

关于《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》的回复

深圳证券交易所：

广发基金管理有限公司、广发证券资产管理（广东）有限公司已收到《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），经认真研究相关审核问询问题，结合《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》等有关法律法规及有关规章的规定，就审核问询问题回复如下（本回复文件相关名词释义与招募说明书一致）：

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。

回复：

（1）资产重组：已完成全部手续，产权已完成变更

截至本回复文件出具之日，基础设施项目已完成全部资产重组手续，产权已过户至项目公司名下，满足《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）》第十二条中基础设施项目公司应当合法持有基础设施项目相关资产的要求，相关不动产权证信息已在招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况/三、基础设施项目合规情况/（一）基础设施项目权属和资产范围/2、资产权属”进行更新。

（2）合同换签：已完成全部租赁合同换签

截至本回复文件出具之日，天府软件园一期和盈创动力大厦均已完成全部租赁合同换签工作。

（3）合同备案：租赁合同备案尚未完成，管理人后续将督促运营管理机构履行备案手续，已进行相关风险揭示并设置风险缓释措施

1) 租赁合同备案情况

由于前期基础设施项目正在陆续进行房屋租赁合同主体换签，导致截至本回复文件出具之日基础设施项目房屋租赁合同尚未办理登记备案手续。原始权益人过往未因基础设施项目所涉房屋租赁合同未办理备案登记而被处以行政处罚或被追究相关责任。根据《民法典》第七百零六条规定，仅就房屋租赁合同未能及时进行备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

2) 后续备案安排

根据《运营管理协议》的约定，运营管理机构的委托服务范围包括“完成租赁合同备案”，管理人后续将督促运营管理机构依法完成租赁合同备案相关手续。

3) 风险揭示情况

基金管理人已于招募说明书重要风险揭示章节以及“第八部分 风险揭示/一、本基金特有风险/（二）基础设施项目相关的风险/1、基础设施项目租赁活动风险”披露相关风险，具体如下：

“（7）租赁合同暂未完成备案风险

根据《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。由于前期基础设施项目正在陆续进行房屋租赁合同主体换签，导致目前基础设施项目房屋租赁合同尚未办理登记备案手续，上述情况虽不影响租赁合同效力，但可能存在被主管部门处罚的风险。”

4) 风险缓释措施

基金管理人已于招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况/三、基础设施项目合规情况/（八）基础设施项目租赁合同备案情况”披露了针对租赁合同备案未完成的风险缓释措施，具体如下：

“原始权益人高投置业及高投集团已分别出具承诺函，承诺若天府软件园一期/盈创动力大厦项目因租赁合同未备案问题导致本基金或项目公司高投合顺/盈创融顺承担任何责任或损失的，原始权益人将向本基金或项目公司承担相应赔偿责任。”

5) 结论

综上所述，本项目涉及的租赁合同合法有效，管理人已就租赁合同未按照规定办理登记备案手续的情况做了必要、可行的后续安排，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）》第四十七条的相关要求。

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。

回复：

（1）用途不一致的情形

天府软件园一期相关物业资产的实际用途主要为软件开发企业、科研企业的办公，但部分物业资产的房屋规划用途与实际用途不一致，具体为：1）A区6号楼地下1层及B区2号楼地下1层、B区4号楼地下1层规划用途为自行车库的空间实际用途为机动车库（目前A区非机动车库集中在5号楼和8号楼的地下1层；B区非机动车库集中在3号楼的地下1层，其他楼栋下均未设置非机动车库）；2）A区5号楼2层、3层部分空间规划用途为库房，实际用途为办公；3）存在少量规划用途为办公的房屋实际用途为便利店等非办公性质的商业配套。上述用途不一致房屋的建筑面积占天府软件园一期的0.8%，占全部入池资产的0.6%。

盈创动力大厦相关物业资产的实际用途主要为相关企业的办公，但部分物业资产的房屋规划用途与实际用途不一致，具体为：高投集团将盈创动力大厦共计5,485.85m²的面积已出租给了成都新蓉庭香阁餐饮管理有限公司，用途为餐饮。上述用途不一致房屋的建筑面积占盈创动力大厦的11%，占全部入池资产的3%。

（2）用途不一致的风险及影响包括罚款、责令交还土地、限期改正、限期拆除、没收实物或者违法收入等，已相应补充披露

针对（1）中介绍的用途不一致情况，可能存在的风险及对基础设施项目稳定运营的影响如下：

根据《中华人民共和国土地管理法（2019修正）》《中华人民共和国土地管理法实施条例》相关规定，不按照批准的用途使用国有土地的，

由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款，罚款额为非法占用土地每平方米100元以上500元以下。

根据《中华人民共和国城乡规划法》规定，未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

关于本项目土地实际用途与房屋规划用途、证载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，基金管理人已在招募说明书重要风险揭示章节以及“第八部分 风险揭示/一、本基金特有风险/（二）基础设施项目相关的风险/2、基础设施项目部分物业资产土地实际用途与其规划用途、证载用途不一致的风险”部分补充调整了披露内容，具体如下：

“2、基础设施项目部分物业资产土地实际用途与其规划用途、证载用途不一致的风险

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（详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目合规情况”之“（三）基础设施项目的用途”）。

根据《中华人民共和国土地管理法（2019修正）》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定，上述不一致情形未来可能会产生被相关主管部门处以罚款、责令交还土地、限期改正、限期拆除、没收实物或者违法收入等后果。

虽然成都高新区公园城市建设局已于2023年6月15日出具《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，确认“对天府软件园

一期及盈创动力大厦相关建（构）筑物规划及实际用途无异议，天府软件园一期以现状用途使用不存在影响其持续经营的重大法律障碍”。但若后续主管部门进行追责处罚，将对基础设施项目的运营产生一定的不利影响。”

（3）风险缓释措施包括取得主管部门合规说明函、原始权益人出具责任承诺函

针对前述不一致情形所导致的风险和潜在不利影响，本基金已采取以下两个风险缓释措施：

1) 成都高新区公园城市建设局已于2023年6月15日出具《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，确认：对天府软件园一期和盈创动力大厦相关建（构）筑物规划及实际用途无异议，天府软件园一期和盈创动力大厦以现状用途使用不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

2) 原始权益人高投集团和高投置业已出具承诺函，承诺如基础设施项目因历史瑕疵问题导致对应项目公司承担任何责任或损失的，原始权益人将向项目公司承担相应赔偿责任。

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；

回复：

1) 2024年4-8月已到期合同面积占比23.81%，签约率合计为80.77%

考虑到招募说明书申报稿报告期数据基准日为2024年3月31日，本次补充2024年4-8月的已到期租赁合同续签情况，具体情况如下表：

表：两个基础设施项目租赁合同到期情况

单位：平方米

到期时间	租赁合同到期面积	续签合同面积	新签合同面积	空置面积
2024年4月	4,789.52	1,393.28	2,423.85	972.39
2024年5月	5,979.80	1,987.59	1,470.45	2,521.76
2024年6月	12,310.37	10,030.23	1,333.69	946.45
2024年7月	4,850.48	4,013.88	308.38	528.22
2024年8月	5,838.95	3,297.24	1,015.46	1,526.25
合计	33,769.12	20,722.22	6,551.83	6,495.07
到期合同面积占比	100.00%	61.36%	19.41%	19.23%
入池资产可租赁面积占比	23.81%	14.61%	4.62%	4.58%

截至本回复文件出具之日，2024年4-8月租赁合同到期面积合计33,769.12平方米，占申报稿招募说明书所披露的2024年-2025年到期合同的34.55%，占入池资产可租赁面积的23.81%。

其中，已到期续签合同面积20,722.22平方米，已到期新签约合同租赁面积6,551.83平方米，合计签约率为80.77%；已到期未签约面积6,495.07平方米，占到期合同的比例为19.23%，占入池资产可租赁面积的4.58%。

2) 已到期尚未对外出租部分的招租安排

经统计，已到期未签约房源主要有以下两类情形：

①**当前已有意向客户（占已到期未签约面积的68%）**。部分空置房源在租赁合同到期前，运营管理机构即开始储备租户并陆续带看，客户将综合考虑租赁面积、硬件配置、基础设施配套、所处楼层等因素确定租赁意向。此类情形对应租赁面积为4,387.19平方米，其中已有意向的潜在租户有9家，运营管理机构正在推动已有潜在租户加快确定租赁意向，并积极挖掘其他新的潜在租户。截至本回复文件出具之日，天府软件园一期9月份新引入租户约2,618.65平方米，空置情况已有所改善。

②**当前暂无意向客户（占已到期未签约面积的32%）**。此类情形对应多种原因，包括前期已带看但最终未入驻园区、已带看但最终选择了入池资产其他房源、策略性保留（例如部分潜在租户存在意向冲突，保留少量其他楼层房源用于沟通腾挪）、持续无意向客户等，其中持续无意向客户对应房源面积占已到期未签约房源面积的9.50%，占入池资产可租赁面积的0.43%。运营管理机构将尽快带看新租户并提高带看频率，增加租赁意向转化率。

针对空置房源，运营管理机构还有以下储备租户可用于后期转化：

天府软件园一期：截至本回复文件出具之日，重点招商项目共7家，合计意向租赁面积约4,500平方米，租户所在行业涵盖新一代信息技术、软件服务及专精特新；入驻需求清单共计44家租户，意向租赁面积从200平方米-2,000平方米之间不等，主要以1,000平方米左右的租户为主。

盈创动力大厦：虽然当前出租率接近满租，但租户储备清单上仍有约30家潜在租户，行业包含信息技术服务、金融服务、科技金融等。

基础设施项目2024年10-12月到期租赁合同面积为32,086.65平方米，2025年租赁合同到期面积为33,513.19平方米，合计到期面积为65,599.84平方米。为提高未来预测期内到期租赁合同的续签率，基金管理人和运

营管理机构将积极开展主动招租工作，加大宣传推广力度来扩充储备租户清单，在维持原有租户租赁面积的基础上，持续保持对租户经营情况监控，提前做好续约准备和退换租的招商工作。

(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。

回复：

1) 成都高新区具备较好的软件和信息技术行业基础

产业功能区是成都市软件和信息技术服务业发展的重要支撑和强大引擎。从空间布局上来看，成都市软件业发展主要依托成都新经济活力区（高新区）、成都科学城（天府新区）、成都芯谷（双流区）、金牛高新技术产业园区（金牛区）、成都未来科技城（高新区）等支撑产业功能区建设，聚焦软件服务和信息服务，重点发展应用软件、系统软件、支撑软件、数字动漫、数字化娱乐、5G网络通信等细分领域重点布局。

2021年，成都高新区150家电子信息规上工业企业累计产值4,702亿元、增长24.2%，37家规上IC设计、储存设备和无线产品研发类营利性服务业实现营收156.4亿元、同比增长38.8%。2023年，规上工业总产值5574.5亿元，规上工业增加值增速2.3%，营利性服务业高位增长，营业收入增速达17%，对全市营利性服务业营业收入增量贡献率超过50%。成都高新区围绕电子信息、生物医药和数字经济三大主导产业，未来第二产业和第三产业将继续保持高占比。

产业发展带来了产业园区市场需求的不断增加。近年来，成都高新区软件园市场发展迅速，重点园区租金水平整体呈现平稳上升趋势。高新区软件园供给端较为稳定，随着公共卫生事件影响因素消退，市场需求进一步得到释放，预计整体市场租金将呈现稳中有升的发展态势。

2) 运营管理机构合计在管资产面积超过300万平方米，租户储备丰富，现有在手潜在租户数量超过80家

本基础设施基金的运营管理机构—成都天府软件园有限公司成立于

2009年，运营管理的园区主要有天府软件园A-E、G区、天府长岛，AI创新中心等，目前运营管理资产面积近217万平方米；运营管理机构二成都高投资产经营管理有限公司成立于2001年，目前管理资产包括高新区孵化园、盈创动力大厦、天府国际社区、企业总部特色公园办公区等50多个项目，管理面积约107万平方米。两家运营管理机构在管资产面积合计超过300万平方米，具有丰富的潜在租户储备，其中：

①天府软件园一期：租户储备清单分为重点招商及入驻需求跟进两个类型，截至本回复文件出具之日，重点招商项目共有7家，合计意向租赁面积约4,500平方米，租户所在行业涵盖新一代信息技术、软件服务及专精特新；入驻需求清单共计44家租户，意向租赁面积从200平方米-2,000平方米之间不等，主要以1,000平方米左右的租户为主。

②盈创动力大厦：虽然当前出租率接近满租，但租户储备清单上仍有约30家潜在租户，租户行业包含信息技术服务、金融服务、科技金融等，为出租率的稳定奠定了良好的基础。

3) 采取多种方式加强主动招租

两家运营管理机构将着力从以下几个方面来加强主动招租安排：

①**宣传力度和渠道**。持续加大对外宣传力度，拓展宣传渠道，提高项目市场曝光量。通过自身管理运营的商铺、园区内其他楼宇投放招商广告、线上发布空置房源信息等方式开展存量楼宇宣传，加大基础资产招租宣传推广工作，同时也会通过房地产顾问五大行等第三方机构招引优质产业项目。

②**存量租户关系维护**。定期走访现有租户，了解跟进租户的租赁需求，提供全方位的产业运营服务，在运营管理期间密切关注客户动态，如有退租意向提前掌握并及时做好提前规划，尽量减少项目租赁空置期。在租赁合同到期前1-3个月，提早开展与租户就续租意向进行沟通洽谈，明确退租的，即刻开始匹配潜在租户，沟通租赁意向。

天府软件园一期在招租500平方米以下的租户时，通常1-2周内可以确定意向租户，超过500平方米以上的大租户，则需3-4周的招租周期。确定租赁面积及意向后，需1-2周时间完成租约签署工作。

盈创动力大厦招租周期根据房源条件及外部市场情况不同会有波动。基于平时的客户储备工作以及在租客户动态沟通，大多数提前退租的房源如是房源条件较好的房屋，80%能做到上个客户退租后1个月内招租，个别本身有缺陷（户型、采光）的房屋招租时间将超过1个月。

③持续做好招租蓄客工作。基础设施项目地处成都高新区核心位置，两家运营管理机构将共同挖掘已入驻企业上下游客户资源，通过各种渠道储备客户，以便退租后尽快弥补空置房源。其中：

A.天府软件园一期：运营管理机构一软件园公司主要蓄客来源为：

a.承接省市、行业协会推荐的重点招引项目；**b.**承接创业场孵化、加速毕业后的优质项目；**c.**通过日常走访园区企业，了解并处理企业扩租需求；**d.**自主获客，落地行业知名、上市（含拟上市）、梯度培育重点企业等。

B.盈创动力大厦：因项目临近市政府办公区，运营管理机构二高投资管将通过以下方式增加蓄客：**a.**保持对接机关单位，获取需求动态；**b.**定期拜访政府相关招商部门，获取企业资源，积极引荐产业项目入驻；**c.**挖掘已入驻企业上下游客户资源。

④优化服务。在原有租赁房源基础上，丰富项目租赁模式，部分房源提供装修、家具配置等有偿服务，根据客户需求开展“拎包入住”房源招商模式，满足不同租户对于资产租赁的多样化需求，充分发挥资产效益提升收入。

4) 历史租约较为稳定，带来相对较为稳定的出租率水平

①租约稳定性分析

基础设施项目历史租约稳定性较强，其中：

A.天府软件园一期:

天府软件园一期租户数量众多，且开园至今近20年，已难以针对2020年系统正式上线前所有租户的纸质合同或其他相关资料进行一一比对，故仅对前十大租户累计租赁年限进行详细核实统计，具体如下表。由下表来看，截至2024年9月末，前十大租户加权平均租赁年限为11.71年，天府软件园一期最大的2家租户基本由开园入驻至今，5家租户累计租赁年限大于10年。

表：天府软件园一期租户累计租赁年限

单位：平方米、年

序号	租户	租赁面积	租赁面积占比	累计租赁年限
1	租户 1	6,308.98	4.80%	18.76
2	租户 2	5,900.38	4.49%	19.01
3	租户 3	5,281.93	4.02%	2.92
4	租户 4	4,474.82	3.41%	18.01
5	租户 5	3,413.38	2.60%	2.40
6	租户 6	2,887.66	2.20%	7.84
7	租户 7	2,805.72	2.14%	5.88
8	租户 8	2,725.22	2.07%	3.72
9	租户 9	2,718.54	2.07%	10.95
10	租户 10	2,646.51	2.01%	16.97
合计		39,163.14	29.81%	-

注：租赁面积占比=租赁面积/截至2024年9月末全部入池资产合计已出租面积

B.盈创动力大厦：截至2024年9月末，盈创动力大厦中累计租赁年限10年以上的租户面积占比约37%，5年以上的租户面积占比约71%，较长的租赁年限有助于提升租户粘性和租约稳定性。

表：盈创动力大厦租户累计租赁年限

单位：平方米

累计租赁年限	当前租赁面积	租赁面积占比
10年以上	12,756.78	37%
5-10年	11,903.34	34%
5年以内	10,213.18	29%

累计租赁年限	当前租赁面积	租赁面积占比
合计	34,873.30	100%

注：租赁面积占比=租赁面积/截至2024年9月末合计租赁面积

②历史出租率情况

基础设施项目天府软件园一期和盈创动力大厦的出租率情况详见招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况/七、基础设施项目经营业绩分析/（一）基础设施项目运营情况”，在此基础上，补充历史出租率情况，详见下表：

