

上海证券交易所

关于汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金上市及汇添富资本-上海地产商业不动产1号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

20260129R0003

汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司：

根据《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》等有关规定，上海证券交易所（以下简称本所）对你公司提交的不动产基金上市及资产支持证券挂牌转让申请进行审核，并形成如下反馈意见：

一、业务参与人资质及履职能力

请管理人、律师说明基金管理人的部门、人员、制度、流程设置等是否符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等法律法规规定的相关条件。

二、不动产合规情况

（一）关于合规手续

1.关于手续完备性。请管理人补充披露是否已根据相关法律法规取得项目建设运营所需的合规文件，说明缺失合规

文件的具体原因，评估其对不动产权属合法有效转移及项目持续稳定运营的影响程度；如不构成实质性影响，请管理人充分揭示相关风险、明确拟采取的缓释措施，并就是否符合《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》（以下简称《审核关注事项》）第十二条相关规定发表明确意见。

2.关于土地用途。根据申报材料，鼎博大厦5楼规划用途为商业，实际用途为办公，该事项已取得相关部门复函同意。请管理人、律师结合相关政策规定及相关部门的职责范围等，说明由相关部门出具复函的政策依据、相关措施是否充分。

（二）关于转让限制。根据申报材料，鼎博大厦项目土地出让合同中约定受让人股权结构发生改变的需书面告知出让方；本项目现有租约中存在优先购买安排条款，产权证书附录中分别记载“新建商品房，登记部分全部用于租赁”和“新建商品房，保留自有”。

1.请管理人补充披露是否已就项目公司股权转让事项书面告知土地出让方，出让方是否存在异议，并充分揭示相关风险。

2.请管理人补充披露是否取得现有租户关于放弃优先购买权的同意函及对本次转让的影响，请管理人、律师对本次转让是否符合相关法律法规规定发表明确意见。

3.请管理人、律师说明产权证书附录中的上述内容是否构成对项目公司股权或资产的转让限制以及相关法规依据，

并对本次转让是否符合《审核关注事项》第十二条相关规定发表明确意见。

三、项目经营与财务情况

（一）关于运营情况

1.关于重要现金流提供方。根据申报材料，本项目重要现金流提供方 2025 年度提供的现金流占比超过 80%；其中，核心租户租赁面积保持稳定，而 2025 年度租金收入降低 7.85%。请管理人：

（1）补充披露重要现金流提供方现有租约中关于续租机制、提前退租违约金等事项的具体约定，补充说明本项目历史期间是否存在租户在租期内提前退租或协商降租的情形及其处理方式。

（2）根据《审核关注事项》第二十五条、第三十四条相关规定，对重要现金流提供方经营及财务状况发表明确意见，并结合其行业发展情况，分析租约稳定性，充分揭示相关风险，设置风险缓释措施。

（3）说明核心租户收入降低的原因，相关情况是否持续至不动产基金存续期间，并分析对项目现金流的影响。

2.关于关联方租赁。请管理人：

（1）补充披露关联方租约的核心条款（含租金定价、续租、租金调整机制），并根据《审核关注事项》第四十条相关规定，说明关联租赁的价格公允性、商业合理性。

（2）根据《审核关注事项》第四十条相关规定，结合关联方租户行业发展情况，说明保障相关租约现金流稳定性的

具体措施。

（二）关于不动产收入情况

1.关于租约集中到期。根据申报材料，本项目现有租约到期时间集中在2031年和2033-2035年。请管理人根据《审核关注事项》第二十五条、第二十八条相关规定，补充披露本项目截至报告期末的租约期限分布、加权平均剩余租约期限、报告期内的加权平均续租率、本项目及同区域可比项目退租后去化时间。

2.关于租金减免。根据申报材料，出于阶段性扶持的原因，项目近两年租金收入阶段性降低1,035.13万元。请管理人根据《审核关注事项》第三十三条相关规定，补充披露租金减免的原因、减免对象、具体方式、历史发生金额、未来存续期的延续性等，并分析对项目现金流的影响。

