质运营资源整合力度，提高市属国有平台公司运营能力，加快向基础设施专业运营商转型。鼓励中央企业在京设立基础设施专业运营机构，鼓励其通过出资入股、收购股权、相互换股等方式加强与市属国有企业合作。支持具备条件的民营企业开展基础设施专业运营，支持其参与市属国有企业混合所有制改革。加快培育一批行业领先、辐射全国的基础设施 REITs 专业运营管理龙头企业。

3.支持市属机构申请公募基金管理人资质并开展基础设施 REITs 业务，支持符合条件的在京企业适时申请专项公募 REITs 基金管理人资质。大力吸引内外资优质公募 REITs 基金管理人入驻北京，对在本市新设立或新迁入的持牌公募基金管理人可在享受现有政策基础上，一次性给予实缴注册资本 1%、不超过 1000 万元奖励。

4.加强本市基础设施 REITs 中介机构培育和发展,鼓励中介机构通过兼并重组、联营合作等方式做大做强,搭建中介机构服务平台,做好中介机构与基础设施 REITs 储备项目对接服务。

5.搭建原始权益人、基金管理人与专业机构投资者的对接平台,加大优质基础设施 REITs 产品推介力度,支持专业机构投资者及社会保障、养老保险、年金等基金参与本市基础设施 REITs 产品的战略配售和投资,鼓励合格境外投资者通过 QFII、RQFII 等通道参与基础设施 REITs 产品投资,鼓励有资质的在京资产管理机构和财富管理机构代理销售基础设施 REITs 产品。

6.成立基础设施 REITs 产业联盟,制定完善相关自律规则、执业标准和业务规范,促进市场主体间的交流,推动基础设施 REITs 产业持续健康发展。市政府有关部门可以将基础设施 REITs 产业有关咨询服务纳入本部门政府购买服务指导性目录,所需资金在部门预算中统筹安排。

7.支持基础设施 REITs 全产业链集聚发展,聚焦“三

城一区”、城市副中心、新首钢高端产业综合服务区、丽泽金融商务区等重点区域，创新市场准入、规划土地、办公用房等支持政策，引导基础设施 REITs 市场、交易、中介、运营龙头企业集群发展。各区对符合条件的入驻企业给予租金或装修补贴；租赁办公用房的，租金补贴以 5000 平方米、市场租赁价格的 30% 和 3 年为限；购买或租赁自用办公用房的，装修补贴按每平方米 300 元的标准、不超过实际装修费用和 500 万元为限。

8.制定基础设施 REITs 产业人才计划，鼓励本市企业、金融机构与高等院校、科研机构开展合作，培养一批基础设施 REITs 产业发展急需人才。健全高端人才引进机制，在房屋购租、子女入学、家属就业等方面加大政策倾斜力度，引进一批具有丰富从业经验的基金管理和运营管理领军人才，对符合条件的优秀人才及优秀团队成员可按规定办理人才引进。对符合条件的高级经营管理人才、高级技术人才及高级技能人才，结合其贡献程度，由各区给予总额不超过 100 万元的奖励。

9.加大财税政策支持力度,本市企业成功发行基础设

施 REITs 产品后一次性给予不超过 300 万元的补贴，对运营期分红按照政策规定享受企业所得税优惠，对列入《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》内的项目可按照国家有关规定享受企业所得税减免优惠。

10.将 REITs 发行规模作为降杠杆措施纳入企业经营业绩考核评价指标，鼓励国有企业通过发行基础设施 REITs 提高直接融资比重，优化资本结构，盘活存量资产。

11.积极探索通过“PPP+REITs”方式盘活存量资产，完善 PPP 项目社会资本股权退出、参与方责权利承继、合作协议调整等配套制度，在确保项目权责明晰、运营稳定、风险可控的前提下，围绕轨道交通、收费公路、垃圾和污水处理等重点领域，鼓励符合条件 PPP 项目开展基础设施 REITs，形成投资良性循环。

12.成立推进基础设施 REITs 产业发展工作领导小组，加强对全市基础设施 REITs 产业发展的统筹协调和组织推进，建立项目申报发行绿色通道，完善土地、规划、财税、人才等支持产业发展的配套政策，指导各区各部门统筹开展基础设施 REITs 工作。

第三章 试点项目申报

一、试点区域和行业范围

(一) 全国各地符合条件的项目均可申报

重点支持位于京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、海南全面深化改革开放、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大战略区域，符合“十四五”有关战略规划和实施方案要求的基础设施项目。

(二) 试点主要包括下列行业

1.交通基础设施。包括收费公路、铁路、机场、港口项目。

2.能源基础设施。包括风电、光伏发电、水力发电、天然气发电、生物质发电、核电等清洁能源项目，特高压输电项目，增量配电网、微电网、充电基础设施项目，分布式冷热电项目。

3.市政基础设施。包括城镇供水、供电、供气、供热项目，以及停车场项目。

4.生态环保基础设施。包括城镇污水垃圾处理及资源化利用环境基础设施、固废危废医废处理环境基础设施、大宗固体废弃物综合利用基础设施项目。

5.仓储物流基础设施。应为面向社会提供物品储存服务并收取费用的仓库，包括通用仓库以及冷库等专业仓库。

6.园区基础设施。位于自由贸易试验区、国家级新区、国家级与省级开发区、战略性新兴产业集群的研发平台、工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业发展服务平台等园区基础设施。其中，国家级与省级开发区以《中国开发区审核公告目录（2018年版）》发布名单为准，战略性新兴产业集群以国家发展和改革委员会公布名单为准。

7.新型基础设施。包括数据中心类、人工智能项目，5G、通信铁塔、物联网、工业互联网、宽带网络、有线电视网络项目，智能交通、智慧能源、智慧城市项目。

8.保障性租赁住房。包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。

9.探索在其他基础设施领域开展试点。

(1) 具有供水、发电等功能的水利设施；

(2) 自然文化遗产、国家 AAAAA 级旅游景区等具有较好收益的旅游基础设施，其中自然文化遗产以《世界遗产名录》为准。

酒店、商场、写字楼等商业地产项目不属于试点范围。项目土地用途原则上应为非商业、非住宅用地，租赁住房用地以及为保障项目正常运转而无法分割的办公用房、员工宿舍等少数配套设施用地除外。

二、试点项目基本条件

(一) 基础设施项目权属清晰、资产范围明确

发起人(原始权益人)依法合规直接或间接拥有项目所有权。项目公司依法持有拟发行基础设施 REITs 的底层资产。

(二) 土地使用依法合规

1.项目公司拥有土地使用权的非 PPP(含特许经营)类项目

(1) 项目以划拨方式取得土地使用权，土地所在地的市(县)人民政府或自然资源行政主管部门应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

(2) 项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构(或按现行规定承担相应职责的机构)应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

(3) 项目以招拍挂出让或二级市场交易方式取得土地使用权，应说明取得土地使用权的具体方式、出让(转让)方、取得时间及相关前置审批事项。

2.对项目公司拥有土地使用权的 PPP(含特许经营)类项目

发起人(原始权益人)和基金管理人应就土地使用权作出包含以下内容的承诺：项目估值中不含项目使用土地的土地使用权市场价值，基金存续期间不转移项目涉及土地的使用权(政府相关部门另有要求的除外)，基金

清算时或特许经营权等相关权利到期时将按照特许经营权等协议约定以及政府相关部门的要求处理相关土地使用权。

3.项目公司不拥有土地使用权的项目

应说明土地使用权拥有人取得土地使用权的具体方式、出让（转让）方和取得时间等相关情况，土地使用权拥有人与项目公司之间的关系，以及说明项目公司使用土地的具体方式、使用成本、使用期限和剩余使用年限，分析使用成本的合理性，并提供相关证明材料。

（三）基础设施项目具有可转让性

1.发起人（原始权益人）、项目公司相关股东已履行内部决策程序，并协商一致同意转让。

2.如相关规定或协议对项目公司名下的土地使用权、项目公司股权、特许经营权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置存在任何限定条件、特殊规定约定的，相关有权部门或协议签署机构应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议，确保项目转让符合相关要求或相关限定具备解除条件。

3.对 PPP（含特许经营）类项目，PPP（含特许经营）协议签署机构、行业主管部门应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

（四）基础设施项目成熟稳定

1.项目运营时间原则上不低于 3 年。对已能够实现长期稳定收益的项目，可适当降低运营年限要求。

2.项目现金流投资回报良好，近 3 年内总体保持盈利或经营性净现金流为正。

3.项目收益持续稳定且来源合理分散，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。

4.预计未来 3 年净现金流分派率（预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值）原则上不低于 4%。

