

# 上海证券交易所

---

## 关于华夏银泰百货封闭式商业不动产 证券投资基金上市及中信证券-银泰百货1号 资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让 申请受理第二轮反馈意见

20260130R0008

华夏基金管理有限公司、中信证券股份有限公司：

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）对你公司提交的基金上市及资产支持证券挂牌转让申请进行审核，并形成第二轮反馈意见：

一、关于合规情况。根据首轮反馈回复，项目一期、二期地下一层涉及停车库区域规划调整尚未完成且未办理产权登记，二期代建安置房区域尚未办理被安置对象产权登记。一期中庭区域被用于餐饮服务经营活动，地下二层区域部分停车库对外出租用于洗车房经营活动，上述功能调整尚待取得相关主管部门确认；户外广告设施许可证尚在办理中。

请管理人、律师结合相关手续办理情况，对不动产项目是否符合《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。

**二、关于资产剥离。**根据首轮反馈回复，项目一期、二期写字楼资产尚待完成产权登记后剥离。请管理人、律师结合非入池资产剥离情况，对不动产项目是否符合《审核关注事项》第十二条相关规定发表明确意见。

**三、关于关联交易。**根据首轮反馈回复，项目与关联方签署租赁协议并收取固定租金，由其开展自营及美妆业态的联营服务。请管理人根据《审核关注事项》第四十条相关规定，说明不动产基金存续期间关联交易的必要性和潜在风险，充分揭示风险，并设置风险缓释措施。

**四、关于租约集中到期。**根据首轮反馈回复，截至 2026 年 6 月 30 日，2026 年到期租约面积 14,031.30 平方米、占比 21.22%，其中 4,416.80 平方米已确定续签、884.00 平方米已确定新签、2,153.00 平方米已确定商务条款。请管理人补充披露 2026 年剩余到期租户的最新洽谈进展、续签及新签租约情况。

**五、关于增长率。**根据首轮反馈回复，2024 年、2025 年项目联营销售额增速分别为-27.04%、-5.27%，评估预测联营销售额首年增速为 4.5%，后续年份增速为 3%。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，结合历史联营销售额增长情况，充分说明联营销售额增长率取值的合理性。

**六、关于出租率。**根据首轮反馈回复，报告期内项目一期和二期年均出租率分别为 96.09%、96.34%，评估预测租赁模式出租率为 98%。请管理人、评估机构结合历史出租率、换租率、租约集中到期、去化周期、周边竞品等情况，审慎评估出租率参数取值的合理性。

**七、关于项目品牌使用。**根据首轮反馈回复，项目公司有权使用“银泰”商标，并在经营活动中使用的“银泰中心”标识。请管理人、律师核查是否有其他主体使用相关商标及标识，是否存在知识产权权属争议。

请你公司对上述问题逐项落实并在三十个工作日内提交《关于华夏银泰百货封闭式商业不动产证券投资基金上市及中信证券-银泰百货1号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理第二轮反馈意见的答复》，并在《关于第二轮反馈意见的答复》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：李女士

联系方式：请拨打 400 8888 400，接通后按 6，根据提示拨打分机号 2200 后按“#”确认即可

