汇添富上海地产租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
2026 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：汇添富基金管理股份有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

签署日期：2026 年 11 月 4 日

重要提示

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2025 年 3 月 4 日证监许可〔2025〕393 号《关于准予汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》注册募集。本基金的基金合同于 2025 年 3 月 21 日生效。

根据中国证监会【】年【】月【】日证监许可【】号【《关于准予汇添富上海地产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【】年【】月【】日【】号【《关于对汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更无异议的函》】，本基金就扩募并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。

【】年【】月【】日，【《关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金【】年度第一次扩募并新购入不动产项目的议案》】经汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金份额持有人大会决议通过并生效，并于【】年【】月【】日向中国证监会备案。自修改后的基金合同生效之日起（具体以基金管理人届时公告载明的基金备案手续获得书面确认的日期为准），原基金合同自同日起失效，本基金正式完成变更，本基金当事人将按照修订后的基金合同享受权利并承担义务。

本基金经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册及后续扩募并新购入不动产项目的变更注册，上海证券交易所同意本基金的基金份额（含扩募份额）的上市，并不表明其对本基金的投资价值和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

基金管理人保证《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 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”）的内容真实、准确、完整。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，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%。

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。

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。

不动产基金采取封闭式运作，不开放申购（由于基金扩募引起的申购除外）与赎回，在上海证券交易所上市，场外份额持有人需将基金份额转托管至场内才可卖出或申报预受要约。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、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。本基金运作期间发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动风险，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

本招募说明书“基金的投资”章节中有关“风险收益特征”的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行“销售适当性风险评价”，不同的销售机构采用的评价方法也不尽相同，因此销售机构的基金产品“风险等级评价”与“基金的投资”章节中“风险收益特征”的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

不动产项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产资产评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书，确认已了解本基金产品特征及主要风险。基金管理人提醒投资者遵循基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况导致的投资风险，由投资者自行负担。

投资有风险，投资者根据所持有份额享受基金的收益，但同时也要承担相应的投资风险。投资者拟认购基金时应认真阅读本招募说明书、基金合同、基金产

品资料概要等信息披露文件，审慎判断相关风险，熟悉不动产基金相关规则，根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等判断基金是否和投资者的风险承受能力相适应，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，自主判断基金的投资价值，理性判断市场，谨慎作出投资决策。

本基金本次扩募发售概况如下：

基金名称	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
不动产项目名称	璟耀项目、璟博项目
募集规模	36.565 亿元
上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	汇添富基金管理股份有限公司
基金托管人	中国银行股份有限公司
资产支持证券管理人	汇添富资本管理有限公司
财务顾问	无
原始权益人	上海地产房屋租赁有限公司
运营管理机构	上海城方租赁住房运营管理有限公司
招募说明书签署日期	2026 年 11 月 4 日

目录

重要提示 1
目录 4
绪言 6
释义 8
第一章 招募说明书概要及风险因素 26
第一节 招募说明书概要 26
第二节 风险因素 44
第二章 不动产项目 66
第一节 不动产项目概况 66
第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析 177
第三节 原始权益人 243
第四节 运营管理机构 259
第五节 存在重要影响的其他事项 284
第三章 资产评估与现金流测算 285
第一节 资产评估 285
第二节 现金流测算分析 320
第四章 治理机制与运营管理安排 340
第一节 不动产基金治理机制 340
第二节 运营管理安排 355
第五章 不动产基金 382
第一节 本次发行参与机构的基本情况 382
第二节 不动产基金的交易安排 386
第三节 关联交易与利益冲突 400

第四节 基金运作 417
第五节 其他事项 429
第六章 附件 432

绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国民法典》《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》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修改）》（以下简称“《基金指引》”）、《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）》（以下简称“《不动产基金业务办法》”）、《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“《扩募及新购入不动产指引》”）、《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 4 号——审核程序（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）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《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）》《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指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《中国证监会、国家发展改革委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》《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》和其他有关法律法规及监管政策以及《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》编写。

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

本招募说明书内容包括不动产基金、不动产项目以及基金合同的重要内容。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。基金投资人自依据基

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，并按照《基金法》《基金指引》、基金合同以及其他有关规定享有权利、承担义务。投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应当详细查阅基金合同。

本基金按照中国法律法规成立并运作，若基金合同、招募说明书的内容与届时有效的法律法规的强制性规定不一致，应当以届时有效的法律法规的规定为准。

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、与基金、专项计划、项目公司相关的定义

（一）基金层面涉及的主要定义

1. 本基金/不动产基金：指汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

2. 基金管理人/汇添富基金：指汇添富基金管理股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

3. 基金托管人/中国银行：指中国银行股份有限公司，或根据基金托管协议任命的作为基金托管人的继任机构。

4. 原始权益人/地产房屋租赁：指不动产基金持有的不动产项目公司及不动产项目的原所有权人，本基金首次发售及本次扩募发售时，指上海地产房屋租赁有限公司。

5. 运营管理机构/城方公司：指根据《基金指引》第三十九条的规定，按照运营管理服务协议的约定提供不动产项目运营管理服务的机构。本基金首次发售及本次扩募发售时，系指上海城方租赁住房运营管理有限公司。

6. 地产住发：指上海地产住房发展有限公司，持有地产房屋租赁 100%的股权，系地产房屋租赁的控股股东。

7. 上海地产集团：指上海地产（集团）有限公司，持有地产住发 100%的股权，系地产房屋租赁穿透后的实际控制人。

8. 参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、律师事务所、会计师事务所、财务顾问等专业机构。

9. 评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构及其继任机构。就本次扩募而言，系指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。

10. 律师事务所/法律顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所及其继任机构。就本次扩募而言，系指北京市汉坤律师事务所。

11. 会计师事务所/审计机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所及其继任机构。就本次扩募而言，系指立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

12. 税务机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供税务咨询服务的税务事务所及其继任机构。就本次扩募而言，系指上海德勤税务师事务所有限公司。

13. 流动性服务商：指为不动产基金提供双边报价等服务的专业机构。

14. 首次发售：指本基金依法进行首次发行募集资金。就本基金而言，本基金首次发售募集资金投资于汇添富资本管理有限公司设立的汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划全部资产支持证券，并通过资产支持证券持有已持有项目公司 100%股权，进而取得已持有不动产项目全部所有权或经营权利。

15. 扩募发售：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、经基金份额持有人大会表决通过后，基金通过新募集资金并将募集资金用于拟购入不动产项目等相关法律法规允许的用途。

16. 本次扩募：指本基金将扩募发售募集的资金投资于汇添富资本管理有限公司设立的汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划全部资产支持证券，通过该资产支持证券持有拟购入项目公司 100%股权，并取得拟购入不动产项目的全部所有权或经营权利。

17. 基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，包括首次发售及扩募发售，具体详见基金份额发售公告。

18. 首次募集基金合同生效日：指基金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完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期，本基金首次募集基金合同生效日为 2025 年 3 月 21 日。

19. 修改后的基金合同生效日：就本次扩募而言，系指不动产基金变更注册或扩募程序完成后基金管理人相关公告载明的基金备案手续获得书面确认的日期。

20. 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。

21. 存续期/基金封闭期/封闭期：指初始基金合同生效日（即 2025 年 3 月 21 日）起 65 年，但基金合同另有约定的除外。

22. 基金合同/《基金合同》：指《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该合同的任何有效修订、补充或更新。为免疑义，包括就本基金进行本次扩募而对基金合同进行的有效修订和补充。

23. 基金托管协议/《基金托管协议》：指《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。为免疑义，包括就本基金进行本次扩募而对基金托管协议进行的有效修订和补充。

24. 运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：指基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司签订的《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》及对该等协议的任何有效修订、补充或更新。

25. 招募说明书/《招募说明书》：指《汇添富上海地产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。就本次扩募而言，系指《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新。

26. 基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者。

27. 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。

28. 基金份额发售公告：指《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及对该发售公告的任何有效修订、补充或更新。

29. 基金产品资料概要：指《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新。

30. 上市交易公告书：指《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

31. 基金份额询价公告：指《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

32. 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。

33. 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。

34. 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。

35. 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》（包括其不时修订）及相关法律法规规定，经中国证监会批准，使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者。

36. 人民币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》（包括其不时修订）及相关法律法规规定，经中国证监会批准，使用来自境外的人民币资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者。

37. 战略投资者：指符合国家法律、法规，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资者配售协议的投资者。

38. 向原持有人配售：指基金扩募发售时，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。

39. 公开扩募：指基金扩募发售时，向不特定对象募集资金，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；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。

40. 定向扩募：指基金扩募发售时，向符合基金份额持有人大会决议规定的条件的发售对象募集资金，每次发售对象不超过 35 名。

41. 定向扩募发售对象：指认购并获得本次向特定对象发售基金的法人、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。

42. 持有份额不低于 20%的第一大基金持有人：指不动产基金持有人及其关联方、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。

43. 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决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于《扩募及

新购入不动产指引》第四十八条第二款规定情形的，定价基准日可以为本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。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%。

44. 不动产基金交易均价：指定价基准日前特定交易日不动产基金交易总金额/定价基准日前特定交易日不动产基金交易总份额。

45. 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。

46. 销售机构：指汇添富基金管理股份有限公司以及符合《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办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国结算认可的上海证券交易所会员单位。

47. 场外：指通过上交所交易系统外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

48. 场内：指通过上交所交易系统内具有基金销售业务资格的会员单位通过上交所系统进行基金份额认购以及上市交易的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

49. 会员单位/场内证券经营机构：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国结算认可的上海证券交易所会员单位。

50. 登记机构/中证登/中国结算：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。

51. 登记业务：指中国结算相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、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。

52. 登记结算系统：指中国结算开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下。

53. 证券登记结算系统：指中国结算上海分公司证券登记结算系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

54. 不动产基金资金账户：指基金托管人根据基金合同、相关法律法规、业务规则为本基金投资所需而开立、管理的专用资金账户。

55. 不动产项目运营收支账户/监管账户：指监管银行根据基金合同、相关法律法规、业务规则为不动产项目公司开立的，专门用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如涉及）、收取不动产项目运营收入、收取不动产项目处置收入及其他基金管理人认可的款项，并根据《监管协议》的约定对外支付相关费用和支出的人民币资金账户。

56. 开放式基金账户/场外基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国结算注册的开放式基金账户，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。

57. 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、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户。

58. 场内证券账户：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立的上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户。

59. 募集资金专户：指资产支持证券管理人开立的专用于专项计划发行期接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

60. 认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同、招募说明书及相关公告的规定申请购买基金份额的行为。

61. 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。

62. 系统内转托管：指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）之间或证券登记结算系统内不同会员单位（席位或交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

63. 跨系统转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在证券登记结算系统内某会员单位（席位或交易单元）与登记结算系统内的某销售机构（网点）之间进行转托管的行为。

64. 基金可供分配金额：指在基金合并财务报表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的公允价值变动损益、折旧与

摊销，同时应当综合考虑不动产项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素；具体法律法规另有规定的，从其规定。

65. 基金收益：指基金投资所得资产支持证券分配收益、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。

66. 基金资产总值/基金总资产：指基金合并财务报表层面计量的基金总资产，包括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）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他资产的价值总和。

67. 基金资产净值/基金净资产：指基金资产总值减去基金负债后的价值，以合并口径计算。

68. 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。

69. 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。

70. 估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露合并财务报表的资产负债表日，估值日包括每自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

71. 市场调研报告/《市场调研报告》：指评估机构出具的《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金市场调研报告》。

72. 可供分配金额测算报告/《可供分配金额测算报告》：基金管理人根据《基金指引》及《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》，编制的可供分配金额测算报告。本次扩募发行时，指自 2026 年 7 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”）的可供分配金额测算报告。

73. 可供分配金额测算审核报告/审核报告：指立信会计师事务所（特殊普通合伙）就基金管理人编制的可供分配金额测算报告进行审核，并出具的编号为信会师报字[2026]第 ZA25682 号的《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年 7-12 月及 2027 年度可供分配金额测算审核报告》。

（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/专项计划：系指根据《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》及其他法律法规的规定，由汇添富资本管理有限公司作为资产支持证券管理人设立的汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划、汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划，以及本基金存续期内可能投资的汇添富资本管理有限公司设立的资产支持专项计划。

2. 1 号专项计划：指汇添富资本设立并管理的汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划。

3. 2 号专项计划：指汇添富资本设立并管理的汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划。

4. 不动产资产支持证券/资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，依据《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，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以不动产资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产项目财产或财产权益份额的有价证券。

5. 1 号资产支持证券：指汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券。

6. 2 号资产支持证券：指汇添富资本设立并管理的汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券。

7. 资产支持证券管理人/计划管理人/汇添富资本：指专项计划及资产支持证券的管理人，为汇添富资本管理有限公司。

8. 资产支持证券托管人/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人，为中国银行股份有限公司上海市分行。

9. 监管银行：指根据《监管协议》担任监管银行的中国银行股份有限公司上海市分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

10. 资产支持证券投资者：指按照《计划说明书》《认购协议》的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给计划管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的人，即不动产基金。

11. 不动产资产支持证券持有人/资产支持证券持有人：指合法持有资产支持证券的投资者。不动产资产支持证券持有人享有专项计划收益，承担专项计划资

产风险。专项计划全部不动产资产支持证券由基金管理人（代表不动产基金）持有。

12. 计划说明书/《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。就本基金投资的专项计划而言，系指《1 号专项计划说明书》和《2 号专项计划说明书》的合称。

13. 《1 号专项计划说明书》：指计划管理人签署的《汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号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。

14. 《2 号专项计划说明书》：指计划管理人签署的《汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号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。

15. 标准条款/《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标准条款，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。就本基金投资的专项计划而言，系指《1 号专项计划标准条款》和《2 号专项计划标准条款》的合称。

16. 《1 号专项计划标准条款》：指计划管理人为规范 1 号专项计划的设立和运作而制订的《汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号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。

17. 《2 号专项计划标准条款》：指计划管理人为规范 2 号专项计划的设立和运作而制订的《汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号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。

18. 认购协议/《认购协议》：指计划管理人与资产支持证券投资者签署的认购资产支持证券份额的协议，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。就本基金投资的专项计划而言，系指《1 号专项计划认购协议》和《2 号专项计划认购协议》的合称。

19. 《1 号专项计划认购协议》：指计划管理人与 1 号资产支持证券投资者签署的《汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号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。

20. 《2 号专项计划认购协议》：指计划管理人与 2 号资产支持证券投资者签署的《汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号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。

21. 资产管理合同：《计划说明书》《标准条款》《认购协议》一同构成资产支持证券管理人与资产支持证券投资者之间的资产管理合同。

22. 资产支持证券托管协议/《资产支持证券托管协议》：指计划管理人与计划托管人就专项计划资金托管事宜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。就本基金投资的专项计划而言，系指《1 号专项计划托管协议》和《2 号专项计划托管协议》的合称。

23. 《1 号专项计划托管协议》：指计划管理人与计划托管人签署的《汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号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。

24. 《2 号专项计划托管协议》：指计划管理人与计划托管人签署的《汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号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。

25. 项目公司股权转让协议/《项目公司股权转让协议》：指不动产基金为取得不动产项目完全所有权或经营权利而由计划管理人（代表专项计划）与原始权益人以及项目公司签订的《项目公司股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

26. 《已持有项目公司股权转让协议》：指计划管理人（代表 1 号专项计划）与原始权益人及已持有项目公司就转让已持有项目公司股权签署的《上海尚淦实业有限公司股权转让协议》和《上海华辙实业有限公司股权转让协议》。

27. 《拟购入项目公司股权转让协议》：指计划管理人（代表 2 号专项计划）与原始权益人及拟购入项目公司就转让拟购入项目公司股权签署的《上海尚淙实业有限公司股权转让协议》和《上海尚泊实业有限公司股权转让协议》。

28. 项目公司借款协议/《项目公司借款协议》：指计划管理人（代表专项计划）分别与各项目公司签署的《项目公司借款协议》的合称，及对该等协议的任何有效修改或补充。

29. 《已持有项目公司借款协议》：指计划管理人（代表 1 号专项计划）与已持有项目公司签署的《上海尚淦实业有限公司借款协议》和《上海华辙实业有限公司借款协议》。

30. 《拟购入项目公司借款协议》：指计划管理人（代表 2 号专项计划）与拟购入项目公司签署的《上海尚淙实业有限公司借款协议》和《上海尚泊实业有限公司借款协议》。

31. 监管协议/《监管协议》：指基金管理人、计划管理人、监管银行分别与各项目公司签署的《监管协议》的合称，及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

32. 《已持有项目公司监管协议》：指基金管理人、计划管理人、监管银行与已持有项目公司签署的《上海尚淦实业有限公司资金监管协议》和《上海华辙实业有限公司资金监管协议》。

33. 《拟购入项目公司监管协议》：指基金管理人、计划管理人、监管银行与拟购入项目公司签署的《上海尚淙实业有限公司资金监管协议》和《上海尚泊实业有限公司资金监管协议》。

34. 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《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《专项计划托管协议》《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》和《监管协议》。

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

36. 专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

37. 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。

38. 专项计划账户/专项计划托管账户：指资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人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、接收回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行基础资产追加投资、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

39. 专项计划设立日：指专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的募集规模的 100%，并完成对专项计划募集资金专户内认购资金的验资，

且认购资金划转至专项计划账户后，由资产支持证券管理人宣布专项计划成立之日。

40. 专项计划终止日：指专项计划出现《标准条款》约定的终止事件之日。

41. 专项计划存续期间：系指专项计划设立日（含该日）起至专项计划清算分配完毕之日（含该日）的期间。

42. 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）即成为项目公司股权的所有权人，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。

43. 交割基准日：指交割日前一日。

44. 基础资产：系指由原始权益人原持有并转让给专项计划的项目公司的100%股权。专项计划扩募后，还包括扩募基础资产。

45. 基础资产追加投资：指专项计划受让取得基础资产后对基础资产进行的追加投资，包括但不限于向项目公司提供借款、增资款（如有）及其他投资等。

46. 扩募基础资产：指专项计划在扩募设立日将扩募取得的募集资金进行对外投资所获得的专项计划财产及其对应权利，具体类型及范围以专项计划扩募时的实际情况为准。

47. 专项计划扩募：指在专项计划存续期内，由资产支持证券管理人根据《标准条款》第十八条的约定在资产支持证券原有存续规模的基础上向投资者另行发行资产支持证券的情形。

