中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目

招募说明书

基金管理人：中金基金管理有限公司

基金托管人：兴业银行股份有限公司

二零二六年四月

重要提示

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的首次募集申请于2022年7月27日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可〔2022〕1650 号文注册，并于 2022 年 8 月 22 日经中国证监会证券基金机构监管部机构部函〔2022〕903 号《关于中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案。本基金基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效。本基金管理人为中金基金管理有限公司，基金托管人为兴业银行股份有限公司。

根据中国证监会 2026 年 3 月 16 日证监许可〔2026〕481 号《关于准予中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》及上海证券交易所 2026 年 3 月 9 日上证 REITs（审）〔2026〕1 号《关于对中金厦门安居保障性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金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》，本基金就扩募及新购入不动产项目等基金变更事宜进行注册，变更注册内容主要包括基金扩募发售、新购入不动产项目、相应修订基金合同等事项，并提交本基金基金份额持有人大会决议。2026 年 3 月 31 日至 2026 年 4 月 23 日，基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了关于本基金扩募及新购入不动产项目并进行基金变更相关事项的议案。本次扩募发售达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续之日起（具体以基金管理人届时公告为准），修订后的新基金合同正式生效，原基金合同同日起失效，本基金正式完成变更，基金合同当事人将按照修订后的新基金合同享受权利并承担义务。

本基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。

本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册、新购入不动产项目的变更注册及证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金 80%以上的基金资产投资于资产支持证券，并持有其全部份额，本基金通过资产支持证券持有项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要

目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。投资者应充分了解基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。本招募说明书中所称不动产项目是指项目公司、不动产资产的合称，其中项目公司是指直接拥有不动产资产合法、完整产权的法人实体。

本基金主要投资于以租赁住房类项目为最终投资标的的资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）基金的特有风险包括但不限于租赁住房行业的风险；基金的投资管理风险（基金投资的交易风险；项目运营风险；估值与现金流预测的风险；项目直接或间接对外融资的风险；项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；基金利益冲突与关联交易风险等），本次扩募发售及新购入不动产项目相关的风险（基金停牌风险；扩募发售失败风险；摊薄即期回报的风险；发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险；基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险），及其他与基金相关的特别风险（集中投资风险；流动性风险；基金管理人的管理风险；计划管理人、托管人的尽职履约风险；税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；不可抗力风险；原始权益人企业债券偿还的风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险、终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。具体请见“风险因素”部分。

本基金在基金合同存续期内采取封闭式运作并在证券交易所上市，不开放申购、赎回。基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易。本基金在上海证券交易所上市后，场内份额可以上市交易，使用场外基金账户认购的基金份额可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或资产实际可交易价格。投资有风险，投资者应认真阅读招募说明书及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

表：本次发行的简要情况表

基金名称	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
不动产项目名称	林边公寓项目、仁和公寓项目
（预计）募集规模	本次扩募拟发售金额不高于 7.887 亿元（含）且不低于 6.900 亿元（含）。本次扩募发售实际募集金额根据扩募发售结果最终确定。
（拟）上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	中金基金管理有限公司
基金托管人	兴业银行股份有限公司
资产支持证券管理人	中国国际金融股份有限公司
原始权益人	厦门安居集团有限公司
运营管理机构	厦门住房租赁发展有限公司
招募说明书签署日期	2026 年 4 月 24 日

目录

重要提示 2
目录 6
绪言 8
释义 10
一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义 10
二、法律法规的相关定义 27
三、其他定义 28
招募说明书概要 30
一、重大事项提示 30
二、基金整体架构 30
三、基金发行概况以及本次发行的中介机构基本情况 33
四、不动产项目概况 34
五、不动产项目经营情况 35
六、不动产项目资产评估及现金流预测情况 46
七、不动产基金治理及运营管理安排情况 48
八、基金合同主要内容 50
九、其他对本次发行有重大影响的事项 51
风险因素 52
一、基金的特有风险 52
二、其他一般性风险因素 69
第一部分　不动产项目 72
一、不动产项目概况 72
二、不动产项目经营业绩及财务状况分析 166
三、原始权益人 201
四、运营管理机构 232
五、存在重要影响的其他事项 253
第二部分　资产评估与现金流测算 256

一、资产评估 256
二、现金流测算分析 280
第三部分 治理机制与运营管理安排 300
一、不动产基金治理机制 300
二、运营管理安排 316
第四部分 不动产基金 337
一、本次发行参与机构的基本情况 337
二、不动产基金的交易安排 340
三、关联交易与利益冲突 357
四、基金运作 369
五、其他事项 408
第五部分 附件 412

绪言

《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》（以下简称“招募说明书”或“本招募说明书”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《公募 REITs 指引》”）《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）》《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）》《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 2 号—发售业务（试行）》《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》（以下简称“《新购入不动产指引》”）《公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金运营操作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 4 号—招募说明书编制》等法律法规及其他有关规定，以及《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基金”或“本基金”）是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书根据基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务的法律文件。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其

对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资人欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金的基金合同。

释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义

（一）基金层面涉及的主要定义

1.基金或本基金：指中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

2.基金管理人：指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）。

3.基金托管人：指兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）。

4.原始权益人：指基金持有的不动产项目的原所有人，本基金首次发售及本次扩募发售时，指厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”）。

5.运营管理机构：指根据运营管理服务协议为基金及不动产项目提供运营管理服务的机构，本基金首次发售及本次扩募发售时，指厦门住房租赁发展有限公司（以下简称“安居租赁”）。

6.参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、运营管理机构等专业机构。

7.首次发售/首次募集：本基金依法进行首次发行募集资金。募集资金用于投资“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得不动产项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权。

8.扩募/扩募发售：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途。具体扩募安排根据基金份额持有人大会决议确定。

9.新购入不动产项目：指在基金存续期间内，在满足法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如不动产项目交易金额超过基金净资产 20%或涉及扩募安排）等规定程序后，基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩

募资金等作为资金来源新增购入不动产项目。具体新购入不动产项目安排根据基金变更注册法律文件及基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

10.本次扩募发售：本基金本次依法进行扩募发行募集资金。

11.本次交易：本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资“中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得拟购入不动产项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及拟购入不动产项目完全的控制权和处置权。

12.基金募集期：指自基金份额发售（含首次发售及扩募发售）之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过5个交易日，最长不得超过3个月。

13.基金合同生效日：指基金募集（含首次发售及扩募发售）达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续的日期。首次发售基金合同生效日为基金首次募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期，即2022年8月22日。基金存续期发生扩募并进行基金变更注册的，新基金合同生效日为扩募发售成功，基金管理人办理完毕相关手续的日期，具体以基金管理人届时公告为准。

14.基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期。

15.存续期、封闭期：指首次发售基金合同生效之日（即2022年8月22日）起71年，但基金合同另有约定的除外。

16.基金合同：指《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

17.基金托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订和补充。

18.账户监督协议：指基金管理人、计划管理人、监管银行与各项目公司就本基金签订之《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之账户监督协议》及对该账户监督协议的任何有效修订和补充。

19.运营管理服务协议：指基金管理人、运营管理机构与各项目公司就本基金签订之《不动产项目运营管理服务协议》及对该等协议的任何有效修订和补充。

20.招募说明书或本招募说明书：指《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新，2025年度第一次扩募并新购入不动产项目后，相应修订为《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》。

21.基金产品资料概要：指中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品资料概要及其更新。

22.上市交易公告书：指中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书，具体以首次发售及扩募发售披露的对应公告文件名称为准。

23.基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。

24.基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

25.投资人、投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称。

26.个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

27.机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

28.合格境外机构投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者。

29.人民币合格境外机构投资者：指按照《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定，运用来自境外的人民币资金进行境内证券投资的境外法人。

30.战略投资者：指符合本基金战略投资者选择的特定标准、事先与基金管理人签署

配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其它专业机构投资者。

31.向原持有人配售：指基金扩募向扩募发售权益登记日登记在册的原基金份额持有人按相同的配售比例配售扩募份额。

32.公开扩募：指基金扩募向不特定对象募集，公开扩募可以全部或者部分向扩募发售权益登记日登记在册的原基金份额持有人优先配售，网下机构投资者、参与优先配售的原基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

33.定向扩募：指基金符合基金份额持有人大会决议规定条件的特定对象扩募发售，且每次发售对象不超过35名。

34.定向扩募发售对象：指通过定向扩募认购并获得该次向特定对象发售基金份额的法人、自然人或者其他合法投资组织，不超过35名。证券投资基金管理公司、证券公司、银行理财子公司、保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的2只以上产品认购的，视为一个发售对象。

35.持有份额不低于 20%的第一大基金持有人：指基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有基金份额比例不低于20%且持有份额最多的基金份额持有人。

36.定价基准日：指计算定向扩募发售底价的基准日，为定向扩募发售期首日，基金份额持有人大会提前确定全部发售对象且发售对象包含《新购入不动产指引》第四十八条第二款规定的投资者的，定价基准日还可以为基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日，定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前20个交易日基金交易均价的90%。

37.基金交易均价：特定交易日基金交易总金额/特定交易日基金交易总份额。

38.关联方：本基金的关联方包括关联法人和关联自然人。

（1）具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

1）直接或者间接持有本基金30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

2）持有本基金10%以上基金份额的法人或其他组织；

3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

（2）具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

1）直接或者间接持有本基金10%以上基金份额的自然人；

2）基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

3）本条第1）项和第2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满18周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

39.关联交易：是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

（1）基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构等；

（2）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

（3）项目公司层面：不动产项目购入与出售、不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《公募REITs指引》第五十条的要求，按照连续12个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项：

1）购买或者出售资产；

2）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3）提供财务资助；

4）提供担保；

5）租入或者租出资产；

6）委托或者受托管理资产和业务；

7）赠与或者受赠资产；

8）债权、债务重组；

9）签订许可使用协议；

10）转让或者受让研究与开发项目；

11）购买原材料、燃料、动力；

12）销售产品、商品；

13）提供或者接受劳务；

14）委托或者受托销售；

15）在关联人的财务公司存贷款；

16）与关联人共同投资；

17）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18）法律法规规定的其他情形。

40.基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务。

41.销售机构：指中金基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。

42.场内：指通过具有相应业务资格的上海证券交易所会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购、上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

43.场外：指上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

44.会员单位：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位。

45.登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人开放式基金账户和/或上海证券账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

46.登记机构：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

47.登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统，通过场外销售机构认购的基金份额登记在本系统。

48.证券登记系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统，通过场内会员单位认购、买入的基金份额登记在本系统。

49.上海证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即A股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有上海证券账户。

50.基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国登记结算有限责任公司注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。

51.基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认

购、基金交易、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

52.上市交易：指投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

53.认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为。

54.转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。前者即基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间进行转托管的行为或在证券登记系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。后者即基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统和证券登记系统之间进行转托管的行为。

55.基金资产总值或基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

56.基金资产净值或基金净资产：指基金总资产减去基金负债后的价值 ，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

57.基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数的价值。

58.基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程。

59.估值日：本基金的估值日为基金合同生效后每年6月30日及12月31日，以及法律法规规定的其他日期。

60.基金可供分配金额：指在基金合并利润表中净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。法律法规另有规定的，从其规定。

61.基金收益：指基金投资所得不动产资产支持证券投资收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节

约。

62.权益登记日：指登记享有分红权益的基金份额的日期，基金份额持有人在权益登记日持有的基金份额享有收益分配的权利。

63.《可供分配金额测算报告》：指基金管理人根据《公募 REITs 指引》及《公开募集不动产投资信托基金运营操作指引（试行）》，编制的可供分配金额测算报告。本次扩募发售时，指自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止及自 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止（以下简称“预测期”）的基金模拟可供分配金额测算报告，上述报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具了编号为利安达专字[2026]第 0060 号的模拟可供分配金额测算报告审核报告。

64.《关于新购入不动产项目的法律意见书》：指由北京天达共和律师事务所出具的《关于中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金新购入不动产项目的法律意见书》。

（二）资产支持专项计划层面涉及的主要定义

1.不动产资产支持专项计划、资产支持专项计划或专项计划：指中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划、中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划，及本基金存续期内可能购入的与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制的管理人设立的资产支持专项计划。

2.第 1 期资产支持专项计划或第 1 期专项计划：指“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划”。

3.第 2 期资产支持专项计划或第 2 期专项计划，指“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划”。

4.不动产资产支持证券或资产支持证券：指资产支持专项计划项下发行的资产支持证券。

5.第 1 期资产支持证券：指“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券”。

6.第2期资产支持证券：指“中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券”。

7.计划管理人：指根据《专项计划标准条款》担任计划管理人的中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”），或根据《专项计划标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

8.不动产资产支持证券持有人、资产支持证券持有人、专项计划份额持有人：指任何持有不动产资产支持证券的投资者；于专项计划设立之日，基金管理人（代表本基金）持有专项计划的全部资产支持证券份额，系专项计划的单一资产支持证券持有人。

9.计划托管人：指根据《专项计划托管协议》担任计划托管人的兴业银行，或根据该等协议任命的作为计划托管人的继任机构。为免疑义，计划托管人与基金托管人应当为同一主体。

10.《专项计划标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划标准条款》及《中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划标准条款》。

11.《第1期专项计划标准条款》：指计划管理人为规范第1期资产支持专项计划的设立和运作而制订的《中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划标准条款》及对该协议的任何有效修改或补充。

12.《第2期专项计划标准条款》：指计划管理人为规范第2期资产支持专项计划的设立和运作而制订的《中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划标准条款》及对该协议的任何有效修改或补充。

13.《专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

14.《第1期专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

15.《第2期专项计划认购协议》：指计划管理人与认购人签署的《中金厦门安居租

赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

16.《专项计划说明书》：指计划管理人签署的专项计划说明书，及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

17.《第1期专项计划说明书》：指计划管理人签署的《中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划说明书》及对该协议的任何有效修改或补充。

18.《第2期专项计划说明书》：指计划管理人签署的《中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划说明书》及对该协议的任何有效修改或补充。

19.资产管理合同:《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》和《专项计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

20.《专项计划托管协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与计划托管人签署的专项计划托管协议，及对该等协议的任何有效修改或补充，具体以专项计划设立时签署的协议名称为准。

21.《第1期专项计划托管协议》：指计划管理人（代表第1期专项计划的利益）与计划托管人签署的《中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

22.《第2期专项计划托管协议》：指计划管理人（代表第2期专项计划的利益）与计划托管人签署的《中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

23.《股权转让协议》：指计划管理人以己方名义，代表专项计划的利益，与原始权益人、各标的项目公司签署的关于原始权益人向专项计划转让其持有的标的股权的《股权转让协议》的合称或单称（视上下文义而定），以及对该等协议的任何有效修改或补充。

24.《第1期专项计划股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表第1期专项计划的利益，与原始权益人、各已持有项目公司签署的原始权益人向第1期专项计划转让其持有的标的股权的《第1期专项计划股权转让协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

25.《第2期专项计划股权转让协议》：指计划管理人以自己的名义，代表第2期专项计划的利益，与原始权益人、拟购入项目公司签署的关于原始权益人向第2期专项计划转让其持有的标的股权的《第2期专项计划股权转让协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

26.《股东借款协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）分别与各项目公司签署的《股东借款协议》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

27.《第1期专项计划股东借款合同》：指计划管理人（代表第1期专项计划的利益）分别与第1期资产支持专项计划项下各已持有项目公司签署的《第1期专项计划股东借款合同》的合称或者单称（视上下文义而定），及对该等协议的任何有效修改或补充。

28.《第2期专项计划股东借款合同》：指计划管理人（代表第2期专项计划的利益）与第2期资产支持专项计划项下拟购入项目公司签署的《第2期专项计划股东借款合同》，及对该等协议的任何有效修改或补充。

29.《增资协议》：指计划管理人（代表专项计划的利益）与本次扩募购入的项目公司签署的《增资协议》及对该等协议的任何有效修改或补充。

30.专项计划文件：指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《专项计划标准条款》《专项计划认购协议》《专项计划说明书》《专项计划托管协议》《股权转让协议》《股东借款协议》和《增资协议》。为免疑义，专项计划文件不包括《基金合同》《基金托管协议》《运营管理服务协议》及《账户监督协议》。

31.专项计划资产：指《专项计划标准条款》约定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

32.专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

33.专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

34.专项计划账户/专项计划托管账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收项目公司偿付的股东借款本息或标的项目公司分配的股东

利润、接收处分价款以及其他应属专项计划的款项，支付标的股权转让价款、向项目公司发放股东借款、向项目公司支付增资款、支付专项计划利益及专项计划费用以及合格投资，均须通过专项计划账户进行。

35.专项计划设立日：指计划管理人根据《专项计划标准条款》约定宣布的专项计划设立之日。

36.专项计划终止日：指《专项计划标准条款》约定的专项计划终止之日，专项计划于以下任一情形发生之日终止：

（1）专项计划完成完全处分，且已完成相应的处分分配，同时合格的专项计划决定决议专项计划提前终止的；（2）合格的专项计划决定同意终止专项计划；（3）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，或者专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止。

37.专项计划存续期间：指自专项计划成立之日起67年，但可根据合格的专项计划决定的要求延期或提前终止。

38.交割日：指专项计划设立日，自该日起计划管理人（代表专项计划的利益）即成为标的股权的所有权人，即项目公司的唯一股东，享有项目公司股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

39.交割审计基准日：为交割日前一日的24:00时整，由受聘的审计机构对截至交割审计基准日（含该日）拟购入项目公司净资产表进行审计并出具审计报告。

40.专项计划直接决议：指在专项计划的资产支持证券持有人为单一投资人（“单一资产支持证券持有人”）的期间内，该单一资产支持证券持有人以书面的形式直接作出的资产支持证券持有人会议决议。为免疑问，基金管理人（代表本基金）在作为专项计划单一资产支持证券持有人的期间内，是由基金管理人以书面的形式作出专项计划直接决议。

41.合格的专项计划决定：指资产支持证券持有人会议的决议（适用于专项计划的资产支持证券持有人并非单一资产支持证券持有人的情形）或专项计划直接决议（适用于专项计划的资产支持证券持有人为单一资产支持证券持有人的情形），视上下文意而定。

42.基础资产：指由原始权益人直接持有的，并拟由计划管理人代表专项计划的利益，

向原始权益人收购的项目公司的100%股权，以及计划管理人代表专项计划的利益，向项目公司发放股东借款而享有的项目公司股东债权。

43.股东借款：指计划管理人（代表专项计划的利益）根据《股东借款协议》的约定向项目公司发放的借款。

44.处分标的：指在资产支持证券持有人作出处分决议并确定处分方案（“处分方案”）的情形下，计划管理人拟向任意第三方出售或变现的全部或部分的基础资产或目标不动产资产的单称或统称，具体以资产支持证券持有人决议的处分方案记载为准。

45.处分：指向任意第三方出售或变现全部或部分处分标的。为免疑义，处分项目公司股东债权的，可以通过债权转让的方式进行，也可以通过该第三方向项目公司发放一笔借款并由项目公司以该笔款项偿还项目公司股东借款的方式进行；在发生处分的情况下，专项计划应当根据《专项计划标准条款》的约定进行处分分配。

46.完全处分：指专项计划已完成对其所持有的全部专项计划资产的处分。

47.资产支持专项计划普通分配：指分配资金源于项目公司支付价款（不含处分价款）、资产支持专项计划合格投资收益，并扣除资产支持专项计划承担的费用后向基金（作为资产支持证券单一持有人）进行的分配。

48.处分分配：指分配资金来源于处分价款，并扣除专项计划承担的专项计划费用后向资产支持证券持有人进行的分配。

49.特殊分配：指分配资金来源于投资剩余资金及其在专项计划账户内产生的孳息（如有），并扣除专项计划承担的专项计划费用后向资产支持证券持有人进行的分配。

50.项目公司支付价款：指专项计划存续期间内，专项计划账户收到的项目公司偿付的股东借款本息及标的项目公司分配的股东利润，但不包括项目公司因处分所收取的处分价款。

51.处分价款：指通过处分获得的现金收入。

52.合格投资：指在《专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，将专项计划资金投资于银行存款。

53.投资剩余资金：指在《第2期专项计划股权转让协议》被解除的情况下，专项计划账户内等额于《第2期专项计划股权转让协议》项下尚未实际支付或已实际收回的股权转让价款及尚未根据《股东借款协议》向项目公司实际发放的股东借款，以及尚未根据《增资协议》向项目公司实际支付的增资款的资金。

54.前期费用：包括为专项计划设立之目的及资产支持证券发行之目的而发生的发行信息披露的费用、聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构对目标不动产资产进行评估的初始评估费、聘请会计师事务所出具专业意见所应付的报酬等相关费用。

55.专项计划费用：指计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其收购、管理和处分专项计划资产而承担的税费（但计划管理人就其收取的专项计划管理费（如有）而应承担的税收除外）和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、专项计划审计费、资金汇划费、验资费（含认购资金的验资费）、银行询证费、执行费用、召开资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。为免疑义，计划管理人无义务垫付任何费用，计划管理人不承担因专项计划资金不足以支付相关费用而导致无法执行相关事务所造成的损失。

56.执行费用：指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

（三）不动产项目层面涉及的主要定义

1.不动产项目：指本基金根据《公募REITs指引》通过资产支持专项计划持有的项目公司、不动产资产的合称。

2.已持有不动产项目：本基金持有的已持有项目公司、已持有不动产资产的合称。

3.拟购入不动产项目：本基金拟持有的拟购入项目公司、拟购入不动产资产的合称。

4.项目公司：指直接拥有不动产资产合法、完整产权的法人实体。

5.已持有项目公司：指本基金已通过第1期资产支持专项计划持有的项目公司，具

体指厦门安居园博住房租赁有限公司（以下简称“园博公司”）及厦门安居珩琦住房租赁有限公司（以下简称“珩琦公司”）的单称及/或合称，视上下文而定。

6.拟购入项目公司：指本基金拟通过第2期资产支持专项计划持有的项目公司，具体指厦门安居林边仁和住房租赁有限公司（以下简称“林边仁和公司”）。

7.标的股权：指各拟购入项目公司股东直接持有的拟购入项目公司的100%股权。

8.项目公司股权：指计划管理人（代表专项计划的利益）直接或间接持有的各项目公司的100%股权。

9.已持有项目公司股权：指计划管理人（代表第1期专项计划的利益）直接或间接持有的各已持有项目公司的100%股权。

10.拟持有项目公司股权：指计划管理人（代表第2期专项计划的利益）直接持有的各拟购入项目公司的100%股权。

11.项目公司股东债权：指计划管理人（代表专项计划的利益）直接对项目公司享有的全部及/或任何债权。

12.已持有项目公司股东债权：指计划管理人（代表第1期专项计划的利益）直接对已持有项目公司享有的全部及/或任何债权。

13.拟持有项目公司股东债权：指计划管理人（代表第2期专项计划的利益）直接对拟购入项目公司享有的全部及/或任何债权。

14.拟购入项目公司特定债务：指拟购入项目公司拟偿还的全部特定债务，包括关联方借款本金及其应付利息（如有）、银行贷款本金及应付利息（如有）。

15.不动产资产：指不动产项目对应的房屋所有权及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文而定。

16.已持有不动产资产：指本基金已通过第 1 期资产支持专项计划持有的不动产资产，包括园博公寓项目、珩琦公寓项目的单称及/或合称，视上下文而定。

17.拟购入不动产资产：指本基金拟通过第 2 期资产支持专项计划收购的不动产资产，具体指以下不动产资产对应的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，视上下文义而定：（1）林边仁和公司持有的位于厦门市思明区下堡路179号的

产证证载建筑面积合计 21,254.68 平方米的 696 套保障性租赁住房房屋所有权及其占用的土地使用权及公共配套设施及室内配套的动产（“林边公寓项目”）；（2）林边仁和公司持有的位于厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号的产证证载建筑面积合计 68,663.30 平方米的 1,993 套租赁住房房屋所有权及其占用的土地使用权及公共配套设施及室内配套的动产（“仁和公寓项目”）。

18.备考汇总财务报表/备考财务报表：指截至特定基准日，体现项目公司资产、负债及所有者权益情况的备考汇总财务报表。首次发售时，为经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“利安达专字[2022]第 2133 号”的审计报告的截至 2022 年 3 月 31 日各项目公司近三年及一期的备考汇总财务报表。本次扩募发售时，为经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“利安达专字[2026]第 0059 号”审计报告的 2023 年度、2024 年度及 2025 年度的拟购入项目公司的备考财务报表。

19.不动产资产年度估值：指在基金存续期间，基金管理人聘请的评估机构对不动产资产出具的以每年 12 月 31 日为价值时点的评估价值；为免疑义，不动产资产年度估值总和为截至每年 12 月 31 日本基金持有的全部不动产资产，以当年 12 月 31 日为价值时点的评估价值总和。

20.初始评估报告：指评估机构针对拟购入不动产资产分别出具的编号为 JLL-SH[2026]房估字第 0104 号的《房地产估价报告》。

21.跟踪评估报告：指评估机构针对本基金已持有不动产资产出具的编号为 JLL-SH[2026]房估字第 0080 号的《房地产估价报告》。

22.扩募评估基准日：为 2025 年 12 月 31 日，评估机构以该日作为评估基准日，对拟购入不动产项目进行评估，并按照《公募 REITs 指引》相关规定出具评估报告。

23.监督账户/运营收入账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于收取专项计划通过专项计划账户发放的《股东借款协议》项下股东借款和《增资协议》项下增资款、归集项目公司各类现金资产、收取不动产项目相关资产收入和其他所有各类收入，向专项计划账户支付股东分红和股东借款本息，向运营管理机构支付运营管理费、向项目公司基本账户/支出账户划拨项目公司运营资金及应退押金、支付项目公司合同换签或账户变更应退回结算款项，并用于偿付项目公司既有非经营性负债（包括关联方借款，但不包括经营性负债）的人民币资金账户。

24.基本账户/支出账户：指项目公司在监管银行处开立的专门用于收取监督账户/运营收入账户拨付的项目公司运营资金及应退押金，并根据项目公司账户监督协议、运营管理服务协议的约定对外进行日常运营开支的人民币资金账户。

二、法律法规的相关定义

1.法律法规/中国法律：指现行有效并公布实施的中华人民共和国法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等。

2.《基金法》或《证券投资基金法》：指2003年10月28日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自2013年6月1日起实施，并经2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

3.《公募REITs指引》：指中国证监会2020年8月6日颁布并实施，经2023年10月20日中国证监会《关于修改<公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第五十条的决定>修改的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

4.《销售办法》：指中国证监会2020年8月28日颁布、同年10月1日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

5.《信息披露办法》：指中国证监会2019年7月26日颁布、同年9月1日实施的，并经2020年3月20日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

6.《运作办法》：指中国证监会2014年7月7日颁布、同年8月8日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

7.《资产证券化业务规定》：指中国证监会公布并于2014年11月19日施行的《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》，包括其不时的修改及更新。

8.《业务规则》：指上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中金基金管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《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）》《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 2 号——发售业务（试行）》《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《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 5 号——临时报告（试行）》《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 6 号——年度报告（试行）》《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 7 号——中期报告和季度报告（试行）》等规则及对其不时做出的修订；上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司发布的相关通知、指引、指南。

9.《业务办法》：指《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）》。

10.《新购入不动产指引》：指《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》。

11.《上市规则》：指《上海证券交易所证券投资基金上市规则》。

12. 《新购入项目申报工作的通知》：指《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》。

三、其他定义

1.中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

2.银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

3.中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

4.规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介。

5.不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

6.工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日。

7.元：指人民币元。

8.尽职调查基准日：指 2025 年 12 月 31 日。

9.报告期：指 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

招募说明书概要

本概要仅对招募说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招募说明书正文及附件。

一、重大事项提示

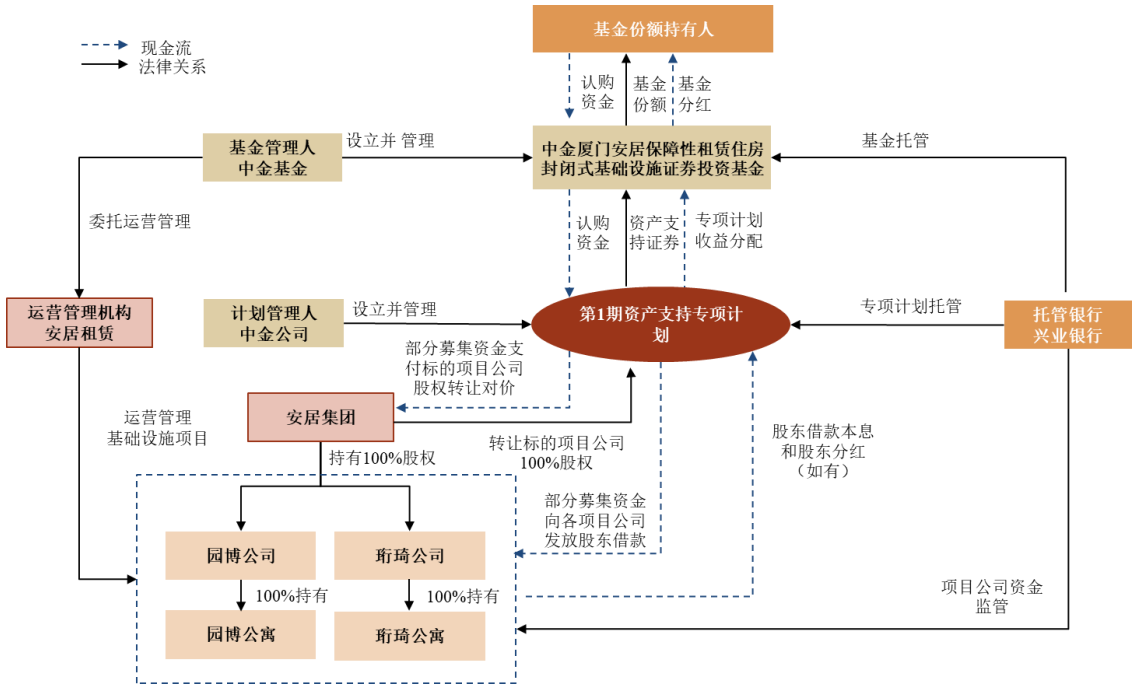
本基金主要投资于以租赁住房类不动产项目为最终投资标的的资产支持专项计划。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括基金的特有风险及基金投资的其他风险。其中，（1）基金的特有风险包括但不限于租赁住房行业的风险；基金的投资管理风险（基金投资的交易风险；不动产项目运营风险；估值与现金流预测的风险；不动产项目直接或间接对外融资的风险；不动产项目收购与出售的相关风险；土地使用权到期、被征用或收回的风险；基金利益冲突与关联交易风险等），本次扩募发售及新购入不动产项目相关的风险（基金停牌风险；扩募发售失败风险；摊薄即期回报的风险；发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险；基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险），及其他与基金相关的特别风险（集中投资风险；流动性风险；基金管理人的管理风险；计划管理人、托管人的尽职履约风险；税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险；专项计划等特殊目的载体提前终止风险；不可抗力风险等）；（2）其他一般性风险因素，包括但不限于基金价格波动风险、终止上市风险、相关参与机构的操作及技术风险、基金运作的合规性风险、证券市场风险等。具体请见本招募说明书“风险因素”部分。

二、基金整体架构

本基金基金合同生效后首次投资的资产支持证券为“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 2 处不动产资产（以下统称“已持有不动产资产”）所属的 2 家项目公司（以下统称“已持有项目公司”，即“园博公司”及“珩琦公司”）的全部股权和对该等已持有项目公司的全部股东债权。

本基金首次发售时，整体交易架构如下图所示：

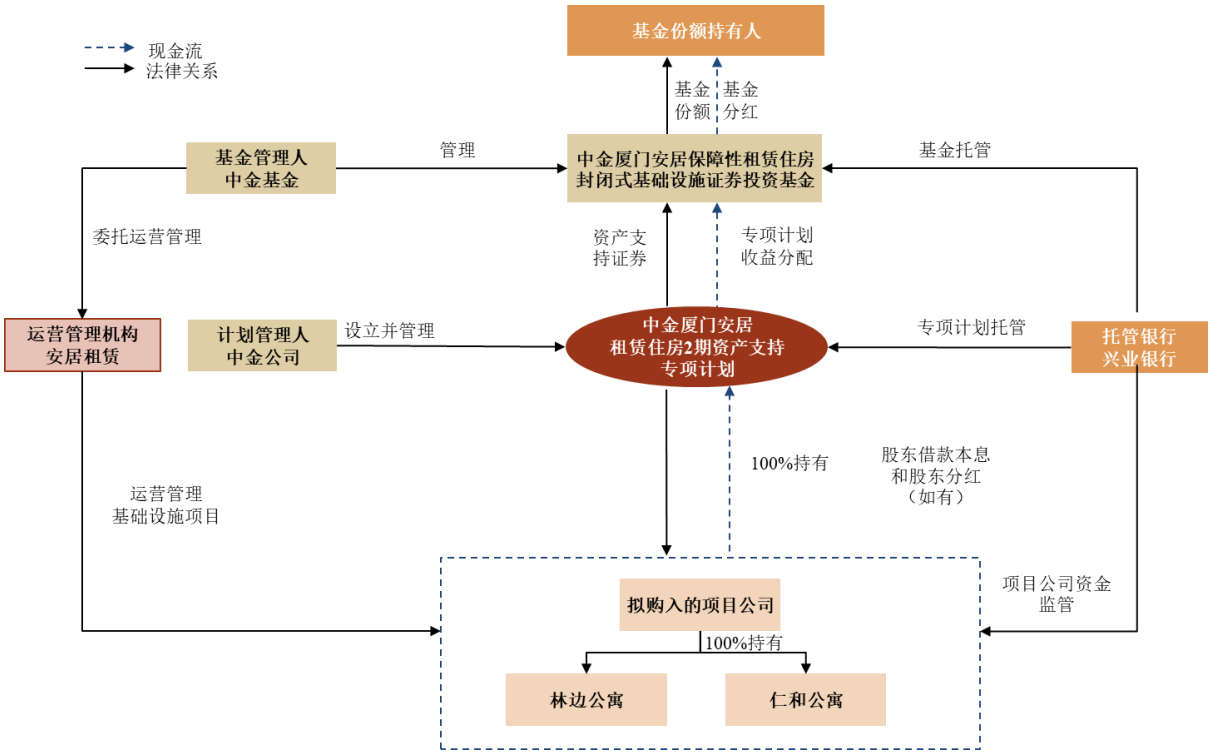
图 1：本基金首次发售时交易架构示意图



本基金本次扩募发售投资的不动产资产支持证券为“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划”，并将通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 2 处拟购入不动产资产所属的 1 家拟购入项目公司的全部股权和对该等拟购入项目公司的全部股东债权。本基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权前，上述拟购入项目公司由安居集团全资持有。

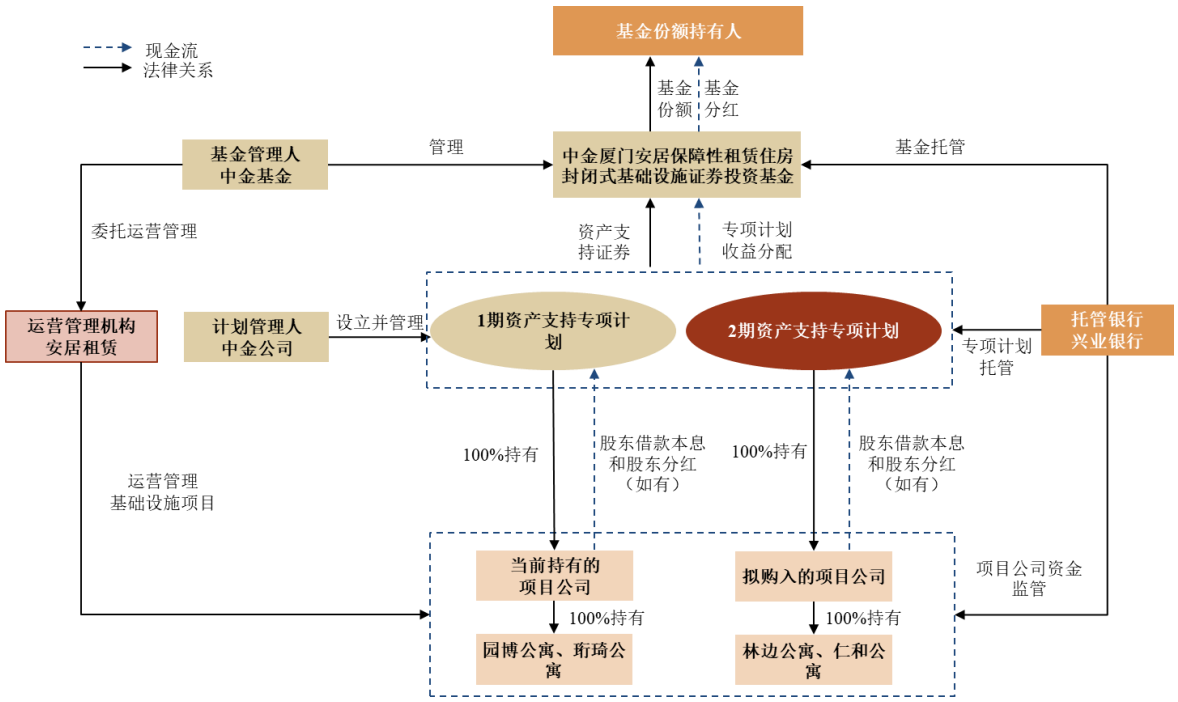
本基金本次扩募发售整体交易架构如下所示：

图 2：本基金本次扩募发售交易架构示意图



本次扩募发售完成后，本基金的产品结构变更如下：

图 3：本基金本次扩募发售完成后产品结构示意图



本基金本次扩募的交易安排，详见本招募说明书第四部分“二、不动产基金的交易安排”。

三、基金发行概况以及本次发行的中介机构基本情况

基本情况	
基金名称	中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划
不动产项目业态	租赁住房
基金投资标的	本基金扩募募集的资金扣除必要税费（如有）及预留费用（如有）外，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划”。
基金存续期限	自首次发售基金合同生效之日起 71 年，但基金合同另有约定的除外。 存续期期限届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。
专项计划期限	自专项计划成立之日起 67 年，但可根据合格的专项计划决定的要求延期或提前终止。
预计基金募集份额（亿份）	本次扩募拟发售份额上限为 2.35 亿份（含），本次扩募发售基金份额根据扩募发售结果最终确定。
预计募集规模（亿元）	本次扩募拟发售金额不高于 7.887 亿元（含）且不低于 6.900 亿元（含）。本次扩募发售实际募集金额根据扩募发售结果最终确定。
不动产项目估值（亿元）	6.857 亿元
净现金流分派率	拟购入不动产项目 2026 年和 2027 年预计分派率为 4.14%、4.12%。
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金分红方式分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。
回收资金用途	原始权益人承诺拟将净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）主要用于在建项目、前期工作成熟的新项目及补充流动资金等。上述项目包括保障性租赁住房大嶝公寓、美峰公寓、龙泉公寓（一期、二期）、古地石公寓和蓬莱公寓等。
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	新购入不动产项目的原始权益人安居集团通过战略配售方式认购本次定向扩募基金份额总量的 34%，原始权益人同一控制下的关联方厦门国有资本运营有限责任公司通过战略配售方式认购本次定向扩募基金份额总量的 2.5%，其中扩募份额发售总量 20%的部分自扩募份额上市之日起 60 个月内不得转让，超过 20%的部分自扩募份额上市之日起 36 个月内不得转让。
预计是否出表	否
特殊条款	无特殊条款
参与人概况	
基金管理人	中金基金管理有限公司
专项计划管理人	中国国际金融股份有限公司
托管人	兴业银行股份有限公司
财务顾问	无

原始权益人	厦门安居集团有限公司
原始权益人企业性质	地方国有企业
原始权益人所属行业	房地产业
原始权益人注册地	福建省厦门市思明区台北路 1 号之二 703 单元
原始权益人控股股东和持股比例	厦门安居控股集团有限公司，100%
原始权益人实控人	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
原始权益人上市地点和股票代码	无
运营管理机构	厦门住房租赁发展有限公司
运营管理机构注册地	福建省厦门市思明区台北路 1 号之二 1401-5 单元
运营管理机构经营地	福建省厦门市湖里区仙岳路 2999 号莲湖大厦
重要现金流提供方	复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院、厦门建发健康集团有限公司及其关联方
资产评估机构	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司
基金法律顾问	北京天达共和律师事务所
专项计划法律顾问	北京天达共和律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
现金流测算机构	不涉及
流动性服务商	截至 2025 年 12 月 31 日，流动性服务商包括中国国际金融股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、广发证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、华泰证券股份有限公司。

四、不动产项目概况

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	保障性租赁住房林边公寓项目	公共租赁住房仁和公寓项目
不动产项目业态	租赁住房	租赁住房
项目所在地	福建省厦门市思明区	福建省厦门市湖里区
资产范围	位于思明区观音山片区北部、地铁 2 号线东宅站、半屏山路和下堡路交叉口东北侧	位于湖里区五缘湾片区金山西路以北、支四路以南、支五路以西、金莲路以东
建设内容和规模	建筑面积 21,254.68 平方米，共计 696 套保障性租赁住房	建筑面积 68,663.30 平方米，共计 1,993 套公共租赁住房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	21,254.68 平方米	68,663.30 平方米

项目	项目一	项目二
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2019 年 6 月 竣工时间：2022 年 8 月 投入运营时间：2022 年 9 月	开工时间：2019 年 2 月 竣工时间：2022 年 1 月 投入运营时间：2022 年 4 月
使用期限	2023 年 1 月 1 日起至 2092 年 12 月 31 日止	2023 年 1 月 1 日起至 2092 年 12 月 31 日止
剩余年限	剩余年限 67 年（截至 2025 年 12 月 31 日）	剩余年限 67 年（截至 2025 年 12 月 31 日）
用地性质	出让	出让
可供分配金额测算	根据《可供分配金额测算报告》，本基金拟购入不动产项目 2026 年、2027 年可供分配金额分别为 28,369,662.55 元、28,269,026.67 元，预计分派率分别为 4.14%、4.12%。	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	拟入池资产已投保财产一切险及公众责任保险。 财产一切险的投保期限为自 2025 年 5 月 1 日零时起，至 2026 年 4 月 30 日二十四时止。拟购入不动产资产的财产一切险的保险金额共计人民币 686,100,000.00 元，能够足额覆盖评估基准日的物业评估价值。 公众责任险的投保期限为自 2026 年 1 月 1 日零时起，至 2026 年 12 月 31 日二十四时止。	
项目权属	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司依法合规通过协议出让的方式取得林边公寓和仁和公寓土地使用权，拥有林边公寓和仁和公寓不动产权证，为林边公寓和仁和公寓的合法权利人。	
他项权利	无	无

五、不动产项目经营情况

（一）行业及区域竞争情况

1、租赁住房行业的主要政策及法律法规

我国现行的住房保障体系中，保障性住房项目分为配租型和配售型两种，其中，配租型保障性住房包括保障性租赁住房、公共租赁住房。

2021 年 7 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）（以下简称“22 号文”），明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”。22 号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，明确“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”，同时明确“住房城乡建设部要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导”。22 号文的出台为保障性租赁住房行业发展奠定了坚实基础。

表-1：保障性租赁住房领域主要法律法规及规范性文件表

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	2021 年 6 月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
2	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》	2021 年 7 月	试点行业首次扩充到保障性租赁住房，包括各直辖市以及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。
3	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	2022 年 2 月	明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，银行业金融机构要加大对保障性租赁住房发展的支持力度。
4	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	2022 年 2 月	充分发挥市场在金融资源配置中的决定性作用，银行保险机构要在商业可持续的前提下，在科学测算收益的基础上，为保障性租赁住房发展提供多样化、有针对性的金融产品和服务。
5	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	2023 年 9 月	为推进保障性住房建设，从 2023 年 10 月 1 日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇所得税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。
6	《住房租赁条例》	2025 年 7 月	《条例》旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。一是明确总体要求。二是规范出租承租活动。三是规范住房租赁企业行为。四是规范经纪机构行为。五是强化监督管理。六是严格责任追究。

根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号），住房和城乡建设部负责全国公共租赁住房的指导和监督工作。县级以上地方人民政府住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作，会同有关部门建立有效的监督检查制度，对市县公租房工作加强督促指导。

表-2：公共租赁住房领域主要法律法规及规范性文件表

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	2010 年 6 月	公共租赁住房供应对象为城市中等偏下收入住房困难家庭；租金依住房市场租金和供应对象支付能力合理确定并动态调整；需签书面租赁合同；仅限承租人自住，不得出借、转租、闲置或用于经营活动。
2	《公共租赁住房管理办法》	2012 年 5 月	限定建设标准和租金水平，面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业外来务工人员出租；明确申请审核、轮候配租、使用退出及

序号	政策名称	发布时间	核心内容
			法律责任。
3	《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》	2013 年 12 月	2014 年起，廉租住房建设计划并入公共租赁住房年度建设计划，此前在建廉租住房项目建成后纳入公共租赁住房管理。
4	《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》	2014 年 6 月	并轨后保障对象包括原廉租住房和公共租赁住房保障对象，即城镇低、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工，稳定就业外来务工人员。
5	《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	2015 年 1 月	发挥市场与政府作用，推进租赁服务平台建设，发展租赁经营机构，完善公租房制度，拓宽融资渠道，推动房企转型，3 年形成健全住房租赁市场。
6	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	2015 年 4 月	运用 PPP 模式，结合政府与社会资本优势，建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的公租房投资建设和运营管理新模式。
7	《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	2016 年 5 月	到 2020 年，形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，保基本、促公平、可持续的公租房保障体系，规则明晰、监管有力、权益保障充分的法规制度体系，实现城镇居民住有所居。
8	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	2018 年 12 月	明确公租房资产定义，即地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件保障对象提供的住房；规定资产配置、使用、处置、财务管理、报告及监督管理。
9	《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》	2019 年 4 月	对公租房建设相关的土地增值税、契税，运营相关的增值税及房产税等给予免征优惠。
10	《关于进一步规范发展公租房的意见》	2019 年 5 月	完善由配租型公租房和配售型共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众基本住房需求。
11	《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》	2023 年 8 月	对公租房建设期间用地及建成后占地免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理相关印花税；购买住房作为公租房免征契税、印花税；对公租房免征房产税；对租金收入免征增值税，政策执行至 2025 年 12 月 31 日。
12	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	2023 年 9 月	为推进保障性住房建设，从 2023 年 10 月 1 日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇所得税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。

目前，厦门市形成了保障性租赁房、市级公共租赁住房、保障性租赁住房为主的覆盖全体市民的租赁住房保障体系，并已经搭建了较为完善的住房保障政策体系，具体情况如下：

表-3：厦门市住房保障领域主要政策及法规情况

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《厦门市社会保障性住房管理条例》	2009 年 6 月起施行，2014 年 8 月第	社会保障性住房，是指政府提供优惠，限定户型、面积，向本市低收入、中等偏下收入住房

序号	政策名称	发布时间	核心内容
		一次修订。	困难家庭提供的具有保障性质的住房。社会保障性住房实行统一规划、统一建设、统一分配、统一管理。社会保障性住房管理应当遵循公开、公平、公正的原则，实行严格的准入与退出机制。并对规划建设、分配及使用、租金安排等做出具体规定。
2	《厦门市社会保障性住房管理条例实施办法》	2015年出台，2020年进行第一次修订，2024年进行第二次修订。	对行政管理单位做出具体部署，并对规划建设、分配及使用、租金安排等做出进一步细化规定。
3	《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	2021年7月	保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。建筑面积原则上不超过70平方米，以30～45平方米的小户型为主。保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。
4	《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》	2023年11月	明确保障性租赁住房认定标准；对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金95%的标准，进行租金备案。且备案租金年度涨幅原则上不得超过5%
5	《厦门市市级公共租赁住房管理办法》	2023年11月	适用于市级运营企业运营的市级公共租赁住房的投资建设、租赁和使用管理。公共租赁住房的租赁对象有三类：具有本市户籍的住房收入困难家庭；未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才；在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体。
6	《厦门市促进人口高质量发展若干措施》	2025年11月	进一步扩大大学生“一张床”免费住宿保障政策，“五年五折”租房补贴、市级公共租赁住房保障对象范围，为来厦求职就业青年提供住房便利与优惠。

2、租赁住房行业的发展情况

“十四五”时期，住房城乡建设系统牢牢抓住“安居”这个人民群众幸福生活的基点，坚持市场与保障相结合，多措并举、多点发力，提高人民群众居住水平，着力保障困难群众基本住房需求。根据住房城乡建设部新闻发布会的相关信息，“十四五”期间，全国计划筹集建设保障性租赁住房870万套间，预计可以帮助2600多万新市民、青年人改善居住条件。体系上，充分考虑保障对象的实际情况差异，建立包含公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房的多层次住房保障体系，对新市民、青年人等不同群体，在住房保障制度上作出相应安排。方式上，坚持货币补贴和实物保障相结合，以需定建、

以需定购，筹集保障性住房房源，根据群众需求宜租则租、宜售则售。“十四五”时期，建设筹集各类保障性住房和城中村、城市危旧房改造等安置住房1100多万套（间）、惠及3000多万群众。

“十四五”期间，厦门市建成5.87万套（间）保障性住房，筹集13.6万套（间）保障性租赁住房；发放大学生“五年五折”租房补贴超13亿元，惠及37万余人次；“一张床”免费住宿政策惠及1万余人次。

3、所在地区宏观经济与市场概况

厦门市作为我国经济特区和东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市，持续吸引省内及全国各地的外来人口来此置业。厦门市人口规模不断扩大的同时，城市商品住宅成交价格维持高位，带动城市住房租赁需求保持旺盛，而公共租赁住房和保障性租赁住房凭借覆盖范围较广、租金普遍较低等优势，吸引城市租房群体关注，市场需求旺盛。

从人口流入看，2020年至2024年，厦门市常住人口由518万人增至535万人，根据《厦门市国土空间总体规划（2020—2035年）》，到2025年，全市常住人口规模将达600万人。思明区和湖里区作为城市中心区域，凭借强劲的产业发展基础，成为城市人口最集中的区域，2024年两区常住人口分别为106.9万人和100.5万人，合计占全市人口比例约39%。此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。近年来，厦门市16所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率近50%，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

厦门岛内的思明区和湖里区作为城市中心区域，商品房成交均价居于全市最高水平，远高于岛外各区。2025 年 12 月，两区一手商品住宅均价分别达 69,429 元/平方米和59,830元/平方米，租售比达1:950-1:1,100。高企的房价加重厦门市及岛内两区居民购房压力，推动成本较低的公共租赁住房和保障性租赁住房需求不断增长。

从供给来看，未来厦门市仍将加大公共租赁住房和保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等群体的租房需求，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升厦门市住房保障水平。

租金方面，未来伴随着厦门市经济稳步增长和人口持续导入，城市住房租赁需求将稳步提升，或将带动市场租金平稳增长。根据《厦门市市场化住房租赁发展规划（2021-2025 年）》，厦门市强调保持住房租金价格平稳，将建立住房租金价格参考体系，保障租金价格稳定，维持年度住房租赁价格指数同比涨幅不超过 5%，年度租金涨幅不超过人均可支配收入涨幅。

从区域层面看，思明区和湖里区位于厦门岛内，是城市中心区域，拥有良好的居住环境和公共配套，未来仍将持续吸引人口流入。而受限于两区较高的购房价格，成本较低的租赁住房市场在未来一段时间内仍将是解决外来人口居住需求的重要手段，进而继续推动思明区和湖里区的公共租赁住房和保障性租赁住房稳健发展。未来 3-5 年，两区公共租赁住房新增供给有限，预计区域保障性租赁住房和公租房仍将保持“供不应求”的发展态势。与此同时，伴随着厦门市积极筹建保障性租赁住房，思明区和湖里区保租房供给预计快速增长，在满足市场需求的同时，市场竞争或将加剧，从而对保租房项目的房源品质和运营管理能力提出更高的要求。

4、区域竞争情况

林边公寓位于思明区，为保障性租赁住房项目，主要面向厦门市新市民及青年人等租户，客群广泛稳定。截至 2025 年 12 月 31 日，项目周边竞品以市场化集中式公寓为主，具体如下：

表-4：林边公寓项目竞品情况

序号	项目名称	项目类型	平均租金（元/平方米/月，不含物业费）
1	金圆 金融公寓	保障性租赁住房	55-80
2	万科泊寓 Plus 观音山旗舰店	保障性租赁住房	55-100
3	金禾广场城邸公寓	市场化长租公寓	55-70
4	联发尔寓 观音山店	市场化长租公寓	40-60
5	航空塔埔天地小云公寓	市场化长租公寓	50-70
6	古地石社区	保障性租赁住房	40-50
本项目	**林边公寓项目**	**保障性租赁住房**	**50.14**

资料来源：仲量联行

根据公开信息，厦门市岛内（思明区、湖里区）未来三年预计入市的保障性租赁住

房（新建）项目如下：

表-5：厦门市岛内（思明区、湖里区）未来三年预计入市的保障性租赁住房（新建）项目

区域	项目名称	房源数量	预计入市时间	至林边项目直线距离
思明区	翠园公寓	472 套	2026 年	约 8.0 公里
	育青路保障性租赁住房	N/A	2026 年	约 10.8 公里
	洪文环卫保障性租赁住房	N/A	2026 年	约 4.0 公里
湖里区	泊寓院儿 厦门海湾社区二期	约 4,000 套	2026 年	约 9.5 公里
	禾美公服综合体项目	210 套	2026 年	约 3.5 公里
	坂美公服综合体项目	N/A（13150 平方米）	2026 年	约 2.0 公里

资料来源：仲量联行

未来三年，林边公寓周边 3 公里内仅有坂美公服综合体项目一个新建保租房项目入市，且体量较小，供给房源有限。林边公寓运营成熟、客户粘性较高，故新增项目对林边公寓客流分流影响较为可控。

仁和公寓位于湖里区，为市级公共租赁住房项目，主要面向符合条件在厦稳定就业的其他无住房职工等特定群体配租。截至 2025 年 12 月 31 日，项目周边竞品及可比性说明分析如下：

表-6：仁和公寓与周边租赁住房租金对比情况

序号	项目名称	项目类型	市场租金标准（元/平方米/月）	租金优惠比例	与本项目的可比性
1	湖边公寓	集中式公租房	53.8	30%	可比（案例与本项目属于同一供需圈，并且均为集中式公租房）
2	围里公寓	集中式公租房（部分宿舍型）	42.0	30%	不可比（案例与本项目不属于同一供需圈，并且围里公寓部分房源及源泉山庄 B 地块公租房项目定位为集体宿舍型公租房）
3	源泉山庄 B 地块	集中式公租房（宿舍型）	39.6	30%	
4	万景公寓	分散式公租房	44.0	30%	不可比（案例为分散型公租房）
5	高林居住区	分散式公租房	37.3	30%	
6	湖边花园 A 区	分散式公租房	39.8	30%	
7	湖边花园 B 区	分散式公租房	37.8	30%	
8	虎仔山庄	分散式公租房	38.0	30%	
9	观音山公寓	分散式公租房	41.0	30%	

序号	项目名称	项目类型	市场租金标准（元/平方米/月）	租金优惠比例	与本项目的可比性
10	古楼公寓	分散式公租房	27.7	30%	
11	岭兜佳园	分散式公租房	40.9	30%	
12	金圆 金融公寓	保障性租赁住房	55-80	N/A	不可比，但市场租金可参考（案例与本项目属于同一供需圈，且均为集中式公寓，无租金优惠，但市场租金可参考）
13	联发尔寓 观音山店	保障性租赁住房	40-60	N/A	
14	金禾广场城邸公寓	市场化长租公寓	55-70	N/A	

注：根据厦门公共租赁住房网站公告信息，市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层。

资料来源：仲量联行

根据公开信息，截至 2025 年 12 月 31 日，厦门市未来三年预计入市的公共租赁住房（新建）均在岛外，距离仁和公寓项目较远，项目具体情况如下：

表-7：厦门市未来三年预计入市的公共租赁住房（新建）项目

区域	项目名称	房源数量	预计入市时间	至仁和项目直线距离
同安区	龙泉公寓一期	3,252 套	2026 年	约 25 公里
海沧区	祥露小区	1,950 套	2026 年	约 19 公里

资料来源：仲量联行

综上，仁和公寓周边 3 公里内无新建集中式公共租赁住房供给，并且未来 3 年无新建集中式公租房项目入市规划。区域供给较为稳定，对仁和公寓客流分流影响较为可控。

行业及区域竞争情况，详见本招募说明书第一部分“一、不动产项目概况”之“（十一）区域分析”。

（二）主要经营指标

1、林边公寓项目

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
合同租金单价（元/平方米/月）[1]	53.19	54.91	58.74
有效租金单价（元/平方米/月）	50.14	53.84	58.10

[1] 林边公寓的租赁合同中关于租金单价的约定有“租赁住房的租金金额”、“享受优惠后的月租金金额”，分别对应“合同租金单价”、“有效租金单价”。

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
租金增长率[2]	-6.87%	-7.33%	-2.30%
时点面积出租率	95.26%	99.28%	94.69%
年度平均面积出租率	98.07%	96.23%	93.18%
收缴率	100%	100%	100%

2、仁和公寓项目

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
合同租金单价（元/平方米/月）	36.18	36.24	36.30
有效租金单价（元/平方米/月）	36.18	36.24	36.30
租金增长率	-0.17%	-0.17%	2.43%
时点面积出租率	99.43%	92.47%	97.44%
年度平均面积出租率	97.94%	84.82%	94.04%
收缴率	100%	100%	100%

（三）租户情况

1、林边公寓项目租约信息

截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目共 608 名个人租户和 4 个企业租户。在租租约中，租约期限小于 1 年的租赁面积占比为 39.99%；租约期限为 1 年的租赁面积占比为 52.94%；租约期限大于 1 年的租赁面积占比为 7.07%。林边公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为 0.85 年，平均剩余租约期限为 0.42 年。

2、仁和公寓项目租约信息

截至 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓项目均为企业租户，无个人租户。在租租约中，租约期限为 1 年的租赁面积占比为 14.98%；租约期限为 3 年的租赁面积占比为 85.02%。仁和公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为 2.70 年，平均剩余租约期限为 1.78 年。

拟购入不动产项目的租户情况详见第一部分“不动产项目”之“二、不动产项目经

[2] 租金增长率根据有效租金单价进行计算，下同。

营业绩及财务状况分析”之“（二）不动产项目历史经营业绩分析”。

3、关联租户

报告期内，拟购入不动产项目在 2024 年度和 2025 年度存在关联租户，产生的关联房屋租赁收入主要涉及安居置业，交易金额合计 0.22 万元、1.32 万元，占 2024 年度和 2025 年度项目公司营业收入的 0.01%、0.03%，占比较低。

（四）重要现金流提供方

根据本项目法律顾问出具的法律意见书并经核查，林边项目不涉及重要现金流提供方。仁和公寓存在 3 个收入占比超过 10%的重要现金流提供方。重要现金流提供方的情况如下：

表-8：重要现金流提供方 2025 年度收入合计及占比情况

序号	租户名称	2025 年度收入（万元）	占仁和公寓总收入的比
1	复旦大学附属中山医院厦门医院	970.94	33.32%
2	厦门大学附属心血管病医院	804.95	27.62%
3	厦门建发健康集团有限公司及其关联方	492.72	16.91%
合计		**2,268.62**	**77.85%**

重要现金流提供方截至 2025 年末的在执行租赁合同情况如下表所示：

表-9：截至 2025 年末的重要现金流提供方租赁情况

序号	租户名称	租赁面积（平方米）	占仁和公寓已租赁面积的比
1	复旦大学附属中山医院厦门医院	20,517.92	30.05%
2	厦门大学附属心血管病医院	18,531.26	27.14%
3	厦门建发健康集团有限公司及其关联方	11,782.55	17.26%
合计		**50,831.73**	**74.45%**

仁和公寓优先面向厦门市卫健系统单位配租，剩余房源公开配租。三家重要现金流提供方均为厦门市卫健系统单位，承租仁和公寓作为单位集体宿舍使用，根据厦门市卫健委摸底，结合重要现金流提供方的实际员工租赁需求确定需求房源数量并面向其配租。

三家重要现金流提供方承租的房源均由承租企业支付合同租金，员工不再支付租金，因此不存在企业及员工支付租金单价差异情况。于 2025 年末，三家重要现金流提供方承租房源的租金定价标准、单位承租套数的情况如下：

表-10：截至 2025 年末的重要现金流提供方员工实际租赁情况

重要现金流提供方	租金定价标准 （元/平方米/月）	单位承租套数 （套）
复旦大学附属中山医院厦门医院	51.0（含家具家电）；47.3（不含家具家电）	516
厦门大学附属心血管病医院	51.0（含家具家电）；47.3（不含家具家电）	540
厦门建发健康集团及其关联方	51.0（含家具家电）	381
合计	-	1,437

在 2025 年末时点，上述重要现金流提供方承租房源中，员工实际入住的比例整体约 75%。

报告期内，重要现金流提供方承租房源数量较为稳定，2023 年末、2024 年末及 2025 年末，租赁套数分别为 1,795 套、1,478 套和 1,437 套。

（五）资产选取依据

截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人持有的位于厦门市思明区和湖里区的租赁住房项目共 22 个。对比林边公寓、仁和公寓与原始权益人体系内同区域其他租赁住房项目的盈利能力水平，并结合项目运营成熟度、项目体量等因素，本次选取林边公寓和仁和公寓项目作为拟购入项目。

林边公寓自 2022 年 9 月投入运营，在原始权益人体系内同区域租赁住房项目中盈利能力排名第 1，资产运营较为成熟，盈利水平较为优秀，因此选取林边公寓作为本次扩募拟购入不动产资产。

仁和公寓自 2022 年 4 月投入运营，在原始权益人体系内同区域租赁住房项目中盈利能力排名第 3，排在仁和公寓之前的项目有 1 个保租房项目和 1 个公租房项目，其中，1 个保租房项目为非集中式租赁项目且体量较低，1 个公租房项目运营时间不满 3 年，而仁和公寓项目的体量可观且运营时间满足发行要求，因此综合考虑项目类型、资产规模、运营成熟度以及盈利能力，选取仁和公寓项目作为本次扩募拟购入不动产资产。

具体分析详见第一部分“不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩及财务状况分

析”之“（二）不动产项目历史经营业绩分析”。

六、不动产项目资产评估及现金流预测情况

（一）不动产项目资产评估及现金流预测表

项目	林边公寓	仁和公寓
收益年限	67 年（截至 2025 年 12 月 31 日）	67 年（截至 2025 年 12 月 31 日）
评估方法	收益法	收益法
估值规模	1.910 亿元	4.947 亿元
评估增值率	-0.34%	
预测现金流年复合增长率[3]	1.47%	1.48%
折现率	6.25%	6.25%
Caprate[4]	5.19%（2026 年）	5.22%（2026 年）

（二）压力测试情况表

1、运营净收益

拟购入不动产资产的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，其变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于项目整体估值的影响。“基准运营净收益”情景为价值时点 2025 年 12 月 31 日估值 68,570 万元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化比例	基准日估值：6.857 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	61,710	-10.0%
下降 5%	65,130	-5.0%
基准运营净收益	68,570	0.0%
增长 5%	71,990	5.0%
增长 10%	75,420	10.0%

[3] 预测现金流年复合增长率根据评估机构预测的 2026 年至 2092 年运营净收益计算，其中，运营净收益为扣除资本性支出前的运营净收益。

[4] Caprate=2026 年运营净收益/资产评估价值，其中，运营净收益为扣除资本性支出前的运营净收益。

2、稳定期增长率

稳定期增长率受到区域经济发展、通货膨胀、市场变化等宏观环境因素影响。“基准稳定期增长率”情景为价值时点 2025 年 12 月 31 日估值 68,570 万元对应的稳定期增长率 1.5%。项目稳定期增长率变化对估值的影响如下：

稳定期增长率变化比例	基准日估值：6.857 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	64,230	-6.3%
下降 0.25%	66,340	-3.3%
基准稳定期增长率	68,570	0.0%
增长 0.25%	71,000	3.5%
增长 0.50%	73,600	7.3%

3、出租率

出租率反映了项目的使用效率和市场需求情况。“基准出租率”情景为价值时点 2025 年 12 月 31 日估值 68,570 万元对应的出租率假设，即林边公寓 93%、仁和公寓 90%。项目出租率变化对估值的影响如下：

出租率变化比例	基准日估值：6.857 亿元	
	情境下估值（万元）	估值变化比例（%）
下降 2.0%	66,960	-2.3%
下降 1.0%	67,770	-1.2%
基准出租率	68,570	0.0%
增长 1.0%	69,360	1.2%
增长 2.0%	70,160	2.3%

4、报酬率变化

报酬率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素影响。基准报酬率情景为价值时点 2025 年 12 月 31 日估值 68,570 万元对应的报酬率 6.25%。项目报酬率变化对估值的影响如下：

报酬率变化比例	基准日估值：6.857 亿元	
	情境下估值（万元）	估值变化比例（%）
下降 0.50%	75,000	9.4%
下降 0.25%	71,650	4.5%
基准报酬率（6.25%）	68,570	0.0%
增长 0.25%	65,690	-4.2%
增长 0.50%	63,040	-8.1%

七、不动产基金治理及运营管理安排情况

（一）REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
持有人大会	基金份额持有人大会决策权限按照《基金法》和《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的法规要求设定。
基金管理人	（1）基金管理人内部设立创新投资部负责 REITs 的研究、投资及运营管理等； （2）基金管理人内部设立 REITs 投资决策委员会（简称“REITs 投委会”）负责对 REITs 重大事项的审批决策，REITs 投委会由基金管理人相关高级管理人员、REITs 业务核心骨干等人员组成，目前中金基金 REITs 投委会共有 8 位委员； （3）已设立中金厦门安居 REIT 运营咨询委员会（简称“运营咨询委员会”）负责为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。 运营咨询委员会由 5 人构成，其中 2 名为由基金管理人指定的资深 REITs 业务人员、2 名为原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备租赁住房项目投资、运营管理经验的资深人士，以及 1 名基金管理人聘请的具备相关审计、法律或评估等专业能力的人士组成。 会议应由全体委员的 2/3 以上（含本数）出席时方可举行，出席委员应就会议议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。会议结果将以书面形式形成运营咨询委员会意见。该意见将作为基金管理人 REITs 投委会的决策参考，但不是 REITs 投委会决策的先决条件。
拟任基金经理情况	1.基金经理基本情况 李耀光先生，经济学硕士，CFA，CPA。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理，中信证券股份有限公司资产管理部高级经理，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事，渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理、深圳分公司负责人。李耀光先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营经验。 陈涛先生，工学硕士。历任北京全路通信信号研究设计院集团有限公司工程师；国投交通控股有限公司业务发展部高级经理；工银金融租赁有限公司交通金融事业部经理、境内综合租赁业务三部经理；现任中金基金管理有限公司基金经理。陈涛先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营经验。 吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理；招商局公路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理；国金基金管理有限公司投资经理，现任中金基金管理有限公司基金经理。吕静杰女士具备 5 年以上不动产项目

层级	机制设计要点
	投资或运营经验。 以上人员均符合《公募 REITs 指引》《基金经理注册登记规则》规定的公募 REITs 基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。 2.是否符合兼任等有关要求 截至目前，李耀光先生和吕静杰女士已兼任中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金山东高速 REIT”）的基金经理，中金山东高速 REIT 已于 2023 年 10 月 16 日成立；陈涛先生已兼任中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金重庆两江 REIT”）的基金经理，中金重庆两江 REIT 已于 2024 年 12 月 3 日成立。 综合考量基金管理人的 REITs 产品数量、兼任基金经理的专业能力、涉及兼任的 REITs 底层资产类型与本基金底层资产的差异性，以及基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为上述兼任安排具有合理性。详见第四部分之“四、基金运作”之“（三）基金经理兼任”。
专项计划管理人	计划管理人根据《专项计划标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议或其他书面形式的指示，行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。不存在特殊安排。
项目公司	项目公司不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。项目公司设法定代表人、董事、监事 1 人、财务负责人 1 人，均应由基金管理人指定人员担任。

（二）运管安排表

运营管理机构名称	厦门住房租赁发展有限公司
运营管理机构企业性质	地方国有企业
运营管理机构控股股东及持股比例	厦门安居集团有限公司，持股 100%
运营管理机构实际控制人	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
运营管理机构所属行业	保障性住房行业
运营管理机构主营业务	主营业务为运营管理保障性住房（含保障性租赁房、市级公租房、保障性租赁住房），保障性租赁住房收入占比超 45%。
不动产项目管理经验	安居租赁自 2017 年 8 月开始开展租赁住房运营管理业务，具有丰富的租赁住房运营管理经验。截至 2025 年 12 月 31 日，在运营的租赁住房项目有 56 个，管理总建筑面积 179.79 万平方米，项目分布厦门各个区。
运管管理安排	本次扩募的核心运营管理安排与首次发售保持一致。基金管理人与运营管理机构已在运管协议中明确约定了对运营管理机构的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系、解聘、更换运营管理机构的条件和程序，不存在披露不清、论述不明、影响资产持续运营稳定等情况。
运营管理决策流程	本基金已系统设置运营管理机构、基金管理人、持有人大会等对关键事项的分层决策机制，从而充分发挥各参与主体的优势专长，持续提升存续期管理质效。详见第三部分之“一、不动产基金治理机制”之“（一）分层决策机制”。

（三）运营管理费用表

1、已持有的不动产项目的运营管理费用的计费方式保持不变。详见第三部分之“二、运营管理安排”之“（三）运营管理费用”。

2、拟购入的不动产项目的运营管理费用

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况及同行业可比项目的对比情况
基础管理费	I	基础管理费用的计算方法如下： $F1 = I \times 13.0\%$ F1 为拟购入项目公司当年的基础管理费用； I为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”），其中“应收账款余额的增加”=“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除，下同。	1、基础管理费用水平与本项目历史收取情况可比 根据安居租赁提供的关于履行运营管理职责需承担的成本情况，2023 年-2025 年相关成本占当期营业收入的平均比例为 11.64%，2026 年预计相关成本占当期营业收入的比例为 12.63%，因此管理人认为基础管理费用的费率水平设定为 13%，具备合理性。 2、基础管理费用水平与已上市同类租赁住房 REITs 项目可比 截至 2025 年底，已上市租赁住房 REITs 项目的基础管理费用均以运营收入作为收费基数，费率水平在 3.52%~29%之间。本项目基础管理费用收费费率为 13%，与华夏基金华润有巢 REIT（13.28%~13.74%）、国泰君安城投宽庭保租房 REIT（15%）、招商基金蛇口租赁住房 REIT（11%）和汇添富上海地产租赁住房 REIT（15%）基本持平，处于已上市同类项目的可比区间内，是市场化的合理收费水平。 具体分析详见第三部分之“二、运营管理安排”之“（三）运营管理费用”。
浮动管理费	I-T	浮动管理费用的计算方法如下： $F2 = （I - T） \times 20\%$ F2 表示拟购入项目公司当年的浮动管理费用； I 为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”）； T 为拟购入项目公司运营收入的目标值，即本次扩募评估报告所记载的本次新购入的项目公司当年运营收入的预测值。	浮动管理费 2 对称。 当 I>T 时，当年确认的浮动管理费用金额不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的 2%；当 I＜T 时，将相应扣减当年基础管理费用，扣减上限不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的 2%。 具体分析详见第三部分之“二、运营管理安排”之“（三）运营管理费用”。

八、基金合同主要内容

基金合同是规定基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，其他与基金相

关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。

基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。

本基金基金合同的主要情况详见本招募说明书第四部分“不动产基金”之“四、基金运作”之“（二）基金合同及托管协议相关情况”，本基金基金合同的概要详见本招募说明书附件七。

九、其他对本次发行有重大影响的事项

无。

风险因素

一、基金的特有风险

（一）租赁住房行业的风险

本次拟购入的不动产项目分别为保障性租赁住房林边公寓和公共租赁住房仁和公寓，不动产项目所处的租赁住房行业容易受行业政策、经济社会环境影响。从需求端来看，如果未来国内经济增速持续放缓可能导致居民收入水平下降、城市人口流出，将会导致租金增长及出租率水平承压。从供给端来看，在政策支持和租房需求持续释放的驱动下，未来市场同类租赁住房房源供给将持续增加，市场竞争也将会更加激烈。

本基金将保障性租赁住房和公共租赁住房行业相关监管政策和批复文件作为制定不动产项目租户筛选标准和租金定价的限制条件，以及进行资产评估和编制《可供分配金额测算报告》的重要假设依据。不动产项目需遵循国家及所在区域保障性租赁住房或公共租赁住房管理规定运营，其租赁定价标准、租户入住资格受相关部门审核、备案或指导，不动产项目运营方未来对包括租金定价、租金调整、配租安排等市场化调整的空间较为有限。若有权政府部门和监督机构颁布新的政策法规对保障性租赁住房和公共租赁住房的认定标准、租金优惠条款、租赁对象、税收优惠政策（包括适用税收优惠比例或政策期限）、租赁支出等方面进行调整，则可能对不动产项目的经营现金流、经营指标、估值水平、基金可供分配金额和持续经营等方面造成重大不利影响。

（二）基金的投资管理风险

1、基金投资的交易风险

（1）基金投资的交割风险

在本次扩募发售募集的资金投资于“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划资产支持证券”的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100%股权，并根据《股东借款协议》和《增资协议》通过股东借款和增资的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方

或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

（2）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本基金交易安排中，本基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司已存续且经营一定时间，在基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

2、不动产项目运营风险

本基金本次扩募发售募集的资金投资于“中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益率很大程度依赖于拟购入不动产资产运营情况。

在基金运作期内，不动产项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。拟购入不动产资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

（1）租金在政策指导下定价和调整的风险

本基金首发及本次扩募拟投资的林边公寓项目为保障性租赁住房，根据现行保障性租赁住房相关政策，保障性租赁住房承担着解决市民群体住房困难问题，租金接受政府指导，落实保租房租金备案，且备案租金年度涨幅原则上不得超过5%，保租房以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%的标准进行备案。本次扩募拟投资的仁和公寓项目为厦门市市级公共租赁住房，根据现行的公共租赁住房相关政策法规要求，厦门市市级公共租赁住房是以低于市场租金标准，面向符合条件的住房困难群体提供的满足

过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房，公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的 30%。若未来保障性租赁住房周边市场化租赁住房租金水平下降或公共租赁住房评估测算的市场租金标准下降，可能会导致不动产项目租金需要相应下调。此外，政府相关部门出于保障民生的目的，未来如对保障性租赁住房、公共租赁住房的租金水平和承租人要求进行指导和调整，可能对不动产项目的租金收入产生不利影响。

（2）租金优惠折扣导致租金下降的风险

基金存续期内，运营管理机构在基金管理人审批通过的“一房一价表”基础上，结合运营管理机构企业客户合作实施细则，在满足年度预算要求的基础上可给与保障性租赁住房项目的企业租户一定的租金优惠。若未来享受该等租金优惠的企业租户承租的房源占比提高，可能会导致不动产项目整体的租金水平下降。除此之外，运营管理机构以稳定和提高项目出租率、改善项目公司营业收入业绩水平为主要目标，可以申请对保障性租赁住房项目的租金标准价进行折扣。前述租金折扣方案须经基金管理人审批通过方可执行，可能会对不动产项目的租金水平产生不利影响，进而影响不动产项目的租金收入。

（3）出租率下降的风险

截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓的出租率为 95.26%。由于部分房源清退和换租所需时间的影响、部分房源维修整改所需周期、在其一定距离范围内可能存在其他租赁住房与不动产项目产生竞争，以及由于企业租户或个人租户筛选标准提高等原因，可能导致潜在租赁对象的减少等，依然可能出现阶段性出租率下降的风险。保障性租赁住房与租户签订的租赁合同约定的租赁期限一般为 1 年。若本基金运作期内市场租金短期内出现大幅下降，项目租金未能及时进行调整，则可能因为租约期限较短导致租约到期后产生空置，项目空置率提高将对基金收益产生不利影响。

截至 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓的出租率为 99.43%。2024 年度，仁和公寓年度平均出租率为 84.82%，因具体批次租赁方案对配租对象限制为特定群体定向配租，2024 年度平均出租率较低。原因为彼时仁和公寓具体批次租赁方案对配租对象限制为特定群体定向配租，2024 年 1 月，因部分企业租户资质不符，仁和公寓清退部分房源，导致出租率阶段性下降。经厦门市政府及厦门市住房和建设局同意，仁和公寓目前已取消配租对象限制，项目房源在满足卫健系统需求的前提下，可将剩余房源按厦门市级公共租赁

住房有关规定安排公开配租，若本基金运作期内国家或所在区域关于公租房或仁和公寓的政策或具体批次租赁方案发生变化，可能存在因此导致不动产项目空置率提高、运营收入降低，对基金收益产生不利影响。

（4）住房租赁市场需求变化的风险

根据《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6号），目前保障性租赁住房的建筑面积原则上不超过70平方米，以30-45平方米的小户型为主，能较好的服务无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体；根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号），公共租赁住房以小户型、基本装修、经济实用为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型住房，单间公寓30平方米左右，一房型45平方米左右，二房型60平方米左右，三房型70平方米左右，以一房型和单间公寓为主。随着社会发展和人口结构的变化，未来租赁住房的人群年龄结构可能随时间变化，对租赁房型的面积需求增长，导致小户型租赁需求下降，可能对目标不动产项目租赁收入的表现造成不利影响。

（5）租赁住房及保障性住房供给增大的风险

根据2020年11月厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市住房发展规划（2021-2025年）》，厦门市将有效增加保障性住房供给，不断扩大保障覆盖面，加快住房租赁市场发展，完善长租房政策，拓宽房源供给渠道，扩大保障性租赁住房供给。2021-2025年，新增住房供应总量约38万套，面积2,950万平方米，其中保障性住房供应量约10万套，面积600万平方米，占比约20%；市场化租赁房供应量10万套（间），面积450万平方米，占比约15%。

根据2020年12月原厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市市场化住房租赁发展规划（2021-2025年）》，厦门市要补足租赁市场短板，营造有利于住房租赁市场发展的良性生态，建立高中低搭配的住房租赁供应体系，努力实现“住有所居”发展目标。到2025年，全市租赁住房保有量达到200万套（间），预计新增租赁住房约10.0万套（间），约450万平方米，其中存量租赁住房约8.8万套（间），约395万平方米；新建租赁住房约1.2万套（间），约55万平方米。

厦门市人民政府2025年3月《厦门市配售型保障性住房管理办法》出台并于4月1日起实施，以规范配售型保障性住房管理工作，解决工薪收入群体、城市需要的引进

人才等群体的基本住房需求，完善了厦门市租购并举的住房保障体系。

上述租赁房源和保障性住房的供给可能会给存量保障性租赁住房和市级公共租赁住房项目带来一定的竞争压力。随着厦门市租赁住房项目和保障性住房项目的持续供应，新建设或新审批的项目可能与本标的项目产生竞争，对本基金投资的不动产项目租赁客户带来分流，如果区域内租赁住房的需求量增长慢于供给量增长，可能对不动产项目出租率、租金价格等产生一定的不利影响，存在一定的市场竞争风险。

（6）承租人履约风险

拟购入不动产资产在租租户数量较多。如承租人未能按照租赁合同约定的时间和金额向项目公司支付租金，则可能对项目公司的现金流造成负面影响，进而可能影响投资人的投资收益。不动产项目目前均采用预付租金的模式，并要求租户缴纳一定金额的押金，历史租金收缴率100%。其次，运营管理机构在经营过程中将采用数字化工具、智能电子锁授权调整等机制，有效监督及促进租金的回收。

（7）保险理赔金额无法覆盖财产损失的风险

项目公司已购买财产一切险与公众责任险，投保的保额能够覆盖评估报告对不动产资产的估值。但受限于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对不动产资产的投保金额可能存在上限，从而可能出现基金运作期内发生不动产资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；不动产项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖不动产项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、地震、台风、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金持有人利益产生风险。

（8）运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及运营管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于：

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，不动产项目税项及其他法定支出的增加；

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3）不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

4）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

5）其他不可预见情况导致的支出增长。

工程尽调机构对拟购入不动产资产未来资本性支出进行了预测。但是随着物业使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对不动产项目运营现金流情况产生不利影响。

项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

（9）不动产资产维修和改造的相关风险

随着使用年限增长，拟购入不动产资产在未来可能需要主动或被动通过维修、重大改造升级或更换家具家电等，以适应新的租赁需求。不动产项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况，工期延误将减少不动产项目的租金收入。不动产项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

不动产资产的估值及可供分配金额预测阶段已对未来可能因不动产项目维修和改造而发生的资本性支出进行了充分的考虑。尽管如此，仍可能出现未来现金余额无法满足不动产项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的不动产项目维修和改造计划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营。

上述事项的发生可能导致不动产项目维修和改造无法按计划实施，不动产项目租金损失或租金增长不达预期，对不动产项目的现金流，外部借款的偿还能力（若有），以及不动产资产的估值和可供分配金额均造成不利影响。

（10）运营管理机构的尽职履约风险

本基金将继续聘请安居租赁担任运营管理机构，由其提供标的不动产项目的运营管理服务，不动产项目的运营业绩与运营管理机构提供的服务及表现密切相关。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下，如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致不动产项目运营情况不善、租金下降等风险。

本基金存续期间，如运营管理机构履行职责不达预期，可能存在解聘情况，且运营管理机构相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的不动产项目存在竞争关系的项目，则可能会对本基金的经营业绩造成不利影响；若项目公司内部监控制度及程序不严谨，或者基金管理人未能及时发现及防止与不动产项目有关联内外部员工的相关违法违规行为，则可能对基金财产造成重大不利影响。

此外，根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号），由运营企业负责实施市级公共租赁住房建设、运营和管理。根据安居集团、拟购入项目公司与安居租赁签署的《仁和公寓项目公租房授权管理协议》，安居集团根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号）作为厦门市市级公共租赁住房的运营企业并承担相关职责。安居集团授权安居租赁行使运营企业对仁和公寓项目的管理职责及其他适用规定项下安居集团对仁和公寓项目的管理职责。针对安居集团作为运营企业对仁和公寓项目的管理职责及其他适用规定项下对仁和公寓项目的管理职责，被授权方仅为安居租赁，未经基金管理人同意，中金厦门安居REIT存续期间安居集团不得将该等职责授权至其他方。尽管如此，如因相关政策法规变动导致安居集团的运营企业地位或管理职责调整可能会导致运营管理机构无法继续实施对本基金相关文件或协议约定项下对仁和公寓项目的运营管理职责。

（11）公共租赁住房配租效率风险

本次扩募拟购入不动产项目仁和公寓为厦门市市级公共租赁住房，公共租赁住房实行按批次租赁制度，本次扩募完成后，具体批次租赁方案由安居租赁与基金管理人共同制定，并将批次租赁方案上报或通过安居集团上报厦门市住房保障行政管理部门审核同意后向社会公布，配租工作涉及环节较多，流程较长。此外，每次配租存在因申请单位和/或申请职工资质不符合要求的情况或放弃签约等情况，因此每次配租后可能会存在部分剩余房源进行下一次配租。尽管仁和公寓目前整体出租率较高、租户的历史续租率较高，且已实施常态化租赁，预计未来需配租的空置房源数量占总体房源数量比例较低，

但仍存在租户退租到重新配租的流程导致房源空置，造成整体出租率偏低的风险。

（12）公共租赁住房配租方案变化的风险

截至本招募说明书出具之日，公共租赁住房仁和公寓已推行面向单位申请的批次租赁方案和面向职工申请的常态化批次租赁方案。尽管前述租赁方案已放开配租对象的限制并实施常态化租赁，且截至 2025 年 12 月 31 日仁和公寓的出租率已提升至 99.43%，但未来批次租赁方案仍可能由于上级部门颁布或修订新的与公共租赁住房有关的法规及规范性文件而发生租赁对象范围收窄、申请条件门槛提高、租金价格指导下降及审核签约流程延长等不利变化，进而对仁和公寓项目的出租率和租金水平造成不利影响。

（13）重要现金流提供方退租风险

仁和公寓位于厦门市湖里区五缘湾医疗园区内，历史上主要面向厦门市卫健系统单位配租，且厦门市市级公共租赁住房由申请单位和入住职工分别签订租赁合同，因此本次扩募仁和公寓项目存在 3 个在仁和公寓项目收入占比超过 10%的重要现金流提供方，分别为复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院、厦门建发健康集团有限公司及其关联方，2025 年租金收入占仁和公寓项目收入的比例分别为 33.32%、27.62%和 16.91%；截至 2025 年 12 月 31 日，租赁合同到期时间分布在 2026 年至 2028 年。虽然目前三家重要现金流提供方均对仁和公寓项目的需求高、满意度高，暂无自建员工宿舍、搬迁、退租等计划，长期租赁的意愿强，且运营管理机构已制定一揽子风险防范措施保障不动产项目现金流的稳定性，但无法排除未来由于市场环境等外部原因导致重要现金流提供方集中退租的可能性，且需一定周期对退租房源进行去化，将导致本基金的运营收益受到不利影响。

（14）税收政策调整风险

针对公租房资产，根据财政部、税务总局于 2010 年 9 月 27 日发布的《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕88 号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，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。2014 年 8 月 11 日，财政部、税务总局发布《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》（财税〔2014〕52 号），继续延长相应税收优惠政策至 2015 年 12 月 31 日。2015 年 12 月 30 日，《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》（财税〔2015〕139 号）延长

公租房的相应税收优惠至2018年12月31日。2019年4月15日，《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2019年第61号公告）延长公租房相应税收优惠政策至2020年12月31日，并进一步明确了公租房租金收入免征增值税。2021年3月15日，财政部、税务总局发布《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（2021年第6号公告），将上述税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。2023年8月18日，财政部、税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2023年第33号公告），将上述税收优惠执行期限延长至2025年12月31日。2026年1月12日，财政部、税务总局发布《关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2026年第4号公告），将上述税收优惠执行期限延长至2027年12月31日。极端情况下，公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。

针对保租房资产，不动产项目已获得保障性租赁住房项目认定书。项目公司根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）规定，向个人出租住房取得的收入可选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

如税务部门因税收政策调整向各纳税主体征收任何额外的税负，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。极端情况下，保障性租赁住房、公共租赁住房税收优惠政策存在调整、无法继续延长或不动产项目不再适用的可能。如因上述税收相关原因而导致项目公司需要缴纳已减免的税费或征收额外的税负，则本基金的可供分配金额将受到影响。

（15）不动产项目运营风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况。如基金管理人或运营管理机构经营管理能力不足、出租率波动、收缴率波动、运营成本变动，导致实际现金流大幅低于测算现金流，则存在基金收益率不达预期的风险。

基金存续期间，不动产项目及共用资产部分在运营过程中可能需要进行电梯维修、更新改造等活动，上述活动存在若干意外风险，不动产项目本身或周边也可能发生火灾或环境污染等事件。发生上述意外事件可能对不动产项目造成人员伤亡、财产损失、声誉受损等不利影响，并可能导致项目公司承担法律责任，不动产项目面临经营中断的风

险，进而可能导致运营收入的减少。

（16）非入池资产的风险

林边公寓项目其他专有部分（即1号楼超市、2号楼开闭所及地下空间车位）和仁和公寓项目其他专有部分（即1号楼商业、电商物流、2号楼商业、4号楼幼儿园、地下车位）未纳入不动产项目范围。尽管安居集团已出具确认函，承诺REITs项目存续期间，安居集团将确保林边项目、仁和项目地下停车场及其附属设施均依法依规运营，并采取必要保障措施促使该等附属设施持续健康平稳运营，保证服务质量。安居集团违反前述承诺对林边项目、仁和项目运营产生不利影响的，安居集团将就项目公司因此所遭受的损失承担赔偿责任，但不排除安居集团因自身原因怠于或不能履行上述承诺导致无法对地下停车场及其附属设施进行有效管理。因此仍存在因上述风险等未知经营风险或不可抗力等因素导致不动产项目的稳定运营受到影响的可能。

3、估值与现金流预测的风险

（1）估值及公允价值变动的相关风险

不动产资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致不动产资产的评估值并不代表对不动产资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。在不动产项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，不动产项目的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。不动产资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的情形。对于不动产项目的估值结果，评估机构对导致风险的变动性因素进行了定量的敏感性分析，详见本招募说明书“招募说明书概要”之“六、不动产项目资产评估及现金流预测情况”。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的不动产资产估值信息，特别是基金年度报告中载有

的评估报告，了解基金运作期内不动产资产价值的变动情况。

（2）基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额主要由项目公司所持不动产资产所产生的租金收入等形成。在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。对于可供分配金额测算结果，基金管理人对导致风险的变动性因素进行了定量的敏感性分析，详见本招募说明书第二部分“资产评估与现金流测算”之“二、现金流测算分析”之“（三）敏感性分析”。

（3）股东借款带来的现金流波动风险

本基金拟在专项计划层面设置了股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策或主管部门管理要求发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

4、不动产项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

若目标不动产项目直接或间接对外借入款项，而不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

（1）不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；

（2）基金或项目公司无法进一步获得外部借款；

（3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

（4）基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等不动产资产等措施；

上述事件的发生，对基金及项目公司的财务状况、现金流、可分配现金、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

5、不动产项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，不动产项目的市场流动性和交易活跃程度受到不动产项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，不动产项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置不动产项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离不动产项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售不动产项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行不动产项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对不动产项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《第2期股权转让协议》的约定，原始权益人承诺并确认，因《第2期股权转让协议》约定的股权交割日以前发生的任何事实或原因，而导致项目公司或计划管理人需承担任何负债或责任的，无论该等负债或责任所对应的应付款项实际支付时间在股权交割日之前或之后，均应当由原始权益人直接和最终承担；若项目公司、计划管理人因此被第三方追偿而遭受损失的，原始权益人应当在发生上述情形后的5个工作日内将所遭受的损失款项全额支付给项目公司、计划管理人。原始权益人及其控股股东根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人可以充分履行相关承诺。

不动产项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，不动产资产所在地的地方性法规及政策及土地出让合同中存在的关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关目标不动产资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等不动产资产的风险。

6、土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

拟购入不动产资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日为2092年12月31日，存在于基金到期前目标不动产资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前拟购入不动产资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，拟购入不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿金不足以覆盖不动产项目估值或弥补经营损失的情况，基金及不动产项目将受到重大不利影响。

7、基金利益冲突与关联交易风险

（1）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项

构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、出售项目公司股权、不动产项目购入与出售及不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

根据本基金基金合同，计划管理人中金公司、拟购入不动产项目的原始权益人安居集团、运营管理机构安居租赁为本基金的关联方，本次交易及基金成立后继续聘任安居租赁担任本基金的运营管理机构等，构成本基金的关联交易，可能存在利益冲突的风险。前述关联交易将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露

（2）利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东之间的潜在利益冲突。本基金原始权益人和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了在拟购入不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入不动产项目存在潜在竞争关系的其他租赁住房项目（以下简称“竞品项目”）；运营管理机构安居租赁和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了竞品项目；原始权益人控股股东厦门安居控股集团有限公司（以下简称“安居控股”）投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与本基金所投资的不动产资产存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

8、不动产项目处置风险

根据不动产项目土地出让合同记载的限制条件，基金存续期对外转让不动产项目，须经厦门市自然资源和规划局、厦门市住房和建设局和项目所在地区级人民政府同意，经批准或因整体抵押处置、清算、迁出等情形确需转让国有建设用地使用权的，由市土地储备机构回购，土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。上述资产处置存在一定不确定性。

（三）本次扩募发售及新购入不动产项目相关的风险

1、基金停牌风险

根据适用法规，本基金就本次交易召开基金份额持有人大会，应当自大会召开之日（以现场方式召开的）或计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。此外，本次交易期间，可能因相关政策法规要求等因素，使得基金面临停牌风险。

2、扩募发售失败风险

本次扩募的发售将受到证券市场整体情况、投资者对本次扩募发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，存在不能足额募集所需资金甚至扩募发售失败的风险、新购入不动产项目的原始权益人或其同一控制关联方等未按规定参与战略配售等情况而导致本基金扩募发售失败的风险。

3、摊薄即期回报的风险

本次扩募发售以及新购入不动产项目完成后，基金总资产及净资产均将有所增长，新购入不动产项目与已持有不动产项目运营收入在本基金合并计算。在前述情况下，如拟购入不动产项目未来运营收入未达预期，或未产生与基金总资产和净资产相应幅度的增长，基金收益指标可能出现一定幅度的下降，基金份额持有人即期回报存在被摊薄的风险。

此外，本次扩募发售结果将受到宏观经济和行业发展情况、证券市场整体情况、前一阶段基金份额净值走势、投资者对本次发售方案的认可程度等多种内外部因素的影响，扩募发售结果可能影响本基金扩募后的基金总份额数量，进而影响单位基金份额即期回报被摊薄的幅度。

4、发行前累计收益分配影响原基金份额持有人收益的风险

本次扩募发售完成前最近一次收益分配基准日至本次扩募发售完成相关监管备案程序之日产生的累计可供分配金额将由本次扩募发售完成后的新增基金份额持有人与本次扩募发售前原基金份额持有人共同享有，每一基金份额享有同等分配权。收益分配的具体信息以基金管理人届时披露的收益分配公告为准。前述新老基金份额持有人共享上述累计收益的安排，可能导致原基金份额持有人面临扩募后首次现金分派被摊薄的风险。

5、基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险

基金份额持有人通过基金份额持有人大会机制直接参与本基金治理。本次扩募发售完成后，因新的合格投资者或现有合格投资者认购新发售基金份额，特定基金份额持有人持有的相同基金份额占基金总份额的比例将会下降，进而导致该相同基金份额对应表决权在基金份额持有人大会的表决效力发生变化的风险。

（四）其他与基金相关的特别风险

1、集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于租赁住房类型的资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

2、流动性风险

本基金的存续期为自基金合同生效之日起 71 年，本基金为封闭式运作，不设置申购赎回。本基金上市交易前，不可在二级市场进行交易。在上市交易后，只能在二级市场交易，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

3、基金管理人的管理风险

在基金管理运作过程中基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、租赁住房行业、证券价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资、运营工具使用不当等会影响基金收益水平，从而产生风险。因此，本基金可能因为基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等因素影响基金收益水平。

4、计划管理人、托管人尽职履约风险

本基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/或托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

5、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。本基金运作过程中，基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规发生变化，税务部门未来向基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和计划管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

6、专项计划等特殊目的载体提前终止风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人甚至导致本基金基金合同提前终止。

7、不可抗力风险

本不动产基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、气候变化产生的物理风险等。目标不动产项目可能由于地震、台风、洪水、极端高温天气等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力导致建筑物的损害，对设施的维护情况、房屋建筑的安全性、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

8、原始权益人企业债券偿还的风险

安居集团作为发行人已发行“2021 年第一期厦门安居集团有限公司公司债券”“2021年第二期厦门安居集团有限公司公司债券”“2022年第一期厦门安居集团有限公司公司债券”“2022年第二期厦门安居集团有限公司公司债券”（以下合称“企业债券”），并在上海证券交易所挂牌。根据企业债券的募集说明书，林边公寓项目、仁和公寓项目为企业债券的募投项目，安居集团已承诺募投项目收入优先用于偿还债券本息。

安居集团已通过发布公告的形式将林边公寓、仁和公寓作为本次扩募底层资产告知债券持有人，并根据相关规定设置了进一步的增信措施，同时提示债券持有人如有异议可提议召开债券持有人会议，截至 2026 年 4 月 17 日未收到债券持有人相关提议，详见本招募说明书第一部分“不动产项目”之“三、原始权益人”之“（一）原始权益人基本情况”之“11、债券相关事项说明”。

管理人和律师认为，安居集团以林边公寓、仁和公寓作为底层资产发行公募 REITs 并将获得的对应资金转入企业债券偿债专户，以及其他增信措施的设置，符合《公司债券发行与交易管理办法（2023）》等相关法律法规以及企业债券《募集说明书》的相关要求。尽管如此，在本基金存续期内仍可能存在企业债券持有人产生异议并提议召开债券持有人会议的情况，进而对本基金的市场声誉等方面产生间接不利影响。

二、其他一般性风险因素

（一）基金价格波动风险

本基金在二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受经济环境、投资者偏好、市场流动性、运营管理、舆论情况、会计政策及不可抗力等因素的影响，不动产项目市场价值、基金净值、基金价格可能大幅波动。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）终止上市风险

基金合同生效后，在本基金符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，基金管理人可以申请本基金份额上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（三）相关参与机构的操作及技术风险

基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、证登、交易所等机构内部

控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

（四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反国家法律、法规、监管部门的规定以及基金合同有关规定而给基金财产带来损失的风险。

（五）证券市场风险

本基金或有部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

1、政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

2、经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

3、利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

4、收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金

投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

5、购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

6、再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

7、信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

8、其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

本风险揭示的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明本基金的所有风险。投资者在参与本基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书和基金产品资料概要等法律文件，熟悉本基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

第一部分　不动产项目

一、不动产项目概况

（一）不动产项目概况

本基金完成新购入不动产项目后，将持有 3 个保障性租赁住房项目和 1 个公共租赁住房项目，分布于厦门市的岛内外，建筑面积合计 288,471.95 平方米。

其中，已持有不动产项目合计 2 个，建筑面积合计 198,553.97 平方米，合计拥有房源套数 4,665 套，估值合计 12.283 亿元（评估基准日为 2025 年 12 月 31 日）；拟购入不动产项目合计 2 个，建筑面积合计约 89,917.98 平方米，合计拥有房源套数 2,689 套，估值合计 6.857 亿元（评估基准日为 2025 年 12 月 31 日）。

本次拟购入不动产项目分别位于福建省厦门市思明区、湖里区，扩充了本基金对厦门市各区域租赁住房资产的覆盖范围，可以有效分散本基金资产组合风险，有利于拓展本基金持有的租赁住房资产组合，有利于本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

不动产项目整体情况如下表所示：

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	保障性租赁住房林边公寓项目	公共租赁住房仁和公寓项目
不动产项目业态	租赁住房	租赁住房
项目所在地	福建省厦门市思明区	福建省厦门市湖里区
资产范围	位于思明区观音山片区北部、地铁 2 号线东宅站、半屏山路和下堡路交叉口东北侧	位于湖里区五缘湾片区金山西路以北、支四路以南、支五路以西、金莲路以东
建设内容和规模	建筑面积 21,254.68 平方米，共计 696 套保障性租赁住房	建筑面积 68,663.30 平方米，共计 1,993 套公共租赁住房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	21,254.68 平方米	68,663.30 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2019 年 6 月 竣工时间：2022 年 8 月 投入运营时间：2022 年 9 月	开工时间：2019 年 2 月 竣工时间：2022 年 1 月 投入运营时间：2022 年 4 月
使用期限	2023 年 1 月 1 日起至 2092 年 12 月 31 日止	2023 年 1 月 1 日起至 2092 年 12 月 31 日止
剩余年限	剩余年限 67 年（截至 2025 年 12 月 31 日）	剩余年限 67 年（截至 2025 年 12 月 31 日）
用地性质	出让	出让

项目	项目一	项目二
可供分配金额测算	根据《可供分配金额测算报告》，本基金拟购入不动产项目 2026 年、2027 年可供分配金额分别为 28,369,662.55 元、28,269,026.67 元，预计分派率分别为 4.14%、4.12%。	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	拟入池资产已投保财产一切险及公众责任保险。 财产一切险的投保期限为自 2025 年 5 月 1 日零时起，至 2026 年 4 月 30 日二十四时止。拟购入不动产项目的财产一切险的保险金额共计人民币 686,100,000.00 元，能够足额覆盖评估基准日的物业评估价值。 公众责任险的投保期限为自 2026 年 1 月 1 日零时起，至 2026 年 12 月 31 日二十四时止。	
项目权属	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司依法合规通过协议出让的方式取得林边公寓和仁和公寓土地使用权，拥有林边公寓和仁和公寓不动产权证，为林边公寓和仁和公寓的合法权利人。	
他项权利	无	无

（二）不动产项目合规性

1、不动产项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

1）本次新购入不动产项目符合国家战略

2020 年 10 月，党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定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的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”，首次提出“保障性租赁住房”的概念。2021 年 6 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发（2021）22 号）（以下简称“22 号文”），明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，保障性租赁住房成为我国住房保障体系新成员。22 号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，明确“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。该文件的出台为保障性租赁住房建设奠定了坚实基础，在此之后各地陆续发布保障性租赁住房“十四五”规划。

2010 年 6 月，住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）等七部委联合制定《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，提出各地区在加大政府对公共租赁住房投入的同时，要切实采取土地、财税、金融等支持政策，充分调动各类企业和其他机构投资和经营公共租赁住房的积极性。2011 年 9 月，国务院办公厅印发《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》，提出大力推进以公共租赁住房为重点的保障性安居工程建设。2019

年5月，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出要进一步规范发展公租房，努力实现本地区低保、低收入住房困难家庭应保尽保；要将规范发展公租房列入重要议事日程，因地制宜加大公租房发展力度。

林边公寓为位于厦门市思明区的保障性租赁住房项目，仁和公寓为位于厦门市湖里区的公租房项目，是厦门市住房保障体系中的重要环节，符合扩大保障性租赁住房供给和发展公共性租赁住房市场的国家重大战略和宏观调控政策。

2）本次新购入不动产项目符合社会发展总体规划

国家层面，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（以下简称“《纲要》”）指出，“加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。”

厦门市层面，2021年7月20日厦门市政府印发《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》指出“以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，立足新发展阶段、贯彻新发展理念，统筹考虑经济社会发展与基本民生保障，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以深化住房供给侧结构性改革为主线，扩大保障性租赁住房供给，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，不断提升住房保障水平。”

林边公寓为位于厦门市思明区的保障性租赁住房项目，仁和公寓为位于厦门市湖里区的公租房项目，符合社会发展总体规划。

3）本次新购入不动产项目符合相关产业政策要求

根据国家发展改革委于2023年12月27日发布的《产业结构调整指导目录（2024年本）》，“保障性住房（含保障性租赁住房）建设、运营和管理”作为“城镇基础设施”行业纳入“鼓励类”的产业目录中。

林边公寓为位于厦门市思明区的保障性租赁住房项目，仁和公寓为位于厦门市湖里区的公租房项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

2、不动产项目权属、他项权利及解除安排

（1）林边公寓

林边公寓位于厦门市思明区，不动产权证证载建筑面积21,254.68平方米。经法律顾问核查：

1）林边公寓的资产范围为项目公司持有的位于思明区下堡路179号的“闽（2024）厦门市不动产权第0102142号”《不动产权证书》项下证载建筑面积共计为21,254.68平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，林边公寓的资产范围明确；

2）项目公司依法合规通过协议出让的方式取得林边公寓土地使用权，项目公司拥有林边公寓的不动产权证，为林边公寓的合法权利人。根据安居集团说明并经适当核查，截至2026年4月1日，林边公寓的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，林边公寓权属清晰并已取得相关权属证明文件。

（2）仁和公寓

仁和公寓位于厦门市湖里区，不动产权证证载建筑面积68,663.30平方米。经法律顾问核查：

1）仁和公寓的资产范围为项目公司持有的位于湖里区洪水头东路152、154、156号的“闽（2024）厦门市不动产权第0102435号”“闽（2024）厦门市不动产权第0102161号”“闽（2024）厦门市不动产权第0102167号”《不动产权证书》项下证载建筑面积共计为68,663.30平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，仁和公寓的资产范围明确；

2）项目公司依法合规通过协议出让的方式取得仁和公寓土地使用权，项目公司拥有仁和公寓的不动产权证，为仁和公寓的合法权利人。根据安居集团说明并经适当核查，截至2026年4月1日，仁和公寓的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，仁和公寓权属清晰并已取得相关权属证明文件。

3、保障不动产项目持续稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的关键合规说明情况

不动产项目履行了投资审批、规划、用地、节能审查、环境影响评价、施工许可、竣工验收程序，并取得了相应的建设手续文件。具体如下：

（1）林边公寓项目

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	厦发改投资函〔2018〕395号	正常办理	《厦门发展改革委关于开展保障性住房林边公寓项目前期工作的函》 根据厦门市发展和改革委员会于2025年3月26日出具的《关于中金厦门安居REIT扩募并新购入基础设施项目相关事项的复函》，林边公寓项目取得的《厦门发展改革委关于开展保障性住房林边公寓项目前期工作的函》实际为项目建议书批复。
		可行性研究报告批复	2019年3月4日	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2019〕38号	正常办理	可研带概算批复
			2019年6月27日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2019〕301号	正常办理	《厦门市发展改革委关于保障性住房洪茂居住区一期工程等项目资金来源的复函》
			2020年7月24日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2020〕337号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》
		初步设计批复	2019年3月4日	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2019〕38号	正常办理	可研带概算批复
			2019年6月27日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2019〕301号	正常办理	《厦门市发展改革委关于保障性住房洪茂居住区一期工程等项目资金来源的复函》
			2020年7月24日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2020〕337号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》
		企业投资项目核准（2004年以后）	/	/	/	/	非企业投资项目
		企业投资项目备案（2004年以后）	/	/	/	/	非企业投资项目

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2019年2月13日	厦门市规划委员会	选字第350206201911002号	正常办理	/
		建设用地规划许可证	2019年3月5日	厦门市规划委员会	地字第350203201911003号	正常办理	/
		建设工程规划许可证	2019年3月19日	厦门市规划委员会	建字第350203201911020号	正常办理	/
3	用地	土地取得方式	出让				/
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2019年2月15日	厦门市国土资源与房产管理局	厦国土预审思明区（2019）第001号	正常办理	/
		建设用地批准书（2019年9月以前）	2019年3月29日	厦门市国土资源与房产管理局直属分局	厦门市（县）[2019]厦国直建字第010号	正常办理	/
		建设项目土地使用权证（不动产权证）	2024年12月26日	厦门市自然资源和规划局	闽（2024）厦门市不动产权第0102142号	正常办理	/
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	/	/	/	投资建设时无需办理	根据林边公寓项目建设时有效的《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第44号）第六条、第十条的规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收。

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
							《保障性住房林边公寓项目可行性研究报告》第五章“第五章节能节水措施及绿色建筑”第5.1节“能耗指标分析及节能措施”第5.1.1条“能耗指标分析”第三项“能耗指标”载明，项目总用能326.55吨标煤（当量值），年用电量93.30万kWh。林边公寓项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时。因此，林边公寓项目不单独进行节能审查，亦无需办理节能验收。
5	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2019年1月9日	/	备案号：201935020300000018	正常办理	环境影响登记表
6	施工许可	施工许可证	2019年6月3日	厦门市建设局	编号：350200201906030101	正常办理	/
7	竣工验收	综合验收	2022年7月13日	厦门市建设局	编号：350200202207134129	正常办理	/
		消防验收	2022年7月8日	厦门市建设局	厦建消验〔2022〕100号	正常办理	/
		规划验收	2022年7月5日	厦门市自然资源和规划局	核字第350203202211012号	正常办理	/
		环保验收	/	/	/	投资建设时无需办理	根据《建设项目环境保护管理条例（2017修订）》第十七条，编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告。本项目已编制环境影响登记表，无需进行环保验收。
		节能验收	/	/	/	投资建设时无需办理	如“节能审查”部分备注所述，林边公寓项目不适用节能审查及节能验收。
8	外资	商务部门关	/	/	/	投资建设	/

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		于外商投资企业的批复				时无需办理	
		外商投资安全审查意见	/	/	/	投资建设时无需办理	/
9	特定行业投资管理合规性手续	保障性租赁住房项目认定书	2024年12月17日	厦门市保障性租赁住房领导小组办公室	厦保租认定（2022）15号（总第15号）	正常办理	/

（2）仁和公寓项目

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	投资建设时无需办理	该项目已取得《厦门市发展改革委关于下达2018年第一批市级基建项目前期工作计划的通知》，其中载明：“为简化项目审批手续，列入本计划的项目不再报批项目建议书。”
		可行性研究报告批复	2018年2月5日	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2018〕22号	正常办理	可研批复
			2018年5月15日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2018〕194号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房珩琦公寓等8个项目资金来源的复函》
		初步设计批复	2018年8月29日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资〔2018〕549号	正常办理	《厦门市发展改革委关于保障性住房仁和公寓项目投资概算的批复》
			2020年7月24日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2020〕337号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》
		企业投资项目核准（2004年以后）	/	/	/	/	非企业投资项目
		企业投资项目备案（2004年以后）	/	/	/	/	非企业投资项目
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预	2018年1月9日	厦门市规划委员会	选字第350206201808003号	正常办理	/

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		审与选址意见书）					
		建设用地规划许可证	2018年2月7日	厦门市规划委员会	地字第350206201808008号	正常办理	/
		建设工程规划许可证	2018年10月18日	厦门市规划委员会	建字第350206201808121号	正常办理	地上部分
			2018年3月19日	厦门市规划委员会	建字第350206201808052号	正常办理	桩基及地下室工程
			2019年5月20日	厦门市规划委员会	（2019）厦规直建设准更第037号	正常办理	《准许规划许可变更决定书》
			2021年2月5日	厦门市自然资源和规划局	厦资源直建设准更〔2021〕第009号	正常办理	《准许规划许可变更决定书》
3	用地	土地取得方式	出让				/
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2018年1月15日	厦门市国土资源与房产管理局直属分局	厦国土预审湖里区（2018）第003号	正常办理	《建设项目用地预审意见书》
		建设用地批准书（2019年9月以前）	2018年3月11日	厦门市国土资源与房产管理局直属分局	厦门市（县）[2018]厦国直建字第072号	正常办理	/
		建设项目土地使用权证（不动产权证）	2024年12月26日	厦门市自然资源和规划局	闽（2024）厦门市不动产权第0102435号、闽（2024）厦门市不动产权第0102161号、闽（2024）厦门市不动产权第0102167号	正常办理	/
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	/	/	/	投资建设时无需办理	根据仁和公寓项目建设时有效的《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第44

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
							号）第六条、第十条的规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收。《保障性住房仁和公寓项目可行性研究报告》第五章“节能节水措施及绿色建筑”第5.1节“能耗指标分析及节能措施”第5.1.1条“能耗指标分析”第三项“能耗指标”载明，项目总用能326.55吨标煤（当量值），年用电量93.30万kWh。仁和公寓项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时。因此，仁和公寓项目不单独进行节能审查，亦无需办理节能验收。
5	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2018年3月5日	厦门市环境保护局湖里分局	厦环(湖)审(2018)10号	正常办理	《关于保障性住房仁和公寓项目环境影响报告表的批复》
6	施工许可	施工许可证	2019年1月30日	厦门市建设局	编号：350200201901300301	正常办理	地下室及上部主体工程施工许可证（原施工许可证）
			2019年6月27日	厦门市建设局	编号：350200201901300301-1	正常办理	地下室及上部主体工程施工许可证
			2019年11月1日	厦门市建设局	编号：350200201911010201	正常办理	精装修工程及幕墙工程施工许可证
7	竣工验收	综合验收	2022年3月7日	厦门市建设局	编号：350200202203074054	正常办理	《建设工程竣工验收备案证明书》
		消防验收	2022年2月24日	厦门市建设局	厦建消验〔2022〕33	正常办理	《特殊建设工程消防验收合格意见书（房建工程）》

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
					号		
		规划验收	2021年9月22日	厦门市自然资源和规划局	核字第350206202108026号	正常办理	桩基及地下室工程
			2022年1月14日	厦门市自然资源和规划局	核字第350206202208001号	正常办理	地上部分
		环保验收	2024年7月20日	厦门安居集团有限公司	/	投资建设时未办理但已补办	《保障性住房仁和公寓项目竣工环境保护验收意见》
		节能验收	/	/	/	投资建设时无需办理	如“节能审查”部分备注所述，仁和公寓项目不适用节能审查及节能验收。
8	外资	商务部门关于外商投资企业的批复	/	/	/	投资建设时无需办理	不适用
		外商投资安全审查意见	/	/	/	投资建设时无需办理	不适用

经核查，截至2026年4月1日，原始权益人不存在因不动产项目不满足环境保护、城市规划、工程建设质量和安全标准而受到行政处罚的情况。根据原始权益人确认，不动产项目已履行项目建设应履行的环境保护相关手续，符合城市规划要求，已通过竣工验收，工程建设质量和安全标准符合相关要求。

综上，不动产项目已依法取得了固定资产投资、建设手续文件，该等项目手续合法合规。

4、土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

（1）林边公寓项目

林边公寓的资产范围为项目公司持有的位于思明区下堡路179号的“闽（2024）厦门市不动产权第0102142号”《不动产权证书》项下证载建筑面积共计为21,254.68平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，林边公寓的资产范围明确。

项目公司依法合规通过协议出让的方式取得林边公寓土地使用权，项目公司拥有林边公寓的不动产权证，已完成了权属登记，为林边公寓的合法使用权人、所有权人。根据原始权益人说明并经适当核查，截至2026年4月1日，林边公寓的房屋所有权及其

对应的土地使用权均未被设置担保物权，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，林边公寓权属清晰，土地使用权取得具有合法性、有效性。

林边公寓项目土地使用权到期日为 2092 年 12 月 31 日，截至 2025 年 12 月 31 日，土地剩余使用年期为 67 年。

（2）仁和公寓项目

仁和公寓的资产范围为项目公司持有的位于湖里区洪水头东路 152、154、156 号的“闽（2024）厦门市不动产权第 0102435 号”“闽（2024）厦门市不动产权第 0102161 号”“闽（2024）厦门市不动产权第 0102167 号”《不动产权证书》项下证载建筑面积共计为 68,663.30 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，仁和公寓的资产范围明确；

项目公司依法合规通过协议出让的方式取得仁和公寓土地使用权，项目公司拥有仁和公寓的不动产权证，已完成了权属登记，为仁和公寓的合法权利人。根据原始权益人说明并经适当核查，截至 2026 年 4 月 1 日，仁和公寓的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，仁和公寓权属清晰，土地使用权取得具有合法性、有效性。

仁和公寓项目土地使用权到期日为 2092 年 12 月 31 日，截至 2025 年 12 月 31 日，土地剩余使用年期为 67 年。

5、土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

（1）林边公寓项目

林边公寓《建设用地规划许可证》记载其土地用途为“保障性住宅用地”，《建设工程规划许可证》记载其房屋用途为“保障性住房”，不动产权证记载其土地用途为“城镇住宅用地（保障性住房）”，房屋用途为“公寓”。

经安居集团说明并经法律顾问适当核查，林边公寓的实际用途为作为保障性租赁住房出租给承租人作为公寓使用。

基于上述，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，林边公寓的实际用途与其规划用途、不动产权证所载用途相符。

（2）仁和公寓项目

仁和公寓《建设用地规划许可证》记载其土地用途为“保障性住宅用地”，《建设工程规划许可证》记载其房屋用途为“保障性住房”，不动产权证记载其土地用途为“城镇住宅用地（公共租赁住房）”，房屋用途为“公寓/住宅”。

经安居集团说明并经法律顾问适当核查，仁和公寓的实际用途为作为公共租赁住房出租给承租人作为公寓/住宅使用。

基于上述，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，仁和公寓的实际用途与其规划用途、不动产权证所载用途相符。

6、经营资质取得情况、经营资质期限、有效性及存续期展期安排

（1）林边公寓为保障性租赁住房

厦门市保障性租赁住房领导小组办公室针对林边公寓于 2024 年 12 月 17 日出具了《保障性租赁住房项目认定书》（厦保租认定（2022）15 号（总第 15 号）），其中载明：根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6 号）和《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》等文件精神，现将林边公寓认定为保障性租赁住房项目。该项目位于思明区观音山半屏山路与下堡路交叉口东北侧，临近地铁 2 号线东宅站东侧，类型为住宅型。租赁住房建筑面积总计 21,254.68 平方米，总计 696 套（间）。该项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售，不得以“高收低租、长收短付”等高风险方式经营。项目租金执行《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》相关要求。项目主体、房源、合同、租金等须在厦门市住房租赁交易服务系统网签备案或合同信息采集，接受住房、属地等相关部门监管。本项目认定书有效期截至 2092 年 12 月 31 日。[5]

（2）仁和公寓为厦门市市级公共租赁住房

根据《厦门市住房保障和房屋管理局关于明确纳入国家公租房计划任务房源的通知》

[5] 该认定书为重组后换发，重组前安居集团已于 2022 年 12 月 20 日取得厦门市保障性租赁住房领导小组办公室出具的《保障性租赁住房项目认定书》，将林边公寓认定为保障性租赁住房。

（厦房保障〔2020〕39号）及其附件《厦门市纳入省级和国家计划公租房房源清单（2020年3月）》，仁和公寓项目共1993套租赁住房已纳入省级和国家公租房计划中公共租赁住房的项目类别中，管理主体为市本级。

根据《厦门市住房和建设局关于林边公寓项目、仁和公寓项目申请发行基础设施REITs的复函》，仁和公寓项目1993套租赁住房是市级公共租赁住房，自投入运营以来一直按照厦门市市级公共租赁住房相关规定运营。

7、其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

不涉及。

8、其他合规事项

（1）仁和项目配租安排的合规性

仁和项目为位于厦门的公共租赁住房，其配租安排系依照经厦门市住建局批复的租赁方案执行，符合其所适用的《公共租赁住房管理办法》（2012年5月28日发布）、《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（2023年11月1日发布）的相关规定。

此外，厦门市住建局于2024年9月20日出具《关于林边公寓项目、仁和公寓项目申请发行基础设施REITs的复函》，明确仁和公寓项目自投入运营以来一直按照厦门市市级公共租赁住房相关规定运营。基于上述，就仁和公寓项目的配租流程、租户对象、租赁面积等方面是否符合《公共租赁住房管理办法》（2012年5月28日发布）、《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（2018年8月25日施行，有效期5年，2023年11月1日重新发布）的规定具体分析如下：

1）仁和公寓的配租流程

2025年2月8日之前，根据仁和公寓各批次租赁方案及厦门市住建局对该等批次租赁方案的复函，仁和公寓的配租安排如下：申请单位根据租赁方案提交申请材料；安居租赁根据申请单位通过审核的申请职工人数确定配租房源指标；申请单位根据选房结果对符合条件的申请职工实施配租并及时提交入住人员备案信息；签署租赁合同；组织交房等。

2025年2月8日，根据厦门市住建局出具的《厦门市住房和建设局关于市级公共租赁住房常态化批次租赁方案（仁和公寓）的复函》和对应租赁方案，仁和公寓开展常态化批次租赁，配租安排如下：由职工所在单位作为申请单位，符合条件的单位职工在申请开放期内向安居租赁提交申请材料；审核通过后申请职工依据选房顺序参与选房以确定承租房源；房源选定后安居租赁分别与申请单位及申请职工签订单位租赁合同、个人租赁合同；组织交房等。

2）仁和公寓的配租或者招租对象符合《厦门市市级公共租赁住房管理办法》或已取得厦门市政府同意

根据《公共租赁住房管理办法》，租赁对象的具体条件由直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号）第十一条规定："公共租赁住房的租赁对象为：（一）具有本市户籍的住房收入困难家庭；（二）未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才；（三）在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体"。就仁和公寓项目而言，租赁对象应符合《厦门市市级公共租赁住房管理办法》规定的"在厦稳定就业的其他无住房职工"或应取得厦门市政府同意，具体如下：

根据仁和公寓租赁合同台账，截至2025年12月31日，仁和公寓对外出租租赁住房共1,981套。其中1,795套为根据各批次租赁方案出租（对应批次为：2021年第十七批、2022年第十八批、2022年第十三批、2023年第七批、2024年第七批、2024年第八批、2024年第十八批、常态化批次）；186套为经厦门市政府同意面向复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院、中国东方航空股份有限公司厦门分公司出租的周转房（简称"周转房"）。

针对前述1,795套租赁住房，其对应的批次租赁方案中已列明申请对象（相关单位的无住房职工或在厦稳定就业的无住房职工）和申请条件（在厦无住房或及未享受政府其他住房优惠政策，并与单位签订1年以上劳动合同等），根据安居集团说明，该等租赁住房已按其对应的批次租赁方案对外出租，因此，满足《厦门市市级公共租赁住房管理办法》对于公共租赁住房的租赁对象要求。

针对前述186套周转房，由复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管

病医院、中国东方航空股份有限公司厦门分公司承租已取得厦门市政府书面同意。因此，虽周转房未按批次租赁方案对外出租，但其出租事宜已经取得厦门市政府的批准。此外，厦门市住建局于2024年9月20日出具《关于林边公寓项目、仁和公寓项目申请发行基础设施REITs的复函》，明确仁和公寓1,993套租赁住房是市级公共租赁住房，自投入运营以来一直按照厦门市市级公共租赁住房相关规定运营。

因此，仁和公寓的租赁对象符合《厦门市公租房管理办法》或已取得厦门市政府同意。

3）仁和公寓的建筑面积基本符合《厦门市市级公共租赁住房管理办法》的规定

根据仁和公寓的测绘文件并经安居集团确认，仁和公寓的各房型及面积如下：1号楼：106套一房型（面积为45.42平方米或45.83平方米）；192套二房型（面积为60.74平方米）；11套三房型（面积为95.49平方米）。2号楼：660套单间公寓（面积为30-32平方米之间）。3号楼1,024套单间公寓（面积为29-31平方米之间）。

《公共租赁住房管理办法》未约定公共租赁住房面积控制标准；《厦门市公租房管理办法》规定：新建公共租赁住房的建筑面积控制标准为：单间公寓30平方米左右，一房型45平方米左右，二房型60平方米左右，三房型70平方米左右，以一房型和单间公寓为主。因此，仁和公寓以单间公寓和一房型为主，占比约为89.8%，且除11套三房型面积超出规定外，其他房型面积符合《厦门市公租房管理办法》的要求。

因此，仁和公寓的建筑面积基本符合《厦门市公租房管理办法》的规定。

（2）本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第五条的相关要求

1）本次新购入不动产项目不会导致本基金不符合基金上市条件

①本基金的募集符合《基金法》的规定

本基金首次募集经中国证监会2022年7月27日证监许可〔2022〕1650号文《关于准予中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册募集；本基金本次新购入不动产项目涉及的扩募发售，将在中国证监会对本基金变更注册予以批复，并经基金份额持有人大会表决通过后实施。因此，本基金的募集符合《基金法》的规定。

②本基金的合同期限为五年以上

本基金的合同期限为自首次发售基金合同生效之日起 71 年，存续期届满后，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，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。因此，本基金的合同期限为五年以上。

③本基金的募集金额不低于两亿元人民币

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 5 亿份，本基金首次发售募集资金规模为 130,000.00 万元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）；本基金的本次新购入不动产项目不会导致本基金的募集金额低于两亿元人民币。

④本基金的基金份额持有人不少于一千人

根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告》，截至 2025 年 12 月 31 日，本基金的基金份额持有人户数为 17,608 户；本基金的本次新购入不动产项目不会导致本基金的基金份额持有人少于一千人。

⑤本基金符合基金份额上市交易规则规定的其他条件

本基金已于 2022 年 8 月 31 日起在上海证券交易所上市交易，本基金在上海证券交易所的上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《公募 REITs 指引》及其他适用规定、交易所业务规则等。因此，本基金符合基金份额上市交易规则规定的其他条件。

2）本次新购入不动产项目与本基金当前持有不动产项目为同一业态

本基金拟购入的林边公寓、仁和公寓与本基金目前持有的园博公寓、珩琦公寓为同一业态，均为租赁住房项目。

3）本次扩募有利于本基金形成或者保持良好的不动产项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。

本基金本次扩募拟投资的不动产项目包括林边公寓、仁和公寓，符合本基金的投资范围和投资组合要求。本基金已持有的不动产项目位于厦门市集美区，本次拟新投资的

不动产项目位于厦门市思明区、湖里区，拓展了本基金投资组合的区域范围，提高了投资组合的分散性。同时，本次拟新投资的不动产项目运营时长均满三年，运营管理成熟。因此，本基金投资于上述新购入不动产项目有利于扩充本基金对厦门市各区域租赁住房资产的覆盖范围，可以有效分散本基金资产组合风险，拓展本基金持有的租赁住房资产组合，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

因此，本次新购入不动产项目有利于本基金形成或者保持良好的不动产项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益。

4）本次新购入不动产项目有利于本基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力

本次扩募可以通过以下方面增强本基金的持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力：

①本次新购入项目能够进一步提升资产多元化，分散投资风险、优化资产配置

本基金已持有不动产项目资产位于厦门市集美区，拟新购入不动产项目资产位于思明区、湖里区。本基金通过扩募新购入不动产项目后，将持有位于厦门市的一个保障性租赁住房资产和一个公租房资产，能够有效分散单一区域或项目带来的风险，提高整体资产组合的抗风险能力。同时，基金扩募可以引入新的优质资产，优化现有资产配置，能够提升资产组合的整体质量和收益稳定性，提升综合竞争力和吸引力。

②本次基金扩募能够扩大基金规模效应，提升基金收益

根据可供分配金额测算报告，假设本基金于 2025 年 12 月 31 日完成本次扩募，本次扩募完成前 20 个交易日基金平均的市值[6]约为 21.296 亿元，假设本次扩募拟募集规模为 6.857 亿元，扩募后本基金规模预计合计约为 28.153 亿元。本次基金扩募并新购入项目后，基金 2026 年度的预测年化现金分派率由 2.60%上升至 2.97%，2027 年度的预测现金分派率由 2.60%上升至 2.97%。随着本基金本次扩募并新购入不动产项目，基金规模效应进一步显现，预计分派率将得到进一步提升，增强基金竞争力和吸引力。

③本次基金扩募后，基金份额将进一步增加，增强市场流动性

[6] 扩募交易完成前基金市值=2025 年 12 月最后一个交易日（含）前 20 个交易日本基金交易均价×扩募前基金份额，其中 2025 年 12 月最后一个交易日为 2025 年 12 月 31 日；2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日交易均价=2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日基金交易总额÷2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日基金交易总量，不含大宗交易。

本基金首次发行份额 5 亿份，本次扩募并新购入项目后，本基金份额将进一步增加。随着本基金持有资产数量及基金份额的增加，有助于提升市场交易活跃度，有助于提高基金在二级市场的流动性和交易量。

5）本次拟购入不动产项目不会导致本基金持有人结构发生重大变化，不会影响基金保持健全有效的治理结构

基金持有人结构方面，如本次扩募发售及新购入不动产项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，基金份额持有人结构可能发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同享有本基金当前已持有不动产项目及本次拟购入不动产项目所带来的权益。根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年年度报告》，截至2025年12月31日，机构投资者占本基金总份额的比例为98.40%，个人投资者占本基金总份额的比例为1.60%，本基金上市以来的持有人结构稳定。同时，本次扩募发售及新购入不动产项目后，原始权益人及关联方拟继续持有不低于34%的本次基金扩募份额，不会对持有人结构产生重大影响。

治理结构方面，本次新购入不动产项目后，本基金将保持健全有效的治理结构。中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）继续担任基金管理人、中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）继续担任资产支持证券管理人。管理人将继续遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据《基金合同》的约定，积极参与本基金的治理运作，履行管理人职责。同时，安居租赁继续担任首次发售不动产项目（园博公寓和珩琦公寓）的运营管理机构，同时担任本次扩募的林边公寓和仁和公寓的运营管理机构。因此，本基金本次扩募后的整体架构和治理结构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，本基金的治理结构未发生重大变化。

因此，本次拟购入不动产项目不会导致本基金持有人结构发生重大变化，不会影响基金保持健全有效的治理结构。

6）本次新购入不动产项目主要参与机构未发生变化

本基金本次新购入不动产项目的基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人、原始权益人、运营管理机构均与首次发售保持一致。

（3）本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第六条的相关要求

1）根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，本基金上市之日至本招募说明书出具之日已满6个月；根据本基金上市以来披露的本基金季度报告、中期报告、年度报告（以下合称“本基金定期报告”），报告期内（即2022年8月22日至2025年12月31日期间），本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。本基金投资运作稳健，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《新购入不动产指引》第六条第（二）款的规定。

2）本基金会计基础工作规范，最近1年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年度审计报告》，本基金最近1年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告，符合《新购入不动产指引》第六条第（三）款的规定。

（4）本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第七条的相关要求

经适当核查基金管理人于上海证券交易所公开披露的本基金公告、登录主管部门网站及公示系统查询并经安居集团确认，截至2026年4月1日，安居集团最近一年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，符合《新购入不动产指引》第七条第（五）款的规定。

经法律顾问适当核查基金管理人于上海证券交易所公开披露的本基金公告、登录主管部门网站及公示系统查询并经安居集团确认，截至2026年4月1日，安居集团最近三年不存在严重损害本基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为，符合《新购入不动产指引》第七条第（六）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至2026年4月1日，基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排，符合《新购入不动产指引》第七条第（一）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至2026年4月1日，基金管理人最近2年未因重大违法违规行为而受到处罚；最近1年未被采取重大监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形，符合《新购入不动产指引》第七条第（二）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人现任有关主要负责人员最近 36 个月内未受到中国证监会的行政处罚；最近 12 个月内未受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的重大监管措施，符合《新购入不动产指引》第七条第（三）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人不存在擅自改变本基金前次募集资金用途未作纠正的情形，符合《新购入不动产指引》第七条第（四）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人最近一年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，符合《新购入不动产指引》第七条第（五）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人最近三年不存在严重损害本基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为，符合《新购入不动产指引》第七条第（六）款的规定。

（5）本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第九条的相关要求

本基金新购入不动产项目适用扩募资金作为资金来源，基金管理人承诺遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障本基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序，符合《新购入不动产指引》第九条的规定。

（6）本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第十条的相关要求

安居集团符合《公募 REITs 指引》第八条相关规定；安居集团已出具《承诺函》，承诺事项包括：“本公司或本公司同一控制下关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不低于本次扩募发售数量的 34%，并根据《指引》及上海证券交易所相关业务规则履行份额持有期、禁止质押的要求”“本公司将履行《指引》第四十三条的规定的义务，如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益，以确保本基金投资者和贵司的合法权益”，符合《新购入不动产指引》第十条的规定。

（三）未入池资产情况

1、林边公寓项目资产完整性

根据林边公寓《厦门市房产测绘成果报告书》《建筑物区内全体业主共有房屋清单》及项目公司持有的不动产权证，林边公寓项目所在地块范围内共建设3栋楼及两层地下空间，其中项目公司持有的林边公寓696套租赁住房位于1号楼的2至30层；其他专有部分为1号楼超市、2号楼开闭所及地下空间车位；全体业主共有的房屋部分具体如下：1号楼物业管理用房、消防控制室、公共开放架空空间等；2号楼变配电室、柴油发电机房等；3号楼门卫；地下空间人防、消防泵房等。其他专有部分面积占林边公寓项目所属固定资产投资项目建筑面积的比例未超过50%。

除上述其他专有部分（即1号楼超市、2号楼开闭所及地下空间车位）以外，项目公司持有的林边公寓696套租赁住房及《民法典》第二编第二分编第六章“业主的建筑物区分所有权”规定的项目公司作为业主身份所依法享有且无法分割的对全体业主共有部分的权益（包括上述共有房屋部分1号楼物业管理用房、消防控制室、公共开放架空空间等；2号楼变配电室、柴油发电机房等；3号楼门卫；地下空间人防、消防泵房等）均纳入不动产项目范围。

林边公寓用于保障性租赁住房用途，上述未纳入不动产项目范围的专有部分物业系实际用于商业、开闭所、地下车位等用途，为林边公寓之配套设施，且项目公司目前已就林边公寓单独取得仅包含租赁住房及其分摊面积的不动产权证，故其与非入池专有部分具有可分割性。此外，原始权益人已出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺本次扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

综上，本次扩募已将实现林边公寓资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围。

2、仁和公寓项目资产完整性

根据仁和公寓《厦门市房产测绘成果报告书》《建筑物区内全体业主共有房屋清单》及项目公司持有的不动产权证，仁和公寓项目所在地块范围内共建设6栋楼及两层地下空间，其中项目公司持有的仁和公寓1,993套租赁住房位于1号楼的2至33层，2号楼的2至34层，3号楼的2至33层；其他专有部分为1号楼商业、电商物流；2号楼商

业；4号楼幼儿园；地下车位；共有房屋部分具体如下：1号楼开闭所等；2号楼变配电室、架空活动空间等；3号楼物业用房、配电室等；5号楼和6号楼门卫。其他专有部分面积占仁和公寓项目所属固定资产投资项目建筑面积的比例未超过50%。

除上述其他专有部分（即1号楼商业、电商物流、2号楼商业、4号楼幼儿园、地下车位）以外，项目公司持有的仁和公寓1,993套租赁住房及《民法典》第二编第二分编第六章“业主的建筑物区分所有权”规定的项目公司作为业主身份所依法享有且无法分割的对全体业主共有部分的权益（包括上述共有房屋部分1号楼开闭所等；2号楼变配电室、架空活动空间等；3号楼物业用房、配电室等；5号楼和6号楼门卫）均纳入不动产项目范围。

仁和公寓用于公共租赁住房用途，上述未纳入不动产项目范围的专有部分物业系实际用于商业、幼儿园、地下车位等用途，为仁和公寓之配套设施，且项目公司目前已就仁和公寓单独取得仅包含租赁住房及其分摊面积的不动产权证，故其与非入池专有部分具有可分割性。此外，原始权益人已出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺本次扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

综上，本次扩募已将实现仁和公寓资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围。

3、非项目公司专有部分（包括其他专有部分及共用部分）的运营安排

剩余未纳入不动产项目范围的专有部分权利人为安居集团，具体如下：根据《民法典》二百三十一条，因合法建造等事实行为设立物权的，自事实行为成就时发生效力。上述未纳入不动产项目范围的专有部分由安居集团建造并取得相关建设手续，因此安居集团在合法建造后取得该等专有部分物权。此外，根据安居集团确认，未纳入不动产项目范围的专有部分权利人为安居集团。

针对上述非项目公司专有部分，安居集团已出具一致行动同意函，承诺在本基金存续期间，由安居集团（或安居集团指定主体）承担不动产资产所在地块内全部非项目公司专有部分（包括其他专有部分和共有部分）的运营管理职责及运营成本，并承诺就需由业主共同决策的不动产资产后续物业运营维护等事宜将与项目公司保持一致行动，确保项目公司在不动产资产公共空间改造、公用设施维修维护以及提标改造等方面具有决定权；在安居集团（或安居集团指定主体）运营管理不动产资产期间，安居集团将严格

根据相关法律法规和政策要求，以及安居集团（或安居集团指定主体）制定的内部管理规定，勤勉尽责开展运营管理工作，维护公募REITs投资人利益。

综上，林边公寓、仁和公寓涉及的共用资产不影响其稳定运营，共用资产权利人安居集团与项目公司的权责划分清晰。

4、地下车位未纳入资产范围的原因、合理性及运营管理安排

（1）地下车位等非项目公司专有部分（包括其他专有部分及共用部分）未纳入资产范围的原因和合理性

1）地下车位未纳入资产范围的原因

根据原始权益人的确认，林边公寓项目和仁和公寓项目地下车位不计入建筑容积率，目前暂未办理《不动产权证》，因此未纳入资产范围。

2）不动产项目与地下车位等非入池资产具有可分割性

根据林边公寓、仁和公寓《厦门市房产测绘成果报告书》《建筑物区内全体业主共有房屋清单》及项目公司持有的不动产权证，林边公寓项目、仁和公寓项目所在地块范围内地下空间车位为专有部分，权利人为安居集团。项目公司目前已就林边公寓、仁和公寓单独取得仅包含租赁住房及其分摊面积的不动产权证。

综上，林边公寓、仁和公寓与非入池专有部分具有可分割性。

3）非入池资产不影响基础资产完整性

林边公寓项目和仁和公寓项目的实际用途为租赁住房，住宅是租赁住房的必需组成部分。地下车位等非入池资产主要为租户提供附加服务，该等业态由租户根据实际需求自主选择租赁。不动产项目和地下车位等非入池资产均独立对外提供服务并取得经营收入。不动产项目实现租赁住房功能不依赖于地下车位等非入池资产，非入池资产不影响基础资产完整性。

与此同时，原始权益人已出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺本次扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

综上，地下车位等非入池专有部分可以与不动产资产区分，具有可分割性，非入池资产不影响不动产资产的完整性，地下车位等未纳入资产范围具有合理性。

（2）地下车位的运营管理安排

根据安居集团印发的《厦门安居集团有限公司保障性住房配套停车位管理办法（试行）》，安居集团采用委托方式将配套停车位交由厦门安居置业有限公司（简称“安居置业”）运营管理。配套停车位的现场运营管理由安居置业自行负责或委托配套停车位所在小区的物业服务企业负责。停车位物业管理由厦门安居物业管理有限公司（简称“安居物业”）负责实施。

安居置业与安居物业于2025年3月24日签署《地下停车位运营管理协议》（合同编号：ZY-CCW-202500006），针对林边公寓、仁和公寓所在地块的地下车位约定安居物业进行运营维护的相关事宜。协议约定安居物业管理范围为停车位及服务于停车位区域内的附属配套设施，包括但不限于：停车场出入口道闸、道闸附属设备及系统；停车场的通风系统、电力系统、排水系统、消防系统、照明系统、智能化系统、标识引导等设施设备。管理内容为1. 停车场巡查工作；2. 停车场保洁服务；3. 停车场道闸系统、通风系统、排水系统、电力系统、照明系统、智能化系统、标识引导、标线等设施设备巡检工作；4. 车位租用管理工作；5. 停车场的整体安全管理工作，包括但不限于火灾、水淹、人员安全、车辆防盗、紧急事故应对等。

停车费收入（含车位租金、物业服务费）最终缴付至安居置业指定的银行账户。安居置业将停车费收入中的车位物业服务费后续支付至安居物业。公摊水电费由安居物业垫付并由安居物业向安居置业据实申请拨付。

安居物业已办理停车场备案（编号：厦湖建审批停车场备（2022）025号）。截至本招募说明书出具日，林边公寓项目及仁和公寓项目的地下车位，除临时停车用户外主要由公寓租户承租。

为缓释非入池资产对不动产项目潜在的运营影响，安居集团已出具承诺函，承诺REITs项目存续期间，安居集团将确保林边项目、仁和项目地下停车场及其附属设施均依法依规运营，并采取必要保障措施促使该等附属设施持续健康平稳运营，保证服务质量。安居集团违反前述承诺对林边项目、仁和项目运营产生不利影响的，安居集团将就项目公司因此所遭受的损失承担赔偿责任。鉴于以上承诺，地下车位等非入池资产对不动产项目运营的影响风险可控。

（四）共用资产情况

根据法律顾问出具的法律意见书并经核查，林边公寓和仁和公寓涉及的共用资产不影响其稳定运营，共用资产权利人安居集团与项目公司的权责划分清晰，具体分析详见“（三）未入池资产情况”。

（五）资产转让

1、原始权益人转让不动产项目是否获得了合法有效的授权以及外部有权机构审批

安居集团于2024年8月26日印发《厦门安居集团有限公司董事会二〇二四年第九次会议决议》（厦安居董决〔2024〕9-1号），同意在重组完成后以非公开协议转让的方式将拟购入项目公司100%股权转让至专项计划。

安居控股于2024年11月14日向安居集团签发了《关于中金厦门安居REIT扩募相关事项的批复》（安居控股财务〔2024〕8号），同意安居集团将拟购入项目公司100%股权转让至专项计划。

安居集团于2024年11月14日出具的《厦门安居林边仁和住房租赁有限公司股东决定》，同意安居集团将拟购入项目公司100%股权转让至专项计划。

综上，根据本项目法律顾问出具的法律意见书并经核查，安居集团、拟购入项目公司均已就以持有不动产项目的拟购入项目公司100%股权转让至REITs项下的资产支持专项计划履行完毕适用的内部决策流程。

2、有关法律法规以及协议文件对不动产项目土地使用权、资产、项目公司股权、特许经营权、经营收益权的转让限制情况以及主管部门或者相关权利方明确同意转让的证明

经基金管理人、计划管理人核查并根据本项目法律顾问出具的法律意见书：

（1）国有资产的转让限制及解除

本次扩募原始权益人安居集团属于国有独资公司的全资子公司，持有拟购入项目公司100%股权，拟购入项目公司股权转让属于企业国有资产交易性质，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（简称“32号令”）的规定原则上应当通过产权市场公开进行并依法履行其他国有资产交易程序。《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办

法》第三十二条规定：“以下情形的产权转让可以采取非公开协议转让方式：……（三）市属国有企业及其权属企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，涉及国有产权转让的；……其中第（一）（二）（三）款由市属国有企业履行内部决策程序后按产权归属关系报市国资委批准。”

《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）第三条规定：“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，……涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

厦门市国资委于2024年11月8日出具了《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于中金厦门安居 REIT 扩募相关事项的批复》（厦国资资本〔2024〕300号），同意原始权益人将所持有的项目公司100%股权转让至专项计划，并同意本次扩募按照《公募 REITs 指引》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产进场交易程序。

据此，安居集团就向专项计划转让拟购入项目公司股权已取得同级国有资产监督管理机构厦门市国资委批准且豁免履行企业国有资产转让进场交易程序，满足32号令及《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办法》的相关规定。

（2）土地出让合同对不动产项目转让的限制及解除

经适当核查，《林边公寓项目建设用地使用权出让合同》及《仁和公寓项目建设用地使用权出让合同》第十二条在约定转让限制的同时，明确了出让人、第三方和第四方对以100%股权转让方式发行 REITs 无异议，具体如下：《林边公寓项目建设用地使用权出让合同》及《仁和公寓项目建设用地使用权出让合同》第十二条约定：“本合同项下涉及出让性质的建筑物及土地使用权，受让人需整体自持，不得分割转让、不得分割抵押，并有权按以下约定转让、出租、抵押。（一）本项目涉及出让性质的建筑物及土地使用权应整体自持，不得分割转让、不得分割抵押；转让、抵押必须经出让人、第三方和第四方同意，出让人、第三方和第四方对以 100%股权转让方式发行 REITs 无异议。若受让人经批准或因整体抵押处置、清算、迁出等情形确需转让国有建设用地使用权的，由市土地储备机构回购，土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。其中，依法应当没收的，按照法律政策规定执行。（二）本项目项下涉及出让性质的建筑物及土地使用权，受让人可以出租。”

2024 年 11 月 26 日，厦门市资规局向安居集团签发了《厦门市自然资源和规划局关于中金厦门安居 REIT 扩募并新购入基础设施项目相关事项的复函》，对林边公寓和仁和公寓以 100%股权转让方式发行 REITs 无异议。

（3）不动产项目转让的其他限制

根据原始权益人提供的资料、出具的说明并经法律顾问核查，除上述披露事项外，本次扩募涉及的不动产项目转让事项不存在其他权利限制情形。

（六）资产到期移交

1、不动产项目权属期限情况

林边公寓项目土地使用权到期日为 2092 年 12 月 31 日，仁和公寓项目土地使用权到期日为 2092 年 12 月 31 日。

2、不动产项目的权属到期安排

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《城市房地产管理法》（2019 年修正）、《土地管理法》（2019 年修正）及《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日生效）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

针对不动产项目权属到期的情况，基金管理人将根据市场环境和不动产资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则，在政策允许的情况下及时申请土地使用权续期，或制定不动产项目出售方案、提交基金份额持有人大会审议（如需）并负责实施。

3、不动产项目的土地使用权被政府强制收回的情形

根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。如上述情形发生，基金管理人将根据届时情况按照法律法规及基金合同的要求，对回购价款的支付条件、回购价款与不动产项目估值之间的关联性、对投资者收益的影响等内容进行信息披露，必要时将召开基金份额持有人大会决策。

4、不动产项目处置安排

基金合同终止或基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

具体安排请见本招募说明书第四部分“四、基金运作”之“（二）基金合同及托管协议相关情况”之“11、基金的终止与清算”。

5、风险揭示和风险缓释措施

鉴于目前各资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，同时未来国家有关宏观经济政策、行业政策、相关法律法规及配套政策或发生变化（包括但不限于土地使用权续期的批准原则、批准续期标准），目标不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性，相关风险请见“风险因素”部分。

（七）项目公司基本情况

1、基本情况

根据拟购入项目公司持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，项目公司的基本情况如下：

名称：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

住所：厦门市思明区台北路1号之二1401-6单元

法定代表人：何宏

注册资本：100万元

成立日期：2024年9月24日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东：安居集团，持有拟购入项目公司100%股权

综上，经核查，拟购入项目公司为存续的有限责任公司，安居集团持有项目公司100%股权。

根据安居集团于2024年11月14日出具的《厦门安居林边仁和住房租赁有限公司股东决定》并经安居集团说明，截至本招募说明书出具之日，拟购入项目公司注册资本已完成实缴。

基于上述并经核查，拟购入项目公司为存续的有限责任公司，拟购入项目公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及安居集团说明，截至2026年4月1日，安居集团持有的拟购入项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

2、财务会计制度和财务管理制度

目前项目公司在财务会计制度和财务管理制度方面执行《厦门安居集团有限公司财务管理制度》。[7]

3、资产独立性和财务独立性

经原始权益人和项目公司确认，项目公司不存在以资产为原始权益人及其关联方提供担保或原始权益人及其关联方占用项目公司资产、资金的情况；项目公司已设置财务负责人，依法独立核算；项目公司依照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来依法独立纳税；项目公司与原始权益人及其关联方不存在共用银行账户或资金混同的情况。项目公司资产和财务具有独立性。

4、是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

经基金管理人、计划管理人核查并根据法律意见书及拟购入项目公司说明，拟购入项目公司合法持有林边公寓、仁和公寓，有权占有并出租林边公寓、仁和公寓，具体的不动产权证书信息详见本招募说明书第一部分“不动产项目”之“一、不动产项目概况”。

经基金管理人、计划管理人核查并根据法律意见书及拟购入项目公司说明，结合在

[7] 《厦门安居集团有限公司财务管理制度》第二条规定：本制度是安居集团及下属企业财务活动必须遵循的准则和规范，适用于安居集团，集团下属企业可参照执行。

国家知识产权局专利审查信息查询网站（网址：https://tysf.cponline.cnipa.gov.cn/am/#/user/login）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：https://sbj.cnipa.gov.cn/）的检索，截至2026年4月1日，拟购入项目公司不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权等知识产权。

5、资信情况

经查询中国人民银行征信中心于2025年7月8日出具的拟购入项目公司的《企业信用报告》，拟购入项目公司不存在未结清的不良贷款信息；根据中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）的查询结果，截至2026年4月1日，拟购入项目公司在最近3年内不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

根据主管部门网站及公示系统的查询结果，截至2026年4月1日，拟购入项目公司在最近3年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据拟购入项目公司说明并经适当核查，截至2026年4月1日，在最近3年内，项目公司不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；项目公司的经营业务为将林边公寓对外出租用于保障性租赁住房用途以及将仁和公寓对外出租用于公共租赁住房用途，项目公司的前述经营业务符合中国法律的规定。

6、项目公司的运营管理安排

1）过渡期运营管理安排

重组前，拟购入不动产项目由安居集团持有。针对林边公寓，安居集团与安居租赁签署《保障性租赁住房林边公寓房源租赁协议》（AJ-经管-2022203，以下简称“《林边公寓整租协议》”），约定由安居集团将林边公寓租赁给安居租赁，并由安居租赁作为出租人对外招租；针对仁和公寓，2019年1月21日，安居集团印发《关于授权公共租赁住房运营管理的通知》（厦安居〔2019〕23号），授权安居租赁对外签署公共租赁住房的租赁合同并收取租金。

自划转基准日至项目公司股权转让至专项计划前为过渡期。过渡期内拟将拟购入不动产项目的运营管理模式调整为由项目公司作为出租人签署租赁协议，并委托安居租赁

作为运营管理机构对拟购入不动产项目进行运营管理的模式，同时实现过渡期内资金的归集和有序划转。主要流程安排如下：

i.)《林边公寓整租协议》解除

安居集团与安居租赁于2024年12月19日签署《房源租赁终止协议》（合同编号：AJ-经管-2022203终），约定《林边公寓整租协议》于2024年11月30日终止，安居租赁应将截至2024年11月30日的林边公寓房源租金以及相应的租赁押金（如有）一次性支付予安居集团。

ii.)过渡期租赁合同签署安排

为项目公司享有不动产资产经营所产生的租金收益，安居租赁已配合项目公司开展过渡期内存量租赁合同的换签。截至本招募说明书出具日，涉及换签的于尽职调查基准日正在履行的林边公寓及仁和公寓的租赁合同均已完成换签。

租赁合同到期后若续期或重新招租，均调整为由项目公司作为业主并收取租金的新租赁合同签署模式。

iii.)过渡期租金归集安排

根据资产重组安排，项目公司享有划转基准日之后不动产资产经营产生的租金收益。

过渡期林边公寓租金归集安排如下：

2024年6月30日至2024年11月30日期间内，林边公寓租金在安居租赁根据《房源租赁终止协议》支付予安居集团后，由安居集团根据资产重组相关协议安排转付至项目公司。

2024年11月30日后，针对林边公寓个人租户，项目公司于2024年12月18日向银联商务支付股份有限公司厦门分公司（“银联股份”）出具《授权与服务费用确认书》，银联股份与项目公司于2024年12月18日签署《银联商务特约商户支付服务协议》（包括《银联商务特约商户支付业务申请》），结合安居租赁与银联股份于2022年4月30日签署的《全民付移动支付“线上购物车”服务协议》以及项目公司与安居租赁于2025年3月19日签署的《合作合同》，银联股份依据项目公司确定并提供的《参数配置》，将林边公寓个人承租人的租金经由银联股份的备付金账户直接100%分账划转至项目公司在

托管行开立的监督账户。2024 年 11 月 30 日之后至上述协议生效日期间，林边公寓个人承租人租金收益将根据重组相关协议安排最终支付给项目公司。

2024 年 11 月 30 日后，针对林边公寓企业租户租赁合同进行协商换签，换签完成的租赁合同对应租金收益由项目公司直接收取，换签完成前对应租金将依据相关协议约定及时转付予项目公司。

过渡期仁和公寓租金归集安排如下：

2024 年 6 月 30 日后，针对仁和公寓租赁合同进行协商换签，换签完成的租赁合同对应租金收益由项目公司直接收取，换签完成前对应租金将依据相关协议约定及时转付予项目公司。

上述安排将实现租金收入的有效归集管理。同时，REITs 成功扩募发行并存续期间，亦会采用上述租金归集安排。

iv.)过渡期委托管理服务

①运营管理服务

2025 年 3 月 19 日，安居租赁与项目公司签署《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》，约定自 2024 年 12 月 1 日起至项目公司书面指示委托服务结束之日为止，项目公司委托安居租赁作为运营管理机构对租赁房屋提供运营管理。

②物业管理服务

安居租赁与项目公司签署的《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》中已约定，安居租赁应负责聘请物业服务企业。2025 年 3 月 19 日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《仁和公寓物业服务合同》，约定由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务。2025 年 4 月 3 日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》，约定由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务。

2）拟购入项目公司纳入本基金后的运营管理安排

截至本招募说明书签署之日，拟购入项目公司已按照前述过渡期运营管理安排实现稳定运营，拟购入项目公司纳入本基金后，项目公司核心人员、财务、运营等不存在实

质变化，能够满足基金正常运作需要。项目公司的运营管理安排详见本招募说明书第三部分。

（八）不动产项目经营模式

1、业务基本情况

（1）拟购入的林边公寓项目属于保障性租赁住房，运营模式与已持有不动产资产园博公寓项目、珩琦公寓项目一致。

（2）仁和公寓项目属于厦门市市级公共租赁住房（简称“厦门市市级公租房”、“公共租赁住房”或“公租房”）。

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15 号），厦门市市级公租房主要面向符合条件的住房困难群体，满足其过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房。本基金完成扩募并新购入不动产项目后，基金管理人和运营管理机构将严格按照国家和厦门市关于公租房的政策规定对仁和项目进行运营管理。

2、盈利模式概况和主要运营策略

- **林边公寓**

拟购入的林边公寓项目属于保障性租赁住房，运营模式与已持有不动产资产园博公寓项目、珩琦公寓项目一致。

（1）政策要求

基金管理人及运营管理机构依据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）、《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6 号）、《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》（厦房租赁〔2023〕14 号）的相关规定，对不动产项目进行运营管理。

根据厦门市保障性租赁住房领导小组办公室针对林边公寓于 2024 年 12 月 17 日出具的编号为“厦保租认定（2022）15 号”的《保障性租赁住房项目认定书》的要求，项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售，不得以“高收低租、长收短付”等高风险方式经营。项目租金执行《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》相关要求。项目主体房源、

合同、租金等须在厦门市住房租赁交易服务系统网签备案或合同信息采集，接受住房、属地等相关部门监管。

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》（厦房租赁〔2023〕14号）规定，厦门市住房保障和房屋管理局对保障性租赁住房项目的租金管理要求如下：

1）租金标准：保障性租赁住房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案，且备案租金年度涨幅原则上不得超过5%。项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后3年内调整租金的，允许其中1个年度备案租金涨幅不超过10%。

2）租金备案：

租金备案可选择以下方式之一：

①采用低于市住房主管部门发布的同区域（或同地段）同类型平均租金作为备案租金。同区域（或同地段）同类型平均租金由市住房主管部门委托第三方机构发布。

②以盘活纳管方式认定的在营保租房项目，可按纳管时的租金进行租金备案。

③领取财政补贴以及其他需租金评估的项目，按保租房租金评估指引相关要求，对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金95%的标准，进行租金备案。

年度租金涨幅在5%以内的，项目主体可自主调价，但应在调价后30日内向市住房主管部门报备。

3）租金收取：保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取，不得收取（预收）超过一个季度的租金；租赁保证金（押金）不得超过一个月租金。

4）配租对象：保障性租赁住房主要面向厦门市新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体。

5）配租规则：保障性租赁住房可以直接面向个人配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合条件的对象入住。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则。

6）租赁合同和租赁期限：项目主体应与承租人签订租赁合同，并在厦门市住房租

赁系统办理租赁合同备案或合同信息采集。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于6个月（承租人有特殊要求的除外），最长不超过3年。

若相关法规政策对租金管理的要求发生变化，则视情况进行调整以使项目运营满足相关政策的要求。

（2）林边项目的租金管理

运营管理机构依据《厦门住房租赁发展有限公司保障性租赁住房价格管理操作细则（试行）》（厦房租赁〔2024〕7号）、《厦门住房租赁发展有限公司保障性租赁住房营销活动实施细则（试行）》（厦房租赁〔2024〕6号）、《厦门住房租赁发展有限公司保障性租赁住房企业（单位）客户合作实施细则（试行）》（厦房租赁〔2025〕4号）等内部管理制度制定不动产项目的租赁和运营策略（新发布的制度及运营策略需经基金管理人同意后方可适用基金所持有的保障性租赁住房项目），对不动产资产进行运营管理与维护。运营管理机构在不动产项目租金满足相关政策要求的前提下，制定租金标准和变动幅度方案，项目租金价格接受政府指导，以经厦门市住房和建设局交易租赁处备案通过后的租金作为标准价。

1）租金评估：项目公司委托专业估价机构对项目租金进行评估，由运营管理机构将评估结果报厦门市住房和建设局交易租赁处备案。若因租赁市场变化等因素导致专业估价机构对项目租金的租金评估价下降，则可能导致项目租金需要下调。

2）标准价的制定和备案：运营管理机构根据房源本身的楼层、采光、格局等客观影响入住体验的因素按调节系数标准制定项目租金明细以及标准价调整方案，经过运营管理机构内部审议后，根据政府对租金价格的指导情况，在厦门市住房和建设局交易租赁处办理备案，实际执行的租金价格不得高于备案的租金标准价。年度租金涨幅不超过5%。

3）租金折扣：在基金管理人审批通过的“一房一价表”基础上，结合运营管理机构企业客户合作实施细则，在满足年度预算要求的基础上可给与一定的租金优惠。租金折扣方案须经基金管理人审批通过方可执行。

（3）林边项目的租户筛选标准

根据《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规

〔2021〕6号）、《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》的规定，保障性租赁住房主要面向厦门市新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体。保障性租赁住房可以直接面向个人配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合条件的对象入住。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则。

（4）林边项目租赁规则

林边项目属于保障性租赁住房，按照《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》相关要求开展招租工作，具体工作程序如下：

1）首次集中招租

2022年7月，林边项目首次集中配租优先满足思明区企业人才租房需要，思明区委组织部会同思明区财政局等部门负责此次集中配租人才客户的入住资格认定及选房排序。

①集中看房时间安排

首次集中看房时间为2022年7月23日至24日。

②集中选房、签约时间安排

安居租赁根据思明区提供的选房顺序依次安排客户办理选房签约事宜。

a.选房前需在“安居长租公寓”微信小程序端口完成注册及实名认证；

b.签约人必须在思明区提供的名单范围内，同一身份证仅可签约一套房源，一个房间至多居住2人；

c.签约需携带开具时间在一周内的在职证明、身份证件等佐证材料，由安居租赁运营人员审核、存档；

d.按照思明区提供的名单顺序进行选房、签约，过号顺延至当前签约时段的末位，当日未签约即视为弃权，需重新预约排队，具体以现场安排为准。

③入住前验房流程

租赁合同签约完成后，由物业人员带客户到所承租的房源内验房，清点套内物资设备，签署验房单。

④入住手续办理流程

完成验房后，由物业人员为客户办理入住，下发门禁密码并收取物业费、公维金、等相关费用，完成全部房源交付工作。

2）常态化出租

首批开放签约后仍有剩余房源未出租或后期因客户退租导致房源空置，安居租赁将面向社会客户开放预约看房通道，进行常态化出租。

①预约看房流程

有空置房源产生后，安居租赁一般在1-2天内将空置房源信息通过微信公众号公开发布，或将空置房源信息发布于项目周边的园区微信工作群，租户获知空房信息后，进行预约看房。

②现场选房流程

租户按照预约时间完成看房后，如有承租意向，可联系运营人员按预约顺序及规则进行选房。

③入住前验房流程

客户完成选房后，由物业人员带客户到所承租的房源内进行验房，清点套内物资设备，签署验房单。

④租赁合同签订流程

客户完成验房后，需携带《验房单》联系运营人员签署租赁合同。

⑤入住手续办理流程

客户完成租赁合同签署后，需携带《交房通知书》，由物业人员为客户办理入住，下发门禁密码，并收取物业费、公维金等相关费用，完成全部房源交付工作。

（5）林边项目租赁合同的签署

租赁合同采用固定的标准化合同模板，合同模板由运营管理机构编制，并由基金管理人授权后使用。租赁合同租金根据备案租金制定的标准价“一房一价表”进行签署，涉及租金折扣的以相关协议约定的折扣率标准，以及基金管理人审批后的租金折扣政策进

行计算和签署。

与个人租户签署合同时，基金管理人授权运营管理机构通过“安居长租公寓管理系统”和电子签名系统，使用标准化合同模板及符合上述租金政策的租金水平，使用项目公司经授权和平台认证的电子签章与个人租户签署合规有效的电子协议。项目公司与企业签署的纸质租赁合同或其他协议在获得基金管理人审批授权后根据印章管理制度用印签署。租赁合同由运营管理机构向厦门市住房保障和房屋管理局办理租赁合同备案。

针对根据相关协议约定可以享受租金折扣的租户，运营管理机构应对租户是否适用折扣进行严格的资格审查，在授权的折扣政策以内进行签约，并妥善保管相应的证明材料及台账。基金管理人定期及不定期对租赁合同、租金水平及相关证明材料进行检查。

（6）林边项目租赁期限

租赁合同期限按照厦门市保障性租赁住房相关规则要求执行。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于6个月（承租人有特殊要求的除外），最长不超过3年。

- **仁和公寓**

仁和公寓项目属于厦门市市级公共租赁住房（简称“厦门市市级公租房”、“公共租赁住房”或“公租房”）。

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号），厦门市市级公租房主要面向符合条件的住房困难群体，满足其过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房。本基金完成扩募并新购入不动产项目后，基金管理人和运营管理机构将严格按照国家和厦门市关于公租房的政策规定对仁和项目进行运营管理。

（1）租金价格

公租房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的30%，具体项目的租金优惠标准在批次租赁方案中明确并公布。

公共租赁住房租金按照市场租金标准计取。在租赁合同期限内，公共租赁住房市场租金标准不作调整。

评估测算公共租赁住房市场租金标准时，按照厦门市保障性租赁住房租金评估机制，随机抽取不少于3家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评

估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过5%。

（2）租户筛选标准

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号），公共租赁住房的租赁对象为：

1）具有厦门市户籍的住房收入困难家庭；

2）未享受政府其他住房优惠政策且在厦门无住房的各类人才；

3）在厦门稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体。

申请公共租赁住房应当符合下列条件：

1）厦门市户籍住房收入困难家庭申请条件：

①申请人具有本市户籍。申请人已婚的，其配偶和未成年子女必须共同申请，不限户籍；申请人的父母、成年子女具有本市户籍的，可以共同申请；

②申请家庭的人均住房建筑面积符合规定的住房困难标准；

③申请家庭上年度收入符合规定的家庭年收入控制标准；

④单身居民申请的，应当年满30周岁。

2）各类人才申请条件：

①在厦门无住房；

②申请人应当与单位签订1年以上（含1年）的劳动合同或者其他用工关系的合同；

③经厦门市人才管理部门认定的高层次人才、骨干人才，或者入选区级以上（含区级）各类人才计划、人才工程、人才项目，或者经行业主管部门确认的各类人才；

④未享受政府其他住房优惠政策；

⑤符合具体批次的其他要求。

3）在厦门稳定就业的其他无住房职工申请条件：

①在厦门无住房；

②申请人应当与单位签订 1 年以上（含 1 年）的劳动合同或者其他用工关系的合同，并在厦门持续缴交社保；

③符合具体批次的其他要求。

有关家庭住房困难标准按照本市户籍家庭社会保障性住房的住房困难标准执行，有关家庭年收入控制标准由市住房保障行政管理部门制定，并定期向社会公布。

仁和公寓目前主要针对符合“在厦门稳定就业的其他无住房职工”开放申请。

（3）仁和公寓的批次租赁方案

公共租赁住房实行按批次租赁制度，本次扩募完成后，具体批次租赁方案由安居租赁与基金管理人共同制定，并将批次租赁方案上报或通过安居集团上报厦门市住房保障行政管理部门审核同意后向社会公布。