（五）资产规模符合要求

1.首次发行基础设施 REITs 的项目，当期目标不动产评估净值原则上不低于 10 亿元。

2.发起人（原始权益人）具有较强扩募能力，以控股或相对控股方式持有、按有关规定可发行基础设施 REITs 的各类资产规模原则上不低于拟首次发行基础设施 REITs 资产规模的 2 倍。

（六）发起人（原始权益人）等参与方符合要求

1.优先支持有一定知名度和影响力的行业龙头企业的的项目。

2.发起人（原始权益人）、项目公司、基金管理人、资产支持证券管理人、基础设施运营管理机构近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录。项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

三、申报材料要求

1.项目申报材料须包含基础设施 REITs 设立方案等项目基本情况、依法依规取得固定资产投资管理手续等项目合规情况，以及产权证书、政府批复文件或无异议函、

相关方承诺函等项目证明材料。

2.发起人（原始权益人）应严格按照本申报要求准备项目申报材料。国家发展和改革委员会向中国证券监督管理委员会推荐项目时，将以适当方式一并转送项目申报材料中的有关内容。

3.发起人（原始权益人）对材料真实性、有效性、合规性、完备性负责。对缺少相关材料、未办理相关手续，以及需要说明的重大问题等，发起人（原始权益人）要在项目申报材料中对有关情况和原因进行详细说明。

四、申报程序

（一）国家相关规定

1.各地发展改革委组织发起人（原始权益人）等有关方面选择优质项目，纳入全国基础设施 REITs 试点项目库。

2.发起人（原始权益人）选择符合条件的入库项目，向项目所在地省级发展改革委报送试点项目申报材料。未纳入全国基础设施 REITs 试点项目库的项目不得申报。

3.发起人（原始权益人）拟整合跨地区的多个项目一次性发行基础设施 REITs 产品的，应向注册地省级发展改革委报送完整的项目申报材料，并分别向相关省级发展改革委报送涉及该地区的项目材料；发起人（原始权益人）注册地省级发展改革委对本地区项目和基础设施 REITs 发行总体方案审查把关，其他相关省级发展改革委对本地区项目审查把关。发起人（原始权益人）为中央企业的跨地区打包项目，有关中央企业可将申报请示文件和项目申报材料直接报送国家发展和改革委员会，同时须附项目所在地省级发展改革委意见。对于项目收益是否满足试点基本条件，需以打包后项目整体收益进行判断。

4.对本地区符合相关条件、拟推荐开展试点的项目，省级发展改革委向国家发展和改革委员会上报项目申报请示文件和项目申报材料，或为有关中央企业出具意见。项目申报请示文件或省级发展改革委为中央企业出具的意见中，需包含“经初步评估，所推荐项目符合国家重大战略、发展规划、宏观调控政策、产业政策、固定资产投资管理法规制度，以及试点区域、行业等相关要求，推荐

该项目开展基础设施 REITs 试点”的表述。

5.国家发展和改革委员会根据项目申报材料,对项目进行综合评估后,确定拟向中国证监会推荐的项目名单。国家发展和改革委员会推荐项目时一并将有关项目材料转送中国证监会。

(二) 北京市相关规定

1.严格项目库管理。按照 958 号文件要求,符合条件的项目要分类纳入全国基础设施 REITs 试点项目库,未纳入项目库的项目不得申报参与试点。

2.及时申报项目。今后项目申报要严格按照 958 号文件精神,成熟一个、申报一个。对于已纳入储备库的项目,请各发起人(原始权益人)及时向市发展改革委报送加盖公章的纸质申报材料一式四份,电子版扫描刻制光盘后同纸质材料一并提交。对于拟整合跨地区的多个资产打包发行的,由发起人(原始权益人)向单位注册地发展改革部门申请项目入库并申报参与试点。

3.持续更新项目库。请发起人(原始权益人)根据项目成熟情况,将拟新纳入全国基础设施 REITs 试点项目

库的项目，分类填写至意向项目表或储备项目表，电子版反馈市发展改革委电子邮箱 fgwtzc@fgw.beijing.gov.cn，同步抄报单位注册地所在区发展改革委（各区发展改革部门联系方式详见附件 1）。基础设施 REITs 试点项目库实施动态管理，按月持续更新，各发起人（原始权益人）可于每月底前向各区发展改革委报送拟新增入库项目，并更新已入库项目信息。各区发展改革委于每月 3 日前更新并报送截至上月末的项目信息。

五、审查内容

（一）符合宏观管理政策要求

- 1.符合国家重大战略、国家宏观调控政策有关要求。
- 2.符合国民经济和社会发展规划、有关专项规划和区域规划（实施方案）要求。
- 3.符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定，符合行业发展相关要求。
- 4.外商投资项目还需符合外商投资管理有关要求。

(二) 依法依规取得固定资产投资管理相关 手续

- 1.项目审批、核准或备案手续。
- 2.规划、用地、环评、施工许可手续。
- 3.竣工验收报告（或建设、勘察、设计、施工、监理“五方验收单”，或政府批复的项目转入商运文件）。
- 4.外商投资项目应取得国家利用外资有关手续。
- 5.依据相关法律法规应办理的其他必要手续。

项目投资管理手续的合法合规性，应以办理时的法律法规、规章制度、国家政策等为判定依据。项目无需办理上述手续的，应说明有关情况，并提供证明材料。项目投资管理手续缺失的，应依法依规补办相关手续，或以适当方式取得相关部门认可；如现行法律法规、规章制度、政策文件等明确无需办理的，应对有关情况作出详细说明，并提供项目所在地相关部门或机构出具的证明材料。

(三) PPP(含特许经营)类项目还需满足以下条件

- 1.2015年6月以前采用BOT、TOT、股权投资等模式实施的特许经营类项目，应符合当时国家关于特许经

营管理相关规定。2015年6月以后批复实施的特许经营类项目，应符合《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（国家发展和改革委员会等6部委第25号令）有关规定。

2.2015年6月以后批复实施的非特许经营类PPP项目，应符合国家关于规范有序推广PPP模式的规定，已批复PPP项目实施方案，通过公开招标等竞争方式确定社会资本方，并依照法定程序规范签订PPP合同。

3.收入来源以使用者付费（包括按照穿透原则实质为使用者支付费用）为主。收入来源含地方政府补贴的，需在依法依规签订的PPP合同或特许经营协议中有明确约定。

4.项目运营稳健、正常，未出现暂停运营等重大问题或重大合同纠纷。

（四）鼓励将回收资金用于基础设施补短板项目建设

1.回收资金应明确具体用途，包括具体项目、使用方式和预计使用规模等。在符合国家政策及企业主营业务要求的条件下，回收资金可跨区域、跨行业使用。

2.90%（含）以上的净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）应当用于在建项目或前期工作成熟的新项目。

3.鼓励以资本金注入方式将回收资金用于项目建设。

（五）促进基础设施持续健康平稳运营

1.基础设施运营管理机构具备丰富的项目运营管理经验，配备充足的运营管理人员，公司治理与财务状况良好，具有持续经营能力。

2.基金管理人与运营管理机构之间建立合理的激励和约束机制，明确奖惩标准。

3.明确界定运营管理权责利关系，并约定解聘、更换运营管理机构的条件和程序。

六、中介机构要求

（一）为项目申报提供服务的中介机构

中介机构包括法律顾问、财务顾问、评估机构、税务咨询顾问、审计机构等，应依法依规履行相关职责，保证

出具的相关材料科学、合规、真实、全面、准确。

(二) 发起人选择中介机构的要求

发起人(原始权益人)选择的律师事务所和会计师事务所近 3 年未发生重大违法违规事件,未受到国家行政机关或监管机构行政处罚。律师事务所出具法律意见书应经律师事务所负责人及承办律师签字。会计师事务所出具审计报告应经有关注册会计师签字和盖章。

如相关中介机构对项目合法合规性等重大问题应发现而未发现,或与发起人(原始权益人)、基金管理人等串通、隐瞒相关情况,或出具法律意见书、审计报告、资产评估报告或其他相关报告有虚假记载、误导性陈述、重大遗漏,或不符合上述相关要求而故意隐瞒等,国家发展和改革委员会不予推荐,已推荐的建议取消,并将相关情况反馈中介机构主管部门。

