

基础设施领域公募不动产投资信托基金(REITs) 资产评估指导意见

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 【制定目的】为规范基础设施领域公募不动产投资信托基金（以下简称“基础设施公募REITs”）资产评估行为，保护资产评估当事人合法权益和公共利益，根据《中华人民共和国资产评估法》等相关法律法规，以及《资产评估基本准则》及其他相关资产评估准则制定本指导意见。

第二条 【基础设施公募REITs评估业务定义】本指导意见所称基础设施公募REITs评估，是指资产评估机构及其资产评估专业人员，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托对评估基准日特定目的下的基础设施项目资产价值进行评定、估算，并出具资产评估报告的专业服务行为。

第三条 【适用范围】资产评估机构及其资产评估专业人员执行基础设施公募REITs资产评估时，应当遵守本指导意见。

第二章 基本遵循

第四条 【执业要求】资产评估机构及其资产评估专业人员应当遵守相关法律法规和资产评估准则，诚实守信，勤勉尽责，谨慎从业，坚持独立、客观、公正的原则，遵守职业道德规范，自觉维护职业形象，不得从事损害职业形象的活动。

第五条 【胜任能力】资产评估机构及其资产评估专业人员应当具备基础设施公募REITs资产评估的专业知识和实践经验，能够胜任所执行的基础设施公募REITs资产评估业务。缺乏特定的专业知识和经验时，应当采取弥补措施，包括利用专家工作及相关报告等。

第六条 【评估委托】资产评估机构及其资产评估专业人员应当与委托人充分沟通基础设施公募REITs资产评估委托事项和资产评估报告使用需求，明确资产评估业务基本事项，并在资产评估委托合同中予以明确。

第七条 【评估目的】基础设施公募REITs资产评估业务的评估委托事项、资产评估报告使用需求及其对应的评估目的通常包括：

（一）基金上市注册评估

基金上市注册评估是指申请注册基础设施基金前，资产评估机构接受基金管理人委托，对拟持有的基础设施项目进行评估，并出具资产评估报告。

（二）基金存续期间评估

基金存续期间评估是指在基础设施基金存续期间，资产评估

机构接受基金管理人委托对基础设施项目每年进行1次评估，并出具资产评估报告。

（三）其他情形评估

其他情形评估是指出现“基础设施项目购入或出售”“基础设施基金扩募”“提前终止基金合同拟进行资产处置”“基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响”“对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形”时，资产评估机构接受基金管理人委托对基础设施项目进行评估，并出具资产评估报告。

第八条 【评估对象及类别】资产评估专业人员应当明确基础设施公募REITs资产评估的评估对象。根据基础设施资产的特点，基础设施项目可分为所有权类项目与经营权类项目。

所有权类项目包括仓储物流基础设施项目、园区基础设施项目、租赁住房等，相应评估对象为基础设施不动产。

经营权类项目包括交通基础设施项目、能源基础设施项目、市政基础设施项目等，相应评估对象为基础设施经营权权益。

第九条 【价值类型】资产评估专业人员应当充分考虑评估目的、评估对象、市场条件等因素，合理选择适用的价值类型。

第十条 【评估基准日】资产评估专业人员应当了解委托人需求，并结合基础设施公募REITs相关规定与资产评估准则规范，明确评估基准日。

基础设施基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；在基金运作过程中发生购入或出售基础设

施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

第三章 操作要求

第十一条 【关注要点】资产评估专业人员应当关注基础设施公募REITs涉及的基础设施项目基本情况。基础设施项目应当权属清晰、资产完整、运营稳定、收益良好，资产规模应满足要求，相关参与方应信用状况良好。

第十二条 【所有权类项目资产范围】基础设施所有权类项目涉及资产包括不动产物业及附属属于房地产不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产与权益。

第十三条 【经营权类项目资产范围】基础设施经营权类项目涉及资产包括经营权权益与归属于原始权益人的相关资产。执行该类项目评估时，资产评估专业人员应当关注资产权属的合法合规性与资产组范围的完整性。

第十四条 【资料收集与清查】资产评估专业人员应当对评估对象进行调查，包括必要的现场调查、市场调查等，收集评估所需资料，必要时可利用专业机构出具的专业报告作为评估依据。评估专业人员应当对使用的信息资料进行核查验证。

第四章 评估方法与关注要点

第十五条 【评估方法确定】根据基础设施公募REITs的核心特征，即通过运营基础设施项目获取稳定现金流，原则上应当采用收益法评估其基础设施项目，以反映资产的未来收益能力。如相关行政管理部门或者委托人要求采用其他方法进行评估，应当参照《资产评估执业准则——不动产》的相关要求执行。

