



# 中华人民共和国金融行业标准

JR/T XXXXX—XXXX

## 企业资产支持证券基础资产分类指引

Guidance on classifying the underlying assets of asset-backed securities

（征求意见稿）

XXXX-XX-XX 发布

XXXX-XX-XX 实施

中国证券监督管理委员会 发布



目 次

前言 ..... II

引言 ..... III

1 范围 ..... 1

2 规范性引用文件 ..... 1

3 术语和定义 ..... 1

4 分类认定 ..... 2

    4.1 分类认定原则 ..... 2

    4.2 分类认定方法 ..... 2

参考文献 ..... 15

## 前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由全国金融标准化技术委员会证券分技术委员会（SAC/TC 180/SC4）提出。

本文件由全国金融标准化技术委员会（SAC/TC 180）归口。

本文件起草单位：中国证券监督管理委员会债券监管司、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券投资基金业协会、中证指数有限公司、中证数据有限责任公司、中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、联合资信评估股份有限公司、万得信息技术股份有限公司、中诚信和逸信息科技（上海）有限公司。

本文件主要起草人：苏成弘、钱浣秋、刘瑞麟、王堃、吴斯琦、许康丹、陆宾、周夏风、王婷婷、刘润佳、汪萌、俞强、施锋、申中一、张逸楠、邱庆东。

## 引 言

企业资产支持证券（以下简称“企业ABS”）作为债券市场的重要品种，在盘活存量资产，畅通投融资良性循环方面发挥着积极作用。《金融标准化“十四五”发展规划》中明确指出，要“推动金融资产证券化标准制定”，为行业标准的研究、制定及推广工作指明了方向。基础资产分类是评估ABS风险与收益特征的基本要素，行业机构按照统一的分类认定方法形成规范的分类结果，对于提高市场透明度、促进市场规范化发展、保护投资者权益具有重要意义。

本文件规定了企业ABS基础资产分类认定的基本原则和实施过程。标准的发布实施将为企业ABS的风险管理和定价等工作提供更为合理、规范的分类结果，帮助资本市场参与主体更加便捷地进行分析决策，增强各相关参与方对数据理解和使用的一致性，为构建高质量、数字化的资本市场提供坚实的基础。



# 企业资产支持证券基础资产分类指引

## 1 范围

本文件规定了企业资产支持证券基础资产分类的认定原则和方法。

本文件适用于证券期货行业机构、相关专项业务服务机构开展企业资产支持证券基础资产分类认定时使用。

## 2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**资产证券化** **asset-backed securitization**

以基础资产所产生的现金流为偿付支持，通过结构化等方式进行信用增级，在此基础上发行资产支持证券的业务活动。

### 3.2

**企业资产支持证券** **asset-backed security; ABS**

符合要求的证券公司、基金管理公司子公司等相关主体作为管理人通过设立资产支持专项计划或者其他特殊目的载体，以基础资产所产生的现金流为偿付支持，通过交易结构设计等方式进行信用增级，在此基础上所发行的证券。

### 3.3

**基础资产** **underlying asset**

符合法律法规规定，权属明确，可以产生独立、持续、稳定、可预测的现金流且可特定化的财产权利或者财产。

### 3.4

**一级分类** **first-level classification**

企业资产支持证券基础资产分类的第一层级，从最宏观的角度依据资产的法律属性对企业资产支持证券进行分类。

### 3.5

**二级分类** **second-level classification**

企业资产支持证券基础资产分类的第二层级，基于资产的具体类型进行分类，该层级可以直接服务市场参与者在监管、定价、投资等方面ABS基础资产分类的应用需求。

3.6

三级分类 third-level classification

企业资产支持证券基础资产分类的第三层级，基于资产的特殊属性进行细分，是对第二层级的基础资产类别进行细分。

4 分类认定

4.1 分类认定原则

基础资产分类认定宜遵循以下原则：

- 合理性：基础资产分类认定要秉承“实质重于形式”，向下穿透到底层资产的现金流来源；
- 可比性：基础资产分类认定要以反映基础资产的风险收益特征为目标，保障同一基础资产分类下的可比性；
- 客观性：基础资产分类的认定规则是客观并可以校验的，即基于信息披露内容和认定规则可以对基础资产分类进行认定，并且认定结果是可以复核和检查的。