表：两个基础设施项目历史出租率情况

出租率时点	天府软件园一期	盈创动力大厦
2014 年末	98.63%	无数据
2015 年末	97.45%	无数据
2016 年末	96.09%	无数据
2017 年末	97.03%	无数据
2018 年末	97.70%	80.80%
2019 年末	94.73%	79.85%
2020 年末	90.96%	80.84%
2021 年末	95.36%	91.56%
2022 年末	94.12%	98.88%
2023 年末	95.49%	98.19%
2024 年 3 月末	92.18%	98.19%
2024 年 6 月末	90.76%	98.31%
2024 年 9 月末	91.38%	99.49%

注：发起人高投集团及体系内子公司于2020年1月1日正式上线使用资产管理系统，2019年及以前的出租率数据主要来源于运营管理机构年度工作总结报告等统计数据。同时，该等出租率计算时虽包含了所有由原始权益人自持的楼栋（包括本次入池和未入池楼栋），但可作为资产总体出租率情况的参考。

从2018年开始，天府软件园一期出租率长期稳定在90%以上，大部分年度出租率超过94%，历史租约相对稳定；盈创动力大厦在经历2018-2021年的爬坡储备期后，从2022年开始出租率稳定在98%以上。综上，基础设施项目历史租约对应的整体出租率长期较为稳定。

5) 风险揭示情况

管理人已在招募说明书中充分揭示租赁合同集中到期风险，详见招募说明书重要风险揭示章节及“第八部分 风险揭示/一、本基金特有风险/（二）基础设施项目相关的风险/1、基础设施项目租赁活动风险/（3）租约集中到期风险”：

“（3）租约集中到期风险

截至2024年6月30日，基础设施项目签约期限在3年以下的占比为78.84%，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68.70%。尽管截至本招募说明书发布之日续约及新签约情况良好，但若后续到期租户未能及时续签或引入新签约租户，基础设施项目空置率可能提升，从而导致基础设施项目的租赁收入减少。”

6) 风险缓释措施

为提升项目运营稳定性、压降空置期，基金管理人及运营管理机构已设置以下风险缓释措施：

①运营管理机构加强主动招租安排

如前所述，两家运营管理机构将着力从以下几个方面来加强主动招租安排：

A.宣传力度和渠道。持续加大对外宣传力度，拓展宣传渠道，提高项目市场曝光量。通过自身管理运营的商铺、园区内其他楼宇投放招商广告、线上发布空置房源信息等方式开展存量楼宇宣传，加大基础资产招租宣传推广工作，同时也会通过房地产顾问五大行等第三方机构招引优质产业项目。

B.存量租户关系维护。定期走访现有租户，了解跟进租户的租赁需求，提供全方位的产业运营服务，在运营管理期间密切关注客户动态，如有退租意向提前掌握并及时做好提前规划，尽量减少项目租赁空置期。在租赁合同到期前1-3个月，提早开展与租户就续租意向进行沟通洽谈，

明确退租的，即刻开始匹配潜在租户，沟通租赁意向。

C.持续做好招租蓄客工作。基础设施项目地处成都高新区核心位置，两家运营管理机构将共同挖掘已入驻企业上下游客户资源，通过各种渠道储备客户，以便退租后尽快弥补空置房源。其中：

天府软件园一期：运营管理机构一软件园公司主要蓄客来源为：**a.**承接省市区、行业协会推荐的重点招引项目；**b.**承接创业场孵化、加速毕业后的优质项目；**c.**通过日常走访园区企业，了解并处理企业扩租需求；**d.**自主获客，落地行业知名、上市（含拟上市）、梯度培育重点企业等。

盈创动力大厦：因项目临近市政府办公区，运营管理机构二高投资管理将通过以下方式增加蓄客：**a.**保持对接机关单位，获取需求动态；**b.**定期拜访政府相关招商部门，获取企业资源，积极引荐产业项目入驻；**c.**挖掘已入驻企业上下游客户资源。

D.优化服务。在原有租赁房源基础上，丰富项目租赁模式，部分房源提供装修、家具配置等有偿服务，根据客户需求开展“拎包入住”房源招商模式，满足不同租户对于资产租赁的多样化需求，充分发挥资产效益提升收入。

②通过考核机制提升运营管理机构及具体团队积极性

通过各方签订的《委托运营管理服务协议》，采取浮动运营管理费奖励至运营团队、业绩不达标时实行扣罚等措施，促使运营管理机构及其运营团队努力提升项目运营稳定性、压降空置期。

③避免招租事项存在的潜在同业竞争及利益冲突风险

原始权益人及运营管理机构出具《关于避免同业竞争的承诺函》，并在《委托运营管理服务协议》中约定资产优先租赁权，确保同等条件下运营管理机构优先向潜在租户推荐和出租基础设施项目，尽可能避免潜在的同业竞争及利益冲突风险的发生，进一步确保租户推荐效率，压

降空置期，提升运营稳定性。

上述②和③措施具体情况详见本回复文件第14题及第15题内容。

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；

回复：

1) 入池部分全部取得独立的不动产权证书，与散售部分明确分割

截至本回复文件出具之日，入池资产均已过户至项目公司名下，入池部分所在楼栋均已取得独立的不动产权证书，与散售部分在权属证照方面实现明确分割，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）》中“权属清晰，资产范围明确，原则上应当依照规定完成相应权属登记”的条件。

表：天府软件园一期产权证书情况

单位：平方米

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	建筑面积 ¹
1	A区5号楼地上 ²	川（2024）成都市不动产权第0271882号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号5栋1-8层	11,855.23
2	A区6号楼地上 ³	川（2024）成都市不动产权第0272196号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号6栋1单元2-4层	4,507.84
3	A区7号楼地上	川（2024）成都市不动产权第02722206号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号7栋1单元1-8层	10,591.65
4	A区6号楼地下	川（2024）成都市不动产权第0271819号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号6栋1单元-1层1号	4,812.59
5	A区8号楼地上	川（2024）成都市不动产权第0272171号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号8栋1单元1-8层	10,622.18
6	B区2号楼	川（2024）成都市不动产权第0271455号	高投合顺	成都高新区天华一路99号2栋1单元1-4层	11,976.28

¹ 本表中相关房屋的建筑面积摘录自高投合顺提供的《不动产权证书》。

² 不含已销售的1层01002号及2层02002号房屋。

³ 不含已销售的1层及5至8层全部房屋。

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	建筑面积 ¹
	地上 ⁴				
7	B区2号楼 地下	川(2024)成都市不动产权第0272178号	高投合顺	成都高新区天华一路99号2栋1单元-1层101号	4,224.41
8	B区3号楼 地上 ⁵	川(2024)成都市不动产权第0272214号	高投合顺	成都高新区天华一路99号3栋1单元2层、4-5层	8,588.54
9	B区3号楼 地下	川(2024)成都市不动产权第0272184号	高投合顺	成都高新区天华一路99号3栋-1层	2,628.55
10	B区4号楼 地上	川(2024)成都市不动产权第0272209号	高投合顺	成都高新区天华一路99号4栋1单元1-5层	14,638.15
11	B区4号楼 地下	川(2024)成都市不动产权第0272157号	高投合顺	成都高新区天华一路99号4栋1单元-1层1号	4,255.69
12	B区6号楼 地上 ⁶	川(2024)成都市不动产权第0272161号	高投合顺	成都高新区天华一路99号6栋1单元1-6层	9,564.36
13	B区6号楼 地下	川(2024)成都市不动产权第0272166号	高投合顺	成都高新区天华一路99号6栋1单元-1层1号	1,920.71
14	B区7号楼 地上	川(2024)成都市不动产权第0272220号	高投合顺	成都高新区天华一路99号7栋1单元1-8层	13,051.28
15	B区7号楼 地下	川(2024)成都市不动产权第0272168号	高投合顺	成都高新区天华一路99号7栋1单元-1层1号	1,711.01
16	B区8号楼 地上	川(2024)成都市不动产权第0272217号	高投合顺	成都高新区天华一路99号8栋1单元1-8层	13,018.80
17	B区8号楼 地下	川(2024)成都市不动产权第0272154号	高投合顺	成都高新区天华一路99号8栋1单元-1层1号	2,032.56

2) 入池楼宇公共空间及设施设备可对所有业主开放

原始权益人与散售业主签署的《商品房买卖合同》中约定，“买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用该商品房有关联的公共部位和设施”。实际运行中，入池楼宇公共空间及设施设备亦未与所在楼栋散售业主隔离。因此，该等公共空间及设施设备可对所有业主开放。

3) 已通过获取小业主一致行动函的方式，保障项目公司对入池楼宇共有部位、公用设施运营维护等事项的决定权

根据《民法典》第二百七十八条，改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动由业主共同决定，且应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以

⁴ 不含已销售的1层01001号及5层全部房屋。

⁵ 不含已销售的-1层P1003号、1层及3层全部房屋。

⁶ 不含已销售的7层、8层全部房屋。

上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意（使用建筑物及其附属设施的维修资金等《民法典》规定的其他业主共同决定事项，仅需经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意）。

根据《成都市住宅专项维修资金管理办法》规定，住宅建筑区划外，拥有两个以上所有权人的商业类非住宅，应当参照该办法建立专项维修资金。《成都市住宅专项维修资金管理办法》第二十五条规定，专项维修资金应当专项用于建筑区划内住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用；专项维修资金使用需经分摊列支范围内专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主表决同意，并向业主公示。

为保障运营管理决定权，减少资产散售对项目后续稳定运营的潜在负面影响，原始权益人及项目公司已协调入池资产所在楼宇散售业主出具一致行动同意函，同意在基础设施REITs存续期内，就天府软件园一期物业管理、共有部位/公用设施维修维护或提标改造等与天府软件园一期运营维护相关事宜，与项目公司保持一致行动。

截至本回复文件出具之日，项目公司高投合顺已分别取得天府软件园一期入池资产范围内各楼栋专有部分面积四分之三以上的业主、人数四分之三以上的业主（含高投合顺自身）的一致行动同意函，达到《民法典》规定的“双四分之三”比例要求。天府软件园一期入池资产范围内各楼栋共有部分/公用设施维修或提标改造时，前述一致行动同意函有利于高投合顺在进行法律规定的业主决策程序后取得决定权。

(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。

回复：

1) 入池部分已办妥独立的不动产权证书，符合权属清晰条件

盈创动力大厦入池部分均已取得独立不动产权证书，与未入池部分在权属证照方面实现明确分割，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）》中“权属清晰，资产范围明确，原则上应当依照规定完成相应权属登记”的条件。

具体产权证书情况如下：

表：盈创动力大厦产权证书情况

单位：平方米

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	建筑面积
1	盈创动力大厦地上	川（2024）成都市不动产权第0272481号	成都高投盈创融顺企业管理有限公司	成都高新区锦城大道539号1栋1单元1-16层	35,030.26
2	盈创动力大厦地下	川（2024）成都市不动产权第0272492号	成都高投盈创融顺企业管理有限公司	成都高新区锦城大道539号1栋-1楼、-2楼	14,737.94

2) 风险揭示情况

基金管理人已在招募说明书重要风险揭示章节及“第八部分 风险揭示/一、本基金特有风险/（二）基础设施项目相关的风险”中对盈创动力大厦单栋楼部分资产入池的情况进行了风险揭示，具体如下：

“盈创动力大厦单栋楼部分资产入池的风险

盈创动力大厦存在1单元103-109号、202号及203号未入池，仍由原始权益人二高投集团自持的情况。根据《民法典》第二百七十八条，改

建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动等事项属于需由业主共同决定的事项。若后续物业运营维护中部分事项与高投集团沟通配合不顺畅，可能会影响相关运营维护措施的推进，进而对项目稳定运营产生不利影响。”

3) 风险缓释措施：未入池部分唯一业主高投集团已出具一致行动函，保障项目公司对后续物业运营维护等事宜的决定权

盈创动力大厦未入池部分仅有发起人高投集团一家业主，高投集团已出具一致行动同意函，同意在基础设施REITs存续期内，就盈创动力大厦物业管理、共有部位/公用设施维修维护或提标改造等与盈创动力大厦运营维护相关事宜，与项目公司保持一致行动。

据此，项目公司在后续物业运营维护等事宜取得了相应的决定权，从而保障基金存续期间项目的稳定运营。

基金管理人已在招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况/三、基础设施项目合规情况/（三）基础设施项目的用途/1、资产范围/（2）盈创动力大厦项目/2）未入池房间情况”对上述风险缓释措施进行补充披露，具体如下：

“针对盈创动力大厦单栋楼部分资产入池的情况，本基金设置了以下风险缓释措施：

盈创动力大厦未入池部分仅有发起人高投集团一家业主，高投集团已出具一致行动同意函，同意在基础设施REITs存续期内，就盈创动力大厦物业管理、共有部位/公用设施维修维护或提标改造等与盈创动力大厦运营维护相关事宜，与项目公司保持一致行动，从而保障基金存续期间项目的稳定运营。”

4) 结论：单栋楼部分资产入池对项目稳定运营无重大不利影响

盈创动力大厦未入池部分唯一业主为项目发起人高投集团，高投集团及其关联方作为基金未来最大的基金份额持有人，其自身利益与项目

的稳定运营存在重大相关性，本身即有动力配合基金管理人、项目公司和运营管理机构做好物业运营工作。此外，如前所述，高投集团也已就后续物业运营维护事宜出具了一致行动同意函。

综上所述，管理人认为，盈创动力大厦所存在的单栋楼部分资产入池的情况对项目稳定运营无重大不利影响。

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。

回复：

（1）项目最新投保安排符合指引要求

基础设施资产前期已投保公众责任险，截至本回复文件出具之日，基础设施资产亦已完成财产一切险投保，其中财产一切险保额可足额覆盖基础设施资产评估价值，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“为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险”的要求。

具体情况如下：

1) 公众责任险投保情况

①天府软件园一期项目

天府软件园A区已由物业服务单位成都高投世纪物业服务有限公司投保了公众责任险（含附加险），具体保单为中国平安财产保险股份有限公司出具的《平安公众责任险》（保单号：12693123902336383721）及中国平安财产保险股份有限公司平安公众责任保险条款（注册号：C00001730912019122509341）。

天府软件园B区已由物业服务单位成都银都物业服务有限公司投保了机器设备财产综合险、公众责任险（含附加险）和机动车停车场管理责任险，具体保单为华泰财产保险有限公司出具的《公众责任险》（保单号：CS095225022400000007）、明细表及华泰财产保险有限公司公众责任保险条款（华泰（备案）[2009]N122号）。

②盈创动力大厦项目

盈创动力大厦已由物业服务单位成都高投世纪物业服务有限公司投保了公众责任险，具体保单为中国平安财产保险股份有限公司出具的《平安公众责任险》（保单号：12693123902336363012、12693123902336367240）及中国平安财产保险股份有限公司平安公众责任保险条款（注册号：C00001730912019122509341）。

2) 财产一切险投保情况

根据中国人民财产保险股份有限公司出具的《财产一切险（2009版）投保单》及附加险条款投保清单，项目公司已为基础设施资产购买保险金额137,176万元的财产一切险，其中天府软件园一期保险金额为91,276万元，盈创动力大厦保险金额为45,900万元，可足额覆盖基础设施资产的最新评估价值，主要保险条款如下：

表：基础设施项目财产一切险主要保险条款

要素	天府软件园一期	盈创动力大厦
保单号	PQYC202451010000001482	PQYC202451010000001486
投保人	成都高投合顺企业管理有限公司	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
被保险人	成都高投合顺企业管理有限公司	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
投保标的	天府软件园一期（详见投保标的项目清单）	盈创动力大厦（详见投保标的项目清单）
免赔条件	地震：每次事故绝对免赔额人民币 40 万元或损失金额的 5%，二者以高者为准。 其他事故：每次事故绝对免赔额人民币 500 元或损失金额的 5%，两者以高者为准。	
总保险金额	人民币 91,276 万元	人民币 45,900 万元
保险期间	12 个月，自 2024 年 9 月 25 日零时起至 2025 年 9 月 24 日二十四时止	

综上，管理人认为，基础设施项目已购买足够的财产一切险和公众责任保险，合计保额能够覆盖资产总估值，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“为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险”的要求。

（2）基金存续期内的续保安排

天府软件园一期项目A区和B区的公众责任险分别于2024年12月31

日24时和2025年1月24日24时到期，财产一切险于2025年9月24日24时到期；盈创动力大厦项目公众责任险于2024年12月31日24时到期，停车场公众责任险于2024年12月31日24时到期，财产一切险于2025年9月24日24时到期。

在基础设施基金存续期间，基金管理人及运营管理机构将继续按照评估价值对基础设施项目进行投保，后续基金管理人也将根据《委托运营管理服务协议》安排，积极督促运营管理机构及时续保，确保基础设施资产不出现保险中断或保额不足以覆盖评估价值的情况。