48. 专项计划费用：指资产支持证券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。

49. 认购资金：指在专项计划发行期，投资者为认购资产支持证券而向资产支持证券管理人交付的资金。

50. 资产支持证券认购：系指投资者在专项计划设立或扩募时交付认购资金购买资产支持证券的行为。基金管理人（代表不动产基金）拟作为资产支持证券投资者在专项计划设立时认购专项计划的全部资产支持证券份额。

51. 回收款：指专项计划在专项计划存续期间取得各类收入。

（三）不动产项目层面涉及的主要定义

1. 不动产项目公司/项目公司：指持有不动产项目完全所有权或经营权利的公司。就本基金而言，指已持有项目公司和拟购入项目公司的合称。

2. 已持有项目公司：指不动产基金首次发售时，通过投资 1 号专项计划持有的项目公司，具体指上海尚淦实业有限公司（以下简称“尚淦实业”）和上海华辙实业有限公司（以下简称“华辙实业”）的合称。

3. 拟购入项目公司：指不动产基金扩募发售时，通过投资 2 号专项计划持有的项目公司，具体指上海尚淙实业有限公司（以下简称“尚淙实业”）和上海尚泊实业有限公司（以下简称“尚泊实业”）的合称。

4. 标的股权：系指拟购入项目公司 100%股权。

5. 已持有项目公司股权：系指计划管理人（代表 1 号专项计划）直接或间接持有的已持有项目公司 100%股权。

6. 拟购入项目公司股权：系指计划管理人（代表 2 号专项计划）直接或间接持有的拟购入项目公司 100%股权。

7. 标的债权：系指《项目公司借款协议》项下资产支持证券管理人（代表专项计划）对项目公司享有的借款债权。

8. 已持有项目公司借款债权：系指计划管理人（代表 1 号专项计划）依据《已持有项目公司借款协议》直接对已持有项目公司享有的借款债权。

9. 拟购入项目公司借款债权：系指计划管理人（代表 2 号专项计划）依据《拟购入项目公司借款协议》直接对拟购入项目公司享有的借款债权。

10. 不动产项目：指不动产基金所投资的符合《基金指引》的底层不动产项目。

11. 已持有不动产项目：指不动产基金首次发售时，通过投资 1 号专项计划持有的底层资产，具体指尚淦实业合法持有的坐落于上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号的虹桥商务区 G1MH-0001 单元 III-T01-A02-02 地块租赁住房项目（以下简称“虹桥项目”）及华辙实业合法持有的坐落于上海市闵行区南江洲路 55 号、91 号、125 号的闵行区浦江社区 02 单元（MHPO-1302）浦江世博家园一街坊 2、3、4 号楼改建租赁住房项目（以下简称“江月路项目”），包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

12. 拟购入不动产项目：指不动产基金扩募发售时，通过投资 2 号专项计划持有的底层资产，具体指尚淙实业合法持有的坐落于上海市浦东新区济明路 533

弄 1-8、10、15-19 号的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（以下简称“璟耀项目”）及尚泊实业合法持有的坐落于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（以下简称“璟博项目”），包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

13. 地产租住：指上海地产租赁住房建设发展有限公司，拟购入不动产项目的原持有主体。

14. 特殊目的载体：指由不动产基金根据《基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律载体，不动产基金透过特殊目的载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。

15. 重要现金流提供方：指 2026 年 6 月 30 日前的一个完整自然年度（即 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）内，不动产项目中任一项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流/收入超过该项目同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

16. 报告期/近三年及一期：就本次扩募而言，系指 2023 年、2024 年、2025 年及 2026 年 1-6 月。

17. 备考汇总财务报表审计报告/《备考汇总财务报表审计报告》：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。扩募发售时，指立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“信会师报字[2026]第 ZA25400 号”的《上海地产房屋租赁有限公司持有的璟耀和璟博项目租赁业务 2023 年至 2026 年 6 月备考财务报表审计报告》。

18. 不动产项目年度估值：指在本基金存续期间，基金管理人委托评估机构对不动产项目价值完成重新评估并确定相应评估价值的日期，具体系指基金合同生效日后、基金存续期内每个自然年度的 12 月 31 日，以及基金管理人另行书面指定的其他日期。

19. 评估报告/《评估报告》：指评估机构出具的编号为 CW/SH/S/26/2003 的《上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号「璟耀项目」之市场价值评估》、编号为 CW/SH/S/26/2002 的《上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号「璟博项目」之市场价值评估》。

20. 跟踪评估报告：指评估机构就不动产基金的已持有不动产项目出具的编号为 CW/SH/S/26/2006 的《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（代码 508055）持有的不动产项目上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号「虹桥项目」之市场价值评估》、编号为 CW/SH/S/26/2005 的《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（代码 508055）持有的不动产项目上海市闵行区南江洲路 55 号、91 号、125 号「江月路项目」之市场价值评估》。

21. 评估基准日：就本次扩募而言，系指 2026 年 6 月 30 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，并出具评估报告。

二、法律法规的定义

1. 法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、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，本招募说明书项下的法律法规亦包括基金份额上市交易所的证券交易所、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等行业自律组织的规范。

2. 《民法典》：指 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

3. 《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。

4. 《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，2019 年 12 月 28 日第十三

届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

5. 《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。

6. 《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，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》修改的《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。

7. 《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。

8. 《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 7 日颁布并实施的《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。

9. 上交所业务规则：指上海证券交易所于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《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）》《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 4 号——审核程序（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）》及上交所针对公开募集不动产投资信托基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

10. 证券业协会业务规则：指中国证券业协会于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》及中国证券业协会针对公开募集不动产投资信托基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

11. 基金业协会业务规则：指中国证券投资基金业协会于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及中国证券投资基金业协会针对公开募集不动产投资信托基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

12. 中国结算业务规则：指中国证券登记结算有限责任公司于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《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指引（试行）》《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）》《中国证券登记结算有限责任公司基金通平台公开募集不动产投资信托基金份额转让登记结算业务指引（试行）》，及中国证券登记结算有限责任公司发布的适用于公开募集不动产投资信托基金的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

13. 业务规则：指上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则、中国结算业务规则及基金管理人、销售机构相关业务规则的合称。

三、其他

1. 国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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. 中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会。

4. 证券交易所/上交所：指上海证券交易所。

5. 基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

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. 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。

9. 不可抗力：指基金合同当事人无法预见、无法避免、无法克服且在基金合同由基金管理人、基金托管人签署之日后发生的，使基金合同当事人无法全部或部分履行基金合同的任何事件，包括但不限于洪水、地震及其他自然灾害、疫

情、战争、骚乱、火灾、政府征用、没收、恐怖袭击、公共卫生事件、法律法规变化、突发停电或其他突发事件、证券交易所非正常暂停或停止交易。

第一章 招募说明书概要及风险因素

第一节 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，应当认真阅读招募说明书正文和附件。

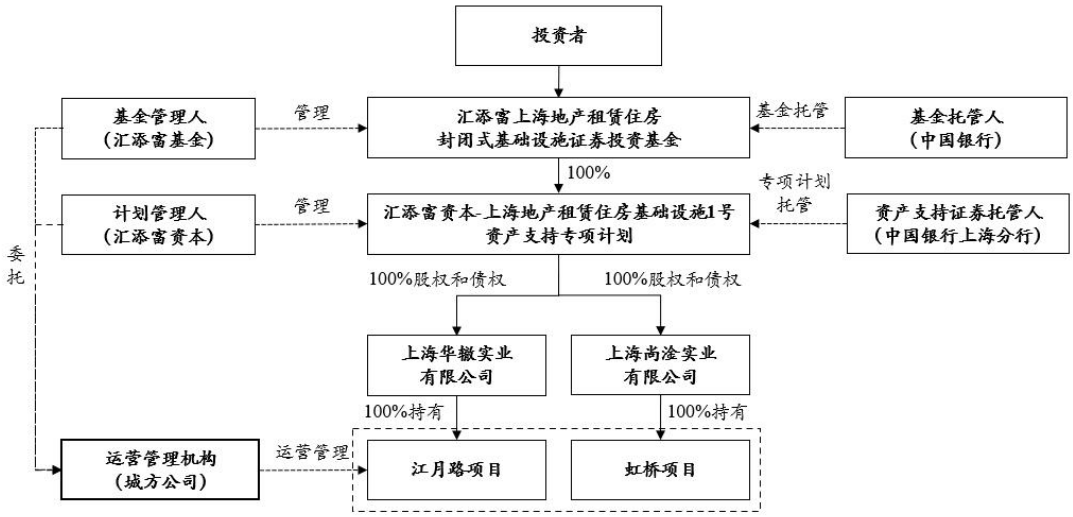
一、重大事项提示

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不动产资产支持证券。本基金在投资运作、交易等环节的主要风险包括与公募基金相关的风险、与不动产项目相关的风险、与交易安排相关的风险及其他风险。其中，（1）与公募基金相关的风险包括但不限于集中投资风险、停牌、暂停上市或终止上市的风险、基金价格波动及折价风险、流动性风险、基金份额解禁风险、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险、税收等政策调整风险、专项计划等特殊目的载体提前终止风险、资产支持证券投资的流动性风险、机构履约风险及本次扩募并拟购入不动产项目风险；（2）与不动产项目相关的风险包括但不限于政策风险、市场风险、运营风险、评估及现金流预测风险、不动产项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险及同业竞争风险；（3）与交易安排相关的风险包括但不限于交易失败风险、运营管理风险及业务主体更换风险；（4）其他风险包括但不限于信用风险、管理风险、操作或技术风险、合规性风险、政策变更风险、本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险、意外事件及不可抗力对基金及不动产项目造成的风险及其他风险。具体请见本招募说明书“风险因素”部分。

二、基金整体架构

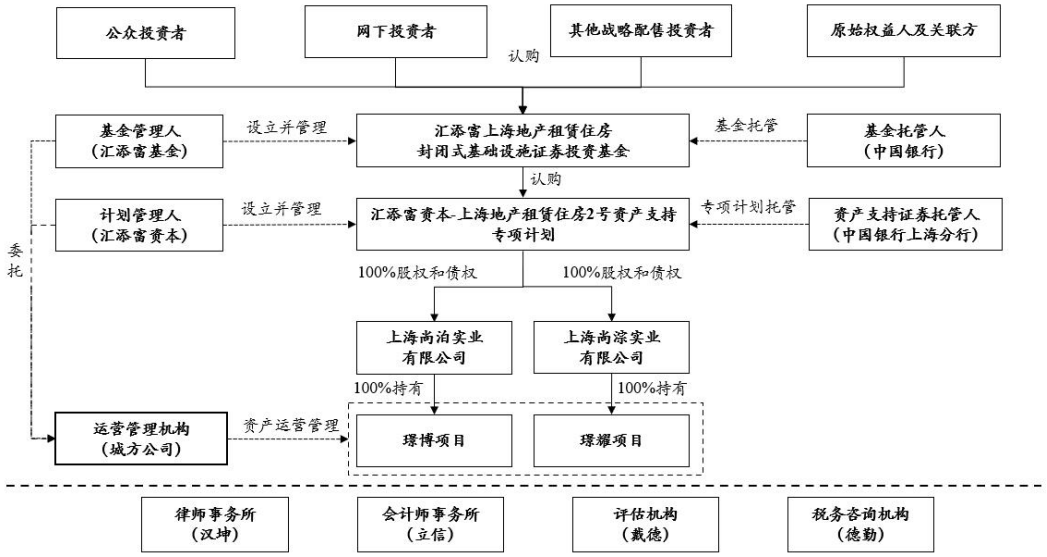
本基金首次募集基金合同生效日为 2025 年 3 月 21 日。本基金首次募集基金合同生效后首次投资的资产支持证券为“汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券”，并通过该资产支持证券持有 2 个不动产项目（江月路项目和虹桥项目）所属的 2 家项目公司（华辙实业和尚淦实业）的全部股权和对该等已持有项目公司的全部股东债权。本基金首次发售的整体架构如下图所示：

图 1-1 不动产基金首次发售的整体架构



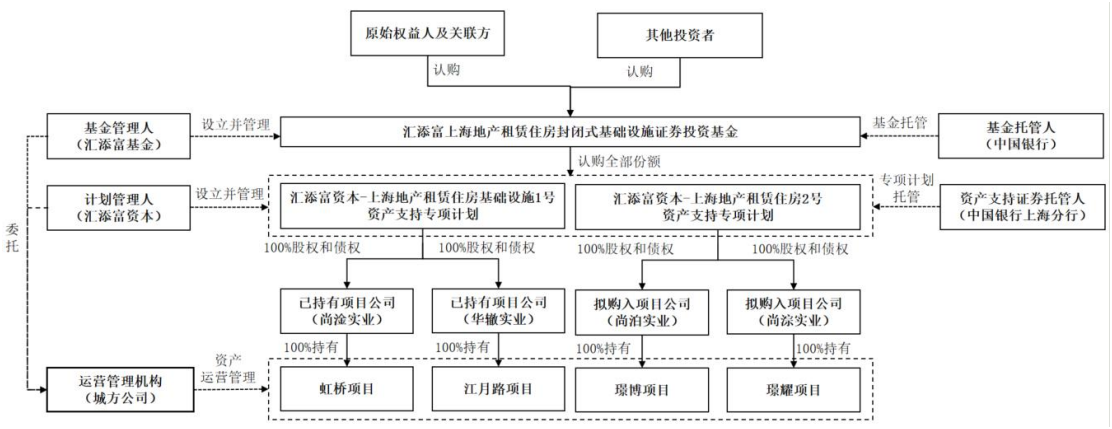
本基金本次扩募拟投资的不动产资产支持证券为“汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券”，并通过该资产支持证券持有 2 个不动产项目（璟耀项目及璟博项目）所属的 2 家拟购入项目公司（尚淙实业和尚泊实业）的全部股权和对该等拟购入项目公司的全部股东债权。本基金通过 2 号专项计划受让拟购入项目公司股权前，上述拟购入项目公司由地产房屋租赁全资持有。本基金本次扩募发售的整体架构如下所示：

图 1-2 不动产基金本次扩募发售的整体架构



本基金本次扩募发售完成后基金整体架构如下：

图 1-3 不动产基金扩募发售完成后整体架构



三、不动产基金发行概况及本次发行的中介机构基本情况表

表 1-1 不动产基金发行概况及本次发行的中介机构基本情况表

基本情况	
基金名称	汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划
不动产项目业态	租赁住房
基金投资标的	汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券
基金存续期限	自首次募集基金合同生效之日起 65 年（本基金首次募集基金合同生效日为 2025 年 3 月 21 日）
专项计划期限	62 年
预计基金募集份额（亿份）	本次扩募发售待中国证监会对本基金变更注册予以批复，经基金份额持有人大会表决通过后进行，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）	本次扩募基金平价模拟发售规模为 36.565 亿元。本次扩募发售待中国证监会对本基金变更注册予以批复，经基金份额持有人大会表决通过后进行，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）	36.55
净现金流分派率	拟购入不动产项目 2026 年 7-12 月和 2027 年预计分派率为 4.10%（年化）、4.11%
基金收益预计分配频率和分配比例	每年不少于 1 次，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%
回收资金用途	原始权益人承诺净回收资金主要用于租赁住房项目建设以及收购存量租赁住房项目，不超过 15%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	34%

是否出表	是
特殊条款（如有）	无
参与人概况	
基金管理人	汇添富基金管理股份有限公司
专项计划管理人	汇添富资本管理有限公司
托管人	中国银行股份有限公司
财务顾问	无
原始权益人	上海地产房屋租赁有限公司
原始权益人企业性质	地方国企
原始权益人所属行业	租赁和商务服务业
原始权益人注册地	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 919 室
原始权益人控股股东和持股比例	上海地产住房发展有限公司，持股比例为 100%
原始权益人实控人	上海地产（集团）有限公司
原始权益人上市地点和股票代码（如有）	无
运营管理机构	上海城方租赁住房运营管理有限公司
运营管理机构注册地	浦东新区雪野路 928 号 13 层 1301 室
运营管理机构经营地	浦东新区浦东南路 3588 号世博大厦 2 楼
重要现金流提供方	上海纽约大学
资产评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
基金法律顾问	北京市汉坤律师事务所
专项计划法律顾问	北京市汉坤律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	立信会计师事务所（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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
流动性服务商	东方证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、中信证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华泰证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司

四、不动产项目概况

表 1-2 不动产项目概况表

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	璟耀项目	璟博项目
不动产项目业态	租赁住房	租赁住房

资产所在地	上海市浦东新区	上海市浦东新区
资产范围	上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权	上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
建设内容和规模	主要建设内容为 8 幢高层住宅楼，配套商业、地下停车库以及其他公共配套设施等；建筑结构为钢及钢混结构；土地面积 38,223.20 平方米，建筑面积 147,637.72 平方米	主要建设内容为新建租赁住房及相关配套设施等；建筑结构为钢及钢混结构；土地面积 17,522.20 平方米，建筑面积 60,093.94 平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	建筑面积 147,637.72 平方米；可供出租面积 147,637.72 平方米，其中租赁住房 110,880.13 平方米，配套商业 9,589.04 平方米，地下车库 27,168.55 平方米	建筑面积 60,093.94 平方米；可供出租面积 60,093.94 平方米，其中租赁住房 42,155.89 平方米，配套商业 3,638.63 平方米，地下车库 14,299.42 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2018 年 12 月 25 日 竣工时间：2022 年 1 月 21 日 投入运营时间：2022 年 1 月	开工时间：2019 年 2 月 1 日 竣工时间：2022 年 12 月 9 日 投入运营时间：2022 年 12 月
使用期限	国有建设用地使用权 2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止	国有建设用地使用权 2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止
剩余年限	61.56 年	61.45 年
用地性质	租赁住房	租赁住房
可供分配金额测算	2026 年 7-12 月可供分配金额 7,556.95 万元；2027 年可供分配金额 15,028.99 万元	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	财产一切险：保险期限自 2025 年 12 月 1 日零时起至 2027 年 11 月 30 日二十四时止，保险金额为人民币 2,669,000,000 元； 公众责任险：保险期限自 2024 年 12 月 1 日零时起至 2027 年 11 月 30 日二十四时止，每次事故责任限额人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元	财产一切险：保险期限自 2025 年 4 月 1 日零时起至 2027 年 3 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 1,151,000,000 元； 公众责任险：保险期限自 2025 年 4 月 1 日零时起至 2027 年 3 月 31 日二十四时止，每次事故责任限额人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元
资产权属	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
他项权利（如有）	无	无

