

上海证券交易所

关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及国君资管东久新经济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

20220812R0004

上海国泰君安证券资产管理有限公司：

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证券化业务指引》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。根据申报材料，基础设施项目出租率为 98%，收缴率为 100%，2023 年至 2025 年增长率为 5%或 4%，2027 年至 2030 年增长率为 4%或 3.5%，2031 年及以后为 3%或 3.5%。

1.请基金管理人结合项目运营模式、经营情况、行业政策、

经营环境、历史出租率、可比竞品出租率、租金与市场价差异、租户类型及所处生命周期等充分论证出租率水平、租金增长率水平等核心假设参数的合理性，并进行详细信息披露和充分风险揭示；

2.请基金管理人结合历史收缴率情况，及现有租户结构、租户经营状况，对目前评估报告所采用的收缴率是否合理审慎发表明确意见，并进一步完善租户欠缴租金的应对处置安排。

（二）关于原始权益人股东情况。根据申报材料，东久工业由东久工业地产（开曼）投资控股有限公司（以下简称东久开曼）在英属维京群岛出资设立，DNE 间接持有东久开曼 100%股权。

1.请基金管理人穿透核查东久开曼股东出资来源，并对股权结构是否清晰、是否存在委托持股、资金来源是否符合相关法律法规发表明确意见；

2.请基金管理人补充披露境外股权架构搭建原因及过程，并对搭建过程中涉及的跨境投资、外汇登记、税收等方面的合规性发表明确意见；

3.请基金管理人及律师对项目公司业务是否符合外商投资相关管理规定发表明确意见；

4.请管理人结合 DNE 主要股东的履历和情况，对后续稳定运营发表明确意见。

二、其他反馈问题

（一）关于基金费用安排。请基金管理人结合运营成本，对

基金管理人、运营管理机构费用收取水平及分配的合理性发表明确意见。

（二）关于同业竞争安排。根据公开信息，基金管理人后续拟管理同类项目，请基金管理人补充披露在同类项目的运营管理、扩募安排、决策机制等方面的利益冲突防范机制。

（三）关于新冠疫情影响。请基金管理人充分评估新冠疫情对项目未来经营的影响，并制定有效应对措施，切实保障投资者利益，并进行详细信息披露与充分风险揭示。



请你公司对上述问题逐项落实并在三十个工作日内提交《关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金上市及国君资管东久新经济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： 沈老师 021-68602025