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。

回复：

(1) 入池资产天府软件园一期10个楼栋中，仅有1个楼栋为特殊的创业场加速器，但业务模式并非特殊的“孵化器”模式

天府软件园是国家级科技企业孵化器、创新人才培养示范基地、国家备案众创空间、国家级创业孵化示范基地、国家中小企业公共服务示范平台、国家数字服务出口基地。天府软件园分为A区、B区、C区、D区、E区和G区，本次入池资产为天府软件园A区和B区的部分资产（涉及10个楼栋），在入池资产范围中，仅有B7栋为创业场加速器，其他楼栋属于常规研发办公类产业园区。入池资产（含B7栋）主要运营模式均为直接向租户提供租赁服务并收取租金，同时提供车位服务并收取车位收入，不涉及二次出租等特殊的“孵化器”运营模式。

盈创动力大厦定位为产业发展服务平台，但业务模式仍为一般的产业园区，与上述天府软件园一期的模式一致，盈创动力大厦入池范围内不包含“孵化器”性质的楼栋或房屋。

(2) 创业场加速器与入池资产其他楼栋在日常运营、维护管理等方面不存在差异，差别在于其入驻企业需经公司评审，且多为初创企业

运营管理机构软件园公司下设产业孵化部，并依据《天府软件园创业场项目评审会管理办法》对创业场加速器入驻评审进行管理工作（仅涉及企业层面内部评审，不涉及成都高新区或其他更高层级的评审）。

创业场加速器入驻企业需至少满足以下条件其中三条：

- ①企业上年度收入200万以上，需提供相关完税证明；
- ②创始团队具备四派人才，需提供四派人才证明材料；
- ③在孵期间，企业获得专业机构融资100万以上；
- ④在孵期间，企业取得知识产权证书5件以上，含专利受理证书；
- ⑤在孵期间，企业获得科技中小企业认定；
- ⑥在孵期间，企业新四板挂牌；
- ⑦在孵期间，企业获得政府专项补贴。

加速器企业在B7栋只能入驻2年，此后经认定可以毕业成为园区企业入驻园区其他楼宇，如果不满足条件则需离开园区。以下条件需至少满足其中一条时，加速器企业达到毕业评价标准：

①企业上年度收入500万以上，或连续2年营业收入累计超过1000万元，或企业被认定为瞪羚企业，需提供相关的完税证明和认定证书。

②在孵期间，企业累计获得专业股权投资机构投资不低于500万，需提供相关融资证明材料。

③在孵期间，被兼并、收购或在资本市场（含地方股权交易市场）挂牌、上市。

④在孵期间，被认定为高新技术企业，需提供认定证书。

(3) 创业场加速器租户产业集群（行业分布）与整个园区一致，通过提供多方面赋能支持帮助其成长为未来园区的高粘性租户

1) 行业方面。创业场加速器租户共31个，其中30个租户所属行业为信息传输、软件和信息技术服务业，1个租户所属行业为商业服务业，与天府软件园其他楼栋的行业分布相似。

2) 赋能方面。创业场加速器的租金标准低于入池资产其他楼栋（已在评估假设中予以考虑），同时可享受园区提供的资金（如协助银企对接、引入孵化基金和风险投资等）、人才、圈子、市场、创业辅导等方面的全方位“5C”培育计划，赋能企业加速成长，并逐渐培育成为

对园区拥有较高粘性的重要租户。

3) 政府补助方面。创业场加速器入驻企业可申请成都市“小微企业生产经营场地租金补助”。具体而言，该政策支持对象为入驻成都市经信局认定的成都市小企业创业基地，并在基地内租用场地开展生产经营的小型、微型企业。2023年补助内容系针对租用成都市小企业创业基地内生产经营场地的费用，按照实际支出不超过50%的标准，给予最高30万元补助。

上述政策已于2017年即开始实施，根据《成都市人民政府关于印发成都市支持制造业高质量发展若干政策措施的通知》等相关政策预计至少持续至2028年。考虑到上述政策属于针对行业企业的普惠性支持政策，预计未来具备较好的持续性。

实操过程中，上述政策并非直接减免租金，而是企业先支付租金，次年再凭支付凭证等资料进行申报。申报时由企业自行申报，运营管理机构仅配合提供相关的证明材料，不负责申报工作或保障申报成功率。

考虑到上述政策系成都市层级的政策，天府软件园仅为名单内的其中一个基地，不具备对入池资产的单独针对性，同时具有一定可持续性，对REITs未来运营预计不构成重大影响。

(4) 创业场加速器在全部REITs入池资产中面积占比仅3.59%，对园区整体运营安排、租户总体稳定性等方面不会带来重大影响

截至2024年6月末，B7栋属于创业场加速器的入驻企业租赁面积在B7栋的面积占比为40.60%（部分企业已满足“毕业条件”，但仍在B7栋正常租赁房屋，该部分企业不再属于加速器企业），在天府软件园一期的入池资产范围的面积占比为4.77%，在全部REITs入池资产范围的面积占比为3.59%，面积占比较小。

综上所述，本项目中基础设施资产经营情况稳定，收入来源合理分散，创业场加速器运营模式占比较小，该模式对初创的软件信息技术行

业企业吸引力较大，符合园区定位，并可培育未来对园区具备较高粘性的重要租户，是本项目出租率乃至现金流稳定性的有力支撑之一。

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。

回复：

（1）资产支持证券期限与项目土地使用权期限相匹配，基金期限不短于资产支持证券期限，符合指引要求

根据《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）》（以下简称“《指引1号》”）第二十六条，“管理人应当合理确定基础设施基金和资产支持证券的期限。基础设施资产支持证券期限应当与基础设施项目土地使用权或者经营权的剩余期限、主要固定资产的使用寿命等相匹配，基础设施基金期限不得短于基础设施资产支持证券期限。”

1) 资产支持证券期限：假设2024年12月31日为发行日，天府软件园一期土地使用权截止日为2055年12月20日，剩余30.97年；盈创动力大厦土地使用权截止日为2055年2月28日，剩余30.16年。本项目基础设施资产支持证券截止日为2055年12月31日，与土地使用权的剩余期限相匹配，符合《指引1号》要求。

2) 基金期限：基础设施基金存续期限设置为99年，符合《指引1号》“基础设施基金期限不得短于基础设施资产支持证券期限”要求。上述设置系考虑到未来可以通过扩募或土地续期等方式拉长基础设施资产土地使用权的剩余期限，为免后续需要频繁通过召开基金份额持有人大会决议延长期限，直接将基金期限设置为99年。

综上，基金和资产支持证券期限设置符合《指引1号》第二十六条要求，且具备合理原因。

（2）考虑到未来扩募及土地续期等方式所存在的不确定性，结合

已上市可比案例，已将基金期限调整为32年

考虑到上市后基金扩募及土地续期等方式不确定性较大，参考已上市的同类型产业园区REITs案例，并结合项目土地使用权最长剩余年限30.97年，基金管理人决定将基础设施基金期限调整为32年，并调整招募说明书“第九部分 基金的募集/一、基金类型和运作方式/（三）基金的存续期限”及其他关联之处的表述，具体如下：

“（三）基金的存续期限

除根据基金合同约定延长存续期或在存续期届满前终止外，本基金存续期及基金合同期限为自基金合同生效之日起32年。存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置。”

三、关于项目估值

结合下文第8至13题的分析论证，基于最新情况，为充分考虑未来的不确定性，保障基金份额持有人的利益，基础设施项目估值参数调整如下：

表：天府软件园一期主要估值参数调整情况

估值参数	调整前	调整后
评估基准日	2024年3月31日	2024年6月30日
租金增长率	研发办公物业：2024-2026年价格不变，2027-2036年增长率为3.5%，2037年至未来结束期增长率为3%	研发办公物业：2024-2026年价格不变，2027年至未来结束期增长率为2.5%（注1）
	商业配套（注2）：2024-2036年租金增长率5%，2037年至未来结束期3% 车位（注3）：2024-2027年不变，2028年至未来结束期增长率2.5%	商业配套：2024-2036年租金增长率5%，2037年至未来结束期2.5% 车位：未调整
出租率	未来期间均为95%	2024年为90%、2025年为91%、2026年及以后为92%
收缴率	100%	99%
折现率	6.50%	未调整
建筑物残值	考虑残值，金额为845.74万元	不考虑残值
资本性支出	房地产年总收益*1%	未调整
维修费用	房地产年总收益*3%	未调整
运营管理相关费用	①资产委托管理费：房地产年总收益*10% ②其他运营管理费（地上部分）：地上部分年总收益*0.5% ③空置物业管理费（地上部分）：地上部分房地产年总收益*（（95%-实际出租率）/1%）*0.1%，最低为0。 ④物业管理费（地下车位）：车位部分年总收益*15%	未调整
保险费用	房屋重置价值*0.03%	未调整
税费	按照相关税收政策设定	未调整
估值	9.32亿元	8.11亿元
首年资本化率（注4）	6.06%	6.75%

注1：相当于自2025年起未来10年复合增长率2.0%，自2025年起至土地年限到期全周期复合增长率2.3%。

注2：商业配套总估值仅100万元水平，占比较低，对总体估值影响较小。

注3：停车场收入近三年占总收入的平均比重为6%，对总体估值影响较小。

注4：首年资本化率由2024年4-12月/7-12月预测收入年化折算所得，下同。

表：盈创动力大厦主要估值参数调整情况

估值参数	调整前	调整后
评估基准日	2024年3月31日	2024年6月30日
租金增长率	地上物业：2024年4-12月价格不变，2025年起增长率均为2.5%	地上物业：2024年4-12月价格不变，2025年起增长率均为2%
	车位（注）：2025年至未来结束期增长率2.5%	未调整
出租率	未来期间均为95%	未调整
收缴率	100%	未调整
折现率	6.50%	未调整
建筑物残值	考虑残值，金额为695.76万元	不考虑残值
资本性支出	房地产年总收益*1%	未调整
维修费用	房地产年总收益*2%	未调整
运营管理相关费用	①资产委托管理费：房地产年总收益*10% ②其他运营管理费：房地产年总收益*0.5% ③物业管理费： 地上部分=可租赁面积×空置率×13×12÷10,000 地下部分=100×12×车位个数+合同约定的宜泊公司车位管理费	未调整
保险费用	房屋重置价值*0.03%	未调整
税费	按照相关税收政策设定	未调整
估值	4.67亿元	4.34亿元
首年资本化率	6.35%	6.78%

注：停车场收入近三年占总收入的平均比重为2.9%，对总体估值影响较小。

按上述方案调整后，天府软件园一期估值下降1.21亿元，降幅为12.98%；盈创动力大厦估值下降0.33亿元，降幅7.07%；合计下降1.54亿元，降幅为11.01%。

估值调整后，天府软件园一期首年资本化率上升至6.75%、盈创动

力大厦首年资本化率上升至6.78%，全部基础设施资产合计首年资本化率上升至6.76%，明显高于除“博时津开科工产业园REIT”外的其他已上市的可比REITs项目（津开科工项目由于其中一个资产为厂房，拉高了总体资本化率，剔除后预计与本项目差异不大），高于已获批的“华泰紫金南京建邺产业园REIT”（6.27%）和“中金重庆两江产业园REIT”（6.67%）。

表：同类型基础设施REITs资本化率参数比较

项目名称	资产名称	资本化率（注）
广发成都高投产业园REIT （本项目）	天府软件园一期	6.75%
	盈创动力大厦	6.78%
中金重庆两江产业园REIT	全部资产	6.67%
华泰紫金南京建邺产业园REIT	全部资产	6.27%
博时津开科工产业园REIT	数字产业园	7.01%
	大陆汽车厂房	
东吴苏园产业REIT	全部资产	4.23%
华夏合肥高新REIT	全部资产	4.78%
华夏和达高科REIT	全部资产	5.30%
中金湖北科投REIT	全部资产	5.33%
易方达广州开发区高新产业园 REIT	创新基地	4.11%
	创新大厦园区	5.48%
	创意大厦园区	5.31%
招商科创孵化器REIT	全部资产	5.02%
中金联东科技创新产业园REIT	北京大兴科创产业园	5.87%
	北京马坡科技园一期	5.93%
	北京房山奥得赛产业园	5.91%
建信中关村REIT	互联网创新中心5号楼	4.76%
	协同中心4号楼	5.04%
	孵化加速器	5.59%
博时招商蛇口产业园REIT	首发资产	4.44%
	扩募资产	4.90%
华安张江光大REIT	首发资产	4.73%
	扩募资产	4.69%

注：上述资本化率取自招募说明书发售稿（若暂未发售，则取封卷稿数据）。

为免疑义，本回复文件中相关数据均为估值调整后的数据。

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；

回复：

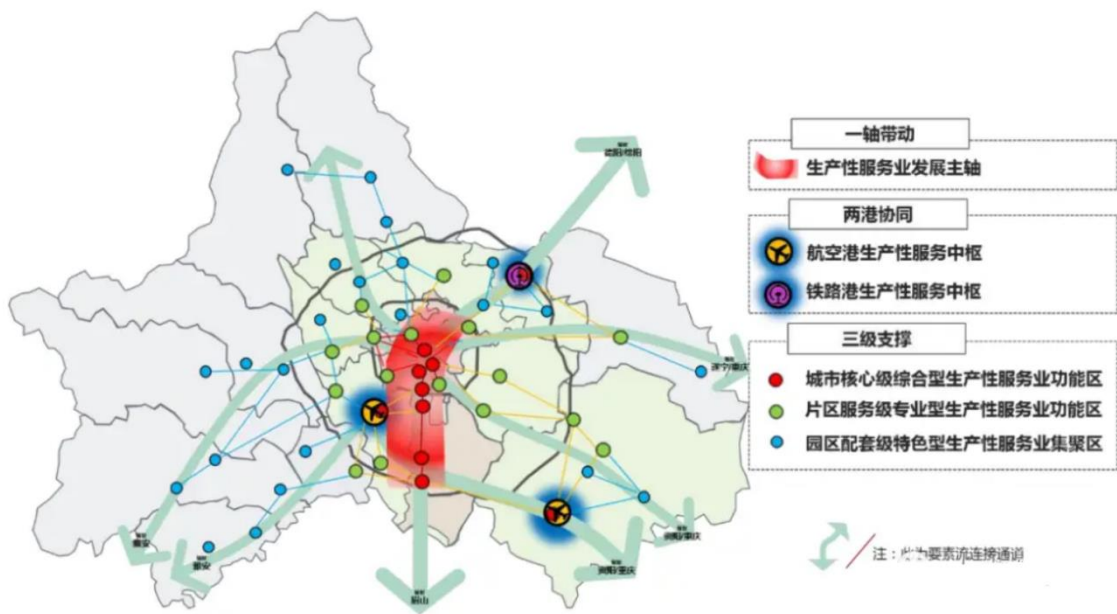
为充分考虑未来不确定性风险，保障基金份额持有人利益，结合总体宏观经济环境及周边产业园市场情况，本次拟审慎调整基础设施项目租金增长率。其中，调整后天府软件园一期租金增长率预测值自2024-2026年保持不变，自2027年起为2.5%/年（相当于自2025年起未来10年复合增长率2.0%，自2025年起至土地年限到期全周期复合增长率2.3%）；盈创动力大厦租金增长率预测值自2025年起为2.0%/年。

1) 成都市及成都高新区经济基础良好，行业支持方向与入池资产租户行业分布匹配，可支撑未来的租金增长

2023年，成都市三产结构为2.7:28.9:68.4，第三产业所占经济比重自2019年来稳定在65%以上。2023年，成都市第三产业增加值同比增长9.3%，其中信息传输、软件和信息技术服务业增长6.2%，金融业增加值增长6.0%。成都市科技产业和制造业的快速增长体现出成都市科学研究和技术服务业总体具有较强的增长能力，将带动企业对软件园需求的逐步提升。《成都市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，“第一节 突出发展先进制造业……加快建设具有国际竞争力的先进制造业集群……到2025年，培育形成电子信息、装备制造两大万亿级先进制造业集群，发展水平和竞争力位居制造强市前列”，并制定了先进制造业发展行动，提出“以成都电子信息产业功能区等产业功能区为重要载体，打造世界集成电路重要基地、国际智能终

端制造高地、世界级新型显示产业高地、世界软件产业重要研发基地和标杆城市。到2025年，产业规模突破1.5万亿元”。《成都市生产性服务业发展总体规划》提出，“打造高端聚集、极核带动的生产性服务业发展主轴以天府大道为轴，以五城区、成都高新区、四川天府新区为主要支撑，形成生产性服务业企业发展最为高端、最为密集的条带状区域，打造生产性服务业发展主轴。主要承担发展极核功能和引领带动功能，在推动地区生产性服务业能级提升的同时，引领带动全域生产性服务业迭代升级、迈向价值链高端。重点布局发展商务服务、金融服务、科技服务、信息服务等为主的生产性服务业”，“构建形成一轴带动两港协同三级支撑的空间布局”，展示如下：

图：成都市一轴带动两港协同三级支撑空间布局规划



根据《成都市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，成都市将围绕“一山连两翼”城市发展新格局，突出“东进、南拓、西控、北改、中优”差异化功能定位，以“人城产”逻辑推动组团发展、功能复合，构建产城融合、职住平衡的全域功能体系，统筹推进新城新区增量拓展和生态涵养区减量发展、中心城区有机更新