五、不动产项目经营情况

（一）行业与区域竞争情况

不动产项目属于住房租赁行业，经营模式主要为通过自有租赁住房、配套商业和停车位出租等获取经营收入。

上海住房租赁行业格局为由国资平台持有开发运营为主、民营运营商轻资产托管为辅。自 2017 年至 2026 年上半年，上海市已出让 212 幅集中选址 Rr4 租赁住房地块，主要由上海市属国企及各区区属国企获取、开发及运营。从环线分布来看，Rr4 租赁住房项目主要坐落于中外环、外环外，其中外环外项目占比 64%，内中环项目较为稀缺。从行政区分布来看，Rr4 租赁住房项目主要分布在包括浦东新区、闵行区在内的 11 个行政区。从租金表现来看，同一行政区内不同项目因具体区位、公共交通、生活配套、产品定位等因素差异，实际租金表现差异较大。

璟耀项目和璟博项目均位于浦东内中环、世博片区，区域内国央企、外资总部聚集，办公资源丰富。根据戴德梁行出具的市场调研报告：2022 年至 2026 年上半年，上海共有 50 宗租赁住房用地成交，仅有 2 宗租赁住房用地位于浦东新区内中环，分别位于北蔡和周家渡板块；目前，璟耀项目 3 公里范围内可比 Rr4 租赁住房项目共 2 个，璟博项目 3 公里范围内可比 Rr4 租赁住房项目共 4 个，预计未来 3 年不动产项目 3 公里范围内暂无新增 Rr4 租赁住房供应。

（二）主要经营指标

不动产项目租赁住房主要经营指标如下：

表 1-3 不动产项目租赁住房主要经营指标

项目经营指标	2026 年 6 月末/1-6 月	2025 年末/年度	2024 年末/年度	2023 年末/年度
璟耀项目				
年末出租率（%）	92.10	92.76	87.20	91.60
租金单价（元/平方米/天）	4.09	4.08	4.02	3.97
租金增长率[1]（%）	1.74	1.49	1.26	13.43
租金收缴率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

[1] 2026 年上半年租金增长率指 2026 年上半年末租金单价相对 2025 年上半年末租金单价的增长率，下同。

租赁合同期限分布	截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁合同期限 1 年以下的租约面积占已出租面积比例为 3.63%，1 年及以上、2 年以下的租约面积占已出租面积比例为 54.01%，2 年及以上、3 年以下的租约面积占已出租面积比例为 1.77%，3 年及以上的租约面积占已出租面积比例为 40.58%。			
璟博项目				
年末出租率（%）	93.13	93.03	75.81	76.86
租金单价（元/平方米/天）	4.31	4.29	4.25	4.34
租金增长率（%）	1.65	0.94	-2.07	-
租金收缴率（%）	99.95	100.00	100.00	100.00
租赁合同期限分布	截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁合同期限 1 年以下的租约面积占已出租面积比例为 1.61%，1 年及以上、2 年以下的租约面积占已出租面积比例为 91.49%，2 年及以上、3 年以下的租约面积占已出租面积比例为 4.58%，3 年及以上的租约面积占已出租面积比例为 2.32%。			

（三）重要现金流提供方情况

上海纽约大学为璟耀项目的重要现金流提供方。

上海纽约大学成立于 2012 年，是经教育部批准设立的中国第一所中美合作研究型大学，由华东师范大学和纽约大学合作创办，也是纽约大学全球体系中具有学位授予资格的三大校园之一。2023 年 2 月上海纽约大学已由世纪大道校区整体迁入前滩校区，短期内上海纽约大学将教学活动迁离前滩的可行性较低，学生宿舍需求因此被较为稳定地锁定于前滩周边的租赁住房市场。

根据璟耀项目原持有主体地产租住与上海纽约大学签订的《房屋预租合同》及补充协议（以下合称“《纽大租赁合同》”），上海纽约大学租赁期限自 2022 年 12 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止，截至 2026 年 6 月末的租赁面积为 39,076.85 平方米，占璟耀项目可租赁面积的 32.44%。

2025 年 11 月，璟耀项目原持有主体地产租住将璟耀项目重组至尚淙实业，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未将《纽大租赁合同》换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《上海市居住房屋租赁合同》及补充协议（以下合称“《租住租赁合同》”），延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款。租赁期限为 2025 年 11 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，与《纽大租赁合同》剩余期限一致。租金按每三个月为一期支付，支付方式为先付后用，租金及支付节奏也与《纽大租赁合同》保持一致。

《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》分别约定租金按每 3 个月为一期支付，先付后用；地产租住向尚淙实业支付租金，上海纽约大学向地产租住支付租金，租金支付各自独立，不因上海纽约大学向地产租住支付租金延后而延迟地产租住向尚淙实业的租金支付时间，租金回款路径清晰独立，现金流闭环。

上述转租安排系阶段性、过渡性安排，《纽大租赁合同》和《租住租赁合同》将于 2028 年 11 月自然到期，到期后上海纽约大学如续租，将与不动产项目的产权方即项目公司尚淙实业直接签订租赁合同。

根据上海纽约大学出具的承租确认函，上海纽约大学希望能够承租在合规范围内的最长期限，以 6+6 年的形式（即至少承租 6 年，6 年后酌情再续租 6 年）确定承租期限。出租方已按照上海纽约大学实际需求对该房屋进行定制化设计及施工，并向上海纽约大学收取定制服务费用，精准匹配其经营发展需求，增加客户粘性。

穿透来看，截至 2026 年 6 月末，上海纽约大学的租赁住房租赁面积为 39,076.85 平方米，占璟耀项目可租赁面积的 32.44%。2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，上海纽约大学租赁面积分别为 49,422.29 平方米、42,038.38 平方米、39,076.85 平方米及 39,076.85 平方米，2024 年及 2025 年上海纽约大学租赁面积减少系因为教师住房福利政策改变；2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，租赁住房租金收入分别为 5,797.21 万元、5,567.25 万元、4,729.98 万元及 2,429.87 万元，占璟耀项目营业收入的 52.38%、38.85%、32.00%及 30.64%。

表 1-4 上海纽约大学承租面积与租金收入情况

单位：平方米、万元

指标	2026 年 1-6 月/6 月末	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
租赁住房租赁面积	39,076.85	39,076.85	42,038.38	49,422.29
占璟耀项目可租赁面积比例	32.44%	32.44%	34.90%	41.02%
占不动产项目总可租赁面积比例	23.50%	23.50%	25.28%	29.73%
租赁住房租金收入（不含税）	2,429.87	4,729.98	5,567.25	5,797.21
占璟耀项目营业收入比例	30.64%	32.00%	38.85%	52.38%
占不动产项目总营业收入比例	21.74%	22.70%	30.37%	41.26%

注：1、租赁住房租赁面积系指当年年末租户承租的租赁住房面积；

2、可租面积系指租赁住房可租赁面积和配套商业可租赁面积之和。

（四）资产选取依据

截至 2026 年 6 月 30 日，原始权益人实控人上海地产集团共持有 17 个集中式租赁住房[2]项目，对比项目区位、项目配置、项目运营成熟度及项目体量等维度，选取璟耀项目与璟博项目作为本次扩募拟购入资产。

1、项目区位优异

璟耀项目位于后滩板块，紧邻前滩商务区和世博滨江央企总部区，过江即达徐汇西岸商务区。项目紧邻南北高架与龙耀路隧道，距离 7 号线后滩站 500 米，距离地铁 8 号线、11 号线东方体育中心站 1.5 公里，距离在建地铁 19 号线（预计 2029 年开通）德州路站 300 米，对内可快速抵达后滩商务区 SK 大厦、环通商业广场等商务楼宇，对外可便捷通达前滩商务区、世博滨江央企总部区、徐汇西岸商务区；项目周边商业配套包括前滩太古里、晶耀前滩、世博天地、世博源等，商业配套齐全。

璟博项目位于浦东世博滨江板块，临近陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区，与黄浦滨江商务区隔江相望。项目紧邻内环高架，距离地铁 6 号线临沂新村站和上海儿童医学中心站以及 4 号线塘桥站约 1 公里，距离预计 2029 年开通的在建地铁 19 号线南码头站 500 米；驾车 10-20 分钟可到达陆家嘴及世纪大道、世博滨江央企总部区、黄浦滨江等核心商务区；项目位于浦东世博滨江成熟居住区内，北邻陆家嘴、世纪大道商圈，3 公里范围内商业、医疗、绿地资源丰富齐全；商业配套包括国金中心、上海陆家嘴中心、八佰伴、世纪汇广场、世博天地等；医疗配套包括仁济医院东院、上海儿童医学中心等。

2、项目配置完善、品质优良

璟耀项目户型配置完善，室内设施配套齐全，出入口配有人脸识别门禁系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施，商业配有健身房、宠物美容、咖啡店、便利超市、服饰、餐饮、药房等。项目为宠物友好社区，整体绿化率达到 35%。璟耀项目是上海市重大工程和首批 100 米超高装配式住宅项目，入选上海市装配式建筑示范项目。2021 年在第十二届“上海市优秀住宅”评选活动中获“上海市优秀保障性住房奖”；2022 年被上海市人才工作领导小组办公室命名为“上海市市级人才公寓”。

璟博项目户型配置完善，室内设施配套齐全，出入口配有人脸识别门禁系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施，社区配备健身器材、乒乓球区域等共享空间，商业自带健身房、宠物美容、咖啡店、自助台球等。项目为宠物友好社

[2] 不包括公租房项目、应急房项目、住宅零星配建项目、工业园区配建项目。

区，整体绿化率达到 35%。璟博项目于 2025 年被认定为上海市第一批"房补联动"市级人才公寓项目。

3、项目运营成熟、经营稳健

上海地产集团体系内共持有 17 个集中式租赁住房[3]项目，璟耀项目和璟博项目位于体系内前列。

从营业收入及运营净收益[4]来看，璟耀项目和璟博项目的营业收入分别排名第 1 和第 9，运营净收益分别排名第 1 和第 9，收益规模较大。

从项目体量来看，璟耀项目和璟博项目的体量分别为 14.76 万平方米和 6.01 万平方米，项目体量分别排名第 1 和第 10，璟耀项目属于集团内大体量标杆项目，璟博项目处于中等体量水平。

从运营年限来看，璟耀项目和璟博项目的运营年限均已超过 3 年，运营年限分别排名第 2 和第 4，属于集团旗下运营时间较长、经营稳定性较强的成熟项目；

从出租率来看，截至 2026 年 6 月 30 日璟耀项目和璟博项目的出租率分别为 92.10%和 93.13%，已达稳定运营状态。

表 1-5 上海地产集团持有的集中式租赁住房项目情况

序号	项目名称	行政区	建筑面积（万平方米）	截至 2026 年 6 月 30 日运营年限	营业收入（万元）
1	耀华璟耀	浦东新区	14.76	3 年以上	10,000~15,000
2	南浦璟博	浦东新区	6.01		5,000~10,000
3	古北璟宏	长宁区	4.55		5,000~10,000
4	耀华璟滨	浦东新区	10.14		10,000~15,000
5	康桥璟仁	浦东新区	5.55		1,000~5,000
6	徐汇璟宁	徐汇区	2.24	1-3 年	1,000~5,000
7	乐贤居二期	闵行区	8.94		5,000~10,000
8	龙阳璟芳	浦东新区	6.60		5,000~10,000
9	黄浦璟湾	黄浦区	7.37		10,000~15,000
10	嘉定璟嘉	嘉定区	4.47		1,000~5,000
11	世博璟尚	浦东新区	9.66		5,000~10,000
12	黄浦璟岸	黄浦区	9.64		10,000~15,000

[3] 不包括公租房项目、应急房项目、住宅零星配建项目、工业园区配建项目。

[4] 指最近一个完整自然年度（即 2025 年）的营业收入及运营净收益。

13	古北璟辰	长宁区	8.31		5,000~10,000
14	孙桥璟佩	浦东新区	2.10		2025 年开业
15	张江璟绸	浦东新区	2.64		2025 年开业
16	洲际东璟贤	浦东新区	1.94	1 年以下	2025 年开业
17	周浦璟煦	浦东新区	9.97		2026 年开业

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和现金流预测表

不动产项目资产评估和现金流预测情况如下：

表 1-6 不动产项目资产评估和现金流预测表

项目	璟耀项目	璟博项目
收益年限	61.56 年	61.45 年
评估方法	收益法	收益法
估值规模	25.72 亿元	10.83 亿元
评估增值率	42.49%	34.00%
预测现金流年复合增长率	1.22%	1.25%
折现率	5.50%	5.50%
Cap rate 预测值	2026 年 4.55%（年化）；2027 年 4.66%	2026 年 4.50%（年化）；2027 年 4.55%
Cap rate 预测值（扣除资本性支出）	2026 年 4.39%（年化）；2027 年 4.50%	2026 年 4.35%（年化）；2027 年 4.40%

注：1、运营净收益（NOI）=含税运营收入-含税成本费用-增值税缴纳净额-税金及附加-资本性支出；

2、Cap rate 预测值=（运营净收益（NOI）+资本性支出）/资产估值；

3、Cap rate 预测值（扣除资本性支出）=运营净收益（NOI）/资产估值；

4、预测现金流年复合增长率指 2026 年（年化）-归复期第一年的现金流复合增长率。

（二）压力测试情况表

根据戴德梁行出具的评估报告，为了评估关键性假设波动对估值产生的影响，管理人及评估机构对璟耀项目和璟博项目分别就评估参数进行了估值敏感性分析，具体情况如下：

表 1-7 璟耀项目估值压力测试情况表（运营净收益）

运营净收益变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	23.15	-10.00%
下降 5%	24.43	-5.00%

基准	25.72	0.00%
增长 5%	27.01	5.00%
增长 10%	28.29	10.00%

数据来源：戴德梁行

表 1-8 璟耀项目估值压力测试情况表（长期增长率）

长期增长率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	24.37	-5.25%
下降 0.25%	25.02	-2.72%
基准	25.72	0.00%
上调 0.25%	26.46	2.88%
上调 0.5%	27.27	6.03%

数据来源：戴德梁行

表 1-9 璟耀项目估值压力测试情况表（出租率）

出租率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	25.34	-1.48%
下降 1%	25.53	-0.74%
基准	25.72	0.00%
上调 1%	25.90	0.70%
上调 2%	26.09	1.44%

数据来源：戴德梁行

表 1-10 璟耀项目估值压力测试情况表（运营管理费率）

运营管理费率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1%	26.05	1.28%
下降 0.5%	25.89	0.66%
基准	25.72	0.00%
上调 0.5%	25.56	-0.62%
上调 1%	25.40	-1.24%

数据来源：戴德梁行

表 1-11 璟耀项目估值压力测试情况表（租赁住房租金单价）

租金单价变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	25.43	-1.13%

下降 1%	25.58	-0.54%
基准	25.72	0.00%
上调 1%	25.87	0.58%
上调 2%	26.02	1.17%

数据来源：戴德梁行

表 1-12 璟耀项目估值压力测试情况表（折现率）

折现率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	28.32	10.11%
下降 0.25%	26.97	4.86%
基准	25.72	0.00%
上调 0.25%	24.57	-4.47%
上调 0.50%	23.50	-8.63%

数据来源：戴德梁行

表 1-13 璟博项目估值压力测试情况表（运营净收益）

运营净收益变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	9.75	-10.00%
下降 5%	10.29	-5.00%
基准	10.83	0.00%
增长 5%	11.37	5.00%
增长 10%	11.91	10.00%

数据来源：戴德梁行

表 1-14 璟博项目估值压力测试情况表（长期增长率）

长期增长率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	10.25	-5.36%
下降 0.25%	10.53	-2.77%
基准	10.83	0.00%
上调 0.25%	11.15	2.95%
上调 0.5%	11.49	6.09%

数据来源：戴德梁行

表 1-15 璟博项目估值压力测试情况表（出租率）

出租率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	10.59	-2.22%

下降 1%	10.71	-1.11%
基准	10.83	0.00%
上调 1%	10.95	1.11%
上调 2%	11.08	2.31%

数据来源：戴德梁行

表 1-16 璟博项目估值压力测试情况表（运营管理费率）

运营管理费率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1%	10.98	1.39%
下降 0.5%	10.91	0.74%
基准	10.83	0.00%
上调 0.5%	10.76	-0.65%
上调 1%	10.69	-1.29%

数据来源：戴德梁行

表 1-17 璟博项目估值压力测试情况表（租赁住房租金单价）

租金单价变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	10.63	-1.85%
下降 1%	10.73	-0.92%
基准	10.83	0.00%
上调 1%	10.93	0.92%
上调 2%	11.03	1.85%

数据来源：戴德梁行

表 1-18 璟博项目估值压力测试情况表（折现率）

折现率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	11.92	10.06%
下降 0.25%	11.36	4.89%
基准	10.83	0.00%
上调 0.25%	10.35	-4.43%
上调 0.50%	9.90	-8.59%