截至本招募说明书出具之日，仁和公寓房源取消配租限制，优先面向厦门市卫健系统配租，剩余房源按厦门市级公共租赁住房有关规定安排公开配租，同时实施常态化租赁。具体政策要求如下：根据厦门市政府相关文件要求，仁和公寓房源作为五缘湾医疗园区配套市级公共租赁住房，优先满足该园区内无房职工的住房需求。此后，根据厦门市市级公租房 2021 年至 2023 年多个批次配租方案，仁和公寓逐渐将剩余房源面向厦门市卫健系统单位配租。2024 年 9 月 11 日厦门市政府出具相关文件，原则同意取消仁和公寓配租限制，在按照普通公租房管理的同时保障好医护工作者租赁需求。2024 年 9 月 26 日，厦门市住房和建设局复函（厦住建保障函〔2024〕11 号）同意厦门市市级公租房 2024 年第八批租赁方案，仁和公寓项目房源在满足卫健系统需求的前提下，可将剩余房源按厦门市级公共租赁住房有关规定安排公开配租。2025 年 2 月 8 日，厦门市住房和建设局复函（厦住建保障函〔2025〕2 号）同意仁和公寓实行常态化批次租赁方案。

仁和公寓历次租赁方案详见（4）-（6）。

（4）仁和公寓的定向批次租赁阶段

自 2022 年 4 月至 2024 年 9 月，仁和项目实行定向批次租赁。

1）配租对象

定向批次租赁申请对象为厦门市卫健系统的无住房职工。由职工所在单位（以下简称“申请单位”或“承租单位”）作为申请单位统一申请房源。

2）配租频次

定向批次租赁阶段，主要根据定向租赁对象的需求确定配租频次，基本按照每年进行两次配租的频次进行安排，仁和公寓项目定向批次租赁阶段历次配租情况如下：

序号	批次	配租对象	申请时间	起租时间
1	2021年第十七批	复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院、厦门建发医疗	2021年8月16日至2021年8月20日	2022年4月1日 2022年5月1日 2022年6月1日
2	2021年第十七批第二阶段	复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院、厦门建发医疗	2022年6月15日至2022年6月17日	2022年7月1日
3	2022年第十三批	五缘湾医疗园区内的医疗单位	2022年8月25日至2022年8月30日	2022年10月1日
4	2022年第十八批	厦门市卫健系统单位	2022年11月7日至2022年11月11日	2022年12月1日
5	2023年第七批	厦门市卫健系统单位	2023年6月7日至2023年6月9日	2023年7月1日
6	2023年第七批第二阶段	厦门市卫健系统单位	2023年7月11日至2023年7月12日	2023年8月1日
7	2024年第七批	厦门市卫健系统单位	2024年9月6日至2024年9月12日	2024年10月1日
8	2024年第十八批	五缘湾医疗园区内的医疗单位	2024年11月25日	2024年12月1日

注：根据仁和公寓各批次租赁方案整理。

3）配租程序

①提交申请材料

申请单位在规定的申请时间内通过厦门市公共租赁住房管理平台（网址：www.xm-gzf.com）在线提交申请材料。

②审核申请材料

安居租赁在申请受理截止之日起10个工作日内完成申请材料审核，审核结果将在安居集团官网及厦门市公共租赁住房管理平台进行为期3日的公示。申请单位对审核结果有异议的，可在公示期内提交书面复议材料。

③确定承租房源

在审核结果公示期结束且无异议或者异议不成立之日起5个工作日内，安居租赁根据申请单位通过审核的申请职工人数确定配租房源指标，申请单位根据配租房源指标，通过厦门市公共租赁住房管理平台完成在线选房以确定承租房源。申请单位在规定选房（含补选）时间内未完成线上选房的，视同自动放弃本批次选房资格。

④单位内房源配租

申请单位根据选房结果对符合条件的申请职工实施配租，并及时通过厦门市公共租赁住房管理平台在线提交入住人员备案信息。未在规定时间内提交人员备案信息的，视同自动放弃本批次所选房源。

⑤签订租赁合同

安居租赁根据选房结果及入住人员备案信息，分别与申请单位及备案入住职工签订单位租赁合同、个人租赁合同。若申请单位或备案入住职工未按照规定时间签订租赁合同的，视为自动放弃本批次申请，并须向安居租赁提交《厦门市市级公共租赁住房放弃声明书》。

⑥组织交房

承租单位按照安居租赁通知，在规定时间内统一组织到项目所在物业服务单位办理交房手续。

（5）仁和公寓的公开批次租赁阶段

2024年9月29日开始，仁和项目实行公开批次租赁，申请对象为在厦稳定就业的无住房职工，由职工所在单位（以下简称“申请单位”或“承租单位”）作为申请单位统一申请房源。

以2024年第八批租赁方案为例，相关租赁方案要求如下。后续批次租赁方案以届时厦门市住房保障行政管理部门审核通过的方案为准。

1）租赁对象及申请条件

在厦稳定就业的无住房职工，由职工所在单位（以下简称“申请单位”或“承租单位”）作为申请单位统一申请房源。

参与单位集体申请的职工须符合以下条件：

a.在厦无住房且未享受政府其他住房优惠政策（含新就业大学生“五年内五折租房”租金补贴）；

b.申请职工应当与申请单位签订1年以上(含1年)的劳动合同或者其他用工关系的合同，且在申请单位缴交社保，社保归属地为厦门市；

c.申请二房型的职工须在符合以上条件的前提下，申请职工应已婚。

2）申请受理及审核

a.提交申请材料

申请单位按要求在规定的申请时间内通过厦门市公共租赁住房管理平台在线提交上述申请材料。

b.审核申请材料

安居租赁根据要求，在申请受理截止之日起10个工作日内完成申请材料审核，审核结果将在安居集团官网及厦门市公共租赁住房管理平台进行为期3日的公示。申请单位对审核结果有异议的，可在公示期内提交书面复议材料。

3）配租频次

实行公开批次租赁后，仁和项目基本每月进行一次配租，具体情况如下：

序号	批次	配租对象	申请时间	起租时间
1	2024年第八批	在厦稳定就业的无住房职工	2024年10月8日至2024年10月12日	2024年11月1日
2	2024年第八批第二阶段	在厦稳定就业的无住房职工	2024年11月7日至2024年11月13日	2024年12月1日
3	2024年第八批第三阶段	在厦稳定就业的无住房职工	2024年12月5日至2024年12月11日	2025年1月1日

注：根据仁和公寓各批次租赁方案整理。

4）配租程序

a.确定承租房源

在审核截止之日起5个工作日内，按以下方式确定各申请单位的承租房源：

确定配租房源指标：各申请单位通过审核的申请职工人数即为配租房源指标。

摇号：申请单位根据配租房源指标，在规定时间内通过厦门市公共租赁住房管理平台完成在线摇号，摇取各单位的选房顺序号。

选房：

单位代表。参与选房的单位应授权一名单位代表，在规定时间携带单位选房代表授权委托书及本人身份证参与选房。

叫号选房。选房现场按照各单位的选房顺序号依次叫号选房。叫号三次未响应的，予以跳过。单位代表迟到的，可加入正在进行的选房，但须排在选房队列的队尾。

单次选房操作。单位代表根据配租房源指标，一次性选择承租房源并签署《厦门市市级公共租赁住房选房确认书》，每个单位代表选房时间不得超过10分钟，且所选房源不得超过50套。未能在10分钟之内选定房源的，可待其他单位完成选房后当场进行补选。

单位代表在规定选房时间内未到场、未进行选房或未签署《厦门市市级公共租赁住房选房确认书》的，视为自动放弃本批次申请资格。

b.单位内房源配租

申请单位根据选房结果对符合条件的申请职工实施配租，并及时通过厦门市公共租赁住房管理平台在线提交入住人员备案信息。未在规定时间内提交人员备案信息的，视同自动放弃本批次所选房源。

c.签订租赁合同

安居租赁根据选房结果及入住人员备案信息，分别与申请单位及备案入住职工签订单位租赁合同、个人租赁合同。若申请单位或备案入住职工未按照规定时间签订租赁合同的，视为自动放弃本批次申请，并须向安居租赁提交《厦门市市级公共租赁住房放弃声明书》。

d.组织交房

承租单位按照安居租赁通知，在规定时间内统一组织到项目所在物业服务单位办理交房手续。

e.剩余房源

批次租赁结束后，房源有剩余的，安居租赁在安居集团官网公示剩余房源信息。

5）费用缴交方式

a.承租单位在合同签订之日按合同条款约定金额支付履约保证金；

b.房屋租金按照不高于市场租金标准的 70%计取，承租单位在合同签订之日起 15 日内缴清首期租金，即计租日起第一个自然季度的租金；

c.安居租赁分别于每自然季度第一个月 10 日（即 1 月 10 日、4 月 10 日、7 月 10 日及 10 月 10 日）前缴清本季度租金。

6）续租管理

租赁期满需要续租的,承租单位应在安居租赁通知办理续租申请手续的期限内提交续租申请材料。经安居租赁审核符合条件的，予以续租，并分别重新签订单位租赁合同、个人租赁合同，续租租金按当期市场租金标准的 70%计取。

7）承租单位退租管理

a.承租单位与安居租赁签订租赁合同后，如需提前退租全部房源或者部分房源，应按照如下约定完成全部事项：

若承租单位要求退租的时间在合同约定的租赁期前，应以“套”为最小单位，在计租起始日前向安居租赁提出书面申请，经安居租赁同意后,依照合同约定于计租起始日前将租赁住房交还给安居租赁；

若承租单位要求退租的时间在合同约定的租赁期内，应以“套”为最小单位，向安居租赁提出书面退租申请，经安居租赁同意后,依照合同约定于提出退租申请次月的 1 日至 5 日之间办理退租手续。

b.租赁期满未续租的，承租单位应在合同终止之日起 5 日内，依照合同约定将租赁住房交还给安居租赁及完成与此相关的全部事项。

8）入住职工变更管理

新增职工入住的，承租单位提前通过厦门市公共租赁住房管理平台提交入住职工个

人申请材料。经安居租赁审核通过后承租单位组织新入住职工与安居租赁签订个人租赁合同。完成个人租赁合同签订后，方可按照申请入住的房源地址安排职工入住。

入住职工退出的，承租单位及时通过厦门市公共租赁住房管理平台提交人员退出备案。

9）承租单位职责

a.安排专人对接及协助安居租赁开展租赁住房的使用管理工作；

b.切实承担起集体租赁的公共租赁住房的管理责任，对居住人员严格审核把关，并及时清退不符合承租公共租赁住房条件的居住使用人；

c.定期对本单位承租的房源进行巡查，确保无转租、转借、无故空置等违规使用情形；

d.自行承担本单位承租房源内的小修事项（如套内灯泡、门锁窗扣等易损易耗品及管道疏通等）。

（6）仁和公寓的常态化批次租赁阶段

2025年2月10日起，仁和项目实行常态化批次租赁。为进一步提高配租效率，经厦门市住房和建设局复函同意，仁和公寓目前的剩余房源（单间公寓及一房型）实行常态化批次租赁方案，相关租赁方案要求如下。

1）租赁对象及申请条件

根据最新批次租赁方案，仁和公寓面向在厦稳定就业的无住房职工，由职工所在单位（“申请单位”或“承租单位”）作为申请单位。

申请职工须符合以下条件：

a.在厦无住房且未享受政府其他住房优惠政策（含新就业大学生“五年内五折租房”租金补贴）；

b.申请职工应当与申请单位签订1年以上（含1年）的劳动合同或者其他用工关系的合同，且在申请单位缴交社保，社保归属地为厦门市。

2）申请受理及审核

实行常态化阶段性开放申请受理。安居集团下属子公司安居租赁根据不同时期的可供应房源数量明确各阶段申请开放期。在申请开放期内，符合条件的单位职工通过厦门市公共租赁住房管理平台（微信公众号:厦门公租房）向安居租赁在线提交申请材料，受理成功后按照提交申请时间的先后顺序自动生成申请顺序号，安居租赁在当次申请开放期结束后的10个工作日内完成审核工作。

3）配租频次

实行常态化阶段性开放申请受理。安居租赁根据不同时期的可供应房源数量明确各阶段申请开放期。在申请开放期内，符合条件的单位职工通过厦门市公共租赁住房管理平台向安居租赁在线提交申请材料，受理成功后按照提交申请时间的先后顺序自动生成申请顺序号，安居租赁在当次申请开放期结束后的10个工作日内完成审核工作。

4）配租程序

a.确定承租房源

安居租赁在完成申请审核的5个工作日内组织申请职工参与选房。若在一个申请期内提交申请并审核通过的单位职工数量不多于该阶段可供应的房源数量，申请职工依据申请顺序号进行选房；若在一个申请期内提交申请并审核通过的单位职工数量多于该阶段可供应的房源数量，则采用摇号方式确定申请职工的选房顺序。

审核通过的单位职工在安居租赁通知的时间内到指定地点，按照申请顺序号或摇号系统自动摇取的选房顺序号依次参与选房。申请职工迟到的，可加入正在进行的选房，但须排在当场次选房队列的队尾。

申请职工未按要求参加选房或因房源数量不足未完成选房的，其当次申请自动作废，仍有意向且符合条件的单位职工可在下一个申请开放期内重新提交申请。

b.签订租赁合同

申请职工选定房源后，安居租赁分别与申请单位及申请职工签订单位租赁合同、个人租赁合同，租赁期限不超过3年。若申请单位或申请职工未按照规定时间签订租赁合同的,视为自动放弃当次申请。

c.组织交房

承租职工按照安居租赁通知,在规定时间内统一组织到项目所在物业服务企业办理交房手续。

d.公示

安居租赁于每月10日前将上月签订租赁合同的承租职工名单在安居集团官网进行为期3日的公示。公众对承租职工的申请及承租资格有异议的，可在公示期内向安居租赁提交书面复议材料。经安居租赁复核承租职工不符合承租条件的，将予以解除租赁合同取消该职工的承租资格。

e.终止配租

如上级部门颁布或修订新的与公共租赁住房管理有关的法规及规范性文件与常态化批次租赁方案内容相违背，或安居租赁根据房源供应及分配情况，依法依规将常态化批次租赁方案中的房源另作他用的，安居租赁将终止配租，并通过安居集团官网发布终止配租的通知。

5）房源安排及租金情况

本次常态化配租的公共租赁住房房源为仁和公寓项目，房型为单间公寓、一房型，其中单间公寓建筑面积约30平方米、一房型建筑面积约45平方米。2024年评估确认的仁和公寓市场租金标准为51元/平方米/月，租赁期间享受租金优惠，租金优惠款不低于市场租金标准计取的租金金额的30%，市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层，并根据楼层高度相应调整。

6）费用缴交方式

a.承租职工在合同签订之日按合同条款约定金额支付履约保证金；

b.房屋租金按照不高于市场租金标准的70%计取，承租职工在合同计租起始日前缴清首期租金，即计租日起第一个自然季度的租金；

c.承租职工分别于每自然季度第一个月10日（即1月10日、4月10日、7月10日及10月10日）前缴清本季度租金。

7）租后管理

承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

a.转租、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

b.改变所承租公共租赁住房用途的；

c.破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，且拒不恢复原状的；

d.在公共租赁住房内从事违法活动的；

e.无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

f.未按照合同约定缴纳租金，经安居租赁书面发函催缴后仍拒不缴纳的；

g.因退休等原因不再符合申请时要求的社保缴交条件的；

h.同时享受政府其他住房优惠政策的；

i.过渡居住到期的；

j.承租单位发生注销、破产、歇业、被吊销、被解散、被清算、或因严重违法违纪被司法、行政机关处罚的；

k.其他违反租赁合同约定需退回的情形。

有下列情形之一的，承租人应当腾退公共租赁住房：

a.承租职工及承租单位提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

b.租赁期内承租职工通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房租赁条件的；

c.租赁期内承租职工已承租其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，安居租赁应当为其安排合理的搬迁期。承租职工拥有住房为期房的，安居租赁可以为其办理过渡居住，过渡期限不得超过备案的房屋买卖合同所约定交房之日起3个月，过渡期间不享受租金优惠。搬迁期满不腾退公共租赁住房的，安居租赁按照有关规定和租赁合同约定依法处理。

8）续租管理

租赁期满需要续租的，承租单位及承租职工应当在安居租赁通知办理续租申请手续的期限内提出申请。经安居租赁审核符合条件的，予以续租，并分别重新签订单位租赁

合同、个人租赁合同，续签租赁合同的，续租租金按不高于当期市场租金标准的70%计取。

9）退租管理

承租职工签订租赁合同后，如需提前解除合同，应按照如下约定完成全部事项：

a.若承租职工要求解除合同的时间在合同约定的租赁期前，应在计租起始日前向安居租赁提出书面申请，经安居租赁同意后依照合同约定于计租起始日前将租赁住房交还给安居租赁；

b.若承租职工要求解除合同的时间在合同约定的租赁期内应向安居租赁提出书面申请，经安居租赁同意后，依照合同约定于提出退租申请次月的1日至5日之间办理退租手续。

租赁期满未续租的，承租职工应在合同终止之日起5日内，依照合同约定将租赁住房交还给安居租赁及完成与此相关的全部事项。

10）承租单位职责

承担租赁住房的使用情况监督责任,督促承租职工切实遵守与租赁住房有关的各项管理规定。

3、运营管理和现金流归集安排

不动产项目在划转至项目公司前，属于安居集团直接持有的资产，由安居租赁负责运营，按照安居集团及安居租赁相关制度进行租金回收及管理；在划转至项目公司后，租金将划付至项目公司收入账户。

1）设立独立的收入账户

项目公司已在监管银行设立收入账户。不动产项目运营、管理取得的全部收入，包括但不限于：

a.项目公司取得的相关租赁合同项下的租金收入；

b.因租户欠租或其他违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入；

c.项目公司取得的其他因不动产项目的运营、管理而产生的收入（如有），进入该收

入账户；

d.租户因误操作导致本属于项目公司的租金而支付至安居集团或安居租赁，应由安居集团或安居租赁划转至项目公司的收入。

2）租金收款方式

租金的收款方式包括：线上缴费、银行代扣收款、POS机刷卡收款、汇款转账收款（含第三方支付渠道）等方式，根据收款安全性、效率和管理等因素，优先选择线上缴费、银行代扣、汇款转账收款模式。

个人线上缴费及银行代扣收款模式：对于家庭配租客户及以单位职工为合同履约主体的单位配租客户，主要通过微信公众号“厦门公租房”在线缴交租金。客户也可以与银行签订代扣协议，由银行代扣划款收取租金。

POS机刷卡收款模式：为方便租户交纳租金及押金，项目公司为每个公租房项目配备设备编码唯一的POS机具，收款人员应严格按照POS机操作流程进行操作，确保输入金额正确无误，款项安全划转至项目公司。

汇款转账收款（含第三方支付渠道）模式：部分单位客户采用对公汇款转账方式缴交租金及押金。对于汇款收款的单位，项目管理人员应及时确认款项是否到账，到账金额是否准确，如发现未到账或金额错误的，应及时与相关租户联系处理。单位客户还可通过厦门市公共租赁住房管理平台（网址：www.xm-gzf.com）获取支付二维码在线缴交租金。

3）租金回收管理安排

本基金成立后，基金管理人聘请运营管理机构协助项目公司收取不动产项目租赁、物业服务（如有）、运营等产生的收益（如有），追收欠缴款项等，根据不动产项目的租赁合同相关条款定时向承租人催收租金及其他应付款项（如有），要求承租人将租金、物业管理费（如有）及其他应付款项（如有）转入项目公司指定的银行账户，同时将催收情况以基金管理人认可的台账等形式报备项目公司。

4、项目运营未来展望

基金管理人按照《公募REITs指引》相关规定积极开展不动产项目运营管理工作，

以基金合同、基金托管协议、《标准条款》等文件的约定为框架，结合基金管理人制定的运营管理制度、项目公司章程等文件构建较为完善的治理机制。基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，按照《公募REITs指引》要求将相关事项委托给运营管理机构进行运营管理。同时，基金管理人分别向项目公司派驻法人（董事）、财务负责人、监事，负责监督项目公司财务和运营管理事项。此外，基金托管人根据托管协议、项目公司监管协议、项目公司基本户监管协议等文件，负责监督本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定。

基金管理人从治理架构、运营管理及财务监督等方面构建了较完善的体系。另一方面，基金管理人在运营管理期间将通过总结反馈的方式，履行相应的审批流程后修订相关制度和协议约定，不断提高运营管理效率。

（1）区域经济回稳向好，未来发展有望保持稳定

不动产项目均位于厦门市，其中园博公寓项目、珩琦公寓项目位于集美区，林边公寓项目位于思明区，仁和公寓项目位于湖里区。近年来厦门市经济积极向好，发展活力不断增强，高质量发展取得新成效；政策落实加力提效，积极因素累积增多，市场预期稳步改善，全市经济回升向好。不动产项目所处区域经济的稳健发展预期将为项目收入提供保障，有利于未来项目收益分派的持续性和稳定性。

（2）不动产项目所处阶段运营成熟，收益较为稳定

拟新购入的林边公寓项目、仁和公寓项目出租率整体保持在较高水平，运营情况良好，租户结构及产生的现金流持续稳定，整体收益较为平稳。项目回报良好，并具有持续经营能力。

（3）运营管理机构经验丰富，项目运营管理团队相对稳定

安居租赁自2017年8月开始开展租赁住房运营管理业务，具有丰富的租赁住房运营管理经验。截至2025年12月31日，在运营的租赁住房项目有56个，管理总建筑面积179.79万平方米，项目分布厦门各个区。

在REITs申报、发行及存续期间，继续由安居租赁负责项目运营管理，不动产项目原有的招租、租赁管理、运营管理等安排保持不变。核心团队保持稳定，保障项目管理

机制及管理团队稳定，减少运营管理变动成本。同时，有利于租户服务水平的延续和稳定提升，为租户提供良好的服务。

（4）设置合理且具有激励效果的运营管理服务费

根据初步拟定的运营管理费方案，运营管理费充分考虑了对运营管理机构的激励作用：在实际实现的运营净收益超过目标值的情况下，运营管理机构可收取超额部分的一定比例作为激励收费。

此外，为充分调动不动产项目运营管理团队积极性，促进运营管理机构持续做好项目运营管理，提升项目业绩稳定表现，运营管理机构在开展年度绩效考核过程中，将根据考核结果将每年实际收到的浮动管理费用（基金首次购入资产及本次扩募资产运营管理所产生的浮动管理费用）中不低于 10%的部分作为业绩报酬激励到项目运营管理团队或个人。

上述运营管理费方案考虑了奖励措施，有利于提升运营管理机构的工作积极性。

（5）承诺采取有效措施降低同业竞争风险

本基金发行前，运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺将根据自身针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准及运营管理服务协议生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于其自身管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护本基金的基金份额持有人的利益。

（九）重要现金流提供方

1、重要现金流提供方租赁情况

根据本项目法律顾问出具的法律意见书并经核查，林边项目不涉及重要现金流提供方；仁和公寓存在 3 个在仁和公寓项目收入占比超过 10%的重要现金流提供方。重要现金流提供方的情况如下：

表-11：重要现金流提供方 2025 年度收入合计及占比情况

序号	租户名称	2025 年度收入（万元）	占仁和公寓总收入的比
1	复旦大学附属中山医院厦门医院	970.94	33.32%
2	厦门大学附属心血管病医院	804.95	27.62%
3	厦门建发健康集团有限公司及其关联方	492.72	16.91%
合计		**2,268.62**	**77.85%**

重要现金流提供方截至 2025 年末的在执行租赁合同情况如下表所示：

表-12：截至 2025 年末的重要现金流提供方租赁情况

序号	租户名称	租赁面积（平方米）	占仁和公寓已租赁面积的比
1	复旦大学附属中山医院厦门医院	20,517.92	30.05%
2	厦门大学附属心血管病医院	18,531.26	27.14%
3	厦门建发健康集团有限公司及其关联方	11,782.55	17.26%
合计		**50,831.73**	**74.45%**

仁和公寓优先面向厦门市卫健系统单位配租，剩余房源公开配租。三家重要现金流提供方均为厦门市卫健系统单位，承租仁和公寓作为单位集体宿舍使用，根据厦门市卫健委摸底，结合重要现金流提供方的实际员工租赁需求确定需求房源数量并面向其配租。

三家重要现金流提供方承租的房源均由承租企业支付合同租金，员工不再支付租金，因此不存在企业及员工支付租金单价差异情况。于 2025 年末，三家重要现金流提供方承租房源的租金定价标准、单位承租套数的情况如下：

表-13：截至 2025 年末的重要现金流提供方员工实际租赁情况

重要现金流提供方	租金定价标准（元/平方米/月）	单位承租套数（套）
复旦大学附属中山医院厦门医院	51.0（含家具家电）；47.3（不含家具家电）	516
厦门大学附属心血管病医院	51.0（含家具家电）；47.3（不含家具家电）	540
厦门建发健康集团及其关联方	51.0（含家具家电）	381
合计	-	1,437

在2025末时点，上述重要现金流提供方承租房源中，员工实际入住的比例整体约75%。

报告期内，重要现金流提供方承租房源数量较为稳定，2023年末、2024年末及2025年末，租赁套数分别为1,795套、1,478套和1,437套。

2、复旦大学附属中山医院厦门医院（简称“复旦中山厦门医院”）

（1）基本情况

表-14：复旦中山厦门医院基本信息

单位名称	复旦大学附属中山医院厦门医院
类型	事业单位
社会统一信用代码	123502003030956841
法定代表人	苏成豪
地址	福建省厦门市湖里区金湖路668号
开办资金	2000.0000万元

（2）主营业务情况

复旦中山厦门医院是由厦门市政府出资举办的市属公立医院。复旦中山厦门医院是复旦大学和厦门市合作建设的重大民生项目，是首批国家区域医疗中心单位。医院位于福建省厦门市五缘湾畔，占地面积6.22公顷，总建筑面积约17.5万平方米，编制床位800张。

（3）经营情况

复旦中山厦门医院以“大专科、小综合”为发展特色，依托上海总部复旦大学附属中山医院（简称“复旦中山医院”）18个国家级重点专科，以心脏、血管、肝、肺、肾和胃肠疾病为特色，与厦门市现有医疗机构错位发展。复旦中山厦门医院已开放四十余个临床及医技科室，拥有12个名医工作室以及三大技术平台和两大专科平台，能够为患者提供一站式的精准医疗服务。

复旦中山厦门医院由复旦中山医院按同质化模式全面运营管理，在总部的支持下，复旦中山厦门医院整体的医疗水平高，技术力量雄厚。复旦中山厦门医院的临床及医技

辅助等业务科室负责人均由复旦中山医院各学科主任兼任，总部另派驻约120名医疗专家及管理骨干长期在厦工作，保障了复旦中山厦门医院拥有和总部医疗实力相当的专家团队。此外，两院之间采用相同的信息化管理系统，基本实现两地医疗诊治的无缝对接。

（4）财务状况

复旦中山厦门医院为非营利性质的事业单位。根据复旦中山厦门医院官网披露的《复旦大学附属中山医院厦门医院部门决算》，医院2022年、2023年和2024年收入分别为149,713.96万元、154,485.76万元和153,758.57万元，收入水平较为稳定。

（5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询，未发现上述重要现金流提供方与原始权益人存在关联关系，根据现场访谈，双方除租赁关系外，未有其他业务合作。

（6）历史支付义务履行情况

重要现金流提供方在合同期限内履约情况稳定，与原始权益人的住房租赁业务合作中合作关系良好，未出现拖欠租金、提前退租等情况。自重要现金流提供方承租仁和公寓项目以来，租金支付正常，收缴率均为100%。

（7）最近3年内是否存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

根据本项目法律顾问出具的法律意见书及于主管部门网站及公示系统的查询结果，并经重要现金流提供方确认，截至2026年4月1日，上述重要现金流提供方资信情况良好，最近三年内不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

3、厦门大学附属心血管病医院（简称“厦门心血管医院”）

（1）基本情况

表-15：厦门心血管医院基本信息

单位名称	厦门大学附属心血管病医院(厦门市心脏中心)
类型	事业单位
社会统一信用代码	12350200568420163H

法定代表人	王焱
地址	福建省厦门市湖里区金山路2999号
开办资金	21783.08万元

（2）主营业务情况

厦门心血管医院（第二名称为“厦门市心脏中心”）成立于2001年，是厦门市委、市政府全力打造的优质医疗品牌，福建省唯一的公立三级心血管病专科医院，软硬件设施一流，特色科室实力雄厚。

（3）经营情况

厦门心血管医院目前共运营600张床位，拥有多部国际一流的医疗设备，以心血管内科、心脏大血管外科、血管外科、心脏康复中心等心血管相关科室为特色，其中心血管内科和心脏大血管外科为国家临床重点专科。

（4）财务状况

厦门心血管医院为非营利性质的事业单位。根据厦门心血管医院官网披露的《厦门大学附属心血管病医院单位决算》，医院2022年、2023年和2024年收入分别为113,152.20万元、131,629.03万元和156,145.68万元，收入水平稳步增长。

（5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询，未发现上述重要现金流提供方与原始权益人存在关联关系，根据现场访谈，双方除租赁关系外，未有其他业务合作。

（6）历史支付义务履行情况

重要现金流提供方在合同期限内履约情况稳定，与原始权益人的住房租赁业务合作中合作关系良好，未出现拖欠租金、提前退租等情况。自重要现金流提供方承租仁和公寓项目以来，租金支付正常，收缴率均为100%。

（7）最近3年内是否存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

根据本项目法律顾问出具的法律意见书及于主管部门网站及公示系统的查询结果，

并经重要现金流提供方确认，截至 2026 年 4 月 1 日，上述重要现金流提供方资信情况良好，最近三年内不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

4、厦门建发健康集团有限公司（简称“厦门建发健康集团”）

（1）基本情况

表-16：厦门建发健康集团基本信息

公司名称	厦门建发健康集团有限公司
曾用名	厦门建发弘爱医疗集团有限公司
类型	其他有限责任公司
社会统一信用代码	91350200MA8UJT7P0P
法定代表人	游兴泉
地址	厦门市湖里区仙岳路 3777 号厦门弘爱医院综合楼 4 楼 G 单元
注册资本	65000 万人民币
经营范围	许可项目：医疗服务；企业年金基金管理服务；医疗器械互联网信息服务；检验检测服务；依托实体医院的互联网医院服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；销售代理；招投标代理服务；承接档案服务外包；商务秘书服务；护理机构服务（不含医疗服务）；养生保健服务（非医疗）；国内贸易代理；货物进出口；中医养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；云计算装备技术服务；物联网技术服务；大数据服务；信息系统运行维护服务；单位后勤管理服务；远程健康管理服务；企业管理；商务代理代办服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；公共事业管理服务；医院管理；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；残疾康复训练服务（非医疗）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（2）主营业务情况

厦门建发健康集团作为建发集团负责医疗健康服务业务板块的全资子公司，旗下拥有“弘爱”医疗服务品牌，致力于提供医疗和健康全生命周期解决方案，管理及运营弘爱医院（三级综合医院）、弘爱康复医院（三级专科医院）、弘爱妇产医院（三级专科医院）、弘爱养护院、弘爱大药房、建发健康科技公司等医疗服务机构，在管医院床位近 2,000

张。

（3）经营情况

在租面积最大的厦门弘爱妇产医院系由福建省卫健委批准设置的三级妇产专科医院。医院地处厦门岛内五缘湾湿地旁，医院用地面积 2.3 万㎡，建筑面积 9.5 万㎡，规划床位 600 张。目前开设临床科室有妇科医学中心(下设妇科肿瘤科、普通妇科、妇科内分泌科、生殖调节与计划生育科)，产科医学中心(下设产科、新生儿科)，早孕中心等专业科室，学科发展平衡，人才梯队完善，为患者提供包括健康保健、孕前指导、全产程服务、疾病治疗在内的全方位医疗保健服务。

（4）财务状况

根据厦门建发集团有限公司披露的历史三年的审计报告，厦门建发健康集团控股股东厦门建发集团的资产规模逐年增长，盈利能力较强，主要财务数据如下：

表-17：厦门建发集团主要财务数据

单位：亿元

指标	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
营业收入	5,190.80	7,238.33	7,834.28	8,473.74
归母净利润	20.61	27.00	74.87	30.57
总资产	9,619.33	8,397.31	8,872.48	7,235.63

厦门建发集团的资产规模逐年增长，盈利能力较强。

（5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询，未发现上述重要现金流提供方与原始权益人存在关联关系，根据现场访谈，双方除租赁关系外，未有其他业务合作。

（6）历史支付义务履行情况

重要现金流提供方在合同期限内履约情况稳定，与原始权益人的住房租赁业务合作中合作关系良好，未出现拖欠租金、提前退租等情况。自重要现金流提供方承租仁和公寓项目以来，租金支付正常，收缴率均为 100%。

（7）最近 3 年内是否存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、

重大税收违法案件当事人或者涉及金融严重失信人的情形

根据本项目法律顾问出具的法律意见书及于主管部门网站及公示系统的查询结果，并经重要现金流提供方确认，截至2026年4月1日，上述重要现金流提供方资信情况良好，最近三年内不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

5、重要现金流提供方对租金收入稳定性的影响及风险缓释措施

（1）重要现金流提供方对租金收入稳定性的影响

1）项目地理位置优势显著，租户长期租赁意愿强

重要现金流提供方的办公地址均位于厦门市湖里区五缘湾医疗园区内，与承租的仁和公寓项目距离较近。复旦中山厦门医院、厦门建发健康集团及其下属的弘爱妇产医院等医疗机构、厦门心血管医院与仁和公寓项目的距离均在1公里之内，入住职工日常可步行通勤。基于仁和公寓项目突出的地理位置优势并结合重要现金流提供方访谈情况，企业租户和入住职工对仁和公寓项目的需求高、满意度高，且均暂无自建员工宿舍、搬迁、退租等计划，长期租赁的意愿强。根据评估报告，仁和公寓2023年、2024年和2025年面积续签率分别为99.82%、97.52%和97.11%，整体续租率较高，租户粘性强，退租风险可控。

2）项目穿透由企业员工租赁，租赁需求实质上分散

仁和公寓项目作为公共租赁住房项目，需由员工所在单位或所在单位的行业主管部门（含产业园区管委会，统称单位）集体申请，单位申请的公共租赁住房确定房源后，运营企业应当与申请单位和租赁对象分别签订书面租赁合同。

因此，仁和公寓项目虽然存在租赁面积占比较高的企业租户，但租赁需求实际上来自超1,000个分散的租赁对象，集中退租等风险相对可控。

3）仁和公寓项目已放开配租对象限制且实施常态化租赁，配租频率提升，有利于抵抗房源集中退租风险

前述医疗机构承租仁和公寓有一定的特殊历史背景。根据厦门市政府相关文件要求，仁和公寓房源作为五缘湾医疗园区配套市级公共租赁住房，优先满足该园区内无房职工

的住房需求。

根据2024年9月11日厦门市政府出具的相关文件，原则同意取消仁和公寓配租限制，在按照普通公租房管理的同时保障好医护工作者租赁需求。2024年9月26日，仁和公寓已取得厦门市住房和建设局关于租赁方案的批复，仁和公寓项目房源在满足卫健系统需求的前提下，可将剩余房源按厦门市级公共租赁住房有关规定安排公开配租。2025年2月8日，厦门市住房和建设局复函（厦住建保障函〔2025〕2号）同意仁和公寓实行常态化批次租赁方案。

综上，仁和公寓项目已放开配租对象的限制且实施常态化租赁。截至2025年末，仁和公寓项目的出租率已提升至 99.43%，重要现金流提供方的租赁面积占仁和公寓项目已出租面积的比例已有所降低。未来拟购入不动产项目的现金流分散度将不断提升，抗风险能力进一步加强。极端情况下，若出现重要现金流提供方部分房源集中退租的风险，预计可面向市场快速去化。

（2）重要现金流提供方退租风险的应对措施

运营管理机构安居租赁为深耕租赁住房行业多年的运营企业，具有丰富的租赁住房项目运营管理及重要租户退租换租的应对经验，对于重要现金流提供方退租风险已形成较为完备的应对预案。

自仁和公寓项目2022年开业以来，前述重要现金流提供方的职工已入住超过3年，安居租赁已与重要现金流提供方建立了良好的合作关系和畅通的沟通渠道。安居租赁将与重要现金流提供方保持定期沟通，密切关注重要现金流提供方是否存在搬迁或退租的计划，夯实租户的租赁意向。重要现金流提供方如有退租迁址计划将提前至少半年告知，安居租赁将有充足的时间前置做好应对措施。一方面，原始权益人及运营管理机构作为厦门市属国企，将协调沟通厦门市卫健体系及住房和建设局等主管部门，为仁和公寓项目引荐优质的租户资源；另一方面，安居租赁也将做好租户储备工作，在放开配租限制后积极推进更多新批次配租方案的落地，进一步加强仁和公寓项目的抗风险能力。此外，在基金管理人的监督下，安居租赁将持续加强运营管理服务能力，努力提升租户幸福感，进而提高租户粘性。

（十）关于行业和竞争情况

1、分析所属行业法律法规、行业政策对项目经营资质、准入门槛、运营模式、行业竞争格局等方面的主要影响

（1）租赁住房行业的主要政策及法律法规

本次扩募拟购入项目公司厦门安居林边仁和住房租赁有限公司属于住房租赁行业。其中，拟购入不动产项目林边公寓项目属于保障性租赁住房，仁和公寓项目属于市级公共租赁住房。本章节将重点分析保障性租赁住房及公共租赁住房行业。

1）租赁住房行业的监管体制

从国家层面而言，住房和城乡建设部肩负着发展租赁住房工作的组织协调与督促指导职责，同时会同相关部门，扎实推进公共租赁住房、保障性租赁住房发展情况的监测评价工作。国家发展改革委、财政部、自然资源部、人民银行、国家税务总局、国家金融监管总局、证监会等部门及单位，通过开展政策协调、工作衔接，加强业务指导，积极开展调研督促等工作，协同助力包括保障性租赁住房及公共租赁住房在内的租赁住房事业发展。

在地方层面，各省级人民政府全面负责本地区租赁住房工作，对城市租赁住房发展状况开展监测评价。市级人民政府着力建立并完善住房租赁管理服务平台，实现对租赁住房项目建设、出租及运营管理全流程的监督，重点强化工程质量安全监管，保障租赁住房行业平稳、健康发展。

2）行业政策

a.）保障性租赁住房行业政策沿革

2020年10月，党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定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的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”，首次提出“保障性租赁住房”的概念。2021年7月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）（以下简称“22号文”），明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，保障性租赁住房成为我国住房保障体系新成员。22号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，明确“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不

超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。文件的出台为保障性租赁住房建设奠定了坚实基础，在此之后各地陆续发布保障性租赁住房“十四五”规划。

我国现有的住房保障体系将保障性住房建设分为配租型和配售型两种保障性住房，其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售。结合拟购入不动产项目特点，本节侧重公共租赁住房、保障性租赁住房研究分析。

表-18：保障性租赁住房法律法规及规范性文件表

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	2021 年 6 月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
2	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》	2021 年 7 月	试点行业首次扩充到保障性租赁住房，包括各直辖市以及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。
3	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	2022 年 2 月	明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，银行业金融机构要加大对保障性租赁住房发展的支持力度。
4	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	2022 年 2 月	充分发挥市场在金融资源配置中的决定性作用，银行保险机构要在商业可持续的前提下，在科学测算收益的基础上，为保障性租赁住房发展提供多样化、有针对性的金融产品和服务。
5	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	2023 年 9 月	为推进保障性住房建设，从 2023 年 10 月 1 日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇所得税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。
6	《住房租赁条例》	2025 年 7 月	《条例》旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。一是明确总体要求。二是规范出租承租活动。三是规范住房租赁企业行为。四是规范经纪机构行为。五是强化监督管理。六是严格责任追究。

b.）公共租赁住房行业政策沿革

根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）、《关于进一步规范

发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号），住房和城乡建设部负责全国公共租赁住房的指导和监督工作。县级以上地方人民政府住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作，会同有关部门建立有效的监督检查制度，对市县公租房工作加强督促指导。

表-19：公共租赁住房法律法规及规范性文件表

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	2010年6月	公共租赁住房供应对象为城市中等偏下收入住房困难家庭；租金依住房市场租金和供应对象支付能力合理确定并动态调整；需签书面租赁合同；仅限承租人自住，不得出借、转租、闲置或用于经营活动。
2	《公共租赁住房管理办法》	2012年5月	限定建设标准和租金水平，面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业外来务工人员出租；明确申请审核、轮候配租、使用退出及法律责任。
3	《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》	2013年12月	2014年起，廉租住房建设计划并入公共租赁住房年度建设计划，此前在建廉租住房项目建成后纳入公共租赁住房管理。
4	《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》	2014年6月	并轨后保障对象包括原廉租住房和公共租赁住房保障对象，即城镇低、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工，稳定就业外来务工人员。
5	《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	2015年1月	发挥市场与政府作用，推进租赁服务平台建设，发展租赁经营机构，完善公租房制度，拓宽融资渠道，推动房企转型，3年形成健全住房租赁市场。
6	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	2015年4月	运用PPP模式，结合政府与社会资本优势，建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的公租房投资建设和运营管理新模式。
7	《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	2016年5月	到2020年，形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，保基本、促公平、可持续的公租房保障体系，规则明晰、监管有力、权益保障充分的法规制度体系，实现城镇居民住有所居。
8	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	2018年12月	明确公租房资产定义，即地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件保障对象提供的住房；规定资产配置、使用、处置、财务管理、报告及监督管理。
9	《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》	2019年4月	对公租房建设相关的土地增值税、契税，运营相关的增值税及房产税等给予免征优惠。
10	《关于进一步规范发展公租房的意见》	2019年5月	完善由配租型公租房和配售型共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众基本住房需求。
11	《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》	2023年8月	对公租房建设期间用地及建成后占地免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理相关印花税；购买住房作为公租房免征契税、印花税；对公租房免征房产税；对租金收入免征增值税，

序号	政策名称	发布时间	核心内容
			政策执行至2025年12月31日。
12	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	2023年9月	为推进保障性住房建设，从2023年10月1日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇所得税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。

c.）行业发展规划

租赁住房行业规划政策对于完善住房供应体系、保障民生意义非凡。行业发展规划的出台有助于政府全力推动租赁住房市场规模化、规范化发展，旨在扩大房源供给、提升居住体验，助力租赁住房行业步入高质量发展轨道。

表-20：行业发展规划概览

序号	场合/主体/文件	发布时间	核心内容
1	住建部工作会议	2019年12月	重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。
2	中央经济工作会议	2020年12月	要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。
3	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	2021年3月	加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。
4	中共中央政治局会议	2021年4月	要求坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
5	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	2021年6月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
6	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》	2021年7月	试点行业首次扩充到保障性租赁住房，包括各直辖市以及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。
7	中共中央政治局会议	2021年7月	加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
8	国新办新闻发布会	2021年8月	“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，

序号	场合/主体/文件	发布时间	核心内容
			努力实现全体人民住有所居。
9	中央经济工作会议	2021 年 12 月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
10	《“十四五”公共服务规划》	2021 年 12 月	人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。
11	住建部在国新办举行的新闻发布会	2022 年 1 月	“十四五”期间将扩大保障性租赁住房供给，40 个重点城市初步计划新增 650 万套（间）。
12	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	2022 年 2 月	明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，银行业金融机构要加大对保障性租赁住房发展的支持力度。
13	两会政府工作报告	2022 年 3 月	防范化解优质头部房企风险，促进房地产业平稳发展；坚持房住不炒，建立房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、房价、预期，因城施策促进房地产市场健康发展；加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决新市民、青年人住房问题
14	《关于规范做好保障性租赁住房发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》	2022 年 5 月	支持条件成熟地区推出保障性租赁住房 REITs 项目，启动试点工作。
15	党的二十大报告	2022 年 10 月	坚持房住不炒，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
16	2023 年国务院政府工作报告	2023 年 3 月	供给端防范化解优质头部房企风险，促进房地产业平稳发展；需求端加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决新市民、青年人住房问题。
17	中国人民银行、国家外汇管理局2023年下半年工作会议	2023 年 8 月	落实“金融 16 条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。
18	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》	2024 年 1 月	支持住房租赁供给侧结构性改革，聚焦大城市新市民、青年人住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，增加保障性和商业性租赁住房供应；重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业，促其规模化、集约化经营，提升供给和运营水平；建立健全住房租赁金融支持体系，提供多元化金融产品和服务。
19	2024 年国务院政府工作报告	2024 年 3 月	持续解决好新市民、青年人等住房问题，加强保障性住房建设和供给，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求 ，促进房地产市场平稳健康发展。
20	《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITS)	2024 年 7 月	全国范围内可申报的租赁住房，包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目、公共租赁住房项目，由专业机构自持、不分拆单独出售且长

序号	场合/主体/文件	发布时间	核心内容
	项目常态化发行的通知》		期用于出租的市场化租赁住房项目，以及专门为园区入驻企业提供配套服务的租赁住房项目。对于首次发行基础设施 REITS 项目，租赁住房项目当期目标不动产评估净值原则上不低于 8 亿元。

目前，厦门市形成了保障性租赁房、市级公共租赁住房、保障性租赁住房为主的覆盖全体市民的租赁住房保障体系，并已经搭建了较为完善的住房保障政策体系，具体情况如下：

表-21：厦门市住房保障领域主要政策及法规情况

序号	文件	发布时间	核心内容
1	《厦门市社会保障性住房管理条例》	2009 年 6 月起施行，2014 年 8 月第一次修订。	社会保障性住房，是指政府提供优惠，限定户型、面积，向本市低收入、中等偏下收入住房困难家庭提供的具有保障性质的住房。社会保障性住房实行统一规划、统一建设、统一分配、统一管理。社会保障性住房管理应当遵循公开、公平、公正的原则，实行严格的准入与退出机制。并对规划建设、分配及使用、租金安排等做出具体规定。
2	《厦门市社会保障性住房管理条例实施办法》	2015 年出台，2020 年进行第一次修订，2024 年进行第二次修订。	对行政管理单位做出具体部署，并对规划建设、分配及使用、租金安排等做出进一步细化规定。
3	《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	2021 年 7 月	保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。建筑面积原则上不超过 70 平方米，以 30～45 平方米的小户型为主。保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。
4	《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》	2023 年 11 月	明确保障性租赁住房认定标准；对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%的标准，进行租金备案。且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%
5	《厦门市市级公共租赁住房管理办法》	2023 年 11 月	适用于市级运营企业运营的市级公共租赁住房的投资建设、租赁和使用管理。公共租赁住房的租赁对象有三类：具有本市户籍的住房收入困难家庭；未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才；在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体。
6	《厦门市促进人口高质量发展若干措施》	2025 年 11 月	进一步扩大大学生“一张床”免费住宿保障政策，“五年五折”租房补贴、市级公共租赁住房保障对象范围，为来厦求职就业青年提供住房便利与优惠。

2、所属行业的供求状况、竞争格局、历史发展情况和未来变化趋势情况，以及对

行业发展前景的有利和不利因素

（1）租赁住房行业的发展情况

1）租赁住房行业的总体发展情况

随着流动人口日益增多、房价攀升等给社会经济带来的问题愈加明显，建立合理的住房租赁市场成为迫切的任务。建立租购并举的住房制度自2015年被首次提出，作为房地产长效机制的重要组成部分，住房租赁市场每一步发展都受到关注。尤其自2017年住房城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、工商总局、证监会等八部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，文件要求培育机构化、规模化住房租赁企业、建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。住房城乡建设部会同有关部门选取了12个城市开展住房租赁市场试点后，整体推动了住房租赁市场发展进入大幅提速的快车道。从政策来看，我国住房租赁行业发展分为三个阶段：

a.）发展起步阶段（2014年以前）

1995年以前，由于企业存在住房分配制度，且受限于人口流动性低、经济发展水平有限等因素，我国住房租赁市场发展缓慢，城市居民以租赁公房为主。1995年，建设部[8]印发《城市房屋租赁管理办法》，我国住房租赁市场相关政策正式出台。1998年开始全面停止实物分房的改革以后，我国住房租赁市场逐步发展，但整体发展仍较为缓慢。这一阶段，政策重点以廉租房和公租房这类政策性租赁住房为主，关注解决低收入家庭的住房问题。

b.）快速发展阶段（2015—2019年）

2015-2019年，随着我国城镇化进程的不断推进，流动人口规模的扩大，我国住房租赁市场快速发展。根据国家统计局数据，2015年以来，我国城镇化率平均每年提高超1个百分点，2019年城镇化率达到62.7%。与此同时，全国流动人口规模超过2.5亿人，高校毕业生规模屡创新高，城市住房租赁需求呈现快速增长的趋势。与此同时，持续上涨的房价让购买住房的门槛不断提高，越来越多的城镇居民只能通过租赁住房解决居住需求。这一阶段，住房租赁市场开始受到国家重视，相关政策加快出台，“租购并举”的

[8] 建设部为中华人民共和国住房和城乡建设部前身

住房制度逐步确立。

2015年底，中央经济工作会议明确提出发展住房租赁市场，并强调将“租购并举”确立为我国住房制度改革的主要方向。此后，政策端推进住房租赁市场发展的步伐明显加快。2019年底，中央经济工作会议五年内第四次将发展租赁住房确定为工作重点，凸显了住房租赁市场在我国住房体系中的重要地位。

c.）高质量发展阶段（2020年至今）

2020年后，我国住房租赁市场进一步发展，同时市场结构性问题也逐渐显现。根据《中华人民共和国2024年国民经济和社会发展统计公报》数据，2024年我国常住人口城镇化率为67.00%，比上年末提高0.84个百分点，创历史新高，带动城市住房租赁需求快速增长。与此同时，大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题，小户型、低租金房源供给相对不足，租赁市场供求结构性矛盾逐渐凸显。这一阶段，政策以保障性租赁住房为抓手，重点解决住房租赁市场结构性问题。《“十四五”公共服务规划》指出，人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。

2）厦门市租赁住房行业发展情况

2006 年以来，厦门市充分发挥经济特区先行先试的政策优势，大力推进社会保障性住房建设，并率先在2009年出台了全国首部地方性法规《厦门市社会保障性住房管理条例》,条例针对三个环节进行了严格规定：一是确定政府提供的保障性住房标准；二是明确退出机制，保证保障房资源有效利用；三是明确惩罚机制，将各种保障房建设及分配过程中的违规行为上升到违法层面。同年7月《厦门市保障性租赁房管理办法》出台，明确保障性租赁房是厦门保障性住房体系下面向低收入住房困难家庭和特定对象，以出租方式提供的，具有保障性质的政策性住房。

随着厦门社会经济的快速发展，以及城市化进程的不断加快，城市商品住房房价不断上涨，房价和收入增长水平的差距越来越大，原有的住房政策体系出现了覆盖面不能很好对应等新情况新问题：保障性租赁房针对最低生活保障线以下群体（低保家庭），覆盖面小，供应量有限，市场商品住房由于价格居高不下，对于中等收入群体甚至刚参加工作的中高收入群体也一时难以承受，从而逐渐形成了住房政策的“夹心层”。为解决“夹心层”群体的住房困难，2018年厦门市人民政府出台《厦门市市级公共租赁住房管理

办法》，推出了针对中等收入住房困难群体过渡性、阶段性住房需求的市级公共租赁住房，其是把厦门本市户籍中等收入、中等偏上收入的“夹心层”住房困难家庭、各类在厦无住房的人才、在厦稳定就业的其他无住房职工纳入住房保障范围的一种保障性住房产品。市级公共租赁住房在租赁对象、申请条件、租赁面积和租金标准等方面均有别于厦门体系下针对低收入困难家庭的保障性租赁房。近年来，厦门市不断创新公租房管理体制机制，并且在2013年组建了市级公租房运营管理企业——厦门安居集团，推行“政府主导、企业运作”新模式。为满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求，2021年，厦门市人民政府颁布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，要求引导市场主体积极参与保障性租赁住房投资建设、着重解决新市民群体住房困难、租金接受政府指导，同时加大政策支持力度并明确保障措施。2022年5月11日，厦门市住房保障和房屋管理局为贯彻落实前述文件精神，制定并印发了《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》，明确了厦门市保障性租赁住房项目的认定标准和程序、保障性租赁住房的管理、配租和认定后可享受的优惠政策等内容。2023年11月，厦门市住房保障和房屋管理局颁布了《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》，进一步优化相关细则。

目前，厦门市形成了保障性租赁房、市级公共租赁住房、保障性租赁住房为主的覆盖全体市民的租赁住房保障体系，具体情况如下：

表-22：厦门市租赁住房保障体系

序号	类型	政策依据	保障对象	配租方式
1	保障性租赁房	《厦门市社会保障性住房管理条例》《厦门市保障性租赁房管理办法》	面向具有本市户籍的低收入、中等偏下收入住房困难家庭。	以家庭为单位申请，按批次轮候分配。
2	市级公共租赁住房	《厦门市市级公共租赁住房管理办法》	（1）具有本市户籍的住房收入困难家庭； （2）未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才； （3）在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特殊群体。	第一类保障对象以家庭为单位申请，第二和第三类则以职工所在单位集体申请房源，按批次租赁或面向特定群体定向配租。部分试点房源可开放常态化职工个人申请。
3	保障性租赁住房	《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》	面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体。	可以直接面向个人配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合条件的对象入住。

按照划分规定，本次扩募拟购入不动产项目林边公寓项目属于保障性租赁住房，仁和公寓项目属于市级公共租赁住房。

（2）租赁住房行业的发展趋势

近年来，我国保障性租赁住房及公共租赁住房发展迅速，在解决新市民、青年人住房困难问题上发挥着日益关键的作用，其发展趋势如下：

1）保障性租赁住房行业的发展趋势

a.）政策支持力度不断加大

国家层面出台了一系列支持保障性租赁住房发展的政策，各地积极贯彻落实。在土地政策上，允许各地探索集体经营性建设用地建设路径，对符合条件的企事业单位用地转变为保障性租赁住房用途给予支持。资金支持方面，中央财政给予补助，地方财政也加大投入，设立专项基金，并鼓励金融机构提供低息贷款。审批流程持续简化，构建快速审批通道，吸引更多社会资本参与建设运营。

b.）房源供给持续扩充

从全国范围来看，各地积极响应国家政策，通过多种渠道扩充保障性租赁住房房源。集体经营性建设用地的利用成为重要途径，不少城市借鉴成功经验，合理规划集体土地建设保障性租赁住房。企业自持闲置土地也被充分盘活，众多企业参与到改造闲置厂房、仓库为保障性租赁住房的行动中。全国众多城市在“十四五”规划引领下，持续通过新建、改建等方式，推动房源数量不断攀升，为新市民、青年人提供更多居住选择。

c.）租金调控更趋合理

全国保障性租赁住房租金普遍定位在同地段同品质市场租赁住房租金的合理区间内。大量保障性租赁住房的入市，对租房市场租金起到了明显的平抑作用。一方面，直接降低了周边区域租房成本；另一方面，促使市场租赁住房在服务质量等方面提升竞争力，推动整个租赁市场租金水平更加合理，与居民收入水平适配度提高。

d.）品质与配套逐步提升

新建保障性租赁住房在全国范围内严格把控建筑质量，采用环保、耐用材料，优化户型设计，提高空间利用率。配套设施也不断完善，交通上，加强与公共交通网络的衔

接；商业配套上，引入便利店、餐饮等，满足日常生活需求；社区内配备公共活动空间，如健身区、休闲区等，为租户营造舒适居住环境。

e.）数字化管理水平提升

全国各地纷纷建立住房租赁管理服务平台，实现保障性租赁住房建设、出租、运营管理全流程信息化。申请人可通过平台便捷查询房源信息、提交申请资料，实时查看审核进度。管理部门利用平台实时掌握房源出租、使用情况，通过大数据分析优化房源分配，及时发现违规转租等问题，提高管理效率和透明度。

2）公共租赁住房行业的发展趋势

a.）政策支持持续强化

在土地供应上，各地优先保障公租房建设用地。资金方面，除财政投入外，积极引入社会资本，对参与公租房建设运营的企业给予税收优惠、贷款贴息等政策支持。在准入与退出机制上，不断优化完善，精准审核，加强监管，确保公租房资源合理分配。

b.）房源供给稳步增长

全国持续推进公租房建设，通过新建公租房小区、改造老旧小区闲置房屋以及长期租赁社会闲置住房等方式，不断增加公租房房源，覆盖范围从中心城区逐步向周边区域拓展。

c.）租金调控更趋灵活合理

全国公租房租金普遍实行动态调整，依据市场租金水平、物价指数等因素，定期对租金进行评估调整。针对不同收入群体，实施差异化租金补贴政策，减轻低收入家庭租金负担。

d.）品质与配套逐步优化

新建公租房注重建筑质量，优化户型设计，采用新型建筑材料，提升房屋质量。配套设施不断完善，周边建设学校、医院、商场等，加强与公共交通网络衔接，方便居民出行。

e.）数字化管理水平提升

全国构建公租房数字化管理系统，实现申请、审核、分配、租金收缴等全流程线上操作。申请人可通过手机 APP 或网站便捷办理业务。管理部门利用大数据分析，精准掌握公租房使用情况，及时发现并解决问题，提升管理效率和服务质量。

3、所属行业的周期性、区域性或者季节性特征

租赁住房行业依托于租约签署期内的租金收入产生收益，较少受季节环境的影响，行业周期性一般以春节后返工潮 2-3 月和毕业季 7-8 月为旺季，春节前 11 月-1 月为淡季。

4、所属行业特有的经营模式，结合行业可比项目采用的主要商业模式、盈利模式等，对照项目公司所采用的模式，判断其主要风险以及对未来运营稳定性的影响，分析其竞争力

（1）行业特点

1）保障性租赁住房行业特点

根据 22 号文，保障性租赁住房行业存在以下基础制度：

A）明确对象标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

B）引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

C）坚持供需匹配。城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布。

D）严格监督管理。城市人民政府要建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

E）落实地方责任。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，要加强组织领导和监督检查，对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价。

保障性租赁住房行业具有较强的区域性，不同区域的市场供求关系可以呈现完全不同的情况，不仅市场的平均租金水平和空置率可以存在较大差异，其波动情况和变化趋势也可以不同。

根据《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6号），厦门市保障性租赁住房贯彻落实22号文精神，厦门市保障性租赁住房主要特点如下：

A）引导市场主体积极参与

由政府提供土地、税收、财政、金融等相关政策支持，充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体参与投资建设。坚持“谁投资、谁所有”，通过新建、改建、盘活等方式，多渠道扩大供给。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。

B）着重解决新市民群体住房困难

保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。建筑面积原则上不超过70平方米，以30～45平方米的小户型为主。同时，通过产业园区及各工业项目配建宿舍型公寓，重点解决企业单身员工居住问题。

C）租金接受政府指导

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。市场评估租金原则上一年评估一次，必要时可根据情况适时评估。

2）公共租赁住房行业特点

根据《公共租赁住房管理办法》《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》等文件，公共租赁住房行业存在以下特点：

A）保障特定群体：主要面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，为这些住房困难群体提供基本居住保障 。

B）政府主导属性强：政府在公共租赁住房的建设、运营和管理中发挥主导作用。无论是直接投资建设，还是通过 PPP 模式与社会资本合作，政府都负责制定政策、规划布局，并对项目的建设标准、租金水平、分配方式等进行监管，确保公共租赁住房的公共服务属性和公平性。

C）租金价格较低：租金标准通常低于市场租金水平，根据当地实际情况制定，旨在减轻保障对象的住房负担，以满足其基本居住需求。租金定价会综合考虑建设成本、运营成本以及保障对象的支付能力等因素。

D）房源获取多元化：获取房源的方式多样，包括政府直接投资建设、与社会资本合作建设、收购存量住房以及长期租赁等。这些方式能够快速增加房源供应，有效利用现有资源，缩短建设周期，降低建设成本。

E）严格分配与管理：建立了严格的申请、审核和分配制度，对申请家庭的收入、资产、住房状况等进行严格审核，确保住房分配给真正有需求的困难群体。同时，对公共租赁住房的后期运营管理也有严格规范，包括房屋维护、租金收缴、租户管理等方面 。

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》等文件，厦门市公共租赁住房行业具有如下的特点：

A）管理规范严格

在申请审核方面，建立了严格的准入机制，对申请人的户籍、收入、住房等情况进行详细审核，确保公共租赁住房分配公平公正。在后期管理上，制定了完善的管理制度，包括房屋维修、租金收缴、违规处理等，保障公共租赁住房的正常运营和使用。

B）契合地方需求

结合厦门市的城市发展规划和人口结构特点，重点关注本市住房困难群体，在保障范围上与当地产业发展、人才引进政策相呼应，满足不同层次人才和务工人员的住房需

求。

C）关注政策支持与引导

厦门市出台相关政策，在土地供应、税收优惠、财政补贴和金融支持等方面给予扶持，吸引社会资本参与公共租赁住房建设与运营。例如，在土地供应上，优先保障公共租赁住房建设用地需求；在税收方面，对参与公共租赁住房建设和运营的企业给予一定的税收减免。

（2）行业的经营模式

对于成熟的租赁住房项目，主要的收入来源于租金及相关收入，需要承担物业管理费、家具家电摊销、空置房源管理费、职工薪酬、相关税费（如有）等在内的运营支出，以及设施维护所需要的资本性支出，所得税等。

租赁住房企业通过新建（含配建）、改建、收购、调整政策性住房等方式筹集房源。对于租赁住房房源，符合条件的申请人经申请及审批完成后，按照国家及地方政策租金标准，与租赁住房企业签订住房租赁合同，约定合同期限、起租日、租金金额、双方权利义务等内容。根据住房租赁合同，申请人通过银行转账、银行托收等方式定期缴交租金。主要收入为租金收入。

（3）租赁住房行业的主要风险及对未来运营稳定性的影响

详见本招募说明书“风险因素”之“一、租赁住房行业的风险”。

（十一）区域分析

1、所在区域宏观经济历史和趋势情况

拟购入不动产资产林边公寓所在区域为厦门市思明区，仁和公寓所在区域为厦门市湖里区。

厦门市是中国东南沿海的一座重要城市，地处福建省南端，东临台湾海峡，南接漳州，西连龙岩，北与泉州相邻，总面积1,700.61平方千米。厦门市是福建省下辖地级市、副省级市、计划单列市，也是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家海洋经济发展示范区、自由贸易试验区的重要组成部分。厦门市在全国的经济建设与发展中，特别是在对外经贸交流、海洋产业发展以及文化旅游方面，扮演着举足轻重的角

色。

思明区位于厦门岛内，是厦门市的中心城区之一，也是城市的经济、政治、文化、金融中心，承载着全市国际商务商贸、现代金融服务、文化休闲旅游及科教科技创新等多重职能，拥有深厚的历史文化底蕴和繁荣的现代都市氛围。根据2021年6月厦门市思明区人民政府发布的《思明区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》（以下简称“思明区十四五规划”），“十四五”期间，思明区将以总部经济、数字经济、智能经济为引领，以聚焦新科技、新领域的金融、软件信息、人工智能等战略新兴产业为引擎，以旅游、会展、商贸等传统优势产业升级为有力支撑，以影视文创、专业服务业、大健康养老等区域特色产业为补充，推动产业高端化、智能化、集群化发展，构筑现代产业体系，不断增强发展后劲，努力建设区域具有竞争力的现代服务业和高技术产业集聚高地。

湖里区位于厦门岛北部，是厦门市的中心城区之一，毗邻思明区，并与海沧区、集美区隔海相望。湖里区承载着全市重要的工业制造、商贸物流、现代服务及科技创新等多重职能。该区不仅拥有先进的工业基础和繁荣的商业环境，还注重科技创新和现代教育的发展，形成了独特的现代都市风貌。根据2021年5月厦门市湖里区人民政府发布的《厦门市湖里区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》（以下简称“湖里区十四五规划”），“十四五”期间，湖里区将优化空间布局，对东部、中部、西部和北部空间进行科学规划，产业规划方面，湖里区将推动优化升级，构建现代产业体系，坚持“优二进三”、“二三产融合发展”的发展方针，积极拓展航空产业，转型升级现有优势制造业，推动先进制造业优化升级；做优做强总部经济、商贸物流、新兴金融、专业服务、旅游会展等现代服务业；聚焦发展新一代信息技术（硬件）产业和软件与信息服务产业，抢抓布局人工智能产业、生物医学工程产业、数字创意产业等新兴产业。

（1）宏观经济概况

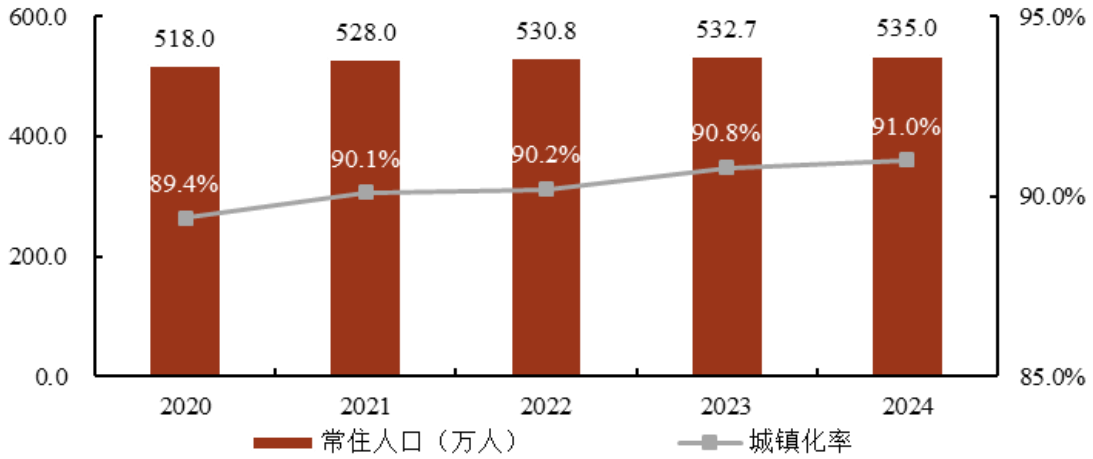
1）厦门市宏观经济情况

A）人口及城镇化率

近年来，厦门市展现出强劲的人口增长势头和城镇化发展潜力。2020至2024年，全市常住人口由518万人增至535万人，增长了近17万人，显示出厦门不断增强的人

口吸引力。在人口构成方面，根据厦门市第七次全国人口普查公报，全市 15-59 岁的劳动年龄人口占比超过 70%，为城市的经济社会发展提供了丰富的人力资源。此外，厦门的城镇化率也从 2020 年的 89.4%提升至 2024 年的 91.0%，表明城市建设和公共服务水平在持续提升。厦门市的人口增长、人口构成特点以及城镇化率提升，共同体现了该城市的繁荣与活力。未来，随着更多人才的涌入和城市建设的深入推进，厦门市有望继续保持这一良好发展态势，成为更加宜居、宜业的现代化大都市。

图 4：厦门市常住人口与城镇化率（2020 年-2024 年）

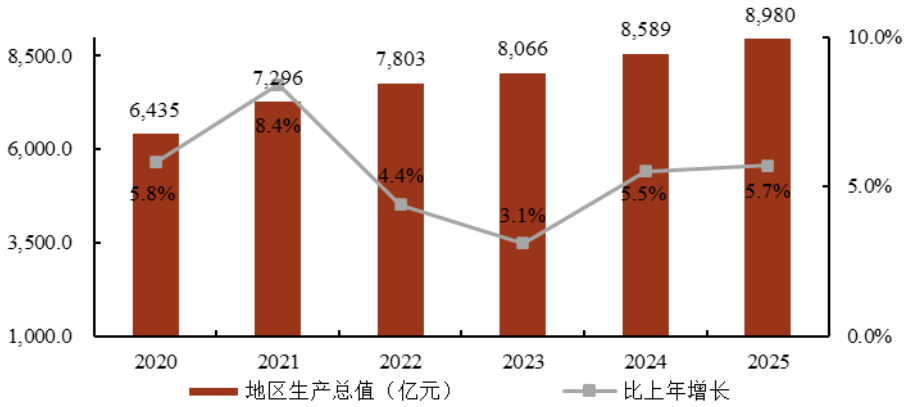


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

B）地区生产总值

近年来，厦门市积极应对复杂严峻的内外部压力和困难，保持战略定力，坚定高质量发展方向，经济总量保持稳定增长。2020 至 2025 年，厦门市地区生产总值由 6,435 亿元逐步增长至 8,980 亿元，年复合增长率约 6.9%，全市经济实现质的有效提升和量的合理增长。

图 5：厦门市地区生产总值与增长率（2020 年-2025 年）

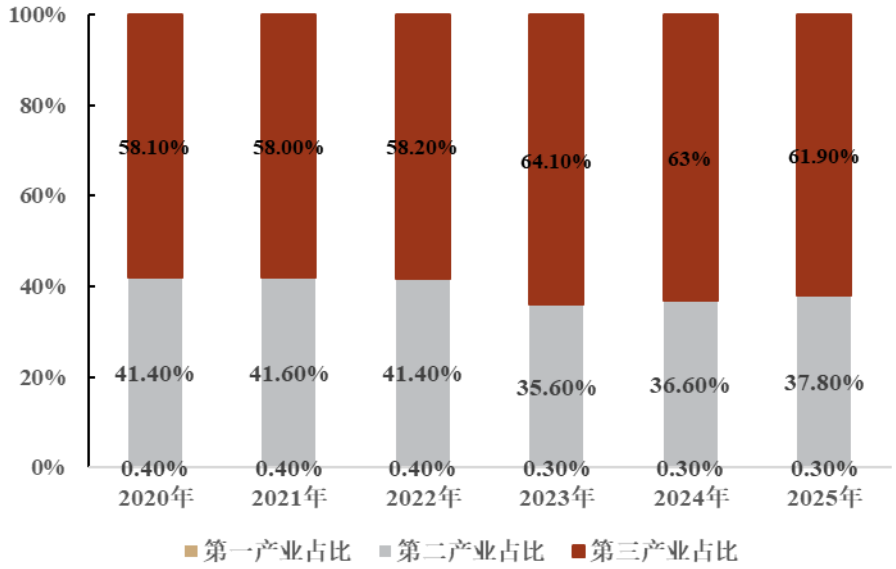


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

C）产业结构

2020 至 2025 年厦门市业结构持续优化，已经基本形成以第三产业为主、第二产业为辅的产业结构。2025 年，全市三次产业增加值分别为 24.24 亿元、3,394.74 亿元和 5,561.39 亿元，三次产业占比为 0.3：37.8：61.9。

图 6：厦门市产业结构（2020 年-2025 年）



资料来源：厦门市统计局，仲量联行

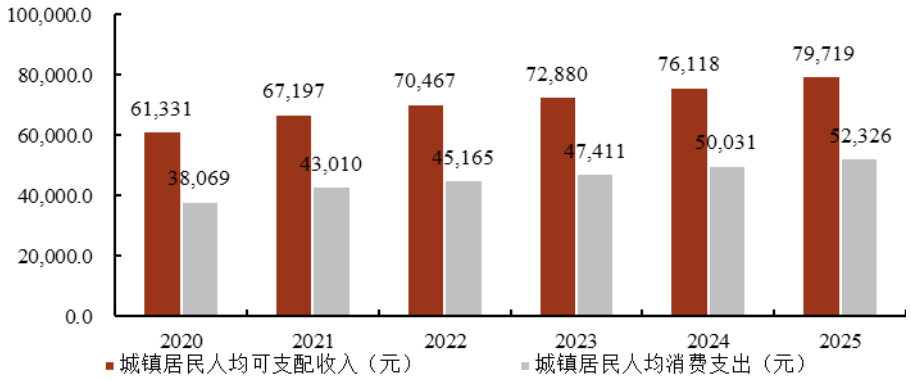
D）人均收入及支出

2020 至 2025 年，伴随着厦门市经济持续稳定发展，全市城镇居民人均可支配收入

由 61,331 元增长至 79,719 元，年复合增长率达 5.4%。

从居民消费来看，2021 年以来，随着疫情防控措施的有效实施和经济回暖，消费需求得到迅速释放，厦门市城镇居民人均消费支出出现显著回升，并在接下来的几年中继续保持增长势头。2025 年，全市城镇居民人均消费支出达到 52,326 元，相较于 2020 年增长超过一万元。不断上升的人均收支水平表明厦门城镇居民的消费能力逐渐增强，消费观念持续向高端化迈进，对于住房品质的要求也不断提升，进而带动住房市场发展。

图 7：厦门市城镇居民人均可支配收入与消费支出（2020 年-2025 年）

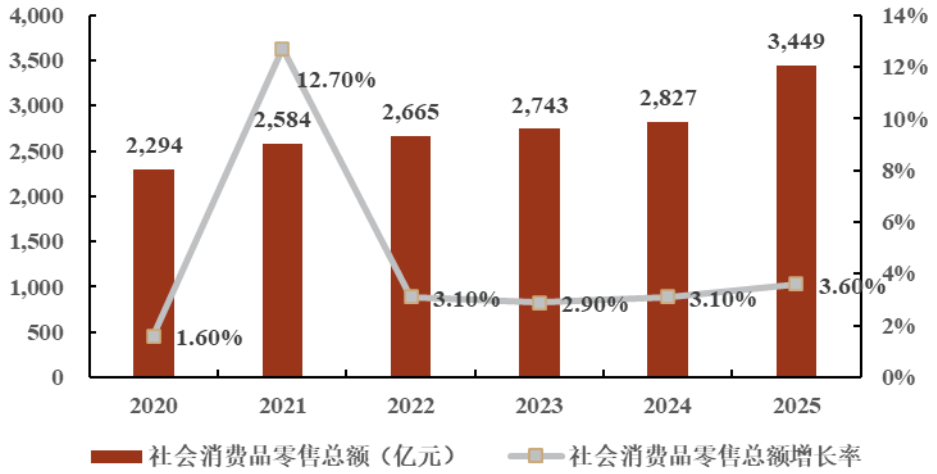


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

E）社会消费品零售总额

2020 至 2025 年厦门市社会消费品零售总额呈稳定增长趋势，年复合增长率约 8.5%。2025 年全市社会消费品零售总额实现 3,449 亿元，增长 3.6%。品质消费需求持续释放，限额以上金银珠宝类、化妆品类商品零售额分别增长 1.4 倍和 41.1%。智能化、绿色化消费较为活跃，可穿戴智能设备、智能家用电器和音像器材零售额分别增长 1.7 倍和 41.6%，能效等级为 1 级和 2 级商品、新能源汽车零售额分别增长 28.1%和 15.5%。网络消费成为激活消费市场、带动消费增长的重要力量，限额以上网络零售额增长 10.8%，占限额以上社会消费品零售总额的 47.8%。伴随着厦门市消费市场的提质升级，居民住房消费预计也将向品质化发展。

图 8：厦门市社会消费品零售总额与增长率（2020 年-2025 年）

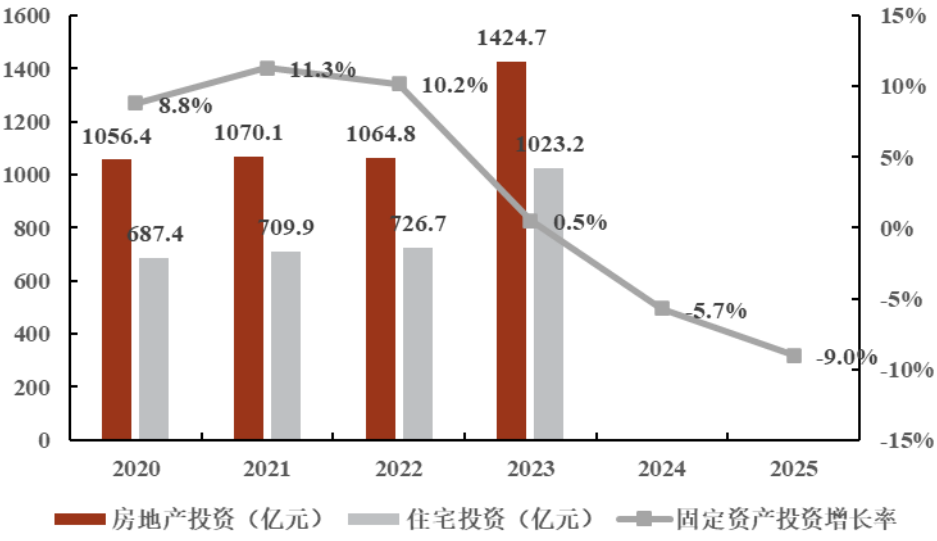


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

F）固定资产投资

2020 至 2023 年伴随着厦门市经济稳健发展，全市固定资产投资稳步提升。2023 年全市固定资产投资比上年增长 0.5%，其中房地产开发投资表现尤为突出，同比大幅增长 33.8%。住宅投资作为房地产投资的重要组成部分，占房地产投资比例常年保持 60%以上，反映厦门市住宅市场较为强劲的发展动能。2024 年起受房地产投资下行影响，全市固定资产投资开始下行。2025 年全年，厦门全市固定资产投资下降 9.0%，然而扣除房地产开发投资后，全市固定资产投资仍保持 8.1%的较高增速。

图 9：厦门市固定资产投资与房地产投资（2020 年-2025 年）



资料来源：厦门市统计局，仲量联行

注：截至招募说明书出具日，厦门市统计局尚未公布自 2024 年至 2025 年房地产投资及住宅投资数据

2）思明区宏观经济情况

作为厦门市中心城区，思明区近年来经济发展势头强劲，地区生产总值持续增长。2025 年思明区地区生产总值实现 3,056.72 亿元，同比增长 5.1%，其中服务业在区域经济发展中的主导地位凸显。根据赛迪顾问城市经济研究中心发布的《2025 赛迪百强区》评价结果，思明区排名全国百强区第 25 名。

2025 年思明区城镇居民人均可支配收入达 96,686 元，同比增长 4.7%；城镇居民人均消费支出为 67,735 元，同比增长 4.8%。居民收支的稳步增长带动消费市场良好发展，2025 年思明区社会消费品零售总额实现 1,314.8 亿元，同比增长 4.2%。

3）湖里区宏观经济情况

湖里区作为厦门市中心城区之一，近年来经济发展势头强劲，地区生产总值持续增长。2025 年湖里区的地区生产总值达到了 1,801.86 亿元，同比增长 4.5%。根据赛迪顾问城市经济研究中心发布的《2025 赛迪百强区》评价结果，湖里区排名全国百强区第 56 名。

2025 年湖里区城镇居民人均可支配收入和消费性支出分别达 77,406 元和 49,003 元，分别同比增长 4.1%和 3.9%，同年社会消费品零售总额实现了 718.34 亿元，同比增长 2.5%，反映区域内消费市场的蓬勃活力与繁荣态势。

（2）租金分析

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》，公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为按市场租金标准计取的租金金额的 30%。市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过 5%。公共租赁住房租赁合同期限最长不超过 3 年，合同期满符合条件的可以申请续租。

从市场租金来看，2025 年 12 月，厦门市租赁住房平均租金为 39.1 元/平方米/月。湖里区和思明区位于厦门岛内，是城市的中心区域，具备优越的区位交通条件和完善的

配套设施，租赁住房平均租金居于全市最高水平。2025 年 12 月，湖里区和思明区租赁住房平均租金分别为 42.1 元/平方米/月和 47.0 元/平方米/月。

（3）区域住房租赁市场发展规划及展望

从供给来看，未来厦门市仍将加大公共租赁住房和保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等群体的租房需求，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升厦门市住房保障水平。需求方面，伴随着厦门市产业经济持续升级发展以及人才政策的深入贯彻，未来城市仍将持续吸纳外来人口在此安居置业。在城市房价保持高位的背景下，住房租赁市场需求预计仍保持稳步提升。而公共租赁住房和保障性租赁住房凭借覆盖范围较广、租金较周边市场化租赁住房具备一定优势等特点，将成为城市租房群体的首要选择，市场需求保持旺盛。

租金方面，未来伴随着厦门市经济稳步增长和人口持续导入，城市住房租赁需求将稳步提升，或将带动市场租金平稳增长。根据《厦门市市场化住房租赁发展规划（2021-2025 年）》，厦门市强调保持住房租金价格平稳，将建立住房租金价格参考体系，保障租金价格稳定，维持年度住房租赁价格指数同比涨幅不超过 5%，年度租金涨幅不超过人均可支配收入涨幅。

从区域层面看，思明区和湖里区位于厦门岛内，是城市中心区域，拥有良好的居住环境和公共配套，未来仍将持续吸引人口流入。而受限于两区较高的购房价格，成本较低的租赁住房市场在未来一段时间内仍将是解决外来人口居住需求的重要手段，进而继续推动思明区和湖里区的公共租赁住房和保障性租赁住房稳健发展。未来 3 - 5 年，两区公共租赁住房新增供给有限，预计区域公租房仍将保持“供不应求”的发展态势。与此同时，伴随着厦门市积极筹建保障性租赁住房，思明区和湖里区保租房供给预计快速增长，在满足市场需求的同时，市场竞争或将加剧，从而对保租房项目的房源品质和运营管理能力提出更高的要求。

2、区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

（1）林边公寓项目

1）竞品情况

林边公寓位于思明区，为保障性租赁住房项目，主要面向厦门市新市民及青年人等

租户，客群广泛稳定。截至 2025 年 12 月 31 日，项目周边竞品以市场化集中式公寓为主，具体如下：

表-23：林边公寓项目竞品情况

序号	项目名称	项目类型	平均租金（元/平方米/月，不含物业费）
1	金圆 金融公寓	保障性租赁住房	55-80
2	万科泊寓 Plus 观音山旗舰店	保障性租赁住房	55-100
3	金禾广场城邸公寓	市场化长租公寓	55-70
4	联发尔寓 观音山店	市场化长租公寓	40-60
5	航空塔埔天地小云公寓	市场化长租公寓	50-70
6	古地石社区	保障性租赁住房	40-50
本项目	**林边公寓项目**	**保障性租赁住房**	**50.14**

注：租金统计时点为 2025 年 12 月 31 日

资料来源：仲量联行

图 10：林边公寓项目竞品区位情况

资料来源：仲量联行

2）林边公寓项目竞争力分析

同竞品项目相比，林边公寓项目兼具区位优、价格低、品质高等优势，具备较强竞争力。具体如下：

①区位优势：金禾广场城邸公寓距离地铁较远，航空塔埔天地小云公寓所在商圈尚在招商中，商业配套设施尚待完善。林边公寓公共交通便捷、配套设施完善，具备区位优势：项目距离地铁 2 号线东宅站 2 号口仅 100 米，300 米范围内有 28 路、68 路、92 路、127 路、M39 路等多路公交车设点经过，项目紧邻下堡路、半屏山路等城市道路，邻近环岛干道和环岛东路等城市主干道，经由此可快速抵达城市中心区域和周边地区；周边办公商业氛围成熟，拥有观音山国际商务中心、观音山商业街等商业办公项目，邻近观音山景区、长尾礁公园、滨海浴场等公园和景点，人文景观资源丰富；医疗教育资源方面，附近有厦门市思明区观音山音乐学校、厦门大学附属厦门眼科中心等，满足租户的医疗教育需求。

②价格优势：金圆·金融公寓、万科泊寓 Plus 观音山旗舰店等竞品定位较为高端，租金价格较高；联发尔寓·观音山店虽单价较低，但定位为改善型公寓，户型面积较大，总价相对较高。林边公寓主要面向厦门市新市民及青年人等租户，具备价格优势、客群更加广泛。

③品质优势：金禾广场城邸公寓建筑密度较高，居住环境较为拥挤，周边工地施工工期较长，环境较为嘈杂。林边公寓为独栋项目，周边项目已经建设成熟，居住环境较为宽敞宁静，品质较竞品有一定优势。

综上，较区域同类竞品项目，林边公寓凭借其便捷的公共交通、完善的配套设施，具有竞争力的定价策略，对租户形成了较强的吸引力。

3）未来区域供给情况

根据公开信息，厦门市岛内（思明区、湖里区）未来三年预计入市的保障性租赁住房（新建）项目如下：

表-24：厦门市岛内（思明区、湖里区）未来三年预计入市的保障性租赁住房（新建）项目

区域	项目名称	房源数量	预计入市时间	至林边项目直线距离
思明区	翠园公寓	472 套	2026 年	约 8.0 公里
	育青路保障性租赁住房	N/A	2026 年	约 10.8 公里

区域	项目名称	房源数量	预计入市时间	至林边项目直线距离
	洪文环卫保障性租赁住房	N/A	2026 年	约 4.0 公里
湖里区	泊寓院儿·厦门海湾社二期	约 4,000 套	2026 年	约 9.5 公里
	禾美公服综合体项目	210 套	2026 年	约 3.5 公里
	坂美公服综合体项目	N/A（13150 平方米）	2026 年	约 2.0 公里

资料来源：仲量联行

未来三年，林边公寓周边 3 公里内仅有坂美公服综合体项目一个新建保租房项目入市，且体量较小，供给房源有限。林边公寓运营成熟、客户粘性较高，故新增项目对林边公寓客流分流影响较为可控。

（2）仁和公寓项目

1）竞品情况

通过评估机构实地调查，截至 2025 年 12 月 31 日，厦门市岛内的市级公租房项目主要有仁和公寓、湖边公寓、围里公寓、源泉山庄 B 地块及万景公寓，其中湖边公寓为集中式公租房，距离仁和公寓 1.6 公里，户型为单间公寓，品质良好，与仁和公寓可比，湖边公寓市场标准租金处于 53.8 元/平方米/月（含家具家电），仁和公寓的市场标准租金单价为 51.5 元/平方米/月（含家具家电），与湖边公寓的租金水平可比。

另外，围里公寓与源泉山庄 B 地块为集中式公租房，距离仁和公寓分别为 3.7 公里和 4.7 公里，不属于同一供需圈，并且围里公寓部分房源及源泉山庄 B 地块公租房项目定位为集体宿舍型公租房，按照企业员工一人对应一张床分配，与仁和公寓的配租方式形成明显差异，故与仁和公寓不可比。万景公寓为分散式公租房，零散分布于万景公寓小区，与仁和公寓集中式公租房定位形成明显差异，故与仁和公寓不可比。

除上述市级公租房外，厦门市将部分保障性租赁房调整为公租房房源，由运营企业代为管理，此类项目主要分布于岛内思明区和湖里区，零散分布于高林居住区、湖边花园、岭兜佳园等住宅小区。此类分散式公租房项目多位于老旧小区内，物业品质及设施设备不及仁和公寓，故与仁和公寓不可比。

综合上述分析，厦门市岛内公租房与仁和公寓定位、品质相似的可比案例仅有湖边

公寓。因此，评估机构进一步对比了仁和公寓周边 3 公里范围市场化租赁住房及保障性租赁住房的市场租金情况，对比项目包括金圆 金融公寓、联发尔寓 观音山店、金禾广场城邸公寓等，上述项目均为集中式公寓，且户型以单间公寓为主，物业品质良好，市场租金 40-80 元/平方米/月，仁和公寓市场租金标准亦处于上述市场租金范围内。

截至 2025 年 12 月 31 日，以上公租房、市场化租赁住房及保障性租赁住房项目具体信息列示如下：

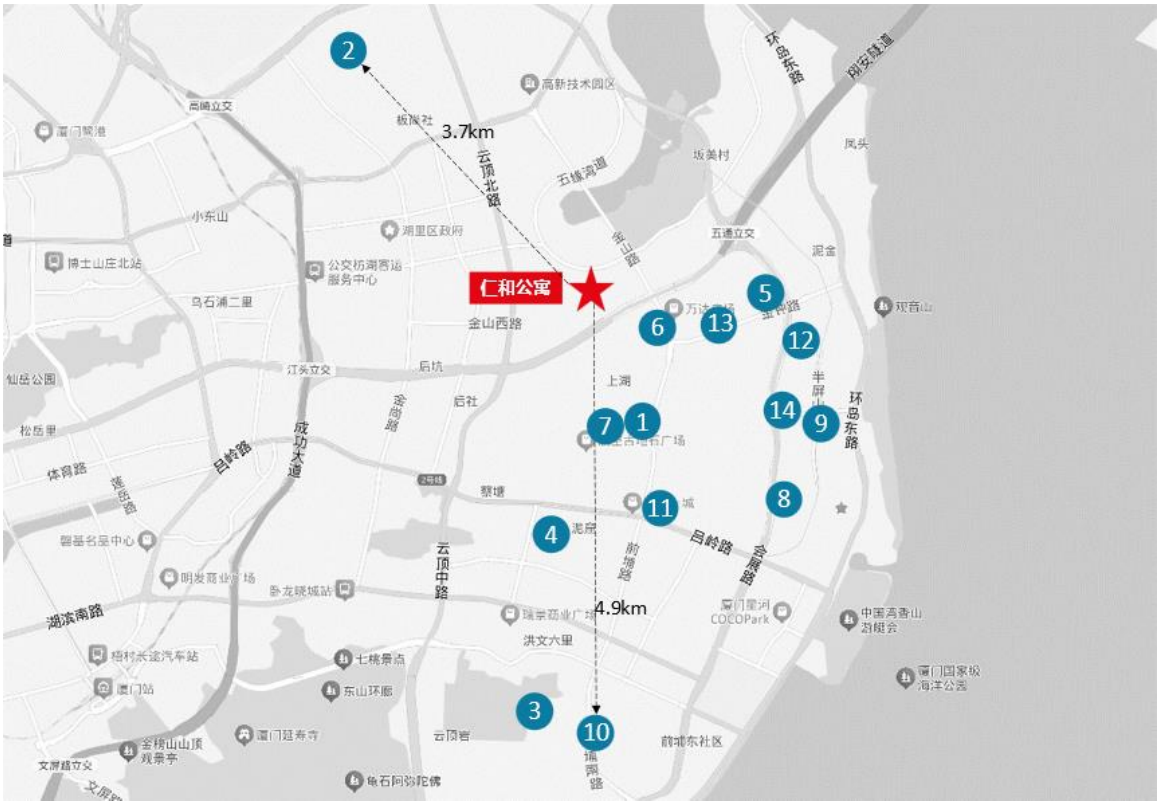
表-25：仁和公寓与周边租赁住房租金对比情况

序号	项目名称	项目类型	市场租金标准（元/平方米/月）	租金优惠比例	与本项目的可比性
1	湖边公寓	集中式公租房	53.8	30%	可比（案例与本项目属于同一供需圈，并且均为集中式公租房）
2	围里公寓	集中式公租房（部分宿舍型）	42.0	30%	不可比（案例与本项目不属于同一供需圈，并且围里公寓部分房源及源泉山庄 B 地块公租房项目定位为集体宿舍型公租房）
3	源泉山庄 B 地块	集中式公租房（宿舍型）	39.6	30%	
4	万景公寓	分散式公租房	44.0	30%	不可比（案例为分散型公租房）
5	高林居住区	分散式公租房	37.3	30%	
6	湖边花园 A 区	分散式公租房	39.8	30%	
7	湖边花园 B 区	分散式公租房	37.8	30%	
8	虎仔山庄	分散式公租房	38.0	30%	
9	观音山公寓	分散式公租房	41.0	30%	
10	古楼公寓	分散式公租房	27.7	30%	
11	岭兜佳园	分散式公租房	40.9	30%	
12	金圆 金融公寓	保障性租赁住房	55-80	N/A	不可比，但市场租金可参考（案例与本项目属于同一供需圈，且均为集中式公寓，无租金优惠，但市场租金可参考）
13	联发尔寓 观音山店	保障性租赁住房	40-60	N/A	
14	金禾广场城邸公寓	市场化长租公寓	55-70	N/A	

注：根据厦门公共租赁住房网站公告信息，市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层。

资料来源：仲量联行

图 11：仁和公寓与周边租赁住房区位分布情况



资料来源：仲量联行

2）仁和公寓项目竞争力分析

对比湖边公寓，仁和公寓竞争力主要表现在如下方面：

①户型丰富：湖边公寓户型均为单间公寓。仁和公寓在户型设计上更为灵活，除单间公寓外，配备了二居室和三居室等多种户型选择，可更好地满足家庭租户的多样化需求。

②客群差异：仁和公寓主要服务于五缘湾区域的办公客群及医疗机构员工；湖边公寓邻近厦门市软件园，主要承接软件园的办公人群，两个项目的目标客群存在明显差异，从而避免了直接竞争。

③区位条件：仁和公寓周边一公里范围内拥有湖里万达广场、银泰百货、五缘湾天虹购物中心等多个商业办公项目，另外项目周边医疗机构集聚，包括厦门弘爱医院、厦门弘爱妇产医院、厦门大学附属心血管病医院、复旦大学附属中山医院厦门医院等，可为仁和公寓带来较为充足的租户资源。

综上，仁和公寓较周边竞品项目具备较强的竞争力。

3）未来区域供给情况

根据公开信息，截至 2025 年 12 月 31 日，厦门市未来三年预计入市的公共租赁住房（新建）均在岛外，距离仁和公寓项目较远，项目具体情况如下：

表-26：厦门市未来三年预计入市的公共租赁住房（新建）项目

区域	项目名称	房源数量	预计入市时间	至仁和项目直线距离
同安区	龙泉公寓一期	3,252 套	2026 年	约 25 公里
海沧区	祥露小区	1,950 套	2026 年	约 19 公里

资料来源：仲量联行

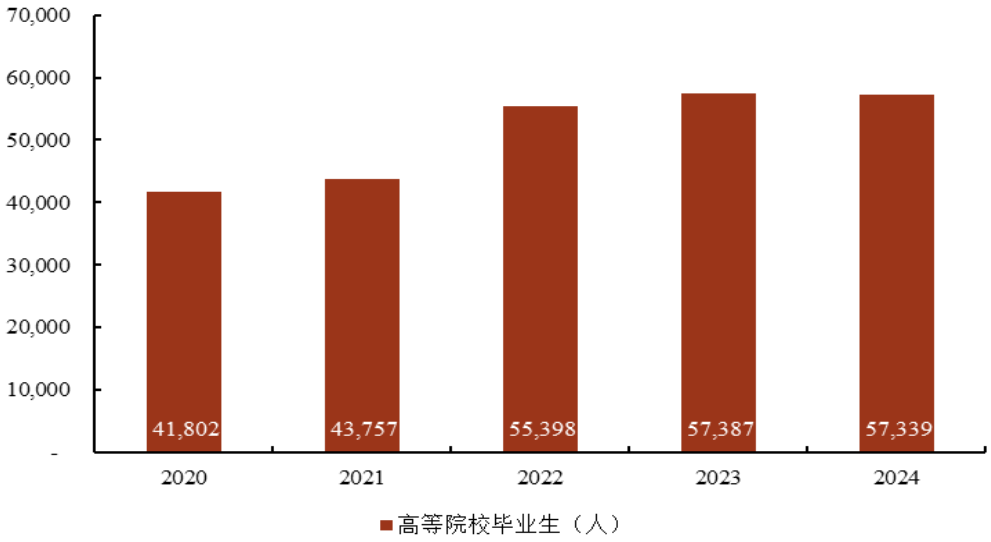
综上，仁和公寓周边 3 公里内无新建集中式公共租赁住房供给，并且未来 3 年无新建集中式公租房项目入市规划。区域供给较为稳定，对仁和公寓客流分流影响较为可控。

3、区域核心客群特征和需求情况

厦门市作为我国经济特区和东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市，持续吸引省内及全国各地的外来人口来此置业。厦门市人口规模不断扩大的同时，城市商品住宅成交价格维持高位，带动城市住房租赁需求保持旺盛，而公共租赁住房和保障性租赁住房凭借覆盖范围较广、租金普遍较低等优势，吸引城市租房群体关注，市场需求旺盛。

从人口流入看，2020 至 2024 年，厦门市常住人口由 518 万人增至 535 万人，根据《厦门市国土空间总体规划（2020—2035 年）》，到 2025 年，全市常住人口规模将达 600 万人。思明区和湖里区作为城市中心区域，凭借强劲的产业发展基础，成为城市人口最集中的区域，2024 年两区常住人口分别为 106.9 万人和 100.5 万人，合计占全市人口比例约 39%。此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。近年来，厦门市 16 所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率近 50%，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

图 12：厦门市 16 所高等院校毕业生人数（2020 年-2024 年）



资料来源：厦门市教育局，仲量联行整理

从城市房价来看，近年来厦门市商品住宅成交均价持续增长，由 2019 年的 38,937 元/平方米上升至 2023 年的 43,794 元/平方米，租售比高达 1:900-1:1,000。进入 2024 年，伴随着全国楼市下行，厦门市房价较往年有所下调，但仍保持在 34,000 元/平方米左右。

厦门岛内的思明区和湖里区作为城市中心区域，商品房成交均价居于全市最高水平，远高于岛外各区。2025 年 12 月，两区一手商品住宅均价分别达 69,429 元/平方米和 59,830 元/平方米，租售比达 1:950-1:1,100。高企的房价加重厦门市及岛内两区居民购房压力，推动成本较低的公共租赁住房和保障性租赁住房需求不断增长。

4、区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

根据 2020 年 11 月厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市住房发展规划(2021-2025 年)》，厦门市将有效增加保障性住房供给，不断扩大保障覆盖面，加快住房租赁市场发展，完善长租房政策，拓宽房源供给渠道，扩大保障性租赁住房供给。2021-2025 年，新增住房供应总量约 38 万套，面积 2,950 万平方米，其中保障性住房供应量约 10 万套，面积 600 万平方米，占比约 20%；市场化租赁房供应量 10 万套(间)，面积 450 万平方米，占比约 15%。

根据 2020 年 12 月厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市市场化住房租赁发展规划（2021-2025 年）》，厦门市要补足租赁市场短板，营造有利于住房租赁市场发展

的良性生态，建立高中低搭配的住房租赁供应体系，努力实现“住有所居”发展目标。到2025年，全市租赁住房保有量达到200万套（间），预计新增租赁住房约10.0万套（间），约450万平方米，其中存量租赁住房约8.8万套（间），约395万平方米；新建租赁住房约1.2万套（间），约55万平方米。

（1）市级公共租赁住房

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》，公共租赁房是指运营企业以低于市场租金标准，向符合条件的住房困难群体提供的，满足过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房。公共租赁住房通过新建（含配建）、改建、收储（含收购或者租赁）、调整政策性住房等方式筹集房源。

公共租赁住房以小户型、基本装修、经济实用为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。新建公共租赁住房的建筑面积控制标准为：单间公寓30平方米左右，一房型45平方米左右，二房型60平方米左右，三房型70平方米左右，以一房型和单间公寓为主。

截至2025年12月，厦门市现有市级公租房项目18个，均衡分布于全市各区。此外，厦门市将部分保障性租赁房调整为市级公租房，由运营企业代为管理，此类项目主要分布于岛内思明区和湖里区，零散分布于高林居住区、湖边花园、岭兜佳园等住宅小区。

图 13：厦门市新建（含配建）市级公租房项目分布

序号	区域	项目介绍
1	湖里区	围里公寓
2		仁和公寓
3		湖边公寓
4	思明区	万景公寓
5		源泉山庄B地块
6	海沧区	绿苑小区
7		雍景公寓
8		海新阳光公寓
9		海新阳光公寓二期
10	集美区	坑坪公寓
11		后溪花园
12	同安区	后吴公寓
13		龙秋公寓
14		滨海公寓
15	翔安区	洋唐居住区A09地块
16		洋唐居住区A11地块
17		洋唐居住区B05地块
18		浩家公寓

资料来源：仲量联行整理

根据厦门市及各区人民政府公开重大项目建设信息，截至 2025 年 12 月，全市在建市级公租房项目主要分布于岛外同安区和海沧区，主要包括龙泉公寓一期和祥露小区。新建项目预计于 2026 年陆续入市，带来超过 5,000 套公租房新增供应。

表-27：厦门市主要在建市级公租房项目(截至 2025 年 12 月)

所在区域	项目名称	房源数量	入市时间
同安区	龙泉公寓一期	3,252 套	预计 2026 年
海沧区	祥露小区	1,950 套	预计 2026 年

注：基于截至 2025 年 12 月可获得信息，未来入市时间可能因项目进度而调整

资料来源：厦门市及各区人民政府，公开信息，仲量联行整理

（2）保障性租赁住房

2022 年 2 月，福建省住房和城乡建设厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的实

施意见》，要求到 2025 年全省计划新建改建保障性租赁住房 36.5 万套（间）以上。其中，厦门将完成筹建 20 万套（间）保障性租赁住房。

表-28：厦门市“十四五”期间保障性租赁住房建设任务分解情况

时期	2021-2022	2023	2024	2025	合计
建设目标（万套）	7.5	4.0	4.5	4.0	20.0

资料来源：《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》,福建省人民政府

近年来，厦门市按照“新建、改建、盘活”方式，多渠道筹集保障性租赁住房房源，形成了新供应国有土地建设、存量非住宅改建、利用农村集体发展用地、产业园区配套用地等 7 类房源筹集渠道，加大保租房房源筹集力度。截至 2025 年 6 月，厦门市已筹集建设保障性租赁住房项目 206 个、房源 13.6 万套（间），完成全市“十四五”期间新增保障性租赁住房 20 万套（间）目标进度近 70%。

根据厦门市及各区人民政府公开重大项目建设信息，截至 2025 年 12 月，全市在建保障性租赁住房（新建）项目主要分布于岛内思明区、湖里区，以及岛外集美区、同安区和翔安区。主要的新建项目预计于 2026 年至 2028 年陆续入市，带来超过 2 万套保障性租赁住房新增供应。

表-29：厦门市主要在建保障性租赁住房（新建）项目（截至 2025 年 12 月）

地区	项目名称	房源数量	预计入市时间
思明区	翠园公寓	472 套	2026 年
	育青路保障性租赁住房	N/A	2026 年
	洪文环卫保障性租赁住房	N/A	2026 年
湖里区	泊寓院儿·厦门海湾社二期	约 4,000 套	2026 年
	禾美公服综合体项目	210 套	2026 年
	坂美公服综合体	N/A	2026 年
集美区	西亭人才公寓	约 2,400 套	2028 年
	溪西数智公寓	N/A	2027 年
	凤林美集体发展中心项目	494 套	2027 年
同安区	龙泉公寓二期	1,920 套	2026 年
	美峰公寓	3,664 套	2026 年
翔安区	大嶝公寓	4,858 套	2027 年

地区	项目名称	房源数量	预计入市时间
	香山临海公寓	N/A	2027年
	香山公寓	N/A	2028年

注：基于截至2025年12月可获得信息，未来入市时间可能因项目进度而调整

资料来源：厦门市及各区人民政府，公开信息，仲量联行整理

二、不动产项目经营业绩及财务状况分析

（一）不动产项目财务情况分析

1、备考财务报表情况

拟购入项目公司近三年的备考财务报表已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。投资者除阅读本部分财务状况分析内容外，还应当阅读审计报告全文。

备考财务报表系基于以下编制基础：

（1）安居集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

拟购入不动产资产划入项目公司前尚未竣工决算，2022年12月31日、2023年12月31日两个资产负债表日的投资性房地产成本因工程陆续结算和政府补助陆续到款导致存在差异。为了各个资产负债表日可比，对2022年12月31日、2023年12月31日进行了追溯调整，相应追溯调整政府补助、应付账款的确认。

拟购入不动产资产在安居集团账面价值计量是根据安居集团租赁给其子公司安居租赁整租租赁、委托租赁运营模式评估的投资性房地产公允价值确定。安居集团将拟购入不动产资产重组划转到项目公司后，项目公司直接出租拟购入不动产资产，由于重组后的运营模式与之前不一致，为了前后数据可比，安居集团以投资性房地产和家具家电作为一个资产组（以下简称“投资性房地产资产组”），根据穿透安居租赁的收益对2023年12月31日投资性房地产资产组公允价值进行了重新评估。投资性房地产的公允价值取值为“投资性房地产资产组（含家具家电）的公允价值-长期待摊费用账面价值-原作为

防疫物资模拟的摊余价值”。

（2）长期待摊费用的原值按照其于安居集团的历史成本反映。

（3）拟购入不动产资产在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项，如应收账款、预收款项、其他应收款及其他应付款，按照其于安居集团的原账面价值反映。

（4）拟购入不动产资产划入项目公司前，安居集团为建造拟购入不动产资产借入借款及募集债券，并将资金用于拟购入不动产资产的建设，根据安居集团与项目公司签署的《资产划转及债务重组协议》，安居集团代为偿还长期借款、应付债券，安居集团代为偿还款项构成对项目公司的债权。

（5）拟购入不动产资产划入项目公司前，拟购入不动产资产在备考财务报表期间内的进项税额留抵因未能划转而未予确认其他流动资产，应付账款为拟购入不动产资产成本核算办法分摊后的余额；拟购入不动产资产划入项目公司后，按项目公司的实际财务状况归集。

（6）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

（7）与拟购入不动产资产直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、管理费用、财务费用直接纳入备考利润表，其中税金及附加的房产税根据空置房产原值及单独核算租赁收入金额依据税法计算得出。

（8）拟购入不动产资产划入项目公司前，同时为拟购入不动产资产和其他资产发生的未单独核算的成本费用，按各项目经营面积占比分摊。其中，拟购入不动产资产划入项目公司前土地属于划拨性质，拟购入不动产资产划转至项目公司及土地划拨转出让后无需缴土地收益金。为了保持和项目公司运营模式一致，备考财务报表未考虑土地收益金。

（9）拟购入不动产资产划入项目公司前，因拟购入不动产资产由安居租赁对外租赁运营，故备考财务报表未单独核算的管理费用取值自安居租赁的管理费用数据，并按照各项目管理面积占比进行分摊；拟购入不动产资产划入项目公司后，项目公司未单独核算的管理费用按照拟购入资产的管理面积占比进行分摊。

（10）所得税费用以所得税率25%，按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，

确认当期所得税费用及递延所得税负债。

拟购入项目公司备考财务报表情况如下：

表-30：拟购入项目公司备考资产负债表

单位：元

项　目	2025年 12月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日
流动资产：			
货币资金	31,377,516.55	499,760.73	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	18,493,368.85	18,508,868.83	81,283.58
其他流动资产	36,951.65	-	-
流动资产合计	**49,907,837.05**	**19,008,629.56**	**81,283.58**
非流动资产：			
投资性房地产	685,796,900.00	677,566,800.00	523,676,574.66
长期待摊费用	2,252,915.90	4,036,528.40	5,241,425.73
递延所得税资产	294,587.54	1,243,172.17	2,954,967.26
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	**688,344,403.44**	**682,846,500.57**	**531,872,967.65**
资产总计	**738,252,240.49**	**701,855,130.13**	**531,954,251.23**
流动负债：			
应付账款	3,364,235.49	251,205.26	155,183,835.30
预收款项	398,881.61	150,050.31	187,831.20
应交税费	1,605,620.39	109,439.43	334,242.56
其他应付款	507,294,517.34	498,537,217.88	7,175,452.40
一年内到期的非流动负债	-	-	1,026,949.05
流动负债合计	**512,663,254.83**	**499,047,912.88**	**163,908,310.51**
非流动负债：			
长期借款	-	-	161,690,000.00
应付债券	-	-	45,000,000.00
递延所得税负债	12,984,234.87	11,611,809.87	17,747,419.07
非流动负债合计	**12,984,234.87**	**11,611,809.87**	**224,437,419.07**
负债合计	**525,647,489.70**	**510,659,722.75**	**388,345,729.58**

项　　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
净资产合计	**212,604,750.79**	**191,195,407.38**	**143,608,521.65**
负债和净资产总计	**738,252,240.49**	**701,855,130.13**	**531,954,251.23**

表-31：拟购入项目公司备考利润表

单位：元

项　　目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**41,400,594.15**	**37,887,425.22**	**40,366,199.89**
减：营业成本	4,947,135.91	3,609,836.46	3,153,224.67
税金及附加	651,957.15	646,593.92	672,893.86
销售费用	-	-	-
管理费用	222,854.37	473,247.69	666,365.37
研发费用	-	-	-
财务费用	16,151,886.37	6,760,141.78	7,616,810.17
其中：利息费用	16,215,000.00	6,759,865.12	7,616,810.17
利息收入	78,089.20	0.76	-
加：其他收益	406,892.03	-	-
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列）	8,230,100.00	-16,641,317.89	10,123,124.40
二、营业利润(亏损以“-”号填列）	**28,063,752.38**	**9,756,287.48**	**38,380,030.22**
加：营业外收入	479,451.11	685,180.73	254,823.64
减：营业外支出	38.68	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列）	**28,543,164.81**	**10,441,468.21**	**38,634,853.86**
减：所得税费用	7,133,821.40	2,610,367.04	9,658,713.48
四、净利润(净亏损以“-”号填列）	**21,409,343.41**	**7,831,101.17**	**28,976,140.38**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	21,409,343.41	7,831,101.17	28,976,140.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**21,409,343.41**	**7,831,101.17**	**28,976,140.38**

2、不动产项目财务情况分析

（1）报告期不动产项目主要财务指标

表-32：拟购入项目公司主要财务指标

项目财务指标	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	7.38	7.02	5.32
资产负债率（%）	71.20	72.76	73.00
营业毛利率（%）[1]	87.51	89.22	90.54
营业收入（亿元）	0.41	0.38	0.40
净利润（亿元）	0.21	0.08	0.29
EBITDA（亿元）[2]	0.38	0.36	0.38

注 1：营业毛利润=营业收入-营业成本及费用；营业毛利率=营业毛利润/营业收入。

注 2：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+折旧摊销费用+利息支出+所得税费用-公允价值变动收益。

（2）主要财务指标分析

1）收入、成本与盈利能力分析

a.）营业收入分析

近三年，拟购入项目公司营业收入构成情况如下表所示：

表-33：拟购入项目公司备考财务报表营业收入情况

单位：元

项　　目	2025 年	2024 年	2023 年
租金收入	41,400,594.15	37,887,425.22	40,366,199.89
合计	**41,400,594.15**	**37,887,425.22**	**40,366,199.89**

2023 年、2024 年和 2025 年，拟购入项目公司营业收入分别为 40,366,199.89 元、37,887,425.22 元和 41,400,594.15 元。营业收入由租金收入构成。自 2022 年拟购入不动产资产开始运营后，营业收入总体随出租率的提高呈现稳步增长趋势，并于 2023 年逐渐进入稳定运营阶段；2024 年 1 月起，仁和公寓按要求对不符合申请条件的企业租户进行清退，导致 2024 年项目整体出租率有所下降，2024 年的营业收入较 2023 年有所下滑。

为进一步提升不动产项目运营表现，安居集团已沟通相关主管部门放开配租对象所

在单位限制，并已取得厦门市住房和建设局2024年9月26日出具的《关于市级公共租赁住房2024年第八批次租赁方案的复函》（厦住建保障函〔2024〕11号），同意仁和公寓面向符合申请条件的在厦稳定就业的无住房职工配租，由申请人所在单位作为承租单位集体申请。仁和公寓于2024年9月29日开展2024年第八批次租赁房源的申请，该批次配租房源于2024年11月1日起租。2025年，拟购入项目公司的营业收入较上年有所提升。

除营业收入外，2023年、2024年和2025年，拟购入项目公司发生营业外收入254,823.64元、685,180.73元和479,451.11元，主要为换房费、退租违约金和其他营业外收入。

b.）营业成本、费用和税金分析

近三年，拟购入项目公司营业成本、费用和税金情况如下表所示：

表-34：拟购入项目公司备考财务报表营业成本、管理费用、税金及附加情况

单位：元、%

项　目	2025年		2024年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
空置房源管理费	-	-	471,357.21	1.24	138,400.48	0.34
物业管理费	-	-	12,335.50	0.03	43,937.89	0.11
家具家电摊销	1,816,489.34	4.39	1,751,656.72	4.62	1,690,201.32	4.19
职工薪酬	-	-	1,212,406.61	3.20	1,491,911.99	3.70
其他费用	653,485.64	1.58	405,176.45	1.07	455,138.36	1.13
运营管理费	2,700,015.30	6.52	230,151.66	0.61	-	-
税金及附加	651,957.15	1.57	646,593.92	1.71	672,893.86	1.67
合计	**5,821,947.43**	**14.06**	**4,729,678.07**	**12.48**	**4,492,483.90**	**11.13**

注：占比为各项成本费用占当期营业收入的比。

2023年、2024年和2025年，拟购入项目公司营业成本、管理费用和税金及附加合计分别为4,492,483.90元、4,729,678.07元和5,821,947.43元，总体水平较为稳定；占当期营业收入的比例分别为11.13%、12.48%和14.06%，比例较为平稳。营业成本及费用主要由空置房源管理费、物业管理费、家具家电摊销、职工薪酬、运营管理费等构成。

2024 年 1 月，仁和公寓按要求对不符合申请条件的企业进行清退，导致 2024 年的空置房源管理费有所提升。

c.）盈利情况分析

表-35：拟购入项目公司备考财务报表盈利情况分析

单位：元

项　目	2025 年	2024 年	2023 年
营业收入	41,400,594.15	37,887,425.22	40,366,199.89
营业成本及费用	5,169,990.28	4,083,084.15	3,819,590.04
营业毛利润 [1]	36,230,603.87	33,804,341.07	36,546,609.85
营业毛利率	87.51%	89.22%	90.54%
税金及附加	651,957.15	646,593.92	672,893.86
EBITDA[2]	38,344,554.15	35,594,307.94	37,818,740.95
资本性支出	-	-	-
运营净收益 [3]	38,344,554.15	35,594,307.94	37,818,740.95

注 1：营业毛利润=营业收入-营业成本及费用，其中营业成本及费用的具体科目详见前表；营业毛利率=营业毛利润/营业收入。

注 2：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+折旧摊销费用+利息支出+所得税费用-公允价值变动收益。

注 3：运营净收益=EBITDA-资本性支出，拟购入项目公司在报告期内未发生资本性支出。

2023 年、2024 年和 2025 年，拟购入项目公司营业毛利润分别为 36,546,609.85 元、33,804,341.07 元和 36,230,603.87 元，营业毛利率分别为 90.54%、89.22%和 87.51%，EBITDA 分别为 37,818,740.95 元、35,594,307.94 元和 38,344,554.15 元。2023 年拟购入不动产资产逐步进入稳定运营期，整体出租率较高，毛利率因营业收入的提升和空置房源管理费的降低而达到较高水平；2024 年仁和公寓清退不符合申请条件的企业租户导致项目公司整体盈利水平略有下滑；仁和公寓放开配租限制后的新配租批次起租后，项目公司 2025 年的毛利润和 EBITDA 均有所提高。

拟购入项目公司在报告期内未发生资本性支出，对应年份运营净收益计算结果与 EBITDA 相同，因此运营净收益变化情况分析同 EBITDA。

2）主要资产、负债情况分析

a.）资产情况

表-36：拟购入项目公司备考财务报表资产情况

单位：元、%

项　目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	31,377,516.55	4.25	499,760.73	0.07	-	-
应收账款	-	-	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-	-	-
其他应收款	18,493,368.85	2.51	18,508,868.83	2.64	81,283.58	0.02
其他流动资产	36,951.65	0.01	-	-	-	-
流动资产合计	**49,907,837.05**	**6.76**	**19,008,629.56**	**2.71**	**81,283.58**	**0.02**
非流动资产：						
投资性房地产	685,796,900.00	92.89	677,566,800.00	96.54	523,676,574.66	98.44
长期待摊费用	2,252,915.90	0.31	4,036,528.40	0.58	5,241,425.73	0.99
递延所得税资产	294,587.54	0.04	1,243,172.17	0.18	2,954,967.26	0.56
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	**688,344,403.44**	**93.24**	**682,846,500.57**	**97.29**	**531,872,967.65**	**99.98**
资产总计	**738,252,240.49**	**100.00**	**701,855,130.13**	**100.00**	**531,954,251.23**	**100.00**

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司资产总额分别为 531,954,251.23 元、701,855,130.13 元和 738,252,240.49 元，拟购入项目公司 2024 年末的资产总额较 2023 年末发生较大变化。2024 年，由于拟购入不动产资产土地划拨转出让并补缴土地出让金及相关税费，导致投资性房地产账面成本较 2023 年底有所增加；此外，拟购入不动产资产在 2024 年划转至项目公司，截至 2024 年 12 月 31 日，安居集团和安居租赁存在部分代收押金及运营损益尚未转入项目公司的情况，因此导致其他应收款较 2023 年底有所提升。

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司流动资产合计分别占资产总额的比重为 0.02%、2.71%和 6.76%，非流动资产合计分别占资产总额的比重为 99.98%、97.29%和 93.24%，其中投资性房地产在资产总额占比最高。

表-37：拟购入项目公司备考财务报表投资性房地产情况

单位：元

项　　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及土地使用权	685,796,900.00	677,566,800.00	523,676,574.66
合计	**685,796,900.00**	**677,566,800.00**	**523,676,574.66**

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年末，拟购入项目公司投资性房地产总额分别为 523,676,574.66 元、677,566,800.00 元和 685,796,900.00 元，占资产总额的比重分别为 98.44%、96.54%和 92.89%。主要由房屋、建筑物构成，采用公允价值模式进行后续计量。

表-38：拟购入项目公司备考财务报表长期待摊费用情况

单位：元

项　　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
家具家电	2,252,915.90	4,036,528.40	5,241,425.73
合计	**2,252,915.90**	**4,036,528.40**	**5,241,425.73**

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年末，拟购入项目公司长期待摊费用总额分别为 5,241,425.73 元、4,036,528.40 元和 2,252,915.90 元，占资产总额的比重分别为 0.99%、0.58%和 0.31%。主要由家具家电构成。

b.）负债情况

表-39：拟购入项目公司备考财务报表负债情况

单位：元、%

项　　目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	3,364,235.49	0.64	251,205.26	0.05	155,183,835.30	39.96
预收款项	398,881.61	0.08	150,050.31	0.03	187,831.20	0.05
应交税费	1,605,620.39	0.31	109,439.43	0.02	334,242.56	0.09
其他应付款	507,294,517.34	96.51	498,537,217.88	97.63	7,175,452.40	1.85

项　　目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	1,026,949.05	0.26
流动负债合计	**512,663,254.83**	**97.53**	**499,047,912.88**	**97.73**	**163,908,310.51**	**42.21**
非流动负债：						
长期借款	-	-	-	-	161,690,000.00	41.64
应付债券	-	-	-	-	45,000,000.00	11.59
递延所得税负债	12,984,234.87	2.47	11,611,809.87	2.27	17,747,419.07	4.57
非流动负债合计	**12,984,234.87**	**2.47**	**11,611,809.87**	**2.27**	**224,437,419.07**	**57.79**
负债合计	**525,647,489.70**	**100.00**	**510,659,722.75**	**100.00**	**388,345,729.58**	**100.00**

截至2023年末、2024年末及2025年末，拟购入项目公司负债总额分别为388,345,729.58元、510,659,722.75元和525,647,489.70元。

从负债结构分析，截至2023年末、2024年末及2025年末，拟购入项目公司流动负债占负债总额的比重分别为42.21%、97.73%和97.53%，非流动负债占负债总额的比重分别为57.79%、2.27%和2.47%。2024年末较2023年末负债结构发生较大变化，主要系2024年11月安居集团代项目公司提前还清长期借款和应付债券，导致非流动负债大幅降低。负债结构中的递延所得税负债为投资性房地产公允模式计量税会差异所致。负债结构中预收款项为预收租金。

表-40：拟购入项目公司备考财务报表应付账款情况

单位：元

项　　目	2025年 12月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日
应付家具家电款、工程款	21,053.60	21,053.60	50,978,056.82
应付土地收储款	-	-	104,184,574.23
应付物业管理费	-	-	21,204.25
应付升级费用等款项	300,881.53	-	-
应付运管费	3,042,300.36	230,151.66	-
合计	**3,364,235.49**	**251,205.26**	**155,183,835.30**

截至2023年末、2024年末及2025年末，拟购入项目公司应付账款总额分别为155,183,835.30元、251,205.26元和3,364,235.49元，占负债总额的比重分别为39.96%、

0.05%和 0.64%。主要由应付家具家电款、工程款、应付土地收储款、应付物业管理费、应付系统升级费用等款项和应付运营费构成。根据安居集团与拟购入项目公司签订的《资产划转及债务重组协议》，应付工程款及应付物业管理费由安居集团继续承担。应付土地收储款系原项目用地性质为划拨地所致，2024 年转为出让地后已进行冲销，导致 2024 年末较 2023 年末应付账款降低 99.84%。

表-41：拟购入项目公司备考财务报表其他应付款情况

单位：元

项　　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付租户押金	4,845,493.00	4,428,193.54	7,175,452.40
应付关联方借款及利息	502,449,024.34	494,109,024.34	-
合计	**507,294,517.34**	**498,537,217.88**	**7,175,452.40**

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司其他应付款总额分别为 7,175,452.40 元、498,537,217.88 元和 507,294,517.34 元，占负债总额的比重分别为 1.85%、97.63%和 96.51%。主要为应付租户押金和应付关联方借款本金及利息。报告期内应付租户押金保持在相对稳定的水平。

应付关联方借款本金及利息系项目公司应付安居集团的借款本金及利息。根据安居集团与项目公司签订的《资产划转及债务重组协议》和《债权债务确认协议》，安居集团代项目公司偿还长期借款和应付债券并支付全部收储成本，构成安居集团对项目公司的债权，本金共计 325,640,578.21 元，还款期限为项目公司股权转让给第 2 期专项计划之日，借款期间的固定利息为 900,000 元/月。根据安居集团与项目公司签订的《借款协议》，安居集团为项目公司提供本金为 167,358,446.13 元的借款，用于项目公司补缴林边公寓项目、仁和公寓项目的土地出让金及相关税、费，还款期限为项目公司股权转让给第 2 期专项计划之日，借款期间的固定利息为 450,000 元/月。前述应付关联方借款本息将于本基金基金合同更新生效后以扩募募集资金偿还。

表-42：拟购入项目公司备考财务报表长期借款情况

单位：元

项　　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
质押借款	-	-	161,860,448.21
小计	-	-	161,860,448.21
减：一年内到期部分	-	-	170,448.21
合计	-	-	**161,690,000.00**

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司长期借款总额分别为 161,690,000.00 元、0.00 元和 0.00 元，占负债总额的比重分别为 41.64%、0.00%和 0.00%。长期借款由质押借款构成，主要系原始权益人为建设仁和公寓项目而进行的银行借款，借款已于 2024 年 11 月 20 日由安居集团偿还完毕，并且有关质押等监管措施已在偿还后解除。

表-43：拟购入项目公司备考财务报表应付债券情况

单位：元

项　　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
厦门安居集团有限公司公司债券	-	-	45,856,500.84
小计	-	-	45,856,500.84
减：一年内到期部分	-	-	856,500.84
合计	-	-	**45,000,000.00**

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司应付债券总额分别为 45,000,000.00 元、0.00 元和 0.00 元，占负债总额的比重分别为 11.59%、0.00%和 0.00%。主要系原始权益人为建设两个项目而发行的公司债券。根据安居集团与项目公司签订的《资产划转及债务重组协议》和《债权债务确认协议》，上述由安居集团发行的公司债券项下用于林边公寓和仁和公寓建设的部分由安居集团代为偿还，构成安居集团对项目公司的债权。

（二）不动产项目历史经营业绩分析

1、不动产项目经营情况

（1）报告期各期项目经营指标

1）林边公寓项目

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
合同租金单价（元/平方米/月）[9]	53.19	54.91	58.74
有效租金单价（元/平方米/月）	50.14	53.84	58.10
租金增长率[10]	-6.87%	-7.33%	-2.30%
时点面积出租率	95.26%	99.28%	94.69%
年度平均面积出租率	98.07%	96.23%	93.18%
收缴率	100%	100%	100%

2）仁和公寓项目

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
合同租金单价（元/平方米/月）	36.18	36.24	36.30
有效租金单价（元/平方米/月）	36.18	36.24	36.30
租金增长率	-0.17%	-0.17%	2.43%
时点面积出租率	99.43%	92.47%	97.44%
年度平均面积出租率	97.94%	84.82%	94.03%
收缴率	100%	100%	100%

2、租户情况

（1）租户数量

根据企业提供的租赁台账，截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目共 612 个租户，仁和公寓项目共 308 个租户[11]。

（2）租户行业分布和集中度

1）林边公寓项目

截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目已出租面积为 20,246.61 平方米，共 663

[9] 林边公寓的租赁合同中关于租金单价的约定有“租赁住房的租金金额”、“享受优惠后的月租金金额”，分别对应“合同租金单价”、“有效租金单价”。

[10] 租金增长率根据有效租金单价进行计算，下同。

[11] 租户中若存在关联方的，未合并计算。

套。其中，出租给企业55套，出租给个人608套；个人租户面积占比91.70%，套数占比91.70%。林边公寓项目的租户结构情况如下表：

表-44：林边公寓项目租户类型分布

租户类型	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
个人租户	608	91.70%	18,566.90	91.70%	935,077.40	92.10%
企业租户	55	8.30%	1,679.71	8.30%	80,169.50	7.90%
合计	**663**	**100.00%**	**20,246.61**	**100.00%**	**1,015,246.90**	**100.00%**

截至2025年12月31日，林边公寓项目个人租户以青年人为主，35岁及以下租户的占比为80.75%，其中，25岁至35岁（含）之间的租户套数占比为47.86%。

表-45：林边公寓项目个人租户年龄分布

个人租户年龄	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
(18,25]	200	32.89%	6,106.73	32.89%	295,539.40	31.61%
(25,35]	291	47.86%	8,886.85	47.86%	453,359.60	48.48%
(35,45]	94	15.46%	2,871.50	15.47%	149,302.90	15.97%
(45,55]	19	3.13%	579.54	3.12%	30,195.50	3.23%
55岁以上	4	0.66%	122.28	0.66%	6,680.00	0.71%
合计	**608**	**100.00%**	**18,566.90**	**100.00%**	**935,077.40**	**100.00%**

截至2025年12月31日，林边公寓项目企业租户共4家，所属行业分别为租赁和商务服务业、建筑业、制造业和机关单位。

表-46：林边公寓项目企业租户行业分布

企业租户行业	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
租赁和商务服务业	40	72.72%	1,221.61	72.73%	55,339.00	69.03%
建筑业	13	23.64%	396.91	23.63%	21,830.50	27.23%
制造业	1	1.82%	30.62	1.82%	1,550.00	1.93%
机关单位	1	1.82%	30.57	1.82%	1,450.00	1.81%
合计	**55**	**100.00%**	**1,679.71**	**100.00%**	**80,169.50**	**100.00%**

2）仁和公寓项目

截至 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓项目已出租面积为 68,274.06 平方米，共 1,981 套，均为企业租户。仁和公寓项目的租户结构情况如下表：

表-47：仁和公寓项目租户类型分布

租户类型	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
企业租户	1,981	100.00%	68,274.06	100.00%	2,470,160.60	100.00%
合计	**1,981**	**100.00%**	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

截至 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓项目企业租户集中在事业单位、卫生和社会工作、社会组织、租赁和商务服务业、批发和零售业等行业。

表-48：仁和公寓项目企业租户行业分布

企业租户行业	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
事业单位	1,092	55.14%	40,337.71	59.08%	1,454,755.60	58.90%
卫生和社会工作	387	19.54%	11,896.51	17.42%	433,688.20	17.56%
社会组织	106	5.35%	3,320.83	4.86%	122,048.60	4.94%
租赁和商务服务业	73	3.69%	2,265.77	3.32%	82,701.90	3.35%
批发和零售业	71	3.58%	2,179.62	3.19%	79,812.90	3.23%
信息传输、软件和信息技术服务业	65	3.28%	1,992.76	2.92%	72,830.40	2.95%
科学研究和技术服务业	48	2.42%	1,467.85	2.15%	53,056.20	2.15%
交通运输、仓储和邮政业	43	2.17%	1,835.97	2.69%	64,164.20	2.60%
房地产业	22	1.11%	673.37	0.99%	24,457.80	0.99%
制造业	21	1.06%	646.56	0.95%	22,788.70	0.92%
建筑业	14	0.71%	460.57	0.67%	16,575.50	0.67%
文化、体育和娱乐业	8	0.40%	245.59	0.36%	8,988.90	0.36%
住宿和餐饮业	7	0.35%	215.49	0.32%	7,510.70	0.30%
金融业	6	0.30%	184.94	0.27%	6,590.40	0.27%
律所	5	0.25%	152.83	0.22%	5,642.80	0.23%
水利、环境和公共设施管理业	4	0.20%	122.13	0.18%	4,480.50	0.18%
机关单位	3	0.15%	92.55	0.14%	3,308.50	0.13%

企业租户行业	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
电力、热力、燃气及水生产和供应业	2	0.10%	61.35	0.09%	2,301.90	0.09%
个体工商户	1	0.05%	31.18	0.05%	1,168.80	0.05%
农、林、牧、渔业	1	0.05%	30.82	0.05%	1,102.40	0.04%
居民服务、修理和其他服务业	1	0.05%	29.99	0.04%	1,120.00	0.05%
教育	1	0.05%	29.67	0.04%	1,065.70	0.04%
合计	**1,981**	**100.00%**	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

3）前十大租户租赁情况

截至2025年12月31日，根据合同月租金进行排序，林边公寓项目前十大租户租赁情况详见下表：

表-49：林边公寓项目前十大租户情况表

租户	已租套数（套）	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	占总已租合同月租金比例	加权平均租赁合同期限（年）	加权平均剩余期限（年）	是否存在关联关系
企业1	40	1,221.61	6.03%	55,339.00	5.45%	0.94	0.00	否
企业2	13	396.91	1.96%	21,830.50	2.15%	0.94	0.71	否
个人1	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	0.50	0.48	否
个人2	1	30.42	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.15	否
个人3	1	30.42	0.15%	1,830.00	0.18%	0.50	0.04	否
个人4	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	0.50	0.01	否
个人5	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.68	否
个人6	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.44	否
个人7	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.26	否
个人8	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.71	否
合计	**61**	**1,862.78**	**9.19%**	**91,809.50**	**9.04%**	**-**	**-**	**-**

注：加权平均租赁合同期限=按已租赁面积加权平均的租赁期限；加权平均剩余期限=按已租赁面积加权平均的租赁到期日距离评估基准日的剩余期限。

从前十大租户租赁情况来看，林边公寓项目最大单一租户为企业租户，通过批量租

赁为其员工提供居住服务，租赁房源套数为 40 套，占已出租面积比例为 6.03%，其余占比均在 2.0%以下，单一租户租赁集中度较低。前十大租户合计占总已租面积比例为 9.19%，占总已租合同月租金比例为 9.04%，林边公寓项目的租户具有良好的分散性。

截至 2025 年 12 月 31 日，根据合同月租金进行排序，仁和公寓项目前十大租户租赁情况详见下表：

表-50：仁和公寓项目前十大租户情况表

租户	已租套数（套）	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	占总已租合同月租金比例	加权平均租赁合同期限（年）	加权平均剩余期限（年）	是否存在关联关系
企业 1	516	20,517.92	30.05%	736,772.20	29.83%	3.00	2.02	否
企业 2	540	18,531.26	27.14%	670,794.90	27.16%	3.00	1.82	否
企业 3	381	11,782.55	17.26%	431,049.40	17.45%	1.36	0.97	否
企业 4	79	2,387.55	3.50%	86,589.80	3.51%	3.00	1.75	否
企业 5	37	1,652.61	2.42%	57,495.10	2.33%	3.00	1.58	否
企业 6	26	780.69	1.14%	28,223.90	1.14%	3.00	1.65	否
企业 7	15	608.75	0.89%	22,397.40	0.91%	3.00	1.65	否
企业 8	12	424.20	0.62%	15,835.90	0.64%	3.00	1.64	否
企业 9	6	184.38	0.27%	6,448.40	0.26%	2.66	1.87	否
企业 10	5	154.13	0.23%	5,651.30	0.23%	3.00	1.97	否
合计	**1,617**	**57,024.04**	**83.52%**	**2,061,258.30**	**83.46%**	-	-	-

注 1：上表中的企业 3 为多个关联主体合并统计数据；由于四舍五入原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差，下同。

注 2：加权平均租赁合同期限=按已租赁面积加权平均的租赁期限；加权平均剩余期限=按已租赁面积加权平均的租赁到期日距离评估基准日的剩余期限。

仁和公寓项目由于特定的建设规划和配租对象的限制，导致其收入分散度较低，截至 2025 年 12 月 31 日，前三大租户合计占总已租面积比例为 74.45%，占总已租合同月租金比例为 74.44%。仁和公寓存在重要现金流提供方相关风险及缓释措施详见“风险因素”章节。

（3）关联方租户

2024 年 10 月 29 日，安居租赁与厦门安居置业有限公司（以下简称“安居置业”）

签署《租赁合同》，约定安居置业租赁仁和公寓1套租赁住房，租期为2024年11月1日至2027年10月31日。详见第四部分“三、关联交易与利益冲突”。

（4）租赁合同期限以及到期时间分布

1）林边公寓项目

截至2025年12月31日，林边公寓项目共608名个人租户和4个企业租户。在租租约中，租约期限小于1年的租赁面积占比为39.99%；租约期限为1年的租赁面积占比为52.94%；租约期限大于1年的租赁面积占比为7.07%。林边公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为0.85年，平均剩余租约期限为0.42年，其租约期限分布及到期分布情况如下表：

表-51：林边公寓项目保障性租赁住房租约期限分布信息

租赁期限	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
小于1年（不含）	8,095.76	39.99%	419,824.80	41.35%
1年	10,718.90	52.94%	528,658.60	52.07%
大于1年（不含）	1,431.95	7.07%	66,763.50	6.58%
合计	**20,246.61**	**100.00%**	**1,015,246.90**	**100.00%**

表-52：林边公寓项目保障性租赁住房租约到期分布信息

到期时间	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
2026年1季度	7,299.28	36.06%	375,188.70	36.96%
2026年2季度	6,841.84	33.79%	341,864.50	33.67%
2026年3季度	3,847.52	19.00%	187,452.80	18.46%
2026年4季度	1,038.95	5.13%	53,863.90	5.31%
2027年及以后	1,219.02	6.02%	56,877.00	5.60%
合计	**20,246.61**	**100.00%**	**1,015,246.90**	**100.00%**

2）仁和公寓项目租约信息

截至2025年12月31日，仁和公寓项目均为企业租户，无个人租户。在租租约中，租约期限为1年的租赁面积占比为14.98%；租约期限为3年的租赁面积占比为85.02%。仁和公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为2.70年，平均剩余租约期限

为 1.78 年，其租约期限分布及到期分布情况如下表：

表-53：仁和公寓项目公共租赁住房租约期限分布信息

租赁期限	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
1 年	10,225.05	14.98%	367,779.60	14.89%
3 年	58,049.01	85.02%	2,102,381.00	85.11%
合计	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

表-54：仁和公寓项目公共租赁住房租约到期分布信息

到期时间	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
2026 年 1 季度	0.00	0.00%	-	-
2026 年 2 季度	555.28	0.81%	14,159.70	0.57%
2026 年 3 季度	9,669.77	14.16%	353,619.90	14.32%
2026 年 4 季度	0.00	0.00%	-	-
2027 年 1 季度	0.00	0.00%	-	-
2027 年 2 季度	4,077.63	5.97%	147,444.60	5.97%
2027 年 3 季度	29,684.92	43.48%	1,090,741.50	44.16%
2027 年 4 季度	6,027.37	8.83%	218,268.30	8.84%
2028 年 1 季度	3,814.80	5.59%	140,455.60	5.69%
2028 年 2 季度	1,509.30	2.21%	55,398.20	2.24%
2028 年 3 季度	10,620.94	15.56%	364,896.00	14.77%
2028 年 4 季度	2,314.05	3.39%	85,176.80	3.45%
合计	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

注：2026 年 1 季度、2026 年 4 季度、2027 年 1 季度没有租赁合同到期。

（5）加权平均剩余租期

截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为 0.85 年，平均剩余租约期限为 0.42 年；仁和公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为 2.70 年，平均剩余租约期限为 1.78 年。

（6）免租期协定

拟购入不动产项目不涉及免租期协定。

（7）平均免租期时长

拟购入不动产项目不涉及平均免租期时长。

（8）享受补贴情况

根据备考审计报告和资产评估报告，林边公寓项目、仁和公寓项目最近三个会计年度收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，原始权益人已就上述事项出具承诺函。拟购入不动产项目租户可能涉及的政府补贴详见本节“10、补贴”。

（9）到期租约去化情况

1）林边公寓

林边公寓项目于 2022 年 9 月投入运营，截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目面积出租率为 95.26%。根据原始权益人提供的资料，林边公寓项目历史出租率和续签率情况如下：

表-55：林边公寓历史出租率和续签率

年度	期末时点面积出租率	年度平均面积出租率	年度平均面积续签率
2023年	94.69%	93.18%	78.44%
2024年	99.28%	96.23%	73.21%
2025年	95.26%	98.07%	68.02%

注：面积续签率=续签面积÷到期面积×100%。

林边公寓共有房源 696 套，项目体量较小，易于管理，自 2022 年 9 月投入运营至当年末出租率已快速爬升至 63.64%，2023 年进入稳定运营期，2023 全年平均面积出租率为93.18%，2024 全年平均面积出租率为96.23%，2025 全年平均面积出租率为98.07%，出租率呈现平稳趋势。近 3 年的年度平均面积续签率均在 70%左右，租户粘性较强，退租后去化时间平均为 6.75 天。

2）仁和公寓

仁和公寓项目于 2022 年 4 月投入运营，截至 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓项目公共租赁住房面积出租率为 99.43%。根据原始权益人提供的资料，仁和公寓项目历史出

租率和续签率情况如下：

表-56：仁和公寓历史出租率和续签率

年度	期末时点面积出租率	年度平均面积出租率	年度平均面积续签率
2023 年	97.44%	94.03%	99.82%
2024 年	92.47%	84.82%	97.52%
2025 年	99.43%	97.94%	97.11%

注：面积续签率=续签面积÷到期面积×100%。

仁和公寓共有房源 1,993 套，虽然项目体量较大，但自 2022 年 4 月投入运营后的第 2 年就进入了稳定期，2023 年年度平均面积出租率达到 94.03%。仁和公寓为公共租赁住房项目，配租对象原为厦门市卫健系统的无住房职工，由职工所在单位集体申请承租，主要客群为五缘湾医疗园区内员工。2024 年 1 月，因部分企业租户资质不符清退了 302 套房源，导致年度平均面积出租率由 2023 年的 94.04%下降至 2024 年的 84.82%。2024 年 9 月，仁和公寓已取得厦门市住房和建设局关于租赁方案的批复，放开配租对象限制：面向符合申请条件的在厦稳定就业的无住房职工配租，由申请人所在单位作为承租单位集体申请，自 2025 年 2 月份开放常态化配租后，仁和公寓的出租率水平进一步提升，截至 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓面积出租率已提升至 99.43%，平均去化天数在 15 日左右。仁和公寓近 2 年的年度平均面积续签率均在 95%以上，且续签租赁期多为 3 年，反映了租户的高满意度、高粘性。

3、整租

林边公寓、仁和公寓均不存在整租安排，也不存在整租后再分租的情况。

4、换租

（1）林边公寓

林边公寓主要面向个人租户出租，项目现金流分散性较好，不存在重要租户换租的风险。林边公寓自 2023 年进入稳定运营期后，出租率水平持续保持高位且续签率较为稳定，预计集中退租风险可控。林边公寓项目的租户结构、租约分布和历史续签率水平详见本章“2、租户情况”。基金管理人已在本招募说明书“风险因素”之“一、基金的特有风险”中揭示“出租率下降的风险”。

对于林边公寓潜在的集中退租风险，基金管理人和运营管理机构分析如下：

1）运营管理机构通过调整租赁合同期限，分散集中到期压力

2025年以来，运营管理机构放开租赁合同期限的要求，对于新签租约，不同租赁客户可按照最短6个月期限签署租赁合同。与此同时，对于老客户续租的，如其有特殊需求，还提供租赁期限短于6个月的续短租约机会，满足部分客户因需配合工作变动时间的要求。随着不同租赁期限合同组合的进一步丰富和优化，未来林边项目整体到期期限有望进一步平均，租赁集中到期的压力有望得到缓解。

2）林边公寓项目平均去化周期较短，可实现较好的衔接

林边公寓项目租户退租后去化时间平均天数为 6.75 天，与首发的园博项目（4.05天）、珩琦项目（5.64 天）基本相当。较短的去化周期，预计可助力不动产项目实现租约的良好衔接，促进不动产项目平稳经营。

3）林边公寓项目历史月度去化情况整体稳定

从2023年9月份（本项目运营满1年之时）以来，逐月去化租赁住房套数的数据显示，平均每月去化房源套数（新签及续租）约76套，占全部房源总套数的比例约为10.94%。在此去化速度下，2023 年 9 月至 2025 年 12 月的月度平均出租率为96.73%，不动产项目运营整体平稳。

4）运营管理机构已针对林边公寓制定租户换租风险的缓释措施

①租约集中到期风险监测机制：运营管理机构结合项目自身特点以及租赁市场的“淡、旺、平”季节特性建立了集中到期风险持续监测机制，按月滚动监测与分析未来一年内分月度的房源到期分布，识别是否存在潜在的集中到期风险，并进行主动管理。

②租期主动管理机制：运营管理机构根据客户的要求，提供不同租赁期限选择，主动调整租约到期分布，分散集中到期压力。另一方面，通过对老客户提供续短租约机会，满足部分客户因需配合工作变动时间的要求。

③加强租户满意度管理：在日常运营服务方面，运营管理机构建立了运管一体化服务体系，提高服务响应度及提升服务质量，提升客户的居住体验。在基础服务方面，运营管理机构提供24小时管家式的住房租赁运营及物业管理服务，全天候的电子巡逻、

周界以及门禁系统等安防设施为社区提供完善的安全保障。在增值服务方面，运营管理机构建立住户喜好档案，规划节日庆典、主题观影、创意手作、特色集市等各类社群活动，营造温馨和谐的社区氛围，满足租户情感价值需求。

④加强续租管理：在监测到近期集中到期风险后，运营管理机构将提高集中到期月份的营销活动，并根据续租率目标加强续租管理。在租户租约到期前的第30天、第15天和第7天，运营管理机构将安排专人对租户进行一对一续租回访跟踪，了解租户的后续租房需求，确认租户续租意向。同时，针对集中到期情况运营管理机构将实行专项续租营销活动，结合续租率目标、租户续租意向、新签情况及市场情况不断调整优化营销活动。

⑤加强营销招租：运营管理机构针对不动产项目设置了积极的营销招租措施，包括但不限于开拓线上、线下获客渠道，系统地进行客户储备等，针对集中到期情况，运营管理机构将进一步加强营销招租，提前铺排人力及渠道资源，减少集中到期后的房源空置时间。

（2）仁和公寓

仁和公寓项目由于特定的建设规划和配租对象的限制，导致其收入分散度较低，存在三家重要现金流提供方。重要现金流提供方自仁和公寓项目开业就已入驻，历史租赁房源数量较为稳定，续租率水平较高，预计换租和集中到期退租的风险可控。三家重要现金流提供方基本情况及分析详见本部分“一、不动产项目概况”之“（八）重要现金流提供方”。基金管理人已在本招募说明书“风险因素”之“一、基金的特有风险”中揭示“重要现金流提供方退租的风险”。

对于仁和公寓潜在的换租和集中退租风险，基金管理人和运营管理机构分析如下：

1）续租流程完善，常态化配租后房源配租效率大幅提高，有利于维持出租率稳定

运营管理机构安居租赁一般于租赁合同到期前2个月提前与租户沟通续租意向，重要现金流提供方如有退租迁址计划将提前至少半年告知。租赁期满需要续租的，承租单位及承租职工应在安居租赁通知办理续租申请手续的期限内提交续租申请材料。经安居租赁审核符合条件的，予以续租，并分别重新签订单位租赁合同、个人租赁合同，续租租金按不高于当期市场租金标准的70%计取。

仁和公寓目前实行常态化阶段性开放申请受理，目前可配租房源的平均去化天数在15 天左右，配租效率大大提高。安居租赁根据不同时期的可供应房源数量明确各阶段申请开放期。在申请开放期内，符合条件的单位职工通过厦门市公共租赁住房管理平台向安居租赁在线提交申请材料，受理成功后按照提交申请时间的先后顺序自动生成申请顺序号，安居租赁在当次申请开放期结束后的10个工作日内完成审核工作。

2）重要现金流提供方租赁意愿稳定，预计续租水平较高

复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院租赁合同期限一般为3 年，租赁期限内承租套数自 2023 年起未发生变化。厦门建发健康集团及其关联方租赁合同期限为1年，其中预计82.07%面积于2026年到期，根据过往续租情况，预计续租水平较高。

3）运营管理机构已设置重要现金流提供方退租风险应对措施

运营管理机构安居租赁为深耕租赁住房行业多年的运营企业，具有丰富的租赁住房项目运营管理及重要租户退租换租的应对经验，对于重要现金流提供方退租风险已形成较为完备的应对预案。

自仁和公寓项目2022年开业以来，前述重要现金流提供方的职工已入住超过3年，安居租赁已与重要现金流提供方建立了良好的合作关系和畅通的沟通渠道。安居租赁将与重要现金流提供方保持定期沟通，密切关注重要现金流提供方是否存在搬迁或退租的计划，夯实租户的租赁意向。重要现金流提供方如有退租迁址计划将提前至少半年告知，安居租赁将有充足的时间前置做好应对措施。一方面，原始权益人及运营管理机构作为厦门市属国企，将协调沟通厦门市卫健体系及住房和建设局等主管部门，为仁和公寓项目引荐优质的租户资源；另一方面，安居租赁也将做好租户储备工作，在放开配租限制后积极推进更多新批次配租方案的落地，进一步加强仁和公寓项目的抗风险能力。此外，在基金管理人的监督下，安居租赁将持续加强运营管理服务能力，努力提升租户幸福感，进而提高租户粘性。

4）仁和公寓市场租赁需求及预计未来租户储备较为充足

仁和公寓自 2025 年 2 月开展常态化配租后，出租率从 2 月末的 92.78%快速提升至12 月末的 99.43%。截至 12 月末仁和公寓接近满租，但仍保持较高的日常客户询问量，

市场关注度较高。极端情况下，若重要现金流提供方部分房源集中退租，预计可快速去化。

由于仁和公寓地处五缘湾医疗园区核心区，周边医疗机构分布密集，未来储备租户仍以周边医疗产业园区内的医疗机构为主，租赁需求旺盛。

5）评估预测已充分考虑租户退租及去化空置因素

评估机构对仁和公寓的出租率预测假设已充分考虑租户退租及去化空置期。2025 年仁和公寓平均出租率为 97.94%，评估机构出于审慎考虑，设置一定比例房源退租空置去化周期，综合设置仁和公寓出租率假设为 90%。

5、出租率

截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目面积出租率为 95.26%，仁和公寓项目面积出租率为 99.43%。拟购入不动产项目的历史期末时点面积出租率、年度平均面积出租率、年度平均面积续签率情况详见本节“2、租户情况”。

6、租金情况

（1）报告期各期末合同租金单价及有效租金单价

1）林边公寓

林边公寓的租赁合同中关于租金单价的约定有“租赁住房的租金金额”、“享受优惠后的月租金金额”，分别对应“合同租金单价”、“有效租金单价”。

林边公寓于 2022 年 9 月投入运营，报告期各期末的合同租金单价、有效租金单价分别如下：

表-57：林边公寓历史租金单价

时间	合同租金单价水平（元/平方米/月）	有效租金单价水平（元/平方米/月）
2023 年 12 月 31 日	58.74	58.10
2024 年 12 月 31 日	54.91	53.84
2025 年 12 月 31 日	53.19	50.14

2）仁和公寓

仁和公寓于 2022 年 4 月投入运营，报告期各期末的合同租金单价、有效租金单价分别如下：

表-58：仁和公寓历史租金单价

时间	合同租金单价水平（元/平方米/月）	有效租金单价水平（元/平方米/月）
2023 年 12 月 31 日	36.30	36.30
2024 年 12 月 31 日	36.24	36.24
2025 年 12 月 31 日	36.18	36.18

（2）与可比项目租金单价对比情况

林边公寓位于厦门市思明区，距离观音山国际商务运营中心约 0.5 公里、软件园二期约 1 公里、万达商圈约 1.7 公里，其优越的地理位置使其能够有效承接这些商务办公区的住房租赁需求。同时，林边公寓距离地铁 2 号线东宅站 2 号口约 100 米、距离塔埔社区公交站约 150 米，为租客提供了高效的公共交通选择，增强了项目的吸引力。周边竞品项目的平均租金水平在 40-100 元/平方米/月。于 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目有效租金单价水平为 50.14 元/平方米/月，租金具有较强的价格优势。

仁和公寓位于湖里区五缘湾核心区域，湖里区租赁住房平均租金为 42.10 元/平方米/月，周边可比性较强的公共租赁住房项目仅有单间公寓户型的湖边公寓，其市场租金标准为 53.80 元/平方米/月。于 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓项目租金定价标准为已配备家具家电 51.50 元/平方米/月、未配备家具家电 47.8 元/平方米/月，享受公共租赁住房 30%优惠后的有效租金单价水平低于湖里区租赁住房平均租金水平，也低于可比性较强的湖边公寓，具有一定的价格吸引力。

拟购入不动产项目租金单价水平与可比项目的对比详见本招募说明书第一部分“不动产项目”至“一、不动产项目概况”之“（十）区域分析”。

（3）租金增长率及租金收缴率

拟购入不动产项目历史租金增长率和收缴率详见本节“1、不动产项目经营情况”。

（4）租金支付结算方式

林边公寓、仁和公寓的租金支付均采用预付方式，除首期租金外，承租人应在每个

自然季度（即：每年的1月-3月、4月-6月、7月-9月、10月-12月分别为一个自然季度，下同）的首月5日前向出租人付清该季度的租金。另外出租人将收取履约保证金，为1个月市场租金金额。如有提前退租，运营管理机构在确认已缴清所有租金后，对承租人办结退租事宜，房源的履约保证金转为违约金不予退回。履约保证金足以覆盖租户不按时缴纳租金的收缴风险。

7、租赁合同特殊条款

（1）林边公寓

经管理人及法律顾问按照抽样标准对尽职调查基准日正在履行的租赁合同进行抽取核查，合计核查林边公寓的租赁合同共96份，对应林边公寓已对外出租的142套租赁住房，占林边公寓总套数（696套）的20.4%，抽样核查的租赁合同约定了租赁期限、转租限制、提前退租安排，经核查，抽样核查的该等林边公寓租赁合同均合法有效且符合《厦门市保租房项目操作细则》的规定。本次抽取的样本符合重要性及分散度要求，具有充分代表性，故根据抽样核查结果，林边公寓截至尽职调查基准日正在履行的全部租赁合同均合法有效且符合《厦门市保租房项目操作细则》的规定

（2）仁和公寓

经管理人及法律顾问对仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的共451份（对应仁和公寓已对外出租的1,981套租赁住房）进行核查，该等租赁合同约定了租金优惠、租赁期限、转租限制、提前退租安排，经核查，仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的全部租赁合同均合法有效且符合《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号）的规定。

8、租赁合同备案

（1）林边公寓

经安居租赁说明，抽样核查的林边公寓租赁合同于安居长租公寓管理系统（网址：https://czgy.xmanju.com）办理备案，该系统已与厦门市住建局进行信息对接，租赁合同于安居长租公寓管理系统备案完成即符合《厦门市保租房项目操作细则》的租赁合同备案要求。

经核查抽样林边公寓租赁合同并经安居集团说明，抽样核查的租赁合同于尽职调查

基准日均已完成租赁合同备案

（2）仁和公寓

《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15 号）第三十六条规定：运营企业应当建立公共租赁住房管理信息系统，做好全市公共租赁住房房源数据、租赁合同的管理、统计工作。公共租赁住房租赁合同签订后 15 个工作日内应当将租赁信息在管理信息系统填报。

根据安居集团提供的公租房管理信息系统截图并经安居集团确认，仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的租赁合同均已于公租房管理信息系统（网址：https://bzzf.zfgzf.ccbhome.cn/）办理完毕租赁合同备案。

9、减免优惠

（1）林边公寓

林边公寓租金优惠主要按照运营管理机构内部的制度执行，结合开业活动、季节活动等年度营销活动进行确定。根据关于修订《厦门住房租赁发展有限公司保障性租赁住房企业（单位）客户合作实施细则（试行）》的通知（安居租赁〔2025〕4 号），林边项目可适用的租金优惠的政策包括企业客户租金优惠和个人客户租金优惠。报告期各期末林边公寓优惠金额占租金收入比重如下：

表-59：林边公寓历史租金优惠情况

时间	合同租金单价水平（元/平方米/月）	有效租金单价水平（元/平方米/月）	优惠金额占租金收入比重	月优惠金额（元/月）
2023 年 12 月 31 日	58.74	58.10	1.08%	12,818.50
2024 年 12 月 31 日	54.91	53.84	1.94%	22,529.20
2025 年 12 月 31 日	53.19	50.14	5.72%	61,613.10

注：1）合同租金单价水平=时点对应租赁住房的月租金金额之和÷时点对应已出租面积之和，不含物业费；2）有效租金单价水平=时点对应享受优惠后的月租金金额之和÷时点对应已出租面积之和，不含物业费；3）优惠金额占租金收入比重=1-时点对应有效租金单价水平÷合同租金单价水平。

林边公寓项目报告期内的租金优惠安排符合厦门市保障性租赁住房的相关政策要求，优惠金额占租金收入的比重较低，从长远来看，租金优惠安排有助于项目吸引和稳定租户群体，为项目的持续运营和现金流增长奠定基础。

本基金新购入不动产项目后，基金管理人将与运营管理机构充分协商，以运营管理机构的制度为参考，实现租金优惠政策的稳定。与此同时，基金管理人及运营管理机构将以评估报告所预测的租金收入为目标，综合考虑项目周边竞争情况、出租率、租金单价等因素，协商确定林边项目的租金优惠方案。租金优惠方案经基金管理人审批通过后，方可实施。

（2）仁和公寓

仁和公寓的租金优惠依照《厦门市公租房管理办法》执行。《厦门市公租房管理办法》第二十八条规定：公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的 30%，具体项目的租金优惠标准由运营企业在批次租赁方案中明确并公布。经法律顾问核查仁和公寓的各批次租赁方案及租赁合同，截至尽职调查基准日，仁和公寓的租金优惠款不低于市场租金标准的30%，符合相关批次租赁方案及上述规定。

10、补贴

根据备考审计报告和资产评估报告，林边公寓项目、仁和公寓项目最近三个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，原始权益人已就上述事项出具承诺函。

拟购入不动产项目租户可能涉及的政府补贴，说明如下：

1）林边公寓项目

根据《厦门市促进人口高质量发展若干措施》（厦府规〔2025〕14号），首次在厦就业（创业）、年龄在35周岁（含）以下的全日制本科（含）以上毕业生，在就业（创业）一年内提出保障资格申请的，可享受“五年五折”租房优惠：思明区、湖里区每人每年8000元。参照全日制本科毕业生标准，首次来厦就业（创业）、年龄在35周岁（含）以下的技师学院全日制预备技师毕业生，在就业（创业）一年内提出保障资格申请的，可享受“五年五折”租房补贴，

租户承租林边公寓项目适用于上述政策，截至尽职调查基准日存在租户按规定领取租金补贴的情形，由个人在缴纳租金后凭租赁合同申领，不存在直接由林边公寓项目收取政府补贴的情形。

2）仁和公寓项目

仁和公寓项目属于厦门市市级公共租赁住房，根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号），公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的30%。根据仁和公寓批次租赁方案，租金优惠比例为30%。

同时，根据对重要现金流提供方的访谈，本项目的重要现金流提供方之一复旦大学附属中山医院厦门医院基于厦门市政府与复旦大学《合作建设运营“复旦大学附属中山医院厦门医院”协议书》相关条款，可收到为部分外地引进医疗专家的政府专项住房补助。上述补助由医院直接收取，不存在直接由仁和公寓项目收取政府补贴的情形。

11、税收

项目公司涉及的各项税项及适用税率如下表：

表-60：拟购入项目公司涉及税项及适用税率表

税　种	税率
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	保障性租赁住房：从价计征，以房产原值的70%为纳税基准，税率为1.2%；从租计征，以不含税租金收入为纳税基准，企业客户收入税率为12%，自然人客户收入税率减按4%； 公共租赁住房：免征房产税。
城镇土地使用税	园博公寓按应税土地实际占用面积以3.2元/平方米/年定额计缴； 珩琦公寓按应税土地实际占用面积以3.2元/平方米/年定额计缴； 林边公寓按应税土地实际占用面积以4.8元/平方米/年定额计缴； 仁和公寓：公共租赁住房免征城镇土地使用税。

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局住房城乡建设部公告2021年第24号），住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。根据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告2026年第10号），纳税人发生以下应税交易，可以选择适用简易计税方法，按照规定征收率计算缴纳增值税。“……5.自2026年

1 月 1 日起，《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）中现行有效的增值税优惠政策。”

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）、《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）、《关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 4 号）等规定：对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；对公租房免征房产税；对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

12、资产选取依据

原始权益人作为厦门市专营保障性住房及公共租赁住房等相关业务的国有企业，承担厦门市保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，在厦门市持有及管理一定规模的租赁住房。

安居集团作为本项目的原始权益人，截至 2025 年 12 月 31 日，持有的租赁住房面积合计约 190.5 万平方米，已出租面积 158.28 万平方米。上述房源分布在厦门市湖里区、思明区、海沧区、翔安区、同安区、集美区，且均由运营管理机构安居租赁进行管理。

本基金通过本次扩募发售拟购入的不动产资产由于建成年代较新，物业品质和区域较好，租金和出租率在思明区、湖里区处于较高水平。截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人和运营管理机构在厦门市思明区、湖里区内持有及运营管理的租赁住房资产清单如下：

表-61：截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人和运营管理机构在思明区、湖里区持有及运营管理的租赁住房情况

单位：万平方米、%、元/平方米/月

序号	行政区域	项目名称	资产类型	总建筑面积	已出租面积	平均租金单价	出租率
1	思明区	林边公寓	保障性租赁住房	2.13	2.02	50.28	95.26%

序号	行政区域	项目名称	资产类型	总建筑面积	已出租面积	平均租金单价	出租率
2	思明区	前埔南北区	保障性租赁住房	0.20	0.20	34.35	100.00%
3	思明区	岭兜小区	保障性租赁住房	0.03	0.03	39.97	100.00%
4	思明区	侨福城	保障性租赁住房	0.40	0.37	34.26	92.20%
5	思明区	民盛商厦	保障性租赁住房	0.02	0.02	34.20	100.00%
6	思明区	石村公交生产生活基地	保障性租赁住房	0.93	0.93	30.91	100.00%
7	思明区	万景公寓	公共租赁住房	0.07	0.07	30.51	100.00%
8	湖里区	高林居住区	保障性租赁住房	0.04	0.04	42.35	83.14%
9	湖里区	五缘公寓	保障性租赁住房	0.06	0.01	40.04	16.26%
10	湖里区	湖边花园 A 区	保障性租赁住房	0.06	0.04	45.56	64.97%
11	湖里区	金尚小区	保障性租赁住房	0.33	0.33	36.41	100.00%
12	湖里区	金山小区	保障性租赁住房	0.04	0.04	34.20	100.00%
13	湖里区	宏山新村	保障性租赁住房	0.06	0.06	33.47	100.00%
14	湖里区	金鹭花园	保障性租赁住房	0.07	0.06	31.86	85.43%
15	湖里区	源泉山庄	保障性租赁住房	0.01	0.01	35.09	100.00%
16	湖里区	双鲤新城	保障性租赁住房	0.27	0.27	26.16	100.00%
17	湖里区	古地石公寓	保障性租赁住房	6.16	5.05	42.46	82.04%
18	湖里区	湖里公交生产生活基地	保障性租赁住房	0.62	0.62	28.22	100.00%
19	湖里区	仁和公寓	公共租赁住房	6.87	6.83	36.18	99.43%
20	思明区	源泉山庄 B 地块	公共租赁住房	5.46	4.42	28.88	80.95%
21	湖里区	湖边公寓	公共租赁住房	3.83	3.82	39.15	99.68%
22	湖里区	围里公寓	公共租赁住房	4.84	4.35	29.95	89.97%

注 1：林边公寓、仁和公寓为拟购入不动产资产。

注 2：上表平均租金单价、出租率为 2025 年末数据。平均租金单价按照总租金收入/已出租面积计算；出租率按照已出租面积/总建筑面积计算。

截至 2025 年 12 月 31 日，拟购入不动产资产与原始权益人持有的其他租赁住房资产的盈利能力比较情况如下：

表-62：拟购入不动产资产在原始权益人同一区域资产的盈利水平

项目区位	厦门市思明区	厦门市湖里区
本基金入池项目数量（个）	1（林边公寓）	1（仁和公寓）

项目区位		厦门市思明区	厦门市湖里区
拟购入不动产资产的建筑面积（万平方米）		2.13	6.87
原始权益人在管的区域内其他项目	原始权益人自持项目数量（个）	7	15
	原始权益人自持项目面积（万平方米）	3.77	28.72
拟购入不动产资产的平均盈利水平排名		1/7	3/15

其中：1）关于盈利水平，以2025年各项目总租金收入/建筑面积作为盈利水平的指标；

2）盈利水平排名为该区域盈利水平指标排名，由高到低排序后的入池项目指标的排名，以拟购入不动产资产排名/区域项目数量表示。

林边公寓自2022年9月投入运营，在原始权益人体系内同区域租赁住房项目中盈利能力排名第1，资产运营较为成熟，盈利水平较为优秀，因此选取林边公寓作为本次扩募拟购入不动产资产。

仁和公寓自2022年4月投入运营，在原始权益人体系内同区域租赁住房项目中盈利能力排名第3，排在仁和公寓之前的项目有1个保租房项目和1个公租房项目，其中，1个保租房项目为非集中式租赁项目且体量较低，1个公租房项目运营时间不满3年，而仁和公寓项目的体量可观且运营时间满足发行要求，因此综合考虑项目类型、资产规模、运营成熟度以及盈利能力，选取仁和公寓项目作为本次扩募拟购入不动产资产。

13、同业竞争

拟购入不动产项目周边的可比竞品情况，详见本招募说明书第一部分“不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（十一）区域分析”。原始权益人及其控股股东、运营管理机构持有的同类资产情况及其可能涉及的同业竞争与利益冲突情形，详见本招募说明书第四部分“不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（四）利益冲突”。

