

# 深圳证券交易所

## 关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金上市和广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划挂牌条件确认申请文件的审核问询函

审核函（基）（2024）008号

广发基金管理有限公司、广发证券资产管理（广东）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》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所资产支持证券业务规则》等有关规定，本所对广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划挂牌条件确认申请文件进行了审核，并形成如下审核问询问题：

### 一、关于合规性

1. 根据申请文件，基础设施项目目前尚未重组至项目公司名下，且尚未完成租赁合同的换签和备案。请基金管理人、资产支持证券管理人（以下合称管理人）补充披露资产重组、合同换签及备案的最新进展及后续安排。

2. 根据申请文件，天府软件园一期及盈创动力大厦部分物业资产存在土地实际用途与房屋规划用途、证载用途不一致的情形。请管理人补充披露前述用途不一致可能存在的风险及对基础设施项目稳定运营的影响，并明确相应的风险缓释措施。

## 二、关于项目运营

3. 根据申请文件，基础设施项目租赁合同到期日集中在 2024 年及 2025 年，合计占比为 73.57%。请管理人：

(1) 补充披露上述租赁合同集中到期的最新情况，包括但不限于已到期合同占比、续签情况、已到期尚未对外出租部分的招租安排等；

(2) 针对 2024 年及 2025 年租赁合同集中到期情况，结合行业状况、租户储备情况、历史租约稳定性和主动招租安排等，充分评估并揭示租赁合同集中到期风险，设置提升项目运营稳定性、压降空置期的风险缓释措施。

4. 天府软件园一期项目部分楼栋存在散售情况，散售房屋合计面积占总面积的比例为 14.76%；盈创动力大厦存在部分资产未入池情况，未入池部分建筑面积占总面积的比例为 6.21%。

(1) 针对天府软件园一期项目，请管理人补充披露入池部分不动产权证书的办理情况，以及入池部分所在整栋楼宇公共空间及设施设备是否对所有业主开放，并采取有效措施保障项目稳定运营，包括但不限于通过获取一致行动函的方式确保项目公司在入池共有部位、公用设施维修维护或者提标改造上具有决定权；

(2) 针对盈创动力大厦项目，请管理人补充披露入池部分不动产权证书的办理情况，并就单栋楼部分资产入池是否影响项目

稳定运营发表明确意见，充分揭示风险，设置风险缓释措施，包括但不限于取得建筑内符合相关法律规定比例的业主出具的就后续物业运营维护等事宜与项目保持一致行动的同意函。

5. 根据申请文件，天府软件园一期及盈创动力大厦均已购买公众责任险，但尚未购买财产保险。请管理人就项目上述投保安排是否符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023年修订）》第三十八条第（四）款的相关要求发表明确意见，并补充披露基金存续期内的续保安排。

6. 根据申请文件，天府软件园是国家级科技企业孵化器，天府软件园一期和盈创动力大厦的整体定位为企业孵化器和产业发展服务平台。请管理人补充披露底层物业项目的运营模式，包括但不限于涉及孵化器运营模式面积占比、孵化器经营的产业集群和赋能情况等，并结合涉及孵化器经营模式租户的业务模式、经营情况、二次出租情况、孵化器运营管理安排等，就项目现金流稳定性发表明确意见。

7. 根据申请文件，基础设施基金存续期限为 99 年。请基金管理人补充披露上述设置的原因及合理性，以及是否符合《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》第二十六条要求。

### **三、关于项目估值**

8. 关于租金价格及增长率。根据申请文件，天府软件园一期租金增长率预测值自 2027 年到 2036 年为 3.5%，自 2037 年起为 3%；盈创动力大厦租金增长率预测值自 2025 年起为 2.5%。请管理人和评估机构：

(1) 结合当地经济状况、项目历史租金增长率、租赁合同条款约定、周边可比竞品情况以及项目所处的生命周期等，充分论证估值模型中租金增长率参数设置的合理性，并进行风险揭示；

(2) 结合历史租金、已签约租金及可比实例选取情况等，补充说明盈创动力大厦预测价值时点客观租金价格设置的合理性。

9. 关于出租率。根据申请文件，最近三年及一期，天府软件园一期平均出租率分别为 95.36%、94.12%、95.49% 以及 92.18%，天府软件园一期周边可比竞品出租率约为 60%-85%，估值模型中预测项目未来出租率达 95%。请管理人和评估机构结合目标项目区位因素、同区域可比竞品情况、项目历史空置情况、基础设施项目运营模式及项目所处的生命周期等，充分论证估值模型中出租率参数设置的合理性，并进行风险揭示。