数据来源：戴德梁行

七、不动产基金治理以及运营管理安排情况

REITs 治理架构如下：

表 1-19 REITs 治理架构

层级	机制设计要点
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。基金份额持有人大会根据法律法规及基金合同约定对基金份额持有人大会审议事项行使表决权。
基金管理人	基金管理人对公募 REITs 业务实行统一管理、分层审批、权责统一的管理体制。基金管理人内部设立公募 REITs 投资决策委员会（以下简称“REITs 投委会”）作为基金管理人公募 REITs 业务最高决策机构，负责公募 REITs 业务开展过程中的重大事项的决策与管理。REITs 投委会主要以召开 REITs 投决会的方式履行职责。REITs 投决会应当有 2/3 以上（含本数）REITs 投委会成员到会方可召开。REITs 投决会的决策模式采用投票表决制。REITs 投决会讨论决策事项，应经过 2/3 以上（含本数）出席会议的 REITs 投委会成员表决通过方可实施。基金管理人设立不动产投资部作为公募 REITs 业务的主要承办部门，负责组建项目组以及公募 REITs 业务的开发、管理、执行、存续期管理和公募 REITs 业务制度制订等工作。
基金经理情况	1.基金经理基本情况 潘德佳女士，管理学硕士，具备 11 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06383 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于汇添富资本管理有限公司。 李凯先生，管理学硕士，具备 9 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06223 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于华润置地长租公寓事业部、兴证全球基金管理有限公司基础设施投资部。 杨振宁先生，工学硕士，具备 7 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06098 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于龙湖冠寓沪苏公司资产管理中心、融信集团资产管理中心。 2.基金经理不存在兼任情况。
专项计划管理人	代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利
项目公司	项目公司不设置股东会、董事会、监事会，设置董事（兼总经理）（1 人）、监事（1 人）、财务负责人（1 人），其中董事（兼总经理）、监事、财务负责人由基金管理人委派

运营管理安排如下：

表 1-20 运营管理安排

运营管理机构名称	上海城方租赁住房运营管理有限公司
运营管理机构企业性质	地方国企
运营管理机构控股股东和持股比例	上海地产租赁住房建设发展有限公司，持股比例为 72.22%
运营管理机构实际控制人	上海地产（集团）有限公司
运营管理机构所属行业	其他房地产业
运营管理机构主营业务	城方公司成立于 2018 年，是上海地产集团旗下的租赁住房运营管理公司，市场定位于专业化的租赁住房和社区商业运营商。依托上海地产集团优势，地产住发与城方公司签署了战略合作协议，约定城方公司以委托管理模式为地产住发旗下的租赁项目提供运营管理服务，对城方公司未来可持续发展提供了重要保障。 城方公司采取差异化经营策略。一方面，坚持市场化运作机制，聚焦长三角，以上海为核心根据地拓展项目，确保项目区位竞争力优势；另一方面，城方公司运营租赁产品多样化，全面覆盖保租房、公租房、市场化租赁住房业务。此外，城方公司专注于租赁住房及社区商业双轮驱动，通过社区商业打造高品质租赁社区，突出差异化经营策略。从业务发展模式来看，城方公司以发展委托管理的轻资产运营模式为主。
不动产项目管理经验	城方公司业务涵盖保障性租赁住房、公共租赁住房、市场化长租公寓、新时代城市建设者管理者之家及社区商业的运营管理服务等。城方公司坚持“为城留人，引领有品质、有温度的租住生活”的使命情怀，为服务上海人才引领发展战略提供支撑。 截至目前，城方公司规划布局上海市重点核心区域超 40 个优质项目，涉及租赁住房超 4.4 万套，分布在黄浦、长宁、静安、浦东、闵行、徐汇、嘉定等多个行政区的醇熟地段，租赁住房运营规模位列上海国资体系前列。城方公司在营社区商业项目 20 个，建面约 9.6 万㎡。城方公司累计服务企业租户 1,500 余家，服务租户超 10 万人次，持续助力新市民、青年人安居上海。
运营管理安排	基金管理人委托运营管理机构对不动产项目提供如下运营管理服务：1、年度经营及预算计划；2、合同管理；3、租户资质审核；4、收益管理服务；5、日常运营服务；6、项目维修维保；7、保险事项；8、空置房的管理；9、采购管理；10、其他运营管理服务事项。

运营管理决策流程	1、预算制定及执行：运营管理机构负责制定年度及月度经营及预算计划（以下简称“年度经营及预算计划”），由项目公司审核后上报至基金管理人 REITs 投委会进行决策，运营管理机构负责执行并落实年度经营及预算计划。运营管理机构提供的运营管理服务应在经审批同意的年度经营及预算计划内执行。项目公司根据年度经营及预算计划对运营管理机构提供的运营管理服务进行监督和审核，上述运营管理服务包括但不限于合同管理、财务管理等运营管理事项。对于不符合经审批的年度经营及预算计划的运营管理事项，运营管理机构需提交更新的年度经营及预算计划，经基金管理人 REITs 投委会审核同意后再执行。 2、租金调价：根据《运营管理服务协议》，运营管理机构负责房源底价调整，房源底价调整需经项目公司审批，实际签约租赁合同的租金不得低于经审批的房源底价。 3、其他重要事项：其他运营管理重要事项如关联交易、外部借款、对外担保及其他影响基金份额持有人利益的重大事项，项目公司还需上报基金管理人 REITs 投委会决策；若运营管理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。

运营管理费用如下：

表 1-21 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以及同行业可比项目的对比情况
基础管理费	运营收入	（1）原则上，基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×15%； （2）特别地，就特定企业客户租赁住房，基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×10% 为免疑义，就特定企业客户租赁住房，如该特定企业客户全部或部分退租并由非特定企业客户承租，则就该退租部分住房的基本运营管理费费率调整为 15%；如该特定企业客户全部或部分退租并由其他特定企业客户承租，则就该退租部分住房的基本运营管理费费率仍按照本条第（2）项 10%执行。特定企业客户指承租不动产项目租赁住房且自行承担物业费的企业客户。特定企业客户租赁住房指特定企业客户承租的租赁住房。	基础管理费与本项目相应历史实际成本比例较为符合，与同行业可比项目较为符合
浮动管理费	运营净收益	浮动运营管理费（含税）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20% 特别地，就璟耀项目 2028 年度至 2029 年度、2034 年度至 2035 年度，浮动运营管理费（含税）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×50%；除前述情形外，浮动运营管理费仍按本条约定的 20%费率计提。	浮动管理费对称收取

八、基金合同的主要内容

基金合同涵盖的主要内容包括：前言、释义、基金的基本情况、基金的历史沿革、基金份额的发售、基金份额的上市交易与结算、基金合同当事人及权利义务、基金份额持有人大会、基金管理人/基金托管人更换条件和程序、基金的托管、基金份额的登记、基金的投资、利益冲突及关联交易、拟购入不动产项目与基金的扩募、基金的财产、不动产项目运营管理、基金资产估值、基金的费用与税收、基金的收益与分配、基金的会计与审计、基金的信息披露、基金合同的变更/终止与基金财产的清算、违约责任、争议的处理和适用的法律、基金合同的效力和其他事项。本基金基金合同的主要情况详见本招募说明书“附件六：基金合同和托管协议有关情况”。

九、其他对本次发行有重大影响的事项

无。

第二节 风险因素

本基金的投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

一、与公募基金相关的风险

（一）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，而本基金在封闭运作期内主要投资于租赁住房类的不动产资产支持专项计划，并持有其全部资产支持证券，通过不动产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，并取得不动产项目完全所有权。因此，相较分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将受到所投资不动产项目较大的影响，具有较高的集中投资风险。

（二）停牌、暂停上市或终止上市的风险

本基金上市期间可能因交易价格波动、未按照规定进行收益分配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，由此产生流动性风险。如本基金暂停或终止上市（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）基金价格波动及折价风险

本基金大部分资产投资于不动产项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，不动产项目的市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起不动产基金价格波动，甚至存在不动产项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。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变化等因素而面临交易价格异常波动的风险。

基金份额的交易价格与实际价值可能出现偏离。如本基金份额上市后在二级市场交易价格发生较大波动，可能影响投资人收益。前述假设不变的情况下，如基金份额交易价格大幅上涨，可能存在该价格下对应的分派率下降的情况。

本基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

（四）流动性风险

本基金采用封闭式运作，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在上交所交易基金份额的方式实现基金份额出售。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时无法随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的风险。

按照《基金指引》相关要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易。因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金可能面临因上市交易份额不充分而导致的流动性风险。

（五）基金份额解禁风险

原始权益人或其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合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。

定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于《扩募及新购入不动产指引》第四十八条第二款规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

此外，基金份额还可能根据其他规定、发售公告等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出不动产基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（六）受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于租赁住房不动产项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理有其他同样投资于租赁住房不动产项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层物业资产存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（七）税收等政策调整风险

不动产基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持证券、不动产项目公司等各层面多种税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

（八）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，则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。

（九）资产支持证券投资的流动性风险

本基金持有不动产资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置不动产资产支持证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱从而给证券持有人带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。

（十）机构履约风险

本基金的正常运行依赖于基金管理人、计划管理人、基金托管人、计划托管人、运营管理机构等的尽责服务，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，可能会给基金份额持有人造成损失。

（十一）本次扩募并拟购入不动产项目风险

1、审批风险

本次交易尚需经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基金份额持有人大会决议通过后，方可实施。上述呈报事项能否获得相关批准和核准，以及获得相关批准和核准的时间，均存在不确定性，从而使得本次交易能否最终成功实施存在不确定性。本次交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整拟购入不动产项目范围、参与机构、扩募发售方式等）的风险。

2、召开基金份额持有人大会失败风险

本次交易提交基金份额持有人大会审议后，可能存在参会人数未达会议召开条件、本次交易相关议案未能被表决通过等持有人大会召开失败的风险，从而可能使本次交易无法顺利实施。

3、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。

4、扩募发售失败风险

本基金在扩募发售时，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，存在基金扩募份额总额未达到基金份额持有人大会表决通过规模的 80%、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等未按规定参与战略配售，以及其他导致基金扩募发售失败的情形而导致本基金扩募发售失败的风险。基金扩募发售失败的，基金管理人应当在募集期限届满后 30 日内返还投资者已交付的款项，并加计银行同期存款利息。

5、摊薄即期回报的风险

本次扩募发售并拟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，本基金拟购入不动产项目与已持有不动产项目运营收入和可供分配金额在本基金合并计算。因此，如拟购入不动产项目的即期运营收入未达预期，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、前一阶段基金二级市场价格走势、投资者对不动产基金的观点以及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。

6、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。上述累计收益的分配安排，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。

7、基金扩募导致基金份额持有人结构变化风险

本次扩募发售完成后，本基金基金份额总数增加，而新增份额的投资者与扩募发售前的投资者以及投资者所持份额比例存在差异，因此导致基金份额持有人的结构发生变化，进而影响投资者在基金份额持有人大会中的表决权比例。

8、实施交易期间发生实质性变动的风险

本基金涉及拟购入不动产项目并安排扩募的，在实施不动产项目交易的过程中，存在发生重大事项导致交易发生实质性变动而需重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议的风险。

9、关联交易及利益冲突风险

拟购入不动产项目的原始权益人地产房屋租赁、运营管理机构城方公司为本基金的关联方，本次 2 号专项计划向地产房屋租赁收购拟购入不动产项目公司的股权、基金聘任城方公司担任拟购入不动产项目的运营管理机构等，构成本基金的关联交易，可能存在利益冲突的风险。

二、与不动产项目相关的风险

（一）政策风险

1、行业政策及行业管理风险

本基金已持有及拟购入的不动产项目为租赁住房，现金流主要由租金收入构成。不动产项目中的保障性租赁住房的租金定价及调整、租户的准入条件标准均受住房主管部门监管及指导，不动产项目运营管理机构对租金定价及调整、租户准入条件等市场化调整的空间较为有限。如未来国家或上海市关于保障性租赁住房政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、租户资格审核标准趋严等，可能导致不动产项目运营收入降低的风险。

2、税收政策调整风险

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，项目公司及基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

本基金已持有及拟购入的不动产项目为租赁住房。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，项目公司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。本基金已持有及拟购入的不动产项目已享受上述租赁住房税收优惠政策，若上述政策发生调整、无法继续延期，导致项

目公司需要缴纳已减免的税费或缴纳额外的税负，则本基金的可供分配金额将受到影响。

（二）市场风险

1、租赁住房市场风险

本基金已持有及拟购入的不动产项目为租赁住房，租赁住房的行业和区域集中度较高，很大程度上受到行业和特定区域市场动态的影响。若租赁住房市场出现下滑，区域经济、人口结构发生不利变化，或者受到疾病等外界因素重大影响，可能导致不动产项目运营收入不及预期，进而对基金的可供分配金额造成不利影响。

2、市场供需及竞争性项目风险

不动产项目周边存在其他竞争性租赁住房，区位条件、档次、客群定位和规模与不动产项目类似，可能对本基金投资的不动产项目在租及潜在客户形成分流。此外，根据《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》，到 2030 年，上海市计划新增供应保障性租赁住房 25—27 万套（间）。随着上海市保障性租赁住房的持续供应，不动产项目周边区域存在新供应租赁住房的可能性，新供应项目可能与本基金的不动产项目产生竞争。如果区域内租赁住房的供给增长快于需求增长，可能导致市场供需失衡，从而对不动产项目的出租率和租金水平产生不利影响。运营管理机构城方公司针对不动产项目设置了积极的运营管理措施，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，设置完善的退租续租管理机制等，从而缓释项目竞争压力。

（三）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。不动产项目可能因经济环境变化、政策变化、运营管理不善、承租人支付能力发生变化导致实际现金流大幅低于预测值，从而带来基金收益水平不佳的风险。

1、现金流来源较集中的风险

本次扩募的璟耀项目存在 1 个收入占比超过 10%的重要现金流提供方，为上海纽约大学。穿透来看，截至 2026 年 6 月末，上海纽约大学的租赁住房租赁面积为 39,076.85 平方米，占璟耀项目可租赁面积的 32.44%。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，上海纽约大学的租赁住房租金收入分别为 5,797.21 万元、5,567.25 万元、4,729.98 万元及 2,429.87 万元，占璟耀项目营业收入的

52.38%、38.85%、32.00%及 30.64%。

根据上海纽约大学签署的租赁合同及补充协议，上海纽约大学租赁期限自 2022 年 12 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止。虽然目前上海纽约大学对璟耀项目的需求高、满意度高，暂无搬迁、退租等计划，且上海纽约大学已出具 6+6 年的形式（即至少承租 6 年，6 年后酌情再续租 6 年）的承租确认函，长期租赁的意愿较强。但从历史承租情况看，上海纽约大学 2023 年末承租面积为 49,422.29 平方米，2024 年末承租面积缩减至 42,038.38 平方米，2025 年末承租面积缩减至 39,076.85 平方米，累计缩减租赁面积 10,345.44 平方米，存在租赁规模收缩的情形，无法排除未来受市场环境等外部因素影响，该重要现金流提供方再次发生集中退租的可能性；若发生集中退租，项目需一定周期去化退租房源，进而将导致不动产项目的出租率及租金收入降低，从而对本基金的收益率产生不利影响，具体如下：

（1）续租安排未最终确定的风险

上海纽约大学“6+6 年”承租安排目前仅以承租确认函形式确认，尚未签署正式续租合同，存在上海纽约大学届时不续租或缩短续租年限的可能。针对上述情况，基金管理人将督促运营管理机构在现有租约到期前 18 个月启动续租谈判，尽早锁定第二个 6 年续期意愿并签署正式租赁合同。

（2）退租后去化不及预期的风险

若区域租赁市场供需发生变化，实际去化周期可能长于估值模型测算假设的 3 个月空置期与 9 个月爬坡期。针对上述情况，基金管理人将督促运营管理机构“提前摸排、提前蓄客”，在退租前 18 个月由城方公司对项目周边 3-5 公里范围内同类房源的供给、租金水平及空置周期进行建档监测，并据此确定定价策略与去化节奏；退租前 12 个月即启动招租，依托项目的区位优势及城方公司的运营经验，开展定向推广，最大限度缩短空置期、平滑爬坡期。

此外，为更好地保护投资者利益，《运营管理服务协议》针对上海纽约大学续租衔接年度设置了强化的考核激励机制，就璟耀项目 2028 年度至 2029 年度、2034 年度至 2035 年度，浮动运营管理费的计提比例由 20%提高至 50%，即浮动运营管理费（含税）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×50%，从而缓释重要现金流提供方退租对不动产项目现金流及投资者利益产生的影响。

（3）复原成本超支的风险

估值模型中复原成本单价 800 元/平方米系参考原始权益人标准测算，若届时

材料、人工价格上涨或复原标准提高，实际支出可能超过 2,188 万元；复原工期延长亦将同步延长空置期。针对上述情况，估值模型中已就退租复原事项预留一次性资本性支出，且预留金额系基于审慎原则确定，高于按历史复原成本；此外，项目每年按 2.5%的比例预留资本性支出，可用于覆盖复原成本上升及复原标准提高所增加的支出。

为缓释上述风险，基金管理人已在估值假设中充分考虑重要现金流提供方退租的情形及风险，并对估值进行下调，相关估值假设及估值变化情况详见本招募说明书“第三章 资产评估与现金流测算”之“第一节 资产评估”之“一、不动产项目评估情况”之“（五）评估参数设置依据”之“1、各类型物业出租率预测合理性分析”。此外，根据《纽大租赁合同》，上海纽约大学需要继续承租该房屋的，应于租赁期届满前 12 个月提出续租书面申请，否则上海纽约大学不得再行要求行使优先承租权。运营管理机构和基金管理人将根据租户续租意向及谈判情况妥善制定续租及招租安排，制定相关租户管理及租约提前到期安排制度，并储备足够的潜在租户，以缓释现金流来源较集中风险。

2、重要现金流提供方合同未换签的风险

璟耀项目的重要现金流提供方上海纽约大学尚未将既有租赁合同换签至重组后的项目持有主体尚淙实业，目前由地产租住从尚淙实业承租该部分房源，2025 年 11 月起的租金由地产租住向尚淙实业支付。若地产租住未及时支付租金，或其自身发生债务纠纷、账户被查封冻结等情形，相关资金可能被延迟支付甚至无法支付，进而对不动产项目的现金流及本基金的可供分配金额产生不利影响。

为缓释上述风险，上海地产集团以及地产住发已经出具承诺函，承诺地产住发对地产租住在《租住租赁合同》项下的租金、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用（律师费、诉讼费、保全费等）支付义务承担连带责任保证，若地产租住未按时、足额支付前述费用时，地产住发应在收到尚淙实业书面通知三日内向尚淙实业支付地产租住全部应付未付费用。若地产住发未在收到尚淙实业书面通知后三日内对尚淙实业履行前述连带责任保证，尚淙实业有权就地产住发未履行部分要求上海地产集团承担一般保证责任。若地产租住未按时足额支付租金，尚淙实业可以根据《租住租赁合同》主张逾期付款违约责任，同时依据上述承诺函要求地产住发、上海地产集团承担相应费用。