和近郊区域加快发展的精明增长发展格局。

本项目坐落于规划中的南拓区域，区域将坚持“创新赋能、生态表达”，聚焦增强科技网络中的原始创新策源功能，充分发挥四川天府新区内陆开放门户和成都高新区自主创新示范区引领作用，突出生态价值转化示范和生产、生活、生态空间融合可持续发展样板打造，联动双流、新津、邛崃形成协同发展新格局。围绕打造高质量发展示范区和公园城市先行区，加快构建以成都新经济活力区为新经济发展动力源，以成都科学城、天府国际生物城为创新核心引擎，以数字经济带、开放经济带、总部经济带、绿色经济带为创新功能拓展区和创新技术转化区的“一源双核四带”生产力布局，加快建设全市综合性副中心，塑造疏密有致、智慧高效的创新之城。本次入池产业园运营成熟，将在吸引龙头企业以及招引产业链配套企业上具有一定优势。同时，园区内各功能业态较为完善，有助于引导软件产业聚集，形成完善的产业生态。

综上所述，未来成都市及高新区仍将大力发展信息传输、软件和信息技术服务业和金融业，保持产业结构稳定。入池资产中租户行业分布与天府软件园和盈创动力金融大厦定位相符，与成都市和高新区的产业定位相符，发展状况良好。

2) 基础设施项目历史租金增长率情况可支撑未来预测增速

①天府软件园一期：由于天府软件园一期2024年租金单价刚从50元调整为60元（所有未到期租约2024年起均顺利调整为新的租金单价，2024年4-8月到期租约续签比率达到52%，调价进展顺利），故谨慎起见假设2025年-2026年租金单价暂不增长，自2027年起才开始增长。而2025年-2026年租金单价不增长、2027年起每年递增2.5%，实际上相当于2025年起未来10年复合增长率为2.0%，自2025年起至土地年限到期全周期复合增长率2.3%。

表：天府软件园一期历史租金水平及对应出租率情况

单位：元/平方米/月

出租率时点（注1）	租金单价（注2）	出租率
2014年末	40/30/15	98.63%
2015年末	40/30/15	97.45%
2016年末	40/30/15	96.09%
2017年末	40/30/15	97.03%
2018年末	40/30/15	97.70%
2019年末	40/30/15	94.73%
2020年末	40/30/15	90.96%
2021年末	50/40/20	95.36%
2022年末	50/40/20	94.12%
2023年末	50/40/20	95.49%
2024年3月末	60/50/25	92.18%
2024年6月末	60/50/25	90.76%
2024年9月末	60/50/25	91.38%

注1：目前可追溯的最早出租率时点为2014年末。

注2：3个价格分别对应常规楼栋价格、B7栋创业场加速器入驻企业价格、B7栋创业场加速器部分较差房源入驻企业价格。

从历史业绩表现来看，以2024年作为时间节点，天府软件园一期过去10年复合增长率可达到4.14%，可以支撑2024-2026年保持不变、2027年起为2.5%/年的增长率（相当于自2025年起未来10年复合增长率2.0%）。

②盈创动力大厦：自2013年至2024年期间未调增过租金单价，主要考虑到资产处于核心地理位置，且临近市政府办公区域及地铁口，初期投入运营时定价较高，在后续出租运营过程中，随着周边市场租金单价的上涨，平均租金水平逐渐趋同于盈创动力大厦。近年来，随着周边孵化园片区租赁物业品质逐渐下降，盈创动力大厦仍保持高品质物业及高效率运营管理，同时常年保持稳定的高出租率，充分体现了竞争力，因此未来逐步提价是具备良好基础的。

考虑到盈创动力大厦初始租金高于天府软件园一期，因此在天府软

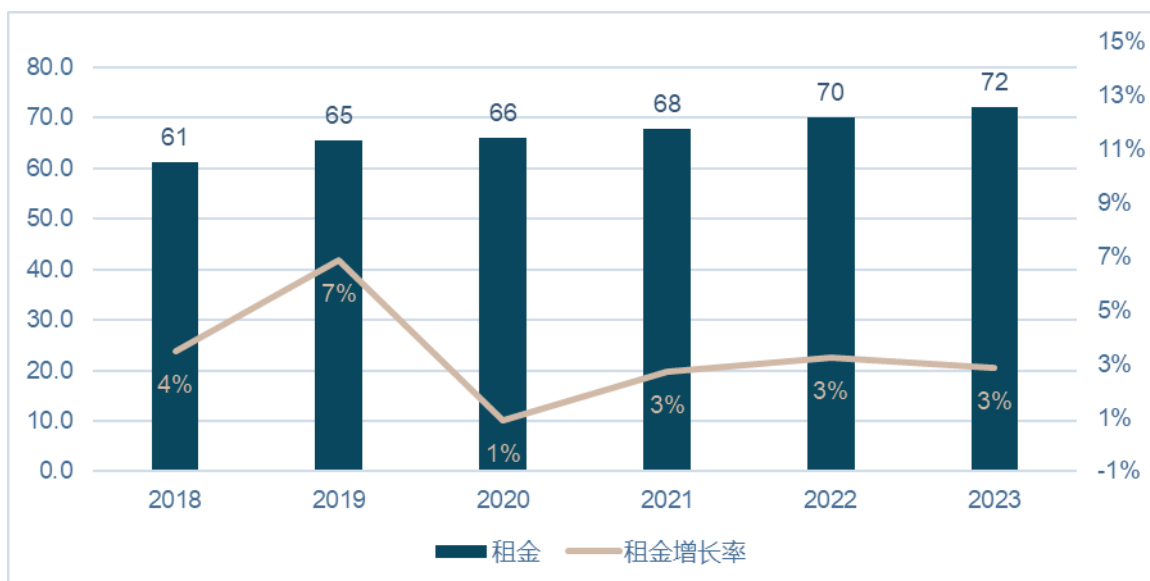
件园一期后续2.5%的增长率基础上适当下调至2%，具备合理性。

③**永续期增长率**：天府软件园一期永续期增长率为2.5%、盈创动力大厦永续期增长率为2.0%。近5年来，成都市CPI增速高于2.5%的年份有2年，高于2%的年份有3年。总体来看，上述永续期增长率与当地CPI增速相匹配。

3) 周边类似园区近年来保持3-3.5%增速

根据仲量联行提供的市场调研报告，成都高新区产业发展带来了产业园区市场需求的不断增加。近年来，成都高新区软件园市场发展迅速，重点园区租金水平整体呈现平稳上升趋势。不同园区租金水平仍存在一定差异，2023年市场平均租金基本保持在60-75元/平方米/月范围内，租金复合增长率约为3.0%-3.5%（近6年）。高新区软件园区供给端较为稳定，随着公共卫生事件影响因素消退，市场需求进一步得到释放，预计整体市场租金将呈现稳中有升的发展态势，年租金增长率将保持在现有水平。

图：高新区软件园平均租金及增长率（2018-2023年）



资料来源：公开信息，仲量联行

4) 租赁合同条款约定

根据天府软件园一期《房屋租赁协议》模板，其中关于租金单价的

约定条款为：“该房屋自XX年XX月XX日至XX年XX月XX日的租金基准价为每月每平方米人民币XX元（含税价），每月租金共计人民币XX元（人民币大写XX元整），日租金即为按照以上标准计算的当年租金除以365天；XX年XX月XX日及以后的租金基准价以甲方根据实际运营情况做出合理调整后公布的价格为准，乙方同意XX年XX月XX日及以后按照甲方公布的调整价支付租金。”在与租户签订租赁协议的同时，对未来租赁期限内租金单价的调整预留了空间，且承租人提前知晓租金变化的事项，应当按照项目公司合理调整后公布的价格为准，因此，基础设施项目未来租金增长率具备较为确定的可行性。盈创动力大厦大多数合同虽已约定了确定的价格，但考虑到大多数合同剩余年限仅有不到2年（2024年6月30日时点），未来合同到期后逐步调整价格也具备可行性。

基金管理人已在招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“六、基础设施项目的评估情况”之“（四）主要假设条件说明”中论证并披露估值模型中核心假设参数的合理性。

基金管理人已在招募说明书“重要风险揭示”章节及第八部分“风险揭示/一、本基金特有风险/（二）基础设施项目相关的风险/9、基础设施项目评估相关风险”中补充相关风险揭示，具体如下：

“（2）基础设施项目租金增长不及预期风险”

评估机构已结合基础设施项目情况合理预测未来租金单价增长，但本基金存续期间，随着经济形势、行业情况、周边可比园区经营情况等多个因素的变化，可能出现租金增长不及预期，进而影响基金份额持有人预测收益的风险。”

(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。

回复：

预测价值时点客观租金价格设置基本低于或持平于历史租金价格和已签约价格，可比实例的选取系根据市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况选取相似物业并对上述因素进行修正，预测价值时点客观租金价格设置具备合理性。具体如下：

1) 历史租金水平

根据目前可以获知的历史数据：

盈创动力大厦临街一楼和临街二楼对外出租方案价格为240元/月/平方米和140元/月/平方米，由于部分租户合同签约期限较长且租期内约定定期增长，因此临街一楼租金为240-361元/月/平方米，临街二楼租金为140-210元/月/平方米。

A座房屋2018年至今对外出租方案价格均为88元/月/平方米，根据装修情况、关联方租户等因素在75-90元/月/平方米有所调整。

B座房屋2018年至今对外出租方案价格均为75元/月/平方米，根据装修情况、关联方租户等因素在61-80元/月/平方米有所调整。

配套设施自2018年运营起至2024年9月，月租金单价从55元增长至63元，定期进行租金增长调整，合同到期后根据实际情况确定租金。

表：盈创动力大厦历史租金情况

单位：元/月/平方米

年份	临街一楼	临街二楼	A座	B座	配套设施
2018	240	140	88	75	55
2019	240	140	88	75	55
2020	240	140	88	75	55
2021	240	140	88	75	61
2022	240	140	88	75	61
2023	240	140	88	75	63
2024	240	140	88	75	63

2) 截至价值时点已签约租金情况

①研发办公部分

A座主要为88元/月/平方米，B座主要为75元/月/平方米；视现时租金方案，个别特殊房间为61-90元/月/平方米，具体情况如下：

A.高投资管每年三季度对盈创动力大厦进行租金评估，并出具下一年出租方案，一般在租金评估价格基础上设置一定上涨幅度作为出租价格。目前，盈创动力大厦A座主要租金单价为88元/月，B座主要租金单价为75元/月，15家关联方租户中，9家与第三方租户定价一致，具备公允性。剩余6家关联方租户中，高投资管及成都高投世纪物业服务有限公司（位于B座）租金单价为61元/月/平方米，倍特期货有限公司、成都高投创业投资有限公司、成都高投融资担保有限公司及盈创动力投资发展有限公司（位于A座）租金单价为75元/月/平方米，上述关联方租金水平按照年度市场租金评估价格确定，未设置上涨幅度，故低于第三方租户租金单价。就2023年而言，即使上述6家租户按第三方租户价格还原，对基础设施资产总营业收入的影响仅有1.20%，总体影响可控。

B.事业单位1和政府部门1因提供额外维修翻新等服务，相关成本计入租金价格，因此定价略高于第三方租户。

视现时租金方案，1层临街单元为240-361元/月/平方米，2层临街单元为140-210元/月/平方米。

②配套设施部分

配套设施部分为成都新蓉庭香阁餐饮管理有限公司承租，租赁建筑面积占盈创动力大厦总建筑面积的10.03%，现行合同价格为63元/平方米/月。

表：盈创动力大厦各部分租金定价情况

序号	项目	租金水平	说明
1	研发办公部分-A座 (6-16层)	88元/月/平方米	倍特期货有限公司、成都高投创业投资有限公司、成都高投融资担保有限公司及盈创动力投资发展有限公司（位于A座）租金单价为75元/月/平方米
2	研发办公部分-B座 (3-5层)	75元/月/平方米	高投资管及成都高投世纪物业服务服务有限公司（位于B座）租金单价为61元/月/平方米
3	研发办公部分-1、2 层临街单元	1层临街单元为240-361元/月/平方米，2层临街单元为140-210元/月/平方米	-
4	配套设施部分	63元/平方米/月	-

3) 可比实例选取情况

评估机构选取近期租赁市场三个可比实例，对可比实例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整，得出底层资产研发办公用房6至16层（即B座）办公单元的基准租金为73元/平方米/月（低于目前B座主要签约租金75元/平方米/月）。

另外，底层资产研发办公用房3至5层办公单元由于所处位置临街，且层高、开间等建筑规格条件优于6至16层办公单元，评估机构修正了该等因素得到3至5层（A座）办公单元的基准客观租金为81元/平方米/月（低于目前A座主要签约租金88元/平方米/月）。

此外，对底层资产研发办公用房1至2层的办公单元，由于其楼层、临街位置、经营业态等不同，评估机构考虑了这些因素并参考了其现时租金方案，对其中4个位于1层的办公单元，采用客观租金范围为240至361元/平方米/月（与目前签约租金基本持平），对其中2个位于2层的办公单元，采用客观租金范围为147至210元/平方米/月（与目前签约租金基本持平）。

表：基础设施项目及可比实例概况

比较因素		盈创动力大厦	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置		高新区	高新区	高新区	高新区
月租金 (元/平方米/月)		待估	85	75	85
市场状况		2024 年 6 月	2024 年 6 月	2024 年 6 月	2024 年 6 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区位状况	产业聚集度	高	高	高	高
	与区域中心接近程度	近	较近	近	近
	交通便捷度	高	高	高	高
	公共配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	楼层	1-16	中区/27 层	中区/30 层	中区/20 层
	环境和景观状况	较好	较好	较好	较好
	基础设施状况	五通	五通	六通	六通
实物状况	建筑结构	框剪	钢混	钢混	钢混
	装修状况	一般装修	一般装修	一般装修	一般装修
	外观设计	外立面主要为面砖饰面，局部为玻璃幕墙	外立面为玻璃幕墙、砖石外墙	外立面为玻璃幕墙、局部贴墙砖	外立面为玻璃幕墙、局部贴墙砖
	层高	约 3.8 米	约 3.8 米	约 3.7 米	约 3.7 米
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	停车便捷度	较高	较高	较高	较高
	建成年代	2012 年	2020 年	2013 年	2009 年
	建筑结构	齐全、维护较好	齐全、维护较好	齐全、维护较好	齐全、维护较好
权益状况	物业用途	产业发展服务园区	产业发展服务园区	商业办公楼	产业发展服务园区
	产权情况	独立产权	独立产权	分散产权	分散产权
	物业品质	好	好	好	好

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和

权益状况进行修正和调整。

经修正和调整得出估价对象的比准租金单价，见下表：

表：基础设施项目可比实例比准单价情况

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/平方米/月）		待估	85	75	85
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	103	103	103
区位状况	产业聚集度	100	100	100	100
	与区域中心接近程度	100	98	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共配套设施状况	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	105	105	105
	环境和景观状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	103	103	103
	装修状况	100	100	100	100
	外观设计	100	102	102	102
	层高	100	100	99	100
	空间布局	100	100	100	100
	停车便捷度	100	100	100	100
	建成年代	100	102	100	99
	设施设备	100	100	100	100
权益状况	物业用途	100	100	102	100
	产权情况	100	100	97	97
	物业品质	100	100	100	100

表：可比实例修正系数

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/平方米/月）		85	75	85
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/103	100/103	100/103
区	产业聚集度	100/100	100/100	100/100

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位 状 况	与区域中心接近程度	100/98	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/105	100/105	100/105
	环境和景观状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
实 物 状 况	建筑结构	100/103	100/103	100/103
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	外观设计	100/102	100/102	100/102
	层高	100/100	100/99	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/102	100/100	100/99
	设施设备	100/100	100/100	100/100
权 益 状 况	物业用途	100/100	100/102	100/100
	产权情况	100/100	100/97	100/97
	物业品质	100/100	100/100	100/100
比准系数		0.8805	0.8985	0.9165
比准价格（元/平方米/月）		74.84	67.39	77.90
权重		1/3	1/3	1/3
租金（元/平方米/月）		73.38（注）		

注：市场比准租金单价系基于B座进行比较设定，与当前B座主要租金水平75元差异不大，评估机构谨慎按照73元进行取值。

A座由于层高较高（4.3米，高于B座的3.3米）、空调条件较好（设有中央空调，B座无）、位置较好（面向主干道，昭示面较好，且从大楼正面及背面电梯均可上行，B座仅能从大楼背面电梯上行）等多方面优势，其租金水平较高，当前主要租金单价为88元，评估机构将比准租金设置为81元。

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。

回复：

如前文“三、关于项目估值”所述，基于资产最新情况，为充分考虑未来的不确定性，保障基金份额持有人的利益，已将天府软件园一期出租率由“未来持续95%”下调为“2024年90%、2025年91%、2026年及以后92%”。

天府软件园一期2024年6月末出租率为90.76%，但2024年9月末出租率已回升至91.38%，且2014-2023年末出租率基本在94-98%之间（平均95.76%），故将2024年末出租率谨慎设置为90%，并假设经2年爬坡后达到92%的稳定出租率（较上述历史平均出租率低3.76%），该等假设具备合理性。