14、会计政策

（1）重要会计政策和会计估计

拟购入项目公司报告期内采用的重要会计政策和会计估计详见第五部分“附件”之“二、不动产项目最近三年的财务报告和审计报告”，其中投资性房地产采用的会计政策如下。

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出

租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于拟购入项目公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

拟购入项目公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

a.）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

b.）拟购入项目公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

c.）拟购入项目公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

拟购入项目公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计

量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（2）会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1）主要会计政策变更

①《企业会计准则解释第16号》

财政部于2022年12月13日发布了《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释16号”）。根据解释16号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。拟购入项目公司对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释16号的规定，拟购入项目公司决定于2023年1月1日执行上述规定，并在2023年度财务报表中对2021年1月1日之后发生的该等单项交易追溯应用，该变更未对备考财务报表产生影响。

②《企业会计准则解释第18号》

财政部2024年12月6日发布的《企业会计准则解释第18号》 中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目。拟购入项目公司自印发之日起执行，执行其规定对公司财务报表无影响。

③《企业会计准则解释第17号》

拟购入项目公司自2024年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第17号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无影响。

2）主要会计估计变更

拟购入项目公司备考报表期间未存在应披露的会计估计变更事项。

3）重要前期差错更正

拟购入项目公司备考报表期间未存在应披露的重要前期差错更正等事项。

三、原始权益人

（一）原始权益人基本情况

1、基本情况

本项目原始权益人为厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”），截至 2025 年 12 月 31 日，安居集团基本情况如下：

表-63：安居集团概况

公司名称	厦门安居集团有限公司
公司简称	安居集团
法定代表人	汪晓林
成立日期	2013 年 6 月 13 日
注册资本	1,157,345.645627 万元人民币
注册地址	福建省厦门市思明区台北路 1 号之二 703 单元
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；托育服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；养老服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、设立、存续及历史沿革

（1）设立情况

安居集团前身为厦门保障性安居工程建设投资有限公司，系由厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“厦门市国资委”）出资组建的有限责任公司。厦门市人民政府办公厅于 2013 年 2 月 6 日印发《厦门市人民政府第 19 次常务会议纪要之第五议题》，会议原则同意市建设管理局提出的厦门保障性安居工程建设投资有限公司组建

方案，由其根据会议意见修改完善后组织实施。

2013 年 5 月 17 日，厦门市工商行政管理局出具登记内名预核字[2013]第1002013051710102 号《企业名称预先核准通知书》，对安居集团设立时之公司名称“厦门保障性安居工程建设投资有限公司”予以预先核准。

2013 年 6 月 6 日，根据厦府[2013]167 号文件，厦门市国资委作为出资人，设立厦门保障性安居工程建设投资有限公司，公司类型为市属国有独资公司。公司申请登记的注册资本为人民币伍亿元整，由厦门市国资委认缴人民币伍亿元整，占注册资本的 100%。

2013 年 6 月 13 日，安居集团完成工商设立登记手续，安居集团成立。

（2）存续情况

安居集团的历史沿革具体如下：

1）第一次增资

2013 年 10 月 28 日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2013]33 号），向公司拨付资本金 1.80 亿元用于各保障性安居工程项目的建设。2013 年 10 月 30 日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2013]第 AY177 号），确认截至 2013 年 10 月 28 日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币 1.80 亿元，为货币出资。2013 年 11 月 4 日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

2）第二次增资

2014 年 5 月 8 日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2014]11 号），向公司拨付资本金 1.30 亿元用于各保障性安居工程项目的建设。2014 年 5 月 16 日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2014]第 AY028 号），确认截至 2014 年 5 月 15 日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币 1.30 亿元，为货币出资。2014 年 7 月 16 日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

3）第三次增资

2014 年 10 月 13 日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2014]34 号），向公司拨付资本金15,287.78 万元用于各保障性安居工程项目的建设。2014 年 10 月 31 日，厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司注册资本等相关事项的批复》（厦国资产[2014]383 号），同意公司增加注册资本 6,287.78 万元，增加实收资本 15,287.78 万元，增资后公司注册资本为 56,287.78 万元，厦门市国资委拥有其 100%股权。2014 年 11 月 1 日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2014]第 AY072 号），确认截至 2014 年 10 月 22 日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币 15,287.78 万元，为货币出资。2014 年 11 月 11 日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

4）第四次增资

2014 年 11 月 28 日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2014]36 号），向公司拨付资本金28,965.37 万元用于各保障性安居工程项目的建设。2014 年 12 月 18 日，厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司注册资本等相关事项的批复》（厦国资产[2014]494 号），同意公司增加注册资本和实收资本 28,965.37 万元，增资后公司注册资本为 85,253.15 万元，厦门市国资委拥有其 100%股权。2014 年 12 月 23 日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2014]第 AY086 号），确认截至 2014 年 10 月 22 日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币 28,965.37 万元，为货币出资。2014 年 12 月 31 日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

5）第五次增资

2015 年 12 月 30 日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2015]48 号），向公司拨付资本金5,000.00 万元用于各保障性安居工程项目的建设。2016 年 2 月 2 日，厦门市国资委下发《关于厦门保障性安居工程建设投资有限公司增加注册资本及修改公司章程等事项的批复》（厦国资产[2016]57 号），同意公司增加注册资本和实收资本 5,000.00 万元，增资

后公司注册资本为90,253.15万元，厦门市国资委拥有其100%股权。2016年1月12日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2016]第AY008号），确认截至2015年12月31日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币5,000.00万元，为货币出资。2016年2月18日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

6）第六次增资

2016年7月29日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2016]30号），向公司拨付资本金72,000.00万元。2016年8月31日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2016]46号），向公司拨付资本金260,000.00万元。2016年10月31日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2016]49号），向公司拨付资本金200,000.00万元。2017年1月5日，厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司注册资本及修改公司章程的批复》（厦国资产[2017]1号），同意公司增加注册资本和实收资本532,000.00万元，增资后公司注册资本为622,253.15万元，厦门市国资委拥有其100%股权。2017年1月5日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2016]第AY118号），确认截至2016年10月31日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币532,000.00万元，为货币出资。2017年1月13日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

7）更名为厦门安居集团有限公司

2017年1月13日，根据厦门市市场监督管理局核发登记内变字[2017]第1002017011230052号《准予变更登记通知书》，对公司由“厦门保障性安居工程建设投资有限公司”变更为“厦门安居集团有限公司”事项准予变更登记。

8）第七次增资

2017年6月16日，厦门市财政局、厦门市建设局、厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团资本金的通知》（厦财综[2017]22号），向公司拨付资本金15.00亿元。2017年9月29日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团资本金的通

知》（厦财综[2017]37号），向公司拨付资本金15.00亿元。2017年12月27日，厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团有限公司注册资本及修改章程的批复》（厦国资产[2017]455号），同意公司增加注册资本和实收资本30.00亿元，增资后公司注册资本为922,253.15万元，厦门市国资委拥有其100%股权。2017年12月11日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门安居集团有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2017]第AY078号），确认截至2017年9月30日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币30.00亿元，为货币出资。2018年1月4日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

9）股东变更及第八次增资

2021年1月18日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团有限公司资本金的通知》（厦财综〔2021〕1号），向公司注资58,500万元。2021年7月7日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团有限公司资本金的通知》（厦财综〔2021〕15号），向公司注资69,310万元。

根据安居集团提供的中共厦门市委、厦门市人民政府于2022年3月1日印发的《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》（厦委发〔2022〕4号），该文明确：将厦门安居集团有限公司股权划入厦门住宅建设集团有限公司，厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司（以下简称“安居控股”），作为保障房、公租房、市场租赁房、公房等住房开发建设运营的平台。厦门安居集团有限公司由厦门安居控股集团有限公司履行出资人职责，党组织关系转入厦门安居控股集团有限公司。2022年4月8日，厦门市国资委下发《关于将厦门安居集团有限公司100%股权划入厦门住宅建设集团有限公司的通知》（厦国资产〔2022〕109号），将安居集团100%股权划转注入住宅集团。据此，安居集团的股东由厦门市国资委变更为安居控股。2022年5月9日，安居控股作出股东决定，公司注册资本由922,253.147127万元增加至1,050,063.147127万元，股东厦门市国资委将所持有的占公司100%的股权（认缴注册资本1,050,063.147127万元），转让给安居控股。

10）第九次增资

2023年3月29日至2024年9月5日，公司根据股东厦门安居控股集团有限公司《关于对厦门安居集团有限公司增资的通知》(安居控股财务〔2023〕6号)、厦门安居

控股集团有限公司《关于厦门安居集团有限公司增资的通知》(安居控股财务〔2024〕6号)、厦门市财政局厦门市建设局厦门市住房保障和房屋管理局厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《关于增加厦门安居集团有限公司资本金的通知》(厦财综〔2022〕23号)、厦门市财政局厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《关于增加厦门安居控股集团有限公司资本金的通知》(厦财综〔2024〕10 号)、厦门市发展和改革委员会《关于变更同安城北小区 A 地块项目和祥平保障房地铁社区三期北区工程等 2 个项目业主单位的复函》(厦发改投资函〔2022〕366 号)等文件通知，增加注册资本人民币 107,282.4985 万元，由厦门安居控股集团有限公司缴足，变更后的注册资本为人民币 1,157,345.645627 万元。

2025 年 10 月，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门安居集团有限公司验资报告》（永大(厦)会验字[2025]第 AY3-1002 号），审验确认：截至 2024 年 9 月 5 日，公司已收到出资人缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 107,282.498431 万元，其中货币出资人民币 42,000.00 万元，实物（在建工程）出资人民币 65,282.498431 万元。截至 2024 年 9 月 5 日止，变更后的累计注册资本人民币 1,157,345.645627 万元，实收资本 1,157,345.645558 万元。2025 年 10 月 31 日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

截至本招募说明书签署之日，前述安居集团的增资及股东变更事宜已完成工商登记手续，厦门住宅建设集团有限公司已更名为厦门安居控股集团有限公司。

3、股权结构、控股股东和实际控制人、股权受限情况

截至本招募说明书签署之日，安居集团股权结构如下图所示：

图 14：安居集团股权结构图

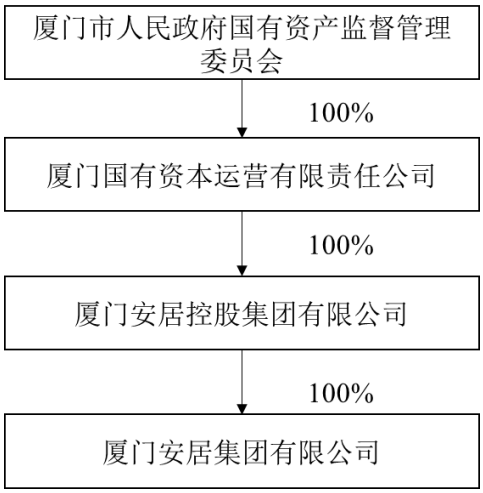


表-64：安居集团股权结构情况表

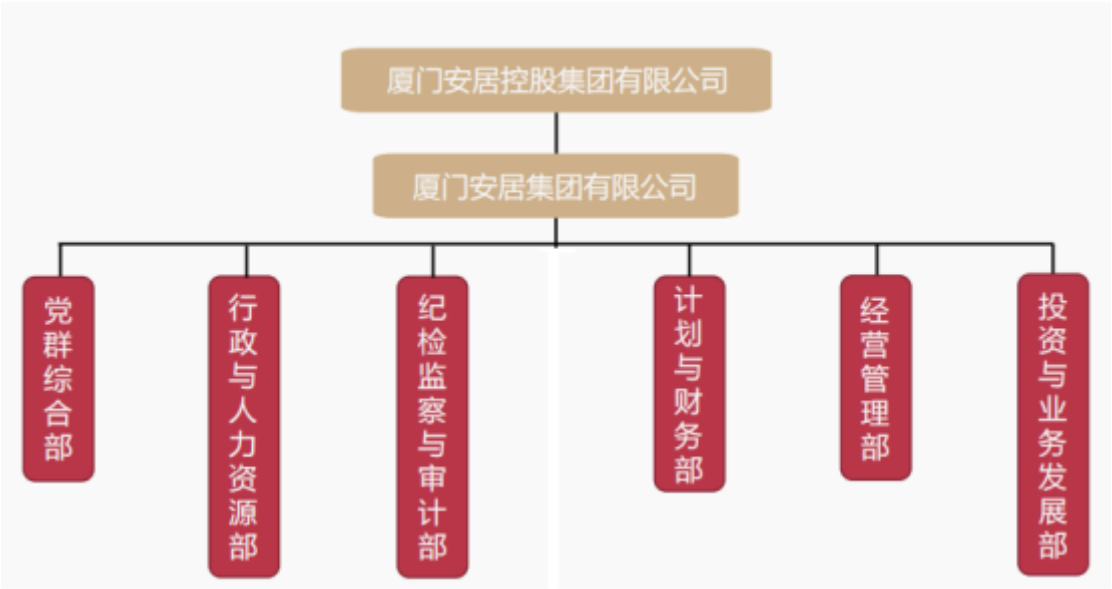
项目	持股比例
厦门安居控股集团有限公司	**100.00%**

4、组织架构及内部治理机制情况

（1）组织架构

截至本招募说明书签署之日，安居集团组织架构如下图所示：

图 15：安居集团组织结构图



安居集团下设党群综合部、行政与人力资源部、纪检监察与审计部、计划与财务部、经营管理部和投资与业务发展部。公司各部门职能如下：

党群综合部：主要负责党委会、董事会、党建、工会、团委、宣传及意识形态、精神文明建设等相关工作。

行政与人力资源部：主要负责集团总经理办公会、证照资质管理、档案、车辆、非经营性资产管理、各类会议会务保障等内部行政事务，以及人力资源管理、信访管理等相关工作。

纪检监察与审计部：主要负责监督检查集团党组织落实管党治党主体责任的情况，贯彻落实廉政工作要求，开展信访及线索处置，以及财务审计、管理审计、经济责任离任审计等相关工作。

计划与财务部：主要负责集团资金管理、财务管理工作、年度生产经营计划及财务预算等相关工作。

经营管理部：主要负责生产经营管理、年度经营计划制定和管理、经营绩效考核、集团资产运营及资产管理、信息数据研发、招投标与采购、安全生产管理、工程管理、成本控制管理等相关工作。

投资与业务发展部：主要负责集团投资工作、战略规划、政策研究、法务、项目前期规划等相关工作。

（2）治理结构

1）出资人

公司股东为厦门安居控股集团有限公司，对公司履行出资人职责，依法对公司的国有资产进行监督管理。公司不设股东会，出资人依照《公司法》行使如下职权：

①制定、批准或修改公司章程；

②对公司增加或减少注册资本，作出决议；

③按照有关规定和程序，任免公司董事长、副董事长、非职工代表担任的董事；

④决定公司经营方针和投资计划，批准公司发展战略和规划；依法对公司投资活动进行监管；

⑤审议批准公司董事会工作报告；

⑥审议批准公司年度财务预算方案，批准公司年度财务决算报告，批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；

⑦对公司分立、合并、破产、解散、清算、变更公司形式、发行公司债券等方案作出决议；

⑧按照有关规定对资产评估和国有产权转让进行监管；

⑨根据股份有限公司国有股权管理的有关规定，监管公司控股、参股的上市公司国有股权；

⑩依法对公司的担保及反担保行为进行监管；

⑪考核评价公司国有资产运营绩效，确认公司国有资产保值增值结果；

⑫制定企业负责人薪酬管理和业绩考核办法；核定董事长的报酬，调控公司工资分配的总体水平；

⑬对公司进行财务审计；

⑭有关法律、法规规定的其他职权。

2）董事会

公司依法设立董事会，董事会是公司经营决策机构，依照《公司法》和《公司章程》的规定行使职权。公司依法设立董事会，董事会由内部董事和外部董事组成，设5-9名董事，人数为单数。其中董事长1名，董事长为代表公司执行公司事务的董事，为公司法定代表人；外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数；职工董事一名，经由职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。董事每届任期不得超过3年，任期届满考核合格的，经委派或者选举可以连任。外部董事在公司连续任职一般不超过6年。董事会是公司的经营决策主体，定战略、做决策、防风险，行使下列职权：

①制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

②决定公司的经营计划和投资方案；

③制订公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

④决定公司内部管理机构的设置；

⑤按规定程序聘任或解聘公司总经理；根据总经理提名，按规定程序聘任或解聘副总经理等高级管理人员；

⑥确定经营班子责、权、利；根据授权决定高级管理人员薪酬事项；

⑦制订公司增加或减少注册资本、发行债券或其他证券及上市的方案；

⑧制订公司合并、分立、解散、变更公司形式的方案；

⑨制定公司的基本管理制度；

⑩听取并审议总经理的工作报告；

⑪对公司所投资的全资、控股、参股企业以公司名义履行出资人职责；

⑫法律、法规及公司章程规定的其他职权。

3）总经理

公司设总经理1名，副总经理2-4名，总经理对董事会负责，副总经理协助总经理工作。公司总经理、副总经理按照有关规定和程序任免。总经理行使下列职权：

①组织实施董事会决议，主持公司日常的生产经营管理工作；

②组织实施公司年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构的设置方案；

④向董事会提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

⑤决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

⑥拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

⑦拟订公司的投资融资方案；

⑧拟订出资人核定给公司运营的国有资产在公司内部不同投资企业之间划转的方案；

⑨拟订公司的担保方案或反担保方案；

⑩董事会授予的其他职权。

（3）内部管理制度

作为授权经营国有资产的企业，自成立以来，安居集团的各项内部管理制度逐步完善，已建立较为完善的内部控制体系。安居集团目前已初步形成了涵盖财务管理制度、资金管理制度、担保管理制度、关联交易管理制度、内部审计制度、控股子公司管理制度、安全生产制度、建设工程招投标工作管理办法等方面的管理体系，能够覆盖公司的财务管理、担保、资金、生产和日常经营等主要环节，为公司的正常运营提供了有效保障。

1）财务管理

安居集团为建立现代化企业制度，建立健全的财务管理体系，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关财务管理法规制度和公司章程有关规定，结合公司实际情况，制定了《厦门安居集团有限公司财务管理制度》。集团公司及下属企业财务管理的基本任务是制定企业财务战略，做好财务预测、决策、预算、控制、监督和考核等工作，依法筹集资金，开展资产营运，实施成本、费用、收益分配的管理，控制财务风险，提升企业价值。财务管理的基本要求是确定符合企业法人治理结构要求的内部财务管理体制，建立约束有效、激励规范的内部财务机制，健全内部财务制度，依法处理企业财务关系，逐步推行信息化管理，提高企业财务管理水平。基本原则是贯彻执行国家有关法律、行政法规和财务规章制度，建立健全企业内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，如实反映企业财务状况，依法计算和缴纳国家税收，保证投资者权益不受侵犯。财务管理制度明确了财务中心岗位设置，岗位人员的资格条件，对现金、各种存款、应收及预付款项、其他应收款等流动资产的管理制定了相关规定。

2）关联交易

安居集团计划财务部负责监督、控制和报告所有关联交易业务。各关联交易经办部门负责交易事宜的具体执行，配合计划财务部进行关联方管理，有关联方交易时应及时上报计划财务部。

对于每年发生的数量众多的各类日常关联交易，集团下属各公司应于每年 1 月 31 日前将上年度发生的关联交易事项和本年度预期发生的日常关联交易事项报告集团计

划财务部，集团计划财务部负责汇总并报告集团董事会。集团计划财务部负责草拟日常关联交易议案，经管理层审核后提交董事会审议。对本年度新增的日常关联交易，集团下属各公司应立即上报集团计划财务部，集团计划财务部根据业务类型报请相关职能部门审核，相关职能部门负责上报集团管理层审批，同时报告董事会。

对于集团发生的非日常关联交易事项：

①对集团本部经营管理过程中发生的非日常关联交易事项，职能部门应及时上报集团经营管理层审批，同时报告董事会并报备集团计划财务部。

②集团控股子公司对于经营管理过程中发生的非日常关联交易事项，应按照本制度规定的审批权限报集团审批或报备：

a.与关联自然人发生交易金额在 30 万元以下或与关联法人发生交易金额在 100 万元以下的交易事项，必须经过集团负责人和集团计划财务部联合批准，批准后可由控股子公司自行签订关联交易协议，并在协议签订后 7 个工作日报告集团董事会，报备集团计划财务部及相关职能部门。

b.与关联自然人发生交易金额在 30 万元及以上或与关联法人发生交易金额在 100 万元及以上的交易事项，控股子公司可在初步达成协议意向时上报集团计划财务部。集团计划财务部根据业务类型报请相关职能部门审核，相关职能部门负责上报集团管理层审议，审议后由相关职能部门草拟议案，上报集团董事会审批。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；各公司应对关联交易的定价依据予以充分披露。

3）其他

安居集团还制定了资金管理制度、担保管理制度、内部审计制度、投资管理制度、信用类债券信息披露事务管理办法、建设工程项目部管理办法、资产管理办法等内控制度，建立了较为完备的内部管理体系：

①资金管理制度

为加强安居集团及下属企业资金使用的监督和管理，加速资金周转，提高资金利用率，保证资金安全，特制定本制度。本制度规定了资金管理的职责、授权批准、资金筹集与使用（主要指债务性筹资）、银行存款、现金、备用金和其他货币资金的管理、闲置资金管理等。

②担保管理制度

为规范集团公司及下属控股子公司担保行为，有效控制担保风险，维护国有资产安全，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国担保法》《厦门市国有企业担保管理暂行办法》及《公司章程》，制定本制度。该制度规定了集团公司及下属控股子公司不得进行担保的情况、计划财务部应进行的工作、担保工作的流程以及被担保人应具备的条件。

③内部审计制度

为规范和加强公司内部审计工作，明确内部审计的职责、权限和任务，充分发挥内部审计职能，根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国审计法实施条例》、《审计署关于内部审计工作的规定》(中华人民共和国审计署令第 11 号)、中国内部审计协会《中国内部审计准则》、厦门市国资委《关于加强所出资企业内部审计工作的指导意见》（厦国资稽[2015]246 号）等有关规定，结合公司的实际情况，制定本制度。内部审计是通过运用系统化和规范化的审计程序和方法，对公司各项经营活动和内部控制的适当性、合规性和有效性进行独立、客观的监督、评价和建议，协助改善公司治理、风险管理和控制过程的效果，旨在增加公司价值，改善公司运营，促进公司持续健康发展，服务公司战略目标的达成。

④投资管理制度

为规范公司投资行为，强化投资管理，控制项目投资风险，提高投资效益，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《厦门市市属国有企业投资监督管理办法》《公司章程》等有关法律法规的要求和《厦门安居控股集团有限公司投资管理制度》(安居控股投资〔2023〕9 号)，特制定投资管理制度，明确了投资管理涉及的组织机构和职责、投资计划管理、投资决策管理程序、投资项目实施管理、投资退出管理规定等。

⑤信用类债券信息披露事务管理办法

为规范公司发行公司信用类债券的信息披露行为，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，切实保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、规章，厦门安居控股集团有限公司(以下简称“安居控股集团”)《公司信用类债券信息披露事务管理制度》以及《公司章程》的规定，制定公司信用类债券信息披露事务管理办法，明确了信息披露的内容及披露标准、信息披露责任人与职责以及信息披露程序等。

⑥建设工程项目部管理办法

为规范公司建设工程项目部运行管理，建立以项目经理为核心的目标管理责任制，打造专业、高效、履责的项目部管理团队，不断强化和提升项目管理水平，现依据安居控股《建设工程项目部管理办法》及公司《工程建设管理制度》等制度文件，制定该办法，明确了建设工程项目部的职责、管理制度等。

⑦资产管理办法

为规范公司资产管理，保证集团公司资产的安全和完整，发挥集团公司资产最大效用，确保国有资产的保值增值，根据《企业国有资产法》，结合集团公司实际情况，制定该办法，明确了公司资产管理的机构与职责、经营性与非经营性资产的定义、资产报废程序等。

5、业务模式、行业地位及持续经营能力分析

（1）主营业务

安居集团作为保障性住房专营企业，承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责。安居集团主营业务不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

（2）所在行业相关情况

安居集团所处行业为保障性住房行业，具体行业情况详见本招募说明书第一部分“不动产项目”之“一、不动产项目概况”之“（十一）区域分析”。

（3）行业地位

安居集团作为厦门市唯一保障性住房专营企业，以构建厦门市住房保障体系为使命，从事保障性住房及公共租赁住房的融资、建设和运营管理工作。

截至2025年12月31日，安居集团共承建（含已完工和在建项目）25个保障性住房项目（园博公寓、珩琦公寓、后吴公寓、马銮湾一期、官浔公寓、仁和公寓、雍厝公寓、湖边公寓、浯家公寓、林边公寓、龙秋公寓、东园一期、马銮湾二期、洪茂居住区一期、龙泉一期、龙泉二期、阳翟社区、四口圳社区、古地石公寓、黄厝会议中心安置房、东园二期、美峰公寓、同安城北A地块、祥平三期、大嶝公寓、英村公寓），总建筑面积约为481.75万平方米，已建成面积321.47万平方米。

6、近三年的主营业务、主要产品或服务的基本情况，主营业务收入的主要构成及特征

2023-2025年，安居集团主营业务收入主要来源于保障房开发销售业务收入、资产出租业务收入、城市综合服务业务收入、资产运营管理业务收入及代建及城市更新业务收入。

表-65：安居集团近三年主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
保障房开发销售业务	246,503.19	78.94	280,979.90	82.28	37,552.18	37.44
资产出租业务	40,388.46	12.93	42,597.27	12.47	50,081.39	49.93
城市综合服务业务	16,469.53	5.27	8,416.70	2.46	2,620.54	2.61
代建及城市更新业务	-128.56	-0.04	731.26	0.21	943.10	0.94
资产运营管理业务	9,039.79	2.89	8,760.24	2.57	9,114.20	9.09
合计	**312,272.41**	**100.00**	**341,485.37**	**100.00**	**100,311.41**	**100.00**

表-66：安居集团近三年主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
保障房开发销售业务	192,818.79	88.11	236,597.31	89.73	28,220.02	59.65

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
资产出租业务	7,655.11	3.50	14,818.23	5.62	12,971.61	27.42
城市综合服务业务	15,373.30	7.02	7,875.98	2.99	2,708.37	5.73
代建及城市更新业务	-420.55	-0.19	403.10	0.15	-2,087.10	-4.41
资产运营管理业务	3,419.99	1.56	3,980.43	1.51	5,493.27	11.61
合计	**218,845.64**	**100.00**	**263,675.04**	**100.00**	**47,306.17**	**100.00**

表-67：安居集团近三年主营业务毛利润来源及构成情况

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
保障房开发销售业务	53,684.40	57.46	44,382.59	57.04	9,332.15	17.61
资产出租业务	32,733.35	35.04	27,779.04	35.70	37,109.79	70.01
城市综合服务业务	1,096.23	1.17	540.72	0.69	-87.83	-0.17
代建及城市更新业务	291.99	0.31	328.16	0.42	3,030.21	5.72
资产运营管理业务	5,619.80	6.02	4,779.81	6.14	3,620.92	6.83
合计	**93,426.77**	**100.00**	**77,810.33**	**100.00**	**53,005.24**	**100.00**

7、近三年的财务数据及偿债能力分析

（1）财务数据

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）分别对安居集团2023年度合并及母公司财务报告、2024年度合并及母公司财务报告和2025年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2024）3000005号、众环审字（2025）3000002号及众环审字（2026）3000003号）。

1）合并资产负债表

表-68：安居集团最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
流动资产：			
货币资金	244,871.58	110,648.87	140,232.69
交易性金融资产	--	--	--
应收票据及应收账款	24,267.52	49,025.66	52,321.26
应收账款	24,267.52	49,025.66	52,321.26
预付款项	189,307.72	10,984.42	88,037.41
其他应收款合计	2,173.73	109,730.93	12,202.22
其中：应收利息	--	--	--
其他应收款	2,173.73	109,730.93	12,202.22
合同资产	287.42	49.87	43.70
存货	861,470.18	883,237.59	1,027,837.76
持有待售资产	870.52	--	--
其他流动资产	67,130.10	54,629.67	103,400.29
流动资产合计	**1,390,378.78**	**1,218,307.00**	**1,424,075.33**
非流动资产：			
长期股权投资	1,176.38	5,009.63	5,823.27
投资性房地产	1,469,357.91	1,584,012.09	1,701,275.47
固定资产合计	641.62	401.94	297.99
其中：固定资产	641.62	401.94	297.99
在建工程合计	877.90	3,681.69	610.87
其中：在建工程	877.90	3,681.69	610.87
使用权资产	4,717.28	3,817.65	2,956.26
无形资产	492.34	611.59	364.27
开发支出	75.49	141.90	141.90
商誉	689.01	--	--
长期待摊费用	15,657.80	17,426.31	24,050.74
递延所得税资产	9,272.94	6,645.72	5,747.23
其他非流动资产	18,876.77	18,699.02	114,607.21
非流动资产合计	**1,521,835.44**	**1,640,447.55**	**1,855,875.21**
资产总计	**2,912,214.22**	**2,858,754.55**	**3,279,950.54**

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
流动负债：			
应付票据及应付账款	264,019.60	180,803.46	203,595.84
其中：应付账款	264,019.60	180,803.46	203,595.84
预收款项	1,582.81	2,955.18	6,302.82
合同负债	175,287.13	20,161.55	9,482.47
应付职工薪酬	4,606.63	2,107.27	2,056.98
应交税费	9,135.47	4,793.71	5,629.06
其他应付款合计	40,519.92	159,498.89	51,323.06
一年内到期的非流动负债	46,513.99	153,264.19	83,447.67
其他流动负债	3,274.74	1,993.04	1,354.70
流动负债合计	**544,940.30**	**525,577.28**	**363,192.59**
非流动负债：			
长期借款	571,768.95	624,152.10	804,484.99
应付债券	300,000.00	200,000.00	500,000.00
租赁负债	4,096.83	3,227.84	2,326.68
长期应付款合计	30,899.49	4,600.00	30,575.29
其中：长期应付款	4,600.00	4,600.00	30,575.29
专项应付款	26,299.49	--	--
预计负债	28,376.48	17,958.84	17,784.10
递延所得税负债	13,058.70	21,111.13	27,976.39
递延收益-非流动负债	12,189.78	76.98	43.38
其他非流动负债	--	--	--
非流动负债合计	**960,390.23**	**871,126.89**	**1,383,190.83**
负债合计	**1,505,330.53**	**1,396,704.17**	**1,746,383.42**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,050,063.15	1,157,345.65	1,157,345.65
资本公积	196,036.10	99,886.48	159,886.48
盈余公积	9,858.84	14,376.80	17,114.90
未分配利润	71,967.24	111,609.06	120,337.99
归属于母公司所有者权益合计	1,327,925.32	1,383,217.99	1,454,685.01
少数股东权益	78,958.36	78,832.40	78,882.11
所有者权益合计	**1,406,883.69**	**1,462,050.39**	**1,533,567.12**

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
负债和所有者权益总计	**2,912,214.22**	**2,858,754.56**	**3,279,950.54**

2）合并利润表

表-69：安居集团最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、营业收入	**312,557.54**	**342,180.04**	**101,545.74**
减：营业成本	219,036.76	264,733.16	48,638.53
税金及附加	16,748.55	14,629.13	6,862.30
销售费用	1,726.77	1,284.74	4,830.50
管理费用	10,876.37	9,052.02	6,739.74
研发费用	102.09	46.32	104.70
财务费用	26,433.96	25,344.50	24,718.78
其中：利息费用	28,365.66	27,166.98	29,719.21
利息收入	2,017.74	2,102.01	5,638.98
加：其他收益	608.76	421.92	5,955.06
投资收益（损失以“-”号填列）	1,716.36	362.11	1,349.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-9,218.80	41,302.57	28,736.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-219.64	-524.24	448.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1.18	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-69.59
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**30,518.53**	**68,652.53**	**46,071.80**
加：营业外收入	386.09	444.22	566.01
减：营业外支出	220.72	743.25	84.42
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**30,683.90**	**68,353.50**	**46,553.39**
减：所得税费用	6,436.14	16,651.03	11,161.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**24,247.76**	**51,702.47**	**35,392.26**
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24,247.76	51,702.47	35,392.26
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	20,401.19	47,834.78	31,467.03

项目	2023年度	2024年度	2025年度
2.少数股东损益（净亏损以“一”号填列）	3,846.57	3,867.69	3,925.23
五、综合收益总额	**24,247.76**	**51,702.47**	**35,392.26**

3）合并现金流量表

表-70：安居集团最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	324,313.96	152,992.30	94,015.22
收到的税费返还	1,252.51	20.96	72.85
收到其他与经营活动有关的现金	30,129.79	114,447.77	22,564.78
经营活动现金流入小计	**355,696.25**	**267,461.02**	**116,652.86**
购买商品、接受劳务支付的现金	225,869.88	30,162.50	319,638.41
支付给职工以及为职工支付的现金	22,148.23	16,425.99	8,911.39
支付的各项税费	29,998.75	24,235.23	9,279.90
支付其他与经营活动有关的现金	11,456.49	23,722.55	103,405.85
经营活动现金流出小计	**289,473.36**	**94,546.27**	**441,235.56**
经营活动产生的现金流量净额	**66,222.89**	**172,914.76**	**-324,582.70**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	449,464.14	158,300.00	20,000.00
取得投资收益收到的现金	1,539.98	479.67	535.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.45	0.08	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**451,004.56**	**158,779.75**	**20,535.98**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	154,609.09	346,860.69	67,324.97
投资支付的现金	348,380.00	139,800.00	60,190.49
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	4,109.49	-
投资活动现金流出小计	**502,989.09**	**490,770.19**	**127,515.46**
投资活动产生的现金流量净额	**-51,984.52**	**-331,990.43**	**-106,979.48**
三、筹资活动产生的现金流量：			

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
吸收投资收到的现金	-	10,000.00	60,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	199,957.67	176,067.20	754,410.56
收到其他与筹资活动有关的现金	36,792.00	81,200.00	82,502.87
筹资活动现金流入小计	**236,749.67**	**267,267.20**	**896,913.43**
偿还债务支付的现金	171,905.00	116,680.96	344,938.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,425.73	36,549.89	57,223.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,099.37	3,993.66	3,875.52
支付其他与筹资活动有关的现金	1,372.88	89,183.39	75,120.04
筹资活动现金流出小计	**216,703.60**	**242,414.24**	**477,281.36**
筹资活动产生的现金流量净额	**20,046.07**	**24,852.96**	**419,632.07**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	-
五、现金及现金等价物净增加额	**34,284.43**	**-134,222.72**	**-11,930.11**
加：期初现金及现金等价物余额	210,587.15	244,871.58	110,648.87
六、期末现金及现金等价物余额	**244,871.58**	**110,648.87**	**98,718.76**

（2）原始权益人主要财务数据指标

单位：万元

项目	2023 年度/ 2023 年 12 月 31 日	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2025 年度/ 2025 年 12 月 31 日
总资产	2,912,214.22	2,858,754.55	3,279,950.54
总负债	1,505,330.53	1,396,704.17	1,746,383.42
所有者权益合计	1,406,883.69	1,462,050.39	1,533,567.12
流动比率（倍）	2.55	2.32	3.92
速动比率（倍）	0.97	0.64	1.09
资产负债率（%）	51.69	48.86	53.24
营业收入	312,557.54	342,180.04	101,545.74
利润总额	30,683.90	68,353.50	46,553.39
净利润	24,247.76	51,702.47	35,392.26
经营活动产生的现金流量净额	66,222.89	172,914.76	-324,582.70
投资活动产生的现金流量净额	-51,984.52	-331,990.43	-106,979.48
筹资活动产生的现金	20,046.07	24,852.96	419,632.07

项目	2023 年度/ 2023 年 12 月 31 日	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2025 年度/ 2025 年 12 月 31 日
流量净额			
总资产报酬率	2.05	3.31	2.48
加权平均净资产收益率	1.74	3.60	2.36
EBITDA	64,133.56	103,376.64	83,143.26
应收账款周转率（次）	21.31	9.34	2.00

（3）财务分析

1）资产情况

表-71：最近三年合并报表资产结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2025 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	244,871.58	8.41	110,648.87	3.87	140,232.69	4.28
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	24,267.52	0.83	49,025.66	1.71	52,321.26	1.60
应收账款	24,267.52	0.83	49,025.66	1.71	52,321.26	1.60
预付款项	189,307.72	6.50	10,984.42	0.38	88,037.41	2.68
其他应收款合计	2,173.73	0.07	109,730.93	3.84	12,202.22	0.37
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-
其他应收款	2,173.73	0.07	109,730.93	3.84	12,202.22	0.37
合同资产	287.42	0.01	49.87	0.00	43.70	0.00
存货	861,470.18	29.58	883,237.59	30.90	1,027,837.76	31.34
持有待售资产	870.52	0.03	-	-	-	-
其他流动资产	67,130.10	2.31	54,629.67	1.91	103,400.29	3.15
流动资产合计	**1,390,378.78**	**47.74**	**1,218,307.00**	**42.62**	**1,424,075.33**	**43.42**
非流动资产：						
长期股权投资	1,176.38	0.04	5,009.63	0.18	5,823.27	0.18
投资性房地产	1,469,357.91	50.46	1,584,012.09	55.41	1,701,275.47	51.87
固定资产合计	641.62	0.02	401.94	0.01	297.99	0.01
其中：固定资产	641.62	0.02	401.94	0.01	297.99	0.01

项目	2023年12月31日		2024年12月31日		2025年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建工程合计	877.9	0.03	3,681.69	0.13	610.87	0.02
其中：在建工程	877.9	0.03	3,681.69	0.13	610.87	0.02
使用权资产	4,717.28	0.16	3,817.65	0.13	2,956.26	0.09
无形资产	492.34	0.02	611.59	0.02	364.27	0.01
开发支出	75.49	0.00	141.90	0.00	141.90	0.00
商誉	689.01	0.02	-	-	-	-
长期待摊费用	15,657.80	0.54	17,426.31	0.61	24,050.74	0.73
递延所得税资产	9,272.94	0.32	6,645.72	0.23	5,747.23	0.18
其他非流动资产	18,876.77	0.65	18,699.02	0.65	114,607.21	3.49
非流动资产合计	**1,521,835.44**	**52.26**	**1,640,447.55**	**57.38**	**1,855,875.21**	**56.58**
资产总计	**2,912,214.22**	**100.00**	**2,858,754.55**	**100.00**	**3,279,950.54**	**100.00**

2023年末、2024年末及2025年末，安居集团资产总额分别为2,912,214.22万元、2,858,754.55万元和3,279,950.54万元，主要系投资性房地产有所增加。从结构上看，2023年末、2024年末及2025年末，安居集团非流动资产分别为1,521,835.44万元、1,640,447.55万元和1,855,875.21万元，占资产总额的比例分别为52.26%、57.38%和56.58%。

2）负债情况

表-72：最近三年合并报表负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2023年12月31日		2024年12月31日		2025年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付票据及应付账款	264,019.60	17.54	180,803.46	12.95	203,595.84	11.66
其中：应付账款	264,019.60	17.54	180,803.46	12.95	203,595.84	11.66
预收款项	1,582.81	0.11	2,955.18	0.21	6,302.82	0.36
合同负债	175,287.13	11.64	20,161.55	1.44	9,482.47	0.54
应付职工薪酬	4,606.63	0.31	2,107.27	0.15	2,056.98	0.12
应交税费	9,135.47	0.61	4,793.71	0.34	5,629.06	0.32
其他应付款合计	40,519.92	2.69	159,498.89	11.42	51,323.06	2.94
一年内到期的非流动负	46,513.99	3.09	153,264.19	10.97	83,447.67	4.78

项目	2023年12月31日		2024年12月31日		2025年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债						
其他流动负债	3,274.74	0.22	1,993.04	0.14	1,354.70	0.08
流动负债合计	**544,940.30**	**36.20**	**525,577.28**	**37.63**	**363,192.59**	**20.80**
非流动负债：						-
长期借款	571,768.95	37.98	624,152.10	44.69	804,484.99	46.07
应付债券	300,000.00	19.93	200,000.00	14.32	500,000.00	28.63
租赁负债	4,096.83	0.27	3,227.84	0.23	2,326.68	0.13
长期应付款合计	30,899.49	2.05	4,600.00	0.33	30,575.29	1.75
其中：长期应付款	4,600.00	0.31	4,600.00	0.33	30,575.29	1.75
专项应付款	26,299.49	1.75	-	-	--	-
预计负债	28,376.48	1.89	17,958.84	1.29	17,784.10	1.02
递延所得税负债	13,058.70	0.87	21,111.13	1.51	27,976.39	1.60
递延收益-非流动负债	12,189.78	0.81	76.98	0.01	43.38	0.00
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**960,390.23**	**63.80**	**871,126.89**	**62.37**	**1,383,190.83**	**79.20**
负债合计	**1,505,330.53**	**100.00**	**1,396,704.17**	**100.00**	**1,746,383.42**	**100.00**

2023年末、2024年末及2025年末，安居集团负债总额分别为1,505,330.53万元、1,396,704.17万元和1,746,383.42万元。从结构上看2023年末、2024年末及2025年末，安居集团非流动负债分别为960,390.23万元、871,126.89万元和1,383,190.83万元，占负债总额的比例分别为63.80%、62.37%和79.20%，呈相对稳定趋势。

3）收入利润水平

a.收入情况

表-73：最近三年主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
保障房开发销售业务	246,503.19	78.94	280,979.90	82.28	37,552.18	37.44
资产出租业务	40,388.46	12.93	42,597.27	12.47	50,081.39	49.93
城市综合服务业务	16,469.53	5.27	8,416.70	2.46	2,620.54	2.61

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
代建及城市更新业务	-128.56	-0.04	731.26	0.21	943.10	0.94
资产运营管理业务	9,039.79	2.89	8,760.24	2.57	9,114.20	9.09
合计	**312,272.41**	**100.00**	**341,485.37**	**100.00**	**100,311.41**	**100.00**

2023-2025 年度，安居集团主营业务收入分别为 312,272.41 万元、341,485.37 万元和 100,311.41 万元。2025 年度，主营业务收入较上年同期下降较多，主要是因为保障性商品房可交房量下降造成。在构成方面，安居集团的主营业务收入主要来源于保障房开发销售业务和资产出租业务。2023-2025 年度，保障房开发销售业务收入占主营业务收入的比例分别为 78.94%、82.28%和 37.44%，资产出租业务收入占主营业务收入的比例分别为 12.93%、12.47%和 49.93%。

b.成本情况

表-74：最近三年主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
保障房开发销售业务	192,818.79	88.11	236,597.31	89.73	28,220.02	59.65
资产出租业务	7,655.11	3.50	14,818.23	5.62	12,971.61	27.42
城市综合服务业务	15,373.30	7.02	7,875.98	2.99	2,708.37	5.73
代建及城市更新业务	-420.55	-0.19	403.10	0.15	-2,087.10	-4.41
资产运营管理业务	3,419.99	1.56	3,980.43	1.51	5,493.27	11.61
合计	**218,845.64**	**100.00**	**263,675.04**	**100.00**	**47,306.17**	**100.00**

2023-2025 年度，安居集团主营业务成本分别为 218,845.64 万元、263,675.04 万元和 47,306.17 万元。在构成方面，安居集团主营业务成本主要由保障房开发销售业务成本及资产出租业务相关支出构成。2023-2025 年度，安居集团保障房开发销售业务成本占主营业务成本的比例分别为 88.11%、89.73%和 59.65%。2023-2025 年度，安居集团城市综合服务业务相关支出占主营业务成本的比例分别为 7.02%、2.99%和 5.73%。

c.利润情况

表-75：最近三年营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
保障房开发销售业务	53,684.40	57.46	44,382.59	57.04	9,332.15	17.61
资产出租业务	32,733.35	35.04	27,779.04	35.70	37,109.79	70.01
城市综合服务业务	1,096.23	1.17	540.72	0.69	-87.83	-0.17
代建及城市更新业务	291.99	0.31	328.16	0.42	3,030.21	5.72
资产运营管理业务	5,619.80	6.02	4,779.81	6.14	3,620.92	6.83
合计	**93,426.77**	**100.00**	**77,810.33**	**100.00**	**53,005.24**	**100.00**

2023-2025 年度，安居集团主营业务毛利润分别为 93,426.77 万元、77,810.33 万元和 53,005.24 万元，主要来源于保障房开发销售业务及资产出租业务。2023-2025 年度，安居集团保障房开发销售业务的毛利润分别为53,684.40万元、44,382.59万元和9,332.15万元，占总毛利润的比例为 57.46%、57.04%和 17.61%；资产出租业务的毛利润分别为 32,733.35 万元、27,779.04 万元和 37,109.79 万元，占总毛利润的比例为 35.04%、35.70%和 70.01%。

2023-2025 年度，安居集团净利润分别为 24,247.76 万元、51,702.47 万元和 35,392.26 万元，净利润除受毛利润和期间费用影响外，主要受投资性房地产公允价值变动损益的影响，2023-2025 年度，安居集团公允价值变动损益分别为-9,218.80 万元、41,302.57 万元和 28,736.89 万元，波动较大。

8、资信水平、商业信用、主体评级情况

（1）银行授信情况

截至 2025 年 12 月 31 日，安居集团获得的金融机构授信额度合计 234.80 亿元，其中已使用授信额度 122.44 亿元，剩余额度 112.36 亿元。具体授信情况如下：

表-76：安居集团金融机构授信情况

单位：亿元

获得授信的主体	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	可用授信余额
安居集团	国家开发银行	32.48	31.28	1.20
	兴业银行股份有限公司	32.00	11.16	20.84

获得授信的主体	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	可用授信余额
	中国建设银行股份有限公司	41.17	32.47	8.69
	中国农业银行股份有限公司	25.74	10.81	14.93
	厦门银行股份有限公司	21.00	10.90	10.10
	厦门国际银行股份有限公司	5.00	4.60	0.40
	中国民生银行股份有限公司	24.48	5.72	18.76
	中国银行股份有限公司	20.17	3.35	16.82
	中国工商银行股份有限公司	1.97	1.94	0.03
	上海浦东发展银行股份有限公司	19.80	9.91	9.89
	浙商银行股份有限公司	5.00	-	5.00
	中国光大银行股份有限公司	2.00	-	2.00
	中信银行股份有限公司	4.00	0.30	3.70
合计		**234.80**	**122.44**	**112.36**

（2）对外担保的情况

截至 2025 年 12 月 31 日，安居集团对外担保金额为 246.67 万元，主要为购买房产的客户提供按揭形成的担保款项。

（3）历史信用及评级情况

根据联合资信评估股份有限公司于 2025 年 5 月 23 日出具的评级报告，安居集团最新主体信用等级为 AAA，评级展望“稳定”。

（4）其他

最近三年，安居集团不存在重大违法违规记录；不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

9、债务及资本市场公开融资情况

截至本招募说明书签署之日，安居集团已发行债券总额 68 亿元人民币，余额为 55 亿元人民币，最近三年，安居集团未发生延迟支付债券本息的情况。

10、原始权益人的独立性

根据原始权益人控股股东安居控股审计报告，安居控股存在房地产开发业务。根据

安居集团公司章程、《厦门安居集团有限公司资产管理办法》《厦门安居集团有限公司投资管理制度》《厦门安居集团有限公司市级公共租赁住房日常管理办法（试行）》《厦门安居集团有限公司财务管理制度》《厦门安居集团有限公司薪酬福利管理制度（试行）》并经原始权益人、安居控股确认，原始权益人在资产、业务、财务、人员、机构方面，与安居控股的商品住宅和商业地产开发业务有效隔离，保持相对独立，具体如下：

（1）资产独立

安居集团合法拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权等资产，资产产权清晰，不存在与安居控股共享营运资产的情况。安居集团不存在以资产为安居控股提供担保或安居控股占用安居集团资产、资金的情况。

（2）业务独立

安居集团为开展租赁住房业务的独立法人主体，根据公司章程和内部制度对日常经营事项进行决策，安居控股根据公司章程和法律规定行使股东权利。安居集团作为厦门市政府指定的“专营保障性住房相关业务的国有企业”承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责，不会开展商品住宅和商业地产开发业务。

（3）财务独立

安居集团设立了独立的财务部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；安居集团依照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来依法独立纳税。安居控股与安居集团不存在共用银行账户或资金混同的情况。

（4）人员独立

安居集团拥有独立的劳动、人事、工资及社保等人事管理规章制度和规范的管理考核体系。安居集团的董事、监事、高级管理人员均按照公司章程等有关规定的程序产生，决策机制独立稳定，安居控股仅履行出资人职责。

安居集团的董事、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员存在在安居控股及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪的情形，该等兼职情况系为落实国家、福建省有关进一步深化国有企业改革，发挥控股股东监督管理职能而进

行的调整，对安居集团公司治理、日常管理及公司独立性无不利影响，该等兼职情况不影响安居集团的人员独立性。

（5）机构独立

安居集团已根据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构。设置了各职能部门并制定了经营管理所需的人事行政、财务投资、关联交易、资产管理等内部制度。

基于上述，安居集团为开展租赁住房业务的独立法人主体，未开展商品住宅和商业地产开发业务，与安居控股的商品住宅和商业地产开发业务在资产、业务、财务、人员、机构方面有效隔离，保持相对独立，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）》附件：第二号——租赁住房第五条的相关规定。

11、债券相关事项说明

安居集团于 2025 年 11 月 12 日出具《厦门安居集团有限公司关于企业债券募投项目拟作为底层资产发行公募 REITs 项目的公告》，国泰海通证券股份有限公司于 2025 年 11 月 14 日出具《国泰海通证券股份有限公司关于厦门安居集团有限公司拟将企业债券募投项目作为底层资产发行公募 REITs 项目的临时债权代理事务报告》（以下简称“《临时债权代理事务报告》”）。根据前述文件，安居集团收到企业债券募集资金后，已按募集说明书约定拨付款项（以下简称“募集资金拨付款”）用于林边公寓项目及仁和公寓项目建设。安居集团收回募集资金拨付款项后，承诺将对应资金（林边公寓和仁和公寓项目涉及使用的 4,500 万元债券资金）转入相关企业债券偿债专户。同时，为切实保障债券持有人的权益，进一步强化偿债保障机制，安居集团拟针对上述债券增设以下增信措施：（1）安居集团控股股东厦门安居控股集团有限公司将为上述企业债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；（2）安居集团承诺，以安居集团本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益，优先用于偿还企业债券本息。针对相关影响，前述文件中披露：“根据募集说明书约定，企业债券偿债保障资金主要由募投项目收益、发行人自身经营收益、可变现资产、畅通的银行融资渠道等构成。上述募投项目纳入公募 REIT 扩募范围，项目获得的收益能够对企业债券还本付息提供一定补充；发行人将在本次 REITs 扩募完成后，将对应资金转入本次企业债券偿债专户；发行人控股股东的全额无

条件不可撤销的连带责任保证担保，以及发行人承诺将本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益，优先用于偿还企业债券本息，将进一步增强上述债券的偿债保障机制，切实保障债券持有人的权益。”此外，《临时债权代理事务报告》中明确“上述REITs扩募事项对发行人偿债能力不存在实质性影响，暂未涉及需召开债券持有人会议的情况。企业债券持有人若有异议，可书面提议召开债券持有人会议。”根据安居集团确认，截至2026年4月17日，未发生企业债券持有人持有异议并书面提议召开债券持有人会议的情况。

北京观韬（厦门）律师事务所于2025年11月11日出具《北京观韬（厦门）律师事务所关于厦门安居集团有限公司企业债券募投项目拟作为底层资产发行公募 REITs项目专项核查的法律意见书》，其中明确：“厦门安居集团在《募集说明书》中承诺，募投项目收入优先用于偿还企业债券本息。该项承诺是发行人关于募投项目收益使用的一项承诺义务，不属于对募投项目资产的权利限制。发行人拟将上述募投项目出售转让以发行公募REITs项目获得收益，将对应资金转入本次企业债券偿债专户，以及安居控股的连带责任保证担保、发行人承诺将本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益优先用于偿还企业债券本息的增信措施，将进一步增强本次债券的偿债保障机制，系发行人对上述承诺的切实履行，不涉及对该项承诺的豁免。……（一）厦门安居集团本次REITs扩募系以本次债券的募投项目林边公寓项目和仁和公寓项目作为底层资产，申报发行公募 REITs。本次 REITs 扩募获得的收益能够对企业债券还本付息提供一定补充，发行人收回募集资金拨付款项后，将对应资金（即林边公寓项目、仁和公寓项目使用的募集资金4500万元）转入本次企业债券偿债专户，优先用于偿还本次债券以保护投资者利益。同时，厦门安居集团拟针对本次债券增设的厦门安居集团控股股东厦门安居控股集团有限公司为企业债券提供连带责任保证担保，以及厦门安居集团承诺以厦门安居集团本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益优先用于偿还企业债券本息的增信措施，将进一步增强上述债券的偿债保障机制，切实保障债券持有人的权益。（二）本次REITs扩募以企业债募投项目作为底层资产申报发行公募REITs，并在收回募集资金后，将对应资金转入本次企业债券偿债专户，优先用于偿还本次债券，以及厦门安居集团承诺以厦门安居集团本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益，优先用于偿还企业债券本息，符合《募集说明书》的相关约定，未触发召开债券持有人会议的情形。企业债券持有人若有异议，可依据《募集说明书》规则，书面提议召开债券持有人会议。

（三）本次 REITs 扩募事项以及厦门安居集团拟实施的企业债券相关偿债保障措施对厦门安居集团偿债能力不存在实质性不利影响，亦不存在法律障碍。”

综上，管理人和律师认为，安居集团以林边公寓、仁和公寓作为底层资产发行公募 REITs 并将获得的对应资金转入企业债券偿债专户，以及上述其他增信措施的设置，符合《公司债券发行与交易管理办法（2023）》等相关法律法规以及公司债券《募集说明书》的相关要求。

安居集团作为公司债券发行人，已于 2025 年 11 月 12 日披露《厦门安居集团有限公司关于企业债券募投项目拟作为底层资产发行公募 REITs 项目的公告》。安居集团将在 REIT 扩募获批后、基金合同更新生效前完成安居控股担保事项登记工作。

（二）募集资金用途

本次扩募资金拟用于认购中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划全部资产支持证券进而新购入不动产项目。原始权益人拟投资项目均为保障性租赁住房项目，其中，林边公寓项目为保障性租赁住房项目，仁和公寓项目为厦门市级公租房项目，具有“只租不售”的性质，是厦门市实施“产城融合”建设策略的具体实施，将改善城市“夹心层”居民特别是新市民的居住条件，有助于建立完善的住房保障体系，是构建和谐社会的战略选择。同时，发展公共租赁住房建设，拓宽住房的社会保障范围，让房屋回归居住功能属性，是房地产业供给侧结构性改革的重要组成。此外，上述项目的选址均位于厦门市岛内商务中心、产业园区周边，能够有效承接上述商务区办公人群的旺盛住房租赁需求，并缓解商务中心、产业园区周边居住建筑配套不足的现状矛盾。因此，为进一步建立完善的住房保障体系、深化房地产业供给侧结构性改革、助推厦门市产业园区的建设发展，本次拟投资项目的建设是必要且合理的。

募集资金拟投资项目具体情况如下：

项目名称	保障性租赁住房大嶝公寓	保障性租赁住房美峰公寓	保障性住房龙泉公寓一期	保障性住房龙泉公寓二期	保障性租赁住房古地石公寓	蓬莱公寓（2013XP05 地块）
项目总投资（万元）	155,150.84	85,592.81	98,514.00	77,480.00	85,091.48	18,500.00
项目资本金（万元）	31,030.17	17,118.56	19,702.80	15,496.00	9,978.20	3,700.00
项目资本金缺口（万元）	21,000.00	4,000.00	15,000.00	10,000.00	7,000.00	3,000.00
建设地点（省、市）	福建省厦门市	福建省厦门市	福建省厦门市	福建省厦门市	福建省厦门市	福建省厦门市

项目名称		保障性租赁住房大嶝公寓	保障性租赁住房美峰公寓	保障性住房龙泉公寓一期	保障性住房龙泉公寓二期	保障性租赁住房古地石公寓	蓬莱公寓（2013XP05 地块）
建设内容和规模		总建筑面积 28.89 万平方米，4,858 套保障性租赁住房	总建筑面积 20.89 万平方米，3,664 套保障性租赁住房	总建筑面积 24.16 万平方米，3,252 套公共租赁住房	总建筑面积 18.64 万平方米，1,920 套保障性租赁住房	总建筑面积 10.30 万平方米，1,520 套保障性租赁住房	租赁住房建筑面积 8.32 万平方米，1,549 套保障性租赁住房
前期工作进展		项目已于 2023 年 12 月开工，预计 2027 年底竣工。目前主体施工中。	项目已于 2023 年 9 月开工，预计 2026 年第四季度竣工。目前主体封顶，正装修施工。	项目已于 2020 年 5 月开工，预计 2026 年 6 月竣工。	项目已于 2022 年 10 月开工，预计 2026 年底竣工。目前装修施工中。	项目已于 2023 年 3 月开工，2025 年 6 月竣工。	项目已于 2023 年 2 月开工，一期工程 2023 年 10 月竣工，二期工程 2025 年 6 月竣工。
（拟）开工时间		2023 年 12 月	2023 年 9 月	2020 年 5 月	2022 年 10 月	2023 年 3 月	2023 年 2 月
拟使用募集资金规模（万元）	厦门安居	20,000.00	4,200.00	4,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00
募集资金投入项目的具体方式	厦门安居	直接投入	直接投入	直接投入	直接投入	直接投入	直接投入

注：表中拟使用募集资金规模以最终的回收资金金额为准。

原始权益人募集资金用途符合《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）》的要求。原始权益人已与托管人、基金管理人、专项计划管理人共同签订了净回收资金监管协议，并制定了回收资金管理制度。

四、运营管理机构

（一）运营管理机构基本情况

1、基本情况

截至 2025 年 12 月 31 日，安居租赁基本情况如下：

注册名称：厦门住房租赁发展有限公司

法定代表人：林芳芳

成立时间：2017年8月31日

注册资本：5,000万元人民币

注册地址：厦门市思明区台北路1号之二1401-5单元

经营范围：一般项目：住房租赁；房地产经纪；物业管理；集贸市场管理服务；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑装饰材料销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；家政服务；家具销售；日用家电零售；家用视听设备销售；卫生洁具销售；五金产品零售；灯具销售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；厨具卫具及日用杂品零售；箱包销售；日用品销售；体育用品及器材零售；照相机及器材销售；照相器材及望远镜零售；计算机软硬件及辅助设备零售；通信设备销售；电子产品销售；计算机及通讯设备租赁；机械设备租赁；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；信息系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：住宅室内装饰装修；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；各类工程建设活动；食品经营（销售预包装食品）；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2、设立、存续和历史沿革情况

安居租赁是由安居集团在中华人民共和国福建省厦门市成立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。2017年8月11日，厦门市建设局作出《厦门市建设局关于厦门安居集团有限公司成立厦门住房租赁发展有限公司的批复》（厦建安居〔2017〕54号），同意安居集团成立安居租赁。2017年8月31日，安居集团作出股东决定，独资设立安居租赁，并决定委派钟兴弘担任安居租赁的首届执行董事、总经理，委派郭蓉担任首届监事，法定代表人由执行董事担任，并于同日审议通过了安居租赁的公司章程。同日，安居租赁领取了中华人民共和国福建省厦门市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照，正式开始经营。公司设立时经营范围为：自有房地产经营活动；房地产中介服务（不含评估）；物业管理；其他未列明房地产业；停车场管理；商务信息咨询；建筑装饰业；广告的设计、制作、代理、发布；市场管理；体育场馆；家庭服务；其他未列明居民服务业。

2020年7月16日，安居集团作出股东决定，变更公司经营范围为：一般项目：住房租赁；房地产经纪；物业管理；集贸市场管理服务；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑装饰材料销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；家政服务；家具销售；日用家电零售；家用视听设备销售；卫生洁具销售；五金产品零售；灯具销售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；厨具卫具及日用杂品零售；箱包销售；日用品销售；体育用品及器材零售；照相机及器材销售；照相器材及望远镜零售；计算机软硬件及辅助设备零售；通信设备销售；电子产品销售；计算机及通讯设备租赁；机械设备租赁；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；信息系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：住宅室内装饰装修；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；各类工程建设活动；食品经营（销售预包装食品）；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。并修改公司章程相关条款。2020年7月17日，公司完成相应变更。

2020年10月16日，安居集团作出股东决定，免去郭蓉安居租赁监事一职，委派刘志宏担任安居租赁监事。2020年11月2日，公司完成相应变更。

2021年10月27日，公司修改章程取消执行董事，设置董事长。董事为陈勇、陈跃生、何宏，其中陈勇为董事长，陈跃生为副总经理。前述变更于2021年10月29日完成工商变更。

2024年6月11日，安居集团作出股东决定，变更安居租赁公司住所并修订公司章程。前述变更于2024年6月17日完成公司变更登记。

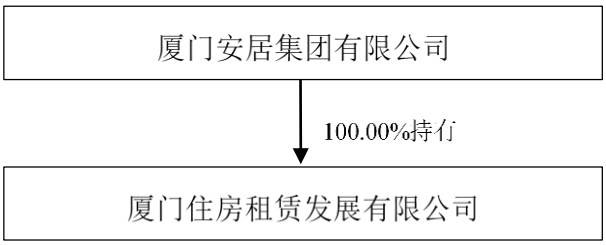
2025年5月8日，公司修改公司章程取消董事会，设董事一名。不再设立监事会及监事。

安居租赁营业期限50年，主要业务经营范围为公共租赁住房、长租公寓及保障性租赁房的管理、运营和生活服务。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

安居租赁股权结构如下图：

图 16：安居租赁股权结构图



截至 2025 年 12 月 31 日，安居租赁的实际控制人为厦门市国资委。

4、组织架构和内部治理机制情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

根据安居租赁现行有效的公司章程及其确认，安居集团作为安居租赁的唯一股东按照安居租赁公司章程履行股东职权，运营管理机构已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全。

安居租赁主要治理结构情况如下：

（1）股东

公司不设股东会。股东依照《公司法》，行使下列职权：

1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项；

2）审查批准董事的报告；

3）审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

4）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

5）对发行公司债券作出决定；

6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

7）修改公司章程。

股东作出上述事项变更的决定时，应当采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。

（2）董事

公司不设董事会，设董事一名，董事由股东委派产生。董事任期三年，任期届满，经股东决定可连任。董事行使下列职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

8）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

9）制定公司的基本管理制度。

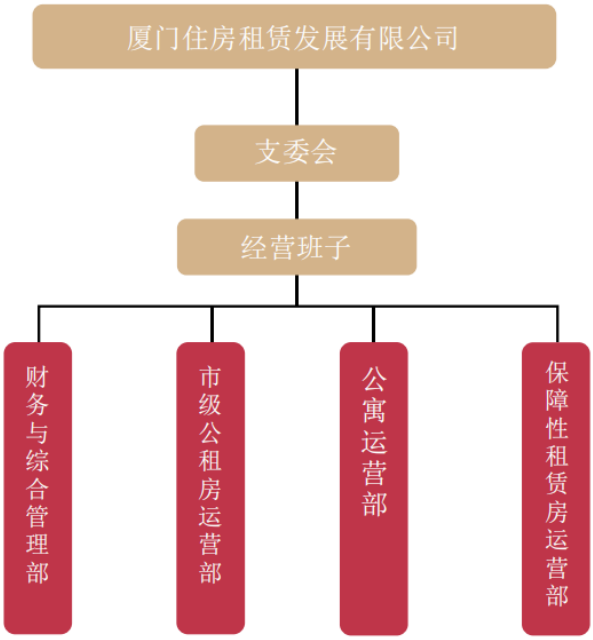
（3）监事

公司不设监事会及监事。

（4）总经理

公司设总经理 1 名，可以设副总经理，由股东聘任或解聘。总经理对股东负责，根据股东的授权行使职权。公司的法定代表人由总经理担任，并依法登记。截至 2025 年 12 月 31 日，安居租赁组织架构图及组织架构情况如下：

图 17：安居租赁组织架构图



除按照安居租赁《公司章程》设置董事、总经理等相应组织机构外，安居租赁根据业务发展的需要，设总经理办公会，公司总经理办公会由公司总经理为主持人，公司经营班子及总监参加。会议主要行使以下职权：研究执行公司经营计划和投资方案，上报股东审议；研究执行集团的重要指示和决议；研究执行有关公司的重要规章制度问题；研究执行有关人事、机构安排和员工奖惩问题；讨论通过上报集团审议的重大事项或议题；讨论通过提请公司职工代表大会、党支部、股东审议的规章、报告和议案；研究公司投资项目、经营方案和管理决策，拟订相关计划；研究和处理公司日常安全、生产、工程建设、经营管理等工作，及时解决工作中遇到的重大问题。

安居租赁下设 4 个内设机构，包括：财务与综合管理部、市级公租房运营部、公寓运营部、保障性租赁住房运营部。

财务与综合管理部：1）综合管理：组织开展人员招聘与配置、培训与人才发展、绩效管理、薪酬福利管理、员工关系管理等工作；组织开展党建和群团工作、宣传工作、意识形态管理、纪检监督工作、行政文秘工作、经营计划管理、沟通协调管理、企业资质管理、非经营性资产管理、后勤服务管理、会议管理、档案与保密管理、法务管理、流程制度体系管理及其他综合事务管理。2）财务管理：开展会计核算、财务管理、税务管理、资金管理、预算管理、会计监督等。3）数据管理：负责公司各项业务数据的统计分析，跟踪公司重点工作指标完成情况；协助各系统平台提供业务数据，维护各系

统数据的一致性、准确性。4）安全生产：负责公司运营管理房源安全生产工作，定期开展项目安全巡查，及时发现问题并落实整改。5）招标采购：负责公司招标采购对接工作。6）信息化：负责信息资源规划、信息化建设。

市级公租房运营部：开展市级公共租赁住房及其他政策性租赁住房（保障性租赁房源外）的申请受理、房源分配、合同签订、费用收缴、租后管理等运营管理工作。

公寓运营部：开展保障性租赁住房日常租赁管理及租住全周期服务、公寓品牌打造及营销宣传等相关事务。

保障性租赁房运营部：开展保障性租赁房的申请受理、房源分配、合同签订、费用收缴、租后管理等运营管理工作。

5、业务模式和持续经营能力

安居租赁是安居集团全资持有的子公司，定位于安居集团租赁住房的运营管理平台，主要负责安居集团旗下租赁住房的管理、运营和生活服务，并收取相应的费用。截至2023年末/2023年度、2024年12月末/2024年度和2025年12月末/2025年度，安居租赁资产总额分别为49,043.44万元、44,069.39万元和41,520.39万元，实现营业收入分别为9,161.42万元、11,020.90万元和13,368.02万元，实现净利润分别为144.70万元、43.04万元和68.18万元。2024年净利润下降幅度较大主要系新入市的租赁住房项目尚处于培育期，导致空置成本较大所致。

根据安居租赁确认和法律顾问出具的法律意见书，安居租赁不存在影响持续经营的重大法律障碍；经适当核查中国人民银行征信中心出具的安居租赁《企业信用报告》（查询时间：2025年7月11日），运营管理机构不存在未结清的不良贷款信息；根据于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至2026年4月1日，运营管理机构最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

综上，安居租赁有独立的住房租赁管理、运营和生活服务能力，公司资产规模稳步增长，营业收入呈平稳增长态势，具备持续经营能力。

6、近3年的财务数据及主要财务指标分析

安居租赁 2023 年度-2025 年度的财务报表已由中审众环会计师事务所（特殊普通

合伙）厦门分所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环鹭审字（2024）00125 号、众环鹭审字（2025）00042 号、众环鹭审字（2026）00149 号）。

安居租赁近三年主要财务数据如下：

（1）财务数据

表-77：安居租赁近三年资产负债表

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末
流动资产：			
货币资金	10,814.47	8,521.25	10,103.12
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	2,599.44	2,720.70	5,436.76
应收款项融资	-	-	-
预付款项	29.48	15.93	5.78
其他应收款	320.21	1,468.18	217.66
其中：应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
其中：原材料	-	-	-
库存商品(产成品)	-	-	-
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	78.42	18.96	171.95
流动资产合计	**13,842.02**	**12,745.02**	**15,935.27**
非流动资产：			-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-

项目	2023年末	2024年末	2025年末
投资性房地产	-	-	-
固定资产	39.78	27.16	33.62
其中：固定资产原价	158.73	167.06	191.48
累计折旧	118.95	139.91	157.85
固定资产减值准备	-	-	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	27,297.49	24,159.16	19,788.61
无形资产	198.92	391.02	216.52
开发支出	47.49	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	458.04	229.45	142.07
递延所得税资产	7,159.70	6,517.58	5,404.30
其他非流动资产	-	-	-
其中：特准储备物资	-	-	-
非流动资产合计	**35,201.42**	**31,324.37**	**25,585.12**
资产总计	**49,043.44**	**44,069.39**	**41,520.39**
流动负债：			-
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	1,799.24	1,478.82	2,345.45
预收款项	128.74	226.93	425.81
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	444.26	353.89	320.53
其中：应付工资	393.66	286.14	223.47
应付福利费		-	-
应交税费	308.41	218.23	0.76
其中：应交税金	305.12	217.53	0.76

项目	2023年末	2024年末	2025年末
其他应付款	4,104.15	3,173.25	4,785.40
其中：应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,488.98	3,515.69	6,928.37
其他流动负债	-	52.26	261.15
流动负债合计	**10,273.78**	**9,019.07**	**15,067.47**
非流动负债：			-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	25,821.91	23,038.39	15,465.45
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	6,824.37	6,039.79	4,947.15
其他非流动负债	-	-	-
其中：特准储备基金	-	-	-
非流动负债合计	**32,646.28**	**29,078.18**	**20,412.60**
负 债 合 计	**42,920.06**	**38,097.25**	**35,480.07**
所有者权益：			**-**
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
国家资本			-
国有法人资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
集体资本	-	-	-
民营资本	-	-	-
外商资本	-	-	-
实收资本净额	5,000.00	5,000.00	5,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-

项目	2023年末	2024年末	2025年末
资本公积	436.08	436.08	436.08
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	586.01	586.01	591.48
其中：法定公积金	195.33	195.33	197.16
任意公积金	390.68	390.68	394.32
未分配利润	101.29	-49.95	12.76
归属于母公司所有者权益合计	6,123.38	5,972.14	6,040.32
*少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	**6,123.38**	**5,972.14**	**6,040.32**
负债和所有者权益总计	**49,043.44**	**44,069.39**	**41,520.39**

注：数据尾差为四舍五入所致，下同。

表-78：安居租赁近三年利润表

单位：万元

项　　目	2023年	2024年	2025年
一、营业总收入	**9,161.42**	**11,035.70**	**9,075.36**
其中：营业收入	9,161.42	11,035.70	9,070.49
二、营业总成本	**9,174.29**	**11,167.98**	**9,782.98**
其中：营业成本	6,798.37	8,911.77	8,224.64
税金及附加	31.94	20.25	22.97
销售费用	-	-	-
管理费用	1,228.16	1,124.93	776.14
研发费用	-	-	25.78
财务费用	1,115.82	1,111.03	733.46
其中：利息费用	1,202.67	1,175.76	789.24
利息收入	121.99	105.07	82.14
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-
其他	-	-	-

项　　目	2023年	2024年	2025年
加：其他收益	30.32	6.11	7.6
投资收益（损失以“-”号填列）	186.04	82.28	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	31.55	718.74
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**203.49**	**-12.34**	**18.72**
加：营业外收入	3.77	103.81	22.03
其中：政府补助	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**207.26**	**91.47**	**40.75**
减：所得税费用	62.56	60.64	-10.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**144.70**	**30.83**	**51.21**
（一）按所有权归属分类	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	144.70	30.83	**51.21**
（二）按经营持续性分类	-	-	-
持续经营净利润	144.70	30.83	**51.21**
终止经营净利润	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
七、综合收益总额	**144.70**	**30.83**	**51.21**
归属于母公司所有者的综合收益总额	144.70	30.83	**51.21**
八、每股收益	**-**	**-**	**-**

表-79：安居租赁近三年现金流量表

单位：万元

项　　目	2023年	2024年	2025年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,180.07	11,820.00	6,136.79
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,493.80	2,068.60	18,548.31
经营活动现金流入小计	**9,673.87**	**13,888.60**	**24,685.10**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,031.54	3,518.59	7,811.14
支付给职工及为职工支付的现金	1,891.06	2,125.93	1,759.17
支付的各项税费	322.19	377.76	276.85
支付其他与经营活动有关的现金	1,535.61	4,154.01	9,451.59
经营活动现金流出小计	**5,780.40**	**10,176.29**	**19,298.74**
经营活动产生的现金流量净额	**3,893.47**	**3,712.31**	**5,386.36**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	34,004.01	14,000.00	-
取得投资收益收到的现金	197.34	87.21	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	34,201.35	14,087.21	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	187.74	212.62	21.71
投资支付的现金	28,500.00	14,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	28,687.74	14,212.62	21.71
投资活动产生的现金流量净额	**5,513.61**	**-125.41**	**-21.71**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-

项　　目	2023 年	2024 年	2025 年
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	616.30	101.29	-
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	5,202.90	5,778.83	3,978.29
筹资活动现金流出小计	5,819.20	5,880.12	3,978.29
筹资活动产生的现金流量净额	**-5,819.20**	**-5,880.12**	**-3,978.29**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**3,587.89**	**-2,293.22**	**1,386.36**
加：期初现金及现金等价物余额	7,226.58	10,814.47	8,521.25
六、期末现金及现金等价物余额	**10,814.47**	**8,521.25**	**9,907.61**

（2）财务状况及主要财务指标分析

1）资产及负债情况

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，安居租赁资产总额分别为 49,043.44 万元、44,069.39 万元和 41,520.39 万元，负债总额分别为 42,920.06 万元、38,097.25 万元和 35,480.07 万元。截至 2024 年末资产总额较 2023 年末减少 10.14%，负债总额较 2023 年末减少 11.24%，总资产及总负债较大变动的原因是处置林边公寓、仁和公寓项目资产导致使用权资产及租赁负债的减少。

2）收入及盈利水平

2023 年、2024 年和 2025 年，安居租赁实现营业收入分别为 9,161.42 万元、11,035.70 万元和 13,368.02 万元，分别同比增长 12.36%、20.46%和 21.13%；实现净利润分别为 144.70 万元、30.83 万元和 68.18 万元，分别同比增长-83.57%、-78.69%和 121.16%。

2023 年净利润较 2022 年下降 83.57%，主要系 2022 年资产处置收益金额较高，2023 年无资产处置收益，导致净利润下降。2024 年净利润下降幅度较大主要系新入市的市级公共租赁住房项目尚处于培育期，导致阶段性空置成本较大所致。未来，安居租赁将加大营销活动，公租房整体板块阶段性空置率有望降低，空置成本逐步降低，公司整体盈利水平将逐步提高。2025 年净利润同比增长较大主要是为了顺应租赁市场的变化，缩短蓬莱公寓趸租期限，导致资产处置收益增加所致。

3）资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，安居租赁流动资产分别为 13,842.02 万元、12,745.02 万元和 15,935.27 万元，流动资产占总资产的比例分别为 28.22%、28.92%和 38.38%，总体保持稳定。

4）现金流量情况

2023 年、2024 年和 2025 年，安居租赁经营活动现金流量净额分别为 3,893.47 万元、3,712.31 万元和 7,498.48 万元。经营活动现金流量净额分别同比增长-16.22%、-4.65%和 101.99%，主要系新入市的市级公共租赁住房项目尚处于培育期，阶段性空置成本较大，同时 2024 年度第四季度委托管理费回款在 2025 年 1 月收回。2025 年经营活动现金流量净额增长较大主要是上半年代收的公租房租金收入增加导致。

7、公司资信水平

（1）公开市场融资情况

截至 2025 年 12 月 31 日，安居租赁不存在公开市场融资的情况。

（2）对外担保的情况

截至 2025 年 12 月 31 日，安居租赁不存在对外提供担保的情况。

（3）资信情况

安居租赁财务状况良好，具有持续经营能力。根据中国人民银行征信中心于 2025 年 7 月 11 日出具的《企业信用报告》，安居租赁不存在未结清的不良贷款信息。

经查询全国法院被执行人信息查询网（http://zhixing.court.gov.cn/search/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2026 年 4 月 1 日，未在前述网站公布的信

息中发现安居租赁被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（http://www.ccgp.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、中国执行信息公开网网站（http://zxgk.court.gov.cn/），截至2026年4月1日，未在前述网站公布的信息中发现安居租赁在最近3年内存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

（二）运营管理机构与不动产项目相关的业务情况

1、经中国证监会备案情况

已于2022年8月22日经中国证监会证券基金机构监管部函【2022】903号《关于中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案。

2、运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现

根据安居租赁出具的《确认函》并经法律顾问核查，现行法律、法规未对租赁住房运营管理服务提供主体规定特殊资质要求，安居租赁为不动产项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质；安居租赁已经完成厦门市租赁企业备案，可以从事住房租赁经营业务。

特别地，针对仁和公寓的运营管理的主体资格，具体如下：《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号）第三条规定“运营企业，是指市政府依法确定的，不以营利为目的，主要承担社会责任，负责实施公共租赁住房建设、运营和管理的企业”，

且规定了运营企业承担制定批次租赁方案、组织选房配租、签署租赁合同等公租房运营管理职责。根据经厦门市住建局审核同意的仁和公寓的各批次租赁方案并经安居集团确认，安居集团目前为仁和公寓的运营企业。安居集团、安居租赁和拟购入项目公司已签署《仁和公寓项目公租房授权管理协议》，约定安居集团授权安居租赁行使《厦门市市级公共租赁住房管理办法》项下运营企业对仁和公寓项目的管理职责且被授权方仅为安居租赁，未经基金管理人同意，本基金存续期间安居集团不得将该等职责授权至其他方。

安居租赁自2017年8月开始开展租赁住房运营管理业务，具有丰富的租赁住房运营管理经验。截至2025年12月31日，在运营的租赁住房项目有56个，管理总建筑面积179.79万平，项目分布厦门各个区。

具体情况为：湖里区在运营管理项目17个，管理总建筑面积28.08万平方米；集美区在运营管理项目9个，管理总建筑面积34.26万平方米；翔安区在运营管理项目8个，管理总建筑面积40.49万平方米；思明区在运营管理项目14个，管理总建筑面积10.21万平方米；同安区在运营管理项目4个，管理总建筑面积51.73万平方米；海沧区在运营管理项目4个，管理总建筑面积15.02万平方米。

3、为管理不动产项目配备的主要负责人员情况

安居租赁的管理人员和运营团队拥有丰富的公共租赁住房、长租公寓及保障性租赁房运营经验以及优异的过往业绩。安居租赁人员稳定，员工人数稳步上升。截至2025年12月31日，安居租赁共116余人，平均从业时间约11年，其中本科以及本科以上人员占比87%。

安居租赁为本基金的不动产项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，其中具有5年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于2名。本基金的不动产项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉租赁住房项目运营管理业务流程，深刻了解中国租赁住房市场。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）及信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn/），截至2026年4月1日，未在前述网站公布的信息中发现安居租赁主要运营管理人员存在因违法违规行为、失信行为而被列入失信被执行人名单的情形。

截至2025年12月31日，安居租赁主要管理人员情况如下：

表-80：安居租赁主要管理人员情况表

名称	职务	主要职责	职业经历
陈勇	执行董事	负责执行董事事务及股东交办的其他工作。	1992.09--1996.07 福建师范大学中文系汉语言文学专业本科毕业 1996.07--2003.11 武警福州指挥学校教员、训练参谋、宣传干事 2003.11--2008.05 厦门日报社党办秘书 2008.05--2011.07 厦门日报社呼叫中心主任 2011.07--2014.05 厦门报业发行有限公司副总经理、常务副总经理（主持工作） 2014.05--2016.04 厦门晚报传媒发展有限公司副总经理 2016.04--2016.12 厦门报业集团会展事业部副主任 2017.01--2018.04 厦门安居集团有限公司党群办主任 2018.04--2020.07 厦门住房租赁发展有限公司总经理 2018.10 起任厦门住房租赁发展有限公司党支部书记 2020.07 起任厦门安居集团有限公司党委委员、副总经理 2021.09 起任厦门住房租赁发展有限公司董事长、法定代表人 2025.05 起任厦门住房租赁发展有限公司执行董事
林芳芳	党支部书记、总经理、法定代表人	主持公司党支部工作,负责党建、党风廉政建设、组织人事、意识形态、精神文明建设和战略发展规划等工作；主持公司业务经营与管理工作，负责综合行政事务、法律事务、信访维稳、资金计划、财务管理、成本控制、安全生产、企业管理与业绩考核、企业文化建设和信息资源规划与信息化建设工作。	1992.09--1996.07 厦门大学经济系国际经济合作专业学习 1996.07--1999.04 厦门国际航空港保税品公司职员 1999.04--2001.12 厦门国际航空港客货代理公司职员 2002.01--2003.07 厦门国际航空港空运货站职员 （1999.09--2002.07 厦门大学工商管理硕士专业在职研究生学习，获工商管理硕士学位） 2003.08--2008.01 厦门国际航空港空运货站人事行政部经理 2008.01--2008.04 厦门国际航空港酒店板块筹建办公室代理人力资源总监 2008.04--2008.12 厦门国际航空港酒店板块人力资源总监 2008.12--2015.03 厦门佰翔酒店集团有限公司人力资源总监 2015.03--2016.03 厦门佰翔汇馨酒店公司副总经理 2016.03--2018.06 厦门佰翔酒店集团标准化体系经理 2018.06--2019.08 福州海瀛湾佰翔度假酒店有限公司总经理助理 2019.08--2020.08 福州海瀛湾佰翔度假酒店有限公司副总经理 2020.09--2021.03 厦门市五缘水乡酒店有限公司总经理 2021.03--2022.02 厦门市五缘水乡酒店有限公司执行董事、总经理 2022.03--2022.06 厦门五缘游艇文化发展有限公司总经理 2022.06--2023.10 厦门五缘游艇文化发展有限公司党支部委员、总经理 2023.10--2023.12 厦门五缘游艇文化发展有限公司党支部书记、执行董事 2023.12--2025.04 厦门五缘游艇文化发展有限公司党支部书记、执行董事，兼厦门五缘湾文体旅发展有限公司总经理 2025.04 起任厦门住房租赁发展有限公司党支部书记、总经理、法定代表人

名称	职务	主要职责	职业经历
许玮瑛	副总经理	负责市级公租房、市场化长租公寓运营管理、信息资源规划与信息化建设和公司业务品牌建设工作。	2002.09--2005.07 厦门理工学院电子商务专业学习 2005.09--2007.03 厦门象屿集团有限公司董事会秘书 2007.04--2013.07 厦门市台商投资企业协会秘书兼会长助理 2013.07--2014.04 厦门市家居装饰协会常务副秘书长 2014.04--2016.12 厦门安居置业有限公司招商专员(原厦门丰居置业有限公司于 2016.05 更名) 2017.01--2018.07 厦门安居置业有限公司住房运营部经理 2018.07--2019.04 厦门住房租赁发展有限公司住房运营部经理 2019.04--2019.11 厦门住房租赁发展有限公司产品设计部经理 2019.11--2021.02 厦门住房租赁发展有限公司市场运营总监、产品管理部经理 2021.02--2021.08 厦门住房租赁发展有限公司市场运营总监 2021.08 起任厦门住房租赁发展有限公司总经理助理 2025.04 起任厦门住房租赁发展有限公司副总经理
陈良明	财务负责人、财务与综合管理部副经理	根据企业整体战略发展和企业财务管理制度的要求，配合企业总经理做好公司整体预算、运营、管理、监督工作，制定有效的财务管理制度和内部控制制度，最大限度的维护企业的利益。	2013.01--2013.01 南平市光泽县李坊乡会计服务中心事业单位管理员 2013.03--2016.03 厦门通士达有限公司总账会计 2016.05--2018.04 厦门市超游网络科技股份有限公司财务负责人（原为厦门超游网络科技有限公司于 2016.08 更名） 2018.05--2019.02 厦门信达股份有限公司委派财务经理 2019.03--2020.05 厦门市超游网络科技股份有限公司财务负责人 2020.06—2021.02 福建龙马环境产业有限公司财务分析及子公司财务部长 2021.03—2021.10 厦门安居集团有限公司资产核算会计 2021.10--2024.10 厦门住房租赁发展有限公司财务管理部副经理 2024.10 起任厦门住房租赁发展有限公司财务负责人、财务与综合管理部副经理
叶缓婷	公寓运营部负责人	在公司经营发展战略和政策指导下，根据公司市场化长租公寓运营规划，制定部门各阶段运营管理具体计划，并组织实施、开展运营管理工作，达成市场化房源经营业绩考核指标，同时建立并完善长租公寓运营管理标准化体系。	2011.03--2012.11 厦门万达百货有限公司职员 2012.11--2014.08 厦门集美万达百货有限公司职员 2014.11--2014.12 北京外企人力资源服务福建有限公司职员 2015.03--2016.08 金士邦管理（厦门）有限公司职员 2016.09--2021.04 厦门寓驿投资管理有限公司泊寓莲前店管家、泊寓前埔店店长、泊寓集美软件园店店长、厦门万村项目片区负责人兼任泊寓环岛山庄店店长、福州泊寓城市负责人 2021.05--2021.12 厦门住房租赁发展有限公司公寓运营部副经理 2021.12 起任厦门住房租赁发展有限公司公寓运营部副经理（部门负责人） 2025 年 7 月 起任厦门住房租赁发展有限公司公寓运营部经理

名称	职务	主要职责	职业经历
马慧	市级公租房运营部负责人	在市政府政策规定和公司经营战略的指导下，根据公司公租房经营计划，制定部门各阶段运营管理具体计划，并组织实施、开展进度控制和过程监督，实现公租房业务标准化流程管理，扩大住房保障覆盖面，确保项目现场工作有序进行，达成公租房经营业绩考核指标，提升住户居住体验和满意度。	2016.06--2020.08 厦门寓驿投资管理有限公司（泊寓）店长助理、店长、片区负责人 2020.09--2021.11 厦门住房租赁发展有限公司 公寓运营部运营主管 2021.12--2025.6 厦门住房租赁发展有限公司 公寓运营部经理助理 2025.7至今 厦门住房租赁发展有限公司 市级公租房运营部 经理

4、不动产项目运营管理业务制度和流程、运营管理安排

安居租赁按照各项法律法规的要求，在行政管理、人力资源管理、业务管理、安全管理、党建管理、财务管理六方面建立了权责明确、相互制衡的公司治理结构和监督有效的内控制度，并严格依照规范运作。

1）行政管理制度

安居租赁依据日常行政管理需要，从会议管理、公司印章与证照管理、办公用品管理、合同管理等事项制定详细的内部制度文件，形成全面、完善的综合行政管理制度。具体制度执行包括但不限于：《总经理办公会议事规则（修订）》《用车管理办法》《会议管理制度（修订）》《公司印章、证照管理制度》《办公用品管理办法》《公文管理制度》《收发文管理制度》《合同管理制度》《招标采购管理办法》《公务交通补贴管理办法（修订）》《员工因私事出国（境）管理办法》等。

2）人力资源管理制度

针对员工基本行为规范、薪酬福利管理、绩效考评与职位晋升、员工培训、考勤、加班与外勤等员工管理事项进行规定，形成一套规范、合理、有效的人力资源管理制度体系。具体制度执行包括但不限于：《考勤管理制度》《绩效考核管理工作制度（试行）》

《休假管理制度》《加班管理制度》《外勤、驻店人员管理办法》《薪酬福利管理制度》《职能序列评聘管理制度（试行）》《中层干部报告婚丧喜庆事宜实施办法》《中层干部选拔任用管理办法》《中层干部考核工作办法（试行）》等。

3）业务管理制度

针对公司保障性住房、品牌长租公寓、租赁住房等主要业务领域的住房监管制度、居住及空置备案管理、入房巡查管理、价格管理、维修管理等重点制度，制定了包括但不限于以下规范进行全面、有效地风险控制：《租赁住房套内维修管理办法》《保障性住房监管制度》《租赁住房试点房源价格管理办法（修订）》《工程变更与签证制度》《商务合作单位遴选及管理办法》《保障性住房合同专用章的管理及使用制度》《品牌长租公寓价格管理办法》《驻点办公室及值班宿舍管理办法》《保障性租赁房居住及空置备案管理规定》《保障性租赁房空置房源管理规定》《保障性租赁房重点人员监管规定》《保障性租赁房入户巡查管理规定》等。

4）安全管理制度

为避免重大安全生产责任事故及突发灾难事故，加强公司突发事件应急能力，安居租赁制定了严密的安全管理制度，具体制度执行包括但不限于：《安全生产责任制》《防汛防洪工作预案》《重大事故灾难应急救援预案》《安全生产工作应急预案》《消防安全责任制》等。

5）党建管理制度

为全面落实从严治党战略部署，把加强党的领导和完善公司治理统一起来，安居租赁积极完善党建管理制度建设，目前已形成一套较为全面的党建管理制度体系：《“三会一课”制度》《党风廉政建设责任制实施办法》《纪检监察信访举报工作管理办法》《领导干部违规问题及违纪违法案件经济处罚细则》《支部委员会议事规则》《党政联系会议事规则》《组织生活会制度》《民主评议党员制度》《党支部联系群众制度》《党务公开工作实施意见》《廉政廉洁谈话实施办法》《舆情处置应急预案》《支部班子成员与干部谈心谈话暂行办法》《请示报告制度》《支部委员会前置研究讨论重大经营管理事项清单（试行）》《支部委员会支委会议事清单》等。

6）财务管理制度

为规范财务行为，提高企业财务管理能力，制定了内容详实、全面的《财务管理制度》，从财务组织管理、内部会计控制、预算管理、主要会计政策和会计估计、财务报告与分析管理、资金管理、应收款项管理、应付款项管理、资产管理、筹资管理、税务管理、成本费用管理、担保管理、关联交易管理、会计基础管理、委托理财等方面对公司的财务管理进行规范。

5、项目资金收支和风险管控安排

运营管理机构作为独立核算的法人主体，已建立完善的资金管理体系，确保资金独立运作，不与项目公司账务混同。在租金收缴与经营支出方面，严格执行所在集团统一的资金管理办法，符合企业会计准则要求。支出审批遵循内部控制流程，并在预算范围内进行拨付，确保资金使用规范、透明、可控。整体资金管理兼顾独立性、合规性与效率，确保与项目公司自有资金独立。

6、运营管理机构的利益冲突及风险防范

安居租赁在作为运营管理机构期间，安居租赁和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了竞品项目，可能与本基金所投资的目标不动产资产存在业务竞争关系。

运营管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突，上述潜在利益冲突情形及相关防范措施、处理方式详见本招募说明书第四部分“不动产基金”之“三、关联交易与利益冲突”之“（四）利益冲突”。

7、涉及多个运营管理机构的，披露各运营管理机构的职能分工、权责划分、协调机制等。

不涉及。

五、存在重要影响的其他事项

（一）有重要影响的合同情况

根据项目公司提供的相关材料并经基金管理人、计划管理人及法律顾问适当核查，截至2025年12月31日，项目公司已签署的在履行中的重大合同包括：

1、重组构债相关合同

（1）安居集团与项目公司于 2024 年 11 月 26 日签署《债权债务确认协议》，约定项目公司同意承担安居集团与林边公寓、仁和公寓相关的银行借款、企业债券及收储成本，构成安居集团对项目公司的债权。

（2）安居集团与项目公司于 2024 年 12 月 25 日签署《借款协议》，约定安居集团向项目公司提供借款用于项目公司缴纳林边公寓、仁和公寓土地出让金及相关税费。

上述借款将会在基金设立后使用募集资金进行偿还。

2、运营管理相关合同

（1）项目公司与安居租赁于 2025 年 3 月 19 日签署《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》，约定自 2024 年 12 月 1 日起至项目公司书面指示委托服务结束之日为止，项目公司委托安居租赁对租赁房屋提供运营管理。

（2）安居集团与安居物业于 2025 年 4 月 3 日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务。

（3）安居集团与安居物业于 2025 年 3 月 19 日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《仁和公寓物业服务合同》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务。

（4）项目公司、安居集团、安居租赁于 2025 年 3 月 14 日签署《仁和公寓项目公租房授权管理协议》，约定安居集团根据《厦门市公租房管理办法》作为厦门市市级公共租赁住房的运营企业授权安居租赁行使《厦门市公租房管理办法》项下运营企业对仁和公寓项目的管理职责。

在本次扩募发行后，为保证拟购入不动产资产运营管理和物业管理的延续性，安居租赁将根据已签署的《仁和公寓项目公租房授权管理协议》继续对仁和公寓行使作为运营企业的管理职责；安居物业将根据已签署的《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》和《仁和公寓物业服务合同》继续为林边公寓和仁和公寓提供物业管理服务。

（二）有较大影响的诉讼及仲裁

1、原始权益人

根据管理人及法律顾问于主管部门网站及公示系统的查询结果，并经安居集团确认，截至 2026 年 4 月 1 日，安居集团及相关核心人员[12]不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

2、运营管理机构

根据管理人及法律顾问于主管部门网站及公示系统的查询结果，并经安居租赁确认，截至 2026 年 4 月 1 日，安居租赁及相关核心人员[13]不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

3、基金管理人

经管理人及法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经基金管理人确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人及相关核心人员[14]不存在作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

（三）其他机构

不涉及。

[12] 指安居集团董事、总经理、副总经理。
[13] 指安居租赁法定代表人、总经理、副总经理、总经理助理、财务负责人、执行董事、运管机构配备的主要负责人员。
[14] 指基金管理人法定代表人、总经理、财务负责人、副总经理、督察长、首席信息官、本基金基金经理。

第二部分　资产评估与现金流测算

一、资产评估

（一）不动产项目评估情况

1、评估基准日

本项目评估基准日为2025年12月31日。

2、评估方法

林边公寓项目为保障性租赁住房，仁和公寓项目为公共租赁住房，所属区域同类房地产租赁市场较为活跃，能够获得此类房地产租金收益的有关资料，故本次估价可选用收益法进行测算。

根据评估机构市场调查结果及收集的相关资料、信息，目前区域内以长期持续收益为目的的保障性租赁住房类及公共租赁住房类房地产较多，且其发展前景看好，未来租金收益稳中有升，故本次估价采用“全剩余寿命模式”收益法进行评估。

3、评估假设、评估过程、评估参数设置依据

（1）林边公寓项目

1）估价方法选用

林边公寓项目为保障性租赁住房，所属区域同类房地产租赁市场较为活跃，能够获得此类房地产租金收益的有关资料，故本次估价可选用收益法进行测算。

根据评估机构市场调查结果及收集的相关资料、信息，目前区域内以长期持续收益为目的的保障性租赁住房类房地产较多，且其发展前景看好，未来租金收益稳中有升，故本次估价采用“全剩余寿命模式”收益法进行评估。

2）年总收益的计算

①历史租金水平

林边公寓项目保障性租赁住房房源共计696套，总租赁面积为21,254.68平方米，

于2022年9月投入运营。截至评估基准日（2025年12月31日），保障性租赁住房房源已出租663套，出租面积为20,246.61平方米，面积出租率为95.26%，套数出租率为95.26%，有效租金单价水平为50.14元/平方米/月（含税）。

其历史年度的有效租金单价水平如下：

时间	有效租金单价水平（元/平方米/月）
2023年12月31日	58.10
2024年12月31日	53.84
2025年12月31日	50.14

注：有效租金单价=时点对应在租租约含税月租金之和÷时点对应已出租面积之和，不含物业费、已考虑合同优惠折扣

②租金水平的确定

评估机构对林边公寓项目的市场客观租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。根据评估机构对林边公寓项目所处区域租金水平的了解，结合林边公寓项目现状，通过比较法的测算确定林边公寓项目的市场租金为59.50元/平方米/月（含税），不含物业管理费。

依据林边公寓的《保障性住房租赁项目认定书》（厦保租认定（2022）15号（总第15号））：“该项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售，不得以“高收低租、长收短付”等高风险方式经营。项目租金执行《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》相关要求。项目主体、房源、合同、租金等须在厦门市住房租赁交易服务系统网签备案或合同信息采集，接受住房、属地等相关部门监管。”

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》，保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案（统称租金备案），且备案租金年度涨幅原则上不得超过5%。项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后3年内调整租金的，允许其中1个年度备案租金涨幅不超过10%。租金备案可选择以下方式之一：

（一）采用低于市住房主管部门发布的同区域（或同地段）同类型平均租金作为备

案租金。同区域（或同地段）同类型平均租金由市住房主管部门委托第三方机构发布。

（二）以盘活纳管方式认定的在营保租房项目，可按纳管时的租金进行租金备案。

（三）领取财政补贴以及其他需租金评估的项目，按保租房租金评估指引相关要求，对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%的标准，进行租金备案。

经过测算，林边公寓于 2025 年 12 月 31 日有效租金单价水平为 50.14 元/平方米/月/含税，不高于同地段同品质的市场化租赁住房租金 95%的标准，符合厦门市保障性租赁住房领导小组办公室针对林边公寓于 2024 年 12 月 17 日出具的《保障性住房租赁项目认定书》（厦保租认定（2022）15 号（总第 15 号））的定价标准；也不高于按照厦门住房租赁发展有限公司提供的基准租金单价和一房一价修正系数结合《厦门住房租赁发展有限公司保障性租赁住房价格管理办法（试行）》（厦房租赁〔2024〕7 号）计算出的平均租金。

本次评估对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，本着谨慎性原则，按照合同平均租金 50.14 元/平方米/月（含税）进行预测。

③空置率的确定

评估机构综合考虑了不动产项目所在区域的经济环境、人口净流入情况、本项目历史出租率、续租率及退租后去化时间、租金竞争力、可比项目租金水平及出租率、以及不动产项目实际经营情况等，审慎地对不动产项目租赁住房出租率进行了预测。

a) 区域经济环境

厦门市是东南沿海重要的港口城市和旅游目的地，也是是国家海 经济发展示范区、自由贸易试验区的重要组成部分，作为中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，厦门拥有较高的开放度和经济活力，这为企业的国际合作和业务扩展提供了良好的环境。厦门拥有强劲的经济发展和坚实的产业基础，2020-2025 年全市经济呈逐年增长趋势，GDP 由 6,435 亿元增长至 8,980 亿元，年复合增长率达 6.9%；伴随着城市经济平稳和高质量发展，2020-2025 年厦门市城镇居民人均收入水平也呈不断提升的态势，从 2020 年的 61,331 元增长至 2025 年的 79,719 元，年均复合增长率约为 5.4%，收入水平的提高

有助于提升居民人均消费支出水平，2020-2025年总体呈强劲的上升态势，年均复合增长率约为6.6%。

林边公寓位于厦门市思明区，仁和公寓位于湖里区五缘湾核心区域，均位于厦门岛内。思明区是厦门的中心城区，湖里区是厦门重要的工业和商贸区，两区基础设施完善，拥有良好的居住环境和公共配套。岛内有地铁1号线、2号线及3号线，多条主干道连接厦门火车站等重要交通枢纽和商业区域，交通便捷。

从城市房价来看，进入2025年，伴随着全国楼市下行，厦门市房价较往年有所下调，但厦门岛内的思明区和湖里区作为城市中心区域，商品房成交均价居于全市最高水平，远高于岛外各区。高企的房价加重厦门市及岛内两区居民购房压力，推动成本较低的公共租赁住房和保障性租赁住房需求不断增长。

b) 区域人口净流入情况

2020年至2024年厦门市常住人口由518万人增至535万人。思明区和湖里区作为城市中心区域，凭借强劲的产业发展基础，成为城市人口最集中的区域，2024年两区常住人口分别为106.9万人和100.5万人，合计占全市人口比例约39%。

此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。2020至2025年，厦门市16所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率超过50%。2025年在厦高校毕业生就业去向落实率达95.9%。2025年厦门城镇新增就业18万人。新就业人员，特别是从事电子、电气机械等厦门支柱产业的年轻技术人员，收入稳定但购房能力尚在积累阶段，是保障性租赁住房的理想客群，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

c) 项目历史出租率、续租率及退租后去化时间

林边公寓项目于2022年9月投入运营，截至2025年12月31日，林边公寓项目面积出租率为 95.26%。根据原始权益人提供的资料，林边公寓项目历史出租率和续签率情况如下：

年度	期末时点面积出租率	年度平均面积出租率	年度平均续签率
2023年	94.69%	93.18%	78.44%
2024年	99.28%	96.23%	73.21%
2025年	95.26%	98.07%	68.02%

林边公寓共有房源 696 套，项目体量较小，易于管理，自 2022 年 9 月投入运营至当年末出租率已快速爬升至截至 63.64%，2023 年进入稳定运营期，2023 全年平均面积出租率为 93.18%，2024 全年平均面积出租率为 96.23%，2025 全年平均面积出租率为 98.07%，出租率呈现平稳趋势。近 2 年的年度平均续签率均在 70%左右，租户粘性较强。

d) 可比项目的租金水平及出租率

林边公寓位于厦门市思明区，距离观音山国际商务运营中心约 0.5 公里、软件园二期约 1 公里、万达商圈约 1.7 公里，其优越的地理位置使其能够有效承接这些商务办公区的住房租赁需求。同时，林边公寓距离地铁 2 号线东宅站 2 号口约 100 米、距离塔埔社区公交站约 150 米，为租客提供了高效的公共交通选择，增强了项目的吸引力。周边竞品项目的平均租金水平在 40-100 元/平方米/月，已稳定运营的项目出租率在 80%-90%之间。于 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目有效租金单价水平为 50.14 元/平方米/月，2025 年平均面积出租率为 98.07%，租金具有较强的价格优势，出租率符合周边竞品项目水平。

综上，考虑林边公寓项目已稳定运营，出租率呈现平稳趋势，根据对林边公寓项目所处区域租赁住房空置情况的了解，综合考虑换租空置天数等情况，评估机构设定空置率为 7%。

④收缴率的确定

a) 租金支付安排

林边公寓的租金支付均采用预付方式，除首期租金外，承租人应在每个自然季度（即：每年的 1 月-3 月、4 月-6 月、7 月-9 月、10 月-12 月分别为一个自然季度，下同）的首月 5 日前向出租人付清该季度的租金。另外出租人将收取履约保证金，为 1 个月市场租金金额。如有提前退租，运营管理机构在确认已缴清所有租金后，对承租人办结退租事宜，房源的履约保证金转为违约金不予退回。履约保证金足以覆盖租户不按时缴纳租金的收缴风险。

b) 历史收缴情况

根据原始权益人提供的资料，林边公寓项目历史年度收缴率[15]均为 100%，历史收缴状况良好。

c) 可比项目收缴情况

本基金已持有不动产项目园博公寓、珩琦公寓截至 2025 年 12 月 31 日的历史收缴率均维持在 100%，历史收缴状况良好。截至 2025 年 12 月 31 日，安居租赁在管其他的保障性租赁住房项目历史收缴率均维持在 100%。

结合林边公寓项目目前较好的运营情况及管理机制，本次评估审慎设定收缴率为 99.00%。

⑤其他收入

根据原始权益人提供的资料，林边公寓项目其他收入为押金的利息收入。根据厦门市住房保障和房屋管理局 2023 年 11 月 16 日修订的《厦门市住房保障和房屋管理局关于印发厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则的通知》规定：“租赁保证金（押金）不得超过一个月租金”，结合林边公寓项目的实际情况，押金年利息收入按照一个月含税租金的年利息计算。活期存款利率由金融机构根据市场情况自主定价，经调查金融机构发布的活期存款利率，并从谨慎考虑，本次评估取 0.05%。

3）租金增长率

①历史租金单价情况

林边项目历史租金单价略有下降，主要原因一方面基于整体宏观经济环境略有波动；另一方面过去三年周围有竞品入市，对项目租金造成一定影响。综合考虑项目运营情况，林边公寓审慎调整了项目租金水平。尽管租金单价有一定下调，林边公寓项目于 2023 年度进入运营稳定期后，营业收入保持稳定，2023 年-2025 年林边公寓项目营业收入分别为 1,267.02 万元、1,258.58 万元及 1,225.92 万元，整体运营稳健。

②租金增长率取值的合理性分析

[15] 收缴率 = 1 - 当年年末应收账款余额 / 当年含税租金收入，下同。

评估机构综合考虑了不动产项目历史租金情况、最近一次租金价格调整情况、所在区域租赁住房租金水平、当地相关租房政策规定、区域同类资产未来供需情况等，审慎设置项目租金增长率假设。

a) 最近一次租金价格调整情况

截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目最近一次租金价格调整为 2024 年 5 月 1 日，其生效的房源价格表基础加权平均租金单价为 53.27 元/平方米/月（含税），相较上一次 2023 年 7 月 1 日调整的加权平均租金单价 58.23 元/平方米/月（含税）降低了 8.52%。

b) 所在区域租赁住房租金水平

不动产项目位于厦门岛内，是城市的中心区域，具备优越的区位交通条件和完善的配套设施，租赁住房平均租金居于全市最高水平。截至 2025 年末，厦门市租赁住房平均租金为 39.10 元/平方米/月，思明区租赁住房平均租金为 47.0 元/平方米/月。

林边公寓租金水平略高于思明区整体住房平均租金，但相较于所在区域租金水平（评估机构通过比较法测算的林边公寓周边市场租金水平为 59.50 元/平方米/月）仍有一定增长空间。

c) 当地相关租赁住房政策规定

根据厦门市住房保障和房屋管理局 2023 年 11 月 16 日修订的《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》等相关政策要求，保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案（统称租金备案），且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%。项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后 3 年内调整租金的，允许其中 1 个年度备案租金涨幅不超过 10%。

d) 区域同类资产未来供需情况

根据仲量联行出具的市场调研报告，林边公寓周边 3 公里内保障性租赁住房项目较少，预计未来 3 年 3 公里内仅有坂美公服综合体项目一个新建保租房项目入市，且体量较小，供给房源有限。

e) 已发行同类项目稳定期增长率情况

根据公开披露资料整理，已发行的同类型租赁住房 REITs 项目的租赁住房稳定期增长率位于 1.5%-3%区间。

综上，结合林边公寓项目的实际状况，同时基于保障性租赁住房的保障属性及租赁相关管理规定，经综合分析确定林边公寓项目保障性租赁住房的租金增长率假设为前 3 年不递增，第 4 年起每年递增 1.5%。林边公寓项目保障性租赁住房的租金年增长率设定情况如下表：

年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年及以后
租金增长率	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

4）年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括综合管理服务费、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

①综合管理服务费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括人工成本、清洁成本、安保成本、维保成本、能耗成本、推广成本、大物业管理费等，按年房地产总收益的一定比例确定。

②房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）、《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）、《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），已租部分房产税税率依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，个人租户房产税税率减按 4%，其他情况税率为 12%；空置部分房产税税率依据房屋原值的 70%计算缴纳，税率为房屋原值 70%的 1.2%。

③增值税及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）、《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）及相关税法规定，增值税、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，个人租户增值税税率减按 1.5%计算，企业租户增值税税率为 9%，增值税附加税税率为 12%。由于房屋出

租产生的增值税进项税额极少，本次估价不考虑。

④印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金×0.1%。

⑤保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，包括财产一切险、公共责任险，根据项目实际情况，本次估价设定保险费为5.23万元/年。

⑥城镇土地使用税：根据《厦门市城镇土地使用税土地等级及税额划分标准》（国家税务总局厦门市税务局2021年10月06日发布）、《国家税务总局厦门市税务局关于调整我市房产税和土地使用税有关计税标准的通告》（国家税务总局厦门市税务局2019年01月02日发布），林边公寓项目城镇土地使用税税额标准为4.8元/平方米/年。

5）资本性支出

资本性支出主要为林边公寓项目每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。拟购入不动产项目依据工程尽调机构厦门长实建设有限公司出具的工程尽调报告测算未来资本性支出金额。根据该报告，资本性支出的预测主要考虑不动产项目维护现状、历史大中修数据、未来大中修费用投入计划，以及未来提升改造费用投入计划等方面做出。管理人、评估机构对该资本性支出预测逻辑及合理性进行独立分析、核查与印证，认为该资本性支出预测数据具有合理性，可以作为现金流预测依据。

①资本性支出预测逻辑及计算方式

资本性支出主要为拟购入不动产项目每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。具体预测内容及测算逻辑如下：

a) 装修部分

装修部分主要涉及涂料、天棚、地板、门、卫生间地砖、墙砖、马桶、洗手盆等各项目的更换，根据历史情况、现状、保修年限及使用年限，按照一定的造价及更换周期，考虑每年更换一定比例进行预测。

b) 家具家电部分

主要涉及室内软装部分，包括家具、家电、床垫、窗帘等项目。根据更换价格、更新周期及套内面积等计算每年的预计支出金额。

c) 设备更新

考虑电梯、消防系统、智能化系统、给排水系统、发电机组等设备设施更新改造计划对未来的预计支出金额进行预测。

林边公寓项目未来 10 年内资本性支出预测金额如下：

单位：万元	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
林边公寓	30.35	31.12	31.12	31.12	35.47	41.03	41.03	48.19	48.19	63.04

②资本性支出的合理性分析

资本性支出主要为不动产每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。林边公寓于 2022 年 9 月投入运营，项目的建成时间较短，设备设施较新，自运营以来不动产项目未发生维修、设备更换及重新装修等运营性重大资本性支出的情况。另外，不动产项目建筑及装修标准较高，整体使用高品质原材料进行标准化装修，能够降低损耗及维修保养成本。

不动产项目的资本性支出预测，采用第三方工程尽调机构厦门长实建设有限公司出具的《工程尽职调查报告》的全寿命期的预测数据，其占不含税收入的比例如下：

项目名称	资本性支出占当期不含税收入比例
林边公寓	2.74%－8.94%

a) 已上市同类项目资本性支出预测情况

首发及已发行同类项目资本性支出预测金额占运营收入的比例在 0.5%-5.55%之间，本次林边公寓及仁和公寓的资本性支出预测数据更为谨慎，两项目合计预测资本性支出金额占两项目合计当期不含税收入比例在 2.73%-9.07%之间，符合行业合理水平。

表-81：已发行同类项目资本性支出预测情况

REIT 简称	项目名称	项目起始运营时间	资本性支出
本项目	林边公寓	2022 年 9 月	占当期不含税收入比例 2.73%-9.07%

REIT 简称	项目名称	项目起始运营时间	资本性支出
	仁和公寓	2022 年 4 月	
厦门安居 REIT（首发）	园博公寓	2020 年 11 月	根据未来的维护维修保养及不定期改造需求规划预测未来 10 年的资本性支出
	珩琦公寓		
深圳安居 REIT	安居百泉阁	2022 年 1 月	当期含税租金收入×0.5%
	安居锦园	2021 年 11 月	
	保利香槟苑	2020 年 7 月	
	凤凰公馆	2020 年 11 月	
北京保障房 REIT（首发）	文龙家园	2015 年 2 月	2022-2025 年：当期运营收入×1.5% 2026 年及以后：当期运营收入×2.5%
	熙悦尚郡	2018 年 10 月	
华润有巢 REIT	有巢泗泾	2021 年 3 月	当期运营收入×5.55%
	有巢东部经开区	2021 年 4 月	
华润有巢 REIT（扩募）	有巢马桥	2022 年 7 月	当期运营收入（含税）×4.9%
城投宽庭保租房 REIT	江湾社区	2022 年 11 月	当期运营收入（不含增值税及附加）×2.5%
	光华社区	2023 年 3 月	当期运营收入（不含增值税及附加）×2.5%
招商蛇口租赁住房 REIT	太子湾项目	2020 年 5 月	当期不含税租金收入×2.3%
	林下项目	2016 年 3 月	当期不含税租金收入×2.3%
上海地产租赁住房 REIT	虹桥项目	2022 年 10 月	当期运营收入的 2.5%
	江月路项目	2019 年 6 月	
苏州恒泰租赁住房 REIT	菁英公寓	2010 年 12 月	当期运营收入的 5%
北京保障房 REIT（扩募）	朗悦嘉园	2015 年 1 月	2035 年以前被住宅专项维修资金覆盖。2036 年 13.5 元/平方米/年，后续每年增长 1.5%

b) 本基金首发资产资本性支出预测及实际支出情况

本基金首发资产资本性支出预测与拟购入资产预测逻辑保持一致，且根据资本性支出预测数据作为存续期资本支出预算。截至 2025 年末，首发资产资本性支出预测实际发生金额与预测金额情况进行对比，本基金上市以来，资本性支出金额均较首发现金流预测及预算金额有一定结余，说明运营管理机构的预算测算较为详实合理，成本控制能力和预算执行能力较强。

表-82：本基金首发资产资本性支出预测及实际发生情况

年份	2023 年	2024 年	2025 年
预测资本性支出（万元）	34.02	58.28	104.48
实际资本性支出（万元）	0.00	24.74	1.86

综上所述，管理人、评估机构结合首发及同类资产的资本性支出预测情况，以及本基金存续期间资本性支出发生情况，认为拟购入资产的资本性支出预测具备合理性。

6）年净收益

根据上述对林边公寓项目经营收入及支出的分析，2026 年至 2028 年林边公寓项目预测收入、成本及净收益如下表所示：

项目	2026 年	2027 年	2028 年
运营收入（万元/含税）	1,160.65	1,163.72	1,178.11
年总费用（万元）	168.83	169.23	171.14
资本性支出（万元）	30.35	31.12	31.12
年净收益（万元）	961.47	963.37	975.85

注：年净收益=运营收入-年总费用-资本性支出。

7）报酬率

①折现率选取依据和计算逻辑

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率应等于同等风险条件下的平均获利率。根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50921-2015），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。本次评估测算采用累加法进行确定，以安全利率和风险调整值加总作为报酬率。细化公式为：

报酬率=安全利率+风险投资报酬率

无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.85%进行确定；风险报酬率是根据不动产项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。在分析风险报酬率时，评估机构通过分析 1）投资不动产的风险补偿；2）缺乏流动性风险补偿；3）区位风险补偿；4）行业及管理负担风

险补偿；5）合规风险补偿；6）增长风险补偿；7）特殊经营风险补偿进行判断，综合取值为约 3.00%。

其中，投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.00%作为投资不动产的风险补偿，另外在此风险补偿的基础上，根据项目个体流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面进行风险调整。风险调整分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-3%-6%-9%以上。本次估价对象位于新一线城市厦门的岛内，当地社会经济环境发展良好，不动产项目属于保障性租赁住房、公共租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，判断不动产项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，故进行了 1.40%的风险调整。本次计算如下表：

风险因素	不动产项目
无风险报酬率	1.85%
风险报酬率—投资不动产风险补偿均值	3.00%
风险报酬率—估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.40%
折现率	6.25%

②已发行同类公募 REITs 折现率情况

已发行同类公募 REITs 的不动产项目均位于一线城市及二线城市，选取的报酬率处于 6.00%-6.50%区间。具体情况如下：

REIT 简称	项目名称	城市	评估时点	报酬率
本项目	林边公寓、仁和公寓	厦门市	2025/12/31	6.25%
深圳安居 REIT	安居百泉阁	深圳市	2022/3/31	6.00%
	安居锦园	深圳市		6.00%
	保利香槟苑	深圳市		6.00%
	凤凰公馆	深圳市		6.00%
厦门安居 REIT（首发）	园博公寓	厦门市	2022/3/31	6.50%
	珩琦公寓	厦门市		6.50%
北京保障房 REIT（首发）	文龙家园	北京市	2022/3/31	6.00%
	熙悦尚郡	北京市		6.00%
华润有巢 REIT	有巢泗泾	上海市	2022/6/30	6.25%

REIT简称	项目名称	城市	评估时点	报酬率
	有巢东部经开区	上海市		6.25%
城投宽庭保租房REIT	江湾社区	上海市	2022/6/30	6.00%
	光华社区	上海市		6.00%
招商蛇口租赁住房REIT	太子湾项目	深圳市	2024/6/30	6.00%
	林下项目	深圳市		6.00%
上海地产租赁住房REIT	虹桥项目	上海市	2024/9/30	6.00%
	江月路项目	上海市		6.00%
苏州恒泰租赁住房REIT	菁英公寓	苏州市	2024/12/31	6.00%
北京保障房REIT（扩募）	朗悦嘉园	北京市	2024/12/31	6.00%
	光机电	北京市		6.00%
	盛悦家园	北京市		6.00%
	温泉凯盛家园	北京市		6.00%
华润有巢REIT（扩募）	有巢马桥	上海市	2025/6/30	6.00%

从城市层级角度看，一线城市由于资产流动性好，租赁需求旺盛，折现率一般相较其他城市层级更低。本项目地处厦门市，均位于岛内，属于厦门市的中心城区，经济发展程度较高，拥有丰富的商业、文化、医疗和教育资源，是厦门市主要的商业活动和人口聚集地，吸引了大量的投资和就业机会，同时也带来了旺盛的租赁需求，折现率取值6.25%在同类项目中处于合理水平。

综上，根据不动产项目的实际情况，评估机构综合确定林边公寓项目的报酬率为6.25%。

8）可获收益年限

林边公寓项目土地使用权终止日期为2092年12月31日，截至价值时点（2025年12月31日），土地剩余使用年期为67年。

根据原始权益人提供的资料，林边公寓项目2022年竣工，建筑物为钢混结构，未来会投入资本性支出用于可能产生的房屋结构维修、设施设备维修、楼层翻新改造等，建筑预计经济耐用年限不短于土地剩余年限，故本次估价以土地剩余使用年限作为林边公寓项目的收益年限，本次估价的收益年限为67年。

9）计算结果

本次估价出于谨慎考虑，收益法估价结果不考虑土地使用权到期后的房屋建筑物残余价值。收益法计算的市场价值为人民币 19,100 万元（取整到十万），房地产单价 8,986 元/平方米。

（2）仁和公寓项目

1）估价方法选用

仁和公寓项目为公共租赁住房，所属区域同类房地产租赁市场较为活跃，能够获得此类房地产租金收益的有关资料，故本次估价可选用收益法进行测算。

根据评估机构市场调查结果及收集的相关资料、信息，目前区域内以长期持续收益为目的的公共租赁住房类房地产较多，且其发展前景看好，未来租金收益稳中有升，故本次估价采用“全剩余寿命模式”收益法进行评估。

2）年总收益的计算

①历史租金水平

仁和公寓公共租赁住房房源共计 1,993 套，总租赁面积为 68,663.30 平方米，2022 年 4 月投入运营。截至价值时点（2025 年 12 月 31 日），公共租赁住房已出租 1,981 套，出租面积为 68,274.06 平方米，面积出租率为 99.43%，套数出租率为 99.40%，有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月（含税）。

其历史年度的有效租金单价水平如下：

时间	有效租金单价水平（元/平方米/月）
2023 年 12 月 31 日	36.30
2024 年 12 月 31 日	36.24
2025 年 12 月 31 日	36.18

注：有效租金单价水平=时点对应在租租约含税月租金之和÷时点对应已出租面积之和，不含物业费、已考虑合同优惠折扣

②租金水平的确定

租金定价的政策：根据《厦门市人民政府关于印发市级公共租赁住房管理办法的通知》（厦府规〔2023〕15 号）：运营企业评估测算公共租赁住房市场租金标准时，应当按照本市保障性租赁住房租金评估机制，随机抽取不少于 3 家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过 5%。公共租赁住房租金按照市场租金标准计取。在租赁合同期限内，公共租赁住房市场租金标准不作调整，公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的 30%，具体项目的租金优惠标准由运营企业在批次租赁方案中明确并公布。

仁和公寓项目租金定价标准：

根据《厦门住房租赁发展有限公司关于 2025 年市级公共租赁住房项目租金评估结果汇总的通知》（厦房租赁〔2025〕31 号），仁和公寓自 2025 年 12 月 9 日起，按照新的租金定价标准执行，即：市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层，仁和公寓含家具家电的租金评估结果为 51.50 元/平方米/月/含税、不含家具家电的租金评估结果为 47.80 元/平方米/月/含税，根据楼层系数调整后的租金水平如下：

时间	市场租金单价水平 (元/平方米/月/含税)	优惠 30%后租金单价水平 (元/平方米/月/含税)
含家具家电	53.03	37.12
不含家具家电	49.13	34.39

仁和公寓项目实际租金水平：仁和公寓项目目前实际有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月，符合租金定价标准。

周边公共租赁住房的可比案例（参见第一部分“一、（十）区域分析”）中，湖边公寓为集中式公租房，距离仁和公寓 1.6 公里，户型为单间公寓，品质良好，截至 2025 年 12 月 31 日，湖边公寓市场标准租金处于 53.8 元/平方米/月（含家具家电），仁和公寓的市场标准租金单价为 51.5 元/平方米/月（含家具家电），与湖边公寓的市场标准租金水平可比。另外，围里公寓与源山 B 地为集中式公租房，距离仁和公寓分别为 3.7 公里和 4.7 公里，不属于同一供需圈，并且围里公寓部分房源及源泉山庄 B 地块公租房项目定位为集体宿舍型公租房，按照企业员工一人对应一张床分配，与仁和公寓配租方式形

成明显差异，故与仁和公寓不可比；万景公寓为分散式公租房，零散分布于万景公寓小区，与仁和公寓集中式公租房定位形成明显差异，故与仁和公寓不可比。

除上述市级公租房外，厦门市将部分保障性租赁房调整为公租房房源，由运营企业代为管理，此类项目主要分布于岛内思明区和湖里区，零散分布于高林居住区、湖边花园、岭兜佳园等住宅小区。此类分散式公租房项目多位于老旧小区内，物业品质及设施设备不及仁和公寓，故与仁和公寓不可比。

综合上述分析，厦门市岛内公租房与仁和公寓定位、品质相似的可比案例仅有湖边公寓。因此，评估机构进一步对比了仁和公寓周边 3 公里范围市场化租赁住房及保障性租赁住房的市场租金情况，对比项目包括金圆·金融公寓、联发尔寓·观音山店、金禾广场城邸公寓等，上述项目均为集中式公寓，且户型以单间公寓为主，物业品质良好，与仁和公寓可比，上述项目市场租金处于 40-80 元/平方米/月，仁和公寓市场租金标准处于上述市场租金范围内。

根据《厦门市人民政府关于印发市级公共租赁住房管理办法的通知》关于租金定价的政策以及每年调整幅度原则上不超过 5%的规定，本次测算参考仁和公寓的实际租金水平并结合 2025 年 12 月调整的租金定价标准进行考虑：于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，采用新的租金定价水平进行预测。

③空置率的确定

评估机构综合考虑了不动产项目所在区域的经济环境、人口净流入情况、本项目历史出租率、续租率及退租后去化时间、租金竞争力、可比项目租金水平及出租率、以及不动产项目实际经营情况等，审慎地对不动产项目租赁住房出租率进行了预测。

a) 区域经济环境及区域人口净流入情况

仁和公寓与林边公寓均处于厦门市岛内区域，区域经济环境及区域人口净流入情况详见林边公寓项目“空置率的确定”章节。

b) 项目历史出租率、续租率及退租后去化时间

仁和公寓项目于 2022 年 4 月投入运营，截至 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓项目公共租赁住房面积出租率为 99.43%。根据原始权益人提供的资料，仁和公寓项目历史出租率和续签率情况如下：

年度	期末时点面积出租率	年度平均面积出租率	年度平均续签率
2023 年	97.44%	94.03%	99.82%
2024 年	92.47%	84.82%	97.52%
2025 年	99.43%	97.94%	97.11%

注：2022 年无到期面积。

仁和公寓共有房源 1,993 套，虽然项目体量较大，但自 2022 年 4 月投入运营后的第 2 年就进入了稳定期，2023 年年度平均面积出租率达到 94.03%。仁和公寓为公共租赁住房项目，配租对象原为厦门市卫健系统的无住房职工，由职工所在单位集体申请承租，主要客群为五缘湾医疗园区内员工。2024 年 1 月，因部分企业租户资质不符清退了 302 套房源，导致年度平均面积出租率由 2023 年的 94.03%下降至 2024 年的 84.82%。2024 年 9 月，仁和公寓已取得厦门市住房和建设局关于租赁方案的批复，放开配租对象限制：面向符合申请条件的在厦稳定就业的无住房职工配租，由申请人所在单位作为承租单位集体申请，至 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓面积出租率已提升至 99.43%。自 2025 年 2 月份开放常态化配租后，仁和公寓平均去化天数在 15 日左右。仁和公寓近 3 年的年度平均续签率均在 95%以上，且续签租赁期多为 3 年，反映了租户的高满意度、高粘性。

c) 可比项目的租金水平及出租率

仁和公寓位于湖里区五缘湾核心区域，湖里区租赁住房平均租金为 42.1 元/平方米/月，周边可比性较强的公共租赁住房项目仅有单间公寓户型的湖边公寓，其市场租金标准为 53.8 元/平方米/月，其他已稳定运营的项目出租率在 90%左右。于 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓项目出租率为 99.43%，租金定价标准为已配备家具家电 53.03 元/平方米/月、未配备家具家电 49.13 元/平方米/月，享受公共租赁住房 30%优惠后的有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月，远低于湖里区租赁住房平均租金水平，也低于可比性较强的湖边公寓，具有一定的价格吸引力，出租率符合周边竞品项目水平。

综上，本次测算综合考虑换租空置天数等情况，空置率设定为 10%。

④收缴率的确定

a) 租金支付安排

仁和项目租金支付安排与林边公寓项目一致，详见林边公寓项目“租金支付安排”章节。

b) 历史收缴情况

根据原始权益人提供的资料，仁和公寓项目历史年度收缴率均为 100%，历史收缴状况良好。

由于仁和公寓项目公共租赁住房房源共计 1,993 套，项目体量较大、租户管理具有一定难度，故本次评估设定收缴率为 99%。

⑤其他收入

根据原始权益人提供的资料，仁和公寓项目其他收入为押金的利息收入。结合仁和公寓项目的实际情况，押金年利息收入按照一个月含税市场租金的年利息计算。活期存款利率由金融机构根据市场情况自主定价，经调查金融机构发布的活期存款利率，并从谨慎考虑，本次评估取 0.05%。

3）租金增长率

①历史租金单价情况

仁和公寓项目历史租金单价基本保持稳定，2023-2024 年公共租赁住房的租金定价标准未进行调整，2023 至 2025 年度末，仁和公寓有效租金单价水平分别为 36.30 元/平方米/月、36.24 元/平方米/月和 36.18 元/平方米/月，整体保持稳定态势。

②租金增长率取值的合理性分析

评估机构综合考虑了不动产项目历史租金情况、最近一次租金价格调整情况、所在区域租赁住房租金水平、当地相关租房政策规定、区域同类资产未来供需情况等，审慎设置项目租金增长率假设。

a) 最近一次租金价格调整情况

截至 2025 年末，仁和公寓项目最近一次租金价格调整为 2025 年 12 月 9 日，根据《厦门住房租赁发展有限公司关于 2025 年市级公共租赁住房项目租金评估结果汇总的通知》（厦房租赁〔2025〕31 号，发布日期 2025 年 12 月 9 日），按照新的租金定价标准执行，详见“租金水平的确定”。

b) 所在区域租赁住房租金水平

不动产项目位于厦门岛内，是城市的中心区域，具备优越的区位交通条件和完善的配套设施，租赁住房平均租金居于全市最高水平。截至 2025 年末，厦门市租赁住房平均租金为 39.10 元/平方米/月，湖里区租赁住房平均租金为 42.1 元/平方米/月。

目前仁和项目租金水平较湖里区周边市场租金相比仍有一定增长空间。

c) 当地相关租赁住房政策规定

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15 号）有关规定：公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过 5%。

d) 区域同类资产未来供需情况

根据仲量联行出具的市场调研报告，仁和公寓周边 3 公里内公租房供给有限，预计未来 3 年无新建集中式公租房项目入市。预计同类资产供给对不动产项目的竞争影响有限。

e) 已发行同类项目稳定期增长率情况

根据公开披露资料整理，已发行的同类型租赁住房 REITs 项目的租赁住房稳定期增长率位于 1.5%-3%区间。

综上，结合仁和公寓项目的实际状况，同时基于公共租赁住房的保障属性及租赁相关管理规定，经综合分析确定仁和公寓项目公共租赁住房的租金增长率假设为前 2 年不递增，2028 年起每三年递增 5%，2035 年起每年递增 1.5%。仁和公寓项目的租金年增长率设定情况如下表：

年度	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**	**2035 年及以后**
租金增长率	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	1.5%

4）年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括综合管理服务费、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

①综合管理服务费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括人工成本、清洁成本、安保成本、维保成本、能耗成本、推广成本、大物业管理费等，按年房地产总收益的一定比例确定。

②房产税：依据《财政部税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年1月12日，执行日期至2027年12月31日），第七条：“对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策”。即房产税为0.00元。

③增值税及附加：依据《财政部税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年1月12日，执行日期至2027年12月31日），第七条：“对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策”。即增值税及附加为0.00元。

④印花税：依据《财政部税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年1月12日，执行日期至2027年12月31日），第三条：“对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税”。即印花税为0.00元。

⑤保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，包括财产一切险、公共责任险，根据项目实际情况，本次估价设定保险费为10.00万元/年。

⑥城镇土地使用税：依据《财政部税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年1月12日，执行日期至2027年12月31日），第一条：“对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免

征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税”。即城镇土地使用税为 0.00 元。

5）资本性支出

资本性支出主要为仁和公寓项目每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。拟购入不动产项目依据工程尽调机构厦门长实建设有限公司出具的工程尽调报告测算未来资本性支出的金额。仁和公寓项目工程尽调机构的资质、专业人员及业务经验、资本性支出预测逻辑及计算方式及资本性支出的合理性分析详见林边公寓相应章节。仁和公寓项目未来 10 年内资本性支出预测金额如下：

单位：万元	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
仁和公寓	75.52	77.71	77.71	77.71	90.49	90.49	90.49	106.99	106.99	142.18

全寿命期的预测数据，其占不含税收入的比例如下：

项目名称	资本性支出占当期不含税收入比例
仁和公寓	2.71%-9.12%

6）年净收益

根据上述对仁和公寓项目经营收入及支出的分析，其 2025 年至 2028 年仁和公寓项目收入、成本及净收益如下表所示：

项目	2026 年	2027 年	2028 年
运营收入（万元/含税）	2,782.21	2,651.41	2,710.92
年总费用（万元）	199.18	190.29	194.33
资本性支出（万元）	75.52	77.71	77.71
年净收益（万元）	2,507.51	2,383.41	2,438.88

7）报酬率

根据不动产项目的实际情况，评估机构综合确定仁和公寓项目的报酬率为 6.25%，与林边公寓项目一致。对报酬率合理性的具体分析详见林边公寓项目对应章节。

8）可获收益年限

仁和公寓项目土地使用权终止日期为 2092 年 12 月 31 日，截至价值时点（2025 年 12 月 31 日），土地剩余使用年期为 67 年。

根据原始权益人提供的资料，仁和公寓项目 2022 年竣工，未来会投入资本性支出用于可能产生的房屋结构维修、设施设备维修、楼层翻新改造等，建筑预计经济耐用年限不短于土地使用年限，故本次估价以土地剩余使用年限作为仁和公寓项目的收益年限，本次估价的收益年限为 67 年。

9）计算结果

本次估价出于谨慎考虑，收益法估价结果不考虑土地使用权到期后的房屋建筑物残余价值。仁和公寓项目收益法计算的市场价值为人民币 49,470 万元（取整到十万），房地产单价 7,205 元/平方米。

4、评估价值

本次拟购入不动产项目为林边公寓项目和仁和公寓项目。拟购入不动产项目建筑面积合计 89,917.98 平方米，共 2,689 套租赁住房。拟购入不动产资产评估价值如下表所示。

表-83：拟购入不动产资产估值情况

序号	项目名称	所属区域	项目所在地	建筑面积（平方米）	截至 2025 年 12 月 31 日估值（万元）	估值单价（元/平方米）
1	林边公寓	福建省厦门市	思明区	21,254.68	19,100	8,986
2	仁和公寓	福建省厦门市	湖里区	68,663.30	49,470	7,205
合计				**89,917.98**	**68,570**	**7,626**

5、账面价值与评估价值的差异情况

根据仲量联行出具的估价报告，截至 2025 年 12 月 31 日，拟购入不动产资产估值合计 68,570 万元，由于不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此不动产资产的评估值不代表对不动产资产未来可交易价格的保证。

根据备考审计报告，截至 2025 年 12 月 31 日，拟购入不动产资产（含投资性房地产及家具家电）账面价值合计 68,804.98 万元，物业减值合计 234.98 万元，物业减值率 0.34%。

6、存续期内部收益率（IRR）或者资本化率（Cap Rate）

（1）资本化率

根据 2026 年扣除资本性支出前的运营净收益计算，林边公寓项目、仁和公寓项目首年资本化率（Cap Rate）分别为 5.19%和 5.22%。

（2）已发行同类公募 REITs 资本化率情况

项目名称	所在地	评估时点	首年资本化率[16]
本项目	**厦门**	**2025-12-31**	**林边公寓：5.03% 仁和公寓：5.07%**
厦门安居 REIT	厦门	2022-3-31	园博公寓：5.1% 珩琦公寓：5.1%
北京保障房 REIT	北京	2022-3-31	文龙家园：4.8% 熙悦尚郡：4.7%
深圳安居 REIT	深圳	2022-3-31	安居百泉阁：5.0% 安居锦园：4.7% 保利香槟苑：3.9% 凤凰公馆：4.6%
华润有巢 REIT	上海	2022-6-30	有巢泗泾：4.5% 有巢东经：4.5%
城投宽庭 REIT	上海	2023-6-30	未披露
招商蛇口 REIT	深圳	2024-6-30	壹栈林下：4.7% 壹栈太子湾：5.5%
上海地产 REIT	上海	2024-9-30	虹桥项目：4.7% 江月路项目：4.7%
华泰苏州恒泰 REIT	苏州	2024-12-31	未披露
北京保障房 REIT 扩募	北京	2024-12-31	朗悦嘉园：4.8% 光机电：4.9% 盛悦家园：4.7% 温泉凯盛家园：4.7%
华润有巢 REIT 扩募	上海	2025-06-30	有巢马桥：4.15%

7、基金管理人及计划管理人对不动产项目评估参数合理性意见

[16] 此处按照扣除资本性支出后的运营净收益口径的资本化率统计。

不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析得出，综合前文的分析论证，基金管理人和计划管理人认为估值参数的取值具有合理性。

8、期后重大事项

根据原始权益人出具的说明文件，评估基准日后不动产项目未发生可能导致收入或成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项。

二、现金流测算分析

（一）可供分配金额测算

根据《公募 REITs 指引》《操作指引》《新购入不动产指引》，基金管理人编制了 2026 年及 2027 年度（以下简称“预测期”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》包括中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金预测合并利润表、中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金预测合并可供分配金额计算表、中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金预测合并现金流量表、拟购入不动产项目预测合并利润表、拟购入不动产项目预测合并可供分配金额计算表、拟购入不动产项目预测合并现金流量表及相关附注。《可供分配金额测算报告》经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具了编号为利安达专字[2026]第 0060 号的可供分配金额测算报告审核报告。

《可供分配金额测算报告》是基金管理人在各项假设的基础上编制的，并且披露了基金管理人认为对评估可供分配金额测算报告至关重要的所有重要信息。虽然可供分配金额测算报告是根据审慎原则编制的，但可供分配金额测算报告所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用，并阅读报告全文。

本次扩募完成后，本基金将持有 4 处不动产项目，包括已持有的 2 处不动产项目和本次扩募拟购入的 2 处不动产项目。本基金于 2022 年 8 月首次发售上市时发售金额为 13.00 亿元，本次扩募基金平价模拟发售规模为 6.857 亿元。本次扩募发售实际募集金额根据扩募发售结果最终确定。

需特别说明的是，因本基金实际取得拟购入项目公司控股权的日期并非 2026 年 1

月 1 日，故本基金的预测可供分配金额与预测现金流分派率可能与实际情况存在差异。

1．基金预测合并利润表、预测合并可供分配金额计算表、预测合并现金流量表

根据《可供分配金额测算报告》，本次扩募完成后，本基金 2026 年、2027 年全年预测合并利润表如下：

表-84：基金预测合并利润表

单位：元

项 目	2026年预测	2027年预测
一、营业总收入	**117,060,945.96**	**117,286,560.32**
1.营业收入	114,241,052.10	114,417,598.82
2.利息收入	5,500.00	5,400.00
3.其他收益	2,814,393.86	2,863,561.50
二、营业总成本	**72,846,526.16**	**67,751,413.39**
1.营业成本	42,936,748.57	38,636,863.22
2.利息支出	2,616,326.82	2,616,326.82
3.税金及附加	5,293,552.05	5,258,844.79
4.管理费用	2,784,900.00	1,984,900.00
5.管理人报酬	18,631,122.91	18,682,225.01
6.托管费	191,539.49	192,862.90
7. 信用减值损失	**392,336.32**	**379,390.65**
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）	**44,214,419.80**	**49,535,146.93**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**44,214,419.80**	**49,535,146.93**
减：所得税费用	1,135,380.42	1,932,373.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**43,079,039.38**	**47,602,773.83**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**43,079,039.38**	**47,602,773.83**
七、综合收益总额	**43,079,039.38**	**47,602,773.83**

根据《可供分配金额测算报告》，本次扩募完成后，本基金 2026 年、2027 年全年预

测合并可供分配金额计算表如下：

表-85：基金预测合并可供分配金额计算表

单位：元

项目	2026年预测	2027年预测
合并净利润	**43,079,039.38**	**47,602,773.83**
折旧和摊销	42,936,748.57	38,636,863.22
利息支出	2,616,326.82	2,616,326.82
所得税费用	1,135,380.42	1,932,373.10
息税折旧及摊销前利润	**89,767,495.19**	**90,788,336.97**
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	36,951.65	-
2. 其他可能的调整项，如基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	711,493,684.97	32,036,643.62
调减项		
1. 当期购买不动产项目等资本性支出	-681,776,841.60	-4,028,195.20
2. 支付的利息及所得税费用	-3,751,707.24	-4,548,699.92
3. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-32,036,643.62	-30,536,643.62
重大资本性支出	-	-
预留经营活动所需现金	-32,036,643.62	-30,536,643.62
可供分配金额	**83,732,939.35**	**83,711,441.85**
预计分派率	**2.97%**	**2.97%**

根据《可供分配金额测算报告》，本次扩募完成后，本基金2026年、2027年全年预测合并现金流量表如下：

表-86：基金预测合并现金流量表

单位：元

项 目	2026年预测	2027年预测
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	118,374,740.85	118,643,176.10
取得利息收入收到的现金	5,500.00	5,400.00
经营活动现金流入小计	**118,380,240.85**	**118,648,576.10**

项 目	2026年预测	2027年预测
支付的各项税费	10,756,890.50	11,548,951.14
支付其他与经营活动有关的现金	21,570,610.75	20,859,987.91
经营活动现金流出小计	**32,327,501.25**	**32,408,939.05**
经营活动产生的现金流量净额	**86,052,739.60**	**86,239,637.05**
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,821,216.21	4,028,195.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	190,763,255.96	-
投资活动现金流出小计	**193,584,472.17**	**4,028,195.20**
投资活动产生的现金流量净额	**-193,584,472.17**	**-4,028,195.20**
三、筹资活动产生的现金流量：		
认购/申购收到的现金	685,700,000.00	-
筹资活动现金流入小计	685,700,000.00	-
偿付利息支付的现金	-	-
分配支付的现金	29,845,000.00	83,732,939.35
支付其他与筹资活动有关的现金	488,192,369.43	-
筹资活动现金流出小计	**518,037,369.43**	**83,732,939.35**
筹资活动产生的现金流量净额	**167,662,630.57**	**-83,732,939.35**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	**60,130,898.00**	**-1,521,497.50**
加：期初现金及现金等价物余额	55,638,684.97	115,769,582.97
六、期末现金及现金等价物余额	**115,769,582.97**	**114,248,085.47**

2．拟购入不动产项目预测合并利润表、预测合并可供分配金额计算表、预测合并现金流量表

根据《可供分配金额测算报告》，本基金拟购入的不动产项目2026年、2027年全年预测合并利润表如下：

表-87：拟购入不动产项目预测合并利润表

单位：元

项 目	2026年预测	2027年预测
一、营业总收入	**39,591,748.16**	**38,298,024.80**
1.营业收入	39,233,631.60	37,939,064.97

项 目	2026年预测	2027年预测
2.利息收入	2,200.00	2,100.00
3.其他收益	355,916.56	356,859.83
二、营业总成本	**27,187,209.79**	**23,758,988.05**
1.营业成本	16,486,888.74	14,118,285.12
2.利息支出	983,429.93	983,429.93
3.税金及附加	882,916.42	776,805.16
4.管理费用	1,952,300.00	1,152,300.00
5.管理人报酬	6,420,768.38	6,278,966.74
6.托管费	68,570.00	69,810.45
7.信用减值损失	392,336.32	379,390.65
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）	**12,404,538.37**	**14,539,036.75**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**12,404,538.37**	**14,539,036.75**
减：所得税费用	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**12,404,538.37**	**14,539,036.75**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**12,404,538.37**	**14,539,036.75**
七、综合收益总额	**12,404,538.37**	**14,539,036.75**

根据《可供分配金额测算报告》，本基金拟购入的不动产项目2026年、2027年全年预测合并可供分配金额计算表如下：

表-88：拟购入不动产项目预测合并可供分配金额计算表

单位：元

项目	2026年预测	2027年预测
合并净利润	12,404,538.37	14,539,036.75
折旧和摊销	16,486,888.74	14,118,285.12
利息支出	983,429.93	983,429.93
所得税费用	-	-
息税折旧及摊销前利润	**29,874,857.04**	**29,640,751.80**

项目	2026年预测	2027年预测
调增项		
1. 应收和应付项目的变动	36,951.65	-
2. 其他可能的调整项，如基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	685,700,000.00	6,244,374.61
调减项		
1. 当期购买不动产项目等资本性支出	-680,014,341.60	-1,088,295.20
2. 支付的利息及所得税费用	-983,429.93	-983,429.93
3. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	-6,244,374.61	-5,544,374.61
重大资本性支出	-	-
预留经营活动所需现金	-6,244,374.61	-5,544,374.61
可供分配金额	**28,369,662.55**	**28,269,026.67**
预计分派率	**4.14%**	**4.12%**

根据《可供分配金额测算报告》，本基金拟购入不动产项目2026年、2027年全年预测合并现金流量表如下：

表-89：拟购入不动产项目预测合并现金流量表

单位：元

项 目	2026年预测	2027年预测
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	39,426,410.83	38,146,340.58
取得利息收入收到的现金	2,200.00	2,100.00
经营活动现金流入小计	**39,428,610.83**	**38,148,440.58**
支付的各项税费	2,095,545.34	1,990,041.52
支付其他与经营活动有关的现金	8,404,686.73	7,501,077.19
经营活动现金流出小计	**10,500,232.07**	**9,491,118.71**
经营活动产生的现金流量净额	**28,928,378.76**	**28,657,321.87**
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,058,716.21	1,088,295.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	190,763,255.96	-
投资活动现金流出小计	**191,821,972.17**	**1,088,295.20**

项 目	2026年预测	2027年预测
投资活动产生的现金流量净额	**-191,821,972.17**	**-1,088,295.20**
三、筹资活动产生的现金流量：		
认购/申购收到的现金	685,700,000.00	-
筹资活动现金流入小计	685,700,000.00	-
偿付利息支付的现金	-	-
分配支付的现金	-	28,369,662.55
支付其他与筹资活动有关的现金	488,192,369.43	-
筹资活动现金流出小计	**488,192,369.43**	**28,369,662.55**
筹资活动产生的现金流量净额	**197,507,630.57**	**-28,369,662.55**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**34,614,037.16**	**-800,635.88**
加：期初现金及现金等价物余额	-	34,614,037.16
六、期末现金及现金等价物余额	**34,614,037.16**	**33,813,401.28**

3．基金预测合并可供分配金额测算的核心假设

（1）预测合并可供分配金额测算基本假设

基金管理人编制预测期内《可供分配金额测算报告》时考虑目前的宏观经济和市场情况而采用的一般性假设如下：

1）在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2）在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

3）在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化。

4）目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5）业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、

设备和其他供应中断而受到不利影响。

6）有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

7）无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

8）业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9）市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

10）不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

11）经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

12）不会受到招募说明书“风险因素”中所列任何风险因素的重大不利影响。

13）目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对《可供分配金额测算报告》产生重大影响。

14）在预测期内，投资性房地产无处置计划。

15）在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。

16）主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

17）本次扩募募集的资金扣除必要税费（如有）及预留费用（如有）后，投资于第2期资产支持专项计划，用于第2期资产支持专项计划向原始权益人支付购买拟购入项目公司股权的对价以及向拟购入项目公司发放借款和增资。第2期资产支持专项计划向拟购入项目公司发放的借款和增资款将用于偿还拟购入项目公司于预测期期初的原关联方债务以及应付利息（如有）。

18）未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

19）在预测期内，假设本基金不会发生第二次扩募。

（2）预测合并可供分配金额测算具体假设

1）营业收入

预测的营业收入包含现有租约产生的租金、预计现有租约到期后按照规定设定的租金体系计算的新签租约的租金收入。

年租金收入为租约期内租金收入与租约期外租金收入之和。租约期内租金收入为租约期内月租金收入乘以当年剩余租赁月数；租约期外租金收入等于预测的月租金收入乘以当年剩余月数，租约期外的租金收入考虑空置率。

租约期内月租金收入按照实际租约计算。

租约期外月租金收入按照当年预测月租金计算，当年预测月租金根据市场租金水平及保障性租赁住房和公共租赁住房租金水平的定价要求进行预测。空置率按照历史经营数据考虑换租空置天数等情况进行预测。

预测期内，本基金及拟购入不动产项目合并营业收入明细预测如下：

项目（单位：元）	2026年预测	2027年预测
租金收入	114,241,052.10	114,417,598.82
合计	114,241,052.10	114,417,598.82

预测期内，拟购入不动产项目营业收入明细预测如下：

项目（单位：元）	2026年预测	2027年预测
租金收入	39,233,631.60	37,939,064.97
合计	39,233,631.60	37,939,064.97

上述预测结果依赖于一系列的假设，而这些假设是基金管理人根据原始权益人提供的不动产项目历史运营情况、运营管理机构对预测期内项目公司的经营计划、评估机构提供的该区域租赁住房市场情况和租赁住房相关政策作出的。

a.）租金水平

本基金已持有不动产项目园博公寓、珩琦公寓及拟购入不动产项目林边公寓属于保障性租赁住房。前述项目在执行租金符合其取得的保障性租赁住房认定书和《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理试行操作细则》的规定。

拟购入不动产项目仁和公寓属于公共租赁住房，仁和公寓在执行租金符合《厦门市

市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号）的规定。

截至2025年12月31日，已持有不动产项目存续租约平均含税租金单价如下：

不动产项目名称	平均含税租金单价
园博公寓	35.50元/平方米/月
珩琦公寓	34.03元/平方米/月

园博公寓于2025年12月31日有效租金单价水平为35.50元/平方米/月（含税）。第三方评估机构对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，本着谨慎性原则，按照合同平均租金35.50元/平方米/月（含税）进行预测。

珩琦公寓于2025年12月31日有效租金单价水平为34.03元/平方米/月（含税）。第三方评估机构对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，本着谨慎性原则，按照合同平均租金34.03元/平方米/月（含税）进行预测。

截至2025年12月31日，拟购入不动产项目存续租约平均含税租金单价如下：

不动产项目名称	平均含税租金单价
林边公寓	50.14元/平方米/月
仁和公寓	36.18元/平方米/月

林边公寓于2025年12月31日有效租金单价水平为50.14元/平方米/月（含税）。评估机构对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，本着谨慎性原则，按照基准日有效租金单价50.14元/平方米/月（含税）进行预测。

仁和公寓于2025年12月31日有效租金单价水平为36.18元/平方米/月（含税）。根据《厦门住房租赁发展有限公司关于2025年市级公共租赁住房项目租金评估结果汇总的通知》（厦房租赁〔2025〕31号，发布日期2025年12月9日），仁和公寓自2025年12月9日按照新的租金定价标准执行，即：市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层，仁和公寓含家具家电的租金评估结果为51.50元/平方米/月（含税）、不含家

具家电的租金评估结果为 47.80 元/平方米/月（含税）。评估机构对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算；对于租赁合同存续期外的租金预测，采用新的租金定价水平进行预测。

b.）租金增长率

已持有不动产项目的平均租金单价年增长率如下表：

不动产项目名称	2026年租金增长率预测	2027年租金增长率预测
园博公寓	0%	2%
珩琦公寓	0%	2%

结合市场平均租金增长率水平、CPI 物价指数以及拟购入不动产项目的实际状况，同时基于保障性租赁住房、公共租赁住房的保障属性及租赁相关管理规定，拟购入不动产项目的平均租金单价年增长率设定情况如下表：

不动产项目名称	2026年租金增长率预测	2027年租金增长率预测
林边公寓	0%	0%
仁和公寓	0%	0%

c.）空置率

截至 2025 年 12 月 31 日，园博公寓出租率[17]为 99.64%，珩琦公寓出租率为 99.82%。根据评估机构对已持有不动产项目的历史数据的分析，租约期外因换租、装修改造等原因而产生的空置率预测为：

不动产项目名称	2026年 预测空置率	2027年 预测空置率
园博公寓	5%	5%
珩琦公寓	5%	5%

截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓出租率为 95.26%，仁和公寓出租率为 99.43%。根据评估机构对拟购入不动产项目的历史数据的分析，租约期外考虑换租空置天数、大

[17] 出租率=已出租面积/建筑面积，下同。

租户集中度等情况，空置率预测为：

不动产项目名称	2026年 预测空置率	2027年 预测空置率
林边公寓	7%	7%
仁和公寓	10%	10%

d.）收缴率

收缴率 =1 - 当年年末应收账款余额 / 当年含税租金收入

历史期间园博公寓、珩琦公寓收缴率为100%。基于历史期间项目公司的收缴率，预测期内假设园博公寓、珩琦公寓的收缴率为100%。

历史期间林边公寓、仁和公寓收缴率为100%。基于历史期间项目公司的收缴率，并从谨慎考虑，预测期内假设林边公寓、仁和公寓的收缴率为99%。

2）利息收入

利息收入为已持有及拟购入项目公司收取押金的利息收入，押金为1个月租金（其中仁和公寓押金为1个月市场价租金），其利率为活期存款利率，由金融机构根据市场情况自主定价，经调查金融机构发布的活期存款利率并从谨慎角度考虑，假设利率为0.05%。

3）其他收益

项目公司为一般纳税人，依据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），增值税率为9.00%。同时，依据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告2021年第24号），一般纳税人向个人出租住房取得的全部收入，可以选择简易计税方法，按照5.00%的征收率减按1.50%计算缴纳增值税。

综上，承租人为个人的，采用简易计税方式，增值税按照5.00%的征收率减按1.50%计算，产生其他收益；承租人为公司的，采用一般计税方式，增值税按9.00%计算。

已持有不动产项目中，园博公寓2025年12月31日存续租约的个人租户实际占比约为93%，假设园博公寓的承租人结构在预测期内保持不变；珩琦公寓2025年12月

31 日存续租约的个人租户实际占比约为 96%，假设珩琦公寓预测期内的个人租户占比为 94%。

拟购入不动产项目中，林边公寓 2025 年 12 月 31 日存续租约的个人租户实际占比约为 92%，假设林边公寓的承租人结构在预测期内保持不变；仁和公寓作为公共租赁住房，租金收入免征增值税，不产生其他收益。

4）营业成本

营业成本包括与租赁住房出租运营相关的长期待摊费用摊销、投资性房地产折旧。项目公司的日常运营管理费用已计入管理人报酬。本基金存续期间的合并财务报表中，以本基金购买日项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计使用寿命内计提折旧额。即：

长期待摊费用摊销额=长期待摊费用原值/摊销年限

投资性房地产折旧额=（投资性房地产于购买日的公允价值-预计净残值）/预计使用寿命

预测期内，本基金及拟购入不动产项目合并营业成本明细预测如下：

项目（单位：元）	2026年预测	2027年预测
折旧和摊销	42,936,748.57	38,636,863.22
合计	42,936,748.57	38,636,863.22

预测期内，拟购入不动产项目合并营业成本明细预测如下：

项目（单位：元）	2026年预测	2027年预测
折旧和摊销	16,486,888.74	14,118,285.12
合计	16,486,888.74	14,118,285.12

5）利息支出

利息支出为项目公司向资产支持专项计划支付借款利息时产生的不能抵扣的增值税。

6）税金及附加

税金及附加主要包含增值税附加税、房产税、土地使用税及印花税等，上述各税费根据各项目公司当地税收规定测算得出。由于房屋出租产生的能抵扣的增值税进项税额极少，本次预测未予考虑。

项目公司涉及的各项税项及适用税率如下表：

税　种	税率
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	保障性租赁住房：从价计征，以房产原值的70%为纳税基准，税率为1.2%；从租计征，以不含税租金收入为纳税基准，企业客户收入税率为12%，自然人客户收入税率减按4%； 公共租赁住房：免征房产税。
城镇土地使用税	园博公寓按应税土地实际占用面积以3.2元/平方米/年定额计缴； 珩琦公寓按应税土地实际占用面积以3.2元/平方米/年定额计缴； 林边公寓按应税土地实际占用面积以4.8元/平方米/年定额计缴； 仁和公寓：公共租赁住房免征城镇土地使用税

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局住房城乡建设部公告2021年第24号），住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。根据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告2026年第10号），纳税人发生以下应税交易，可以选择适用简易计税方法，按照规定征收率计算缴纳增值税。“……5.自2026年1月1日起，《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）中现行有效的增值税优惠政策。”

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2019年第61号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号）、《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号）、《关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第4号）等规定：对

公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；对公租房免征房产税；对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

7）管理费用

管理费用主要包含中介费及保险费。

中介费主要包括审计费、资产评估费、信息披露费等费用。根据项目公司历史情况及本基金未来费用预算综合测算得出。

保险费包括项目公司为不动产项目投保财产一切险、公众责任险等险种而支付的保险费。预测期内已持有不动产项目保险费根据已签署的保险合同计算，拟购入不动产项目的上述保险费率根据运营管理机构对保险费用的询价结果计算。

8）管理人报酬

管理人报酬包含需支付给管理人的固定管理费及需支付给运营管理机构的运营管理费。固定管理费的计算方式详见本招募说明书第四部分“不动产基金”之“四、基金运作”之“（二）基金合同及托管协议相关情况”之“9、基金的费用与税收”；运营管理费的计算方式详见本招募说明书第三部分“治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排”之“（三）运营管理费用”。

特别地，预测期内假设实际实现的“营业收入”-“应收账款余额的增加”等于运营收入目标值，故未对可能产生的浮动管理费用进行预测。

9）托管费

托管费为需支付给基金托管人及专项计划托管人的托管费。根据基金合同、基金托管协议等文件的约定计算。

10）信用减值损失、资产减值损失、营业外收入和营业外支出

《可供分配金额测算报告》未考虑预测期内可能发生的资产减值损失、营业外收入和营业外支出。因此，资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为0元。

已持有的不动产项目的预测收缴率为100%，其预测期内信用减值损失金额为0元；林边公寓和仁和公寓预测收缴率为99%，假设当期未收缴的应收账款，当期形成坏账损

失，2026 年预测信用减值损失金额为 392,336.32 元；2027 年预测信用减值损失金额为 379,390.65 元。

11）所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。已持有的不动产项目 2026 年预测期内园博公司和珩琦公司的所得税费用分别为 600,988.82 元、534,391.60 元，2027 年预测期内园博公司和珩琦公司的所得税费用分别为 1,037,326.39 元、895,046.71 元。拟购入的不动产项目在预测期内未考虑递延所得税费用。

根据税法规定，各项目公司的企业所得税税率均为 25%。据永大税务师事务所（厦门）有限公司出具的税务意见书确认，资产支持专项计划暂无须缴纳企业所得税。本基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。

12）折旧与摊销

不动产项目资产的折旧与摊销为投资性房地产的折旧额和长期待摊费用的摊销额。

13）应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动包括应收及应付款项的变动。

应收及应付款项的变动主要是应收账款、其他应付款、预收款项余额的变动，应收账款、预收款项为应收、预收租金，其他应付款为应付租赁押金。期末期初应收租金、应付租赁押金、预收租金预计存在较小变动，因此，假设应收账款、其他应付款、预收账款的余额在预测期内未发生变动。应收租金金额很小，假设期初期末应收账款金额为零。假设除拟购入不动产项目的保险费用外，已持有与拟购入的不动产项目运营管理费、基金管理费、计划管理费、托管费、中介费等费用当年计提、当年支付。拟购入的不动产项目预付账款为保险费用，按照保单对应的保险期间考虑预付账款的变动。

14）其他可能的调整项

其他可能的调整项为基金发行份额募集的资金、基金分红和期初现金余额。

根据本次扩募的交易安排，对拟购入项目公司于 2025 年 12 月 31 日的财务报表进行模拟调整，具体包括：收回截至 2025 年 12 月 31 日的其他应收款；付清应付账款、

应交税金等除租户押金保证金及预收款外的款项；保留租户押金保证金及预收款对应的货币资金，其余货币资金归属原始权益人。基于前述调整后，拟购入项目公司于预测期期初的账面现金为524.44万元，假设对前述账面现金进行预留，详见“17）未来合理的相关支出预留”。

15）当期购买不动产项目等资本性支出

当期购买不动产项目等资本性支出主要包括购买不动产项目支出及偿还借款、不动产项目装修费及家具家电购置。

本次扩募募集的资金扣除必要税费（如有）及预留费用（如有）后，投资于第2期资产支持专项计划，用于第2期资产支持专项计划向原始权益人支付购买拟购入项目公司股权的对价以及向拟购入项目公司发放借款和增资。第2期资产支持专项计划向拟购入项目公司发放的借款和增资款将用于偿还拟购入项目公司于预测期期初的原关联方债务以及应付利息（如有）。

16）支付的利息及所得税费用

支付的利息及所得税费用包括预测期内支付的利息、所得税费用。

17）未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留是预留经营活动所需现金，预测期预留金额主要考虑期末预收租金及押金的余额、预留其他运营所需费用等。

4．评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

根据拟购入不动产项目评估报告及可供分配金额测算报告，2026年及2027年拟购入不动产项目运营净收益预测结果对比及差异情况如下表所示，差异比例未超过5%。

表-90：评估报告与可供分配金额测算报告预测结果对比[18]

单位：人民币万元

项目	2026年度	2027年度
评估报告运营净收益预测结果	3,468.98	3,346.51

[18] 差异比例=（评估报告运营净收益预测结果-可供分配金额测算报告运营净收益预测结果）/可供分配金额测算报告运营净收益预测结果；基于本基金的交易结构设计，从项目公司层面运营净收益至最终可供分配金额，仍需考虑应收应付的调整及管理人报酬等各层级费用。

项目	2026年度	2027年度
可供分配金额测算报告运营净收益预测结果	3,468.03	3,346.52
差异比例	0.03%	0.00%

（二）资本性支出

未来目标不动产资产的主体工程及设施设备的更换、改造及大修主要体现为资本性支出。根据专业工程机构厦门长实建设有限公司出具的工程尽职调查报告，拟购入不动产项目自建成以来未发生资本性支出，未来十年的资本性支出的预测情况见下表。对于不动产项目的评估报告，评估机构以此预测拟购入不动产项目未来资本性支出，资本性支出已在收益法预测期的成本中列支，并在计算运营净收益时扣除；对于本基金的可供分配金额测算报告，基金管理人亦按照下表预测拟购入不动产项目未来资本性支出，并已在计算可供分配金额时扣除。

表-91：拟购入不动产项目未来资本性支出

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
林边公寓	30.35	31.12	31.12	31.12	35.47	41.03	41.03	48.19	48.19	63.04
仁和公寓	75.52	77.71	77.71	77.71	90.49	90.49	90.49	106.99	106.99	142.18
合计	**105.87**	**108.83**	**108.83**	**108.83**	**125.96**	**131.52**	**131.52**	**155.17**	**155.17**	**205.22**

注：两项目合计和单独加总的差异系四舍五入导致。

2026 年 1 月 1 日至 2092 年 12 月 31 日（即评估预测期首日至土地使用权到期日），拟购入不动产项目资本性预测总额为 27,648.04 万元。拟购入不动产项目未来预测的资本性支出金额与项目运营年限相匹配，具有合理性，详见本部分“一、资产评估”之“（一）不动产项目评估情况”之“3、评估假设、评估过程、评估参数设置依据”。

本基金存续期内，如拟购入不动产项目的资本性支出出现大幅增长，则可能对本基金的可供分配金额造成不利影响，详见本招募说明书“风险因素”之“一、基金的特有风险”。

（三）敏感性分析

《可供分配金额测算报告》中的可供分配金额测算是基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项的不确定性，《可供分配金额测算报告》中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使投资者评估部分假设变化对可供分配金额的影响，本节针对营业收入进行了敏感性分析，以说明营业收入变动对可供分配金额的影响。需要注意的是，假设条件的变动是紧密相关的，营业收入的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，如营业收入变动将影响税金及附加、所得税费用及管理人报酬等预测金额，这些影响可能会相互抵消或放大。

预测期内，营业收入的变动对本基金预测合并可供分配金额的敏感性分析结果如下：

（1）2026 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	83,732,939.35	87,815,800.64	4.88%
营业收入	下降 5%	83,732,939.35	79,650,078.03	-4.88%

（2）2027 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
营业收入	上升 5%	83,711,441.85	87,777,082.03	4.86%
营业收入	下降 5%	83,711,441.85	79,645,801.67	-4.86%

（四）分派率及 IRR

扩募完成前预测可供分配金额及分派率：假设本次扩募基金合同更新生效日为 2026 年 1 月 1 日，本次扩募完成前基金市值[19]约为 2,129,600,000.00 元，本基金于 2026 年度和 2027 年度的预测可供分配金额分别为 55,363,276.80 元、55,442,415.18 元，基于

[19] 扩募交易完成前基金市值=2025 年 12 月最后一个交易日（含）前 20 个交易日本基金交易均价×扩募前基金份额，其中 2025 年 12 月最后一个交易日为 2025 年 12 月 31 日；2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日交易均价=2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日基金交易总额÷2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日基金交易总量，不含大宗交易。