此外，根据《纽大租赁合同》，若上海纽约大学逾期支付或补足《纽大租赁合同》约定款项的（包括但不限于租金、保证金、物业管理费、定制服务费用、其他费用、违约金等），在地产租住通知后未予以纠正的，上海纽约大学需按当

时一年期 LPR 利率上浮 50%，并根据逾期时间和应付未付金额支付违约金。上海纽约大学已向地产租住支付保证金 530 万元，地产租住有权使用保证金扣减或抵消任何上海纽约大学根据合同约定应承担但还未交纳的费用。

上述《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》违约追偿安排健全，均能缓释重要现金流提供方合同未换签的风险。

3、关联交易的风险

璟耀项目存在因上述重要现金流提供方合同未换签而产生的关联交易，地产租住与尚淙实业签订的《租住租赁合同》的到期日为 2028 年 11 月 30 日，与上海纽约大学既有租赁合同的到期日保持一致，该关联安排亦将于 2028 年 11 月 30 日随底层租约到期自动终止，存续期内不涉及续租安排。上述合同到期前，若地产租住出现经营情况恶化、自身资金调度安排发生困难等情况，可能出现地产租住无法按照合同约定的时点和金额向项目公司支付租金的情形，将直接影响项目公司当期租金收入及现金流归集，进而影响本基金的可供分配金额。上述风险的缓释措施详见本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“二、与不动产项目相关的风险”之“（三）运营风险”之“2、重要现金流提供方合同未换签的风险”。

璟博项目存在因城方公司承租部分配套商业而产生的关联交易，若城方公司出现经营情况恶化、自身资金调度安排发生困难等情况，可能出现城方公司无法按照合同约定的时点和金额向项目公司支付租金的情形，将直接影响项目公司当期租金收入及现金流归集，进而影响本基金的可供分配金额。为缓释上述风险，一方面，运营管理机构城方公司的基本运营管理费与项目公司运营收入直接挂钩，城方公司是否及时付款将直接影响运营管理机构的当期收益；另一方面，城方公司与项目公司签署的租赁合同约定租金预付，支付方式为押三付二，若发生租金及物业管理费欠缴，可以通过保证金抵扣等方式覆盖当期欠缴租金。

4、租户行业集中风险

本次扩募的璟耀项目及璟博项目租户的行业分布呈现一定的集中特征。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房租户所在行业以教育、金融业及信息传输、软件和信息技术服务业为主，租赁面积占比分别为 42.44%（剔除重要现金流提供方上海纽约大学后占比为 4.17%）、14.43%及 11.49%。璟博项目租赁住房租户所属行业以金融业及信息传输、软件和信息技术服务业为主，租赁面积占比分别为 42.55%和 16.30%。

璟耀项目和璟博项目的金融业及信息传输、软件和信息技术服务业租户占比较高，主要是项目均位于浦东世博片区，辐射陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区、黄浦滨江商务区等核心商务区。

不动产项目金融业及信息传输、软件和信息技术服务业租户的占比较高，使得不动产项目的租赁需求与相关行业的景气程度关联度较高。相关行业受宏观经济波动、行业监管政策调整、企业经营策略变化等因素影响较大，且与不动产项目所在区域的产业结构高度相关。若未来相关行业景气程度下行、行业性裁员降薪、出现集中裁撤或区域产业布局调整等，可能导致租户集中减少承租面积、提前退租或到期不再续租，进而可能导致租户租赁需求下降、续租率走低，租金水平承压，对不动产项目的运营收入、现金流产生不利影响。

5、租约集中到期的风险

不动产项目的底层租赁住房合同期限主要分布于 1 年（含）至 2 年（不含），并存在部分 1 年（不含）以下的租约，租约期限相对较短，由此导致租约在各季度到期比例相对较大，存在一定的集中到期风险。若未来租约到期后未获续期、且未获得新租约完全替代，不动产项目将面临一定的空置风险。

若发生上述情况，运营管理机构和基金管理人未能制定妥善的招租策略、未能储备足够的潜在租户，可能会导致部分房间持续空置和出租率下降，进而影响租金收入，存在基金收益率不达预期的风险。

基金管理人与运营管理机构已就上述风险采取相应措施，包括建立多渠道获客体系、根据到期房源量提前排铺营销计划、实施租约到期分级回访机制，并在《运营管理服务协议》中约定运营净收益完成率及收缴率考核指标，以缓释租约期限结构对项目运营稳定性的影响。

6、存续期内租金减免风险

截至 2026 年 6 月 30 日，拟购入不动产项目配套商业存在阶段性租金减免安排。2023 年-2026 年上半年，拟购入不动产项目配套商业租金（不含税口径）分别减免 0 万元、1.98 万元、25.32 万元及 39.87 万元，占不动产项目同期营业收入比例分别为 0.00%、0.01%、0.12%及 0.36%；2023-2026 年上半年，拟购入不动产项目配套商业租金(不含税口径)合计减免金额为 67.17 万元，占同期合计营业收入比例为 0.10%。若本次完成扩募后，根据已签署的相关补充协议，基金存续期内拟购入不动产项目配套商业均存在租金减免的情况。璟耀项目 2026 年 7-12 月、2027 年度及 2028 年度的租金减免金额分别为 13.20 万元、18.92 万元及

7.89 万元，合计 40.01 万元；璟博项目 2026 年 7-12 月的租金减免金额为 2.14 万元。若本基金存续期内，国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导但未强制要求租金减免，或配套商业去化压力持续、租户经营状况进一步恶化，项目公司可能继续签署新的降租协议、延长减免期限或扩大减免范围，该等超出资产评估模型已考虑范围的租金减免将直接减少不动产项目的租金收入，进而对本基金的可供分配金额及基金份额持有人的收益造成不利影响。

为缓释上述风险，基金管理人与评估机构已在资产评估模型及现金流预测中考虑租金减免的影响，此外，运营管理机构将持续做好配套商业租户的日常对接、经营状况跟踪、续租与退租意向跟进等工作，通过优化招商策略、提升配套商业出租率减少因空置产生的降租压力。

7、经营计划大幅调整的风险

基金存续期内，因政策调整、区域租赁市场供需变化、项目自身运营情况变化等原因，管理人及运营管理机构可能对项目经营计划进行大幅调整，短期内可能导致项目出租率、租金单价等指标下滑，进而导致不动产项目现金流波动及投资人收益下降。

为缓释上述风险，基金管理人已设置以下风险缓释措施：一是经营计划调整须经基金管理人审批。根据《运营管理服务协议》，运营管理机构负责制定年度及月度经营及预算计划，经项目公司审核后上报基金管理人 REITs 投委会决策，重大经营计划调整须经基金管理人审批，从决策机制上防止经营计划随意变动。二是房源底价须经基金管理人审批。项目房源底价调整须经项目公司审核后上报基金管理人 REITs 投委会决策，实际签约租金不得低于经审批的房源底价，防止无序让价导致租金水平非理性下行。三是考核约束。运营管理机构收取的基本运营管理费与运营收入挂钩、浮动运营管理费与运营净收益挂钩，运营管理机构收益与经营结果直接绑定，促使其审慎制定并执行经营计划，努力维持出租率与租金水平的稳定。四是信息披露。若存续期内发生重大经营计划调整，管理人将按照相关规定及时履行临时信息披露义务，保障投资人的知情权。

8、租金调整风险

本基金已持有及本次拟购入的不动产项目大部分已被认定为保障性租赁住房，其租赁价格受到国家和上海市保障性租赁住房相关政策的严格规定，项目租赁价格初次定价在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下，后续调价幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅上限

为 5%。受限于上述政策影响，不动产项目租金调价可能不及预期，从而对不动产项目收入产生不利影响。

不动产项目与承租人签订的大部分合约期限内租金水平不调整，若在此期间市场租金水平上涨，本基金或未能及时享受该等市场租金上涨带来的收益。

9、租户准入标准风险

本基金已持有及本次拟购入的不动产项目大部分为位于上海市的保障性租赁住房，具有一定的政策属性。根据上海市政府发布的《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12 号）、《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3 号）对保障性租赁住房的租户设定了相应准入标准：申请保障性租赁住房，需要同时满足以下两项基本准入条件：一是在本市合法就业；二是在本市存在住房困难，住房困难的面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房建筑面积低于 15 平方米确定。

上述准入标准限定了租户的范围、不动产项目的目标客群，一定程度上降低了不动产项目的市场竞争力。此外，不排除未来政府调整租户准入标准的可能，如对租户准入标准的设置更加严格，则存在不动产项目面临租赁需求进一步下降而导致租金收入下降的风险。

10、租户履约风险

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，不动产项目存在部分租户未按合同约定期限支付租金的情形，主要系企业租户经营状况下行、个人租户收入及支付能力下降等原因所致，导致其未能按租赁合同约定支付租金。截至 2026 年 10 月末，除璟博项目 2026 年第二季度“房补联动”人才租房补贴款仍处于正常申报审核流程外，上述各期末应收款项已通过持续催收等方式实现全额回收。

基金管理人已与运营管理机构形成明确的租金及服务费等收入的收缴管理机制，对逾期款项开展持续催收并监控应收款项账龄，但不排除在基金运作期内仍发生租户逾期支付、欠缴或拒付租金的情形，可能导致不动产项目面临应收款项回收周期延长、坏账增加的风险，进而减少不动产项目的租金收入及经营性现金流，对本基金的可供分配金额及投资者收益水平产生不利影响。

11、不动产项目运营管理机构的履职风险

不动产项目运营管理机构的服务水平对不动产项目的收入水平起到至关重要的作用。运营管理机构所提供的良好服务能够增强项目吸引力，反之，若人员管理不善及操作失误，可能损害项目的价值和声誉。

不动产项目运营期间，可能存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的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，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

即使就不动产项目管理设有内控政策及程序，但这些措施可能不足以完全预防或发现不动产项目承租人或其他第三方的员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

12、不动产项目维修和改造的相关风险

随着使用年限增长，拟购入不动产项目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。

不动产项目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），以及不动产项目的估值和可供分配金额均造成不利影响。

本基金存续期间，本基金不动产项目适用的建筑标准可能变得更为严格，本基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。本基金不动产项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对本基金的收益造成不利影响。

对不动产项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在不动产项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此需额外支付开支，对基金造成重大不

利影响。基金管理人可能开展维修升级计划提升不动产项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

13、运营合规风险

本基金已持有及本次拟购入的不动产项目大部分为保障性租赁住房项目，其所适用的国家和地方法律法规对于不动产项目的运营有多方面的合规要求，且可能不时作出规定的调整。如在不动产项目运营过程中发现未能满足运营合规要求的情形，可能会面临罚款、业务限制或其他法律后果，进一步对不动产项目的运营产生不利影响。

截至 2026 年 6 月 30 日，在租房屋中配套商业租赁合同均未在上海市住房租赁公共服务平台进行网签备案，主要系个人租户提供网签备案所需的资料不及时。就房屋租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对拟购入不动产项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。截至 2026 年 9 月 20 日，原始权益人、拟购入项目公司未因拟购入不动产项目所涉房屋租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。上述租赁合同未及时进行网签备案存在被主管部门责令限期补办备案手续、处以罚款的风险。原始权益人、运营管理机构将积极督促项目公司根据主管部门要求办理房屋租赁合同备案事宜，但仍可能因房屋租赁合同未备案受到处罚而影响运营情况，进而影响到基金投资人利益。

14、运营成本变动风险

基金管理人及运营管理机构将充分并合理控制不动产项目运营开支，但依然可能出现不动产项目运营开支的增长速度超过不动产项目运营收入增长的情况，从而导致不动产项目净现金流的减少，包括但不限于：

（1）直接或间接税收政策、法律法规的变化，不动产项目税费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）不动产项目资本性支出的增加；

（4）根据租赁住房税收优惠政策，不同类型租户的租金收入所适用的税率不同，当不动产项目租户构成（如个人租户和企业租户占比）变化超出预期，可能导致项目公司需承担的税费成本增加；

（5）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

（6）其他不可预见情况导致的支出增长。

15、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项目的估值。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项目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项目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。

16、“房补联动”政策调整及回款周期不确定性风险

根据中共上海市委组织部印发的《市级人才租房补贴管理办法（试行）》（沪委组〔2024〕发字 55 号）及上海市房屋管理局发布的《关于 2025 年上海市第一批“房补联动”市级人才公寓项目的通知》，璟博项目被认定为 2025 年上海市第一批“房补联动”市级人才公寓项目，可申请“房补联动”市级人才租房补贴。

“房补联动”补贴的回款周期存在一定不确定性，实际回款情况可能与现金流预测存在偏差。璟博项目 2025 年度及 2026 年 1-6 月营业收入中，政府补贴金额占当期营业收入的比例分别为 0.46%及 0.49%。自 2025 年度璟博项目开始享受“房补联动”补贴以来，各季度补贴资金的申报、审核及拨付全流程账期均在 6 个月以内。

若本基金存续期间相关补贴政策发生变化，或“房补联动”补贴回款不及预期，不动产项目未来现金流将受到相应影响，可能导致不动产项目未来现金流与预测结果出现一定偏差，投资人面临投资收益不及预期的风险。

为缓释上述风险，评估机构进行不动产项目市场价值评估时，将当年预测租金收入的 99%作为当期租金收入，将其余金额计算至下一年度收回，不动产项目未来现金流预测较为审慎。此外，运营管理方面将通过一系列应对措施保障补贴资金对应金额的可持续性和稳定性，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、补贴”之“（二）璟博项目补贴情况”。

（四）评估及现金流预测风险

1、评估风险

本基金投资的不动产项目采用收益法进行评估，收益法估值依赖于对项目未来现金流、报酬率等多个参数的假设。由于预测期限较长，部分假设较小幅度的偏差可能显著影响不动产项目的估值，从而导致评估价值无法准确反映不动产项目的公允价值。同时，不动产项目的评估结果并未考虑因设立本基金而发生的基金管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。此外，不动产项目的评估过程中通常不考虑突发事件或不可抗力因素对现金流的潜在负面影响，在未来持续运作过程中，可能出现长期收益不及预期的风险。

2、不动产项目公允价值下跌风险

本基金将定期公布评估机构出具的不动产项目评估报告。不动产项目评估报告基于多项假设作出，该报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为不动产项目公允价值的任何承诺和保障。在不动产项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致不动产项目公允价值下跌的风险。

3、不动产项目估值可能无法体现公允价值的风险

评估机构采用估值技术对不动产项目进行估值。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现不动产项目届时的公允价值。

4、现金流预测的风险

本基金对不动产项目的未来现金流进行了合理预测，正常情况下，不动产项目的未来现金流主要受不动产项目运营净收入影响，而运营净收入又受到租赁住房行业发展和运营管理机构运营能力等因素影响。近年来，租赁住房行业发展迅速，但行业管理仍在不断完善中，其发展受国家行业政策和所在地区发展等多种因素的影响。此外，现金流预测基于对租赁住房租金收入等现金收入和运营成本费用及维护成本等现金支出的假设，由于影响收入和支出的因素具有一定的不确定性或存在无法达到预期的风险，因此对不动产项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，本基金的基金份额持有人可能面临现金流预测偏差导致的最终获得的分配金额偏差的风险。

5、不动产项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与不动产项目经营相关的租赁合同的期限与本基金存续期限不匹配，虽然符合相关商业惯例，但如有关租赁合同到期后续约或招租情况较差，可能会对不动产项目的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

6、股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款，即计划管理人（代表专项计划）向项目公司发放股东借款。股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

（1）如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，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，可能导致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，导致现金流波动的风险。

（2）如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能无法按照项目公司股东借款合同等协议的约定偿还股东借款本金和利息，使得本基金现金流分配不达预期，导致现金流波动的风险。

7、不动产项目直接或间接对外融资的风险

根据《基金指引》的规定，本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%。在本基金存续期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本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不动产项目收购计划产生不利影响。特别地，在本基金存续期内，基金合并报表层面对投资性房地产科目后续计量拟采用成本法，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。若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）本基金无法直接或间接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）本基金或项目公司可能无法履行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，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

上述事件的发生，可能对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均造成重大不利影响。

8、项目公司期初货币资金未在预测期可供分配金额预测中体现的风险

为了减少非经营性因素对可供分配金额预测的扰动，并考虑期初现金的分配可能影响项目公司资本结构导致可供分配金额减少，预测期项目公司的期初货币资金暂未在本基金可供分配金额预测中体现。本基金对项目公司持有的期初货币资金进行部分预留，用于保障不动产项目未来正常开展经营活动。基金管理人将基于基金份额持有人利益最大化原则，综合考虑不动产项目实际运营情况、货币资金必要预留金额、期初货币资金分配对项目公司资本结构及未来可供分配金额的影响，审慎地决定项目公司实际的期初货币资金分配方案，项目公司向专项计划支付的股东借款利息金额原则上不超过准予税前扣除的利息支出。

9、不动产项目土地使用权相关风险

本基金已持有及本次拟购入的不动产项目为租赁住房。根据相关法律及证照，本基金已持有的虹桥项目、江月路项目及本次拟购入的璟耀项目、璟博项目的土地使用权分别于 2088 年 1 月、2075 年 6 月、2088 年 1 月及 2087 年 12 月到期，均早于本基金存续期届满日。

根据《民法典》的规定及不动产项目的《国有建设用地使用权出让合同》的约定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。但仍需依法办理有偿用地手续，支付土地出让价款等土地有偿使用费，如果政府相关部门收取高额土地出让价款、施加额外条件，本基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金不动产项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对本基金造成重大不利影响。

（五）不动产项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险

本基金涉及不动产项目的处置方式包括转让资产支持证券份额、不动产项目公司股权及债权、不动产项目的权益等。由于不动产项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于不动产项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而影响本基金份额持有人投资收益，乃至导致投资本金损失。