（1）天府软件园一期位于成都高新区的核心片区，成都高新区为成都市创新创业的核心区域

成都高新区是1991年国务院批准的首批国家级高新技术产业开发区，经过了30余年的发展，高新区在产业规模、科技创新、人才聚集、政务服务环境等方面在西部乃至全国都处于领先的地位。在成都新一轮的战略布局中高新区肩负重要历史使命，经过全面的梳理、规划，确定了高新区打造国家中心城市核心发展极、奋力建设国际创新创造中心的发展战略。结合目前高新区的发展，以及根据城市发展的需要，高新区确定了一区四园、多点支撑的空间布局。“一区”指国家自主创新示范区，

“四园”指成都未来科技城、高新南区、高新西区、天府国际生物城。其中，高新南区将重塑经济地理，转型“拥江”发展，以培育全球新经济策源地为牵引，全力打造“中央活力区”，即着眼提升区域能级、提升城市品质，重塑南区经济地理，由背向锦江发展转为拥江发展，努力打造“中央活力区”。从区位上看，高新南区在成都总体规划中，处于城市多中心的几何中心位置，是串联两主（中心）两副（中心）双机场的核心区域。从产业发展上看，高新南区是成都高端商务办公资源最聚集，高端产业、新兴产业发展最具实力、活力和潜力的核心区域。从开放上看，高新南区拥有国家级的中国—欧洲中心和规划领馆区，以及10平方公里的新川创新科技园，是成都未来面向“一带一路”和泛欧亚开放最重要的窗口和平台。从创新创造上看，高新南区是成都创新创业氛围最浓、载体最大、人才最多、服务最优的核心区域。

（2）同区域可比竞品整体出租率维持在较高水平

截至2024年9月8日，原始权益人高投集团体系内高新南区其他成熟可比产业园区竞品的资产出租率情况如下表，各资产按面积的加权平均出租率为95.07%，5个资产出租率超过95%，高投集团体系内园区资产整体运营情况较好，整体出租率维持在较高水平。

表：天府软件园一期可比竞品（高投体系）出租率情况

序号	资产（注）	区域	出租率
1	资产1	高新南区	94%
2	资产2	高新南区	86%
3	资产3	高新南区	95%
4	资产4	高新南区	96%
5	资产5	高新南区	97%
6	资产6	高新南区	96%
7	资产7	高新南区	100%

注：因出租率为敏感经营数据，故本表中隐去了具体资产名称。

（3）2024年6月末出租率虽下滑至90.76%，但2024年9月末已回升

至**91.38%**，同时项目历史年末出租率总体维持在**94%**以上水平，显示出较强的出租稳定性

天府软件园一期自**2006**年起运营，至今已运营超过**18**年。根据可获取的历史信息，自**2014**年以来，除公共卫生事件期间出租率有一定的波动（但仍维持在**90%**以上），年末出租率基本维持在**94%**以上。

表：天府软件园一期历史期间出租率

出租率时点	天府软件园一期
2014 年末	98.63%
2015 年末	97.45%
2016 年末	96.09%
2017 年末	97.03%
2018 年末	97.70%
2019 年末	94.73%
2020 年末	90.96%
2021 年末	95.36%
2022 年末	94.12%
2023 年末	95.49%
2024 年 3 月末	92.18%
2024 年 6 月末	90.76%
2024 年 9 月末	91.38%

关于**2024**年以来出租率下滑的原因和对策分析如下：

1) 2024年上半年集中到期的面积较大

根据**2023**年末租赁台账，**2024**年上半年月均到期租约面积**4,765**平方米，而根据**2022**年末租赁台账，**2023**年全年月均到期面积仅有**3,658**平方米，月均到期面积差异相当于**1.04%**的出租率。

运营管理机构已通过加大宣传力度和拓宽宣传渠道、密切维护存量租户关系、多渠道持续做好招租蓄客工作、优化服务等多种主动招租安排缓释未来风险（详见第**3**题第（**2**）小题的回复中的第**3**）小点）。

截至**2024**年**9**月末，四季度到期面积中（因租户数量较多，仅统计

500平方米以上的重要租户，合计面积占比达到87%)，10.3%正在续签流程中，82.9%意向续签（通常到期前1个月才会正式启动续签流程），仅6.8%确定退租，总体风险可控。

2) B7栋创业场加速器评审和毕业政策影响

根据《天府软件园创业场工作管理办法》，入驻B7栋创业场加速器的企业需经公司组织的项目评审会审核通过，由于评审会通常每季度举办一次，对招商进度造成一定影响。此外，B7栋创业场加速器设有“毕业年限”，原则上入驻2年后需毕业离开加速器载体，一方面导致部分企业合同到期后强制离场，另一方面部分潜在租户希望办公地点长期稳定，因该政策而不愿意入驻园区。在租约集中到期的情况下，上述内部政策规定加剧了出租率的下滑。

针对上述情况，软件园公司已于9月份修订《天府软件园创业场工作管理办法》，缩短优质企业落地时间，提高优质企业的引入效率。具体来看，未来将在增加评审会举办频率之余引入优质项目绿色通道机制（建立白名单库，库内的机构和专家可通过推荐信盖章或者签字的形式向创业场推荐优质企业。产业发展中心将推荐的优质企业情况汇总，报总办会审议同意后可安排企业入驻创业场，无需再经过评审会审核），同时将加速器企业“毕业”年限由2年修改为5年。

截至2024年9月末，B7栋10-12月到期面积2,918.19平方米，受前期2年“强制毕业”政策限制，合同通常“一年一签”，导致近期到期集中度较高，未来延长毕业年限后，预计情况将有所好转（9月份新引入的10家租户中，2家签约年限为5年）。经运营管理机构摸排，上述到期面积均意向续签（均为11月份及12月份到期，通常10月下旬才会正式开始启动续签流程）。

除此之外，目前运营管理机构9月份已引入10家新租户（含1家扩租）入驻B7栋，合计净新增面积2,618.65平方米（扣减对应房屋9月份到期租

户面积), 占独栋楼可租面积达到20.85%, 可提升天府软件园一期2.45%的出租率。

(4) 基础设施项目运营模式成熟, 定期跟踪租户情况以便提前应对退租事项

基础设施项目依托于成都高新区的产业聚集, 向租户提供租赁服务并收取租金, 同时提供车位服务并收取车位收入。

租金通常采用预付形式, 租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金, 其中首期租金同租赁保证金一同支付。车位收入则有临时停车、储值卡、包月等多种收费形式。

运营管理机构日常保持与重要客户的密切沟通, 主动掌握客户动向, 不定期对客户的经营情况进行调研, 长期储备大量意向租赁客户清单, 且在合同中会要求企业在退租前三个月书面告知园区, 保证有足够时间寻找新的意向客户, 能有效避免租户集中到期后长期空置的风险。

(5) 基础设施项目处于运营成熟稳定阶段, 获得较多荣誉

成都天府软件园是首批国家软件产业基地之一, 国家级科技企业孵化器及国家创新人才培养示范基地、首批“国家备案众创空间”、首批“国家数字服务出口基地”, 是中国西部发展软件与信息技术产业领先的专业化科技园区。其中, 天府软件园一期是天府软件园片区最早开始运营的区域, 运营情况成熟稳定, 自2014年以来出租率基本维持在94%以上。

表: 天府软件园近年获得的主要奖项和荣誉

序号	年份	奖项或荣誉名称	奖项或荣誉授予方
1	2023	2022年度优秀孵化器、2022年度优秀众创空间	四川省科技厅
2	2023	2022年度高质量发展园区	中国软件园区发展联盟
3	2022	2022中国软件和信息服务领军产业园区	中国软件大会(工信部指导)

序号	年份	奖项或荣誉名称	奖项或荣誉授予方
4	2022	成都软件 20 年影响力榜单	中国国际软件合作洽谈会（中国国际贸易促进委员会、国家知识产权局和省政府主办）
5	2022	2022 年领航产业园区	赛迪网《数字经济杂志》
6	2022	菁蓉创孵之星	成都市政府
7	2022	2021 年度科技创业孵化创业贡献奖	中国技术创业协会
8	2021	2021 中国软件和信息服务业领军产业园区	中国电子信息产业发展研究院
9	2021	2020 年国家火炬软件产业基地第 9 名	科技部火炬中心
10	2020	2020 中国软件和信息服务业领军产业园区	中国电子信息产业发展研究院
11	2020	2020 年“十百千”场景示范工程获得应用场景示范区一等奖、智慧软件园应用场景示范区	成都市新经济发展委员会
12	2020	国家数字服务出口基地	商务部、中央网信办、工信部
13	2020	2019 全国影响力园区	工业和信息化部信息技术发展司

（6）结论及风险提示情况

综上所述，成都高新区为成都创新创业氛围最浓、载体最大、人才最多、服务最优的核心区域，可吸引大量优质企业入驻；原始权益人高投集团体系内高新南区的园区资产亦维持在较高的出租率水平，高投集团体系内运营管理机构具备成熟的运管体系和专业能力；天府软件园一期处于运营稳定阶段，出租率位于高位稳定水平，天府软件园一期出租率参数设置具备合理性。

基金管理人已于招募说明书“重要风险提示”章节以及“第八部分风险提示/一、本基金特有风险/（二）基础设施项目相关的风险”部分披露了与出租率有关的风险，具体如下：

“（1）租户行业集中度较高风险

截至2024年6月30日，基础设施项目租户行业分布主要集中在信息传输、软件和信息技术服务业，以及租赁和商务服务业、科学研究和技术服务业三个行业，占比分别为59.89%、15.80%及11.29%，合计

86.97%，租户行业集中度较高。若未来宏观环境或行业政策发生变化，对上述三个行业产生不利影响，可能导致基础设施项目租赁收入不达预期。

(2) 重要租户退租风险

截至2024年6月30日，底层资产前十大租户租赁面积占比为31.97%，其中单一租户租赁面积占比最高为4.80%，租赁面积低于1%的租户家数占比为79.19%，总体较为分散，暂未有对单一租户产生重大依赖的情形。若未来基础设施项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的10%，该类租户的退租或经营情况陷入困境，将对本基金现金流产生不利影响。

(3) 租约集中到期风险

截至2024年6月30日，基础设施项目签约期限在3年以下的占比为78.84%，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68.70%。尽管截至本招募说明书发布之日续约及新签约情况良好，但若后续到期租户未能及时续签或引入新签约租户，基础设施项目空置率可能提升，从而导致基础设施项目的租赁收入减少。”

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。

回复：

如前文“三、关于项目估值”所述，基于资产最新情况，为充分考虑未来的不确定性，保障基金份额持有人的利益，已将天府软件园一期未来收缴率下调至99%，盈创动力大厦保持不变。

(1) 两个基础设施资产历史收缴率基本达到100%，最近一期收缴率下滑系各类特殊原因导致

由于历史数据查找及核实难度较大，报告期外的收缴率数据已难以准确统计，故以下均以报告期内数据进行分析。

1) 天府软件园一期

本项目申报时，2021-2023年及2024年1-3月租金收缴率分别为99.99%、100%、99.87%和97.61%，2021-2023年基本接近100%。最近一期收缴率不达100%，系由5家租户欠缴导致，其中：

①1家租户系央企子公司、信用情况良好，由于前期换签合同尚在流程中导致对方无法支付租金，目前已经完成换签，对方已完成全部欠缴租金的支付；

②剩余4家租户由于自身经营问题，目前相关租金仍在催缴中。经催缴，一家租户已全额完成清偿，另一租户已清偿部分欠款并出具承诺函承诺年底前清偿其余欠款，剩余2家租户计划通过债权申报、诉讼等方式追缴租金。

截至2024年9月30日，2021-2023年及2024年1-6月期后租金收缴率分别为99.99%、100.00%、99.98%和98.81%，均值99.70%。基于上述情况，考虑未来不确定性，估值参数中收缴率已由100%下调至99%。

2) 盈创动力大厦

本项目申报时，2021-2023年及2024年1-3月租金收缴率分别为100%、100%、100%和97.67%，由于盈创动力大厦租户体量规模相对较大、信用良好、运营管理机构跟踪催缴及时，历史上收缴率均为100%。最近一期收缴率未达100%，系其中一家政府租户租金支付节奏需根据预算审批情况而定。截至2024年9月30日，上述租户已完成前期租金支付并预付了四季度租金，2024年1-3月最新期后租金收缴率已恢复至100%，2024年1-6月期后租金收缴率亦为100%。

(2) 高投集团体系内周边可比园区资产2023年收缴率大部分为100%

周边其他产业园区或办公物业收缴率数据无公开信息可以查询，考虑到高投集团体系管理的产业园区较多，故以高投集团体系管理的可比园区作为参考。

2023年度，高投集团体系内可比物业收缴率大部分为100%，2个资产接近100%，仅有1个资产为98.6%，整体租金回收情况较好。

表：基础设施资产可比物业收缴率

序号	可比物业（注）	收缴率
1	资产1	98.59%
2	资产2	100.00%
3	资产3	100.00%
4	资产6	100.00%
5	资产7	100.00%
6	资产8	99.86%
7	资产9	100.00%
8	资产10	99.84%
9	资产11	100.00%

序号	可比物业（注）	收缴率
10	资产12	100.00%
11	资产13	100.00%
12	资产14	100.00%

注：如前文所述，出租率为敏感经营信息。为与前文勾稽，此处资产名称亦以代码替代，同一代码代表同一资产。前文资产4和资产5因与基础设施资产并非同一运营管理机构，故未作为可比资产。

（3）租赁合同中设置了合理的违约条款，扣缴履约保证金等手段有助于保障租金收缴率

1) 天府软件园一期

在协议履行期间，承租方拖欠应缴房屋租金以及其他因使用该房屋所产生的费用，或其他违反协议规定的条款、条件、义务，在项目公司或运营管理机构向承租方发出书面通知后10日内承租方未能纠正有关违约行为，项目公司或运营管理机构有权终止协议并以履约保证金抵付上述欠款及相关违约金。如履约保证金不足以抵付的，项目公司或运营管理机构根据本协议条款有权保留向乙方继续追索的权利。

承租方在承租期间应依照协议的约定缴付租金。承租方如未能按时、足额缴付租金超过30日的，项目公司或运营管理机构有权采取包括但不限于停水、停电等对抗措施且有权单方面解除协议。项目公司或运营管理机构不承担因前述对抗措施对乙方造成的损失承担责任。

2) 盈创动力大厦

承租方在承租期间应依照本合同的约定按时缴付租金。承租方如逾期二十日仍未能足额缴付租金的，从合同约定付款日逾期第一日起，每逾期一天须按所欠租金总额的万分之六交纳滞纳金（滞纳金可从履约保证金中扣除），同时项目公司或运营管理机构有权采取断水、断电等措施，由此产生的后果由承租方自行承担，承租方不得因此主张减少租金、赔偿损失等；逾期情节严重的，项目公司或运营管理机构有权解除合同，

承租方应承担违约责任，同时承租方应向项目公司支付相当于三个月当期租金金额的违约金并承担超过违约金部分给项目公司或运营管理机构造成的损失，且承租方所交本物业剩余的租金及履约保证金不予退还。

(4) 结论

综上所述，天府软件园一期报告期内收缴率基本在99%以上，盈创动力大厦收缴率均为100%，高投集团体系内园区资产亦基本维持100%的收缴率。基础设施项目租金收付大部分采用了“押三付三”的模式（即收取相当于三个月租金的租赁保证金，同时预收未来三个月租金）的模式（根据实际商务谈判的情况，亦有部分租户的支付周期为月度、半年度或年度），租户应于每个支付周期到期前15日支付下一周期的租金，一旦租户出现拖延支付租金的情况，基础设施资产运营方将对该租户进行及时催缴，极端情况下将及时进行清退，并相应没收租户支付的押金以弥补欠缴的租金。

因此，天府软件园一期设置99%的收缴率，盈创动力大厦设置100%的收缴率具备合理性。

(5) 风险揭示情况

管理人已于招募说明书“重要风险揭示”章节以及“第八部分 风险揭示/（二）基础设施项目相关的风险/1、基础设施项目租赁活动风险”对收缴率水平进行风险揭示，具体如下：

“（5）租金收缴率不达预期风险

报告期内，天府软件园一期的租金收缴率分别为99.99%、100.00%、99.98%和98.81%，盈创动力大厦的租金收缴率分别为100%、100%、100%和100%。虽然基础设施项目运营管理大部分采用“押三付三”的模式，同时运营管理机构有明确的租金收缴安排，基础设施基金运作期内仍可能面临运营收入回收不达预期或发生损失的风险。”

