

上海证券交易所

关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理反馈意见

20240229R0003

中金基金管理有限公司、中国国际金融股份有限公司：

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所资产支持证券业务规则》等有关法律法规及有关规章的规定，上海证券交易所（以下简称本所）对你公司提交的基金上市及资产支持证券挂牌转让申请进行了审查，并形成如下反馈意见：

一、主要反馈问题

（一）关于基础设施项目估值

1. 关于产业园区定位。根据申报材料，基础设施项目为工业厂房，租户为中小生产型企业。原始权益人持有的同类资产可租赁面积为 299 万平方米，其中位于北京市内的产业园可租赁面积

合计 117 万平方米。

请管理人结合基础设施项目的具体业态、运营模式、租户类型、实际用途、较传统工业厂房的定位区别，详细说明基础设施项目的定位，以及估值相关参数设置的合理性。

2. 关于折现率、出租率。根据申报材料，北京大兴科创产业园、北京马坡科技园一期、北京房山奥得赛产业园折现率分别为 7.50%、7.50%、7.75%。近三年，基础设施项目整体出租率分别为 82.90%、97.59%和 98.17%，竞品项目出租率平均 80%-90%之间。新入驻租户租金优惠金额一般为对应租赁面积的 30-60 天租金，评估报告假设基础设施项目每次更新租期时有效的年均空闲期及优惠期为 5 天。

请管理人根据《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》（以下简称《审核关注指引》）第十八条、第五十三条的要求，结合基础设施项目的经营情况、行业政策、园区所处生命周期、换租空置期、可比竞品租金价格及出租率等因素，审慎评估估值折现率、出租率、空置期的合理性，补充对基础设施项目重要评估参数的敏感性分析，对不利情形进行压力测试，并进行充分信息披露和风险揭示。

3. 关于收缴率。根据申报材料，基础设施项目运营时间为 3.5-5.5 年，报告期内物业仍处于经营爬坡期，项目收缴率均为 100%，估值未考虑收缴率影响。

请管理人结合可比竞品收缴率、原始权益人同类产业园成熟期收缴率，以及现有租户结构、租户经营状况等，对目前评估报告所采用的收缴率是否合理审慎发表意见。

4. 关于管理服务费和资本性支出。根据申报材料，未来基础设施项目公司拟将综合管理服务委托予外部管理机构，由外部管理机构对基础设施项目进行日常管理及招商运营。

请管理人补充披露基础设施项目历史运营的管理费用和资本性支出，并说明与存续期间的外部管理费用及资本性支出单价是否匹配，相关预测假设是否具备合理性。

（二）关于运营管理机制

请基金管理人结合成本费用情况、同类项目费用机制、运营管理机构过往运营情况、在管的其他同类资产情况、对运营管理机制的激励约束等，补充完善运营管理激励约束机制，确保相关机制落实到运营管理团队或相关人员，并论证运营管理机构运营能力，以及对各主体收费水平及分配合理性。

（三）关于基础设施项目运营情况

1. 关于集中换租影响。根据申报材料，基础设施项目 2024 年至 2026 年到期租约面积分别为 23.98%、18.86%和 28.20%，3 年内到期租约占比为 71.04%。

请管理人结合基础设施项目现存租约期限、续租意向、落实情况以及原始权益人同类产业园和可比竞品续租率等，根据《审核关注指引》第五十六条相关要求，核查基础设施项目是否存在

集中换租风险，分析集中换租对基础设施项目现金流的影响，并评估设置风险缓释措施。

2. 关于租户行业集中。根据申报材料，基础设施项目租户行业集中在医药制造业，截至 2023 年末，医药制造业租户占比超过 50%。

请管理人补充披露基础设施项目是否存在对租户行业、规模、经营范围等限制性要求，结合北京市整体产业规划、项目的具体业态及运营模式等，详细说明租户行业集中的原因、是否存在行业集中风险，分析行业周期性波动、产业规划对项目可持续经营能力的影响等，评估设置风险缓释措施。

3. 关于运营支出。根据申报文件，基础设施项目存续期第 1 年运营支出为 1783.13 万元，较 2023 年减少 24%，主要系统期内项目运营支出仅考虑估价对象自身运营所需招商运营及行政管理费、保险费、税金及附加，未包含项目公司承担的为区域内其他项目提供服务的人员成本。

请管理人补充披露报告期内基础设施项目未考虑其他项目人员成本的运营支出，并说明是否存在存续期内运营支出较报告期内大幅减少的情形，若存在，请进一步说明现金流预测的合理性。

4. 关于关联交易。根据申报文件，项目公司与联东金园及关联方存在关联交易的情形，关联交易系基础设施项目正常运营产生。

请管理人补充披露报告期间基础设施项目涉及的关联交易金额及占比，并结合本项目及周边园区租金价格等，详细说明关联交易定价的公允性及商业合理性。

5. 关于同业竞争。根据申报材料，根据申报文件，除基础设施项目外，联东金园和/或联东金园同一实际控制的关联方直接或通过其他方式间接持有和/或运营位于北京市内的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为竞争性项目。

请管理人进一步论证原始权益人的行业地位，补充披露原始权益人及其关联方持有的产业园资产情况，包括具体区位、出租率、营业收入、利润等具体财务、运营指标以及与入池项目的对比情况。并结合项目所在地区对于产业的规划，论证基础设施项目的持续经营能力，评估设置风险缓释措施。

6. 关于经济指标约束。根据申报材料，北京房山奥得赛产业园所涉及的京燕奥得赛已签署的各类协议中，存在需持续满足的产出强度和税收强度的指标承诺。

请管理人根据《审核关注指引》第五十七条相关要求，补充披露相关产业园是否存在不达经济指标的情形以及如未能及时清退租户的违约处置，并结合经济指标设置的参数、原始权益人同类产业园过往经济指标达成情况等，补充说明存续期间是否存在违约风险，并评估设置风险缓释措施。

二、其他反馈问题

(一) 关于存续期间转让限制。请管理人根据《审核关注指

引》第三十四条相关规定，核查并披露基础设施基金存续期间以及清算时可能面临的基础设施项目限制转让的情形，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

（二）关于利益冲突的防范措施。请运营管理机构完善关于避免同业竞争的承诺：应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，使得标的基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利，充分保护公募基金份额持有人的利益。

（三）关于利润分配安排。请基金管理人在相关法律文件中对收益分配安排进行充分约定，并向投资者充分揭示未按照规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

请你公司对上述问题逐项落实并在三十个工作日内提交《关于中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请反馈意见的答复》，并在《关于反馈意见的答复》中对反馈意见进行逐项回复并包含具体文件修订内容，同时由基金管理人和资产支持证券管理人加盖公章。

不能按期回复的，请于到期日前向本所提交延期回复的申请并说明理由，回复延期时间最长不得超过三十个工作日。未在上述期限内回复，或者按期提交的延期回复申请未说明理由或者理由不充分的，本所将作出中止审核的决定。

反馈回复涉及申请文件修改的，请提交修改后的申请文件及《修改勘误表》。涉及修改申请文件的，请以楷体加粗方式或黄色高亮方式标明，并在经修改的材料原文件名后添加“-修改稿”字段。

本所联系人姓名： 陈女士 021-68602027