10. 关于收缴率。根据申请文件，最近三年及一期，天府软件园一期的租金收缴率分别为 99.99%、100.00%、99.87% 和 97.61%，盈创动力大厦的租金收缴率分别为 100%、100%、100% 和 97.67%，两个项目均呈现下滑趋势。两个项目的未来预测租金收缴率均设置为 100%。请管理人和评估机构结合历史租金收缴情况、周边可比物业情况、违约条款设置等，充分论证估值模型中租金收缴率参数设置的合理性，并进行风险揭示。

11. 关于资本性支出。根据申请文件，天府软件园一期和盈创动力大厦分别于 2006 年和 2012 年投入运营，两个物业均按照项目房地产年总收益的 1% 预提资本性支出。请管理人和评估机构结合项目历史资本性支出情况、物业维护状态及后续升级改造计划等，补充说明估值模型中资本性支出参数设置的合理性，并进行

风险揭示。

12. 请管理人和评估机构结合已上市可比基础设施 REITs 项目和同类型资产上市公司收购案例等，进一步充分论证折现率指标选取的合理性，并进行风险提示。

13. 根据申请文件，天府软件园一期到期建筑物残值为 845.74 万元，盈创动力大厦到期建筑物残值为 695.76 万元。请管理人和评估机构补充披露残值价值的确定依据。

#### **四、关于运营管理安排**

14. 根据申请文件，原始权益人以及运营管理机构同时还持有或者运营基础设施项目所在园区其他未入池资产以及同区域其他产业园类资产。请管理人补充披露原始权益人以及运营管理机构持有或运营的其他同类资产与基础设施项目是否存在同业竞争情况，并结合运营管理机构在管资产、运营管理安排等，补充提供防范同业竞争及利益冲突的风险缓释措施，完善对运营管理机构的激励约束机制，例如约定产业园区项目具有优先租赁权以及运营管理机构损害优先租赁权的补偿安排等。

15. 根据申请文件，基金管理人每年对项目资产的运营管理工作进行考核，由项目公司按照项目年度净运营收入完成率情况向运营管理机构支付运营管理服务费，运营管理服务费在年度运营收入的 0%-12% 之间浮动。请管理人：

(1) 结合项目历史运营情况、年度净运营收入目标的确定依据等，补充披露运营管理服务费考核指标及浮动比例设置的合理性，进一步完善对运营管理机构的激励及约束机制，有效保护基金份额持有人利益；

(2) 补充披露运营管理服务费全部设置为浮动费率的原因及合理性，并说明极端情况下是否存在运营管理服务费无法覆盖运营管理机构运营成本的风险，并设置相应的风险缓释措施。

16. 根据申请文件，未来以运营管理机构名义所获得的与项目资产相关的补贴等收入归运营管理机构所有。请管理人补充说明前述补贴收入属于运营管理机构的原因及合理性。

## 五、其他

17. 最近三年及一期，原始权益人一成都高投置业有限公司的经营活动现金流净额均为负，净利润分别为 0.55 亿元、2.47 亿元、7.12 亿元以及-0.15 亿元；原始权益人二成都高新投资集团有限公司的经营活动现金流净额除 2021 年外均为负，净利润分别为 12.6 亿元、12.54 亿元、9.19 亿元以及-3.9 亿元。请管理人补充披露原始权益人经营活动现金流近期持续为负、净利润最近三年波动较大且最近一期为负的原因，以及对基金后续运营的影响。

18. 请基金管理人结合拟任基金经理工作背景和经验情况，补充说明是否符合《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》第三十条的相关要求。

请管理人组织对上述问题逐项落实，并在 30 个工作日内提交对审核问询函的回复。回复意见应当逐项列明落实情况及结论、具体修改内容，并说明修改部分在相关申请文件中的章节和页码。审核问询回复涉及申请文件修改的，请提交修改后的申请文件及

《修改说明表》，并以楷体加粗方式在申请文件中所修改内容进行标注。

不能按期回复的，请于回复截止日前向本所提交延期回复的盖章版书面申请，并说明理由及具体回复时限，延期时间不得超过30个工作日。

管理人、原始权益人及其他服务机构对本所审核问询函的回复是申请材料的组成部分，管理人、原始权益人及其他服务机构应当保证回复的真实、准确、完整。