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。

回复：

(1) 历史资本性支出情况

1) 天府软件园一期：剔除特殊的升级改造支出后，过往十年的资本性支出年均值10.52万元，低于未来五年预测的年均值74.25万元

过往十年，天府软件园一期资本性支出合计2,019.70万元，其中园区改造支出金额达到1,914.45万元，系天府软件园各片区进行的整体升级改造（于2021年5月30日整体竣工验收），具体包括完善导视系统、建设园区智慧运营中心、提升园区入口形象、增加园区人性化设施、改造园区景观、改造水景等。天府软件园作为成都高新区形象的重要展示窗口，按照国际化一流园区标准进行提档升级，上述事项系特殊的整体升级改造，属于非经常性事项。此外，部分主要改造内容，如管廊工程，一次建成后，未来一般无需再次建设。因此，未来发生类似的超大型支出的可能性不大（根据当前可追溯的历史数据，更早一次的整体园区提质改造系在2013年实施的园区光彩工程，但金额仅有470万），即使发生类似事项，预计金额也相对可控。

就未来五年（2025-2029年）来看，由于上述改造发生的时间较近，资产目前使用状态良好，预计期间发生类似大额支出可能性较低。因此，不考虑上述特殊改造事项的情况下，过去十年年均资本性支出10.52万元，而未来五年年均预留资本性支出约74.25万元，扣除上述年均10.52万元后未来五年剩余预留资本性支出仍有318.65万元，预计可覆盖其他额外的资本性支出。

此外，随着建筑物年限的增加，资本性支出将逐步增加，由于资本性支出系按房地产年总收益*1%计取，资本性支出将随着未来运营收入的增长而增长，与前述情况相匹配。

表：近十年天府软件园一期资本性支出规模

单位：万元

年份	资本性支出金额（注1）
2023年	-
2022年	-0.22（注2）
2021年	11.22
2020年	1,940.13
2019年	-
2018年	34.68
2017年	27.51
2016年	0.77
2015年	5.05
2014年	0.56
合计	2,019.70
过去十年平均	201.97
园区改造项目	1,914.45
剔除园区改造项目合计	105.25
剔除园区改造项目后平均值	10.52

注1：由于部分支出系天府软件园各片区统一发生，难以精准分摊到各片区，故按天府软件园一期在所有片区中的面积占比进行分摊。

注2：由于最终核定的工程造价发生变化，冲回前期已确认的支出。

2) 盈创动力大厦：未来五年预测的年均值为41.50万元，可充分覆盖历史上资本性支出年均值2.65万元

盈创动力大厦于2012年全部建成并开始运营，截至2024年6月末未实施过整体提质改造，仅发生两笔资本性支出，金额为5.29万元，为配电室及电梯机房空调安装支出。

盈创动力大厦资本性支出较少，主要系盈创动力大厦整体结构、装

修、设备等各方面仍较为完好，且日常各项维保工作较为及时，暂未出现需要大修的情形所致（企业进行资本化的支出需为主体大修且能增加使用年限或者产生额外收益，其他情形目前谨慎计入维修费用中）。

根据评估预测结果，盈创动力大厦未来五年共计预留约207.52万元，年均41.50万元，预计可覆盖未来潜在大修所需的费用。

此外，随着建筑物年限的增加，资本性支出将逐步增加，由于资本性支出系按房地产年总收益*1%计取，资本性支出将随着未来收入的增长而增长，与前述情况相匹配。

表：盈创动力大厦2012年投入运营以来资本性支出规模

单位：万元

年份	资本性支出金额
2016	1.32
2015	3.97
平均值	2.65

（2）物业维护状态总体良好，本次项目预留的资本性支出和维修维保费用足以支撑后续的升级改造计划

1) 天府软件园一期

天府软件园一期目前物业整体状态良好，建筑本体完好，供配电设施、电梯系统、消防监控系统等均按计划开展日常维修和集中维修，目前各系统情况基本正常。经评估机构综合判断，截至2024年6月末天府软件园一期成新率为70%。

运营管理机构对未来五年（2025-2029年）可预见的资本性支出和主要的维修维保（如下文（3）所述，宜将两者合并考虑）进行了前置规划，针对建筑墙体或地面破损、设备系统老化等问题进行更新改造或维修维保、预计未来将分批对总坪消防管网进行维修更换、对配电系统进行维修改造、对应急电源系统进行更新改造、对大厅内顶棚及窗帘系

统进行改造更换、对园区弱电监控系统及智能化设施进行改造建设等，预计合计费用为1,050万元。

根据评估机构预测，未来五年资本性支出和维修维保费合计金额为1,485万元，覆盖上述支出后仍有435万元的预算应对剩余的日常维修维保费费用。

2) 盈创动力大厦

盈创动力大厦目前物业整体状态良好，建筑本体完好，设施设备（包括但不限于消防系统、空调系统、供配电系统、电梯等）过往均聘请第三方具备相应资质的公司进行维保。经评估机构综合判断，截至2024年6月末盈创动力大厦成新率为80%。

运营管理机构对未来五年（2025-2029年）可预见的资本性支出和主要的维修维保进行了前置规划，针对投入时间较长的消防系统、监控系统、电梯系统、供配电系统、给排水系统、外墙及屋面进行维修更换，预计各项费用合计300万元。

根据评估机构预测，未来五年资本性支出和维修维保费合计金额为623万元，覆盖上述支出后仍有323万元的预算应对剩余的日常维修维保费费用。

(3) 与市场案例相比，本项目资本性支出费率假设具备可比性

企业对资本性支出采取了较为谨慎的会计处理原则，可进行资本化的支出需为主体大修且能增加使用年限或者产生额外收益，其他情形目前均谨慎进行费用化，计入维修费用中。因此，报告期内发行人呈现出资本性支出较低、维修费较高的特点。此外，维修维保和资本性支出本身相辅相成（例如，前期及时的维修维保，可以减少未来潜在的大修；近期发生翻新或大修的建筑物，维修维保费短期内预计将减少）。

基于上述情况，宜将资本性支出与维修费假设综合考虑，与其他可比产品进行横向对比。本项目天府软件园一期和盈创动力大厦总费率取

值参数合计为4%、3%，与今年以来获批（或已完成反馈回复）的产业园区REITs案例综合来看具备可比性。

即使仅考虑资本性支出费率取值，本项目亦与易方达广州开发区高新产业园REIT、招商科创孵化器REIT（湾谷园B5号楼）、博时津开科工产业园REIT（数字产业园）具备可比性。

表：同类型基础设施REITs资本性支出和维修费估值参数比较

项目名称	资产名称	评估报告费率假设
广发成都高投产业园REIT (本项目)	天府软件园一期	①资本性支出：房地产年总收益（含税）*1% ②维修费：房地产年总收益（含税）*3%
	盈创动力大厦	①资本性支出：房地产年总收益（含税）*1% ②维修费：房地产年总收益（含税）*2%
中金重庆两江产业园REIT	全部资产	①资本性支出：含税运营收入*3.0% ②维修费：不含税运营收入*1.0%
易方达广州开发区高新产业园REIT	全部资产	①资本性支出：运营收入（不含增值税）*1.0% ②维修维保费：首年取费依据为产权方提供的历史数据，每年递增3%
华泰紫金南京建邺产业园REIT	全部资产	①资本性支出：运营收入（不含增值税及附加）*2.2% ②维修费：未见单独假设
招商科创孵化器REIT	国定路1号楼、国定路3号楼	①资本性支出：运营收入（含增值税）*2.5% ②维修费：每年79.9万元，第五年、第十年分别增长5%，第十一年起以后每年增长2.5%
	湾谷园B5号楼	①资本性支出：运营收入（含增值税）*1% ②维修费：未见单独假设
中金联东科技创新产业园REIT	全部资产	①资本性支出：6元/平方米/年（前五年），不含税运营收入*2%（2029年起） ②维修费：未见单独假设
博时津开科工产业园REIT	数字产业园	①资本性支出：运营收入（不含增值税）*1.0% ②维修费：未见单独假设（包含于综合运营管理费中）
	大陆汽车厂房	①资本性支出：运营收入（不含增值税）*3.0%（前10年）或2.5%（第11年起） ②维修费：未见单独假设（包含于综合运营管理费中）

(4) 风险揭示情况

基金管理人已在招募说明书“第八部分 风险揭示/一、本基金特有
风险/（二）基础设施项目相关的风险/9、基础设施项目评估相关风险”
中对资本性支出参数设置的风险进行了风险揭示，具体如下：

“（3）基础设施项目资本性支出超预期风险

评估机构已结合基础设施项目情况合理预测资本性支出，但本基金
存续期间，随着基础设施项目运营情况的不断变化，可能出现资本性支
出超出前期预测金额的风险。”

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。

回复：

本项目折现率为6.50%，其合理性分析如下：

（1）本次评估折现率取值方法分析

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50921-2015），折现率即报酬率的确定方法一般有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法。本次评估测算的报酬率采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率（折现率）=无风险报酬率+风险报酬率。

其中，安全利率取中国人民银行公布的一年期定期存款利率1.50%。风险投资报酬率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为0%-3%、3%-6%、6%-9%、9%以上，根据本次估价对象的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及对当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析：办公物业属于中等风险，风险投资回报率取5.00%，确定其报酬率为6.50%；车位物业属于中等风险，风险投资回报率取5.00%，确定其报酬率为6.50%。

（2）折现率取值与成都市尤其是成都高新区较好的经济发展情况相匹配，具备合理性

折现率反映了市场对于标的基础设施项目的预期回报，也反映了项目区位、业态类型及租户构成等因素的影响。

本项目基础资产位于四川省成都市高新区，成都市是四川省省会、副省级城市、新一线城市，是中国西部地区重要的中心城市，成渝城市

群的中心城市，也是国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽。根据成都市统计局发布的2023年成都经济运行情况数据，2023年全市实现地区生产总值22,074.7亿元，较2022年增长6.0%，在全国各大城市地区生产总值排名中位列第七。成都高新区筹建于1988年，是全国首批国家级高新区，同时也是全国创建“世界一流高科技园区”试点园区、西部首个国家自主创新示范区、四川省全面改革创新试验基地，2023年成都高新区地区生产总值突破3,201亿元，相比2022年增长了185亿元，同比增长6.0%。成都高新区GDP已连续十余年排名成都市各区第一名，在2022年科技部“国家高新区评价结果”及2022-2024年工信部“园区高质量发展百强榜单”中，成都高新区均名列中西部地区第一名。

总体来看，成都市尤其是成都高新区经济发展情况较好，全国排名靠前，本次折现率取值已充分考虑了上述情况，具备合理性。

(3) 近年无同类型资产上市公司收购案例可比，与已上市/已获批可比基础设施REITs项目对比，本项目折现率与成都市及成都高新区城市能级匹配，具备合理性

产业园区相关上市公司本身较少，同时近年来房地产行业景气度下滑，产业园行业收并购交易很少，并无同类型上市公司收购案例可比。

不动产折现率与其所在区位、资产属性存在较大的相关性，因此选取区位情况、资产类型相似的已上市及已获批产业园REITs来进行对比分析，具体情况如下表。总的来看，本项目与2023年及以前获批上市的新一线城市同类型REITs项目折现率取值一致，低于2024年获批的同类型项目的取值。

表：同类型基础设施REITs折现率及城市数据比较

单位：亿元

序号	项目名称	所在地区	估价时点	折现率
1	广发成都高投REIT (本项目)	成都高新区	2024.6.30	6.50%
2	华泰南京建邺REIT	南京建邺区	2024.6.30	6.75%
3	中金重庆两江REIT	重庆两江新区	2024.6.30	6.75%
4	博时天津津开REIT	天津经开区	2024.3.31	7.50%
5	中金湖北科投REIT	武汉东湖高新区	2022.12.31	6.50%
6	华夏杭州和达高科REIT	杭州钱塘区	2022.6.30	6.50%
7	华夏合肥高新REIT	合肥高新区	2022.3.31	6.50%
8	东吴苏园产业REIT	苏州工业园区	2020.12.31	6.50%

注：博时天津津开REIT仅列示同类型的“数字产业园”折现率。

2024年以来获批的华泰南京建邺REIT、中金重庆两江REIT项目折现率均取值6.75%，本项目折现率取值6.50%主要出于以下考虑：

1) 成都高新区经济实力领先，反映出更高的城市能级

总体来看，成都高新区2023年一般公共预算收入总量及增速、GDP总量及增速均高于南京建邺区，除GDP增速外其他3个数据亦高于重庆两江新区。此外，成都高新区一般公共预算收入及GDP均排名所属城市首位，南京建邺区分别排名第3和第6。

表：各项目所在区域2023年核心经济数据比较

单位：亿元

序号	项目名称	所在地区	一般公共预算收入			GDP		
			总量	增速	排名	总量	增速	排名
1	广发成都高投REIT	成都高新区	300.5	13.3%	1	3,201	6.0%	1
2	华泰南京建邺REIT	南京建邺区	167.7	5.0%	3	1,300	5.3%	6
3	中金重庆两江REIT	重庆两江新区	121.8	9.3%	1	2,441	6.5%	-

注：以上数据来源于各地政府官网统计数据，排名系2023年对应区域在所在城市各区的排名。其中两江新区数据为直管区口径，未列入GDP排名。

2) 成都市不动产投资关注度排名更加靠前

根据2022年12月发布的《中国REITs指数之不动产资本化率调研报

告》（出版方：中国REITs论坛，支持机构：北大光华中国REITs研究中心、戴德梁行、中联基金），非一线城市不动产投资机会受关注度前五名为杭州、苏州、成都、大湾区（广、深除外）及南京。

根据2023年11月发布的《中国REITs指数之零售不动产资本化率调研报告》（出版方：戴德梁行、瑞思不动产金融研究院、中联基金），非一线城市零售不动产投资机会受关注度成都排名第1、南京第3、重庆第5（针对零售不动产，但可作为城市能级和经济活力的总体判断），“杭州、成都稳居非一线城市关注度首批位，与城市商业魅力、收入与消费力、经济水平相关，也与城市零售不动产持有者的机构化程度、过往交易活跃度密不可分”。

3) 成都高新区属于成都市绝对核心区域，比较优势进一步提升

与部分城市经开区或高新区不同的是，成都高新区除了是成都市经济实力最强的区域，同时区位上也是成都市的绝对核心区域，是成都市政府所在区域、金融城CBD所在区域、西南地区唯一（全国第三家）SKP商场的所在地。上述情况进一步提升了成都高新区的比较优势。

4) 项目资本化率高于重庆和南京项目，可侧面印证本项目包括折现率在内的估值参数的总体合理性

表：同类型基础设施REITs资本化率参数比较

项目名称	资产名称	资本化率（注）
广发成都高投产业园REIT （本项目）	天府软件园一期	6.75%
	盈创动力大厦	6.78%
	汇总	6.76%
中金重庆两江产业园REIT	全部资产	6.67%
华泰紫金南京建邺产业园REIT	全部资产	6.27%

综上所述，本次项目采用6.5%的折现率充分反映了成都市以及成都高新区的城市能级情况，与前期绝大多数已上市新一线城市产业园区REITs项目取值一致，略低于近期已获批未上市的南京建邺、重庆两江项目，具备合理性。

（4）风险揭示情况

基金管理人已根据《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）》的要求，对上述折现率合理性及压力测试情况进行信息披露，具体详见招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况/二、基础设施资产估值情况”。

同时，基金管理人已在招募说明书“重要风险揭示”及“第八部分 风险揭示/一、本基金特有风险/（二）基础设施项目相关的风险/9、基础设施项目评估相关风险”中进行风险揭示，具体如下：

“（2）基础设施项目评估结果偏差风险

第三方评估公司出具的基础设施资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施资产公允价值的任何承诺和保证。相关评估结果不代表基础设施资产的真实市场价值，也不代表基础设施资产能够按照评估结果进行转让。本基金面临基础设施资产评估结果与真实市场价值可能存在偏差的风险。”

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。

回复：

(1) 残值价值系基于土地出让合同的约定，根据土地到期后建筑物的重置成本以及成新率，并折现至当期计算所得

1) 残值价值的收益来源

基础设施项目所在宗地土地使用权出让合同第二十八条约定，土地出让期限届满，受让人提出续期申请而出让人根据出让合同第二十五条之规定没有批准续期的，土地使用权由出让人代表国家无偿收回，但对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给与受让人相应补偿。

2) 残值价值的计算方式

残值价值系收益期结束时建筑物残余价值在评估基准日的折现值，收益期结束时建筑物残余价值=建筑面积×重置单价×(剩余使用年限/经济耐用年限)，其中：

①重置单价：采用成本法，测算基础设施项目假设全新状态下的重置成本，重置成本=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润，重置成本的计算中，适当参考了建设工程投资估算指标、建材人工及施工机械市场价格等因素，并考虑房屋结构、装修、安装工程等情况，以及对建筑物的建筑标准、建筑结构等建筑物价格影响因素的调查分析。此外，通过公开信息查询到类似建筑物的平均重置成本单价区间，与计算得出的基础设施项目重置成本进行横向验证。

②成新率：成新率的计算参考了各种结构房屋的耐用年限和残值率指标。具体而言，基础设施项目为钢筋混凝土结构的非生产用房，耐用年限为60年，残值率为0%，采用直线折旧法计算得出成新率，即成新

率=1-建筑物从完工到土地使用权终止日止的已使用年限/60。此外，结合评估机构对基础设施项目的现场查看，基础设施项目建筑物的实际折旧状况与直线折旧假设一致。

(2) 考虑到未来取得建筑物残余价值存在较大不确定性，为充分保障基金份额持有人的利益，已调整评估假设，不再考虑残值

根据前文列示的土地出让合同的约定，取得地上建筑物残余价值仅在受让人提出续期申请而未被出让人批准续期的前提下发生。考虑到未来土地使用权存在顺利续期的可能性，并且即使土地使用权续期不获批准，也存在因未来土地政策变化或其他因素影响而无法取得残余价值的可能性。