本次扩募完成前基金市值计算的本基金于 2026 年度和 2027 年度的预测现金分派率分别为 2.60%、2.60%。

拟购入不动产项目的预测可供分配金额及分派率：假设本次扩募基金平价模拟发售规模为 685,700,000.00 元，2026 年度和 2027 年度拟购入不动产项目预测可供分配金额分别为 28,369,662.55 元、28,269,026.67 元，基于本次扩募基金平价模拟发售规模的拟购入不动产项目于 2026 年度和 2027 年度的预测现金分派率分别为 4.14%、4.12%。截至 2025 年 12 月 31 日，财政部公布的十年期国债收益率为 1.8136%，拟购入不动产项目于 2026 年度和 2027 年度的预测现金分派率不低于 2025 年 12 月 31 日的 10 年期国债收益率上浮 150 个基点。

扩募完成后基金的预测可供分配金额及分派率：假设本次扩募完成后模拟基金市值[20]合计约为 2,815,300,000.00 元，本基金及拟购入不动产项目于 2026 年度和 2027 年度的预测可供分配金额分别为 83,732,939.35 元、83,711,441.85 元，因此，基于本次扩募完成后模拟基金市值计算的本基金及拟购入不动产项目于 2026 年度和 2027 年度的预测现金分派率分别为 2.97%、2.97%。

基于上述预测，本次扩募完成后，本基金于 2026 年度和 2027 年度预测现金分派率分别提升 0.37%、0.37%。

具体情况如下表（单位：元）：

名称	2026 年预测	2027 年预测
合并预测可供分配金额（①）	83,732,939.35	83,711,441.85
拟购入不动产项目预测可供分配金额（②）	28,369,662.55	28,269,026.67
已持有不动产项目预测可供分配金额（③=①-②）	55,363,276.80	55,442,415.18
本次扩募完成前基金市值（④）	2,129,600,000.00	
本次扩募完成前预测现金分派率（⑤=③/④）	**2.60%**	**2.60%**
本次扩募基金平价模拟发售规模（⑥）	685,700,000.00	
拟购入不动产项目预测现金分派率（⑦=②/⑥）	**4.14%**	**4.14%**
交易完成后模拟基金市值（⑧=④+⑥）	2,815,300,000.00	
交易完成后预测现金分派率（⑨=①/⑧）	**2.97%**	**2.97%**

[20] 本次扩募完成后模拟基金市值=本次扩募完成前基金市值+本次扩募基金平价模拟发售规模。

第三部分　治理机制与运营管理安排

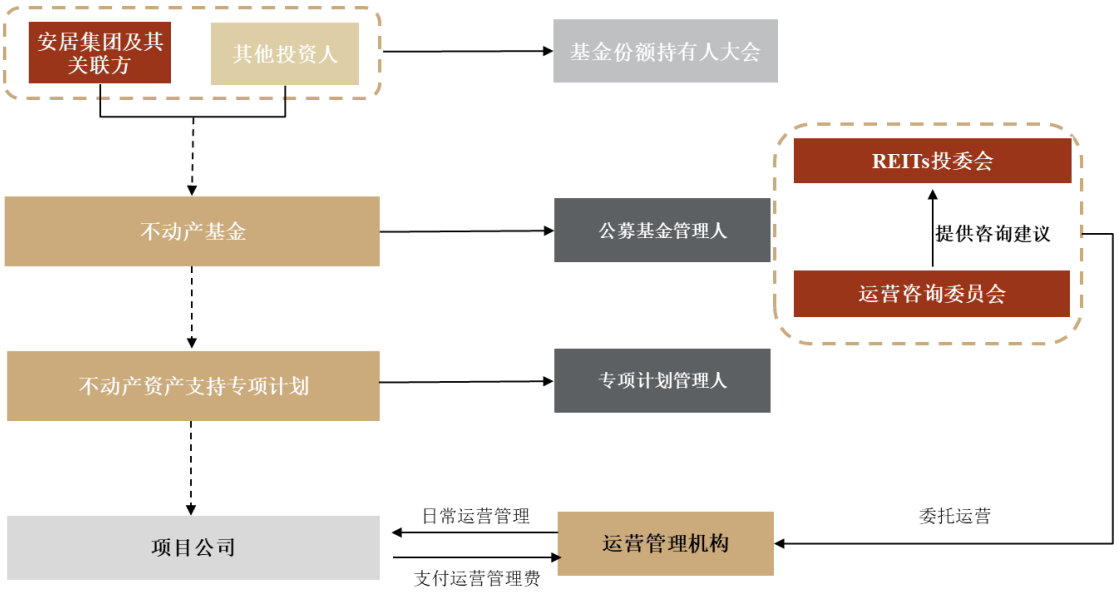
一、不动产基金治理机制

本基金已系统设置基金份持有人大会、基金管理人、项目公司等对关键事项的分层决策机制，从而充分发挥各参与主体的优势专长，持续提升存续期管理质效。

（一）分层决策机制

1、分层决策机制

本基金治理架构图如下：



（1）持有人大会层面

基金份额持有人大会为本基金的最高决策层级。基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

针对调整基金存续期限，更换基金管理人、托管人、运营管理机构等重要参与方或调整其报酬标准，转换基金运作方式、变更基金类别、变更基金投资目标及策略等重大要素变更，重大项目购入或出售，基金扩募，重大关联交易等关乎本基金基本运作方式调整、重大要素变更、对于持有人利益将产生重大影响的事项，均需提交基金份额持有人大会审议决策，具体约定已于本基金招募说明书及基金合同中进行详细披露。

本基金原始权益人或其受同一实际控制的关联方参与战略配售比例不低于基金发售数量的20%，根据基金合同的约定，单独或合计持有本基金总份额10%以上（含10%）基金份额的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，故原始权益人可依基金合同约定合法行使持有人权益，可充分参与本基金相关事项的决策过程。

（2）基金管理人层面

基金管理人设立REITs投委会负责对不动产基金重大事项的审批决策，同时设立运营咨询委员会为具体基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议。

1）REITs投委会

REITs投委会主要对于项目立项申请、申报注册、中介机构选聘、不动产项目购入和出售、关联交易、对外借款、项目运营重大事项、定期报告重要内容等事项进行审议决策。

根据法律法规、中国证监会规定及基金管理人章程，REITs投委会审议事项中属于基金管理人董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

REITs投委会由基金管理人相关高级管理人员、REITs业务核心骨干等人员组成。

REITs投委会设主席一名，负责召集和主持会议。REITs投委会分为定期会议和临时会议，定期会议原则上每月召开一次，临时会议由REITs投委会委员在认为有必要的情况下提议，经REITs投委会主席批准召开。

REITs投委会会议应由全体委员的三分之二以上（含本数）出席方可举行。会议由主席负责召集和主持，主席因故缺席时由其指定人员负责召集并主持。

每一委员拥有一票表决权，表决形式分为赞成、反对和弃权三种。所有表决事项需经三分之二以上（含三分之二）的赞成票表决通过。

2）运营咨询委员会

考虑到本基金的产品创新性及租赁住房类资产运营管理的特殊性，为更好地维护本基金基金份额持有人合法权益，充分发挥运营能力机构参与不动产项目运营管理的作用，更专业化开展本基金的投资和运营管理，基金管理人设立运营咨询委员会，引入具备租

赁住房项目投资、运营管理经验的资深人士，及具备相关审计、法律和评估等专业能力的人士，为本基金的投资和运营提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。

运营咨询委员会由基金管理人指定的资深 REITs 业务人员、原始权益人提名并经基金管理人同意聘请的具备租赁住房项目投资、运营管理经验的资深人士，以及基金管理人聘请的具备相关审计、法律、评估等专业能力的人士组成。前述经原始权益人提名的委员不得在本基金所涉项目公司任职或领薪。运营咨询委员会委员的任免由基金管理人 REITs 投委会决定。

运营咨询委员会执行主席由基金管理人 REITs 投委会指定。执行主席负责召集和主持会议，并应妥善存档保管会议相关材料。运营咨询委员会提供专业意见的事项包括但不限于：

i. 不动产项目购入和出售方案；

ii. 基金或项目公司对外借款；

iii. 不动产项目运营过程中的其他重大事项，包括但不限于基金年度经营预算（包括重大租金调整、免租安排、租金优惠、租户结构调整、运营成本调整等）、重大关联交易、金额占基金净资产 10%及以上的交易、估值发生重大调整、导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项、运营管理重要人员调整、突发事件响应安排等；

iv. REITs 投委会认为其他需经运营咨询委员会提供专业意见的与本基金相关的重大事项。

如发生以上第 i 至 iv 项所列事项，基金管理人创新投资部需根据讨论议题制作书面报告，提请运营咨询委员会发表专业意见。运营咨询委员会收到创新投资部的申请后，由召集人召集会议。

会议应由全体委员的三分之二以上（含本数）出席时方可举行，出席委员应就会议议题发表同意或反对意见，并具体说明理由。会议结果将以书面形式形成运营咨询委员会意见。该意见将作为基金管理人 REITs 投委会的决策参考。如因同一事项召集运营咨询委员会会议连续两次出席人数未达召开条件的，为确保工作正常推进，基金管理人创新投资部应直接提请 REITs 投委会决议。

REITs投委会有权根据业务需求及管理需要适时调整运营咨询委员会议事规则。

（3）项目公司层面

为提升运营决策的效率和质量，确保不动产项目运营管理的持续稳定，由基金管理人委派项目公司的董事、监事、财务负责人。项目公司日常经营事项，由基金管理人、项目公司共同委托运营管理机构为不动产项目提供相关运营管理服务，并通过签订《运营管理服务协议》明确运营管理职责，基金管理人、项目公司对其履职开展监督审核。

基金管理人与运营管理机构就不动产项目运营管理重要事项设置审批权限及/或管理方案，以充分发挥运营管理机构及相关方在不动产项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动运营管理机构自主能动性。

（4）运营管理相关重要事项决策和审批权限

1）预算制定及执行

预算制定：运营管理机构及基金经理、项目公司财务负责人制定项目公司年度经营预算，年度经营预算包括预算报表及预算情况说明，内容包括：上期预算执行情况说明（若有），市场情况分析及年度经营计划，以及运营管理协议约定的其他事项。

预算征求意见及建议：项目公司年度经营预算，先征求运营咨询委员会意见或建议，并根据运营咨询委员会意见或建议进行调整（如有）。

预算审批：经征求运营咨询委员会意见或建议后，预算提交基金管理人REITs投委会审批。

预算执行：运营管理机构、基金经理及相关人员根据经基金管理人REITs投委会审批通过的年度经营预算（及其调整）或预算外事项决策，执行运营管理相关协议及资金支付审批。

预算调整：年度经营预算执行期间，确因市场经营环境、监管政策、主管机关要求等原因需对年度经营预算进行调整，或发生预算外事项，可以向基金管理人REITs投委会申请调整年度经营预算或预算外事项申请，履行相应的审批程序。

2）重要经营事项

重要经营事项方案的制定：不动产项目运营过程中的重要事项，如租金调整、免租

安排、租金优惠、委托物业管理、租户结构调整、运营成本调整、人员调整、突发事件响应安排等，原则上由运营管理机构及基金经理、项目公司财务负责人协商一致确定基本方案。

重要经营事项征求意见及建议：前述事项如根据相关机制需征求运营咨询委员会意见的，应提交运营咨询委员会咨询专业意见。

重要经营事项审批：前述事项如根据相关机制需经 REITs 投委会审议的，应提交REITs 投委会审批。

重要经营事项执行：运营管理机构、项目公司及基金经理根据相关方签署的运营管理服务协议等相关协议、REITs 投委会审批通过的重要经营事项方案（如涉及）执行年度经营活动。

重要经营事项调整：重要经营事项需调整的，或发生预算外事项，可以向基金管理人 REITs 投委会申请调整年度重要经营事项或预算外事项申请，履行相应的审批程序。

3）印章管理及合同执行

就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符合基金管理人与运营管理机构确认的文本标准条款（如有）的基础上，并在协商一致的前提下，基金管理人可以授权运营管理机构在基金管理人指定系统审批、用印签署并执行符合条件的不动产项目运营的相关协议。

其他运营管理相关重要事项如关联交易、外部借款、对外担保、公司变更及其他影响基金份额持有人利益的重大事项，基金管理人、运营管理机构需按照《运营管理服务协议》《基金合同》的约定履行各层级决策程序，提交基金管理人及基金份额持有人大会（如需）审议批准。

4）账户管理

根据监管账户资金用途的不同，分为不同的决策程序和审批权限：

项目公司运营收入账户（监管账户）：用于收取专项计划通过专项计划账户发放的《股东借款协议》项下股东借款、归集项目公司各类现金资产、收取不动产项目相关资产收入和其他所有各类收入，向专项计划账户支付股东分红和股东借款本息，向运营管

理机构支付运营管理费、向项目公司基本账户划拨项目公司运营资金及应退押金、支付项目公司合同换签或账户变更应退回结算款项，并用于偿付项目公司既有非经营性负债（包括关联方借款，但不包括经营性负债）的人民币资金账户。在资金支付时由项目公司发起付款申请，经基金管理人和监管银行审批后完成付款。

项目公司基本账户：用于收取运营收入账户拨付的项目公司运营资金、应退押金及基金管理人认可的其他款项，并根据《账户监督协议》《运营管理服务协议》的约定对外进行日常运营开支的人民币资金账户。项目公司基本账户的使用需严格遵照基金管理人审批的年度预算执行，托管人根据基金管理人的划付指令，按季度从运营收入账户向项目公司基本账户拨付预算内支出款项，同时按季度复核审阅该账户的实际支出情况。由项目公司发起付款申请，经基金管理人和监管银行审批后完成付款。

5）突发事件

针对影响到资产运营的紧急突发事项，运营管理机构应按照《运营管理服务协议》及时通知基金管理人，涉及资金支付时，如无法在支付前完成审批，运营管理机构可与基金管理人协调取得授权，本着对不动产项目最为有利的方式予以先行处理和应对，做好相关记录、账单、书面说明等，并在事后及时补充完成预算的调整或审批（如涉及）。

2、流动性服务机制

根据基金合同，基金管理人制定以下流动性服务相关安排：

（1）本基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务；

（2）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性。

截至2025年12月31日，基金管理人已选定中国国际金融股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、广发证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司和华泰证券股份有限公司共7家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上交所上市基金做市业务相关规定执行。本基金存续期的流动性服务商详见本基金届时相关公告。

（二）基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

经代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人或基金管理人提请，经基金份额持有人大会决策可设立日常机构，相关设立方案以届时持有人大会决议及有效的法律法规为准。

1、召开事由

（1）除法律法规或中国证监会另有规定或基金合同另有约定外，当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会：

1）提前终止基金合同或延长基金合同存续期限（包括在不动产项目权属期限延长的情形下，相应延长基金合同期限）；

2）更换基金管理人；

3）更换基金托管人；

4）解聘（除法定解聘情形外）、更换运营管理机构；

5）转换基金运作方式；

6）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

7）变更基金类别；

8）本基金与其他基金的合并；

9）变更基金投资目标、范围或策略；

10）变更基金份额持有人大会程序；

11）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

12）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份

额持有人大会；

13）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的除外；

14）决定金额（连续12个月内累计发生的金额）超过基金净资产20%的不动产项目购入或出售；

15）决定基金扩募；

16）本基金成立后发生金额（连续12个月内累计发生金额）超过基金净资产5%的关联交易；

17）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于决定不动产资产根据国家或当地有权机构出台的相关鼓励或倡导性规定、政策减免租金等情形，但基金合同另有约定的除外）；

18）决定修改基金合同的重要内容；

19）法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改，不需召开基金份额持有人大会：

1）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取；

2）在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

3）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

4）基金推出新业务或服务；

5）发生基金合同约定的法定情形，基金管理人解聘运营管理机构；

6）对基金合同的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金

合同当事人权利义务关系发生重大变化；

7）本基金进行基金份额折算；

8）将本基金变更注册为基金管理人的子公司管理的公开募集证券投资基金；

9）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金，但原始权益人或其指定第三方通过协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿、补贴，或者原始权益人或其指定第三方直接对项目公司予以补偿，或者基金管理人、运营管理机构通过减免管理费等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当前收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于本基金的相关强制性法律法规、政策要求导致不动产项目减免租金的情形；

10）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2、会议提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

3、会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起60日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理

人决定不召集，代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开，并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前30日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前30日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式；

8）召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对书面表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

5、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

（1）现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基

金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在2个工作日内连续公布相关提示性公告；

2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对书面表决意见及/或网络投票的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的书面表决意见及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

3）本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票；

4）上述第3）项中直接出具书面意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

（3）在法律法规和监管机关允许的情况下，本基金的基金份额持有人大会亦可采用电话等其他非现场方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开基金份额持有人大会，会议程序比照现场开会、通讯方式开会的程序进行。

（4）基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

6、议事内容与程序

（1）议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第8条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的50%以上（含50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出

的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前30日公布提案，在所通知的表决截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除下列第（2）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）更换基金管理人或者基金托管人；

3）提前终止基金合同；

4）本基金与其他基金合并；

5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售；

7）连续12个月内累计发生的金额占基金净资产50%及以上的扩募；

8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

9）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的，但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的书面表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

8、计票

（1）现场开会

1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计

票结果。

3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）通讯开会

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

9、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起2日内在规定媒介上公告。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。基金份额持有人会议的召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，上述法律意见应与基金份额持有人大会决议一并披露。召开基金份额持有人大会的，信息披露义务机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果

由全体基金份额持有人承担。

10、其他说明

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

二、运营管理安排

（一）基金管理人运管安排

1、运营管理制度机制安排

为规范不动产项目运营所涉重大事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人建立并执行项目公司运营管理相关的内部控制与风险管理机制，覆盖预算管理、印章管理、资金和账户管理、业务沟通及信息披露等：

预算管理：基金管理人与运营管理机构建立了全面预算管理机制，通过编制营运计划、投融资计划（如有）及成本费用预算等来实施预算管理控制。由运营管理机构编制项目公司年度预算并提交基金管理人审批，年度预算编制围绕项目公司发展战略和经营计划展开，以经营预算、资本预算为基础，以财务报表形式反映项目公司未来发展计划，同时强调对预算的动态管理和评估。

印章管理：为保证项目公司章、证、照使用的权威性、合法性和安全性，基金管理人与运营管理机构制定了章、证、照保管和使用的管理机制。在运营管理机构关于印章使用及审批流程的相关内部管理制度基础之上，基金管理人明确了章、证、照的使用权限、使用程序和审批流程，嵌入基金管理人的审批和监督机制，保障章、证、照的管理与使用的安全性和效率性。

资金和账户管理：基金管理人将监督项目公司开设资金账户，明确资金账户的新设、变更、注销的审批流程，保证账户使用和资金安全不受损。基金管理人通过监管银行对账户进行封闭监管，对监督账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理。基金将指示项目公司合理安排资金流向，严格执行收支两条线，并检查监督账户资金使用情况及相

关文件资料。

业务沟通与信息披露：基金管理人协同运营管理机构按照适用法规、业务规则明确本基金的信息披露事务管理和报告的管理要求，包括但不限于定期沟通/报告、临时沟通/报告的频率和内容，项目公司重大事件的范围和内容，以及重大信息的传递、审核和披露流程，以保证基金对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

2、委托运营管理风险管控

基金管理人对运营管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为考核基础，如出现重大风险事项发生导致基金管理人、本基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人有权要求运营管理机构赔偿损失。基金管理人对运营管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对运营管理机构的风险管理和关联交易检查，防范不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险。

3、基金管理人对运营管理机构的履职监督机制

运营管理服务协议已约定基金管理人对运营管理机构的履职监督机制，基金管理人对运营管理机构的监督检查权具体包括：（a）查阅、复制、摘抄与业务和/或物业相关的、由运营管理机构保管的文档、制度、操作规范、记录、证书、账册或会计凭证；（b）检查物业的状况；（c）就基金管理人为维护基金份额持有人利益监督运营管理机构履职而合理认为必要的其他事项进行检查。

其中，基金管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件、履职情况、财务预算执行情况的检查频率不少于每半年1次。

（二）运营管理协议的主要内容

1、协议各方的主要权利义务、运营服务内容

（1）基金管理人的运营管理职责范围

本基金运作过程中，基金管理人履行不动产项目运营管理职责范围包括：

1) 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

2) 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，

防止现金流流失、挪用等；

3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

4) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

5) 制定及落实不动产项目运营策略；

6) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；

7) 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

8) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

9) 实施不动产项目维修、改造等；

10) 不动产项目档案归集管理等；

11) 按照要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12) 依法披露不动产项目运营情况；

13) 提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

14) 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

15) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

16) 中国证监会规定的其他职责。

其中，针对上述4）-9）条，基金管理人、各项目公司与运营管理机构拟签订运营管理服务协议，约定运营管理机构受委托履行的运营管理职责，及对基金管理人履职的协助内容，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人将自行派员负责项目公司财务管理。

（2）委托运营管理机构的运营管理职责

运营管理机构受委托应履行的具体运营管理职责如下：

1) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并维持该等保险的有效性，

办理投保、续保、理赔等事项；

2) 制定及落实不动产项目的租赁和运营策略，对不动产资产进行运营管理与维护。包括制定项目运营方案和策略，编制业务经营计划、维修维保计划和年度预算，进行项目现金流预测，编制执行和落实租赁策略，协助项目公司在不低于租赁策略租金单价的前提下进行招租，为项目公司资产的购入、出售、处置方案提供建议等；

3) 协助项目公司起草或修订不动产资产租约的标准文本，安排租约签署；代表项目公司向租户移交其所承租的区域，以及在任何租约届满后监督相应的租户及时腾空、完好交还所承租的区域及结清全部应付款项；

4) 尽所有合理的努力协助项目公司完成租户租赁资质的筛选和认定，确保租户资质符合相关要求，收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，包括但不限于所有租金等及不动产资产的租户、转租人、被许可人及受让人应支付的其它款项与费用；追收欠缴款项、押金等；对租金回收异常、逾期、租约提前终止等情形及时报告风险；向项目公司提供针对租户违约行为处理方案的咨询服务及建议，协助项目公司向租户发出催讨文书及采取法律行动等；

5) 负责与不动产项目的物业管理服务机构进行对接，就物业管理服务合同项下的日常事宜进行沟通，并代表项目公司要求物业管理服务机构提供物业管理服务合同项下的各项物业管理服务；核实物业管理服务费用、物业专项维修基金、水费、电费、燃气费等除租金收入以外的租赁住房项目的支出及收入收费标准，将上述标准落实在租赁合同或物业管理服务合同等相关文件中；

6) 协助项目公司的法律事务，规范项目公司法务工作的相关程序，规避项目公司经营中的法律风险，为项目公司经营提供法律支持；协助项目公司的财务事务，包括资金及账户管理、财务核算、财务报告、财务预算等事务的支持；协助项目公司的税务事务，包括税务登记及相关信息的管理、各种税务的计提申报缴纳、发票的领购核销与保管等事务的支持；

7) 在基金管理人批准的预算范围内，协助项目公司签署并执行不动产项目运营的相关协议，在基金管理人和/或托管人监督下执行预算范围内的日常支出；就预算外事项，需向基金管理人发起申请并书面说明情况，在基金管理人审批授权

通过后协助基金管理人或项目公司签署和执行相关协议，执行相关预算外支出；

8) 按规定代表项目公司发起付款、用印、协议签署、文档调用等申请；

9) 执行不动产项目日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；对于空置房源定期进行入户检查；制定宽带网络使用和采购方案（如有）；制定及实施应急处理方案，如发生自然灾害、紧急事故等特殊情形，确保及时与基金管理人沟通和披露、提出合法有效解决方案并实施；

10) 负责制定及实施不动产项目维修、维保，改造、保养等方案；如在运营管理期限内出现不动产项目或其附属物、内部装饰装修、机器设备等可计入资本化支出的不动产中大修及/或改造、处置或报废的情况，需向基金管理人申报，经批准后方能执行；

11) 对接相关行业主管部门并按照主管部门要求，协助项目公司接洽及完成政府检查等工作，包括各类年度申报工作、消防检查、安全检查等；

12) 确保不动产项目经营的合法合规，包括积极协调并落实项目公司向相关主管机关及时申请、维持、更新或补办（如适用）与不动产项目相关各项事宜所涉及的各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料等，确保项目公司持续合法合规运营；

13) 了解行业政策及周边环境变化等可能影响到不动产资产运营的情况，并及时向基金管理人反馈及提供相关建议；如发生政策变动、定价调整等可能对不动产项目、项目公司利益造成影响，应以持有人利益优先为原则，积极与相关部门沟通争取，维护不动产项目、项目公司利益；

14) 向项目公司提供关于筛选合适的采购方及服务提供商、合理控制成本、质量审核，以及关系的维护等相关的咨询服务及建议，协助项目公司进行商业谈判，并对项目公司采购的第三方服务质量进行监督；代表项目公司与租户讨论、签署租赁合同等；

15) 协助编制项目公司月度/季度/年度财务报表，及时协助项目公司提供基金管理人信息披露所需不动产项目信息、配合审计、评估开展工作并为其提供必要协助和信息，并根据基金管理人和/或项目公司的要求编制并提交运营情况；

16) 及时协助项目公司提供基金管理人除上述财务信息披露外，其他信息披露所需的与不动产项目相关的信息，包括但不限于报告期内不动产项目运营情况分析、不动产项目所属行业情况分析、不动产项目相关保险的情况及不动产项目未来发展展望等；配合审计、评估开展工作并为其提供必要协助和信息；

17) 负责维护保障性租赁住房及公共租赁住房租赁运营管理信息平台（包括但不限于小程序、银联“线上购物车”等）的信息及数据，包括但不限于在平台中初始录入、更新及维护以下信息：房源信息、租赁合同台账、承租人信息、租金信息、分账信息等，并开展数据统计分析、异常数据清理等工作。

（3）运营管理机构协助的运营管理职责

除上述服务外，为保障运营管理效率，基金管理人与运营管理机构建立沟通和协同机制，运营管理机构根据下表为基金管理人的履职予以协助：

表-92：运营管理机构协助的运营管理职责

序号	运营管理职责	基金管理人	运营管理机构
1	及时办理不动产项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割等	负责办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等； 及时审批运营管理机构借用证照、印章、账册合同的申请	协助基金管理人办理印章证照、账册合同、账户管理权限交割； 根据业务需要，向基金管理人发起申请借用证照、印章、账册合同的申请
2	建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等	建立账户和现金管理机制； 设立账户用于运营收入的归集（“运营收入账户”），并监督现金流管理和使用的情况； 通过运营管理机构提供的财务审批系统权限，由基金管理人派出的专员审批财务事项	向基金管理人提供有关管理系统审批和审阅权限； 按机制落实现金流的归集管理和使用，定期汇报现金流和现金结余和使用情况； 配合基金管理人和托管人落实和实现项目租赁、运营等现金流的归集，防止现金流流失、挪用等
3	建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章	制定用印管理、使用制度和授权机制； 集中妥善保管法人章、公章、财务章，授权运营管理人保管使用发票章及其他业务专用章（若需）及时进行用印审批、安排用印和用印文件发回	发起用印申请，汇报用印事项和提供相关协议文件； 在基金管理人授权下，妥善保管和使用发票章及其他业务专用章（若需）部分印章，并接受监督和检查。确保用印合法合规，如因项目公司印章使用不规范造成损失应予以赔偿，并承担相应法律责任； 协助项目公司建立用章台账，台账内容应包括但不限于用章日期、文件类型和名称等关键信息

序号	运营管理职责	基金管理人	运营管理机构
4	不动产项目档案归集管理等	负责档案归集管理	根据基金管理人的要求协助项目公司进行账册的整理和归档； 定期向基金管理人移交档案，协助基金开展档案归集、盘点、储存等具体工作
5	按照《公募REITs指引》要求聘请评估机构、审计机构进行评估与审计	聘任评估机构、审计机构	对评估机构、审计机构聘任提出建议； 配合评估、审计机构开展各项工作，为相关工作的开展提供必要信息和协助； 结合项目实际运营情况和年度预算，与评估机构进行沟通，就评估假设进行合理化建议
6	依法披露不动产项目运营情况	负责不动产项目运营情况的披露	根据运营管理服务协议及时提供、协助必要信息和汇报材料
7	建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险	对运营管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训； 每半年开展对运营管理机构的风险管理和关联交易检查； 在本基金的业务制度中，明确关联交易的识别和利益冲突防范机制	配合基金管理人对风控管理和关联交易的审查； 组织相关人员参加基金管理人组织的合规培训； 在项目运营管理过程中，按照风险防范制度要求落实工作和进行信息披露等
8	按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产	保障持有人利益优先，审慎实施处置资产工作； 必要时召集持有人大会进行决策	积极配合、提供资产处置建议，并就处置过程提供咨询服务
9	按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，进行扩募及资产的收购	审批和实施资产购入等方案，按法规要求组织持有人大会进行决策	对基金拟购入的不动产项目提供建议和咨询服务，拟定预算和购入方案，并就此向基金管理人提供咨询服务

运营管理机构接受基金管理人的委托履行前述协助职责过程中，需要根据基金管理人的要求和指示开展相应协助工作，运营管理机构需根据自身的专业确保基金管理人的要求和指示符合相应法律法规和其他监管政策的要求。

经基金管理人与运营管理机构确认，以上并非对运营管理机构应提供的运营管理服务内容所进行的穷尽式列举。在不动产项目运营管理过程中，如出现《运营管理服务协议》未约定或约定不明之事项，运营管理机构应严格遵守相关法律法规，本着持有人利益优先原则以及审慎原则，以勤勉、尽责、专业的态度尽快向基金管理人书面报告及提出解决方案，并尽快与基金管理人协商签订补充协议；在签订补充协议前，如发生重大突发事件或紧急情况，运营管理机构还应本着对不动产项目最为有利的方式予以先行处

理和应对，及时报告基金管理人。

2、业务移交安排、考核安排、解聘条件和流程、协议违约、终止和争议解决方式等重要事项

（1）运营管理机构的解聘情形、解聘程序、选任条件、选任程序等事项

1）运营管理机构解聘的情形

有下列情形之一的，应解聘运营管理机构：

A 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失被基金管理人解聘；

B 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为，被基金管理人解聘；

C 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职，被基金管理人解聘；

D 运营管理机构被基金份额持有人大会解聘；

E 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

其中，上述 A、B、C 项为基金管理人解聘运营管理机构的法定情形。

2）运营管理机构的更换程序

A 运营管理机构的解聘流程

i. 因法定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的法定情形的，基金管理人应解聘运营管理机构，无需提交基金份额持有人大会投票表决；

基金管理人有权在上述法定情形发生之日起 6 个月内提名新任运营管理机构，并根据以下第 ii 项“运营管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任运营管理机构。

ii. 因非法定情形解聘运营管理机构的流程

基金管理人、基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份

额持有人有权根据以下第 2）项“运营管理机构的更换流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘运营管理机构并选任新任运营管理机构。基金管理人、基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人应在提请解聘运营管理机构的同时提名新任运营管理机构，方可召集基金份额持有人大会。

B 运营管理机构的更换流程

i. 提名：新任运营管理机构由基金管理人、基金托管人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

基金管理人应当对提名的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

ii. 决议：基金份额持有人大会应对现任运营管理机构的解聘（基金管理人因法定情形解聘运营管理机构的除外）和新任运营管理机构的任命形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

iii. 备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

iv. 公告：运营管理机构更换后，由基金管理人于更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告。

（2）运营管理服务协议约定的违约责任和赔偿安排

1）运营管理服务协议当事人一方应就因其违反该协议或未依约履行该协议项下义务而致使其他方和/或其他方投入到项目的员工、代表（以下简称“受偿方”）所遭受的或与之有关的所有损失向其他方和/或其受偿方给予足额赔偿。

2）由于运营管理机构未全面履行该协议项下义务、故意或重大过失等运营管理机构原因导致基金管理人、基金或不动产项目遭受损失的，运营管理机构应按基金管理人及/或项目公司确定的损失金额向基金管理人和/或项目公司做出赔偿或减收等额运营管理费。

（3）运营管理服务协议的终止

1）协议终止事项

运营管理服务协议于以下事件之一发生之日终止:

i. 运营管理机构任期届满或被解聘时；

ii. 基金管理人与运营管理机构协商一致时；

iii. 基金管理人不再担任本基金的管理人时（基金管理人设立的子公司依法继承基金管理人作为本基金基金管理人在运营管理服务协议项下的相关权利义务，并由相关各方签署变更协议时除外）。

2）协议终止后的相关安排

i. 运营管理机构应尽快将与业务和物业相关的所有文档、记录、账册和会计资料交予基金管理人或其指定方；

ii. 运营管理机构应尽快腾空并向基金管理人或其指定方完好交付由运营管理机构和/或其关联方所占据的物业的任何区域；

iii. 运营管理机构应尽快将运营管理服务协议已终止的信息通知仍为基金管理人、项目公司提供第三方服务的第三方服务提供者以及其他与基金管理人、项目公司有未了结业务往来的人士；

iv. 运营管理机构应按照基金管理人的合理要求，给予基金管理人必要的协助以确保业务的开展不受运营管理服务协议终止的影响；

v. 运营管理机构应积极协助、配合与资产交接有关的其他各项工作。

（4）运营管理服务协议的争议解决方式

由运营管理服务协议引起的或与运营管理服务协议有关的任何争议应由各方友好协商解决。如果争议无法通过协商解决，任何一方有权向厦门仲裁委员会申请仲裁，仲裁地点在厦门，仲裁结果对各方均具有终局性。

3、关键运营管理事项的决策机制

就不动产项目的运营管理事项，结合租赁住房项目运营模式特点，基金管理人与运营管理机构就不动产项目运营管理重要事项设置了审批权限及/或管理方案，以充分发挥运营管理机构及相关方在不动产项目运营管理及风险控制等方面的专业能力，调动运

营管理机构自主能动性。

运营管理机构及基金经理、项目公司财务负责人制定项目公司年度经营预算，年度经营预算包括预算报表及预算情况说明，内容包括：上期预算执行情况说明（若有），市场情况分析及年度经营计划（如租赁策略、租金水平优惠政策等重要租赁要素，以及资本支出管理计划等方面），以及运营管理协议约定的其他事项。项目公司年度经营预算经过运营咨询委员会讨论后，提交基金管理人 REITs 投委会审批。

年度经营预算执行期间，确因市场经营环境、监管政策、主管机关要求等原因需对年度经营预算进行调整，或发生预算外事项，可以向基金管理人 REITs 投委会申请调整年度经营预算或预算外事项申请，履行相应的审批程序。

运营管理机构、基金经理及相关人员根据经基金管理人 REITs 投委会审批通过的年度经营预算（及其调整）或预算外事项决策，执行运营管理相关协议及资金支付审批。

就与基金管理人确认一致的年度预算及相关资金计划范围内，在符合双方确认的文本标准条款（如有）的基础上，在协商一致的前提下，基金管理人可以授权运营管理机构在基金管理人指定系统审批、用印签署并执行符合条件的不动产项目运营的相关协议。

本基金不动产项目运营管理相关的其他重要事项如关联交易、对外借款、审批重大协议的签署、项目运营过程中可能导致项目运营情况或产生现金流的能力发生重大变化的事项等，需根据本招募说明书第三部分“治理机制与运营管理安排”之“一、不动产基金治理机制”之“二、运营管理安排”及运营管理服务协议等相关文件约定履行相应审批程序；若运营管理相关重要事项根据法律法规或《基金合同》约定需经基金份额持有人大会进行决策的（如金额超过基金净资产 5%的关联交易、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项），还应召开基金份额持有人大会进行表决。

4、非主要职责转委托的情况

根据《运营管理服务协议》，运营管理机构运营管理机构不得将其受托运营管理不动产项目的主要职责转委托给其他机构，运营管理机构有权在基金管理人预算批准的范围内自行采购或促使并监督项目公司采购第三方专业机构（“第三方服务提供者”）为业务的开展提供的下述辅助性服务，但运营管理机构应勤勉尽职地对第三方服务提供者的

工作进行监督并就第三方提供的辅助性服务向基金管理人承担连带责任。相关辅助性服务包括：(a) 物业租赁中介、物业管理服务；(b) 广告、宣传和市场推广服务；(c)消防和网络通讯工作；(d)保险和/或保险经纪服务；(e) 工程维修，设施设备维护、升级和更换（包括供水、供电、机电设备等），物业装修改造；(f) 工程及非工程等各类中介服务；(g)绿化、水箱清洗、化粪池清掏等环境养护；(i)运营管理机构认为有必要取得的其他辅助服务。基金管理人可以通过调整预算和/或业务经营计划，按行业惯例调整上述范围。

运营管理机构需确保聘请的物业管理公司及其他第三方服务提供者为不动产项目提供符合租约要求的相关服务，收费水平合理；运营管理机构有权对前述物业管理公司及其他第三方服务提供者进行监督并进行考核。

在基金管理人预算批准的范围内决定自行采购或促使/监督项目公司采购第三方服务提供者提供项目辅助性服务时，运营管理机构应尽商业上的合理努力，行使合理的商业判断，以确保该等第三方服务提供者确为业务的开展所需要且该等项目服务提供者具备必要的合法资质、能力、经验和专业性，按照市场化原则和行业惯例进行，并不得损害项目公司、基金及基金份额持有人利益。对于涉及项目公司或不动产项目的重大服务协议、关联交易协议等，还应根据适用法规、基金合同、项目公司章程的规定履行相应审批程序及配合履行相关信息披露义务（如需）。

（三）运营管理费用

1、运营管理费用的计提方法、计提标准和支付方式

运营管理机构收取的运营管理费用包括基础管理费用和浮动管理费用。

（1）已持有的不动产项目的运营管理费用计提方法、计提标准和支付方式如下：

1）基础管理费用

运营管理机构当年应收取的基础管理费用为各个项目公司基础管理费用之和。

每一项目公司的基础管理费用的计算方法如下：

$$F1 = I \times g$$

F1为每一项目公司当年的基础管理费用；

I为每一项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”），其中

“应收账款余额的增加”=“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除，下同；

g 为基础管理费用的费率，计算方式为：

不动产项目	年份	当年营业收入/上年营业收入	基础管理费用的费率
2022 年首发项目	本基金成立至 2023 年 12 月 31 日	/	g = 13.0%
	2024 年 1 月 1 日起（含）	当年营业收入/上年营业收入≥100%	g = 13.0%
		90%≤当年营业收入/上年营业收入＜100%	g = 11.5%
		当年营业收入/上年营业收入＜90%	g = 10.0%

基础管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，由项目公司按照约定的频率和账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。

2）浮动管理费用

运营管理机构当年应收取的浮动管理费用为各个项目公司浮动管理费用之和。

每一项目公司的浮动管理费用的计算方法如下：

$$F2 = \mathrm{Max}\left[(I - T)，0\right] \times 20\%$$

F2 表示每一项目公司当年的浮动管理费用；

I 为每一项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”）；

T 为首发每一项目公司运营收入目标值，计算规则如下：

i）本基金成立当年，T=《可供分配金额测算报告》记载的自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止的“营业收入”×2022 年度运营管理机构实际提供管理服务天数÷275；

ii）2023 年度，T=《可供分配金额测算报告》记载的 2023 年度的“营业收入”；

iii）2024 年度起（含），T=Max[上年度的 I 值，上年度的 T 值]。

浮动管理费用根据年度实际经营情况一次性计提，按年支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，由项目公司按照约定的账户路径支付。

（2）针对本次新购入的不动产项目，运营管理费计提方法、计提标准和支付方式如下：

1）基础管理费用

基础管理费用的计算方法如下：

$$F1 = I \times 13.0\%$$

F1 为拟购入项目公司当年的基础管理费用；

I为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”），其中“应收账款余额的增加”=“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除，下同。

基础管理费用按月计提，按季支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，由项目公司按照约定的账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。

2）浮动管理费用

浮动管理费用的计算方法如下：

$$F2 = （I - T） \times 20\%$$

F2 表示拟购入项目公司当年的浮动管理费用；

I 为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”）；

T 为拟购入项目公司运营收入的目标值，即本次扩募评估报告所记载的项目公司当年运营收入的预测值；

浮动管理费用根据年度实际经营情况一次性计提，按年支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，由项目公司按照约定的账户路径支付。

特别地，当 I>T 时，当年确认的浮动管理费用金额不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的 2%；当 I＜T 时，将相应扣减当年基础管理费用，扣减上限不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的 2%。

2、运营管理费用的合理性分析

本次扩募安排中，运营管理机构继续由安居租赁担任，安居租赁所收取的运营管理费用包括基础管理费用及浮动管理费用，已持有不动产项目的收费模式和费率水平与本基金首次发售一致，故本节重点论证本次新购入不动产项目浮动管理费用收费的合理性，具体分析如下：

（1）基础管理费用的合理性分析

1）运营管理机构收取基础管理费用以覆盖拟购入不动产项目的运营成本，费用水平与承担的运营职责相匹配

根据《运营管理服务协议》，“运营管理机构收取的运营管理费包括但不限于：（1）为提供本协议约定运营管理服务而产生的管理费用（包括但不限于人员薪酬等）、劳务费用；（2）空置房源的物业管理服务费、专项物业维修基金、水电燃气费（如有）；（3）清洁费、物料费；（4）除可计入资本化支出的不动产中大修及/或改造以外的维护费；（5）维护保障性租赁住房及公共租赁住房运营管理信息平台（包括但不限于小程序）的维护费，银联“线上购物车”业务处理费，以及宽带使用费；（6）商标使用（如有）；（7）其他日常运营管理服务产生的费用。除上述协议或基金合同文件另有约定外，运营管理机构为提供本协议项下不动产运营管理服务而发生的其他费用，无需项目公司另行支付。”

2023 年-2025 年，上述服务涉及的拟购入不动产项目实际发生的成本费用如下表所示：

表-93：2023 年-2025 年运营管理成本明细

单位：万元

费用名称	2025 年	2024 年	2023 年
空置房源管理费	7.19	47.14	13.84
物业管理费	78.93	1.23	4.39
职工薪酬	171.83	144.26	149.19
其他费用	89.75	150.52	155.51
系统使用费、广告费、不可预见费及毛利润	129.66	123.59	123.59
合计	477.36	466.74	446.53
占不含税营业收入的比重	11.53%	12.32%	11.06%

以 2026 年为例，运营管理机构针对拟购入不动产项目收取的基础管理费用的金额拆分如下：

表-94：2026 年运营管理机构收取基础管理费用明细

单位：万元

费用名称	2026 年预计金额	占不含税营业收入的比重
空置房源管理费	10.0	0.26%
物业管理费	5.0	0.13%
职工薪酬	237.6	6.22%
其他费用	10.0	0.26%
系统使用费、广告费、不可预见费及毛利润	220.0	5.76%
合计	**482.6**	**12.63%**

根据上述安居租赁提供的关于履行运营管理职责需承担的成本情况，2023 年-2025 年相关成本占当期营业收入的平均比例为 11.64%，2026 年预计相关成本占当期营业收入的比例为 12.63%，因此管理人认为基础管理费用的费率水平设定为 13%，具备合理性。

2）考虑到对 REITs 提供服务较一般资管服务更为复杂，给予运营管理机构一定服务报酬具有必要性和合理性

REITs 作为公开上市的金融产品，相应的监管规则对其底层基础资产的运营管理、信息披露等事项也提出了较高的要求。基金管理人聘请的运营管理机构在常规不动产项目运营管理工作范围外，需要完成较多的委托或协助事项，包括但不限于：a）编制经营及预算计划；b）提供市场情况分析；c）协助制定年度预算；d）协助进行项目维修与改造；e）协助进行档案资料归集等。除上述委托或者协助事项外，运营管理机构还需要协助进行信息披露，向基金管理人、计划管理人提供资产运营相关的报告，具体包括定期报告（年度报告、中期报告、季度报告、月度报告）和临时报告等。上述报告对真实性、准确性、及时性要求严格，在一般运营管理工作基础上增加了较大工作量。因此，考虑到上市产品对运营管理、信息披露等方面的要求，给予运营管理机构一定服务报酬具有必要性和合理性。

3）基础管理费用水平不高于运营管理机构受托管理其他租赁住房的收费水平

安居租赁受托管理厦门市房屋事务中心的租赁住房，其运营管理费水平根据厦门市住房与保障局签发的《厦门市住房保障和房屋管理局关于做好基本公共服务人员和新毕业大学生房源配租管理工作的通知》确定。经安居租赁对收费金额折算可比口径比较分析，其对本基金收取的折算每平米运营管理费单价与安居租赁受托管理厦门市房屋事务中心租赁住房的每平米运营管理费单价水平可比。

4）基础管理费用水平与已上市同类租赁住房 REITs 项目可比

截至 2025 年底，已上市租赁住房 REITs 项目的基础管理费用均以运营收入作为收费基数，费率水平在 3.52%~29%之间。本项目基础管理费用收费费率为 13%，与华夏基金华润有巢 REIT（13.28%~13.74%）、国泰君安城投宽庭保租房 REIT（15%）、招商基金蛇口租赁住房 REIT（11%）和汇添富上海地产租赁住房 REIT（15%）基本持平，处于已上市同类项目的可比区间内，是市场化的合理收费水平。

REITs 项目	**基础管理费用收费水平**
中金厦门安居 REIT 本次新购入项目	（“营业收入”-“应收账款余额的增加”）×13%
红土创新深圳安居 REIT	运营收入×4%
华夏北京保障房 REIT	运营收入×费率，费率根据不同项目设置为 17%、28%和 29%
华夏基金华润有巢 REIT	运营收入×费率，费率设置为 13.28%、13.37%、13.55%和 13.74%
国泰君安城投宽庭保租房 REIT	运营收入×15%
招商基金蛇口租赁住房 REIT	运营收入×11%
汇添富上海地产租赁住房 REIT	运营收入×15%
华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	运营收入×3.52%

数据来源：基金招募说明书

（2）浮动管理费用的合理性分析

本基金设置了浮动管理费用用于进一步考核激励运营管理机构，激励其提高运营质效，促进不动产项目长期稳健运营。

以项目公司“营业收入”-“应收账款余额的增加”的实现值与运营收入的目标值的差额作为收费基数的浮动管理费用可进一步考核不动产项目经营的目标达成情况，从而更加全面有效的考察不动产项目的整体运营情况，对运营管理机构形成有效激励，加强运营管理机构与基金份额持有人的利益绑定。

正向激励及负向扣减设置相同的比例上限，浮动管理费用可以实现双向对等的激励与约束效果，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，实现运营管理机构与基金份额持有人利益的长久绑定，有利于保护投资者权益。

3、运营管理费用的激励机制

本次新购入不动产项目的基础管理费用和浮动管理费用的设置均挂钩拟购入不动产项目的实际营业收入水平，且浮动管理费用设置了正负双向激励机制，能够有效绑定运营管理机构与基金份额持有人的利益。其中，浮动管理费用中的运营收入目标值选取本次扩募评估报告所记载的项目公司当年运营收入预测值，能够公正地考察运营管理机构的运营业绩。

为充分调动不动产项目运营管理团队积极性，促进运营管理机构持续做好项目运营管理，提升项目业绩稳定表现，运营管理机构在开展年度绩效考核过程中，将根据考核结果将每年实际收到的浮动管理费用（基金首次购入资产及本次扩募资产运营管理所产生的浮动管理费用）中不低于 10%的部分作为业绩报酬激励到项目运营管理团队或个人。

4、突发事件及时响应处置披露机制

基金管理人和运营管理机构已设置突发事件及时响应处置披露机制。根据运营管理服务协议的约定，运营管理机构将及时告知基金管理人已发生的与基金管理人、项目公司业务和/或物业相关的重大事件。突发事件发生后，基金管理人和运营管理机构将及时披露突发事件的情况以及对不动产项目运营稳定性的影响，以及后续应对措施，做好投资者关系管理工作，必要时将采取发布临时公告、召开情况说明会等措施防范化解相关负面影响。

（四）资金流转

1、本基金涉及的各层级账户的设置与监管

基金管理人、计划管理人、项目公司与托管人拟签订账户监督协议，由基金管理人、计划管理人及项目公司委托托管人按照账户监督协议、基金托管协议和专项计划托管协议所规定的托管人职责和操作流程为本基金涉及的各层级银行账户及资金流向提供全程监督、闭环管理。托管人愿意接受基金管理人、计划管理人和项目公司的委托，项目

公司亦同意接受托管人的监管。

（1）基金托管账户：指基金管理人以基金的名义在托管人处开立的人民币资金账户。基金的相关货币收支活动，包括接收募集资金专户划付的认购资金、接收资产支持专项计划分红款及处置款、向基金份额持有人进行收益分配、支付基金相关费用等，均须通过基金托管账户进行。

（2）专项计划账户：计划管理人以专项计划的名义在计划托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收项目公司偿付的股东借款本息或标的项目公司分配的股东利润、接收处分价款以及其他应属专项计划的款项，支付标的股权转让价款、向项目公司发放股东借款、支付专项计划利益及专项计划费用以及合格投资，均须通过专项计划账户进行。

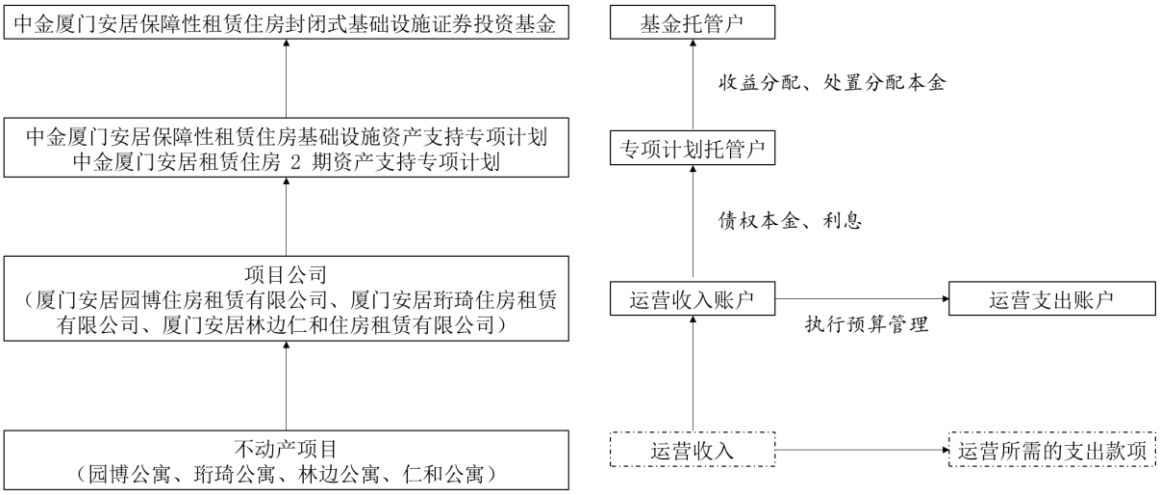
（3）项目公司监督账户/运营收入账户：系指项目公司在监管银行开立的专门用于收取专项计划通过专项计划账户发放的《股东借款协议》项下股东借款和《增资协议》项下增资款、归集项目公司各类现金资产、收取不动产项目相关资产收入和其他所有各类收入，向专项计划账户支付股东分红和股东借款本息，向运营管理机构支付运营管理费、根据账户监督协议的约定向项目公司基本账户/支出账户划拨项目公司运营资金及应退押金、支付项目公司合同换签或账户变更应退回结算款项，并用于偿付项目公司既有非经营性负债（包括关联方借款，但不包括经营性负债）的人民币资金账户。

（4）项目公司基本账户/支出账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于收取监督账户/运营收入账户拨付的项目公司运营资金、应退押金及基金管理人认可的其他款项，并根据账户监督协议、运营管理服务协议的约定对外进行日常运营开支的人民币资金账户。项目公司基本账户/支出账户的使用需严格遵照基金管理人审批的年度预算执行，托管人根据基金管理人的划付指令，按季度从项目公司监督账户/运营收入账户向项目公司基本账户/支出账户拨付预算内支出款项，同时按季度或不定期复核审阅该账户的实际支出情况。预算外支出需经基金管理人审批、托管人复核审阅方可对外划付。

除上述账户外，本基金原则上不得有任何其他账户。如因基金运作或项目公司运营确需新设其他账户的，基金管理人需向托管人充分说明其存在的必要性和合理性，经托管人同意后，方可开立并纳入托管人的统一监督管理。

2、各层级账户资金流转示意图

图 18：各层级账户资金流转示意图



3、各层级账户的使用安排

（1）项目公司将监督账户/运营收入账户作为唯一的收取租金的账户，并在合理的期间内知会租户完成租金收取账户的变更。期间如有租户误将租金款项汇入原有收款账户，项目公司将协调运营管理机构及时向监督账户/运营收入账户进行调拨该等款项。

（2）在交割日，基金管理人将项目公司基本账户/支出账户中沉淀的现金资产（如有）扣除必要的账户预留款项（如有）后转至监督账户/运营收入账户。

（3）根据运营管理服务协议，基金管理人按照预算，每季度从监督账户/运营收入账户向项目公司基本账户/支出账户划拨日常运营所需要的支出款项。托管人根据基金管理人的划付指令向项目公司基本账户/支出账户拨付预算内支出款项，同时按季度或不定期复核审阅该账户的实际支出情况。

（4）如项目公司存在突发性或预算外用款需求，经基金管理人审批后，基金管理人应向托管人出具划款指令和相关用款凭证，指令托管人将监督账户/运营收入账户中的资金划入项目公司基本账户/支出账户。

（5）基金管理人根据计划管理人发出的付息还款通知书、提前还款通知书（如有）、利润分配决议（如有）、处分分配决议（如有）等文件约定的金额，向托管人发送付款指令，将监督账户/运营收入账户中的等值资金划转至专项计划托管账户。

（6）计划管理人于专项计划账户划付日指令托管人将专项计划账户中的资金等值

于必备金额（必备金额：指应当划入基金托管账户的金额）的部分划转至登记机构指定账户，用于向专项计划持有人（即基金）进行分配。

（7）托管人根据基金管理人的申请为其开通监督账户/运营收入账户、专项计划账户和基金托管账户的网银查询权限，供基金管理人实时查询账户余额及资金收付情况。托管人根据基金管理人的申请为运营管理机构开通监督账户/运营收入账户的网银查询权限，供运营管理机构实时查询账户余额及资金收付情况。开通账户网银查询权限后，除非基金管理人被解任或辞任，托管人不得关闭该等权限。

第四部分　不动产基金

一、本次发行参与机构的基本情况

（一）基金管理人

名称：中金基金管理有限公司

法定代表人：李金泽

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦B座43层

联系人：张显

联系电话：010-63211122

（二）资产支持证券管理人

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

联系人：姜玮怡，杨奔，魏炜，张红莲，潘美伶

联系电话：010-65051166

（三）基金托管人

名称：兴业银行股份有限公司

法定代表人：吕家进

住所：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

办公地址：上海市银城路 167 号

联系人：余杨小璇

联系电话：021-52629999

（四）基金份额发售机构

1、场外销售机构

（1）直销机构（直销柜台）

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

法定代表人：李金泽

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

客户服务电话：400-868-1166

网站：www.ciccfund.com

（2）其他销售机构

其他销售机构详见基金管理人届时发布的变更或增减销售机构的相关发售文件。

2、场内销售机构

（1）本基金的场内销售机构为具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位（具体名单可在上海证券交易所网站查询）。

（2）本基金募集结束前获得基金销售资格的上海证券交易所会员单位可新增为本

基金的场内销售机构。

（五）注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-59378835

传真：010-59378839

法定代表人：于文强

联系人：朱立元

（六）律师事务所

名称：北京天达共和律师事务所

事务所负责人：汪冬

住所：北京市朝阳区东三环北路 8 号 4 号楼 22~25 层

办公地址：北京市朝阳区东三环北路 8 号亮马河大厦 20 层

联系人：张璇

联系电话：010-65906639

（七）会计师事务所

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：黄锦辉

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

办公地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

传真：010-85886690

联系人：王金波

联系电话：010-85886680

（八）资产评估机构

名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李萍萍

住所：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

办公地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8 层 801 室

联系人：吴慧兰

联系电话：010-56108200

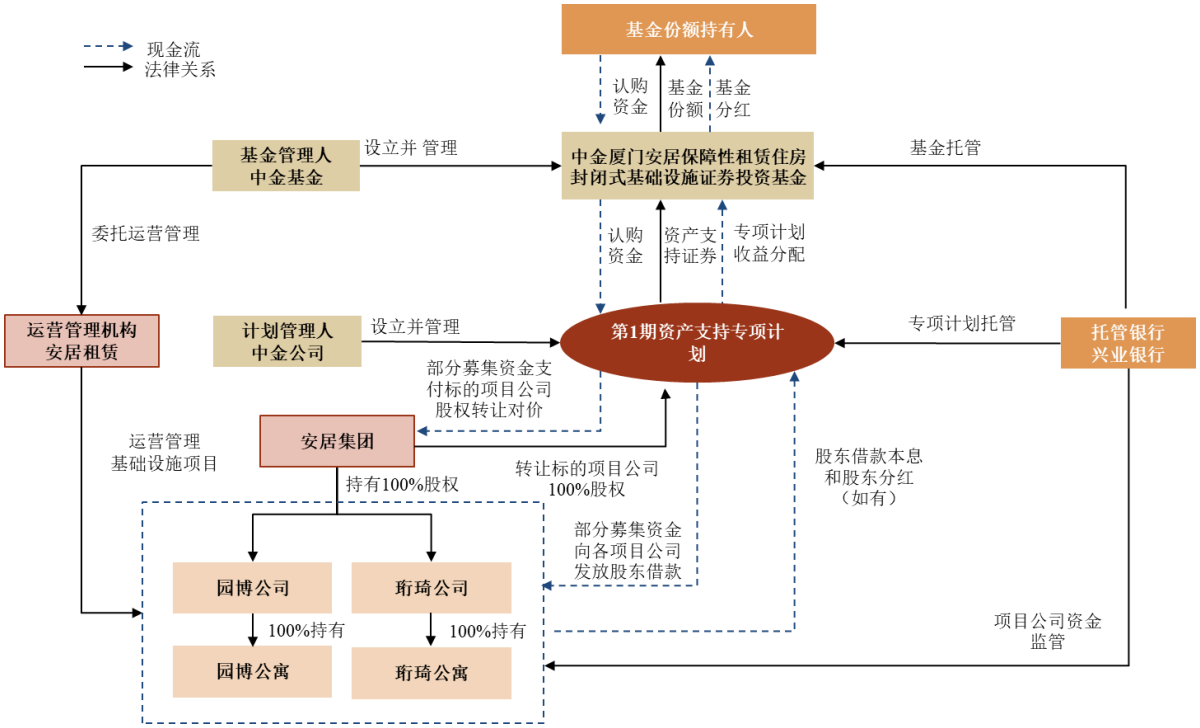
二、不动产基金的交易安排

（一）整体架构

本基金基金合同生效后首次投资的资产支持证券为“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 2 处不动产资产（以下统称“已持有不动产资产”）所属的 2 家项目公司（以下统称“已持有项目公司”，即“园博公司”及“珩琦公司”）的全部股权和对该等已持有项目公司的全部股东债权。

本基金首次发售时，整体交易架构如下图所示：

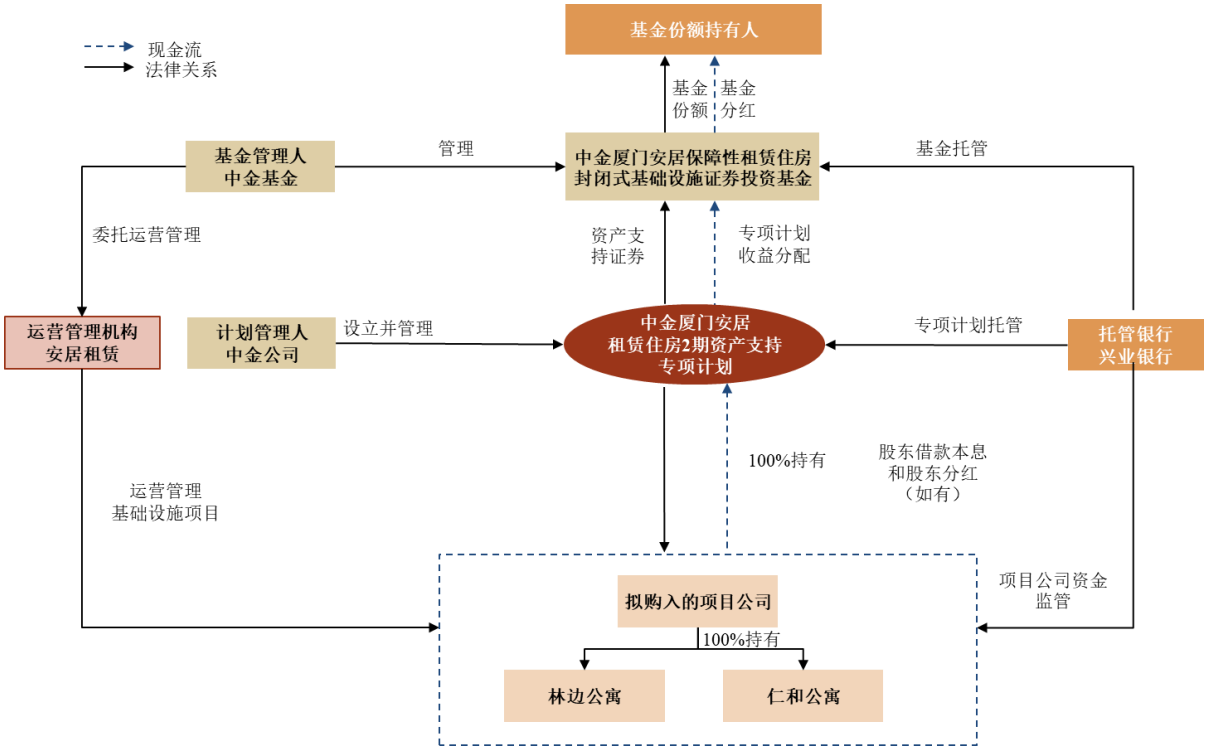
图 19：本基金首次发售时交易架构示意图



本基金本次扩募发售投资的资产支持证券为“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划”，并将通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有 2 处拟购入不动产资产所属的 1 家拟购入项目公司的全部股权和对该等拟购入项目公司的全部股东债权。本基金通过第 2 期资产支持专项计划受让拟购入项目公司股权前，上述拟购入项目公司由安居集团全资持有。

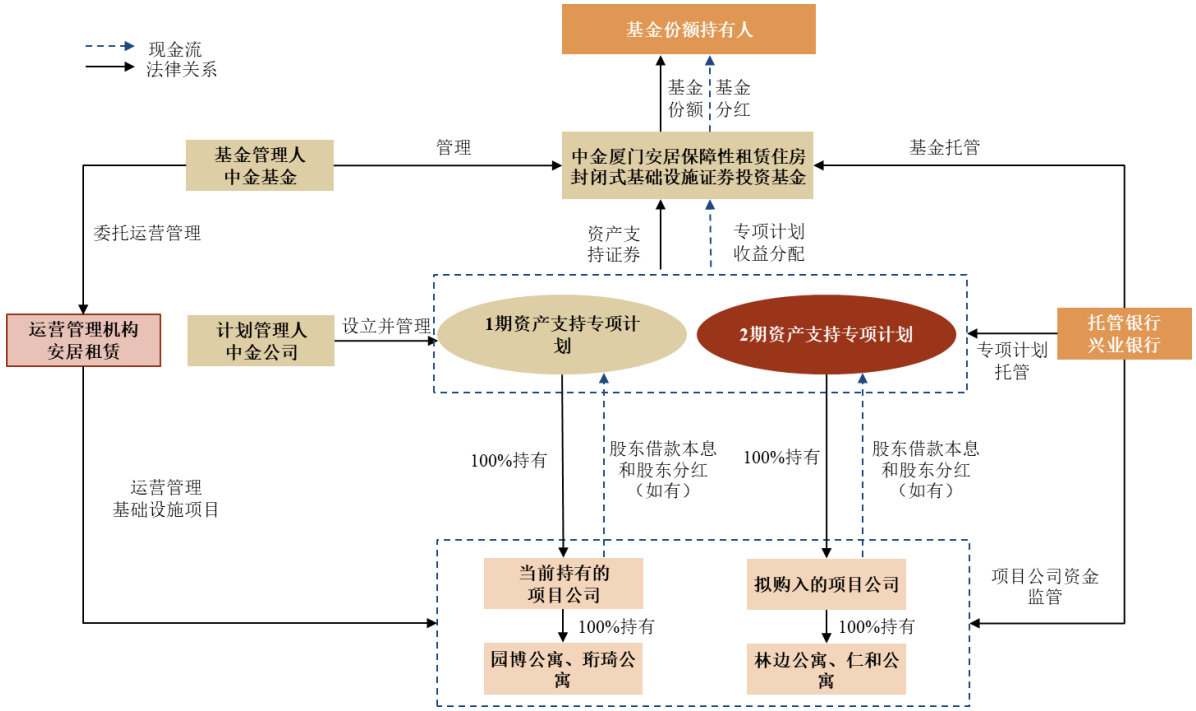
本基金本次扩募发售整体交易架构如下所示：

图 20：本基金本次扩募发售交易架构示意图



本次扩募发售完成后，本基金的产品结构变更如下：

图 21：本基金本次扩募发售完成后产品结构示意图



（二）交易流程和交易结构

本基金本次扩募的实际募集金额在扣除基金层面预留费用（如有）后，拟全部用于认购第 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券，第 2 期资产支持专项计划在预留并支付专项计划费用后，拟以基金的剩余认购款项全部用于收购拟购入不动产项目。

本基金首次发售的交易安排详见本基金首次发售时披露的招募说明书，本基金扩募发售阶段交易安排如下：

1、基金变更注册、修订后的基金合同生效与基金投资

（1）在中国证监会准予本基金变更注册、上海证券交易所审核通过本基金的基金产品变更申请和资产支持证券相关申请、基金份额持有人大会决议通过本次交易相关事项后，本基金管理人将依法按约定发售扩募份额，向上海证券交易所申请办理扩募份额上市事宜，实施不动产项目交易，并完成全部呈报批准程序；

（2）本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售。本次扩募的具体发售方式、发行时间、发售对象及认购方式、基金定价基准日、发行价格及定价方式等以基金管理人后续发布的招募说明书及基金份额持有人大会决议等相关公告为准；

（3）本次扩募发售基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，且基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续后，本次修订的基金合同生效，原基金合同同时失效，本基金正式完成变更，基金合同当事人将按照修订后的基金合同享受权利并承担义务。本次修订的基金合同生效后，本基金本次扩募的实际募集金额在扣除基金层面预留费用（如有）后，全部投资于由中金公司作为计划管理人发行的“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划”，基金管理人（代表基金的利益）成为该资产支持证券单一持有人。“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划”设立之日即本次发行交割日，自交割日起，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）即成为拟购入项目公司的所有权人，即拟购入项目公司的唯一股东。本基金通过第 2 期资产支持证券持有拟购入项目公司全部股权和对拟购入项目公司的全部股东债权，通过第 2 期资产支持证券和拟购入项目公司等载体取得拟购入不动产项目完全所有权。

2、第 2 期资产支持专项计划设立与投资

（1）第2期专项计划的设立

第2期专项计划发行期届满前，若基金管理人（代表本基金）支付的认购资金支付至第2期专项计划募集资金专户内，则计划管理人应聘请会计师事务所对认购资金进行验资。验资完成后，计划管理人应在2个工作日内将第2期专项计划募集资金（不包括利息，代扣银行手续费）全部划转至已开立的第2期资产支持专项计划账户。认购资金划入第2期资产支持专项计划账户之日为第2期专项计划设立日。计划管理人于该日宣布第2期专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在第2期专项计划设立日起5个工作日内向计划托管人提交验资报告。为免疑义，认购资金在认购人缴款日（含）至第2期专项计划设立日前一日（含）期间不计息。

（2）第2期专项计划资金的运用

1）预留资金用于支付必要的第2期专项计划费用

第2期专项计划募集的认购资金划至第2期专项计划账户后，计划管理人应预留部分专项计划资金用于支付必要的专项计划费用，包括认购资金的验资费、向登记托管机构支付证券登记费、缴纳《第2期专项计划股权转让协议》项下应由买方承担的印花税等。

2）专项计划基础资产投资安排

a）股权收购：计划管理人（代表第2期专项计划利益）拟向原始权益人收购标的股权。计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《第2期专项计划股权转让协议》约定的股权转让价款支付条件成就后向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《第2期专项计划股权转让协议》约定的标的股权转让价款划拨至原始权益人指定的账户，以向原始权益人收购其持有的标的股权；计划托管人应根据《第2期专项计划股权转让协议》及《第2期专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后予以付款。

b）债权投资：计划管理人（代表第2期专项计划利益）拟通过发放股东借款的形式完成对拟购入项目公司的债权投资，优先用于偿还应付关联方债务，剩余部分（如有）用于补充生产、经营所需流动资金。计划管理人应根据专项计划文件的约定，于《第2期专项计划股东借款协议》约定的期限内向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人

将《第2期专项计划股东借款协议》约定的资金划付至项目公司监督账户，以向拟购入项目公司提供股东借款；计划托管人应根据《第2期专项计划股东借款协议》及《第2期专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后予以付款。

c）增资安排：计划管理人（代表第2期专项计划利益）拟对拟购入项目公司增资，增资款用于偿还应付关联方债务。计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《增资协议》约定的增资先决条件成就后于《增资协议》约定的期限内向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《增资协议》约定的资金划付至项目公司监督账户，以向拟购入项目公司支付增资款；计划托管人应根据《增资协议》及《第2期专项计划托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后予以付款。

3）合格投资

在《第2期专项计划标准条款》允许的范围内，计划管理人（代表第2期专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性、不影响当期分配的前提下，以现金管理为目的，将专项计划资金进行合格投资。

3、标的股权交割

1）股权交割

根据《第2期专项计划股权转让协议》的约定，自第2期专项计划设立日（即交割日）起，计划管理人（代表第2期专项计划的利益）将成为标的股权的所有权人，即拟购入项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。除《第2期专项计划股权转让协议》另有约定外，标的股权自评估基准日（即2025年12月31日，不含当日）起的全部权益、利益和风险归属于计划管理人（代表第2期专项计划的利益）。

2）工商变更登记及其他相关手续

根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，拟购入项目公司应在计划管理人（代表第2期专项计划的利益）支付标的股权收购价款之前办理完成标的股权变更至计划管理人名下的工商变更登记手续。

3）标的股权收购价款支付安排

在《第 2 期专项计划股权转让协议》约定的转让价款支付条件全部达成并持续满足的前提下，计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）将向原始权益人一次性支付全部股权转让价款。

《第 2 期专项计划股权转让协议》约定股权转让价款的支付应以下列所有条件的持续满足为前提条件：原始权益人已将目标不动产资产自 2025 年 12 月 31 日起（不含）产生的租金收益及租赁保证金划转至标的公司的银行账户；原始权益人已通过必要的内部决议程序批准目标股权的转让；原始权益人已取得国有资产监督管理部门关于本次交易豁免进场的批复；标的股权及标的不动产资产不存在抵押、质押、被查封、冻结或其他任何第三方权利限制；本基金已缴付认购全部第 2 期资产支持证券的认购价款，且第 2 期专项计划已成功设立；标的股权已完成国有资产的评估备案，且标的股权的股权转让价款不低于经国有资产监督管理机构备案的股权评估价值；双方已完成标的股权变更登记，登记事项包括：a）将标的公司的 100%持股股东变更为计划管理人；b）将标的公司的法定代表人、董事、监事变更为计划管理人提名的人员（为免疑义，计划管理人提名的人员应为基金管理人指定的人员）；标的公司已将受让方登记为持有标的公司 100%股权之股东的股东名册、出资证明书及公司章程（或章程修正案）移交给计划管理人或其指定主体；原始权益人不存在违反《第 2 期专项计划股权转让协议》项下的各项陈述、保证和承诺的情形；基金管理人（代表本基金的利益）、计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）、基金托管人、计划托管人已与标的公司签署账户监督协议并使之持续有效；标的股权已完成交割审计，转让方与受让方共同签署《股权转让价款书面确认函》。

（2）股权转让价款计算方式

标的股权的股权转让价款具体计算方式以《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定为准。

4、基金与资产支持专项计划的投资运作

（1）基金管理人及计划管理人根据基金和资产支持专项计划相关文件的约定，承担资产管理责任。基金管理人主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流及不动产资产增值为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，每年不得少于 1 次（若基金合同生效不满 6 个月可不

进行收益分配）。计划管理人执行基金管理人（代表基金的利益）作为资产支持证券单一持有人的决定；

（2）厦门住房租赁发展有限公司继续受托担任本基金的运营管理机构，在法律、法规允许的范围内负责已持有和拟购入不动产项目的日常运营管理、制定及落实租赁住房运营策略等；

（3）兴业银行继续受托担任基金托管人、计划托管人以及项目公司账户的监督人，主要负责保管基金财产、权属文件；监督重要资金账户及资金流向；监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买情况等；监督项目公司运营收入、支出及借入款项资金安排等。

（三）资产支持证券和项目公司情况

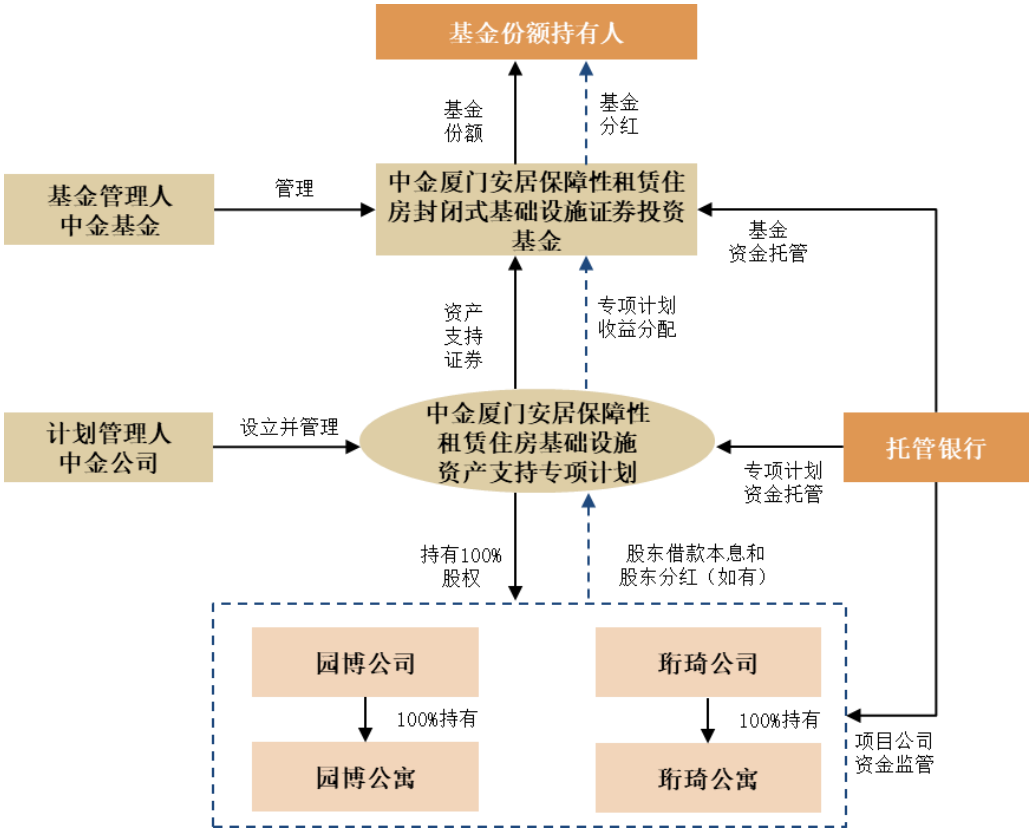
1、基金已持有特殊目的载体情况

本基金首次发售时已投资“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而间接持有了 2 处不动产资产（“已持有不动产资产”）所属的 2 家项目公司（“已持有项目公司”）的全部股权和对该等已持有项目公司的全部股东债权。本节简述已持有资产支持证券和项目公司情况，关于已持有特殊目的载体情况详见本基金首次发售时披露的招募说明书。

（1）第 1 期资产支持证券的基本情况

本基金已持有的资产支持证券和项目公司情况如下：

图 22：本基金已持有的资产支持证券和项目公司情况示意图



第 1 期资产支持专项计划的基本信息如下：

表-95：第 1 期资产支持专项计划的基本信息表

证券名称	中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券
证券代码	180609
证券简称	R 厦安居 1
交易场所	上海证券交易所
发行规模	13.00 亿元
原始权益人	厦门安居集团有限公司
计划管理人	中国国际金融股份有限公司
专项计划成立日	2022-08-23
专项计划到期日	2087-08-23

（2）已持有项目公司概况

已持有的 2 个项目公司均为依法设立并合法存续的有限责任公司，已于 2022 年 8 月完成股权转让并工商登记至计划管理人名下。项目公司基本信息如下表所示：

表-96：已持有的 2 个项目公司基本信息

序号	项目公司注册名称	项目名称	股东名称	法定代表人	成立日期	统一社会信用代码	注册资本	注册地址	经营范围
1	厦门安居园博住房租赁有限公司	园博公寓项目	中国国际金融股份有限公司	刘立宇	2022-03-30	91350203MA8URH6C93	100.0000 万人民币	厦门市思明区台北路 1 号之二 602 单元	一般项目:住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。
2	厦门安居珩琦住房租赁有限公司	珩琦公寓项目	中国国际金融股份有限公司	刘立宇	2022-03-30	91350203MA8URHF91A	100.0000 万人民币	厦门市思明区台北路 1 号之二 603 单元	一般项目:住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2、拟持有的资产支持证券（第 2 期资产支持证券）情况

（1）第 2 期资产支持证券品种及基本特征

第 2 期专项计划的资产支持证券不分级。每一第 2 期资产支持证券均代表其持有人享有的第 2 期专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《第 2 期专项计划认购协议》和《第 2 期专项计划标准条款》的约定接受第 2 期专项计划利益分配的权利。

1）第 2 期资产支持证券名称

中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划资产支持证券。

2）第 2 期资产支持证券管理人

中国国际金融股份有限公司。

3）第 2 期资产支持证券的发行规模

第 2 期资产支持证券的目标发行规模根据本基金本次扩募发售发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《第 2 期专项计划认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《第 2 期专项计划认购协议》中确认的金额为准。

4）第 2 期资产支持证券的发行方式

按照每份资产支持证券的面值发行。

5）第2期资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为100元。

6）产品期限

自专项计划成立之日起67年，但可根据合格的专项计划决定的要求延期或提前终止。

7）信用级别

第2期资产支持证券不参与信用评级。

8）权益登记日

收益分配的权益登记日为每个分配兑付日的前一个工作日。权益登记日结束时在登记机构登记在册的第2期资产支持证券持有人有权取得第2期资产支持证券在当期的分配。

9）预期收益率

第2期资产支持证券不设预期收益率，以拟购入不动产项目未来运营、管理产生的现金流以及未来处分收入（如有）向第2期资产支持证券持有人进行分配。

10）分层情况

第2期资产支持证券不分层。

（2）第2期资产支持专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

1）第2期资产支持专项计划资产的构成

第2期资产支持专项计划资产包括但不限于以下资产：

A．认购人根据《第2期专项计划认购协议》及《第2期专项计划标准条款》交付的认购资金；

B．第2期资产支持专项计划设立后，计划管理人按照《第2期专项计划标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于直接及间接持有的项目公司股权及项目公司股东债权、因持有项目公司股东债权而获得的还

款本息、因持有项目公司股权而获得的股东利润、投资剩余资金及其在第2期专项计划账户内产生的孳息（如有）、预留费用、合格投资收益以及其他根据第2期专项计划文件的约定属于第2期专项计划资产的资产）。

第2期资产支持专项计划依据《第2期专项计划说明书》及《第2期专项计划标准条款》终止以前，第2期资产支持证券持有人不得要求分割第2期资产支持专项计划资产，不得要求第2期资产支持专项计划回购第2期资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

2）第2期资产支持专项计划费用

第2期资产支持专项计划费用指计划管理人合理支出的与第2期资产支持专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其收购、管理和处分第2期资产支持专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其收取的第2期资产支持专项计划管理费（如有）而应承担的税收除外）和政府收费、证券登记费、计划管理人的管理费（如有）、计划托管人的托管费（如有）、聘用法律顾问的部分费用、第2期资产支持专项计划审计费、资金汇划费、验资费（含认购资金的验资费）、银行询证费、执行费用、召开第2期资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、第2期资产支持专项计划清算费用、计划管理人为履行拟购入项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据第2期资产支持专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。为免疑义，计划管理人无义务垫付任何费用，计划管理人不承担因第2期专项计划资金不足以支付相关费用而导致无法执行相关事务所造成的损失。

为第2期资产支持专项计划的设立而发生的前期费用，不由第2期资产支持专项计划承担。

除《第2期专项计划标准条款》另有明确认定外，在第2期资产支持专项计划存续期间实际发生的应由第2期资产支持专项计划资产承担的费用从第2期资产支持专项计划资产中支付，列入第2期资产支持专项计划费用。计划管理人以固有财产先行垫付的，有权从第2期资产支持专项计划资产中优先受偿。

计划管理人、计划托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或第2期资产支持专项计划资产的损失，以及处理与第2期资产支持专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入第2期资产支持专项计划资产应承担的费用。

3）第2期资产支持专项计划资金的运用

第2期资产支持专项计划资金的运用安排详见本节“（二）交易流程和交易结构”。

4）第2期资产支持专项计划资产的处分

A．第2期资产支持专项计划资金由计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、计划托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

B．原始权益人、计划管理人、计划托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，第2期资产支持专项计划资产不属于其清算财产。

C．计划管理人管理、运用和处分第2期资产支持专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、计划托管人、第2期资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

D．计划管理人可根据合格的专项计划决定对第2期资产支持专项计划的资产进行处分。在经合格的专项计划决定批准或指示的情形下，计划管理人应当在收到基金管理人发出的处分方案及对应的分配方案后，自行或指示拟购入项目公司根据处分分配决议确定的处分方案对处分标的进行处分。

E. 除依《资产证券化业务规定》及其他有关规定和上述第D条之约定进行处分外，第2期资产支持专项计划资产不得被处分。

（3）第2期资产支持专项计划的设立、终止等事项

1）第2期资产支持专项计划的设立

第2期资产支持专项计划的设立过程详见本节“（二）交易流程和交易结构”。

2）第2期专项计划的终止与清算

第2期资产支持专项计划不因第2期资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；第2期资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《第2期专项计划标准条款》的相应权利义务。

第2期资产支持专项计划于以下任一情形发生之日（“第2期资产支持专项计划终止日”）终止：

A．第2期资产支持专项计划完成完全处分，且已完成相应的处分分配，同时合格的专项计划决定决议第2期资产支持专项计划提前终止的；

B．合格的专项计划决定同意终止第2期资产支持专项计划；

C．由于法律或法规的修改或变更导致继续进行第2期资产支持专项计划将成为不合法，或者第2期资产支持专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止。

（4）信息披露安排

第2期资产支持专项计划存续期间，计划管理人应按照《第2期专项计划标准条款》和《第2期专项计划说明书》和其他第2期专项计划文件的约定以及《资产证券化业务规定》等相关法律、法规的规定向第2期资产支持证券持有人进行信息披露。

（5）第2期资产支持专项计划主要交易文件摘要

1）《第2期专项计划标准条款》

《第2期专项计划标准条款》明确约定了第2期资产支持专项计划资金的运用和收益、第2期资产支持证券、计划管理人的陈述和保证以及权利和义务、认购人的陈述和保证、第2期资产支持证券持有人的权利和义务、第2期资产支持专项计划账户、第2期资产支持专项计划的分配、信息披露、第2期资产支持证券持有人会议、第2期计划管理人的解任和辞任、第2期专项计划费用、风险揭示、资产管理合同和第2期专项计划的终止等内容。

2）《第2期专项计划认购协议》

第2期计划管理人将根据市场情况，与第2期资产支持证券认购人签署相应的《第2期专项计划认购协议》。《第2期专项计划认购协议》按照《第2期专项计划标准条款》约定的原则，确定第2期资产支持证券具体的认购份数、认购价格以及认购资金数额等事项。

3）《第2期专项计划托管协议》

计划管理人将根据市场情况，与托管人签署相应的《第2期专项计划托管协议》。《第2期专项计划托管协议》将主要约定计划管理人及托管人的陈述与保证、权利和义务，第2期专项计划资产保管、划款指令的发送、确认和执行、第2期专项计划资金的运用及资金划拨安排、第2期专项计划的会计核算和账户核对、信息披露及托管报告、计划托管人和计划管理人之间的业务监督、计划托管人的解任和管理人的更换、第2期专项计划的费用等内容。

4）《第2期专项计划股权转让协议》

作为买方的计划管理人（代表第2期资产支持专项计划的利益）与原始权益人、拟购入项目公司就相关项目公司的股权转让事宜签署《第2期专项计划股权转让协议》，《第2期专项计划股权转让协议》主要约定股权转让价款及支付条件、交割安排、税金及费用、各方的陈述与保证等内容。

5）《第2期专项计划股东借款合同》

计划管理人（代表第2期资产支持专项计划的利益）与拟购入项目公司就股东借款的发放签署《第2期专项计划股东借款合同》，《第2期专项计划股东借款合同》具体约定了股东借款金额、借款用途、借款期限、提前还款、借款利率、借款的偿还、双方的权利和义务、拟购入项目公司的陈述与保证等内容。

6）《增资协议》

计划管理人（代表第2期资产支持专项计划的利益）与拟购入项目公司就增资事宜签署《增资协议》，《增资协议》具体约定了增资安排等内容。

3、拟购入项目公司情况

（1）基本情况

根据拟购入项目公司基本情况详见第一部分“不动产项目”之“（六）项目公司基本情况”。

（2）拟购入项目公司股权结构及股东出资情况

截至本招募说明书出具之日，拟购入项目公司股东为安居集团。具体持股情况如下图所示：

图 23：拟购入项目公司股权结构图

（3）拟购入项目公司历史沿革

经基金管理人、计划管理人核查并根据《关于新购入不动产项目的法律意见书》，拟购入项目公司设立程序符合当时适用的《公司法》的规定；拟购入项目公司历史涉及的重大股权变动符合当时适用的《公司法》的规定。

拟购入项目公司历史沿革中的设立、重大重组等情况，具体如下：

1）设立情况

拟购入项目公司由股东安居集团于 2024 年 9 月 24 日注册成立，注册资本 100 万元。厦门市思明区市场监督管理局于 2024 年 9 月 24 日向项目公司核发了《营业执照》。

2）重大股权变动

根据安居集团说明并经适当核查，拟购入项目公司自设立以来未发生股权变动情况。

3）重大重组情况

安居集团于 2024 年 8 月 26 日印发《厦门安居集团有限公司董事会二〇二四年第九次会议决议》（厦安居董决〔2024〕9-1 号），同意为本次扩募对不动产项目实施重组，将林边公寓项目（696 套租赁住房）资产以及与其相关联的债权、负债和仁和公寓项目（1,993 套租赁住房）资产以及与其相关联的债权、负债按照经审计的账面成本金额划转至项目公司。

厦门市国资委于 2024 年 11 月 8 日出具了《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于中金厦门安居 REIT 扩募相关事项的批复》（厦国资资本〔2024〕300 号），同意安居集团将林边公寓项目（696 套公寓）资产以及与其相关联的债权、负债和仁和公寓项目（1,993 套住宅/公寓）资产以及与其相关联的债权、负债按照经审计的账面成本金额划转至项目公司。

安居控股于2024年11月14日向安居集团签发了《关于中金厦门安居REIT扩募相关事项的批复》（安居控股财务〔2024〕8号），同意安居集团将林边公寓项目（696套公寓）资产以及与其相关联的债权、负债和仁和公寓项目（1,993套住宅/公寓）资产以及与其相关联的债权、负债按照经审计的账面成本金额划转至项目公司。

就上述资产重组事宜，安居集团与拟购入项目公司于2024年11月18日签署《资产划转及债务重组协议》（AJ-经管-2024108），安居集团与项目公司就下述资产及债务重组事项达成一致安排：（1）安居集团将林边公寓、仁和公寓及该等租赁住房内的一切设备设施（以下简称“划转资产”）划转至项目公司，双方根据协议约定享有的划转资产收益及承担经营性负债；（2）安居集团将相关债务一并转移至拟购入项目公司。上述重组事项的划转基准日为2024年6月30日（以下简称“划转基准日”）。

（4）其他事项

1）拟购入项目公司治理结构与组织架构

根据拟购入项目公司现行有效的公司章程，拟购入项目公司不设董事会，设董事一名，由股东委派，董事任期三年，任期届满，经股东决定可连任。根据拟购入项目公司现行有效的公司章程，项目公司未设置监事、经理。基于上述，拟购入项目公司公司章程及其中规定的拟购入项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

拟购入项目公司持有拟购入不动产资产，公司内部未设立除董事外的任何其他部门和组织，主要委托安居租赁进行日常运营管理。

2）拟购入项目公司股权转让行为的合法性

根据《第2期专项计划标准条款》及《第2期专项计划股权转让协议》的约定，中金公司拟代表专项计划的利益向项目公司股东收购项目公司100%股权。根据《第2期专项计划股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起，中金公司（代表专项计划的利益）即成为标的股权的所有权人，即项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

经审阅《第2期专项计划股权转让协议》，该协议的内容不违反法律法规的强制性规定，且项目公司及其股东安居集团已就签署该等协议取得了所需的内部授权，前述《第2期专项计划股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，

即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

（四）对外借款

本基金完成扩募及新购入不动产项目后，暂无对外借款计划。

三、关联交易与利益冲突

（一）关联方界定

1、具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（1）直接或者间接持有本基金30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2、具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（1）直接或者间接持有本基金10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满18周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、

子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

本基金本次扩募发行的参与机构与原始权益人不存在关联关系，参与机构的名单及基本情况详见本部分“一、本次发行参与机构的基本情况”。

（二）报告期关联交易

1、本次扩募发售时初始的关联交易

根据基金运作期内关联方认定和关联交易的类型，预计本基金本次扩募发售时存在的其他关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表-97：本基金本次扩募发售时初始的其他关联交易情况

关联方名称	关联关系	关联交易内容
中金公司	中金公司是计划管理人及基金管理人的控股股东	本基金拟认购中金公司作为管理人设立的第 2 期资产支持专项计划；中金公司（代表第 2 期资产专项计划）受让原始权益人持有的拟购入项目公司 100%股权
安居集团或其同一控制下的关联方	安居集团为本基金首次募集及本次扩募发售时的原始权益人	拟认购本基金本次扩募发售数量不低于 34%的基金份额；本基金拟认购的第 2 期资产支持专项计划受让安居集团持有的拟购入项目公司 100%股权
安居租赁	安居租赁为本基金首次募集及本次扩募发售时的运营管理机构	本基金拟聘请安居租赁担任拟购入不动产项目的运营管理机构

2、拟购入不动产项目报告期内的重大关联交易情况

（1）关联交易的内容

本次扩募发行前拟购入不动产项目发生的关联交易如下：

1）安居集团与厦门安居建设有限公司（以下简称“安居建设”）分别于 2018 年 2 月 6 日和 2019 年 4 月 9 日签署《建设项目代建合同》，安居集团委托安居建设作为林边公寓和仁和公寓代建单位，承担项目建设的组织、协调和管理工作。林边公寓和仁和公寓已完成竣工验收。

2）就林边公寓租赁房源的租赁事宜，安居集团与安居租赁签署了《林边公寓整租协议》，安居集团将林边公寓租赁给安居租赁，并由安居租赁作为出租人对外出租。该

协议已被安居集团与安居租赁于2024年12月19日签署的《房源租赁终止协议》终止。

3）就仁和公寓租赁房源的租赁事宜，安居集团于2019年1月21日出具《关于授权公共租赁住房运营管理的通知》（厦安居[2019]23号），授权安居租赁对外签署包括仁和公寓在内的公共租赁住房的租赁合同并收取租金。

4）安居集团与林边仁和公司于2024年11月18日签署《资产划转及债务重组协议》，安居集团根据协议约定向林边仁和公司划转林边公寓、仁和公寓资产并重组债务，就债务重组事宜，于2024年11月26日签署《债权债务确认协议》约定林边仁和公司同意承担安居集团与林边公寓、仁和公寓相关的银行借款、公司债券及收储成本，构成安居集团对林边仁和公司的债权。

5）安居集团与林边仁和公司于2024年12月25日签署《借款协议》，安居集团向林边仁和公司提供借款用于林边仁和公司缴纳林边公寓、仁和公寓土地出让金及相关税费。

6）林边仁和公司与安居租赁于2025年3月19日签署《合作合同》，约定林边仁和公司作为商户入驻安居租赁的平台，安居租赁应就其因任何原因（包括但不限于向银联股份发送错误指令等）导致林边仁和公司未能及时收到全部或部分分账结算金额而承担赔偿责任。

7）林边仁和公司与安居租赁于2025年3月19日签署《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》，约定自2024年12月1日起至林边仁和公司书面指示委托服务结束之日为止，林边仁和公司委托安居租赁作为运营管理机构对租赁房屋提供运营管理。

8）安居集团与安居物业于2022年9月8日签署《保障性租赁住房林边公寓项目物业服务合同》约定由安居集团委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务，服务期限为2022年9月1日至2023年8月31日。安居集团与安居物业于2023年8月28日签署《保障性租赁住房林边公寓项目物业服务合同》约定由安居集团委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务，服务期限自2023年9月1日开始至2025年4月3日终止。2025年4月3日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务。

9）安居集团与安居物业于 2022 年 9 月 8 日签署《仁和公寓公租房项目物业服务合同》，安居集团委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务，服务期限为项目交付使用之日起 3 年。2025 年 3 月 19 日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《仁和公寓物业服务合同》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务。

10）2024 年 10 月 29 日，安居租赁与厦门安居置业有限公司（以下简称“安居置业”）签署《租赁合同》，约定安居置业租赁仁和公寓 1 套租赁住房，租期为 2024 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日。

11）2025 年 3 月 14 日，项目公司、安居集团、安居租赁签署《仁和公寓项目公租房授权管理协议》，约定安居集团根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》作为厦门市市级公共租赁住房的运营企业授权安居租赁行使《厦门市市级公共租赁住房管理办法》项下运营企业对仁和公寓项目的管理职责。

在本次扩募发行后，为保证拟购入不动产资产运营管理和物业管理的延续性，安居租赁将根据已签署的《仁和公寓项目公租房授权管理协议》继续对仁和公寓行使作为运营企业的管理职责；安居物业将根据已签署的《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》继续为拟购入不动产资产提供物业管理服务。安居置业将根据已签署的《租赁合同》继续承租拟购入不动产资产的租赁住房。该关联租赁基于实际租赁需求所产生，主要用于安居置业员工居住使用。

（2）报告期内拟购入不动产项目的关联交易金额

根据审计机构出具的编号为利安达专字〔2026〕第 0059 号的备考审计报告，报告期内，拟购入不动产项目与原始权益人及其关联方之间存在的关联交易金额如下：

表-98：报告期内拟购入不动产项目关联交易金额

单位：元

项目	2025 年	2024 年	2023 年
接受工程服务	-	-	-
接受物业服务	-	589,451.04	277,786.10
接受委托管理服务	2,700,015.30	230,151.66	-
提供租赁服务	13,228.80	2,204.80	-

项目	2025 年	2024 年	2023 年
关联方资金拆借	-	492,999,024.34	

报告期内，关联交易涉及的对手方包括安居集团、安居建设、厦门安居物业管理有限公司、安居租赁、安居置业，均与原始权益人归属于同一最终控制方。

报告期内，拟购入不动产项目涉及的关联交易收入主要系与关联租户产生的租赁收入，具体金额及占比如下：

表-99：报告期内拟购入不动产项目关联交易金额及占比情况

单位：元、%

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	交易金额	占比	交易金额	占比	交易金额	占比
房屋租赁收入	13,228.80	0.03	2,204.80	0.01	-	-

拟购入不动产项目在 2024 年度和 2025 年度产生的关联房屋租赁收入主要涉及安居置业，交易金额合计 0.22 万元、1.32 万元，占 2024 年度和 2025 年度项目公司营业收入的 0.01%、0.03%，占比较低。

报告期内，拟购入不动产项目涉及与关联方之间的交易余额如下：

表-100：报告期内拟购入不动产项目关联交易余额

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应收款	18,493,368.85	18,508,868.83	-
应付账款	3,042,300.36	230,151.66	1,423,888.82
其他应付款	502,450,599.24	494,110,599.24	-

拟购入不动产项目在报告期内产生的关联方应收款项将于本次扩募发行前予以清理，关联方应付款项（除安居置业租赁仁和公寓的押金和保证金外）将于本次扩募发行后的交割阶段完成清理。

（3）关联交易的合法合规性

根据本项目法律顾问出具的法律意见书、安居集团确认并经管理人核查，上述关联

交易相关合同项下的内容不违反相关内部管理制度的规定，且不违反法律法规的强制性规定，合法有效。上述关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。上述关联交易系基于拟购入不动产项目正常经营活动需要或承租人真实的租赁需求而开展，具有合理性与必要性，不影响拟购入不动产项目的市场化运营。

（三）基金存续期关联交易的决策与披露

1、基金存续期关联交易的决策

（1）决策机制

关联交易开展应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行不动产基金投资决策委员会审议等内部审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括2/3以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易，还需依据《基金指引》及本基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（2）审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；

2）按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；

3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

4）按照本基金基金合同、托管协议、招募说明书等本基金信息披露文件以及专项

计划文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

2、基金存续期关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

本基金自设立以来发生的关联交易详见本基金定期报告。

（四）利益冲突

1、利益冲突的情形

（1）原始权益人/运营管理机构持有的其他同类资产情形

1）原始权益人

本基金的原始权益人为厦门安居集团有限公司。原始权益人和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他租赁住房项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系。

原始权益人持有的其他同类资产情形，详见本招募说明书第一部分“不动产项目”之“二、不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“（二）不动产项目历史经营业绩分析”之“12、资产选取依据”。

2）运营管理机构

原始权益人直接持有100%股权的厦门住房租赁发展有限公司作为本基金和不动产项目的运营管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及不动产项目提供运营管理服务。安居租赁在作为运营管理机构期间，安居租赁和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与本基金所持有的不动产项目存在业务竞争关系。

运营管理机构运营的其他同类资产情形，详见本招募说明书第一部分“不动产项目”

之“四、运营管理机构”之“（二）运营管理机构与不动产项目运营相关的业务情况”之“2.运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现”。

3）原始权益人控股股东

原始权益人控股股东为安居控股。截至 2025 年 12 月 31 日，安居控股投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与本基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系。

截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人控股股东安居控股在福建省厦门市湖里区持有长租公寓万银如驿·万圆中心店，总建筑面积 0.94 万平方米，已出租面积 0.85 万平方米，平均租金单价约为 40.29 元/平方米/月，出租率约为 90.23%。

（2）原始权益人/运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的情形

除本基金外，原始权益人和运营管理机构不存在向其他不动产基金提供运营管理服务的情形。

（3）基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至 2025 年 12 月 31 日，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形。

（4）其他可能存在潜在利益冲突的情形等

不涉及。

2、利益冲突的防范措施

（1）与原始权益人之间的利益冲突与风险防范

1）与原始权益人的利益冲突

本基金的原始权益人和/或同一控制下的关联方已经或未来可能直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理竞品项目，与本基金可能面临潜在利益冲突。

2）利益冲突的防范措施

根据原始权益人出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，安居集团作为原始权益人承诺：（i）对于竞品项目以及在原始权益人和/或同一控制下的关联方持有基金份额期间

直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他竞品项目，原始权益人将采取充分、适当的措施，公平对待林边项目、仁和项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。（ii）原始权益人不会将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品项目，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本基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。如因林边项目、仁和项目与竞品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金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人积极协商解决措施。（iii）原始权益人将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。

（2）与运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

1）与运营管理机构的利益冲突

本基金的运营管理机构和/或同一控制下的关联方已经或未来可能直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理竞品项目，与本基金可能面临潜在利益冲突。

2）利益冲突的防范措施

为缓释本基金与运营管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

a.）针对拟购入不动产项目，根据运营管理机构出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，安居租赁作为运营管理机构承诺：（i）对于竞品项目，以及运营管理机构在作为本基金的运营管理机构期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或运营的其他竞品项目，运营管理机构将采取充分、适当的措施，公平对待林边项目、仁和项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。运营管理机构不会将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品项目，亦不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于本基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。如因林边项目、仁和项目与竞品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金投资者利益的，运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。（ii）运营管理机构为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并将确保林边项目、仁和项目的账务与其他租赁住房项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险；运营管理机构承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。（iii）运营管理机构将根据自身针对林边项目、仁和项目同类资产的既有管理规范和标

准以及运营管理服务协议生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平为林边项目、仁和项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护本基金的基金份额持有人的利益。

b.）根据基金管理人、拟购入项目公司与运营管理机构签署的运营管理服务协议的约定，运营管理机构进一步承诺其作为运营管理机构受委托从事拟购入不动产项目运营管理，将建立基金内幕信息管控规范，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动；其作为运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行运营管理服务协议项下职责出现利益冲突的，其作为运营管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害本基金及其持有人的利益；其为不动产项目服务的现场运营团队独立于安居租赁内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与其他租赁住房项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

（3）与原始权益人控股股东之间的利益冲突与风险防范

1）与原始权益人控股股东之间的利益冲突

本基金的原始权益人控股股东已经或未来可能直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理竞品项目，与本基金可能面临潜在利益冲突。

2）利益冲突的防范措施

根据安居控股出具的《避免同业竞争的承诺函》，安居控股作为原始权益人控股股东承诺：（i）对于竞品项目以及安居控股和/或其同一控制下的关联方直接或间接持有基金份额期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他竞品项目，安居控股将采取充分、适当的措施，公平对待林边项目、仁和项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。安居控股不会将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品项目，亦不会利用安居控股的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。（ii）如因林边项目、仁和项目与竞品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金投资

者利益的，安居控股承诺将与基金管理人积极协商解决措施。（iii）安居控股将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。

（4）与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

1）与基金管理人的利益冲突

目前本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形。

基金管理人后续若同时管理其他投资于租赁住房项目的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他不动产基金将可能面临潜在利益冲突。

2）利益冲突的防范措施

为缓释本基金与基金管理人未来可能管理的其他租赁住房 REITs 之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，以及本基金扩募可能产生的相关风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

a.）基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《公平交易管理办法》《异常交易监控管理办法》《关联交易管理办法》等，以防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。针对 REITs 业务，基金管理人还制定了覆盖投资管理、运营管理、风险控制、尽职调查及关联交易管理的专项内部规章制度，建立了 REITs 基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同 REITs 基金之间的利益冲突。

b.）REITs 基金的运营管理层面

对于所管理的不同的租赁住房 REITs 项目，基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构；将通过运营管理服务协议约定，项目公司的预算原则上由运营管理机构拟定，经基金管理人审批通过后方可执行；根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的 REITs 基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同的租赁住房 REITs 的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由 REITs 投资决策委员会讨论决定

处理方式，制定公平对待不同不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还需进行临时披露，接受投资者监督。

c.）REITs 基金的投资扩募层面

信息隔离方面，基金管理人建立并执行《保密管理制度》及《REITs 基金敏感信息知情人登记管理办法》等内部规章制度，发布扩募、新购入不动产项目敏感信息管理相关合规提示，要求按照“需知原则”管理敏感信息，确保敏感信息仅限于存在合理业务需求或管理职责需要的机构及人员知悉。明确应及时与交易对方及相关主体签署保密协议/出具保密承诺函、开展敏感信息知情人登记工作，按要求制作维护交易进程备忘录，敏感信息知情人不得在信息公开前泄露敏感信息或从事违法违规行为。基金管理人对相关业务人员的办公电话、办公邮件等均进行留痕监测，以进一步加强信息隔离及敏感信息管控。

人员隔离方面，基金管理人要求不同 REITs 基金的基金经理应维护各自基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送，存在利益冲突的议案时，相关人员需要回避表决。

决策流程方面，在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

持有人大会决策方面，基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

信息披露方面，基金管理人将按法规要求定期发布扩募进展公告，说明购入不动产项目的具体进展情况，若项目发生重大进展或重大变化，还将及时披露有关情况。基金管理人将做好信息监测，如发生信息泄露，将及时申请停牌。

综上所述，基金管理人建立了有效的内部制度、决策机制及风险防范措施，以有效防范不同基金之间的利益冲突和关联交易风险，以及本次扩募可能面临的有关风险，为

各基金合规、公平、平稳运作及本次扩募的依法合规开展提供保障。

未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及本基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员管理、投资扩募及运营管理机制。

（2）与原始权益人之间的利益冲突与风险防范

四、基金运作

（一）基金的信息披露

1、基金披露的渠道

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

2、基金信息披露文件的种类

公开披露的基金信息包括：

（1）基金合同、基金招募说明书、基金托管协议、基金产品资料概要

1）基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

2）基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务等内容。基金合同生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招

募说明书。

3）基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4）基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5）基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的三日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告、基金合同提示性公告登载在规定媒介上；将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在网站上。

基金扩募且向不特定对象发售的，基金管理人应当在发售首日的三日前将招募说明书等登载在规定网站上，供公众查阅。

新购入不动产项目实施过程涉及扩募且向特定对象发售的，基金管理人应当在发售前将招募说明书等登载在规定网站上，供公众查阅。

（2）基金发售方案、询价公告

基金管理人应当就本基金发售、询价的具体事宜编制基金发售方案及询价公告，上海证券交易所对发售申请无异议的，连同基金合同、招募说明书及产品资料概要登载于规定媒介。

（3）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额发售首日的3日前登载于规定媒介上。

（4）发行情况报告书

新购入不动产项目实施过程涉及扩募且向特定对象发售的，基金管理人应当在发售

验资完成后的两个工作日内，将发行情况报告书刊登在上海证券交易所网站和规定网站上，供公众查阅。

（5）基金合同生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日（若遇法定节假日规定报刊休刊，则顺延至法定节假日后首个出报日，下同）在规定媒介上登载基金合同生效公告。

（6）基金份额（包括扩募份额）上市交易公告书

本基金基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的3个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载于规定媒介上。

（7）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告正文登载于规定网站上，并将年度提示性报告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起15个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，内容包括：

a.）基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

b.）基金所持有的不动产项目明细及相关运营情况；

c.）基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

d.）基金所持有的不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

e.）基金所持有的项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《公募REITs指引》借款要求的情况说明；

f.）不动产基金与计划管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

g.）不动产基金与计划管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

h.）报告期内购入或出售不动产项目情况；

i.）关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

j.）报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有不动产基金份额及变化情况；

k.）可能影响投资者决策的其他重要信息。

基金季度报告披露内容可不包括前款第d.）、g.）、i.）、j.）项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

基金信息披露文件涉及评估报告相关事项的，应在显著位置特别声明相关评估结果不代表不动产资产的真实市场价值，也不代表不动产资产能够按照评估结果进行转让。

基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（8）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在2日内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

a.）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

b.）基金终止上市交易、基金合同终止、基金清算；

c.）基金扩募、延长基金合同期限；

d.）转换基金运作方式、基金合并；

e.）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、运营管理机构等专业服务机构；

f.）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

g.）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

h.）基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、变更基金管理人的实际控制人；

i.）基金募集期延长或提前结束募集；

j.）基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

k.）基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近12个月内变动超过百分之三十；

l.）涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

m.）基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到严重行政处罚、刑事处罚；

n.）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其它重大关联交易事项，中国证监会另有规定的情形除外；

o.）基金收益分配事项；

p.）管理费用、托管费用等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

q.）基金推出新业务或服务；

r.）基金停复牌；

s.)基金持有的项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产140%；

t.）金额占基金净资产10%及以上的交易；

u.）金额占基金净资产10%及以上的损失；

v.）不动产项目购入或出售；

w.）不动产项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；

x.）基金管理人、计划管理人发生重大变化或管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

y.）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

z.）出现要约收购情形时；

中国证监会及上海证券交易所规定以及可能对不动产基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项。

（9）澄清公告

在基金合同存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清并将有关情况立即报告中国证监会、基金上市交易的证券交易所。

（10）基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

（11）清算报告

基金合同出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（12）中国证监会、上海证券交易所规定的其他信息。

3、披露时间和披露形式

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的媒介披露，并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

4、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

（二）基金合同及托管协议相关情况

1、基金的募集

（1）首次募集

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的募集申请于 2022 年 7 月 27 日经中国证监会证监许可〔2022〕1650 号文注册，并于 2022 年 8 月 22 日经中国证监会证券基金机构监管部机构部函〔2022〕903 号《关于中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案，基金合同于 2022 年 8 月 22 日生效。

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 5 亿份，首次发售的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定并已在基金份额发售公告中披露，首次发售募集资金规模为 130,000.00 万元。

（2）本次扩募发售

根据中国证监会 2026 年 3 月 16 日证监许可〔2026〕481 号《关于准予厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》及上海证券交易所 2026 年 3 月 9 日上证 REITs（审）〔2026〕1 号《关于对中金厦门安居保障性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金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》，本基金就扩募及新购入不动产项目等基金变更事宜进行注册，变更注册内容主要包括基金扩募发售、新购入不动产项目、

相应修订基金合同等事项，并提交本基金基金份额持有人大会决议。

本基金本次扩募拟发售金额不高于7.887亿元（含）且不低于6.900亿元（含）。本基金本次扩募的实际募集金额在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划的全部资产支持证券。

本基金在扩募发售期间未能达到规定条件的，扩募发售失败，基金管理人应将投资人已交纳款项并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后30日内退还基金扩募认购人。

2、基金合同的生效

本基金首次发售的基金合同于2022年8月22日生效。

2026年3月31日至2026年4月23日，基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了关于本基金扩募及新购入不动产项目并进行基金变更相关事项的议案。本次扩募发售达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续之日起（具体以基金管理人届时公告为准），修订后的新基金合同正式生效，原基金合同同日起失效，本基金正式完成变更，基金合同当事人将按照修订后的新基金合同享受权利并承担义务。

3、基金份额的交易

（1）上市交易的地点与时间

本基金已于2022年8月31日起在上海证券交易所上市交易。在符合上市条件的前提下，基金管理人可依据《上海证券交易所证券投资基金上市规则》，向上海证券交易所申请本基金扩募发售份额的上市交易，并在确定上市交易的时间后，依据法律法规规定在规定媒介刊登基金份额上市交易公告书。

（2）上市交易的规则

本基金上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《业务办法》等相关规定。

基金份额上市交易后，投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与上海证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额，可通过办理跨系统转托管业

务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可根据上海证券交易所、登记机构相关规则办理。

本基金上市期间，基金管理人选定做市商为不动产基金提供双边报价等服务的，基金管理人及做市商开展基金做市服务业务按照上海证券交易所相关业务规则执行。

（3）上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照上海证券交易所的有关规定办理。

（4）上市交易的行情揭示

本基金在上海证券交易所上市交易，交易行情通过行情发布系统揭示。

（5）上市交易的停复牌和终止上市

本基金的停复牌和终止上市按照相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

（6）不动产基金所采用的交易、结算方式

不动产基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。

不动产基金竞价、大宗交易适用基金交易的相关规定，报价、询价、指定对手方和协议交易等参照适用债券交易的相关规定，上海证券交易所另有规定的除外。

不动产基金交易实行价格涨跌幅限制，不动产基金上市首日涨跌幅限制比例为30%，非上市首日涨跌幅限制比例为10%，上海证券交易所另有规定的除外。

不动产基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格＝前收盘价×（1±涨跌幅比例）

不动产基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过1亿份；不动产基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为1,000份或者其整数倍。

不动产基金申报价格最小变动单位为0.001元。

不动产基金的基金份额上市交易时产生的费用，由基金份额持有人依法缴纳。

本基金结算方式根据《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基

金登记结算业务实施细则（试行）》及其他有关规定执行。中国证券登记结算有限责任公司为本基金的交易提供多边净额清算、逐笔全额结算等结算服务。

4、基金的投资

（1）投资目标

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

（2）投资范围及比例

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（3）投资策略

1）不动产项目投资策略

A.初始基金资产投资策略

首次发售基金合同生效后，本基金将扣除相关预留费用后的全部初始基金资产投资于“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于项目公司，穿透取得项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、不动产项目具体情况等见本基金招募说明书。

B.本次扩募资产投资策略

本次扩募发售完成后，本基金将扣除相关预留费用后的募集资金投资于“中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于对应新购入不动产项目的项目公司，穿透取得该等项目公司持有的不动产资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、不动产项目具体情况等见本基金招募说明书。

C.运营管理策略

本基金管理人将主动履行不动产项目运营管理职责，并聘请具备先进租赁住房运营管理经验的运营管理机构根据基金合同、运营管理服务协议的约定承担部分不动产项目运营管理职责。通过主动管理，积极提升不动产项目的运营业绩表现，力争在维持高出租率的同时，在租赁住房行业相关政策允许范围内提高租金价格，努力控制项目运营成本开支等。本基金关于不动产项目的具体运营管理安排见基金合同第十五部分“不动产项目运营管理”及本基金招募说明书。

D.资产收购策略

基金合同生效后，本着基金份额持有人利益最大化原则，结合本基金运营管理情况，基金管理人将积极开展研究、尽职调查并借助运营管理机构项目资源，积极挖掘并新增

投资具有稳定现金流的租赁住房不动产项目，相关不动产项目应当有利于本基金形成或者保持良好的不动产项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益，有利于本基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力。基金管理人将综合考虑现有不动产基金规模、自身管理能力、持有人结构、二级市场流动性等因素，合理确定新购入不动产项目类型、规模、融资方式和结构等，并遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据拟购入不动产项目评估值及其市场公允价值等有关因素，合理确定拟购入不动产项目的交易价格或价格区间，按照规定履行必要决策程序。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定不动产项目收购方案。

E.更新改造策略

基金合同生效后，将视情况对不动产项目进行更新改造，维持不动产项目硬件标准，为租户提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可负责实施不动产项目的更新改造方案。相关更新改造事项应提交基金份额持有人大会审议的，将根据基金合同约定提请基金份额持有人大会审议。

F.出售及处置策略

本着维护基金份额持有人合法权益的原则，结合市场环境及不动产项目运营情况，基金管理人将适时制定不动产项目出售方案并组织实施。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的运营管理机构可协助、配合制定不动产项目出售方案。

G.对外借款策略

本基金直接或间接对外借入款项的，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当遵守基金合同关于借款的条件和限制。

2）债券及货币市场工具的投资策略

本基金投资资产支持专项计划前的基金财产以及投资资产支持专项计划后的剩余基金财产、获得资产支持专项计划收益分配资金、出售不动产项目获得的资金等，将主要投资于利率债、AAA级信用债及货币市场工具等，在保障基金财产安全性的前提下，本基金将对整体固定收益组合久期做严格管理和匹配。

（4）投资限制

1）组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

A.本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

B.本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

i）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

ii）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

C.进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

D.本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

E.本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

F.法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述 2 中规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约

定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

2）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

A.承销证券；

B.违反规定向他人贷款或者提供担保；

C.从事承担无限责任的投资；

D.买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

E.向其基金管理人、基金托管人出资；

F.从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

G.法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

（5）借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

（6）业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后设立或变更业绩比较基准并及时公告，无需召开基金份额持有人大会。

（7）风险收益特征

本基金为不动产投资信托基金，在基金合同存续期内通过资产支持证券和项目公司等载体穿透取得租赁住房不动产项目完全所有权或经营权利，通过积极运营管理以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流。一般市场情况下，本基金预期风险收益低于股票型基金，高于债券型基金、货币市场基金。

（8）基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使股东、债权人等相关权利，保

护基金份额持有人的利益；

2）有利于基金财产的安全与增值；

3）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

5、基金的财产

（1）基金资产总值/基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

（2）基金资产净值/基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

（3）基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

本基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，请参见本基金招募说明书第三部分。

（4）基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和基金合同的规定处分外，基金财产不得被处分。

基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收

益，归入基金财产。

基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

本基金的债权，不得与基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相互抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销；基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

（5）不动产项目的处置安排

不动产项目的处置安排详见本节“11、基金的终止与清算”。

6、新购入不动产项目及不动产基金扩募

（1）新购入不动产项目的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，本基金新购入不动产项目应当符合下列条件：

1）符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）以及有关规定《基金指引》的要求；

2）不动产基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 6 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告（如有）被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

4）中国证监会和上海证券交易所规定的其他条件。

（2）新购入不动产项目与扩募程序

本基金新购入不动产项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

1）初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

2）尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》等相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或享有不动产项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设立不动产资产支持专项计划和发行不动产资产支持证券的，基金管理人应当与不动产资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持专项计划设立、不动产资产支持证券发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

3）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后2日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如涉及）等。

4）向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券相关申请确认程序（以下简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产20%或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交不动产基金产品变更申请、不动产资产支持证券有关申请，以及《业务办法》规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及有关申请文件。

5）其他

经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

本基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（以下简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向不动产基金原持有人配售份额（以下简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（以下简称“公开扩募”）。

（3）扩募定价原则、定价方法

1）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

2）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

3）定向扩募

定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为当次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

A.持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

B.拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

C.通过当次扩募拟引入的专业机构投资者。

定向扩募的发售对象属于“拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方”以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

（4）扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

（5）法律法规或监管部门对不动产基金新购入不动产项目和扩募另有规定的，从其规定。

7、基金资产的估值

（1）估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每年6月30日及12月31日，以及法律法规规定的其他日期。

（2）核算及估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

（3）核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1）基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第13号》的要求，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第20号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2）不动产基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非

金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

3）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并决定是否计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

4）不动产资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

5）不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

6）证券交易所上市的有价证券的估值

对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

7）对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值。

对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值，同时充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

8）对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

9）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

10）银行存款以本金列示，按银行实际协议利率逐日计提利息。

11）债券回购以协议成本列示，按协议商定利率在实际持有期内逐日计提利息。

12）如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

13）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

（4）核算及估值程序

1）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资

产和基金份额净值。

3）不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，将基金净资产、基金份额净值发送基金托管人，并将不动产项目的资产确认、计量过程的依据提供给基金托管人，基金托管人应复核资产确认、计量过程是否有相关依据，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

（5）核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2）估值错误处理原则

A.估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

B.估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

C.因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

D.估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

A.查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

B.根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

C.根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

D.根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

A.基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

B.错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

C.当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

(6)暂停估值的情形

1）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

(7)基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

(8)特殊情况的处理

1）基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第（十二）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

(9)不动产项目的评估

1）不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

2）不动产项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过3年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

A基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

B.本基金扩募；

C.提前终止基金合同拟进行资产处置；

D.不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

E.对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

3）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：1、评估基础及所用假设的全部重要信息；2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；3、不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；4、不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；6、评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；8、可能影响不动产项目评估的其他事项。

4）更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

8、基金的收益与分配

（1）基金可供分配金额

可供分配金额是在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素。

基金管理人计算可供分配金额过程中，将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。相关计算调整项请参见本基金招募说明书。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（2）基金收益分配原则

1）在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于1次，若基金合同生效不满6个月可不进行收益分配；

2）本基金收益分配方式为现金分红；

3）每一基金份额享有同等分配权；

4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

本基金连续2年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（3）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（4）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，基金管理人应当至少在权益登记日前2个交易日，依照《信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

（5）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

本基金涉及的相关账户各层级账户的设置、使用和监管，请详见本基金招募说明书第三部分“治理机制与运营管理安排”之“二、运营管理安排 （四）资金流转”。

9、基金的费用与税收

（1）基金费用的种类

1）基金的管理费用；

2）基金的托管费用；

3）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；

4）基金合同生效后，为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费；

5）与基金相关的仲裁费和诉讼费；

6）基金份额持有人大会费用；

7）基金的证券交易结算费用；

8）基金的银行汇划费用；

9）基金上市费及年费、登记结算费用；

10）基金账户开户费用、维护费用；

11）除上述所列费用以外，不动产基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的部分费用（如有）、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开不动产资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

12）按照国家有关规定和基金合同约定，可以在不动产基金产品中列支的其他费用。

上述第3）－12）费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

（2）基金固定管理费用计提方法、计提标准和支付方式

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

自本基金 2025 年度第一次扩募基金合同更新生效日（含）起，

$$H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的固定管理费用；

E 在基金扩募发售完成首年为基金扩募募集规模与上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产之和，自基金扩募发售完成后的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金扩募发售完成的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

（3）基金的托管费用

本基金托管费用的计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为当日应计提的托管费用；

E 在基金扩募发售完成首年为基金扩募募集规模与上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产之和，自基金扩募发售完成后的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金扩募发售完成的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值

进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的基金托管费进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

（4）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3）首次发售基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

4）基金新购入不动产项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用（为新购入不动产项目进行的扩募募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

5）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

10、基金的会计与审计

（1）基金会计政策

1）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

2）基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；

3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4）会计制度执行国家有关会计制度；

5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项、其他长期待摊，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

A.投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以及持有并准备增值后转让的土地使用权，以购买日的公允价值作为购置成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧/摊销。

对投资性房地产的折旧年限、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

B.金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

C、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，

包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6）本基金独立建账、独立核算；

7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

8)基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

9）基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（2）基金的年度审计

1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

11、基金的终止与清算

（1）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1）基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

2）基金份额持有人大会决定终止的；

3）本基金投资的全部不动产项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续6个月未成功购入新的不动产项目；

4）本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致

全部专项计划终止，且连续6个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

5）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

6）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

7）基金管理人、基金托管人职责终止，在6个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

8）基金合同约定的其他情形；

9）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（2）基金财产的清算

1）基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4）基金财产清算程序：

A.基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

B.对基金财产和债权债务进行清理和确认；

C.对基金财产进行会计核算和变现；

D.制作清算报告；

E.聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

F.将清算报告报中国证监会备案并公告；

G.对基金剩余财产进行分配。

5）基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（3）基金合同终止或者基金清算时不动产项目处置相关安排

1）触发情形

出现基金合同约定的基金合同终止事由的（如不动产项目无法维持正常、持续运营、不动产项目难以再产生持续、稳定现金流以及《基金合同》约定的其他情形等），如本基金持有的不动产项目尚未变现的，基金财产清算小组应当及时对不动产项目进行处置。

2）决策程序

本基金成立后，发生金额（连续 12 个月内累计发生的金额）超过基金净资产 20%的不动产项目或资产支持证券的购入或出售，应召开基金份额持有人大会决议。

出现基金合同约定的基金合同终止事由的，如法律法规、基金合同未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会。基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。

3）处置方式和流程

处置方式包括但不限于：处置资产支持证券、处置项目公司股权及/或债权、不动产项目的完全所有权等。处置策略上，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。极端情况下，管理人将遵循以基金份额持有人利益优先的原则，或将委托专业机构积极寻求交易对象，以获取相关处置收入。

基金财产清算程序的具体程序详见本节“（2）基金财产的清算”。

不动产项目处置流程：基金清算涉及不动产项目处置的，计划管理人应当配合基金

管理人按照法律法规和相关约定进行资产处置。具体流程如下：A.制定不动产项目处置方案：基金管理人负责制定不动产项目处置方案，主要内容包括：不动产项目情况描述、尽职调查开展及中介机构聘请需求等情况、不动产项目处置方案及其可行性分析、不动产项目处置进度安排、处置资产价款的回收分配方案以及其他需要说明的事项等。B.聘请中介机构：基金管理人在不动产项目处置过程中，如需聘请评估机构、财务顾问和公证机构等中介机构提供必要服务的，可以按照相关规定聘请中介机构。C.方案执行：基金管理人按照处置方案落实处置措施，如在处置过程中不动产项目或相关主体发生变化导致原有处置方案不能执行、或有更有利于投资者的情况发生导致需要变更处置方案的，基金管理人可以重新制定处置方案并执行。

4）相关信息披露安排

资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

基金管理人将履行勤勉尽责义务，若出现极端风险，基金管理人将依据相关程序及时进行信息披露。清算过程中的有关重大事项须及时公告。

12、基金合同的内容摘要

本基金基金合同的内容摘要详见本招募说明书第五部分附件七。

13、基金托管协议的内容摘要等

本基金托管协议的内容摘要详见本招募说明书第五部分附件七。

（三）基金经理兼任

1、基金经理

李耀光先生，经济学硕士，CFA，CPA。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理，中信证券股份有限公司资产管理部高级经理，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事，渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理、深圳分公司负责人。李耀光先生具备5年以上不动产项目投资或运营经验。

陈涛先生，工学硕士。历任北京全路通信信号研究设计院集团有限公司工程师；国投交通控股有限公司业务发展部高级经理；工银金融租赁有限公司交通金融事业部经理、境内综合租赁业务三部经理；现任中金基金管理有限公司基金经理。陈涛先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营经验。

吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理；招商局公路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理；国金基金管理有限公司投资经理，现任中金基金管理有限公司基金经理。吕静杰女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营经验。

以上人员均符合《基金指引》《基金经理注册登记规则》规定的公募 REITs 基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

2、基金经理兼任安排的合理性

截至目前，李耀光先生和吕静杰女士已兼任中金山高集团高速公路封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金山东高速 REIT”）的基金经理，中金山东高速 REIT 已于 2023 年 10 月 16 日成立；陈涛先生已兼任中金重庆两江产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金重庆两江 REIT”）的基金经理，中金重庆两江 REIT 已于 2024 年 12 月 3 日成立。

综合考量基金管理人的 REITs 产品数量、兼任基金经理的专业能力、涉及兼任的 REITs 底层资产类型与本基金底层资产的差异性，以及基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为上述兼任安排具有合理性，具体说明如下：

（1）中金基金作为基金管理人在管的已上市不动产基金不少于 3 只，且同一资产类型的运营管理基金经理岗位适格人员不少于 2 人。

截至 2025 年 12 月 31 日，中金基金作为基金管理人管理的已上市的不动产基金为 11 只，分别是中金普洛斯 REIT、中金厦门安居 REIT、中金安徽交控 REIT、中金湖北科投光谷 REIT、中金山东高速 REIT、中金印力消费 REIT、中金联东科创 REIT、中金重庆两江 REIT、中金亦庄产业园 REIT、中金中国绿发商业 REIT 和中金唯品会奥莱 REIT，积累了较为丰富的不动产基金管理和运营经验，在合法合规的前提下可做好各项

资源的有效调配。同时，中金基金租赁住房类型的运营管理基金经理岗位适格人员不少于2人。

（2）各基金经理兼任不动产基金不超过3只，且具备六个月以上的不动产基金管理经验。

根据兼任安排，本基金的三位基金经理兼任的不动产基金均不超过3只，且中金山东高速REIT和中金重庆两江REIT已于2023年10月16日和2024年12月3日分别成立，兼任的不动产基金成立时，上述人员均已担任本基金的基金经理超过6个月，具备六个月以上的不动产基金管理经验。

（3）各基金经理兼任基金的底层资产类型与本基金底层资产具有差异性，兼任安排未对基金财产产生不利影响。

中金山东高速REIT底层资产类型为高速公路，中金重庆两江REIT底层资产类型为产业园区，与本基金所处行业不同，经营模式、所处区域、客群等相关资源亦不相同，因此与本基金不存在竞争或利益冲突关系。前述基金经理兼任安排，未对基金财产产生不利影响。

（4）基金管理人建立了完善的内部制度和治理机制，以保障基金经理公平对待其所管理的不同不动产基金。

中金基金制定了《公平交易管理办法》《异常交易监控管理办法》《关联交易管理办法》等，以防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募REITs业务，基金管理人还制定了《公开募集基础设施证券投资基金管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金风险控制制度》《公开募集基础设施证券投资基金关联交易管理办法》等内部规章制度，建立了不动产基金的投资、运营及风险管理规则，以有效防范不同基础不动产之间的利益冲突。

特别地，为规范REITs基金经理兼任事项，基金管理人规范开展兼任事项的审批及履职评估等，要求兼任相关工作应当本着基金份额持有人利益优先原则，由基金管理人REITs投委会审慎评估决策，加强公平管理及规范考核，依法合规开展信息披露及相关

报告工作，防范不当利益冲突。

不动产基金的运营管理层面，基金管理人为涉及基金经理兼任的不动产基金聘请不同的运营管理机构，并与运营管理机构通过不动产项目运营管理服务协议约定，不动产基金项目公司的预算由运营管理机构拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行，根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的不动产基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同的不动产基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由 REITs 投委会讨论决定处理方式，制定公平对待不同不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还需进行临时披露，接受投资者监督。

（6）基金管理人已建立有效运营管理机制，将合理安排涉及基金经理兼任的不动产基金与本基金的基金经理职责与分工，保障相关兼任基金经理的工作职责安排合理、有效，确保兼任基金经理具有充足的时间和能力，可同时胜任其在两只基金中承担的工作职责。

除基金经理以外，基金管理人的 REITs 投委会负责对公募 REITs 业务的重大事项进行决策，公司中后台部门为 REITs 业务提供标准化运营及数字化系统服务。

综上所述，基金管理人认为本基金的基金经理具备专业胜任能力，相关基金经理职责分工及兼任安排具备合理性，兼任安排不存在潜在的利益冲突风险、已充分进行相关风险揭示并且设置了有效的风险缓释措施，基金经理兼任安排符合《审核关注事项指引》第五十八条要求。

五、其他事项

（一）对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，不断完善并增加或修改服务项目。主要服务内容如下：

1、对交易确认单的寄送服务

每次交易结束后，投资人可在 T+2 日后通过销售机构的网点查询和打印交易确认单，或在 T+2 日后通过电话、网上服务手段查询交易确认情况。基金管理人不向投资人寄送交易确认单。

2、网上理财服务

通过本基金管理人网站，投资人可获得如下服务：

（1）查询服务

直销柜台的投资人可以通过基金管理人网站查询所持有基金的基金份额、交易记录等信息。

（2）信息资讯服务

投资人可以通过基金管理人网站获取基金和基金管理人的各类信息，包括基金的法律文件、基金定期报告、基金临时公告及基金管理人最新动态等相关资料。

3、电子邮件服务

基金管理人为投资人提供电子邮件方式的业务咨询、投诉受理、基金份额查询等服务。

4、客户服务中心电话服务

投资人或基金份额持有人如果想了解交易情况、基金账户余额、基金产品与服务等信息，拨打基金管理人全国统一客服电话 400-868-1166（免长途话费）可享有如下服务：

（1）自助语音服务：客服中心自助语音系统提供 7×24 小时的全天候服务，投资人可以自助查询账户余额、交易情况等信息。

（2）人工电话服务：客服可以为投资人提供业务咨询、信息查询、资料修改、投诉受理等服务。

（3）电话留言服务：非人工服务时间或线路繁忙时，投资人可进行电话留言。

基金管理人网站和电子信箱

基金管理人网址：www.ciccfund.com

电子信箱：services@ciccfund.com

5、如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

（二）招募说明书存放及查阅方式

本招募说明书存放在基金管理人、基金托管人和基金销售机构的住所，投资人可在办公时间查阅；投资人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。对投资人按此种方式所获得的文件及其复印件，基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

投资人还可以直接登录基金管理人的网站（www.ciccfund.com）查阅和下载招募说明书。

（三）备查事项

1、中国证监会准予中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的文件

2、中国证监会关于准予中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的文件

3、《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

4、《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

5、关于申请中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的法律意见书

6、基金管理人业务资格批复和营业执照

7、基金托管人业务资格批复和营业执照

8、中国证监会要求的其他文件

基金托管人业务资格批件和营业执照存放在基金托管人处；基金合同、基金托管协议及其余备查文件存放在基金管理人处。投资人可在营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

（本页无正文，为《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》之签署页）

中金基金管理有限公司

2026 年 4 月 24 日

第五部分 附件

一、原始权益人及其控股股东、实际控制人，运营管理机构对有关事项的承诺

二、不动产项目最近三年经审计的备考财务报表

三、基金可供分配金额测算报告

四、尽职调查报告

五、不动产项目评估报告

六、基金合同和托管协议有关情况

七、本次发行参与机构的基本情况

附件一、原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对有关事项的承诺

关于避免同业竞争的承诺函

致：中金基金管理有限公司

厦门安居控股集团有限公司（简称“本公司”）的全资子公司厦门安居集团有限公司拟作为原始权益人，以其100%持股的厦门林边仁和住房租赁有限公司（简称“**项目公司**”）持有的林边公寓保障性租赁住房项目（简称“**林边项目**”）及仁和公寓公共租赁住房项目（简称“**仁和项目**”，与林边项目统称为“**不动产项目**”）作为底层不动产项目，申请对中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）进行扩募发售募集资金，用于投资“中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券”。

本公司作为不动产基金原始权益人的控股股东，特此承诺如下：

一、除不动产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他租赁住房项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

二、对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的关联方直接或间接持有不动产基金份额期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他竞品项目，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待林边项目、仁和项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将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品项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

三、如因林边项目、仁和项目与竞品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不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

四、本公司将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为

可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

承诺人：厦门安居控股集团有限公司

2026 年 4 月 17 日

原始权益人控股股东的承诺函

中金基金管理有限公司：

本公司的全资子公司厦门安居集团有限公司拟作为原始权益人，以其 100%持股的厦门林边仁和住房租赁有限公司持有的林边公寓保障性租赁住房项目及仁和公寓公共租赁住房项目作为底层不动产项目，申请对中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“本基金”）进行扩募发售募集资金，本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）向贵司以及本基金投资者承诺如下：

1、 本公司将促使原始权益人履行《指引》规定的各项义务。

2、 本公司承诺不以任何方式挪用本基金扩募的净回收资金，并将监督原始权益人遵照相关规定使用净回收资金。

3、 如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益。

特此承诺。

原始权益人控股股东：厦门安居控股集团有限公司

日期： 2026年4月17日

关于避免同业竞争的承诺函

致：中金基金管理有限公司

厦门安居集团有限公司（简称“**本公司**”）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的厦门安居林边仁和住房租赁有限公司（简称“**项目公司**”）持有的林边公寓保障性租赁住房项目（简称“**林边项目**”）及仁和公寓公共租赁住房项目（简称“**仁和项目**”，与林边项目统称为“**不动产项目**”）作为底层不动产项目，申请对中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）进行扩募发售募集资金，用于投资“中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券”。

本公司作为不动产基金的原始权益人，特此承诺如下：

一、除不动产项目外，本公司和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他租赁住房项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

二、对于上述竞品项目以及在本公司和/或本公司同一控制下的关联方持有不动产基金份额期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他竞品项目，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待林边项目、仁和项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将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品项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

三、如因林边项目、仁和项目与竞品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不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

四、本公司将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为

可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

承诺人：厦门安居集团有限公司

2026 年 4 月 17 日

厦门安居集团有限公司承诺函

厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”或“本公司”）拟作为原始权益人，以本公司100%持股的厦门安居林边仁和住房租赁有限公司持有的林边公寓保障性租赁住房项目及仁和公寓公共租赁住房项目作为底层不动产项目，申请对中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金进行扩募发售募集资金，本公司作为原始权益人根据《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）》的相关要求，特此说明和承诺如下：

本次扩募发行回收资金拟依法投资于如下项目，本公司将以符合宏观政策导向的方式使用回收资金，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

项目名称		保障性租赁住房大嶝公寓	保障性租赁住房美峰公寓	保障性住房龙泉公寓一期	保障性住房龙泉公寓二期	保障性租赁住房古地石公寓	蓬莱公寓（2013XP05地块）
项目总投资（万元）		155,150.84	85,592.81	98,514.00	77,480.00	85,091.48	18,500.00
项目资本金（万元）		31,030.17	17,118.56	19,702.80	15,496.00	9,978.20	3,700.00
项目资本金缺口（万元）		21,000.00	4,000.00	15,000.00	10,000.00	7,000.00	3,000.00
建设地点（省、市）		福建省厦门市	福建省厦门市	福建省厦门市	福建省厦门市	福建省厦门市	福建省厦门市
建设内容和规模		总建筑面积28.89万平方米，4,858套保障性租赁住房	总建筑面积20.89万平方米，3,664套保障性租赁住房	总建筑面积24.16万平方米，3,252套公共租赁住房	总建筑面积18.64万平方米，1,920套保障性租赁住房	总建筑面积10.30万平方米，1,520套保障性租赁住房	租赁住房建筑面积8.32万平方米，1,549套保障性租赁住房
前期工作进展		项目已于2023年12月开工，预计2027年底竣工。目前主体施工中。	项目已于2023年9月开工，预计2026年第四季度竣工。目前主体封顶，正装修施工。	项目已于2020年5月开工，预计2026年6月竣工。	项目已于2022年10月开工，预计2026年底竣工。目前装修施工中。	项目已于2023年3月开工，2025年6月竣工。	项目已于2023年2月开工，一期工程2023年10月竣工，二期工程2025年6月竣工。
（拟）开工时间		2023年12月	2023年9月	2020年5月	2022年10月	2023年3月	2023年2月
拟使用募集资金规模（万元）	厦门安居	20,000.00	4,200.00	4,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00

项目名称		保障性租赁住房大嶝公寓	保障性租赁住房美峰公寓	保障性住房龙泉公寓一期	保障性住房龙泉公寓二期	保障性租赁住房古地石公寓	蓬莱公寓（2013XP05地块）
募集资金投入项目的具体方式	厦门安居	直接投入	直接投入	直接投入	直接投入	直接投入	直接投入

厦门安居集团有限公司（盖章）

2026 年 4 月 17 日

承诺函

中金基金管理有限公司：

本公司拟作为原始权益人，以本公司100%持股的厦门安居林边仁和住房租赁有限公司持有的林边公寓保障性租赁住房项目（简称“林边项目”）及仁和公寓公共租赁住房项目（简称“仁和项目”，与林边项目统称为“不动产项目”）作为底层不动产项目，申请对中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“本基金”）进行扩募发售募集资金，本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）及上海证券交易所相关业务规则，向贵司以及本基金投资者承诺如下：

1、对于本基金拟间接投资的不动产项目，本公司作为该等项目当前的实质所有人，拥有其完全所有权或经营权利，不动产项目不存在重大经济或法律纠纷，且不存在他项权利设定。

2、本公司企业信用稳健、内部控制健全，最近3年无重大违法违规行为。

3、本公司将根据《指引》、上海证券交易所相关业务规则和本基金的法律文件参与战略配售，本公司将配合贵司、财务顾问（如有）及其聘请的律师事务所对本公司或本公司指定的同一控制下的关联方作为战略投资者的选取标准、配售资格，以及以上规则规定的禁止性情形进行核查。本公司或本公司指定的同一控制下的关联方不存在接受他人委托或者委托他人参与本基金战略配售的情形（依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外）。

4、本公司或本公司同一控制下关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不低于本次扩募发售数量的34%，并根据《指引》及上海证券交易所相关业务规则履行份额持有期、禁止质押的要求。

5、本公司或本公司同一控制下关联方依法依规卖出战略配售获得的本基金份额前，将提前合理时间告知贵司，通过贵司向上海证券交易所申请解除限售，并配合进行限售承诺、提供申请文件、配合律师核查及信息披露等工作。

6、本公司确认贵司及财务顾问（如有）在向本公司或本公司同一控制下关联方配售基金份额时，未承诺基金上市后价格上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为。

7、本公司将履行《指引》第四十三条的规定的义务，如本公司提供的文件资料

存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益，以确保本基金投资者和贵司的合法权益。

8、除以上事项外，本公司将严格遵守《指引》及上海证券交易所相关业务规则对不动产基金原始权益人的其他规定。

特此承诺。

原始权益人：厦门安居集团有限公司

日期：2026 年 4 月 17 日

关于避免同业竞争的承诺函

致：中金基金管理有限公司

厦门住房租赁发展有限公司(简称“厦房租赁”或“本公司”)系一家根据中华人民共和国法律注册成立的有限责任公司。厦门安居集团有限公司拟作为原始权益人，以其100%持股的厦门安居林边仁和住房租赁有限公司(简称“项目公司”)持有的林边公寓保障性租赁住房项目(简称“林边项目”)及仁和公寓公共租赁住房项目(简称“仁和项目”，与林边项目统称为“不动产项目”)作为底层不动产项目，申请对中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(简称“不动产基金”)进行扩募发售募集资金，用于投资“中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券”。厦房租赁将受不动产基金的基金管理人中金基金管理有限公司(简称“基金管理人”)和项目公司的委托，担任不动产基金的外部管理机构。

本公司作为不动产基金的外部管理机构，特此承诺如下：

一、除不动产项目外，厦房租赁和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理的在不动产项目所在同一县级行政区划(包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区)范围内与不动产项目存在潜在竞争关系的其他租赁住房项目，为竞争性项目（“竞品项目”）。

二、对于上述竞品项目，以及本公司在作为不动产基金的外部管理机构期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或运营的其他竞品项目，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待林边项目及仁和项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将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品项目，亦不会利用本公司的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。如因林边项目和仁和项目与竞品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。

三、本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于厦房租赁内部其他团队，并将确保林边项目和仁和项目的账务与其他租赁住房项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险；厦房租赁承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。

四、本公司将根据自身针对林边项目和仁和项目同类资产的既有管理规范和标准以及运营管理服务协议生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，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林边项目和仁和项目提供运营管理服务，在管理运营其他同类资产时，将公平公正对待不同的不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

本承诺函为本公司的真实意思表示，对本公司具有法律约束力，且是不可撤销的。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取措施履行本承诺函项下的承诺，并依法承担相应责任。本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（以下无正文）

承诺人：厦门住房租赁发展有限公司

2026 年 4 月 17 日

附件二、不动产项目最近三年经审计的备考财务报表

厦门安居集团有限公司

所持有的林边保障性租赁住房、仁和公共租赁住房相关资产及业务

2023 年度、2024 年度及 2025 年度期间

厦门安居林边仁和住房租赁有限公司备考财务报表审计报告

目　　录

	页次
一、审计报告	1-3
二、备考汇总资产负债表	4
三、备考汇总利润表	5
四、备考汇总财务报表附注	6-40

委托单位：中金基金管理有限公司
审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
联系电话：（010）85886680
传真号码：（010）85886690
网真号址：http://www.Reanda.com

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26J878K57X

审 计 报 告

利安达专字[2026]第 0059 号

中金基金管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”）所持有的林边保障性租赁住房、仁和公共租赁住房（2024 年 11 月划转至厦门安居林边仁和住房租赁有限公司（以下简称“项目公司”））相关资产及业务的备考财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 12 月 31 日的备考资产负债表， 2023 年度、2024 年度及 2025 年度的备考利润表以及相关备考财务报表附注（以下简称“备考财务报表”）。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于厦门安居集团有限公司及中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金公司”），并履行了独立性和职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项--编制基础及使用限制

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注二关于编制基础的说明，上述备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。我们的报告仅供中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募并购入不动产项目之目的而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用，不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。本段内容不影响已发表的审计结论。

四、管理层和治理层对备考财务报表的责任

厦门安居集团管理层（以下简称“管理层”）负责按照备考财务报表附注二所述的相关编制基础编制备考财务报表（包括确定备考财务报表附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制备考财务报表是可以接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，管理层负责评估安居林边仁和公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算安居林边仁和公司、终止运营或别无其他现实的选择。

中金基金公司及厦门安居集团治理层负责监督备考财务报告过程。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对安居林边仁和公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请备考报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致安居林边仁和公司不能持续经营。

（五）评价备考财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价备考财务报表是否按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

我们与中金基金公司及厦门安居集团治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

利安达会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇二六年四月二十日

厦门安居林边仁和住房租赁有限公司
备考资产负债表

编制单位：厦门安居集团有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	附注六、1	31,377,516.55	499,760.73	-
应收账款			-	-
预付款项			-	-
其他应收款	附注六、2	18,493,368.85	18,508,868.83	81,283.58
其他流动资产	附注六、3	36,951.65	-	-
流动资产合计		**49,907,837.05**	**19,008,629.56**	**81,283.58**
非流动资产：				
投资性房地产	附注六、4	685,796,900.00	677,566,800.00	523,676,574.66
长期待摊费用	附注六、5	2,252,915.90	4,036,528.40	5,241,425.73
递延所得税资产	附注六、6	294,587.54	1,243,172.17	2,954,967.26
其他非流动资产			-	-
非流动资产合计		**688,344,403.44**	**682,846,500.57**	**531,872,967.65**
资产总计		**738,252,240.49**	**701,855,130.13**	**531,954,251.23**
流动负债：				
应付账款	附注六、7	3,364,235.49	251,205.26	155,183,835.30
预收款项	附注六、8	398,881.61	150,050.31	187,831.20
应交税费	附注六、9	1,605,620.39	109,439.43	334,242.56
其他应付款	附注六、10	507,294,517.34	498,537,217.88	7,175,452.40
一年内到期的非流动负债	附注六、11		-	1,026,949.05
流动负债合计		**512,663,254.83**	**499,047,912.88**	**163,908,310.51**
非流动负债：				
长期借款	附注六、12		-	161,690,000.00
应付债券	附注六、13		-	45,000,000.00
递延所得税负债	附注六、6	12,984,234.87	11,611,809.87	17,747,419.07
非流动负债合计		**12,984,234.87**	**11,611,809.87**	**224,437,419.07**
负债合计		**525,647,489.70**	**510,659,722.75**	**388,345,729.58**
净资产合计		**212,604,750.79**	**191,195,407.38**	**143,608,521.65**
负债和净资产总计		**738,252,240.49**	**701,855,130.13**	**531,954,251.23**

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

厦门安居林边仁和住房租赁有限公司
备考利润表

编制单位：厦门安居集团有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	附注六、13	41,400,594.15	37,887,425.22	40,366,199.89
减：营业成本	附注六、13	4,947,135.91	3,609,836.46	3,153,224.67
税金及附加	附注六、14	651,957.15	646,593.92	672,893.86
销售费用		-	-	-
管理费用	附注六、15	222,854.37	473,247.69	666,365.37
研发费用		-	-	-
财务费用	附注六、16	16,151,886.37	6,760,141.78	7,616,810.17
其中：利息费用		16,215,000.00	6,759,865.12	7,616,810.17
利息收入		78,089.20	0.76	-
加：其他收益	附注六、17	406,892.03	-	-
加：公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	附注六、18	8,230,100.00	-16,641,317.89	10,123,124.40
二、营业利润(亏损以"-"号填列)		28,063,752.38	9,756,287.48	38,380,030.22
加：营业外收入	附注六、19	479,451.11	685,180.73	254,823.64
减：营业外支出	附注六、20	38.68	-	-
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)		28,543,164.81	10,441,468.21	38,634,853.86
减：所得税费用	附注六、21	7,133,821.40	2,610,367.04	9,658,713.48
四、净利润(净亏损以"-"号填列)		21,409,343.41	7,831,101.17	28,976,140.38
（一）持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		21,409,343.41	7,831,101.17	28,976,140.38
（二）终止经营净利润（净亏损以"-"号填列）		-		
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益总额		21,409,343.41	7,831,101.17	28,976,140.38

公司法定代表人：林汪印晓　　主管会计工作的公司负责人：林汪印晓　　公司会计机构负责人：

厦门安居集团有限公司所持有的
林边保障性租赁住房、仁和公共租赁住房相关资产及业务
2023 年度、2024 年度及 2025 年度
厦门安居林边仁和住房租赁有限公司备考财务报表附注

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、基本情况

（一）企业的基本情况

厦门安居集团有限公司（变更前名称为厦门保障性安居工程建设投资有限公司）以下简称“安居集团”或“公司”，厦门安居集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本公司”。

1、企业注册地、组织形式和总部地址

公司成立于 2013 年 06 月 13 日，是经厦门市人民政府批准设立，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资有限公司。公司取得统一社会信用代码 91350200065892847 2 营业执照，注册资本为 1157345.645627 万人民币，均由厦门市人民政府国有资产监督管理委员会和厦门安居控股集团有限公司出资。2017 年 1 月 13 日经厦门市市场监督管理局决定准予变更名称厦门安居集团有限公司。法定代表人：汪晓林，注册地址：厦门市思明区台北路 1 号之二 703 单元。

2、企业的业务性质和主要经营活动

公司属房地产开发企业，经营范围主要包括：房地产开发经营；建设工程施工；托育服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；养老服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、母公司以及集团总部的名称

公司的控股股东为厦门安居控股集团有限公司。

公司采取执行董事负责制，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

（二）本次交易的基本情况

安居集团于2024年11月将其拥有的林边保障性租赁住房（696套住宅/公寓）资产、仁和公共租赁住房（1993套住宅/公寓）资产（以下简称“目标资产”）以及与目标资产相关的经营资产、债权、负债和劳动力分别划转至厦门安居林边仁和住房租赁有限公司以下简称“项目公司”）用于中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金厦门安居REIT”）扩募发行。

目标资产与其租赁等各项业务相关合同项下的全部权利和义务统称为“交易标的”，安居集团持有的除交易标的外的部分称为“非交易标的”。

安居集团管理层为上述交易的目的编制了备考财务报表并由安居集团董事会于2026年4月20日批准报出。

二、备考财务报表的编制基础

公司管理层为附注一中所述交易目的，依据附注二备考财务报表的编制基础，编制了备考财务报表，以反映交易标的的2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日的财务状况以及2023年度、2024年度及2025年度的经营成果。

备考财务报表以项目公司在林边保障性租赁住房、仁和公共租赁住房单体备考财务报表中的账面价值为基础进行加总，并抵销项目公司之间的所有内部交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量（如有）。

报告期内，交易标的划转项目公司前，安居集团持有目标资产的所有权，并将林边保障性租赁住房整租给子公司厦门住房租赁发展有限公司（以下简称“安居租赁公司”），将仁和公共租赁住房委托安居租赁公司运营，与安居租赁公司一起配套家具家电对外出租。因此运营模式，此期间备考财务报表由安居集团穿透到安居租赁公司的收入成本费用进行核算计量。交易标的划转项目公司后，备考财务报表反映为项目公司林边保障性租赁住房经营业务的财务状况和经营成果。

本备考报表仅供反映交易标的于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，仅供中金基金管理有限公司就中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募并购入不动产项目之目的而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所所提交申请文件之用，不适用于其他目的。基于编制备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。于2025年12月31日，本备考财务报表流动资产49,907,837.05元，流动负债512,663,254.83元，流动负债较其流动资产超出了462,755,417.78元，本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体历史期间并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务

状况和经营成果。

本公司持有的目标资产的投资性房地产及长期待摊费用等产权清晰、物理特征可明确区分。本公司历史会计记录中，对交易标的的资产、负债、收入、大部分成本费用均单独进行会计核算。本备考财务报表基于安居集团、安居租赁、项目公司（以下统称安居集团）历史会计记录，按照下述编制基础及附注三所述主要会计政策进行编制。

（一）在编制备考资产负债表时

1、安居集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

目标资产 2021 年为投资性房地产-在建状态，因未来租赁时点、租赁方式等情况还未明确，其公允价值无法可靠确定，但预期该投资性房地产完工后的公允价值能够可靠取得，故 2021 年 12 月 31 日用成本计量在建投资性房地产。

目标资产投资性房地产截止重组基准日（2024 年 6 月 30 日）尚未竣工决算， 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日两个资产负债表日的投资性房地产成本因工程陆续结算和政府补助陆续到款导致存在差异。为了各个资产负债表日可比，对 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日进行了追溯调整，相应追溯调整政府补助、应付账款的确认。

目标资产在安居集团账面价值计量是根据安居集团租赁给其子公司安居租赁公司整租租赁、委托租赁运营模式评估的投资性房地产公允价值确定。安居集团将交易标的重组划转到项目公司后，项目公司直接出租目标资产，由于重组后的运营模式与之前不一致，为了前后数据可比，安居集团以投资性房地产和家具家电作为一个资产组（以下简称“投资性房地产资产组”），根据穿透安居租赁公司的收益对 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日投资性房地产资产组公允价值进行了重新评估。同时，投资性房地产的公允价值取值投资性房地产资产组（含家具家电）的公允价值-长期待摊费用账面价值-原作为防疫物资模拟的摊余价值。

2、长期待摊费用的原值按照其于安居集团的历史成本反映。

3、交易标的在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项如应收账款、预收款项、其他应收款及其他应付款，按照其于安居集团的原账面价值反映。

4、交易标的划转给项目公司前：为建造目标资产借入的借款及债券募集的资金用于建设目标资产用途，同时根据安居集团重组协议，与目标资产相关的长期借款和应付债券的账面价值整体计入反映；交易标的划转后，根据《资产划转和债务重组协议》等，安居集团代为偿还长期借款、应付债券，安居集团代为偿还款项构成对项目公司的债权。

5、交易标的划转给项目公司前：在备考财务报表期间内的进项税额留抵因未能划转未予确认其他流动资产，应付账款为交易标的成本核算办法分摊后的余额；交易标的划转后，按项目

公司的财务状况归集。

6、按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债中列示为净资产。

（二）在编制备考利润表时

1、与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、管理费用、财务费用直接纳入本备考利润表，其中税金及附加的房产税根据空置房产原值及单独核算租赁收入金额依据税法计算得出。

2、交易标的划转给项目公司前，同时为交易标的和非交易标的发生的未单独核算的成本费用，其按各项目经营面积占比分摊。其中，划转前，交易标的土地属于划拨性质，交易标的划转至项目公司土地拟划拨转出让后无需缴土地收益金。为了保持和项目公司运营模式一致，备考报表未考虑土地收益金。

3、交易标的划转给项目公司前，同时因交易标的由子公司安居租赁公司对外租赁运营，故本备考报表未单独核算的管理费用取值安居租赁公司的管理费用数据，并按照交易标的与非交易标的管理面积占比进行分摊；交易标的划转后，项目公司未单独核算的管理费用按照交易标的的管理面积占比进行分摊。

4、所得税费用以所得税率 25%，按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出，确认当期所得税费用和递延所得税费用。

三、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期

损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、应收款项融资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公

司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（五）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2：其他组合	本组合为关联交易产生的应收账款等
合同资产：	
组合 1：工程款	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
组合 2：质保金组合	本组合为质保金

2、其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本公司对信用风险显著不同的其他应

收款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2：其他组合	本组合为关联方往来、政府往来、押金保证金等

（六）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（3）本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无

形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（七）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的各主要长期待摊费用项目的内容、摊销方法和摊销年限如下表所示。

内　容	摊销方法	摊销年限
租赁房家装费用	平均年限法	3-5

（八）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（九）收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

1、租金收入确认具体方法

按签订租赁合同约定或应收租赁费用使用期限，按月确认租赁收入。

（十）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和

计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（十一）递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能

不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（十二）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、本公司作为出租人

本公司作为出租人时，在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。租赁开始日，是指租赁合同签署日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的较早者。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

在租赁期内各个期间，公司应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，公司应当采用该方法。

2、本公司作为承租人

本公司作为承租人时，在租赁期开始日，应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用，进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。使用权资产的减值参考固定资产等其他非流动非金融资产减值处理方法。

本公司对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3、新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本公司的全部租赁合同，只要符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10 号）、《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会[2021]9 号）适用范围和条件的（即，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；减让仅针对 2022 年 12 月 31 日前的应付租赁付款额；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让，自 2021 年 1 月 1 日起均采用如下简化方法处理：

本公司作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现/减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本公司作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁

收入。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现/减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

（十三）公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、公允价值计量的资产和负债

本公司本年末采用公允价值计量的资产主要包括投资性房地产。

2、估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括:①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本公司只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本公司在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3、会计处理方法

本公司以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本公司采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范。

四、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）主要会计政策变更

1、《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称"解释 16 号"）。根据解释 16 号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本公司对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本公司决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2021 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用，该变更未对备考财务报表产生影响。

2、《企业会计准则解释第 18 号》

财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》 中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目。本公司自印发之日起执行，执行其规定对公司财务报表无影响。

3、《企业会计准则解释第 17 号》

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无影响。

（二）主要会计估计变更

本公司备考报表期间未存在应披露的会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正

本公司备考报表期间未存在应披露的重要前期差错更正等事项。

五、税项

（一）主要税种及税率

税　种	林边保障性租赁住房经营业务 具体税率情况	仁和公共住房经营业务 具体税率情况
增值税	2022年01月至2024.11月：应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税； 2024年12月：应税收入按5%的征收率计算增值税。 2025年01月至2025年09月：应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。	按应纳税所得额的25%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	以房产原值的70%为纳税基准，税率为1.2%；以租金收入为纳税基准，企业客户收入税率为12%，自然人客户收入税率减按4%。	对公租房免征房产税

注：根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）、《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）等规定：对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印

花税；对公租房免征房产税；对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

交易标的划转后， 2024 年 12 月项目公司属于小规模纳税人，根据《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号）有关规定，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。项目公司 2024 年 12 月城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、城镇土地使用税享受减半优惠。

根据财政部税务总局住房城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定：一、住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。二、对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。根据此规定，2025 年 1 月起项目公司为一般纳税人，林边保障性租赁住房项目向个人出租住房取得的全部出租收入，选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。林边保障性租赁住房向个人出租用于居住的住房，减按 4%的税率征收房产税。

六、备考财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元

1、货币资金

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金			
银行存款	31,377,516.55	499,760.73	
其他货币资金			
合计	**31,377,516.55**	**499,760.73**	

2、其他应收款

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	18,493,368.85	18,508,868.83	81,283.58

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合计	**18,493,368.85**	**18,508,868.83**	**81,283.58**

（1）其他应收款项基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	18,493,368.85	100.00			18,493,368.85
合 计	**18,493,368.85**	**100.00**			**18,493,368.85**

续

类 别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	18,508,868.83	100.00			18,508,868.83
合 计	**18,508,868.83**	**100.00**			**18,508,868.83**

续

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	81,283.58	100.00			81,283.58
合 计	**81,283.58**	**100.00**			**81,283.58**

②按账龄披露其他应收款项

账 龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）		18,508,868.83	
1 至 2 年	18,493,368.85		81,283.58
2 至 3 年			
3 至 4 年			
5 年以上			
小 计	**18,493,368.85**	**18,508,868.83**	**81,283.58**
减：坏账准备			
合 计	**18,493,368.85**	**18,508,868.83**	**81,283.58**

③其他应收款按款项性质分类情况

账 龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
工程项目代扣款			58,856.40
应收工程款			22,427.18
应收代收的租金及押金	7,520,094.62	7,535,594.60	
应收 7-11 月运营损益	10,973,274.23	10,973,274.23	
合 计	**18,493,368.85**	**18,508,868.83**	**81,283.58**

④截止 2025 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
厦门安居集团有限公司	应收代收押金租金及运营损益	16,460,233.23	1-2 年	89.01	
厦门住房租赁有限公司	应收代收押金租金	2,033,135.62	1-2 年	10.99	
合计	——	18,493,368.85	——	100.00	

⑤截止 2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
厦门安居集团有限公司	应收代收押金租金及运营损益	16,460,233.23	1 年以内	88.93	
厦门住房租赁有限公司	应收代收押金租金	2,048,635.60	1 年以内	11.07	
合计	——	18,508,868.83	——	100.00	0.00

3、其他流动资产

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待认证进项税	5,333.45		
保险费	31,618.20		
合计	**36,951.65**		

4、投资性房地产

（1）按公允价值计量的投资性房地产

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加			本期减少		2025 年 12 月 31 日
		购置或自建	自用房地产、存货或在建转入	公允价值变动损益	处置	财政补贴或转出	
一、成本合计	635,038,310.67						635,038,310.67
其中：房屋、建筑物及土地使用权	635,038,310.67						635,038,310.67
土地使用权							
二、公允价值变动合计	42,528,489.33			8,230,100.00			50,758,589.33
其中：房屋、建筑物及土地使用权	42,528,489.33			8,230,100.00			50,758,589.33
土地使用权							
三、账面价值合计	677,566,800.00						685,796,900.00
其中：房屋、建筑物及土地使用权	677,566,800.00						685,796,900.00
土地使用权							

注：（1）2025 年 12 月 31 日投资性房地产的公允价值于 2026 年 03 月 18 日经厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司出具的嘉学评估评报字〔2026〕6100010 号资产评估报告确认。

续一

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加			本期减少		2024 年 12 月 31 日
		购置或自建	自用房地产、存货或在建转入	公允价值变动损益	处置	财政补贴或转出	
一、成本合计	464,506,767.44	170,531,543.23					635,038,310.67
其中：房屋、建筑物及土地使用权	464,506,767.44	170,531,543.23					635,038,310.67
土地使用权							
二、公允价值变动合计	59,169,807.22			-16,641,317.89			42,528,489.33
其中：房屋、建筑物及土地使用权	59,169,807.22			-16,641,317.89			42,528,489.33
土地使用权							
三、账面价值合计	523,676,574.66						677,566,800.00
其中：房屋、建筑物及土地使用权	523,676,574.66						677,566,800.00
土地使用权							

注： 2024 年 12 月 31 日投资性房地产的公允价值于 2025 年 03 月 18 日经厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司出具的嘉学评估评报字〔2025〕6100014 号资产评估报告确认。

续二

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加			本期减少		2023 年 12 月 31 日
		购置	自用房地产、存货或在建转入	公允价值变动损益	处置	财政补贴或转出	
一、成本合计	464,506,767.44						464,506,767.44
其中：房屋、建筑物及土地使用权	464,506,767.44						464,506,767.44
土地使用权							
二、公允价值变动合计	49,046,682.82			10,123,124.40			59,169,807.22
其中：房屋、建筑物及土地使用权	49,046,682.82			10,123,124.40			59,169,807.22
土地使用权							
三、账面价值合计	513,553,450.26						523,676,574.66
其中：房屋、建筑物及土地使用权	513,553,450.26						523,676,574.66
土地使用权							

注：（1）投资性房地产的公允价值取值投资性房地产资产组（含家具家电）的公允价值-长期待摊费用账面价值-原作为防疫物资模拟的摊余价值；

（2）2023 年 12 月 31 日投资性房地产资产组（含家具家电）的公允价值于 2024 年 12 月 10 日经仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司出具的 JLL-SH[2024]房估字第 0154 号房地产估价报告确认。

5、长期待摊费用

项目	2024 年 12 月 31 日	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	2025 年 12 月 31 日
家具家电	4,036,528.40	32,876.84	1,816,489.34		2,252,915.90
合计	**4,036,528.40**	**32,876.84**	**1,816,489.34**		**2,252,915.90**

续一

项目	2023 年 12 月 31 日	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	2024 年 12 月 31 日
家具家电	5,241,425.73	546,759.39	1,751,656.72		4,036,528.40
合计	**5,241,425.73**	**546,759.39**	**1,751,656.72**		**4,036,528.40**