本基金存续期为自首次募集基金合同生效之日起 65 年（本基金首次募集基金合同生效日为 2025 年 3 月 21 日），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限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临不动产项目的处置问题。本基金已持有及本次拟新购入的不动产项目为租赁住房项目，根据不动产项目土地出让合同及不动产权证书中记载的限制条件，不动产项目存续期对外转让需要经相关政府部门前置审批，存在一定不确定性。同时，受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，未来若需要对项目进行处置变现，处置过程的时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补对项目公司股权的投资本金，进而导致投资者亏损。

基金管理人及计划管理人将积极与有关部门沟通，并积极关注不动产项目所在地的地方性法规、政策中存在的关于土地、资产转让的相关交易规定及流程，最大限度地争取取得土地出让人的同意。若因政策性原因导致以直接转让方式出售不动产项目受限的，将按照有关规定进行信息披露。

（六）同业竞争的风险

本基金已持有及本次拟购入的不动产项目的原始权益人为上海地产集团体系内的地产房屋租赁。本基金运营管理机构为城方公司。上海地产集团、地产房屋租赁和/或同一控制下的关联方、城方公司投资、持有或运营管理了在不动产项目所在同一县级行政区划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，因此与本基金所持有的不动产项目存在同业竞争关系，存在同业竞争风险。

三、与交易安排有关的风险

（一）交易失败风险

本基金拟投资的资产支持证券设立后，资产支持证券（或通过特殊目的载体）将向拟购入项目公司原股东支付股权转让价款，并向项目公司发放借款，资产支

持证券将根据需要对项目公司进行追加投资。若前述交易安排未能在预定时间内完成，将对资产支持证券造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

（二）运营管理风险

本基金通过特殊目的载体间接持有不动产项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就不动产项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向不动产项目公司和不动产项目出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至不动产项目公司和不动产项目，由此可能对不动产项目公司和不动产项目的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

（三）业务主体更换风险

本基金通过资产支持证券直接或间接持有不动产项目的所有权，资产支持证券的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

四、其他风险

（一）信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失。

（二）管理风险

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人对经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

（三）操作或技术风险

指相关当事人在业务各环节操作过程中，因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者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理公司、登记机构、其他销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

（四）合规性风险

指基金管理或运作过程中，违反国家法律法规的规定，或者基金投资违反法规及基金合同有关规定的风险。

（五）政策变更风险

因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制的因素的变化，使基金或投资者利益受到影响的风险，例如，监管机构基金估值政策的修改导致基金估值方法的调整而引起基金净值波动的风险；相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人为调整投资组合而引起基金净值波动的风险等。

（六）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行“销售适当性风险评价”，不同的销售机构采用的评价方法也不尽相同，因此销售机构的基金产品“风险等级评价”与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验。

（七）意外事件及不可抗力对基金及不动产项目造成的风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。

租赁住房运营过程中，项目公司可能面临不动产项目的损害、破坏或灭失、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。不动产项目维修、改造过程中，本基金通过运营管理机构为不动产项目提供电梯维护等维修及保养服务，可能涉及电梯、风机等机械设施设备的操作，过程中亦可能会发生意外事故。此外，不动产项目也可能受地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件的影响，从而对不动产项目的经营产生重大不利影响。

（八）其他风险

1、金融市场危机、行业竞争、代理商违约、托管人违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

2、因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

本风险揭示的事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，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，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主作出投资决策，自行承担投资风险。

第二章 不动产项目

第一节 不动产项目概况

一、不动产项目概况

本基金已持有不动产项目合计 2 个，分别为位于上海市闵行区的江月路项目及虹桥项目，建筑面积合计 88,266.70 平方米；本基金拟购入不动产项目合计 2 个，分别为位于上海市浦东新区的璟耀项目及璟博项目，建筑面积合计 207,731.66 平方米。本基金完成购入拟购入不动产项目后，将持有 4 个租赁住房项目，建筑面积合计 295,998.36 平方米。

本基金拟购入并持有的不动产项目扩充了本基金对上海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。

本基金拟购入并持有的不动产项目具体为（1）尚淙实业持有的坐落于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号的璟耀项目，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；和（2）尚泊实业持有的坐落于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号的璟博项目，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

尚淙实业已经就璟耀项目于 2026 年 4 月 3 日取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，依法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；尚泊实业已经就璟博项目于 2026 年 3 月 27 日取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，依法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

图 2-1 不动产项目概况



表 2-1 不动产项目概况

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	璟耀项目	璟博项目
不动产项目业态	租赁住房	租赁住房
资产所在地	上海市浦东新区	上海市浦东新区
资产范围	上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权	上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权
建设内容和规模	主要建设内容为 8 幢高层住宅楼，配套商业、地下停车库以及其他公共配套设施等；建筑结构为钢及钢混结构；土地面积 38,223.20 平方米，建筑面积 147,637.72 平方米	主要建设内容为新建租赁住房及相关配套设施等；建筑结构为钢及钢混结构；土地面积 17,522.20 平方米，建筑面积 60,093.94 平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	建筑面积 147,637.72 平方米； 可供出租面积 147,637.72 平方米，其中租赁住房 110,880.13 平方米，配套商业 9,589.04 平方米，地下车库 27,168.55 平方米	建筑面积 60,093.94 平方米； 可供出租面积 60,093.94 平方米，其中租赁住房 42,155.89 平方米，配套商业 3,638.63 平方米，地下车库 14,299.42 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2018 年 12 月 25 日 竣工时间：2022 年 1 月 21 日 投入运营时间：2022 年 1 月	开工时间：2019 年 2 月 1 日 竣工时间：2022 年 12 月 9 日 投入运营时间：2022 年 12 月

使用期限	国有建设用地使用权 2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止	国有建设用地使用权 2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止
剩余年限	61.56 年	61.45 年
用地性质	租赁住房	租赁住房
可供分配金额测算	2026 年 7-12 月可供分配金额 7,556.95 万元；2027 年可供分配金额 15,028.99 万元	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	财产一切险：保险期限自 2025 年 12 月 1 日零时起至 2027 年 11 月 30 日二十四时止，保险金额为人民币 2,669,000,000 元； 公众责任险：保险期限自 2024 年 12 月 1 日零时起至 2027 年 11 月 30 日二十四时止，每次事故责任限额人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元	财产一切险：保险期限自 2025 年 4 月 1 日零时起至 2027 年 3 月 31 日二十四时止，保险金额为人民币 1,151,000,000 元； 公众责任险：保险期限自 2025 年 4 月 1 日零时起至 2027 年 3 月 31 日二十四时止，每次事故责任限额人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元
资产权属	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
他项权利（如有）	无	无

（一）璟耀项目

1、基本情况

璟耀项目坐落于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号，东至济阳路，西至济明路，南至龙耀路隧道，北至耀华路。璟耀项目宗地面积为 38,223.20 平方米，总建筑面积为 147,637.72 平方米，共计 934 套保障性租赁住房及 898 套市场化租赁住房，租赁住房总可出租面积 110,880.13 平方米，配套商业可出租面积 9,589.04 平方米，车位 1,098 个。璟耀项目于 2022 年建成、投入运营并取得《保障性租赁住房项目认定书》（以下简称“《纳保认定书》”），认定除 2-5 号楼（规划楼栋 4-5、7-8 号楼）以外房源为保障性租赁住房。

图 2-2 璟耀项目实景图



2、区位及配套情况

图 2-3 璟耀项目区位及周边配套示意图



璟耀项目位于后滩板块，紧邻前滩商务区和世博滨江央企总部区，并隔江对望徐汇西岸金融科创核心带。在“一江一河”世界级滨水区战略框架下，后滩与前滩、世博、徐汇滨江共同构成沿江高端功能复合带，集中承载总部办公、国际会展、金融科技与滨水公共活动等高能级城市功能。

交通情况：璟耀项目紧邻南北高架与龙耀路隧道，距离 7 号线后滩站 500 米，距离地铁 8 号线、11 号线东方体育中心站 1.5 公里，距离在建地铁 19 号线（预计 2029 年开通）德州路站 300 米，对内可快速抵达后滩商务区 SK 大厦、环通商业广场等商务楼宇，对外可便捷通达前滩商务区、世博滨江央企总部区、徐汇西岸商务区。

周边配套：项目周边商业配套包括前滩太古里、晶耀前滩、世博天地、世博源等，为项目提供从高端消费到日常休闲的全域级商业配套支撑。此外，3 公里范围内分布有环球都会广场、SK 大厦、鲁能国际中心等甲级写字楼，商务办公氛围成熟；世博文化公园、后滩湿地公园、梅赛德斯-奔驰文化中心等大型公共配套亦在近邻，使得办公、商业、生态与人文活动有机融合，整体生活与产业配套均属完备。

租户来源：璟耀项目主要覆盖后滩、前滩及徐汇滨江商务区、世博滨江央企总部区。除上海纽约大学整租用作学生宿舍及教师租赁外，其他租户主要来源于苹果、阿里巴巴、腾讯等科技创新类企业，西门子医疗、阿斯利康医药、辉瑞等医药类企业，中国船舶、中国商飞、中国黄金等高端制造类企业，以及普华永道、希尔顿等商务服务类企业。

3、户型配比

璟耀项目共有可出租房源 1,832 套。其中，一居室 1,112 套，建筑面积 47-49 平方米；二居室 502 套，建筑面积 68-70 平方米，三居室 218 套，建筑面积 97-179 平方米。

表 2-2 璟耀项目房型分布

业态	房型	总套数（套）	可租面积/可租个数
租赁住房	一居室	1,112	53,567.94 ㎡
	两居室	502	34,824.80 ㎡
	三居室	218	22,487.39 ㎡
	合计	1,832	110,880.13 ㎡
配套商业			9,589.04 ㎡
地下车位			1,098 个

图 2-4 璟耀项目户型图

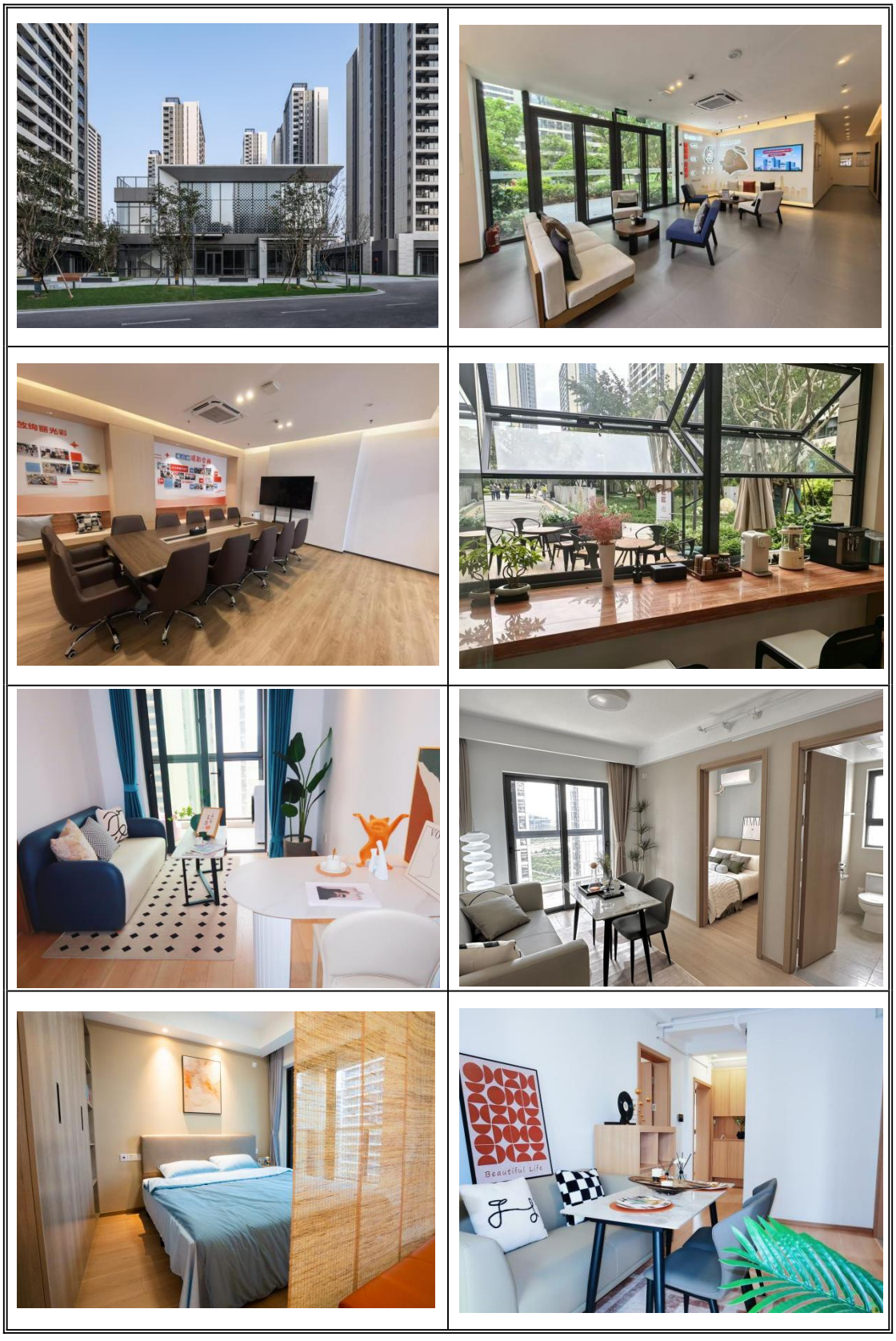
<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>一居室（A 户型）</td><td>一居室（B 户型）</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>二居室（C 户型）</td><td>三居室（D 户型）</td></tr>
</table>

4、基本配置

璟耀项目出入口配有人脸识别门禁系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施。商业配有健身房、宠物美容、咖啡店、便利超市、服饰、餐饮、药房等，为租户提供生活便利。项目为宠物友好社区，项目内有多片绿地，整体绿化率达到 35%，为社区居民带来更佳的生活体验。

璟耀项目室内设施配套齐全，家电类配备：空调、洗衣机、冰箱、燃气灶和燃气热水器等；家具类配备：床、床垫、床头柜、衣柜、餐桌、餐桌椅、沙发、橱柜等可实现拎包入住。同时项目的智能门锁、可视对讲、智能安防、烟感检测等配置能为租户提供更加安全的入住体验。

图 2-5 璟耀项目实景图



（二）璟博项目

1、基本情况

璟博项目坐落于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号，东至浦东南路，南至东三里桥路，西至规划 06-03 地块，北至规划 06-02 地块。璟博项目宗地面积为 17,522.20 平方米，总建筑面积为 60,093.94 平方米，共计 723 套保障性租赁住房，租赁住房可出租面积 42,155.89 平方米，配套商业可出租面积 3,638.63 平方米，车位 418 个。璟博项目于 2022 年 12 月建成、投入运营并取得《纳保认定书》，认定璟博项目为保障性租赁住房。

图 2-6 璟博项目实景图



2、区位及配套情况

图 2-7 璟博项目区位及周边配套示意图



璟博项目位于浦东世博滨江板块，临近陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区，与黄浦滨江商务区隔江相望。

交通情况：璟博项目紧邻内环高架，距离地铁 6 号线临沂新村站和上海儿童医学中心站以及 4 号线塘桥站约 1 公里，距离在建地铁 19 号线（预计 2029 年开通）南码头站 500 米；驾车 10-20 分钟可到达陆家嘴及世纪大道、世博滨江央企总部区、黄浦滨江等核心商务区。

周边配套：项目位于浦东世博滨江成熟居住区内，北邻陆家嘴、世纪大道商圈，3 公里范围内商业、医疗、绿地资源丰富齐全；商业配套包括国金中心、上海陆家嘴中心、八佰伴、世纪汇广场、世博天地等；医疗配套包括仁济医院东院、上海儿童医学中心等。

租户来源：璟博项目主要覆盖陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区、黄浦滨江商务区。租户主要来源于金融类企业如东方证券、国泰海通、浦发银行、汇添富等，科技创新类企业如盒马、阿里、万得、字节等，高端制造类企业如中国船舶、中国商飞、宝钢等，三甲医院如仁济医院等。

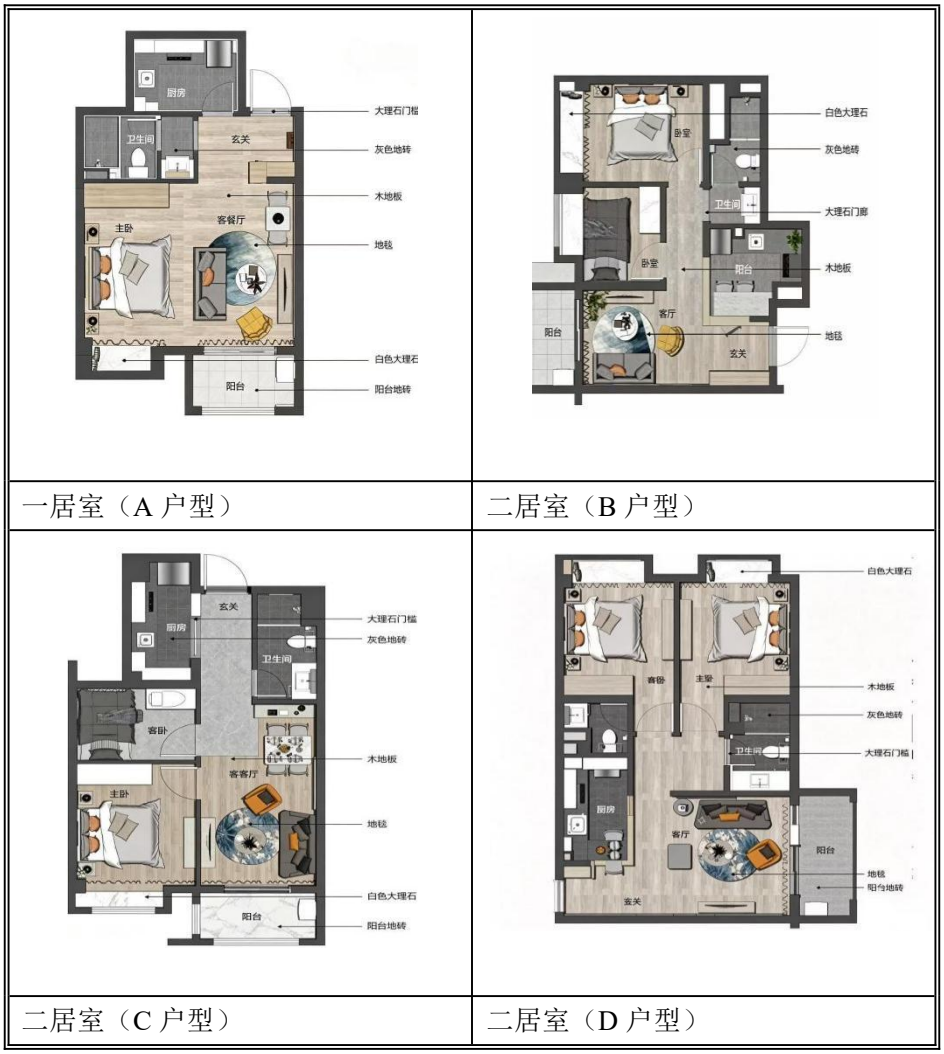
3、户型配比

璟博项目共有可出租房源 723 套。其中，一居室 500 套，建筑面积 48-52 平方米；二居室 223 套，建筑面积 65-89 平方米。

表 2-3 璟博项目房型分布

业态	房型	总套数（套）	可租面积/可租个数
租赁住房	一居室	500	26,118.41 ㎡
	两居室	223	16,037.48 ㎡
	合计	723	42,155.89 ㎡
配套商业			3,638.63 ㎡
地下车位			418 个