4.2 分类认定方法

4.2.1 分类认定依据

基础资产分类认定主要以资产的法律属性为依据，同时考虑现金流偿付来源和交易结构特征和资产池特征等。

4.2.2 分类认定信息来源

基础资产分类认定信息来源一般包括：

- 计划说明书、标准条款及资产买卖协议；
- 信用评级报告。

4.2.3 分类说明及区别性特征

基础资产分类说明及在底层资产类型、资产池特征、交易结构安排等考虑因素方面的区别性特征见表1。

表1 分类说明及区别性特征

| 一级分类 | 二级分类 | 三级分类 | 说明                                                                    | 分类考虑因素    | 区别性特征  |
|------|------|------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|--------|
| 债权类  |      |      | 指债权人已经完全履行其在合同项下的义务，债务人付款时间和付款金额明确的合同债权                               | A. 底层资产类型 | 债权类资产  |
|      | 应收账款 |      | 指企业因履行合同项下销售商品、提供劳务等经营活动的义务后获得的付款请求权；该付款请求权可能附带商票、银票、信用证、付款保函等结算方式或增信 | A. 底层资产类型 | 应收账款债权 |

表1 分类说明及区别性特征

| 一级分类 | 二级分类   | 三级分类       | 说明                                                                                                               | 分类考虑因素    | 区别性特征                                                          |
|------|--------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
|      |        | 一般企业应收账款   | 指企业在日常经营活动中，因销售商品、提供劳务等行为而形成的债权，主要包含尚未收到现金但已确认收入的部分                                                              | A. 底层资产类型 | 应收账款债权                                                         |
|      |        |            |                                                                                                                  | B. 资产池特征  | 债务人分散度较高                                                       |
|      |        | 核心企业供应链应收款 | 指上游供应商或服务提供方核心企业或其下属公司销售商品或提供服务等经营活动后产生的、以核心企业或其下属公司为付款方的应付款请求权。核心企业是指供应链业务过程中具备主导地位且利用其主体信用为供应链资产支持证券提供信用支持的企业。 | A. 底层资产类型 | 应收账款债权                                                         |
|      |        |            |                                                                                                                  | B. 资产池特征  | 设置核心债务人，债权人分散度较高                                               |
|      |        | 保理融资债权     | 指对一般企业应收账款或核心企业供应链应收款开展商业保理形成保理合同债权，以保理合同债权作为基础资产，通过设立资产支持专项计划而发行的资产支持证券                                         | A. 底层资产类型 | 保理融资债权                                                         |
|      |        |            |                                                                                                                  | B. 资产池特征  | 对一般企业应收款开展的保理为正向保理，对核心企业供应链应收款开展的保理为反向保理项目，归入应收账款/核心企业供应链应付账款中 |
|      |        | 其他         | 其他应收账款                                                                                                           | A. 底层资产类型 | 应收账款债权                                                         |
|      |        |            |                                                                                                                  | B. 资产池特征  | 其他                                                             |
|      | 小额贷款债权 |            | 指小额贷款公司或者其他金融机构通过线下或者线上方式开展放贷业务，依据借款合同向债务人提供的用于消费、日常生产经营周转等的个人贷款和流动资金贷款而形成的贷款债权。                                 | A. 底层资产类型 | 小额贷款债权                                                         |
|      |        | 一般小额消费贷款债权 | 指非互联网小贷或场景形成的小额贷款债权资产，贷款用途为消费类场景                                                                                 | A. 底层资产类型 | 小额贷款债权                                                         |
|      |        |            |                                                                                                                  | B. 资产池特征  | 贷款合同约定用途主要为消费场景，放款机构或合作机构不具有互联网属性                              |
|      |        | 一般小额经营贷款债权 | 指非互联网小贷或场景形成的小额贷款债权资产，贷款用途为经营类场景                                                                                 | A. 底层资产类型 | 小额贷款债权                                                         |
|      |        |            |                                                                                                                  | B. 资产池特征  | 贷款合同约定用途主要为经营场景，放款机构或合作机构不具有互联网属性                              |