综上所述，为充分保障基金份额持有人的利益，评估机构已调整评估假设，不再考虑残值。

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。

回复：

(1) 同业竞争情况

本基金的原始权益人和运营管理机构持有、运营位于四川省成都市内的产业园区项目，与基础设施项目存在一定竞争关系，为存在一定同业竞争风险的项目。截至2024年9月末，高投置业、高投集团名下持有10个已投运产业园区（本部，不含下属子公司持有），通过运管机构软件园公司、高投资管运营13个产业园区，除入池资产外其他已投运同类型资产情况如下表：

表：高投置业持有的其他已投运同类型项目

序号	资产名称	权利人	所在区域	运营时间	建筑面积 (万m ²)
1	天府软件园C区	高投置业	成都高新区	已运营15年	21.88
2	天府软件园D区	高投置业	成都高新区	已运营14年	14.78
3	天府软件园E区	高投置业	成都高新区	已运营12年	21.03
4	天府软件园G区北区	高投置业	成都高新区	已运营12年	3.58
5	天府生命科技园	高投置业	成都高新区	已运营13年	10.78
6	成都东部新区企业总部	高投置业	成都东部新区	已运营4年	12.00
合计	-	-	-	-	84.05

表：高投集团持有的其他已投运同类型项目

序号	资产名称	权利人	所在区域	运营时间	建筑面积 (万m ²)
1	天府软件园G区南区	高投集团	成都高新区	已运营11年	4.10
2	拉德方斯	高投集团	成都高新区	已运营15年	1.40
3	高新孵化园6号楼	高投集团	成都高新区	已运营20年	1.95
4	高新孵化园3号楼	高投集团	成都高新区	已运营21年	0.85
合计	-	-	-	-	8.30

以上由高投集团和高投置业持有的已投运同类型资产，基本均由软件园公司和高投资管公司负责运营管理，不构成重大直接的同业竞争关系，具体情况见下文分析。

表：软件园公司运营管理的其他已投运同类型项目

序号	资产名称	权利人	所在区域	运营时间	建筑面积 (万m ²)
1	天府软件园C区	高投置业	成都高新区	已运营15年	21.88
2	天府软件园D区	高投置业	成都高新区	已运营14年	14.78
3	天府软件园E区	高投置业	成都高新区	已运营12年	21.03
4	天府软件园G区北区	高投置业	成都高新区	已运营12年	3.58
5	天府软件园G区南区	高投集团	成都高新区	已运营11年	4.10
6	新川人工智能创新中心一期	高投资管	成都高新区	已运营4年	44.97
7	天府长岛一期	成都高投长岛置业有限公司	成都高新区	已运营4年	9.88
8	天府长岛二期	成都高投长岛置业有限公司	成都高新区	已运营2年	13.90
9	新川人工智能创新中心二期	成都高投新源置业有限公司	成都高新区	已运营1年以内	49.21
合计	-	-	-	-	183.33

针对以上成都天府软件园有限公司运营管理的其他已投运同类型项目，其中软件园一期相较于C、D、E区运营时间更长，在交通连接、商业配套设施方面更为成熟，且已形成明显的企业集聚效应，大型企业租户稳定性较高；软件园G区北区、G区南区地理位置处于高新区大源片区，租金价格低于软件园一期，竞争性不强；新川人工智能创新中心一

期、二期项目位于高新区新川片区，产业方向主要以人工智能、车载智能系统、卫星互联网、大数据为主，由于所在片区和产业方向不同难以形成直接竞争关系；天府长岛一期、二期项目位于高新区锦城湖、剑南大道两侧，主导产业为网络视听数字文创产业，建筑形态为独栋别墅，租金均价105-125元/平方米/月，与软件园一期不属于同类业态，不构成竞争关系。

综上所述，软件园公司运营管理的其他已投运同类型资产，在配套成熟度、资产品质、产业方向、业态等方面均存在一定的差异，因此不构成重大直接的同业竞争关系。

表：高投资管运营管理的其他已投运同类型项目

序号	资产名称	权利人	所在区域	运营时间	建筑面积 (万m ²)
1	高新孵化园6号楼	高投集团	成都高新区	已运营20年	1.95
2	高新孵化园3号楼	高投集团	成都高新区	已运营21年	0.85
3	拉德方斯	高投集团	成都高新区	已运营15年	1.40
4	成都东部新区企业总部	高投置业	成都东部新区	已运营4年	12.00
合计	-	-	-	-	16.19

针对以上高投资管公司运营管理的其他已投运同类型项目，其中，孵化园3号楼、6号楼项目运营年限较长，运营早期为企业孵化项目，主要面向初创期企业租户群体，地理位置处于整个孵化园片区内部，且楼宇建筑较为老旧，竞争性不强；拉德方斯大厦为金融城地标建筑、甲级写字楼，严格意义上来说与盈创动力大厦不属于同类型物业，其租金价格相对更高，面向金融类企业租户，与盈创动力大厦的目标租户群体相对独立，难以构成大范围的竞争；成都东部新区企业总部位于成都高新区东部新区，地理位置相对较远，不构成直接竞争关系。

综上所述，高投资管公司运营管理的其他同类型各项目，在地理位置、市场定位、租赁价格、楼宇条件等方面均存在一些不同，导致面向

的主流客户群体也不同，因此不存在直接竞争关系。

(2) 同业竞争及利益冲突的风险缓释措施、约束激励机制

为防范同业竞争和潜在利益冲突，进一步保障基金份额持有人利益，基金管理人从基金管理人、原始权益人、运营管理机构三个层次分别设置了相关风险缓释措施，由原始权益人、运营管理机构出具《避免同业竞争的承诺函》，并在本次回复中增加关于优先租赁权的相关约定，具体内容如下：

1) 原始权益人承诺函

①本公司将根据自身针对基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

②本公司承诺不会且将敦促关联方不得将基础设施项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

③本公司和/或实际控制的关联方如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

④本公司将平等对待基础设施项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，基础设施基金项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利。

⑤在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施资产条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

⑥在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

2) 运营管理机构承诺函

①本公司将根据自身针对基础设施项目同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

②本公司承诺不会将基础设施项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用运营管理机构的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

③本公司如发现任何与基础设施项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施项目。

④本公司将平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利。

⑤在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

3) 优先租赁权

在上述原始权益人及运营管理机构出具承诺函的基础上，本次拟在《委托运营管理服务协议》中增加关于基础设施项目优先租赁权的相关约定，具体内容如下：

①运营管理机构承诺，在同等条件下应优先向潜在租户推荐和出租基础设施项目。若基础设施项目的存量租户在租赁合同到期后不再续租且计划整体或部分搬迁至运营管理机构运营管理的基础设施项目以外的其他园区或同类资产，运营管理机构应至少在合同到期前15天书面通知委托方并书面告知该租户的搬迁原因。委托运营管理期限内，运营机构承诺，基础设施项目出租率在连续六个月低于运营管理机构运营管理的与基础设施项目所在同一个区域的同类资产的平均出租率时，运营管理机构应在基金管理人书面要求的10个工作日内提供持有、运营、管理的同类资产的出租率及平均租金价格，并提出有效解决方案。

②委托运营管理期限内，在基础设施项目有足够的空置可出租面积的情况下，运营管理机构保证其自身不得将持有或管理的除基础设施项目以外的其他同类资产出租给潜在租户（基础设施项目实质无法满足其租赁需求的租户除外），如基金管理人或计划管理人书面拒绝该潜在租户租用基础设施项目或基础设施项目没有足够的租赁面积，或潜在租户拒绝租赁基础设施项目房源的，则运营管理机构可安排潜在租户租赁其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

③如与项目公司发生任何新增交易的主体为运营管理机构的关联方，运营管理机构应以邮件等方式书面先行通知基金管理人；运营管理机构承诺，运营管理机构及运营管理机构关联方应考虑并尊重基础设施基金的利益，并应根据相关法律法规之规定履行信息披露义务（如需）。

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激励及约束机制，有效保护基金份额持有人利益；

回复：

经论证分析，本基金运营管理费用由全部设置为浮动费率调整为“固定管理费+浮动管理费”模式，调整后的运营管理费用结构有利于进一步激励运营管理机构尽职履责。

调整后，运营管理机构收取的基础设施项目运营管理费用包括基础运营管理服务费、浮动管理费，具体如下：

项目	收取标准													
基础运营管理服务费	<p>(1) 基础运营管理服务费=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）×10%</p> <p>(2) 基础运营管理服务费按季计提、按年支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，在年度考核结果确认后的10个工作日内，向运营管理机构支付。</p> <p>(3) 由于基础设施项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整基础运营管理服务费计提标准，相关调整情况及调整当年的费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。</p>													
浮动管理费	<p>自《委托运营管理服务协议》生效后，本基金浮动管理费的计算标准如下表：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>考核指标 (年度净运营收入目标完成情况)</th> <th>浮动管理费计提比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>净运营收入完成率≥115%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>115% > 净运营收入完成率 ≥ 105%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>105% > 净运营收入完成率 ≥ 95%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>95% > 净运营收入完成率 ≥ 85%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>85% > 净运营收入完成率</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) 浮动管理费=（项目年度净运营收入-年度净运营收入目标）*浮动管</p>		考核指标 (年度净运营收入目标完成情况)	浮动管理费计提比例	净运营收入完成率≥115%	40%	115% > 净运营收入完成率 ≥ 105%	20%	105% > 净运营收入完成率 ≥ 95%	0	95% > 净运营收入完成率 ≥ 85%	20%	85% > 净运营收入完成率	40%
考核指标 (年度净运营收入目标完成情况)	浮动管理费计提比例													
净运营收入完成率≥115%	40%													
115% > 净运营收入完成率 ≥ 105%	20%													
105% > 净运营收入完成率 ≥ 95%	0													
95% > 净运营收入完成率 ≥ 85%	20%													
85% > 净运营收入完成率	40%													

	<p>理费计提比例，其中净运营收入=运营收入（不含税）-运营成本-信用减值损失</p> <p>(2) 运营成本不包括基础设施项目公司的折旧摊销与运营管理服务费，包括但不限于项目资产范围内的维护费、物业服务费（指空置房物业费）、保险费、宣传推广费、人工费、财务费用、管理费用及与资产运营相关的其他费用</p> <p>(3) 净运营收入完成率=项目公司实际净运营收入÷项目公司目标净运营收入。项目发行首年及次年目标净运营收入金额由基金管理人和运营管理机构参考由会计师事务所确认并由基金管理人发布的基础设施基金可供分配金额测算报告最终确定。后续每年的净运营收入目标金额由经基金管理人批准的年度预算计划确认。</p> <p>(4) 基金管理人每年针对运营管理机构对项目资产的运营管理工作进行考核，考核基准日为每自然年度的12月31日（如按运营管理服务协议确定的移交日与其所在公历年度的12月31日相距不超过两个月，则移交日所在年度的运营管理服务期限纳入下一年度一并考核）。</p> <p>(5) 项目公司根据基金管理人和运营管理机构确认的考核结果向运营管理机构支付浮动管理费。每个考核年度结束后一个季度内，项目公司根据基金管理人与运营管理机构确认后的考核结果，在考核结果确认后的10个工作日内，经基金托管人与基金管理人核对一致，向运营管理机构支付。</p> <p>(6) 由于基础设施项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整浮动管理费计提标准，相关调整情况及调整当年的费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。</p> <p>(7) 特别的，浮动管理费的奖励或扣减金额不超过当期基础运营管理服务费金额的80%。</p> <p>(8) 针对运营管理团队的激励到人机制：当浮动管理费为正数时，运营管理机构承诺将浮动管理费部分的不低于20%作为运营团队业绩激励。</p>
--	--

1) 基础运营管理服务费历史水平及合理性分析

基础运营管理服务费主要用于覆盖基础设施项目发生的日常运营成本费用支出，按照含税营业收入固定比例10%的标准进行计提，由项目公司支付至运营管理机构。前述成本费用的具体内容包括人力成本、管理费用、产业服务、宣传推广费用、其他综合成本等日常成本费用。

根据历史上高投置业与软件园公司签署的《资产委托管理协议》，租赁委托管理费按照项目年度回款的10%计算资产委托管理费；根据历史上高投集团与高投资管签署的《资产委托管理协议》，租赁委托管理费按照项目年度回款的10%计算资产委托管理费。

根据备考财务报表，从历史情况来看，天府软件园一期项目2021-

2023年度及2024年1-6月资产委托管理费分别为711.97万元、461.19万元、543.71万元、365.43万元，分别占天府软件园一期项目当年营业收入的13.37%、11.39%、8.98%、11.16%，平均占比为11.23%（占含税收入比例约10.30%）；盈创动力大厦项目2021-2023年度及2024年1-6月资产委托管理费分别为410.48万元、419.03万元、363.56万元、180.33万元，分别占盈创动力大厦项目当年营业收入的11.87%、12.60%、9.68%、10.18%，平均占比为11.08%（占含税收入比例约10.17%）。基础运营管理服务费与此相对应的计提比例为10%，与历史实际发生水平基本持平，符合高投集团过往资产委托管理费的统一定价标准，且该等管理费用为对项目运营成本费用的基本覆盖，具备必要性和合理性。

考虑到本基金通过特殊目的载体持有基础设施项目后，为保持平稳运行，仍维持原有运营管理模式，因此运营管理机构按照原有模式为基础设施项目提供运营管理服务的基本成本费用预计短期内不会发生重大变化。

2) 浮动管理费合理性分析

本基金运营管理费用在基础运营管理服务费的基础上进一步设置了浮动管理费，用于进一步考核激励运营管理机构，促使其提高运营质效，促进基础设施项目长期稳健运营。

本基金浮动管理费以项目年度净运营收入目标完成率为考核指标， $\text{净运营收入完成率} = \text{项目公司实际净运营收入} \div \text{项目公司目标净运营收入}$ 。项目发行首年及次年目标净运营收入金额由基金管理人和运营管理机构参考由会计师事务所确认并由基金管理人发布的基础设施基金可供分配金额测算报告最终确定。后续每年的净运营收入目标金额由经基金管理人批准的年度预算计划确认，年度预算计划由运营管理机构充分考虑预测期内宏观经济状况、产业园区行业发展及区域内周边市场情况，根据历史业绩完成情况及下一年度预测情形进行编制，经基金管理人内部决

策同意后确认。

从考核激励效果上看，考核项目年度净运营收入目标完成率等同于同时考核出租单价、平均出租率、租金收缴率三项指标。以超额净运营收入作为浮动管理费的费率可进一步考察基础设施项目成本控制情况，在进一步夯实基础运营管理服务费考核效果的基础上将现金流管理、租金收缴效率等因素纳入激励范围，加强运营管理机构与基金份额持有人的利益绑定。本基金浮动管理费采用累进制计算，根据目前的考核系数设置，与目标净收入的差额越大，扣减比例越高，能够对运营管理机构形成一定的约束。

特别地，浮动管理费对运营管理机构的奖惩同比例变动，在有效激励运营管理机构提升运营效率的同时，也充分考虑到基础设施资产收益未达预期对基金份额持有人利益的影响，实现双向奖惩，在对运营管理机构形成有效激励的同时对其增加设置了约束机制，可以对运营管理机构不作为等极端道德风险进行提前防范，有利于保障基础设施项目平稳运营。综上所述，本基金的浮动管理费标准及考核机制设置具备合理性。

(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。

回复：

经论证分析，本基金运营管理服务费已由全部设置为浮动费率调整为“固定管理费+浮动管理费”模式，结合前述“15、(1)”问题的回复，该费率模式具备合理性。

特别地，根据前文所载本基金运营管理服务费收取标准，本基金设置了浮动管理费扣除金额以基础运营管理服务费部分的80%为上限的条款作为不利情况下运营管理机构出现无法覆盖成本风险的风险缓释措施。在极端不利的经营条件下，运营管理机构可以收取基础运营管理服务费的20%即运营收入的2%，以维持基本的能源费、人工费等成本，保障在极端不利的运营情况下运营管理机构的基本经营能力不受冲击。

同时，运营管理机构承诺当激励服务费为正数时，将不低于激励服务费20%的部分作为团队业绩激励，基金管理人有权对团队业绩激励发放进行相应监督，充分调动一线运营团队积极性，促进运营管理机构持续做好项目运营管理，提升项目的业绩稳定表现。

因此，管理人认为运营管理机构费用收取水平及分配合理，奖惩措施能够实现对运营机构的激励与监督并行，督促运营管理机构切实提升运营管理水平，能够有效体现激励约束作用，并能在不利环境下降低运营管理机构风险。

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。

回复：

为充分考虑基金份额持有人利益，经与运营管理机构沟通及进一步深入论证，基金管理人已重新调整《运营管理服务协议》关于或有收益分配的约定，调整后为“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项目公司所有”，主要调整原因如下：