图 2-8 璟博项目户型图



一居室（A 户型）　二居室（B 户型）

二居室（C 户型）　二居室（D 户型）

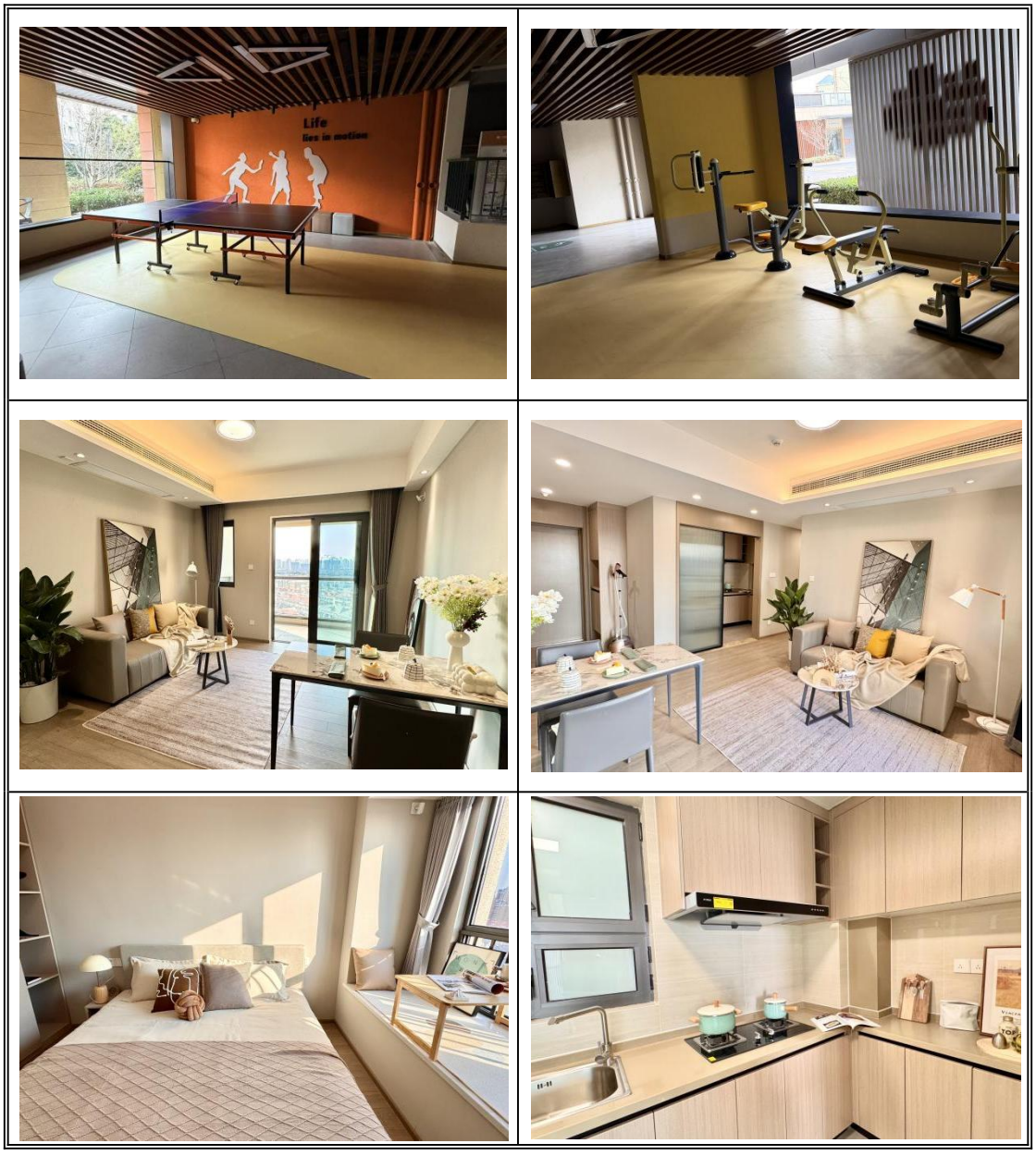
4、基本配置

璟博项目出入口配有人脸识别门禁系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施；社区配备健身器材、乒乓球区域等共享空间供租户进行锻炼及使用。商

业自带健身房、宠物美容、咖啡店、自助台球等休闲娱乐，为租户提供生活便利。项目为宠物友好社区，项目内有多片绿地，整体绿化率达到 35%，为社区居民带来更佳的生活体验。

璟博项目室内设施配套齐全，家电类配备：空调、洗衣机、冰箱、燃气灶和燃气热水器等；家具类配备：床、床垫、床头柜、衣柜、餐桌、餐桌椅、沙发、橱柜等可实现拎包入住。同时项目的智能门锁、可视对讲、智能安防、烟感检测等配置能为租户提供更加安全的入住体验。

图 2-9 璟博项目实景图






二、不动产项目的合规情况

（一）不动产项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

1、拟购入不动产项目符合国家重大战略、国家宏观调控政策

在国家层面，2015 年 1 月 6 日，住房和城乡建设部发布了《住房和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》，提出加快推进住房租赁市场发展。2016 年 5 月 17 日，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，提出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场。2017 年 8 月 21 日，国土资源部、住房城乡建设部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，提出根据地方自愿，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。2021 年 7 月 2 日，国务院办公厅下发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，旨在从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收政策等几大方面支持保障性租赁住房的发展。同日，国家发改委发布了《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》，明确指出各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目被纳入不动产公募 REITs 试点项目。2022 年 5 月 27 日，中国证监会办公厅、国家发展改革委办公厅联合发布了《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》，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工作。2024 年 1 月 5 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出 17 条举措，支持住房租赁市场发展。

2025 年 7 月 16 日，国务院正式发布《住房租赁条例》，共七章五十条，自 2025 年 9 月 15 日起施行。作为我国首部专门规范住房租赁领域的行政法规，《住房租赁条例》进一步明确了租赁当事人的权利义务关系，对住房租赁企业等市场经营主体给予必要引导和有效监管，为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，提供了坚实的制度支撑和明确的规范指引。

2026 年 8 月 28 日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局、中国人民银行、中国证监会五部门集中发布 828 新政。其中，中国证监会发布的《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》提出推动不动产投资信托基金（REITs）高质量发展，盘活存量资产，拓宽房地产开发企业等权益融资渠道，支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行 REITs，或作为扩募资产装入已上市 REITs，研究优化租赁住房原始权益人监管和项目净现金流分派率要求，支持租赁住房体系建设。

璟博项目为位于上海市浦东新区的保障性租赁住房项目，璟耀项目为位于上海市浦东新区的租赁住房项目（部分为保障性租赁住房，部分为市场化租赁住房），是上海市住房保障体系中的重要环节。不动产项目符合推进、培育、发展及保障住房租赁市场发展的国家重大战略、国家宏观调控政策。

2、拟购入不动产项目符合国民经济和社会发展总体规划

2020 年 10 月 29 日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议通过了《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》，指出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”。

《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》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。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。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”。

2021 年 12 月 28 日，国家发改委印发《“十四五”公共服务规划》，指出“积极推动改善住房条件。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”。

2025 年 10 月 23 日，中国共产党第二十届中央委员会第四次全体会议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，其中第 41 条提出“优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供给”。

璟博项目为位于上海市浦东新区的保障性租赁住房项目，璟耀项目为位于上海市浦东新区的租赁住房项目（部分为保障性租赁住房，部分为市场化租赁住房），符合国民经济和社会发展的总体规划。

3、拟购入不动产项目符合有关专项规划和区域规划（实施方案）

2017 年 9 月，上海市人民政府办公厅发布《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》，鼓励各区通过新增用地建设租赁住房，并允许将商办用房改建为租赁住房。2018 年 1 月，上海市人民政府发布《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》，明确进一步完善“四位一体（包括廉租住房、共有产权保障住房、公共租赁住房和征收安置住房）”的住房保障体系。至 2035 年，全市保障性住房套数占全市住房总套数的比例达到 10%以上。2020 年 10 月，上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局发布《上海市租赁住房规划建设导则》，对租赁住房的规划总体、设计要求、综合配套以及运营维护等方面的内容作了规定。2021 年 1 月，上海市住建委等十部门联合发布《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》，规范上海市住房租赁企业的合规经营。2021 年 7 月，上海市政府发布《上海市住房发展“十四五”规划》，提出重点持续构建住房租赁体系。加快促进租赁住房有效供应，加大保障性租赁住房推进力度。2023 年 5 月 25 日，上海市发展和改革委员会发布《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》，提出充分发挥上海证券交易所等平台优势，积极开展政策解读和宣传引导，支持符合条件的民间投资项目在保障性租赁住房、产业园区、消费基础设施等领域加快发行 REITs 产品，鼓励民间资本参与 REITs 产品战略配售。支持民营企业在沪设立资产管理公司，将不同地区资产进行整合优化后通过基础设施 REITs 充分盘活。2024 年 5 月 27 日，上海市住建委等四部门联合发布《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，明确以需求为导向，增量和存量相结合，加快保障性住房和保障性租赁住房的筹措和建设。2026 年 2 月 7 日，上海市第十六届人民代表大会第四

次会议批准的《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出新增供应保障性租赁住房 25-27 万套（间）。

璟博项目为位于上海市浦东新区的保障性租赁住房项目，璟耀项目为位于上海市浦东新区的租赁住房项目（部分为保障性租赁住房，部分为市场化租赁住房），符合上海市相关人才安居、租赁住房专项规划和区域规划。

4、拟购入不动产项目符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

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“城镇不动产”行业被纳入“鼓励类”的产业目录中。

璟博项目为位于上海市浦东新区的保障性租赁住房项目，璟耀项目为位于上海市浦东新区的租赁住房项目（部分为保障性租赁住房，部分为市场化租赁住房），符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

5、符合《中国证监会 国家发展改革委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》（证监发〔2020〕40 号）的相关要求

本 REIT 启动以来，履行相关程序的关键时间节点如下：

表 2-4 相关程序时间表

时间	程序
2026 年 3 月	项目申报至上海市发展改革委
2026 年 5 月	上海市发展改革委向国家发展改革委推荐
2026 年 6 月	经国家发展改革委初核，进入委托评估
2026 年 7 月	经国家发展改革委委托评估，收到反馈问题清单
2026 年 7 月	提交反馈问题清单回复
2026 年 9 月	国家发展改革委向中国证监会推荐

在国家发展改革委委托评估过程中，审核意见及落实情况如下：

表 2-5 审核意见及落实情况

序号	审核意见	落实情况
1	关于财务数据有效期	更新财务数据
2	关于拟发售基金总额与评估净值的差异	补充拟募集金额计算表
3	关于项目公司历史及预测净利润情况	详细说明原因，剔除相关影响后展示实际经营盈利情况及未来预测情况

4	关于节能验收手续	节能验收手续办结
5	募集资金用途	募集资金投入方式调整为符合 662 号文相关要求

管理人对相关审核意见进行了逐项落实后，项目满足基础设施 REITs 申报要求，国家发展改革委委托评估通过。

综上所述，管理人认为上述情况符合《中国证监会国家发展改革委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》（证监发〔2020〕40 号）的相关要求。

（二）不动产项目资产权属、他项权利及解除安排

1、拟购入不动产项目的资产权属

（1）璟耀项目

璟耀项目由尚淙实业持有，尚淙实业已经就璟耀项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，依法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟耀项目占用范围内国有建设用地的土地用途为租赁住房，土地使用权面积为 38,223.20 平方米；房屋用途为居住、店铺、特种用途，房屋建筑面积为 147,637.72 平方米。

1）国有建设用地使用权

2019 年 1 月 30 日，上海市不动产登记局向地产租住核发了《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 010531 号]，证载内容如下：

表 2-6 璟耀项目不动产权证书

权利人	上海地产租赁住房建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上钢新村街道 526 街坊 2/3 丘
不动产单元号	310115022002GB00316W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房
面积	38,223.20 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止

附记	注记内容详见上海市国有建设用地使用权出让合同（沪规土资（2017）出让合同第 36 号（2.0 版））附件 8 1. 1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）； 2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4. 出资比例：- 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的需出让人同意。 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本房地产权证书，不得分证办理。

2）资产重组

根据地产租住与尚淙实业于 2025 年 10 月 30 日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟耀项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚淙实业。

3）房屋所有权

2026 年 4 月 3 日，上海市自然资源确权登记局向尚淙实业核发了《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号][5]，证载内容如下：

表 2-7 璟耀项目不动产权证书

权利人	上海尚淙实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记（附记记载房屋用途为店铺，居住和特种用途）

[5]地产租住已就璟耀项目于 2023 年 7 月 26 日取得编号为“沪（2023）浦字不动产权第 069499 号”的《不动产权证书》。由于内部资产重组，地产租住将璟耀项目及相关资产、负债和人员转让至尚淙实业，尚淙实业于 2026 年 4 月 3 日取得变更后的《不动产权证书》。

面积	宗地面积：38,223.20 平方米/建筑面积：147,637.72 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止
附记	一、济明路 533 弄 2-5 号为租赁住房，济明路 533 弄 1、6-8 号为保障性租赁住房，按出让年限自持。 二、根据上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）57 号（4.0 版））附件 8 注记为： 1. 1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。 2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4. 出资比例：上海地产（集团）有限公司 100%出资。 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的需出让人同意。 5. 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿上，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、地下车库系民防工程，其中地下人防面积：11,501.09 平方米。

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，璟耀项目通过挂牌出让方式合法取得国有建设用地使用权；尚淙实业合法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟耀项目用地手续合法合规。

（2）璟博项目

璟博项目现由尚泊实业持有，尚泊实业已经就璟博项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，依法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟博项目占用范围内国有建设用地的土地用途为租赁住房，宗地面积为 17,522.20 平方米，房屋用途为居住、店铺、特种用途，房屋建筑面积为 60,093.94 平方米。

1）国有建设用地使用权

2019 年 2 月 12 日，上海市不动产登记局向地产租住核发了《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 013154 号]，证载内容如下：

表 2-8 璟博项目不动产权证书

权利人	上海地产租赁住房建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南码头街道 443 街坊 15/2 丘
不动产单元号	310115020001GB00118W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房
面积	17,522.20 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止
附记	注记内容详见上海市国有建设用地使用权出让合同（沪规土资（2017）出让合同第 28 号（2.0 版））附件 8 1. 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）；3）受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于-%（计-平方米以上）的商业物业不少于-年；4）受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于-%（计-平方米以上）的办公物业不少于-年；5）受让人应当按出让年限整体持有公寓式酒店物业。6）受让人应当按出让年限整体持有营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施社会事业项目用地。7）其他物业自持要求：-。 2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4. 出资比例：上海地产（集团）有限公司，100%。 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意。 自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。

2）资产重组

根据地产租住与尚泊实业于 2025 年 10 月 30 日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟博项目及相关资产、

负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚泊实业。

3）房屋所有权

2026 年 3 月 27 日，上海市自然资源确权登记局向尚泊实业核发了《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号][6]，证载内容如下：

表 2-9 璟博项目不动产权证书

权利人	上海尚泊实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记（附记记载房屋用途为店铺，居住和特种用途）
面积	宗地面积：17,522.20 平方米/建筑面积：60,093.94 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止
附记	一、保障性租赁住房。 二、根据《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）56 号（4.0 版））附件 8 及第二十三条注记为： 1. 1）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）； 2）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2. 办公、商业可售部分以层为单元进行销售。 3. 自持部分物业转让时需出让人同意。 4. 自持物业应整体抵押、不得分割抵押。 5. 出资比例：上海地产（集团）有限公司，100% 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的需出让人同意。

[6]地产租住已就璟博项目于 2024 年 6 月 5 日取得编号为“沪（2024）浦字不动产权第 050074 号”的《不动产权证书》。由于内部资产重组，地产租住将璟博项目及相关资产、负债和人员转让至尚泊实业，尚泊实业于 2026 年 3 月 27 日取得变更后的《不动产权证书》。

	6. 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、东三里桥路 183 弄 1、6、14 号地下车库系民防工程，其中人防面积：4,779.87 平方米。

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，璟博项目通过挂牌出让方式合法取得国有建设用地使用权；尚泊实业合法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟博项目用地手续合法合规。

2、拟购入不动产项目的他项权利及解除安排

（1）璟耀项目

经查璟耀项目的《上海市不动产登记簿》的登记信息，并结合尚淙实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟耀项目上不存在抵押、查封等权利限制情形。

根据基金管理人及法律顾问在动产融资统一登记公示系统[7]以尚淙实业为担保人进行的查询，并结合尚淙实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟耀项目不存在以租金收入办理应收账款质押登记的情形。

（2）璟博项目

经查璟博项目的《上海市不动产登记簿》的登记信息，并结合尚泊实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟博项目上不存在抵押、查封等权利限制情形。