表 1 分类说明及区别性特征

| 一级分类 | 二级分类      | 三级分类        | 说明                                                       | 分类考虑因素    | 区别性特征                                                                                       |
|------|-----------|-------------|----------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |           | 互联网小额消费贷款债权 | 指互联网小额贷款公司或者信托等发放的小额消费贷款债权资产                             | A. 底层资产类型 | 小额贷款债权                                                                                      |
|      |           |             |                                                          | B. 资产池特征  | 贷款合同约定用途主要为消费场景，放款机构或合作机构具有互联网属性（除直接提供贷款外，互联网企业通过其运营的互联网平台，提供赊销服务、提供分期付款服务等方式形成的小额债权也在此范围内） |
|      |           | 互联网小额经营贷款债权 | 指互联网小额贷款公司或者信托等发放的小额经营贷款债权资产                             | A. 底层资产类型 | 小额贷款债权                                                                                      |
|      |           |             |                                                          | B. 资产池特征  | 贷款合同约定用途主要为经营场景，放款机构或合作机构具有互联网属性（除直接提供贷款外，互联网企业通过其运营的互联网平台，提供赊销服务、提供分期付款服务等方式形成的小额债权也在此范围内） |
|      | 融资租赁债权    |             | 指融资租赁公司（出租人）依据融资租赁合同对债务人（承租人）享有的租金债权、附属担保权益（如有）及其他权利（如有） | A. 底层资产类型 | 融资租赁债权                                                                                      |
|      |           | 汽车租赁        | 指租赁类型为汽车租赁的融资租赁债权                                        | A. 底层资产类型 | 融资租赁债权                                                                                      |
|      |           |             |                                                          | B. 资产池特征  | 租赁物类型为汽车，承租人集中度较低                                                                           |
|      |           | 设备租赁        | 指租赁类型为设备的融资租赁债权                                          | A. 底层资产类型 | 融资租赁债权                                                                                      |
|      |           |             |                                                          | B. 资产池特征  | 租赁物类型为电力、管网、机械、医疗等设备                                                                        |
|      |           | 其他租赁        | 指租赁类型为其他的融资租赁债权                                          | A. 底层资产类型 | 融资租赁债权                                                                                      |
|      |           |             |                                                          | B. 资产池特征  | 其他租赁物类型                                                                                     |
|      | 保单质押贷款债权  |             | 指保险公司持有的保单质押贷款债权                                         | A. 底层资产类型 | 保单质押贷款                                                                                      |
|      | 个人住房公积金贷款 |             | 指由住房公积金管理中心发放的个人住房抵押贷款形成的债权                              | A. 底层资产类型 | 个人住房抵押贷款                                                                                    |
|      |           |             |                                                          | B. 资产池特征  | 发起人为住房公积金管理中心                                                                               |
|      | 信托贷款债权    |             | 指由信托计划持有的多笔信托贷款债权                                        | A. 底层资产类型 | 信托贷款                                                                                        |
|      |           |             |                                                          | B. 资产池特征  | 非双 SPV 下单笔或少笔债权                                                                             |
|      | 委贷贷款债权    |             | 指依据委托贷款合同对借款人享有的、由多笔委托贷款构成的贷款债权                          | A. 底层资产类型 | 委贷贷款                                                                                        |
|      |           |             |                                                          | B. 资产池特征  | 非双 SPV 下单笔或少笔债权                                                                             |

表 1 分类说明及区别性特征

| 一级分类 | 二级分类              | 三级分类    | 说明                                                                                | 分类考虑因素                             | 区别性特征                                                  |
|------|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|      | 不动产抵押贷款<br>(CMBS) |         | 指以不动产项目提供抵押担保,以不动产项目未来运营收入提供质押担保并作为偿债资金来源的信托贷款、委托贷款或者其他形式的债权及其附属担保权益(如有)与其他权利(如有) | A. 底层资产类型<br>C. 交易结构安排             | 贷款债权<br>不动产项目提供抵押担保,以不动产项目未来运营收入提供质押担保                 |
|      |                   | 写字楼     | 指以写字楼为抵押构造贷款债权                                                                    | A. 底层资产类型<br>B. 资产池特征<br>C. 交易结构安排 | 贷款债权<br>目标项目为写字楼<br>不动产项目提供抵押担保,以不动产项目未来运营收入提供质押担保     |
|      |                   | 购物中心    | 指以购物中心为抵押构造贷款债权                                                                   | A. 底层资产类型<br>B. 资产池特征<br>C. 交易结构安排 | 贷款债权<br>目标项目为购物中心<br>不动产项目提供抵押担保,以不动产项目未来运营收入提供质押担保    |
|      |                   | 零售门店    | 指以零售门店为抵押构造贷款债权                                                                   | A. 底层资产类型<br>B. 资产池特征<br>C. 交易结构安排 | 贷款债权<br>目标项目为零售门店<br>不动产项目提供抵押担保,以不动产项目未来运营收入提供质押担保    |
|      |                   | 社区商业    | 指以农贸市场等社区商业为抵押构造贷款债权                                                              | A. 底层资产类型<br>B. 资产池特征<br>C. 交易结构安排 | 贷款债权<br>目标项目为社区商业<br>不动产项目提供抵押担保,以不动产项目未来运营收入提供质押担保    |
|      |                   | 酒店      | 指以酒店为抵押构造贷款债权                                                                     | A. 底层资产类型<br>B. 资产池特征<br>C. 交易结构安排 | 贷款债权<br>目标项目为酒店<br>不动产项目提供抵押担保,以不动产项目未来运营收入提供质押担保      |
|      |                   | 公寓/租赁住房 | 指以公寓/租赁住房为抵押构造贷款债权                                                                | A. 底层资产类型<br>B. 资产池特征<br>C. 交易结构安排 | 贷款债权<br>目标项目为公寓/租赁住房<br>不动产项目提供抵押担保,以不动产项目未来运营收入提供质押担保 |