七、其他工作要求

1. 发起人(原始权益人)、基金管理人应按照规定和要求,对如实办理相关事项的承诺、并表或出表管理

的情况说明、拟纳税方案向税务部门书面报告情况（如需）、需说明的重大问题等进行准确完整的信息披露。

2. 向省级发展和改革委员会报送项目申报材料之日起一年内拟进行改建扩建的，应说明具体计划、进展情况及保障项目持续运营的相关措施。

3. 基础设施 REITs 扩募有关项目申报工作也应符合本申报要求相关规定，可根据项目具体情况适当简化。

4. 项目由国家发展和改革委员会推荐至中国证券监督管理委员会后，如需更换基金管理人、律师事务所、会计师事务所等机构，发起人（原始权益人）须按本申报要求，及时将机构更换涉及的项目申报材料相关内容报送国家发展和改革委员会备案和复核，并说明更换原因。国家发展和改革委员会将以适当方式向中国证监会反馈有关复核意见。

5. 各省级发展和改革委员会与当地中国证券监督管理委员会派出机构等协商一致，并经国家发展和改革委员会和中国证券监督管理委员会初步同意，可按程序上报其他对盘活存量资产、促进投资良性循环、加强基础设施领域补短板、推动经济社会高质量发展具有特殊示范

意义的项目。

6. 项目还应满足国家发展和改革委员会和中国证券监督管理委员会提出的其他工作要求。

附件 1 各区发展改革部门联系方式

单位	电话
东城区	87160625
西城区	83926762
朝阳区	65090549
海淀区	88494766
丰台区	83656577
石景山区	88699330
门头沟区	69849275
房山区	69376130
通州区	69553353
顺义区	89430480
大兴区	81296303
昌平区	69742327
平谷区	89999162
怀柔区	69648863
密云区	61094548
延庆区	69141777
经济技术开发区	67888172

附件 2 有关参考案例

一、中金普洛斯仓储物流项目

(一) 项目概况

中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目(以下简称“中金普洛斯项目”,基金代码 508056)。

1.原始权益人为普洛斯中国控股有限公司(以下简称“普洛斯中国”,注册地为香港)。

2.基金管理人为中金基金管理有限公司,资产支持证券管理人为中国国际金融股份有限公司。

3.该项目于 2021 年 4 月由国家发展和改革委员会推荐至中国证券监督管理委员会,6 月 21 日在上海证券交易所挂牌上市,准予募集份额为 15 亿份,发行价格为 3.89 元,实际发售基金总额 58.35 亿元,普洛斯中国回购基金金额 11.67 亿元。实际净回收资金 42.96 亿元。

4.普洛斯中国拟将实际净回收资金全部以资本金方式投资于普洛斯顺义李桥产业园等 15 个新增物流园区和产业园区项目。

5.底层资产包括位于北京、广东、江苏 3 省（市）的 7 个资产，分别是普洛斯北京空港物流园、普洛斯通州光机电物流园、普洛斯广州保税物流园、普洛斯增城物流园、普洛斯顺德物流园、苏州望亭普洛斯物流园、普洛斯淀山湖物流园，建筑面积合计约 70.5 万平方米，2005~2017 年陆续竣工并开始运营。

6.2018~2020 年，项目经营现金流净额分别为 1.92 亿元、2.00 亿元和 1.90 亿元，实现净利润分别为 0.91 亿元、1.11 亿元和 1.21 亿元，经营收益和现金流总体稳定。截至 2020 年年末，项目租户合计 53 个，其中前十大租户租金及管理费占比约 58.32%，收入分散程度较高。

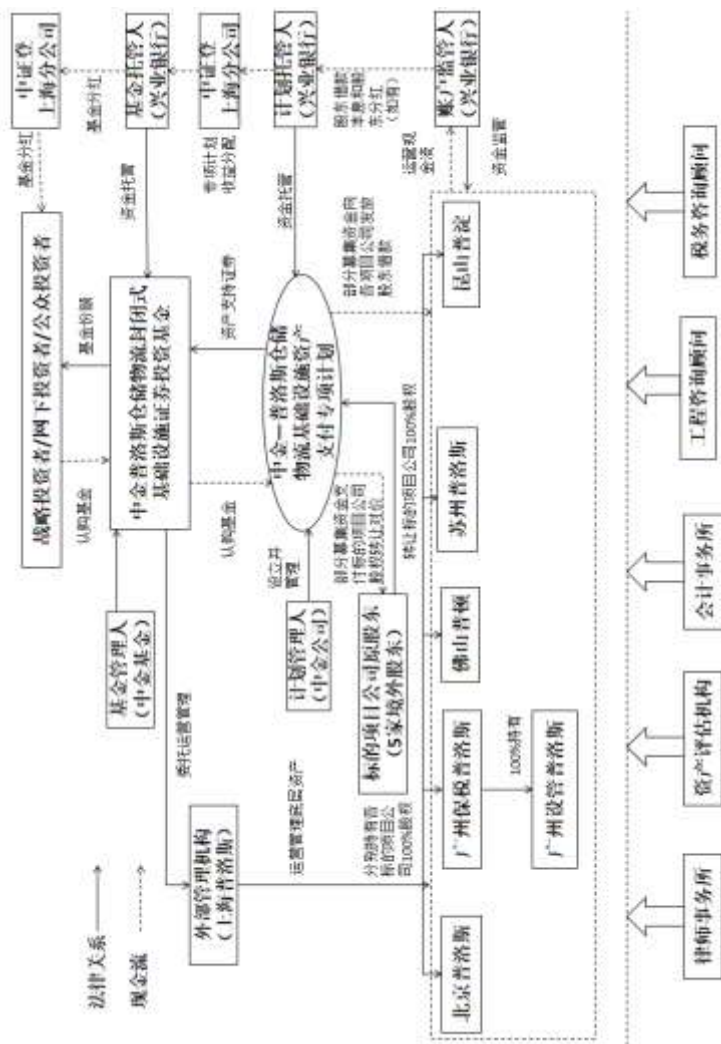
（二）产品结构

1.发行准备阶段，该项目底层 7 个仓储物流资产由 6 个项目公司分别持有，原始权益人普洛斯中国持有 6 个项目公司 100% 股权。

2.产品发行阶段，基础设施 REITs 通过资产支持专项计划自原始权益人普洛斯中国收购项目公司 100% 股权，并完成项目公司原有债务清偿，进而实现“公募基金

+ABS”的产品结构搭设。至此，基础设施 REITs 基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得了基础设施项目完全所有权。

3.产品存续阶段，基金管理人和资产支持证券管理人将委托普洛斯投资（上海）有限公司作为运营管理机构，为该项目提供运营管理服务。



中金普洛斯项目产品结构

(三) 发行成效及影响

1.有利于促进所在城市的产业结构优化升级

普洛斯中国拟将实际回收资金全部投资于新的现代仓储及其他基础设施项目。这些项目的投资建设，将有利于促进所在城市的产业结构优化升级，增强所在城市经济辐射能力，从而更好地带动整体经济社会效益提升。

2.唯一的外商投资项目

该项目 7 个资产在发行基础设施 REITs 前均直接或间接由境外股东持有，是基础设施 REITs 首批试点项目中唯一的外商投资项目。由于项目涉及外商投资，在交易的操作程序上更为复杂，例如原股东股权转让价款的出境、项目公司由外商投资企业转换为内资企业等。针对上述情况，项目前期与各地市场监管、税务等部门进行了充分沟通，厘清操作路径，也为后续同类型外资项目参与我国公募基础设施 REITs 市场探索了道路。

中金普洛斯项目顺利参与基础设施 REITs 试点，作为外商投资我国基础设施项目并最终在我国资本市场成功退出的案例，将有利于发挥示范作用，带动更多的外资

企业参与我国的基础设施建设。

二、中航首钢生物质项目

(一) 项目概况

1.中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金项目(以下简称“中航首钢生物质项目”,基金代码 180801)。

2.原始权益人为首钢环境产业有限公司(以下简称“首钢环境”)。

3.基金管理人为中航基金管理有限公司,资产支持证券管理人为中航证券有限公司。

4.项目准予募集份额总额为 1 亿份,发行价格为 13.38 元,实际发售基金总额为 13.38 亿元,首钢环境及关联方作为战略投资人认购 5.352 亿元,实际净回收资金约 8 亿元。

5.首钢环境拟将净回收资金全部以资本金方式投资于生物质二期及河北永清生活垃圾焚烧发电厂项目。

6.该项目底层资产包含三个子项目,即生物质能源项目、餐厨项目、暂存场项目,位于北京市门头沟区鲁家山

首钢鲁矿南区。其中生物质能源项目 2014 年 1 月起开始运行，垃圾处理能力为 3000 吨/天，年实际处理量超过 100 万吨，主要处理来自门头沟区、石景山区、丰台区及海淀、东城、西城部分地区的生活垃圾。项目设计年均发电量 3.2 亿度，年上网电量 2.4 亿度。餐厨项目设计日处理量 100 吨，垃圾分类后目前稳定在约 150 吨/天。暂存场项目为生物质能源配套项目，用于暂时存储生物质能源项目产生的焚烧炉渣。