续二

项目	2022 年 12 月 31 日	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	2023 年 12 月 31 日
家具家电	6,931,627.05	0.00	1,690,201.32		5,241,425.73
合计	**6,931,627.05**	**0.00**	**1,690,201.32**		**5,241,425.73**

注：9,664,615.00 元是根据《厦门市应对新型冠状病毒感染肺炎疫情工作指挥部隔离场所管理组会议纪要》（【2021】4 号）、《厦门市应对新型冠状病毒感染肺炎疫情工作指挥部隔离场所管理组会议纪要》（【2021】5 号）、厦安居【2022】252 号文的规定，因疫情防控需要，将仁和公寓作为异地封控和定点公寓隔离场所就近建设临时板房，使用作为防疫物资用途后的临时板房建设费用由市财政安排专项经费解决，该家具家电已收到政府承担的全额采购款。

原作为防疫物资若视同公司购买家具家电，则其各资产负债表日的摊余价值：

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
原值	9,664,615.00	9,664,615.00	9,664,615.00
累计摊销额	7,248,461.55	5,315,538.47	3,382,615.39
摊余价值	2,416,153.45	4,349,076.53	6,281,999.61

6、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

（2）　项目	2025 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	294,587.54	1,178,350.14
可抵扣亏损		

（2） 项目	2025 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
投资性房地产公允模式计量税会差异	294,587.54	1,178,350.14
二、递延所得税负债	12,984,234.87	51,936,939.47
投资性房地产公允模式计量税会差异	12,984,234.87	51,936,939.47

续一

项目	2024 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	1,243,172.17	4,972,688.65
可抵扣亏损	263,484.63	1,053,938.51
投资性房地产账面价值小于计税基础产生的可抵扣时间性差异	979,687.54	3,918,750.14
二、递延所得税负债	11,611,809.87	46,447,239.47
投资性房地产账面价值大于计税基础产生的应纳税时间性差异	11,611,809.87	46,447,239.47

续二

项目	2023 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	2,954,967.26	11,819,869.06
可抵扣亏损		
投资性房地产账面价值小于计税基础产生的可抵扣时间性差异	2,954,967.26	11,819,869.06
二、递延所得税负债	17,747,419.07	70,989,676.28
投资性房地产账面价值大于计税基础产生的应纳税时间性差异	17,747,419.07	70,989,676.28

7、应付账款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付家具家电款、工程款	21,053.60	21,053.60	50,978,056.82
应付土地收储款			104,184,574.23

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付物业管理费			21,204.25
应付升级费用等款项	300,881.53		
应付运管费	3,042,300.36	230,151.66	
合计	**3,364,235.49**	**251,205.26**	**155,183,835.30**

8、预收款项

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收租金	398,881.61	150,050.31	187,831.20
合计	**398,881.61**	**150,050.31**	**187,831.20**

9、应交税费

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
印花税	2,358.73	19,132.47	3,950.98
土地使用税	11,017.62	918.13	10,245.82
房产税	297,655.05	25,590.06	320,045.76
城建税	137.77	2,106.56	
教育费附加	59.04	902.81	
地方教育费附加	39.36	601.87	
增值税	7,756.59	60,187.53	
企业所得税	1,286,596.23		
合计	**1,605,620.39**	**109,439.43**	**334,242.56**

10、其他应付款

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付租户押金	4,845,493.00	4,428,193.54	7,175,452.40
应付关联方借款及利息	502,449,024.34	494,109,024.34	
合计	**507,294,517.34**	**498,537,217.88**	**7,175,452.40**

11、一年内到期的非流动负债

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年内到期的应付债券		-	856,500.84
1 年内到期的长期借款		-	170,448.21
合计		**-**	**1,026,949.05**

12、长期借款

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
质押借款		-	161,860,448.21
小计		-	161,860,448.21
减：一年内到期部分 【附注六、11】		-	170,448.21
合计		**-**	**161,690,000.00**

注：本公司质押借款为建设仁和公寓项目向贷款人国家开发银行厦门市分行申请的人民币贷款。借款项目建成后，由出质人本公司以依法享有的应收账款，即本项目建成后形成的住宅租金等收入形成的应收账款为本项目提供质押担保。

于 2024 年 11 月 20 日，安居集团代项目公司提前还清长期借款，转化构成安居集团对项目公司的债权。

13、应付债券

（1）应付债券

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
厦门安居集团有限公司公司债券		-	45,856,500.84
小计		-	45,856,500.84
减：一年内到期部分 【附注六、11】		-	856,500.84
合计		**-**	**45,000,000.00**

（2）应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	目标资产占用发行金额资金
21 厦门安居债 01	100.00	2021-08-09	9 年	1,000,000,000.00	15,000,000.00
21 厦门安居债 02	100.00	2021-11-05	9 年	500,000,000.00	5,000,000.00
2022 厦门安居债 01	100.00	2022-02-28	9 年	500,000,000.00	18,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	目标资产占用发行金额资金
2022 厦门安居债 02	100.00	2022-03-29	9 年	500,000,000.00	7,000,000.00
合 计					**45,000,000.00**

债券名称	2023 年 12 月 31 日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2024 年 12 月 31 日
公司债券	45,856,500.84		706,907.50		46,563,408.34	-
合 计	**45,856,500.84**		**706,907.50**		**46,563,408.34**	**-**

注：其中本年偿还金额 45,772,308.34 元为该债券将由安居集团代为偿还，转化构成安居集团对项目公司的债权。

续一

债券名称	2022 年 12 月 31 日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2023 年 12 月 31 日
公司债券	45,865,057.50		1,421,543.34		1,430,100.00	45,856,500.84
合 计	**45,865,057.50**		**1,421,543.34**		**1,430,100.00**	**45,856,500.84**

注：安居集团发行公司债券其募集资金用途拟用于目标资产的金额。

14、营业收入、营业成本

（1）营业收入、成本明细情况

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
营业收入			
租金收入	41,400,594.15	37,887,425.22	40,366,199.89
营业成本			
空置房源管理费		471,357.21	138,400.48
家具家电摊销	1,816,489.34	1,751,656.72	1,690,201.32
职工薪酬		885,494.61	1,088,280.76
其他费用	430,631.27	271,176.26	236,342.11
运营管理费	2,700,015.30	230,151.66	
合计	**4,947,135.91**	**3,609,836.46**	**3,153,224.67**

15、税金及附加

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
印花税	13,021.38	33,636.32	16,941.97
房产税	587,178.22	589,644.23	635,460.26
城镇土地使用税	22,035.23	19,702.13	20,491.63
城建税	17,338.02	2,106.56	
教育费附加	7,430.57	902.81	
地方教育费附加	4,953.73	601.87	
合计	**651,957.15**	**646,593.92**	**672,893.86**

16、费用按性质分类

利润表中的营业成本、管理费用按照性质分类，列示如下：

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
运营管理费	2,700,015.30	230,151.66	
空置房源管理费		471,357.21	138,400.48
物业管理费		12,335.50	43,937.89
家具家电摊销	1,816,489.34	1,751,656.72	1,690,201.32
职工薪酬		1,212,406.61	1,491,911.99
其他费用	653,485.64	405,176.45	455,138.36
合计	**5,169,990.28**	**4,083,084.15**	**3,819,590.04**

17、财务费用

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
利息支出	16,215,000.00	6,759,865.12	7,616,810.17
其中：银行及其他借款利息	16,215,000.00	6,759,865.12	7,616,810.17
减：已资本化利息费用			
减：利息收入	78,089.20	0.76	
银行手续费	14,975.57	277.42	
合计	**16,151,886.37**	**6,760,141.78**	**7,616,810.17**

18、其他收益

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
增值税减免税额	406,892.03		
合计	**406,892.03**		

18、公允价值变动损益

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
按公允价值计量的投资性房地产	8,230,100.00	-16,641,317.89	10,123,124.40
合计	**8,230,100.00**	**-16,641,317.89**	**10,123,124.40**

19、营业外收入

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
换房费	2,380.95	8,309.31	917.43
退租违约金等	448,342.71	670,840.92	237,147.77
其他	28,727.45	6,030.50	16,758.44
合计	**479,451.11**	**685,180.73**	**254,823.64**

20、营业外支出

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
税收滞纳金	38.68		
合计	**38.68**		

21、所得税费用

（1）所得税费用表

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
当期所得税费用	4,812,811.77	7,034,181.15	7,127,932.37
递延所得税调整	2,321,009.63	-4,423,814.11	2,530,781.11
合计	**7,133,821.40**	**2,610,367.04**	**9,658,713.48**

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项　目	2025 年度	2024 年	2023 年
利润总额	28,543,164.81	10,441,468.21	38,634,853.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,135,791.20	2,610,367.04	9,658,713.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9.67		
调整以前期间所得税的影响	-1,979.48		
合计	**7,133,821.39**	**2,610,367.04**	**9,658,713.48**

22、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	2025 年度	2024 年	2023 年
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	21,409,343.41	7,831,101.17	28,976,140.38
加：资产减值损失			
信用资产减值损失			
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧			
使用权资产折旧			
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	1,816,489.34	1,751,656.72	1,690,201.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-8,230,100.00	16,641,317.89	-10,123,124.40
财务费用（收益以“－”号填列）	16,215,000.00	6,759,865.12	7,616,810.17
投资损失（收益以“－”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	948,584.63	1,711,795.09	1,570,956.72
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	1,372,425.00	-6,135,609.20	959,824.39
存货的减少（增加以“－”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-21,451.67	-7,535,594.60	56.50
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,275,341.95	-2,800,895.47	989,201.70
其他			
经营活动产生的现金流量净额	**38,785,632.66**	**18,223,636.72**	**31,680,066.78**

七、关联方关系及其交易

（一）原始权益人母公司基本情况

母公司名称	业务性质	注册资本	持股比例%		表决权比例%
			直接	间接	
厦门安居控股集团有限公司	房地产开发	2,671,660,000.00	100.00		100.00

本公司的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）存在关联方交易的关联方

关联方名称	与本公司的关系
厦门安居建设有限公司	安居集团的子公司
厦门安居物业管理有限公司	安居集团的子公司
厦门住房租赁发展有限公司	安居集团的子公司
厦门安居置业有限公司	安居集团的子公司

（三）关联方交易

（1）关联方交易

①接受物业服务

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
厦门安居物业管理有限公司		589,451.04	277,786.10

②接受委托管理服务

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
厦门住房租赁发展有限公司	2,700,015.30	230,151.66	

③提供租赁服务

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
厦门安居置业有限公司	13,228.80	2,204.80	

（2）关联方资金拆借

项目	拆借金额	起始日	到期日
拆入：			
厦门安居集团有限公司	325,640,578.21	2024-11-26	本公司股权全部转让交割至为中金厦门安居 REIT 扩募而设立的专项计划之日

项目	拆借金额	起始日	到期日
厦门安居集团有限公司	167,358,446.13	2024-12-25	本公司股权全部转让交割至为中金厦门安居 REIT 扩募而设立的专项计划之日

（3）关联方应收应付款项

项目	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应收款	厦门安居集团有限公司	16,460,233.23	16,460,233.23	
其他应收款	厦门住房租赁发展有限公司	2,033,135.62	2,048,635.60	
应付账款	厦门安居建设有限公司		-	1,353,176.75
应付账款	厦门安居物业管理有限公司		-	70,712.07
应付账款	厦门住房租赁发展有限公司	3,042,300.36	230,151.66	
其他应付款	厦门安居集团有限公司	502,449,024.34	494,109,024.34	
其他应付款	厦门安居置业有限公司	1,574.90	1,574.90	

八、资产负债表日后事项

截止 2026 年 4 月 20 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、备考财务报表的批准

备考财务报表于 2026 年 4 月 20 日由董事会通过及批准发布。

（本页以下无正文）

此页为厦门安居林边仁和住房租赁有限公司备考财务报表附注的盖章签字页。

厦门安居集团有限公司

财务报表及附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2026 年 4 月 20 日　　日期：2026 年 4 月 20 日　　日期：2026 年 4 月 20 日

统一社会信用代码

91110105080509096

营业执照

(副 本)(4-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　黄锦辉

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：破产清算服务；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；社会经济咨询服务；认证咨询；咨询策划服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；薪酬管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额　2581 万元

成立日期　2013 年 10 月 22 日

主要经营场所　北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2026 年 01 月 04 日

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　月　十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　陈虹

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1987-12-23

工作单位 Working unit　北京高商万达会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　371482198712231147

陈虹

证书编号：No. of Certificate　110001180002

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　北京注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2018 年 07 月 16 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年　月　日

姓名：陈虹

证书编号：110001180002

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年 11月 28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年 11月 28日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年　月　日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年　月　日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓　名 Full name 王金波

性　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1977-01-24

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 130228197701240097X

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：No. of Certificate 110001540539

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2019 年/y 10 月/m 16 日/d

姓名：王金波

证书编号：110001540539

天津市注册会计师协会 2021 年度 11.25 任职资格检查合格

4

5

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 15 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转所（会）专用章 转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 16 日

14

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

15

附件三、基金可供分配金额测算报告

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

可供分配金额测算报告审核报告

目　录

	页次
审核报告	1-2
可供分配金额测算报告	
1、可供分配金额计算表	1-6
2、可供分配金额测算报告附注	7-33

委托单位：中金基金管理有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网真号址：http://www.Reanda.com

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26TTZHZFKZ

可供分配金额测算报告审核报告

利安达专字[2026]第 0060 号

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金：

我们审核了后附的由中金基金管理有限公司（即中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人）编制的中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“中金厦门安居 REIT”）的可供分配金额测算报告（以下简称“《可供分配金额测算报告》”），包括 2026 年及 2027 年的预测合并利润表、预测合并可供分配金额计算表、预测合并现金流量表、拟购入不动产项目预测合并利润表、拟购入不动产项目预测合并可供分配金额计算表、拟购入不动产项目预测合并现金流量表及相关附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。基金管理人对《可供分配金额测算报告》及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的可供分配金额测算报告的第 7 部分和第 8 部分中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为《可供分配金额测算报告》提供合理基础。我们认为，《可供分配金额测算报告》是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的可供分配金额测算报告的第 3 部分“编制基础”的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

可供分配金额测算报告审核报告 (续)

利安达专字[2026]第 0060 号

本报告仅供该基金管理人为该基金扩募之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师

中国注册会计师

中国 北京　　二〇二六年四月二十日

1.1 预测合并利润表及预测可供分配金额计算表、预测合并现金流量表

本次扩募完成后，中金厦门安居 REIT 2026 年、2027 年全年预测合并利润表、合并现金流量表及可供分配金额计算表如下：

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
预测合并利润表

编制单位：中金基金管理有限公司　　单位：人民币元

项 目	附注号	2026年预测	2027年预测
一、营业总收入		**117,060,945.96**	**117,286,560.32**
1.营业收入	8.1(1)	114,241,052.10	114,417,598.82
2.利息收入	8.1(2)	5,500.00	5,400.00
3.其他收益	8.1(3)	2,814,393.86	2,863,561.50
二、营业总成本		**72,846,526.16**	**67,751,413.39**
1.营业成本	8.1(4)	42,936,748.57	38,636,863.22
2.利息支出	8.1(5)	2,616,326.82	2,616,326.82
3.税金及附加	8.1(6)	5,293,552.05	5,258,844.79
4.管理费用	8.1(7)	2,784,900.00	1,984,900.00
5.管理人报酬	8.1(8)	18,631,122.91	18,682,225.01
6.托管费	8.1(9)	191,539.49	192,862.90
7.信用减值损失	8.1(10)	**392,336.32**	**379,390.65**
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		**44,214,419.80**	**49,535,146.93**
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**44,214,419.80**	**49,535,146.93**
减：所得税费用	8.1(11)	1,135,380.42	1,932,373.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**43,079,039.38**	**47,602,773.83**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		43,079,039.38	47,602,773.83
七、综合收益总额		43,079,039.38	47,602,773.83

基金管理人负责人　　项目负责人

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
预测合并现金流量表

编制单位：中金基金管理有限公司　　单位：人民币元

项 目	附注号	2026年预测	2027年预测
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8.2(1)	118,374,740.85	118,643,176.10
取得利息收入收到的现金	8.2(2)	5,500.00	5,400.00
经营活动现金流入小计		**118,380,240.85**	**118,648,576.10**
支付的各项税费	8.2(3)	10,756,890.50	11,548,951.14
支付其他与经营活动有关的现金	8.2(4)	21,570,610.75	20,859,987.91
经营活动现金流出小计		**32,327,501.25**	**32,408,939.05**
经营活动产生的现金流量净额		**86,052,739.60**	**86,239,637.05**
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.2(5)	2,821,216.21	4,028,195.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8.2(6)	190,763,255.96	
投资活动现金流出小计		**193,584,472.17**	**4,028,195.20**
投资活动产生的现金流量净额		**-193,584,472.17**	**-4,028,195.20**
三、筹资活动产生的现金流量：			
认购/申购收到的现金	8.2(7)	685,700,000.00	
筹资活动现金流入小计		685,700,000.00	
偿付利息支付的现金	8.2(8)	0.00	
分配支付的现金	8.2(9)	29,845,000.00	83,732,939.35
支付其他与筹资活动有关的现金	8.2(10)	488,192,369.43	
筹资活动现金流出小计		**518,037,369.43**	**83,732,939.35**
筹资活动产生的现金流量净额		**167,662,630.57**	**-83,732,939.35**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		**60,130,898.00**	**-1,521,497.50**
加：期初现金及现金等价物余额		55,638,684.97	115,769,582.97
六、期末现金及现金等价物余额		**115,769,582.97**	**114,248,085.47**

基金管理人负责人　　项目负责人

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
预测合并可供分配金额计算表

编制单位：中金基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026年预测	2027年预测
合并净利润		**43,079,039.38**	**47,602,773.83**
折旧和摊销	8.1(12)	42,936,748.57	38,636,863.22
利息支出		2,616,326.82	2,616,326.82
所得税费用		1,135,380.42	1,932,373.10
息税折旧及摊销前利润		**89,767,495.19**	**90,788,336.97**
调增项			
1. 应收和应付项目的变动	8.1(13)	36,951.65	
2. 其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	8.1(14)	711,493,684.97	32,036,643.62
调减项			
1. 当期购买不动产项目等资本性支出	8.1(15)	-681,776,841.60	-4,028,195.20
2. 支付的利息及所得税费用	8.1(16)	-3,751,707.24	-4,548,699.92
3. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	8.1(17)	-32,036,643.62	-30,536,643.62
重大资本性支出			
预留经营活动所需现金		-32,036,643.62	-30,536,643.62
可供分配金额		**83,732,939.35**	**83,711,441.85**
预计分派率	**8.1(18)**	**2.97%**	**2.97%**

基金管理人负责人　　项目负责人

1.2 拟购入项目预测合并利润表及预测可供分配金额计算表、预测合并现金流量表

中金厦门安居 REIT 拟购入的不动产项目 2026 年、2027 年全年预测合并利润表、合并现金流量表及可供分配金额计算表

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
拟购入不动产项目预测合并利润表

编制单位：中金基金管理有限公司　　单位：人民币元

项 目	附注号	2026年预测	2027年预测
一、营业总收入		**39,591,748.16**	**38,298,024.80**
1.营业收入	8.1(1)	39,233,631.60	37,939,064.97
2.利息收入	8.1(2)	2,200.00	2,100.00
3.其他收益	8.1(3)	355,916.56	356,859.83
二、营业总成本		**27,187,209.79**	**23,758,988.05**
1.营业成本	8.1(4)	16,486,888.74	14,118,285.12
2.利息支出	8.1(5)	983,429.93	983,429.93
3.税金及附加	8.1(6)	882,916.42	776,805.16
4.管理费用	8.1(7)	1,952,300.00	1,152,300.00
5.管理人报酬	8.1(8)	6,420,768.38	6,278,966.74
6.托管费	8.1(9)	68,570.00	69,810.45
7. 信用减值损失	8.1(10)	392,336.32	379,390.65
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		**12,404,538.37**	**14,539,036.75**
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**12,404,538.37**	**14,539,036.75**
减：所得税费用	8.1(11)		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**12,404,538.37**	**14,539,036.75**
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		12,404,538.37	14,539,036.75
七、综合收益总额		12,404,538.37	14,539,036.75

基金管理人负责人　　项目负责人

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

拟购入不动产项目预测合并现金流量表

编制单位：中金基金管理有限公司　　单位：人民币元

项 目	附注号	2026年预测	2027年预测
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8.2(1)	39,426,410.83	38,146,340.58
取得利息收入收到的现金	8.2(2)	2,200.00	2,100.00
经营活动现金流入小计		**39,428,610.83**	**38,148,440.58**
支付的各项税费	8.2(3)	2,095,545.34	1,990,041.52
支付其他与经营活动有关的现金	8.2(4)	8,404,686.73	7,501,077.19
经营活动现金流出小计		**10,500,232.07**	**9,491,118.71**
经营活动产生的现金流量净额		**28,928,378.76**	**28,657,321.87**
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8.2(5)	1,058,716.21	1,088,295.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8.2(6)	190,763,255.96	
投资活动现金流出小计		**191,821,972.17**	**1,088,295.20**
投资活动产生的现金流量净额		**-191,821,972.17**	**-1,088,295.20**
三、筹资活动产生的现金流量：			
认购/申购收到的现金	8.2(7)	685,700,000.00	
筹资活动现金流入小计		685,700,000.00	
偿付利息支付的现金	8.2(8)	0.00	
分配支付的现金	8.2(9)		28,369,662.55
支付其他与筹资活动有关的现金	8.2(10)	488,192,369.43	
筹资活动现金流出小计		**488,192,369.43**	**28,369,662.55**
筹资活动产生的现金流量净额		**197,507,630.57**	**-28,369,662.55**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		**34,614,037.16**	**-800,635.88**
加：期初现金及现金等价物余额			34,614,037.16
六、期末现金及现金等价物余额		**34,614,037.16**	**33,813,401.28**

基金管理人负责人　　项目负责人

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
拟购入不动产项目预测合并可供分配金额计算表

编制单位：中金基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026年预测	2027年预测
合并净利润		12,404,538.37	14,539,036.75
折旧和摊销	8.1(12)	16,486,888.74	14,118,285.12
利息支出		983,429.93	983,429.93
所得税费用			
息税折旧及摊销前利润		**29,874,857.04**	**29,640,751.80**
调增项			
1. 应收和应付项目的变动	8.1(13)	36,951.65	
2. 其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	8.1(14)	685,700,000.00	6,244,374.61
调减项			
1. 当期购买不动产项目等资本性支出	8.1(15)	-680,014,341.60	-1,088,295.20
2. 支付的利息及所得税费用	8.1(16)	-983,429.93	-983,429.93
3. 未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等	8.1(17)	-6,244,374.61	-5,544,374.61
重大资本性支出			
预留经营活动所需现金		-6,244,374.61	-5,544,374.61
可供分配金额		**28,369,662.55**	**28,269,026.67**
预计分派率	**8.1(18)**	**4.14%**	**4.12%**

基金管理人负责人　　项目负责人

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告附注

2. 引言

2.1 基金基本情况

于 2022 年 8 月 31 日，中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(基金代码: 508058，以下简称“中金厦门安居 REIT”、“本基金”）在上海证券交易所上市交易。本基金是契约型、封闭式的不动产投资信托基金。存续期限为基金合同生效日起 71 年。本基金的基金管理人为中金基金管理有限公司，基金托管人为兴业银行股份有限公司。本基金的基金合同生效后，首次投资的不动产资产支持证券为“中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划资产支持证券”，并通过持有该资产支持证券全部份额，进而持有厦门安居珩琦住房租赁有限公司和厦门安居园博住房租赁有限公司2家项目公司（以下简称“首发项目公司”）的全部股权。本基金受让 2 家首发项目公司股权前，首发项目公司均由厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”、“原始权益人”）全资持有。

2 家首发项目公司名称如下表所示：

公司名称	公司简称	项目简称	持股比例
厦门安居珩琦住房租赁有限公司	珩琦住房租赁	珩琦公寓	100%
厦门安居园博住房租赁有限公司	园博住房租赁	园博公寓	100%

于 2025 年 12 月 31 日，上海证券交易所发布了《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 3 号——扩募及新购入不动产(试行)》(以下简称“《扩募指引》”)。根据《扩募指引》，本基金本次拟扩募发售投资的不动产资产支持证券为“中金厦门安居租赁住房 2 期资产支持专项计划资产支持证券” (以下简称“第 2 期资产支持专项计划”)，第 2 期资产支持专项计划取得安居集团之全资子公司厦门安居林边仁和住房租赁有限公司(以下简称“林边仁和住房租赁”或“拟购入不动产项目”，与首发项目公司合并简称为“不动产项目”或“项目公司”)100%股权。

拟购入项目公司名称如下表所示：

公司名称	公司简称	项目简称	持股比例
厦门安居林边仁和住房租赁有限公司	林边仁和住房租赁或拟购入不动产项目	林边公寓、仁和公寓	100%

本基金通过第2期资产支持专项计划受让拟购入不动产项目股权前，上述拟购入不动产项目由安居集团全资持有。

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《中华人民共和国证券法》《企业会计准则》《公开基础设施证券投资基金指引 (试行)》《扩募指引》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》 等，本基金管理人编制了 2026 年及 2027 年(以下简称“预测期”) 的可供分配金额测算报告。

2.2 本次交易基本情况

根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司 (以下简称“仲量联行”或“评估机构”)出具的《厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房、厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房房地产市场价值评估》房地产估价报告（JLL-SH[2026]房估字第 0104 号），于评估基准日 2025 年 12 月 31 日，拟购入不动产项目的投资性房地产及其配套的市场价值为人民币 6.857 亿元，据此计算得出本次扩募基金拟发售的基金规模为人民币 6.857 亿元。本基金本次扩募发售规模根据扩募发售结果最终确定。

中金厦门安居 REIT 扩募的交易安排如下：
（1）原始权益人安居集团全资设立林边仁和住房租赁。

（2）基金合同更新生效后，中金基金以扩募募集资金在扣除必要税费（如有）及预留费用（如有）后，拟全部用于认购由中国国际金融股份有限公司(以下简称“中金公司”) 作为第 2 期资产支持专项计划管理人发行的第 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，第 2 期资产支持专项计划设立。本基金取得第 2 期资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，成为第 2 期资产支持专项计划的唯一持有人。

（3）第 2 期资产支持专项计划设立后，根据安居集团与中金公司 (代表第 2 期资产支持专项计划) 签署的《项目公司股权转让协议》，第 2 期资产支持专项计划受让安居集团持有的林边仁和住房租赁的 100%股权；根据中金公司 (代表第 2 期资产支持专项计划) 与林边仁和住房租赁签署的《林边仁和住房租赁借款协议》及《增资协议》，由第 2 期资产支持专项计划向林边仁和住房租赁发放股东借款并进行增资，林边仁和住房租赁以取得的借款资金及增资资金偿还安居集团借款及利息（如有）。

（4）基金管理人及第 2 期资产支持专项计划管理人根据基金和第 2 期资产支持专项计划相关文件的约定，承担资产管理责任。基金管理人负责运营管理不动产项目，以获取不动产项目租金等稳定现金流为主要目的，并将 90%以上合并后基金年度可供分配金额向基金份额持有人进行分红，每年不得少于 1 次。

（5）中金基金委托厦门住房租赁发展有限公司担任本基金的运营管理机构（“安居租赁”或“运营管理机构”），在法律、法规允许的范围内负责不动产项目的日常运营管理、制定及落实租赁住房的运营策略等。

（6）兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）继续受托担任本基金和第 2 期资产支持专项计划的托管人以及拟扩募不动产项目账户的监管人，主要负责保管基金财产、重要权属文件；监督重要资金账户及资金流向；监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露及保险购买等情况；监督拟购入不动产项目运营收入、支出及借入款项 (如有) 资金安排等事项。

3. 编制基础

本可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）包括 2026 年及 2027 年的中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的预测合并利润表、预测合并可供分

配金额计算表、预测合并现金流量表及相关附注；中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟购入不动产项目预测合并利润表、拟购入不动产项目预测合并可供分配金额计算表、拟购入不动产项目预测合并现金流量表及相关附注。

可供分配金额测算报告是中金基金管理层以本基金及本基金拟投资的不动产项目的历史经营业绩为基础，在充分考虑本基金及本基金所投资的不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及本报告第 7 部分和第 8 部分中所列示的各项基本假设和具体假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、上海证券交易所颁布的《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）》及中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的相关要求，及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

本基金取得的不动产项目不构成业务。本报告参照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度和中期报告>》编制财务报表。本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策详见本报告第 4 部分。

本可供分配金额测算报告假设本次扩募基金合同更新生效日为 2026 年 1 月 1 日，预测期间为 2026 年和 2027 年。

本可供分配金额测算报告是基于本基金假设自预计本次扩募基金合同更新生效日（即为 2026 年 1 月 1 日）起合并第 2 期资产支持专项计划、林边仁和住房租赁模拟财务报表而编制的。

林边仁和住房租赁模拟财务报表在 2025 年 12 月 31 日林边仁和住房租赁财务报表基础上，模拟假设：收回应收的租金押金代收款和 2024 年 7-11 月运营期损益；付清应付账款、应交税金等除租户押金保证金及预收款外的款项；保留租户押金保证金及预收款对应的货币资金，其余货币资金归属原始权益人。

假设本次扩募基金合同更新生效日为 2026 年 1 月 1 日，于 2026 年及 2027 年纳入本基金合并范围的主体包括中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、中金厦门安居保障性租赁住房基础设施资产支持专项计划、第 2 期资产支持专项计划、园博住房租赁、珩琦住房租赁和林边仁和住房租赁。如附注 2.3 所述，本基金成立后，以扩募募集资金在扣除必要税费（如有）及预留费用（如有）后，拟全部用于认购第 2 期资产支持专项计划，第 2 期资产支持专项计划持有林边仁和住房租赁的股权和债权。因此本可供分配金额测算报告是基于第 2 期资产支持专项计划收购完林边仁和住房租赁编制的。

本次扩募基金合同更新生效日可能和目前的假设不一致，因此预测的可供分配金额可能和实际情况存在差异。

虽然本可供分配金额测算报告是根据审慎原则编制的，但可供分配金额测算报告所依据的各种假设存在许多不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

4. 主要会计政策

(1) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 营业周期

本基金的主要业务为运营出租租赁住房不动产项目，营业周期为出租租赁住房至收回现金或现金等价物为止的期间，通常小于 12 个月。

(3) 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本基金选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

(4) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本基金取得对另一个或多个企业 (或一组资产或净资产) 的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本基金取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本基金作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产 (包括购买日之前所持有的被购买方的股权) 、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉 (参见附注 4(10)) ；如为负数则计入当期损益。本基金将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本基金为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本基金在

购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

(5) 合并财务报表的编制方法

①总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括中金厦门安居保障性租赁住房基金控制的子公司。控制，是指本基金拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本基金是否拥有对被投资方的权力时，本基金仅考虑与被投资方相关的实质性权利(包括本基金自身所享有的及其他方所享有的实质性权利) 。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与中金厦门安居保障性租赁住房基金不一致时，合并时已按照中金厦门安居保障性租赁住房基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

②合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入中金厦门安居保障性租赁住房基金合并范围。

(6) 外币折算

本基金收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额 (参见附注 4(19)) 外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

(7) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 投资性房地产

本基金将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的租赁住房划分为投资性房地产。本基金采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本基金将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在预计使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 4(13) 。

各类投资性房地产的预计使用寿命、预计残值率分别为：

项目	预计使用寿命 (年)	预计残值率 (%)
建筑物（包括土地使用权及土地开发成本）	50 年	5%
投资性房地产改良支出	0-10 年	5%

(9) 租赁

租赁是指本基金让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本基金评估合同是否为租赁或包含租赁。

①本基金作为出租人

本基金作为出租人时，在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。租赁开始日，是指租赁合同签署日与租赁各方就主要租赁条款作出承诺日中的较早者。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。

经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

在租赁期开始日，本基金对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

在租赁期内各个期间，公司应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，公司应当采用该方法。

②本基金作为承租人

本基金作为承租人时，在租赁期开始日，应当对租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用，进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。使用权资产的减值参考固定资产等其他非流动非金融资产减值处理方法。

本基金对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(10) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

本基金对商誉不摊销，以成本减累计减值准备 (参见附注 4(13)) 在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

(11) 长期待摊费用

本基金将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备 (参见附注 4(13)) 在资产负债表内列示。

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。

(12) 金融工具

在本基金成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

①金融资产的分类、确认和计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

A 以摊余成本计量的金融资产

本基金管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

B 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本基金管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本基金对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本基金将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本基金将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

C 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本基金将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本基金为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本基金采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

②金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

A 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进

行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本基金将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

B 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、应收款项融资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本基金购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本基金在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本基金按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本基金在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分的应收款项，本基金运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本基金假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

④金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：A 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；B该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；C该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本基金对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

⑤金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本基金（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

⑥金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

⑦权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

(13) 资产减值准备

除附注 4(12) 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

本基金在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

-商誉
-固定资产
-长期待摊费用
-投资性房地产

本基金对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本基金至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额，于每年年度终了对商誉估计其可收回金额。本基金依据相关资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中的受益情况分摊商誉账面价值，并在此基础上进行商誉减值测试。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值 (参见附注 4(14)) 减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的) 、该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(14) 公允价值的计量

除特别声明外，本基金按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征 (包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

(15) 所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益 (包括其他综合收益) 的交易或者事项产生的所得税外，本基金将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本期应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本基金拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

资产负债表日，本基金根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(16) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本基金承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本基金，以及有关金额能够可靠地计量，则本基金会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

(17) 收入确认

本基金与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同

具有商业实质，即履行该合同将改变本基金未来现金流量的风险、时间分布或金额；本基金因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本基金识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本基金在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本基金在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本基金考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

①经营租赁的租金收入

经营租赁的租金收入按附注 4(9) 所述的会计政策确认。

②利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

(18) 政府补助

政府补助是本基金从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本基金投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本基金将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本基金以后期间的相关成本费用或损失的，本基金将其确认为递延

收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接计入其他收益或营业外收入。

(19) 借款费用

本基金发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本基金按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额 (包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本基金以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。

- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本基金根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

资本化期间是指本基金从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，本基金暂停借款费用的资本化。

(20) 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(21) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

(22) 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本基金以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本基金在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本基金财务报表所采用的会计政策一致。

(23) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本基金管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本基金管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

5. 会计政策变更的说明

主要会计政策未存在变更。

6. 税项

税 种	税率
增值税	向企业客户出租保障性租赁住房的应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；向自然人客户出租保障性租赁住房的应税收入按5%的征收率减按1.5%税率征收。 对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征增值税。 资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。
企业所得税	项目公司按应纳税所得额的25%计缴；资产支持专项计划，截至本财务报表批准日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税问题的具体规定，按无需缴纳企业所得税预测；公募基金不属于独立纳税主体无需缴纳企业所得税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
房产税	保障性租赁住房：从价计征，以房产原值的70%为纳税基准，税率为1.2%；从租计征，以不含税租金收入为纳税基准，企业客户收入税率为12%，自然人客户收入税率减按4%； 公共租赁住房：免征房产税。
城镇土地使用税	园博公寓按应税土地实际占用面积以3.2元/平方米/年定额计缴；

税 种	税率
	珩琦公寓按应税土地实际占用面积以3.2元/平方米/年定额计缴； 林边公寓按应税土地实际占用面积以4.8元/平方米/年定额计缴； 仁和公寓：免征城镇土地使用税

注：
根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）（三）纳税人发生以下应税交易，可以选择适用简易计税方法，按照规定征收率计算缴纳增值税。5.自 2026 年 1 月 1 日起，《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）中现行有效的增值税优惠政策。

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）、《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）、《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）、《关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 4 号）等规定：对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；对公租房免征房产税；对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。该公告执行至 2027 年 12 月 31 日。

7. 基本假设

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会发生，并且变动可能重大，因此可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异。本报告第 8 部分描述了可供分配金额测算报告的具体假设及计算过程。

7.1 在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

7.2 在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

7.3 在目前经营的任何国家或地区，税基或税率 (无论是直接还是间接) 都不会有实质性的变化。

7.4 目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

7.5 业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

7.6 有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

7.7 无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

7.8 业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

7.9 市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

7.10 不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

7.11 经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

7.12 不会受到本基金招募说明书“风险因素”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

7.13 目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本报告产生重大影响。

7.14 在预测期内，投资性房地产无处置计划。

7.15 在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕。

7.16 主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

7.17 本次扩募募集的资金扣除必要税费（如有）及预留费用（如有）后，投资于第2期资产支持专项计划，用于第2期资产支持专项计划向原始权益人支付购买拟购入项目公司股权的对价以及向拟购入项目公司发放借款和增资。第2期资产支持专项计划向拟购入项目公司发放的借款和增资款将用于偿还拟购入项目公司于预测期期初的原关联方债务以及应付利息（如有）。

7.18 未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品对本报告的影响。

7.19 在预测期内，假设本基金不会发生第二次扩募。

8. 预测附注和具体假设

8.1 合并利润表及可供分配金额计算表预测附注和具体假设

（1） 营业收入

预测的营业收入包含现有租约产生的租金、预计现有租约到期后按照规定设定的租金体系计算的新签租约租金收入。

年租金收入为租约期内租金收入与租约期外租金收入之和。租约期内租金收入为租约期内租金乘以当年剩余租赁月数；租约期外月租金收入等于预测的月租金收入乘以当年剩余月数，租约期外的租金收入考虑空置率。

租约期内租金收入按照实际租约计算。

租约期外租金收入按照当年预测月租金计算，当年预测月租金根据市场租金水平及保障性租赁住房及公共租赁住房租金水平的定价要求进行预测。空置率按照历史经营数据考虑换租空置天数等情况进行预测。

a）预测期内，各项目公司营业收入预测如下：

项目（单位：元）	2026 年预测	2027 年预测
租金收入	114,241,052.10	114,417,598.82
合计	114,241,052.10	114,417,598.82

b）预测期内，拟购入项目公司营业收入明细预测如下：

项目（单位：元）	2026 年预测	2027 年预测
租金收入	39,233,631.60	37,939,064.97
合计	39,233,631.60	37,939,064.97

上述预测结果依赖于一系列的假设，而这些假设是本基金管理人根据原始权益人提供的不动产项目历史运营情况、运营管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的该区域租赁住房市场情况和租赁住房相关政策作出的，包括：

1）租金水平

本基金已持有不动产项目园博公寓、珩琦公寓及拟购入不动产项目林边公寓属于保障性租赁住房。前述项目在执行租金符合其取得的保障性租赁住房认定书和《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理试行操作细则》的规定。

拟购入不动产项目仁和公寓属于公共租赁住房。仁和公寓在执行租金符合《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15 号）的规定。

a）首发不动产项目租金水平

截至 2025 年 12 月 31 日，首发项目公司存续租约平均含税租金单价如下：

项目名称	平均含税租金单价

园博公寓	35.50 元/平方米/月
珩琦公寓	34.03 元/平方米/月

园博公寓于 2025 年 12 月 31 日有效租金单价水平为 35.50 元/平方米/月（含税）。第三方评估机构对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，本着谨慎性原则，按照合同平均租金 35.50 元/平方米/月（含税）进行预测。

珩琦公寓于 2025 年 12 月 31 日有效租金单价水平为 34.03 元/平方米/月（含税）。第三方评估机构对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，本着谨慎性原则，按照合同平均租金 34.03 元/平方米/月（含税）进行预测。

b）拟购入不动产项目租金水平

截至 2025 年 12 月 31 日，拟购入项目公司存续租约平均含税租金单价如下：

项目名称	平均含税租金单价
林边公寓	50.14 元/平方米/月
仁和公寓	36.18 元/平方米/月

林边公寓于 2025 年 12 月 31 日有效租金单价水平为 50.14 元/平方米/月（含税）。第三方评估机构对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，本着谨慎性原则，按照合同平均租金 50.14 元/平方米/月（含税）进行预测。

仁和公寓于 2025 年 12 月 31 日有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月（含税）。根据《厦门住房租赁发展有限公司关于 2025 年市级公共租赁住房项目租金评估结果汇总的通知》（厦房租赁〔2025〕31 号，发布日期 2025 年 12 月 9 日），仁和公寓自 2025 年 12 月 9 日，按照新的租金定价标准执行，即：市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层，仁和公寓含家具家电的租金评估结果为 51.50 元/平方米/月（含税）、不含家具家电的租金评估结果为 47.80 元/平方米/月（含税）。

第三方评估机构对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，采用新的租金定价水平进行预测。

2）租金增长率

a）首发不动产项目租金增长率假设

首发不动产项目的租金增长率假设如下表：

项目名称	2026 年租金增长率预测	2027 年租金增长率预测
园博公寓	0%	2.0%

珩琦公寓	0%	2.0%

b）拟购入不动产项目租金增长率假设

考虑到市场分析得到的平均租金增长率以及 CPI 物价指数，结合拟购入不动产项目的实际状况，同时基于保障性租赁住房、公共租赁住房的保障属性及租赁相关管理规定，拟购入不动产项目的租金增长率设定情况如下表：

项目名称	2026 年租金增长率预测	2027 年租金增长率预测
林边公寓	0%	0%
仁和公寓	0%	0%

3）空置率

a）首发不动产项目空置率假设

截至 2025 年 12 月 31 日园博公寓出租率（已出租面积/建筑面积）为 99.64%，珩琦公寓出租率（已出租面积/建筑面积）为 99.82%。评估机构经过分析不动产项目的历史数据，租约期外因换租、装修改造等原因而产生的空置率预测为：

项目名称	2026 年 预测空置率	2027 年 预测空置率
园博公寓	5%	5%
珩琦公寓	5%	5%

b）拟购入不动产项目空置率假设

截至 2025 年 12 月 31 日林边公寓出租率（已出租面积/建筑面积）为 95.26%，仁和公寓出租率（已出租面积/建筑面积）为 99.43%。评估机构经过分析不动产项目的历史数据，租约期外因考虑换租空置天数、大租户集中度等情况，故空置率预测为：

项目名称	2026 年 预测空置率	2027 年 预测空置率
林边公寓	7%	7%
仁和公寓	10%	10%

4）收缴率

收缴率 = 1 - 当年年末应收账款余额 / 当年含税租金收入

a）历史期间园博公寓、珩琦公寓收缴率为 100%。基于历史期间项目公司的收缴率，预测期内假设园博公寓、珩琦公寓的收缴率为 100%。

b）历史期间林边公寓、仁和公寓收缴率为 100%。基于历史期间项目公司的收缴率，并从谨慎考虑，预测期内假设林边公寓、仁和公寓的收缴率为 99%。

（2） 利息收入

首发项目公司及拟购入项目公司的利息收入为项目公司收取押金的利息收入，押金为1个月租金（其中仁和公寓押金为1个月市场价租金），其利率为活期存款利率，由金融机构根据市场情况自主定价，经调查金融机构发布的活期存款利率，并从谨慎考虑，本次取0.05%。

（3） 其他收益

项目公司为一般纳税人，依据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），增值税率为9.00%。同时，依据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），一般纳税人向个人出租住房取得的全部收入，可以选择简易计税方法，按照5.00%的征收率减按1.50%计算缴纳增值税。

综上，承租人为个人的，采用简易计税方式，增值税按照5.00%的征收率减按1.50%计算，产生其他收益；承租人为公司的，采用一般计税方式，增值税按9.00%计算。

1）首发项目中，园博公寓2025年12月31日存续租约的个人租户实际占比约为93%，假设园博公寓的承租人结构在预测期内保持不变；珩琦公寓2025年12月31日存续租约的个人租户实际占比约为 96%，假设珩琦公寓在预测期内的个人租户占比为94%。

2）拟购入不动产项目中，林边公寓2025年12月31日存续租约的个人租户实际占比约为 92%，假设林边公寓的承租人结构在预测期内保持不变；仁和公寓作为公共租赁住房，租金收入免征增值税，不产生其他收益。

（4） 营业成本

营业成本包括与租赁住房出租运营相关的长期待摊费用摊销、投资性房地产折旧。项目公司的日常运营管理费用已计入管理人报酬。本基金存续期间的合并财务报表中，以本基金购买日项目公司投资性房地产的公允价值为购置成本，扣除预计净残值后，按照年限平均法在投资性房地产预计使用寿命内计提的折旧额。即：

长期待摊费用摊销额=长期待摊费用原值/摊销年限
投资性房地产折旧额 = （投资性房地产于购买日的公允价值 - 预计净残值）/ 预计使用寿命

1）预测期内，各项目营业成本明细预测如下：

项目（单位：元）	2026年预测	2027年预测
折旧和摊销	42,936,748.57	38,636,863.22
合计	42,936,748.57	38,636,863.22

2）预测期内，拟购入不动产项目营业成本明细预测如下：

项目（单位：元）	2026年预测	2027年预测
折旧和摊销	16,486,888.74	14,118,285.12
合计	16,486,888.74	14,118,285.12

（5） 利息支出

利息支出为项目公司向资产支持专项计划支付借款利息时产生的不能抵扣的增值税。

（6） 税金及附加

税金及附加主要包含增值税附加税、房产税、土地使用税及印花税等，上述各税费根据各项目公司当地税收规定测算得出。由于房屋出租产生的能抵扣的增值税进项税额极少，本次预测未予考虑。

（7） 管理费用

管理费用主要包含中介费及保险费。

中介费主要包括审计费、资产评估费、信息披露费等费用。根据项目公司历史情况及本基金未来费用预算综合测算得出。

保险费包括项目公司为不动产项目投保财产一切险、公众责任险等险种而支付的保险费。预测期内首发不动产项目保险费根据已签署的保险合同计算，拟购入不动产项目保险费率根据运营管理机构对保险费用的询价结果计算。

（8） 管理人报酬

管理人报酬包含需支付给管理人的固定管理费及需支付给运营管理机构的运营管理费。

固定管理费按照基金合同等文件的约定计算。

预测期内，由安居租赁依据运营管理服务协议的约定为不动产项目提供运营管理服务，项目公司向安居租赁支付运营管理费，运营管理费按照基金管理人、项目公司与安居租赁签订的运营管理服务协议的约定计算。其中运营管理服务协议约定收取运营管理费包括但不限于：（1）为提供协议约定运营管理服务而产生的管理费用（包括但不限于人员薪酬等）、劳务费用；（2）空置房源的物业管理服务费、专项物业维修基金、水电燃气费（如有）；（3）清洁费、物料费；（4）除可计入资本化支出的不动产中大修及/或改造以外的维护费；（5）维护保障性租赁住房及公共租赁住房赁运营管理信息平台（包括但不限于小程序）的维护费，银联“线上购物车”业务处理费，以及宽带使用费；（6）商标使用（如有）；（7）其他日常运营管理服务产生的费用。根据运营管理服务协议，预测期运营管理费按照当年“营业收入”-“应收账款余额的增加”的13%进行预测，其中“应收账款余额的增加”为“期末应收账款余额”-“期

初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除；预测期内假设实际实现的“营业收入”-“应收账款余额的增加”等于运营收入目标值，故未对可能产生的浮动运营管理费用进行预测。

（9） 托管费

托管费为需支付给基金托管人及专项计划托管人的托管费。根据基金合同、基金托管协议等文件的约定计算得出。

（10） 信用减值损失、资产减值损失、营业外收入和营业外支出

本报告未考虑预测期内可能发生的资产减值损失、营业外收入和营业外支出。因此，资产减值损失、营业外收入和营业外支出金额为人民币0元。已持有的不动产项目的预测收缴率为100%，其预测期内信用减值损失金额为0元；林边公寓和仁和公寓预测收缴率为99%，假设当期未收缴的应收账款，当期形成坏账损失， 2026年预测信用减值损失金额为392,336.32元；2027年预测信用减值损失金额为379,390.65元。

（11） 所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。已持有的不动产项目 2026 年预测期内园博公司和珩琦公司的所得税费用分别为600,988.82元、534,391.60元，2027年预测期内园博公司和珩琦公司的所得税费用分别为 1,037,326.39 元、895,046.71 元。拟购入的不动产项目在预测期内未考虑递延所得税费用。

根据税法规定，各项目公司的企业所得税税率均为 25%。根据永大税务师事务所（厦门）有限公司出具的税务意见书确认，资产支持专项计划暂无须缴纳企业所得税。本基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。即：

当期所得税费用＝纳税调整后的税前利润 × 企业所得税税率

（12） 折旧和摊销

不动产项目资产的折旧与摊销为投资性房地产的折旧额和长期待摊费用的摊销额。

（13） 应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动包括应收及应付款项的变动。应收及应付款项的变动主要是应收账款、预付账款、其他应付款、预收款项余额的变动，应收账款、预收款项为应收、预收租金，其他应付款为应付租赁押金。期末期初应收租金、应付租赁押金、预收租金预计存在较小变动，因此，假设应收账款、其他应付款、预收款项的余额在预测期内未发生变动。应收租金金额很小，假设期初期末应收账款金额为零。假设除拟购入的不动产项目的保险费用外，已持有与拟购入的不动产项目运营管理费、基金管

理费、计划管理费、托管费、中介费等费用当年计提、当年支付。拟购入的不动产项目预付账款为保险费用，按照保单对应的保险期间考虑预付账款的变动。

（14） 其他可能的调整项

其他可能的调整项为不动产基金发行份额募集的资金、基金分红和期初现金余额。

根据 2025 年 12 月 31 日林边仁和住房租赁的模拟财务报表，拟购入项目公司于预测期期初的账面现金为 524.44 万元，假设对前述账面现金进行预留，详见“（17）未来合理的相关支出预留”。

（15） 当期购买不动产项目等资本性支出

当期购买不动产项目等资本性支出主要包括购买不动产支出及偿还借款、不动产项目装修费及家具家电购置。

本次扩募募集的资金扣除必要税费（如有）及预留费用（如有）后，投资于第2期资产支持专项计划，用于第2期资产支持专项计划向原始权益人支付购买拟购入项目公司股权的对价以及向拟购入项目公司发放借款和增资。第2期资产支持专项计划向拟购入项目公司发放的借款和增资款将用于偿还拟购入项目公司于预测期期初的原关联方债务以及应付利息（如有）。

（16） 支付的利息及所得税费用

支付的利息及所得税费用包括预测期内支付的利息、所得税费用。

（17） 未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留是预留经营活动所需现金，预测期预留金额主要考虑期末预收租金及押金的余额、预留其他运营所需费用等。

（18） 预测现金分派率

1）假设本基金按照可供分配金额的 100%向投资者分配，本次扩募完成后，本基金 2026 年预测可供分配金额为人民币 83,732,939.35 元，预测现金分派率为 2.97%，2027 年预测可供分配金额为人民币 83,711,441.85 元，预测现金分派率为 2.97%。

2）假设本基金按照可供分配金额的 100%向投资者分配，拟购入项目 2026 年预测可供分配金额为人民币 28,369,662.55 元，预测现金分派率为 4.14%，2027 年预测可供分配金额为人民币 28,269,026.67 元，预测现金分派率为 4.12%。截至 2025 年 12 月 31 日，财政部公布的十年期国债收益率为 1.8136%，拟购入不动产项目于 2026 年和 2027 年全年的预测现金分派率不低于 2025 年 12 月 31 日的 10 年期国债收益率上浮 150 个基点。

本次扩募完成后本基金预测现金分派率=本次扩募完成后基金当期预测可供分配金额/（本次扩募完成前基金市值[1]+本次扩募基金平价拟发售规模）

拟购入项目预测现金分派率=拟购入不动产项目当期预测可供分配金额/本次扩募基金平价拟发售规模

名称	2026 年预测	2027 年预测
合并模拟可供分配金额（①）	83,732,939.35	83,711,441.85
拟购入不动产项目模拟可供分配金额（②）	28,369,662.55	28,269,026.67
已持有不动产项目模拟可供分配金额（③=①-②）	55,363,276.80	55,442,415.18
本次扩募完成前基金市值（④）		2,129,600,000.00
交易完成前分派率（⑤=③/④）	2.60%	2.60%
本次扩募基金平价拟发售规模（⑥）		685,700,000.00
拟购入不动产项目预测现金分派率（⑦=②/⑥）	4.14%	4.12%
交易完成后模拟基金市值（⑧=④+⑥）		2,815,300,000.00
交易完成后预测现金分派率（⑨=①/⑧）	2.97%	2.97%

8.2 合并现金流量表预测附注和具体假设

(1) 销售商品、提供劳务收到的现金包含含税租金收入、相关应收账款及预收款项余额在预测期内的变动。假设首发不动产项目收缴率预测为 100%，拟购入不动产项目林边公寓租赁款项收缴率预测为 99%，仁和公寓租赁款项收缴率预测为 99%，拟购入项目当期发生坏账，应收款项均为 0 元。同时因预测首发项目 2027 年平均租金单价较 2025 年增长 2.0%，拟购入项目 2027 年平均租金单价不变，假设预收款项期初期末未有变动。

(2) 取得利息收入收到的现金主要为租赁押金利息收入。

(3) 支付的各项税费包含房产税、土地使用税、企业所得税和增值税等。假设预测期内的各项税费当月发生当月支付，相关应交税费的余额在预测期内不会发生变动。

(4) 支付其他与经营活动有关的现金包含支付当年的固定管理费、支付运营管理费、中介费、保险费、托管费等各类费用。假设预测期内除拟购入的不动产项目的保险费外，其他相关往来款项无变动。

(5) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为不动产项目发生的重大资本性支出。

[1] 扩募交易完成前基金市值=2025 年 12 月最后一个交易日（含）前 20 个交易日不动产基金交易均价×扩募前基金份额，其中 2025 年 12 月最后一个交易日为 2025 年 12 月 31 日；2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日交易均价=2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日基金交易总额÷2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日基金交易总量，不含大宗交易

(6) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为本基金向原始权益人支付的拟购入项目公司股权转让价款扣除拟购入项目公司现金余额的金额。

(7) 认购/申购收到的现金为不动产基金扩募募集的资金。

(8) 偿付利息支付的现金为项目公司于预测期偿还原股东借款的利息。

(9) 分配支付的现金为向投资者分配的分红。本基金假设按照可供分配金额的 100%向投资者进行收益分配，当年产生的可供分配金额于次年进行分配。

(10) 支付其他与筹资活动有关的现金为项目公司于预测期偿还原股东借款及其他关联方借款本金。

9. 关键假设的敏感性分析

可供分配金额测算报告中的可供分配金额测算是基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项的不确定性，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分假设变化对可供分配金额的影响，下表针对营业收入进行了敏感性分析，以说明营业收入变动对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，考虑了营业收入对可供分配金额的影响。实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，如营业收入变动将影响税金及附加、所得税费用及管理人报酬等预测金额，这些影响可能是相互抵消或者放大。

预测期内，营业收入的变动对中金厦门安居 REIT 预测合并可供分配金额的敏感性分析结果如下：

（1）2026 年预测

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动 (%)
营业收入	上升 5%	83,732,939.35	87,815,800.64	4.88%
营业收入	下降 5%	83,732,939.35	79,650,078.03	-4.88%

（2）2027 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动 (%)
营业收入	上升 5%	83,711,441.85	87,777,082.03	4.86%
营业收入	下降 5%	83,711,441.85	79,645,801.67	-4.86%

（以下无正文）

此页为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告附注的盖章签字页。

中金基金管理有限公司

（公章）

基金管理人负责人

日期：2026 年 4 月 20 日

项目负责人

日期：2026 年 4 月 20 日

统一社会信用代码

911101050805090096

营业执照

(副 本)(4-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　黄锦辉

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：破产清算服务；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；社会经济咨询服务；认证咨询；咨询策划服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；薪酬管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　2581 万元

成立日期　2013 年 10 月 22 日

主要经营场所　北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2026 年 01 月 04 日

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关　北京市财政局

二〇一八年　月　十七日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 Full name 陈虹
性　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-12-23
工作单位 Working unit 北京高商万达会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 371482198712231147

陈虹

110001180002

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：陈虹
证书编号：110001180002

证书编号：110001180002
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018 年 07 月 14 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

高商万达

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 11 月 28 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

高商万达

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 11 月 28 日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓　名 Full name 王金波
性　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-01-24
工作单位 Working unit 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 130228197701240097X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经由检验合格，延续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001540539
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 10 月 16 日
Date of Issuance

姓名：王金波
证书编号：110001540539

天津市注册会计师协会
2021 年度
11.25
任职资格检查合格

4　5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

利安达 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 12 月 15 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

利安达会计师事务所 事务所 CPAs

转所(会)专用章 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 12 月 16 日

14

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年　月　日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年　月　日

15

附件四、尽职调查报告

中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募、中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划

联合尽职调查报告

基金管理人：中金基金管理有限公司

计划管理人：中国国际金融股份有限公司

2026年4月

声 明

中金基金管理有限公司作为基金管理人，已按照《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《公募 REITs 指引》”）《公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引（试行）》《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》（以下简称“《新购入不动产指引（试行）》”）《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（试行）》”）等法律法规的要求，对不动产基金拟购入不动产项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

李耀光　刘立宇　陈涛　吕静杰　王琛

张博伦　白佳明

中金基金管理有限公司（盖章）

2026年4月24日

声 明

中国国际金融股份有限公司作为计划管理人，已按照《证券法》《证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引（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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《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3号——扩募及新购入不动产（试行）》《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）》等法律法规的要求，对拟购入不动产项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查项目组成员签字：

贾舟祺　陆枫　姜玮怡　杨奔　魏炜

许冠南　张红莲　潘美伶

中国国际金融股份有限公司（盖章）

2026年4月24日

本项目是指中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”或“基金管理人”）按照《公募 REITs 指引》设立的中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称 “基金”或“本基金”），拟通过扩募发售的募集资金认购中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“计划管理人”）拟按照《证券公司客户资产管理业务管理办法》《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》等有关规定设立的中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划（以下简称“第2期专项计划”或“第2期资产支持专项计划”），不动产基金拟成为第2期专项计划发售的中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券（以下简称“第2期资产支持证券”）的唯一持有人，通过第 2 期资产支持证券和拟购入项目公司等载体（以下统称“特殊目的载体”）获得拟购入不动产项目全部所有权，拥有特殊目的载体及拟购入不动产项目完全的控制权和处置权。

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，认真履行了尽职调查义务，对不动产基金拟购入不动产项目以及业务参与人进行调查。本尽职调查报告所称业务参与人，包括原始权益人厦门安居集团有限公司（以下简称“原始权益人”或“安居集团”）、运营管理机构厦门住房租赁发展有限公司（以下简称“运营管理机构”或“安居租赁”）、基金托管人和计划托管人兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”或“托管人”）；本尽职调查报告中所称拟购入不动产项目是指拟购入项目公司、拟购入不动产资产的合称，其中拟购入项目公司是指直接拥有拟购入不动产资产合法、完整产权的法人实体，即厦门安居林边仁和住房租赁有限公司（以下简称“项目公司”或“林边仁和公司”）。

除非另有说明，本报告所呈列资料乃来自各种官方的政府刊物及其他刊物等公开信息，以及仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“评估机构”或“仲量联行”）编制的市场调研报告和资产估价报告，北京天达共和律师事务所（以下简称“法律顾问”或“天达共和”）出具的法律意见书，利安达会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“审计师”或“利安达”）编制的拟购入不动产项目近三年备考财务报表（以下简称“备考财务报表”）审计报告和可供分配金额测算报告（以下简称“可供分配金额测算报告”）的审核报告（以下简称“《可供分配金额测算报告》”），北京永大税务师事务所有限公司厦门分公司（以下简称“税务顾问”）编制的税务意见书，以及安居集团及安居租赁提供的项目情况说明和其他证明材料。我们依据尽职调查结果以

及我们收集的前述资料、报告（包括其陈述、声明及假设）及信息编制本尽职调查报告。我们并无理由相信该等资料在任何重大方面失实或存在误导成分。除非另有说明，本尽职调查报告中使用而未单独定义的术语与《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》（以下简称“招募说明书”）、《中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划说明书》（以下简称《专项计划说明书》或“计划说明书”）项下相同的术语具有相同的含义。

目 录

第一章 尽职调查情况描述 7
一、尽职调查基准日 7
二、尽职调查的内容及程序 7
第二章 业务参与人 16
一、原始权益人 16
二、运营管理机构 50
三、基金托管人及计划托管人 71
第三章 拟购入项目公司的法律情况 79
一、基本信息 79
二、历史沿革 80
三、股权结构 81
四、治理结构与组织架构 81
五、独立性情况 81
六、项目公司经营合法合规性及商业信用情况 82
七、项目公司股权转让行为的合法性 83
八、调查结论 83
第四章 拟购入项目公司的业务及财务情况 85
一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况 85
二、拟购入项目公司的主营业务及经营模式 100
三、利益冲突及关联交易 102
四、拟购入项目公司的财务状况分析 112
五、期后事项 123
第五章 拟购入不动产资产 128
一、拟购入不动产资产概览 128
二、拟购入不动产资产的权属情况 129
三、拟购入不动产资产的合法合规性 139
四、拟购入不动产资产的使用现状及维护情况 154
五、拟购入不动产资产所处的行业及区域情况分析 164

六、租约及历史现金流情况.....181
七、拟购入不动产资产的估值情况.....199
八、不动产资产的现金流预测.....223
第六章 持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人.....225
第七章 拟购入不动产项目的风险揭示.....226
一、租赁住房行业的风险.....226
二、不动产基金的投资管理风险.....226

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本项目的联合尽职调查工作于2024年7月启动，于2026年4月结束，尽职调查报告的基准日为2025年12月31日，报告期为2023年、2024年和2025年。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

二、尽职调查的内容及程序

基金管理人、计划管理人根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《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3号——扩募及新购入不动产（试行）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及拟购入不动产项目两方面内容。

（一）尽职调查的内容

1、对业务参与人的尽职调查内容

（1）原始权益人：调查了原始权益人的设立、存续及组织架构、财务状况、对项目享有完全所有权情况、项目转让内部授权情况、项目转让外部审批情况、合法合规经营情况等。

（2）运营管理机构：调查了运营管理机构的设立、存续及组织架构、机构资质、运营经验及人员配备、内部组织架构及内控情况、管理人员相关情况、财务状况、利益冲突防范机制、资信水平及合法合规经营情况等。

（3）托管人：调查了基金托管人、计划托管人的基本情况、业务资质和资信状况等。

2、对拟购入不动产项目的尽职调查内容

（1）拟购入项目公司：基于公平开展尽调的原则，调查了拟购入项目公司的设立情况及股东出资情况、重大重组情况、组织架构与内部控制情况、独立性情况、商业

信用情况、所在行业情况及竞争状况、经营模式、同业竞争与关联交易情况、拟购入项目公司财务表现及期后事项等方面。

（2）拟购入不动产资产：

1）调查了拟购入不动产资产安全性及投资价值：

a. 拟购入不动产资产账面价值与评估价值的差异情况，法律权属及抵质押、担保情况；

b. 拟购入不动产资产的合法合规性，如依法审批、登记、备案履行情况、工程建设质量情况等；

c. 拟购入不动产资产现状、保险购买、维修改造情况等；

d. 拟购入不动产资产运营所处外部环境以及竞争情况。

2）调查了拟购入不动产资产的现金流情况：

a. 拟购入不动产资产现金流真实性情况：包括但不限于拟购入不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动；形成拟购入不动产资产的法律协议或文件是否合法、有效；价格或收费标准是否符合相关规定；

b. 调查了拟购入不动产资产现金流的稳定性、分散度：核查项目运营是否满三年并对拟购入不动产资产的现金流构成以及历史现金流情况、波动情况及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性；拟购入不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，对现金流提供方的集中度风险进行分析；

c. 调查了拟购入不动产资产现金流的预测情况；结合可供分配金额测算报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。预测和分析拟购入不动产资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性；

d. 调查了拟购入不动产资产的重要现金流提供方：对基准日前的一个完整自然年度中，拟购入不动产资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流情况进行了调查。

3、对持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人的尽职调查内容

调查了持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人身份、设立及存续情况、其是否存在未履行向不动产基金投资者作出的公开承诺的情形、其是否存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为等。

（二）尽职调查的程序

中金基金（作为基金管理人）和中金公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，组成联合尽职调查工作组，对拟购入不动产项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、税务、现金流预测等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京天达共和律师事务所（“法律顾问”）、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）（“审计师”）、仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（“评估机构”）、厦门长实建设有限公司（“工程尽调机构”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

1、对业务参与人的尽职调查程序

（1）原始权益人

（a）查阅原始权益人的营业执照及资质文件、公司章程、最近三年及一期审计报告及财务报告、评级报告等，掌握原始权益人的设立、存续情况、股权结构、公司组织架构与治理结构、财务状况和主体评级情况;

（b）是否对拟购入不动产项目享有完全所有权，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷；查阅开展本次业务而获取的必要的内部授权文件和外部审批文件，了解原始权益人转让拟购入不动产项目是否获得合法有效的内部授权和外部有权机构审批;

（c）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解原始权益人的资信情况;

（d）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查原始权益人最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录;

（e）查阅原始权益人控股股东和实际控制人的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握原始权益人控股股东和实际控制人的设立、存续情况、组织架构与治理结构情况;

（f）访谈原始权益人、其控股股东及实际控制人的主要人员，深入了解相关情况，并以访谈纪要的形式存档。

（2）运营管理机构

（a）查阅运营管理机构的营业执照及资质文件、公司章程等，掌握运营管理机构的设立存续情况和历史沿革、股权结构、组织架构与治理结构;

（b）查阅运营管理机构不动产运营管理资质文件（如有），访谈运营管理机构的主要高级管理人员及主要业务部门负责人，了解运营管理机构运营管理经验、主要负责人员在拟购入不动产项目运营或投资管理领域的经验情况和其他专业人员配备情况，以及是否同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务。如有，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施;

（c）查阅运营管理机构的不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，了解运营管理机构的拟购入不动产项目运营管理业务制度和流程;

（d）查阅运营管理机构相关内部控制文件，掌握运营管理机构的内部组织结构情况、内部控制的监督和制度有效性;

（e）调阅管理人员和员工情况相关材料，了解管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势;

（f）查阅运营管理机构最近三年审计报告，分析主要财务指标及其持续经营能力;

（g）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解运营管理机构的资信情况;

（h）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查运营管理机构最近三年在工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录。

（3）托管人

（a）查阅托管人的基本情况、财务状况，主要风险控制指标，是否符合监管部门相关规定;

（b）查阅《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，了解托管人的资信情况;

（c）查阅托管人的业务资质、在基础设施领域资产管理产品托管经验;

（d）了解托管人为开展不动产基金托管业务配备的专业人员情况。

2、对拟购入不动产项目的尽职调查程序

本不动产基金拟扩募并拟购入多个不动产项目，基金管理人及计划管理人对所有拟购入不动产项目采用相同的尽职调查方法，完整地开展尽职调查工作。

（1）拟购入项目公司

（a）查阅拟购入项目公司设立时及历次变更后（如有）的营业执照、公司章程、工商登记文件等材料，核查拟购入项目公司的设立程序、历史沿革情况以及工商注册登记的合法性、真实性;

（b）调阅股东出资情况相关的材料，核查拟购入项目公司股东数量、住所、出资比例等情况；核查股东合法拥有出资资产的权属，资产权属存在纠纷或潜在纠纷的情况，以及有关股东投入资产的计量属性;

（c）查阅与拟购入项目公司重大股权变动和重大重组（如有）等对投资者做出投资决策具有重大影响的重组事项、相关的根据公司章程规定的权力部门决策或审批文件、估价报告（如有）、审计报告（如有）、验资报告（如有）、《第 2 期专项计划股权转让协议》、工商变更登记文件、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如涉及）、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件等资料，核查拟购入项目公司历次增资、减资（如有）、股东变动的合法、合规性；核查拟购入项目公司股本总额、股东结构和实际控制人的重大变动情况；调查拟购入项目公司重组动机、内容、程序和完成情况;

（d）查阅拟购入项目公司公司章程以及内部控制文件，调查公司章程符合《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）等法律法规有关规定的情况以及了解拟购入项目公司的内部组织结构和内部控制制度;

（e）调查拟购入项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证以及是否实际占有;调查商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况，核查这些资产是否存在

法律纠纷或潜在纠纷（如有）；调查拟购入项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，判断其资产独立性。调查拟购入项目公司是否设立财务会计部门或安排有财务人员团队、建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司（如有）的财务管理制度，是否独立在银行开户、独立纳税等，判断其财务独立性;

（f）查询《企业信用报告》、被执行人信息查询系统和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，掌握拟购入项目公司的商业信用情况;

（g）查询中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、信用中国网站、全国企业信用信息公示系统、重大税收违法事件信息公布网站等，调查拟购入项目公司在工商、税务等方面是否存在重大不良记录;

（h）根据拟购入项目公司的主营业务，确定拟购入项目公司所属行业。通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势，了解拟购入项目公司所属行业的发展情况；通过查阅市场调研报告了解拟购入不动产项目所在区域的市场情况以及行业技术特点和经营模式;

（i）了解拟购入项目公司的主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流的稳定性及持续性；了解拟购入不动产资产现金流的回收流程以及管理系统；获取已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同，包括但不限于租赁合同、物业管理合同、运营管理协议等;

（j）调查了潜在的同业竞争及关联交易情况。调查原始权益人及控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对拟购入不动产项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较。调查拟购入项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易情况。调查拟购入项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因；拟购入不动产资产现金流来源于关联方的比例，是否影响拟购入不动产项目的市场化运营;

（k）对拟购入项目公司近三年财务报告及审计报告进行调查。对报告期内的重要会计科目、财务数据、财务指标的变动以及可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量的情况进行调查并作出合理分析和说明。

（2）拟购入不动产资产

1）资产安全性及投资价值

（a）查阅估价报告等文件，调查拟购入不动产资产账面价值和评估价值情况;

（b）查阅拟购入不动产资产的权属文件，调查拟购入不动产资产的法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况，已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序，担保物的评估、登记、保管情况，并了解担保物的抵押、权利质押登记的可操作性等情况;

（c）查阅拟购入不动产资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况，了解拟购入不动产资产取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况，工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况；竣工验收情况；安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求；了解拟购入不动产资产是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况;

（d）查阅市场调研报告及现场勘查、访谈，了解拟购入不动产资产的用地性质、所处区位和建设规划是否符合相关要求；了解拟购入不动产资产使用状况；保险购买、承保范围和保险金额情况；拟购入不动产资产各项设施设备现状；拟购入不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等;

（e）查阅市场调研报告，分析拟购入不动产资产所处的行业、区位情况以及宏观经济情况等对拟购入不动产资产现金流稳定性的影响；拟购入不动产资产所处区域宏观经济历史和趋势分析；拟购入不动产资产运营相关的客群分析；区域经济发展对拟购入不动产资产运营的影响分析；区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析等。

2）现金流真实性

调查拟购入不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动，形成拟购入不动产资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效，价格或收费标准是否符合相关规定。

3）现金流稳定性、分散度

查阅估价报告、市场调研报告、审计报告等材料，调查拟购入不动产资产的现金流构成以及至少最近三年的历史现金流情况（含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况及波动原因，分析现金流的独立性、稳定性，调查拟购入不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入。

4）现金流预测情况

结合现金流预测报告及估价报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性。预测和分析拟购入不动产资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数设置依据及其合理性和充分性。

5）重要现金流提供方

对基准日前的一个完整自然年度中，拟购入不动产资产的单一现金流提供方及其关联方合计超过拟购入不动产资产同一时期现金流总额的10%的情况进行了调查。

3、对持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人的尽职调查程序

查阅基金管理人出具的说明文件、审阅本项目法律顾问对持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人出具的法律意见。

三、尽职调查的主要结论

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于

对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、税务咨询机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金基金作为基金管理人、中金公司作为计划管理人对业务参与人与拟购入不动产项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、主要业务参与人出具的《承诺函》及《确认函》中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告和市场调研报告、税务咨询机构出具的税务意见书，基金管理人和计划管理人认为截至报告基准日：本项目业务参与人和拟购入不动产项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金尽职调查工作指引（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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集不动产信托投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》《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3号——扩募及新购入不动产（试行）》等法律法规的规定，满足基础设施证券投资基金扩募发售的要求。

第二章 业务参与人

本次拟购入不动产项目涉及的主要参与机构较首次发行未发生变化，主要业务参与人情况如下:

一、原始权益人

（一）基本情况

本项目原始权益人为厦门安居集团有限公司（以下简称“安居集团”），截至 2025 年 12 月 31 日，安居集团基本情况如下:

表 1：安居集团概况

公司名称	厦门安居集团有限公司
公司简称	安居集团
法定代表人	汪晓林
成立日期	2013 年 6 月 13 日
注册资本	1,157,345.645627 万元人民币
注册地址	福建省厦门市思明区台北路 1 号之二 703 单元
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；托育服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；养老服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）公司设立与存续情况

1、设立情况

安居集团前身为厦门保障性安居工程建设投资有限公司，系由厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“厦门市国资委”）出资组建的有限责任公司。厦门市人民政府办公厅于 2013 年 2 月 6 日印发《厦门市人民政府第 19 次常务会议纪要之第五议题》，会议原则同意市建设管理局提出的厦门保障性安居工程建设投资有限公司组建方案，由其根据会议意见修改完善后组织实施。

2013 年 5 月 17 日，厦门市工商行政管理局出具登记内名预核字[2013]第 1002013051710102 号《企业名称预先核准通知书》，对安居集团设立时之公司名称“厦门保障性安居工程建设投资有限公司”予以预先核准。

2013年6月6日，根据厦府[2013]167号文件，厦门市国资委作为出资人，设立厦门保障性安居工程建设投资有限公司，公司类型为市属国有独资公司。公司申请登记的注册资本为人民币伍亿元整，由厦门市国资委认缴人民币伍亿元整，占注册资本的100%。

2013年6月13日，安居集团完成工商设立登记手续，安居集团成立。

2、存续情况

安居集团的历史沿革具体如下:

（1）第一次增资

2013年10月28日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2013]33号），向公司拨付资本金1.80亿元用于各保障性安居工程项目的建设。2013年10月30日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2013]第AY177号），确认截至2013年10月28日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币1.80亿元，为货币出资。2013年11月4日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

（2）第二次增资

2014年5月8日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2014]11号），向公司拨付资本金1.30亿元用于各保障性安居工程项目的建设。2014年5月16日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2014]第AY028号），确认截至2014年5月15日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币1.30亿元，为货币出资。2014年7月16日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

（3）第三次增资

2014年10月13日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2014]34号），向公司拨付资本金15,287.78万元用于各保障性安居工程项目的建设。2014年10月31日，厦门市国资委

下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司注册资本等相关事项的批复》（厦国资产[2014]383 号），同意公司增加注册资本 6,287.78 万元，增加实收资本 15,287.78 万元，增资后公司注册资本为 56,287.78 万元，厦门市国资委拥有其 100%股权。2014 年 11 月 1 日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2014]第 AY072 号），确认截至 2014 年 10 月 22 日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币 15,287.78 万元，为货币出资。2014 年 11 月 11 日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

（4）第四次增资

2014 年 11 月 28 日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2014]36 号），向公司拨付资本金 28,965.37 万元用于各保障性安居工程项目的建设。2014 年 12 月 18 日，厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司注册资本等相关事项的批复》（厦国资产[2014]494 号），同意公司增加注册资本和实收资本 28,965.37 万元，增资后公司注册资本为 85,253.15 万元，厦门市国资委拥有其 100%股权。2014 年 12 月 23 日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2014]第 AY086 号），确认截至 2014 年 10 月 22 日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币 28,965.37 万元，为货币出资。2014 年 12 月 31 日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

（5）第五次增资

2015 年 12 月 30 日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于拨付厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2015]48 号），向公司拨付资本金 5,000.00 万元用于各保障性安居工程项目的建设。2016 年 2 月 2 日，厦门市国资委下发《关于厦门保障性安居工程建设投资有限公司增加注册资本及修改公司章程等事项的批复》（厦国资产[2016]57 号），同意公司增加注册资本和实收资本 5,000.00 万元，增资后公司注册资本为 90,253.15 万元，厦门市国资委拥有其 100%股权。2016 年 1 月 12 日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2016]第 AY008 号），确认截至 2015 年 12 月 31 日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币 5,000.00 万元，为货币出资。2016 年 2 月 18 日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

（6）第六次增资

2016年7月29日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2016]30号），向公司拨付资本金72,000.00万元。2016年8月31日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2016]46号），向公司拨付资本金260,000.00万元。2016年10月31日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司资本金的通知》（厦财综[2016]49号），向公司拨付资本金200,000.00万元。2017年1月5日，厦门市国资委下发《关于增加厦门保障性安居工程建设投资有限公司注册资本及修改公司章程的批复》（厦国资产[2017]1号），同意公司增加注册资本和实收资本532,000.00万元，增资后公司注册资本为622,253.15万元，厦门市国资委拥有其100%股权。2017年1月5日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门保障性安居工程建设投资有限公司验资报告》（厦门永大所验字[2016]第AY118号），确认截至2016年10月31日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币532,000.00万元，为货币出资。2017年1月13日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

（7）更名为厦门安居集团有限公司

2017年1月13日，根据厦门市市场监督管理局核发登记内变字[2017]第1002017011230052号《准予变更登记通知书》，对公司由“厦门保障性安居工程建设投资有限公司”变更为“厦门安居集团有限公司”事项准予变更登记。

（8）第七次增资

2017年6月16日，厦门市财政局、厦门市建设局、厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团资本金的通知》（厦财综[2017]22号），向公司拨付资本金15.00亿元。2017年9月29日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团资本金的通知》（厦财综[2017]37号），向公司拨付资本金15.00亿元。2017年12月27日，厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团有限公司注册资本及修改章程的批复》（厦国资产[2017]455号），同意公司增加注册资本和实收资本30.00亿元，增资后公司注册资本为922,253.15万元，厦门市国资委拥有其100%股权。2017年12月11日，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门安居集团有限公司验资报告》（厦门永大

所验字[2017]第 AY078 号），确认截至 2017 年 9 月 30 日止，公司已收到厦门市国资委缴纳的新增注册资本人民币 30.00 亿元，为货币出资。2018 年 1 月 4 日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

（9）股东变更及第八次增资

2021 年 1 月 18 日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团有限公司资本金的通知》（厦财综〔2021〕1 号），向公司注资 58,500 万元。2021 年 7 月 7 日，厦门市财政局、厦门市国资委下发《关于增加厦门安居集团有限公司资本金的通知》（厦财综〔2021〕15 号），向公司注资 69,310 万元。

根据安居集团提供的中共厦门市委、厦门市人民政府于 2022 年 3 月 1 日印发的《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》（厦委发〔2022〕4 号），该文明确：将厦门安居集团有限公司股权划入厦门住宅建设集团有限公司，厦门住宅建设集团有限公司更名为厦门安居控股集团有限公司（以下简称“安居控股”），作为保障房、公租房、市场租赁房、公房等住房开发建设运营的平台。厦门安居集团有限公司由厦门安居控股集团有限公司履行出资人职责，党组织关系转入厦门安居控股集团有限公司。2022 年 4 月 8 日，厦门市国资委下发《关于将厦门安居集团有限公司 100%股权划入厦门住宅建设集团有限公司的通知》（厦国资产〔2022〕109 号），将安居集团 100%股权划转注入住宅集团。据此，安居集团的股东由厦门市国资委变更为安居控股。2022 年 5 月 9 日，安居控股作出股东决定，公司注册资本由 922,253.147127 万元增加至 1,050,063.147127 万元，股东厦门市国资委将所持有的占公司 100%的股权（认缴注册资本 1,050,063.147127 万元），转让给安居控股。

（10）第九次增资

2023 年 3 月 29 日至 2024 年 9 月 5 日，公司根据股东厦门安居控股集团有限公司《关于对厦门安居集团有限公司增资的通知》(安居控股财务〔2023〕6 号)、厦门安居控股集团有限公司《关于厦门安居集团有限公司增资的通知》(安居控股财务〔2024〕6 号)、厦门市财政局厦门市建设局厦门市住房保障和房屋管理局厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《关于增加厦门安居集团有限公司资本金的通知》(厦财综〔2022〕23 号)、厦门市财政局厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《关于增加厦门安居控股集团有限公司资本金的通知》(厦财综〔2024〕10 号)、厦门市发展和改革委员会

《关于变更同安城北小区A地块项目和祥平保障房地铁社区三期北区工程等2个项目业主单位的复函》(厦发改投资函〔2022〕366号)等文件通知，增加注册资本人民币107,282.4985万元，由厦门安居控股集团有限公司缴足，变更后的注册资本为人民币1,157,345.645627万元。

2025年10月，厦门永大会计师事务所有限公司出具《厦门安居集团有限公司验资报告》（永大(厦)会验字[2025]第AY3-1002号），审验确认：截至2024年9月5日，公司已收到出资人缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币107,282.498431万元，其中货币出资人民币42,000.00万元，实物（在建工程）出资人民币65,282.498431万元。截至2024年9月5日止，变更后的累计注册资本人民币1,157,345.645627万元，实收资本1,157,345.645558万元。2025年10月31日，公司就增资事项完成工商变更登记手续。

截至本尽调报告出具之日，前述安居集团的增资及股东变更事宜已完成工商登记手续，厦门住宅建设集团有限公司已更名为厦门安居控股集团有限公司，具体情况详见本节之“7、控股股东及实际控制人情况”。

3、股权结构

截至本尽调报告出具之日，安居集团股权结构如下图所示：

图1：安居集团股权结构图

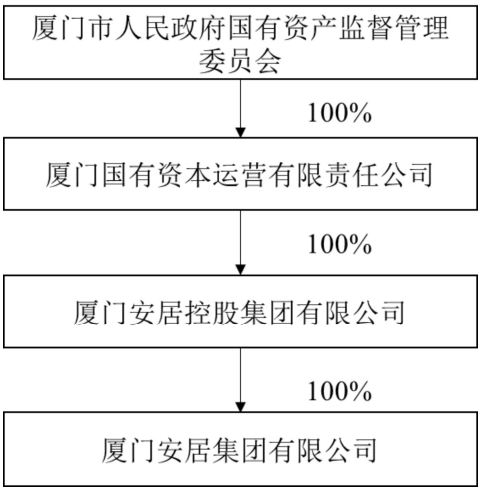


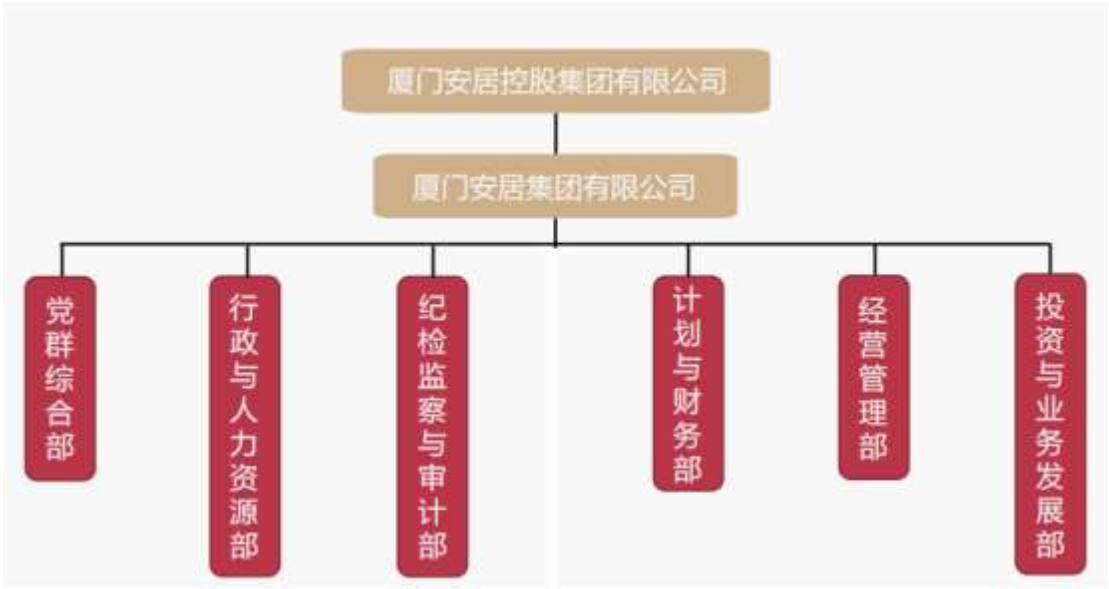
表 2：安居集团股权结构情况表

项目	持股比例
厦门安居控股集团有限公司	100.00%

4、组织架构

截至尽调基准日，安居集团组织架构如下图所示：

图 2：安居集团组织结构图



安居集团下设党群综合部、行政与人力资源部、纪检监察与审计部、计划与财务部、经营管理部和投资与业务发展部。公司各部门职能如下：

党群综合部：主要负责党委会、董事会、党建、工会、团委、宣传及意识形态、精神文明建设等相关工作。

行政与人力资源部：主要负责集团总经理办公会、证照资质管理、档案、车辆、非经营性资产管理、各类会议会务保障等内部行政事务，以及人力资源管理、信访管理等相关工作。

纪检监察与审计部：主要负责监督检查集团党组织落实管党治党主体责任的情况，贯彻落实廉政工作要求，开展信访及线索处置，以及财务审计、管理审计、经济责任离任审计等相关工作。

计划与财务部：主要负责集团资金管理、财务管理工作、年度生产经营计划及财

务预算等相关工作。

经营管理部：主要负责生产经营管理、年度经营计划制定和管理、经营绩效考核、集团资产运营及资产管理、信息数据研发、招投标与采购、安全生产管理、工程管理、成本控制管理等相关工作。

投资与业务发展部：主要负责集团投资工作、战略规划、政策研究、法务、项目前期规划等相关工作。

5、治理结构

（1）出资人

公司股东为厦门安居控股集团有限公司，对公司履行出资人职责，依法对公司的国有资产进行监督管理。公司不设股东会，出资人依照《公司法》行使如下职权:

1）制定、批准或修改公司章程;

2）对公司增加或减少注册资本，作出决议;

3）按照有关规定和程序，任免公司董事长、副董事长、非职工代表担任的董事;

4）决定公司经营方针和投资计划，批准公司发展战略和规划；依法对公司投资活动进行监管;

5）审议批准公司董事会工作报告;

6）审议批准公司年度财务预算方案，批准公司年度财务决算报告，批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案;

7）对公司分立、合并、破产、解散、清算、变更公司形式、发行公司债券等方案作出决议;

8）按照有关规定对资产评估和国有产权转让进行监管;

9）根据股份有限公司国有股权管理的有关规定，监管公司控股、参股的上市公司国有股权;

10）依法对公司的担保及反担保行为进行监管;

11）考核评价公司国有资产运营绩效，确认公司国有资产保值增值结果;

12）制定企业负责人薪酬管理和业绩考核办法；核定董事长的报酬，调控公司工资分配的总体水平；

13）对公司进行财务审计；

14）有关法律、法规规定的其他职权。

（2）董事会

公司依法设立董事会，董事会是公司经营决策机构，依照《公司法》和《公司章程》的规定行使职权。公司依法设立董事会，董事会由内部董事和外部董事组成，设5-9名董事，人数为单数。其中董事长1名，董事长为代表公司执行公司事务的董事，为公司法定代表人；外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数；职工董事一名，经由职工代表大会、职工大会或其他形式民主选举产生。董事每届任期不得超过3年，任期届满考核合格的，经委派或者选举可以连任。外部董事在公司连续任职一般不超过6年。董事会是公司的经营决策主体，定战略、做决策、防风险，行使下列职权:

1）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

2）决定公司的经营计划和投资方案；

3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

4）决定公司内部管理机构的设置；

5）按规定程序聘任或解聘公司总经理；根据总经理提名，按规定程序聘任或解聘副总经理等高级管理人员；

6）确定经营班子责、权、利；根据授权决定高级管理人员薪酬事项；

7）制订公司增加或减少注册资本、发行债券或其他证券及上市的方案；

8）制订公司合并、分立、解散、变更公司形式的方案；

9）制定公司的基本管理制度；

10）听取并审议总经理的工作报告；

11）对公司所投资的全资、控股、参股企业以公司名义履行出资人职责；

12）法律、法规及公司章程规定的其他职权。

（3）总经理

公司设总经理1名，副总经理2-4名，总经理对董事会负责，副总经理协助总经理工作。公司总经理、副总经理按照有关规定和程序任免。总经理行使下列职权:

1）组织实施董事会决议，主持公司日常的生产经营管理工作;

2）组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3）拟订公司内部管理机构的设置方案;

4）向董事会提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人;

5）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

6）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章;

7）拟订公司的投资融资方案;

8）拟订出资人核定给公司运营的国有资产在公司内部不同投资企业之间划转的方案;

9）拟订公司的担保方案或反担保方案;

10）董事会授予的其他职权。

6、内部管理制度

作为授权经营国有资产的企业，自成立以来，安居集团的各项内部管理制度逐步完善，已建立较为完善的内部控制体系。安居集团目前已初步形成了涵盖财务管理制度、资金管理制度、担保管理制度、关联交易管理制度、内部审计制度、控股子公司管理制度、安全生产制度、建设工程招投标工作管理办法等方面的管理体系，能够覆盖公司的财务管理、担保、资金、生产和日常经营等主要环节，为公司的正常运营提供了有效保障。

（1）财务管理

安居集团为建立现代化企业制度，建立健全的财务管理体系，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关财务管理法规制度和公司章程有关规定，结合公司实际情况，制定了《厦门安居集团有限公司财务管理制度》。集团公司及下属企业财务管理的基本任务是制定企业财务战略，做好财务预测、决策、预算、控制、

监督和考核等工作，依法筹集资金，开展资产营运，实施成本、费用、收益分配的管理，控制财务风险，提升企业价值。财务管理的基本要求是确定符合企业法人治理结构要求的内部财务管理体制，建立约束有效、激励规范的内部财务机制，健全内部财务制度，依法处理企业财务关系，逐步推行信息化管理，提高企业财务管理水平。基本原则是贯彻执行国家有关法律、行政法规和财务规章制度，建立健全企业内部财务管理制度，做好财务管理基础工作，如实反映企业财务状况，依法计算和缴纳国家税收，保证投资者权益不受侵犯。财务管理制度明确了财务中心岗位设置，岗位人员的资格条件，对现金、各种存款、应收及预付款项、其他应收款等流动资产的管理制定了相关规定。

（2）关联交易

安居集团计划财务部负责监督、控制和报告所有关联交易业务。各关联交易经办部门负责交易事宜的具体执行，配合计划财务部进行关联方管理，有关联方交易时应及时上报计划财务部。

对于每年发生的数量众多的各类日常关联交易，集团下属各公司应于每年 1 月 31 日前将上年度发生的关联交易事项和本年度预期发生的日常关联交易事项报告集团计划财务部，集团计划财务部负责汇总并报告集团董事会。集团计划财务部负责草拟日常关联交易议案，经管理层审核后提交董事会审议。对本年度新增的日常关联交易，集团下属各公司应立即上报集团计划财务部，集团计划财务部根据业务类型报请相关职能部门审核，相关职能部门负责上报集团管理层审批，同时报告董事会。

对于集团发生的非日常关联交易事项:

1）对集团本部经营管理过程中发生的非日常关联交易事项，职能部门应及时上报集团经营管理层审批，同时报告董事会并报备集团计划财务部。

2）集团控股子公司对于经营管理过程中发生的非日常关联交易事项，应按照本制度规定的审批权限报集团审批或报备:

①与关联自然人发生交易金额在 30 万元以下或与关联法人发生交易金额在 100 万元以下的交易事项，必须经过集团负责人和集团计划财务部联合批准，批准后可由控股子公司自行签订关联交易协议，并在协议签订后 7 个工作日报告集团董事会，报备集团计划财务部及相关职能部门。

②与关联自然人发生交易金额在30万元及以上或与关联法人发生交易金额在100万元及以上的交易事项，控股子公司可在初步达成协议意向时上报集团计划财务部。集团计划财务部根据业务类型报请相关职能部门审核，相关职能部门负责上报集团管理层审议，审议后由相关职能部门草拟议案，上报集团董事会审批。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；各公司应对关联交易的定价依据予以充分披露。

（3）其他

安居集团还制定了资金管理制度、担保管理制度、内部审计制度、投资管理制度、信用类债券信息披露事务管理办法、建设工程项目部管理办法、资产管理办法等内控制度，建立了较为完备的内部管理体系：

1）资金管理制度

为加强安居集团及下属企业资金使用的监督和管理，加速资金周转，提高资金利用率，保证资金安全，特制定本制度。本制度规定了资金管理的职责、授权批准、资金筹集与使用（主要指债务性筹资）、银行存款、现金、备用金和其他货币资金的管理、闲置资金管理等。

2）担保管理制度

为规范集团公司及下属控股子公司担保行为，有效控制担保风险，维护国有资产安全，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国担保法》《厦门市国有企业担保管理暂行办法》及《公司章程》，制定本制度。该制度规定了集团公司及下属控股子公司不得进行担保的情况、计划财务部应进行的工作、担保工作的流程以及被担保人应具备的条件。

3）内部审计制度

为规范和加强公司内部审计工作，明确内部审计的职责、权限和任务，充分发挥内部审计职能，根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国审计法实施条例》、《审计署关于内部审计工作的规定》(中华人民共和国审计署令第11号)、中国内部审计协会《中国内部审计准则》、厦门市国资委《关于加强所出资企业内部审计

工作的指导意见》（厦国资稽[2015]246 号）等有关规定，结合公司的实际情况，制定本制度。内部审计是通过运用系统化和规范化的审计程序和方法，对公司各项经营活动和内部控制的适当性、合规性和有效性进行独立、客观的监督、评价和建议，协助改善公司治理、风险管理和控制过程的效果，旨在增加公司价值，改善公司运营，促进公司持续健康发展，服务公司战略目标的达成。

4）投资管理制度

为规范公司投资行为，强化投资管理，控制项目投资风险，提高投资效益，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《厦门市市属国有企业投资监督管理办法》《公司章程》等有关法律法规的要求和《厦门安居控股集团有限公司投资管理制度》(安居控股投资〔2023〕9号)，特制定投资管理制度，明确了投资管理涉及的组织机构和职责、投资计划管理、投资决策管理程序、投资项目实施管理、投资退出管理规定等。

5）信用类债券信息披露事务管理办法

为规范公司发行公司信用类债券的信息披露行为，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，切实保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规、规章，厦门安居控股集团有限公司(以下简称“安居控股集团”)《公司信用类债券信息披露事务管理制度》以及《公司章程》的规定，制定公司信用类债券信息披露事务管理办法，明确了信息披露的内容及披露标准、信息披露责任人与职责以及信息披露程序等。

6）建设工程项目部管理办法

为规范公司建设工程项目部运行管理，建立以项目经理为核心的目标管理责任制，打造专业、高效、履责的项目部管理团队，不断强化和提升项目管理水平，现依据安居控股《建设工程项目部管理办法》及公司《工程建设管理制度》等制度文件，制定该办法，明确了建设工程项目部的职责、管理制度等。

7）资产管理办法

为规范公司资产管理，保证集团公司资产的安全和完整，发挥集团公司资产最大效用，确保国有资产的保值增值，根据《企业国有资产法》，结合集团公司实际情况，

制定该办法，明确了公司资产管理的机构与职责、经营性与非经营性资产的定义、资产报废程序等。

7、控股股东情况

截至本尽调报告出具之日，安居集团控股股东为厦门安居控股集团有限公司，持有安居集团100.00%股权。

8、实际控制人情况

截至本尽调报告出具之日，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会通过厦门国有资本运营有限责任公司持有厦门安居控股集团有限公司 100.00%股权，为安居集团实际控制人。

（三）业务情况

1、主营业务

安居集团作为专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的国有企业，承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责。安居集团主营业务不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

2、所在行业相关情况

安居集团所处行业为保障性住房行业，具体行业情况详见本尽调报告“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、拟购入项目公司的行业情况及竞争情况”。

3、行业地位

安居集团作为厦门市唯一保障性住房专营企业，以构建厦门市住房保障体系为使命，从事保障性住房及公共租赁住房的融资、建设和运营管理工作。

截至2025年12月31日，安居集团共承建（含已完工和在建项目）25个保障性住房项目（园博公寓、珩琦公寓、后吴公寓、马銮湾一期、官浔公寓、仁和公寓、雍厝公寓、湖边公寓、浯家公寓、林边公寓、龙秋公寓、东园一期、马銮湾二期、洪茂居住区一期、龙泉一期、龙泉二期、阳翟社区、四口圳社区、古地石公寓、黄厝会议中心安置房、东园二期、美峰公寓、同安城北 A 地块、祥平三期、大嶝公寓、英村公寓），总建筑面积约为481.75万平方米，已建成面积321.47万平方米。

4、最近三年主营业务情况

2023-2025年，安居集团主营业务收入主要来源于保障房开发销售业务收入、资产出租业务收入、城市综合服务业务收入、资产运营管理业务收入及代建及城市更新业务收入。

表3：安居集团近三年主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
保障房开发销售业务	246,503.19	78.94	280,979.90	82.28	37,552.18	37.44
资产出租业务	40,388.46	12.93	42,597.27	12.47	50,081.39	49.93
城市综合服务业务	16,469.53	5.27	8,416.70	2.46	2,620.54	2.61
代建及城市更新业务	-128.56	-0.04	731.26	0.21	943.10	0.94
资产运营管理业务	9,039.79	2.89	8,760.24	2.57	9,114.20	9.09
合计	**312,272.41**	**100.00**	**341,485.37**	**100.00**	**100,311.41**	**100.00**

表4：安居集团近三年主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
保障房开发销售业务	192,818.79	88.11	236,597.31	89.73	28,220.02	59.65
资产出租业务	7,655.11	3.50	14,818.23	5.62	12,971.61	27.42
城市综合服务业务	15,373.30	7.02	7,875.98	2.99	2,708.37	5.73
代建及城市更新业务	-420.55	-0.19	403.10	0.15	-2,087.10	-4.41
资产运营管理业务	3,419.99	1.56	3,980.43	1.51	5,493.27	11.61
合计	**218,845.64**	**100.00**	**263,675.04**	**100.00**	**47,306.17**	**100.00**

表5：安居集团近三年主营业务毛利润来源及构成情况

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
保障房开发销售业务	53,684.40	57.46	44,382.59	57.04	9,332.15	17.61
资产出租业务	32,733.35	35.04	27,779.04	35.70	37,109.79	70.01
城市综合服务业务	1,096.23	1.17	540.72	0.69	-87.83	-0.17

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
代建及城市更新业务	291.99	0.31	328.16	0.42	3,030.21	5.72
资产运营管理业务	5,619.80	6.02	4,779.81	6.14	3,620.92	6.83
合计	**93,426.77**	**100.00**	**77,810.33**	**100.00**	**53,005.24**	**100.00**

（四）财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）分别对安居集团2023年度合并及母公司财务报告、2024年度合并及母公司财务报告和2025年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2024）3000005号、众环审字（2025）3000002号及众环审字（2026）3000003号）。

1、财务数据

（1）合并资产负债表

表6：安居集团最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
流动资产：			
货币资金	244,871.58	110,648.87	140,232.69
交易性金融资产	--	--	--
应收票据及应收账款	24,267.52	49,025.66	52,321.26
应收账款	24,267.52	49,025.66	52,321.26
预付款项	189,307.72	10,984.42	88,037.41
其他应收款合计	2,173.73	109,730.93	12,202.22
其中：应收利息	--	--	--
其他应收款	2,173.73	109,730.93	12,202.22
合同资产	287.42	49.87	43.70
存货	861,470.18	883,237.59	1,027,837.76
持有待售资产	870.52	--	--
其他流动资产	67,130.10	54,629.67	103,400.29
流动资产合计	**1,390,378.78**	**1,218,307.00**	**1,424,075.33**
非流动资产：			

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
长期股权投资	1,176.38	5,009.63	5,823.27
投资性房地产	1,469,357.91	1,584,012.09	1,701,275.47
固定资产合计	641.62	401.94	297.99
其中：固定资产	641.62	401.94	297.99
在建工程合计	877.90	3,681.69	610.87
其中：在建工程	877.90	3,681.69	610.87
使用权资产	4,717.28	3,817.65	2,956.26
无形资产	492.34	611.59	364.27
开发支出	75.49	141.90	141.90
商誉	689.01	--	--
长期待摊费用	15,657.80	17,426.31	24,050.74
递延所得税资产	9,272.94	6,645.72	5,747.23
其他非流动资产	18,876.77	18,699.02	114,607.21
非流动资产合计	**1,521,835.44**	**1,640,447.55**	**1,855,875.21**
资产总计	**2,912,214.22**	**2,858,754.55**	**3,279,950.54**
流动负债:			
应付票据及应付账款	264,019.60	180,803.46	203,595.84
其中：应付账款	264,019.60	180,803.46	203,595.84
预收款项	1,582.81	2,955.18	6,302.82
合同负债	175,287.13	20,161.55	9,482.47
应付职工薪酬	4,606.63	2,107.27	2,056.98
应交税费	9,135.47	4,793.71	5,629.06
其他应付款合计	40,519.92	159,498.89	51,323.06
一年内到期的非流动负债	46,513.99	153,264.19	83,447.67
其他流动负债	3,274.74	1,993.04	1,354.70
流动负债合计	**544,940.30**	**525,577.28**	**363,192.59**
非流动负债:			
长期借款	571,768.95	624,152.10	804,484.99
应付债券	300,000.00	200,000.00	500,000.00
租赁负债	4,096.83	3,227.84	2,326.68
长期应付款合计	30,899.49	4,600.00	30,575.29
其中：长期应付款	4,600.00	4,600.00	30,575.29

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
专项应付款	26,299.49	--	--
预计负债	28,376.48	17,958.84	17,784.10
递延所得税负债	13,058.70	21,111.13	27,976.39
递延收益-非流动负债	12,189.78	76.98	43.38
其他非流动负债	--	--	--
非流动负债合计	**960,390.23**	**871,126.89**	**1,383,190.83**
负债合计	**1,505,330.53**	**1,396,704.17**	**1,746,383.42**
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）	1,050,063.15	1,157,345.65	1,157,345.65
资本公积	196,036.10	99,886.48	159,886.48
盈余公积	9,858.84	14,376.80	17,114.90
未分配利润	71,967.24	111,609.06	120,337.99
归属于母公司所有者权益合计	1,327,925.32	1,383,217.99	1,454,685.01
少数股东权益	78,958.36	78,832.40	78,882.11
所有者权益合计	**1,406,883.69**	**1,462,050.39**	**1,533,567.12**
负债和所有者权益总计	**2,912,214.22**	**2,858,754.56**	**3,279,950.54**

（2）合并利润表

表7：安居集团最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、营业收入	**312,557.54**	**342,180.04**	**101,545.74**
减：营业成本	219,036.76	264,733.16	48,638.53
税金及附加	16,748.55	14,629.13	6,862.30
销售费用	1,726.77	1,284.74	4,830.50
管理费用	10,876.37	9,052.02	6,739.74
研发费用	102.09	46.32	104.70
财务费用	26,433.96	25,344.50	24,718.78
其中：利息费用	28,365.66	27,166.98	29,719.21
利息收入	2,017.74	2,102.01	5,638.98
加：其他收益	608.76	421.92	5,955.06
投资收益（损失以“-”号填列）	1,716.36	362.11	1,349.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-9,218.80	41,302.57	28,736.89

项目	2023年度	2024年度	2025年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-219.64	-524.24	448.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1.18	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-69.59
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**30,518.53**	**68,652.53**	**46,071.80**
加：营业外收入	386.09	444.22	566.01
减：营业外支出	220.72	743.25	84.42
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**30,683.90**	**68,353.50**	**46,553.39**
减：所得税费用	6,436.14	16,651.03	11,161.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**24,247.76**	**51,702.47**	**35,392.26**
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24,247.76	51,702.47	35,392.26
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	20,401.19	47,834.78	31,467.03
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	3,846.57	3,867.69	3,925.23
五、综合收益总额	**24,247.76**	**51,702.47**	**35,392.26**

（3）合并现金流量表

表8：安居集团最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年度	2024年度	2025年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	324,313.96	152,992.30	94,015.22
收到的税费返还	1,252.51	20.96	72.85
收到其他与经营活动有关的现金	30,129.79	114,447.77	22,564.78
经营活动现金流入小计	**355,696.25**	**267,461.02**	**116,652.86**
购买商品、接受劳务支付的现金	225,869.88	30,162.50	319,638.41
支付给职工以及为职工支付的现金	22,148.23	16,425.99	8,911.39
支付的各项税费	29,998.75	24,235.23	9,279.90
支付其他与经营活动有关的现金	11,456.49	23,722.55	103,405.85
经营活动现金流出小计	**289,473.36**	**94,546.27**	**441,235.56**
经营活动产生的现金流量净额	**66,222.89**	**172,914.76**	**-324,582.70**
二、投资活动产生的现金流量：			

项目	2023年度	2024年度	2025年度
收回投资收到的现金	449,464.14	158,300.00	20,000.00
取得投资收益收到的现金	1,539.98	479.67	535.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.45	0.08	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	**451,004.56**	**158,779.75**	**20,535.98**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	154,609.09	346,860.69	67,324.97
投资支付的现金	348,380.00	139,800.00	60,190.49
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	4,109.49	-
投资活动现金流出小计	**502,989.09**	**490,770.19**	**127,515.46**
投资活动产生的现金流量净额	**-51,984.52**	**-331,990.43**	**-106,979.48**
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	-	10,000.00	60,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	199,957.67	176,067.20	754,410.56
收到其他与筹资活动有关的现金	36,792.00	81,200.00	82,502.87
筹资活动现金流入小计	**236,749.67**	**267,267.20**	**896,913.43**
偿还债务支付的现金	171,905.00	116,680.96	344,938.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,425.73	36,549.89	57,223.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,099.37	3,993.66	3,875.52
支付其他与筹资活动有关的现金	1,372.88	89,183.39	75,120.04
筹资活动现金流出小计	**216,703.60**	**242,414.24**	**477,281.36**
筹资活动产生的现金流量净额	**20,046.07**	**24,852.96**	**419,632.07**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	-
五、现金及现金等价物净增加额	**34,284.43**	**-134,222.72**	**-11,930.11**
加：期初现金及现金等价物余额	210,587.15	244,871.58	110,648.87
六、期末现金及现金等价物余额	**244,871.58**	**110,648.87**	**98,718.76**

2、财务指标

表 9：安居集团主要财务数据和指标

单位：万元

项目	2023年度/2023年12月31日	2024年度/2024年12月31日	2025年度/2025年12月31日
总资产	2,912,214.22	2,858,754.55	3,279,950.54
总负债	1,505,330.53	1,396,704.17	1,746,383.42
所有者权益合计	1,406,883.69	1,462,050.39	1,533,567.12
流动比率（倍）	2.55	2.32	3.92
速动比率（倍）	0.97	0.64	1.09
资产负债率（%）	51.69	48.86	53.24
营业收入	312,557.54	342,180.04	101,545.74
利润总额	30,683.90	68,353.50	46,553.39
净利润	24,247.76	51,702.47	35,392.26
经营活动产生的现金流量净额	66,222.89	172,914.76	-324,582.70
投资活动产生的现金流量净额	-51,984.52	-331,990.43	-106,979.48
筹资活动产生的现金流量净额	20,046.07	24,852.96	419,632.07
总资产报酬率	2.05	3.31	2.48
加权平均净资产收益率	1.74	3.60	2.36
EBITDA	64,133.56	103,376.64	83,143.26
应收账款周转率（次）	21.31	9.34	2.00

3、财务分析

（1）资产情况

表 10：最近三年合并报表资产结构情况

单位：万元、%

项目	2023年12月31日		2024年12月31日		2025年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	244,871.58	8.41	110,648.87	3.87	140,232.69	4.28
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	24,267.52	0.83	49,025.66	1.71	52,321.26	1.60
应收账款	24,267.52	0.83	49,025.66	1.71	52,321.26	1.60

项目	2023年12月31日		2024年12月31日		2025年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	189,307.72	6.50	10,984.42	0.38	88,037.41	2.68
其他应收款合计	2,173.73	0.07	109,730.93	3.84	12,202.22	0.37
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-
其他应收款	2,173.73	0.07	109,730.93	3.84	12,202.22	0.37
合同资产	287.42	0.01	49.87	0.00	43.70	0.00
存货	861,470.18	29.58	883,237.59	30.90	1,027,837.76	31.34
持有待售资产	870.52	0.03	-	-	-	-
其他流动资产	67,130.10	2.31	54,629.67	1.91	103,400.29	3.15
流动资产合计	**1,390,378.78**	**47.74**	**1,218,307.00**	**42.62**	**1,424,075.33**	**43.42**
非流动资产：						
长期股权投资	1,176.38	0.04	5,009.63	0.18	5,823.27	0.18
投资性房地产	1,469,357.91	50.46	1,584,012.09	55.41	1,701,275.47	51.87
固定资产合计	641.62	0.02	401.94	0.01	297.99	0.01
其中：固定资产	641.62	0.02	401.94	0.01	297.99	0.01
在建工程合计	877.9	0.03	3,681.69	0.13	610.87	0.02
其中：在建工程	877.9	0.03	3,681.69	0.13	610.87	0.02
使用权资产	4,717.28	0.16	3,817.65	0.13	2,956.26	0.09
无形资产	492.34	0.02	611.59	0.02	364.27	0.01
开发支出	75.49	0.00	141.90	0.00	141.90	0.00
商誉	689.01	0.02	-	-	-	-
长期待摊费用	15,657.80	0.54	17,426.31	0.61	24,050.74	0.73
递延所得税资产	9,272.94	0.32	6,645.72	0.23	5,747.23	0.18
其他非流动资产	18,876.77	0.65	18,699.02	0.65	114,607.21	3.49
非流动资产合计	**1,521,835.44**	**52.26**	**1,640,447.55**	**57.38**	**1,855,875.21**	**56.58**
资产总计	**2,912,214.22**	**100.00**	**2,858,754.55**	**100.00**	**3,279,950.54**	**100.00**

2023年末、2024年末及2025年末，安居集团资产总额分别为2,912,214.22万元、2,858,754.55万元和3,279,950.54万元，主要系投资性房地产有所增加。从结构上看，2023年末、2024年末及2025年末，安居集团非流动资产分别为1,521,835.44万元、1,640,447.55万元和1,855,875.21万元，占资产总额的比例分别为52.26%、57.38%和56.58%。

（2）负债情况

表 11：最近三年合并报表负债结构情况表

单位：万元、%

项目	2023年12月31日		2024年12月31日		2025年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:						
应付票据及应付账款	264,019.60	17.54	180,803.46	12.95	203,595.84	11.66
其中：应付账款	264,019.60	17.54	180,803.46	12.95	203,595.84	11.66
预收款项	1,582.81	0.11	2,955.18	0.21	6,302.82	0.36
合同负债	175,287.13	11.64	20,161.55	1.44	9,482.47	0.54
应付职工薪酬	4,606.63	0.31	2,107.27	0.15	2,056.98	0.12
应交税费	9,135.47	0.61	4,793.71	0.34	5,629.06	0.32
其他应付款合计	40,519.92	2.69	159,498.89	11.42	51,323.06	2.94
一年内到期的非流动负债	46,513.99	3.09	153,264.19	10.97	83,447.67	4.78
其他流动负债	3,274.74	0.22	1,993.04	0.14	1,354.70	0.08
流动负债合计	**544,940.30**	**36.20**	**525,577.28**	**37.63**	**363,192.59**	**20.80**
非流动负债:						
长期借款	571,768.95	37.98	624,152.10	44.69	804,484.99	46.07
应付债券	300,000.00	19.93	200,000.00	14.32	500,000.00	28.63
租赁负债	4,096.83	0.27	3,227.84	0.23	2,326.68	0.13
长期应付款合计	30,899.49	2.05	4,600.00	0.33	30,575.29	1.75
其中：长期应付款	4,600.00	0.31	4,600.00	0.33	30,575.29	1.75
专项应付款	26,299.49	1.75	-	-	--	-
预计负债	28,376.48	1.89	17,958.84	1.29	17,784.10	1.02
递延所得税负债	13,058.70	0.87	21,111.13	1.51	27,976.39	1.60
递延收益-非流动负债	12,189.78	0.81	76.98	0.01	43.38	0.00
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**960,390.23**	**63.80**	**871,126.89**	**62.37**	**1,383,190.83**	**79.20**
负债合计	**1,505,330.53**	**100.00**	**1,396,704.17**	**100.00**	**1,746,383.42**	**100.00**

2023年末、2024年末及2025年末，安居集团负债总额分别为1,505,330.53万元、1,396,704.17万元和1,746,383.42万元。从结构上看2023年末、2024年末及2025年末，安居集团非流动负债分别为960,390.23万元、871,126.89万元和1,383,190.83万元，占负债总额的比例分别为63.80%、62.37%和79.20%，呈相对稳定趋势。

（3）收入利润水平

a.收入情况

表 12：最近三年主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
保障房开发销售业务	246,503.19	78.94	280,979.90	82.28	37,552.18	37.44
资产出租业务	40,388.46	12.93	42,597.27	12.47	50,081.39	49.93
城市综合服务业务	16,469.53	5.27	8,416.70	2.46	2,620.54	2.61
代建及城市更新业务	-128.56	-0.04	731.26	0.21	943.10	0.94
资产运营管理业务	9,039.79	2.89	8,760.24	2.57	9,114.20	9.09
合计	**312,272.41**	**100.00**	**341,485.37**	**100.00**	**100,311.41**	**100.00**

2023-2025年度，安居集团主营业务收入分别为312,272.41万元、341,485.37万元和100,311.41万元。2025年度，主营业务收入较上年同期下降较多，主要是因为保障性商品房可交房量下降造成。在构成方面，安居集团的主营业务收入主要来源于保障房开发销售业务和资产出租业务。2023-2025年度，保障房开发销售业务收入占主营业务收入的比例分别为78.94%、82.28%和37.44%，资产出租业务收入占主营业务收入的比例分别为12.93%、12.47%和49.93%。

b.成本情况

表 13：最近三年主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
保障房开发销售业务	192,818.79	88.11	236,597.31	89.73	28,220.02	59.65
资产出租业务	7,655.11	3.50	14,818.23	5.62	12,971.61	27.42
城市综合服务业务	15,373.30	7.02	7,875.98	2.99	2,708.37	5.73
代建及城市更新业务	-420.55	-0.19	403.10	0.15	-2,087.10	-4.41
资产运营管理业务	3,419.99	1.56	3,980.43	1.51	5,493.27	11.61
合计	**218,845.64**	**100.00**	**263,675.04**	**100.00**	**47,306.17**	**100.00**

2023-2025年度，安居集团主营业务成本分别为218,845.64万元、263,675.04万元和47,306.17万元。在构成方面，安居集团主营业务成本主要由保障房开发销售业务成本

及资产出租业务相关支出构成。2023-2025年度，安居集团保障房开发销售业务成本占主营业务成本的比例分别为88.11%、89.73%和59.65%。2023-2025年度，安居集团城市综合服务业务相关支出占主营业务成本的比例分别为7.02%、2.99%和5.73%。

c.利润情况

表 14：最近三年营业毛利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年度		2024年度		2025年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
保障房开发销售业务	53,684.40	57.46	44,382.59	57.04	9,332.15	17.61
资产出租业务	32,733.35	35.04	27,779.04	35.70	37,109.79	70.01
城市综合服务业务	1,096.23	1.17	540.72	0.69	-87.83	-0.17
代建及城市更新业务	291.99	0.31	328.16	0.42	3,030.21	5.72
资产运营管理业务	5,619.80	6.02	4,779.81	6.14	3,620.92	6.83
合计	**93,426.77**	**100.00**	**77,810.33**	**100.00**	**53,005.24**	**100.00**

2023-2025 年度，安居集团主营业务毛利润分别为 93,426.77 万元、77,810.33 万元和 53,005.24 万元，主要来源于保障房开发销售业务及资产出租业务。2023-2025 年度，安居集团保障房开发销售业务的毛利润分别为 53,684.40 万元、44,382.59 万元和 9,332.15 万元，占总毛利润的比例为 57.46%、57.04%和 17.61%；资产出租业务的毛利润分别为 32,733.35 万元、27,779.04 万元和 37,109.79 万元，占总毛利润的比例为 35.04%、35.70%和 70.01%。

2023-2025 年度，安居集团净利润分别为 24,247.76 万元、51,702.47 万元和 35,392.26 万元，净利润除受毛利润和期间费用影响外，主要受投资性房地产公允价值变动损益的影响，2023-2025 年度，安居集团公允价值变动损益分别为-9,218.80 万元、41,302.57 万元和 28,736.89 万元，波动较大。

（五）资信状况

1、公开市场融资情况

截至本尽调报告出具日，安居集团已发行债券总额 68 亿元人民币，余额为 55 亿元人民币，最近三年，安居集团未发生延迟支付债券本息的情况。

2、银行授信情况

截至2025年12月31日，安居集团获得的金融机构授信额度合计234.80亿元，其中已使用授信额度122.44亿元，剩余额度112.36亿元。具体授信情况如下：

表15：安居集团金融机构授信情况

单位：亿元

获得授信的主体	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	可用授信余额
安居集团	国家开发银行	32.48	31.28	1.20
	兴业银行股份有限公司	32.00	11.16	20.84
	中国建设银行股份有限公司	41.17	32.47	8.69
	中国农业银行股份有限公司	25.74	10.81	14.93
	厦门银行股份有限公司	21.00	10.90	10.10
	厦门国际银行股份有限公司	5.00	4.60	0.40
	中国民生银行股份有限公司	24.48	5.72	18.76
	中国银行股份有限公司	20.17	3.35	16.82
	中国工商银行股份有限公司	1.97	1.94	0.03
	上海浦东发展银行股份有限公司	19.80	9.91	9.89
	浙商银行股份有限公司	5.00	-	5.00
	中国光大银行股份有限公司	2.00	-	2.00
	中信银行股份有限公司	4.00	0.30	3.70
合计		**234.80**	**122.44**	**112.36**

3、对外担保的情况

截至2025年12月31日，安居集团对外担保金额为246.67万元，主要为购买房产的客户提供按揭形成的担保款项。

4、历史信用及评级情况

根据联合资信评估股份有限公司于2025年5月23日出具的评级报告，安居集团最新主体信用等级为AAA，评级展望“稳定”。

5、诚信核查情况

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至查询日2026年4月1日，在前述网站公布的信息中安居集团不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（http://www.ccgp.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、中国执行信息公开网网站（http://zxgk.court.gov.cn/），截至2026年4月1日，未在前述网站公布的信息中发现安居集团在最近3年内存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

（六）原始权益人对拟购入不动产项目所有权情况

1、原始权益人享有拟购入不动产项目所有权情况

根据本项目法律顾问出具的法律意见书并经核查，安居集团持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

就目标不动产资产，安居集团与项目公司签署《资产划转及债务重组协议》，约定安居集团将不动产项目划转至项目公司。项目公司分别于2024年12月10日、2024年12月11日取得仁和公寓项目、林边公寓项目划拨状态的《不动产权证书》。为本次扩募之目的，项目公司向厦门市资规局申请将不动产项目的不动产权的权利性质由划拨变更为协议出让。厦门市资规局作为出让人、项目公司作为受让人、厦门市住建局作为第三方、项目所在地区级人民政府作为第四方于2024年12月23日就协议出让事宜共同签署了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》。2024年12月25日，项目公司支付完毕不动产项目的全部土地出让金。截至本尽职调查报告出具之日，项目公司已就不动产项目取得出让状态的《不动产权证书》。

项目公司依法合规通过协议出让的方式取得不动产项目土地使用权，项目公司拥有不动产项目的不动产权证，已完成了权属登记，为不动产项目的合法使用权人、所有权人。根据安居集团说明并经适当核查，截至本尽调报告出具日，不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，不动产项目权属清晰。

2、原始权益人内部授权情况

安居集团于2024年8月26日印发《厦门安居集团有限公司董事会二〇二四年第九次会议决议》（厦安居董决〔2024〕9-1号），同意在重组完成后以非公开协议转让的方式将项目公司100%股权转让至专项计划。

安居控股于2024年11月14日向安居集团签发了《关于中金厦门安居REIT扩募相关事项的批复》（安居控股财务〔2024〕8号），同意安居集团将项目公司100%股权转让至专项计划。

安居集团于2024年11月14日出具的《厦门安居林边仁和住房租赁有限公司股东决定》，同意安居集团将项目公司100%股权转让至专项计划。

综上，根据本项目法律顾问出具的法律意见书并经核查，安居集团、项目公司均已就以持有不动产项目的项目公司100%股权转让至REITs项下的资产支持专项计划履行完毕适用的内部决策流程。

3、外部审批情况

（1）依法取得厦门市自然资源和规划局（以下简称“厦门市资规局”）对于不动产项目以100%股权转让方式发行REITs无异议的函

根据《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号）及其附件的相关规定：“对项目公司拥有土地使用权的所有权类项目。如项目以划拨方式取得土地使用权，土地所在地的市（县）人民政府或自然资源行政主管部门应对项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议；如项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以100%股权转让方式发行基础设

施 REITs 无异议；如项目以招拍挂出让或二级市场交易方式取得土地使用权，应说明取得土地使用权的具体方式、出让（转让）方、取得时间及相关前置审批事项。”

2024 年 11 月 26 日，厦门市资规局向安居集团签发了《厦门市自然资源和规划局关于中金厦门安居 REIT 扩募并新购入不动产项目相关事项的复函》，对林边公寓和仁和公寓以 100%股权转让方式发行 REITs 无异议。

（2）国有资产的转让限制及解除

本次扩募原始权益人安居集团属于国有独资公司的全资子公司，持有项目公司100%股权，项目公司股权转让属于企业国有资产交易性质，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（简称“32 号令”）的规定原则上应当通过产权市场公开进行并依法履行其他国有资产交易程序。《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办法》第三十二条规定：“以下情形的产权转让可以采取非公开协议转让方式：……（三）市属国有企业及其权属企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，涉及国有产权转让的；……其中第（一）（二）（三）款由市属国有企业履行内部决策程序后按产权归属关系报市国资委批准。”

《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）第三条规定：“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，……涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”

厦门市国资委于 2024 年 11 月 8 日出具了《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于中金厦门安居 REIT 扩募相关事项的批复》（厦国资资本〔2024〕300 号），同意原始权益人将所持有的项目公司 100%股权转让至专项计划，并同意本次扩募按照《公募 REITs 指引》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产进场交易程序。

据此，安居集团就向专项计划转让项目公司股权已取得同级国有资产监督管理机构厦门市国资委批准且豁免履行企业国有资产转让进场交易程序，满足 32 号令及《厦门市市属国有企业国有资产交易流转监督管理办法》的相关规定。

需要说明的是，安居集团已发行“2021 年第一期厦门安居集团有限公司公司债券”“2021 年第二期厦门安居集团有限公司公司债券”“2022 年第一期厦门安居集团有限公司公司债券”“2022 年第二期厦门安居集团有限公司公司债券”（以下合称“企业债

券”），并在上海证券交易所挂牌。根据企业债券的募集说明书，林边公寓项目、仁和公寓项目为企业债券的募投项目，安居集团已承诺募投项目收入优先用于偿还债券本息。

安居集团于2025年11月12日出具《厦门安居集团有限公司关于企业债券募投项目拟作为底层资产发行公募REITs项目的公告》，国泰海通证券股份有限公司于2025年11月14日出具《国泰海通证券股份有限公司关于厦门安居集团有限公司拟将企业债券募投项目作为底层资产发行公募REITs项目的临时债权代理事务报告》（以下简称“《临时债权代理事务报告》”）。根据前述文件，安居集团收到企业债券募集资金后，已按募集说明书约定拨付款项（以下简称“募集资金拨付款”）用于林边公寓项目及仁和公寓项目建设。安居集团收回募集资金拨付款项后，承诺将对应资金（林边公寓和仁和公寓项目涉及使用的4500万元债券资金）转入相关企业债券偿债专户。同时，为切实保障债券持有人的权益，进一步强化偿债保障机制，安居集团拟针对上述债券增设以下增信措施:（1）安居集团控股股东厦门安居控股集团有限公司将为上述企业债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保;（2）安居集团承诺，以安居集团本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益，优先用于偿还企业债券本息。针对相关影响，前述文件中披露:“根据募集说明书约定，企业债券偿债保障资金主要由募投项目收益、发行人自身经营收益、可变现资产、畅通的银行融资渠道等构成。上述募投项目纳入公募REIT扩募范围，项目获得的收益能够对企业债券还本付息提供一定补充；发行人将在本次REITs扩募完成后，将对应资金转入本次企业债券偿债专户；发行人控股股东的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，以及发行人承诺将本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益，优先用于偿还企业债券本息，将进一步增强上述债券的偿债保障机制，切实保障债券持有人的权益。”此外，《临时债权代理事务报告》中明确“上述REITs扩募事项对发行人偿债能力不存在实质性影响，暂未涉及需召开债券持有人会议的情况。企业债券持有人若有异议，可书面提议召开债券持有人会议。”根据安居集团的确认，截至2026年4月17日，就该事项未发生企业债券持有人书面提议召开债券持有人会议的情况。

北京观韬（厦门）律师事务所于2025年11月11日出具《北京观韬（厦门）律师事务所关于厦门安居集团有限公司企业债券募投项目拟作为底层资产发行公募REITs项目专项核查的法律意见书》，其中明确:“厦门安居集团在《募集说明书》中承诺，

募投项目收入优先用于偿还企业债券本息。该项承诺是发行人关于募投项目收益使用的一项承诺义务，不属于对募投项目资产的权利限制。发行人拟将上述募投项目出售转让以发行公募 REITs 项目获得收益，将对应资金转入本次企业债券偿债专户，以及安居控股的连带责任保证担保、发行人承诺将本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益优先用于偿还企业债券本息的增信措施，将进一步增强本次债券的偿债保障机制，系发行人对上述承诺的切实履行，不涉及对该项承诺的豁免。……（一）厦门安居集团本次 REITs 扩募系以本次债券的募投项目林边公寓项目和仁和公寓项目作为底层资产，申报发行公募REITs。本次REITs扩募获得的收益能够对企业债券还本付息提供一定补充，发行人收回募集资金拨付款项后，将对应资金（即林边公寓项目、仁和公寓项目使用的募集资金 4500 万元）转入本次企业债券偿债专户，优先用于偿还本次债券以保护投资者利益。同时，厦门安居集团拟针对本次债券增设的厦门安居集团控股股东厦门安居控股集团有限公司为企业债券提供连带责任保证担保，以及厦门安居集团承诺以厦门安居集团本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益优先用于偿还企业债券本息的增信措施，将进一步增强上述债券的偿债保障机制，切实保障债券持有人的权益。（二）本次 REITs 扩募以企业债募投项目作为底层资产申报发行公募REITs，并在收回募集资金后，将对应资金转入本次企业债券偿债专户，优先用于偿还本次债券，以及厦门安居集团承诺以厦门安居集团本次扩募后新增持有的基金份额的相关分红收益，优先用于偿还企业债券本息，符合《募集说明书》的相关约定，未触发召开债券持有人会议的情形。企业债券持有人若有异议，可依据《募集说明书》规则，书面提议召开债券持有人会议。（三）本次 REITs 扩募事项以及厦门安居集团拟实施的企业债券相关偿债保障措施对厦门安居集团偿债能力不存在实质性不利影响，亦不存在法律障碍。”

综上，管理人和律师认为，安居集团以林边公寓、仁和公寓作为底层资产发行公募 REITs 并将获得的对应资金转入企业债券偿债专户，以及上述其他增信措施的设置，符合《公司债券发行与交易管理办法（2023）》等相关法律法规以及公司债券《募集说明书》的相关要求。

安居集团作为公司债券发行人，已于 2025 年 11 月 12 日披露《厦门安居集团有限公司关于企业债券募投项目拟作为底层资产发行公募 REITs 项目的公告》。安居集团将在 REIT 扩募获批后、基金合同更新生效前完成安居控股担保事项登记工作。

4、不动产基金合法取得不动产项目所有权情况

（1）项目公司股权转让

根据《专项计划标准条款》及《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，中金公司拟代表专项计划的利益向项目公司股东收购项目公司 100%股权。根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起，中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）即成为标的股权的所有权人，即项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

《第 2 期专项计划股权转让协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，项目公司及其股东安居集团已就签署该等协议取得了所需的内部授权，前述《第 2 期专项计划股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。所述的交易适当完成后，不动产基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的 100%股权，从而间接取得全部不动产资产的所有权。

（2）不动产基金认购专项计划不动产资产支持证券

根据《基金合同》及《第 2 期专项计划认购协议》的约定，不动产基金拟以扩募的募集资金认购第 2 期专项计划的全部第 2 期资产支持证券，并成为第 2 期专项计划的唯一资产支持证券持有人。

《第 2 期专项计划认购协议》的内容不违反中国法律的强制性规定，经相关当事人适当签署后，即对签署双方具有法律约束力，合法有效；待《第 2 期专项计划认购协议》适当履行完毕后，中金基金（代表不动产基金的利益）将持有第 2 期专项计划全部第 2 期资产支持证券。

5、原始权益人的独立性

根据原始权益人控股股东安居控股审计报告，安居控股存在房地产开发业务。根据安居集团公司章程、《厦门安居集团有限公司资产管理办法》《厦门安居集团有限公司投资管理制度》《厦门安居集团有限公司市级公共租赁住房日常管理办法（试行）》《厦门安居集团有限公司财务管理制度》《厦门安居集团有限公司薪酬福利管理制度（试行）》并经原始权益人、安居控股确认，原始权益人在资产、业务、财

务、人员、机构方面，与安居控股的商品住宅和商业地产开发 业务有效隔离，保持相对独立，具体如下:

（1）资产独立

安居集团合法拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权等资产，资产产权清晰，不存在与安居控股共享营运资产的情况。安居集团不存在以资产为安居控股提供担保或安居控股占用安居集团资产、资金的情况。

（2）业务独立

安居集团为开展租赁住房业务的独立法人主体，根据公司章程和内部制度对日常经营事项进行决策，安居控股根据公司章程和法律规定行使股东权利。安居集团作为厦门市政府指定的“专营保障性住房相关业务的国有企业”承担保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，履行保障性商品房销售职责，不会开展商品住宅和商业地产开发业务。

（3）财务独立

安居集团设立了独立的财务部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；安居集团依照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来依法独立纳税。安居控股与安居集团不存在共用银行账户或资金混同的情况。

（4）人员独立

安居集团拥有独立的劳动、人事、工资及社保等人事管理规章制度和规范的管理考核体系。安居集团的董事、监事、高级管理人员均按照公司章程等有关规定的程序产生，决策机制独立稳定，安居控股仅履行出资人职责。

安居集团的董事、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员存在在安居控股及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪的情形，该等兼职情况系为落实国家、福建省有关进一步深化国有企业改革，发挥控股股东监督管理职能而进行的调整，对安居集团公司治理、日常管理及公司独立性无不利影响，该等兼职情况不影响安居集团的人员独立性。

（5）机构独立

安居集团已根据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构。设置了各职能部门并制定了经营管理所需的人事行政、财务投资、关联交易、资产管理等内部制度。

基于上述，安居集团为开展租赁住房业务的独立法人主体，未开展商品住宅和商业地产开发业务，与安居控股的商品住宅和商业地产开发业务在资产、业务、财务、人员、机构方面有效隔离，保持相对独立，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）》附件：第二号——租赁住房第五条的相关规定。

（七）调查结论

根据上述调查，安居集团为依据《公司法》设立且有效存续的公司；安居集团持有项目公司100%的股权，为项目公司唯一股东，且项目公司的股权不存在被质押及被冻结的情形，安居集团通过项目公司穿透享有不动产资产完全的所有权，不存在重大权属纠纷或者争议；安居集团信用稳健，控制权稳定，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；安居集团最近3年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

安居集团已就开展本次扩募相关事项履行了内部程序，取得了作为原始权益人的合法有效的内部授权。

《股权转让协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，项目公司及其股东安居集团已就签署该等协议取得了所需的内部授权，前述《股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。所述的交易适当完成后，不动产基金即可通过持有专项计划的全部资产支持证券而取得项目公司的100%股权，从而间接取得全部不动产资产的所有权。

安居集团为开展租赁住房业务的独立法人主体，未开展商品住宅和商业地产开发业务，与安居控股的商品住宅和商业地产开发业务在资产、业务、财务、人员、机构等方面有效隔离，保持相对独立。

二、运营管理机构

根据《运营管理服务协议》的约定，扩募完成后，不动产基金拟聘任安居租赁为不动产基金和拟购入不动产项目的运营管理机构。

（一）基本情况

1、基本概况

截至2025年12月31日，安居租赁基本情况如下:

注册名称：厦门住房租赁发展有限公司

法定代表人：林芳芳

成立时间：2017年8月31日

注册资本：5,000万元人民币

注册地址：厦门市思明区台北路1号之二1401-5单元

经营范围：一般项目：住房租赁；房地产经纪；物业管理；集贸市场管理服务；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑装饰材料销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；家政服务；家具销售；日用家电零售；家用视听设备销售；卫生洁具销售；五金产品零售；灯具销售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；厨具卫具及日用杂品零售；箱包销售；日用品销售；体育用品及器材零售；照相机及器材销售；照相器材及望远镜零售；计算机软硬件及辅助设备零售；通信设备销售；电子产品销售；计算机及通讯设备租赁；机械设备租赁；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；信息系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：住宅室内装饰装修；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；各类工程建设活动；食品经营（销售预包装食品）；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2、设立、存续和历史沿革情况

安居租赁是由安居集团在中华人民共和国福建省厦门市成立的有限责任公司（非

自然人投资或控股的法人独资）。2017年8月11日，厦门市建设局作出《厦门市建设局关于厦门安居集团有限公司成立厦门住房租赁发展有限公司的批复》（厦建安居[2017]54号），同意安居集团成立安居租赁。2017年8月31日，安居集团作出股东决定，独资设立安居租赁，并决定委派钟兴弘担任安居租赁的首届执行董事、总经理，委派郭蓉担任首届监事，法定代表人由执行董事担任，并于同日审议通过了安居租赁的公司章程。同日，安居租赁领取了中华人民共和国福建省厦门市市场监督管理局颁发的企业法人营业执照，正式开始经营。公司设立时经营范围为：自有房地产经营活动；房地产中介服务（不含评估）；物业管理；其他未列明房地产业；停车场管理；商务信息咨询；建筑装饰业；广告的设计、制作、代理、发布；市场管理；体育场馆；家庭服务；其他未列明居民服务业。

2020年7月16日，安居集团作出股东决定，变更公司经营范围为：一般项目：住房租赁；房地产经纪；物业管理；集贸市场管理服务；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑装饰材料销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；家政服务；家具销售；日用家电零售；家用视听设备销售；卫生洁具销售；五金产品零售；灯具销售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；厨具卫具及日用杂品零售；箱包销售；日用品销售；体育用品及器材零售；照相机及器材销售；照相器材及望远镜零售；计算机软硬件及辅助设备零售；通信设备销售；电子产品销售；计算机及通讯设备租赁；机械设备租赁；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；信息系统集成服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：住宅室内装饰装修；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；各类工程建设活动；食品经营（销售预包装食品）；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。并修改公司章程相关条款。2020年7月17日，公司完成相应变更。

2020年10月16日，安居集团作出股东决定，免去郭蓉安居租赁监事一职，委派刘志宏担任安居租赁监事。2020年11月2日，公司完成相应变更。

2021年10月27日，公司修改章程取消执行董事，设置董事长。董事为陈勇、陈跃生、何宏，其中陈勇为董事长，陈跃生为副总经理。前述变更于2021年10月29日完成工商变更。

2024年6月11日，安居集团作出股东决定，变更安居租赁公司住所并修订公司章程。前述变更于2024年6月17日完成公司变更登记。

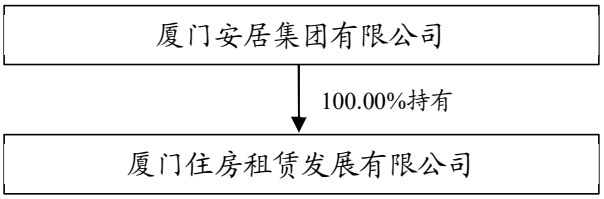
2025年5月8日，公司修改公司章程取消董事会，设董事一名。不再设立监事会及监事。

安居租赁营业期限50年，主要业务经营范围为市级公共租赁住房、保障性租赁住房、保障性租赁房的管理、运营和生活服务及保障性商品房（人才房）销售业务。

3、股权架构

安居租赁股权结构如下图:

图3：安居租赁股权结构图



截至2025年12月31日，安居租赁的实际控制人为厦门市国资委。

4、治理结构

根据安居租赁现行有效的公司章程及其确认，安居集团作为安居租赁的唯一股东按照安居租赁公司章程履行股东职权，运营管理机构已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全。

安居租赁主要治理结构情况如下:

（1）股东

公司不设股东会。股东依照《公司法》，行使下列职权:

1）委派和更换董事，决定董事的报酬事项;

2）审查批准董事的报告;

3）审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

4）对公司增加或者减少注册资本作出决定;

5）对发行公司债券作出决定;

6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

7）修改公司章程。

股东作出上述事项变更的决定时，应当采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。

（2）董事

公司不设董事会，设董事一名，董事由股东委派产生。董事任期三年，任期届满，经股东决定可连任。董事行使下列职权:

1）向股东报告工作;

2）执行股东的决定;

3）决定公司的经营计划和投资方案;

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

7）决定公司内部管理机构的设置;

8）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项;

9）制定公司的基本管理制度。

（3）监事

公司不设监事会及监事。

（4）总经理

公司设总经理1名，可以设副总经理，由股东聘任或解聘。总经理对股东负责，根据股东的授权行使职权。公司的法定代表人由总经理担任，并依法登记。

5、主要业务情况

安居租赁是安居集团全资持有的子公司，定位于安居集团租赁住房的运营管理平台，主要负责安居集团旗下租赁住房的管理、运营和生活服务，并收取相应的费用。截至2023年末/2023年度、2024年12月末/2024年度和2025年12月末/2025年，安居租赁资产总额分别为49,043.44万元、44,069.39万元和41,520.39万元，实现营业收入分别为9,161.42万元、11,020.90万元和13,368.02万元，实现净利润分别为144.70万元、43.04万元和68.18万元。2024年净利润下降幅度较大主要系新入市的租赁住房项目尚处于培育期，导致空置成本较大所致。

根据安居租赁确认和法律顾问出具的法律意见书，安居租赁不存在影响持续经营的重大法律障碍；经适当核查中国人民银行征信中心出具的安居租赁《企业信用报告》（查询时间：2026年4月3日），运营管理机构不存在未结清的不良贷款信息；根据于主管部门网站及公示系统的查询结果，截至2026年4月1日，运营管理机构最近一年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

综上，安居租赁具有独立的住房租赁管理、运营和生活服务能力，公司的资产规模和营业收入较为稳定，具备持续经营能力。

（二）运营管理资质和经验

1、安居租赁的运营管理资质情况

根据安居租赁出具的《确认函》并经法律顾问核查，现行法律、法规未对租赁住房运营管理服务提供主体规定特殊资质要求，安居租赁为不动产项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质；安居租赁已经完成厦门市租赁企业备案，可以从事住房租赁经营业务。

特别地，针对仁和公寓的运营管理的主体资格，具体如下：《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号）第三条规定“运营企业，是指市政府依法确定的，不以营利为目的，主要承担社会责任，负责实施公共租赁住房建设、运营和管理的企业”，且《厦门市公租房管理办法》规定了运营企业承担制定批次租赁方案、组织选房配租、签署租赁合同等公租房运营管理职责。根据经厦门市住建局审核同意的仁和公寓的各批次租赁方案并经安居集团确认，安居集团目前为仁和公寓的运营企业。安居集团、安居租赁和拟购入项目公司已签署《仁和公寓项目公租房授权管理协议》

约定安居集团授权安居租赁行使《厦门市市级公共租赁住房管理办法》项下运营企业对仁和公寓项目的管理职责且被授权方仅为安居租赁，未经基金管理人同意，本基金存续期间安居集团不得将该等职责授权至其他方。

2、安居租赁的运营管理经验情况

安居租赁自2017年8月开始开展租赁住房运营管理业务，具有丰富的租赁住房运营管理经验。截至2025年12月31日，在运营的租赁住房项目有56个，管理总建筑面积179.79万平，项目分布厦门各个区。

具体情况为：湖里区在运营管理项目17个，管理总建筑面积28.08万平方米；集美区在运营管理项目9个，管理总建筑面积34.26万平方米；翔安区在运营管理项目8个，管理总建筑面积40.49万平方米；思明区在运营管理项目14个，管理总建筑面积10.21万平方米；同安区在运营管理项目4个，管理总建筑面积51.73万平方米；海沧区在运营管理项目4个，管理总建筑面积15.02万平方米。

3、安居租赁的担任运营管理机构的相应权限情况

根据安居租赁的公司章程、安居租赁股东安居集团出具的《厦门安居集团有限公司董事会二〇二四年第九次会议决议》（厦安居董决〔2024〕9-1号），安居租赁已就签署《运营管理服务协议》并根据协议约定为不动产项目提供运营管理服务等事宜获得了合法、有效的内部授权。

（三）业务制度和流程

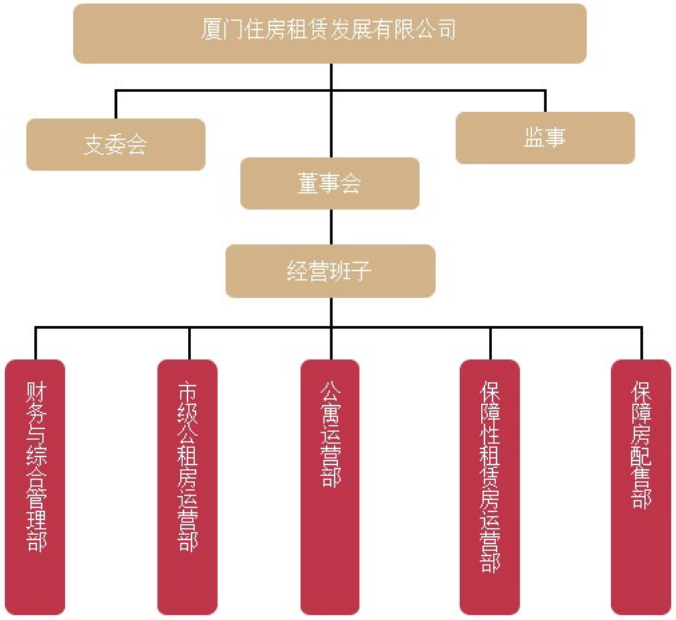
安居租赁制订了较为全面的公司治理制度，详见本章“（四）组织结构和内部控制情况”。

（四）组织结构和内部控制情况

1、组织结构

截至2025年12月31日，安居租赁组织架构图如下：

图 4：安居租赁组织架构图



除按照安居租赁《公司章程》设置董事、总经理等相应组织机构外，安居租赁根据业务发展的需要，设总经理办公会，公司总经理办公会由公司总经理为主持人，公司经营班子及总监参加。会议主要行使以下职权：研究执行公司经营计划和投资方案，上报股东审议；研究执行集团的重要指示和决议；研究执行有关公司的重要规章制度问题；研究执行有关人事、机构安排和员工奖惩问题；讨论通过上报集团审议的重大事项或议题；讨论通过提请公司职工代表大会、党支部、股东审议的规章、报告和议案；研究公司投资项目、经营方案和管理决策，拟订相关计划；研究和处理公司日常安全、生产、工程建设、经营管理等工作，及时解决工作中遇到的重大问题。

安居租赁下设 5 个内设机构，包括：财务与综合管理部、市级公租房运营部、公寓运营部、保障性租赁住房运营部。

（1）财务与综合管理部

1）综合管理：组织开展人员招聘与配置、培训与人才发展、绩效管理、薪酬福利管理、员工关系管理等工作；组织开展党建和群团工作、宣传工作、意识形态管理、纪检监督工作、行政文秘工作、经营计划管理、沟通协调管理、企业资质管理、非经

营性资产管理、后勤服务管理、会议管理、档案与保密管理、法务管理、流程制度体系管理及其他综合事务管理。

2）财务管理：开展会计核算、财务管理、税务管理、资金管理、预算管理、会计监督等。

3）数据管理：负责公司各项业务数据的统计分析，跟踪公司重点工作指标完成情况；协助各系统平台提供业务数据，维护各系统数据的一致性、准确性。

4）安全生产：负责公司运营管理房源安全生产工作，定期开展项目安全巡查，及时发现问题并落实整改。

5）招标采购：负责公司招标采购对接工作。

6）信息化：负责信息资源规划、信息化建设。

（2）市级公租房运营部

开展市级公共租赁住房及其他政策性租赁住房（保障性租赁房源外）的申请受理、房源分配、合同签订、费用收缴、租后管理等运营管理工作。

（3）公寓运营部

开展保障性租赁住房日常租赁管理及租住全周期服务、公寓品牌打造及营销宣传等相关事务。

（4）保障性租赁房运营部

开展保障性租赁房的申请受理、房源分配、合同签订、费用收缴、租后管理等运营管理工作。

2、内部控制

安居租赁按照各项法律法规的要求，在行政管理、人力资源管理、业务管理、安全管理、党建管理、财务管理六方面建立了权责明确、相互制衡的公司治理结构和监督有效的内控制度，并严格依照规范运作。

（1）行政管理制度

安居租赁依据日常行政管理需要，从会议管理、公司印章与证照管理、办公用品管理、合同管理等事项制定详细的内部制度文件，形成全面、完善的综合行政管理制

度。具体制度执行包括但不限于：《总经理办公会议事规则（修订）》《用车管理办法》《会议管理制度（修订）》《公司印章、证照管理制度》《办公用品管理办法》《公文管理制度》《收发文管理制度》《合同管理制度》《招标采购管理办法》《公务交通补贴管理办法（修订）》《员工因私事出国（境）管理办法》等。

（2）人力资源管理制度

针对员工基本行为规范、薪酬福利管理、绩效考评与职位晋升、员工培训、考勤、加班与外勤等员工管理事项进行规定，形成一套规范、合理、有效的人力资源管理制度体系。具体制度执行包括但不限于：《考勤管理制度》《绩效考核管理工作制度（试行）》《休假管理制度》《加班管理制度》《外勤、驻店人员管理办法》《薪酬福利管理制度》《职能序列评聘管理制度（试行）》《中层干部报告婚丧喜庆事宜实施办法》《中层干部选拔任用管理办法》《中层干部考核工作办法（试行）》等。

（3）业务管理制度

针对公司保障性住房、品牌长租公寓、租赁住房等主要业务领域的住房监管制度、居住及空置备案管理、入房巡查管理、价格管理、维修管理等重点制度，制定了包括但不限于以下规范进行全面、有效地风险控制：《租赁住房套内维修管理办法》《保障性住房监管制度》《租赁住房试点房源价格管理办法（修订）》《工程变更与签证制度》《商务合作单位遴选及管理办法》《保障性住房合同专用章的管理及使用制度》《品牌长租公寓价格管理办法》《驻点办公室及值班宿舍管理办法》《保障性租赁房居住及空置备案管理规定》《保障性租赁房空置房源管理规定》《保障性租赁房重点人员监管规定》《保障性租赁房入户巡查管理规定》等。

（4）安全管理制度

为避免重大安全生产责任事故及突发灾难事故，加强公司突发事件应急能力，安居租赁制定了严密的安全管理制度，具体制度执行包括但不限于：《安全生产责任制》《防汛防洪工作预案》《重大事故灾难应急救援预案》《安全生产工作应急预案》《消防安全责任制》等。

（5）党建管理制度

为全面落实从严治党战略部署，把加强党的领导和完善公司治理统一起来，安居租赁积极完善党建管理制度建设，目前已形成一套较为全面的党建管理制度体系：

《“三会一课”制度》《党风廉政建设责任制实施办法》《纪检监察信访举报工作管理办法》《领导干部违规问题及违纪违法案件经济处罚细则》《支部委员会议事规则》《党政联系会议事规则》《组织生活会制度》《民主评议党员制度》《党支部联系群众制度》《党务公开工作实施意见》《廉政廉洁谈话实施办法》《舆情处置应急预案》《支部班子成员与干部谈心谈话暂行办法》《请示报告制度》《支部委员会前置研究讨论重大经营管理事项清单（试行）》《支部委员会支委会议事清单》等。

（6）财务管理制度

为规范财务行为，提高企业财务管理能力，制定了内容详实、全面的《财务管理制度》，从财务组织管理、内部会计控制、预算管理、主要会计政策和会计估计、财务报告与分析管理、资金管理、应收款项管理、应付款项管理、资产管理、筹资管理、税务管理、成本费用管理、担保管理、关联交易管理、会计基础管理、委托理财等方面对公司的财务管理进行规范。

（五）管理人员和员工情况

安居租赁的管理人员和运营团队拥有丰富的公共租赁住房、长租公寓及保障性租赁房运营经验以及优异的过往业绩。安居租赁人员稳定，员工人数稳步上升。截至2025年12月31日，安居租赁共116余人，平均从业时间约11年，其中本科以及本科以上人员占比87%。

截至2025年12月31日，安居租赁主要管理人员情况如下:

表16: 安居租赁主要管理人员情况表

名称	职务	主要职责	职业经历
陈勇	执行董事	负责执行董事事务及股东交办的其他工作。	1992.09--1996.07 福建师范大学中文系汉语言文学专业本科毕业 1996.07--2003.11 武警福州指挥学校教员、训练参谋、宣传干事 2003.11--2008.05 厦门日报社党办秘书 2008.05--2011.07 厦门日报社呼叫中心主任 2011.07--2014.05 厦门报业发行有限公司副总经理、常务副总经理（主持工作） 2014.05--2016.04 厦门晚报传媒发展有限公司副总经理 2016.04--2016.12 厦门报业集团会展事业部副主任 2017.01--2018.04 厦门安居集团有限公司党群办主任 2018.04--2020.07 厦门住房租赁发展有限公司总经理 2018.10起任厦门住房租赁发展有限公司党支部书记 2020.07起任厦门安居集团有限公司党委委员、副总经理

			2021.09起任厦门住房租赁发展有限公司董事长、法定代表人 2025.05起任厦门住房租赁发展有限公司执行董事
林芳芳	党支部书记、总经理、法定代表人	主持公司党支部工作,负责党建、党风廉政建设、组织人事、意识形态、精神文明建设和战略发展规划等工作；主持公司业务经营与管理工作，负责综合行政事务、法律事务、信访维稳、资金计划、财务管理、成本控制、安全生产、企业管理与业绩考核、企业文化建设和信息资源规划与信息化建设工作。	1992.09--1996.07 厦门大学经济系国际经济合作专业学习 1996.07--1999.04 厦门国际航空港保税品公司职员 1999.04--2001.12 厦门国际航空港客货代理公司职员 2002.01--2003.07 厦门国际航空港空运货站职员 （1999.09--2002.07厦门大学工商管理硕士专业在职研究生学习，获工商管理硕士学位） 2003.08--2008.01 厦门国际航空港空运货站人事行政部经理 2008.01--2008.04 厦门国际航空港酒店板块筹建办公室代理人力资源总监 2008.04--2008.12 厦门国际航空港酒店板块人力资源总监 2008.12--2015.03 厦门佰翔酒店集团有限公司人力资源总监 2015.03--2016.03 厦门佰翔汇馨酒店公司副总经理 2016.03--2018.06 厦门佰翔酒店集团标准化体系经理 2018.06--2019.08 福州海瀛湾佰翔度假酒店有限公司总经理助理 2019.08--2020.08 福州海瀛湾佰翔度假酒店有限公司副总经理 2020.09--2021.03 厦门市五缘水乡酒店有限公司总经理 2021.03--2022.02 厦门市五缘水乡酒店有限公司执行董事、总经理 2022.03--2022.06 厦门五缘游艇文化发展有限公司总经理 2022.06--2023.10 厦门五缘游艇文化发展有限公司党支部委员、总经理 2023.10--2023.12 厦门五缘游艇文化发展有限公司党支部书记、执行董事 2023.12--2025.04 厦门五缘游艇文化发展有限公司党支部书记、执行董事，兼厦门五缘湾文体旅发展有限公司总经理 2025.04起任厦门住房租赁发展有限公司党支部书记、总经理、法定代表人
许玮瑛	总经理助理	负责市级公租房、市场化长租公寓运营管理、信息资源规划与信息化建设和公司业务品牌建设工作。	2002.09--2005.07 厦门理工学院电子商务专业学习 2005.09--2007.03 厦门象屿集团有限公司董事会秘书 2007.04--2013.07 厦门市台商投资企业协会秘书兼会长助理 2013.07--2014.04 厦门市家居装饰协会常务副秘书长 2014.04--2016.12 厦门安居置业有限公司招商专员(原厦门丰居置业有限公司于2016.05更名) 2017.01--2018.07 厦门安居置业有限公司住房运营部经理 2018.07--2019.04 厦门住房租赁发展有限公司住房运营部经理 2019.04--2019.11 厦门住房租赁发展有限公司产品设计部经理 2019.11--2021.02 厦门住房租赁发展有限公司市场运营总监、产品管理部经理 2021.02--2021.08 厦门住房租赁发展有限公司市场运营总监 2021.08起任厦门住房租赁发展有限公司总经理助理

陈良明	财务负责人、财务与综合管理部副经理	根据企业整体战略发展和企业财务管理制度的要求，配合企业总经理做好公司整体预算、运营、管理、监督工作，制定有效的财务管理制度和内部控制制度，最大限度的维护企业的利益。	2013.01--2013.01 南平市光泽县李坊乡会计服务中心事业单位管理员 2013.03--2016.03 厦门通士达有限公司总账会计 2016.05--2018.04 厦门市超游网络科技股份有限公司财务负责人（原为厦门超游网络科技有限公司于2016.08更名） 2018.05--2019.02 厦门信达股份有限公司委派财务经理 2019.03--2020.05 厦门市超游网络科技股份有限公司财务负责人 2020.06—2021.02 福建龙马环境产业有限公司财务分析及子公司财务部长 2021.03—2021.10 厦门安居集团有限公司资产核算会计 2021.10--2024.10 厦门住房租赁发展有限公司财务管理部副经理 2024.10起任厦门住房租赁发展有限公司财务负责人、财务与综合管理部副经理
叶缓婷	公寓运营部负责人	在公司经营发展战略和政策指导下，根据公司市场化长租公寓运营规划，制定部门各阶段运营管理具体计划，并组织实施、开展运营管理工作，达成市场化房源经营业绩考核指标，同时建立并完善长租公寓运营管理标准化体系。	2011.03--2012.11 厦门万达百货有限公司职员 2012.11--2014.08 厦门集美万达百货有限公司职员 2014.11--2014.12 北京外企人力资源服务福建有限公司职员 2015.03--2016.08 金士邦管理（厦门）有限公司职员 2016.09--2021.04 厦门寓驿投资管理有限公司泊寓莲前店管家、泊寓前埔店店长、泊寓集美软件园店店长、厦门万村项目片区负责人兼任泊寓环岛山庄店店长、福州泊寓城市负责人 2021.05--2021.12 厦门住房租赁发展有限公司公寓运营部副经理 2021.12起任厦门住房租赁发展有限公司公寓运营部副经理（部门负责人）
马慧	市级公租房运营部负责人	在市政府政策规定和公司经营战略的指导下，根据公司公租房经营计划，制定部门各阶段运营管理具体计划，并组织实施、开展进度控制和过程监督，实现公租房业务标准化流程管理，扩大住房保障覆盖面，确保项目现场工作有序进行，达成公租房经营业绩考核指标，提升住户居住体验和满意度。	2016.06--2020.08 厦门寓驿投资管理有限公司（泊寓）店长助理、店长、片区负责人 2020.09--2021.11 厦门住房租赁发展有限公司 公寓运营部 运营主管 2021.12--2025.6 厦门住房租赁发展有限公司 公寓运营部 经理助理 2025.7至今 厦门住房租赁发展有限公司 市级公租房运营部 经理

安居租赁为本基金的不动产项目配备具有丰富运营管理经验的资深行业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名。本基金的不动产项目的运营管理人员拥有良好的业界声誉，熟悉租赁住房项目运营管理业务流程，深刻了解中国租赁住房市场。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2026 年 4 月 1 日未在前述网站公布的信息中发现安居租赁运营团队核心高级管理人员被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

（六）财务状况

安居租赁 2023 年度-2025 年度的财务报表已由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环鹭审字（2024）00125 号、众环鹭审字（2025）00042 号、众环鹭审字（2026）00149 号）。

安居租赁近三年主要财务数据如下：

1、财务数据

表 17：安居租赁近三年资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末
流动资产：			
货币资金	10,814.47	8,521.25	10,103.12
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	2,599.44	2,720.70	5,436.76
应收款项融资	-	-	-
预付款项	29.48	15.93	5.78
其他应收款	320.21	1,468.18	217.66
其中：应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
其中：原材料	-	-	-
库存商品(产成品)	-	-	-

项目	2023年末	2024年末	2025年末
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	78.42	18.96	171.95
流动资产合计	**13,842.02**	**12,745.02**	**15,935.27**
非流动资产:			-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	39.78	27.16	33.62
其中：固定资产原价	158.73	167.06	191.48
累计折旧	118.95	139.91	157.85
固定资产减值准备	-	-	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	27,297.49	24,159.16	19,788.61
无形资产	198.92	391.02	216.52
开发支出	47.49	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	458.04	229.45	142.07
递延所得税资产	7,159.70	6,517.58	5,404.30
其他非流动资产	-	-	-
其中：特准储备物资	-	-	-
非流动资产合计	**35,201.42**	**31,324.37**	**25,585.12**
资产总计	**49,043.44**	**44,069.39**	**41,520.39**
流动负债:			-
短期借款	-	-	-

项目	2023年末	2024年末	2025年末
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	1,799.24	1,478.82	2,345.45
预收款项	128.74	226.93	425.81
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	444.26	353.89	320.53
其中：应付工资	393.66	286.14	223.47
应付福利费		-	-
应交税费	308.41	218.23	0.76
其中：应交税金	305.12	217.53	0.76
其他应付款	4,104.15	3,173.25	4,785.40
其中：应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,488.98	3,515.69	6,928.37
其他流动负债	-	52.26	261.15
流动负债合计	**10,273.78**	**9,019.07**	**15,067.47**
非流动负债:			-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	25,821.91	23,038.39	15,465.45
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	6,824.37	6,039.79	4,947.15
其他非流动负债	-	-	-
其中：特准储备基金	-	-	-
非流动负债合计	**32,646.28**	**29,078.18**	**20,412.60**
负债合计	**42,920.06**	**38,097.25**	**35,480.07**
所有者权益:			-

项目	2023年末	2024年末	2025年末
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
国家资本			-
国有法人资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
集体资本	-	-	-
民营资本	-	-	-
外商资本	-	-	-
实收资本净额	5,000.00	5,000.00	5,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	436.08	436.08	436.08
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	586.01	586.01	591.48
其中：法定公积金	195.33	195.33	197.16
任意公积金	390.68	390.68	394.32
未分配利润	101.29	-49.95	12.76
归属于母公司所有者权益合计	6,123.38	5,972.14	6,040.32
*少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	**6,123.38**	**5,972.14**	**6,040.32**
负债和所有者权益总计	**49,043.44**	**44,069.39**	**41,520.39**

注：数据尾差为四舍五入所致，下同。

表18：安居租赁近三年利润表

单位：万元

项　　目	2023年	2024年	2025年
一、营业总收入	**9,161.42**	**11,035.70**	**9,075.36**
其中：营业收入	9,161.42	11,035.70	9,070.49
二、营业总成本	**9,174.29**	**11,167.98**	**9,782.98**
其中：营业成本	6,798.37	8,911.77	8,224.64

项　　目	2023年	2024年	2025年
税金及附加	31.94	20.25	22.97
销售费用	-	-	-
管理费用	1,228.16	1,124.93	776.14
研发费用	-	-	25.78
财务费用	1,115.82	1,111.03	733.46
其中：利息费用	1,202.67	1,175.76	789.24
利息收入	121.99	105.07	82.14
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-	-
其他	-	-	-
加：其他收益	30.32	6.11	7.6
投资收益（损失以“-”号填列）	186.04	82.28	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	31.55	718.74
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**203.49**	**-12.34**	**18.72**
加：营业外收入	3.77	103.81	22.03
其中：政府补助	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**207.26**	**91.47**	**40.75**
减：所得税费用	62.56	60.64	-10.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**144.70**	**30.83**	**51.21**
（一）按所有权归属分类	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	144.70	30.83	**51.21**
（二）按经营持续性分类	-	-	-
持续经营净利润	144.70	30.83	**51.21**
终止经营净利润	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**

项　　目	2023年	2024年	2025年
七、综合收益总额	**144.70**	**30.83**	**51.21**
归属于母公司所有者的综合收益总额	144.70	30.83	**51.21**
八、每股收益	-	-	-

表19：安居租赁近三年现金流量表

单位：万元

项　　目	2023年	2024年	2025年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,180.07	11,820.00	6,136.79
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,493.80	2,068.60	18,548.31
经营活动现金流入小计	**9,673.87**	**13,888.60**	**24,685.10**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,031.54	3,518.59	7,811.14
支付给职工及为职工支付的现金	1,891.06	2,125.93	1,759.17
支付的各项税费	322.19	377.76	276.85
支付其他与经营活动有关的现金	1,535.61	4,154.01	9,451.59
经营活动现金流出小计	**5,780.40**	**10,176.29**	**19,298.74**
经营活动产生的现金流量净额	**3,893.47**	**3,712.31**	**5,386.36**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	34,004.01	14,000.00	-
取得投资收益收到的现金	197.34	87.21	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	34,201.35	14,087.21	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	187.74	212.62	21.71
投资支付的现金	28,500.00	14,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	28,687.74	14,212.62	21.71

项　　目	2023年	2024年	2025年
投资活动产生的现金流量净额	**5,513.61**	**-125.41**	**-21.71**
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	-	-	-
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	-
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	616.30	101.29	-
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	5,202.90	5,778.83	3,978.29
筹资活动现金流出小计	5,819.20	5,880.12	3,978.29
筹资活动产生的现金流量净额	**-5,819.20**	**-5,880.12**	**-3,978.29**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	-
五、现金及现金等价物净增加额	**3,587.89**	**-2,293.22**	**1,386.36**
加：期初现金及现金等价物余额	7,226.58	10,814.47	8,521.25
六、期末现金及现金等价物余额	**10,814.47**	**8,521.25**	**9,907.61**

