

上海证券交易所

关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及中信证券-北京保障房中心租赁住房2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

20240918R0012

一、主要反馈问题

（一）关于新购入基础设施项目要求

请管理人及律师核查本次新购入基础设施项目申请是否符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》第五条、第六条、第七条相关要求，并逐条发表核查意见。

（二）关于运营管理安排

1. 关于固定管理费。根据申报材料，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目历史运营成本和未来运管费率假设分别为运营收入的29%、28%、17%、17%，请管理人结合基础设施项目的具体管理模式、管理效率、同类项目运营收入占比情况等补充披露运营管理费率存在差异的原因及产生背景，充分论证费用设置的合理性。

2. 关于激励管理费。根据申报材料，年度激励服务费扣罚比例原则上均不高于目标运营净收入的 2%，请管理人结合浮动费用设置与运营管理团队的绩效评价、收入分配的关联关系，对现有机制能否有效实现激励约束目标发表明确意见，并评估通过运营管理协议予以明确。

3. 关于运管机构。根据申报材料，本项目包括运管统筹机构和运营管理实施机构，运营管理实施机构燕房投资、燕东投资分别运营 16 个、31 个位于房山、通州的公租房项目，请管理人补充披露项目同时设置运营管理统筹机构和运营管理实施机构的必要性，如何防范同业竞争、利益冲突，并说明风险缓释措施。

（三）关于分层决策机制

根据申报材料，基础设施基金治理机制包括基金份额持有人大会、基金管理人及托管人、资产支持证券管理人与托管人、资产支持证券持有人及项目公司。请管理人对现有机制安排是否有利于充分发挥运营管理机构及相关方的专业能力、提升运营管理效率发表明确意见。

（四）关于基础设施项目估值

1. 关于出租率。根据申报材料近三年及一期，温泉凯盛家园项目出租率分别约为 84%、83%、89%和 88%，预测期内出租率假设为 93%。请管理人、评估机构结合扩募项目的所在区位、历史出租率、现有租约到期时间分布、区域可比项目出租率、配租及趸租的效率、同区域同类资产的市场供需情况等，对未来出租率参数设置的合理性发表明确意见。

2. 关于租金。根据申报材料，截至 2024 年 3 月 31 日，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛项目平均签约租金分别为 32 元/平方米/月、32 元/平方米/月、40 元/平方米/月、37 元/平方米/月。请管理人披露扩募项目报告期各期末及期末有效租金单价、月平均租金单价、最近一期新签合同实际租金单价（如有）、与可比项目及市场项目租金水平对比情况。

3. 关于清缴率。根据申报材料，截至 2024 年 6 月末，光机电项目近三年及一期清缴率分别约为 98%、97%、96%和 96%，三年平均清缴率约为 97%。请管理人补充披露清缴率具体计算公式，欠缴租金的具体原因，涉及租户比例及相关违约情况的处理方式，未来是否可能持续发生欠缴情况及风险缓释措施。

4. 关于折现率。根据申报材料，评估机构采用了 6% 的折现率。请管理人、评估机构结合新购入项目区位分布对折现率取值的合理性发表明确意见。

5. 关于税费。根据申报材料，对公租房经营管理单位免征营业税、印花税、房产税等，税收优惠执行期限暂定三年。本次评估在预测期内未考虑税费。请管理人及评估机构说明预测期未考虑税费是否具备充足依据，量化分析税收优惠政策变化对可供分配金额及基金端现金流、分派率的具体影响，在风险揭示中充分揭示上述风险。

6. 关于压力测试。请管理人对影响估值价值的重要参数，包括出租率、租金单价增长率等进行敏感性分析，对不利情

形进行压力测试。

（五）关于资产类型。请管理人、律师说明本次新购入基础设施项目认定为公共租赁住房项目的政策依据，配租对象、租金标准等是否符合相关政策要求。

二、其他反馈问题

（一）关于重组安排。原始权益人拟将扩募项目相关资产、负债划转给项目公司，由项目公司承继与目标物业相关的截至基准日合同项下债权债务，基准日设定为 2024 年 3 月 31 日。截至 2024 年 3 月末，扩募项目流动负债合计 2,836 万元，非流动负债合计 36,843 万元。

1. 请管理人补充披露上述负债的具体构成、形成原因及偿还安排。

2. 请管理人及律师补充披露重组的具体安排，并对相关安排是否符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》第 12 条（三）项相关要求发表明确意见。

3. 请管理人补充披露基准日至审计交割日过渡期损益归属情况。如果相关成本收益非由基础设施基金享有的，管理人应当在信息披露文件中作重要提示，并在发售相关文件中充分揭示估值价值与发售时资产价值的差异情况。

（二）关于合规手续。请管理人、律师核查扩募项目是否已取得立项、规划、环评、施工许可、验收等固定资产投资管理手续，并发表明确意见。请管理人、律师对项目竣工

与环境保护验收时间间隔较长，是否存在行政处罚风险发表明确意见，并作风险提示，设置风险缓释措施。

（三）关于保险金额。根据申报材料，商业保险合同对基础设施资产的投保金额可能存在上限，请管理人说明保险赔付金额上限的具体情况，与物业评估值的差异，量化说明具体影响。

（四）关于财务数据。请管理人、评估机构根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十二条和十五条要求，补充披露有效的审计报告和评估报告。

请你公司对上述问题逐项落实并在三十个工作日内提交《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更暨扩募份额上市及中信证券-北京保障房中心租赁住房2号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： 张女士 021-68601527