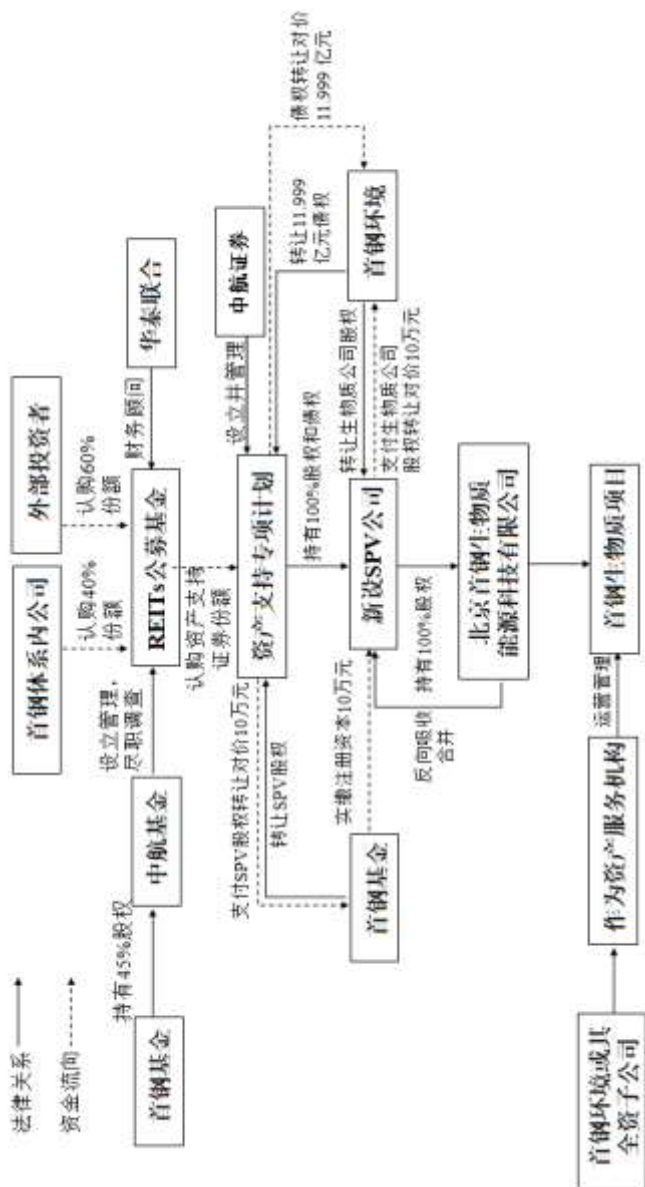
(二) 产品结构

1.发行准备阶段，该项目底层资产由原始权益人首钢环境持有，资产重组后由北京首钢基金有限公司（以下简称“首钢基金”）全资子公司北京首锝管理咨询有限责任公司（以下简称“首锝咨询”）持有。

2.产品发行阶段，基础设施 REITs 通过资产支持专项计划自首钢基金收购首锝咨询 100%的股权。

3.产品发行后，项目公司北京首钢生物质能源科技有限公司完成对首锝咨询的反向吸收合并，最终实现“公募基金+ABS+项目公司”的产品结构搭设。

4.产品存续阶段,基金管理人中航基金管理有限公司(以下简称“中航基金”)将委托北京首钢生态科技有限公司作为运营管理机构,为该项目提供运营管理服务。



中航首钢生物质项目产品结构

(三) 发行成效及影响

1. 践行社会责任，政府大力支持

该项目募集资金用于持续提升首钢鲁家山生物质能源项目垃圾处理能力，高标准建设集生活垃圾、厨余垃圾及建筑垃圾处理于一体的固废综合处理利用基地，有利于更好地提升北京市垃圾处理水平，助力绿色发展，对北京市国有企业打造国内领先资产管理处置平台、降低企业杠杆具有典型意义。

2. 搭建 REITs 产业基金，助力实现碳达峰碳中和

为助力北京市环保产业升级，持续践行绿色发展理念，服务实体经济，实现可持续发展，首钢拟借成功发行 REITs 的东风与国内大型金融机构搭建北京绿色产业基金，协助行业主管部门对北京市环保类基础设施进行整合。北京绿色产业基金通过收并购北京地区正在运营的环保类基础设施项目，经过专业团队的运营，充分提质增效，通过 3 年左右的培育周期，为基础设施基金提供优质的扩募资产，回收资金投资新的基础设施项目，并将实现投资良性循环。

三、富国首创水务项目

(一) 项目概况

1.富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金项目（以下简称“富国首创水务项目”，基金代码 508006）。

2.原始权益人为北京首创股份有限公司（以下简称“首创股份”）。

3.基金管理人为富国基金管理有限公司，资产支持证券管理人为富国资产管理（上海）有限公司。

4.项目准予募集份额总额为 5 亿份，发行价格为 3.7 元，实际发售基金总额 18.5 亿元，首创股份回购基金份额 9.435 亿元，实际净回收资金 9.06 亿元。

5.首创股份拟将净回收资金全部以资本金方式投资于深圳公明水质净化厂二期工程等 9 个新增污水处理厂和生态水环境治理 PPP 项目。

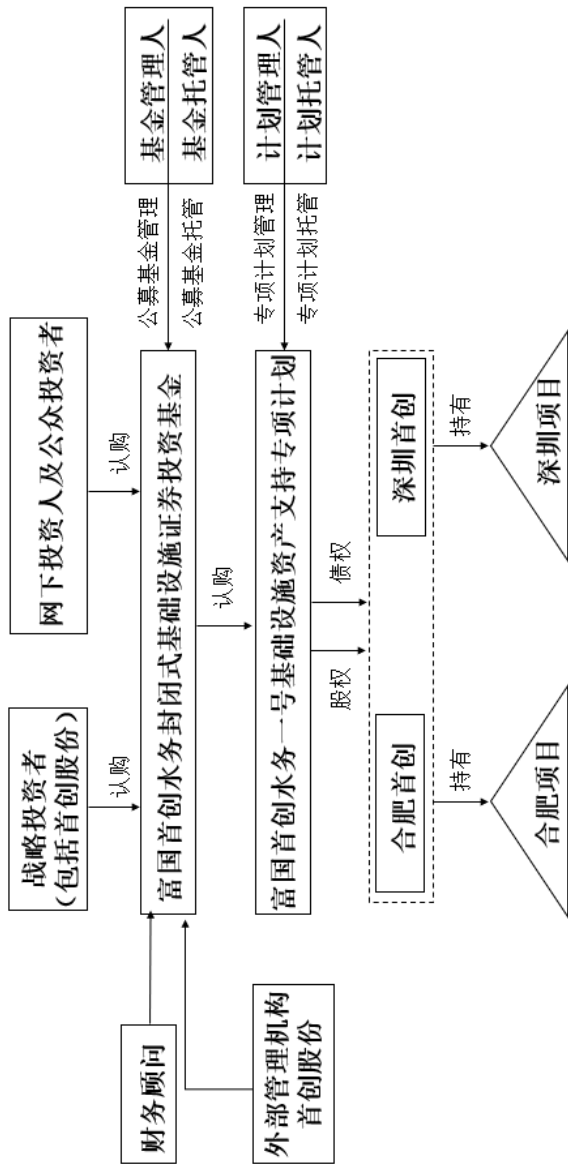
(二) 产品结构

1.发行准备阶段，该项目底层资产由原始权益人首创股份持有，资产重组后由富国资产管理（上海）有限公司

代资产支持证券持有。

2.产品发行阶段,基础设施 REITs 通过资产支持专项计划自原始权益人首创股份收购项目公司深圳首创水务有限责任公司(以下简称“深圳首创”)和合肥十五里河首创水务有限责任公司(以下简称“合肥首创”)100%股权,并完成项目公司原有债务清偿,进而实现“公募基金+ABS”的产品结构搭设。

3.产品存续阶段,基金管理人富国基金管理有限公司和资产支持证券管理人富国资产管理(上海)有限公司委托首创股份作为运营管理机构,为该项目提供运营管理服务。



富国首创水务项目产品结构

（三）发行成效及影响

富国首创水务项目是首创股份在污水处理领域具有代表性的优质资产，发行 REITs 过程中充分发挥了第三方运营管理机构优势，坚持底层资产市场化运营，并妥善处理特许经营责任，打消地方政府和行业管理部门顾虑，对污水处理等民生基础设施项目参与试点具有较好的示范作用。