2、财务状况及主要财务指标分析

1）资产及负债情况

2023 年末、2024 年末及 2025 年末，安居租赁资产总额分别为 49,043.44 万元、44,069.39 万元和 41,520.39 万元，负债总额分别为 42,920.06 万元、38,097.25 万元和 35,480.07 万元。截至 2024 年末资产总额较 2023 年末减少 10.14%，负债总额较 2023 年末减少 11.24%，总资产及总负债较大变动的原因是处置林边公寓、仁和公寓项目资产导致使用权资产及租赁负债的减少。

2）收入及盈利水平

2023 年、2024 年和 2025 年，安居租赁实现营业收入分别为 9,161.42 万元、11,035.70 万元和 13,368.02 万元，分别同比增长 12.36%、20.46%和 21.13%；实现净利

润分别为 144.70 万元、30.83 万元和 68.18 万元，分别同比增长-83.57%、-78.69%和121.16%。2023 年净利润较 2022 年下降 83.57%，主要系 2022 年资产处置收益金额较高，2023 年无资产处置收益，导致净利润下降。2024 年净利润下降幅度较大主要系新入市的市级公共租赁住房项目尚处于培育期，导致阶段性空置成本较大所致。未来，安居租赁将加大营销活动，公租房整体板块阶段性空置率有望降低，空置成本逐步降低，公司整体盈利水平将逐步提高。2025 年净利润同比增长较大主要是为了顺应租赁市场的变化调整蓬莱公寓租期限缩短，导致资产处置收益增加所致。

3）资产流动性

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，安居租赁流动资产分别为 13,842.02 万元、12,745.02 万元和 15,935.27 万元，流动资产占总资产的比例分别为 28.22%、28.92%和38.38%，总体保持稳定。

4）现金流量情况

2023 年、2024 年和 2025 年，安居租赁经营活动现金流量净额分别为 3,893.47 万元、3,712.31 万元和 7,498.48 万元。经营活动现金流量净额分别同比增长-16.22%、-4.65%和 101.99%，主要系新入市的市级公共租赁住房项目尚处于培育期，阶段性空置成本较大，同时 2024 年度第四季度委托管理费回款在 2025 年 1 月收回。2025 年经营活动现金流量净额增长较大主要是上半年代收的公租房租金收入增加导致。

（七）利益冲突防范措施

安居租赁在作为运营管理机构期间，安居租赁和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了在拟购入不动产项目所在同一县级行政区划（包括市辖区，县级市，县，自治县，旗，自治旗，特区，林区）范围内与拟购入不动产项目存在潜在竞争关系的其他租赁住房项目（以下简称“竞品项目”），因此可能与本基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系。

运营管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突，上述潜在利益冲突情形及相关防范措施、处理方式详见“第四章 拟购入项目公司的业务及财务情况”之“三、利益冲突及关联交易”之“（三）相关利益冲突的防范机制”。

（八）资信状况

1、公开市场融资情况

截至2025年12月31日，安居租赁不存在公开市场融资的情况。

2、对外担保的情况

截至2025年12月31日，安居租赁不存在对外提供担保的情况。

3、资信情况

根据安居租赁出具的《确认函》，安居租赁不存在影响持续经营的重大法律障碍。经查询中国人民银行征信中心于2026年4月3日出具的《企业信用报告》，安居租赁不存在未结清的不良贷款信息。

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/），截至2026年4月1日，在前述网站公布的信息中安居租赁不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（http://www.ccgp.gov.cn/）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、中国执行信息公开网网站（http://zxgk.court.gov.cn/），截至2026年4月1日，未在前述网站公布的信息中发现安居租赁在最近3年内存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

（九）调查结论

安居租赁为合法存续的有限责任公司，安居租赁为拟购入不动产项目提供运营管理服务无需取得不动产运营管理资质，安居租赁具有丰富的不动产项目运营管理经验，并已配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上不动产项目运营经验的专业人员不少于 2 名；安居租赁已根据其章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理结构健全；安居租赁不存在影响持续经营的重大法律障碍，安居租赁最近 3 年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

安居租赁作为本基金和不动产项目的运营管理机构，根据运营管理服务协议的约定为本基金及不动产项目提供运营管理服务。根据运营管理机构的说明，在作为运营管理机构期间，其可能持续为竞品项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系，运营管理机构已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

根据安居租赁现行有效的公司章程、安居租赁股东安居集团出具的《厦门安居集团有限公司董事会二〇二四年第九次会议决议》（厦安居董决[2024]9-1 号），安居租赁已就签署《运营管理服务协议》、并根据协议约定为拟购入不动产项目提供运营管理服务等事宜获得了合法、有效的内部授权。

安居租赁在以上所述方面具备《公募 REITs 指引》第四十条第一款及《审核关注事项（试行）》第八条规定的担任不动产基金和拟购入不动产项目的运营管理机构的资质和权限。

三、基金托管人及计划托管人

基金托管人继续由兴业银行担任，计划托管人与基金托管人为同一人，拟由兴业银行担任。

（一）基本情况

名称：兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

办公地址：上海市银城路 167 号

法定代表人：吕家进

成立时间：1988年8月22日

注册资本：2,077,419.0751万元人民币

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；代理发行股票以外的有价证券；买卖、代理买卖股票以外的有价证券；资产托管业务；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇业务；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；财务顾问、资信调查、咨询、见证业务；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务；保险兼业代理业务；黄金及其制品进出口；公募证券投资基金销售；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）财务状况

截至2025年12月31日，兴业银行资产总额达11.09万亿元，较上年末增长5.58%；实现营业收入2,127.41亿元，实现归属于母公司股东的净利润778.54亿元，经营业绩保持稳健。

（三）资信水平

根据兴业银行出具的《兴业银行确认函》，并经查询中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/），截至查询日2026年4月1日的查询结果，兴业银行最近一年内没有因证券投资基金托管业务相关的重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；没有因证券投资基金托管业务相关的违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦察，或者正处于整改期间；兴业银行具有良好的社会声誉。

根据在中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（网址：http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html?from=screen）、国家税务总局网站（网址：http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局福建省税务局

网站（网址：http://fujian.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局福建省税务局（福州）网站（网址：http://fujian.chinatax.gov.cn/fzsswj/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）和国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）截至2026年4月1日的查询结果及兴业银行出具的《兴业银行确认函》，兴业银行最近一年内证券投资基金托管业务在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2025年5月23日出具的定期跟踪评级报告（新世纪跟踪（2025）100024），上海新世纪资信评估投资服务有限公司确定维持兴业银行股份有限公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（四）托管业务资质

兴业银行持有中国银行保险监督管理委员会于2022年4月29日核发的《金融许可证》，许可兴业银行经营如下业务：（一）吸收公众存款；（二）发放短期、中期和长期贷款；（三）办理国内外结算；（四）办理票据承兑与贴现；（五）发行金融债券；（六）代理发行、代理兑付、承销政府债券；（七）买卖政府债券、金融债券；（八）从事同业拆借；（九）买卖、代理买卖外汇；（十）从事银行卡业务；（十一）提供信用证服务及担保；（十二）代理收付款项及代理保险业务；（十三）提供保管箱服务；（十四）经银保监会批准的其他业务。

兴业银行持有中国证监会、原中国银行业监督管理委员会于2005年4月26日出具的证监基金字[2005]74号《关于核准兴业银行证券投资基金托管资格的通知》，根据该通知的记载，兴业银行的证券投资基金托管资格获得核准。

中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）公示的《证券投资基金托管人名录（2025年12月）》包括兴业银行。

（五）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

1、托管业务管理制度

资产托管业务由兴业银行总行资产托管部具体办理，设立了8个职能处室，分别为：综合管理处、证券基金处、信托保险处、理财私募处、需求支持处、稽核监察处、投资监督处、运行管理处。其中：综合管理处主要负责部门行政、财务、计划和人力资源等事务；证券基金业务处主要负责证券投资基金、证券资管等相关托管业务的营

销拓展与组织工作；信托保险业务处主要负责信托、保险等相关托管业务的营销拓展与组织工作；理财私募业务处主要负责银行理财、私募基金等相关托管业务的营销拓展与组织工作；投资监督管理处主要负责托管文本的审核，以及对托管产品的投资行为进行监督；稽核监察处主要负责资产托管内部控制、风险管理及协议审核；产品管理处主要负责为客户提供托管产品服务、托管创新业务研究与落地、资产托管业务科技支持；运行管理处主要负责对托管产品履约情况进行管理、指导和监督。

为确保资产托管业务系统安全、稳定、高效的运行，兴业银行托管部在系统建设方面采取了比较完善的技术措施，并形成了一整套严格的管理制度。

兴业银行对资产支持证券托管业务采用由总分行共同完成托管职责的托管运营模式:

总行资产托管部职责为：（1）签署托管协议；（2）按照项目的具体情况确定总分行运营职责分工；（3）及时向分行发送托管运营通知，明确由分行办理的托管运营事项；（4）制定行内资产托管业务操作规范，监督分行的相关业务操作，并对分行进行业务培训、指导和检查；（5）承担分行依据总行托管运营通知和操作规程正确实施各项行为的后果及责任。

分行职责为：（1）依据总行的托管运营通知和操作规程办理相关托管运营事项，并及时向总行反馈相关事务的处理情况；（2）按照相关规程要求做好托管运营管理和人员安排；（3）接受总行的业务培训、指导和监督；（4）保证清算资金头寸充足，随时可以完成托管产品各项交易的资金清算；（5）承担因超越权限或违规操作造成托管财产损失的后果及责任。

2、托管业务流程

兴业银行资产托管业务制度包括《兴业银行资产托管部托管产品内部工作规程》《兴业银行资产托管业务准入规范》《兴业银行资产托管账户管理办法》《兴业银行分行资产托管业务操作规程》等一系列制度，共同构成完善的全行资产托管业务的操作管理及风险防控措施。兴业银行就部分常规托管项目拟定了示范文本，对资产托管业务的合同文本进行了全行范围内的规范。

兴业银行资产托管业务流程主要由托管产品服务方案设计、洽谈并制定托管协议、开立托管专用账户、产品上线运营、产品清算分配并出具相关报告等步骤组成。

3、风险控制措施

（1）资产托管风控制度

为防范资产托管业务风险，兴业银行设置了内部风险控制组织架构，由兴业银行总行内部控制委员会、总行风险管理部门、总行审计部、总行资产托管部、总行运营管理部及分行托管运营机构共同组成。资产托管部内设独立、专职的稽核监察处，配备了专职内控监督人员负责资产托管业务的内控监督工作，具有独立行使监督稽核工作职权和能力。各部门和内部业务处室在各自职责范围内实施具体的风险控制措施。

兴业银行资产托管业务内部控制贯彻以下原则：1）全面性原则：内部控制贯穿资产托管业务的全过程，覆盖各项业务和产品，以及从事资产托管业务的各机构和从业人员；2）重要性原则：内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要业务事项和高风险领域；3）独立性原则：开展托管业务的部门和岗位的设置应权责分明、相对独立、相互制衡；4）审慎性原则：内控与风险管理必须以防范风险，保证托管资产的安全与完整为出发点，“内控优先”，“制度优先”，审慎发展兴业银行资产托管业务；5）制衡性原则：内部控制应当在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率；6）适应性原则：内部控制体系应同所处的环境相适应，以合理的成本实现内控目标，内部制度的制订应当具有前瞻性，并应当根据国家政策、法律及经营管理的需要，适时进行相应修改和完善，内部控制存在的问题应当能够得到及时反馈和纠正；7）成本效益原则：内部控制应当权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

（2）托管系统

1）系统功能性

兴业银行资产托管业务系统在总结业务开展和系统使用多年经验的基础上，采取与国内行业知名厂商合作开发的模式，持续建设完善满足政策监管要求、符合市场规则、快速响应创新业务、高效运行稳定安全的全资产、全过程系统集群，包括核算估值、资金清算、投资监督、信息披露和运营管理等五大功能模块，并通过与核心系统、网银系统、传真系统的无缝连接，建立起全行托管专户集中管理、计划管理人指令直通式处理的先进机制，有效满足基金、保险、证券、产业投资基金、QFII 等境内外各

类资产托管业务在多市场、多币种、多估值方式、多清算模式、多任务并发等运营和创新方面的需要。

2）强大的行内支持系统

兴业银行资产托管业务的后端支持系统，包括新一代核心业务系统、网上银行系统、二代支付系统以及 SWIFT 系统。全行新一代核心业务系统的资金汇划清算子系统集汇划、对账、清算、查询查复、监控、账务核算等多项功能于一体，与中国现代化支付系统对接，实时到账，支持 7*24 小时办理资金汇划服务，资金汇划与清算同步，满足资产托管业务涉及的支付结算需要。

3）系统安全性

设备及网络上，兴业银行对资产托管业务系统主机和数据库有着严格的安全保存和访问控制机制，在总行运行中心分配独立机柜，独立维护工作间及网络地址段，机房安装有录像录音监控设施，连同网络入侵检测机制，能有效预防外界的非法侵入；业务软件上，从密码识别、权限控制、数据加密、内控复核授权、审计日志等方面进行严密的设计开发，达到《兴业银行应用系统安全设计指引》最高等级，并通过对所有生产系统配置主备机及主备线路、日常化的本地异地数据备份、定期进行应急预案模拟演练等机制提升系统安全性。

4）系统兼容性

兴业银行资产托管业务系统具有良好的自适应性和兼容性，采用可跨平台部署的 J2EE 的 BS 架构，能适应各种不同的软硬件环境及数据库系统，同时具有各种容错机制，让系统运行更加可靠。搭建的通用业务处理平台能够兼容基金、证券、集合理财、产业投资基金、企业年金、信托、保险等各类资产托管业务，兼容上下游业务关联方的各种数据接口，提供各类客户报表和监管报表。

5）系统独立性

兴业银行资产托管业务系统按照不同客户不同资产开立单独的托管专户和会计账套。各账户、账套间建立防火墙机制进行隔离控制，保证各资产间的财务数据相互独立和各账户资金安全隔离，不同账套进行单独的投资监督和信息披露处理。而相对于全行核心业务系统，资产托管业务系统设备部署在总行运行中心独立机柜中，并分配

独立的资产托管业务生产网段，系统的运维工作也由资产托管部产品研发处独立进行，保证资产托管业务与其它银行业务的相对独立性。

（3）灾难备份

兴业银行在IT基础设施建设方面，早在2005年就构建了主数据中心、同城灾备、异地灾备三位一体的灾备体系，成为国内首批符合国际公认灾难备份 5 级标准及中国人民银行灾难备份规定要求的银行。

资产托管业务系统依托总行整体科技力量，通过建立所有生产系统配置主备机及主备线路、日常化的本地异地数据备份、定期进行应急预案模拟演练等机制，使得系统在遭受不同程度的破坏后都能在短时间内恢复正常的业务处理。

其中，具体在硬件设备方面，资产托管业务系统生产服务器存储设备、网络设施均建立起主备配置，杜绝单点故障引起的系统中断，并建立了有效可行的主备配置切换机制。

数据及应用软件备份和恢复方面，日间数据库采用DATAGUARD方式进行实时数据同步至存储备机，在业务结束之后每日夜间进行自动的全量 rman 数据备份和应用软件备份，主机上保留 15 天的全量备份，每日与交易数据和应用程序一同，同时备份至本地数据备份服务器或磁带库以及异地备份服务器。资产托管部产品研发处运行值班岗每日检查备份日志，记录检查结果，及时处理异常情况。

同时，资产托管部建立起旨在保障系统可靠运行的应急预案，涉及电力供应、网络线路设施、系统主机数据库、前置通信设备、操作终端、供应商响应支持、组织协调等各个方面，并定期、不定期地进行评估、完善、演练、整改。每年举办两次例行的灾备演练，检验应急预案的完整性、有效性和可操作性，通过轮流的实战演练，提高相关人员的应急意识，应急处置人员的操作熟练程度，并对演练中发现的问题进行整改，补充完善应急预案，提高整个托管系统的风险防御能力。

（六）托管经验

兴业银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，截至 2025 年 12 月 31 日，兴业银行共托管证券投资基金 883 只，托管基金的基金资产净值合计 29,120.24 亿元，基金份额合计 25,214.35 亿份。产品类别涵盖了公募基金、信托产品、券商产品、保险产

品和账户监管等，具备承接各类形式不动产类资管产品的丰富经验、敏锐捕捉市场动态的业务能力以及应对各类复杂产品结构的成熟方案。

（七）专业人员

兴业银行总行设资产托管部，下设综合管理处、证券基金处、信托保险处、理财私募处、需求支持处、稽核监察处、投资监督处、运行管理处，共有员工 100 余人，业务岗位人员均具有基金从业资格。兴业银行为开展不动产基金托管业务已配备充足的专业人员。

兴业银行已组建 9 人服务团队，专业服务基础设施领域托管产品。其中，部门负责人高层管理人员 1 人，副处长以上中层管理人员 3 人，相关岗位主管 2 人、部门业务骨干 3 人。全部团队成员都具有 10 年以上相关领域工作经历，直接或间接参与了大部分兴业银行的基础设施类产品的托管模式设计、合同审核、产品运营工作。

岗位职责上划分，由部门副总经理统筹负责；营销团队负责项目前期接洽，参与产品设计，内外部沟通协调，进度把控；合规团队及投资监督团队负责参与项目整体结构设计、文本合规性把控、信息披露、投资监督服务等；运营服务团队，包括核算人员和清算人员，负责项目前期测试、产品上线、产品运营工作。

（八）调查结论

据上述调查，基金托管人继续由兴业银行担任，计划托管人与基金托管人为同一人。兴业银行具有证券投资基金托管资格，符合《运作办法》第六条、《公募 REITs 指引》第六条、《审核关注事项（试行）》第五条及《新购入不动产指引》第七条规定的担任基金托管人/计划托管人的资质及权限。

第三章 拟购入项目公司的法律情况

一、基本信息

根据项目公司持有的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统的公示信息，项目公司的基本情况如下：

名称：厦门安居林边仁和住房租赁有限公司

住所：厦门市思明区台北路1号之二1401-6单元

法定代表人：何宏

注册资本：100万元

成立日期：2024年9月24日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东：安居集团，持有项目公司100%股权

综上，经核查，项目公司为存续的有限责任公司，安居集团持有项目公司100%股权。

根据安居集团于2024年11月14日出具的《厦门安居林边仁和住房租赁有限公司股东决定》并经安居集团说明，截至本尽调报告出具之日，项目公司注册资本已完成实缴。

基于上述并经核查，项目公司为存续的有限责任公司，项目公司目前的股东人数、住所、出资比例符合《公司法》的规定。根据国家企业信用信息公示系统的公示信息及安居集团说明，截至2026年4月1日，安居集团持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

二、历史沿革

（一）设立情况

项目公司由股东安居集团于2024年9月24日注册成立，注册资本100万元。厦门市思明区市场监督管理局于2024年9月24日向项目公司核发了《营业执照》。

（二）重大股权变动

根据安居集团说明并经适当核查，项目公司自设立以来未发生股权变动情况。

（三）重大重组情况

安居集团于2024年8月26日印发《厦门安居集团有限公司董事会二〇二四年第九次会议决议》（厦安居董决〔2024〕9-1号），同意为本次扩募对不动产项目实施重组，将林边公寓项目（696套租赁住房）资产以及与其相关联的债权、负债和仁和公寓项目（1,993套租赁住房）资产以及与其相关联的债权、负债按照经审计的账面成本金额划转至项目公司。

厦门市国资委于2024年11月8日出具了《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于中金厦门安居REIT扩募相关事项的批复》（厦国资资本〔2024〕300号），同意安居集团将林边公寓项目（696套公寓）资产以及与其相关联的债权、负债和仁和公寓项目（1,993套住宅/公寓）资产以及与其相关联的债权、负债按照经审计的账面成本金额划转至项目公司。

安居控股于2024年11月14日向安居集团签发了《关于中金厦门安居REIT扩募相关事项的批复》（安居控股财务〔2024〕8号），同意安居集团将林边公寓项目（696套公寓）资产以及与其相关联的债权、负债和仁和公寓项目（1,993套住宅/公寓）资产以及与其相关联的债权、负债按照经审计的账面成本金额划转至项目公司。

就上述资产重组事宜，安居集团与项目公司于2024年11月18日签署《资产划转及债务重组协议》（AJ-经管-2024108），安居集团与项目公司就下述资产及债务重组事项达成一致安排：（1）安居集团将林边公寓、仁和公寓及该等租赁住房内的一切设备设施（以下简称“划转资产”）划转至项目公司，双方根据协议约定享有的划转资产收益及承担经营性负债；（2）安居集团将相关债务一并转移至项目公司。上述重组事项的划转基准日为2024年6月30日（以下简称“划转基准日”）。

三、股权结构

截至本尽调报告出具之日，项目公司股东为安居集团。具体持股情况如下图所示：

图 5：拟购入项目公司股权结构图

四、治理结构与组织架构

（一）项目公司的治理结构

根据项目公司现行有效的公司章程，项目公司不设董事会，设董事一名，由股东委派，董事任期三年，任期届满，经股东决定可连任。根据项目公司现行有效的公司章程，项目公司未设置监事、经理。

基于上述，项目公司公司章程及其中规定的项目公司组织机构符合《公司法》的规定。

（二）项目公司的组织架构

项目公司持有目标不动产资产，公司内部未设立除董事外的任何其他部门和组织，主要委托安居租赁进行日常运营管理。

五、独立性情况

1、资产独立性

截至本尽调报告出具日，安居集团持有项目公司 100%股权。安居集团持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

经核查，项目公司合法持有林边公寓、仁和公寓，有权占有并出租林边公寓、仁和公寓。关于林边公寓、仁和公寓的详细情形，请参见本尽职调查报告第五章“拟购入不动产资产”之“二、拟购入不动产资产的权属情况”。

根据项目公司说明并经在国家知识产权局专利审查信息查询网站（网址：https://tysf.cponline.cnipa.gov.cn/am/#/user/login）、国家知识产权局商标局/中国商标网（网址：https://sbj.cnipa.gov.cn/）的检索，截至2026年4月1日，项目公司不存在已申请的在中国境内注册的专利、商标及版权等知识产权。

综上所述，项目公司为有效存续的企业法人，具备独立法人资格，拥有不动产资产的不动产权证书，为不动产资产的合法使用权人和/或所有权人。

2、财务独立性

在《公司章程》的基础上，根据安居集团对子公司的管理制度，并在外部审计制度的监督下，项目公司形成了财务机制，符合《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》等要求。

项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，为提供真实、完整、公允的财务报表提供了有效保证。项目公司以自己的名义在银行开户且独立纳税，因此项目公司虽并未设立财务会计部门，但由于财务制度的有效性和外部审计的独立性，项目公司符合财务独立性要求。

六、项目公司经营合法合规性及商业信用情况

经查询中国人民银行征信中心于2026年3月17日出具的项目公司的《企业信用报告》，项目公司不存在未结清的不良贷款信息；根据中国执行信息公开网被执行人综合查询系统（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）的查询结果，截至2026年4月1日，项目公司在最近3年内不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

根据主管部门网站及公示系统的查询结果，截至2026年4月1日，项目公司在最近3年内不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况。

根据项目公司说明并经适当核查，截至2026年4月1日，在最近3年内，项目公司不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形；项目公司的经营业务为将林边公寓对外出租用于保障性租赁住房用途以及将仁和公寓对外出租用于公共租赁住房用途，项目公司的前述经营业务符合中国法律的规定。

七、项目公司股权转让行为的合法性

根据《第 2 期专项计划标准条款》及《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，中金公司拟代表专项计划的利益向项目公司股东收购项目公司 100%股权。根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，自专项计划设立之日起，中金公司（代表专项计划的利益）即成为标的股权的所有权人，即项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

经审阅《第 2 期专项计划股权转让协议》，该协议的内容不违反法律法规的强制性规定，且项目公司及其股东安居集团已就签署该等协议取得了所需的内部授权，前述《第 2 期专项计划股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

根据《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定，目标股权的转让价款将以专项计划募集资金和经审计的项目公司交割日应付关联方债务（本息之和）为基础按照《第2期专项计划股权转让协议》确定的计算公式计算，且专项计划募集资金需根据本次扩募情况确定。

基于上述，基金管理人、计划管理人及本项目律师认为，项目公司股权转让安排作为本次扩募整体安排项下的一个组成部分，本次项目公司股权转让价格的确定方式是公允的。

八、调查结论

经核查，项目公司设立程序和历史沿革符合法律法规及其他有关规定，依法设立并合法存续，合法持有不动产项目资产；项目公司股东人数、住所、出资比例符合法律法规及其他有关规定；项目公司股东合法拥有出资资产的产权，资产权属清晰、不存在纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、质押等权利限制；项目公司形成了财务机制，符合《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》等要求；项目公司会计管理在重大方面具有完整性、合理性及有效性，项目公司以自己的名义在银行开户且独立纳税，项目公司符合财务独立性要求；项目公司章程符合《公司法》及中国证监会的有关规定；项目公司不存在重大违法、违规或不诚信行为；项目公司不存在被认定为失信被执行人、受到过行政处罚以及相应的整改的情况；项目公司不存在被纳入重大税收违法案件当事人的情况；项目公司经营合法合规性、商业信用情况良好。

《第 2 期专项计划股权转让协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，且项目公司及其股东安居集团已就签署该等协议取得了所需的内部授权，前述《股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

项目公司股权转让安排作为本次扩募整体安排项下的一个组成部分，本次项目公司股权转让价格的确定方式是公允的。

第四章 拟购入项目公司的业务及财务情况

一、拟购入项目公司的行业情况及竞争状况

（一）租赁住房行业的主要政策及法律法规

本次扩募拟购入项目公司厦门安居林边仁和住房租赁有限公司属于住房租赁行业。其中，拟购入不动产项目林边公寓项目属于保障性租赁住房，仁和公寓项目属于市级公共租赁住房。本章节将重点分析保障性租赁住房及公共租赁住房行业。

1、租赁住房行业的监管体制

从国家层面而言，住房和城乡建设部肩负着发展租赁住房工作的组织协调与督促指导职责，同时会同相关部门，扎实推进公共租赁住房、保障性租赁住房发展情况的监测评价工作。国家发展改革委、财政部、自然资源部、人民银行、国家税务总局、国家金融监管总局、证监会等部门及单位，通过开展政策协调、工作衔接，加强业务指导，积极开展调研督促等工作，协同助力包括保障性租赁住房及公共租赁住房在内的租赁住房事业发展。

在地方层面，各省级人民政府全面负责本地区租赁住房工作，对城市租赁住房发展状况开展监测评价。市级人民政府着力建立并完善住房租赁管理服务平台，实现对租赁住房项目建设、出租及运营管理全流程的监督，重点强化工程质量安全监管，保障租赁住房行业平稳、健康发展。

2、行业政策

（1）保障性租赁住房行业政策沿革

2020年10月，党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定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的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”，首次提出“保障性租赁住房”的概念。2021年7月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）（以下简称“22号文”），明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，保障性租赁住房成为我国住房保障体系新成员。22号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，明确“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建

筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。文件的出台为保障性租赁住房建设奠定了坚实基础，在此之后各地陆续发布保障性租赁住房“十四五”规划。

我国现有的住房保障体系将保障性住房建设分为配租型和配售型两种保障性住房，其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售。结合本项目特点，本报告侧重公共租赁住房、保障性租赁住房研究分析。

表 20：保障性租赁住房法律法规及规范性文件表

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	2021 年 6 月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
2	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》	2021 年 7 月	试点行业首次扩充到保障性租赁住房，包括各直辖市以及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。
3	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	2022 年 2 月	明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，银行业金融机构要加大对保障性租赁住房发展的支持力度。
4	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	2022 年 2 月	充分发挥市场在金融资源配置中的决定性作用，银行保险机构要在商业可持续的前提下，在科学测算收益的基础上，为保障性租赁住房发展提供多样化、有针对性的金融产品和服务。
5	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	2023 年 9 月	为推进保障性住房建设，从 2023 年 10 月 1 日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇所得税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。
6	《住房租赁条例》	2025 年 7 月	《条例》旨在规范住房租赁活动，维护住房租赁活动当事人合法权益，稳定住房租赁关系，促进住房租赁市场高质量发展，推动加快建立租购并举的住房制度。一是明确总体要求。二是规范出租承租活动。三是规范住房租赁企业行为。四是规范经纪机构行为。五是强化监督管理。六是严格责任追究。

（2）公共租赁住房行业政策沿革

根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号），住房和城乡建设部负责全国公共租赁住房的指导和监督工作。县级以上地方人民政府住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作，会同有关部门建立有效的监督检查制度，对市县公租房工作加强督促指导。

表21：公共租赁住房法律法规及规范性文件表

序号	政策名称	发布时间	核心内容
1	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	2010年6月	公共租赁住房供应对象为城市中等偏下收入住房困难家庭；租金依住房市场租金和供应对象支付能力合理确定并动态调整；需签书面租赁合同；仅限承租人自住，不得出借、转租、闲置或用于经营活动。
2	《公共租赁住房管理办法》	2012年5月	限定建设标准和租金水平，面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业外来务工人员出租；明确申请审核、轮候配租、使用退出及法律责任。
3	《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》	2013年12月	2014年起，廉租住房建设计划并入公共租赁住房年度建设计划，此前在建廉租住房项目建成后纳入公共租赁住房管理。
4	《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》	2014年6月	并轨后保障对象包括原廉租住房和公共租赁住房保障对象，即城镇低、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工，稳定就业外来务工人员。
5	《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	2015年1月	发挥市场与政府作用，推进租赁服务平台建设，发展租赁经营机构，完善公租房制度，拓宽融资渠道，推动房企转型，3年形成健全住房租赁市场。
6	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	2015年4月	运用PPP模式，结合政府与社会资本优势，建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的公租房投资建设和运营管理新模式。
7	《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	2016年5月	到2020年，形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，保基本、促公平、可持续的公租房保障体系，规则明晰、监管有力、权益保障充分的法规制度体系，实现城镇居民住有所居。
8	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	2018年12月	明确公租房资产定义，即地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件保障对象提供的住房；规定资产配置、使用、处置、财务管理、报告及监督管理。

序号	政策名称	发布时间	核心内容
9	《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》	2019年4月	对公租房建设相关的土地增值税、契税，运营相关的增值税及房产税等给予免征优惠。
10	《关于进一步规范发展公租房的意见》	2019年5月	完善由配租型公租房和配售型共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众基本住房需求。
11	《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》	2023年8月	对公租房建设期间用地及建成后占地免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理相关印花税；购买住房作为公租房免征契税、印花税；对公租房免征房产税；对租金收入免征增值税，政策执行至2025年12月31日。
12	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	2023年9月	为推进保障性住房建设，从2023年10月1日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇所得税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。

3、行业发展规划

租赁住房行业规划政策对于完善住房供应体系、保障民生意义非凡。行业发展规划的出台有助于政府全力推动租赁住房市场规模化、规范化发展，旨在扩大房源供给、提升居住体验，助力租赁住房行业步入高质量发展轨道。

表22：行业发展规划概览

序号	场合/主体/文件	发布时间	核心内容
1	住建部工作会议	2019年12月	重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。
2	中央经济工作会议	2020年12月	要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。
3	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	2021年3月	加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。
4	中共中央政治局会议	2021年4月	要求坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
5	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	2021年6月	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住

序号	场合/主体/文件	发布时间	核心内容
			房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
6	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》	2021年7月	试点行业首次扩充到保障性租赁住房，包括各直辖市以及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。
7	中共中央政治局会议	2021年7月	加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
8	国新办新闻发布会	2021年8月	“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。
9	中央经济工作会议	2021年12月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
10	《“十四五”公共服务规划》	2021年12月	人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。
11	住建部在国新办举行的新闻发布会	2022年1月	“十四五”期间将扩大保障性租赁住房供给，40个重点城市初步计划新增650万套（间）。
12	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	2022年2月	明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，银行业金融机构要加大对保障性租赁住房发展的支持力度。
13	两会政府工作报告	2022年3月	防范化解优质头部房企风险，促进房地产业平稳发展；坚持房住不炒，建立房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、房价、预期，因城施策促进房地产市场健康发展；加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决新市民、青年人住房问题。
14	《关于规范做好保障性租赁住房发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》	2022年5月	支持条件成熟地区推出保障性租赁住房REITs项目，启动试点工作。
15	党的二十大报告	2022年10月	坚持房住不炒，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
16	2023年国务院政府工作报告	2023年3月	供给端防范化解优质头部房企风险，促进房地产业平稳发展；需求端加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决新市民、青年人住房问题。
17	中国人民银行、国家外汇管理局2023年下半年工作会议	2023年8月	落实“金融16条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。
18	《关于规划建设保障性住	2023年8月	提出了保障性住房建设和筹集、保障对象和标准、

序号	场合/主体/文件	发布时间	核心内容
	房的指导意见》		配售和管理、支持政策等方面的基本原则，具体执行办法由各地城市政府制定。
18	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》	2024年1月	支持住房租赁供给侧结构性改革，聚焦大城市新市民、青年人住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，增加保障性和商业性租赁住房供应；重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业，促其规模化、集约化经营，提升供给和运营水平；建立健全住房租赁金融支持体系，提供多元化金融产品和服务。
19	2024年国务院政府工作报告	2024年3月	持续解决好新市民、青年人等住房问题，加强保障性住房建设和供给，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。
20	《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITS)项目常态化发行的通知》	2024年7月	全国范围内可申报的租赁住房，包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目、公共租赁住房项目，由专业机构自持、不分拆单独出售且长期用于出租的市场化租赁住房项目，以及专门为园区入驻企业提供配套服务的租赁住房项目。对于首次发行基础设施REITS项目，租赁住房项目当期目标不动产评估净值原则上不低于8亿元。

表23：厦门市租赁住房行业发展规划概览

序号	场合/主体/文件	发布时间	核心内容
1	《厦门市社会保障性住房管理条例》	2009年6月起施行，2014年8月第一次修订。	社会保障性住房，是指政府提供优惠，限定户型、面积，向本市低收入、中等偏下收入住房困难家庭提供的具有保障性质的住房。社会保障性住房实行统一规划、统一建设、统一分配、统一管理。社会保障性住房管理应当遵循公开、公平、公正的原则，实行严格的准入与退出机制。并对规划建设、分配及使用、租金安排等做出具体规定。
2	《厦门市社会保障性住房管理条例实施办法》	2015年出台，2020年进行第一次修订，2024年进行第二次修订。	对行政管理单位做出具体部署，并对规划建设、分配及使用、租金安排等做出进一步细化规定。
3	《厦门市人民政府办公厅关于 加快发展保障性租赁住房的意见》	2021年7月	保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。建筑面积原则上不超过70平方米，以30~45平方米的小户型为主。保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。
4	《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》	2023年11月	明确保障性租赁住房认定标准；对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金95%的标准，进行租

			金备案。且备案租金年度涨幅原则上不得超过5%
5	《厦门市市级公共租赁住房管理办法》	2023年11月	适用于市级运营企业运营的市级公共租赁住房的投资建设、租赁和使用管理。公共租赁住房的租赁对象有三类：具有本市户籍的住房收入困难家庭；未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才；在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体。
6	《厦门市促进人口高质量发展若干措施》	2025年11月	进一步扩大大学生“一张床”免费住宿保障政策，“五年五折”租房补贴、市级公共租赁住房保障对象范围，为来厦求职就业青年提供住房便利与优惠。

（二）租赁住房行业的发展情况

1、租赁住房行业的总体发展情况

随着流动人口日益增多、房价攀升等给社会经济带来的问题愈加明显，建立合理的住房租赁市场成为迫切的任务。建立租购并举的住房制度自2015年被首次提出，作为房地产长效机制的重要组成部分，住房租赁市场每一步发展都受到极大关注。尤其自2017年住房城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、工商总局、证监会等八部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，文件要求培育机构化、规模化住房租赁企业、建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。住房城乡建设部会同有关部门选取了12个城市开展住房租赁市场试点后，整体推动了住房租赁市场发展进入大幅提速的快车道。从政策来看，我国住房租赁行业发展分为三个阶段:

（1）发展起步阶段（2014年以前）

1995年以前，由于企业存在住房分配制度，且受限于人口流动性低、经济发展水平有限等因素，我国住房租赁市场发展缓慢，城市居民以租赁公房为主。1995年，建设部[1]印发《城市房屋租赁管理办法》，我国住房租赁市场相关政策正式出台。1998年开始全面停止实物分房的改革以后，我国住房租赁市场逐步发展，但整体发展仍较为缓慢。这一阶段，政策重点以廉租房和公租房这类政策性租赁住房为主，关注解决低收入家庭的住房问题。

[1] 建设部为中华人民共和国住房和城乡建设部前身

（2）快速发展阶段（2015—2019年）

2015-2019年，随着我国城镇化进程的不断推进，流动人口规模的扩大，我国住房租赁市场快速发展。根据国家统计局数据，2015年以来，我国城镇化率平均每年提高超1个百分点，2019年城镇化率达到62.7%。与此同时，全国流动人口规模超过2.5亿人，高校毕业生规模屡创新高，城市住房租赁需求呈现快速增长的趋势。与此同时，持续上涨的房价让购买住房的门槛不断提高，越来越多的城镇居民只能通过租赁住房解决居住需求。这一阶段，住房租赁市场开始受到国家重视，相关政策加快出台，“租购并举”的住房制度逐步确立。

2015年底，中央经济工作会议明确提出发展住房租赁市场，并强调将“租购并举”确立为我国住房制度改革的主要方向。此后，政策端推进住房租赁市场发展的步伐明显加快。2019年底，中央经济工作会议五年内第四次将发展租赁住房确定为工作重点，凸显了住房租赁市场在我国住房体系中的重要地位。

（3）高质量发展阶段（2020年至今）

2020年后，我国住房租赁市场进一步发展，同时市场结构性问题也逐渐显现。根据《中华人民共和国2024年国民经济和社会发展统计公报》数据，2024年我国常住人口城镇化率为67.00%，比上年末提高0.84个百分点，创历史新高，带动城市住房租赁需求快速增长。与此同时，大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题，小户型、低租金房源供给相对不足，租赁市场供求结构性矛盾逐渐凸显。这一阶段，政策以保障性租赁住房为抓手，重点解决住房租赁市场结构性问题。《“十四五”公共服务规划》指出，人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。

2、厦门市租赁住房行业发展情况

2006年以来，厦门市充分发挥经济特区先行先试的政策优势，大力推进社会保障性住房建设，并率先在2009年出台了全国首部地方性法规《厦门市社会保障性住房管理条例》,条例针对三个环节进行了严格规定：一是确定政府提供的保障性住房标准；二是明确退出机制，保证保障房资源有效利用；三是明确惩罚机制，将各种保障房建设及分配过程中的违规行为上升到违法层面。同年7月《厦门市保障性租赁房管理办法》出台，明确保障性租赁房是厦门保障性住房体系下面向低收入住房困难家庭和特

定对象，以出租方式提供的，具有保障性质的政策性住房。

随着厦门社会经济的快速发展，以及城市化进程的不断加快，城市商品住房房价不断上涨，房价和收入增长水平的差距越来越大，原有的住房政策体系出现了覆盖面不能很好对应等新情况新问题：保障性租赁房针对最低生活保障线以下群体（低保家庭），覆盖面小，供应量有限，市场商品住房由于价格居高不下，对于中等收入群体甚至刚参加工作的中高收入群体也一时难以承受，从而逐渐形成了住房政策的“夹心层”。为解决“夹心层”群体的住房困难，2018年厦门市人民政府出台《厦门市市级公共租赁住房管理办法》，推出了针对中等收入住房困难群体过渡性、阶段性住房需求的市级公共租赁住房，其是把厦门本市户籍中等收入、中等偏上收入的“夹心层”住房困难家庭、各类在厦无住房的人才、在厦稳定就业的其他无住房职工纳入住房保障范围的一种保障性住房产品。市级公共租赁住房在租赁对象、申请条件、租赁面积和租金标准等方面均有别于厦门体系下针对低收入困难家庭的保障性租赁房。近年来，厦门市不断创新公租房管理体制机制，并且在2013年组建了市级公租房运营管理企业——厦门安居集团，推行“政府主导、企业运作”新模式。为满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求，2021年，厦门市人民政府颁布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，要求引导市场主体积极参与保障性租赁住房投资建设、着重解决新市民群体住房困难、租金接受政府指导，同时加大政策支持力度并明确保障措施。2022年5月11日，厦门市住房保障和房屋管理局为贯彻落实前述文件精神，制定并印发了《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》，明确了厦门市保障性租赁住房项目的认定标准和程序、保障性租赁住房的管理、配租和认定后可享受的优惠政策等内容。

目前，厦门市形成了以保障性租赁房、市级公共租赁住房、保障性租赁住房为主的覆盖全体市民的租赁住房保障体系，具体情况如下：

表24：厦门市市民租赁住房保障体系

序号	类型	政策依据	保障对象	配租方式
1	保障性租赁房	《厦门市社会保障性住房管理条例》《厦门市保障性租赁房管理办法》	面向具有本市户籍的低收入、中等偏下收入住房困难家庭。	以家庭为单位申请，按批次轮候分配。
2	市级公共租赁住房	《厦门市市级公共租赁住房管理	（1）具有本市户籍的住房收入困难家庭；	第一类保障对象以家庭为单位申请第二和第三

序号	类型	政策依据	保障对象	配租方式
		办法》	（2）未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才； （3）在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特殊群体。	类则以职工所在单位集体申请房源，按批次租赁或面向特定群体定向配租。部分试点房源可开放常态化职工个人申请。
3	保障性租赁住房	《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》	面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体。	可以直接面向个人配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合条件的对象入住。

按照划分规定，本次扩募拟购入不动产项目林边公寓项目属于保障性租赁住房，仁和公寓项目属于市级公共租赁住房。

（三）租赁住房行业的发展趋势

近年来，我国保障性租赁住房及公共租赁住房发展迅速，在解决新市民、青年人住房困难问题上发挥着日益关键的作用，其发展趋势如下:

1、保障性租赁住房行业的发展趋势

（1）政策支持力度不断加大

国家层面出台了一系列支持保障性租赁住房发展的政策，各地积极贯彻落实。在土地政策上，允许各地探索集体经营性建设用地建设路径，对符合条件的企事业单位用地转变为保障性租赁住房用途给予支持。资金支持方面，中央财政给予补助，地方财政也加大投入，设立专项基金，并鼓励金融机构提供低息贷款。审批流程持续简化，构建快速审批通道，吸引更多社会资本参与建设运营。

（2）房源供给持续扩充

从全国范围来看，各地积极响应国家政策，通过多种渠道扩充保障性租赁住房房源。集体经营性建设用地的利用成为重要途径，不少城市借鉴成功经验，合理规划集体土地建设保障性租赁住房。企业自持闲置土地也被充分盘活，众多企业参与到改造闲置厂房、仓库为保障性租赁住房的行动中。全国众多城市在“十四五”规划引领下，持续通过新建、改建等方式，推动房源数量不断攀升，为新市民、青年人提供更多居住选择。

（3）租金调控更趋合理

全国保障性租赁住房租金普遍定位在同地段同品质市场租赁住房租金的合理区间内。大量保障性租赁住房的入市，对租房市场租金起到了明显的平抑作用。一方面，直接降低了周边区域租房成本；另一方面，促使市场租赁住房在服务质量等方面提升竞争力，推动整个租赁市场租金水平更加合理，与居民收入水平适配度提高。

（4）品质与配套逐步提升

新建保障性租赁住房在全国范围内严格把控建筑质量，采用环保、耐用材料，优化户型设计，提高空间利用率。配套设施也不断完善，交通上，加强与公共交通网络的衔接；商业配套上，引入便利店、餐饮等，满足日常生活需求；社区内配备公共活动空间，如健身区、休闲区等，为租户营造舒适居住环境。

（5）数字化管理水平提升

全国各地纷纷建立住房租赁管理服务平台，实现保障性租赁住房建设、出租、运营管理全流程信息化。申请人可通过平台便捷查询房源信息、提交申请资料，实时查看审核进度。管理部门利用平台实时掌握房源出租、使用情况，通过大数据分析优化房源分配，及时发现违规转租等问题，提高管理效率和透明度。

2、公共租赁住房行业的发展趋势

（1）政策支持持续强化

在土地供应上，各地优先保障公租房建设用地。资金方面，除财政投入外，积极引入社会资本，对参与公租房建设运营的企业给予税收优惠、贷款贴息等政策支持。在准入与退出机制上，不断优化完善，精准审核，加强监管，确保公租房资源合理分配。

（2）房源供给稳步增长

全国持续推进公租房建设，通过新建公租房小区、改造老旧小区闲置房屋以及长期租赁社会闲置住房等方式，不断增加公租房房源，覆盖范围从中心城区逐步向周边区域拓展。

（3）租金调控更趋灵活合理

全国公租房租金普遍实行动态调整，依据市场租金水平、物价指数等因素，定期

对租金进行评估调整。针对不同收入群体，实施差异化租金补贴政策，减轻低收入家庭租金负担。

（4）品质与配套逐步优化

新建公租房注重建筑质量，优化户型设计，采用新型建筑材料，提升房屋质量。配套设施不断完善，周边建设学校、医院、商场等，加强与公共交通网络衔接，方便居民出行。

（5）数字化管理水平提升

全国构建公租房数字化管理系统，实现申请、审核、分配、租金收缴等全流程线上操作。申请人可通过手机 APP 或网站便捷办理业务。管理部门利用大数据分析，精准掌握公租房使用情况，及时发现并解决问题，提升管理效率和服务质量。

（四）租赁住房行业特点、经营模式及行业风险情况

1、行业特点

租赁住房行业依托于租约签署期内的租金收入产生收益，较少受季节环境的影响，行业周期性一般以春节后返工潮 2-3 月和毕业季 7-8 月为旺季，春节前 11 月-1 月为淡季。

（1）保障性租赁住房行业特点

根据 22 号文，保障性租赁住房行业存在以下基础制度:

1）明确对象标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

2）引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

3）坚持供需匹配。城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资

源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布。

4）严格监督管理。城市人民政府要建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

5）落实地方责任。城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，要加强组织领导和监督检查，对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价。

保障性租赁住房行业具有较强的区域性，不同区域的市场供求关系可以呈现完全不同的情况，不仅市场的平均租金水平和空置率可以存在较大差异，其波动情况和变化趋势也可以不同。

根据《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6号），厦门市保障性租赁住房贯彻落实22号文精神，厦门市保障性租赁住房主要特点如下:

1）引导市场主体积极参与

由政府提供土地、税收、财政、金融等相关政策支持，充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体参与投资建设。坚持“谁投资、谁所有”，通过新建、改建、盘活等方式，多渠道扩大供给。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。

2）着重解决新市民群体住房困难

保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。建筑面积原则上不超过70平方米，以30～45平方米的小户型为主。同时，通过产业园区及各工业项目配建宿舍型公寓，重点解决企业单身员工居住问题。

3）租金接受政府指导

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。市场评估租金原则上一年评估一次，必要时可根据情况适时评估。

（2）公共租赁住房行业特点

根据《公共租赁住房管理办法》《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》等文件，公共租赁住房行业存在以下特点：

1）保障特定群体：主要面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，为这些住房困难群体提供基本居住保障 。

2）政府主导属性强：政府在公共租赁住房的建设、运营和管理中发挥主导作用。无论是直接投资建设，还是通过 PPP 模式与社会资本合作，政府都负责制定政策、规划布局，并对项目的建设标准、租金水平、分配方式等进行监管，确保公共租赁住房的公共服务属性和公平性。

3）租金价格较低：租金标准通常低于市场租金水平，根据当地实际情况制定，旨在减轻保障对象的住房负担，以满足其基本居住需求。租金定价会综合考虑建设成本、运营成本以及保障对象的支付能力等因素。

4）房源获取多元化：获取房源的方式多样，包括政府直接投资建设、与社会资本合作建设、收购存量住房以及长期租赁等。这些方式能够快速增加房源供应，有效利用现有资源，缩短建设周期，降低建设成本。

5）严格分配与管理：建立了严格的申请、审核和分配制度，对申请家庭的收入、资产、住房状况等进行严格审核，确保住房分配给真正有需求的困难群体。同时，对公共租赁住房的后期运营管理也有严格规范，包括房屋维护、租金收缴、租户管理等方面 。

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》等文件，厦门市公共租赁住房行业具有如下的特点：

1）管理规范严格

在申请审核方面，建立了严格的准入机制，对申请人的户籍、收入、住房等情况进行详细审核，确保公共租赁住房分配公平公正。在后期管理上，制定了完善的管理

制度，包括房屋维修、租金收缴、违规处理等，保障公共租赁住房的正常运营和使用。

2）契合地方需求

结合厦门市的城市发展规划和人口结构特点，重点关注本市住房困难群体，在保障范围上与当地产业发展、人才引进政策相呼应，满足不同层次人才和务工人员的住房需求。

3）关注政策支持与引导

厦门市出台相关政策，在土地供应、税收优惠、财政补贴和金融支持等方面给予扶持，吸引社会资本参与公共租赁住房建设与运营。例如，在土地供应上，优先保障公共租赁住房建设用地需求；在税收方面，对参与公共租赁住房建设和运营的企业给予一定的税收减免。

2、行业的经营模式

对于成熟的租赁住房基础设施，主要的收入来源于租金及相关收入，需要承担物业管理费、家具家电摊销、空置房源管理费、职工薪酬、相关税费（如有）等在内的运营支出，以及设施维护所需要的资本性支出，所得税等。

租赁住房企业通过新建（含配建）、改建、收购、调整政策性住房等方式筹集房源。对于租赁住房房源，符合条件的申请人经申请及审批完成后，按照国家及地方政策租金标准，与租赁住房企业签订住房租赁合同，约定合同期限、起租日、租金金额、双方权利义务等内容。根据住房租赁合同，申请人通过银行转账、银行托收等方式定期缴交租金。租赁住房企业获得租金收入。

3、租赁住房行业的相关风险

详见“第七章不动产项目的风险揭示”之“一、租赁住房行业的风险”。

（五）调查结论

项目公司所属租赁住房行业在我国具有很强的民生属性。不仅有利于实现住房保障全覆盖，建立住房长效机制，而且有利于改善民生，保持社会经济稳定。我国租赁住房行业的监管体制、发展规划和政策法规逐步完善，为行业的发展奠定了政策基础，有利于行业持续发展。

中央政府提出加快发展保障性租赁住房，保障性租赁住房作为重点城市新增住房

供应的主力，涉及规模较大，正逐渐成为各地稳增长、保民生的重要抓手。政府在土地和资金方面给予大力支持，也将驱动保障性租赁住房行业整体发展。

租赁住房行业具有较强的区域性，收入主要来源于租金收入。项目公司也面临住房租赁市场需求变化、租金水平接受政府指导、低于市场水平等风险。

总体来看，租赁住房行业发展前景广阔，优质的租赁住房不动产资产通过良好的运营管理，可以获得稳定的现金流，运营风险可控，是公募基础设施证券投资基金理想的投资标的。

二、拟购入项目公司的主营业务及经营模式

（一）拟购入项目公司主营业务及经营模式

1、项目公司主要业务及经营模式

厦门安居林边仁和住房租赁有限公司于2024年9月24日设立，由安居集团100%持股，主要从事住房租赁业务，主要收入来自于向租户收取租金的收入。

林边公寓从2022年9月开始正式投入运营，仁和公寓从2022年4月开始正式投入运营，整体运营时间已满三年，不动产项目的整体运营情况趋于稳定。

根据编号为“利安达专字[2026]第 0003 号”的备考审计报告，2023 年- 2025 年，项目公司实现营业收入 4,036.62 万元、3,788.74 万元和 4,140.06 万元，净利润分别为2,897.61万元、783.11万元和2,140.93万元。

项目公司通过运营不动产项目取得运营收入，最近三个会计年度收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。不动产项目营业收入整体稳定持续。

2、拟购入项目公司重大合同

根据项目公司提供的相关材料并经基金管理人、计划管理人及法律顾问适当核查，截至2025年12月31日，项目公司已签署的在履行中的重大合同包括:

（1）重组构债相关合同

1）安居集团与项目公司于2024年11月26日签署《债权债务确认协议》，约定项目公司同意承担安居集团与林边公寓、仁和公寓相关的银行借款、企业债券及收储成

本，构成安居集团对项目公司的债权。

2）安居集团与项目公司于2024年12月25日签署《借款协议》，约定安居集团向项目公司提供借款用于项目公司缴纳林边公寓、仁和公寓土地出让金及相关税费。

上述借款将会在基金设立后使用募集资金进行偿还。

（2）运营管理相关合同

1）项目公司与安居租赁于2025年3月19日签署《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》，约定自2024年12月1日起至项目公司书面指示委托服务结束之日为止，项目公司委托安居租赁对租赁房屋提供运营管理。

2）安居集团与安居物业于2025年4月3日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务。

3）安居集团与安居物业于2025年3月19日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《仁和公寓物业服务合同》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务。

4）项目公司、安居集团、安居租赁于2025年3月14日签署《仁和公寓项目公租房授权管理协议》，约定安居集团根据《厦门市公租房管理办法》作为厦门市市级公共租赁住房的运营企业授权安居租赁行使《厦门市公租房管理办法》项下运营企业对仁和公寓项目的管理职责。

在本次扩募发行后，为保证拟购入不动产资产运营管理和物业管理的延续性，安居租赁将根据已签署的《仁和公寓项目公租房授权管理协议》继续对仁和公寓行使作为运营企业的管理职责；安居物业将根据已签署的《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》和《仁和公寓物业服务合同》继续为林边公寓和仁和公寓提供物业管理服务。

（二）调查结论

项目公司自资产交割日起（含）持有目标不动产项目，过渡期内拟将目标不动产资产的运营管理模式调整为由项目公司和承租人直接签署租赁协议，并委托安居租赁作为运营管理机构对不动产资产进行运营管理的模式，同时实现过渡期内资金的归集和有序划转。

项目公司通过运营目标不动产项目取得运营收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，营业收入及净利润整体稳定持续。

项目公司已签署且正在履行或将要履行与目标不动产项目运营管理或与本次发行相关的重大合同项下的内容不违反中国法律的强制性规定，在经合同当事方适当签署满足合同约定的生效条件（如有）后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

三、利益冲突及关联交易

（一）利益冲突的情况

1、利益冲突的认定情况

原始权益人安居集团和/或同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例不低于 34%；此外，原始权益人实际控制的安居租赁将作为本基金和不动产项目的运营管理机构，根据《运营管理服务协议》的约定为本基金及拟购入不动产项目提供运营管理服务。

（1）与原始权益人的利益冲突

本基金的原始权益人为安居集团。安居集团和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与本基金所投资的不动产项目存在同业竞争关系。

（2）与运营管理机构的利益冲突

原始权益人直接持有 100%股权的安居租赁作为基金和不动产项目的运营管理机构，根据运营管理服务协议的约定为基金及不动产项目提供运营管理服务。安居租赁在作为运营管理机构期间，安居租赁和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与本基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系。

（3）与原始权益人控股股东的利益冲突

原始权益人控股股东为安居控股。截至 2025 年 12 月 31 日，安居控股投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与本基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系。

2、原始权益人、运营管理机构同类资产情况

原始权益人作为厦门市专营保障性住房及公共租赁住房等相关业务的国有企业，承担厦门市保障性住房投资建设任务，负责保障性住房运营管理，在厦门市持有及管理一定规模的租赁住房。

安居集团作为本项目的原始权益人，截至2025年12月31日，持有的租赁住房面积合计约190.5万平方米，已出租面积158.28万平方米。上述房源分布在厦门市湖里区、思明区、海沧区、翔安区、同安区、集美区，且均由运营管理机构安居租赁进行管理。

本基金通过本次扩募发售拟购入的不动产资产由于建成年代较新，物业品质和区域较好，租金和出租率在思明区、湖里区处于较高水平。截至2025年12月31日，原始权益人和运营管理机构在厦门市思明区、湖里区内持有及运营管理的租赁住房资产清单如下：

表25：截至2025年12月31日，原始权益人和运营管理机构在思明区、湖里区持有及运营管理的租赁住房情况

单位：万平方米、元/平方米/月

序号	行政区域	项目名称	资产类型	总建筑面积	已出租面积	平均租金单价	出租率
1	思明区	林边公寓	保障性租赁住房	2.13	2.02	50.28	95.26%
2	思明区	前埔南北区	保障性租赁住房	0.20	0.20	34.35	100.00%
3	思明区	岭兜小区	保障性租赁住房	0.03	0.03	39.97	100.00%
4	思明区	侨福城	保障性租赁住房	0.40	0.37	34.26	92.20%
5	思明区	民盛商厦	保障性租赁住房	0.02	0.02	34.20	100.00%
6	思明区	石村公交生产生活基地	保障性租赁住房	0.93	0.93	30.91	100.00%
7	思明区	万景公寓	公共租赁住房	0.07	0.07	30.51	100.00%
8	湖里区	高林居住区	保障性租赁住房	0.04	0.04	42.35	83.14%
9	湖里区	五缘公寓	保障性租赁住房	0.06	0.01	40.04	16.26%
10	湖里区	湖边花园A区	保障性租赁住房	0.06	0.04	45.56	64.97%
11	湖里区	金尚小区	保障性租赁住房	0.33	0.33	36.41	100.00%
12	湖里区	金山小区	保障性租赁住房	0.04	0.04	34.20	100.00%
13	湖里区	宏山新村	保障性租赁住房	0.06	0.06	33.47	100.00%
14	湖里区	金鹭花园	保障性租赁住房	0.07	0.06	31.86	85.43%

序号	行政区域	项目名称	资产类型	总建筑面积	已出租面积	平均租金单价	出租率
15	湖里区	源泉山庄	保障性租赁住房	0.01	0.01	35.09	100.00%
16	湖里区	双鲤新城	保障性租赁住房	0.27	0.27	26.16	100.00%
17	湖里区	古地石公寓	保障性租赁住房	6.16	5.05	42.46	82.04%
18	湖里区	湖里公交生产生活基地	保障性租赁住房	0.62	0.62	28.22	100.00%
19	湖里区	仁和公寓	公共租赁住房	6.87	6.83	36.18	99.43%
20	思明区	源泉山庄B地块	公共租赁住房	5.46	4.42	28.88	80.95%
21	湖里区	湖边公寓	公共租赁住房	3.83	3.82	39.15	99.68%
22	湖里区	围里公寓	公共租赁住房	4.84	4.35	29.95	89.97%

注1：林边公寓、仁和公寓为拟购入不动产资产。

注2：上表平均租金单价、出租率为2025年12月末数据。平均租金单价按照总租金收入/已出租面积计算；出租率按照已出租面积/总建筑面积计算。

截至2025年12月31日，拟购入不动产资产与原始权益人持有的其他租赁住房资产的盈利能力比较情况如下：

表26：拟购入不动产资产在原始权益人同一区域资产的盈利水平

项目区位		厦门市思明区	厦门市湖里区
本基金入池项目数量（个）		1（林边公寓）	1（仁和公寓）
拟购入不动产资产的建筑面积（万平方米）		2.13	6.87
原始权益人在管的区域内其他项目	原始权益人自持项目数量（个）	7	15
	原始权益人自持项目面积（万平方米）	3.77	29.72
拟购入不动产资产的平均盈利水平排名		1/7	3/15

其中：1）关于盈利水平，以2025年总租金收入/建筑面积作为盈利水平的指标；

2）盈利水平排名为该区域盈利水平指标排名，由高到低排序后的入池项目指标的排名，以拟购入不动产资产排名/区域项目数量表示。

3、原始权益人控股股东、实际控制人同类资产情况

截至2025年12月31日，原始权益人控股股东安居控股在福建省厦门市湖里区持有长租公寓万银如驿·万圆中心店，总建筑面积0.94万平方米，已出租面积0.85万平方米，平均租金单价约为40.29元/平方米/月，出租率约为90.23%。

（二）相关利益冲突的防范机制

就上述业务竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东拟采取如下风险缓释措施:

1、根据原始权益人出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，安居集团作为原始权益人承诺:（1）对于竞品项目以及在原始权益人和/或同一控制下的关联方持有不动产基金份额期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他竞品项目，原始权益人将采取充分、适当的措施，公平对待林边项目、仁和项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。（2）原始权益人不会将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品项目，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不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。如因林边项目、仁和项目与竞品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不动产基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人积极协商解决措施。（3）原始权益人将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定;

2、根据运营管理机构出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，安居租赁作为运营管理机构承诺:（1）对于竞品项目，以及运营管理机构在作为不动产基金的运营管理机构期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或运营的其他竞品项目，运营管理机构将采取充分、适当的措施，公平对待林边项目、仁和项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。运营管理机构不会将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品项目，亦不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。如因林边项目、仁和项目与竞品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金投资者利益的，运营管理机构承诺将与基金管理人积极协商解决措施。（2）运营管理机构为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并将确保林边项目、仁和项目的账务与其他租赁住房项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险；运营管理机构承诺并保证不动产项目的运营团队的独立性。（3）运营管理机构将根据自身针对林边项目、仁和项目同类资产的既有管理规范和标准以及运营管理服务协议生效后针对同类资产制定的新的管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平为林边项目、仁和项目提供运营管理服务，在管理运营

其他同类资产时，将公平公正对待不同的不动产项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

3、根据基金管理人、拟购入项目公司与运营管理机构签署的运营管理服务协议的约定，运营管理机构进一步承诺其作为运营管理机构受委托从事拟购入不动产项目运营管理，将建立不动产基金内幕信息管控规范，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关交易活动；其作为运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，应当采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，对于在其他项目运营管理服务中可能与其履行运营管理服务协议项下职责出现利益冲突的，其作为运营管理机构应当事先通知基金管理人并配合其履行信息披露，不得损害不动产基金及其持有人的利益；其为不动产项目服务的现场运营团队独立于安居租赁内部其他团队，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

4、根据安居控股出具的《避免同业竞争的承诺函》，安居控股作为原始权益人控股股东承诺:（1）对于竞品项目以及安居控股和/或其同一控制下的关联方直接或间接持有不动产基金份额期间直接或通过其他任何方式间接投资、持有或管理的其他竞品项目，安居控股将采取充分、适当的措施，公平对待林边项目、仁和项目和该等竞品项目，避免可能出现的利益冲突。安居控股不会将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品项目，亦不会利用安居控股的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞品项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。（2）如因林边项目、仁和项目与竞品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不动产基金投资者利益的，安居控股承诺将与基金管理人积极协商解决措施。（3）安居控股将制定或完善与同业竞争相关联的制度、规定。

基于上述，基金管理人和专项计划管理人认为，原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东已采取相应的措施避免可能出现的上述利益冲突。

（三）关联交易的情况

1、关联交易的内容

本次扩募发行前拟购入不动产项目发生的关联交易如下:

（1）安居集团与厦门安居建设有限公司（以下简称“安居建设”）分别于2018年2月6日和2019年4月9日签署《建设项目代建合同》，安居集团委托安居建设作为林

边公寓和仁和公寓代建单位，承担项目建设的组织、协调和管理工作。林边公寓和仁和公寓已完成竣工验收。

（2）就林边公寓租赁房源的租赁事宜，安居集团与安居租赁签署了《林边公寓整租协议》，安居集团将林边公寓租赁给安居租赁，并由安居租赁作为出租人对外出租。该协议已被安居集团与安居租赁于2024年12月19日签署的《房源租赁终止协议》终止。

（3）就仁和公寓租赁房源的租赁事宜，安居集团于2019年1月21日出具《关于授权公共租赁住房运营管理的通知》（厦安居[2019]23号），授权安居租赁对外签署包括仁和公寓在内的公共租赁住房的租赁合同并收取租金。

（4）安居集团与林边仁和公司于2024年11月18日签署《资产划转及债务重组协议》，安居集团根据协议约定向林边仁和公司划转林边公寓、仁和公寓资产并重组债务，就债务重组事宜，于2024年11月26日签署《债权债务确认协议》约定林边仁和公司同意承担安居集团与林边公寓、仁和公寓相关的银行借款、公司债券及收储成本，构成安居集团对林边仁和公司的债权。

（5）安居集团与林边仁和公司于2024年12月25日签署《借款协议》，安居集团向林边仁和公司提供借款用于林边仁和公司缴纳林边公寓、仁和公寓土地出让金及相关税费。

（6）林边仁和公司与安居租赁于2025年3月19日签署《合作合同》，约定林边仁和公司作为商户入驻安居租赁的平台，安居租赁应就其因任何原因（包括但不限于向银联股份发送错误指令等）导致林边仁和公司未能及时收到全部或部分分账结算金额而承担赔偿责任。

（7）林边仁和公司与安居租赁于2025年3月19日签署《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》，约定自2024年12月1日起至林边仁和公司书面指示委托服务结束之日为止，林边仁和公司委托安居租赁对租赁房屋提供运营管理。

（8）安居集团与安居物业于2022年9月8日签署《保障性租赁住房林边公寓项目物业服务合同》约定由安居集团委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务，服务期限为2022年9月1日至2023年8月31日。安居集团与安居物业于2023年8月28日签署《保障性租赁住房林边公寓项目物业服务合同》约定由安居集团委托安居物业为

林边公寓提供物业管理服务，服务期限自2023年9月1日开始至2025年4月3日终止。2025年4月3日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务。

（9）安居集团与安居物业于2022年9月8日签署《仁和公寓公租房项目物业服务合同》，安居集团委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务，服务期限为项目交付使用之日起3年。2025年3月19日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《仁和公寓物业服务合同》，约定自合同签订之日起，由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务。

（10）2024年10月29日，安居租赁与厦门安居置业有限公司（以下简称“安居置业”）签署《租赁合同》，约定安居置业租赁仁和公寓1套租赁住房，租期为2024年11月1日至2027年10月31日。

（11）2025年3月14日，项目公司、安居集团、安居租赁签署《仁和公寓项目公租房授权管理协议》，约定安居集团根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》作为厦门市市级公共租赁住房的运营企业授权安居租赁行使《厦门市市级公共租赁住房管理办法》项下运营企业对仁和公寓项目的管理职责。

在本次扩募发行后，为保证拟购入不动产资产运营管理和物业管理的延续性，安居租赁将根据已签署的《仁和公寓项目公租房授权管理协议》继续对仁和公寓行使作为运营企业的管理职责；安居物业将根据已签署的《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》继续为拟购入不动产资产提供物业管理服务。安居置业将根据已签署的《租赁合同》继续承租拟购入不动产资产的租赁住房。该关联租赁基于实际租赁需求所产生，主要用于安居置业员工居住使用。

除上述关联交易外，根据基金运作期内关联方认定和关联交易的类型，预计本基金本次扩募发售时存在的其他关联方及开展的关联交易情况具体如下:

关联方名称	关联关系	关联交易内容
中金公司	中金公司是计划管理人及基金管理人的控股股东	本基金拟认购中金公司作为管理人设立的第2期不动产资产支持专项计划；中金公司（代表第2期不动产资产专项计划）受让原始权益人持有的拟购入项目公司100%股权
安居集团或其同一控制下的关联	安居集团为本基金首次募集及本次扩募发	拟认购本基金本次扩募发售数量不低于34%的基金份额；本基金拟认购的第2期不动产资产支持专项计划受

关联方名称	关联关系	关联交易内容
方	售时的原始权益人	让安居集团持有的拟购入项目公司100%股权
安居租赁	安居租赁为本基金首次募集及本次扩募发售时的运营管理机构	本基金拟聘请安居租赁担任拟购入不动产项目的运营管理机构

2、报告期内拟购入不动产项目的关联交易金额

根据审计机构出具的编号为利安达专字〔2026〕第0059号的备考审计报告，报告期内，拟购入不动产项目与原始权益人及其关联方之间存在的关联交易金额如下:

表27:报告期内拟购入不动产项目关联交易金额

单位：元

项目	2025年	2024年	2023年
接受工程服务	-	-	-
接受物业服务	-	589,451.04	277,786.10
接受委托管理服务	2,700,015.30	230,151.66	-
提供租赁服务	13,228.80	2,204.80	-
关联方资金拆借	-	492,999,024.30	

报告期内，关联交易涉及的对手方包括安居集团、安居建设、厦门安居物业管理有限公司、安居租赁、安居置业，均与原始权益人归属于同一最终控制方。

报告期内，拟购入不动产项目涉及的关联交易收入主要系与关联租户产生的租金收入，具体金额及占比如下:

表28:报告期内不动产项目关联租赁金额及占比情况

单位：元、%

项目	2025年		2024年		2023年	
	交易金额	占比	交易金额	占比	交易金额	占比
房屋租赁收入	13,228.80	0.03	2,204.80	0.01	-	-

拟购入不动产项目在2024年度和2025年度产生的关联房屋租赁收入主要涉及安居置业，交易金额合计0.22万元、1.32万元，占2024年度和2025年度项目公司营业收入的0.01%、0.03%，占比较低。

报告期内，拟购入不动产项目涉及与关联方之间的交易余额如下:

表 29:报告期内拟购入不动产项目关联交易余额

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应收款	18,493,368.85	18,508,868.83	-
应付账款	3,042,300.36	230,151.66	1,423,888.82
其他应付款	502,450,599.24	494,110,599.20	-

拟购入不动产项目在报告期内产生的关联方应收款项将于本次扩募发行前予以清理，关联方应付款项（除安居置业租赁仁和公寓的押金和保证金外）将于本次项目发行后的交割阶段完成清理。

3、关联交易的合法合规性与定价公允性

根据本项目法律顾问出具的法律意见书、安居集团出具的《确认函》并经核查，上述关联交易相关合同项下的内容不违反相关内部管理制度的规定，且不违反法律法规的强制性规定，合法有效。上述关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。上述关联交易系基于拟购入不动产项目正常经营活动需要或承租人真实的租赁需求而开展，具有合理性与必要性，不影响拟购入不动产项目的市场化运营。

（四）基金存续期关联交易的决策与披露

1、基金存续期关联交易的决策

（1）决策机制

关联交易开展应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行不动产基金投资决策委员会审议等内部审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其

他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括2/3以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易，还需依据《基金指引》及本基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（2）审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于:

1）存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额;

2）按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用;

3）因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易;

4）按照本基金基金合同、托管协议、招募说明书等本基金信息披露文件以及专项计划文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

2、基金存续期关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

本基金自设立以来发生的关联交易详见本基金定期报告。

（五）调查结论

经基金管理人及计划管理人核查，原始权益人和/或同一控制下的关联方、运营管理机构和/或同一控制下的关联方、原始权益人控股股东投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与本基金的拟购入不动产项目存在同业竞争关系。原始权益人、运营管理机构、原始权益人控股股东已出具关于避免同业竞争的承诺函，同时运营管理机构

在与基金管理人、拟购入项目公司签署的《运营管理服务协议》中就同业竞争与利益冲突做出进一步承诺。原始权益人控股股东、原始权益人、运营管理机构、基金管理人已采取相应的措施避免可能出现的就业务竞争可能引发的利益冲突。

经基金管理人及计划管理人核查，拟购入不动产项目与原始权益人及其关联方存在关联交易的情形。关联交易相关合同项下的内容不违反相关内部管理制度的规定，且不违反法律法规的强制性规定，合法有效。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。关联交易系基于拟购入不动产项目正常经营活动需要或承租人真实的租赁需求而开展，具有合理性与必要性，不影响拟购入不动产项目的市场化运营。

四、拟购入项目公司的财务状况分析

拟购入项目公司近三年的备考财务报表已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

备考财务报表系基于以下编制基础:

1、安居集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

拟购入不动产资产划入项目公司前尚未竣工决算，2022年12月31日、2023年12月31日两个资产负债表日的投资性房地产成本因工程陆续结算和政府补助陆续到款导致存在差异。为了各个资产负债表日可比，对2022年12月31日、2023年12月31日进行了追溯调整，相应追溯调整政府补助、应付账款的确认。

拟购入不动产资产在安居集团账面价值计量是根据安居集团租赁给其子公司安居租赁整租租赁、委托租赁运营模式评估的投资性房地产公允价值确定。安居集团将拟购入不动产资产重组划转到项目公司后，项目公司资产直接出租拟购入不动产资产，由于重组后的运营模式与之前不一致，为了前后数据可比，安居集团以投资性房地产和家具家电作为一个资产组（以下简称“投资性房地产资产组”），根据穿透安居租赁的收益对2022年12月31日、2023年12月31日投资性房地产资产组公允价值进行了重新评估。投资性房地产的公允价值取值为“投资性房地产资产组（含家具家电）的公允价值-长期待摊费用账面价值-原作为防疫物资模拟的摊余价值”。

2、长期待摊费用的原值按照其于安居集团的历史成本反映。

3、拟购入不动产资产在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项如应收账款、预收款项、其他应收款及其他应付款，按照其于安居集团的原账面价值反映。

4、拟购入不动产资产划入项目公司前，安居集团为建造拟购入不动产资产借入借款及募集债券，并将资金用于拟购入不动产资产的建设，根据安居集团与项目公司签署的《资产划转及债务重组协议》，安居集团代为偿还长期借款、应付债券，安居集团代为偿还款项构成对项目公司的债权。

5、拟购入不动产资产划入项目公司前，拟购入不动产资产在备考财务报表期间内的进项税额留抵因未能划转未予确认其他流动资产，应付账款为拟购入不动产资产成本核算办法分摊后的余额；拟购入不动产资产划入项目公司后，按项目公司的实际财务状况归集。

6、按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

7、与拟购入不动产资产直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、管理费用、财务费用直接纳入备考利润表，其中税金及附加的房产税根据空置房产原值及单独核算租赁收入金额依据税法计算得出。

8、拟购入不动产资产划入项目公司前，同时为拟购入不动产资产和其他资产发生的未单独核算的成本费用，按各项目经营面积占比分摊。其中，拟购入不动产资产划入项目公司前土地属于划拨性质，拟购入不动产资产划转至项目公司土地拟划拨转出让后无需缴土地收益金。为了保持和项目公司运营模式一致，备考财务报表未考虑土地收益金。

9、拟购入不动产资产划入项目公司前，因拟购入不动产资产由安居租赁对外租赁运营，故备考财务报表未单独核算的管理费用取值自安居租赁的管理费用数据，并按照各项目管理面积占比进行分摊；拟购入不动产资产划入项目公司后，项目公司未单独核算的管理费用按照拟购入资产的管理面积占比进行分摊。

10、所得税费用以所得税率 25%，按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，确认当期所得税费用及递延所得税负债。

（一）备考财务报表情况

拟购入项目公司备考财务报表情况如下：

表30：拟购入项目公司备考资产负债表

单位：元

项　目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	31,377,516.55	499,760.73	-
应收账款	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	18,493,368.85	18,508,868.83	81,283.58
其他流动资产	36,951.65	-	-
流动资产合计	**49,907,837.05**	**19,008,629.56**	**81,283.58**
非流动资产：			
投资性房地产	685,796,900.00	677,566,800.00	523,676,574.66
长期待摊费用	2,252,915.90	4,036,528.40	5,241,425.73
递延所得税资产	294,587.54	1,243,172.17	2,954,967.26
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	**688,344,403.44**	**682,846,500.57**	**531,872,967.65**
资产总计	**738,252,240.49**	**701,855,130.13**	**531,954,251.23**
流动负债：			
应付账款	3,364,235.49	251,205.26	155,183,835.30
预收款项	398,881.61	150,050.31	187,831.20
应交税费	1,605,620.39	109,439.43	334,242.56
其他应付款	507,294,517.34	498,537,217.88	7,175,452.40
一年内到期的非流动负债	-	-	1,026,949.05
流动负债合计	**512,663,254.83**	**499,047,912.88**	**163,908,310.51**
非流动负债：			
长期借款	-	-	161,690,000.00
应付债券	-	-	45,000,000.00
递延所得税负债	12,984,234.87	11,611,809.87	17,747,419.07
非流动负债合计	**12,984,234.87**	**11,611,809.87**	**224,437,419.07**
负债合计	**525,647,489.70**	**510,659,722.75**	**388,345,729.58**

项　目	2025年 12月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日
净资产合计	**212,604,750.79**	**191,195,407.38**	**143,608,521.65**
负债和净资产总计	**738,252,240.49**	**701,855,130.13**	**531,954,251.23**

表31：拟购入项目公司备考利润表

单位：元

项　目	2025年	2024年度	2023年度
一、营业收入	**41,400,594.15**	**37,887,425.22**	**40,366,199.89**
减：营业成本	4,947,135.91	3,609,836.46	3,153,224.67
税金及附加	651,957.15	646,593.92	672,893.86
销售费用	-	-	-
管理费用	222,854.37	473,247.69	666,365.37
研发费用	-	-	-
财务费用	16,151,886.37	6,760,141.78	7,616,810.17
其中：利息费用	16,215,000.00	6,759,865.12	7,616,810.17
利息收入	78,089.20	0.76	-
加：其他收益	406,892.03	-	-
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列）	8,230,100.00	-16,641,317.89	10,123,124.40
二、营业利润(亏损以“-”号填列）	**28,063,752.38**	**9,756,287.48**	**38,380,030.22**
加：营业外收入	479,451.11	685,180.73	254,823.64
减：营业外支出	38.68	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列）	**28,543,164.81**	**10,441,468.21**	**38,634,853.86**
减：所得税费用	7,133,821.40	2,610,367.04	9,658,713.48
四、净利润(净亏损以“-”号填列）	**21,409,343.41**	**7,831,101.17**	**28,976,140.38**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	21,409,343.41	7,831,101.17	28,976,140.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-		
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	**21,409,343.41**	**7,831,101.17**	**28,976,140.38**

（二）主要财务指标分析

1、资产情况

表 32：拟购入项目公司备考财务报表资产情况

单位：元、%

项　目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	31,377,516.55	4.25	499,760.73	0.07	-	-
应收账款	-	-	-		-	-
预付款项	-	-	-		-	-
其他应收款	18,493,368.85	2.51	18,508,868.83	2.64	81,283.58	0.02
其他流动资产	36,951.65	0.01	-		-	-
流动资产合计	**49,907,837.05**	**6.76**	**19,008,629.56**	**2.71**	**81,283.58**	**0.02**
非流动资产：				-		-
投资性房地产	685,796,900.00	92.89	677,566,800.00	96.54	523,676,574.66	98.44
长期待摊费用	2,252,915.90	0.31	4,036,528.40	0.58	5,241,425.73	0.99
递延所得税资产	294,587.54	0.04	1,243,172.17	0.18	2,954,967.26	0.56
其他非流动资产	-	-	-		-	-
非流动资产合计	**688,344,403.44**	**93.24**	**682,846,500.57**	**97.29**	**531,872,967.65**	**99.98**
资产总计	**738,252,240.49**	**100.00**	**701,855,130.13**	**100.00**	**531,954,251.23**	**100.00**

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司资产总额分别为 531,954,251.23 元、701,855,130.13 元和 738,252,240.49 元，拟购入项目公司 2024 年末的资产总额较 2023 年末发生较大变化。2024 年，由于拟购入不动产资产土地划拨转出让并补缴土地出让金及相关税费，导致投资性房地产账面成本较 2023 年底有所增加；此外，拟购入不动产资产在 2024 年划转至项目公司，截至 2024 年 12 月 31 日，安居集团和安居租赁存在部分代收押金及运营损益尚未转入项目公司的情况，因此导致其他应收款较 2023 年底有所提升。

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司流动资产合计分别占资产总额的比重为 0.02%、2.71%和 6.76%，非流动资产合计分别占资产总额的比重为 99.98%、97.29%和 93.24%，其中投资性房地产在资产总额占比最高。

表 33：拟购入项目公司备考财务报表投资性房地产情况

单位：元

项　目	2025年 12月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日
房屋、建筑物	679,192,687.10	677,566,800.00	523,676,574.66
合计	**679,192,687.10**	**677,566,800.00**	**523,676,574.66**

截至2023年末、2024年末和2025年末，拟购入项目公司投资性房地产总额分别为523,676,574.66元、677,566,800.00元和685,796,900.00元，占资产总额的比重分别为98.44%、96.54%和92.89%。主要由房屋、建筑物构成，采用公允价值模式进行后续计量。

表 34：拟购入项目公司备考财务报表长期待摊费用情况

单位：元

项　目	2025年 12月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日
家具家电	2,252,915.90	4,036,528.40	5,241,425.73
合计	**2,252,915.90**	**4,036,528.40**	**5,241,425.73**

截至2023年末、2024年末和2025年末，拟购入项目公司长期待摊费用总额分别为5,241,425.73元、4,036,528.40元和2,252,915.90元，占资产总额的比重分别为0.99%、0.58%和0.31%。主要由家具家电构成。

2、负债情况

表 35：拟购入项目公司备考财务报表负债情况

单位：元、%

项　目	2025年 12月31日		2024年 12月31日		2023年 12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:						
应付账款	3,364,235.49	0.64	251,205.26	0.05	155,183,835.30	39.96
预收款项	398,881.61	0.08	150,050.31	0.03	187,831.20	0.05
应交税费	1,605,620.39	0.31	109,439.43	0.02	334,242.56	0.09
其他应付款	507,294,517.34	96.51	498,537,217.88	97.63	7,175,452.40	1.85
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	1,026,949.05	0.26
流动负债合计	**512,663,254.83**	**97.53**	**499,047,912.88**	**97.73**	**163,908,310.51**	**42.21**

项　目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
非流动负债:				-		-
长期借款	-	-	-	-	161,690,000.00	41.64
应付债券	-	-	-	-	45,000,000.00	11.59
递延所得税负债	12,984,234.87	2.47	11,611,809.87	2.27	17,747,419.07	4.57
非流动负债合计	**12,984,234.87**	**2.47**	**11,611,809.87**	**2.27**	**224,437,419.07**	**57.79**
负债合计	**525,647,489.70**	**100.00**	**510,659,722.75**	**100.00**	**388,345,729.58**	**100.00**

截至2023年末、2024年末及2025年末，拟购入项目公司负债总额分别为388,345,729.58元、510,659,722.75元和525,647,489.70元。

从负债结构分析，截至2023年末、2024年末及2025年末，拟购入项目公司流动负债占负债总额的比重分别为42.21%、97.73%和97.53%，非流动负债占负债总额的比重分别为57.79%、2.27%和2.47%。2024年末较2023年末负债结构发生较大变化，主要系2024年11月安居集团代项目公司提前还清长期借款和应付债券，导致非流动负债大幅降低。负债结构中的递延所得税负债为投资性房地产公允模式计量税会差异所致。负债结构中预收款项为预收租金。

表36：拟购入项目公司备考财务报表应付账款情况

单位：元

项　目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
应付家具家电款、工程款	21,053.60	21,053.60	50,978,056.82
应付土地收储款	-	-	104,184,574.23
应付物业管理费	-	-	21,204.25
应付升级费用等款项	300,881.53	-	-
应付运管费	3,042,300.36	230,151.66	-
合计	**3,364,235.49**	**251,205.26**	**155,183,835.30**

截至2023年末、2024年末及2025年末，拟购入项目公司应付账款总额分别为155,183,835.30元、251,205.26元和3,364,235.49元，占负债总额的比重分别为39.96%、0.05%和0.64%。主要由应付家具家电款、工程款、应付土地收储款、应付物业管理费、应付系统升级费用等款项和应付运营费构成。根据安居集团与拟购入项目公司签订的《资产划转及债务重组协议》，应付工程款及应付物业管理费由安居集团继续承担。

应付土地收储款系原项目用地性质为划拨地所致，2024 年转为出让地后已进行冲销，导致 2024 年末较 2023 年末应付账款降低 99.84%。

表 37：拟购入项目公司备考财务报表其他应付款情况

单位：元

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付租户押金	4,845,493.00	4,428,193.54	7,175,452.40
应付关联方借款及利息	502,449,024.34	494,109,024.34	
合计	**507,294,517.34**	**498,537,217.88**	**7,175,452.40**

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司其他应付款总额分别为 7,175,452.40 元、498,537,217.88 元和 507,294,517.34 元，占负债总额的比重分别为 1.85%、97.63%和 96.51%。主要为应付租户押金和应付关联方借款本金及利息。报告期内应付租户押金保持在相对稳定的水平。

应付关联方借款本金及利息系项目公司应付安居集团的借款本金及利息。根据安居集团与项目公司签订的《资产划转及债务重组协议》和《债权债务确认协议》，安居集团代项目公司偿还长期借款和应付债券并支付全部收储成本，构成安居集团对项目公司的债权，本金共计 325,640,578.21 元，还款期限为项目公司股权转让给第 2 期专项计划之日，借款期间的固定利息为 900,000 元/月。根据安居集团与项目公司签订的《借款协议》，安居集团为项目公司提供本金为 167,358,446.13 元的借款，用于项目公司补缴林边公寓项目、仁和公寓项目的土地出让金及相关税、费，还款期限为项目公司股权转让给第 2 期专项计划之日，借款期间的固定利息为 450,000 元/月。前述应付关联方借款本息将于本基金基金合同更新生效后以扩募募集资金偿还。

表 38：拟购入项目公司备考财务报表长期借款情况

单位：元

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
质押借款	-	-	161,860,448.21
小计	-	-	161,860,448.21
减：一年内到期部分	-	-	170,448.21
合计	**-**	**-**	**161,690,000.00**

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司长期借款总额分别为 161,690,000.00 元、0.00 元和 0.00 元，占负债总额的比重分别为 41.64%、0.00%和 0.00%。长期借款由质押借款构成，主要系原始权益人为建设仁和公寓项目而进行的银行借款，借款已于 2024 年 11 月 20 日由安居集团偿还完毕，并且有关质押等监管措施已在偿还后解除。

表 39：拟购入项目公司备考财务报表应付债券情况

单位：元

项　目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
厦门安居集团有限公司公司债券	-	-	45,856,500.84
小计	-	-	45,856,500.84
减：一年内到期部分	-	-	856,500.84
合计	**-**	**-**	**45,000,000.00**

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年末，拟购入项目公司应付债券总额分别为 45,000,000.00 元、0.00 元和 0.00 元，占负债总额的比重分别为 11.59%、0.00%和 0.00%。主要系原始权益人为建设两个项目而发行的公司债券。根据安居集团与项目公司签订的《资产划转及债务重组协议》和《债权债务确认协议》，上述由安居集团发行的公司债券项下用于林边公寓和仁和公寓建设的部分由安居集团代为偿还，构成安居集团对项目公司的债权。

3、收入及盈利水平

（1）收入情况分析

近三年，拟购入项目公司营业收入构成情况如下表所示：

表 40：拟购入项目公司备考财务报表营业收入情况

单位：元

项　目	2025 年	2024 年	2023 年
租金收入	41,400,594.15	37,887,425.22	40,366,199.89
合计	**41,400,594.15**	**37,887,425.22**	**40,366,199.89**

2023年、2024年和2025年，拟购入项目公司营业收入分别为40,366,199.89元、37,887,425.22元和41,400,594.15元。营业收入由租金收入构成。自2022年拟购入不动产资产开始运营后，营业收入总体随出租率的提高呈现稳步增长趋势，并于2023年逐渐进入稳定运营阶段；2024年1月起，仁和公寓按要求对不符合申请条件的企业租户进行清退，导致2024年项目整体出租率有所下降，2024年的营业收入较2023年有所下滑。

为进一步提升不动产项目运营表现，安居集团已沟通相关主管部门放开配租对象所在单位限制，并已取得厦门市住房和建设局2024年9月26日出具的《关于市级公共租赁住房2024年第八批次租赁方案的复函》（厦住建保障函〔2024〕11号），同意仁和公寓面向符合申请条件的在厦稳定就业的无住房职工配租，由申请人所在单位作为承租单位集体申请。仁和公寓于2024年9月29日开展2024年第八批次租赁房源的申请，该批次配租房源于2024年11月1日起租。2025年，拟购入项目公司的营业收入较上年有所提升。

除营业收入外，2023年、2024年和2025年，拟购入项目公司发生营业外收入254,823.64元、685,180.73元和479,451.11元，主要为换房费、退租违约金和其他营业外收入。

（2）营业成本及费用分析

近三年，拟购入项目公司营业成本、费用和税金情况如下表所示：

表41：拟购入项目公司备考财务报表营业成本、管理费用、税金及附加情况

单位：元、%

项　目	2025年		2024年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
空置房源管理费	-	-	471,357.21	1.24	138,400.48	0.34
物业管理费	-	-	12,335.50	0.03	43,937.89	0.11
家具家电摊销	1,816,489.34	4.39	1,751,656.72	4.62	1,690,201.32	4.19
职工薪酬	-	-	1,212,406.61	3.20	1,491,911.99	3.70
其他费用	653,485.64	1.58	405,176.45	1.07	455,138.36	1.13
运营管理费	2,700,015.30	6.52	230,151.66	0.61	-	-
税金及附加	651,957.15	1.57	646,593.92	1.71	672,893.86	1.67

项　目	2025年		2024年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	5,821,947.43	14.06	4,729,678.07	12.48	4,492,483.90	11.13

注：占比为各项成本费用占当期营业收入的比。

2023年、2024年和2025年，拟购入项目公司营业成本、管理费用和税金及附加合计分别为4,492,483.90元、4,729,678.07元和5,821,947.43元，总体水平较为稳定；占当期营业收入的比例分别为11.13%、12.48%和14.06%，比例较为平稳。营业成本及费用主要由空置房源管理费、物业管理费、家具家电摊销、职工薪酬、运营管理费等构成。2024年1月，仁和公寓按要求对不符合申请条件的企业进行清退，导致2024年的空置房源管理费有所提升。

（3）盈利情况分析

表42：拟购入项目公司备考财务报表盈利情况分析

单位：元

项　目	2025年	2024年	2023年
营业收入	41,400,594.15	37,887,425.22	40,366,199.89
营业成本及费用	5,169,990.28	4,083,084.15	3,819,590.04
营业毛利润[1]	36,230,603.87	33,804,341.07	36,546,609.85
营业毛利率	87.51%	89.22%	90.54%
税金及附加	651,957.15	646,593.92	672,893.86
EBITDA[2]	38,344,554.15	35,594,307.94	37,818,740.95
资本性支出	-	-	-
运营净收益[3]	38,344,554.15	35,594,307.94	37,818,740.95

注1：营业毛利润=营业收入-营业成本及费用，其中营业成本及费用的具体科目详见前表；营业毛利率=营业毛利润/营业收入。

注2：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+折旧摊销费用+利息支出+所得税费用-公允价值变动收益。

注3：运营净收益=EBITDA-资本性支出，拟购入项目公司在报告期内未发生资本性支出。

2023年、2024年和2025年，拟购入项目公司营业毛利润分别为36,546,609.85元、33,804,341.07元和36,230,603.87元，营业毛利率分别为90.54%、89.22%和87.51%，EBITDA分别为37,818,740.95元、35,594,307.94元和38,344,554.15元。2023年拟购入

不动产资产逐步进入稳定运营期，整体出租率较高，毛利率因营业收入的提升和空置房源管理费的降低而达到较高水平；2024 年仁和公寓清退不符合申请条件的企业租户导致项目公司整体盈利水平略有下滑；仁和公寓放开配租限制后的新配租批次起租后，项目公司 2025 年的毛利润和 EBITDA 均有所提高。

拟购入项目公司在报告期内未发生资本性支出，对应年份运营净收益计算结果与 EBITDA 相同，因此运营净收益变化情况分析同 EBITDA 。

4、对外借款

截至 2025 年 12 月 31 日，拟购入项目公司存在以安居集团为债权人的债务。

根据安居集团与项目公司签订的《资产划转及债务重组协议》和《债权债务确认协议》，安居集团代项目公司偿还长期借款和应付债券并支付全部收储成本，构成安居集团对项目公司的债权，本金共计 325,640,578.21 元，还款期限为项目公司股权转让给第 2 期专项计划之日，借款期间的固定利息为 900,000 元/月。

根据安居集团与项目公司签订的《借款协议》，安居集团为项目公司提供本金为 167,358,446.13 元的借款，用于项目公司补缴林边公寓项目、仁和公寓项目的土地出让金及相关税、费，还款期限为项目公司股权转让给第 2 期专项计划之日，借款期间的固定利息为 450,000 元/月。

除以上借款外，不动产项目不存在其他举借债务的情况。本基金完成扩募及新购入不动产项目后，暂无对外借款计划。

五、期后事项

（一）过渡期运营管理安排

重组前，不动产资产由安居集团持有。针对林边公寓，安居集团与安居租赁签署《保障性租赁住房林边公寓房源租赁协议》（AJ-经管-2022203，以下简称“《林边公寓整租协议》”），约定由安居集团将林边公寓租赁给安居租赁，并由安居租赁作为出租人对外招租；针对仁和公寓，2019 年 1 月 21 日，安居集团印发《关于授权公共租赁住房运营管理的通知》（厦安居〔2019〕23 号），授权安居租赁对外签署公共租赁住房的租赁合同并收取租金。

自划转基准日至项目公司股权转让至专项计划前为过渡期。过渡期内拟将不动产资产的运营管理模式调整为由项目公司作为出租人签署租赁协议，并委托安居租赁作为运营管理机构对不动产资产进行运营管理的模式，同时实现过渡期内资金的归集和有序划转。主要流程安排如下:

1、《林边公寓整租协议》解除

安居集团与安居租赁于2024年12月19日签署《房源租赁终止协议》（合同编号:AJ-经管-2022203终），约定《林边公寓整租协议》于2024年11月30日终止，安居租赁应将截至2024年11月30日的林边公寓房源租金以及相应的租赁押金（如有）一次性支付予安居集团。

2、过渡期租赁合同签署安排

为项目公司享有不动产资产经营所产生的租金收益，安居租赁已配合项目公司开展过渡期内存量租赁合同的换签。截至本法律意见书出具日，涉及换签的于尽职调查基准日正在履行的林边公寓及仁和公寓的租赁合同均已完成换签。

租赁合同到期后若续期或重新招租，均调整为由项目公司作为业主并收取租金的新租赁合同签署模式。

3、过渡期租金归集安排

根据资产重组安排，项目公司享有划转基准日之后不动产资产经营产生的租金收益。

（1）过渡期林边公寓租金归集安排如下:

2024年6月30日至2024年11月30日期间内，林边公寓租金在安居租赁根据《房源租赁终止协议》支付予安居集团后，由安居集团根据资产重组相关协议安排转付至项目公司。

2024年11月30日后，针对林边公寓个人租户，项目公司于2024年12月18日向银联商务支付股份有限公司厦门分公司（“银联股份”）出具《授权与服务费用确认书》，银联股份与项目公司于2024年12月18日签署《银联商务特约商户支付服务协议》（包括《银联商务特约商户支付业务申请》），结合安居租赁与银联股份于2022年4月30日签署的《全民付移动支付“线上购物车”服务协议》以及项目公司与安居

租赁于2025年3月19日签署的《合作合同》，银联股份依据项目公司确定并提供的《参数配置》，将林边公寓个人承租人的租金经由银联股份的备付金账户直接100%分账划转至项目公司在托管行开立的监督账户。2024年11月30日之后至上述协议生效日期间，林边公寓个人承租人租金收益将根据重组相关协议安排最终支付给项目公司。

2024年11月30日后，针对林边公寓企业租户租赁合同进行协商换签，换签完成的租赁合同对应租金收益由项目公司直接收取，换签完成前对应租金将依据相关协议约定及时转付予项目公司。

（2）过渡期仁和公寓租金归集安排如下:

2024年6月30日后，针对仁和公寓租赁合同进行协商换签，换签完成的租赁合同对应租金收益由项目公司直接收取，换签完成前对应租金将依据相关协议约定及时转付予项目公司。

上述安排将实现租金收入的有效归集管理。同时，REITs成功发行并存续期间，亦会采用上述租金归集安排。

4、过渡期委托管理服务

（1）运营管理服务

2025年3月19日，安居租赁与项目公司签署《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》，约定自2024年12月1日起至项目公司书面指示委托服务结束之日为止，项目公司委托安居租赁作为运营管理机构对租赁房屋提供运营管理。

（2）物业管理服务

安居租赁与项目公司签署的《林边公寓项目、仁和公寓项目委托管理服务协议》中已约定，安居租赁应负责聘请物业服务企业。2025年3月19日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《仁和公寓物业服务合同》，约定由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为仁和公寓提供物业管理服务。2025年4月3日，项目公司、安居租赁与安居物业签署《保障性租赁住房物业综合服务委托协议》，约定由项目公司、安居租赁共同作为委托方委托安居物业为林边公寓提供物业管理服务。

截至本报告签署之日，拟购入项目公司已按照前述过渡期运营管理安排实现稳定运营，拟购入项目公司纳入本基金后，项目公司核心人员、财务、运营等不存在实质变化，能够满足基金正常运作需要。

（二）拟购入项目公司的运营管理安排

本基金经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过等规定程序后，基金启动新一轮募集发售并将募集资金用于新购入不动产项目等相关法律法规允许的用途。

拟购入项目公司纳入本基金后，拟购入项目公司作为基金持有拟购入不动产资产的特殊目的载体，根据《公司章程》设置符合《公司法》等规定的最低人数的公司治理机构，不设董事会，设 1 名董事，公司法定代表人由董事担任。拟购入项目公司法定代表人、董事、监事由基金管理人指定人员担任。

本基金运作过程中，基金管理人将继续按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，安居租赁作为本基金首次发售时委托的运营管理机构，将继续受托作为运营管理机构负责本次扩募发售拟购入的不动产项目的部分运营管理职责。基金管理人、安居租赁已与拟购入项目公司就本基金签订《运营管理服务协议》，并在协议中明确约定基金管理人委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务的具体安排。

本基金运作过程中，基金及专项计划的托管人将继续按照法律法规规定，并依据《基金合同》《基金托管协议》《专项计划托管协议》，以及与基金管理人、专项计划管理人、拟购入项目公司、监管银行签署的《账户监督协议》，监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（三）拟购入项目交割安排

中金公司作为计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）签署股权转让协议，资产交割的主要安排流程如下:

（1）中金公司作为计划管理人（代表第 2 期专项计划的利益）与项目公司股东安居集团及项目公司签署《股权转让协议》，《股权转让协议》签署即生效。

（2）基金扩募及第 2 期专项计划正式设立（第 2 期专项计划设立日为交割日）；本基金以扩募资金认购第 2 期专项计划的全部不动产资产支持证券；中金基金与原始权益人完成物件交割；自交割日起，基金通过第 2 期专项计划间接成为项目公司的唯一股东，享有标的股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。转让方、受让方及项目公司于交割日后向市场监督管理部门提交申请资料并完成股权变更登记，将中金公司（代表第 2 期专项计划的利益）登记为项目公司的股东。

（3）第 2 期专项计划根据与项目公司签署的《股东借款协议》向项目公司发放股东借款，优先用于偿还交割日应付关联方债务，剩余部分（如有）用于补充生产、经营所需流动资金，根据与项目公司签署的《增资协议》向项目公司支付增资款用于偿还应付原关联方债务。

（4）交割审计完成后，《股权转让协议》约定的股权转让价款支付条件（转让价款支付条件之一为已完成股权变更登记）全部达成后，第 2 期专项计划向项目公司原股东支付股权转让价款。

上述安排为根据相关监管规定拟定的步骤和流程，未来交割的实际操作过程中将根据有关机构的实际要求办理。

第五章 拟购入不动产资产

一、拟购入不动产资产概览

拟购入不动产资产由保障性租赁住房林边公寓项目和公共租赁住房仁和公寓项目组成，与本基金已持有不动产资产均属租赁住房行业。拟购入不动产资产建筑面积合计约89,917.98平方米，可租赁面积89,917.98平方米，2025年12月31日价值时点，林边公寓项目面积出租率为95.26%，仁和公寓项目面积出租率为99.43%。拟购入不动产资产基本情况如下表所示:

表43：拟购入不动产资产基本情况

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	保障性租赁住房林边公寓项目	公共租赁住房仁和公寓项目
不动产项目业态	租赁住房	租赁住房
项目所在地	福建省厦门市思明区	福建省厦门市湖里区
资产范围	位于思明区观音山片区北部、地铁2号线东宅站、半屏山路和下堡路交叉口东北侧	位于湖里区五缘湾片区金山西路以北、支四路以南、支五路以西、金莲路以东
建设内容和规模	建筑面积21,254.68平方米，共计696套保障性租赁住房	建筑面积68,663.30平方米，共计1,993套公共租赁住房
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	21,254.68平方米	68,663.30平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2019年6月 竣工时间：2022年8月 投入运营时间：2022年9月	开工时间：2019年2月 竣工时间：2022年1月 投入运营时间：2022年4月
使用期限	2023年1月1日起至2092年12月31日止	2023年1月1日起至2092年12月31日止
剩余年限	剩余年限67年（截至2025年12月31日）	剩余年限67年（截至2025年12月31日）
用地性质	出让	出让
可供分配金额测算	根据《可供分配金额测算报告》，本基金拟购入不动产项目2026年、2027年可供分配金额分别为28,369,662.55元、28,269,026.67元，预计分派率分别为4.14%、4.12%。	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	拟入池资产已投保财产一切险及公众责任保险。 财产一切险的投保期限为自2025年5月1日零时起，至2026年4月30日二十四时止。拟购入不动产项目的财产一切险的保险金额共计人民币686,100,000.00元，能够足额覆盖评估基准日的物业评估价值。 公众责任险的投保期限为自2026年1月1日零时起，至2026年12月31日二十四时止。	
项目权属	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司依法合规通过协议出让的方式取得林边公寓和仁和公寓土地使用权，拥有林边公寓和仁和公寓不动产权证，为林边公寓和仁和公寓的合法权利人。	

项目	项目一	项目二
他项权利	无	无

二、拟购入不动产资产的权属情况

（一）资产权属情况

1、资产范围与权属概况

林边公寓位于厦门市思明区，不动产权证证载建筑面积21,254.68平方米。仁和公寓位于厦门市湖里区，不动产权证证载建筑面积68,663.30平方米。林边公寓、仁和公寓均系政府投资项目，由安居集团负责建设运营。根据林边公寓、仁和公寓的固定资产投资管理相关手续，相关实施主体均为安居集团。

安居集团与项目公司于2024年11月18日签署《资产划转及债务重组协议》（AJ-经管-2024108），安居集团与项目公司就下述资产及债务重组事项达成一致安排：（1）安居集团将林边公寓、仁和公寓及该等租赁住房内的一切设备设施（以下简称“划转资产”）划转至项目公司，双方根据协议约定享有的划转资产收益及承担的经营性负债；（2）安居集团将相关债务一并转移至项目公司。项目公司分别于2024年12月10日、2024年12月11日取得仁和公寓、林边公寓划拨状态的《不动产权证书》。

为本次扩募之目的，项目公司向厦门市资规局申请将林边公寓、仁和公寓的不动产权的权利性质由划拨变更为协议出让。厦门市资规局作为出让人、项目公司作为受让人、厦门市住建局作为第三方、项目所在地区级人民政府作为第四方于2024年12月23日就协议出让事宜共同签署了《厦门市国有建设用地使用权出让合同》。截至本尽调报告出具之日，项目公司已就林边公寓、仁和公寓取得的《不动产权证书》的相关信息如下表所示。

表44：林边项目《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	建筑面积（㎡）
1	闽(2024)厦门市不动产权第0102142号	城镇住宅用地(保障性住房)/公寓	思明区下堡路179号	4,590.67	2092年12月31日	21,254.68

表 45：仁和项目《不动产权证书》情况

序号	证号	用途	坐落	宗地面积（㎡）	土地使用权终止日期	建筑面积（㎡）
1	闽(2024)厦门市不动产权第0102161号	城镇住宅用地(公共租赁住房)/住宅	湖里区洪水头东路154号	15,805.02	2092年12月31日	17,548.72
2	闽(2024)厦门市不动产权第0102167号	城镇住宅用地(公共租赁住房)/公寓	湖里区洪水头东路156号	15,805.02	2092年12月31日	20,349.78
3	闽(2024)厦门市不动产权第0102435号	城镇住宅用地(公共租赁住房)/公寓	湖里区洪水头东路152号	15,805.02	2092年12月31日	30,764.80

综上，林边公寓的资产范围为项目公司持有的位于思明区下堡路 179 号的“闽（2024）厦门市不动产权第 0102142 号”《不动产权证书》项下证载建筑面积共计为 21,254.68 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；仁和公寓的资产范围为项目公司持有的位于湖里区洪水头东路 152、154、156 号的“闽（2024）厦门市不动产权第 0102435 号”“闽（2024）厦门市不动产权第 0102161 号”“闽（2024）厦门市不动产权第 0102167 号”《不动产权证书》项下证载建筑面积共计为 68,663.30 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权；林边公寓、仁和公寓的资产范围明确；项目公司依法合规通过协议出让的方式取得林边公寓、仁和公寓土地使用权，项目公司拥有林边公寓、仁和公寓的不动产权证，已完成了权属登记，为林边公寓、仁和公寓的合法使用权人、所有权人。

2、资产的完整性及共用资产情况

（1）林边公寓项目资产完整性

根据林边公寓《厦门市房产测绘成果报告书》《建筑物区内全体业主共有房屋清单》及项目公司持有的不动产权证，林边公寓项目所在地块范围内共建设 3 栋楼及两层地下空间，其中项目公司持有的林边公寓 696 套租赁住房位于 1 号楼的 2 至 30 层；其他专有部分为 1 号楼超市、2 号楼开闭所及地下空间车位；全体业主共有的房屋部分具体如下：1 号楼物业管理用房、消防控制室、公共开放架空空间等；2 号楼变配电室、柴油发电机房等；3 号楼门卫；地下空间人防、消防泵房等。其他专有部分面积占林边公寓项目所属固定资产投资项目建筑面积的比例未超过 50%。

除上述其他专有部分（即1号楼超市、2号楼开闭所及地下空间车位）以外，项目公司持有的林边公寓 696 套租赁住房及《民法典》第二编第二分编第六章“业主的建筑物区分所有权”规定的项目公司作为业主身份所依法享有且无法分割的对全体业主共有部分的权益（包括上述共有房屋部分 1 号楼物业管理用房、消防控制室、公共开放架空空间等；2 号楼变配电室、柴油发电机房等；3 号楼门卫；地下空间人防、消防泵房等）均纳入不动产项目范围。

林边公寓用于保障性租赁住房用途，上述未纳入不动产项目范围的专有部分物业系实际用于商业、开闭所、地下车位等用途，为林边公寓之配套设施，且项目公司目前已就林边公寓单独取得仅包含租赁住房及其分摊面积的不动产权证，故其与非入池专有部分具有可分割性。此外，原始权益人已出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺本次扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

综上，本次扩募已将实现林边公寓资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围。

（2）仁和公寓项目资产完整性

根据仁和公寓《厦门市房产测绘成果报告书》《建筑物区内全体业主共有房屋清单》及项目公司持有的不动产权证，仁和公寓项目所在地块范围内共建设 6 栋楼及两层地下空间，其中项目公司持有的仁和公寓1,993套租赁住房位于1号楼的2至33层，2号楼的2至34层，3号楼的2至33层；其他专有部分为1号楼商业、电商物流；2号楼商业；4 号楼幼儿园；地下车位；共有房屋部分具体如下：1 号楼开闭所等；2 号楼变配电室、架空活动空间等；3 号楼物业用房、配电室等；5 号楼和 6 号楼门卫。其他专有部分面积占仁和公寓项目所属固定资产投资项目建筑面积的比例未超过50%。

除上述其他专有部分（即 1 号楼商业、电商物流、2 号楼商业、4 号楼幼儿园、地下车位）以外，项目公司持有的仁和公寓1,993套租赁住房及《民法典》第二编第二分编第六章“业主的建筑物区分所有权”规定的项目公司作为业主身份所依法享有且无法分割的对全体业主共有部分的权益（包括上述共有房屋部分1号楼开闭所等；2号楼变配电室、架空活动空间等；3 号楼物业用房、配电室等；5 号楼和 6 号楼门卫）均纳入不动产项目范围。

仁和公寓用于公共租赁住房用途，上述未纳入不动产项目范围的专有部分物业系实际用于商业、幼儿园、地下车位等用途，为仁和公寓之配套设施，且项目公司目前已就仁和公寓单独取得仅包含租赁住房及其分摊面积的不动产权证，故其与非入池专有部分具有可分割性。此外，原始权益人已出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺本次扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

综上，本次扩募已将实现仁和公寓资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围。

（3）非项目公司专有部分（包括其他专有部分及共用部分）的运营安排

未纳入不动产项目范围的专有部分权利人为安居集团，具体如下：根据《民法典》二百三十一条，因合法建造等事实行为设立物权的，自事实行为成就时发生效力。上述未纳入不动产项目范围的专有部分由安居集团建造并取得相关建设手续，因此安居集团在合法建造后取得该等专有部分物权。此外，根据安居集团确认，未纳入不动产项目范围的专有部分权利人为安居集团。

针对上述非项目公司专有部分，安居集团已出具一致行动同意函，承诺在本基金存续期间，由安居集团（或安居集团指定主体）承担不动产资产所在地块内全部非项目公司专有部分（包括其他专有部分和共有部分）的运营管理职责及运营成本，并承诺就需由业主共同决策的不动产资产后续物业运营维护等事宜将与项目公司保持一致行动，确保项目公司在不动产资产公共空间改造、公用设施维修维护以及提标改造等方面具有决定权；在安居集团（或安居集团指定主体）运营管理不动产资产期间，安居集团将严格根据相关法律法规和政策要求，以及安居集团（或安居集团指定主体）制定的内部管理规定，勤勉尽责开展运营管理工作，维护公募REITs投资人利益。

综上，林边公寓涉及的共用资产不影响其稳定运营，共用资产权利人安居集团与项目公司的权责划分清晰。

（4）地下车位未纳入资产范围的原因、合理性及运营管理安排

①地下车位等非项目公司专有部分（包括其他专有部分及共用部分）未纳入资产范围的原因和合理性

a）地下车位未纳入资产范围的原因

根据原始权益人的确认，林边公寓项目和仁和公寓项目地下车位不计入建筑容积率，目前暂未办理《不动产权证》，因此未纳入资产范围。

b）不动产项目与地下车位等非入池资产具有可分割性

根据林边公寓、仁和公寓《厦门市房产测绘成果报告书》《建筑物区内全体业主共有房屋清单》及项目公司持有的不动产权证，林边公寓项目、仁和公寓项目所在地块范围内地下空间车位为专有部分，权利人为安居集团。项目公司目前已就林边公寓、仁和公寓单独取得仅包含租赁住房及其分摊面积的不动产权证。

综上，林边公寓、仁和公寓与非入池专有部分具有可分割性。

c）非入池资产不影响基础资产完整性

林边公寓项目和仁和公寓项目的实际用途为租赁住房，住宅是租赁住房的必需组成部分。地下车位等非入池资产主要为租户提供附加服务，该等业态由租户根据实际需求自主选择租赁。不动产项目和地下车位等非入池资产均独立对外提供服务并取得经营收入。不动产项目实现租赁住房功能不依赖于地下车位等非入池资产，非入池资产不影响基础资产完整性。

与此同时，原始权益人已出具《关于资产完整性的承诺函》，承诺本次扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

综上，地下车位等非入池专有部分可以与不动产资产区分，具有可分割性，非入池资产不影响不动产资产的完整性，地下车位等未纳入资产范围具有合理性。

②地下车位的运营管理安排

根据安居集团印发的《厦门安居集团有限公司保障性住房配套停车位管理办法（试行）》，安居集团采用委托方式将配套停车位交由厦门安居置业有限公司（简称“安居置业”）运营管理。配套停车位的现场运营管理由安居置业自行负责或委托配套停车位所在小区的物业服务企业负责。停车位物业管理由厦门安居物业管理有限公司（简称“安居物业”）负责实施。

安居置业与安居物业于2025年3月24日签署《地下停车位运营管理协议》（合同编号：ZY-CCW-202500006），针对林边公寓、仁和公寓所在地块的地下车位约定安居物业进行运营维护的相关事宜（协议有效期自2025年1月1日起至2025年12月31

日止）。协议约定安居物业管理范围为停车位及服务于停车位区域内的附属配套设施，包括但不限于：停车场出入口道闸、道闸附属设备及系统；停车场的通风系统、电力系统、排水系统、消防系统、照明系统、智能化系统、标识引导等设施设备。管理内容为1. 停车场巡查工作；2. 停车场保洁服务；3. 停车场道闸系统、通风系统、排水系统、电力系统、照明系统、智能化系统、标识引导、标线等设施设备巡检工作；4. 车位租用管理工作；5. 停车场的整体安全管理工作，包括但不限于火灾、水淹、人员安全、车辆防盗、紧急事故应对等。

停车费收入（含车位租金、物业服务费）最终缴付至安居置业指定的银行账户。安居置业将停车费收入中的车位物业服务费后续支付至安居物业。公摊水电费由安居物业垫付并由安居物业向安居置业据实申请拨付。

安居物业已办理停车场备案（编号：厦湖建审批停车场备（2022）025号）。截至本招募说明书出具日，林边公寓项目及仁和公寓项目的地下车位，除临时停车用户外主要由公寓租户承租。

为缓释非入池资产对不动产项目潜在的运营影响，安居集团已出具承诺函，承诺REITs项目存续期间，安居集团将确保林边项目、仁和项目地下停车场及其附属设施均依法依规运营，并采取必要保障措施促使该等附属设施持续健康平稳运营，保证服务质量。安居集团违反前述承诺对林边项目、仁和项目运营产生不利影响的，安居集团将就项目公司因此所遭受的损失承担赔偿责任。鉴于以上承诺，地下车位等非入池资产对不动产项目运营的影响风险可控。

（二）转让限制、权利负担及解除安排

1、不动产项目的转让限制及解除安排

经核查，不动产项目的《厦门市国有建设用地使用权出让合同》在约定转让限制的同时，明确了出让人、第三方和第四方对以100%股权转让方式发行REITs无异议，具体如下：“本合同项下涉及出让性质的建筑物及土地使用权，受让人需整体自持，不得分割转让、不得分割抵押，并有权按以下约定转让、出租、抵押。（一）本项目涉及出让性质的建筑物及土地使用权应整体自持，不得分割转让、不得分割抵押；转让、抵押必须经出让人、第三方和第四方同意，出让人、第三方和第四方对以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。若受让人经批准或因整体抵押处置、清算、迁出

等情形确需转让国有建设用地使用权的，由市土地储备机构回购，土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。其中，依法应当没收的，按照法律政策规定执行。（二）本项目项下涉及出让性质的建筑物及土地使用权，受让人可以出租。”

2024年11月26日，厦门市资规局向安居集团签发了《厦门市自然资源和规划局关于中金厦门安居REIT扩募并新购入不动产项目相关事项的复函》，对林边公寓和仁和公寓以100%股权转让方式发行REITs无异议。

不动产项目其他转让限制及解除安排详见“第二章 业务参与人”之“一、原始权益人”之“（六）原始权益人对拟购入不动产项目所有权情况”。

2、不动产项目的权利负担及解除安排

项目公司拥有不动产项目的不动产权证，已完成了权属登记，为不动产项目的合法使用权人、所有权人。根据安居集团说明并经适当核查，截至2026年4月1日，不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，不动产项目权属清晰并已取得相关权属证明文件。

（三）项目用途的合规性

1、林边公寓项目

林边公寓《建设用地规划许可证》记载其土地用途为“保障性住宅用地”，《建设工程规划许可证》记载其房屋用途为“保障性住房”，不动产权证记载其土地用途为“城镇住宅用地（保障性住房）”，房屋用途为“公寓”。

经安居集团说明并经适当核查，林边公寓的实际用途为作为保障性租赁住房出租给承租人作为公寓使用。

基于上述，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，林边公寓的实际用途与其规划用途、不动产权证所载用途相符。

2、仁和公寓项目

仁和公寓《建设用地规划许可证》记载其土地用途为“保障性住宅用地”，《建设工程规划许可证》记载其房屋用途为“保障性住房”，不动产权证记载其土地用途为“城镇住宅用地（公共租赁住房）”，房屋用途为“公寓/住宅”。

经安居集团说明并经适当核查，仁和公寓的实际用途为作为公共租赁住房出租给承租人作为公寓/住宅使用。

基于上述，基金管理人、计划管理人及法律顾问认为，仁和公寓的实际用途与其规划用途、不动产权证所载用途相符。

（四）仁和项目配租安排的合规性

仁和项目为位于厦门的公共租赁住房，其配租安排系依照经厦门市住建局批复的租赁方案执行，符合其所适用的《公共租赁住房管理办法》（2012年5月28日发布）、《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（2023年11月1日发布）的相关规定。

此外，厦门市住建局于2024年9月20日出具《关于林边公寓项目、仁和公寓项目申请发行基础设施 REITs 的复函》，明确仁和公寓项目自投入运营以来一直按照厦门市市级公共租赁住房相关规定运营。基于上述，就仁和公寓项目的配租流程、租户对象、租赁面积等方面是否符合《公共租赁住房管理办法》（2012年5月28日发布）、《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（2018年8月25日施行，有效期5年，2023年11月1日重新发布）的规定具体分析如下:

（1）仁和公寓的配租流程

2025年2月8日之前，根据仁和公寓各批次租赁方案及厦门市住建局对该等批次租赁方案的复函，仁和公寓的配租安排如下：申请单位根据租赁方案提交申请材料；安居租赁根据申请单位通过审核的申请职工人数确定配租房源指标；申请单位根据选房结果对符合条件的申请职工实施配租并及时提交入住人员备案信息；签署租赁合同；组织交房等。

2025年2月8日，根据厦门市住建局出具的《厦门市住房和建设局关于市级公共租赁住房常态化批次租赁方案（仁和公寓）的复函》和对应租赁方案，仁和公寓开展常态化批次租赁，配租安排如下：由职工所在单位作为申请单位，符合条件的单位职工在申请开放期内向安居租赁提交申请材料；审核通过后申请职工依据选房顺序参与

选房以确定承租房源；房源选定后安居租赁分别与申请单位及申请职工签订单位租赁合同、个人租赁合同；组织交房等。

（2）仁和公寓的配租或者招租对象符合《厦门市市级公共租赁住房管理办法》或已取得厦门市政府同意

根据《公共租赁住房管理办法》，租赁对象的具体条件由直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号）第十一条规定：“公共租赁住房的租赁对象为：（一）具有本市户籍的住房收入困难家庭；（二）未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才；（三）在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体”。就仁和公寓项目而言，租赁对象应符合《厦门市市级公共租赁住房管理办法》规定的“在厦稳定就业的其他无住房职工”或应取得厦门市政府同意，具体如下：

根据仁和公寓租赁合同台账，截至2025年12月31日，仁和公寓对外出租租赁住房共1,981套。其中1,795套为根据各批次租赁方案出租（对应批次为：2021年第十七批、2022年第十八批、2022年第十三批、2023年第七批、2024年第七批、2024年第八批、常态化批次）；186套为经厦门市政府同意面向复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院、中国东方航空股份有限公司厦门分公司出租的周转房（简称“周转房”）。

针对前述1,795套租赁住房，其对应的批次租赁方案中已列明申请对象（相关单位的无住房职工或在厦稳定就业的无住房职工）和申请条件（在厦无住房或及未享受政府其他住房优惠政策，并与单位签订1年以上劳动合同等），根据安居集团说明，该等租赁住房已按其对应的批次租赁方案对外出租，因此，满足《厦门市市级公共租赁住房管理办法》对于公共租赁住房的租赁对象要求。

针对前述186套周转房，由复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院、中国东方航空股份有限公司厦门分公司承租已取得厦门市政府书面同意。因此，虽周转房未按批次租赁方案对外出租，但其出租事宜已经取得厦门市政府的批准。此外，厦门市住建局于2024年9月20日出具《关于林边公寓项目、仁和公寓项目

申请发行基础设施REITs的复函》，明确仁和公寓1,993套租赁住房是市级公共租赁住房，自投入运营以来一直按照厦门市市级公共租赁住房相关规定运营。

因此，仁和公寓的租赁对象符合《厦门市公租房管理办法》或已取得厦门市政府同意。

（3）仁和公寓的建筑面积基本符合《厦门市市级公共租赁住房管理办法》的规定

根据仁和公寓的测绘文件并经安居集团确认，仁和公寓的各房型及面积如下：1号楼：106套一房型（面积为45.42平方米或45.83平方米）；192套二房型（面积为60.74平方米）；11套三房型（面积为95.49平方米）。2号楼：660套单间公寓（面积为30-32平方米之间）。3号楼1,024套单间公寓（面积为29-31平方米之间）。

《公共租赁住房管理办法》未约定公共租赁住房面积控制标准；《厦门市公租房管理办法》规定：新建公共租赁住房的建筑面积控制标准为：单间公寓30平方米左右，一房型45平方米左右，二房型60平方米左右，三房型70平方米左右，以一房型和单间公寓为主。因此，仁和公寓以单间公寓和一房型为主，占比约为89.8%，且除11套三房型面积超出规定外，其他房型面积符合《厦门市公租房管理办法》的要求。

因此，仁和公寓的建筑面积基本符合《厦门市公租房管理办法》的规定。

（五）经营资质

根据安居集团说明，项目公司经营林边公寓的方式为将林边公寓作为保障性租赁住房对外出租用于居住用途；经营仁和公寓的方式为将仁和公寓作为公共租赁住房对外出租用于居住用途，项目公司从事前述业务无需取得特别的经营资质。

（六）调查结论

（1）项目公司拥有不动产项目的不动产权证，已完成了权属登记，为不动产项目的合法使用权人、所有权人。不动产项目权属清晰;

（2）本次扩募已将实现林边公寓、仁和公寓资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围。林边公寓、仁和公寓涉及的共用资产不影响其稳定运营，共用资产权利人安居集团与项目公司的权责划分清晰。

（3）不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权均未被设置担保物权，不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形;

（4）林边公寓、仁和公寓的实际用途与其规划用途、不动产权证所载用途相符。

（5）项目公司从事将其持有的相应目标不动产资产对外出租的业务无需取得特别的经营资质。

三、拟购入不动产资产的合法合规性

（一）不动产项目合法合规性

不动产项目履行了投资审批、规划、用地、节能审查、环境影响评价、施工许可、竣工验收程序，并取得了相应的建设手续文件。具体如下:

1、林边公寓项目

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	厦发改投资函〔2018〕395号	正常办理	《厦门发展改革委关于开展保障性住房林边公寓项目前期工作的函》。 根据厦门市发展和改革委员会于2025年3月26日出具的《关于中金厦门安居REIT扩募并新购入不动产项目相关事项的复函》，林边公寓项目取得的《厦门发展改革委关于开展保障性住房林边公寓项目前期工作的函》实际为项目建议书批复。
		可行性研究报告批复	2019年3月4日	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2019〕38号	正常办理	可研带概算批复
			2019年6月27日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2019〕301号	正常办理	《厦门市发展改革委关于保障性住房洪茂居住区一期工程等项目资金来源的复函》
			2020年7月24日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2020〕337号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》
		初步设计批复	2019年3月4日	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2019〕38号	正常办理	可研带概算批复
			2019年6月27日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2019〕301号	正常办理	《厦门市发展改革委关于保障性住房洪茂居住区一期工程等项目资金来源的复函》
			2020年7	厦门市发	厦发改投资函	正常办理	《厦门市发展改革委关于

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
			月24日	展和改革委员会	〔2020〕337号		调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》
		企业投资项目核准（2004年以后）	/	/	/	/	非企业投资项目
		企业投资项目备案（2004年以后）	/	/	/	/	非企业投资项目
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2019年2月13日	厦门市规划委员会	选字第350206201911002号	正常办理	/
		建设用地规划许可证	2019年3月5日	厦门市规划委员会	地字第350203201911003号	正常办理	/
		建设工程规划许可证	2019年3月19日	厦门市规划委员会	建字第350203201911020号	正常办理	/
3	用地	土地取得方式	出让				/
		土地预审	2019年2月15日	厦门市国土资源与	厦国土预审思明区（2019）第001号	正常办理	/

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）		房产管理局			
		建设用地批准书（2019年9月以前）	2019年3月29日	厦门市国土资源与房产管理局直属分局	厦门市（县）[2019]厦国直建字第010号	正常办理	/
		建设项目土地使用权证（不动产权证）	2024年12月26日	厦门市自然资源和规划局	闽（2024）厦门市不动产权第0102142号	正常办理	/
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	/	/	/	投资建设时无需办理	根据林边公寓项目建设时有效的《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第44号）第六条、第十条的规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收。《保障性住房林边公寓项

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
							目可行性研究报告》第五章“第五章节能节水措施及绿色建筑”第5.1节“能耗指标分析及节能措施”第5.1.1条“能耗指标分析”第三项“能耗指标”载明，项目总用能326.55吨标煤（当量值），年用电量93.30万kWh。林边公寓项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时。因此，林边公寓项目不单独进行节能审查，亦无需办理节能验收。
5	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2019年1月9日	/	备案号:201935020300000018	正常办理	环境影响登记表
6	施工许可	施工许可证	2019年6月3日	厦门市建设局	编号:350200201906030101	正常办理	/
7	竣工验收	综合验收	2022年7月13日	厦门市建设局	编号:350200202207134129	正常办理	/
		消防验收	2022年7月8日	厦门市建设局	厦建消验〔2022〕100号	正常办理	/
		规划验收	2022年7月5日	厦门市自然资源和规划局	核字第350203202211012号	正常办理	/
		环保验收	/	/	/	投资建设时无需办理	根据《建设项目环境保护管理条例（2017修订）》第十七条，编制环境影响报告书、环境影响报告表的建设项目竣工后，建设单位应当按照国务院环境保护行政主管部门规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，编制验收报告。本项目已编制环境影响登记表，无需进行环保验收。

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
		节能验收	/	/	/	投资建设时无需办理	如“节能审查”部分备注所述，林边公寓项目不适用节能审查及节能验收。
8	外资	商务部门关于外商投资企业的批复	/	/	/	投资建设时无需办理	/
		外商投资安全审查意见	/	/	/	投资建设时无需办理	/
9	特定行业投资管理合规性手续	保障性租赁住房项目认定书	2024年12月17日	厦门市保障性租赁住房领导小组办公室	厦保租认定（2022）15号（总第15号）	正常办理	/

2、仁和公寓项目

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
1	审批、核准或备案	项目建议书批复	/	/	/	投资建设时无需办理	该项目已取得《厦门市发展改革委关于下达2018年第一批市级基建项目前期工作计划的通知》，其中载明：“为简化项目审批手续，列入本计划的项目不再报批项目建议书。”
		可行性研究报告批复	2018年2月5日	厦门市发展和改革委员会	厦发改审批〔2018〕22号	正常办理	可研批复
			2018年5月15日	厦门市发展和改革委员	厦发改投资函〔2018〕194号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房珩琦公寓等8个项目资金来源的复函》

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
				会			
		初步设计批复	2018年8月29日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资〔2018〕549号	正常办理	《厦门市发展改革委关于保障性住房仁和公寓项目投资概算的批复》
			2020年7月24日	厦门市发展和改革委员会	厦发改投资函〔2020〕337号	正常办理	《厦门市发展改革委关于调整保障性住房官浔公寓等八个项目建设内容及投资概算的函》
		企业投资项目核准（2004年以后）	/	/	/	/	非企业投资项目
		企业投资项目备案（2004年以后）	/	/	/	/	非企业投资项目
2	规划	建设项目选址意见书（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2018年1月9日	厦门市规划委员会	选字第350206201808003号	正常办理	/
		建设用地规划许可证	2018年2月7日	厦门市规划委员会	地字第350206201808008号	正常办理	/
		建设工程规划许可证	2018年10月18日	厦门市规划委员会	建字第350206201808121号	正常办理	地上部分
			2018年3月19日	厦门市规划委员会	建字第350206201808052号	正常办理	桩基及地下室工程
			2019年5月20日	厦门市规划委员会	（2019）厦规直建设准更第037号	正常办理	《准许规划许可变更决定书》
			2021年2月5日	厦门市自然资源和	厦资源直建设准更〔2021〕第009号	正常办理	《准许规划许可变更决定书》

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
				规划局			
3	用地	土地取得方式	出让				/
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2018年1月15日	厦门国土资源与房产管理局直属分局	厦国土预审湖里区（2018）第003号	正常办理	《建设项目用地预审意见书》
		建设用地批准书（2019年9月以前）	2018年3月11日	厦门国土资源与房产管理局直属分局	厦门市（县）[2018]厦国直建字第072号	正常办理	/
		建设项目土地使用权证（不动产权证）	2024年12月26日	厦门市自然资源和规划局	闽（2024）厦门市不动产权第0102435号 闽（2024）厦门市不动产权第0102161号 闽（2024）厦门市不动产权第0102167号	正常办理	/
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	/	/	/	投资建设时无需办理	根据仁和公寓项目建设时有效的《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发展和改革委员会令第44号）第六条、第十条的规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
							进行验收。 《保障性住房仁和公寓项目可行性研究报告》第五章“节能节水措施及绿色建筑”第5.1节“能耗指标分析及节能措施”第5.1.1条“能耗指标分析”第三项“能耗指标”载明，项目总用能326.55吨标煤（当量值），年用电量93.30万kWh。仁和公寓项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时。因此，仁和公寓项目不单独进行节能审查，亦无需办理节能验收。
5	环境影响评价	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复	2018年3月5日	厦门市环境保护局湖里分局	厦环(湖)审(2018)10号	正常办理	《关于保障性住房仁和公寓项目环境影响报告表的批复》
6	施工许可	施工许可证	2019年1月30日	厦门市建设局	编号:350200201901300301	正常办理	地下室及上部主体工程施工许可证（原施工许可证）
			2019年6月27日	厦门市建设局	编号:350200201901300301-1	正常办理	地下室及上部主体工程施工许可证
			2019年11月1日	厦门市建设局	编号:350200201911010201	正常办理	精装修工程及幕墙工程施工许可证
7	竣工验收	综合验收	2022年3月7日	厦门市建设局	编号:350200202203074054	正常办理	《建设工程竣工验收备案证明书》
		消防验收	2022年2月24日	厦门市建设局	厦建消验〔2022〕33号	正常办理	《特殊建设工程消防验收合格意见书（房建工程）》
		规划验收	2021年9月22日	厦门市自然资源和规划局	核字第350206202108026号	正常办理	桩基及地下室工程
			2022年1月14日	厦门市自然资	核字第350206202208001号	正常办理	地上部分

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	处理方式	备注
				源和规划局			
		环保验收	2024年7月20日	厦门安居集团有限公司	/	投资建设时未办理但已补办	《保障性住房仁和公寓项目竣工环境保护验收意见》
		节能验收	/	/	/	投资建设时无需办理	如“节能审查”部分备注所述，仁和公寓项目不适用节能审查及节能验收。
8	外资	商务部门关于外商投资企业的批复	/	/	/	投资建设时无需办理	不适用
		外商投资安全审查意见	/	/	/	投资建设时无需办理	不适用

经核查，截至2026年4月1日，原始权益人不存在因不动产项目不满足环境保护、城市规划、工程建设质量和安全标准而受到行政处罚的情况。

综上，不动产项目已依法取得了固定资产投资、建设手续文件，该等项目手续合法合规。

（二）不动产项目性质

1、林边公寓为保障性租赁住房

厦门市保障性租赁住房领导小组办公室针对林边公寓于2024年12月17日出具了《保障性租赁住房项目认定书》（厦保租认定（2022）15号（总第15号）），其中载明：根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6号）和《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理试行操作细则》等文件精神，现将林边公寓认定为保障性租赁住房项目。该项目位于思明区观音山半屏山路与下堡路交叉口东北侧，临近地铁2号线东宅站东侧，类型为住宅型。租赁住房建筑面积总计21,254.68平方米，总计696套（间）。该项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售，不

得以“高收低租、长收短付”等高风险方式经营。项目租金执行《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》相关要求。项目主体房源、合同、租金等须在厦门市住房租赁交易服务系统网签备案或合同信息采集，接受住房、属地等相关部门监管。本项目认定书有效期截至2092年12月31日。

2、仁和公寓为厦门市市级公共租赁住房

根据《厦门市住房保障和房屋管理局关于明确纳入国家公租房计划任务房源的通知》（厦房保障〔2020〕39号）及其附件《厦门市纳入省级和国家计划公租房房源清单（2020年3月）》，仁和公寓项目共1993套租赁住房已纳入省级和国家公租房计划中公共租赁住房的项目类别中，管理主体为市本级。

根据《厦门市住房和建设局关于林边公寓项目、仁和公寓项目申请发行基础设施REITs的复函》，仁和公寓项目1993套租赁住房是市级公共租赁住房，自投入运营以来一直按照厦门市市级公共租赁住房相关规定运营。

（三）潜在外部影响因素分析

根据现场踏勘的情况，未发现拟购入不动产项目在报告期内存在受自然灾害显著影响的情况。基金运作期内，不动产项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃等不可抗力，对设施的维护情况、房屋建筑的安全性、项目的持续经营能力等造成不利影响，导致项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。

在报告期内，未发现拟购入不动产项目的经营情况与汇率变化和外贸环境存在显著的相关特性。基金运作期内，汇率变化和外贸环境可能导致不动产项目所在地的宏观经济情况出现波动，并可能影响租户的经营情况及租赁需求，间接影响不动产项目的租赁价格和出租率水平。

在报告期内，未发现拟购入不动产项目受到担保、诉讼和仲裁等因素显著影响的情况。详情请参考本章关于拟购入不动产资产的权属情况的调查情况。

（四）项目符合《扩募及新购入不动产指引》相关要求

经核查，管理人及律师认为，本次新购入不动产项目符合《扩募及新购入不动产指引》第五条、第六条、第七条、第九条、第十条相关要求，具体如下:

1、本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第五条的相关要求

（1）本次新购入不动产项目不会导致不动产基金不符合基金上市条件

1）本基金的募集符合《基金法》的规定

本基金首次募集经中国证监会 2022 年 7 月 27 日证监许可〔2022〕1650 号文《关于准予中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》准予注册募集；本基金本次新购入不动产项目涉及的扩募发售，将在中国证监会对本基金变更注册予以批复，并经基金份额持有人大会表决通过后实施。因此，本基金的募集符合《基金法》的规定。

2）本基金的合同期限为五年以上

本基金的合同期限为自首次发售基金合同生效之日起 71 年，存续期届满后，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，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。因此，本基金的合同期限为五年以上。

3）本基金的募集金额不低于两亿元人民币

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 5 亿份，本基金首次发售募集资金规模为 130,000.00 万元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）；本基金的本次新购入不动产项目不会导致本基金的募集金额低于两亿元人民币。

4）本基金的基金份额持有人不少于一千人

根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度报告》，截至 2025 年 12 月 31 日，本基金的基金份额持有人户数为 17,608 户；本基金的本次新购入不动产项目不会导致本基金的基金份额持有人少于一千人。

5）本基金符合基金份额上市交易规则规定的其他条件

本基金已于 2022 年 8 月 31 日起在上海证券交易所上市交易，本基金在上海证券交易所的上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《公募 REITs 指引》及其他适用规定、交易所业务规则等。因此，本基金符合基金份额上市交易规则规定的其他条件。

（2）本次新购入不动产项目与不动产基金当前持有不动产项目为同一业态

本基金拟购入的林边公寓、仁和公寓与本基金目前持有的园博公寓、珩琦公寓为同一业态，均为租赁住房项目。

（3）本次扩募有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。

本基金本次扩募拟投资的不动产项目包括林边公寓、仁和公寓，符合本基金的投资范围和投资组合要求。本基金已持有的不动产项目位于厦门市集美区，本次拟新投资的不动产项目位于厦门市思明区、湖里区，拓展了本基金投资组合的区域范围，提高了投资组合的分散性。同时，本次拟新投资的不动产项目运营时长均满三年，运营管理成熟。因此，本基金投资于上述新购入不动产项目有利于扩充本基金对厦门市各区域租赁住房资产的覆盖范围，可以有效分散本基金资产组合风险，拓展本基金持有的租赁住房资产组合，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

因此，本次新购入不动产项目有利于本基金形成或者保持良好的不动产项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益。

（4）本次新购入不动产项目有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力

本次扩募可以通过以下方面增强不动产基金的持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力:

1）本次新购入项目能够进一步提升资产多元化，分散投资风险、优化资产配置

本基金已持有不动产项目资产位于厦门市集美区，拟新购入不动产项目资产位于思明区、湖里区。本基金通过扩募新购入不动产项目后，将持有位于厦门市的一个保障性租赁住房资产和一个公租房资产，能够有效分散单一区域或项目带来的风险，提高整体资产组合的抗风险能力。同时，基金扩募可以引入新的优质资产，优化现有资产配置，能够提升资产组合的整体质量和收益稳定性，提升综合竞争力和吸引力。

2）本次基金扩募能够扩大基金规模效应，提升基金收益

根据可供分配金额测算报告，假设本基金于 2025 年 12 月 31 日完成本次扩募，本

次扩募完成前 20 个交易日基金平均的市值[2]约为 21.296 亿元，假设本次扩募拟募集规模为 6.857 亿元，扩募后本基金规模预计合计约为 28.153 亿元。本次基金扩募并新购入项目后，基金 2026 年度的预测年化现金分派率由 2.60%上升至 2.97%，2027 年度的预测现金分派率由 2.60%上升至 2.97%。随着本基金本次扩募并新购入不动产项目，基金规模效应进一步显现，预计分派率将得到进一步提升，增强基金竞争力和吸引力。

3）本次基金扩募后，基金份额将进一步增加，增强市场流动性

本基金首次发行份额 5 亿份，本次扩募并新购入项目后，本基金份额将进一步增加。随着本基金持有资产数量及基金份额的增加，有助于提升市场交易活跃度，有助于提高基金在二级市场的流动性和交易量。

（5）本次拟购入不动产项目不会导致不动产基金持有人结构发生重大变化，不会影响基金保持健全有效的治理结构

基金持有人结构方面，如本次扩募发售及新购入不动产项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，基金份额持有人结构可能发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同享有本基金当前已持有不动产项目及本次拟购入不动产项目所带来的权益。根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年中期报告》，截至 2025 年 12 月 31 日，机构投资者占本基金总份额的比例为 98.40%，个人投资者占本基金总份额的比例为 1.60%，本基金上市以来的持有人结构稳定。同时，本次扩募发售及新购入不动产项目后，原始权益人及关联方拟继续持有不低于 34%的本次基金扩募份额，不会对持有人结构产生重大影响。

治理结构方面，本次新购入不动产项目后，本基金将保持健全有效的治理结构。中金基金管理有限公司（以下简称“中金基金”）继续担任基金管理人、中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）继续担任资产支持证券管理人。管理人将继续遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据《基金合同》的约定，积极参与本基金的治理运作，履行管理人职责。同时，安居租赁继续担任首次发售不动产项目（园博公寓和珩琦公寓）的运营管理机构，同时担任本次扩募的林边公寓和仁和公寓的运营管

[2] 扩募交易完成前基金市值=2025 年 12 月最后一个交易日（含）前 20 个交易日本基金交易均价×扩募前基金份额，其中 2025 年 12 月最后一个交易日为 2025 年 12 月 31 日；2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日交易均价=2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日基金交易总额÷2025 年 12 月 31 日（含）前 20 个交易日基金交易总量，不含大宗交易。

理机构。因此，本基金本次扩募后的整体架构和治理结构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，本基金的治理结构未发生重大变化。

因此，本次拟购入不动产项目不会导致不动产基金持有人结构发生重大变化，不会影响基金保持健全有效的治理结构。

（6）本次新购入不动产项目主要参与机构未发生变化

本基金本次新购入不动产项目的基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人、原始权益人、运营管理机构均与首次发售保持一致。

2、本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第六条的相关要求

（1）根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，本基金上市之日至本尽调报告出具之日已满 6 个月；根据本基金上市以来披露的本基金季度报告、中期报告、年度报告（以下合称“本基金定期报告”），报告期内（即2022年8月22日至2025年12月31日期间），本基金运作整体合法合规，无损害基金份额持有人利益的行为。本基金投资运作稳健，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《新购入不动产指引》第六条第（二）款的规定。

（3）本基金会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，根据《中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年度审计报告》，本基金最近1年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告，符合《新购入不动产指引》第六条第（三）款的规定。

3、本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第七条的相关要求

经法律顾问适当核查基金管理人于上海证券交易所公开披露的本基金公告、登录主管部门网站及公示系统查询并经安居集团确认，截至2026年4月1日，安居集团最近一年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，符合《新购入不动产指引》第七条第（六）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排，

符合《新购入不动产指引》第七条第（一）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人最近 2 年未因重大违法违规行为而受到处罚；最近 1 年未被采取重大监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形，符合《新购入不动产指引》第七条第（二）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人现任有关主要负责人员最近 36 个月内未受到中国证监会的行政处罚；最近 12 个月内未受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的重大监管措施，符合《新购入不动产指引》第七条第（三）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人不存在擅自改变不动产基金前次募集资金用途未作纠正的情形，符合《新购入不动产指引》第七条第（四）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人最近一年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形，符合《新购入不动产指引》第七条第（五）款的规定。

经法律顾问登录主管部门网站及公示系统查询并经中金基金确认，截至 2026 年 4 月 1 日，基金管理人最近三年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为，符合《新购入不动产指引》第七条第（六）款的规定。

4、本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第九条的相关要求

本基金新购入不动产项目适用扩募资金作为资金来源，基金管理人承诺遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障本基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序，符合《新购入不动产指引》第九条的规定。

5、本基金申请新购入不动产项目满足《新购入不动产指引》第十条的相关要求

安居集团符合《公募 REITs 指引》第八条相关规定；安居集团已出具《承诺函》，承诺事项包括：“本公司或本公司同一控制下关联方参与本基金份额战略配的比例合计不低于本次扩募发售数量的 34%，并根据《指引》及上海证券交易所相关业务规则

履行份额持有期、禁止质押的要求”“本公司将履行《指引》第四十三条的规定的义务，如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益，以确保本基金投资者和贵司的合法权益”,符合《新购入不动产指引》第十条的规定。

综上，管理人和律师认为，本基金本次新购入不动产项目符合《新购入不动产指引》第五条、第六条、第七条、第九条、第十条规定。

（五）调查结论

不动产项目履行了投资审批、规划、用地、节能审查、环境影响评价、施工许可、竣工验收程序，并取得了相应的建设手续文件。不动产项目已履行项目建设应履行的环境保护相关手续，符合城市规划要求，已通过竣工验收，工程建设质量和安全标准符合相关要求。

截至2025年12月31日，不动产资产不存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

四、拟购入不动产资产的使用现状及维护情况

（一）所处区位和建设规划

1、林边公寓项目

（1）区位情况

林边公寓坐落于厦门岛内，位于思明区东部，地处思明区和湖里区交界位置，区位条件优越。项目周边5公里内可至厦门市观音山国际商务中心、软件园二期和万达商圈。项目距离厦门高崎国际机场直线距离7.2公里，驾车约20分钟；距离厦门站直线距离8.6公里，驾车约25分钟；距离厦门轮渡码头直线距离13.1公里，驾车约35分钟。

图 6：林边公寓项目的区位情况

资料来源：仲量联行

（2）周边交通情况

林边公寓周边路网密集，交通基础设施较为完善。项目紧邻下堡路、半屏山路等城市道路，邻近环岛干道和环岛东路等城市主干道，经由此可快速抵达城市中心区域和周边地区。项目距离地铁 2 号线东宅地铁站直线距离仅约 200 米，距离塔埔社区公交车站直线距离仅约 200 米，租户地铁、公交通勤出行十分便利。从未来交通规划来看，林边公寓邻近厦金大桥（厦门段）出入口，该项目预计于 2026 年底前建成通车，届时将成为连接厦门本岛和厦门翔安国际机场最便捷的通道，将为周边居民日常出行提供良好条件。

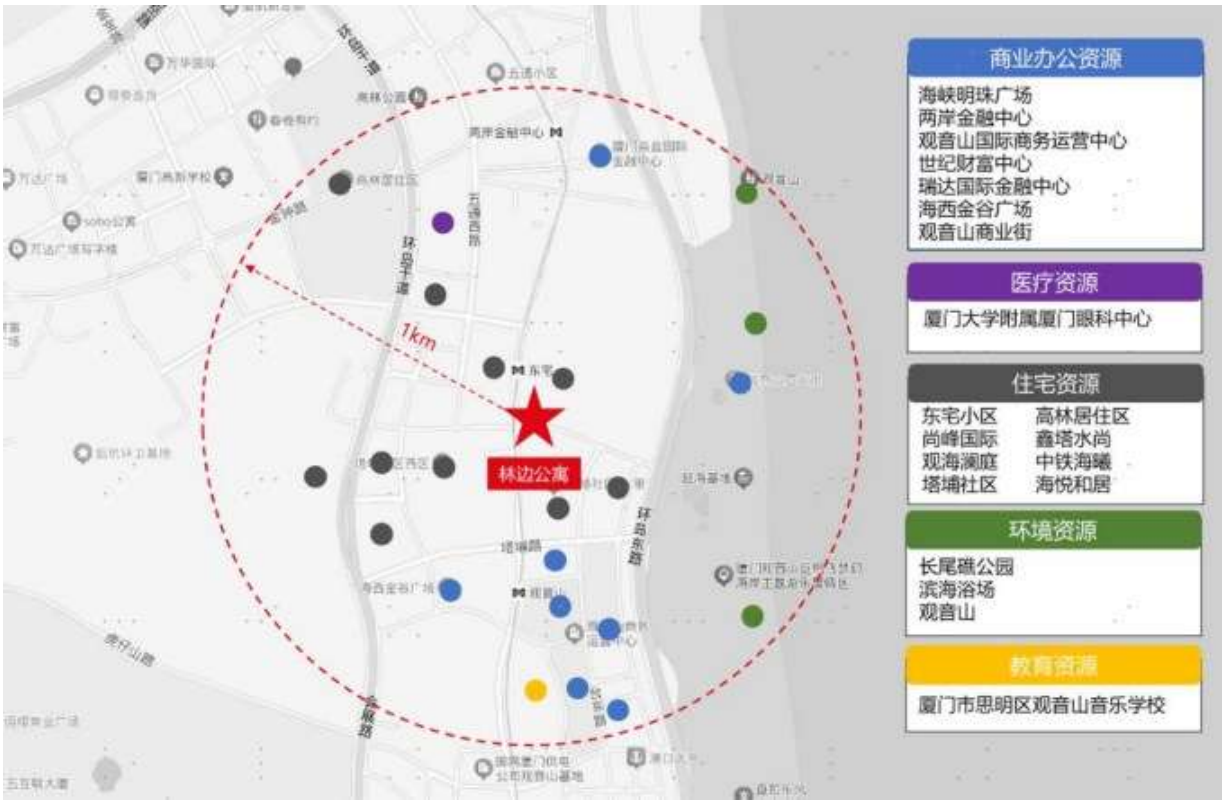
图 7：林边公寓项目周边交通情况

资料来源：仲量联行

（3）配套设施

林边公寓周边办公商业氛围成熟，拥有观音山国际商务中心、观音山商业街等商业办公项目，邻近观音山景区、长尾礁公园、滨海浴场等公园和景点，人文景观资源丰富。教育资源方面，项目附近有厦门市思明区观音山音乐学校等；医疗卫生配套方面，项目邻近厦门大学附属厦门眼科中心等，满足租户的医疗健康需求。

图 8：林边公寓项目周边1公里内配套设施分布情况



资料来源：仲量联行

2、仁和公寓项目

（1）区位情况

仁和公寓坐落于厦门岛内，位于厦门市湖里区东南部，区位条件优越。项目周边5公里内可至五缘湾商圈、厦门市观音山国际商务中心和软件园二期。项目距离厦门高崎国际机场直线距离4.5公里，驾车约15分钟；距离厦门站直线距离7.0公里，驾车约20分钟；距离厦门轮渡码头直线距离11.0公里，驾车25分钟。

图 9：仁和公寓项目的区位情况

资料来源：仲量联行

（2）周边交通情况

仁和公寓周边路网密集，交通基础设施较为完善。项目紧邻洪水头东路、金山中路等城市道路，邻近云顶北路和仙岳路等城市主干道，经由此可快速抵达城市中心区域和周边地区。公共交通方面，项目周边 500 米范围内拥有田里站、弘爱医院北门站和厦心医院北门站等公交车站，租户公交出行条件便利。截至 2025 年 6 月 30 日，仁和公寓周边暂无关于道路新建、拓宽、改造、封闭等未来交通规划信息。

图 10：仁和公寓项目周边交通情况

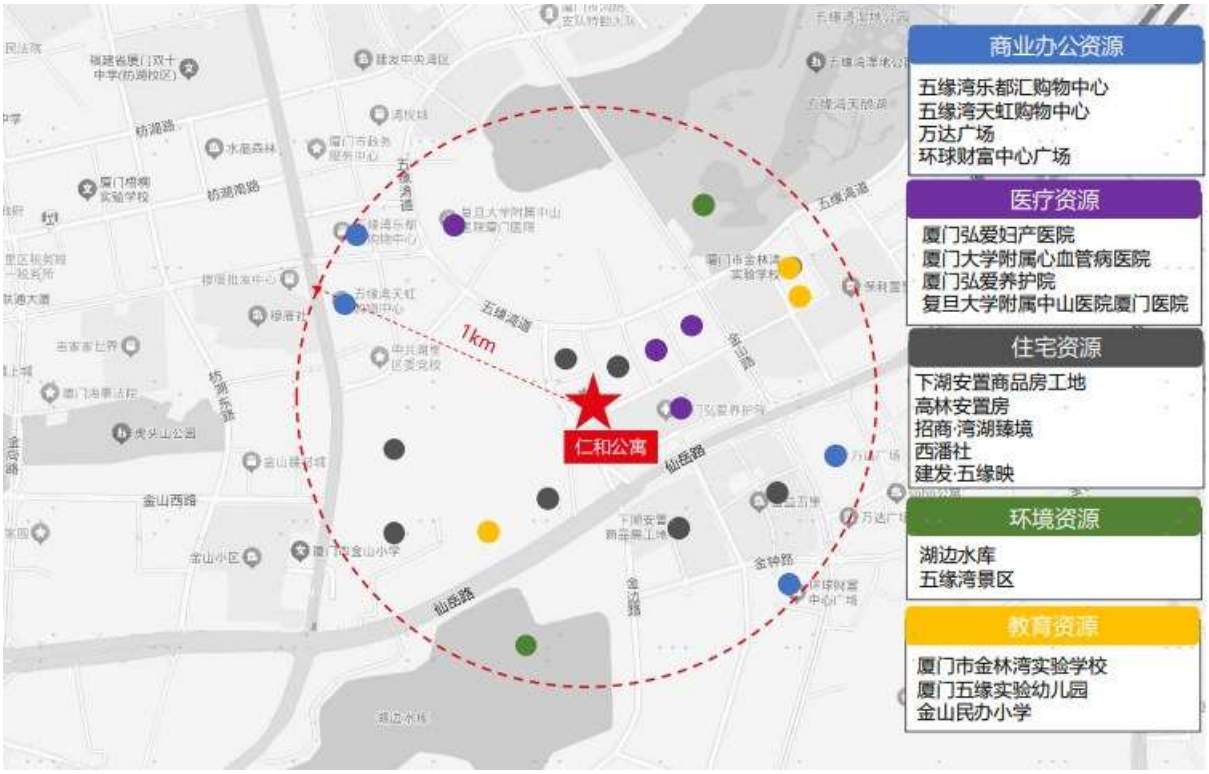
资料来源：仲量联行

图 11：仁和公寓周边主要医院分布

（3）配套设施

仁和公寓周边拥有湖里万达广场、银泰百货、五缘湾天虹购物中心等商业办公项目，邻近五缘湾湿地公园、湖边水库等公园和景点，人文景观资源丰富。教育资源方面，项目附近有厦门市金林湾实验学校、金山民办小学等；医疗卫生配套方面，项目周边医疗机构集聚，包括厦门弘爱医院、厦门弘爱妇儿医院、厦门大学附属心血管病医院、复旦大学附属中山医院厦门医院等，满足租户的医疗健康需求。

图 12：仁和公寓项目周边1公里内配套设施分布情况



资料来源：仲量联行

（二）基础资产状况

1、林边公寓项目

林边公寓项目位于厦门市思明区下堡路 179 号，由 1 栋 30 层的高层公寓组成，2022 年 7 月竣工，同年 9 月投入运营，钢混结构，建筑面积合计 21,254.68 平方米，公寓位于 2-30 层，共计 696 套，房型均为单间公寓。截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目已部分出租，正常使用中，维护状况良好，建筑物情况明细如下：

表 46：林边公寓建筑物状况

楼栋	用途	规模(平方米)	总层数	层高	设施设备及装修状况描述
下堡路179号	保障性租赁住房	21,254.68	30	约3米	保障性租赁住房位于2-30层，户型均为单间公寓，每层24套，共计696套； **建筑外立面：**真石漆；公共区域：一层大堂、走廊及楼梯间地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面。 **室内装修：**入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 **家具家电：**床、床垫、衣柜、书桌、书椅、鞋柜、空调、热水器等。 **设施设备：**智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、5部电梯。

2、仁和公寓项目

仁和公寓项目位于厦门市湖里区洪水头东路152号、154号、156号，由2栋33层、1栋34层的高层公寓组成，2022年3月竣工，同年4月投入运营，钢混结构，建筑面积合计68,663.30平方米，公寓位于2-34层，共计1,993套，主力房型为单间公寓，另有一房型、二房型、三房型，房型分布情况如下：

表 47：仁和公寓房型分布

户型	套数	租赁面积（平方米）
单间公寓	1,684	51,114.58
一房型	106	4,836.25
二房型	192	11,662.08
三房型	11	1,050.39
合计	**1,993**	**68,663.30**

截至2025年12月31日，仁和公寓项目已部分出租，正常使用中，维护状况良好，建筑物情况明细如下：

表 48：仁和公寓建筑物状况

楼栋	用途	规模（平方米）	总层数	层高	设施设备及装修状况描述
洪水头东路 152 号	公共租赁住房	30,764.80	33	约 3 米	公共租赁住房位于 2-33 层，户型为单间公寓，每层 32 套，共计 1,024 套； **建筑外立面：**真石漆；公共区域：一层大堂、走廊及楼梯间地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面。 **室内装修：**入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 **家具家电：**床、床垫、衣柜、书桌、书椅、鞋柜、空调、热水器等。 **设施设备：**智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、7 部电梯。
洪水头东路 154 号	公共租赁住房	17,548.72	33	约 3 米	公共租赁住房位于 2-33 层，户型为一房型、二房型、三房型，每层 9 套/10 套，共计 309 套； **建筑外立面：**真石漆；公共区域：一层大堂、走廊及楼梯间地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面。 **室内装修：**入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 **家具家电：**一房型均配备床、床垫、衣柜、书桌、书椅、鞋柜、空调、热水器等；二房型及三房型未配备家具家电。 **设施设备：**智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4 部电梯 2 部步梯。
洪水头东路 156 号	公共租赁住房	20,349.78	34	约 3 米	公共租赁住房位于 2-34 层，户型均为单间公寓，每层 20 套，共计 660 套； **建筑外立面：**真石漆；公共区域：一层大堂、走廊及楼梯间地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面。 **室内装修：**入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 **家具家电：**床、床垫、衣柜、书桌、书椅、鞋柜、空调、热水器等。 **设施设备：**智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4 部电梯。

（三）保险情况

拟入池资产已投保财产一切险及公众责任保险。

财产一切险的投保期限为自2025年5月1日零时起，至2026年4月30日二十四时止。拟购入不动产资产的财产一切险的保险金额共计人民币686,100,000.00元，能够足额覆盖评估基准日的物业评估价值。

公众责任险的投保期限为自2026年1月1日零时起，至2026年12月31日二十四时止。

（四）未来维修改造计划

目标不动产资产每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出主要体现为资本性支出。截至尽职调查基准日，不动产项目历史性资本性支出为0。根据工程尽调机构厦门长实建设有限公司出具的工程尽职调查报告，未来十年的资本性支出的预测情况见下表。评估机构以此预测拟购入不动产项目未来资本性支出，资本性支出已在收益法预测期的成本中列支，并在计算运营净收益时扣除。

表49：拟购入不动产项目未来资本性支出

单位：万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
林边公寓	30.35	31.12	31.12	31.12	35.47	41.03	41.03	48.19	48.19	63.04
仁和公寓	75.52	77.71	77.71	77.71	90.49	90.49	90.49	106.99	106.99	142.18
合计	**105.87**	**108.83**	**108.83**	**108.83**	**125.96**	**131.52**	**131.52**	**155.17**	**155.17**	**205.22**

2026年1月1日至2092年12月31日（即评估预测期首日至土地使用权到期日），拟购入不动产项目资本性预测总额为27,648.04万元。

（五）调查结论

（1）拟购入不动产资产位于厦门市思明区、湖里区。厦门市经济发展稳步增长，高新技术产业的大力发展更符合现代年轻人和技术人才的就业需求，为项目的后续运营业绩提供了良好的外部环境。

（2）根据评估机构出具的《资产评估报告》，拟购入不动产资产装修情况、家具家电配备情况、配套设施及维护情况和租赁情况均没有重大问题，日常维护状况良好。

（3）根据原始权益人提供的保单，拟购入项目公司分别为不动产资产购买了财产

一切险、公众责任险等相关保险。

（4）基于厦门长实建设有限公司出具工程尽职调查报告的预测数据，评估机构与安居集团对拟购入不动产项目提供了维护维修保养及不定期改造需求规划。

五、拟购入不动产资产所处的行业及区域情况分析

不动产资产所处的行业分析详见“第四章 项目公司的业务及财务情况”之“一、项目公司的行业情况及竞争状况”。

（一）拟购入不动产项目所在地区宏观经济与市场概况

拟购入不动产资产林边公寓所在区域为厦门市思明区，仁和公寓所在区域为厦门市湖里区。

厦门市是中国东南沿海的一座重要城市，地处福建省南端，东临台湾海峡，南接漳州，西连龙岩，北与泉州相邻，总面积 1,700.61 平方千米。厦门市是福建省下辖地级市、副省级市、计划单列市，也是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是国家海洋经济发展示范区、自由贸易试验区的重要组成部分。厦门市在全国的经济建设与发展中，特别是在对外经贸交流、海洋产业发展以及文化旅游方面，扮演着举足轻重的角色。

思明区位于厦门岛内，是厦门市的中心城区之一，也是城市的经济、政治、文化、金融中心，承载着全市国际商务商贸、现代金融服务、文化休闲旅游及科教科技创新等多重职能，拥有深厚的历史文化底蕴和繁荣的现代都市氛围。根据 2021 年 6 月厦门市思明区人民政府发布的《思明区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》（以下简称“思明区十四五规划”），“十四五”期间，思明区将以总部经济、数字经济、智能经济为引领，以聚焦新科技、新领域的金融、软件信息、人工智能等战略新兴产业为引擎，以旅游、会展、商贸等传统优势产业升级为有力支撑，以影视文创、专业服务业、大健康养老等区域特色产业为补充，推动产业高端化、智能化、集群化发展，构筑现代产业体系，不断增强发展后劲，努力建设区域具有竞争力的现代服务业和高技术产业集聚高地。

湖里区位于厦门岛北部，是厦门市的中心城区之一，毗邻思明区，并与海沧区、集美区隔海相望。湖里区承载着全市重要的工业制造、商贸物流、现代服务及科技创

新等多重职能。该区不仅拥有先进的工业基础和繁荣的商业环境，还注重科技创新和现代教育的发展，形成了独特的现代都市风貌。根据2021年5月厦门市湖里区人民政府发布的《厦门市湖里区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》（以下简称"湖里区十四五规划"），"十四五"期间，湖里区将优化空间布局，对东部、中部、西部和北部空间进行科学规划，产业规划方面，湖里区将推动优化升级，构建现代产业体系，坚持"优二进三"、"二三产融合发展"的发展方针，积极拓展航空产业，转型升级现有优势制造业，推动先进制造业优化升级；做优做强总部经济、商贸物流、新兴金融、专业服务、旅游会展等现代服务业；聚焦发展新一代信息技术（硬件）产业和软件与信息服务产业，抢抓布局人工智能产业、生物医学工程产业、数字创意产业等新兴产业。

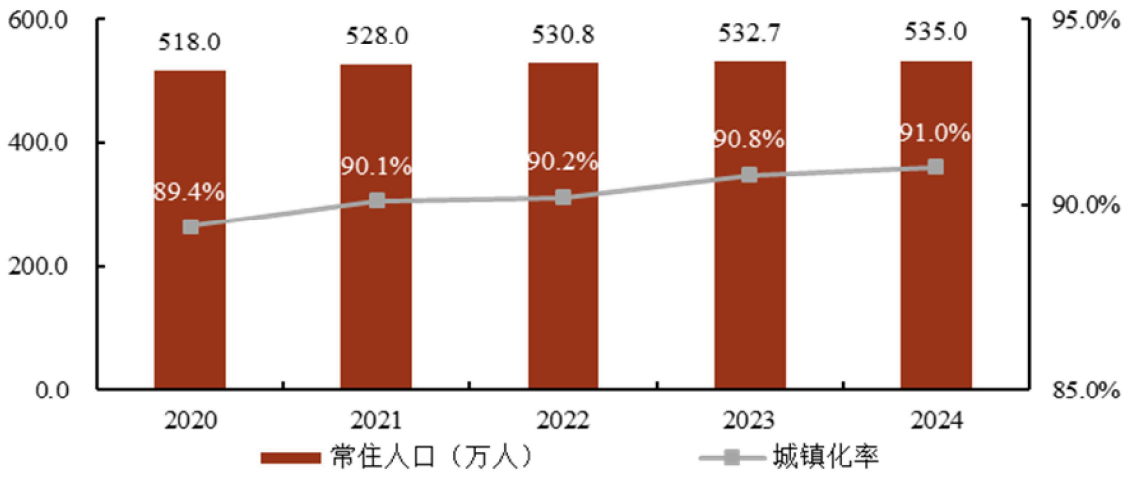
1、宏观经济概况

（1）厦门市宏观经济情况

1）人口及城镇化率

近年来，厦门市展现出强劲的人口增长势头和城镇化发展潜力。2020至2024年，全市常住人口由518万人增至535万人，增长了近17万人，显示出厦门不断增强的人口吸引力。在人口构成方面，根据厦门市第七次全国人口普查公报，全市15-59岁的劳动年龄人口占比超过70%，为城市的经济社会发展提供了丰富的人力资源。此外，厦门的城镇化率也从2020年的89.4%提升至2024年的91.0%，表明城市建设和公共服务水平在持续提升。厦门市的人口增长、人口构成特点以及城镇化率提升，共同体现了该城市的繁荣与活力。未来，随着更多人才的涌入和城市建设的深入推进，厦门市有望继续保持这一良好发展态势，成为更加宜居、宜业的现代化大都市。