(1) 虽然相关补贴收入是以运营管理机构名义申请获得，但该等收入根本来源于基础设施资产本身，并不会因为由运营管理机构申请而改变其收入属性，理应由项目公司所有；

(2) 为提高运营管理机构申请补贴等收入的积极性，该等归属于项目公司的收入将计入营业外收入，可提高运营管理机构的净运营收入完成率，对应地会体现在浮动运营管理费中，对运营管理机构起到了一定的激励作用。

基金管理人已在招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排/六、运营管理服务费用安排/（三）或有收益的分配”中调整相关表述。

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。

回复：

本次回复中已将最新一期财务数据更新至2024年6月，故下文报告期指代2021-2023年及2024年1-6月。

(1) 两家原始权益人经营活动现金流近期持续为负，主要系原始权益人持续投资建设产业园区及其配套项目，资金投入较大所致

1) 高投集团

报告期内，原始权益人二高投集团的经营活动现金流量明细如下：

表：报告期内高投集团经营活动现金流量明细

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
销售商品、提供劳务收到的现金	476,162.14	2,054,418.59	1,632,277.44	1,175,773.19
收到原保险合同保费取得的现金	555.01	1,175.81	1,127.131	1,002.65
收取利息、手续费及佣金	2,372.71	4,692.01	4,164.49	3,818.47
收到的税费返还	6,307.48	24,100.48	18,771.76	50,844.95
收到其他与经营活动有关的现金	377,056.84	1,196,369.59	1,419,750.23	1,934,236.01
经营活动现金流入小计	862,454.18	3,280,756.48	3,076,091.05	3,165,675.27
购买商品、接受劳务支付的现金	787,206.58	2,383,572.48	1,938,047.14	1,593,210.69
客户贷款及垫款净增加额	-7.94	3,323.97	-466.52	5,093.47
支付原保险合同赔付款项的现金	431.54	203.76	221.36	247.57
支付利息、手续费及佣金的现金	0.24	2.04	7.76	1.46
支付给职工以及为职工支付的现金	64,418.91	134,532.48	128,122.56	130,469.09

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
支付的各项税费	103,011.02	207,699.90	156,409.23	118,658.14
支付其他与经营活动有关的现金	499,495.95	1,231,857.47	1,044,241.89	1,305,896.32
经营活动现金流出小计	1,454,556.30	3,961,192.10	3,266,583.41	3,153,576.74
经营活动产生的现金流量净额	-592,102.12	-680,435.62	-190,492.36	12,098.53

高投集团经营活动现金流出主要是购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金，后者主要包括支付代建工程款、各类保证金、其他往来款项等。自2022年度开始，高投集团经营活动产生的现金流量净额为负，主要系成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目、成都高新西区（京东方）租赁住房建设项目、新川三期人才公寓、生物医药创新孵化园项目和新一代信息技术孵化园等项目建设成本支出规模较大所致。

基金管理人已于招募说明书“第十七部分 原始权益人/一、发起人/原始权益人二：高投集团/（六）财务状况/3、财务分析/（6）现金流量情况”中披露如下：

“经营现金流方面，2021年度至2023年度及2024年1-6月，高投集团经营活动产生的现金流量净额分别为12,098.53万元、-190,492.36万元、-680,435.62万元和-592,102.12万元。其中，2022年度开始发起人经营活动净现金流为负数，主要系成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目、成都高新西区（京东方）租赁住房建设项目、新川三期人才公寓、生物医药创新孵化园项目和新一代信息技术孵化园等项目建设成本支出规模较大所致。”

2) 高投置业

报告期内，原始权益人一高投置业的经营现金流量明细如下：

表：报告期内高投置业经营活动现金流量明细

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
销售商品、提供劳务收到的现金	105,250.76	826,182.72	644,509.94	329,358.70
收到的税费返还	303.53	446.25	5,511.40	43,965.09
收到其他与经营活动有关的现金	23,340.25	50,784.63	107,481.10	178,992.38
经营活动现金流入小计	128,894.55	877,413.60	757,502.43	552,316.17
购买商品、接受劳务支付的现金	228,283.70	1,017,908.37	683,132.73	695,052.33
支付给职工以及为职工支付的现金	3,608.52	7,601.02	6,667.54	5,970.46
支付的各项税费	48,764.54	65,345.82	78,462.35	32,907.60
支付其他与经营活动有关的现金	123,231.86	61,898.76	208,098.29	204,808.27
经营活动现金流出小计	403,888.62	1,152,753.97	976,360.90	938,738.65
经营活动产生的现金流量净额	-274,994.07	-275,340.37	-218,858.46	-386,422.48

高投置业经营活动现金流出主要是购买商品、接受劳务支付的现金。报告期内经营活动产生的现金流量净额为负主要系人工智能创新中心二期、新川生物医药三期项目、新川二三四期人才公寓等项目的投入建设成本支出规模较大所致。

基金管理人已于招募说明书“第十七部分 原始权益人/二、原始权益人一：高投置业/（六）财务状况/3、财务分析/（5）现金流量情况”中补充披露如下：

“经营活动现金流方面，2021-2023年度和2024年1-6月，高投置业经营活动净现金流分别为-386,422.48万元、-218,858.46万元、-275,340.37万元和-274,994.07万元。其中，2022年较2021年增加了167,564.02万元，增幅为43.36%，主要系高投置业在建项目逐步结转销售从而销售商品、提供劳务收到的现金增多所致；2023年较2022年下降了56,481.91万元，降幅为25.81%。报告期内经营活动现金流持续为负，主要系报告期内人工智能创新中心二期、新川生物医药三期项目、新川二三四期人才公寓等项目的投入建设成本支出规模较大所致。”

（2）原始权益人净利润最近三年波动较大且最近一期为负的原因

1) 高投集团：最近三年经营业绩总体平稳，2023年由于部分下属

子公司当期所得税费用较高而导致净利润下滑。2024年一季度受业务性质影响确认收入较小，导致利润为负，半年度净利润已转正。

原始权益人二高投集团最近三年及一期利润表如下所示：

表：报告期内高投集团利润表明细

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业总收入	452,244.25	1,846,667.45	1,748,357.31	1,271,967.60
其中：营业收入	449,579.05	1,841,201.41	1,743,118.32	1,267,105.11
利息收入	2,244.73	4,507.68	4,192.80	3,899.80
已赚保费	420.46	958.36	1,046.19	962.69
二、营业总成本	589,068.92	1,989,201.72	1,804,068.59	1,350,420.06
其中：营业成本	366,166.38	1,489,306.12	1,439,542.23	1,004,250.03
手续费及佣金支出	0.24	0.88	6.18	1.58
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	313.91	713.02	-170.85	680.48
分保费用	3.03	5.56	16.61	30.85
税金及附加	26,586.15	119,988.32	80,943.51	63,362.79
销售费用	4,601.52	13,353.70	13,964.09	16,472.14
管理费用	40,471.74	120,051.02	99,304.05	76,747.46
研发费用	3,536.61	6,733.14	3,773.43	14,036.59
财务费用	147,389.34	239,049.94	166,689.36	174,838.15
其中：利息费用	158,146.59	267,681.74	196,438.04	183,852.90
减：利息收入	11,086.86	29,238.30	33,201.19	16,668.57
加：其他收益	481.30	34,422.35	22,934.06	40,811.84
投资净收益（损失以“-”填列）	152,319.22	225,524.16	126,994.22	139,085.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,768.60	122,689.41	100,044.23	56,350.47
公允价值变动净收益（损失以“-”填列）	-11,616.59	96,973.01	106,263.07	85,121.83
资产减值损失（损失以“-”填列）	-1,317.44	-2,688.00	-947.27	-133.62
信用减值损失（损失以“-”填列）	2,442.74	-25,601.03	-11,477.77	-7,452.34
资产处置收益（损失以“-”填列）	1,430.57	706.42	-29.35	253.34
三、营业利润	6,915.12	186,802.64	188,025.68	179,234.41
加：营业外收入	7,387.21	1,671.59	1,068.89	644.31
减：营业外支出	1,163.75	3,294.13	5,537.13	1,421.99
四、利润总额	13,138.57	185,180.10	183,557.45	178,456.72

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
减：所得税	5,902.47	93,275.47	58,152.05	52,482.84
五、净利润	7,236.10	91,904.63	125,405.40	125,973.88

2021年-2023年，高投集团分别实现净利润125,973.88万元、125,405.40万元、91,904.63万元，2023年较2022年减少33,500.77万元，降幅为26.71%，高投集团最近一年净利润波动较大主要系部分下属子公司所得税费用较高，总额增加35,123.42万元所致。

2024年1-3月高投集团净利润为负，主要系：①产业园区及其配套的销售收入多集中在下半年交付确认，一季度确认收入较少（2024年一季度营业收入较上年同期微涨）；②2024年1-3月确认的投资收益较少，一方面当期联营和合营企业的利润较少导致相应的投资收益较少，另一方面当期无大额股权处置收益。根据最新数据，2024年1-6月高投集团净利润为7,236.10万元，已转为盈利。

基金管理人已于招募说明书中“第十七部分 原始权益人/一、发起人/原始权益人二：高投集团/（六）财务状况/3、财务分析/（4）盈利情况”补充披露如下：

“2021年度至2023年度及2024年1-6月，高投集团净利润分别为125,973.88万元、125,405.40万元、91,904.63万元及7,236.10万元。2022年，高投集团净利润较2021年减少568.48万元，降幅为0.45%，变动较小；2023年，高投集团净利润较2022年减少33,500.77万元，降幅为26.71%，主要系部分下属子公司本年度盈利情况较好，当期所得税费用支出规模增加所致。”

2) 高投置业：最近三年多个园区配套人才公寓陆续交付确认收入，净利润持续大幅上涨。2024年一季度亏损主要系受业务性质影响收入主要在下半年实现

原始权益人一高投置业最近三年及一期利润表如下所示：

表：报告期内高投置业利润表明细

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业总收入	93,356.19	722,695.93	597,236.11	309,528.16
其中：营业收入	93,356.19	722,695.93	597,236.11	309,528.16
二、营业总成本	100,859.70	646,805.90	569,667.64	303,466.02
其中：营业成本	49,243.65	492,509.46	468,307.00	249,204.44
税金及附加	12,426.19	83,799.33	51,558.00	17,573.32
销售费用	1,912.91	9,332.34	4,740.03	3,062.84
管理费用	1,797.03	4,986.67	4,732.05	4,065.98
财务费用	35,479.92	56,178.10	40,330.56	29,559.43
其中：利息费用	35,791.37	56,932.88	41,524.34	30,110.50
利息收入	338.83	748.53	1,217.02	566.72
加：其他收益	400.21	2,853.41	6,899.75	57.64
投资收益（损失以“-”号填列）	-1.75	-43.43	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19.25	13,263.29	2,885.28	4,621.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	516.30	304.60	-337.65	-406.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	7.69	37.27	-	224.74
三、营业利润	-6,561.81	92,305.17	37,015.85	10,559.71
加：营业外收入	114.88	906.57	313.34	114.48
减：营业外支出	897.76	10.46	2,490.25	1,660.90
四、利润总额	-7,344.69	93,201.27	34,838.94	9,013.29
减：所得税费用	-2,492.19	22,023.83	10,104.76	3,549.01
五、净利润	-4,852.50	71,177.44	24,734.18	5,464.28

高投置业最近三年净利润波动较大，主要与园区配套销售收入的波动有关，2021年-2023年度，高投置业营业收入分别为309,528.16万元、597,236.11万元、722,695.93万元，其中2022年及2023年由于京东方人才公寓（朗悦府）等多个园区配套项目交付确认收入而持续大幅增长。

2024年1-6月，高投置业净利润为负，主要系：①收入多集中在下半年确认，上半年确认收入较少（2024年上半年营业收入较上年同期上涨12%）；②财务费用属于刚性支出，金额较大。

基金管理人已于招募说明书中“第十七部分 原始权益人/二、原始权益人一：高投置业/（六）财务状况/3、财务分析/（4）盈利情况”补充披露如下：

“2021年度至2023年度及2024年1-6月，高投置业净利润分别为5,464.28万元、24,734.18万元、71,177.44万元和-4,852.50万元，2022年，高投置业净利润较2021年增长19,269.90万元，增幅为352.65%；2023年，高投置业净利润较2022年增长46,443.26万元，增幅为187.77%。最近三年净利润波动较大主要系京东方人才公寓（朗悦府）等多个园区配套交付，销售收入快速增长所致。最近一期净利润为负主要系受业务性质影响上半年收入确认较少、叠加财务费用较高且为刚性支出所致。”

（3）高投集团经营活动现金流持续为负并非由于经营恶化引起，未来可结合总体资金情况平衡日常经营和新建项目资金投入。同时，高投集团充裕的货币资金、畅通的融资渠道和政府的政策支持也有利于保障正常经营，不对基金运营产生不利影响

由于高投置业和两家运营管理机构均为高投集团二级全资子公司，以下基于高投集团层面统一分析。

1) 高投集团可结合整体资金安排合理控制新建项目资金投入，确保不影响日常经营

近三年经营活动现金流持续为负并非高投集团经营恶化，而是由于持续投入新建其他产业园区及其配套，资金支出较大所致。高投集团可根据集团整体资金安排情况合理控制建设进度和投入情况，确保不影响日常经营。

2) 充裕的货币资金有利于保障高投集团及下属子公司的正常经营和偿债

最近三年及一期，高投集团货币资金分别为222.60亿元、195.39亿元、210.32亿元及158.31亿元。截至2024年6月末，高投集团货币资金中

所有权或使用权受到限制的货币资金共计1.78亿元，可支配的货币资金为158.31亿元。高投集团货币资金合理充裕，有利于保障高投集团及下属子公司的正常经营和偿债。

3) 高投集团资信情况优良，间接融资渠道畅通

高投集团多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，有着优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度，间接融资渠道畅通。充足的银行授信保证了高投集团正常的资金需求，提高了公司财务管理的灵活性。截至2024年6月末，高投集团已获银行授信总额为1,830.45亿元，剩余额度为980.04亿元。

4) 高新区政府的政策支持

高投集团系成都高新区最大的国有企业，高新区持续给予高投集团包括税收优惠、财政资本金补助等在内的强有力支持。2021年、2022年和2023年，高投集团所取得的政府补贴收入分别为41,925.09万元、24,268.48万元及33,717.84万元。

综上所述，高投集团总体经营情况良好、资金合理充裕、融资渠道畅通、政府持续支持，报告期内经营活动现金流持续为负的情况预计不会影响两家原始权益人及运营管理机构日常经营，并进而对基金后续运营造成不利影响。

(4) 风险揭示

为充分揭示潜在风险，保障基金份额持有人的利益，基金管理人已于招募说明书“重要风险揭示”章节以及“第八部分 风险揭示/一、本基金特有风险/（二）基础设施项目相关的风险”披露相关风险，具体如下：

“15、原始权益人经营风险

原始权益人存在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情况。若极端情况下原始权益人经营情况持续

恶化，将对其履行向本基金作出相关承诺的能力造成不利影响，而运营管理机构作为原始权益人下属子公司，其日常管理工作也可能会受到影响。上述情况均会对基金存续期运作产生不利影响。”

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。

回复：

本基金拟任基金经理为李文博先生、杜金鑫先生和彭翔艺先生。上述拟任基金经理的具体专业背景、管理经验如下：

（1）李文博先生：经济学硕士，持有中国证券投资基金业从业证书。现任广发基金管理有限公司基础设施REITs业务部研究员、拟聘基金经理。2016年1月至2021年6月曾在恒大人寿保险有限公司先后担任投资管理中心另类投资部、不动产投资部总监。2021年11月加入广发基金管理有限公司，具有5年以上基础设施投资管理经验。

（2）杜金鑫先生：土木工程硕士，持有中国证券投资基金业从业证书。现任广发基金管理有限公司基础设施REITs业务部研究员、拟聘基金经理。2015年6月至2020年6月曾任中建科工集团有限公司基础设施事业部项目经理；2020年9月至2021年6月曾任上海宏信建设投资有限公司投资二部投资经理。2021年6月加入广发基金管理有限公司，具有5年以上基础设施运营管理经验。

（3）彭翔艺先生：工程专业硕士，持有中国证券投资基金业从业证书。现任广发基金管理有限公司基础设施REITs业务部研究员、拟聘基金经理。2014年7月至2017年12月曾在中车建设工程有限公司任机电工程部设备处经理、运营管理部高级经理；2018年1月至2021年6月曾在神州高铁技术股份有限公司工作，先后任PPP事业部项目经理、总裁办公室高级主管（总裁助理）。2021年6月加入广发基金管理有限公司，具有5年以上基础设施运营管理经验。

从上述专业背景、管理经验来看，拟任基金经理组合具备基础设施项目投资或运营管理相关经验，具备担任本基金投资或运营基金经理的

专业胜任能力，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“基金经理应当具备专业胜任能力，基础设施基金应当由工作背景、管理经验相匹配的基金经理管理”的要求。

（以下无正文）

(本页无正文，为《关于<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>的回复》之盖章页)


广发基金管理有限公司
2024年10月21日

（本页无正文，为《关于<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>的回复》之盖章页）



广发证券资产管理（广东）有限公司

2024年10月21日