四、建信中关村项目

（一）项目概况

1.建信中关村产业园封闭式基础设施证券投资基金项目（以下简称“建信中关村项目”，基金代码 508099）。

2.原始权益人为北京中关村软件园发展有限责任公司（以下简称“中关村软件园公司”）。

3.基金管理人为建信基金，资产支持证券管理人为建信资本。

4.该项目准予募集份额总额为 9 亿份，发行价格为

3.2 元。

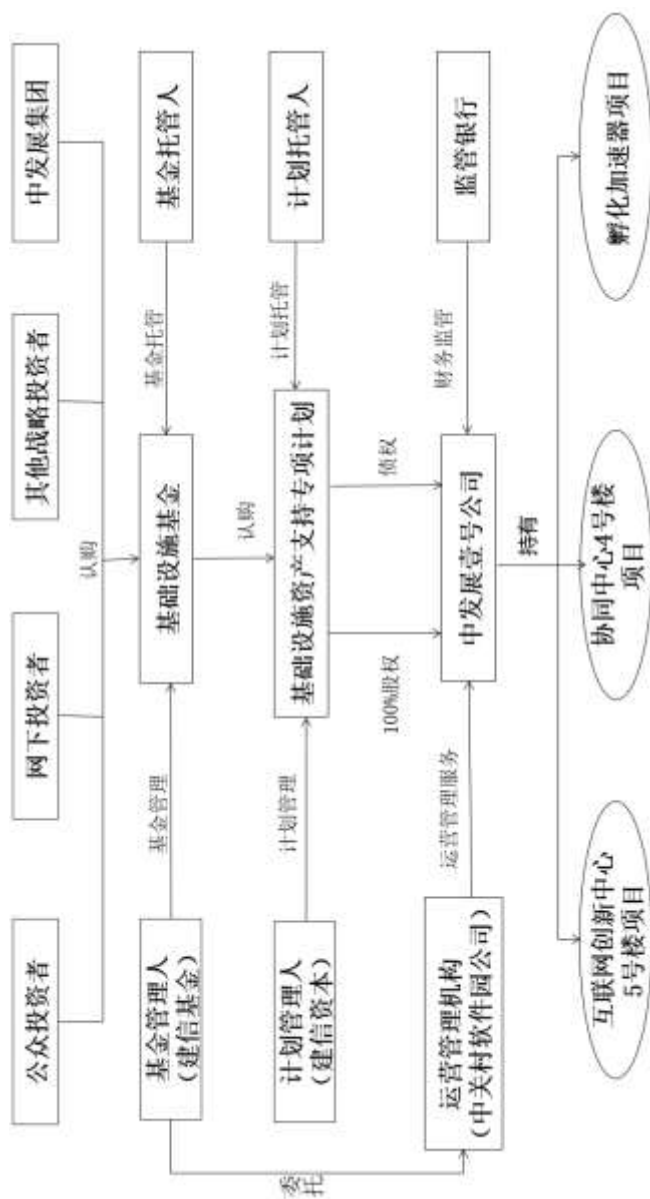
5.中关村软件园公司拟将实际净回收资金用于两个在建的园区项目：石景山区的中关村工业互联网产业园以及门头沟区的中关村（京西）人工智能科技园 I 期。

（二）产品结构

1.发行准备阶段，中关村软件园公司将底层资产注入到中发展壹号公司（项目公司），资产重组后，建信基金发起设立基础设施 REITs 基金，并以募集的资金全部认购建信资本作为计划管理人所设立的资产支持专项计划，基础设施 REITs 基金成为资产支持证券持有人。

2.产品发行阶段，建信资本通过专项计划购买项目公司的 100%的股权，并受让项目公司原有债务，进而实现“公募基金+ABS”的产品结构搭设。

3.产品存续阶段，中关村软件园公司作为运营管理机构，为该项目提供运营管理服务。



建信中关村项目交易结构

(三) 发行成效及影响

1.推动行业和市场发展

本项目创新能力建设和创新发展绩效在北京市场具备绝对优势，依托中关村软件园的产业运营沉淀，具备吸引租户的强大竞争优势。在北京市科技创新中心定位下，北交所的设立也将吸引更多高科技企业在京注册，项目入驻的企业有行业头部企业，有机会吸引上下游的关联企业入驻，形成企业关联效应。

2.运营水平稳定良好

运营方面，本项目市场认可度较高，整体运营能力和水平稳定，租户质量优质且相对分散，租金具有一定的市场竞争力，经营情况良好。

五、红土创新盐田港项目

(一) 项目概况

红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金项目（以下简称“红土创新盐田港项目”，基金代码

180301)。

1.原始权益人为深圳市盐田港集团有限公司(以下简称“盐田港集团”)。

2.基金管理人为红土创新基金管理有限公司,资产支持证券管理人为深创投红土资产管理(深圳)有限公司。

3.该项目准予募集份额总额为 8 亿份,发行价格为 2.3 元,实际发售基金总额 18.4 亿元,盐田港集团回购基金份额 3.68 亿元,实际回收资金 14.72 亿元。

4.盐田港集团拟将全部募集资金以资本金方式投入深圳港盐田港区东作业区一期集装箱码头工程、深汕特别合作区小漠国际物流港一期项目以及盐田港冷链服务仓项目等。

5.该项目的底层资产是位于广东省深圳市盐田港保税区的盐田港现代物流中心项目。项目总建筑面积超 47 万平方米,此次纳入的一期和二期部分建筑面积共计 32 万平方米,其中仓储及配套部分可租赁面积为 26.6 万平方米,是国内最大的盘道直入式单体仓储配送中心,是港口基础设施的代表性项目。

6.项目于 2014 年 8 月开始运营,运营模式为出租收

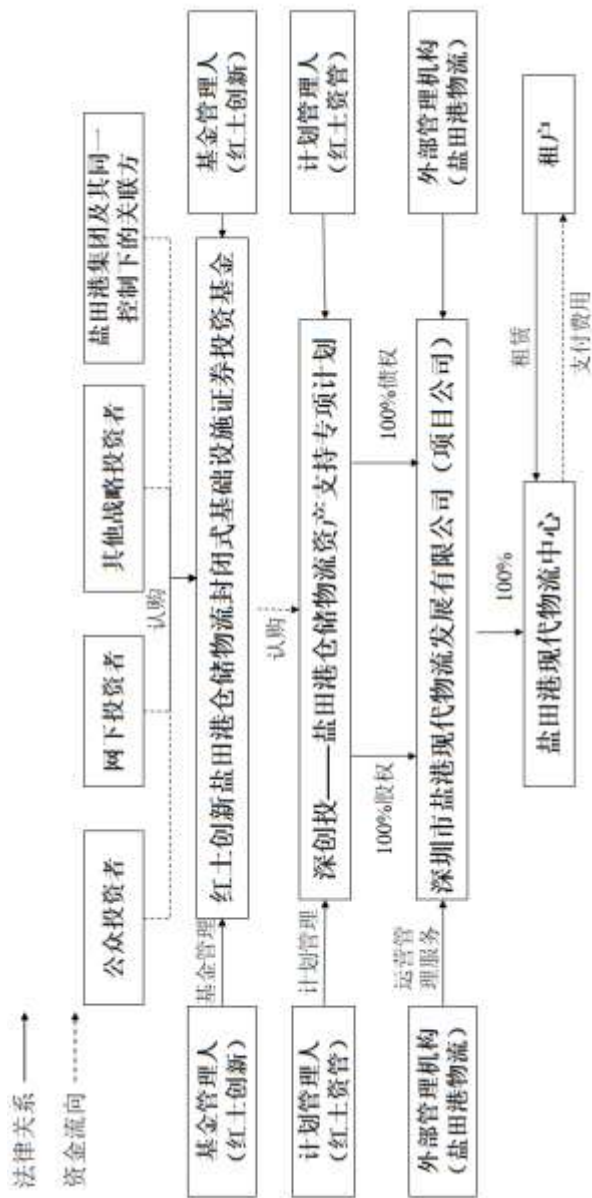
取租金及综合管理服务费，经营收益和现金流总体保持稳定。截至 2020 年年末，项目的仓储及配套部分有 23 个租户，非仓储及配套部分有 3 个租户，租户类型包括第三方物流公司、货运代理机构、港口运营商等，承租人行行业分布合理。

(二) 产品结构

1.发行准备阶段，该项目底层资产由原始权益人深圳市盐田港集团有限公司持有，资产重组后由深圳市盐港现代物流发展有限公司持有。

2.产品发行阶段，公募基金通过资产支持专项计划自原始权益人深圳市盐田港集团有限公司间接收购项目公司深圳市盐港现代物流发展有限公司 100% 股权及股东借款，进而实现“公募基金+ABS”的产品结构搭设。

3.产品存续阶段，基金管理人红土创新基金管理有限公司（以下简称“红土创新”）将委托深圳市盐田港物流有限公司（以下简称“盐田港物流”）作为外部管理机构，为该项目提供运营管理服务。