表 1 分类说明及区别性特征

| 一级分类 | 二级分类 | 三级分类    | 说明                 | 分类考虑因素    | 区别性特征                          |
|------|------|---------|--------------------|-----------|--------------------------------|
|      |      | 物流仓储    | 指以物流仓储为抵押构造贷款债权    | A. 底层资产类型 | 贷款债权                           |
|      |      |         |                    | B. 资产池特征  | 目标项目为物流仓储                      |
|      |      |         |                    | C. 交易结构安排 | 不动产项目提供抵押担保，以不动产项目未来运营收入提供质押担保 |
|      |      | 工业厂房/园区 | 指以工业厂房/园区为抵押构造贷款债权 | A. 底层资产类型 | 贷款债权                           |
|      |      |         |                    | B. 资产池特征  | 目标项目为工业厂房/园区                   |
|      |      |         |                    | C. 交易结构安排 | 不动产项目提供抵押担保，以不动产项目未来运营收入提供质押担保 |
|      |      | 数据中心    | 指以数据中心为抵押构造贷款债权    | A. 底层资产类型 | 贷款债权                           |
|      |      |         |                    | B. 资产池特征  | 目标项目为数据中心                      |
|      |      |         |                    | C. 交易结构安排 | 不动产项目提供抵押担保，以不动产项目未来运营收入提供质押担保 |
|      |      | 养老医疗    | 指以养老医疗项目为抵押构造贷款债权  | A. 底层资产类型 | 贷款债权                           |
|      |      |         |                    | B. 资产池特征  | 目标项目为养老医疗                      |
|      |      |         |                    | C. 交易结构安排 | 不动产项目提供抵押担保，以不动产项目未来运营收入提供质押担保 |
|      |      | 基础设施    | 指以基础设施为抵押构造贷款债权    | A. 底层资产类型 | 贷款债权                           |
|      |      |         |                    | B. 资产池特征  | 目标项目为基础设施                      |
|      |      |         |                    | C. 交易结构安排 | 不动产项目提供抵押担保，以不动产项目未来运营收入提供质押担保 |
|      |      | 综合      | 指以多种类型项目为抵押构造贷款债权  | A. 底层资产类型 | 贷款债权                           |
|      |      |         |                    | B. 资产池特征  | 目标项目经营业态为多种类型                  |
|      |      |         |                    | C. 交易结构安排 | 不动产项目提供抵押担保，以不动产项目未来运营收入提供质押担保 |
|      |      | 其他      | 指以其他项目为抵押构造贷款债权    | A. 底层资产类型 | 贷款债权                           |
|      |      |         |                    | B. 资产池特征  | 目标项目经营业态为其他                    |
|      |      |         |                    | C. 交易结构安排 | 不动产项目提供抵押担保，以不动产项目未来运营收入提供质押担保 |
|      | 其他   |         | 其他债权类资产            | A. 底层资产类型 | 其他债权类资产                        |