图 13：厦门市常住人口与城镇化率（2020 年-2024 年）

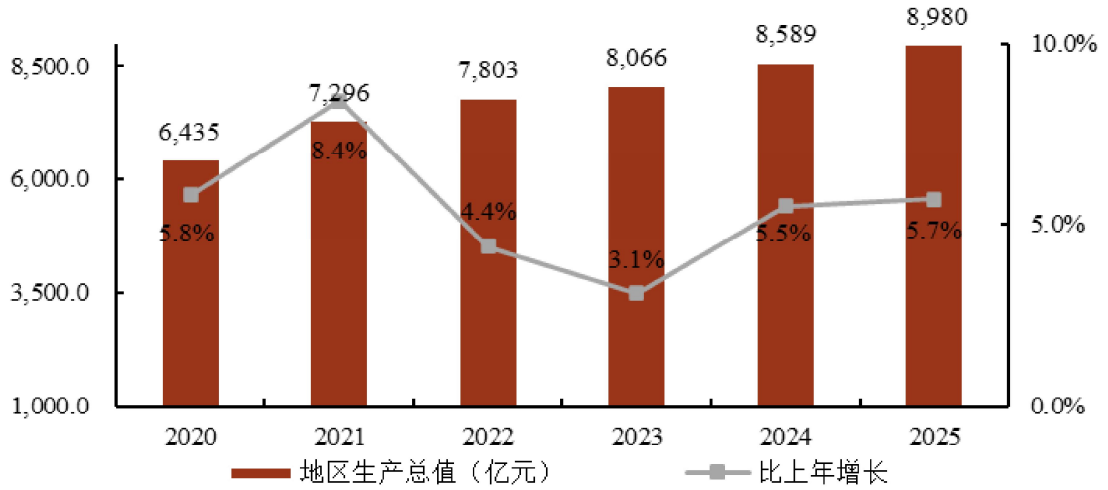


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

2）地区生产总值

近年来，厦门市积极应对复杂严峻的内外部压力和困难，保持战略定力，坚定高质量发展方向，经济总量保持稳定增长。2020 至 2025 年，厦门市地区生产总值由 6,435 亿元逐步增长至 8,980 亿元，年复合增长率约 6.9%，全市经济实现质的有效提升和量的合理增长。

图 14：厦门市地区生产总值与增长率（2020 年-2025 年）

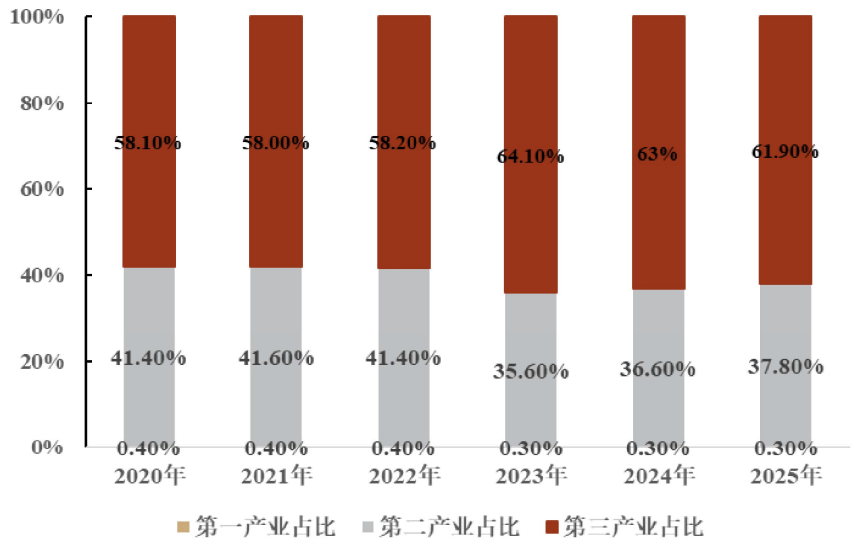


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

3）产业结构

2020 至 2025 年厦门市产业结构持续优化，已经基本形成以第三产业为主、第二产业为辅的产业结构。2025 年，全市三次产业增加值分别为 24.24 亿元、3,394.74 亿元和 5,561.39 亿元，三次产业占比为 0.3：37.8：61.9。

图 15：厦门市产业结构(2020 年-2025 年)



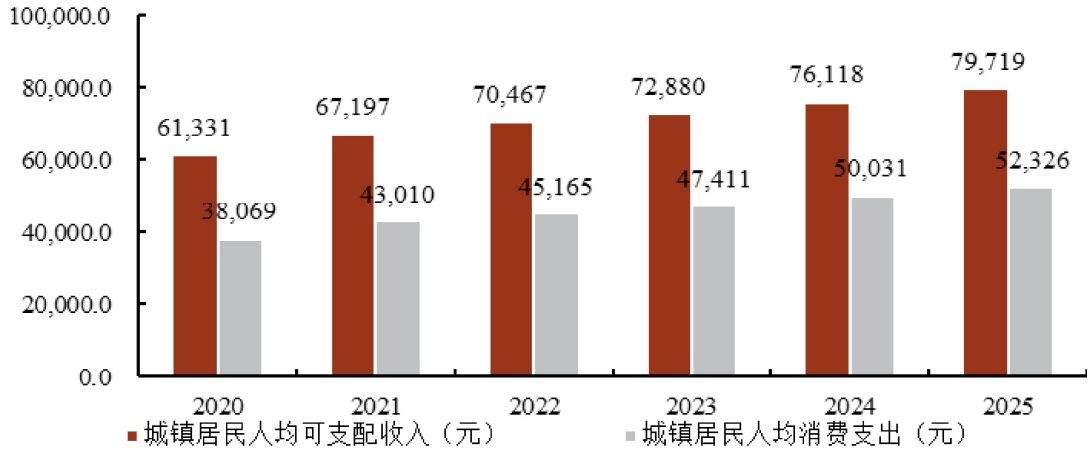
资料来源：厦门市统计局，仲量联行

4）人均收入及支出

2020 至 2025 年，伴随着厦门市经济持续稳定发展，全市城镇居民人均可支配收入由 61,331 元增长至 79,719 元，年复合增长率达 5.4%。

从居民消费来看，2021 年以来，随着疫情防控措施的有效实施和经济回暖，消费需求得到迅速释放，厦门市城镇居民人均消费支出出现显著回升，并在接下来的几年中继续保持增长势头。2025 年，全市城镇居民人均消费支出达到 52,326 元，相较于 2020 年增长超过一万元。不断上升的人均收支水平表明厦门城镇居民的消费能力逐渐增强，消费观念持续向高端化迈进，对于住房品质的要求也不断提升，进而带动住房市场发展。

图 16：厦门市城镇居民人均可支配收入与消费支出（2020 年-2025 年）

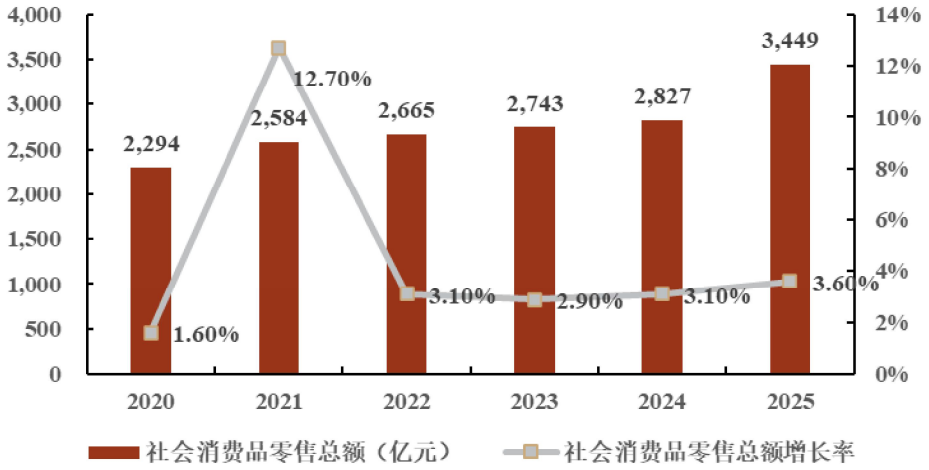


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

5）社会消费品零售总额

2020 至 2025 年厦门市社会消费品零售总额呈稳定增长趋势，年复合增长率约 8.5%。2025 年全市社会消费品零售总额实现 3,449 亿元，增长 3.6%。品质消费需求持续释放，限额以上金银珠宝类、化妆品类商品零售额分别增长 1.4 倍和 41.1%。智能化、绿色化消费较为活跃，可穿戴智能设备、智能家用电器和音像器材零售额分别增长 1.7 倍和 41.6%，能效等级为 1 级和 2 级商品、新能源汽车零售额分别增长 28.1%和 15.5%。网络消费成为激活消费市场、带动消费增长的重要力量，限额以上网络零售额增长 10.8%，占限额以上社会消费品零售总额的 47.8%。伴随着厦门市消费市场的提质升级，居民住房消费预计也将向品质化发展。

图 17：厦门市社会消费品零售总额与增长率（2020 年-2025 年）

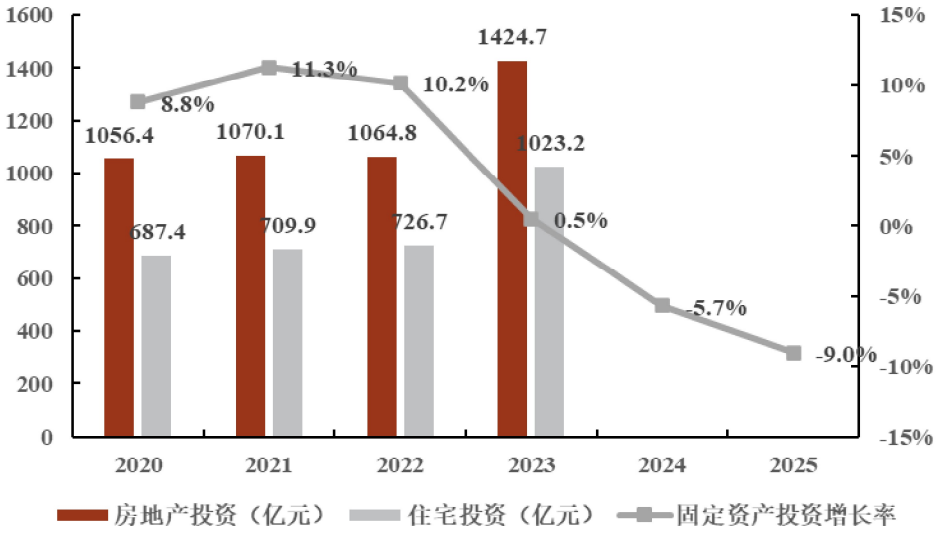


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

6）固定资产投资

2020 至 2023 年伴随着厦门市经济稳健发展，全市固定资产投资稳步提升。2023 年全市固定资产投资比上年增长 0.5%，其中房地产开发投资表现尤为突出，同比大幅增长 33.8%。住宅投资作为房地产投资的重要组成部分，占房地产投资比例常年保持 60%以上，反映厦门市住宅市场较为强劲的发展动能。2024 年起受房地产投资下行影响，全市固定资产投资开始下行。2025 年全年，厦门全市固定资产投资下降 9.0%，然而扣除房地产开发投资后，全市固定资产投资仍保持 8.1%的较高增速。

图 18：厦门市固定资产投资与房地产投资(2020 年-2025 年)



资料来源：厦门市统计局，仲量联行

注：截至本尽职调查报告出具之日，厦门市统计局尚未公布自 2024 年至 2025 年房地产投资及住宅投资数据

（2）思明区宏观经济情况

作为厦门市中心城区，思明区近年来经济发展势头强劲，地区生产总值持续增长。2025 年思明区地区生产总值实现 3,056.72 亿元，同比增长 5.1%，其中服务业在区域经济发展中的主导地位凸显。根据赛迪顾问城市经济研究中心发布的《2025 赛迪百强区》评价结果，思明区排名全国百强区第 25 名。

2025 年思明区城镇居民人均可支配收入达 96,686 元，同比增长 4.7%；城镇居民人均消费支出为 67,735 元，同比增长 4.8%。居民收支的稳步增长带动消费市场良好发展，2025 年思明区社会消费品零售总额实现 1,314.8 亿元，同比增长 4.2%。

（3）湖里区宏观经济情况

湖里区作为厦门市中心城区之一，近年来经济发展势头强劲，地区生产总值持续增长。2025 年湖里区的地区生产总值达到了 1,801.86 亿元，同比增长 4.5%。根据赛迪顾问城市经济研究中心发布的《2025 赛迪百强区》评价结果，湖里区排名全国百强区第 56 名。

2025 年湖里区城镇居民人均可支配收入和消费性支出分别达 77,406 元和 49,003 元，分别同比增长 4.1%和 3.9%，同年社会消费品零售总额实现了 718.34 亿元，同比增长 2.5%，反映区域内消费市场的蓬勃活力与繁荣态势。

2、区域住房租赁市场发展现状

（1）供给分析

根据 2020 年 11 月厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市住房发展规划(2021-2025 年)》，厦门市将有效增加保障性住房供给，不断扩大保障覆盖面，加快住房租赁市场发展，完善长租房政策，拓宽房源供给渠道，扩大保障性租赁住房供给。2021-2025 年，新增住房供应总量约 38 万套，面积 2,950 万平方米，其中保障性住房供应量约 10 万套，面积 600 万平方米，占比约 20%；市场化租赁房供应量 10 万套(间)，面积 450 万平方米，占比约 15%。

根据 2020 年 12 月厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市市场化住房租赁

发展规划（2021-2025年）》，厦门市要补足租赁市场短板，营造有利于住房租赁市场发展的良性生态，建立高中低搭配的住房租赁供应体系，努力实现“住有所居”发展目标。到2025年，全市租赁住房保有量达到200万套（间），预计新增租赁住房约10.0万套（间），约450万平方米，其中存量租赁住房约8.8万套（间），约395万平方米；新建租赁住房约1.2万套（间），约55万平方米。

1）市级公共租赁住房

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》，公共租赁房是指运营企业以低于市场租金标准，向符合条件的住房困难群体提供的，满足过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房。公共租赁住房通过新建（含配建）、改建、收储（含收购或者租赁）、调整政策性住房等方式筹集房源。

公共租赁住房以小户型、基本装修、经济实用为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。新建公共租赁住房的建筑面积控制标准为：单间公寓30平方米左右，一房型45平方米左右，二房型60平方米左右，三房型70平方米左右，以一房型和单间公寓为主。

截至2025年12月，厦门市现有新建（含配建）市级公租房项目18个，均衡分布于全市各区。此外，厦门市将部分保障性租赁房调整为市级公租房，由运营企业代为管理，此类项目主要分布于岛内思明区和湖里区，零散分布于高林居住区、湖边花园、岭兜佳园等住宅小区。

图 19：厦门市新建（含配建）市级公租房项目分布

序号	区域	项目介绍
1	湖里区	围里公寓
2		仁和公寓
3		湖边公寓
4	思明区	万景公寓
5		源泉山庄B地块
6	海沧区	绿苑小区
7		雍居公寓
8		海新阳光公寓
9		海新阳光公寓二期
10	集美区	坑坪公寓
11		后溪花园
12	同安区	后垦公寓
13		龙秋公寓
14		滨海公寓
15	翔安区	洋唐居住区A09地块
16		洋唐居住区A11地块
17		洋唐居住区B05地块
18		语家公寓

资料来源:仲量联行整理

根据厦门市及各区人民政府公开重大项目建设信息，截至 2025 年 12 月，全市在建市级公租房项目主要分布于岛外同安区和海沧区，主要包括龙泉公寓一期和祥露小区。新建项目预计于 2026 年陆续入市，带来超过 5,000 套公租房新增供应。

表 50：厦门市主要在建市级公租房项目(截至 2025 年 12 月)

所在区域	项目名称	房源数量	入市时间
同安区	龙泉公寓一期	3252 套	预计 2026 年
海沧区	祥露小区	1950 套	预计 2026 年

注：基于截至 2025 年 12 月可获得信息，未来入市时间可能因项目进度而调整

资料来源: 厦门市及各区人民政府，公开信息，仲量联行整理

2）保障性租赁住房

2022 年 2 月，福建省住房和城乡建设厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的实

施意见》，要求到2025年全省计划新建改建保障性租赁住房36.5万套（间）以上。其中，厦门将完成筹建20万套（间）保障性租赁住房。

表51：厦门市“十四五”期间保障性租赁住房建设任务分解情况

时期	2021-2022	2023	2024	2025	合计
建设目标（万套）	7.5	4.0	4.5	4.0	20.0

资料来源:《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》,福建省人民政府

近年来，厦门市按照“新建、改建、盘活”方式，多渠道筹集保障性租赁住房房源，形成了新供应国有土地建设、存量非住宅改建、利用农村集体发展用地、产业园区配套用地等7类房源筹集渠道，加大保租房房源筹集力度。截至2025年6月，厦门市已筹集建设保障性租赁住房项目206个、房源13.6万套（间），完成全市“十四五”期间新增保障性租赁住房20万套（间）目标进度近70%。

根据厦门市及各区人民政府公开重大项目建设信息，截至2025年12月，全市在建保障性租赁住房（新建）项目主要分布于岛内思明区、湖里区，以及岛外集美区、同安区和翔安区。主要的新建项目预计于2026年至2028年陆续入市，带来超过2万套保障性租赁住房新增供应。

表52：厦门市主要在建保障性租赁住房（新建）项目（截至2025年12月）

地区	项目名称	房源数量	入市时间
思明区	翠园公寓	472套	2026年
	育青路保障性租赁住房	N/A	2026年
	洪文环卫保障性租赁住房	N/A	2026年
湖里区	泊寓院儿·厦门海湾社二期	约4,000套	2026年
	禾美公服综合体项目	210套	2026年
	坂美公服综合体	N/A	2026年
集美区	西亭人才公寓	约2,400套	2028年
	溪西数智公寓	N/A	2027年
	凤林美集体发展中心项目	494套	2027年
同安区	龙泉公寓二期	1,920套	2026年
	美峰公寓	3,664套	2026年
翔安区	大嶝公寓	4,858套	2027年
	香山临海公寓	N/A	2027年

地区	项目名称	房源数量	入市时间
	香山公寓	N/A	2028 年

注：基于截至 2025 年 12 月可获得信息，未来入市时间可能因项目进度而调整

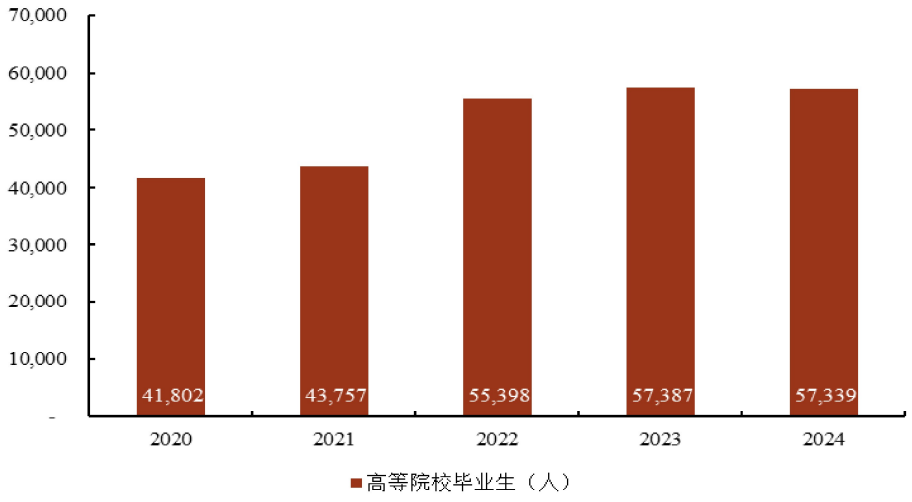
资料来源：厦门市及各区人民政府，公开信息，仲量联行整理

（2）需求分析

厦门市作为我国经济特区和东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市，持续吸引省内及全国各地的外来人口来此置业。厦门市人口规模不断扩大的同时，城市商品住宅成交价格维持高位，带动城市住房租赁需求保持旺盛，而公共租赁住房和保障性租赁住房凭借覆盖范围较广、租金普遍较低等优势，吸引城市租房群体关注，市场需求旺盛。

从人口流入看，2020 至 2024 年，厦门市常住人口由 518 万人增至 535 万人。根据《厦门市国土空间总体规划(2020—2035 年)》，到 2025 年，全市常住人口规模将达 600 万人。思明区和湖里区作为城市中心区域，凭借强劲的产业发展基础，成为城市人口最集中的区域，2024 年两区常住人口分别为 106.9 万人和 100.5 万人，合计占全市人口比例约 39%。此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。近年来，厦门市 16 所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率近 50%，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

图 20：厦门市 16 所高等院校毕业生人数(2020 年-2024 年)



资料来源：厦门市教育局，仲量联行整理

从城市房价来看，近年来厦门市商品住宅成交均价持续增长，由2019年的38,937元/平方米上升至2023年的43,794元/平方米，租售比高达1:900-1:1,000。进入2024年，伴随着全国楼市下行，厦门市房价较往年有所下调，但仍保持在34,000元/平方米左右。

厦门岛内的思明区和湖里区作为城市中心区域，商品房成交均价居于全市最高水平，远高于岛外各区。2025年12月，两区一手商品住宅均价分别达69,429元/平方米和59,830元/平方米，租售比达1:950-1:1,100。高企的房价加重厦门市及岛内两区居民购房压力，推动成本较低的公共租赁住房和保障性租赁住房需求不断增长。

（3）租金分析

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》，公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为按市场租金标准计取的租金金额的30%。市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过5%。公共租赁住房租赁合同期限最长不超过3年，合同期满符合条件的可以申请续租。

从市场租金来看，截至2025年末，厦门市租赁住房平均租金为39.1元/平方米/月。湖里区和思明区位于厦门岛内，是城市的中心区域，具备优越的区位交通条件和完善的配套设施，租赁住房平均租金居于全市最高水平。2025年末，湖里区和思明区租赁住房平均租金分别为42.1元/平方米/月和47.0元/平方米/月。

3、区域住房租赁市场发展规划及展望

从供给来看，未来厦门市仍将加大公共租赁住房和保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等群体的租房需求，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升厦门市住房保障水平。需求方面，伴随着厦门市产业经济持续升级发展以及人才政策的深入贯彻，未来城市仍将持续吸纳外来人口在此安居置业。在城市房价保持高位的背景下，住房租赁市场需求预计仍保持稳步提升。而公共租赁住房和保障性租赁住房凭借覆盖范围较广、租金较周边市场化租赁住房具备一定优势等特点，将成为城市租房群体的首要选择，市场需求保持旺盛。

租金方面，未来伴随着厦门市经济稳步增长和人口持续导入，城市住房租赁需求将稳步提升，或将带动市场租金平稳增长。根据《厦门市市场化住房租赁发展规划（2021 - 2025年）》，厦门市强调保持住房租金价格平稳，将建立住房租金价格参考体系，保障租金价格稳定，维持年度住房租赁价格指数同比涨幅不超过5%，年度租金

涨幅不超过人均可支配收入涨幅。

从区域层面看，思明区和湖里区位于厦门岛内，是城市中心区域，拥有良好的居住环境和公共配套，未来仍将持续吸引人口流入。而受限于两区较高的购房价格，成本较低的租赁住房市场在未来一段时间内仍将是解决外来人口居住需求的重要手段，进而继续推动思明区和湖里区的公共租赁住房和保障性租赁住房稳健发展。未来3-5年，两区公共租赁住房新增供给有限，预计区域公租房仍将保持“供不应求”的发展态势。与此同时，伴随着厦门市积极筹建保障性租赁住房，思明区和湖里区保租房供给预计快速增长，在满足市场需求的同时，市场竞争或将加剧，从而对保租房项目的房源品质和运营管理能力提出更高的要求。

（二）同行业可比项目的竞争优势与劣势

1. 林边公寓项目

（1）竞品情况

林边公寓位于思明区，为保障性租赁住房项目，主要面向厦门市新市民及青年人等租户，客群广泛稳定。截至2025年12月31日，项目周边竞品以市场化集中式公寓为主，具体如下：

表53：林边公寓项目竞品情况

序号	项目名称	项目类型	平均租金（元/平方米/月，不含物业费）
1	金圆·金融公寓	保障性租赁住房	55-80
2	万科泊寓Plus观音山旗舰店	保障性租赁住房	55-80
3	金禾广场城邸公寓	市场化长租公寓	55-70
4	联发尔寓·观音山店	市场化长租公寓	40-60
5	航空塔埔天地小云公寓	市场化长租公寓	50-70
6	古地石社区	保障性租赁住房	40-50
本项目	**林边公寓项目**	**保障性租赁住房**	**50.14**

注：1、租金统计时点为2025年12月31日；2、案例1-5按间收取公寓服务费，主要包含物业费和网络费。表格中物业费根据公寓服务费剔除网络费计算得到。

资料来源：仲量联行

图 21：林边公寓项目竞品区位情况

资料来源：仲量联行

（2）林边公寓项目竞争力分析

同竞品项目相比，林边公寓项目兼具区位优、价格低、品质高等优势，具备较强竞争力。具体如下：

①区位优势：金禾广场城邸公寓距离地铁较远，航空塔埔天地小云公寓所在商圈尚在招商中，商业配套设施尚待完善。林边公寓公共交通便捷、配套设施完善，具备区位优势。项目距离地铁 2 号线东宅站 2 号口仅 100 米，300 米范围内有 28 路、68 路、92 路、127 路、M39 路等多路公交车设点经过，项目紧邻下堡路、半屏山路等城市道路，邻近环岛干道和环岛东路等城市主干道，经由此可快速抵达城市中心区域和周边地区；周边办公商业氛围成熟，拥有观音山国际商务中心、观音山商业街等商业办公项目，邻近观音山景区、长尾礁公园、滨海浴场等公园和景点，人文景观资源丰富；医疗教育资源方面，附近有厦门市思明区观音山音乐学校、厦门大学附属厦门眼科中心等，满足租户的医疗教育需求。

②价格优势：金圆·金融公寓、万科泊寓 Plus 观音山旗舰店等竞品定位较为高端，租金价格较高；联发尔寓·观音山店虽单价较低，但定位为改善型公寓，户型面积较大，总价相对较高。林边公寓主要面向厦门市新市民及青年人等租户，具备价格优势、客群更加广泛。

③品质优势：金禾广场城邸公寓建筑密度较高，居住环境较为拥挤，周边工地施

工工期较长，环境较为嘈杂。林边公寓为独栋项目，周边项目已经建设成熟，居住环境较为宽敞宁静，品质较竞品有一定优势。

综上，较区域同类项目，林边公寓符合市场化租赁住房的合理区间，凭借其便捷的公共交通、完善的配套设施，具有竞争力的定价策略，对租户形成了较强的吸引力。

（3）未来区域供给情况

根据公开信息，厦门市岛内（思明区、湖里区）未来三年预计入市的保障性租赁住房（新建）项目如下:

表 54: 厦门市岛内（思明区、湖里区）未来三年预计入市的保障性租赁住房（新建）项目

区域	项目名称	房源数量	预计入市时间	至林边项目直线距离
思明区	翠园公寓	472 套	2026 年	约 8.0 公里
	育青路保障性租赁住房	N/A	2026 年	约 10.8 公里
	洪文环卫保障性租赁住房	N/A	2026 年	约 4.0 公里
湖里区	泊寓院儿·厦门海湾社二期	约 4,000 套	2025 年	约 9.5 公里
	禾美公服综合体项目	210 套	2026 年	约 3.5 公里
	坂美公服综合体项目	N/A（13150 平方米）	2026 年	约 2.0 公里

资料来源：仲量联行

未来三年，林边公寓周边 3 公里内仅有坂美公服综合体项目一个新建保租房项目入市，且体量较小，供给房源有限。林边公寓运营成熟、客户粘性较高，故新增项目对林边公寓客流分流影响较为可控。

2. 仁和公寓项目

（1）竞品情况

通过评估机构实地调查，截至 2025 年 12 月 31 日，厦门市岛内的市级公租房项目主要有仁和公寓、湖边公寓、围里公寓、源泉山庄 B 地块及万景公寓，其中湖边公寓为集中式公租房，距离仁和公寓 1.6 公里，户型为单间公寓，品质良好，与仁和公寓可比，湖边公寓市场标准租金处于 53.8 元/平方米/月（含家具家电），仁和公寓的市场标准租金单价为 51.0 元/平方米/月（含家具家电），与湖边公寓的租金水平可比。

另外，围里公寓与源泉山庄 B 地块为集中式公租房，距离仁和公寓分别为 3.7 公里

和4.7公里，不属于同一供需圈，并且围里公寓部分房源及源泉山庄B地块公租房项目定位为集体宿舍型公租房，按照企业员工一人对应一张床分配，与仁和公寓的配租方式形成明显差异，故与仁和公寓不可比。万景公寓为分散式公租房，零散分布于万景公寓小区，与仁和公寓集中式公租房定位形成明显差异，故与仁和公寓不可比。

除上述市级公租房外，厦门市将部分保障性租赁房调整为公租房房源，由运营企业代为管理，此类项目主要分布于岛内思明区和湖里区，零散分布于高林居住区、湖边花园、岭兜佳园等住宅小区。此类分散式公租房项目多位于老旧小区内，物业品质及设施设备不及仁和公寓，故与仁和公寓不可比。

综合上述分析，厦门岛内公租房与仁和公寓定位、品质相似的可比案例仅有湖边公寓。因此，评估机构进一步对比了仁和公寓周边 3 公里范围市场化租赁住房及保障性租赁住房的市场租金情况，对比项目包括金圆·金融公寓、联发尔寓·观音山店、金禾广场城邸公寓等，上述项目均为集中式公寓，且户型以单间公寓为主，物业品质良好，与仁和公寓可比，上述项目市场租金处于 45-80 元/平方米/月，仁和公寓市场租金标准亦处于上述市场租金范围内。

截至 2025 年 12 月 31 日，以上公租房、市场化租赁住房及保障性租赁住房项目具体信息列示如下:

表 55: 仁和公寓项目竞品情况

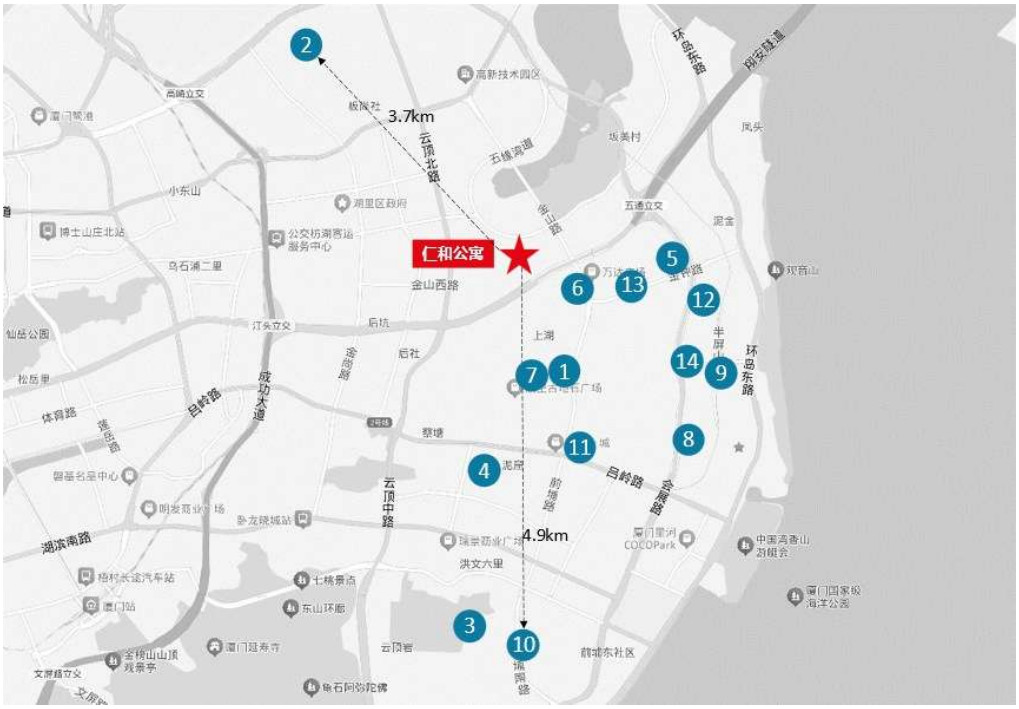
序号	项目名称	项目类型	市场租金标准（元/平方米/月）	租金优惠比例	与本项目的可比性
1	湖边公寓	集中式公租房	53.8	30%	可比（案例与本项目属于同一供需圈，并且均为集中式公租房）
2	围里公寓	集中式公租房（部分宿舍型）	42.0	30%	不可比（案例与本项目不属于同一供需圈，并且围里公寓部分房源及源泉山庄B地块公租房项目定位为集体宿舍型公租房）
3	源泉山庄B地块	集中式公租房（宿舍型）	39.6	30%	
4	万景公寓	分散式公租房	44.0	30%	不可比（案例为分散型公租房）
5	高林居住区	分散式公租房	37.3	30%	
6	湖边花园A区	分散式公租房	39.8	30%	
7	湖边花园B区	分散式公租房	37.8	30%	
8	虎仔山庄	分散式公租房	38.0	30%	
9	观音山公寓	分散式公租房	41.0	30%	

序号	项目名称	项目类型	市场租金标准（元/平方米/月）	租金优惠比例	与本项目的可比性
10	古楼公寓	分散式公租房	27.7	30%	
11	岭兜佳园	分散式公租房	40.9	30%	
12	金圆·金融公寓	保障性租赁住房	55-80	N/A	不可比，但市场租金可参考（案例与本项目属于同一供需圈，且均为集中式公寓，无租金优惠，但市场租金可参考）
13	联发尔寓·观音山店	保障性租赁住房	40-60	N/A	
14	金禾广场城邸公寓	市场化长租公寓	55-70	N/A	

注：根据厦门公共租赁住房网站公告信息，市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层。

资料来源：仲量联行

图 22：仁和公寓项目竞品区位情况



资料来源：仲量联行

（2）仁和公寓项目竞争力分析

对比湖边公寓，仁和公寓竞争力表现在如下方面：

①户型丰富：湖边公寓户型均为单间公寓。仁和公寓在户型设计上更为灵活，除单间公寓外，配备了二居室和三居室等多种户型选择，可更好地满足家庭租户的多样化需求。

②客群差异：仁和公寓主要服务于五缘湾区域的办公客群及医疗机构员工；湖边公寓邻近厦门市软件园，主要承接软件园的办公人群，两个项目的目标客群存在明显差异，从而避免了直接竞争。

③区位条件：仁和公寓周边一公里范围内拥有湖里万达广场、银泰百货、五缘湾天虹购物中心等多个商业办公项目，另外项目周边医疗机构集聚，包括厦门弘爱医院、厦门弘爱妇产医院、厦门大学附属心血管病医院、复旦大学附属中山医院厦门医院等，可为仁和公寓带来较为充足的租户资源。

综上，仁和公寓凭借其丰富的户型设计、精准的客群定位和优越的区位条件，较周边竞品项目具备较强的竞争力。

（3）未来区域供给情况

根据公开信息，截至2025年12月31日，厦门市未来三年预计入市的公共租赁住房（新建）均在岛外，距离仁和公寓项目较远，项目具体情况如下：

表56：厦门市未来三年预计入市的公共租赁住房（新建）项目

区域	项目名称	房源数量	预计入市时间	至仁和项目直线距离
同安区	龙泉公寓一期	3,252套	2026年	约25公里
海沧区	祥露小区	1,950套	2026年	约19公里

资料来源：仲量联行

仁和公寓周边3公里内无新建集中式公共租赁住房供给，并且未来3年无新建集中式公租房项目入市规划。区域供给较为稳定，对仁和公寓客流分流影响较为可控。

六、租约及历史现金流情况

（一）拟购入不动产资产租约情况

1、林边公寓项目租约信息

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则（试行）》的相关规定，项目主体应与承租人签订租赁合同，并在厦门市住房租赁交易服务系统办理网签备案手续。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于6个月，最长不超过3年。经核查，

林边公寓截至尽职调查基准日正在履行的租赁合同中不存在对项目运营和处置造成不利影响的特殊条款。

截至2025年12月31日，林边公寓项目共608名个人租户和4个企业租户。在租租约中，租约期限小于1年的租赁面积占比为39.99%；租约期限为1年的租赁面积占比为52.94%；租约期限大于1年的租赁面积占比为7.07%。林边公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为0.85年，平均剩余租约期限为0.42年，其租约期限分布及到期分布情况如下表：

表57：林边公寓项目保障性租赁住房租约期限分布信息

租赁期限	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
小于1年（不含）	8,095.76	39.99%	419,824.80	41.35%
1年	10,718.90	52.94%	528,658.60	52.07%
大于1年（不含）	1,431.95	7.07%	66,763.50	6.58%
合计	**20,246.61**	**100.00%**	**1,015,246.90**	**100.00%**

表58：林边公寓项目保障性租赁住房租约到期分布信息

到期时间	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
2026年1季度	7,299.28	36.06%	375,188.70	36.96%
2026年2季度	6,841.84	33.79%	341,864.50	33.67%
2026年3季度	3,847.52	19.00%	187,452.80	18.46%
2026年4季度	1,038.95	5.13%	53,863.90	5.31%
2027年及以后	1,219.02	6.02%	56,877.00	5.60%
合计	**20,246.61**	**100.00%**	**1,015,246.90**	**100.00%**

2、仁和公寓项目租约信息

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》，公共租赁住房租赁合同期限最长不超3年，合同期满符合条件的可以申请续租。仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的租赁合同中不存在对项目运营和处置造成不利影响的特殊条款。

截至2025年12月31日，仁和公寓项目均为企业租户，无个人租户。在租租约中，租约期限为1年的租赁面积占比为14.98%；租约期限为3年的租赁面积占比为85.02%。

仁和公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为 2.70 年，平均剩余租约期限为 1.78 年，其租约期限分布及到期分布情况如下表:

表 59：仁和公寓项目公共租赁住房租约期限分布信息

租赁期限	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
1 年	10,225.05	14.98%	367,779.60	14.89%
3 年	58,049.01	85.02%	2,102,381.00	85.11%
合计	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

表 60：仁和公寓项目公共租赁住房租约到期分布信息

到期时间	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
2026 年 1 季度	-	-	-	-
2026 年 2 季度	555.28	0.81%	14,159.70	0.57%
2026 年 3 季度	9,669.77	14.16%	353,619.90	14.32%
2026 年 4 季度	-	-	-	-
2027 年 1 季度	-	-	-	-
2027 年 2 季度	4,077.63	5.97%	147,444.60	5.97%
2027 年 3 季度	29,684.92	43.48%	1,090,741.50	44.16%
2027 年 4 季度	6,027.37	8.83%	218,268.30	8.84%
2028 年 1 季度	3,814.80	5.59%	140,455.60	5.69%
2028 年 2 季度	1,509.30	2.21%	55,398.20	2.24%
2028 年 3 季度	10,620.94	15.56%	364,896.00	14.77%
2028 年 4 季度	2,314.05	3.39%	85,176.80	3.45%
合计	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

注：2026 年 1 季度、2026 年 4 季度、2027 年 1 季度没有租赁合同到期。

3、加权平均剩余租期

截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为 0.85 年，平均剩余租约期限为 0.42 年；仁和公寓项目在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为 2.70 年，平均剩余租约期限为 1.78 年。

4、免租期协定

拟购入不动产项目不涉及免租期协定。

5、平均免租期时长

拟购入不动产项目不涉及平均免租期时长。

6、享受补贴情况

根据备考审计报告和资产评估报告，林边公寓项目、仁和公寓项目最近三个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，原始权益人已就上述事项出具承诺函。

（二）现金流真实性

根据法律顾问出具的法律意见，截至本尽调报告出具之日，不动产项目整体运营时间已满 3 年，不动产资产未来预期均可产生持续、稳定的现金流，不存在影响项目持续经营能力的重大法律障碍；项目公司运营相应的不动产资产取得的运营收入主要为其基于与相应不动产资产租户签署的租赁合同取得的租金收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入；根据抽样核查结果，林边公寓全部租赁合同均合法有效；仁和公寓全部租赁合同均合法有效。项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金收入；不动产项目存在重要现金流提供方，该等重要现金流提供方最近三年内不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

（三）现金流稳定性

1、林边公寓项目

林边公寓项目自 2022 年 9 月投入运营，项目历史运营情况稳定，具体如下：

单位：万元；元/平方米/月

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
合同租金单价（元/平方米/月）[3]	53.19	54.91	58.74
有效租金单价（元/平方米/月）	50.14	53.84	58.10
租金增长率[4]	-6.87%	-7.33%	-2.30%
时点面积出租率	95.26%	99.28%	94.69%
年度平均面积出租率	98.07%	96.23%	93.18%

[3] 林边公寓的租赁合同中关于租金单价的约定有“租赁住房的租金金额”、“享受优惠后的月租金金额”，分别对应“合同租金单价”、“有效租金单价”。

[4] 租金增长率根据有效租金单价进行计算，下同。

项目	2025年度/末	2024年度/末	2023年度/末
收缴率	100%	100%	100%

2、仁和公寓项目

仁和公寓项目自2022年4月投入运营，项目历史运营情况稳定，具体如下：

单位：万元

项目	2025年度/末	2024年度/末	2023年度/末
合同租金单价（元/平方米/月）	36.18	36.24	36.30
有效租金单价（元/平方米/月）	36.18	36.24	36.30
租金增长率	-0.17%	-0.17%	2.43%
时点面积出租率	99.43%	92.47%	97.44%
年度平均面积出租率	97.94%	84.82%	94.04%
收缴率	100%	100%	100%

（四）现金流分散度

从租户类型、租约期限分布及租约剩余期限、前十大租户租赁情况来看，不动产资产的现金流来源具备合理的分散度。

1、租户类型分布情况

（1）林边公寓项目

截至2025年12月31日，林边公寓项目已出租面积为20,246.61平方米，共663套。其中，出租给企业55套，出租给个人608套；个人租户面积占比91.70%，套数占比91.70%。林边公寓项目的租户结构情况如下表：

表61：林边公寓项目租户类型分布

租户类型	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元/月）	租金占比
个人租户	608	91.70%	18,566.90	91.70%	935,077.40	92.10%
企业租户	55	8.30%	1,679.71	8.30%	80,169.50	7.90%
合计	**663**	**100.00%**	**20,246.61**	**100.00%**	**1,015,246.90**	**100.00%**

截至2025年12月31日，林边公寓项目个人租户以青年人为主，35岁及以下租户

的占比为80.75%，其中，25岁至35岁（含）之间的租户套数占比为47.86%。

表62：林边公寓项目个人租户年龄分布

个人租户年龄	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元/月）	租金占比
(18,25]	200	32.89%	6,106.73	32.89%	295,539.40	31.61%
(25,35]	291	47.86%	8,886.85	47.86%	453,359.60	48.48%
(35,45]	94	15.46%	2,871.50	15.47%	149,302.90	15.97%
(45,55]	19	3.13%	579.54	3.12%	30,195.50	3.23%
55岁以上	4	0.66%	122.28	0.66%	6,680.00	0.71%
合计	**608**	**100.00%**	**18,566.90**	**100.00%**	**935,077.40**	**100.00%**

截至2025年12月31日，林边公寓项目企业租户共4家，所属行业分别为租赁和商务服务业、建筑业、制造业和机关单位。

表63：林边公寓项目企业租户行业分布

企业租户行业	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元/月）	租金占比
租赁和商务服务业	40	72.72%	1,221.61	72.73%	55,339.00	69.03%
建筑业	13	23.64%	396.91	23.63%	21,830.50	27.23%
制造业	1	1.82%	30.62	1.82%	1,550.00	1.93%
机关单位	1	1.82%	30.57	1.82%	1,450.00	1.81%
合计	**55**	**100.00%**	**1,679.71**	**100.00%**	**80,169.50**	**100.00%**

（2）仁和公寓项目

截至2025年12月31日，仁和公寓项目已出租面积为68,274.06平方米，共1,981套，均为企业租户。仁和公寓项目的租户结构情况如下表：

表64：仁和公寓项目租户类型分布

租户类型	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元/月）	租金占比
企业租户	1,981	100.00%	68,274.06	100.00%	2,470,160.60	100.00%
合计	**1,981**	**100.00%**	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

截至2025年12月31日，仁和公寓项目企业租户集中在事业单位、卫生和社会工

作、社会组织、租赁和商务服务业、批发和零售业等行业。

表 65：仁和公寓项目企业租户行业分布

企业租户行业	出租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元/月）	租金占比
事业单位	1,092	55.14%	40,337.71	59.08%	1,454,755.60	58.90%
卫生和社会工作	387	19.54%	11,896.51	17.42%	433,688.20	17.56%
社会组织	106	5.35%	3,320.83	4.86%	122,048.60	4.94%
租赁和商务服务业	73	3.69%	2,265.77	3.32%	82,701.90	3.35%
批发和零售业	71	3.58%	2,179.62	3.19%	79,812.90	3.23%
信息传输、软件和信息技术服务业	65	3.28%	1,992.76	2.92%	72,830.40	2.95%
科学研究和技术服务业	48	2.42%	1,467.85	2.15%	53,056.20	2.15%
交通运输、仓储和邮政业	43	2.17%	1,835.97	2.69%	64,164.20	2.60%
房地产业	22	1.11%	673.37	0.99%	24,457.80	0.99%
制造业	21	1.06%	646.56	0.95%	22,788.70	0.92%
建筑业	14	0.71%	460.57	0.67%	16,575.50	0.67%
文化、体育和娱乐业	8	0.40%	245.59	0.36%	8,988.90	0.36%
住宿和餐饮业	7	0.35%	215.49	0.32%	7,510.70	0.30%
金融业	6	0.30%	184.94	0.27%	6,590.40	0.27%
律所	5	0.25%	152.83	0.22%	5,642.80	0.23%
水利、环境和公共设施管理业	4	0.20%	122.13	0.18%	4,480.50	0.18%
机关单位	3	0.15%	92.55	0.14%	3,308.50	0.13%
电力、热力、燃气及水生产和供应业	2	0.10%	61.35	0.09%	2,301.90	0.09%
个体工商户	1	0.05%	31.18	0.05%	1,168.80	0.05%
农、林、牧、渔业	1	0.05%	30.82	0.05%	1,102.40	0.04%
居民服务、修理和其他服务业	1	0.05%	29.99	0.04%	1,120.00	0.05%
教育	1	0.05%	29.67	0.04%	1,065.70	0.04%
合计	**1,981**	**100.00%**	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

2、前十大租户租赁情况

（1）林边公寓项目

截至2025年12月31日，根据合同月租金进行排序，林边公寓项目前十大租户租赁情况详见下表:

表66：林边公寓项目收入贡献前十大客户情况表

租户	出租套数（套）	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元/月）	租金占比	加权平均租赁合同期限（年）	加权平均剩余期限（年）	是否存在关联关系
企业1	40	1,221.61	6.03%	55,339.00	5.45%	0.94	0.00	否
企业2	13	396.91	1.96%	21,830.50	2.15%	0.94	0.71	否
个人1	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	0.50	0.48	否
个人2	1	30.42	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.15	否
个人3	1	30.42	0.15%	1,830.00	0.18%	0.50	0.04	否
个人4	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	0.50	0.01	否
个人5	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.68	否
个人6	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.44	否
个人7	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.26	否
个人8	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.71	否
合计	**61**	**1,862.78**	**9.19%**	**91,809.50**	**9.04%**	-	-	-

从前十大租户租赁情况来看，林边公寓项目最大单一租户为企业租户，通过批量租赁为其员工提供居住服务，租赁房源套数为40套，占已出租面积比例为6.03%，其余占比均在2.0%以下，单一租户租赁集中度较低。前十大租户合计占总已租面积比例为9.19%，占总已租合同月租金比例为9.04%，林边公寓项目的租户具有良好的分散性。

（2）仁和公寓项目

截至2025年12月31日，根据合同月租金进行排序，仁和公寓项目前十大租户租赁情况详见下表:

表 67：仁和公寓项目收入贡献前十大客户情况表

租户	出租套数（套）	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元/月）	租金占比	加权平均租赁合同期限（月）	加权平均剩余期限（月）	是否存在关联关系
企业 1	516	20,517.92	30.05%	736,772.20	29.83%	3.00	2.02	否
企业 2	540	18,531.26	27.14%	670,794.90	27.16%	3.00	1.82	否
企业 3	381	11,782.55	17.26%	431,049.40	17.45%	1.36	0.97	否
企业 4	79	2,387.55	3.50%	86,589.80	3.51%	3.00	1.75	否
企业 5	37	1,652.61	2.42%	57,495.10	2.33%	3.00	1.58	否
企业 6	26	780.69	1.14%	28,223.90	1.14%	3.00	1.65	否
企业 7	15	608.75	0.89%	22,397.40	0.91%	3.00	1.65	否
企业 8	12	424.20	0.62%	15,835.90	0.64%	3.00	1.64	否
企业 9	6	184.38	0.27%	6,448.40	0.26%	2.66	1.87	否
企业 10	5	154.13	0.23%	5,651.30	0.23%	3.00	1.97	否
合计	**1,617**	**57,024.04**	**83.52%**	**2,061,258.30**	**83.46%**	-	-	-

注 1：上表中的企业 3 为多个关联主体合并统计数据；由于四舍五入原因，分项之和与合计项之间可能存在尾差，下同。

注 2：加权平均租赁期限=按已租赁面积加权平均的租赁期限；加权平均剩余期限=按已租赁面积加权平均的租赁到期日距离评估基准日的剩余期限

仁和公寓项目由于特定的建设规划和配租对象的限制，导致其收入分散度较低，截至 2025 年 12 月 31 日，前三大租户合计占总已租面积比例为 74.45%，占总已租合同月租金比例为 74.44%。重要现金流提供方的分析见本章“（六）重要现金流提供方”。

3、关联方租户

2024 年 10 月 29 日，安居租赁与厦门安居置业有限公司（以下简称“安居置业”）签署《租赁合同》，约定安居置业租赁仁和公寓 1 套租赁住房，租期为 2024 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 31 日。详见第四章“三、利益冲突及关联交易”。

（五）现金流市场化水平

拟购入不动产资产的现金流由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。截至 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目无关联租户；仁和公寓涉及 1 户关联租户，承租人为厦门安居置业有限公司，2024 年及 2025 年涉及关联租金收入 0.22 万元、1.32 万元，占 2024 年度和 2025 年度项目公司营业收入的 0.01%、0.03%，占比较低。

（六）重要现金流提供方

1、重要现金流提供方确认标准与核查方法

根据《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《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）》，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的10%的现金流提供方。

针对承租人之间的关联关系，通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询承租人的股权结构，若承租人的直接或间接控股股东或实际控制人（若涉及境外结构，则仅核查到境外第一层股权结构）为同一家公司或自然人的，则认定相关承租人为同一实际控制人控制下的实体，相关承租人为关联方。

2、重要现金流提供方核查结果

根据本项目法律顾问出具的法律意见书并经核查，林边项目不涉及重要现金流提供方；仁和公寓存在3个在拟购入不动产项目公司收入占比超过10%的重要现金流提供方。重要现金流提供方的情况如下：

表68：重要现金流提供方2025年度收入合计及占比情况

序号	租户名称	2025年度收入（万元）	占仁和公寓总收入的比
1	复旦大学附属中山医院厦门医院	970.94	33.32%
2	厦门大学附属心血管病医院	804.95	27.62%
3	厦门建发健康集团有限公司及其关联方	492.72	16.91%
合计		**2,268.62**	**77.85%**

厦门弘爱医院、厦门弘爱妇产医院有限公司、厦门弘爱康复医院有限公司、厦门弘爱养护院有限公司、厦门弘爱大药房有限公司、厦门建发医药有限公司等11家机构为在租租户厦门建发健康集团有限公司的关联方，本节内以厦门建发健康集团有限公司为主体进行合并统计。

3、重要现金流提供方的租赁情况

重要现金流提供方在租物业均为仁和公寓项目，截至2025年12月31日的在执行租赁合同情况如下表所示:

表69：截至2025年12月31日的重要现金流提供方租赁情况

序号	租户名称	租赁面积（平方米）	面积占比
1	复旦大学附属中山医院厦门医院	20,517.92	30.05%
2	厦门大学附属心血管病医院	18,531.26	27.14%
3	厦门建发健康集团有限公司及其关联方	11,782.55	17.26%
合计		**50,831.73**	**74.45%**

4、重要现金流提供方基本情况

截至2025年12月31日，重要现金流提供方经营情况稳定，主体信用良好，具有长期稳定的租赁意向。根据重要现金流提供方官方网站等公开渠道披露的信息，重要现金流提供方具体情况如下:

（1）复旦大学附属中山医院厦门医院（简称“复旦中山厦门医院”）

1）基本信息

表70：复旦中山厦门医院基本信息

单位名称	复旦大学附属中山医院厦门医院
类型	事业单位
统一社会信用代码	123502003030956841
法定代表人	苏成豪
地址	福建省厦门市湖里区金湖路668号
开办资金	2000.0000万元

2）经营情况

复旦中山厦门医院是由厦门市政府出资举办的市属公立医院。复旦中山厦门医院是复旦大学和厦门市合作建设的重大民生项目，是首批国家区域医疗中心单位。医院位于福建省厦门市五缘湾畔，占地面积6.22公顷，总建筑面积约17.5万平方米，编制床位800张。

复旦中山厦门医院以“大专科、小综合”为发展特色，依托上海总部复旦大学附属

中山医院（简称“复旦中山医院”）18 个国家级重点专科，以心脏、血管、肝、肺、肾和胃肠疾病为特色，与厦门市现有医疗机构错位发展。复旦中山厦门医院已开放四十余个临床及医技科室，拥有 12 个名医工作室以及三大技术平台和两大专科平台，能够为患者提供一站式的精准医疗服务。

复旦中山厦门医院由复旦中山医院按同质化模式全面运营管理，在总部的支持下，复旦中山厦门医院整体的医疗水平高，技术力量雄厚。复旦中山厦门医院的临床及医技辅助等业务科室负责人均由复旦中山医院各学科主任兼任，总部另派驻约 120 名医疗专家及管理骨干长期在厦工作，保障了复旦中山厦门医院拥有和总部医疗实力相当的专家团队。此外，两院之间采用相同的信息化管理系统，基本实现两地医疗诊治的无缝对接。

3）财务情况

复旦中山厦门医院为非营利性质的事业单位。根据复旦中山厦门医院官网披露的《复旦大学附属中山医院厦门医院部门决算》，医院 2022 年、2023 年和 2024 年收入分别为 149,713.96 万元、154,485.76 万元和 153,758.57 万元，收入水平稳步增长。

（2）厦门大学附属心血管病医院（简称“厦门心血管医院”）

1）基本信息

表 71：厦门心血管医院基本信息

单位名称	厦门大学附属心血管病医院(厦门市心脏中心)
类型	事业单位
统一社会信用代码	12350200568420163H
法定代表人	王焱
地址	福建省厦门市湖里区金山路 2999 号
开办资金	21783.08 万元

2）经营情况

厦门心血管医院（第二名称为“厦门市心脏中心”）成立于 2001 年，是厦门市委、市政府全力打造的优质医疗品牌，福建省唯一的公立三级心血管病专科医院，软硬件设施一流，特色科室实力雄厚。厦门心血管医院目前共运营 600 张床位，拥有多部国

际一流的医疗设备，以心血管内科、心脏大血管外科、血管外科、心脏康复中心等心血管相关科室为特色，其中心血管内科和心脏大血管外科为国家临床重点专科。

3）财务情况

厦门心血管医院为非营利性质的事业单位。根据厦门心血管医院官网披露的《厦门大学附属心血管病医院单位决算》，医院 2022 年、2023 年和 2024 年收入分别为 113,152.20 万元、131,629.03 万元和 156,145.68 万元，收入水平稳步增长。

（3）厦门建发健康集团有限公司（简称“厦门建发健康集团”）

1）基本信息

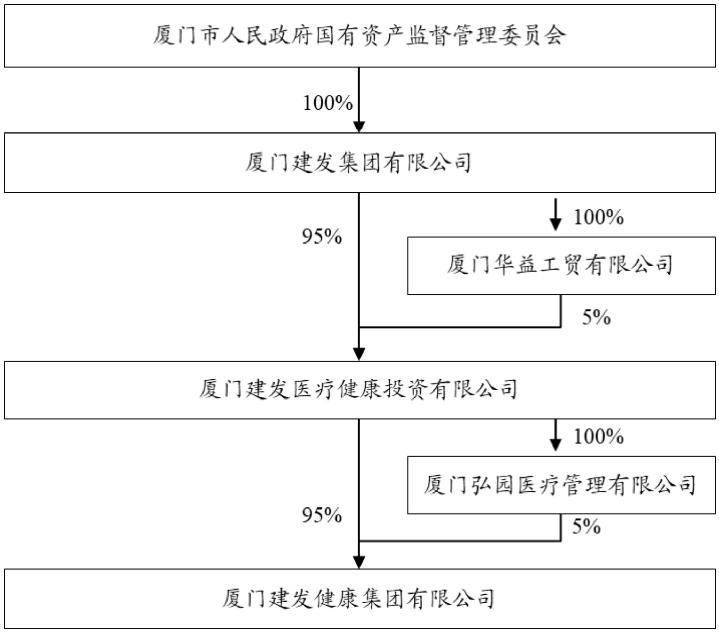
表 72：厦门建发健康集团基本信息

公司名称	厦门建发健康集团有限公司
曾用名	厦门建发弘爱医疗集团有限公司
类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91350200MA8UJT7P0P
法定代表人	游兴泉
地址	厦门市湖里区仙岳路 3777 号厦门弘爱医院综合楼 4 楼 G 单元
注册资本	65000 万人民币
经营范围	许可项目：医疗服务；企业年金基金管理服务；医疗器械互联网信息服务；检验检测服务；依托实体医院的互联网医院服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；销售代理；招投标代理服务；承接档案服务外包；商务秘书服务；护理机构服务（不含医疗服务）；养生保健服务（非医疗）；国内贸易代理；货物进出口；中医养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；人工智能公共数据平台；信息系统集成服务；云计算装备技术服务；物联网技术服务；大数据服务；信息系统运行维护服务；单位后勤管理服务；远程健康管理服务；企业管理；商务代理代办服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；公共事业管理服务；医院管理；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；残疾康复训练服务（非医疗）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2）股权结构

厦门建发健康集团为厦门建发集团有限公司（简称“厦门建发集团”）的全资子公司，实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，系厦门市属国企。厦门建发健康集团的股权结构如下图所示：

图 23：厦门建发健康集团股权结构



3）经营情况

厦门建发健康集团作为建发集团负责医疗健康服务业务板块的全资子公司，旗下拥有“弘爱”医疗服务品牌，致力于提供医疗和健康全生命周期解决方案，管理及运营弘爱医院（三级综合医院）、弘爱康复医院（三级专科医院）、弘爱妇产医院（三级专科医院）、弘爱养护院、弘爱大药房、建发健康科技公司等医疗服务机构，在管医院床位近2,000张。

其中，在租面积最大的厦门弘爱妇产医院系由福建省卫健委批准设置的三级妇产专科医院。医院地处厦门岛内五缘湾湿地旁，医院用地面积2.3万㎡，建筑面积9.5万㎡，规划床位600张。目前开设临床科室有妇科医学中心(下设妇科肿瘤科、普通妇科、妇科内分泌科、生殖调节与计划生育科)，产科医学中心(下设产科、新生儿科)，早孕中心等专业科室，学科发展平衡，人才梯队完善，为患者提供包括健康保健、孕前指导、全产程服务、疾病治疗在内的全方位医疗保健服务。

4）财务情况

根据厦门建发集团有限公司披露的历史三年的审计报告，厦门建发健康集团控股股东厦门建发集团的资产规模逐年增长，盈利能力较强，主要财务数据如下：

表 73：厦门建发集团主要财务数据

单位：亿元

指标	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
营业收入	5,190.80	7,238.33	7,834.28	8,473.74
归母净利润	20.61	27.00	74.87	30.57
总资产	9,619.33	8,397.31	8,872.48	7,235.63

厦门建发集团的资产规模逐年增长，盈利能力较强。

5、重要现金流提供方资信情况

根据本项目法律顾问出具的法律意见书及于主管部门网站及公示系统的查询结果，并经重要现金流提供方确认，截至 2026 年 4 月 1 日，上述重要现金流提供方最近三年内不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位、重大税收违法案件当事人或涉及金融严重失信人的情形。

6、重要现金流提供方与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

通过国家企业信用信息公示系统等公开途径查询，未发现上述重要现金流提供方与原始权益人存在关联关系，双方除租赁关系外，未有其他业务合作。重要现金流提供方在合同期限内履约情况稳定，与原始权益人的住房租赁业务合作中合作关系良好，未出现拖欠租金、提前退租等情况。自重要现金流提供方承租仁和公寓项目以来，租金支付正常，收缴率均为 100%。

7、重要现金流提供方对租金收入稳定性的影响

（1）项目地理位置优势显著，租户长期租赁意愿强

前述重要现金流提供方的办公地址均位于厦门市湖里区五缘湾医疗园区内，与承租的仁和公寓项目距离较近。复旦中山厦门医院、厦门建发健康集团及其下属的弘爱妇产医院等医疗机构、厦门心血管医院与仁和公寓项目的距离均在 1 公里之内，入住员工日常可步行通勤。基于仁和公寓项目突出的地理位置优势并结合重要现金流提供方访谈情况，企业租户和入住员工对仁和公寓项目的需求高、满意度高，且均暂无自

建员工宿舍、搬迁、退租等计划，长期租赁的意愿强。根据评估报告，仁和公寓 2023 年、2024 年和 2025 年面积续签率分别为 99.82%、97.52%和 97.11%，整体续租率较高，租户粘性强，退租风险可控。

（2）项目穿透由企业员工租赁，租赁需求实质上分散

仁和公寓项目作为公共租赁住房项目，需由员工所在单位或所在单位的行业主管部门（含产业园区管委会，统称单位）集体申请，单位申请的公共租赁住房确定房源后，运营企业应当与申请单位和租赁对象分别签订书面租赁合同。

因此，仁和公寓项目虽然存在租赁面积占比较高的企业租户，但租赁需求实际上来自超 1,000 个分散的租赁对象，集中退租等风险相对可控。

（3）仁和公寓项目已放开配租对象限制且实施常态化租赁，配租频率提升，有利于抵抗房源集中退租风险

前述医疗机构承租仁和公寓有一定的特殊历史背景。根据厦门市政府相关文件要求，仁和公寓房源作为五缘湾医疗园区配套市级公共租赁住房，优先满足该园区内无房职工的住房需求。

根据 2024 年 9 月 11 日厦门市政府相关文件，原则同意取消仁和公寓配租限制，在按照普通公租房管理的同时保障好医护工作者租赁需求。2024 年 9 月 26 日，仁和公寓已取得厦门市住房和建设局关于租赁方案的批复，仁和公寓项目房源在满足卫健系统需求的前提下，可将剩余房源按厦门市级公共租赁住房有关规定安排公开配租。2025 年 2 月 8 日，厦门市住房和建设局复函（厦住建保障函〔2025〕2 号）同意仁和公寓实行常态化批次租赁方案。

综上，仁和公寓项目已放开配租对象的限制且实施常态化租赁。截至 2025 年末，仁和公寓项目的出租率已提升至 99.43%，重要现金流提供方的租赁面积占仁和公寓项目已出租面积的比例已有所降低。未来拟购入不动产项目的现金流分散度将不断提升，抗风险能力进一步加强。极端情况下，若出现重要现金流提供方部分房源集中退租的风险，预计可面向市场快速去化。

8、重要现金流提供方退租风险的应对措施

运营管理机构安居租赁为深耕租赁住房行业多年的运营企业，具有丰富的租赁住

房项目运营管理及重要租户退租换租的应对经验，对于重要现金流提供方退租风险已形成较为完备的应对预案。

自仁和公寓项目2022年开业以来，前述重要现金流提供方的职工已入住3年，安居租赁已与重要现金流提供方建立了良好的合作关系和畅通的沟通渠道。安居租赁将与重要现金流提供方保持定期沟通，密切关注重要现金流提供方是否存在搬迁或退租的计划，夯实租户的租赁意向。重要现金流提供方如有退租迁址计划将提前至少半年告知，安居租赁将有充足的时间前置做好应对措施。一方面，原始权益人及运营管理机构作为厦门市属国企，将协调沟通厦门市卫健体系及住房和建设局等主管部门，为仁和公寓项目引荐优质的租户资源；另一方面，安居租赁也将做好租户储备工作，在放开配租限制后积极推进更多新批次配租方案的落地，进一步加强仁和公寓项目的抗风险能力。此外，在基金管理人的监督下，安居租赁将持续加强运营管理服务能力，努力提升租户幸福感，进而提高租户粘性。

（七）租赁合同特殊条款情况

1、林边公寓

经管理人及法律顾问按照抽样标准对尽职调查基准日正在履行的租赁合同进行抽取核查，合计核查林边公寓的租赁合同共96份，对应林边公寓已对外出租的142套租赁住房，占林边公寓总套数（696套）的20.4%，抽样核查的租赁合同约定了租赁期限、转租限制、提前退租安排，经核查，抽样核查的该等林边公寓租赁合同均合法有效且符合《厦门市保租房项目操作细则》的规定。本次抽取的样本符合重要性及分散度要求,具有充分代表性,故根据抽样核查结果，林边公寓截至尽职调查基准日正在履行的全部租赁合同均合法有效且符合《厦门市保租房项目操作细则》的规定。

2、仁和公寓

经管理人及法律顾问对仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的共451份（对应仁和公寓已对外出租的1,981套租赁住房）进行核查，该等租赁合同约定了租金优惠、租赁期限、转租限制、提前退租安排，经核查，仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的全部租赁合同均合法有效且符合《厦门市公租房管理办法》的规定。

（八）租赁期限及租赁合同备案

1、林边公寓

《厦门市保租房项目操作细则》第十一条规定：项目主体应与承租人签订租赁合同，并在市住房租赁系统办理租赁合同备案或合同信息采集。保租房租赁合同期限原则上不短于6个月（承租人有特殊要求的除外），最长不超过3年。

经管理人及法律顾问核查，抽样核查的林边公寓租赁合同期限符合上述规定。经安居租赁说明，抽样核查的林边公寓租赁合同于安居长租公寓管理系统（网址：https://czgy.xmanju.com）办理备案，该系统已与厦门市住建局进行信息对接，租赁合同于安居长租公寓管理系统备案完成即符合《厦门市保租房项目操作细则》的租赁合同备案要求。

经核查抽样林边公寓租赁合同并经安居集团说明，抽样核查的租赁合同于尽职调查基准日均已完成租赁合同备案。

2、仁和公寓

《厦门市公租房管理办法》第二十四条规定：“租赁合同期限最长不超过 3 年，合同期满符合条件的可以申请续租。”

经管理人及法律顾问核查，仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的全部租赁合同期限符合上述规定。

《厦门市公租房管理办法》第三十六条规定：运营企业应当建立公共租赁住房管理信息系统，做好全市公共租赁住房房源数据、租赁合同的管理、统计工作。公共租赁住房租赁合同签订后15个工作日内应当将租赁信息在管理信息系统填报。

根据安居集团提供的公租房管理信息系统截图并经安居集团确认，仁和公寓截至尽职调查基准日正在履行的租赁合同均已于公租房管理信息系统（网址：https://bzzf.zfgzf.ccbhome.cn/）办理完毕租赁合同备案。

（九）调查结论

经调查，拟购入不动产项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，租金及管理费基于市场化定价；收入均来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

拟购入不动产项目近三年内总体保持盈利，经营性净现金流为正；拟购入不动产项目现金流持续、稳定，近三年未出现显著异常波动。

拟购入不动产项目租金及管理费来源合理分散，收入来源于市场化租户；2024 年度，有 3 个租户提供的现金流超过拟购入不动产资产同一时期现金流总额的 10%，为重要现金流提供方。重要现金流提供方历史租金支付情况正常，目前租赁情况正常，不存在严重违法失信行为，长期租赁意愿强，退租风险整体可控。

七、拟购入不动产资产的估值情况

根据经仲量联行按照与首次发行一致的评估方法对拟购入不动产项目进行评估并出具的估价报告以及《资产评估法》的相关规定，由于拟购入不动产资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据拟购入不动产资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次拟购入不动产资产价值的评估方法。

（一）林边公寓项目

1、估价方法选用

林边公寓项目为保障性租赁住房，所属区域同类房地产租赁市场较为活跃，能够获得此类房地产租金收益的有关资料，故本次估价可选用收益法进行测算。

根据评估机构市场调查结果及收集的相关资料、信息，目前区域内以长期持续收益为目的的保障性租赁住房类房地产较多，且其发展前景看好，未来租金收益稳中有升，故本次估价采用“全剩余寿命模式”收益法进行评估。

2、年总收益的计算

（1）历史租金水平

林边公寓项目保障性租赁住房房源共计 696 套，总租赁面积为 21,254.68 平方米，于 2022 年 9 月投入运营。截至评估基准日（2025 年 12 月 31 日），保障性租赁住房房源已出租 663 套，出租面积为 20,246.61 平方米，面积出租率为 95.26%，套数出租率为 95.26%，有效租金单价水平为 50.14 元/平方米/月（含税）。

其历史年度的有效租金单价水平如下：

时间	有效租金单价水平（元/平方米/月）
2023 年 12 月 31 日	58.10
2024 年 12 月 31 日	53.84

时间	有效租金单价水平（元/平方米/月）
2025年12月31日	50.14

注：有效租金单价=时点对应在租租约含税月租金之和÷时点对应已出租面积之和，不含物业费、已考虑合同优惠折扣

（2）租金水平的确定

评估机构对林边公寓项目的市场客观租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。根据评估机构对林边公寓项目所处区域租金水平的了解，结合林边公寓项目现状，通过比较法的测算确定林边公寓项目的市场租金为59.50元/平方米/月（含税），不含物业管理费。

依据林边公寓的《保障性住房租赁项目认定书》（厦保租认定（2022）15号（总第15号））：“该项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售，不得以“高收低租、长收短付”等高风险方式经营。项目租金执行《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》相关要求。项目主体、房源、合同、租金等须在厦门市住房租赁交易服务系统网签备案或合同信息采集，接受住房、属地等相关部门监管。”

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》，保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案（统称租金备案），且备案租金年度涨幅原则上不得超过5%。项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后3年内调整租金的，允许其中1个年度备案租金涨幅不超过10%。租金备案可选择以下方式之一:

（一）采用低于市住房主管部门发布的同区域（或同地段）同类型平均租金作为备案租金。同区域（或同地段）同类型平均租金由市住房主管部门委托第三方机构发布。

（二）以盘活纳管方式认定的在营保租房项目，可按纳管时的租金进行租金备案。

（三）领取财政补贴以及其他需租金评估的项目，按保租房租金评估指引相关要求，对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金95%的标准，进行租金备案。

经过测算，林边公寓于2025年12月31日有效租金单价水平为50.14元/平方米/月/含税，低于同地段同品质的市场化住房租赁租金，符合厦门市保障性租赁住房领导小组办公室于2024年12月17日出具的《保障性住房租赁项目认定书》（厦保租认定（2022）15号（总第15号））的定价标准；也不高于按照厦门住房租赁发展有限公司提供的基准租金单价和一房一价修正系数结合《厦门住房租赁发展有限公司保障性租赁住房价格管理办法（试行）》（厦房租赁〔2024〕7号）计算出的平均租金。

本次评估机构对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，本着谨慎性原则，按照合同平均租金50.14元/平方米/月（含税）进行预测。

（3）林边公寓项目空置率的确定

评估机构综合考虑了不动产项目所在区域的经济环境、人口净流入情况、本项目历史出租率、续租率及退租后去化时间、租金竞争力、可比项目租金水平及出租率、以及不动产项目实际经营情况等，审慎地对不动产项目租赁住房出租率进行了预测。

①区域经济环境

厦门市是东南沿海重要的港口城市和旅游目的地，也是是国家海 经济发展示范区、自由贸易试验区的重要组成部分，作为中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，厦门拥有较高的开放度和经济活力，这为企业的国际合作和业务扩展提供了良好的环境。厦门拥有强劲的经济发展和坚实的产业基础，2020-2025年全市经济呈逐年增长趋势，GDP由6,435亿元增长至8,980亿元，年复合增长率达6.9%；伴随着城市经济平稳和高质量发展，2020-2025年厦门市城镇居民人均收入水平也呈不断提升的态势，从2020年的61,331元增长至2025年的79,719元，年均复合增长率约为5.4%，收入水平的提高有助于提升居民人均消费支出水平，2020-2025年总体呈强劲的上升态势，年均复合增长率约为6.6%。

林边公寓位于厦门市思明区，仁和公寓位于湖里区五缘湾核心区域，均位于厦门岛内。思明区是厦门的中心城区，湖里区是厦门重要的工业和商贸区，两区基础设施完善，拥有良好的居住环境和公共配套。岛内有地铁1号线、2号线及3号线，多条主干道连接厦门火车站等重要交通枢纽和商业区域，交通便捷。

从城市房价来看，进入2025年，伴随着全国楼市下行，厦门市房价较往年有所下调，但厦门岛内的思明区和湖里区作为城市中心区域，商品房成交均价居于全市最高水平，远高于岛外各区。高企的房价加重厦门市及岛内两区居民购房压力，推动成本较低的公共租赁住房和保障性租赁住房需求不断增长。

②区域人口净流入情况

2020至2024年厦门市常住人口由518万人增至535万人。思明区和湖里区作为城市中心区域，凭借强劲的产业发展基础，成为城市人口最集中的区域，2024年两区常住人口分别为106.9万人和100.5万人，合计占全市人口比例约39%。

此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。2020至2025年，厦门市16所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率超过50%。2025年在厦高校毕业生就业去向落实率达95.9%。2025年厦门城镇新增就业18万人。新就业人员，特别是从事电子、电气机械等厦门支柱产业的年轻技术人员，收入稳定但购房能力尚在积累阶段，是保障性租赁住房的理想客群，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

③项目历史出租率、续租率及退租后去化时间

林边公寓项目于2022年9月投入运营，截至2025年12月31日，林边公寓项目面积出租率为95.26%。根据原始权益人提供的资料，林边公寓项目历史出租率和续签率情况如下：

年度	1231时点面积出租率	年度平均面积出租率	年度平均面积续签率
2023年	94.69%	93.18%	78.44%
2024年	99.28%	96.23%	73.21%
2025年	95.26%	98.07%	68.02%

林边公寓共有房源696套，项目体量较小，易于管理，自2022年9月投入运营至当年末出租率已快速爬升至63.64%，2023年进入稳定运营期，2023全年平均面积出租率为93.18%，2024全年平均面积出租率为96.23%，2025全年平均面积出租率为

98.07%，出租率呈现平稳趋势。近 2 年的年度平均面积续签率均在 70%左右，租户粘性较强。

④可比项目的租金水平及出租率

林边公寓位于厦门市思明区，距离观音山国际商务运营中心约0.5公里、软件园二期约1公里、万达商圈约1.7公里，其优越的地理位置使其能够有效承接这些商务办公区的住房租赁需求。同时，林边公寓距离地铁2号线东宅站2号口约100米、距离塔埔社区公交站约 150 米，为租客提供了高效的公共交通选择，增强了项目的吸引力。周边竞品项目的平均租金水平在 40-100 元/平方米/月，已稳定运营的项目出租率在 80%-90%之间。于 2025 年 12 月 31 日，林边公寓项目有效租金单价水平为 50.14 元/平方米/月，2025 年平均面积出租率为 98.07%，租金具有较强的价格优势，出租率符合周边竞品项目水平。

综上，林边公寓项目已稳定运营，出租率呈现平稳趋势，根据对林边公寓项目所处区域租赁住房空置情况的了解，综合考虑换租空置天数等情况，评估机构设定空置率为 7%。

（4）林边公寓项目收缴率的确定

①租金支付安排

林边公寓的租金支付均采用预付方式，除首期租金外，承租人应在每个自然季度（即：每年的1月-3月、4月-6月、7月-9月、10月-12月分别为一个自然季度，下同）的首月 5 日前向出租人付清该季度的租金。另外出租人将收取履约保证金，为 1 个月市场租金金额。如有提前退租，运营管理机构在确认已缴清所有租金后，对承租人办结退租事宜，房源的履约保证金转为违约金不予退回。履约保证金足以覆盖租户不按时缴纳租金的收缴风险。

②历史收缴情况

根据原始权益人提供的资料，林边公寓项目历史年度收缴率[5]均为 100%，历史收缴状况良好。

③可比项目收缴情况

[5] 收缴率 = 1 - 当年年末应收账款余额 / 当年含税租金收入，下同

本基金已持有不动产项目园博公寓、珩琦公寓截至2025年12月31日的历史收缴率均维持在100%，历史收缴状况良好。截至2025年12月31日，安居租赁在管其他的保障性租赁住房项目历史收缴率均维持在100%。

结合林边公寓项目目前较好的运营情况及管理机制，本次评估设定收缴率为99.00%。

（5）其他收入

根据原始权益人提供的资料，林边公寓项目其他收入为押金的利息收入。根据厦门市住房保障和房屋管理局2023年11月16日修订的《厦门市住房保障和房屋管理局关于印发厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则的通知》规定：“租赁保证金（押金）不得超过一个月租金”，结合林边公寓项目的实际情况，押金年利息收入按照一个月含税租金的年利息计算。活期存款利率由金融机构根据市场情况自主定价，经调查金融机构发布的活期存款利率，并从谨慎角度考虑，本次评估取0.05%。

3、租金增长率

（1）林边项目历史租金单价情况

林边项目历史租金单价略有下降，主要原因一方面基于整体宏观经济环境略有波动；另一方面过去三年周围有竞品入市，对项目租金造成一定影响。综合考虑项目运营情况，林边公寓审慎调整了项目租金水平。尽管租金单价有一定下调，林边公寓项目于2023年度进入运营稳定期后，营业收入保持稳定，2023年-2025年，林边公寓项目营业收入分别为1,267.02万元、1,258.58万元及1,225.92万元，整体运营稳健。

（2）租金增长率取值的合理性分析

评估机构综合考虑了不动产项目历史租金情况、最近一次租金价格调整情况、所在区域租赁住房租金水平、当地相关租房政策规定、区域同类资产未来供需情况等，审慎设置项目租金增长率假设。

①最近一次租金价格调整情况

林边公寓项目最近一次租金价格调整为2024年5月1日，其生效的房源价格表基础加权平均租金单价为53.27元/平方米/月（含税），相较上一次2023年7月1日调整的加权平均租金单价58.23元/平方米/月（含税）降低了8.52%。

②所在区域租赁住房租金水平

不动产项目位于厦门岛内，是城市的中心区域，具备优越的区位交通条件和完善的配套设施，租赁住房平均租金居于全市最高水平。截至2025年末，厦门市租赁住房平均租金为39.10元/平方米/月，思明区租赁住房平均租金为47.0元/平方米/月。

林边公寓租金水平略高于思明区整体住房平均租金，但相较于所在区域租金水平（评估机构通过比较法测算的林边公寓周边市场租金水平为 59.50 元/平方米/月）仍有一定增长空间。

③当地相关租房政策规定

根据厦门市住房保障和房屋管理局2023年11月16日修订的《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》等相关政策要求，保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案（统称租金备案），且备案租金年度涨幅原则上不得超过5%。项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后3年内调整租金的，允许其中1个年度备案租金涨幅不超过10%。

④区域同类资产未来供需情况

根据市场调研报告，林边公寓周边3公里内保障性租赁住房项目较少，预计未来3年 3 公里内仅有坂美公服综合体项目一个新建保租房项目入市，且体量较小，供给房源有限。

⑤已发行同类项目稳定期增长率情况

根据公开披露资料整理，已发行的同类型项目的租赁住房稳定期增长率位于1.5%-3%区间。

综上，结合林边公寓项目的实际状况，同时基于保障性租赁住房的保障属性及租赁相关管理规定，经综合分析确定林边公寓项目保障性租赁住房前3年不递增，第4年起每年递增1.5%。林边公寓项目保障性租赁住房的租金年增长率设定情况如下表:

年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年及以后
租金增长率	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

4、年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括综合管理服务费、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

（1）综合管理服务费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括人工成本、清洁成本、安保成本、维保成本、能耗成本、推广成本、大物业管理费等，按年房地产总收益的一定比例确定。

（2）房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发〔1986〕90 号)、《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）、《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），已租部分房产税税率依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，个人租户房产税税率减按 4%，其他情况税率为 12％；空置部分房产税税率依据房屋原值的 70%计算缴纳，税率为房屋原值 70%的 1.2%。

（3）增值税及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）、《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）及相关税法规定，增值税、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，个人租户增值税税率减按 1.5%计算，企业租户增值税税率为 9%，增值税附加税税率为 12%。由于房屋出租产生的增值税进项税额极少，本次估价不考虑。

（4）印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金×0.1%。

（5）保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，包括财产一切险、公共责任险，根据项目实际情况，本次估价设定保险费为 5.23 万元/年。

（6）城镇土地使用税：根据《厦门市城镇土地使用税土地等级及税额划分标准》（国家税务总局厦门市税务局 2021 年 10 月 06 日发布）、《国家税务总局厦门市税务局关于调整我市房产税和土地使用税有关计税标准的通告》（国家税务总局厦门市税

务局2019年01月02日发布），林边公寓项目城镇土地使用税税额标准为4.8元/平方米/年。

5、资本性支出

资本性支出主要为林边公寓项目每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。拟购入不动产项目依据工程尽调机构厦门长实建设有限公司出具的工程尽调报告，根据该报告，资本性支出的预测主要考虑不动产项目维护现状、历史大中修数据、未来大中修费用投入计划，以及未来提升改造费用投入计划等方面做出。管理人、评估机构对该资本性支出预测逻辑及合理性进行独立分析、核查与印证，认为该资本性支出预测数据具有合理性，可以作为现金流预测依据。

（1）资本性支出预测逻辑及计算方式

资本性支出主要为拟购入不动产项目每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。具体预测内容及测算逻辑如下:

①装修部分

装修部分主要涉及涂料、天棚、地板、门、卫生间地砖、墙砖、马桶、洗手盆等各项目的更换，根据历史情况、现状、保修年限及使用年限，按照一定的造价及更换周期，考虑每年更换一定比例进行预测。

②家具家电部分

主要涉及室内软装部分，包括家具、家电、床垫、窗帘等项目。根据更换价格、更新周期及套内面积等计算每年的预计支出金额。

③设备更新

考虑电梯、消费系统、智能化系统、给排水系统、发电机组等设备设施更新改造计划对未来的预计支出金额进行预测。

林边公寓项目未来10年内资本性支出预测金额如下:

单位：万元	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
林边公寓	30.35	31.12	31.12	31.12	35.47	41.03	41.03	48.19	48.19	63.04

（2）资本性支出的合理性分析

资本性支出主要为基础设施物业每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。林边公寓于2022年9月投入运营，项目的建成时间较短，设备设施较新，自运营以来不动产项目未发生维修、设备更换及重新装修等运营性重大资本性支出的情况。另外，不动产项目建筑及装修标准较高，整体使用高品质原材料进行标准化装修，能够降低损耗及维修保养成本。

不动产项目的资本性支出预测，采用第三方工程尽调机构厦门长实建设有限公司出具的《工程尽职调查报告》的全寿命期的预测数据，其占不含税收入的比例如下：

项目名称	资本性支出占当期不含税收入比例
林边公寓	2.74%-8.94%

① 已上市同类项目资本性支出预测情况

首发及已发行同类项目资本性支出预测金额占运营收入的比例在 0.5%-5.55%之间，本次林边公寓及仁和公寓的资本性支出预测数据更为谨慎，两项目合计预测资本性支出金额占两项目合计当期不含税收入比例在2.73%-9.07%之间，符合行业合理水平。

表74：已发行同类项目资本性支出预测情况

REIT简称	项目名称	项目起始运营时间	资本性支出
本项目	林边公寓	2022年9月	占当期不含税收入比例2.73%-9.07%
	仁和公寓	2022年4月	
厦门安居REIT（首发）	园博公寓	2020年11月	根据未来的维护维修保养及不定期改造需求规划预测未来10年的资本性支出
	珩琦公寓		
深圳安居REIT	安居百泉阁	2022年1月	当期含税租金收入×0.5%
	安居锦园	2021年11月	
	保利香槟苑	2020年7月	
	凤凰公馆	2020年11月	
北京保障房REIT（首发）	文龙家园	2015年2月	2022-2025年：当期运营收入×1.5% 2026年及以后：当期运营收入×2.5%
	熙悦尚郡	2018年10月	
华润有巢REIT	有巢泗泾	2021年3月	当期运营收入×5.55%
	有巢东部经开区	2021年4月	
华润有巢REIT（扩募）	有巢马桥	2022年7月	当期运营收入（含税）×4.9%
城投宽庭保租房REIT	江湾社区	2022年11月	当期运营收入（不含增值税及附加）×2.5%

REIT 简称	项目名称	项目起始运营时间	资本性支出
	光华社区	2023 年 3 月	当期运营收入（不含增值税及附加）× 2.5%
招商蛇口租赁住房 REIT	太子湾项目	2020 年 5 月	当期不含税租金收入 × 2.3%
	林下项目	2016 年 3 月	当期不含税租金收入 × 2.3%
上海地产租赁住房 REIT	虹桥项目	2022 年 10 月	当期运营收入的 2.5%
	江月路项目	2019 年 6 月	
苏州恒泰租赁住房 REIT	菁英公寓	2010 年 12 月	当期运营收入的 5%
北京保障房 REIT（扩募）	朗悦嘉园	2015 年 1 月	2035 年以前被住宅专项维修资金覆盖。2036 年 13.5 元/平方米/年，后续每年增长 1.5%

② 本基金首发资产资本性支出预测及实际支出情况

本基金首发资产资本性支出预测与拟购入资产预测逻辑保持一致，且根据资本性支出预测数据作为存续期资本支出预算。截至 2025 年末，首发资产资本性支出预测实际发生金额与预测金额情况进行对比，本基金上市以来，资本性支出金额均较首发现金流预测及预算金额有一定结余，说明运营管理机构的预算测算较为详实合理，成本控制能力和预算执行能力较强。

表 75：本基金首发资产资本性支出预测及实际发生情况

年份	2023 年	2024 年	2025 年
预测资本性支出（万元）	34.02	58.28	104.48
实际资本性支出（万元）	0.00	24.74	1.86

综上所述，管理人、评估机构结合首发及同类资产的资本性支出预测情况，以及本基金存续期间资本性支出发生情况，认为拟购入资产的资本性支出预测具备合理性。

6、年净收益

根据上述对林边公寓项目经营收入及支出的分析，2026 年至 2028 年林边公寓项目收入、成本及净收益如下表所示：

单位：人民币/万元

项目	2026年	2027年	2028年
运营收入（万元/含税）	1,160.65	1,163.72	1,178.11
年总费用（万元）	168.83	169.23	171.14

项目	2026年	2027年	2028年
资本性支出（万元）	30.35	31.12	31.12
年净收益（万元）	961.47	963.37	975.85

注1：年净收益=运营收入-年总费用-资本性支出；

7、报酬率

（1）折现率选取依据和计算逻辑

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率应等于同等风险条件下的平均获利率。根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50921-2015），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。本次评估测算采用累加法进行确定，以安全利率和风险调整值加总作为报酬率。细化公式为：

报酬率=安全利率+风险投资报酬率

无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.85%进行确定；风险报酬率是根据不动产项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。在分析风险报酬率时，评估机构通过分析 1）投资不动产的风险补偿；2）缺乏流动性风险补偿；3）区位风险补偿；4）行业及管理负担风险补偿；5）合规风险补偿；6）增长风险补偿；7）特殊经营风险补偿进行判断，综合取值为约 3.00%。

其中，投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.00%作为投资不动产的风险补偿，另外在此风险补偿的基础上，根据项目个体流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面进行风险调整。风险调整分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-3%-6%-9%以上。本次估价对象位于新一线城市厦门的岛内，当地社会经济环境发展良好，不动产项目属于保障性租赁住房、公共租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，判断不动产项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，故进行了 1.40%的风险调整。本次计算如下表：

风险因素	不动产项目
无风险报酬率	1.85%
风险报酬率—投资不动产风险补偿均值	3.00%
风险报酬率—估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	1.40%
折现率	6.25%

（2）已发行同类公募REITs折现率情况

已发行同类公募 REITs 的不动产项目均位于一线城市及二线城市，选取的报酬率处于6.00%-6.50%区间。具体情况如下:

REIT简称	项目名称	城市	评估时点	报酬率
本项目	林边公寓、仁和公寓	厦门市	2025/12/31	6.25%
深圳安居REIT	安居百泉阁	深圳市	2022/3/31	6.00%
	安居锦园	深圳市		6.00%
	保利香槟苑	深圳市		6.00%
	凤凰公馆	深圳市		6.00%
厦门安居REIT（首发）	园博公寓	厦门市	2022/3/31	6.50%
	珩琦公寓	厦门市		6.50%
北京保障房REIT（首发）	文龙家园	北京市	2022/3/31	6.00%
	熙悦尚郡	北京市		6.00%
华润有巢REIT	有巢泗泾	上海市	2022/6/30	6.25%
	有巢东部经开区	上海市		6.25%
城投宽庭保租房REIT	江湾社区	上海市	2022/6/30	6.00%
	光华社区	上海市		6.00%
招商蛇口租赁住房REIT	太子湾项目	深圳市	2024/6/30	6.00%
	林下项目	深圳市		6.00%
上海地产租赁住房REIT	虹桥项目	上海市	2024/9/30	6.00%
	江月路项目	上海市		6.00%
苏州恒泰租赁住房REIT	菁英公寓	苏州市	2024/12/31	6.00%
北京保障房REIT（扩募）	朗悦嘉园	北京市	2024/12/31	6.00%
	光机电	北京市		6.00%
	盛悦家园	北京市		6.00%
	温泉凯盛家园	北京市		6.00%

REIT简称	项目名称	城市	评估时点	报酬率
华润有巢REIT（扩募）	有巢马桥	上海市	2025/6/30	6.00%

从城市层级角度看，一线城市由于资产流动性好，租赁需求旺盛，折现率一般相较其他城市层级更低。本项目地处厦门市，均位于岛内，属于厦门市的中心城区，经济发展程度较高，拥有丰富的商业、文化、医疗和教育资源，是厦门市主要的商业活动和人口聚集地，吸引了大量的投资和就业机会，同时也带来了旺盛的租赁需求，折现率取值6.25%在同类项目中处于合理水平。

综上，根据不动产项目的实际情况，评估机构综合确定林边公寓项目的报酬率为6.25%。

8、可获收益年限

林边公寓项目土地使用权终止日期为2092年12月31日，截至价值时点（2025年12月31日），土地剩余使用年期为67年。

根据原始权益人提供的资料，林边公寓项目2022年竣工，建筑物为钢混结构，未来会投入资本性支出用于可能产生的房屋结构维修、设施设备维修、楼层翻新改造等，建筑预计经济耐用年限不短于土地剩余年限，故本次估价以土地剩余使用年限作为林边公寓项目的收益年限，本次估价的收益年限为67年。

9、计算结果

本次估价出于谨慎考虑，收益法估价结果不考虑土地使用权到期后的房屋建筑物残余价值。收益法计算的市场价值为人民币 19,100 万元（取整到十万），房地产单价8,986元/平方米。

（二）仁和公寓项目

1、估价方法选用

仁和公寓项目为公共租赁住房，所属区域同类房地产租赁市场较为活跃，能够获得此类房地产租金收益的有关资料，故本次估价可选用收益法进行测算。

根据评估机构市场调查结果及收集的相关资料、信息，目前区域内以长期持续收益为目的的公共租赁住房类房地产较多，且其发展前景看好，未来租金收益稳中有升，故本次估价采用“全剩余寿命模式”收益法进行评估。

2、年总收益的计算

（1）仁和公寓项目历史数据

仁和公寓公共租赁住房房源共计 1,993 套，总租赁面积为 68,663.30 平方米，2022 年 4 月投入运营。截至价值时点（2025 年 12 月 31 日），公共租赁住房已出租 1,981 套，出租面积为 68,274.06 平方米，面积出租率为 99.43%，套数出租率为 99.40%，有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月（含税）。

其历史年度的有效租金单价水平如下:

时间	有效租金单价水平（元/平方米/月）
2023 年 12 月 31 日	36.30
2024 年 12 月 31 日	36.24
2025 年 12 月 31 日	36.18

注：有效租金单价水平=时点对应在租租约含税月租金之和÷时点对应已出租面积之和，不含物业费、已考虑合同优惠折扣

（2）仁和公寓项目租金水平的确定

租金定价的政策：根据《厦门市人民政府关于印发市级公共租赁住房管理办法的通知》（厦府规〔2023〕15 号）：运营企业评估测算公共租赁住房市场租金标准时，应当按照本市保障性租赁住房租金评估机制，随机抽取不少于 3 家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过 5%。公共租赁住房租金按照市场租金标准计取。在租赁合同期限内，公共租赁住房市场租金标准不作调整，公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的 30%，具体项目的租金优惠标准由运营企业在批次租赁方案中明确并公布。

仁和公寓项目租金定价标准:

根据《厦门住房租赁发展有限公司关于2025年市级公共租赁住房项目租金评估结果汇总的通知》（厦房租赁〔2025〕31号），仁和公寓自2025年12月9日起，按照新的租金定价标准执行，即：市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层，仁和公寓含家具家电的租金评估结果为51.50元/平方米/月/含税、不含家具家电的租金评估结果为47.80元/平方米/月/含税，根据楼层系数调整后的租金水平如下：

时间	市场租金单价水平 (元/平方米/月/含税)	优惠30%后租金单价水平 (元/平方米/月/含税)
含家具家电	53.03	37.12
不含家具家电	49.13	34.39

仁和公寓项目实际租金水平：仁和公寓项目目前实际有效租金单价水平为36.18元/平方米/月/（含税），符合租金定价标准。

周边公共租赁住房的可比案例（参见本尽职调查报告“第五章拟购入不动产资产之五、拟购入不动产资产所处的行业及区域情况分析之（二）同行业可比项目的竞争优势与劣势”中，湖边公寓为集中式公租房，距离仁和公寓1.6公里，户型为单间公寓，品质良好，与仁和公寓可比，湖边公寓市场标准租金处于53.8元/平方米/月（含家具家电），仁和公寓的市场标准租金单价为51.5元/平方米/月（含家具家电），与湖边公寓的市场标准租金水平可比。另外，围里公寓与源山B地为集中式公租房，距离仁和公寓分别为3.7公里和4.7公里，不属于同一供需圈，并且围里公寓部分房源及源泉山庄B地块公租房项目定位为集体宿舍型公租房，按照企业员工一人对应一张床分配，与仁和公寓配租方式形成明显差异，故与仁和公寓不可比；万景公寓为分散式公租房，零散分布于万景公寓小区，与仁和公寓集中式公租房定位形成明显差异，故与仁和公寓不可比。

除上述市级公租房外，厦门市将部分保障性租赁房调整为公租房房源，由运营企业代为管理，此类项目主要分布于岛内思明区和湖里区，零散分布于高林居住区、湖边花园、岭兜佳园等住宅小区。此类分散式公租房项目多位于老旧小区内，物业品质及设施设备不及仁和公寓，故与仁和公寓不可比。

综合上述分析，厦门岛内公租房与仁和公寓定位、品质相似的可比案例仅有湖边公寓。因此，评估机构进一步对比了仁和公寓周边3公里范围市场化租赁住房及保障性租赁住房的市场租金情况，对比项目包括金圆·金融公寓、联发尔寓·观音山店、金禾广场城邸公寓等，上述项目均为集中式公寓，且户型以单间公寓为主，物业品质

良好，与仁和公寓可比，上述项目市场租金处于 40-80 元/平方米/月，仁和公寓市场租金标准处于上述市场租金范围内。

根据《厦门市人民政府关于印发市级公共租赁住房管理办法的通知》关于租金定价的政策以及每年调整幅度原则上不超过5%的规定，本次测算参考仁和公寓的实际租金水平并结合 2025 年 12 月调整的租金定价标准进行考虑：于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测采用新的租金定价水平进行预测。

（3）仁和公寓项目空置率的确定

评估机构综合考虑了不动产项目所在区域的经济环境、人口净流入情况、本项目历史出租率、续租率及退租后去化时间、租金竞争力、可比项目租金水平及出租率、以及不动产项目实际经营情况等，审慎地对不动产项目租赁住房出租率进行了预测。

①区域经济环境及区域人口净流入情况

详见林边公寓项目“林边公寓项目空置率的确定”章节。

②项目历史出租率、续租率及退租后去化时间

仁和公寓项目于2022年4月投入运营，截至2025年12月31日，仁和公寓项目公共租赁住房面积出租率为 99.43%。根据原始权益人提供的资料，仁和公寓项目历史出租率和续签率情况如下：

年度	期末时点面积出租率	年度平均面积出租率	年度平均面积续签率
2023年	97.44%	94.03%	99.82%
2024年	92.47%	84.82%	97.52%
2025年	99.43%	97.94%	97.11%

注：面积续签率=续签面积÷到期面积×100%。

仁和公寓共有房源 1,993 套，虽然项目体量较大，但自 2022 年 4 月投入运营后的第 2 年就进入了稳定期，2023 年年度平均面积出租率达到 94.03%。仁和公寓为公共租赁住房项目，配租对象原为厦门市卫健系统的无住房职工，由职工所在单位集体申请承租，主要客群为五缘湾医疗园区内员工。2024 年 1 月，因部分企业租户资质不符清退了302套房源，导致年度平均面积出租率由2023年的94.03%下降至2024年的84.82%。

2024 年 9 月，仁和公寓已取得厦门市住房和建设局关于租赁方案的批复，放开配租对象限制：面向符合申请条件的在厦稳定就业的无住房职工配租，由申请人所在单位作为承租单位集体申请，至 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓面积出租率已提升至 99.43%，开放常态化配租后，平均去化天数在 15 日左右。近 3 年的年度平均面积续签率均在 95%以上，且续签租赁期多为 3 年，反映了租户的高满意度、高粘性。

③可比项目的租金水平及出租率

仁和公寓位于湖里区五缘湾核心区域，湖里区租赁住房平均租金为 42.1 元/平方米/月，周边可比性较强的公共租赁住房项目仅有单间公寓户型的湖边公寓，其市场租金标准为 53.8 元/平方米/月，其他已稳定运营的项目出租率在 90%左右。于 2025 年 12 月 31 日，仁和公寓项目出租率为 99.43%，租金定价标准为已配备家具家电 53.03 元/平方米/月、未配备家具家电 49.13 元/平方米/月，享受公共租赁住房 30%优惠后的有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月，远低于湖里区租赁住房平均租金水平，也低于可比性较强的湖边公寓，具有一定的价格吸引力，出租率符合周边竞品项目水平。

综上，本次测算综合考虑换租空置天数等情况，空置率设定为 10%。

（4）仁和公寓项目收缴率的确定

①租金支付安排

仁和项目租金支付安排与林边公寓项目一致，详见林边公寓项目“租金支付安排”章节。

②历史收缴情况

根据原始权益人提供的资料，仁和公寓项目历史年度收缴率均为 100%，历史收缴状况良好。

由于仁和公寓项目公共租赁住房房源共计 1,993 套，项目体量较大、租户管理具有一定难度，故本次评估设定收缴率为 99%。

（5）其他收入

根据原始权益人提供的资料，仁和公寓项目其他收入为押金的利息收入。结合仁和公寓项目的实际情况，押金年利息收入按照一个月含税市场租金的年利息计算。活

期存款利率由金融机构根据市场情况自主定价，经调查金融机构发布的活期存款利率，并从谨慎角度考虑，本次评估取0.05%。

3、租金增长率

（1）仁和项目历史租金单价情况

仁和公寓项目历史租金单价基本保持稳定，2023-2024年公共租赁住房的租金定价标准未进行调整，2023至2025年度末，仁和公寓有效租金单价水平分别为36.30元/平方米/月、36.24元/平方米/月和36.18元/平方米/月，整体保持稳定态势。

（2）租金增长率取值的合理性分析

评估机构综合考虑了不动产项目历史租金情况、最近一次租金价格调整情况、所在区域租赁住房租金水平、当地相关租房政策规定、区域同类资产未来供需情况等，审慎设置项目租金增长率假设。

①最近一次租金价格调整情况

截至2025年末，仁和公寓项目最近一次租金价格调整为2025年12月9日，根据《厦门住房租赁发展有限公司关于2025年市级公共租赁住房项目租金评估结果汇总的通知》（厦房租赁〔2025〕31号，发布日期2025年12月9日），按照新的租金定价标准执行，详见“租金水平的确定”。

②所在区域租赁住房租金水平

不动产项目位于厦门岛内，是城市的中心区域，具备优越的区位交通条件和完善的配套设施，租赁住房平均租金居于全市最高水平。截至2025年末，厦门市租赁住房平均租金为39.10元/平方米/月，湖里区租赁住房平均租金为42.10元/平方米/月。

目前仁和项目租金水平较湖里区周边市场租金相比仍有一定增长空间。

③当地相关租房政策规定

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号，发布日期2023年11月01日）有关规定：公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过5%。

④区域同类资产未来供需情况

根据市场调研报告，仁和公寓周边 3 公里内公租房供给有限，预计未来 3 年无新建集中式公租房项目入市。预计同类资产供给对不动产项目的竞争影响有限。

⑤已发行同类项目稳定期增长率情况

根据公开披露资料整理，已发行的同类型项目的租赁住房稳定期增长率位于1.5%-3%区间。

综上，结合仁和公寓项目的实际状况，同时基于公共租赁住房的保障属性及租赁相关管理规定，经综合分析确定仁和公寓项目公共租赁住房前 2 年不递增，2028 年起每三年递增 5%， 2035 年起每年递增 1.5%。仁和公寓项目的租金年增长率设定情况如下表:

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年及以后
租金增长率	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	1.5%

4、年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括综合管理服务费、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下:

（1）综合管理服务费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括人工成本、清洁成本、安保成本、维保成本、能耗成本、推广成本、大物业管理费等，按年房地产总收益的一定比例确定。

（2）房产税：依据《财政部税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2026 年第 4 号，发布日期 2026 年 1 月 12 日，执行日期至 2027 年 12 月 31 日），第七条: “对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策”。即房产税为 0.00 元。

（3）增值税及附加：依据《财政部税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2026 年第 4 号，发布日期 2026 年 1 月 12 日，执行日期至 2027 年 12 月 31 日），第七条: “对公租房免征房产税。对经营公租房所取得

的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策”。即增值税及附加为0.00元。

（4）印花税：依据《财政部税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年1月12日，执行日期至2027年12月31日），第三条：“对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税”。即印花税为0.00元。

（5）保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，包括财产一切险、公共责任险，根据项目实际情况，本次估价设定保险费为10.00万元/年。

（6）城镇土地使用税：依据《财政部税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年1月12日，执行日期至2027年12月31日），第一条：“对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税”。即城镇土地使用税为0.00元。

5、资本性支出

资本性支出主要为仁和公寓项目每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。拟购入不动产项目依据工程尽调机构厦门长实建设有限公司出具的工程尽调报告。仁和公寓项目工程尽调机构的资质、专业人员及业务经验；资本性支出预测逻辑及计算方式及资本性支出的合理性分析详见林边公寓相应章节。仁和公寓项目未来10年的资本性支出数据如下：

年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
资本性支出（万元）	75.52	77.71	77.71	77.71	90.49	90.49	90.49	106.99	106.99	142.18

全寿命期的预测数据，其占不含税收入的比例如下：

项目名称	资本性支出占当期不含税收入比例
仁和公寓	2.71%-9.12%

6、年净收益

根据上述对各仁和公寓项目经营收入及支出的分析，其 2025 年至 2028 年仁和公寓项目收入、成本及净收益如下表所示:

单位：人民币/万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年
运营收入（万元/含税）	2,782.21	2,651.41	2,710.92
年总费用（万元）	199.18	190.29	194.33
资本性支出（万元）	75.52	77.71	77.71
年净收益（万元）	2,507.51	2,383.41	2,438.88

注 1：年净收益=运营收入-年总费用-资本性支出;

7、报酬率

根据不动产项目的实际情况，评估机构综合确定仁和公寓项目的报酬率为 6.25%，与林边公寓项目一致。对报酬率合理性的具体分析详见林边公寓项目对应章节

8、可获收益年限

仁和公寓项目土地使用权终止日期为 2092 年 12 月 31 日，截至价值时点（2025 年 12 月 31 日），土地剩余使用年期为 67 年。

根据原始权益人提供的资料，仁和公寓项目 2022 年竣工，未来会投入资本性支出用于可能产生的房屋结构维修、设施设备维修、楼层翻新改造等，建筑预计经济耐用年限不短于土地使用年限，故本次估价以土地剩余使用年限作为仁和公寓项目的收益年限，本次估价的收益年限为 67 年。

9、计算结果

本次估价出于谨慎考虑，收益法估价结果不考虑土地使用权到期后的房屋建筑物残余价值。仁和公寓项目收益法计算的市场价值为人民币 49,470 万元（取整到十万），房地产单价 7,205 元/平方米。

（三）估值结果及其与账面价值的差异情况

根据仲量联行出具的估价报告，截至 2025 年 12 月 31 日，拟购入不动产资产估值合计 68,570 万元，由于不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，相关估

价假设存在一定局限性，因此不动产资产的评估值不代表对不动产资产未来可交易价格的保证。

根据备考审计报告，截至2025年12月31日，拟购入不动产资产（含投资性房地产及家具家电）账面价值合计68,804.98万元，物业减值合计234.98万元，物业减值率0.34%。

（四）估值敏感性分析及压力测试

评估机构针对运营净收益、稳定期增长率、出租率、报酬率四个因素分别进行了4个情景下的估值敏感性分析，具体如下:

1、运营净收益

拟购入不动产资产的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，其变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于项目整体估值的影响。“基准运营净收益”情景为价值时点2025年12月31日估值68,570万元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下:

运营净收益变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降10%	61,710	-10.0%
下降5%	65,130	-5.0%
基准运营净收益	**68,570**	**0.0%**
增长5%	71,990	5.0%
增长10%	75,420	10.0%

2、稳定期增长率

稳定期增长率受到区域经济发展、通货膨胀、市场变化等宏观环境因素影响。“基准稳定期增长率”情景为价值时点2025年12月31日估值68,570万元对应的稳定期增长率1.5%。项目稳定期增长率变化对估值的影响如下:

稳定期增长率变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降0.50%	64,230	-6.3%
下降0.25%	66,340	-3.3%
基准稳定期增长率（1.5%）	**68,570**	**0.0%**
增长0.25%	71,000	3.5%

稳定期增长率变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例 (%)
增长 0.50%	73,600	7.3%

3、出租率

出租率反映了项目的使用效率和市场需求情况。“基准出租率”情景为价值时点2025年12月31日估值68,570万元对应的出租率假设，即林边公寓93%、仁和公寓90%。项目出租率变化对估值的影响如下：

出租率变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例 (%)
下降 2.0%	66,960	-2.3%
下降 1.0%	67,770	-1.2%
基准出租率	**68,570**	**0.00%**
增长 1.0%	69,360	1.2%
增长 2.0%	70,160	2.3%

4、报酬率变化

报酬率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素影响。基准报酬率情景为价值时点2025年12月31日估值68,570万元对应的报酬率6.25%。项目报酬率变化对估值的影响如下：

报酬率变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例 (%)
下降 0.50%	75,000	9.4%
下降 0.25%	71,650	4.5%
基准报酬率（6.25%）	**68,570**	**0.0%**
增长 0.25%	65,690	-4.2%
增长 0.50%	63,040	-8.1%

（五）同类型已上市REITs项目对比

项目名称	所在地	评估时点	报酬率	首年资本化率	估值单价（元/平方米）
本项目	**厦门**	**2025-12-31**	**6.25%**	**林边公寓：5.03% 仁和公寓：5.07%**	**林边公寓：8,986 仁和公寓：7,205**
厦门安居REIT	厦门	2022-3-31	6.5%	园博公寓：5.1% 珩琦公寓：5.1%	园博公寓：6,237 珩琦公寓：5,952

项目名称	所在地	评估时点	报酬率	首年资本化率	估值单价（元/平方米）
北京保障房REIT	北京	2022-3-31	6.0%	文龙家园：4.8% 熙悦尚郡：4.7%	文龙家园：9,561 熙悦尚郡：11,564
深圳安居REIT	深圳	2022-3-31	6.0%	安居百泉阁：5.0% 安居锦园：4.7% 保利香槟苑：3.9% 凤凰公馆：4.6%	安居百泉阁：10,747 安居锦园：8,554 保利香槟苑：4,150 凤凰公馆：4,134
华润有巢REIT	上海	2022-6-30	6.25%	有巢泗泾：4.5% 有巢东经：4.5%	有巢泗泾：10,410 有巢东经：8,080
城投宽庭REIT	上海	2023-6-30	6.0%	未披露	江湾社区：17,847 光华社区：18,337
招商蛇口REIT	深圳	2024-6-30	6.0%	壹栈林下：4.7% 壹栈太子湾：5.5%	壹栈林下：19,921 壹栈太子湾：17,843
上海地产REIT	上海	2024-9-30	6.0%	虹桥项目：4.7% 江月路项目：4.7%	虹桥项目：11,594 江月路项目：15,201
华泰苏州恒泰REIT	苏州	2024-12-31	6.0%	未披露	菁英公寓:4,576
北京保障房REIT扩募	北京	2024-12-31	6.0%	朗悦嘉园：4.8% 光机电：4.9% 盛悦家园：4.7% 温泉凯盛家园：4.7%	朗悦嘉园：5,294 光机电：5,336 盛悦家园：7,660 温泉凯盛家园：7,336
华润有巢REIT扩募	上海	2025-06-30	6.0%	有巢马桥：4.15%	有巢马桥：9,233

资料来源：各基金管理人公告的招募说明书、评估机构。

（六）基金管理人及计划管理人对商业不动产项目评估参数合理性意见

不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析得出，综合前文的分析论证，基金管理人和计划管理人认为估值参数的取值具有合理性。

八、不动产资产的现金流预测

（一）拟购入不动产资产现金流预测

根据仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司提供的估价报告及上述相关假设，拟购入不动产资产林边公寓项目、仁和公寓项目现金流预测情况详见下表。该预测是基于一定假设测算的，相关假设存在一定不确定性，因此本预测结果不代表对拟购入不动产资产运行期间实际现金流的保证。下述现金流预测是对不动产资产现金流情况的分析，基金未来两年可分配金额预测情况，请参考《可供分配金额测算报告》。

表 76：拟购入项目公司未来两年现金流情况

单位：万元

项目	2026年	2027年
运营收入合计（含税）	3,942.86	3,815.13
运营净收益合计	3,468.98	3,346.78
年化预计净现金流收益率（运营净收益/当期目标不动产评估值）	5.06%	4.88%
一、林边公寓项目		
运营收入（含税）	1,160.65	1,163.72
运营净收益	961.47	963.37
二、仁和公寓项目		
运营收入（含税）	2,782.21	2,651.41
运营净收益	2,507.51	2,383.41

注：运营净收益=运营收入-运营成本-资本性支出，其中运营成本包括“综合管理服务费”、增值税及附加税、土地使用税、房产税、印花税、保险费等，运营收入、运营净收益预测值均取自初始评估报告。

第六章 持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人

根据基金管理人及安居集团说明，截至2025年12月31日，自身及其关联方、一致行动人合计持有不动产基金份额比例不低于20%且持有份额最多的基金份额持有人为安居集团。

根据法律顾问出具的法律意见书，截至2026年4月1日，安居集团最近一年不存在未履行向本基金的投资者作出的公开承诺的情形；安居集团最近三年内，不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。符合《新购入不动产指引》第七条规定的条件。

第七章 拟购入不动产项目的风险揭示

本风险揭示章节揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明拟购入不动产项目的所有风险。投资和运营拟购入不动产项目可能面临以下风险，包括但不限于:

一、租赁住房行业的风险

本次拟购入的不动产项目分别为保障性租赁住房林边公寓和公共租赁住房仁和公寓，不动产项目所处的租赁住房行业容易受行业政策、经济社会环境影响。从需求端来看，如果未来国内经济增速持续放缓可能导致居民收入水平下降、城市人口流出，将会导致租金增长及出租率水平承压。从供给端来看，在政策支持和租房需求持续释放的驱动下，未来市场同类租赁住房房源供给将持续增加，市场竞争也将会更加激烈。

本基金将保障性租赁住房和公共租赁住房行业相关监管政策和批复文件作为制定不动产项目租户筛选标准和租金定价的限制条件，以及进行资产评估和编制《可供分配金额测算报告》的重要假设依据。不动产项目需遵循国家及所在区域保障性租赁住房或公共租赁住房管理规定运营，其租赁定价标准、租户入住资格受相关部门审核、备案或指导，不动产项目运营方未来对包括租金定价、租金调整、配租安排等市场化调整的空间较为有限。若有权政府部门和监督机构颁布新的政策法规对保障性租赁住房和公共租赁住房的认定标准、租金优惠条款、租赁对象、税收优惠政策（包括适用税收优惠比例或政策期限）、租赁支出等方面进行调整，则可能对不动产项目的经营现金流、经营指标、估值水平、基金可供分配金额和持续经营等方面造成重大不利影响。

二、不动产基金的投资管理风险

（一）基金投资的交易风险

1、基金投资的交割风险

在本次扩募发售募集的资金投资于不动产资产支持证券为“中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券”的全部份额后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据项目公司《第 2 期专项计划股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100%股权，并根据《股东借款协议》和《增资协议》通过股东借款和增资

的形式完成对项目公司的投资。上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。

虽然基金管理人及计划管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

2、股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本不动产基金交易安排中，不动产基金拟通过资产支持专项计划收购的项目公司已存续且经营一定时间，在不动产基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权前，项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼以及或有负债事宜。如不动产基金通过资产支持专项计划受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

（二）不动产项目运营风险

本基金本次扩募发售募集的资金投资于不动产资产支持证券为“中金厦门安居租赁住房2期资产支持专项计划资产支持证券”，基金将通过持有不动产资产支持证券全部份额，持有项目公司全部股权及对项目公司的债权，投资集中度高，收益率很大程度依赖于拟购入不动产资产运营情况。

在基金运作期内，不动产项目可能因经济环境变化、政策变动、运营或物业管理不善、承租人履约能力发生重大不利变化或者其拒绝履行租约、拖欠租金，或除不可抗力之外的其他因素影响导致不动产资产无法正常运营或者遭受损失，从而导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险。拟购入不动产资产运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。

1、租金在政策指导下定价和调整的风险

本基金首发及本次扩募拟投资的林边公寓项目为保障性租赁住房，根据现行保障性租赁住房相关政策，保障性租赁住房承担着解决市民群体住房困难问题，租金接受政府指导，落实保租房租金备案，且备案租金年度涨幅原则上不得超过5%，保租房以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%的标准进行备案。本次扩募拟投资的仁和公寓项目为厦门市市级公共租赁住房，根据现行的公共租赁住房相关政策法规要求，厦门市市级公共租赁住房是以低于市场租金标准，面向符合条件的住房困难群体提供

的满足过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房，公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的 30%。若未来保障性租赁住房周边市场化租赁住房租金水平下降或公共租赁住房评估测算的市场租金标准下降，可能会导致不动产项目租金需要相应下调。此外，政府相关部门出于保障民生的目的，未来如对保障性租赁住房、公共租赁住房的租金水平和承租人要求进行指导和调整，可能对不动产项目的租金收入产生不利影响。

2、租金优惠折扣导致租金下降的风险

基金存续期内，运营管理机构在基金管理人审批通过的“一房一价表”基础上，结合运营管理机构企业客户合作实施细则，在满足年度预算要求的基础上可给与保障性租赁住房项目的企业租户一定的租金优惠。若未来享受该等租金优惠的企业租户承租的房源占比提高，可能会导致不动产项目整体的租金水平下降。除此之外，运营管理机构以稳定和提高项目出租率、改善项目公司营业收入业绩水平为主要目标，可以申请对保障性租赁住房项目的租金标准价进行折扣。前述租金折扣方案须经基金管理人审批通过方可执行，可能会对不动产项目的租金水平产生不利影响，进而影响不动产项目的租金收入。

3、出租率下降的风险

截至2025年12月31日，林边公寓的出租率为95.26%。由于部分房源清退和换租所需时间的影响、部分房源维修整改所需周期、在其一定距离范围内可能存在其他租赁住房与不动产项目产生竞争，以及由于企业租户或个人租户筛选标准提高等原因，可能导致潜在租赁对象的减少等，依然可能出现阶段性出租率下降的风险。保障性租赁住房与租户签订的租赁合同约定的租赁期限一般为 1 年。若本基金运作期内市场租金短期内出现大幅下降，项目租金未能及时进行调整，则可能因为租约期限较短导致租约到期后产生空置，项目空置率提高将对基金收益产生不利影响。

截至2025年12月31日，仁和公寓的出租率为99.43%。2024年度，仁和公寓年度平均出租率为 84.82%，因具体批次租赁方案对配租对象限制为特定群体定向配租，2024 年度平均出租率较低。原因为彼时仁和公寓具体批次租赁方案对配租对象限制为特定群体定向配租，2024 年 1 月，因部分企业租户资质不符，仁和公寓清退部分房源，导致出租率阶段性下降。经厦门市政府及厦门市住房和建设局同意，仁和公寓目前已

取消配租对象限制，项目房源在满足卫健系统需求的前提下，可将剩余房源按厦门市级公共租赁住房有关规定安排公开配租，若本基金运作期内国家或所在区域关于公租房或仁和公寓的政策或具体批次租赁方案发生变化，可能存在因此导致不动产项目空置率提高、运营收入降低，对基金收益产生不利影响。

4、住房租赁市场需求变化的风险

根据《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规〔2021〕6号），目前保障性租赁住房的建筑面积原则上不超过70平方米，以30-45平方米的小户型为主，能较好的服务无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体；根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15号），公共租赁住房以小户型、基本装修、经济实用为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型住房，单间公寓30平方米左右，一房型45平方米左右，二房型60平方米左右，三房型70平方米左右，以一房型和单间公寓为主。随着社会发展和人口结构的变化，未来租赁住房的人群年龄结构可能随时间变化，对租赁房型的面积需求增长，导致小户型租赁需求下降，可能对目标不动产项目租赁收入的表现造成不利影响。

5、租赁住房及保障性住房供给增大的风险

根据2020年11月厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市住房发展规划（2021-2025年）》，厦门市将有效增加保障性住房供给，不断扩大保障覆盖面，加快住房租赁市场发展，完善长租房政策，拓宽房源供给渠道，扩大保障性租赁住房供给。2021-2025年，新增住房供应总量约38万套，面积2,950万平方米，其中保障性住房供应量约10万套，面积600万平方米，占比约20%；市场化租赁房供应量10万套（间），面积450万平方米，占比约15%。

根据2020年12月原厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市市场化住房租赁发展规划（2021-2025年）》，厦门市要补足租赁市场短板，营造有利于住房租赁市场发展的良性生态，建立高中低搭配的住房租赁供应体系，努力实现“住有所居”发展目标。到2025年，全市租赁住房保有量达到200万套（间），预计新增租赁住房约10.0万套（间），约450万平方米，其中存量租赁住房约8.8万套（间），约395万平方米:新建租赁住房约1.2万套（间），约55万平方米。

厦门市人民政府2025年3月《厦门市配售型保障性住房管理办法》出台并于4月

1日起实施，以规范配售型保障性住房管理工作，解决工薪收入群体、城市需要的引进人才等群体的基本住房需求，完善了厦门市租购并举的住房保障体系。

上述租赁房源和保障性住房的供给可能会给存量保障性租赁住房和市级公共租赁住房项目带来一定的竞争压力。随着厦门市租赁住房项目和保障性住房项目的持续供应，新建设或新审批的项目可能与本标的项目产生竞争，对本基金投资的不动产项目租赁客户带来分流，如果区域内租赁住房的需求量增长慢于供给量增长，可能对不动产项目出租率、租金价格等产生一定的不利影响，存在一定的市场竞争风险。

6、承租人履约风险

拟购入不动产资产在租租户数量较多。如承租人未能按照租赁合同约定的时间和金额向项目公司支付租金，则可能对项目公司的现金流造成负面影响，进而可能影响投资人的投资收益。不动产项目目前均采用预付租金的模式，并要求租户缴纳一定金额的押金，历史租金收缴率100%。其次，运营管理机构在经营过程中将采用数字化工具、智能电子锁授权调整等机制，有效监督及促进租金的回收。

7、不动产资产保险理赔金额无法覆盖财产损失的风险

项目公司已购买财产一切险与公众责任险，投保的保额能够覆盖评估报告对不动产资产的估值。但受限于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对不动产资产的投保金额可能存在上限，从而可能出现基金运作期内发生不动产资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；不动产项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖不动产项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、地震、台风、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对基金持有人利益产生风险。

8、运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及运营管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于:

1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，不动产项目税项及其他法定支出的增加;

2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加;

3）不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加;

4）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加;

5）其他不可预见情况导致的支出增长。

工程尽调机构对拟购入不动产资产未来资本性支出进行了预测。但是随着物业使用期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对不动产项目运营现金流情况产生不利影响。

项目公司在经营以及在向上分配的过程中，涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何额外的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

9、不动产资产维修和改造的相关风险

随着使用年限增长，拟购入不动产资产在未来可能需要主动或被动通过维修、重大改造升级或更换家具家电等，以适应新的租赁需求。不动产项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、建设事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况，工期延误将减少不动产项目的租金收入。不动产项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

不动产资产的估值及可供分配金额预测阶段已对未来可能因不动产项目维修和改造而发生的资本性支出进行了充分的考虑。尽管如此，仍可能出现未来现金余额无法满足不动产项目维修和改造资本支出的情况，导致必要的不动产项目维修和改造计划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营。

上述事项的发生可能导致不动产项目维修和改造无法按计划实施，不动产项目租金损失或租金增长不达预期，对不动产项目的现金流，外部借款的偿还能力（若有），以及不动产资产的估值和可供分配金额均造成不利影响。

10、运营管理机构的尽职履约风险

本基金将继续聘请安居租赁担任运营管理机构，由其提供标的不动产项目的运营管理服务，不动产项目的运营业绩与运营管理机构提供的服务及表现密切相关。在已建立相关机制防范运营管理机构履约风险的情况下，如运营管理机构仍有未尽职履约的情况，可能导致不动产项目运营情况不善、租金下降等风险。

本基金存续期间，如运营管理机构履行职责不达预期，可能存在解聘情况，且运营管理机构相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的不动产项目存在竞争关系的项目，则可能会对本基金的经营业绩造成不利影响；若不动产项目公司内部监控制度及程序不严谨，或者基金管理人未能及时发现及防止与不动产项目有关联内外部员工的相关违法违规行为，则可能对基金财产造成重大不利影响。

此外，根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15 号），由运营企业负责实施市级公共租赁住房建设、运营和管理。根据安居集团、拟购入项目公司与安居租赁签署的《仁和公寓项目公租房授权管理协议》，安居集团根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15 号）作为厦门市市级公共租赁住房的运营企业并承担相关职责。安居集团授权安居租赁行使运营企业对仁和公寓项目的管理职责及其他适用规定项下安居集团对仁和公寓项目的管理职责。针对安居集团作为运营企业对仁和公寓项目的管理职责及其他适用规定项下对仁和公寓项目的管理职责，被授权方仅为安居租赁，未经基金管理人同意，中金厦门安居 REIT 存续期间安居集团不得将该等职责授权至其他方。尽管如此，如因相关政策法规变动导致安居集团的运营企业地位或管理职责调整可能会导致运营管理机构无法继续实施对本基金相关文件或协议约定项下对仁和公寓项目的运营管理职责。

11、公共租赁住房配租效率风险

本次扩募拟购入不动产项目仁和公寓为厦门市市级公共租赁住房，公共租赁住房实行按批次租赁制度，本次扩募完成后，具体批次租赁方案由安居租赁与基金管理人共同制定，并将批次租赁方案上报或通过安居集团上报厦门市住房保障行政管理部门审核同意后向社会公布，配租工作涉及环节较多，流程较长。此外，每次配租存在因申请单位和/或申请职工资质不符合要求的情况或放弃签约等情况，因此每次配租后可能会存在部分剩余房源进行下一次配租。尽管仁和公寓目前整体出租率较高、租户的历史续租率较高，且已实施常态化租赁，预计未来需配租的空置房源数量占总体房源

数量比例较低，但仍存在租户退租到重新配租的流程导致房源空置，造成整体出租率偏低的风险。

12、公共租赁住房配租方案变化的风险

截至本尽职调查报告出具之日，公共租赁住房仁和公寓已推行面向单位申请的批次租赁方案和面向职工申请的常态化批次租赁方案。尽管前述租赁方案已放开配租对象的限制并实施常态化租赁，且截至 2025 年 12 月 31 日仁和公寓的出租率已提升至99.43%，但未来批次租赁方案仍可能由于上级部门颁布或修订新的与公共租赁住房有关的法规及规范性文件而发生租赁对象范围收窄、申请条件门槛提高、租金价格指导下降及审核签约流程延长等不利变化，进而对仁和公寓项目的出租率和租金水平造成不利影响。

13、重要现金流提供方退租风险

仁和公寓位于厦门市湖里区五缘湾医疗园区内，历史上主要面向厦门市卫健系统单位配租，且厦门市市级公共租赁住房由申请单位和入住职工分别签订租赁合同，因此本次扩募仁和公寓项目存在 3 个在仁和公寓项目收入占比超过 10%的重要现金流提供方，分别为复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门大学附属心血管病医院、厦门建发健康集团有限公司及其关联方，2025 年租金收入占仁和公寓项目收入的比例分别为33.32%、27.62%和 16.91%；截至 2025 年 12 月 31 日，租赁合同到期时间分布在 2026 年至 2028 年。虽然目前三家重要现金流提供方均对仁和公寓项目的需求高、满意度高，暂无自建员工宿舍、搬迁、退租等计划，长期租赁的意愿强，且运营管理机构已制定一揽子风险防范措施保障不动产项目现金流的稳定性，但无法排除未来由于市场环境等外部原因导致重要现金流提供方集中退租的可能性，且需一定周期对退租房源进行去化，将导致本基金的运营收益受到不利影响。

14、税收政策调整风险

针对公租房资产，根据财政部、税务总局于2010年9月27日发布的《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕88 号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，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。2014 年 8 月 11 日，财政部、税务总局发布《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》（财

税〔2014〕52号），继续延长相应税收优惠政策至2015年12月31日。2015年12月30日，《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》（财税〔2015〕139号）延长公租房的相应税收优惠至2018年12月31日。2019年4月15日，《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2019年第61号公告）延长公租房相应税收优惠政策至2020年12月31日，并进一步明确了公租房租金收入免征增值税。2021年3月15日，财政部、税务总局发布《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（2021年第6号公告），将上述税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。2023年8月18日，财政部、税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2023年第33号公告），将上述税收优惠执行期限延长至2025年12月31日。2026年1月12日，财政部、税务总局发布《关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2026年第4号公告），将上述税收优惠执行期限延长至2027年12月31日。极端情况下，公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。

针对保租房资产，不动产项目已获得保障性租赁住房项目认定书。项目公司根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）规定，向个人出租住房取得的收入可选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税；向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

如税务部门因税收政策调整向各纳税主体征收任何额外的税负，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。极端情况下，保障性租赁住房、公共租赁住房税收优惠政策存在调整、无法继续延长或不动产项目不再适用的可能。如因上述税收相关原因而导致项目公司需要缴纳已减免的税费或征收额外的税负，则本基金的可供分配金额将受到影响。

15、不动产项目运营风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖不动产项目运营情况。如基金管理人或运营管理机构经营管理能力不足、出租率波动、收缴率波动、运营成本变动，导致实际现金流大幅低于测算现金流，则存在基金收益率不达预期的风险。

基金存续期间，不动产项目及共用资产部分在运营过程中可能需要进行电梯维修、更新改造等活动，上述活动存在若干意外风险，不动产项目本身或周边也可能发生火

灾或环境污染等事件。发生上述意外事件可能对不动产项目造成人员伤亡、财产损失、声誉受损等不利影响，并可能导致项目公司承担法律责任，不动产项目面临经营中断的风险，进而可能导致运营收入的减少。

16、非入池资产的风险

林边公寓项目其他专有部分（即1号楼超市、2号楼开闭所及地下空间车位）和仁和公寓项目其他专有部分（即1号楼商业、电商物流、2号楼商业、4号楼幼儿园、地下车位）未纳入不动产项目范围。尽管安居集团已出具确认函，承诺基础设施 REITs 项目存续期间，安居集团将确保林边项目、仁和项目地下停车场及其附属设施均依法依规运营，并采取必要保障措施促使该等附属设施持续健康平稳运营，保证服务质量。安居集团违反前述承诺对林边项目、仁和项目运营产生不利影响的，安居集团将就项目公司因此所遭受的损失承担赔偿责任，但不排除安居集团因自身原因怠于或不能履行上述承诺导致无法对地下停车场及其附属设施进行有效管理。因此仍存在因上述风险等未知经营风险或不可抗力等因素导致不动产项目的稳定运营受到影响的可能。

（三）估值与现金流预测的风险

1、估值及公允价值变动的相关风险

不动产资产的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。由于不动产资产的评估值是基于相关假设条件测算得到的，估值技术和信息的局限性导致不动产资产的评估值并不代表对不动产资产真实的公允价值，也不构成对未来可交易价格的保证。在不动产项目出售的过程中，可能出现成交价格低于估值的情形，对基金财务状况造成不利影响。

若不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。不动产资产在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的情形。

特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，投资者应根据基金定期报告中披露的不动产资产估值信息，特别是基金年度报告中载有的评估报告，了解基金运作期内不动产资产价值的变动情况。

2、基金可供分配金额预测风险

本基金可供分配金额主要由项目公司所持不动产资产所产生的租金收入等形成。在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，存在基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

3、股东借款带来的现金流波动风险

本基金拟在专项计划层面设置了股东借款。其中股东借款利息可以根据企业所得税法规定实现税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策或主管部门管理要求发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能存在项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配现金流不达预期，导致现金流的波动风险。

（四）不动产项目直接或间接对外融资的风险

基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的20%。运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及并购计划产生不利影响。特别地，基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

若目标不动产项目直接或间接对外借入款项，而不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括:

1、不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息;

2、基金或项目公司无法进一步获得外部借款;

3、存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件;

4、基金或项目公司可能违反融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取要求强卖该等不动产资产等措施;

上述事件的发生，对基金及项目公司的财务状况、现金流、可分配现金、二级市场交易价格等均可能造成重大不利影响。

（五）不动产项目收购与出售的相关风险

区别于股票、债券等标准金融产品，不动产项目的市场流动性和交易活跃程度受到不动产项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，不动产项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置不动产项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离不动产项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售不动产项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行不动产项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对不动产项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。在本次交易中，根据《第 2 期股权转让协议》的约定，原始权益人承诺并确认，因《第 2 期股权转让协议》约定的股权交割日以前发生的任何事实或原因，而导致项目公司或计划管理人需承担任何负债或责任的，无论该等负债或责任所对应的应付款项实际支付时间在股权交割日之前或之后，均应当由原始权益人直接和最终承担；若项目公司、计划管理人因此被第三方追偿而遭受损失的，原始权益人应当在发生上述情形后的 5 个工作日内将所遭受的损失款项全额支付给项目公司、计划管理人。原始权益人及其控股股东根据相关法规承诺，如提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或不动产项目权益。尽管如此，由于尽调技术以及信息资料的局限性，在本次及后续收购中，尽调实施主体无法完全保证拟收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人可以充分履行相关承诺。

不动产项目的转让，多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，不动产资产所在地的地方性法规及政策及土地出让合同中存在的关于土地转让过程中相关交易流程及所需满足的前置条件方面的要求，在未来收购或处置相关目标不动产资产的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件导致无法顺利收购或处置该等不动产资产的风险。

（六）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

拟购入不动产资产的不动产权证书记载的土地使用权到期日为2092年12月31日，存在于不动产基金到期前目标不动产资产所在宗地的土地使用权到期的可能。目前拟购入不动产资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，拟购入不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后续期被要求支付高昂的土地出让金，或承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回且获得的补偿金不足以覆盖不动产项目估值或弥补经营损失的情况，基金及不动产项目将受到重大不利影响。

（七）关联交易风险

本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项构成本基金的关联交易。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构、出售项目公司股权、不动产项目购入与出售及不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为，存在关联交易风险。

根据本基金基金合同，计划管理人中金公司、拟购入不动产项目的原始权益人安居集团、运营管理机构安居租赁为本基金的关联方，本次交易及基金成立后继续聘任安居租赁担任本基金的运营管理机构等，构成本基金的关联交易，可能存在利益冲突的风险。前述关联交易将与本次交易相关议案一同提交基金份额持有人大会审议并依法进行披露。

（八）利益冲突风险

本基金运作过程中将面临与基金管理人、原始权益人及其控股股东、运营管理机构之间的潜在利益冲突。本基金原始权益人和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了竞品项目；运营管理机构安居租赁和/或同一控制下的关联方投资、持有或管理了竞品项目；原始权益人控股股东安居控股投资、持有或管理了竞品项目，因此可能与本基金所投资的不动产资产存在业务竞争关系，存在利益冲突风险。

（九）不动产项目处置风险

根据不动产项目土地出让合同记载的限制条件，不动产基金存续期对外转让不动产项目，须经厦门市自然资源和规划局、厦门市住房和建设局和项目所在地区级人民政府同意，经批准或因整体抵押处置、清算、迁出等情形确需转让国有建设用地使用权的，由市土地储备机构回购，土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。上述资产处置存在一定不确定性。

（十）不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、

环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，标的不动产项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

（十一）原始权益人企业债券偿还的风险

安居集团作为发行人已发行“2021 年第一期厦门安居集团有限公司公司债券”“2021 年第二期厦门安居集团有限公司公司债券”“2022 年第一期厦门安居集团有限公司公司债券”“2022 年第二期厦门安居集团有限公司公司债券”（以下合称“企业债券”），并在上海证券交易所挂牌。根据企业债券的募集说明书，林边公寓项目、仁和公寓项目为企业债券的募投项目，安居集团已承诺募投项目收入优先用于偿还债券本息。

安居集团已通过发布公告的形式将林边公寓、仁和公寓作为本次扩募底层资产告知债券持有人，并根据相关规定设置了进一步的增信措施，同时提示债券持有人如有异议可提议召开债券持有人会议，截至2026年4月17日未收到债券持有人相关提议，详见本尽职调查报告第二章业务参与人之一、原始权益人之（六）原始权益人对拟购入不动产项目所有权情况之3、外部审批情况。

管理人和律师认为，安居集团以林边公寓、仁和公寓作为底层资产发行公募REITs 并将获得的对应资金转入企业债券偿债专户，以及其他增信措施的设置，符合《公司债券发行与交易管理办法（2023）》等相关法律法规以及企业债券《募集说明书》的相关要求。尽管如此，在本基金存续期内仍可能存在企业债券持有人产生异议并提议召开债券持有人会议的情况，进而对本基金的市场声誉等方面产生间接不利影响

附件五、不动产项目评估报告

JLL SEE A BRIGHTER WAY

房地产估价报告

估价委托人：中国国际金融股份有限公司

中金基金管理有限公司

估价对象：厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房

厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房

二〇二六年四月二十日

重要提示

本报告仅能由估价委托人用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。

JLL SEE A BRIGHTER WAY

房地产估价报告

估价报告编号：JLL-SH[2026]房估字第 0104 号

估价项目名称：厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房、厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房房地产市场价值评估

估价委托人：中国国际金融股份有限公司

中金基金管理有限公司

房地产估价机构：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：韩　彦（注册号：3120180049）

吴慧兰（注册号：3120100030）

估价报告出具日期：2026 年 04 月 20 日

致估价委托人函

中国国际金融股份有限公司、中金基金管理有限公司：

承蒙委托，我司遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象房地产进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象全面分析、测算、判断。现将估价报告的要点内容致函如下：

估价目的：对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人开展中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年度第一次扩募并新购入不动产项目业务需要提供市场价值参考。

估价对象：估价对象一：厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计21,254.68 平方米，房屋用途为公寓，所在宗地面积为 4,590.67 平方米，土地用途为城镇住宅用地（保障性住房），权利人为厦门安居林边仁和住房租赁有限公司，单独所有。

估价对象二：厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房，建筑面积合计 68,663.30 平方米，房屋用途为公寓，所在宗地面积为 15,805.02 平方米，土地用途为城镇住宅用地（保障性住房），权利人为厦门安居林边仁和住房租赁有限公司，单独所有。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为 **RMB68,570 万元**，大写**人民币陆亿捌仟伍佰柒拾万元整。**

估价结果明细表

估价对象	现状用途	建筑面积（平方米）	市场价值（万元）	评估单价（元/平方米）
厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】	保障性租赁住房	21,254.68	19,100	8,986
厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】	公共租赁住房	68,663.30	49,470	7,205
合计	-	**89,917.98**	**68,570**	**7,626**

备注：上表市场价值取整至十万位，评估单价口径为建筑面积单价。

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2026 年 04 月 20 日

特别提示

- 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2023〕55 号）、《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》（证监会公告〔2025〕21 号）的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，提请估价委托人和报告使用者注意。
- 根据厦门市住房和建设局 2024 年 09 月 20 日出具的《厦门市住房和建设局关于林边公寓项目、仁和公寓项目申请发行基础设施 REITs 的复函》，估价对象二【仁和公寓】1,993 套租赁住房，是市级公共租赁住房。本次估价是以估价对象二【仁和公寓】按照公共租赁住房认定，且均正常稳定持续使用为假设前提。若上述认定情况发生变更，则评估结果将同时做相应的变更，在此提请报告使用者注意。
- 根据估价委托人提供的资料，估价对象账面原值共计人民币 68,804.98 万元。
- 本次估价不考虑未来可能存在的政府补贴资金收入，提请报告使用者注意。
- 提请报告使用者关注本报告的估价假设和限制条件。
- 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

目 录

估价师声明 **4**

估价假设和限制条件 **5**

估价结果报告 **8**

一、 估价委托人 8

二、 房地产估价机构 8

三、 估价目的 8

四、 估价对象 8

五、 估价对象运营情况 22

六、 市场背景分析 29

七、 价值时点 30

八、 价值类型 39

九、 估价原则 39

十、 估价依据 40

十一、 估价方法 41

十二、 估价结果 42

十三、 注册房地产估价师 42

十四、 实地查勘期 42

十五、 估价作业期 42

估价技术报告 **43**

一、 估价对象描述与分析 43

二、 市场背景描述与分析 43

三、 估价对象最高最佳利用分析 43

四、 估价方法适用性分析 44

五、 估价测算过程 45

六、 估价结果确定 59

附件 **60**

附件1、估值敏感性分析及压力测试

附件2、《房地产估价委托函》复印件

附件3、估价对象位置示意图

附件4、估价对象现状照片

附件5、估价委托人营业执照复印件

附件6、估价对象权属证明文件

附件7、专业帮助情况和相关专业意见

附件8、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件9、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学〔2015〕4 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54 号、证监会公告〔2023〕55 号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）、国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知（发改投资〔2024〕1014 号）、《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》（证监会公告〔2025〕21 号）、《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）》（上证发〔2025〕138 号）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、 估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2. 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。

4. 估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。

5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。

6. 根据厦门市住房和建设局 2024 年 09 月 20 日出具的《厦门市住房和建设局关于林边公寓项目、仁和公寓项目申请发行基础设施 REITs 的复函》，估价对象二【仁和公寓】1,993 套租赁住房，是市级公共租赁住房。本次估价是以估价对象二【仁和公寓】按照公共租赁住房认定，且均正常稳定持续使用为假设前提。若上述认定情况发生变更，则评估结果将同时做相应的变更，在此提请报告使用者注意。

7. 根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。根据权利人提供的资料，估价对象一【林边公寓】适用上述增值税、房产税的税收优惠政策。本次评估以估价对象一在收益期内均能享受上述税收优惠为假设前提。

8. 根据《关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 4 号），对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；对公租房免征房产税；对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。该公告执行至 2025 年 12 月 31 日。根据权利人提供的资料，估价对象二【仁和公寓】适用上述城镇土地使用税、印花税房产税、增值税的免征政策。本次评估以估价对象二在收益期内均能享受上述税收优惠为假设前提。

9. 本次估价在现场查勘时，估价对象由权利人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。

10. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

11. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：

（1）交易双方是自愿地进行交易的-一个自愿出售者和一个自愿购买者；
（2）交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
（3）交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
（4）交易双方掌握必要的市场信息；
（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
（6）不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价的价值时点为 2025 年 12 月 31 日，完成实地查勘日期为 2026 年 02 月 24 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致，且未发生可影响价值的重大变化。

(四) 不相一致假设

1. 本次估价委托人为中国国际金融股份有限公司、中金基金管理有限公司，估价对象《不动产权证书》等资料记载权利人为厦门安居林边仁和住房租赁有限公司。本次评估以权利人知悉并同意本次评估行为为假设前提。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、 估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，仅供估价委托人在本次估价目的下使用，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；

2. 当某方是直接从仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司接收到本估价报告；

3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(三) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响，以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(四) 本次估价结果为房地产市场价值，包含估价对象（分摊）土地使用权价值、房屋结构、安装、装修工程等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(七) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、 估价委托人

委托单位 1：中国国际金融股份有限公司

住　　所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：陈亮

委托单位 2：中金基金管理有限公司

住　　所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人：李金泽

二、 房地产估价机构

机构名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李萍萍

住　　所：北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39 层 101 等[2]套内 1 层 101 号 7 层（电梯楼层 8 层）801B 室

资质级别：壹级

证书编号：建房估备字[2015]020 号

三、 估价目的

对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人开展中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目业务需要提供市场价值参考。

四、 估价对象

估价对象一：厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房

(一)估价对象位置

(二)估价对象范围

图　目标物业现状

外观

入口

室内

室内

估价对象一为厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房，建筑面积合计 21,254.68 平方米，房屋用途为公寓，所在宗地面积为 4,590.67 平方米，土地用途为城镇住宅用地（保障性住房），权利人为厦门安居林边仁和住房租赁有限公司，单独所有。估价对象共计 696 套，面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑面积（平方米）	用途	建筑结构	房屋总层数	所在层数	竣工时间
下堡路 179 号	21,254.68	公寓	钢混	30 层	2-30 层	2022 年

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(三)估价对象权益状况

1.房地产权益状况

根据权利人提供的《不动产权证书》记载，估价对象于价值时点的房地产权益状况见下表：

不动产权证书号	闽（2024）厦门市不动产权第 0102142 号
权利人	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司
共有情况	单独所有

坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/社会保障性住房
用途	城镇住宅用地（保障性住房）/公寓
面积	宗地面积：4,590.67 平方米/建筑面积：21,254.68 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2023 年 01 月 01 日起至 2092 年 12 月 31 日
权利其他状况	专有建筑面积：14,189.12 平方米，分摊建筑面积：7,065.56 平方米 房屋总层数：30 层，所在层：9 层、19 层、16 层、15 层、20 层、5 层、29 层、17 层、6 层、14 层、27 层、18 层、11 层、13 层、24 层、22 层、30 层、4 层、21 层、23 层、10 层、12 层、28 层、7 层、25 层、8 层、3 层、2 层、26 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2022 备注事项如下： 该宗地及其地上建筑物若转让、抵押或租赁，须按 350200202412 23CX155 号《厦门市国有建设用地使用权出让合同》的有关条款执行。
登记机构	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2024 年 12 月 26 日

《厦门市房产测绘成果报告书》(成果编号：FC01202204901)，建筑物清单汇总如下：

序号	坐落	层次	用途	套数	建筑面积（平方米）
1	思明区下堡路 179 号 201 室-224 室	2	公寓	24	732.92
2	思明区下堡路 179 号 301 室-324 室	3	公寓	24	732.92
3	思明区下堡路 179 号 401 室-424 室	4	公寓	24	732.92
4	思明区下堡路 179 号 501 室-524 室	5	公寓	24	732.92
5	思明区下堡路 179 号 601 室-624 室	6	公寓	24	732.92
6	思明区下堡路 179 号 701 室-724 室	7	公寓	24	732.92
7	思明区下堡路 179 号 801 室-824 室	8	公寓	24	732.92
8	思明区下堡路 179 号 901 室-924 室	9	公寓	24	732.92
9	思明区下堡路 179 号 1001 室-1024 室	10	公寓	24	732.92
10	思明区下堡路 179 号 1101 室-1124 室	11	公寓	24	732.92
11	思明区下堡路 179 号 1201 室-1224 室	12	公寓	24	732.92
12	思明区下堡路 179 号 1301 室-1324 室	13	公寓	24	732.92
13	思明区下堡路 179 号 1401 室-1424 室	14	公寓	24	732.92
14	思明区下堡路 179 号 1501 室-1524 室	15	公寓	24	732.92
15	思明区下堡路 179 号 1601 室-1624 室	16	公寓	24	732.92
16	思明区下堡路 179 号 1701 室-1724 室	17	公寓	24	732.92
17	思明区下堡路 179 号 1801 室-1824 室	18	公寓	24	732.92

序号	坐落	层次	用途	套数	建筑面积（平方米）
18	思明区下堡路 179 号 1901 室-1924 室	19	公寓	24	732.92
19	思明区下堡路 179 号 2001 室-2024 室	20	公寓	24	732.92
20	思明区下堡路 179 号 2101 室-2124 室	21	公寓	24	732.92
21	思明区下堡路 179 号 2201 室-2224 室	22	公寓	24	732.92
22	思明区下堡路 179 号 2301 室-2324 室	23	公寓	24	732.92
23	思明区下堡路 179 号 2401 室-2424 室	24	公寓	24	732.92
24	思明区下堡路 179 号 2501 室-2524 室	25	公寓	24	732.92
25	思明区下堡路 179 号 2601 室-2624 室	26	公寓	24	732.92
26	思明区下堡路 179 号 2701 室-2724 室	27	公寓	24	732.92
27	思明区下堡路 179 号 2801 室-2824 室	28	公寓	24	732.92
28	思明区下堡路 179 号 2901 室-2924 室	29	公寓	24	732.92
29	思明区下堡路 179 号 3001 室-3024 室	30	公寓	24	732.92
合计	-	-	-	**696**	**21,254.68**

2.租赁状况

根据权利人提供的资料，估价对象一【林边公寓】纳入保障性租赁住房房源共计 696 套，总租赁面积为 21,254.68 平方米，于 2022 年 9 月正式投入运营。截至价值时点，保障性租赁住房房源已出租 663 套，出租面积为 20,246.61 平方米，面积出租率为 95.26%，套数出租率为 95.26%，有效租金单价水平*为 50.14 元/平方米/月。

*备注：有效租金单价水平=时点对应在租租约含税月租金之和÷时点对应已出租面积之和，不含物业费、已考虑合同优惠折扣。

3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的《房地产估价委托函》，估价对象不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

4.权益状况分析

根据权利人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(四)估价对象实物状况

1.土地实物状况

名称		厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房
土地实物	使用权证号	未办理单独的土地证
	面积（平方米）	所在宗地面积 4,590.67 平方米
	四至	东近环岛东路，西至半屏山路，南至下堡路，北近莲山路

状况描述	形状	较规则多边形
	地形地势	地势较平坦
	地质条件	地基承载力及稳定性较好，适合作为建设用地
	土壤状况	土壤未受污染
	基础设施完备程度	宗地红线外已达"六通"（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内"六通"（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气（不可用））且地上已建成房屋。
	开发程度	宗地上已开发建设，建有建筑物

2.房屋建筑物实物状况

估价对象一【林边公寓】，位于厦门市思明区下堡路 179 号，由 1 栋 30 层的高层公寓组成，根据权利人提供的厦门市建设工程竣工验收备案证明书【编号 350200202207134129】记载，估价对象一于 2022 年竣工，同年 9 月投入运营，钢混结构，建筑面积合计 21,254.68 平方米，公寓位于 2-30 层，共计 696 套，房型均为单间公寓。估价对象一已部分出租，正常使用中，维护状况良好，建筑物情况明细如下：

楼栋	用途	规模(平方米)	总层数	层高	设施设备及装修状况描述
下堡路179号	保障性租赁住房	21,254.68	30	约3米	保障性租赁住房位于2-30层，户型均为单间公寓，每层24套，共计696套； 建筑外立面：真石漆；公共区域：一层大堂、走廊及楼梯间地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电：床、床垫、衣柜、书桌、书椅、鞋柜、空调、热水器等。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、5部电梯。

3.实物状况分析

估价对象实际土地开发程度已达到宗地内外"六通"。估价对象建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到保障性租赁住房使用的基本条件。

(五)估价对象区位状况

1.估价对象区位状况描述

位置状况	座落	厦门市思明区下堡路179号	方位	岛内
	所在楼层	保障性租赁住房位于2-30层	朝向	坐东朝西
	与重要场所(设施)距离	距离厦门高崎国际机场约7.2公里、距离五缘湾湿地公园约2.5公里。		
交通状况	道路状况	近环岛东路、环岛干道，属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好。		
	出入可利用交通工具	周边有28路、68路、92路 、127路 、315路、M39路等多路公交车设点经过，紧邻轨道交通2号线东宅站，公共交通便捷度好		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	设有地上、地下停车位，停车方便		
环境状况	自然环境	位处厦门市岛内，自然环境较好		
	人文环境	附近为产业园较多，产业聚集度较好，人文环境较好		

	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）
	公共服务设施	教育：厦门市龙湫亭实验学校、厦门高新学校等； 金融：中国邮政储蓄银行(塔埔营业所)、交通银行(厦门观音山支行) 、 中国民生银行(厦门观音山支行)、招商银行(厦门观音山支行)等； 医疗：厦门市湖里区妇幼保健院、厦门大学附属厦门眼科中心、厦门大学附属心血管病医院、厦门湖里仁军医院等； 休闲：五缘湾湿地公园、观音山巨鹏飞梦幻海岸主题游乐度假区等； 商业：万达广场(厦门湖里店)、银泰百货(厦门国贸中心店)、观音山商业街等； 其他：紧邻轨道交通 2 号线东宅站； 各项公共服务设施齐全。

2.估价对象区位状况分析

估价对象一【林边公寓】位于厦门市岛内，附近有厦门市软件园二期、观音山国际商务中心、两岸金融中心、海西金谷广场等商务办公园区，可有效承接区域内租赁住房需求。估价对象所处地区公共交通和道路交通均比较便利，区域内环境状况较好，基础设施较完善，公共配套设施齐全，估价对象区位状况良好。

估价对象二：厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房

(一)估价对象位置

(二)估价对象范围

图　目标物业现状

外观

入口

室内

室内

估价对象二为厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房，建筑面积合计 68,663.30 平方米，房屋用途为公寓，所在宗地面积为 15,805.02 平方米，土地用途为城镇住宅用地（保障性住房），权利人为厦门安居林边仁和住房租赁有限公司，单独所有。估价对象共计 1,993 套，面积构成及用途等明细如下表：

序号	估价对象	建筑面积（平方米）	用途	建筑结构	房屋总层数	所在层数	竣工时间
1	洪水头东路 152 号	30,764.80	公寓	钢混	33 层	2-33 层	2022 年
2	洪水头东路 154 号	17,548.72	公寓	钢混	33 层	2-33 层	2022 年
3	洪水头东路 156 号	20,349.78	公寓	钢混	34 层	2-34 层	2022 年
合计		68,663.30	-	-	-	-	-

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(三)估价对象权益状况

1.房地产权益状况

根据权利人提供的《不动产权证书》记载，估价对象房地产权益状况见下表：

湖里区洪水头东路 152 号:

不动产权证书号	闽（2024）厦门市不动产权第 0102435 号
权利人	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/社会保障性住房
用途	城镇住宅用地（公共租赁住房）/公寓
面积	宗地面积：15,805.02 平方米/建筑面积：30,764.80 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2023 年 01 月 01 日起至 2092 年 12 月 31 日
权利其他状况	专有建筑面积：22,389.76 平方米，分摊建筑面积：8,375.04 平方米 房屋总层数：33 层，所在层：27 层、4 层、9 层、29 层、24 层、17 层、14 层、19 层、8 层、32 层、23 层、22 层、3 层、13 层、6 层、16 层、33 层、11 层、10 层、7 层、21 层、28 层、30 层、15 层、26 层、31 层、12 层、25 层、2 层、20 层、5 层、18 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2022 备注事项如下: 该宗地有关土地转让、出租、抵押等限制性约定，详见 35020020241223CX156 号《国有建设用地使用权出让合同》。
登记机构	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2024 年 12 月 26 日

湖里区洪水头东路 154 号:

不动产权证书号	闽（2024）厦门市不动产权第 0102161 号
权利人	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障房
用途	城镇住宅用地（公共租赁住房）/公寓
面积	宗地面积：15,805.02 平方米/建筑面积：17,548.72 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2023 年 01 月 01 日起至 2092 年 12 月 31 日
权利其他状况	专有建筑面积：12,796.23 平方米，分摊建筑面积：4,752.49 平方米 房屋总层数：33 层，所在层：5 层、21 层、3 层、22 层、18 层、12 层、28 层、30 层、25 层、20 层、16 层、24 层、32 层、9 层、6 层、23 层、10 层、14 层、11 层、26 层、29 层、17 层、19 层、27 层、13 层、8 层、31 层、2 层、4 层、15 层、7 层、33 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2022 备注事项如下:

	该宗地有关土地转让、出租、抵押等限制性约定，详见 350200202412 23CX156 号《国有建设用地使用权出让合同》。
登记机构	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2024 年 12 月 26 日

湖里区洪水头东路 156 号:

不动产权证书号	闽（2024）厦门市不动产权第 0102167 号
权利人	厦门安居林边仁和住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	见附页
不动产单元号	见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/保障房
用途	城镇住宅用地（公共租赁住房）/公寓
面积	宗地面积：15,805.02 平方米/建筑面积：20,349.78 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2023 年 01 月 01 日起至 2092 年 12 月 31 日
权利其他状况	专有建筑面积：13,827.00 平方米，分摊建筑面积：6,522.78 平方米 房屋总层数：34 层，所在层：15 层、18 层、21 层、17 层、4 层、20 层、12 层、28 层、25 层、32 层、33 层、29 层、31 层、11 层、26 层、16 层、14 层、13 层、2 层、7 层、6 层、34 层、9 层、10 层、3 层、19 层、27 层、30 层、24 层、5 层、8 层、22 层、23 层 房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2022 备注事项如下: 该宗地有关土地转让、出租、抵押等限制性约定，详见 350200202412 23CX156 号《国有建设用地使用权出让合同》。
登记机构	厦门市自然资源和规划局
登记日期	2024 年 12 月 26 日

根据权利人提供的《厦门市房产测绘成果报告书》(成果编号:FC07202202001),建筑物清单汇总如下:

湖里区洪水头东路 152 号:

序号	坐落	层次	用途	套数	建筑面积（平方米）
1	洪水头东路 152 号 201 室-232 室	2	公寓	32	961.40
2	洪水头东路 152 号 301 室-332 室	3	公寓	32	961.40
3	洪水头东路 152 号 401 室-432 室	4	公寓	32	961.40
4	洪水头东路 152 号 501 室-532 室	5	公寓	32	961.40
5	洪水头东路 152 号 601 室-632 室	6	公寓	32	961.40
6	洪水头东路 152 号 701 室-732 室	7	公寓	32	961.40
7	洪水头东路 152 号 801 室-832 室	8	公寓	32	961.40
8	洪水头东路 152 号 901 室-932 室	9	公寓	32	961.40

序号	坐落	层次	用途	套数	建筑面积（平方米）
9	洪水头东路 152 号 1001 室-1032 室	10	公寓	32	961.40
10	洪水头东路 152 号 1101 室-1132 室	11	公寓	32	961.40
11	洪水头东路 152 号 1201 室-1232 室	12	公寓	32	961.40
12	洪水头东路 152 号 1301 室-1332 室	13	公寓	32	961.40
13	洪水头东路 152 号 1401 室-1432 室	14	公寓	32	961.40
14	洪水头东路 152 号 1501 室-1532 室	15	公寓	32	961.40
15	洪水头东路 152 号 1601 室-1632 室	16	公寓	32	961.40
16	洪水头东路 152 号 1701 室-1732 室	17	公寓	32	961.40
17	洪水头东路 152 号 1801 室-1832 室	18	公寓	32	961.40
18	洪水头东路 152 号 1901 室-1932 室	19	公寓	32	961.40
19	洪水头东路 152 号 2001 室-2032 室	20	公寓	32	961.40
20	洪水头东路 152 号 2101 室-2132 室	21	公寓	32	961.40
21	洪水头东路 152 号 2201 室-2232 室	22	公寓	32	961.40
22	洪水头东路 152 号 2301 室-2332 室	23	公寓	32	961.40
23	洪水头东路 152 号 2401 室-2432 室	24	公寓	32	961.40
24	洪水头东路 152 号 2501 室-2532 室	25	公寓	32	961.40
25	洪水头东路 152 号 2601 室-2632 室	26	公寓	32	961.40
26	洪水头东路 152 号 2701 室-2732 室	27	公寓	32	961.40
27	洪水头东路 152 号 2801 室-2832 室	28	公寓	32	961.40
28	洪水头东路 152 号 2901 室-2932 室	29	公寓	32	961.40
29	洪水头东路 152 号 3001 室-3032 室	30	公寓	32	961.40
30	洪水头东路 152 号 3101 室-3132 室	31	公寓	32	961.40
31	洪水头东路 152 号 3201 室-3232 室	32	公寓	32	961.40
32	洪水头东路 152 号 3301 室-3332 室	33	公寓	32	961.40
合计	-	-	-	**1,024**	**30,764.80**

湖里区洪水头东路 154 号：

序号	坐落	层次	用途	套数	建筑面积（平方米）
1	洪水头东路 154 号 201 室-209 室	2	公寓	9	551.18
2	洪水头东路 154 号 301 室-309 室	3	公寓	9	551.18
3	洪水头东路 154 号 401 室-409 室	4	公寓	9	551.18
4	洪水头东路 154 号 501 室-509 室	5	公寓	9	551.18
5	洪水头东路 154 号 601 室-609 室	6	公寓	9	551.18
6	洪水头东路 154 号 701 室-709 室	7	公寓	9	551.18

序号	坐落	层次	用途	套数	建筑面积（平方米）
7	洪水头东路 154 号 801 室-809 室	8	公寓	9	551.18
8	洪水头东路 154 号 901 室-909 室	9	公寓	9	551.18
9	洪水头东路 154 号 1001 室-1009 室	10	公寓	9	551.18
10	洪水头东路 154 号 1101 室-1109 室	11	公寓	9	551.18
11	洪水头东路 154 号 1201 室-1209 室	12	公寓	9	551.18
12	洪水头东路 154 号 1301 室-1310 室	13	公寓	10	546.94
13	洪水头东路 154 号 1401 室-1410 室	14	公寓	10	546.94
14	洪水头东路 154 号 1501 室-1510 室	15	公寓	10	546.94
15	洪水头东路 154 号 1601 室-1610 室	16	公寓	10	546.94
16	洪水头东路 154 号 1701 室-1710 室	17	公寓	10	546.94
17	洪水头东路 154 号 1801 室-1810 室	18	公寓	10	546.94
18	洪水头东路 154 号 1901 室-1910 室	19	公寓	10	546.94
19	洪水头东路 154 号 2001 室-2010 室	20	公寓	10	546.94
20	洪水头东路 154 号 2101 室-2110 室	21	公寓	10	546.94
21	洪水头东路 154 号 2201 室-2210 室	22	公寓	10	546.94
22	洪水头东路 154 号 2301 室-2310 室	23	公寓	10	546.94
23	洪水头东路 154 号 2401 室-2410 室	24	公寓	10	546.94
24	洪水头东路 154 号 2501 室-2510 室	25	公寓	10	546.94
25	洪水头东路 154 号 2601 室-2610 室	26	公寓	10	546.94
26	洪水头东路 154 号 2701 室-2710 室	27	公寓	10	546.94
27	洪水头东路 154 号 2801 室-2810 室	28	公寓	10	546.94
28	洪水头东路 154 号 2901 室-2910 室	29	公寓	10	546.94
29	洪水头东路 154 号 3001 室-3010 室	30	公寓	10	546.94
30	洪水头东路 154 号 3101 室-3110 室	31	公寓	10	546.94
31	洪水头东路 154 号 3201 室-3210 室	32	公寓	10	546.94
32	洪水头东路 154 号 3301 室-3310 室	33	公寓	10	546.94
合计	-	-	-	**309**	**17,548.72**

湖里区洪水头东路 156 号:

序号	坐落	层次	用途	套数	建筑面积（平方米）
1	洪水头东路 156 号 201 室-220 室	2	公寓	20	616.66
2	洪水头东路 156 号 301 室-320 室	3	公寓	20	616.66
3	洪水头东路 156 号 401 室-420 室	4	公寓	20	616.66
4	洪水头东路 156 号 501 室-520 室	5	公寓	20	616.66