盐田港仓储物流交易结构

(三) 发行成效及影响

总的来看，红土创新盐田港项目作为地处一线城市依托优质港口的仓储物流项目，港口进出口业务衍生出对资产的强劲市场需求，项目收入稳定性较强。

同时，该项目明确了多项保障措施，妥善处理因依托港口业务带来的单一客户收入占比较高的问题，建立了激励约束相容的奖惩机制，为同类资产参与基础设施 REITs 提供了有益借鉴。

六、华安张江光大园项目

(一) 项目概况

1.华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金项目(以下简称“华安张江光大园项目”，基金代码 508000)。

2.原始权益人为上海光全投资中心(有限合伙)(以下简称“光全投资”)和光控安石(北京)投资管理有限公司(以下简称“光控安石”)。上海张江集成电路产业园开发有限公司(以下简称“张江集电”)和光控安石为

光全投资的共同控制方，张江集电是上海张江高科技园区开发股份有限公司（以下简称“张江高科”）的全资子公司。

3.基金管理人为华安基金管理有限公司，资产支持证券管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司。

4.该项目准予募集份额总额为 5 亿份，发行价格为 2.99 元，实际发售基金总额 14.95 亿元，张江集电、光控安石或同一控制下的关联方通过战略配售合计认购基金金额 2.99 亿元，张江集电实际净回收资金 4.55 亿元。

5.张江集电拟将净回收资金全部以资本金方式投资于张江科学城内的三个新增产业发展服务园区项目。

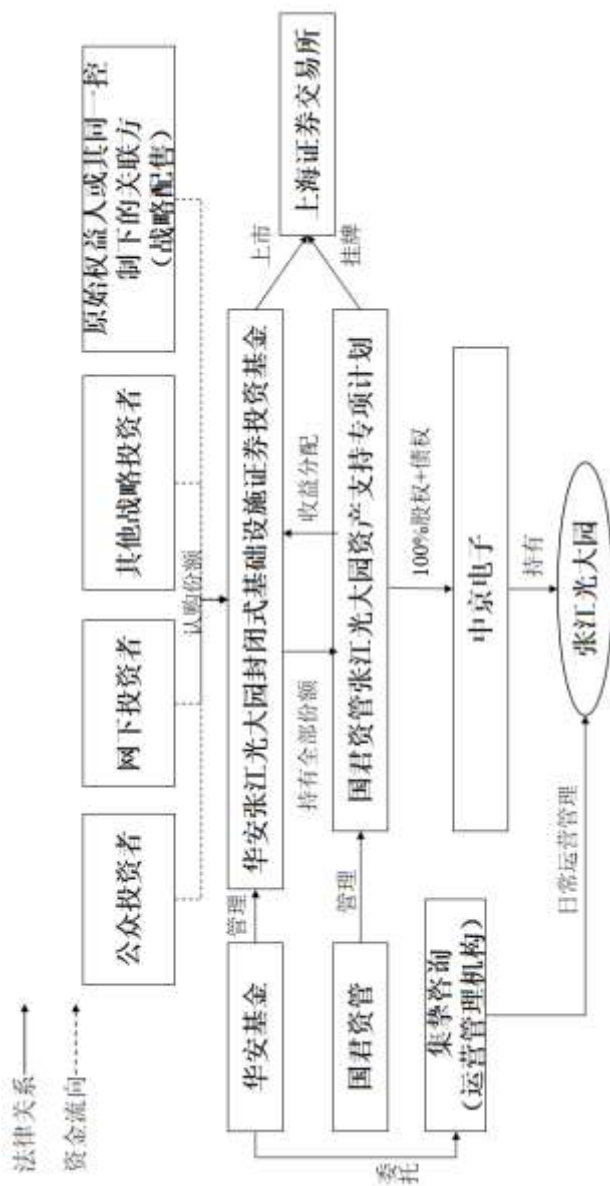
（二）产品结构

1.发行准备阶段，该项目底层资产由原始权益人光全投资、光控安石持有。

2.产品发行阶段，基础设施 REITs 通过资产支持专项计划自原始权益人光全投资、光控安石收购上海安恬投资有限公司（以下简称“安恬投资”）100%股权，从而持有项目公司上海中京电子标签集成技术有限公司（以

下简称“中京电子”）的 100% 股权，并完成安恬投资和中京电子的原有债务清偿，进而实现“公募基金+ABS”的产品结构搭设。

3.产品存续阶段，基金管理人华安基金管理有限公司和资产支持证券管理人上海国泰君安证券资产管理有限公司委托上海集挚咨询管理有限公司（以下简称“集挚咨询”）作为运营管理机构，为该项目提供运营管理服务。



(三) 发行成效及影响

1.发挥国有企业创新示范引领作用

在 30 余年的发展中，张江高科积累了大量的基础设施资产。基础设施 REITs 试点政策的出台，有利于张江高科盘活优质基础设施资产，从过往“开发—运营”的粗放式发展模式转变为“开发—运营—基础设施 REITs—开发”的精细化闭环运营发展模式。一方面，通过基础设施 REITs 提高资产运营市场化程度，进一步提高资产运营效率；另一方面，吸引多元化社会资本聚焦张江科学城的新基础设施项目建设，为区域产业建设提供长期、稳定、优质的权益性资金。两者相辅相成，可以形成项目投资和运营的良好循环，为上海乃至全国产业园国有资产运营主体在资本市场服务国家战略和区域发展、国有企业业务创新突破等方面提供生动范例。

发行基础设施 REITs 是张江高科的重要战略布局，未来张江高科将以优质的储备资产为基础，助力基础设施 REITs 进一步发展壮大。

2.做强创新引擎，打造自主创新新高地

华安张江光大园项目是全面贯彻落实习近平总书记在浦东开发开放 30 周年庆祝大会上关于“全力做强创新引擎，打造自主创新新高地”重要讲话精神的集中体现，有利于推进上海金融中心及科创中心联动建设，加速推进长三角区域一体化，打造世界级集成电路产业集群，为资本市场服务实体经济提供了生动范例。

七、东吴苏州产业园项目

（一）项目概况

1.东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金项目（以下简称“东吴苏州产业园项目”，基金代码 508027）。

2.发起人为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（以下简称“兆润控股”），原始权益人为苏州工业园区科技发展有限公司（以下简称“科技公司”）及苏州工业园区建屋产业园开发有限公司（以下简称“建屋产业公司”）。

3.基金管理人为东吴基金管理有限公司（以下简称“东吴基金”），资产支持证券管理人为东吴证券股份有限公司。

4.该项目准予募集份额总额为 9 亿份，发行价格为 3.88 元，实际发售基金总额 34.92 亿元，项目原始权益人及其关联方认购的基金份额，共计 13.968 亿元，实际净回收资金 20.952 亿元。兆润控股拟将净回收资金全部以资本金方式投资于旗下汇智湾项目、“BT+IT”融合创新中心项目及微软二期项目等 10 个新增产业园区项目。

5.该项目底层资产包含 2 处资产，均为位于苏州工业园区的高新技术产业园，分别是国际科技园五期 B 区项目、2.5 产业园一期及二期项目，建筑面积合计约为 56 万平方米，于 2009-2013 年陆续开始运营。两处资产历史运营状态良好，运营收入稳定增长，收入合理分散。