第十六条 【所有权类项目收益法】基础设施所有权类项目的收益主要来自不动产租赁收益，采用收益法评估时应当：

（一）基于不动产租赁产生的未来收益预测，考虑空置率、收租损失、运营费用等因素，将预期收益折现至评估基准日。

（二）合理预测租金收入，包括当前租金水平、租金增长趋势、租赁期限内的租金调整等。

（三）结合同类不动产租赁市场收益率水平综合确定合理的收益率或资本化率。

（四）综合考虑不动产经济寿命、租赁期限、续租可能性等因素，合理确定收益期限。

（五）扣除运营费用、相关税费等，运营费用应当与租金收入口径一致。

第十七条 【经营权类项目收益法】基础设施经营权类项目的收益主要来自运营基础设施获得的收益，采用收益法评估时应当：

（一）按照法律、行政法规规定，以及被评估基础设施项目特性、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等，合理确定收益期限。

（二）对基础设施项目未来收益资料进行必要的分析、判断和调整，结合其人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。

关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。

（三）综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和基础设施项目的特定风险等相关因素，合理确定折现率，且与预期收益的口径保持一致。

第五章 披露要求

第十八条 【披露要求】资产评估专业人员应当在资产评估报告中披露必要信息，使资产评估报告使用人能够正确理解评估结论。

第十九条 【披露内容】除遵守资产评估报告披露的一般规定外，资产评估专业人员应当在资产评估报告中充分反映基础设施公募REITs资产评估所涉及的基础设施项目情况，通常包括下列

内容:

- (一) 评估基础及所用假设的全部重要信息;
- (二) 所采用的评估方法及选择依据与合理性说明;
- (三) 基础设施项目详细信息, 包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等, 每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项;
- (四) 基础设施项目资产的市场情况, 包括供求情况、市场趋势等;
- (五) 影响评估结果的重要参数, 包括土地使用权或经营权剩余期限、主要固定资产的使用寿命、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、折现率等;
- (六) 资产评估机构独立性及资产评估报告公允性的相关说明;
- (七) 调整所采用评估方法或重要参数情况及理由(如有);
- (八) 可能影响基础设施项目评估的其他事项。

第二十条 【披露内容】 资产评估专业人员应当在资产评估报告中披露基础设施经营权到期后相关资产的移交安排, 并充分考虑相关移交成本对评估结论的影响。

第二十一条 【风险提示】 根据委托人及其他资产评估报告使用人要求, 资产评估专业人员可采用敏感性分析等, 分析可能对评估结论构成重大影响的因素, 在资产评估报告中予以披露并作出必要的风险提示, 帮助委托人及其他资产评估报告使用人正

确理解评估结论。

第六章 附则

第二十二条 本指导意见自 年 月 日起施行。

附：部分常见基础设施公募REITs项目评估关注点

附

部分常见基础设施公募 REITs 项目评估关注点

序号	项目类型	评估关注点
1	园区基础设施项目	园区类型、所在区位、运营模式、运营年限、建筑面积与可供出租或经营使用面积、投保情况、周边竞争园区、租户客群分布与集中度、关联交易占比、原始权益人持有的同类资产情况等。
2	消费基础设施——购物中心项目	联营模式、抽成模式与固租模式的适用标准，主要租户品牌和租金折扣情况，未来租户招调方案，到期续租安排与项目的提升改造计划，历史年度合同折扣率等。
3	消费基础设施——商业街区项目	消费趋势、客流量、城市规划调整、运营管理能力、租赁方式（整租或者分租）、是否存在关联方租赁等。
4	租赁住房——保障性租赁住房项目	土地性质及取得方式、保障性租赁住房认定依据、运营模式及合规性、区域位置、房间面积、配租对象、租金标准，所在地区保障性租赁住房供需情况等。
5	交通基础设施——收费公路	公路收费权与符合要求的服务区等附属设施经营权，可包括广告经营权。归属于原始权益人的相关资产，原则上应当包括收费公路土地使用

序号	项目类型	评估关注点
	项目	权、收费站不动产所有权、附属设施所有权等。
6	能源基础设施项目	电力业务许可证期限、并网调度协议与售电协议的签署情况、协议期限、设备使用情况、等效利用小时数，发电量、上网电量、结算电量、结算电价、结算方式、市场化电量及保障性电量占比、市场化交易的定价逻辑、电网考核费用、调峰考核费用、国补收入（如有）及其回款情况等。
7	市政基础设施——供热项目	收费模式（供热量收费、基本热价+计量热价、面积计量收费）、收费群体（居民/非居民）、收费计价标准、总用热量、收费面积、停热率、收缴率、低保特困用户优惠、购热成本等。
8	生态环保基础设施——城镇污水处理项目	设计产能、污水处理量、污水处理费单价、中水服务水量、中水服务单价、除磷奖补收入（如有）、药剂费等。