四、资产评估与估值合理性

（一）关于收入参数取值合理性

1.关于出租率。根据申报材料，鼎保大厦项目商业部分近三年年度加权平均出租率在87.31%-93.91%，鼎博大厦项目商业部分2025年度加权平均出租率为86.80%，预测本项目出租率逐步稳定在98%。请管理人、评估机构根据《审核关注事项》之附件《第一号——商业不动产》第十三条、第十五条相关规定，结合项目历史运营数据、周边可比项目、周边竞品情况、重要租户租约到期时间分布情况，说明出租率的预测依据，审慎评估出租率参数取值的合理性。

2.关于租金单价。根据申报材料，本项目历史租金单价

复合增长率分别为 0.66%、-7.91%，预测期租金单价除 2026 年不增长外，其余各年均增长 2.5%。请管理人补充披露现有租约中关于租金单价增长的约定，请管理人、评估机构说明租赁期外租金单价按照预测的市场租金单价设置的合理性，是否在估值和现金流预测中充分考虑租金调降的风险以及实际市场租金增长不及预期的风险，并根据《审核关注事项》之附件《第一号——商业不动产》第十三条、第十五条相关规定，审慎评估市场租金单价参数取值的合理性。

3.关于长期增长率。根据申报材料，本项目长期增长率为 2.5%。请管理人、评估机构结合区域内经济发展及人口增长情况、行业总体发展情况等，说明预测依据，审慎评估长期增长率参数取值的合理性。

4.关于收缴率。根据申报材料，项目公司截至报告期各年末应收账款持续增加，本项目预测收缴率为 100%。请管理人、评估机构充分考虑租金支付安排、可比项目情况等，审慎评估收缴率参数取值的合理性。

（二）关于成本及折现率参数取值合理性

1.关于资本性支出

（1）请管理人根据《审核关注事项》第四十六条相关规定，说明本项目未来资本性支出与历史水平相比是否具有延续性、与项目运营年限及设备使用年限是否匹配，并结合可比项目资本性支出占比情况，充分说明资本性支出的合理性。

（2）请评估机构对本次评估是否符合《审核关注事项》第四十四条、第四十八条相关规定发表明确意见。

2.关于折现率。请管理人、评估机构结合行业收益风险特征、所处城市以及区域的经济指标、同类资产大宗交易、上市公司并购重组交易等情况以及本项目风险收益特征等因素，进一步说明折现率的取值依据，充分论证折现率取值合理性。

五、基金运作与治理

（一）关于对外借款安排。根据申报材料，贷款行已同意项目公司提前清偿鼎博大厦项目的抵押贷款。请管理人补充披露是否使用募集资金偿还上述贷款、还款时间安排、是否存在其他对外借款，并说明上述安排是否符合对外借款的相关规定。

六、其他反馈意见

1.关于回收资金使用。请管理人根据《审核关注事项》第十条相关规定，补充披露回收资金具体用途、对应金额，以及主要原始权益人关于回收资金用途作出的承诺、回收资金管理制度等。

2.请管理人补充披露或说明以下事项：

（1）补充披露项目公司股权转让涉及的审批、核准、备案、登记等手续的完成情况，并请管理人及律师对本项目是否符合《审核关注事项》第十九条相关规定发表明确意见。

（2）补充披露 2025 年度运营净收益减少的明细情况及主要原因，充分揭示相关风险。

（3）补充披露项目公司对原始权益人其他应付款的形成原因、清理安排及是否已在拟募集资金规模中予以考虑，

并充分揭示相关风险。

请你公司对上述问题逐项落实并在三十个工作日内提交《关于汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金上市及汇添富资本-上海地产商业不动产 1 号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。

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：王先生

联系方式：请拨打 400 8888 400，接通后按 6，根据提示拨打分机号 2158 后按“#”确认即可