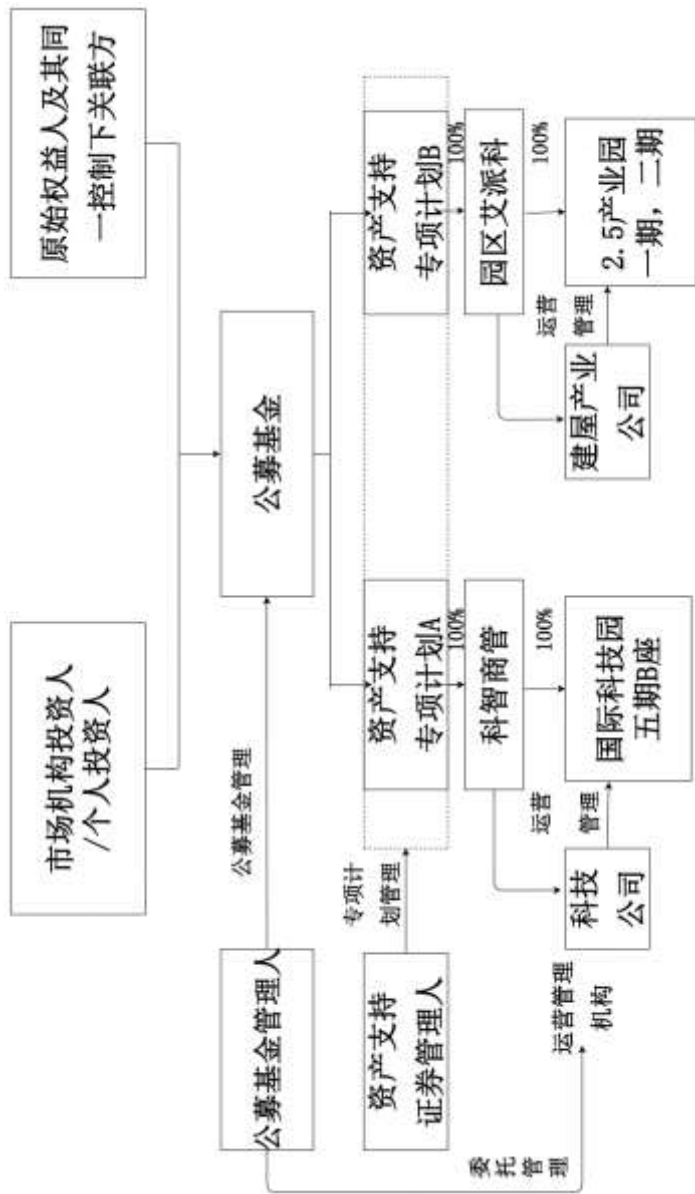
（二）产品结构

1.发行准备阶段，该项目底层资产国际科技园五期 B 区由项目公司苏州工业园区科智商业管理有限公司（以下简称“科智商管”）持有，产业园一期、二期由项目公

司苏州工业园区艾派科项目管理有限公司（以下简称“园区艾派科”）持有。

2.产品发行阶段,基础设施 REITs 将通过资产支持专项计划自原始权益人收购项目公司 100% 股权,并完成项目公司原有债务清偿,进而实现“公募基金+ABS”的产品结构搭建。

3.产品存续阶段,基金管理人东吴基金和资产支持证券管理人东吴证券将委托科技公司与建屋产业公司作为运营管理机构,为该项目提供运营管理服务。



东吴苏州工业园区产业园项目产品结构

(三) 发行成效及影响

1.打造经济新增长点与改革开放新高地

两个资产发行基础设施 REITs,可以更好发挥高新技术产业带动作用与长三角区域协同作用,进一步促进产业内部发展的良性循环与国际化产业的双向合作,建设国家级战略性新兴产业基地、世界级制造业集群,打造经济新增长点与改革开放新高地,加快形成“国内国际双循环相互促进新发展”的新格局。

2.对产业园区项目参与基础设施 REITs 具有一定示范引领作用

苏州产业园项目位于国内外知名的苏州工业园区,依托长三角地区经济发展优势,资产质量具有较好保障。同时,原始权益人充分借鉴其他金融产品实践经验,创新交易结构设置,探索优化金融服务园区发展质效,对产业园区项目参与基础设施 REITs 具有一定示范引领作用。

八、博时蛇口产业园项目

(一) 项目概况

1.博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金项目（以下简称“博时蛇口产业园项目”，基金代码180101）。

2.原始权益人为招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”），基金管理人为博时基金管理有限公司（以下简称“博时基金”）。

3.资产支持证券管理人为博时资本管理有限公司（以下简称“博时资本”）。

4.该项目准予募集份额总额为 9 亿份，发行价格为 2.31 元，实际发售基金总额 20.79 亿元，招商蛇口认购基金份额 6.6528 亿元，实际净回收资金约 11.6 亿元。

5.招商蛇口拟将净回收资金全部以资本金方式投资于招商局智慧城等 5 个在建产业园项目。

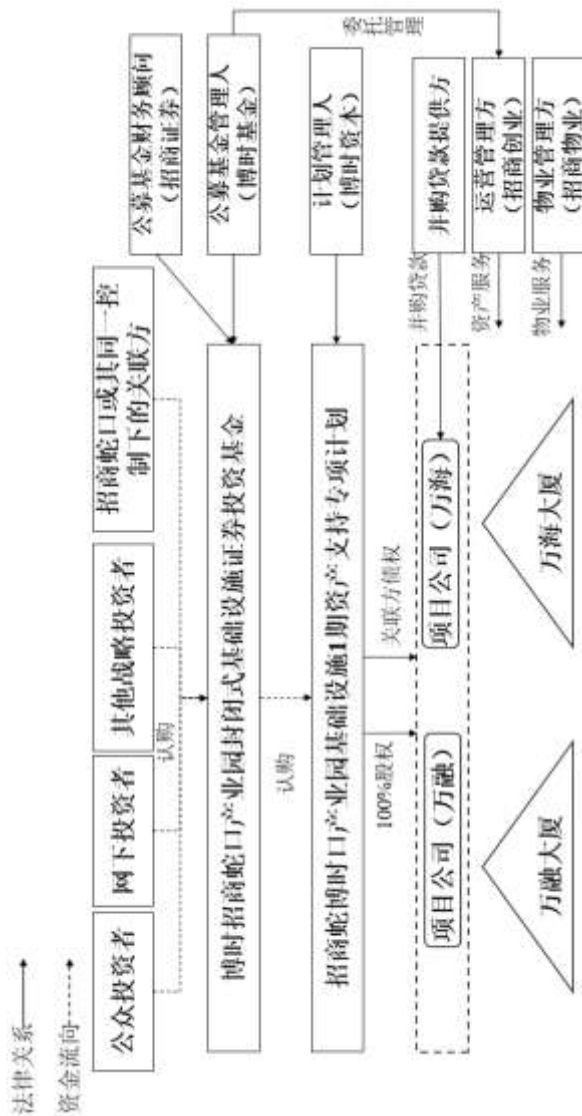
6.该项目的底层资产是深圳市蛇口工业区蛇口网谷产业园中的万融大厦和万海大厦（以下简称“两项资产”）。

（二）产品结构

1.发行准备阶段,该项目底层资产原由招商蛇口全资子公司深圳市招商创业有限公司持有,资产重组后分别由深圳市万融大厦管理有限公司和深圳市万海大厦管理有限公司两家项目公司持有。

2.产品发行阶段,基础设施 REITs 通过资产支持专项计划下属的 SPV 公司自原始权益人招商蛇口收购项目公司 100%股权,进而实现“公募基金+ABS”的产品结构搭建。

3.产品存续阶段,基金管理人博时基金和资产支持证券管理人博时资本委托深圳市招商创业有限公司作为运营管理机构,为该项目提供运营管理服务。



（三）发行成效及影响

在深圳市委市政府的领导下，招商蛇口于 2010 年与深圳市南山区委区政府共同合作，将原先的工业厂房改造升级为科技研发、创新创业基地，正式推出蛇口网谷产业园项目。蛇口网谷主要集聚了科技、文化、电子商务及物联网等企业，建设 10 年来产业升级效果显著。规模由最初的 3 万平方米增加至 42 万平方米，每平方米产值由不到 2 万元增长至 10 万元，截至 2018 年底，年总产值达到 400 亿元；引进客户约 450 家，吸纳就业人口超过 3 万人，先后共培育了 17 家上市公司。

博时蛇口产业园项目依托具有特殊历史意义和示范意义的蛇口工业区，选取工业区内的优质产业园资产参与本次基础设施 REITs 试点，并充分发挥招商蛇口的产业园运营管理能力、发行香港 REITs 的经验以及丰富的产业园资产储备优势，具有较好的示范意义。

九、浙商杭徽高速项目

（一）项目概况

1.浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金项目（以下简称“浙商杭徽高速项目”，基金代码508001）。

2.主要原始权益人为浙江沪杭甬高速公路股份有限公司（以下简称“沪杭甬公司”）。

3.基金管理人及资产支持证券管理人为浙江浙商证券资产管理有限公司（以下简称“浙商资管”）。

4.该项目准予募集份额总额为 5 亿份，发行价格为 8.72 元，实际发售基金总额 43.6 亿元，原始权益人认购基金金额 24.78 亿元，实际净回收资金 18.82 亿元。

5.沪杭甬公司拟将净回收资金全部以资本金方式投资于浙江省内的新建及改扩建高速公路。

（二）产品结构

1.发行准备阶段，该项目底层资产由原始权益人沪杭甬公司、杭州交投、临安交投和余杭交通持有。

2.产品发行阶段,基础设施 REITs 通过资产支持专项计划自原始权益人收购项目公司浙江杭徽高速公路有限公司 100%股权,并受让项目公司原有债务,进而实现“公募基金+ABS”的产品结构搭设。