序号	坐落	层次	用途	套数	建筑面积（平方米）
5	洪水头东路 156 号 601 室-620 室	6	公寓	20	616.66
6	洪水头东路 156 号 701 室-720 室	7	公寓	20	616.66
7	洪水头东路 156 号 801 室-820 室	8	公寓	20	616.66
8	洪水头东路 156 号 901 室-920 室	9	公寓	20	616.66
9	洪水头东路 156 号 1001 室-1020 室	10	公寓	20	616.66
10	洪水头东路 156 号 1101 室-1120 室	11	公寓	20	616.66
11	洪水头东路 156 号 1201 室-1220 室	12	公寓	20	616.66
12	洪水头东路 156 号 1301 室-1320 室	13	公寓	20	616.66
13	洪水头东路 156 号 1401 室-1420 室	14	公寓	20	616.66
14	洪水头东路 156 号 1501 室-1520 室	15	公寓	20	616.66
15	洪水头东路 156 号 1601 室-1620 室	16	公寓	20	616.66
16	洪水头东路 156 号 1701 室-1720 室	17	公寓	20	616.66
17	洪水头东路 156 号 1801 室-1820 室	18	公寓	20	616.66
18	洪水头东路 156 号 1901 室-1920 室	19	公寓	20	616.66
19	洪水头东路 156 号 2001 室-2020 室	20	公寓	20	616.66
20	洪水头东路 156 号 2101 室-2120 室	21	公寓	20	616.66
21	洪水头东路 156 号 2201 室-2220 室	22	公寓	20	616.66
22	洪水头东路 156 号 2301 室-2320 室	23	公寓	20	616.66
23	洪水头东路 156 号 2401 室-2420 室	24	公寓	20	616.66
24	洪水头东路 156 号 2501 室-2520 室	25	公寓	20	616.66
25	洪水头东路 156 号 2601 室-2620 室	26	公寓	20	616.66
26	洪水头东路 156 号 2701 室-2720 室	27	公寓	20	616.66
27	洪水头东路 156 号 2801 室-2820 室	28	公寓	20	616.66
28	洪水头东路 156 号 2901 室-2920 室	29	公寓	20	616.66
29	洪水头东路 156 号 3001 室-3020 室	30	公寓	20	616.66
30	洪水头东路 156 号 3101 室-3120 室	31	公寓	20	616.66
31	洪水头东路 156 号 3201 室-3220 室	32	公寓	20	616.66
32	洪水头东路 156 号 3301 室-3320 室	33	公寓	20	616.66
33	洪水头东路 156 号 3401 室-3420 室	34	公寓	20	616.66
合计	-	-	-	**660**	**20,349.78**

2.租赁状况

根据权利人提供的资料，估价对象二【仁和公寓】公共租赁住房房源共计 1,993 套，总租赁面积为 68,663.30 平方米，于 2022 年 4 月正式投入运营。截至价值时点，公共租赁住房已出租 1,981 套，出租面积为 68,274.06 平方米，面积出租率为 99.43%，套数出租率为 99.40%，有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月。

3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的《房地产估价委托函》，估价对象不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

4.权益状况分析

根据权利人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(四)估价对象实物状况

1.土地实物状况

名称		厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房
土地实物状况描述	使用权证号	未办理单独的土地证
	面积（平方米）	所在宗地面积 15,805.02 平方米
	四至	东近前头西路，西至洪水头东路，南至金山中路，北近五缘湾道
	形状	较规则多边形
	地形地势	地势较平坦
	地质条件	地基承载力及稳定性较好，适合作为建设用地
	土壤状况	土壤未受污染
	基础设施完备程度	宗地红线外已达“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气（不可用））且地上已建成房屋。
	开发程度	宗地上已开发建设，建有建筑物

2.房屋建筑物实物状况

估价对象二【仁和公寓】，位于厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号，由 2 栋 33 层、1 栋 34 层的高层公寓组成，根据权利人提供的厦门市建设工程竣工验收备案证明书【编号 350200202203074054】记载，估价对象二于 2022 年竣工，同年 4 月投入运营，钢混结构，建筑面积合计 68,663.30 平方米，公寓位于 2-34 层，共计 1,993 套，主力房型为单间公寓，另有一房型、二房型、三房型，房型分布情况如下：

楼栋	户型	套数	租赁面积
洪水头东路 152 号	单间公寓	1,024	30,764.80
洪水头东路 154 号	一房型	106	4,836.25

楼栋	户型	套数	租赁面积
	二房型	192	11,662.08
	三房型	11	1,050.39
洪水头东路 156 号	单间公寓	660	20,349.78
合计	-	**1,993**	**68,663.30**

估价对象二已部分出租，正常使用中，维护状况良好，建筑物情况明细如下：

楼栋	用途	规模(平方米)	层数	层高	设施设备及装修状况描述
洪水头东路152号	公共租赁住房	30,764.80	33	约3米	公共租赁住房位于2-33层，户型为单间公寓，每层32套，共计1,024套； 建筑外立面：真石漆；公共区域：一层大堂、走廊及楼梯间地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电：床、床垫、衣柜、书桌、书椅、鞋柜、空调、热水器等。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、7部电梯。
洪水头东路154号	公共租赁住房	17,548.72	33	约3米	公共租赁住房位于2-33层，户型为一房型、二房型、三房型，每层9套/10套，共计309套； 建筑外立面：真石漆；公共区域：一层大堂、走廊及楼梯间地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电：一房型均配备床、床垫、衣柜、书桌、书椅、鞋柜、空调、热水器等；二房型及三房型未配备家具家电。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4部电梯2部步梯。
洪水头东路156号	公共租赁住房	20,349.78	34	约3米	公共租赁住房位于2-34层，户型均为单间公寓，每层20套，共计660套； 建筑外立面：真石漆；公共区域：一层大堂、走廊及楼梯间地面为瓷砖、墙面瓷砖贴面，天棚为乳胶漆饰面。 室内装修：入户门均为防盗门，室内地面为瓷砖、墙面及天棚为乳胶漆饰面；卫生间地面为防滑地砖、墙面为瓷砖饰面、天棚为铝扣板吊顶，铝合金窗门窗。室内设有水、电、卫、强弱电、安防、通讯等系统。 家具家电：床、床垫、衣柜、书桌、书椅、鞋柜、空调、热水器等。 设施设备：智能门锁、消防报警、烟感、喷淋、4部电梯。

3.实物状况分析

估价对象实际土地开发程度已达到宗地内外"六通"。估价对象建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到公共租赁住房使用的基本条件。

(五)估价对象区位状况

1.估价对象区位状况描述

位置状况	**座落**	厦门市湖里区洪水头东路152号、154号、156号	**方位**	岛内
	所在楼层	152号、154号公共租赁住房位于2-33层 156号公共租赁住房位于2-34层	**朝向**	坐北朝南

	与重要场所(设施)距离	距离厦门高崎国际机场约 4.0 公里、距离五缘湾湿地公园约 1.0 公里。
交通状况	道路状况	近仙岳路、云顶北路，属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好。
	出入可利用交通工具	周边有 70 路、105 路、431 路、959 路、M47 路等多路公交车设点经过，公共交通便捷度好
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	设有地上、地下停车位，停车方便
环境状况	自然环境	位处厦门市岛内，自然环境较好
	人文环境	附近为企业众多，产业聚集度较好，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）
	公共服务设施	教育：厦门市金林湾实验学校、厦门五缘第二实验学校、厦门高新学校等； 金融：中国建设银行(厦门金山路支行)、平安银行(厦门湖里支行)、中国工商银行(厦门湖里支行)、厦门农商银行(枋湖支行)等； 医疗：厦门市湖里区妇幼保健院、厦门大学附属厦门眼科中心、厦门大学附属心血管病医院、厦门湖里仁军医院、复旦大学附属中山医院厦门医院、厦门弘爱养护院等； 休闲：五缘湾湿地公园、虎头山公园等； 商业：万达广场(厦门湖里店)、银泰百货(厦门国贸中心店)、五缘湾乐都汇购物中心、五缘湾天虹购物中心(金湖路店)等； 各项公共服务设施齐全。

2.估价对象区位状况分析

估价对象二【仁和公寓】位于厦门市岛内，附近有厦门市湖里区妇幼保健院、厦门大学附属厦门眼科中心、厦门大学附属心血管病医院、厦门湖里仁军医院、复旦大学附属中山医院厦门医院等医疗企业，居住需求较大。估价对象所处地区公共交通和道路交通均比较便利，区域内环境状况较好，基础设施较完善，公共配套设施齐全，估价对象区位状况良好。

五、 估价对象运营情况

估价对象一：厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房

1. 估价对象运营现状描述

根据权利人提供的租赁情况资料，估价对象一厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房房源共计 696 套，总租赁面积为 21,254.68 平方米，2022 年 9 月投入运营。截至价值时点，保障性租赁住房房源已出租 663 套，出租面积为 20,246.61 平方米，面积出租率为 95.26%，套数出租率为 95.26%。

2. 估价对象历史运营数据

根据估价委托人提供的历史经营数据等相关资料，估价对象一于 2023 年至 2025 年运营收入支出情况如下表所示：

单位：人民币/万元

运营数据	2025 年	2024 年	2023 年
房屋租赁收入（不含税）	1,225.92	1,258.58	1,267.02

运营数据	2025 年	2024 年	2023 年
经营成本（不含折旧摊销）	83.05	73.01	59.48
管理费用	5.77	11.79	17.51
税金及附加	65.20	63.61	67.29
运营净收益	1,071.90	1,110.17	1,122.74

备注：1、运营净收益=房屋租赁收入（不含税）-经营成本（不含折旧摊销）-管理费用-税金及附加；

2、上表数据摘自估价委托人提供的《厦门安居集团有限公司所持有的林边保障性租赁住房经营业务 2023 年度、2024 年度及 2025 年度厦门安居林边仁和住房租赁有限公司林边保障性租赁住房经营业务备考财务报表及审计报告》(利安达专字[2026]第 0057 号)。其中，2024 年 11 月之前不含税房屋租金收入增值税率按 9%计、2024 年 12 月起增值税率按 5%计。

3.估价对象租户分析

（1）租赁管理

厦门市人民政府于 2021 年 07 月 20 号发布《厦门市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（厦府办规[2021]6 号）对保障房的基本要求如下：

1)保障对象

保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。通过产业园区及各工业项目配建宿舍型公寓，重点解决企业单身员工居住问题。

2)面积标准

建筑面积原则上不超过 70 平方米，以 30～45 平方米的小户型为主。

3)租金定价标准

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。市场评估租金原则上一年评估一次，必要时可根据情况适时评估。

根据厦门市住房保障和房屋管理局于 2023 年 11 月 16 日修订的《厦门市住房保障和房屋管理局关于印发厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则的通知》中要求：

①保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案（统称租金备案），且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%。

②项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后 3 年内调整租金的，允许其中 1 个年度备案租金涨幅不超过 10%。

③租金备案可选择以下方式之一：

A、采用低于市住房主管部门发布的同区域（或同地段）同类型平均租金作为备案租金。同区域（或同地段）同类型平均租金由市住房主管部门委托第三方机构发布。

B、以盘活纳管方式认定的在营保租房项目，可按纳管时的租金进行租金备案。

C、领取财政补贴以及其他需租金评估的项目，按保租房租金评估指引相关要求，对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%的标准，进行租金备案。

（2）租户结构

截至 2025 年 12 月 31 日，估价对象一已出租面积为 20,246.61 平方米，共 663 套。其中，出租给企业 55 套，出租给个人 608 套；个人租户面积占比 91.70%，套数占比 91.70%。估价对象一的租户结构情况如下表：

估价对象一的租户结构

租户类型	出租套数（套）	套数占比	出租面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元/月）	租金占比
个人租户	608	91.70%	18,566.90	91.70%	935,077.40	92.10%
企业租户	55	8.30%	1,679.71	8.30%	80,169.50	7.90%
合计	**663**	**100.00%**	**20,246.61**	**100.00%**	**1,015,246.90**	**100.00%**

其中，个人租户以青年人为主，35 岁及以下租户的套数占比为 80.75%，其中，25 岁至 35 岁（含）之间的租户套数占比为 47.86%,个人租户年龄分布如下表：

估价对象一的个人租户年龄分布

个人租户年段	出租套数（套）	套数占比	出租面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元/月）	租金占比
(18,25]	200	32.89%	6,106.73	32.89%	295,539.40	31.61%
(25,35]	291	47.86%	8,886.85	47.86%	453,359.60	48.48%
(35,45]	94	15.46%	2,871.50	15.47%	149,302.90	15.97%
(45,55]	19	3.13%	579.54	3.12%	30,195.50	3.23%
55 岁以上	4	0.66%	122.28	0.66%	6,680.00	0.71%
合计	**608**	**100.00%**	**18,566.90**	**100.00%**	**935,077.40**	**100.00%**

企业租户共计 4 个，所属行业为租赁和商务服务业、建筑业、制造业、机关单位，具体如下表。

估价对象一的企业租户行业分布

企业租户所属行业	已租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	面积占比	合同月租金（元）	租金占比
租赁和商务服务业	40	72.72%	1,221.61	72.73%	55,339.00	69.03%
建筑业	13	23.64%	396.91	23.63%	21,830.50	27.23%
制造业	1	1.82%	30.62	1.82%	1,550.00	1.93%
机关单位	1	1.82%	30.57	1.82%	1,450.00	1.81%
合计	**55**	**100.00%**	**1,679.71**	**100.00%**	**80,169.50**	**100.00%**

（3）租户集中度情况

截至 2025 年 12 月 31 日，根据合同月租金进行排序，估价对象一前十大租户租赁情况如下表：

估价对象一的前十大租户

序号	租户	已租套数（套）	租赁面积（平方米）	占总已租面积比例	合同月租金（元）	占总已租合同月租金比例	加权平均租赁期限（年）	平均剩余期限（年）
1	企业 1	40	1,221.61	6.03%	55,339.00	5.45%	0.94	0.00
2	企业 2	13	396.91	1.96%	21,830.50	2.15%	0.94	0.71
3	个人 1	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	0.50	0.48
4	个人 2	1	30.42	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.15
5	个人 3	1	30.42	0.15%	1,830.00	0.18%	0.50	0.04
6	个人 4	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	0.50	0.01
7	个人 5	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.68
8	个人 6	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.44
9	个人 7	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.26
10	个人 8	1	30.57	0.15%	1,830.00	0.18%	1.00	0.71
合计	-	**61**	**1,862.78**	**9.19%**	**91,809.50**	**9.04%**	-	-

备注：加权平均租赁期限=按已租赁面积加权平均的租赁期限；平均剩余期限=按已租赁面积加权平均的租赁到期日距离价值时点的剩余期限。

从前十大租户租赁情况来看，估价对象一最大单一租户为企业租户，通过批量租赁为其员工提供居住服务，租赁房源套数为 40 套，占已出租面积比例为 6.03%，其余占比均在 2.0%以下，单一租户租赁集中度较低。前十大租户合计占总已租面积比例为 9.19%，占总已租合同月租金比例为 9.04%，【林边公寓】的租户具有良好的分散性。

（4）租期分析

根据厦门市住房保障和房屋管理局 2023 年 11 月 16 日修订的《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》的相关规定，保租房租赁合同期限原则上不短于 6 个月(承租人有特殊要求的除外)，最长不超过 3 年。

截至 2025 年 12 月 31 日，估价对象一在租租约中，租约期限小于 1 年的租赁面积占比为 39.99%、租约期限为 1 年的租赁面积占比为 52.94%、租约期限大于 1 年的租赁面积占比为 7.07%，在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为 0.85 年，平均剩余租约期限为 0.42 年，其租赁期限情况、租赁合同到期分布情况如下表：

租赁期限情况

租赁期限	租赁面积（平方米）	占总已租面积比例	合同月租金（元/月）	占总已租合同月租金比例
小于 1 年	8,095.76	39.99%	419,824.80	41.35%
1 年	10,718.90	52.94%	528,658.60	52.07%
大于 1 年	1,431.95	7.07%	66,763.50	6.58%
合计	**20,246.61**	**100.00%**	**1,015,246.90**	**100.00%**

租赁合同到期分布情况

到期时间	租赁面积（平方米）	占总已租面积比例	合同月租金（元/月）	占总已租合同月租金比例
2026 年 1 季度	7,299.28	36.06%	375,188.70	36.96%
2026 年 2 季度	6,841.84	33.79%	341,864.50	33.67%
2026 年 3 季度	3,847.52	19.00%	187,452.80	18.46%
2026 年 4 季度	1,038.95	5.13%	53,863.90	5.31%
2027 年及以后	1,219.02	6.02%	56,877.00	5.60%
合计	**20,246.61**	**100.00%**	**1,015,246.90**	**100.00%**

估价对象二：厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房

1. 估价对象运营现状描述

根据权利人提供的租赁情况资料，估价对象二厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房房源共计 1,993 套，总租赁面积为 68,663.30 平方米，2022 年 4 月投入运营。截至价值时点，公共租赁住房已出租 1,981 套，出租面积为 68,274.06 平方米，面积出租率为 99.43%，套数出租率为 99.40%。

2. 估价对象历史运营数据

根据估价委托人提供的历史经营数据等相关资料，估价对象二于 2023 年至 2025 年运营收入情况如下表所示：

单位：人民币/万元

运营数据	2025 年	2024 年	2023 年
房屋租赁收入（不含税）	2,914.14	2,530.16	2,769.60
经营成本（不含折旧摊销）	230.01	112.81	86.82
管理费用	16.52	35.54	49.12
税金及附加	0.00	1.05	0.00
运营净收益	2,667.61	2,380.76	2,633.66

备注：1、运营净收益=房屋租赁收入（不含税）-经营成本（不含折旧摊销）-管理费用-税金及附加；

2、上表数据摘自估价委托人提供的《厦门安居集团有限公司所持有的仁和公共租赁住房经营业务 2023 年度、2024 年度及 2025 年度厦门安居林边仁和住房租赁有限公司仁和公共租赁住房经营业务备考财务报表及审计报告》(利安达专字[2026]第 0058 号)。

3.估价对象租户结构分析

（1）租赁管理

1）租赁对象

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15 号，发布日期 2023 年 11 月 01 日）厦门市公共租赁住房的租赁对象为：

A 具有本市户籍的住房收入困难家庭；

B 未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才；

C 在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体。

有关家庭住房困难标准按照本市户籍家庭社会保障性住房的住房困难标准执行，有关家庭年收入控制标准由市住房保障行政管理部门制定，并定期向社会公布。

公共租赁住房实行按批次租赁制度，具体批次租赁方案由运营企业根据本办法制定，报市住房保障行政管理部门审核同意后向社会公布。具体批次公共租赁住房可以面向特定群体定向配租，由各区政府（开发区管委会）或相关主管部门提出申请，经市政府同意后，在租赁方案中明确。

估价对象二仁和公寓为解决周边医疗园区人才居住需求而建设，配租对象为厦门市卫健系统的无住房职工，由职工所在单位集体申请承租。2024 年 09 月，仁和公寓已取得厦门市住房和建设局关于租赁方案的批复，放开配租对象限制：面向符合申请条件的在厦稳定就业的无住房职工配租，由申请人所在单位作为承租单位集体申请。

2）租金定价标准

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15 号，发布日期 2023 年 11 月 01 日）：运营企业评估测算公共租赁住房市场租金标准时，应当按照本市保障性租赁住房租金评估机制，随机抽取不少于 3 家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过 5%。

公共租赁住房租金按照市场租金标准计取。在租赁合同期限内，公共租赁住房市场租金标准不作调整。公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的 30%，具体项目的租金优惠标准由运营企业在批次租赁方案中明确并公布。

（2）租户结构

截至 2025 年 12 月 31 日，估价对象二已出租面积为 68,274.06 平方米，共 1,981 套，均为企业租户，行业涵盖事业单位、卫生和社会工作、社会组织、租赁和商务服务业、批发和零售业、信息传输、软件和信息技术服务业、科学研究和技术服务业、交通运输、仓储和邮政业等。具体如下表：

估价对象二的企业租户行业分布

企业租户所属行业	已租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	占总已租面积比例	合同月租金（元）	占总已租合同月租金比例
事业单位	1,092	55.14%	40,337.71	59.08%	1,454,755.60	58.90%
卫生和社会工作	387	19.54%	11,896.51	17.42%	433,688.20	17.56%
社会组织	106	5.35%	3,320.83	4.86%	122,048.60	4.94%
租赁和商务服务业	73	3.69%	2,265.77	3.32%	82,701.90	3.35%
批发和零售业	71	3.58%	2,179.62	3.19%	79,812.90	3.23%
信息传输、软件和信息技术服务业	65	3.28%	1,992.76	2.92%	72,830.40	2.95%

企业租户所属行业	已租套数（套）	套数占比	租赁面积（平方米）	占总已租面积比例	合同月租金（元）	占总已租合同月租金比例
科学研究和技术服务业	48	2.42%	1,467.85	2.15%	53,056.20	2.15%
交通运输、仓储和邮政业	43	2.17%	1,835.97	2.69%	64,164.20	2.60%
房地产业	22	1.11%	673.37	0.99%	24,457.80	0.99%
制造业	21	1.06%	646.56	0.95%	22,788.70	0.92%
建筑业	14	0.71%	460.57	0.67%	16,575.50	0.67%
文化、体育和娱乐业	8	0.40%	245.59	0.36%	8,988.90	0.36%
住宿和餐饮业	7	0.35%	215.49	0.32%	7,510.70	0.30%
金融业	6	0.30%	184.94	0.27%	6,590.40	0.27%
律所	5	0.25%	152.83	0.22%	5,642.80	0.23%
水利、环境和公共设施管理业	4	0.20%	122.13	0.18%	4,480.50	0.18%
机关单位	3	0.15%	92.55	0.14%	3,308.50	0.13%
电力、热力、燃气及水生产和供应业	2	0.10%	61.35	0.09%	2,301.90	0.09%
个体工商户	1	0.05%	31.18	0.05%	1,168.80	0.05%
农、林、牧、渔业	1	0.05%	30.82	0.05%	1,102.40	0.04%
居民服务、修理和其他服务业	1	0.05%	29.99	0.04%	1,120.00	0.05%
教育	1	0.05%	29.67	0.04%	1,065.70	0.04%
合计	**1,981**	**100.00%**	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

（3）租户集中度情况

截至 2025 年 12 月 31 日，根据合同月租金进行排序，估价对象二前十大租户租赁情况如下表：

估价对象二的前十大租户

序号	租户	已租套数（套）	租赁面积（平方米）	占总已租面积比例	合同月租金（元）	占总已租合同月租金比例	加权平均租赁期限（年）	加权平均剩余期限（年）
1	企业 1	516	20,517.92	30.05%	736,772.20	29.83%	3.00	2.02
2	企业 2	540	18,531.26	27.14%	670,794.90	27.16%	3.00	1.82
3	企业 3	381	11,782.55	17.26%	431,049.40	17.45%	1.36	0.97
4	企业 4	79	2,387.55	3.50%	86,589.80	3.51%	3.00	1.75
5	企业 5	37	1,652.61	2.42%	57,495.10	2.33%	3.00	1.58
6	企业 6	26	780.69	1.14%	28,223.90	1.14%	3.00	1.65
7	企业 7	15	608.75	0.89%	22,397.40	0.91%	3.00	1.65
8	企业 8	12	424.20	0.62%	15,835.90	0.64%	3.00	1.64
9	企业 9	6	184.38	0.27%	6,448.40	0.26%	2.66	1.87
10	企业 10	5	154.13	0.23%	5,651.30	0.23%	3.00	1.97
合计	-	**1,617**	**57,024.04**	**83.52%**	**2,061,258.30**	**83.46%**	-	-

备注：（1）上表中的企业 3 为 11 个关联主体合并统计数据；

（2）加权平均租赁期限=按已租赁面积加权平均的租赁期限；平均剩余期限=按已租赁面积加权平均的租赁到期日距离价值时点的剩余期限。

估价对象二由于投入运营初期特定的建设规划和配租对象的限制，导致其目前租户收入分散度较低，截至 2025 年 12 月 31 日，前三大租户合计占总已租面积比例为 74.45%，占总已租合同月租金比例为 74.44%。

（4）租期结构

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》，公共租赁住房租赁合同期限最长不超 3 年，合同期满符合条件的可以申请续租。

截至 2025 年 12 月 31 日，估价对象二在租租约中，租约期限为 1 年的租赁面积占比为 14.98%、租约期限为 3 年的租赁面积占比为 85.02%，在租租约按租赁面积加权的平均租约期限为 2.70 年，平均剩余租约期限为 1.78 年，其租赁期限情况、租赁合同到期分布情况如下表：

租赁期限情况

租赁期限	租赁面积（平方米）	占总已租面积比例	合同月租金（元/月）	占总已租合同月租金比例
1 年	10,225.05	14.98%	367,779.60	14.89%
3 年	58,049.01	85.02%	2,102,381.00	85.11%
合计	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

租赁合同到期分布情况

到期时间	租赁面积（平方米）	占总已租面积比例	合同月租金（元/月）	占总已租合同月租金比例
2026 年 2 季度	555.28	0.81%	14,159.70	0.57%
2026 年 3 季度	9,669.77	14.16%	353,619.90	14.32%
2027 年 2 季度	4,077.63	5.97%	147,444.60	5.97%
2027 年 3 季度	29,684.92	43.48%	1,090,741.50	44.16%
2027 年 4 季度	6,027.37	8.83%	218,268.30	8.84%
2028 年 1 季度	3,814.80	5.59%	140,455.60	5.69%
2028 年 2 季度	1,509.30	2.21%	55,398.20	2.24%
2028 年 3 季度	10,620.94	15.56%	364,896.00	14.77%
2028 年 4 季度	2,314.05	3.39%	85,176.80	3.45%
合计	**68,274.06**	**100.00%**	**2,470,160.60**	**100.00%**

备注:2026 年 1 季度、2026 年 4 季度、2027 年 1 季度没有租赁合同到期。

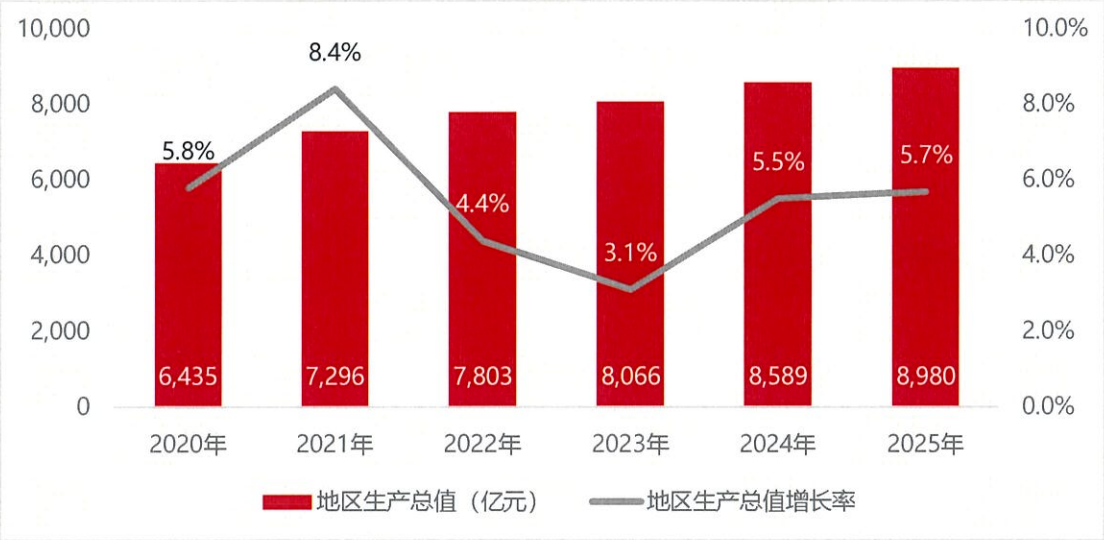
六、 市场背景分析

1. 厦门市宏观经济数据

地区生产总值

近年来，厦门市积极应对复杂严峻的内外部压力和困难，保持战略定力，坚定高质量发展方向，经济总量保持稳定增长。2020 至 2025 年，厦门市地区生产总值由 6,435 亿元逐步增长至 8,980 亿元，年复合增长率约 6.9%，全市经济实现质的有效提升和量的合理增长。

厦门市地区生产总值与增长率（2020 年-2025 年）

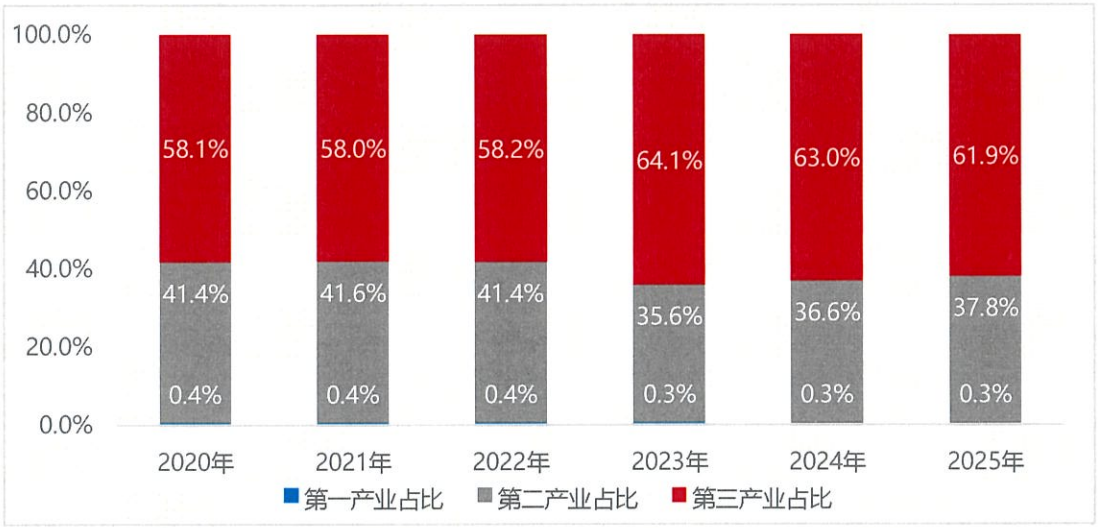


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

产业结构

2020 至 2025 年厦门市业结构持续优化，已经基本形成以第三产业为主、第二产业为辅的产业结构。2025 年，全市三次产业增加值分别为 24.24 亿元、3,394.74 亿元和 5,561.39 元，三次产业占比为 0.3：37.8：61.9。

厦门市产业结构（2020 年-2025 年）



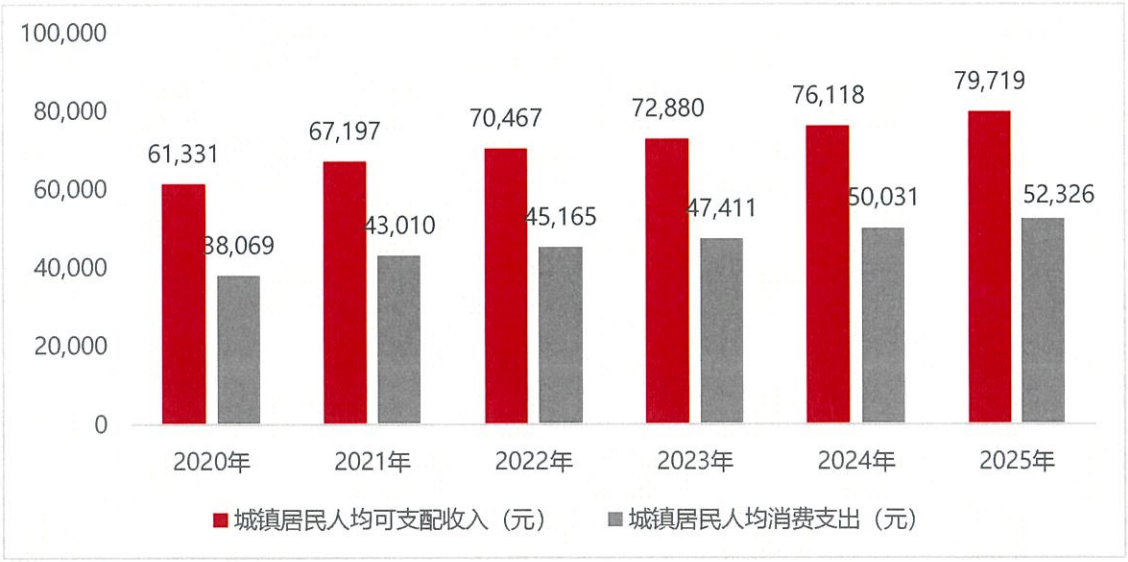
资料来源：厦门市统计局，仲量联行

人均收入及支出

2020 至 2025 年伴随着厦门市经济持续稳定发展，全市城镇居民人均可支配收入由 61,331 元增长至 79,719 元，年复合增长率达 5.4%。

从居民消费来看，2021 年以来，随着疫情防控措施的有效实施和经济回暖，消费需求得到迅速释放，厦门市城镇居民人均消费支出出现显著回升，并在接下来的几年中继续保持增长势头。2025 年，全市城镇居民人均消费支出达到 52,326 元，相较于 2020 年增长超过一万元。不断上升的人均收支水平表明厦门城镇居民的消费能力逐渐增强，消费观念持续向高端化迈进，对于住房品质的要求也不断提升，进而带动住房市场发展。

厦门市城镇居民人均可支配收入与消费支出（2020 年-2025 年）

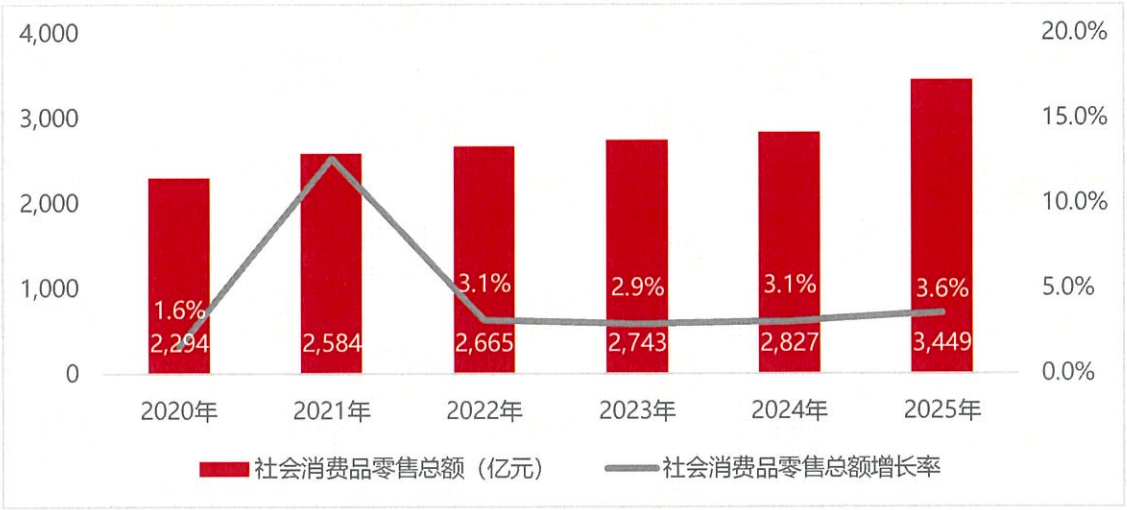


资料来源：厦门市统计局，仲量联行

社会消费品零售总额

2020 至 2025 年厦门市社会消费品零售总额呈稳定增长趋势，年复合增长率约 8.5%。2025 年全市社会消费品零售总额实现 3,449 亿元，增长 3.6%。品质消费需求持续释放，限额以上金银珠宝类、化妆品类商品零售额分别增长 1.4 倍和 41.1%。智能化、绿色化消费较为活跃，可穿戴智能设备、智能家用电器和音像器材零售额分别增长 1.7 倍和 41.6%，能效等级为 1 级和 2 级商品、新能源汽车零售额分别增长 28.1%和 15.5%。网络消费成为激活消费市场、带动消费增长的重要力量，限额以上网络零售额增长 10.8%，占限额以上社会消费品零售总额的 47.8%。伴随着厦门市消费市场的提质升级，居民住房消费预计也将向品质化发展。

厦门市社会消费品零售总额与增长率（2020 年-2025 年）



资料来源：厦门市统计局，仲量联行

2. 厦门市公租房及保障性租赁住房相关政策

近年来，厦门市政府陆续出台相关政策支持市级公租房和保障性租赁住房市场发展。2021 年 1 月，厦门市人民政府颁布《厦门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》，强调坚持住房居住属性，完善多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现在厦居民“住有所居”；加大租赁住房建设投入，重点为本市中低收入住房困难家庭和新市民、新毕业大学生等在厦稳定就业无住房职工提供更多的保障性住房，逐步解决其在厦住房需求，为厦门市租赁住房市场发展奠定基调。此外，近年来福建省和厦门市就市场监管、金融支持、资金补助、政策培育等方面颁布相关政策支持和规范公租房和保障性租赁住房市场发展。

厦门市公租房和保障性租赁住房主要政策汇总（2021-2025）

发布时间	发布单位	政策名称	主要内容
2021 年 1 月	厦门市人民政府	《厦门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》	1、坚持住房居住属性，完善多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现在厦居民“住有所居”。到 2025 年，累计新增租赁住房 8.5 万套。 2、精准施策，加大租赁住房建设投入，重点为本市中低收入住房困难家庭和新市民、新毕业大学生等在厦稳定就业无住房职工提供更多的保障性住房，逐步解决其在厦住房需求。

发布时间	发布单位	政策名称	主要内容
2021 年 4 月	厦门市人民政府	《厦门市扩大租赁住房供给促进市场平稳发展工作方案》	着眼全面构建"稳租期、稳租金"的住房租赁市场，从供给侧发力，重点盘活存量，加快建设进度，扩大中低收入群体住房供给。
2021 年 7 月	厦门市人民政府	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	加大土地政策支持，落实税费和中央补助资金支持政策，完善金融政策配套，简化审批流程，支持和加快发展保障性租赁住房。
2021 年 7 月	厦门市住房保障和房屋管理局等	《存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案》	对于符合条件的商业、办公、工业、仓储等非住宅类存量房屋，可申请改建为保障性租赁住房，不断挖掘和拓宽保障性租赁住房供给渠道。
2021 年 7 月	厦门市人民政府	《厦门市加大新就业大学生等青年群体租赁住房保障工作的若干意见》	对于"2021 年 1 月 1 日后首次来厦就业、创业且 30 周岁（含）以下的全日制本科（含）以上毕业生；经各区（管委会）认定的、符合产业发展需要的 30 周岁（含）以下（非全日制本科以上学历）的技术骨干人才"在 5 年内租赁保障性租赁住房可享受市场租金 5 折的优惠，同时根据所在行政区可以领取 5,000-8,000 元不等的补贴
2021 年 11 月	厦门市自然资源和规划局等	《厦门市产业园区利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房实施办法》	工业项目宗地内允许配建的行政办公及生活配套服务设施用地面积占项目总用地面积的比例上限为 15%、建筑面积（计容）占项目总建筑面积（计容）的比例上限为 30%（以下简称双控指标），鼓励主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。
2022 年 2 月	福建省住房和城乡建设厅	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	要求到 2025 年全省计划新建改建保障性租赁住房 36.5 万套(间)以上。其中，厦门将完成 20 万套(间)保障性租赁住房。
2022 年 2 月	厦门市住房保障和房屋管理局等	《厦门市国有企事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房试点实施方案》	国有企业、事业单位依法取得国有建设用地使用权的空置土地，在保持权属不变、满足规划和安全等要求的前提下，可申请建设保障性租赁住房。
2022 年 11 月	厦门市住房保障和房屋管理局	《厦门市住房发展规划（2021-2025 年）》	有效增加保障性住房供给，不断扩大保障覆盖面，力争各类保障性安居工程覆盖率达 25%以上；加快住房租赁市场发展，完善长租房政策，拓宽房源供给渠道，扩大保障性租赁住房供给；扩大保障性住房覆盖范围，多渠道强化人才住房保障。
2023 年 11 月	厦门市人民政府	《关于印发市级公共租赁住房管理办法的通知》	对市级公共租赁住房的管理建设、申请、配租的要求及流程、租金、租后管理等提供规范。
2023 年 11 月	厦门市住房保障和房屋管理局	《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》	就保障性租赁住房的项目认定、租金管理和配租管理做了进一步的完善。
2023 年 12 月	厦门市住房和建设局	《关于公布申请社会保障性租赁房和市级公共租赁住房涉及本市户籍家庭住房困难标准住房保障面积标准和家庭收入（资产）标准的通知》	对于申请市级公共租赁住房的申请人的家庭住房困难标准、保障面积标准、家庭收入（资产）标准等进行界定。
2025 年 6 月	厦门市人民政府	《厦门市进一步优化外商投资环境更大力度吸引和利用外资的若干措施》	对企业员工承租公共租赁住房的，可按规定给予一定租金优惠。支持企业利用工业用地双控指标建设宿舍型保障性租赁住房，并按规定纳入政策支持范围。

资料来源：公开信息，仲量联行整理

3. 厦门市公租房及保障性租赁住房市场表现

（1）供给

根据 2020 年 11 月厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市住房发展规划（2021-2025 年）》，厦门市将有效增加保障性住房供给，不断扩大保障覆盖面，加快住房租赁市场发展，完善长租房政策，拓宽房源供给渠道，扩大保障性租赁住房供给。2021-2025 年，预计新增住房供应总量约 38 万套，面积 2,950 万平方米，其中保障性住房供应量约 10 万套，面积 600 万平方米，占比约 20%；市场化租赁房供应量 10 万套（间），面积 450 万平方米，占比约 15%。

根据 2020 年 12 月厦门市住房保障和房屋管理局发布的《厦门市市场化住房租赁发展规划（2021-2025 年）》，厦门市要补足租赁市场短板，营造有利于住房租赁市场发展的良性生态，建立高中低搭配的住房租赁供应体系，努力实现“住有所居”发展目标。到 2025 年，全市租赁住房保有量达到 200 万套（间），预计新增租赁住房约 10.0 万套（间），约 450 万平方米，其中存量租赁住房约 8.8 万套（间），约 395 万平方米；新建租赁住房约 1.2 万套（间），约 55 万平方米。

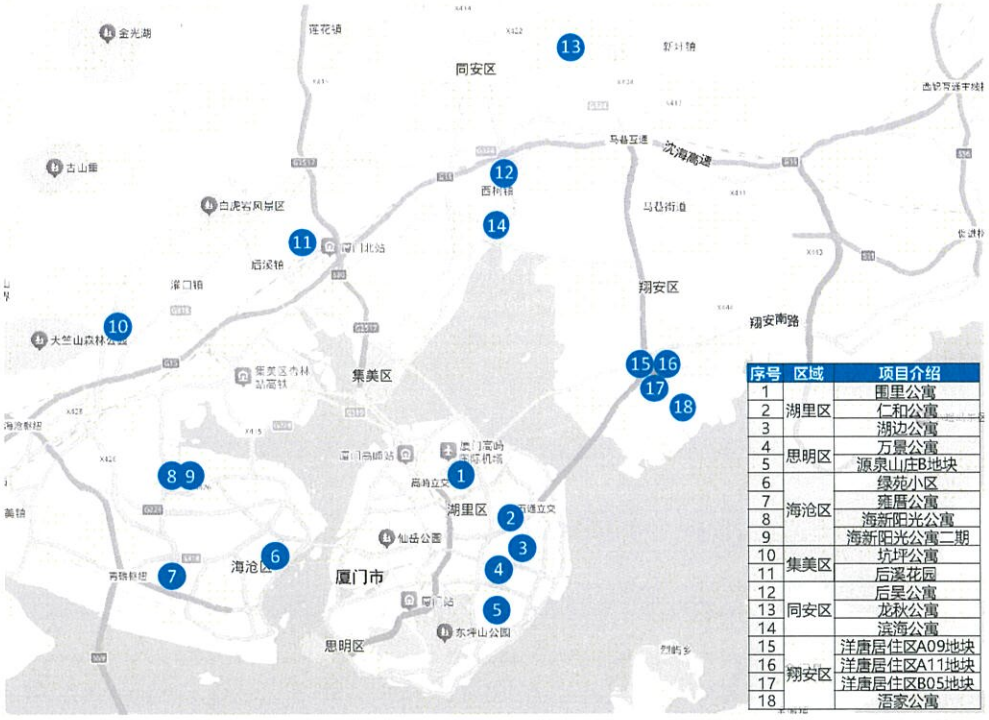
市级公共租赁住房

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》，公共租赁房是指运营企业以低于市场租金标准，向符合条件的住房困难群体提供的，满足过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房。公共租赁住房通过新建（含配建）、改建、收储（含收购或者租赁）、调整政策性住房等方式筹集房源。

公共租赁住房以小户型、基本装修、经济实用为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。新建公共租赁住房的建筑面积控制标准为：单间公寓 30 平方米左右，一房型 45 平方米左右，二房型 60 平方米左右，三房型 70 平方米左右，以一房型和单间公寓为主。

截至 2025 年 12 月，厦门市现有市级公租房项目 18 个，均衡分布于全市各区。此外，厦门市将部分保障性租赁房调整为市级公租房，由运营企业代为管理，此类项目主要分布于岛内思明区和湖里区，零散分布于高林居住区、湖边花园、岭兜佳园等住宅小区。

厦门市新建（含配建）市级公租房项目分布



序号	区域	项目介绍
1	湖里区	围里公寓
2		仁和公寓
3		湖边公寓
4	思明区	万景公寓
5		源泉山庄B地块
6	海沧区	绿苑小区
7		雍厝公寓
8		海新阳光公寓
9		海新阳光公寓二期
10	集美区	坑坪公寓
11		后溪花园
12	同安区	后吴公寓
13		龙秋公寓
14		滨海公寓
15	翔安区	洋唐居住区A09地块
16		洋唐居住区A11地块
17		洋唐居住区B05地块
18		语家公寓

资料来源：仲量联行整理

根据厦门市及各区人民政府公开重大项目建设信息，截至 2025 年 12 月，全市在建市级公租房项目主要分布于岛外同安区和海沧区，主要包括龙泉公寓一期和祥露小区。新建项目预计于 2026 年陆续入市，带来超过 5,000 套公租房新增供应。

厦门市主要在建市级公租房项目（截至 2025 年 12 月）

所在区域	项目名称	房源数量	入市时间
同安区	龙泉公寓一期	3,252 套	预计 2026 年
海沧区	祥露小区	1,950 套	预计 2026 年

备注：基于截止至 2025 年 12 月可获得的信息，未来入市时间可能会因项目进度而调整。
资料来源：厦门市及各区人民政府，公开信息，仲量联行整理。

保障性租赁住房

2022 年 2 月，福建省住房和城乡建设厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，要求到 2025 年全省计划新建改建保障性租赁住房 36.5 万套（间）以上，其中，厦门将完成筹建 20 万套（间）保障性租赁住房。

厦门市“十四五”期间保障性租赁住房建设任务分解情况

时期	2021-2022	2023	2024	2025	合计
建设目标（万套）	7.5	4.0	4.5	4.0	20.0

资料来源：《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，福建省人民政府

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》，符合下列条件之一的租赁住房，可按程序认定为保障性租赁住房：

（一） 利用国有土地新建的租赁住房项目；
（二） 已领取财政补助资金的租赁住房项目；
（三） 安置房、安置型商品房、公房，以及未纳入省级和国家公租房计划固化清单的公租房等居住类房屋；
（四） 利用产业园区双控指标配建的宿舍项目；
（五） 利用农村集体预留发展用地建设的租赁住房项目；
（六） 按照企事业单位利用自有用地建设保租房、非住宅类房屋临时改建保租房等政策新建、改建的项目；
（七） 其他可纳入保租房管理的项目。

近年来，厦门市按照“新建、改建、盘活”方式，多渠道筹集保障性租赁住房房源，形成了新供应国有土地建设、存量非住宅改建、利用农村集体发展用地、产业园区配套用地等 7 类房源筹集渠道，加大保租房房源筹集力度。截至 2025 年 12 月，厦门市已筹集建设保障性租赁住房项目 206 个、房源 13.6 万套（间），完成全市“十四五”期间新增保障性租赁住房 20 万套（间）目标进度近 70%。

根据厦门市及各区人民政府公开重大项目建设信息，截至 2025 年 12 月，全市在建保障性租赁住房（新建）项目主要分布于岛内思明区、湖里区，以及岛外集美区、同安区和翔安区。主要的新建项目预计于 2026 年至 2028 年陆续入市，带来超过 2 万套保障性租赁住房新增供应。

厦门市主要在建保障性租赁住房（新建）项目（截至 2025 年 12 月）

地区	项目名称	房源数量	预计入市时间
思明区	翠园公寓	472 套	2026 年
	育青路保障性租赁住房	N/A	2026 年
	洪文环卫保障性租赁住房	N/A	2026 年
湖里区	泊寓院儿·厦门海湾社二期	约 4,000 套	2026 年
	禾美公服综合体项目	210 套	2026 年
	坂美公服综合体	N/A	2026 年
集美区	西亭人才公寓	约 2,400 套	2028 年
	溪西数智公寓	N/A	2027 年
	凤林美集体发展中心项目	494 套	2027 年
同安区	龙泉公寓二期	1,920 套	2026 年
	美峰公寓	3,664 套	2026 年
翔安区	大嶝公寓	4,858 套	2027 年
	香山临海公寓	N/A	2027 年
	香山公寓	N/A	2028 年

备注：基于截止至 2025 年 12 月可获得的信息，未来入市时间可能会因项目进度而调整。

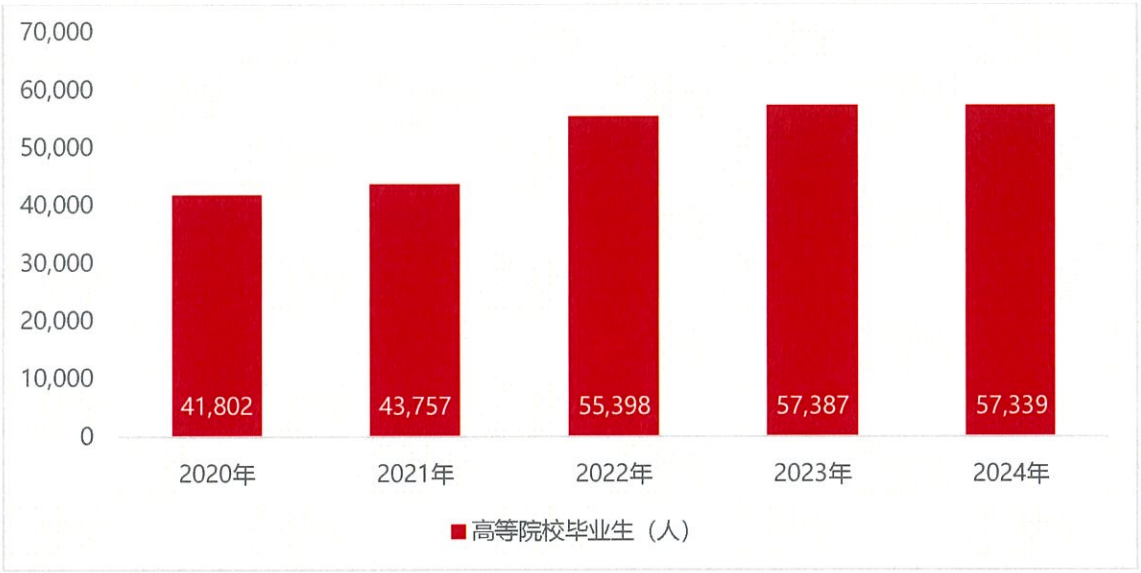
资料来源：厦门市及各区人民政府，公开信息，仲量联行整理

（2）需求

厦门市作为我国经济特区和东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市，持续吸引省内及全国各地的外来人口来此置业。厦门市人口规模不断扩大的同时，城市商品住宅成交价格维持高位，带动城市住房租赁需求保持旺盛，而公共租赁住房和保障性租赁住房凭借覆盖范围较广、租金普遍较低等优势，吸引城市租房群体关注，市场需求旺盛。

从人口流入看，2020 至 2024 年，厦门市常住人口由 518 万人增至 535 万人，根据《厦门市国土空间总体规划（2020—2035 年）》，到 2025 年，全市常住人口规模将达 600 万人。思明区和湖里区作为城市中心区域，凭借强劲的产业发展基础，成为城市人口最集中的区域，2024 年两区常住人口分别为 106.9 万人和 100.5 万人，合计占全市人口比例约 39%。此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。近年来，厦门市 16 所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率近 50%，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

厦门市 16 所高等院校毕业生人数（2020 年-2024 年）



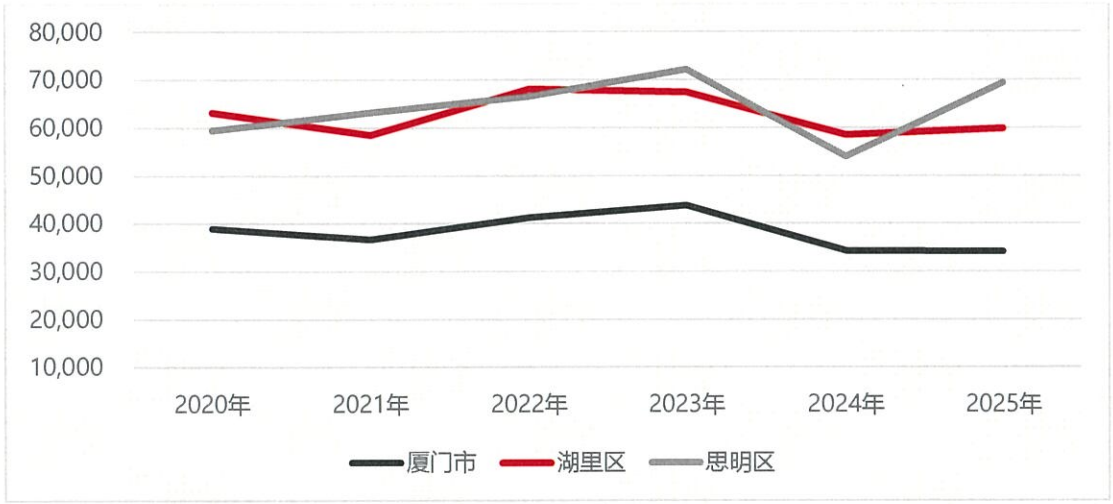
资料来源：厦门市教育局，仲量联行整理

备注：截至报告发布时点，2025 年厦门市 16 所高等院校毕业生人数数据尚未公布。

从城市房价来看，近年来厦门市商品住宅成交均价持续增长，由 2019 年的 38,937 元/平方米上升至 2023 年的 43,794 元/平方米，租售比高达 1:900-1:1,000。2024 年起，伴随着全国楼市下行，厦门市房价较往年有所下调，但截至 2025 年仍保持在 34,000 元/平方米以上水平。

厦门岛内的思明区和湖里区作为城市中心区域，商品房成交均价居于全市最高水平，远高于岛外各区。2025 年 12 月，两区一手商品住宅均价分别达 69,429 元/平方米和 59,830 元/平方米，租售比达 1:950-1:1,100。高企的房价加重厦门市及岛内两区居民购房压力，推动租赁成本较低的公共租赁住房和保障性租赁住房需求不断增长。

厦门市、思明区及湖里区一手商品住宅成交均价（2020 年-2025 年）



资料来源：CREIS，仲量联行整理

（3）租金

根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》，公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的 30%，市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过 5%。公共租赁住房租赁合同期限最长不超过 3 年，合同期满符合条件的可以申请续租。

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》，保租房租赁合同期限原则上不短于 6 个月(承租人有特殊要求的除外)，最长不超过 3 年。保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案（统称租金备案），且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%。项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后 3 年内调整租金的，允许其中 1 个年度备案租金涨幅不超过 10%。租金备案可选择以下方式之一：

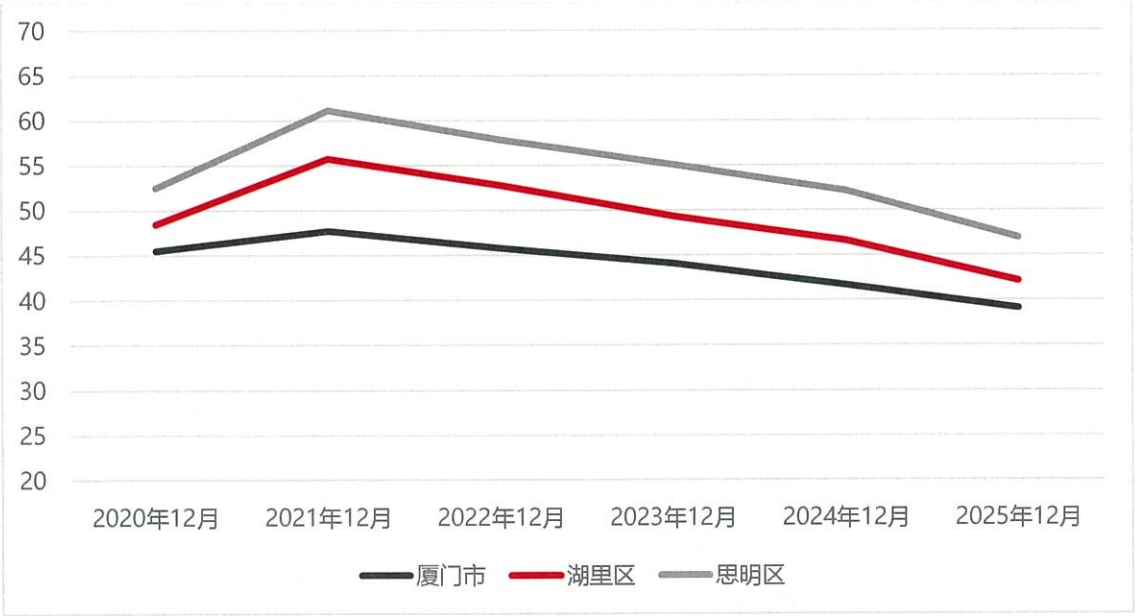
（一） 采用低于市住房主管部门发布的同区域（或同地段）同类型平均租金作为备案租金。同区域（或同地段）同类型平均租金由市住房主管部门委托第三方机构发布。

（二） 以盘活纳管方式认定的在营保租房项目，可按纳管时的租金进行租金备案。

（三） 领取财政补贴以及其他需租金评估的项目，按保租房租金评估指引相关要求，对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%的标准，进行租金备案。

从市场租金来看， 2025 年 12 月，厦门市租赁住房平均租金为 39.1 元/平方米/月。湖里区和思明区位于厦门岛内，是城市的中心区域，具备优越的区位交通条件和完善的配套设施，租赁住房平均租金居于全市最高水平。2025 年 12 月，湖里区和思明区租赁住房平均租金分别为 42.1 元/平方米/月和 47.0 元/平方米/月。

厦门市、思明区及湖里区租赁住房平均租金（2020 年 12 月-2025 年 12 月）



资料来源：CREIS，仲量联行整理

4. 未来表现

供给来看，未来厦门市仍将加大公共租赁住房和保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等群体的租房需求，构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升厦门市住房保障水平。需求方面，伴随着厦门市产业经济持续升级发展以及人才政策的深入贯彻，未来城市仍将持续吸纳外来人口在此安居置业，在城市房价保持高位的背景下，住房租赁市场需求预计仍保持稳步提升，而公共租赁住房和保障性租赁住房凭借覆盖范围较广、租金较周边市场化租赁住房具备一定优势等优势，将成为城市租房群体的首要选择，市场需求保持旺盛。

租金方面，未来伴随着厦门市经济稳步增长和人口持续导入，城市住房租赁需求将稳步提升，或将带动市场租金平稳增长。根据《厦门市市场化住房租赁发展规划（2021-2025 年）》，厦门市强调保持住房租金价格平稳，将建立住房租金价格参考体系，保障租金价格稳定，维持年度住房租赁价格指数同比涨幅不超过 5%，年度租金涨幅不超过人均可支配收入涨幅。

从区域层面看，思明区和湖里区位于厦门岛内，是城市中心区域，拥有良好的居住环境和公共配套，未来仍将持续吸引人口流入。而受限于两区较高的购房价格，成本较低的租赁住房市场在未来一段时间内仍将是解决外来人口居住需求的重要手段，进而继续推动思明区和湖里区的公共租赁住房和保障性租赁住房稳健发展。未来 3-5 年，两区公共租赁住房新增供给有限，预计区域公租房仍将保持“供不应求”发展态势。与此同时，伴随着厦门市积极筹建保障性租赁住房，思明区和湖里区保租房供给预计快速增长，在满足市场需求同时，市场竞争或将加剧，从而对保租房项目的房源品质和运营管理能力提出更高的要求。

七、 价值时点

2025 年 12 月 31 日

依据《房地产估价委托函》，本次估价的价值时点确定为 2025 年 12 月 31 日。

八、 价值类型

本次估价结果为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

九、 估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则，要求房地产估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

(六) 一致性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同类物业在同一价值时点的价值或价格进行评估时，应采用相同的估价方法。

(七) 一贯性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。

十、 估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布)；

2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布)；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号公布)；

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布)；

5. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号公布)；

6. 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号公布)；

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正)；

8. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T50291-2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T50899-2013)；

3. 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》(中房学〔2015〕4 号)；

4. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》(证监会公告〔2020〕54 号、证监会公告〔2023〕55 号)；

5. 《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》（证监会公告〔2025〕21 号）；

6. 《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）》（上证发〔2025〕138 号）。

(三) 其他相关资料

1. 《房地产估价委托函》；

2. 《不动产权证书》、《厦门市房产测绘成果报告书》（复印件）；

3. 《租赁台账》及租赁合同（复印件）；

4. 估价委托人及权利人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料；

2. 厦门市房地产市场租售价格调查及有关信息。

十一、 估价方法

(一) 估价方法名称

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《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）》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

(二) 估价方法定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十二、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2025 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果如下：

房地产总价：RMB68,570 万元

大写金额：人民币陆亿捌仟伍佰柒拾万元整

估价结果汇总表

估价对象	现状用途	建筑面积（平方米）	市场价值（万元）	评估单价（元/平方米）
厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】	保障性租赁住房	21,254.68	19,100	8,986
厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】	公共租赁住房	68,663.30	49,470	7,205
合计	-	**89,917.98**	**68,570**	**7,626**

备注：*上表市场价值取整至十万位，评估单价口径为建筑面积单价。*

十三、 注册房地产估价师

姓　名	注册号	签　名	签名日期
韩　彦	3120180049	韩彦	2026 年 4 月 20 日
吴慧兰	3120100030	吴慧兰	2026 年 4 月 20 日

十四、 实地查勘期

2026 年 02 月 24 日

十五、 估价作业期

2025 年 12 月 01 日至 2026 年 04 月 20 日

估价技术报告

一、 估价对象描述与分析

详见结果报告四、估价对象。此处略。

二、 市场背景描述与分析

详见结果报告五、市场背景。此处略。

三、 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。

经过研究分析，我们认为估价对象以维持现状，即作为保障性租赁住房、公共租赁住房用途使用为其最高最佳利用方式，这是因为：

(一) 法律上允许

对于每一种潜在的使用方式，首先检查其是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应被淘汰。估价对象一和估计对象二均已取得《不动产权证书》，产权清晰、合法，其法定及设计用途分别为保障性租赁住房、公共租赁住房。应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或重新开发再利用的可能，故估价对象按照其设计用途，维持现状使用在法律上是允许的。

(二) 技术上可能

对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现。如果是技术上达不到的，应被淘汰。估价对象设计用途为保障性租赁住房、公共租赁住房、实际现状用途为保障性租赁住房、公共租赁住房，其规模、空间布局、设施设备、装饰装修、功能效果适合作为保障性租赁住房、公共租赁住房使用，故估价对象不做任何改变，维持现状使用在技术上是非常适宜的。

(三) 财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验，只有收入价值大于支出现值的使用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。估价对象一和估计对象二所在区域住宅聚集度较高，现状分别作为保障性租赁住房、公共租赁住房使用，能够获得持续、稳定且较高的收益。因此，估价对象一和估计对象二以维持现状，即分别作为保障性租赁住房、公共租赁住房用途使用，收入价值大于其支出价值，财务上可行。

(四) 价值最大

在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象一和估计对象二的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象自投入使用以来，一直分别作为保障性租赁住房、公共租赁住房使用，实践证明，现状用途和使用方式能够实现价值的最大化。

(五) 在估价方法中的应用

在房地产估价过程中应遵循最高最佳利用原则。本次评估拟采用收益法进行测算，在测算过程中，每种评估方法均以估价对象保持现状并继续分别用作保障性租赁住房、公共租赁住房为前提，重要参数的确定是以估价对象现状使用为基础确定的，以使估价对象市场价值得到充分体现。

通过以上分析，我们确定估价对象的最高最佳用途为其设计用途，即分别作为保障性租赁住房、公共租赁住房。

四、 估价方法适用性分析

(一)估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，按照国家有关法律法规、估价技术标准，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取收益法作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	估价对象为保障性租赁住房/公共租赁住房，根据相关文件约定，其不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售，故本次评估不选取比较法进行估价。	不选取
收益法	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象一和估计对象二分别为保障性租赁住房、公共租赁住房用途房地产，目前已部分出租，且周边同类房地产出租较多，易收集、能够确定租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
成本法	估价对象为经营性物业，其价值主要取决于效用而不是成本，故不选取成本法进行评估。	不选取
假设开发法	假设开发法适用于评估具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的房地产，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取

(二)估价技术路线

1． 收益法

首先估算潜在毛收入和有效毛收入，然后扣除运营费用，求出房地产净收益，再将房地产净收益以适当的报酬率折现，最后得出收益价格。

公式：

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i——未来第 i 年的净收益

Y_i——未来第 i 年的报酬率

n——收益期（年）

2． 具体估价步骤如下：

（1） 运用收益法求取估价对象市场价值。

五、 估价测算过程

（一）采用收益法求取估价对象一（厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房）的市场价值

预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

公式：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i——未来第 i 年的净收益

Y_i——未来第 i 年的报酬率

n——收益期（年）

1. 估价方法选用

估价对象一为保障性租赁住房，所属区域同类房地产租赁市场较为活跃，能够获得此类房地产租金收益的有关资料，故本次估价可选用收益法进行测算。

根据我公司估价人员市场调查结果及收集的相关资料、信息，目前区域内以长期持续收益为目的的保障性租赁住房类房地产较多，且其发展前景看好，未来租金收益稳中有升，故本次估价采用"全剩余寿命模式"收益法进行评估。

2. 年总收益的计算

（1） 估价对象历史租金水平

根据权利人提供的资料，估价对象一厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房房源共计 696 套，总租赁面积为 21,254.68 平方米，于 2022 年 9 月投入运营。截至价值时点，保障性租赁住房房源已出租 663 套，出租面积为 20,246.61 平方米，面积出租率为 95.26%，套数出租率为 95.26%，有效租金单价水平为 50.14 元/平方米/月/含税。

其历史年度的有效租金单价水平如下：

时间	有效租金单价水平（元/平方米/月）
2023 年 12 月 31 日	58.10
2024 年 12 月 31 日	53.84
2025 年 12 月 31 日	50.14

（2） 估价对象租金水平的确定

对估价对象的市场客观租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。

估价对象和可比实例概况如下表：

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	林边公寓	金圆·金融公寓	航空塔埔天地小云公寓	金禾广场城邸公寓
位置	思明区下堡路 179 号	湖里区五通西路 977 号	思明区塔埔西路 66 号	湖里区金钟路 17 号
月租金 (元/平方米/月/含税)	待估	61	60	58
是否含增值税	含增值税	含增值税	含增值税	含增值税
房屋用途	保障性租赁住房	保障性租赁住房	市场化长租公寓	市场化长租公寓
楼层	中区/30 层	中区/30 层	中区/21 层	中区/31 层
装修状况	普通装修 配备家具家电	普通装修 配备家具家电	普通装修 配备家具家电	普通装修 配备家具家电
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月

可比实例位置图如下：

来源：高德地图

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。

经修正和调整后得出估价对象的比准租金单价，见下表：

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	金圆·金融公寓	航空塔埔天地小云公寓	金禾广场城邸公寓
市场住房租赁租金 (元/平方米/月/含税)	61	60	58
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/98	100/98
实物状况调整系数	100/105	100/100	100/100

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
修正和调整系数	0.952	1.020	1.020
比准租金（元/平方米/月/含税）	58.10	61.22	59.18
租金（元/平方米/月）	59.50		

根据估价人员对估价对象所处区域租金水平的了解，结合估价对象现状，估价人员通过比较法的测算确定估价对象的市场租金为 59.50 元/平方米/月/含税/不含物业管理费。

根据厦门市住房和建设局于 2024 年 12 月 17 日出具的《保障性住房租赁项目认定书》【厦保租认定（2022）15 号（总第 15 号）】的规定："该项目应严格按照国家和本市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售，不得以"高收低租、长收短付"等高风险方式经营。项目租金执行《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》相关要求。项目主体、房源、合同、租金等须在厦门市住房租赁交易服务系统网签备案或合同信息采集，接受住房、属地等相关部门监管。"

根据《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》，保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案（统称租金备案），且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%。项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后 3 年内调整租金的，允许其中 1 个年度备案租金涨幅不超过 10%。租金备案可选择以下方式之一：

（一） 采用低于市住房主管部门发布的同区域（或同地段）同类型平均租金作为备案租金。同区域（或同地段）同类型平均租金由市住房主管部门委托第三方机构发布。

（二） 以盘活纳管方式认定的在营保租房项目，可按纳管时的租金进行租金备案。

（三） 领取财政补贴以及其他需租金评估的项目，按保租房租金评估指引相关要求，对同地段同品质市场化租赁住房租金进行评估，以不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%的标准，进行租金备案。

综上所述，估价对象一价值时点有效租金单价水平为 50.14 元/平方米/月/含税，不高于同地段同品质市场化租赁住房租金 95%的标准，符合厦门市住房和建设局于 2024 年 12 月 17 日出具的《保障性住房租赁项目认定书》【厦保租认定（2022）15 号（总第 15 号）】的定价标准。本次评估对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，本着谨慎性原则，按照合同平均租金 50.14 元/平方米/月（含税）进行预测。

（3） 估价对象空置率的确定

区域宏观情况

厦门市作为东南沿海重要的经济特区、港口城市和旅游目的地，2025 年经济呈现稳中向好、质效提升的发展态势。根据厦门市统计局发布的《2025 年厦门市国民经济和社会发展统计公报》，厦门市实现地区生产总值（GDP）8,980 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。

估价对象一位于厦门市思明区，位于厦门岛内。思明区是厦门的中心城区，基础设施完善，拥有良好的居住环境和公共配套。岛内有地铁 1 号线、2 号线及 3 号线，多条主干道连接厦门火车站等重要交通枢纽和商业区域，交通便捷。

从城市房价来看，进入 2025 年，伴随着全国楼市下行，厦门市房价较往年有所下调，但厦门岛内的思明区作为城市中心区域，商品房成交均价居于全市最高水平，远高于岛外各区。高企的房价加重厦门市及岛内居民购房压力，推动成本较低的公共租赁住房和保障性租赁住房需求不断增长。

区域人口净流入情况

2020 至 2024 年厦门市常住人口由 518 万人增至 535 万人。思明区作为城市中心区域，凭借强劲的产业发展基础，成为城市人口最集中的区域之一，2024 年思明区常住人口为 106.9 万人，占全市人口比例约 20%。

此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。近年来，厦门市 16 所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率近 50%。2025 年在厦高校毕业生就业去向落实率达 95.9%。2025 年厦门城镇新增就业 18 万人。新就业人员，特别是从事电子、电气机械等厦门支柱产业的年轻技术人员，收入稳定但购房能力尚在积累阶段，是保障性租赁住房的理想客群，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

估价对象自身情况

估价对象一于 2022 年 9 月投入运营，截至 2025 年 12 月 31 日，估价对象一【林边公寓】保障性租赁住房面积出租率为 95.26%。根据权利人提供的资料，估价对象历史出租率和续签率情况如下：

年度	期末时点面积出租率	年度平均面积出租率	年度平均面积续签率
2023 年	94.69%	93.18%	78.44%
2024 年	99.28%	96.23%	73.21%
2025 年	95.26%	98.07%	68.02%

备注：面积续签率=续签面积÷到期面积×100%

估价对象一共有房源 696 套，项目体量较小，易于管理，自 2022 年 9 月投入运营至当年末出租率已快速爬升至截至 63.64%，2023 年进入稳定运营期，2023 全年平均面积出租率为 93.18%，2024 全年平均面积出租率为 96.23%，2025 全年平均面积出租率为 98.07%，出租率呈现平稳趋势。近 3 年的年度平均面积续签率均在 70%左右，租户粘性较强，根据对估价对象一所处区域租赁住房空置情况的了解，综合考虑换租空置天数等情况空置率设定为 7%。

（4） 估价对象收缴率的确定

根据权利人提供的资料，估价对象一历史年度收缴率均为 100%，历史收缴状况良好，结合估价对象目前较好的运营情况及管理机制，故本次评估谨慎考虑后设定收缴率为 99.00%。

备注：收缴率 = 1 - 当年年末应收账款余额 / 当年含税租金收入

（5） 其他收入

根据权利人提供的资料，估价对象其他收入为押金的利息收入。根据厦门市住房保障和房屋管理局 2023 年 11 月 16 日修订的《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》规定："租赁保证金（押金）不得超过一个月租金"，结合估价对象的实际情况，押金年利息收入按照一个月含税租金的年利息计算。活期存款利率由金融机构根据市场情况自主定价，经调查金融机构发布的活期存款利率，并从谨慎考虑，本次评估取 0.05%。

（6） 房地产年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及其他收入。

房地产年总收益=月租金单价×12×租赁面积×(1-空置率) ×收缴率÷10,000+其他收入

3. 租金增长率

（1）区域宏观经济发展状况

厦门市是东南沿海重要的港口城市和旅游目的地，也是是国家海洋经济发展示范区、自由贸易试验区的重要组成部分，作为中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，厦门拥有较高的开放度和经济活力，这为企业的国际合作和业务扩展提供了良好的环境。厦门拥有强劲的经济发展和坚实的产业基础，2020-2025 年全市经济呈逐年增长趋势，GDP 由 6,435 亿元增长至 8,980 亿元，年复合增长率达 6.9%；伴随着城市经济平稳和高质量发展，2020-2025 年厦门市城镇居民人均收入水平也呈不断提升的态势，从 2020 年的 61,331 元增长至 2025 年的 79,719 元，年均复合增长率约为 5.4%，收入水平的提高有助于提升居民人均消费支出水平，2020-2025 年总体呈强劲的上升态势，年均复合增长率约为 6.6%。

指标	GDP	厦门市城镇居民人均收入水平	厦门市城镇居民人均消费支出
时间	2020-2025	2020-2025	2020-2025
年均复合增长率	6.9%	5.4%	6.6%

（2）区域租赁市场发展状况

思明区位于厦门岛内，是城市的中心区域，具备优越的区位交通条件和完善的配套设施，租赁住房平均租金居于全市最高水平。截至 2025 年 12 月，厦门市租赁住房平均租金为 39.1 元/平方米/月，思明区租赁住房平均租金为 47.0 元/平方米/月。林边公寓租金水平略高于思明区整体住房平均租金，但相较于所在区域租金水平（评估机构通过比较法测算的林边公寓周边市场租金水平为 59.50 元/平方米/月）仍有一定增长空间。

（3）区域相关租赁住房政策规定

根据厦门市住房保障和房屋管理局 2023 年 11 月 16 日修订的《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》等相关政策要求，保租房租金价格应接受政府指导，并落实保租房租金备案（统称租金备案），且备案租金年度涨幅原则上不得超过 5%。项目首次租金备案后，如由于项目周边配套提升等原因导致租金变动较大，首次租金备案后 3 年内调整租金的，允许其中 1 个年度备案租金涨幅不超过 10%。

综上，结合估价对象的实际状况，同时基于保障性租赁住房的保障属性及租赁相关管理规定，经综合分析确定估价对象保障性租赁住房前 3 年不递增，2029 年起每年递增 1.5%。估价对象一保障性租赁住房的租金年增长率设定情况如下表：

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年及以后
租金增长率	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

4. 年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括综合管理服务费、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

（1）综合管理服务费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括人工成本、清洁成本、安保成本、维保成本、能耗成本、推广成本、大物业管理费等，按年房地产总收益的一定比例确定。根据估价委托人提供的《运营管理服务协议》（签署版）约定，按营业收入（不含税租金收入）的6.8%确定。

综合管理服务费=不含税租金收入×6.8%

（2）房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)、《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）、《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2021年第24号），已租部分房产税税率依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，个人租户房产税税率减按4%，其他情况税率为12%；空置部分房产税税率依据房屋原值的70%计算缴纳，税率为房屋原值70%的1.2%。

房产税（个人租户从租）=年租金单价×可租面积×(1-空置率) ×收缴率/（1+5%）×4%÷10,000

房产税（企业租户从租）=年租金单价×可租面积×(1-空置率) ×收缴率/（1+9%）×12%÷10,000

房产税（从价）=房屋原值×空置率×（1-30%）×1.2%

（3）增值税及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）、《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部、税务总局、住房城乡建设部公告2021年第24号)及相关税法规定，增值税、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，个人租户增值税税率减按1.5%计算，企业租户增值税税率为9%，增值税附加税税率为12%。由于房屋出租产生的增值税进项税额极少，本次估价不考虑。

个人租户租金增值税及附加=年租金单价×可租面积×(1-空置率) ×收缴率/（1+5%）×1.5%×（1+12%）÷10,000

企业租户租金增值税及附加=年租金单价×可租面积×(1-空置率) ×收缴率/（1+9%）×9%×（1+12%）÷10,000

（4）印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金×0.1%。

（5）保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，包括财产一切险、公共责任险等，根据项目实际情况，本次估价设定保险费为5.23万元/年。

（6）城镇土地使用税：根据《厦门市城镇土地使用税土地等级及税额划分标准》（国家税务总局厦门市税务局2021年10月06日发布）、《国家税务总局厦门市税务局关于调整我市房产税和土地使用税有关计税标准的通告》（国家税务总局厦门市税务局2019年01月02日发布），估价对象一城镇土地使用税税额标准为4.8元/平方米/年。

5. 年净收益

年净收益=房地产年总收益-年总费用

年总费用合计

通过上述计算，得出：

年总费用=综合管理服务费+房产税+增值税及附加+印花税+保险费+城镇土地使用税

6. 资本性支出

资本性支出主要为目标物业每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。本次估价资本性支出采用估价委托人提供的厦门长实建设有限公司 2025 年 07 月 04 日出具的《保障性住房林边公寓项目工程尽职调查报告》的预测数据，估价对象一未来 10 年的资本性支出数据如下：

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
资本性支出（万元）	30.35	31.12	31.12	31.12	35.47	41.03	41.03	48.19	48.19	63.04

7. 年净收益

年净收益=房地产年总收益-年总费用-资本性支出

根据上述对各估价对象经营收入及支出的分析，其 2026 年至 2028 年估价对象房地产年总收益运营收入（含税）、年总费用、资本性支出及年净收益如下表所示：

单位：人民币/万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年
房地产年总收益（万元/含税）	1,160.65	1,163.72	1,178.11
年总费用（万元）	168.83	169.23	171.14
资本性支出（万元）	30.35	31.12	31.12
年净收益（万元）	961.47	963.37	975.85
资本化率	5.03%	5.04%	5.11%

备注：资本化率=年净收益÷估值。

8. 报酬率

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50921-2015），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。本次评估测算采用累加法进行确定，以安全利率和风险调整值加总作为报酬率。细化公式为：

报酬率=安全利率+风险投资报酬率

安全利率：参照价值时点（2025 年 12 月 31 日）十年期国家债券的收益率作为安全利率。

风险投资报酬率：等于投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率等三项补偿之和，并扣除投资带来的优惠率。

1)投资风险补偿率:是指当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险进行补偿，否则将不会投资。

2)管理负担补偿率:是指一项投资因所要求的管理活动越多，其吸引力就会越小，因此投资者必然会要求对所承担的额外管理进行补偿。

3)缺乏流动性补偿率:是指投资者在投资资金后，对因此损失的资金流动性要求的补偿。

4)投资带来的优惠率:是指由于投资房地产可能会使投资人获得某些额外的好处(如易于获得融资等)，从而投资者会降低所要求的报酬率。

综上，根据项目的实际情况，综合确定项目的报酬率为 6.25%。

9. 可获收益年限

估价对象土地使用权终止日期为 2092 年 12 月 31 日，截至价值时点，土地剩余使用年期为 67.00 年。根据权利人提供的资料，估价对象一 2022 年竣工，建筑物为钢混结构，未来会投入资本性支出用于可能产生的房屋结构维修、设施设备维修、楼层翻新改造等，建筑预计经济耐用年限不短于土地剩余年限，故本次估价以土地剩余使用年限作为估价对象的收益年限，本次估价的收益年限为 67.00 年。

10. 计算结果

根据估价对象一的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35020020241223CX155）第十九条约定，“土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人收回，并根据收回时建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。”本次估价出于谨慎考虑，收益法估价结果不考虑土地使用权到期后的房屋建筑物的残余价值。

综上所述，收益法计算的市场价值为人民币 19,100 万元（取整到十万），房地产单价 8,986 元/平方米。

（二）采用收益法求取估价对象二（厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房）的市场价值

预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

公式：

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i——未来第 i 年的净收益

Y_i——未来第 i 年的报酬率

n——收益期（年）

1. 估价方法选用

估价对象为公共租赁住房，所属区域同类房地产租赁市场较为活跃，能够获得此类房地产租金收益的有关资料，故本次估价可选用收益法进行测算。

根据我公司估价人员市场调查结果及收集的相关资料、信息，目前区域内以长期持续收益为目的的公共租赁住房类房地产较多，且其发展前景看好，未来租金收益稳中有升，故本次估价采用“全剩余寿命模式”收益法进行评估。

2. 年总收益的计算

（1） 估价对象历史数据

根据权利人提供的资料，估价对象二厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房房源共计 1,993 套，总租赁面积为 68,663.30 平方米，2022 年 4 月投入运营。截至价值时

点，公共租赁住房已出租 1,981 套，出租面积为 68,274.06 平方米，面积出租率为 99.43%，套数出租率为 99.40%，有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月/含税。

其历史年度的有效租金单价水平如下：

时间	有效租金单价水平（元/平方米/月）
2023 年 12 月 31 日	36.30
2024 年 12 月 31 日	36.24
2025 年 12 月 31 日	36.18

（2） 估价对象租金水平的确定

租金定价的政策：根据《厦门市人民政府关于印发市级公共租赁住房管理办法的通知》（厦府规[2023]15号）：运营企业评估测算公共租赁住房市场租金标准时，应当按照本市保障性租赁住房租金评估机制，随机抽取不少于 3 家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过 5%。公共租赁住房租金按照市场租金标准计取。在租赁合同期限内，公共租赁住房市场租金标准不作调整，公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款一般为市场租金标准计取的租金金额的 30%，具体项目的租金优惠标准由运营企业在批次租赁方案中明确并公布。

周边租赁住房案例：通过评估尽调人员实地调查，厦门市岛内市级公租房项目包括仁和公寓、湖边公寓、围里公寓、源泉山庄 B 地块及万景公寓。

其中，湖边公寓为集中式公租房，距离仁和公寓 1.6 公里，户型为单间公寓，品质良好，与仁和公寓可比，湖边公寓市场标准租金处于 53.8 元/平方米/月（含家具家电），仁和公寓的市场标准租金单价为 51.5 元/平方米/月（含家具家电），与湖边公寓的租金水平可比。另外，围里公寓与源泉山庄 B 地块为集中式公租房，距离仁和公寓分别为 3.7 公里和 4.7 公里，不属于同一供需圈，并且围里公寓部分房源及源泉山庄 B 地块公租房项目定位为集体宿舍型公租房，按照企业员工一人对应一张床分配，与仁和公寓的租赁方式形成明显差异，故与仁和公寓不可比。万景公寓为分散式公租房，零散分布于万景公寓小区，与仁和公寓集中式公租房定位形成明显差异，故与仁和公寓不可比。

除上述市级公租房外，厦门市将部分保障性租赁房调整为公租房房源，由运营企业代为管理，此类项目主要分布于岛内思明区和湖里区，零散分布于高林居住区、湖边花园、岭兜佳园等住宅小区。此类分散式公租房项目多位于老旧小区内，物业品质及设施设备不及仁和公寓，故与仁和公寓不可比。

综合上述分析，厦门岛内公租房与仁和公寓定位、品质相似的可比案例仅有湖边公寓。因此，我们进一步对比了仁和公寓周边 3 公里范围市场化租赁住房及保障性租赁住房的市场租金情况，对比项目包括金圆·金融公寓、联发尔寓·观音山店、金禾广场城邸公寓等，上述项目均为集中式公寓，且户型以单间公寓为主，物业品质良好，与仁和公寓可比，上述项目市场租金处于 40-80 元/平方米/月，仁和公寓市场租金标准处于上述市场租金范围内。

以上公租房、市场化租赁住房及保障性租赁住房项目具体信息列示如下：

序号	项目名称	项目类型	市场租金标准（元/平方米/月）	租金优惠比例
1	湖边公寓	集中式公租房	53.8	30%
2	围里公寓	集中式公租房（部分宿舍型）	42.0	30%

序号	项目名称	项目类型	市场租金标准（元/平方米/月）	租金优惠比例
3	源泉山庄 B 地块	集中式公租房（宿舍型）	39.6	30%
4	万景公寓	分散式公租房	44.0	30%
5	高林居住区	分散式公租房	37.3	30%
6	湖边花园 A 区	分散式公租房	39.8	30%
7	湖边花园 B 区	分散式公租房	37.8	30%
8	虎仔山庄	分散式公租房	38.0	30%
9	观音山公寓	分散式公租房	41.0	30%
10	古楼公寓	分散式公租房	27.7	30%
11	岭兜佳园	分散式公租房	40.9	30%
12	金圆·金融公寓	保障性租赁住房	55-80	N/A
13	联发尔寓·观音山店	保障性租赁住房	40-60	N/A
14	金禾广场城邸公寓	市场化长租公寓	55-70	N/A

估价对象二租金定价标准：

根据《厦门住房租赁发展有限公司关于 2025 年市级公共租赁住房项目租金评估结果汇总的通知》（厦房租赁〔2025〕31 号，发布日期 2025 年 12 月 09 日），估价对象自 2025 年 12 月 09 日，按照新的租金定价标准执行，即：市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层，仁和公寓含家具家电的租金评估结果为 51.50 元/平方米/月/含税、不含家具家电的租金评估结果为 47.80 元/平方米/月/含税，根据楼层系数调整后的租金水平如下：

租金定价标准	市场租金单价水平（元/平方米/月/含税）	优惠 30%后租金单价水平（元/平方米/月/含税）
含家具家电	53.03	37.12
不含家具家电	49.13	34.39

根据产权人提供的租赁台账及租赁合同，估价对象二于价值时点实际有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月/含税。

根据《厦门市人民政府关于印发市级公共租赁住房管理办法的通知》关于租金定价的政策以及每年调整幅度原则上不超过 5%的规定；本次测算参考估价对象二的实际租金水平并结合 2025 年 12 月调整的租金定价标准进行考虑：于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测，采用新的租金定价水平进行预测。

（3） 估价对象空置率的确定

区域宏观情况

厦门市作为东南沿海重要的经济特区、港口城市和旅游目的地，2025 年经济呈现稳中向好、质效提升的发展态势。根据厦门市统计局发布的《2025 年厦门市国民经济和社会发展统计公报》，厦门市实现地区生产总值（GDP）8,980 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。

估价对象二位于湖里区五缘湾核心区域，位于厦门岛内。湖里区是厦门重要的工业和商贸区，基础设施完善，拥有良好的居住环境和公共配套。岛内有地铁 1 号线、2 号线及 3 号线，多条主干道连接厦门火车站等重要交通枢纽和商业区域，交通便捷。

从城市房价来看，进入 2025 年，伴随着全国楼市下行，厦门市房价较往年有所下调，但厦门岛内的湖里区作为城市中心区域，商品房成交均价居于全市较高水平，远高于岛外各区。高企的房价加重厦门市及岛内居民购房压力，推动成本较低的公共租赁住房和保障性租赁住房需求不断增长。

区域人口净流入情况

2020 至 2024 年厦门市常住人口由 518 万人增至 535 万人。思明区作为城市中心区域，凭借强劲的产业发展基础，成为城市人口最集中的区域之一，2024 年思明区常住人口为 106.9 万人，占全市人口比例约 20%。

此外，近年来厦门持续创新人才发展体制机制，着力打造更加完善的创新环境，持续开展全国高校专场引才活动，提供租房补贴和生活补助，吸引全国人才留厦发展。近年来，厦门市 16 所高等院校毕业生呈逐年上升趋势，居留率近 50%。2025 年在厦高校毕业生就业去向落实率达 95.9%。2025 年厦门城镇新增就业 18 万人。新就业人员，特别是从事电子、电气机械等厦门支柱产业的年轻技术人员，收入稳定但购房能力尚在积累阶段，是保障性租赁住房的理想客群，为城市住房租赁市场带来稳定需求。

估价对象自身情况

估价对象二于 2022 年 4 月投入运营，截至 2025 年 12 月 31 日，估价对象二【仁和公寓】公共租赁住房面积出租率为 99.43%。根据权利人提供的资料，估价对象历史出租率和续签率情况如下：

年度	期末时点面积出租率	年度平均面积出租率	年度平均面积续签率
2023 年	97.44%	94.03%	99.82%
2024 年	92.47%	84.82%	97.52%
2025 年	99.43%	97.94%	97.11%

备注：面积续签率=续签面积÷到期面积×100%

估价对象二共有房源 1,993 套，虽然项目体量较大，但自 2022 年 4 月投入运营后的第 2 年就进入了稳定期，2023 年年度平均面积出租率达到 94.03%。估价对象二为公共租赁住房项目，配租对象为厦门市卫健系统的无住房职工，由职工所在单位集体申请承租。2024 年 01 月，因部分企业租户资质不符清退了 302 套房源，导致 2024 年年度平均面积出租率下降至 84.82%。2024 年 09 月，仁和公寓已取得厦门市住房和建设局关于租赁方案的批复，放开配租对象限制：面向符合申请条件的在厦稳定就业的无住房职工配租，由申请人所在单位作为承租单位集体申请。至 2025 年 12 月 31 日，估价对象二面积出租率已恢复至 99.43%。本次测算综合考虑换租空置天数、大租户集中度等情况，空置率设定为 10%。

（4） 估价对象收缴率的确定

根据权利人提供的资料，估价对象二历史年度收缴率均为 100%，历史收缴状况良好。由于估价对象二【仁和公寓】公共租赁住房房源共计 1,993 套，项目体量较大、租户管理具有一定难度，故本次评估谨慎设定收缴率为 99%。

备注：收缴率 = 1 - 当年年末应收账款余额 / 当年含税租金收入

（5） 其他收入

根据权利人提供的资料，估价对象其他收入为押金的利息收入。结合估价对象的实际情况，押金年利息收入按照一个月含税市场租金的年利息计算。活期存款利率由金融机构根据市场情况自主定价，经调查金融机构发布的活期存款利率，并从谨慎考虑，本次评估取 0.05%。

（6） 房地产年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及其他收入。

房地产年总收益=月租金单价×12×租赁面积×(1-空置率) ×收缴率÷10,000+其他收入

3. 租金增长率

（1）区域宏观经济发展状况

厦门市是东南沿海重要的港口城市和旅游目的地，也是是国家海洋经济发展示范区、自由贸易试验区的重要组成部分，作为中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，厦门拥有较高的开放度和经济活力，这为企业的国际合作和业务扩展提供了良好的环境。厦门拥有强劲的经济发展和坚实的产业基础，2020-2025 年全市经济呈逐年增长趋势，GDP 由 6,435 亿元增长至 8,980 亿元，年复合增长率达 6.9%；伴随着城市经济平稳和高质量发展，2020-2025 年厦门市城镇居民人均收入水平也呈不断提升的态势，从 2020 年的 61,331 元增长至 2025 年的 79,719 元，年均复合增长率约为 5.4%，收入水平的提高有助于提升居民人均消费支出水平，2020-2025 年总体呈强劲的上升态势，年均复合增长率约为 6.6%。

指标	GDP	厦门市城镇居民人均收入水平	厦门市城镇居民人均消费支出
时间	2020-2025	2020-2025	2020-2025
年均复合增长率	6.9%	5.4%	6.6%

（2）区域租赁市场发展状况

湖里区位于厦门岛内，是城市的中心区域，具备优越的区位交通条件和完善的配套设施，租赁住房平均租金居于全市最高水平。截至 2025 年 12 月，厦门市租赁住房平均租金为 39.1 元/平方米/月，湖里区租赁住房平均租金为 42.1 元/平方米/月。仁和项目租金水平较湖里区周边市场租金相比仍有一定增长空间。

（3）根据《厦门市市级公共租赁住房管理办法》（厦府规〔2023〕15 号，发布日期 2023 年 11 月 01 日）有关规定：公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过 5%。

综上，结合估价对象的实际状况，同时基于公共租赁住房的保障属性及租赁相关管理规定，经综合分析确定估价对象公共租赁住房前 2 年不递增，2028 年起每三年递增 5%，2035 年起每年递增 1.5%。估价对象二的租金年增长率设定情况如下表：

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年及以后
租金增长率	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	1.5%

4. 年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括综合管理服务费、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

（1）综合管理服务费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，包括人工成本、清洁成本、安保成本、维保成本、能耗成本、推广成本、大物业管理费等，按年房地产总收益的一定比例确定。根据估价委托人提供的《运营管理服务协议》（签署版）约定，按房地产年总收益（不含税租金收入）的6.8%确定。

综合管理服务费=不含税租金收入×6.8%

（2）房产税：依据《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年01月12日，执行日期至2027年12月31日），第七条："对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策"。即房产税为0.00元。

（3）增值税及附加：依据《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年01月12日，执行日期至2027年12月31日），第七条："对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策"。即增值税及附加为0.00元。

（4）印花税：依据《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年01月12日，执行日期至2027年12月31日），第三条："对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税"。即印花税为0.00元。

（5）保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，包括财产一切险、公共责任险等，根据项目实际情况，本次估价设定保险费为10.00万元/年。

（6）城镇土地使用税：依据《财政部 税务总局关于延续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2026年第4号，发布日期2026年01月12日，执行日期至2027年12月31日），第一条："对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税"。即城镇土地使用税为0.00元。

5. 年净收益

年净收益=房地产年总收益-年总费用

年总费用合计

通过上述计算，得出：

年总费用=综合管理服务费+房产税+增值税及附加+印花税+保险费+城镇土地使用税

6. 资本性支出

资本性支出主要为目标物业每年固定资产维修、设施设备维修、楼层翻新改造等费用的支出。本次估价资本性支出采用估价委托人提供的厦门长实建设有限公司 2025 年 07 月 04 日出具的《保障性住房仁和公寓项目工程尽职调查报告》的预测数据，估价对象二未来 10 年的资本性支出数据如下：

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
资本性支出（万元）	75.52	77.71	77.71	77.71	90.49	90.49	90.49	106.99	106.99	142.18

7. 年净收益

年净收益=房地产年总收益-年总费用-资本性支出

根据上述对各估价对象经营收入及支出的分析，其2026年至2028年估价对象房地产年总收益(含税)、年总费用、资本性支出及年净收益如下表所示：

单位：人民币/万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年
房地产年总收益（万元/含税）	2,782.21	2,651.41	2,710.92
年总费用（万元）	199.18	190.29	194.33
资本性支出（万元）	75.52	77.71	77.71
年净收益（万元）	2,507.51	2,383.41	2,438.88
资本化率	5.07%	4.82%	4.93%

备注：资本化率=年净收益÷估值。

8. 报酬率

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50921-2015)，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。本次评估测算采用累加法进行确定，以安全利率和风险调整值加总作为报酬率。细化公式为：

报酬率=安全利率+风险投资报酬率

安全利率：参照价值时点（2025 年 12 月 31 日）十年期国家债券的收益率作为安全利率。

风险投资报酬率：等于投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率等三项补偿之和，并扣除投资带来的优惠率。

1)投资风险补偿率:是指当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险进行补偿，否则将不会投资。

2)管理负担补偿率:是指一项投资因所要求的管理活动越多，其吸引力就会越小，因此投资者必然会要求对所承担的额外管理进行补偿。

3)缺乏流动性补偿率:是指投资者在投资资金后，对因此损失的资金流动性要求的补偿。

4)投资带来的优惠率:是指由于投资房地产可能会使投资人获得某些额外的好处(如易于获得融资等)，从而投资者会降低所要求的报酬率。

综上，根据项目的实际情况，综合确定项目的报酬率为 6.25%。

9. 可获收益年限

估价对象土地使用权终止日期为 2092 年 12 月 31 日，截至价值时点，土地剩余使用年期为 67.00 年。根据权利人提供的资料，估价对象二 2022 年竣工，未来会投入资本性支出用于可能产生的房屋结构维修、设施设备维修、楼层翻新改造等，建筑预计经济耐用年限不短于土地使用年限，故本次估价以土地剩余使用年限作为估价对象的收益年限，本次估价的收益年限为 67.00 年。

10. 计算结果

根据估价对象二的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35020020241223CX156）第十九条约定，"土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人收回，并根据收回时建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。" 本次估价出于谨慎考虑，收益法估价结果不考虑土地使用权到期后的房屋建筑物的残余价值。

综上所述，估价对象二收益法计算的市场价值为人民币 49,470 万元（取整到十万），房地产单价 7,205 元/平方米。

（三）测算估价对象的市场价值

估价对象的市场价值=估价对象一的市场价值 + 估价对象二的市场价值

=19,100+49,470

=68,570（万元）

六、 估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2025 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果如下：

房地产总价：RMB68,570 万元
大写金额：人民币陆亿捌仟伍佰柒拾万元整
建筑面积单价：7,626 元/平方米

估价结果汇总表

估价对象	现状用途	建筑面积（平方米）	市场价值（万元）	评估单价（元/平方米）
厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】	保障性租赁住房	21,254.68	19,100	8,986
厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】	公共租赁住房	68,663.30	49,470	7,205
合计	-	**89,917.98**	**68,570**	**7,626**

备注：上表市场价值取整至十万位，评估单价口径为建筑面积单价。

附件

附件1、估值敏感性分析及压力测试

附件2、《房地产估价委托函》复印件

附件3、估价对象位置示意图

附件4、估价对象现状照片

附件5、估价委托人营业执照复印件

附件6、估价对象权属证明文件

附件7、专业帮助情况和相关专业意见

附件8、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件9、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点获取的估价对象信息、市场调研信息做出的判断，在此提请报告使用者注意，由于未来不确定事件、经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过 10 年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展等影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们针对运营净收益、稳定期增长率、稳定期出租率、报酬率 4 个因素分别进行了 4 个情景下的估值敏感性分析。本估值敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，在此提请报告使用者注意。

1、运营净收益

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，其变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于项目整体估值的影响。“基准运营净收益”情景为价值时点 2025 年 12 月 31 日估值 68,570 万元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下:

NOI 变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 10%	61,710	-10.0%
下降 5%	65,130	-5.0%
基准运营净收益	**68,570**	**0.0%**
增长 5%	71,990	5.0%
增长 10%	75,420	10.0%

2、稳定期增长率

稳定期增长率受到区域经济发展、通货膨胀、市场变化等宏观环境因素影响。“基准稳定期增长率“情景为价值时点 2025 年 12 月 31 日估值 68,570 万元对应的稳定期增长率 1.5%。项目稳定期增长率变化对估值的影响如下:

稳定期增长率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	64,230	-6.3%
下降 0.25%	66,340	-3.3%
基准稳定期增长率（1.5%）	**68,570**	**0.0%**
增长 0.25%	71,000	3.5%
增长 0.50%	73,600	7.3%

3、出租率

出租率反映了公寓项目的使用效率和市场需求情况。“基准出租率 “情景为价值时点 2025 年 12 月 31 日估值 68,570 万元对应的出租率，即林边公寓 93%、仁和公寓 90%。项目出租率变化对估值的影响如下:

出租率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 2.0%	66,960	-2.3%
下降 1.0%	67,770	-1.2%
基准出租率	**68,570**	**0.0%**
增长 1.0%	69,360	1.2%

出租率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
增长 2.0%	70,160	2.3%

4、报酬率变化

报酬率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素影响。基准报酬率情景为价值时点 2025 年 12 月 31 日估值 68,570 万元对应的报酬率 6.25%。项目报酬率变化对估值的影响如下:

报酬率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	75,000	9.4%
下降 0.25%	71,650	4.5%
基准报酬率（6.25%）	**68,570**	**0.0%**
增长 0.25%	65,690	-4.2%
增长 0.50%	63,040	-8.1%

《房地产估价委托函》复印件

房地产估价委托函

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

兹委托贵公司对下列估价对象进行价值评估，现将委托估价的基本事项约定如下：

1、估价对象：厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房、厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房，建筑面积合计 89,917.98 平方米，权利人为厦门安居林边仁和住房租赁有限公司。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

序号	估价对象	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	用途	房屋总层数	所在层数	竣工时间
1	下堡路 179 号	21,254.68	21,254.68	保障性租赁住房	30 层	2-30 层	2022 年
2	洪水头东路 152 号	30,764.80	30,764.80	公共租赁住房	33 层	2-33 层	2022 年
	洪水头东路 154 号	17,548.72	17,548.72	公共租赁住房	33 层	2-33 层	2022 年
	洪水头东路 156 号	20,349.78	20,349.78	公共租赁住房	34 层	2-34 层	2022 年
合计		**89,917.98**	**89,917.98**	-	-	-	-

2、估价目的：对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人开展中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目业务需要提供市场价值参考。

3、价值时点：2025 年 12 月 31 日。

4、特殊事项说明：估价对象不存在抵押、担保等他项权利。

6、该物业的信息以权利人提供的权属文件为准，该物业的运营情况、相关税费等数据以原始权益人厦门安居集团有限公司提供经营数据及《项目情况说明》为准；该物业未来资本性支出预测金额以厦门长实建设有限公司就估价对象出具的《尽职调查报告》为准。

特此委托

中国国际金融股份有限公司

日期：2026 年 4 月 17 日

中金基金管理有限公司

日期：2026 年 4 月 17 日

1 / 1

项目情况说明

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

本公司作为中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入不动产项目的原始权益人，在本次评估事项中，为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、本次评估范围为厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房、厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房，建筑面积合计 89,917.98 平方米，估价对象面积构成及用途等明细如下表：

序号	估价对象	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	用途	房屋总层数	所在层数	竣工时间
1	下堡路 179 号	21,254.68	21,254.68	保障性租赁住房	30 层	2-30 层	2022 年
2	洪水头东路 152 号	30,764.80	30,764.80	公共租赁住房	33 层	2-33 层	2022 年
	洪水头东路 154 号	17,548.72	17,548.72	公共租赁住房	33 层	2-33 层	2022 年
	洪水头东路 156 号	20,349.78	20,349.78	公共租赁住房	34 层	2-34 层	2022 年

2、纳入本次评估范围的租赁面积具体明细如下表：

序号	估价对象	楼层	租赁面积（平方米）	实际用途	套数	户型
1	下堡路 179 号	2-30 层	21,254.68	保障性租赁住房	696	单间公寓
2	洪水头东路 152 号	2-33 层	30,764.80	公共租赁住房	1,024	单间公寓
	洪水头东路 154 号	2-33 层	4,836.25	公共租赁住房	106	一房型
			11,662.08	公共租赁住房	192	二房型
			1,050.39	公共租赁住房	11	三房型
	洪水头东路 156 号	2-34 层	20,349.78	公共租赁住房	660	单间公寓

3、截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，估价对象【林边公寓】纳入保障性租赁住房房源共计 696 套，总租赁面积为 21,254.68 平方米，已出租 663 套，出租面积为 20,246.61 平方米，面积出租率为 95.26%，套数出租率为 95.26%，有效租金单价水平*为 50.14 元/平方米/月；估价对象【仁和公寓】公共租赁住房房源共计 1,993 套，总租赁面积为 68,663.30 平方米，已出租 1,981 套，出租面积为 68,274.06 平方米，面积出租率为 99.43%，套数出租率为 99.40%，有效租金单价水平为 36.18 元/平方米/月。

*备注：有效租金单价水平为含税租金，不含物业费，已考虑合同优惠折扣。

4、本次评估物业【林边公寓】2023 年至 2025 年不含税运营收入情况、运营支出情况如下表所示：

单位：人民币/万元

运营数据	2025 年	2024 年	2023 年
房屋租赁收入（不含税）	1,225.92	1,258.58	1,267.02
经营成本（不含折旧摊销）	83.05	73.01	59.48
管理费用	5.77	11.79	17.51
税金及附加	65.20	63.61	67.29
运营净收益	1,071.90	1,110.17	1,122.74

5、本次评估物业【仁和公寓】2023 年至 2025 年不含税运营收入情况、运营支出情况如下表所示：

单位：人民币/万元

运营数据	2025 年	2024 年	2023 年
房屋租赁收入（不含税）	2,914.14	2,530.16	2,769.60
经营成本（不含折旧摊销）	230.01	112.81	86.82
管理费用	16.52	35.54	49.12
税金及附加	0.00	1.05	0.00
运营净收益	2,667.61	2,380.76	2,633.66

6、本次评估物业的运营成本及相关税费情况如下：

(1) 运营管理成本：根据《基础设施项目运营管理服务协议》（草稿）约定，按不含税租金收入的 6.8%确定。

(2) 增值税税率：保障性租赁住房个人租户的增值税税率减按 1.5%计算，其他情况增值税税率为 9%，增值税附加税税率为 12%；公共租赁住房免征。

(3) 房产税：保障性租赁住房个人租户从租税率减按 4%，其他情况从租税率为 12%；空置部分房产税税率依据房屋原值的 70%计算、税率为 1.2%，原值为人民币 149,441,960.53 元；公共租赁住房免征。

(4) 印花税：税率为 1‰；公共租赁住房免征。

(5) 城镇土地使用税：缴纳标准为 4.8 元/平方米/年；公共租赁住房免征。

(6) 保险费：【林边公寓】设定为 52,300 元/年；【仁和公寓】设定为 100,000 元/年.

7、根据《厦门住房租赁发展有限公司关于 2025 年市级公共租赁住房项目租金评估结果汇总的通知》（厦房租赁〔2025〕31 号，发布日期 2025 年 12 月 09 日），【仁和公寓】自 2025 年 12 月 09 日，按照新的租金定价标准执行，即：市场租金标准价均以住宅部分第三层作为标准层，仁和公寓含家具家电的租金评估结果为 51.50 元/平方米/月/含税、不含家具家电的租金评估结果为 47.80 元/平方米/月/含税，根据楼层系数调整后的租金水平如下：

租金定价标准	市场租金单价水平 (元/平方米/月/含税)	优惠 30%后租金单价水平 (元/平方米/月/含税)
含家具家电	53.03	37.12
不含家具家电	49.13	34.39

我司自 2025 年 12 月 09 日到期的合同，将按照新的租金定价水平执行。

8、纳入评估范围的标的房地产已完成不动产权登记，权属明确，权属证明文件合法有效；且标的与本次经济行为涉及的标的范围一致，不重复、不遗漏。

9、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

10、所提供的评估情况资料真实、完整。

厦门安居集团有限公司

日期：2026 年 4 月 17 日

估价对象位置示意图

备注：

估价对象一：厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房

估价对象二：厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房

估价对象现状照片

估价对象一：厦门市思明区下堡路 179 号【林边公寓】保障性租赁住房

建筑外观

建筑外观

内部

内部

小区环境

小区环境

估价对象二：厦门市湖里区洪水头东路 152 号、154 号、156 号【仁和公寓】公共租赁住房

建筑外观	建筑外观
内部	内部
内部	内部
小区环境	小区环境

估价委托人营业执照复印件

统一社会信用代码
91110000625909986U

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中国国际金融股份有限公司
类　　型　股份有限公司（中外合资、上市）
法定代表人　陈亮
经营范围　许可项目：证券业务；外汇业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　人民币元 482725.6868 万元
成立日期　1995 年 07 月 31 日
住　　所　北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

登记机关
2025 年 12 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制

仅限用于股份制改制项目 仲量联行2026041115

统一社会信用代码
91110000918666422

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中金基金管理有限公司
类　　型　有限责任公司（法人独资）
法定代表人　李金泽
经营范围　基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　90000 万元
成立日期　2014 年 02 月 10 日
住　　所　北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

登记机关
2026 年 01 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制

仅供委托评估使用

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

专业帮助情况	是否接受专业帮助	没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
	专家（单位）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业帮助内容	——
相关专业意见	是否依据专业意见	本报告没有依据相关专业意见。
	机构（专家）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业意见内容	——

房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

统一社会信用代码

91110108700036979F

营业执照

（副 本）（1-1）

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　李洋洋

经营范围　一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　500万元

成立日期　1998年07月06日

住　　所　北京市朝阳区利泽路23号楼-5至39层101等[2]套内1层101号7层（电梯楼层8层）801B室

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2026年02月24日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。　国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91310106MA1FYF148Y

证照编号：060000000202302150054

营业执照

名　　称　仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

类　　型　有限责任公司分公司（自然人投资或控股）

负 责 人　吴慧兰

成立日期　2018年12月27日

经营范围　一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经营场所　上海市静安区石门一路288号2202室

登记机关　上海市静安区市场监督管理局

2023年02月15日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL AGENCY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机 构 名 称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法 定 代 表 人：李萍萍
（执行事务合伙人）

住 所：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

统一社会信用代码：91110108700036979F

备 案 等 级：一级

证 书 编 号：建房估备字[2015]020 号

有 效 期 限：2024-03-11 至 2027-03-10

发证机关(公章)

二〇二四年三月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师估价资格证书复印件

3

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

上海市房屋查勘局 发证机关

No. 00302270

姓 名 / Full name
韩彦

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
65900119891113482X

注 册 号 / Registration No.
3120180049

执业机构 / Employer
仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-08-25

持证人签名 / Bearer's signature

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司 1101174010165356

6

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

上海市房屋查勘局 发证机关

No. 00296047

姓 名 / Full name
吴慧兰

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
310222197906264621

注 册 号 / Registration No.
3120100030

执业机构 / Employer
仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2026-06-27

持证人签名 / Bearer's signature

JLL SEE A BRIGHTER WAY

北京办公室

北京市
朝阳区针织路 23 号
国寿金融中心
8 层

邮政编码 100026

T+861059221300
F+861059223608

上海办公室

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T+862163933333
F+862163933080

深圳办公室

广东省深圳市
福田区中心四路 1 号
嘉里建设广场第三座
19 楼 1901,1903-04 单元

邮政编码 518048

T+8675588266608
F+8675522638966

广州办公室

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路 6 号
广州周大福金融中心 28 楼 2801-03,2807-08 单元

邮政编码 510623

T+862023388088
F+862023388118

成都办公室

四川省成都市
红星路 3 段 1 号
成都国际金融中心
1 座 29 层

邮政编码 610021

T+862866805091
F+862866805096

香港办公室

香港特别行政区
英皇道 979 号
太古坊一座
7 楼

T+85228465000
F+85221696001

澳门办公室

澳门特别行政区
澳门南湾湖 5A 段
澳门财富中心
16 楼 H 室

T+85328718822
F+85328718800

臻量研发中心

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T+862163933333
F+862163933080

评估及咨询服务部
官方微信公众号

臻量平台
官方微信公众号

RICS TECH PARTNER

RICS中国指定科技合作伙伴
臻量官网 www.zhenliang.com

关于臻量：

本报告的现金流预测及估值模型由臻量提供支持。

臻量平台-RICS 在中国指定的科技合作伙伴，是仲量联行评估咨询服务部自主研发的商业地产估值及现金流解决方案，致力于打造为投资者和地产专业人士提供数字化的商业地产估值服务。自动化搭建收益法估值模型，提升测算效率。

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2026. All Rights Reserved.

附件六、基金合同和托管协议有关情况

附件六 基金合同和托管协议有关情况

第一部分 基金合同摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（一） 基金份额持有人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法并按照基金合同和招募说明书的规定转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1）认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

（7）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（8）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（9）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则；

（10）基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务，拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持不动产基金份额的，应按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（11）基金份额持有人及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第五十六条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

（12）战略投资者持有基金份额需遵守《基金指引》《业务规则》等相关要求，相关特定扩募发售对象持有的扩募基金份额还需遵守《新购入不动产指引》的相关要求；

（13）作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：

1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

3）确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、

账册合同、账户管理权限等；

5）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益；

6）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（14）不动产项目的原始权益人还应当履行《基金指引》《新购入不动产指引》等法规规定的义务。

（15）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（二） 基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理不动产项目；

（4）依照基金合同收取基金管理人的管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（9）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（10）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（11）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于证券所产生的权利；

（12）依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：

1）不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

2）项目公司股东享有的权利；

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问、证券经纪商、做市商或其他为基金提供服务的外部机构；

（16）选择运营管理机构，并依据基金合同解聘、更换运营管理机构；

（17）委托运营管理机构运营管理不动产项目的，派员负责不动产项目财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

（18）基金管理人可以根据投资管理需要，设置本基金运营咨询委员会，关于本基金运营咨询委员会的职权范围、人员构成、议事规则等详见本基金招募说明书；

（19）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及证券交易所有关规则未明确行使主体的权利，包括决定金额（连续 12 个月内累计发生金额）占基金净资产 20%及以下的不动产项目购入或出售事项（不含扩募）、决定不动产基金直接或间接对外借入款项、决定本基金成立后金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（连续 12 个月内累计发生金额）等；

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、非交易过户等业务相关规则；

（21）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务

包括但不限于：

（1）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（2）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜等；

（3）办理基金备案手续；

（4）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（5）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（6）按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，也可根据《基金指引》委托运营管理机构负责部分运营管理职责，但依法应承担的责任不因委托而免除；

（7）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（8）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（9）依法接受基金托管人的监督；

（10）按照法律法规、企业会计准则及中国证监会、中国证券投资基金业协会等相关规定进行资产负债确认计量，编制中期和年度合并及单独财务报表；

（11）编制基金季度报告、中期报告、年度报告与临时报告；

（12）严格按照《基金法》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金

收益；

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；

（17）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（18）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（20）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行义务，如认为基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（22）本基金在扩募发售期间未能达到规定条件的，扩募发售失败，基金管理人应将投资人已交纳款项并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募认购人；

（23）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（24）建立并保存基金份额持有人名册；

（25）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

（26）基金管理人将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

（27）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三） 基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（4）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（5）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（6）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（7）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（8）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互

独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督不动产资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；

（8）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（9）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（10）监督项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（11）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关规定另有规定外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（12）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值；

（13）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（14）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（15）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；

（16）保存基金份额持有人名册；

（17）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（18）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益款项；

（19）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（20）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（22）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（24）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

（一） 基金份额持有人大会召集

1、除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提

议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开。并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（二）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授

权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的50%以上（含50%）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前30日公布提案，在所通知的表决截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（三）表决程序与规则

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除下列第2项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止基金合同；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目购入或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）本基金成立后连续 12 个月内累计发生金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

（9）本基金运作期间内由于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的，但通过原始权益人或其指定第三方申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿或其他方式可使得对应期间项目公司未因此减少收入导致本基金可供分配金额下降的除外。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的书面表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

三、不动产项目的运营管理安排

（一）运营管理机构的基本情况

本基金运作过程中，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责，同时，基金管理人拟委托符合条件的运营管理机构负责部分不动产项目运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。运营管理机构的基本信息、专业资质、人员配备等请参见本基金招募说明书。

（二）运营管理职责安排

基金管理人、项目公司与运营管理机构于运营管理服务协议中明确约定基金管理人与运营管理机构的运营职责范围，具体安排请参见本基金招募说明书。

（三）运营管理服务协议约定的违约责任和赔偿安排

运营管理服务协议当事人一方应就因其违反该协议或未依约履行该协议项下义务而致使其他方和/或其他方投入到项目的员工、代表（以下简称“受偿方”）所遭受的或与之有关的所有损失向其他方和/或其受偿方给予足额赔偿。

由于运营管理机构的违约行为或重大过失导致基金管理人、不动产基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人和/或项目公司有权要求运营管理机构赔偿损失。

若受偿方就相关损失从违约方之外的其他方或其他路径已获得足额赔偿或补偿的（例如根据相关保单已由保险公司进行实际理赔），受限于受偿方不再因违约事项遭受进一步损失，受偿方有权豁免由违约方继续承担损失赔偿责任。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金收益分配原则

1、在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于1次，若基金合同生效不满6个月可不进行收益分配；

2、本基金收益分配方式为现金分红；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违背法律法规及基金合同的规定、且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，基金管理人经与基金托管人协商一致，可在中国证监会允许的条件下调整基金收益的分配原则，不需召开基金份额持有人大会。

本基金连续2年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（二）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（三）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，基金管理人应当至少在权益登记日前 2 个交易日，依照《信息披露办法》《基金指引》的有关规定在规定媒介上公告。

（四）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

五、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

（一）基金费用的种类

1、基金的管理费用；

2、基金的托管费用；

3、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用；

4、基金合同生效后，为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费；

5、与基金相关的仲裁费和诉讼费；

6、基金份额持有人大会费用；

7、基金的证券交易结算费用；

8、基金的银行汇划费用；

9、基金上市费及年费、登记结算费用；

10、基金账户开户费用、维护费用；

11、除上述所列费用以外，不动产基金持有的资产支持专项计划相关的其他所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的部分费用（如有）、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开不动产资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；

12、按照国家有关规定和基金合同约定，可以在不动产基金产品中列支的其他费用。

（二）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、首次发售基金合同生效前的评估费、财务顾问费、会计师费、律师费等相关费用（基金募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

4、基金新购入不动产项目产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用（为新购入不动产项目进行的扩募募集失败时，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付）；

5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（三）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金的管理费用

本基金的管理费用包括固定管理费用及运营管理费用。

（1）固定管理费用

固定管理费用由管理人收取。固定管理费用的计算方法如下：

自本基金 2025 年度第一次扩募基金合同更新生效日（含）起，

$$H = E \times 0.2\% \div 当年天数$$

H 为当日应计提的固定管理费用；

E 在基金扩募发售完成首年为基金扩募募集规模与上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产之和，自基金扩募发售完成后的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。

基金的固定管理费用按日计提、按年支付。自基金扩募发售完成的第二个自然年度起（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的固定管理费用进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的支付频率及账户路径支付。

（2）运营管理费用

运营管理费用由运营管理机构收取。

1）已持有的不动产项目的运营管理费用计提方法、计提标准和支付方式如下：

①基础管理费用

运营管理机构当年应收取的基础管理费用为各个项目公司基础管理费用之和。

每一项目公司的基础管理费用的计算方法如下：

$$F1 = I \times g$$

F1 为每一项目公司当年的基础管理费用；

I为每一项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”），其中“应收账款余额的增加”=“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除，下同；

g 为基础管理费用的费率，计算方式为：

不动产项目	年份	当年营业收入/上年营业收入	基础管理费用的费率
2022 年首发不动产项目	本基金成立至 2023 年 12 月 31 日	/	g = 13.0%
	2024 年 1 月 1 日起（含）	当年营业收入/上年营业收入≥100%	g = 13.0%
		90%≤当年营业收入/上年营业收入＜100%	g = 11.5%

不动产项目	年份	当年营业收入/上年营业收入	基础管理费用的费率
		当年营业收入/上年营业收入＜90%	g = 10.0%

基础管理费用按月计提，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的频率和账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。

②浮动管理费用

运营管理机构当年应收取的浮动管理费用为各个项目公司浮动管理费用之和。

每一项目公司的浮动管理费用的计算方法如下：

$$F2 = \mathrm{Max}\left[(I - T)，0\right] \times 20\%$$

F2 表示每一项目公司当年的浮动管理费用；

I=为每一项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”）；

T=为首发每一项目公司运营收入目标值，计算规则如下：

i）本基金成立当年，T=《可供分配金额测算报告》记载的自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止的“营业收入”×2022 年度运营管理机构实际提供管理服务天数÷275；

ii）2023 年度，T=《可供分配金额测算报告》记载的 2023 年度的“营业收入”；

iii）2024 年度起（含），T=Max[上年度的 I 值，上年度的 T 值]。

浮动管理费用根据年度实际经营情况一次性计提，按年支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付。

2）针对本次新购入的不动产项目，运营管理费计提方法、计提标准和支付方式如下：

①基础管理费用

基础管理费用的计算方法如下：

$$F1 = I \times 13.0\%$$

F1 为拟购入项目公司当年的基础管理费用；

I为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”），其中“应收账款余额的增加”=“期末应收账款余额”-“期初应收账款余额”，但应收账款余额核销金额需剔除，下同。

基础管理费用按月计提，按季支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付，并在当年审计报告出具后根据审计结果调整。

②浮动管理费用

浮动管理费用的计算方法如下：

$$F2 = （I - T） \times 20\%$$

F2 表示拟购入项目公司当年的浮动管理费用；

I 为拟购入项目公司当年审计报告记载的（“营业收入”-“应收账款余额的增加”）；

T 为拟购入项目公司运营收入的目标值，即本次扩募评估报告所记载的项目公司当年运营收入的预测值；

浮动管理费用根据年度实际经营情况一次性计提，按年支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径支付。

特别地，当 I>T 时，当年确认的浮动管理费用金额不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的 2%；当 I＜T 时，将相应扣减当年基础管理费用，扣减上限不超过本次购入的不动产项目当年实际运营收入的 2%。

2、基金的托管费用

本基金托管费用的计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div 当年天数$$

H 为当日应计提的托管费用；

E 在基金扩募发售完成首年为基金扩募募集规模与上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产之和，自基金扩募发售完成后的第二个自然年度起（含）为上一年度合并报表审计报告披露的基金合并净资产。

基金的托管费用每日计提、按年支付。自基金扩募发售完成的第二个自然年度起

（含），在当年首日至上一年度合并报表审计报告出具之日期间，使用上一年度的 E 值进行预提，在上一年度合并报表审计报告出具日根据审计结果，对当年首日至上一年度合并报表审计报告出具日期间已预提的基金托管费进行调整。经基金托管人与基金管理人核对一致，按照约定的账户路径进行资金支付。

上述“（一）基金费用的种类”中第3－12费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中或计划托管人自专项计划财产中支付。

六、基金财产的投资方向和投资比例

（一）投资目标

本基金主要资产投资于不动产资产支持证券并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券、项目公司等载体穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

（二）投资范围及比例

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产投资信托基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动

产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（三）投资限制

1、组合限制

本基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

1）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

2）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（3）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（4）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、维修

改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与本基金合同约定的投资范围保持一致；

（6）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述（2）中规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。关于本基金参与关联交易的相关要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

法律、行政法规或监管部门取消或变更上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准。

（四）借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

1、借款金额不得超过基金净资产的 20%；

2、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3、本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

5、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

七、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本合同约定应经基金份额持有人大会决议通

过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告。

2、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

（二）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1、基金合同期限届满，且未延长基金合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、本基金投资的全部不动产项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；

4、本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

5、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

6、本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

7、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

8、基金合同约定的其他情形；

9、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行会计核算和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

八、争议解决方式

对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国法律（为本基金合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

九、基金合同存放地和投资者取得的方式

基金合同可印制成册，供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正文为准。

第二部分 托管协议摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人：李金泽

设立日期：2014 年 2 月 10 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]97 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 10 亿元[1]

存续期限：持续经营

联系电话：010-63211122

（二）基金托管人

名称：兴业银行股份有限公司（简称：兴业银行）

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

办公地址：上海市浦东新区银城路 167 号

邮政编码：350013

法定代表人：吕家进

成立日期：1988 年 8 月 22 日

批准设立机关和批准设立文号：中国人民银行总行，银复[1988]347 号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2005]74 号

[1] 目前正在办理工商变更相关手续。

组织形式：股份有限公司

注册资本：207.74 亿元人民币

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；代理发行股票以外的有价证券；买卖、代理买卖股票以外的有价证券；资产托管业务；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇业务；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；财务顾问、资信调查、咨询、见证业务；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务；保险兼业代理业务；黄金及其制品进出口；公募证券投资基金销售；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项

目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

如法律法规或监管机构以后允许不动产基金投资其他品种，或对前述投资比例要求进行变更的，基金管理人在履行适当程序后，可以进行相应调整。

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金投资、借款、融资比例进行监督。

（1）本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、不动产资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

（2）本基金除投资不动产资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

1）除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

2）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

（3）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

（4）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

（5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

（6）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述（2）中规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金运作期间，如出现基金合同约定以外的其他情形，导致本基金投资比例不符合投资比例要求的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施使本基金符合相关投资比例要求。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或以变更后的规定为准，但须提前公告，无需经基金份额持有人大会审议。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

（三）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对本托管协议项下的基金投资禁止行为进行监督。基金托管人通过事后监督方式对基金管理人基金投资禁止行为进行监督。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单，并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易，如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。基金管理人可以每半年对银行间债券市场交易对手名单及结算方式进行更新，新名单确定前已与本次剔除的交易对手所进行

但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算。如基金管理人根据市场情况需要临时调整银行间债券市场交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个工作日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷，基金托管人不承担由此造成的任何法律责任及损失。若未履约的交易对手在基金托管人与基金管理人确定的时间前仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人有权向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助与配合。基金托管人根据银行间债券市场成交单对本基金银行间债券交易的交易对手及其结算方式进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手或交易方式进行交易时，基金托管人应及时书面或以双方认可的其他方式提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的相应损失和责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

（五）基金托管人对基金投资银行存款进行监督。

基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。基金管理人应当按照有关法规规定，与基金托管人、存款机构签订相关书面协议。基金托管人应根据相关法规及协议对基金银行存款业务进行监督与核查，严格审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

基金投资银行存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供存款银行名单的，视为基金管理人认可所有银行。

基金管理人对定期存款提前支取的损失由其承担。

（六）基金托管人依据有关法律法规的规定、基金合同和本托管协议的约定对于基金关联交易进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。本基金参与关联交易的具体要求参见基金合同“利益冲突及关联交易”章节。

根据法律法规有关基金从事的关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应事先相互提供符合法律法规及基金合同规定的关联方名单，并确保所提供的关联方名单的真实性、完整性、全面性。基金管理人及基金托管人有责任保管真实、完整、全面的关联交易名单，并负责及时更新该名单。名单变更后基金管理人及基金托管人应及时发送另一方，另一方于 2 个工作日内进行回函确认已知名单的变更。一方收到另一方书面确认后，新的关联交易名单开始生效。

（七）基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对不动产项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（八）基金托管人对本基金资金账户、专项计划资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。基金托管人根据相关约定履行对不动产项目运营收支账户的监督职责，基金管理人或其委托的外部管理机构应当予以配合。

（九）基金托管人监督、复核基金管理人对本基金的投资运作，监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行收益分配、信息披露等。

（十）基金托管人对基金管理人为不动产项目购买足够的保险进行监督。

基金管理人或外部管理机构接受基金管理人委托，按照法律法规的规定并参照行业惯例，为不动产项目购买一种或一系列保险产品。基金管理人需及时向基金托管人提供各不动产项目涉及的所有保险单及保额的计算依据。基金托管人据以监督保额是否充足。

（十一）基金托管人对不动产项目公司借入款项安排的监督

不动产项目公司借入款项前，基金管理人应向基金托管人提供拟签署的《借款合同》草案，《借款合同》草案应当对项目公司借款金额、借款用途作出约定，《借款合同》约

定的借款用途仅限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等。基金托管人同意后，基金管理人负责监督项目公司按照《借款合同》草案签署。如若《借款合同》有实质性修改的，基金管理人应重新提交基金托管人审核，否则不得签署《借款合同》，由此导致的损失基金托管人不予承担。

不动产项目公司借入款项后，如若委托贷款银行/贷款人要求在银行开立放款账户和/或采用受托支付方式放款的，则由委托贷款银行/贷款人根据《借款合同》对放款进行监督。基金管理人向基金托管人提供放款流水，基金托管人据此监督借款用途、借款金额是否符合《借款合同》约定。

如不采取上述模式放款的，则应将“监督账户”作为借入款项的收款账户，由基金托管人根据基金管理人、计划管理人、基金托管人、项目公司四方相关约定对项目公司用款履行监管职责。

（十二）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反《基金法》《运作办法》《公募 REITs 指引》等法律法规、基金合同和本托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。

基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。若基金托管人发现基金管理人发出但未执行的划款指令或依据交易程序已经生效的划款指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当及时通知基金管理人及时纠正。

对于必须于估值完成后方可获知的监控指标或依据交易程序已经成交的划款指令，基金托管人发现该划款指令违反法律法规或者违反《基金合同》约定的，应当及时通知基金管理人。基金管理人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

（十三）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查。

对基金托管人发出的书面提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金

托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、基金合同和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（十四）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即以书面或以双方认可的其他方式通知基金管理人，由此造成的相应损失由基金管理人承担。

（十五）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、基金合同、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整

性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证。

（三）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算资产。不动产基金的债权，不得与原始权益人、基金份额持有人、基金管理人、基金托管人、计划管理人、计划托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同不动产基金的债权债务，不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得互相抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户；监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规和基金合同的约定，保证基金资产在本基金涉及的各层级银行账户内封闭运行。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，独立核算，分账管理，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人按照基金合同和本协议的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的合法合规指令，不得自行运用、处分、分

配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、托管资产开户银行扣收结算费和账户维护费等费用）。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助与配合，但对基金财产的损失不承担相应责任。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等本协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

8、除依据法律法规和基金合同的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应存于基金管理人在具备基金销售业务资格的商业银行或者从事客户交易结算交易资金存管的商业银行等营业机构开立的“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数等条件符合《基金法》、《运作办法》、《公募 REITs 指引》、《新购入不动产项目指引》、基金合同等有关规定后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人开立的基金银行账户，同时在规定时间内，聘请具有符合《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

3、若基金募集期限届满，未能达到基金合同备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜，基金托管人应提供充分协助。

（三）基金银行账户的开立和管理

1、基金托管人为本基金单独开立托管资金账户。托管资金账户的名称应当包含本基金名称，具体名称以实际开立为准。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管资金账户进行。

2、托管资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用本基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

3、托管资金账户的管理应符合有关法律法规的规定。

（四）定期存款账户

基金财产投资定期存款在存款机构开立的银行账户，包括实体或虚拟账户，其预留印鉴应包含基金托管人指定印章。本着便于基金财产的安全保管和日常监督核查的原则，存款行应尽量选择基金托管人经办行所在地的分支机构。对于任何的定期存款投资，基金管理人都必须和存款机构签订定期存款协议，约定双方的权利和义务，该协议作为划款指令附件。该协议中必须有如下条款或意思表示：“存款证实书不得被质押或以任何方式被抵押，并不得用于转让和背书；本息到期归还或提前支取的所有款项必须划至托管资金账户（明确户名、开户行、账号等），不得划入其他任何账户。”如定期存款协议中未体现前述条款，基金托管人有权拒绝定期存款投资的划款指令。在取得存款证实书后，原则上由基金托管人保管证实书正本。基金管理人应该在合理的时间内进行定期存款的投资和支取事宜，若基金管理人提前支取或部分提前支取定期存款，若产生息差（即基金财产已计提的资金利息和提前支取时收到的资金利息差额），该息差的处理方法由基金管理人和基金托管人双方协商解决。

（五）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场登记结算机构的有关规定，以本基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户、资金结算账户，持有人账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

（六）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金管理人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金、交收价差资金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（七）其他账户的开立和管理

不动产项目运营收支账户由运营收支账户开户行负责开立和管理，基金管理人、基金托管人应相互配合，基金托管人按照监管协议约定对款项用途进行监督。

基金托管人和基金管理人应当在开户过程中相互配合，并提供所需资料。基金管理人保证所提供的账户开户材料的真实性和有效性，且在相关资料变更后及时将变更的资料提供给基金托管人。

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规、基金合同及账户监管协议的规定，在基金管理人和基金托管人协商一致后开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、如基金管理人需要以项目公司名义在基金托管人分支机构开立账户的，基金托管人应当予以配合或协调相关分支机构。

3、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（八）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库，也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分

公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，保管凭证由基金托管人持有。有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。属于基金托管人实际有效控制下的资产在基金托管人保管期间因基金托管人原因导致的损坏、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制的资产不承担保管责任。

（九）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金托管人应将该等权属证书及相关文件存放于基金托管人营业机构并按照法律法规和内部控制制度进行妥善保管。

不动产项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件邮寄至基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在项目存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

（十）与基金财产有关的重大合同的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露协议及基金投资业务中产生的重大合同。基金管理人应尽可能保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人和基金托管人应各自妥善保管与基金财产有关的重大合同，保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

五、基金资产净值计算、估值和会计核算

（一）不动产基金的资产净值

1、基金资产总值/基金总资产是指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并及个别财务报表层面计量的总资产。

2、基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并及个别财务报表层面计量的净资产。

3、基金份额净值是按照每个估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算的价值。基金份额净值的计算精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（二）不动产基金的估值日和估值对象

1、本基金的估值日为每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。

2、本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

（三）不动产基金的核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

1、基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第13号》的要求，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业

务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第20号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

2、不动产基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，即以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如不动产项目资产公允价值显著高于账面价值，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

3、基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并决定是否计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

4、不动产资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

5、不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出

合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集不动产证券投资基金运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

6、证券交易所上市的有价证券的估值

对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

7、对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种（另有规定的除外），选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值。

对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值，同时充分考虑发行人的信用风险变化对公允价值的影响。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

8、对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

9、同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

10、银行存款以本金列示，按银行实际协议利率逐日计提利息.

11、债券回购以协议成本列示，按协议商定利率在实际持有期内逐日计提利息。

12、如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

13、相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程

序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

（四）不动产基金的核算及估值程序

1、基金份额净值是按照每个估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

2、基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3、不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，将基金净资产、基金份额净值发送基金托管人，并将不动产项目的资产确认、计量过程的依据提供给基金托管人，基金托管人应复核资产确认、计量过程是否有相关依据，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

（五）基金资产的会计核算、复核完成的时间

基金管理人应不少于每月一次根据上述主要会计原则对个别财务报表的基金资产进行会计核算，并按规定编制合并及个别财务报表，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停核算时除外。基金管理人和基金托管人于每季度进行财务数据核对，基金管理人对基金资产会计核算后，将基金财务指标结果以双方约定的方式发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按约定对外公布。如遇特殊情况，经中国

证监会同意，可以适当延迟计算或公告。

如基金管理人或基金托管人发现基金会计核算违反基金合同订明的会计核算方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

（六）估值错误的处理方式

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（4）根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

（2）错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

（3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿

时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（七）暂停会计核算的情形

1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

3、法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

（八）基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

（九）特殊情况的处理方法

1、基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第12项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

2、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（十）不动产项目的评估

1、不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、不动产项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过3年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

(1)基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

(2)本基金扩募；

(3)提前终止基金合同拟进行资产处置；

(4)不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

(5)对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

3、评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

(1) 评估基础及所用假设的全部重要信息；

(2) 所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

(3) 不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、税金及附加、各项支出等收益情况及其他相关事项；

(4) 不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

(5) 影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

(6) 评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

(7) 调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；

(8) 可能影响不动产项目评估的其他事项。

4、更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（十一）基金的会计政策

1、基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

2、基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；

3、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

4、会计制度执行国家有关会计制度；

5、本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项、其他长期待摊，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

（1）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和建筑物，以及持有并准备增值后转让的土地使用权，以购买日的公允价值作为购置成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入

投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧/摊销。

对投资性房地产的折旧年限、预计净残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合《企业会计准则第3号-投资性房地产》（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）、《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，为了向基金份额持有人提供更可靠、更相关的会计信息，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（2）金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全

部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6、本基金独立建账、独立核算；

7、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

8、基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并确认；

9、基金应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（十二）基金财务报表的编制和复核时间要求

1、报表的编制

基金管理人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

2、报表的复核

基金管理人应及时完成报表编制，将有关报表提供基金托管人复核；基金托管人在收到基金管理人编制的基金财务报表后，应复核报表数据的计算是否有依据。如有异议，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。

基金管理人应留足充分的时间，便于基金托管人复核相关报表及报告，基金托管人复核后应及时向基金管理人确认。

（十三）基金的年度审计

1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

（十四） 基金管理人应在编制中期报告或者年度报告之前及时向基金托管人提供基金业绩比较基准的基础数据和编制结果（如有）。

六、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，保存期限不低于法律法规规定的最低期限。基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不少于法律法规规定的最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将基金持有人名册扫描件送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

七、争议的解决方式

双方当事人同意，因本托管协议而产生的或与本托管协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该机构届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律（为托管协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

八、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与基金合同的规定有任何冲突。

（二）基金托管协议终止出现的情形

1、基金合同终止；

2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金托管业务；

3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；

4、发生法律法规或基金合同规定的终止事项。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行会计核算和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 6 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延。

6、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

本页无正文，为招募说明书附件六《基金合同和托管协议有关情况》的签署页。

中金基金管理有限公司

2016 年 4 月 24 日

附件七、本次发行参与机构的基本情况

附件七、本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

（一）基金管理人概况

1、基本情况

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

法定代表人：李金泽

设立日期：2014 年 2 月 10 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监许可[2014]97 号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币 10 亿元[1]

存续期限：持续经营

联系人：张显

联系电话：010-63211122

公司的股权结构如下：

表 1：基金管理人股权结构

股东名称	持股比例
中国国际金融股份有限公司	100%

[1] 目前正在办理工商变更相关手续。

2、不动产项目投资管理部门概况

中金基金经董事会决议设立创新投资部作为公司一级部门，负责公募 REITs 的研究、投资及运营管理等，主要包括：建立健全公募 REITs 项目投资及运营管理相关制度；组织公募 REITs 方案研究与设计、尽职调查、产品申报等工作；制定并执行公募 REITs 投资管理目标、策略；组织完成公募 REITs 相关底层资产运营管理工作。

中金基金创新投资部已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。

（二）主要人员情况

1、基金管理人董事会成员

李金泽先生，董事长，法学博士，国际金融博士后。历任中国工商银行股份有限公司法律事务部副处长、处长、副总经理；中国工商银行股份有限公司山西省分行党委委员、副行长；中国工商银行股份有限公司法律事务部（消费者权益保护办公室）副总经理（副主任）、国际业务部副总经理；中国民生银行股份有限公司新加坡分行筹备组负责人；民生商银国际控股有限公司首席执行官兼民银资本控股有限公司董事会主席。现任中国国际金融股份有限公司特殊资产部负责人。

严格先生，董事，管理学学士。历任中国国际金融股份有限公司财务部副总经理、执行总经理；中金佳成投资管理有限公司执行总经理；中金资本运营有限公司执行总经理。现任中国国际金融股份有限公司资产托管部负责人、董事总经理；Krane Funds Advisors LLC 董事等。

缪延亮先生，董事，哲学博士。历任国际货币基金组织经济学家；国家外汇管理局中央外汇业务中心首席经济学家；中汇储投资有限责任公司首席经济学家；中国国际金融股份有限公司研究部执行负责人。现任中国国际金融股份有限公司首席策略分析师、资深董事总经理。

华海玥女士，董事，经济学学士。历任中国国际金融股份有限公司销售交易部、融资融券部副总经理，风险管理部副总经理、执行总经理、董事总经理。曾兼任中金浦成投资有限公司风控负责人、中国国际金融股份有限公司监事会办公室执行负责人。现任中国国际金融股份有限公司风险管理部执行负责人、董事总经理；中国国际金融（海外）有限公司董事。

宗喆先生，董事，高级经济师，工商管理硕士。历任中国工商银行股份有限公司山东省分行、总行经理、高级经理、副处长；银华长安资本管理（北京）有限公司（原银华财富资本管理（北京）有限公司）董事总经理；中加基金管理有限公司副总经理、总经理。现任中金基金管理有限公司总经理、财务负责人、上海分公司负责人。

李耀光先生，董事，经济学硕士。历任中国农业银行股份有限公司托管业务部经理，中信证券股份有限公司资产管理部高级经理，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（现“摩根士丹利证券（中国）有限公司”）固定收益部经理和副总裁、全球资本市场部副总裁和执行董事，渤海汇金证券资产管理有限公司资本市场部总经理、金融市场部总经理（兼）、不动产投资管理部总经理（兼）、公司副总经理。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理、深圳分公司负责人。

庞铁先生，独立董事，高级管理人员工商管理硕士。历任中国人民大学第一分校教师；国家经济委员会经济法规局科长；国家经济体制改革委员会生产司、国务院经济体制改革办公室产业司处长；中国电信股份有限公司董事会办公室主任。

李玉泉先生，独立董事，法学博士、研究员，享受国务院“政府特殊津贴”。历任中国人民保险公司办公室副处长、处长，市场开发部处长、副总经理，法律部总经理；中国人民财产保险股份有限公司党委委员、副总裁、合规负责人、上海分公司总经理；中国人民健康保险股份有限公司党委书记、副董事长、总裁；中国人民保险集团股份有限公司党委委员、执行董事、副总裁；和泰人寿保险股份有限公司总经理。现任中华联合保险集团股份有限公司、安联人寿保险有限公司、中国人寿财产保险股份有限公司独立董事等。

卢闯先生，管理学博士。历任中央财经大学会计学院讲师、副教授。现任中

央财经大学会计学院教授、博士生导师，兼任北京掌趣科技股份有限公司、中国同辐股份有限公司、梅花生物科技集团股份有限公司、北京巴士传媒股份有限公司独立董事。

2、基金管理人高级管理人员

宗喆先生，总经理、财务负责人。简历同上。

李耀光先生，副总经理。简历同上。

赖小鹏先生，管理学硕士。历任天弘基金管理有限公司、南方基金管理股份有限公司、工银瑞信基金管理有限公司销售经理，民生加银基金管理有限公司机构二部副总监、总监、总经理助理及上海分公司负责人。现任中金基金管理有限公司副总经理。

耿帅军先生，理学硕士。历任国泰君安证券股份有限公司金融工程分析师；中信证券股份有限公司研究部副总裁、金融工程分析师；中国国际金融股份有限公司研究部执行总经理、金融工程分析师。现任中金基金管理有限公司副总经理、基金经理。

席晓峰先生，工学硕士。历任华夏证券研究所金融工程分析师，上投摩根基金管理有限公司风险管理部风险经理，国泰基金管理有限公司稽核监察部总监助理，中国国际金融股份有限公司资产管理部副总经理，华泰证券（上海）资产管理有限公司合规风控部负责人、合规总监、首席风险官、督察长、副总经理，中金基金管理有限公司副总经理。现任中金基金管理有限公司督察长。

夏静女士，理学硕士。历任普华永道（深圳）咨询有限公司北京分公司风险管理及内部控制服务部经理；中国国际金融股份有限公司公司稽核部高级经理；中金基金管理有限公司风险管理部负责人。现任中金基金管理有限公司首席信息官。

3、基金经理

李耀光先生，经济学硕士，CFA，CPA。简历同上。李耀光先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营经验。

陈涛先生，工学硕士。历任北京全路通信信号研究设计院集团有限公司工程师；国投交通控股有限公司业务发展部高级经理；工银金融租赁有限公司交通金融事业部经理、境内综合租赁业务三部经理；现任中金基金管理有限公司基金经理。陈涛先生具备 5 年以上不动产项目投资或运营经验。

吕静杰女士，经济学学士，CPA。历任信永中和会计师事务所项目经理；招商局公路网络科技控股股份有限公司财务部高级经理；国金基金管理有限公司投资经理，现任中金基金管理有限公司基金经理。吕静杰女士具备 5 年以上不动产项目投资或运营经验。

以上人员均符合《公募 REITs 指引》《基金经理注册登记规则》规定的公募 REITs 基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

4、三名以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员为李耀光先生、陈涛先生和吕静杰女士，具体简历详见本节“3、基金经理”。

5、主要不动产专业研究经验及同类产品或业务的说明

中金基金设有专门的投资研究部门，研究团队中包括具备丰富不动产经验的研究人员，覆盖交通运输、清洁能源、市政、生态环保、园区、租赁住房、消费、文化旅游等领域。

中金基金设有开展不动产基金业务的专门部门创新投资部，团队成员具备丰富的不动产投资管理及运营管理经验。截至 2025 年 9 月 30 日，中金基金共管理 11 只不动产基金，相关产品运作平稳，不存在重大未决风险事项。

6、不动产基金投资决策委员会成员

中金基金设立 REITs 投资决策委员会（以下简称“REITs 投委会”）负责对不动产基金重大事项的审批。根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，属于公司董事会和/或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请公司董事会和/或基金份额持有人大会审议。

中金基金 REITs 投委会成员包括：

李耀光先生，经济学硕士，CFA，CPA。简历同上。

席晓峰先生，工学硕士。简历同上。

夏静女士，理学硕士。简历同上。

闫雯雯女士，管理学硕士。历任泰康资产管理有限责任公司国际投资部信用研究员、信用评估部信用研究员。对房地产、仓储物流等行业有深入研究，并负责境内外公募 REITs 的研究工作。现任中金基金管理有限公司固定收益部执行总经理。

杨海燕女士，法学硕士，历任北京市第二中级人民法院代理审判员、国金基金管理有限公司合规风控部副总经理。现任中金基金管理有限公司监察稽核部负责人。

尚馨芳女士，法学硕士，历任中国国际金融股份有限公司法律合规部分析师、中金基金管理有限公司监察稽核部经理。现任中金基金管理有限公司监察稽核部高级经理。

刘立宇先生，工学硕士，CFA。历任中投发展有限责任公司产品管理部工程管理专员、战略投资部高级分析师、投资主管；西安嘉仁投资管理有限公司投资部投资经理、高级投资经理；天津磐茂企业管理合伙企业（有限合伙）不动产投资部投资经理、投资副总裁。现任中金基金管理有限公司创新投资部负责人。

吕静杰女士，经济学学士，CPA，简历同上。

7、上述人员之间均不存在近亲属关系

（三）基金管理人的职责

1、依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

2、办理基金备案手续；

3、对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；

4、按照基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配收益；

5、进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

6、编制季度报告、中期报告和年度报告；

7、办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

8、按照规定召集基金份额持有人大会；

9、保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；

10、以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

11、依法开展不动产项目尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务；

12、主动运营管理不动产项目；

13、法律法规和中国证监会规定的或基金合同约定的其他职责。

（四）基金管理人的承诺

1、基金管理人承诺遵守相关法律法规和中国证监会有关规定，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反上述规定的行为发生；

2、基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《公募 REITs 基金指引》及其他法律法规的规定，建立健全内部风险控制制度，采取有效措施，防止下列行为的发生：

（1）将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事投资；

（2）不公平地对待管理的不同基金财产；

（3）利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

（4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

（5）侵占、挪用基金财产；

（6）泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（7）玩忽职守，不按照规定履行职责；

（8）法律法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

3、基金管理人承诺严格遵守基金合同，并承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反基金合同行为的发生；

4、基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责；

5、基金管理人承诺不从事其他法律法规规定禁止从事的行为。

（五）基金经理承诺

1、依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大合法利益；

2、不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

4、不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

（六）不动产项目管理部门主要负责人承诺

（一）依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大合法利益；

（二）不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者谋取不当利益；

（三）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（四）不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

（七）基金管理人的内部控制制度

本基金管理人高度重视内部风险控制，建立了完善的风险管理体系和控制体系，从制度上保障本基金的规范运作。

1、公司内部控制的总体目标

（1）保证公司经营运作严格遵守国家有关法律、法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营风格；

（2）防范和化解经营风险，提高经营管理效率，确保经营业务的稳健运行和受托资产的安全完整，实现公司的持续、稳定、健康发展；

（3）确保基金、公司财务和其他信息真实、准确、完整、及时。

2、公司内部控制遵守以下原则

（1）首要性原则：公司将内部控制工作作为公司经营中的首要任务，以保障公司业务的持续、稳定发展；

（2）健全性原则：内部控制工作必须覆盖公司的所有业务部门和岗位，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各项经营业务流程与环节；

（3）有效性原则：通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行；

（4）独立性原则：公司必须在精简的基础上设立能充分满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位，各机构、部门和岗位职能上保持相对独立性；

（5）相互制约原则：公司内部各部门和岗位的设置权责分明、相互牵制，

并通过切实可行的相互制衡措施来消除内部控制中的盲点；

（6）防火墙原则：基金资产与公司资产、不同基金的资产和其他委托资产实行独立运作，严格分离，分别核算；

（7）成本效益原则：公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，力争以合理的控制成本达到最佳的内控效果，保证公司经营管理和基金投资运作符合行业最佳操守；

（8）合法合规性原则：公司内控制度应当符合国家法律、法规、规章和各项规定；

（9）全面性原则：内部控制制度应当涵盖公司经营管理的各个环节，不得留有制度上的空白或漏洞；

（10）审慎性原则：制定内部控制制度应当以审慎经营、防范和化解风险为出发点；

（11）适时性原则：内部控制制度的制定应当随着有关法律法规的调整和公司经营战略、经营方针、经营理念等内外部环境的变化进行及时的修改或完善。

3、公司内部控制的体系

（1）组织架构

公司实行董事会领导下的总经理负责制，建立以客户服务为核心的业务组织架构，依据战略规划和公司发展需要，对各部门进行创设与调整，强调各部门之间合理分工、互相衔接、互相监督。

公司管理层在总经理领导下，认真执行董事会确定的内部控制战略，为了有效贯彻公司董事会制定的经营方针及发展战略，设立了投资决策委员会、风险管理委员会、产品委员会等专业委员会，分别负责基金投资、风险管理、产品相关的重大决策。

公司根据独立性与相互制约、相互衔接原则，在精简的基础上设立满足公司经营运作需要的机构、部门和岗位。各机构、各部门必须在分工合作的基础上，明确各岗位相应的责任和职权，建立相互配合、相互制约、相互促进的工作关系。

通过制定规范的岗位责任制、严格的操作程序和合理的工作标准，使各项工作规范化、程序化，有效防范和应对可能存在的风险。

（2）内控流程

内部控制流程分为事前防范、事中监控与事后完善三个步骤。

1）事前防范主要是指内部控制的相关责任部门与责任人依照内部控制的原则，针对本部门和岗位可能发生的风险制定相应的制度和技术防范措施，并向员工宣导落实；

2）事中监控主要指内部控制的相关职能部门依照适用的制度和防范措施进行全面的监督与检查，降低风险发生的可能性；

3）事后完善主要是指内部控制的相关责任部门对各项制度与业务流程进行持续评估、修订与完善，并推进执行落实。

4、内部控制的主要内容

为确保公司内部控制目标的实现，公司对各环节的经营行为采取一定的控制措施，充分控制相应业务风险。主要包括如下方面：

（1）投资管理业务控制；

（2）市场推广及销售业务控制；

（3）信息披露控制；

（4）信息技术系统控制；

（5）会计系统控制；

（6）监察稽核控制等。

在此基础上，为规范开展不动产基金业务，加强风险管控，实现专业化管理，保护基金份额持有人合法权益，公司根据适用法律法规、自律规则，结合业务实际制订了不动产基金各项制度流程，覆盖不动产基金的投资管理、运营管理、尽职调查管理、风险控制等，为不动产基金的规范设立及运作提供制度基础，明确不动产基金相关的内部控制要求及流程，管控业务风险。

5、内部控制的监督

公司对内部控制的执行过程、效果以及适时性等进行持续的监督。

监察稽核部定期和不定期对公司的内部控制、重点项目进行检查和评价，出具监察稽核报告，报告报公司督察长、总经理、董事会。

必要时，公司股东、董事会、董事会审计委员会、总经理和督察长均可要求公司聘请外部专家就公司内控方面的问题进行检查和评价，并出具专题报告。外部专家可以是律师、注册会计师或相关方面具有专业知识的人士。

在出现新的市场情况、新的金融工具、新技术、新的法律法规等情况，有可能影响到公司基金投资、正常经营管理活动时，董事会下设的审计委员会、风控与合规委员会可以指导监察稽核部对公司的内部控制进行全面的检查，审查其合法、合规和有效性。如果需要做出一定的调整，则按规定的程序对内部控制制度进行修订。

6、基金管理人关于内部控制制度的声明

（1）基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任；

（2）上述关于内部控制的披露真实、准确；

（3）基金管理人承诺将根据市场环境的变化及基金管理人的发展不断完善内部控制制度。

（八）其他事项

中金基金及其全资股东中金公司具有不动产研究经验，专业研究人员充足；中金基金及中金公司具备同类产品或业务投资管理经验。截至 2025 年 9 月 30 日，基金管理人相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

二、基金托管人

（一）基金托管人概况

名称：兴业银行股份有限公司（以下简称“兴业银行”）

注册地址：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

办公地址：上海市银城路 167 号

法定代表人：吕家进

成立时间：1988 年 8 月 22 日

注册资本：207.74 亿元人民币

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基金字[2005]74 号

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；代理发行股票以外的有价证券；买卖、代理买卖股票以外的有价证券；资产托管业务；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇业务；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；财务顾问、资信调查、咨询、见证业务；经中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务；保险兼业代理业务；黄金及其制品进出口；公募证券投资基金销售；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）基金托管人发展概况及财务状况

兴业银行成立于 1988 年 8 月，是经国务院、中国人民银行批准成立的首批股份制商业银行之一，总行设在福建省福州市，2007 年 2 月 5 日正式在上海证券交易所挂牌上市（股票代码：601166），注册资本 207.74 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，兴业银行资产总额达到 11.09 万亿元，较上年末增长 5.58%。开业

三十多年来，兴业银行始终坚持“真诚服务，相伴成长”的经营理念，致力于为客户提供全面、优质、高效的金融服务。

（三）基金托管人托管业务部的部门设置及员工情况

兴业银行股份有限公司总行设资产托管部，下设综合管理处、证券基金处、信托保险处、理财私募处、需求支持处、稽核监察处、投资监督处、运行管理处，共有员工 100 余人，业务岗位人员均具有基金从业资格。

兴业银行已组建 9 人服务团队，专业服务不动产领域托管产品。其中，部门负责人高层管理人员 1 人，副处长以上中层管理人员 3 人，相关岗位主管 2 人、部门业务骨干 3 人。全部团队成员都具有 10 年以上相关领域工作经历，直接或间接参与了大部分兴业银行的不动产类产品的托管模式设计、合同审核、产品运营工作，兴业银行资产托管部不动产基金托管业务主要人员情况如下：

姓名	职务	个人简历
刘晓春	副总经理	刘晓春先生，硕士研究生，毕业于郑州大学经济法专业，取得郑州大学法律专业硕士学位。具有 22 年金融从业经历，1994 年 7 月至 2005 年 7 月就职于中国燕兴郑州公司、工商银行郑州华信支行、中国光大银行上海分行、广东发展银行上海分行；2005 年 7 月至今，就职于兴业银行，曾先后任职于资金营运中心、同业金融部，2021 年 8 月 6 日起担任兴业银行资产托管部副总经理。
何欣	证券基金处处长	何欣女士，硕士研究生，毕业于复旦大学，2002 年起任职于兴业银行上海分行，2008 年起就职于兴业银行资产托管部，现任兴业银行资产托管部证券基金处处长。具有超过 20 年金融从业经历，在资产托管运营、清算、营销等领域具有丰富经验。
卢圆圆	投资监督处处长	卢圆圆女士，硕士研究生，毕业于荷兰鹿特丹大学，2009 年起任职于兴业银行资产托管部,现任兴业银行资产托管部投资监督处处长。具有 15 年金融从业经验，在各类资管产品的的法律合规、风险管理等方面具有丰富经验。
吴玉婷	投资监督处法务专员	吴玉婷女士，硕士研究生，毕业于武汉大学法学院，现任兴业银行资产托管部投资监督处法务经理，具有超过 13 年金融或托管从业经历，在各类资产管理产品托管领域具有丰富的法律工作经验。
林诗琪	投资监督处文本岗	林诗琪女士，硕士研究生学历，毕业于厦门大学金融学专业、美国布兰迪斯大学国际经济金融学专业。2021 年至今，主要负责兴业银行总行各类托管产品合同审核，在产品设计、文本审核上有着较为丰富的经验。
王志华	运行管理处处长	王志华女士，硕士研究生学历，毕业于南京大学数量经济专业，现任兴业银行资产托管部运行管理处处长。曾就职于中国工商银行资产托管部上海分部，曾负责基金清算、企业年金、集合理财和委托资产的会计核算和估值工作；现就职于兴业银行资产托管部运行管理处处长，主要负责托管业务各项系统研发需求及管理的工作，具

姓名	职务	个人简历
		有超过 15 年金融托管从业经历，在各类资产管理产品托管领域具有丰富经验。
孙懿婷	运行管理处核算主管	孙懿婷女士，毕业于上海外国语大学，现任兴业银行资产托管部运行管理处主管经理。2004 年起曾分别就职于安永华明会计师事务所、英国石油、梅塞尔格里斯海姆投资有限公司，先后担任高级审计师、财务分析等岗位，具有超过 13 年托管从业经历，在会计估值领域具有丰富经验。
季元劼	运行管理处核算管理岗	季元劼先生，毕业于上海对外贸易大学国际经济与贸易专业，现任兴业银行资产托管部运行管理处业务管理岗。2007 年起任职于兴业银行资产托管部，从事托管运营相关工作，具有超过 15 年金融或托管从业经历，在核算估值领域具有丰富经验。
刘明辉	运行管理处清算主管	刘明辉先生，毕业于上海财经大学会计学专业，研究生学历。现任兴业银行资产托管部运行管理处主管经理。2010 年起曾分别任职于毕马威华振会计师事务所和交通银行股份有限公司，先后担任高级审计师和基金核算会计职务，具有超过 15 年金融或托管从业经历，在托管核算和清算领域具有丰富经验。

从岗位职责上划分，由部门副总经理统筹负责；营销团队负责项目前期接洽，参与产品设计，内外部沟通协调，进度把控；合规团队及投资监督团队负责参与项目整体结构设计、文本合规性把控、信息披露、投资监督服务等；运营服务团队，包括核算人员和清算人员，负责项目前期测试、产品上线、产品运营工作。

（四）托管业务经营情况

兴业银行于 2005 年 4 月 26 日取得基金托管资格，基金托管业务批准文号：证监基金字[2005]74 号。截至 2025 年 12 月 31 日，兴业银行共托管证券投资基金 883 只，托管基金的基金资产净值合计 29,120.24 亿元，基金份额合计 25,214.35 亿份。产品类别涵盖了公募基金、信托产品、券商产品、保险产品和账户监管等，具备承接各类形式不动产类资管产品的丰富经验、敏锐捕捉市场动态的业务能力以及应对各类复杂产品结构的成熟方案。

（五）基金托管人内部风险控制制度

1、内部控制目标

严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和行内有关管理规定，守法经营、规范运作、严格监察，确保业务的稳健运行，保证基金资产的安全完

整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时，保护基金份额持有人的合法权益。

2、内部控制组织结构

兴业银行基金托管业务内部风险控制组织结构由兴业银行总行内部控制委员会、总行风险管理部门、总行审计部、总行资产托管部、总行运营管理部及分行托管运营机构共同组成。各部门和内部业务处室在各自职责范围内实施具体的风险控制措施。

3、内部风险控制原则

兴业银行资产托管业务内部控制贯彻以下原则：1）全面性原则：内部控制贯穿资产托管业务的全过程，覆盖各项业务和产品，以及从事资产托管业务的各机构和从业人员；2）重要性原则：内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要业务事项和高风险领域；3）独立性原则：开展托管业务的部门和岗位的设置应权责分明、相对独立、相互制衡；4）审慎性原则：内控与风险管理必须以防范风险，保证托管资产的安全与完整为出发点，“内控优先”，“制度优先”，审慎发展兴业银行资产托管业务；5）制衡性原则：内部控制应当在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率；6）适应性原则：内部控制体系应同所处的环境相适应，以合理的成本实现内控目标，内部制度的制订应当具有前瞻性，并应当根据国家政策、法律及经营管理的需要，适时进行相应修改和完善，内部控制存在的问题应当能够得到及时反馈和纠正；7）成本效益原则：内部控制应当权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

4、内部控制制度及措施

兴业银行建立了完善的资产托管业务制度和《兴业银行资产托管业务内部控制管理办法》、《兴业银行资产托管业务稽核监控管理办法》等托管业务风险内控制度，涵盖印章管理、内控稽核和风险管理、业务准入管理、营销管理、合同管理、运营管理、科技需求管理等方面，执行兴业银行风险管理三道防线的管理要求，加强前端风险控制，构建了全面的业务风险防控体系。

（1）制度建设：建立了明确的岗位职责、科学的业务流程、详细的操作手

册、严格的人员行为规范等一系列规章制度。

（2）建立健全的组织管理结构：前后台分离，不同部门、岗位相互牵制。

（3）风险识别与评估：稽核监察处指导业务处室进行风险识别、评估，制定并实施风险控制措施。

（4）相对独立的业务操作空间：业务操作区相对独立，实施门禁管理和音像监控。

（5）人员管理：进行定期的业务与职业道德培训，使员工树立风险防范与控制理念，并签订承诺书。

（6）应急预案：制定完备的《应急预案》，并组织员工定期演练；建立异地灾备中心，保证业务不中断。

（六）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

基金托管人负有对基金管理人的投资运作行使监督权的职责。根据《基金法》、《运作办法》、《公募 REITs 基金指引》、基金合同及其他有关规定，基金托管人对基金的投资对象和范围、投资组合比例、投资限制、费用的计提和支付方式、基金会计核算、基金资产估值和基金净值的计算、收益分配、申购赎回以及其他有关基金投资和运作的事项，对基金管理人进行业务监督、核查。

基金托管人发现基金管理人有违反《基金法》、《运作办法》、《公募 REITs 基金指引》、基金合同和有关法律法规规定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应及时核对并以书面形式对基金托管人发出回函。在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，立即报告中国证监会，同时，通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

基金托管人发现基金管理人的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当拒绝执行，立即通知基金管理人，并及时向中国证

监会报告。

基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即通知基金管理人，并及时向中国证监会报告。

三、其他参与机构

（一）资产支持证券管理人

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：姜玮怡，杨奔，魏炜，张红莲，潘美伶

联系电话：010-65051166

（二）基金份额发售机构

1、场外销售机构

（1）直销机构（直销柜台）

名称：中金基金管理有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 B 座 43 层

法定代表人：李金泽

电话：010-63211122

传真：010-66159121

联系人：张显

客户服务电话：400-868-1166

网站：www.ciccfund.com

（2）其他销售机构

其他销售机构详见基金管理人届时发布的变更或增减销售机构的相关发售文件。

2、场内销售机构

（1）本基金的场内销售机构为具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位（具体名单可在上海证券交易所网站查询）。

（2）本基金募集结束前获得基金销售资格的上海证券交易所会员单位可新增为本基金的场内销售机构。

（三）注册登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

成立日期：2001 年 03 月 21 日

电话：010-59378835

传真：010-59378839

法定代表人：于文强

联系人：朱立元

（四）律师事务所

名称：北京天达共和律师事务所

事务所负责人：汪冬

住所：北京市朝阳区东三环北路 8 号 4 号楼 22~25 层

办公地址：北京市朝阳区东三环北路 8 号亮马河大厦 20 层

联系人：张璇

联系电话：010-65906639

（五）会计师事务所

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：黄锦辉

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

办公地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

传真：010-85886690

联系人：王金波

联系电话：010-85886680

（六）资产评估机构

名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李萍萍

住所：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

办公地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8 层 801 室

联系人：吴慧兰

联系电话：010-56108200

本页无正文，为招募说明书附件七《本次发行参与机构的基本情况》的签署页。

中金基金管理有限公司

2026 年 4 月 24 日