表1 分类说明及区别性特征

| 一级分类    | 二级分类   | 三级分类 | 说明                                                                                                         | 分类考虑因素    | 区别性特征                   |
|---------|--------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|
| 未来经营收入类 |        |      | 指特定原始权益人基于国家政策鼓励的行业及领域的基础设施运营维护,或者从事具备特许经营权或排他性质的燃气、供电、供水、供热、污水及垃圾处理等市政设施,公路、铁路、机场等交通设施,教育、健康养老等公共服务所产生的收入 | A. 底层资产类型 | 经营收入                    |
|         | 基础设施收费 |      | 指特定原始权益人基于具备特许经营或排他性质的基础设施项目运营所产生的收入                                                                       | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        | 公路   | 指业态为公路的基础设施收费收益权                                                                                           | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为公路                   |
|         |        | 铁路   | 指业态为铁路的基础设施收费收益权                                                                                           | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为铁路                   |
|         |        | 机场港口 | 指业态为机场港口的基础设施收费收益权                                                                                         | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为机场港口                 |
|         |        | 交通客票 | 指业态为交通客票(公交、轨道、航运等)的基础设施收费收益权                                                                              | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为交通客票(公交、轨道、航运等)      |
|         |        | 污水处理 | 指业态为污水处理的基础设施收费收益权                                                                                         | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为污水处理                 |
|         |        | 垃圾处理 | 指业态为垃圾处理的基础设施收费收益权                                                                                         | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为垃圾处理                 |
|         |        | 供水   | 指业态为供水的基础设施收费收益权                                                                                           | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为供水                   |
|         |        | 供暖   | 指业态为供暖的基础设施收费收益权                                                                                           | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为供暖                   |
|         |        | 供电   | 指业态为供电的基础设施收费收益权                                                                                           | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为供电                   |
|         |        | 燃气   | 指业态为燃气的基础设施收费收益权                                                                                           | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为燃气                   |
|         |        | 综合   | 指业态为综合(比如热电联产、供水和污水处理等)的基础设施收费收益权                                                                          | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                |
|         |        |      |                                                                                                            | B. 资产池特征  | 业态为两种及以上,比如热电联产供水和污水处理等 |

表 1 分类说明及区别性特征（续）

| 一级分类 | 二级分类           | 三级分类          | 说明                                                                        | 分类考虑因素    | 区别性特征                                |
|------|----------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
|      |                | 其他            | 其他业态                                                                      | A. 底层资产类型 | 基础设施收费收入                             |
|      |                |               |                                                                           | B. 资产池特征  | 业态为其他                                |
|      | 棚改/保障房/保障性租赁住房 |               | 指以棚改、保障房销售收入或租金收入                                                         | A. 底层资产类型 | 棚改/保障房收入，包括棚改/保障房销售收入和棚改/保障房租金收入     |
|      |                | 棚改/保障房销售      | 指以棚改/保障房销售收入                                                              | A. 底层资产类型 | 棚改/保障房销售收入，包括限价房、安置房、棚改等             |
|      |                | 保障房/保障性租赁住房租金 | 指以保障房、保障性租赁住房租金收入                                                         | A. 底层资产类型 | 保障房租金收入，包括公租房、廉租房、人才房、保障性租赁住房等       |
|      | PPP 项目         |               | 指社会资本方（项目公司）在基础设施和公共服务领域开展 PPP 项目过程中形成的 PPP 项目收益权、PPP 项目合同债权和 PPP 项目公司股权等 | A. 底层资产类型 | 政府和社会资本合作项目                          |
|      | 其他             |               | 指其他未来经营收入类资产                                                              | A. 底层资产类型 | 其他未来经营收入类资产                          |
| 不动产类 |                |               | 指直接或间接持有不动产项目所有权或经营权利的项目公司股权、以不动产项目所有权或经营权利设立的信托受益权等财产权利                  | A. 底层资产类型 | 不动产项目所有权或经营权利产生的运营收益                 |
|      |                |               |                                                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利             |
|      | 机构间 REITs      |               | 指以不动产为基础资产的现金流来源，且结构上同时具备权益属性特征的项目                                        | A. 底层资产类型 | 不动产项目所有权或经营权利产生的运营收益                 |
|      |                |               |                                                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |                | 收费公路          | 指业态为收费公路等经营权                                                              | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |                |               |                                                                           | B. 资产池特征  | 经营业态为收费公路                            |
|      |                |               |                                                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |                | 生态环保          | 指业态为污水处理、垃圾处理等经营权                                                         | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |                |               |                                                                           | B. 资产池特征  | 经营业态为污水处理等                           |
|      |                |               |                                                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |

表 1 分类说明及区别性特征（续）

| 一级分类 | 二级分类 | 三级分类 | 说明                           | 分类考虑因素    | 区别性特征                                |
|------|------|------|------------------------------|-----------|--------------------------------------|
|      |      | 公用事业 | 指业态为供暖、供热等公用事业的经营权           | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为公用事业                            |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 火电设施 | 指业态为火力发电设施及设备的经营权            | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为火电设施                            |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 风电设施 | 指业态为风力发电设施及设备的经营权            | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为风电设施                            |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 光伏设施 | 指业态为太阳能发电设施及设备的经营权           | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为太阳能发电设施                         |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 水电设施 | 指业态为水力发电设施及设备的经营权            | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为水电设施                            |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 储能设施 | 指业态为储能设施及设备的经营权              | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为储能设施                            |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 购物中心 | 指业态为购物中心、百货商场及奥特莱斯等的不动产项目所有权 | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为购物中心、百货商场及奥特莱斯等                 |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 写字楼  | 指业态为写字楼等商务办公物业的不动产项目所有权      | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为写字楼等商务办公物业                      |

表 1 分类说明及区别性特征（续）

| 一级分类 | 二级分类 | 三级分类      | 说明                     | 分类考虑因素    | 区别性特征                                |
|------|------|-----------|------------------------|-----------|--------------------------------------|
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 酒店        | 指业态为酒店的不动产项目所有权        | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为酒店                              |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 商业综合体     | 指业态为商业综合体的不动产项目所有权     | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为商业综合体，包含多种业态和运营模式               |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 零售门店      | 指业态为零售门店的不动产项目所有权      | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为零售门店                            |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 社区商业      | 指业态为农贸市场等社区商业不动产项目所有权  | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为农贸市场等社区商业不动产                    |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 租赁住房      | 指业态为租赁住房的不动产项目所有权      | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为租赁住房                            |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |      | 仓储物流      | 指业态为仓储物流的不动产项目所有权      | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为仓储物流                            |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利             |
|      |      | 工业厂房/产业园区 | 指业态为工业厂房/产业园区的不动产项目所有权 | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为工业厂房/产业园区                       |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |

表 1 分类说明及区别性特征（续）

| 一级分类 | 二级分类      | 三级分类 | 说明                   | 分类考虑因素    | 区别性特征                                |
|------|-----------|------|----------------------|-----------|--------------------------------------|
|      |           | 数据中心 | 指业态为数据中心的不动产项目所有权    | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |           |      |                      | B. 资产池特征  | 经营业态为数据中心                            |
|      |           |      |                      | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |           | 文旅景区 | 指业态为文旅景区的不动产项目所有权    | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |           |      |                      | B. 资产池特征  | 经营业态为文旅景区                            |
|      |           |      |                      | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |           | 养老设施 | 指业态为养老设施的不动产项目所有权    | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |           |      |                      | B. 资产池特征  | 经营业态为养老设施                            |
|      |           |      |                      | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |           | 综合   | 指混合多种业态的不动产项目所有权     | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |           |      |                      | B. 资产池特征  | 经营业态为两种及以上                           |
|      |           |      |                      | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      |           | 其他   | 指业态为其他的不动产持有类项目所有权   | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |           |      |                      | B. 资产池特征  | 经营业态为其他                              |
|      |           |      |                      | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，结构上具备权益属性特征 |
|      | 一般不动产 ABS |      | 指其他以不动产为基础资产现金流来源的项目 | A. 底层资产类型 | 不动产项目所有权或经营权利产生的运营收益                 |
|      |           |      |                      | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构       |
|      |           | 收费公路 | 指业态为收费公路等经营权         | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |           |      |                      | B. 资产池特征  | 经营业态为收费公路                            |
|      |           |      |                      | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构       |
|      |           | 生态环保 | 指业态为污水处理、垃圾处理等经营权    | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                           |
|      |           |      |                      | B. 资产池特征  | 经营业态为污水处理                            |
|      |           |      |                      | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构       |