3.产品存续阶段,基金管理人和资产支持证券管理人浙商资管委托沪杭甬公司作为运营管理机构,为该项目提供运营管理服务。



浙商杭徽高速公路项目交易结构

（三）发行成效及影响

1.实现项目分拆上市

项目的主要原始权益人及原控股股东沪杭甬公司为香港联合证券交易所上市公司，根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》“第 15 项应用指引”的相关规定，沪杭甬公司分拆（spin-off）杭徽公司以及基础设施基金于上海证券交易所发行上市，将构成沪杭甬公司分拆上市。

《香港联合交易所有限公司证券上市规则》明确，母公司上市不足三年不得作分拆上市，并要求分拆上市后母公司保留足够的业务运作及相当价值的资产，以支持分拆上市后仍符合上市基本条件的规定。根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》，分拆上市需要对资产比率、盈利比例、收益比率、代价比率和股本比率进行测试，该项目中五项测试比例均未超过 25%，因此无须沪杭甬公司股东大会批准。

2021 年 1 月 29 日，香港联交所上市委员会向沪杭甬公司发出书面通知，同意沪杭甬公司可根据《香港联合交

易所有限公司证券上市规则》“第 15 项应用指引”进行本次分拆上市，附条件豁免严格遵守《香港联合交易所有限公司证券上市规则》“第 15 项应用指引”第 3（f）段中有关本次分拆上市的保证配额的适用规定，并保留撤回和修改该同意和豁免的权利。

2.对深化投融资体制改革、打通多元化投融资渠道和加快高质量发展具有积极意义

浙商杭徽高速项目作为原始权益人搭建的资产上市平台，有利于原始权益人探索实现盘活存量、带动增量、释放存量的模式转型，大幅缩短投融资循环周期，提升资金周转效率，降低融资压力，并且对深化投融资体制改革、打通多元化投融资渠道和加快高质量发展具有积极意义。

十、平安广州广河高速项目

（一）项目概况

1.平安广州交投广河高速公路封闭式基础设施证券投资基金项目（以下简称“平安广州广河高速项目”，基金代码 180201）。

2.原始权益人为广州交通投资集团有限公司(以下简称“广州交投集团”)。

3.基金管理人为平安基金管理有限公司,资产支持证券管理人为平安证券股份有限公司。

4.该项目准予募集份额总额为 7 亿份,发行价格为 13.02 元,实际发售基金总额 91.14 亿元,广州交投集团回购基金份额 46.48 亿元,实际净回收资金 18.43 亿元。

5.广州交投集团拟将实际净回收资金全部以资本金方式投资于南沙至中山高速公路、从化至黄埔高速公路(一期工程)及东晓南南站连接线北段(海珠湾隧道)等高速公路项目。

(二) 产品结构

1.发行准备阶段,该项目底层资产由广州交投集团有限公司全资子公司广州市高速公路有限公司(以下简称“市高公司”)持有,资产重组后由原始权益人新设全资子公司广河项目公司持有。

2.产品发行阶段,基础设施 REITs 通过资产支持专项计划自原始权益人广州交投集团收购广河项目公司 100%

股权，并向广河项目公司发放股东借款，广河项目公司偿还其原有部分债务，进而实现“公募基金+ABS”的产品结构搭设。

3.产品存续阶段，基金管理人平安基金和资产支持证券管理人平安证券委托广州交通投资集团有限公司作为运营管理统筹机构、委托广州高速运营管理有限公司作为运营管理实施机构，为该项目提供运营管理服务。

(三) 发行成效及影响

1.项目资产质量较好，发行规模最大

该项目共发行 REITs 份额 7 亿份，发行后市值 91.14 亿元，从社会资本融得资金 44.66 亿元，是首批试点项目中发行规模最大的项目。

2.推动资产重组，确保手续合规

平安广州广河高速项目的资产重组、重签特许经营权协议及合理解决股权转让限制，确保了该项目基础资产满足资产权属清晰、范围明确的产品发行政策要求，为产品顺利发行打下了坚实的基础。

3.投资者共享成长红利

平安广州广河高速项目作为本次试点发行规模最大的项目，广州交投集团坚持“只盘活、不退出、谋长远、共发展”的理念，与投资者共享成长红利，具有借鉴意义。同时，广州交投集团通过发行基础设施 REITs 持续优化资本结构，也将为各地方交通国有企业提供新的发展思路。

十一、华夏越秀高速项目

（一）项目概况

1.华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金项目(以下简称“华夏越秀高速项目”,基金代码 180202)。

2.原始权益人为越秀(中国)交通基建投资有限公司(以下简称“越秀中国”)。

3.基金管理人为华夏基金,资产支持证券管理人为中信证券。

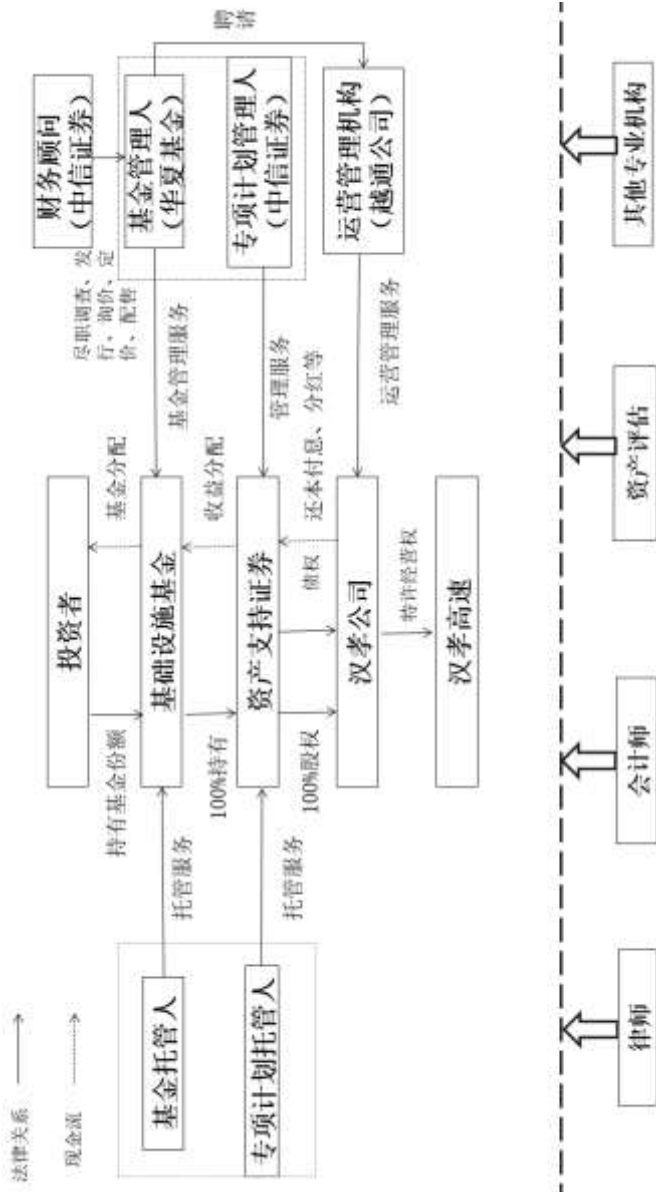
4.准予募集份额总额为 3 亿份,发行价格为 7.1 元。

（二）产品结构

1.发行准备阶段,该项目底层资产由越秀中国全资子公司湖北越通交通投资有限责任公司持有。

2.产品发行阶段,中信证券作为计划管理人收购项目公司 100%股权,进而实现“公募基金+ABS”的产品结构搭建。

3.产品存续阶段,基金管理人华夏基金管理有限公司作为运营管理机构,为该项目提供运营管理服务。



华夏越秀高速项目产品结构

(三) 发行成效及影响

1.向投资者提供优质资产

华夏越秀高速公路 REITs 的标的资产是汉孝高速，为福银高速（G70）的重要组成部分，同时连通京港澳高速（G4）和沪蓉高速（G42），是武汉西北方向放射性通道，毗邻武汉天河国际机场。高速公路作为重要的基础设施，具有较为稳定收益的特性，高速公路资产属于特许经营权类资产，受市场环境、宏观经济和产业政策的影响相对较低，是底层资产的优质选择。

2.打造 REITs 业务生态圈

越秀交通是深耕公路投资运营 25 年的上市公司，优良资产储备充足，其背后的越秀集团是 REITs 资产管理先行者，也是经验丰富的市场化公路投资运营商，拥有超过 15 年的 REITs 资产管理经验。ABS 管理人中信证券发行了国内第一单类 REITs 产品，是同类业务的先行者。基金管理人华夏基金 2015 年就组建了专门的 REITs 团队，后发展成为基础设施及不动产投资部门。未来各方还可协调资源，打造 REITs 业务生态圈。