表1 分类说明及区别性特征（续）

| 一级分类 | 二级分类 | 三级分类 | 说明                           | 分类考虑因素    | 区别性特征                          |
|------|------|------|------------------------------|-----------|--------------------------------|
|      |      | 公用事业 | 指业态为供暖、供热等公用事业的经营权           | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为公用事业                      |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 火电设施 | 指业态为火力发电设施及设备的经营权            | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为火电设施                      |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 风电设施 | 指业态为风力发电设施及设备的经营权            | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为风电设施                      |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 光伏设施 | 指业态为太阳能发电设施及设备的经营权           | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为太阳能发电设施                   |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 水电设施 | 指业态为水力发电设施及设备的经营权            | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为水电设施                      |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 储能设施 | 指业态为储能设施及设备的经营权              | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为储能设施                      |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 购物中心 | 指业态为购物中心、百货商场及奥特莱斯等的不动产项目所有权 | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为购物中心、百货商场及奥特莱斯等           |
|      |      |      |                              | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 写字楼  | 指业态为写字楼等商务办公物业的不动产项目所有权      | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                              | B. 资产池特征  | 经营业态为写字楼等商务办公物业                |

表 1 分类说明及区别性特征（续）

| 一级分类 | 二级分类 | 三级分类      | 说明                     | 分类考虑因素    | 区别性特征                          |
|------|------|-----------|------------------------|-----------|--------------------------------|
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 酒店        | 指业态为酒店的不动产项目所有权        | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为酒店                        |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 商业综合体     | 指业态为商业综合体的不动产项目所有权     | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为商业综合体，包含多种业态和运营模式         |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 零售门店      | 指业态为零售门店的不动产项目所有权      | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为零售门店                      |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 社区商业      | 指业态为农贸市场等社区商业不动产项目所有权  | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为农贸市场等社区商业                 |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 租赁住房      | 指业态为租赁住房的不动产项目所有权      | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为租赁住房                      |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 仓储物流      | 指业态为仓储物流的不动产项目所有权      | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为仓储物流                      |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 工业厂房/产业园区 | 指业态为工业厂房/产业园区的不动产项目所有权 | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |           |                        | B. 资产池特征  | 经营业态为工业厂房/产业园区                 |
|      |      |           |                        | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |

表1 分类说明及区别性特征（续）

| 一级分类 | 二级分类 | 三级分类 | 说明                                        | 分类考虑因素    | 区别性特征                          |
|------|------|------|-------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
|      |      | 数据中心 | 指业态为数据中心的不动产项目所有权                         | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                                           | B. 资产池特征  | 经营业态为数据中心                      |
|      |      |      |                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 文旅景区 | 指业态为文旅景区的不动产项目所有权                         | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                                           | B. 资产池特征  | 经营业态为文旅景区                      |
|      |      |      |                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 养老设施 | 指业态为养老设施的不动产项目所有权                         | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                                           | B. 资产池特征  | 经营业态为养老设施                      |
|      |      |      |                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 综合   | 指混合多种业态的不动产项目所有权                          | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                                           | B. 资产池特征  | 经营业态为两种及以上                     |
|      |      |      |                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      |      | 其他   | 指业态为其他的不动产项目所有权                           | A. 底层资产类型 | 不动产项目的运营收益                     |
|      |      |      |                                           | B. 资产池特征  | 经营业态为其他                        |
|      |      |      |                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利，有分层结构 |
|      | 其他   |      | 指其他通过直接或间接持有不动产项目所有权或经营权利的项目股权、信托受益权等财产权利 | A. 底层资产类型 | 其他特殊资产类型                       |
|      |      |      |                                           | C. 交易结构安排 | 直接或间接持有项目公司股权、信托受益权等财产权利       |
| 其他   |      |      | 其他资产                                      | A. 底层资产类型 | 其他不属于上述分类的资产                   |
|      | 其他   |      | 其他资产                                      | A. 底层资产类型 | 其他不属于上述分类的资产                   |
|      |      | 其他   | 其他资产                                      | A. 底层资产类型 | 其他不属于上述分类的资产                   |

## 参 考 文 献

- [1] 中国证券监督管理委员会. 证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定（证监会公告〔2014〕49号）. 2014
- [2] 上海证券交易所. 上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第1号——申请文件及编制（上证发〔2022〕164号）. 2022
- [3] 上海证券交易所. 上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第2号——大类基础资产（2026年修订）（上证发〔2026〕81号）. 2026
- [4] 上海证券交易所. 上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第3号——分类审核（上证发〔2022〕166号）. 2022
- [5] 深圳证券交易所. 深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第1号——申请文件及其编制要求（深证上〔2024〕1103号）. 2024
- [6] 深圳证券交易所. 深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第2号——审核重点关注事项（2026年修订）（深证上〔2026〕1047号）. 2026
- [7] 深圳证券交易所. 深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第4号——分类审核（深证上〔2024〕1106号）. 2024
-