根据基金管理人及法律顾问在动产融资统一登记公示系统以尚泊实业为担保人进行的查询，并结合尚泊实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟博项目不存在以租金收入办理应收账款质押登记的情形。

（三）不动产项目固定资产投资管理相关手续

经基金管理人及法律顾问核查，不动产项目持续稳定运营的关键合规手续齐备、合法有效，已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件，具体如下：

1、拟购入不动产项目的关键合规手续情况

（1）璟耀项目

[7] 网址：www.zhongdengwang.org.cn，下同。

表 2-10 璟耀项目投资管理手续情况汇总

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	文件名称
1	审批、核准或备案	企业投资项目核准（2004 年以后）	2018 年 6 月 14 日	上海市发展和改革委员会	沪发改城〔2018〕24 号	《关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目核准的批复》
2	规划	建设用地规划许可证	2018 年 7 月 19 日	上海市规划和国土资源管理局	沪规地（2018）EA31000020185928	《建设用地规划许可证》
		建设工程规划许可证	2018 年 12 月 18 日	上海市规划和自然资源局	沪规建（2018）FA31000020187997	《建设工程规划许可证》
3	用地	土地取得方式	挂牌出让			
		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）	-	上海市规划和自然资源局	-	《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块、上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目用地预审事宜的复函》
		建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2018 年 7 月 31 日	上海市人民政府	市局[2018]沪府土书字第 110 号	《建设用地批准书》
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2019 年 1 月 30 日	上海市不动产登记局	沪（2019）浦字不动产权第 010531 号	《不动产权证书》
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	2019 年 3 月 21 日	上海市发展和改革委员会	沪发改环资〔2019〕17 号	《上海市发展改革委关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能报告的审查意见》
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 10 月 25 日	-	备案号：201831011500006921	《建设项目环境影响登记表》
6	施工许可	施工许可证	2018 年 12 月 25 日	上海市住房和城乡建设管理委员会	1801PD0018D01	《建筑工程施工许可证》
7	竣工验收	综合验收	2022 年 1 月 21 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	通知书编号：2022PD0027	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》
		消防验收	2022 年 1 月 18 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	-	璟耀项目系采用一网通办线上审核，已经主管部门审批通过
		规划验收	2022 年 1 月 21 日	上海市规划和自然资源局	沪规划资源验（ 2022 ）	《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》

					JA3100002022 00111 号	
		节能验收	2026 年 4 月 30 日	上海市发展和改革委员会	沪发改环资便字〔2026〕51 号	《浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能整改完成证明》

1）投资立项

上海市发展和改革委员会（简称“上海市发改委”）于 2018 年 6 月 14 日就璟耀项目作出《关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目核准的批复》（沪发改城〔2018〕24 号），核准批复事项包括：1）项目单位：上海地产租赁住房建设发展有限公司；2）项目建设地点：位于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块，东至济阳路，西至济明路，南至龙耀路隧道，北至耀华路，用地面积约为 38,223 平方米；3）项目建设内容：新建 8 栋高层住宅楼，内含约 1,435 套租赁住宅，配套商业、地下停车库以及其他公共配套设施等，项目总建筑面积约为 172,863.9 平方米，其中地上建筑面积为 142,263.9 平方米，地下建筑面积为 30,600 平方米，最终以建设工程设计方案批复为准。

根据设计单位编制的《浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11 街坊 11-3 地块租赁住房方案设计文本》，璟耀项目总户数 1,856 套，该设计方案已经上海市规划和国土资源管理局（现更名为“上海市规划和自然资源局”）以《关于审定浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块项目建设工程设计方案的决定》（沪规土资许方[2018]178 号）审批同意。同时，璟耀项目建设单位地产租住委托设计单位编制了《总平面图》，璟耀项目总房源户数为 1,856 套，该《总平面图》已经上海市规划和自然资源局审查，并作为《建设工程规划许可证》附件。璟耀项目已于 2022 年 1 月通过规划验收和综合竣工验收。

项目竣工后，地产租住根据实际经营需求，将 48 套市场化租赁住房房源合并为 24 套经营，目前璟耀项目实际经营口径房源套数为 1,832 套。前述并套安排并未改变房源的基本建筑结构，并套房源的租赁合同可完成上海市住房租赁合同备案。

综上，璟耀项目房源数量由 1,435 套变化至 1,856 套已经上海市规划和自然资源局依法审查核定，由 1,856 套变化至 1,832 套系基于实际经营需求对市场化租赁住房房源作出的自主经营调整。璟耀项目现有房源建设和运营符合法律法规要求。

2）环境影响评价

璟耀项目已于 2018 年 10 月 25 日填报《建设项目环境影响登记表》，并取得备案回执，备案号为 201831011500006921，并于 2018 年 10 月 25 日在建设项目环境影响登记表备案系统[8]进行了公示。

3）节能审查

上海浦东建筑设计研究院有限公司于 2019 年 3 月就璟耀项目编制了《浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能报告》，根据该报告第五章“能源消耗和能效水平分析评估”，璟耀项目年用电量总计 887.53 万千瓦时，计当量值约为 1,090.77 吨标准煤，年综合能耗约为 2,022.62 吨标准煤（当量值）。

根据《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》第六条的规定，年综合能源消费量（增量）1000 吨标准煤以上（含 1000 吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量（增量）500 万千瓦时以上的项目，应单独进行节能审查。因此，璟耀项目根据其能耗情况需单独进行节能审查。

上海市发改委于 2019 年 3 月 21 日就璟耀项目作出《上海市发展改革委关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能报告的审查意见》（沪发改环资〔2019〕17 号），批复经审查原则同意璟耀项目的节能报告。

4）规划许可

A.建设用地规划许可证

上海市规划和自然资源局（简称“上海市规资局”）于 2018 年 7 月 19 日就璟耀项目核发《建设用地规划许可证》[沪规地（2018）EA31000020185928]，证载主要内容如下：

用地单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
用地项目名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块
用地位置	浦东新区上钢新村街道东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路
用地性质	四类住宅组团用地
用地面积	38,223.2 平方米
建设规模	以审定的方案为准

B.建设工程规划许可证

[8]网址：https://beian.china-eia.com/f/announcement/announcementShow。

上海市规划和自然资源局（简称“上海市规资局”）于 2018 年 12 月 18 日就璟耀项目核发《建设工程规划许可证》[沪规建（2018）FA31000020187997]，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目
建设位置	浦东新区上钢新村街道东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路
建设规模	总建筑面积 162,461.3 平方米（其中地下建筑面积 36,135.09 平方米），计容建筑面积 114,669.6 平方米

上海市规资局于 2019 年 9 月 29 日就璟耀项目出具《关于准予变更浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目<建设工程规划许可证>的决定》（沪规划资源许建变〔2019〕74 号），准予对建设工程规划许可证附图进行变更，其余仍应按原核发的沪规建〔2018〕FA31000020187997《建设工程规划许可证》为准。

5）施工许可

上海市住房和城乡建设管理委员会（简称“上海市住建委”）于 2018 年 12 月 25 日就璟耀项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：1801PD0018D01），证载内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
工程名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目
建设地址	浦东新区上钢新村街道东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路
建设规模	房屋建筑面积为 162,461.3 平方米

6）竣工验收

A.规划资源验收

上海市规资局于 2022 年 1 月 21 日就璟耀项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》[编号：沪规划资源验（2022）JA310000202200111 号]，确认璟耀项目通过规划和自然资源部门验收，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块项目
建设位置	东至：济阳路，南至：龙耀路隧道，西至：济明路，北至：耀华路

建设工程规划许可证号	沪规建（2018）FA31000020187997
建设用地规划许可证号	沪规地（2018）EA31000020185928
不动产权证号	沪（2019）浦字不动产权第 010531 号
用地面积	38,223.2 平方米
建设项目验收规模	总建筑面积 162,054.4 平方米（其中地上建筑面积 126,365.6 平方米，地下建筑面积 35,688.8 平方米），计容建筑面积 114,586.7 平方米。

B.节能验收

璟耀项目建设单位已根据申请节能验收时适用的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展和改革委员会令第 31 号，简称“31 号令”）第二十一条关于“项目建设单位应据实编制节能审查验收自查报告，对报告内容和结论的真实性、准确性和完整性负责，并将自查报告报送省级及以下管理节能工作的部门存档备查”的规定，编制了璟耀项目节能验收自查报告，于 2025 年 11 月 26 日申请节能验收，并通过上海市一网通办向上海市发改委报送节能验收自查报告，上海市发改委已于 2026 年 4 月 30 日核发验收意见，确认验收通过。璟耀项目节能验收手续已办结。

C.消防验收

地产租住对璟耀项目进行消防验收并编制了《工程竣工验收报告（消防）》。浦东新区建交委于 2022 年 1 月 18 日审批通过璟耀项目消防验收。

D.建筑工程综合竣工验收

地产租住对璟耀项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。上海市浦东新区建设和交通委员会（简称“浦东新区建交委”）于 2022 年 1 月 21 日就璟耀项目出具《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS20090076200358000001，通知书编号：2022PD0027），确认璟耀项目已通过综合竣工验收。

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，就璟耀项目固定资产投资建设办理的相关手续，璟耀项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

（2）璟博项目

表 2-11 璟博项目投资管理手续情况汇总

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	审批、核准或	企业投资项目核准（2004 年以后）	2018 年 7 月 11 日	上海市发展和改革委员	沪发改城〔2018〕28 号	《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁

	备案			会		住房项目核准的批复》
2	规划	建设用地规划许可证	2018 年 5 月 17 日	上海市规划和国土资源管理局	沪规地（2018）EA310000201855765	《建设用地规划许可证》
		建设工程规划许可证	2019 年 1 月 29 日	上海市规划和自然资源局	沪规建（2019）FA310000201966620	《建设工程规划许可证》
3	用地	土地取得方式	挂牌出让			
		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）	-	上海市规划和自然资源局	-	《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块、上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目用地预审事宜的复函》
		建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2018 年 7 月 31 日	上海市人民政府	市局 [2018] 沪府土书字第 116 号	《建设用地批准书》
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2019 年 2 月 12 日	上海市不动产登记局	沪（2019）浦字不动产权第 013154 号	《不动产权证书》
4	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 8 月 9 日	-	备案号：201831011500005003	《建设项目环境影响登记表》
5	施工许可	施工许可证	2019 年 2 月 1 日	上海市住房和城乡建设管理委员会	1801PD0024D01	《建筑工程施工许可证》
6	竣工验收	综合验收	2022 年 12 月 9 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	通知书编号：2022PD0178	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》
		消防验收	2022 年 12 月 6 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	-	璟博项目系采用一网通办线上审核，已经主管部门审批通过
		规划验收	2022 年 11 月 8 日	上海市规划和自然资源局	沪规划资源验（2022）JA310000202200956 号	《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》

1）投资立项

上海市发改委于 2018 年 7 月 11 日就璟博项目作出《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目核准的批复》（沪发改城〔2018〕28 号），核准批复事项包括：1）项目单位：上海地产租赁住房建设发展有限公司；2）项

目建设地点：位于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块，建设基地东至浦东南路、西至东规划 06-03 地块、南至东三里桥路、北至规划 06-02 地块，用地面积约为 17,522.2 平方米；3）项目建设内容和规模：新建租赁住房及相关配套设施等，含约 545 套租赁住宅。项目总建筑面积约为 66,713.3 平方米，其中地上建筑面积为 52,143.05 平方米，地下建筑面积为 14,570.25 平方米，最终以建设工程设计方案批复为准。

根据设计单位编制的《浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房方案设计文本》，璟博项目总户数 723 户，该方案设计已经上海市规划和自然资源局以《关于审定浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块项目建设工程设计方案的决定》（沪规划资源许方〔2018〕104 号）审批同意。同时，璟博项目建设单位地产租住委托设计单位编制了《总平面图》，璟博项目总房源户数为 723 户，该《总平面图》已经上海市规划和自然资源局审查，并作为《建设工程规划许可证》附件。璟博项目已于 2022 年 11 月通过规划验收、于 2022 年 12 月通过综合竣工验收。

综上，璟博项目房源数量由 545 套变化至 723 套已经上海市规划和自然资源局依法审查核定。璟博项目现有房源建设和运营符合法律法规要求。

2）环境影响评价

璟博项目已于 2018 年 8 月 9 日填报《建设项目环境影响登记表》，取得备案回执，备案号为 201831011500005003，并于 2018 年 8 月 9 日在建设项目环境影响登记表备案系统进行了公示。

3）节能审查

上海浦东建筑设计研究院有限公司于 2018 年 5 月就璟博项目编制了《浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目申请报告》，根据该报告第五章“节能方案分析”，璟博项目年用电量约为 422.53 万千瓦时，计当量值约为 519.29 吨标准煤，年综合能耗约为 690.55 吨标准煤（当量值）。

根据璟博项目投资建设时适用的《固定资产投资项目节能审查办法》第六条的规定，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应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。因此，璟博项目根据其能耗情况无需单独进行节能审查。

4）规划许可

A.建设用地规划许可证

上海市规土局于 2018 年 5 月 17 日就璟博项目核发《建设用地规划许可证》[沪规地（2018）EA31000020185765]，证载主要内容如下：

用地单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
用地项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块
用地位置	浦东新区南码头路街道东至浦东南路，南至东三里桥路，西至规划 06-03 地块，北至规划 06-02 地块
用地性质	四类住宅组团用地
用地面积	17,522.2 平方米
建设规模	以审定方案为准

B.建设工程规划许可证

上海市规资局于 2019 年 1 月 29 日就璟博项目核发《建设工程规划许可证》[沪规建（2019）FA31000020196620]，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目
建设位置	浦东新区南码头路街道东至浦东南路，南至东三里桥路，西至规划 06-03 地块，北至规划 06-02 地块
建设规模	总建筑面积 67,845.84 平方米（其中地上建筑面积 49,957.48 平方米，地下建筑面积 17,888.36 平方米），计容建筑面积 43,805.50 平方米。

5）施工许可

上海市住建委于 2019 年 2 月 1 日就璟博项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：1801PD0024D01），证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
工程名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目
建设位置	浦东新区南码头路街道东至浦东南路，西至规划 06-03 地块，南至东三里桥路，北至规划 06-02 地块
建设规模	房屋建筑面积为 67,845.84 平方米

6）竣工验收

A.规划资源验收

上海市规资局于 2022 年 11 月 8 日就璟博项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》[编号：沪规划资源验（2022）JA310000202200956 号]，确认璟博项目通过规划和自然资源部门验收，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块
建设位置	东至：浦东南路，南至：东三里桥路，西至：规划 06-03 地块，北至：规划 06-02 地块
建设工程规划许可证号	沪规建（2019）FA31000020196620
建设用地规划许可证号	沪规地（2018）EA31000020185765
不动产权证号	沪（2019）浦字不动产权第 013154 号
建设项目验收规模	总建筑面积 67,234.8 平方米（其中地上建筑面积 49,331.3 平方米，地下建筑面积 17,903.5 平方米），计容建筑面积 43,456 平方米。

B.消防验收

地产租住对璟博项目进行消防验收并编制了《工程竣工验收报告（消防）》。浦东新区建交委于 2022 年 12 月 6 日审批通过璟博项目消防验收。

C.建筑工程综合竣工验收

地产租住对璟博项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。浦东新区建交委于 2022 年 12 月 9 日就璟博项目出具《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS20090092700358000001，通知书编号：2022PD0178），确认璟博项目已通过综合竣工验收。

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，就璟博项目固定资产投资建设办理的相关手续，璟博项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

2、拟购入不动产项目已取得的其他合规手续情况

（1）保障性租赁住房项目认定情况

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）、《上海市人民政府办公厅印发<关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见>的通知》（沪府办规〔2021〕12 号）和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕2 号）等相关文件，上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕038 号（总第 038 号）、沪浦保租认定〔2022〕020 号（总第 020 号）]，璟耀项目纳保 934 套、璟博项目纳保 723 套。基金管理人和运营管理

机构将严格按照国家和上海市关于保障性租赁住房的政策规定，以及《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》对拟购入不动产项目进行运营管理。

拟购入不动产项目所属行业特有的关键固定资产投资管理手续取得情况如简表所示：

表 2-12 特定行业投资管理合规性手续

序号	项目名称	所属行业	具体手续
1	璟耀项目（1号楼、6-8号楼）	保障性租赁住房	《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕038号（总第038号）]
2	璟博项目	保障性租赁住房	《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕020号（总第020号）]

拟购入不动产项目的保障性租赁住房具体认定情况如下：

1）璟耀项目

上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室于2022年9月6日就璟耀项目核发了“沪浦保租认定〔2022〕038号（总第038号）”《保障性租赁住房项目认定书》，认定璟耀项目除2-5号楼（规划楼栋4-5、7-8号楼）以外房源为保障性租赁住房，认定保障性租赁住房934套。

2）璟博项目

上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室于2022年6月1日向地产租住核发了“沪浦保租认定〔2022〕020号（总第020号）”《保障性租赁住房项目认定书》，认定璟博项目为保障性租赁住房，认定保障性租赁住房723套。

2025年12月30日，浦东新区建交委[9]出具《关于璟博公寓、璟耀公寓保障性租赁住房的情况说明》，“因项目出租单位发生变更，现同意将璟博公寓保障性租赁住房项目认定书中的认定主体及保障性租赁住房项目供应备案表中的出租单位、产权主体变更为上海尚泊实业有限公司，其他内容不变；将璟耀公寓保障性租赁住房项目认定书中的认定主体及保障性租赁住房项目供应备案表中的出租单位、产权主体变更为上海尚淙实业有限公司，其他内容不变。”

[9] 根据上海市浦东新区人民政府公开机构信息，浦东新区建交委加挂上海市浦东新区住房保障和房屋管理局牌子，其职能包括负责建立和完善住房保障政策，组织实施保障性住房建设筹措、房源管理、分配供应、使用管理等工作。负责编制住房建设专项规划，推进社会租赁房建设，构建租购并举的住房体系，建立健全住房保障制度。（网址：https://www.pudong.gov.cn/zwgk/14537.gkml_jgxx_jgzz/2022/273/18695.html）

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，璟耀项目的 1 号楼、6-8 号楼和璟博项目已经上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《保障性租赁住房项目认定书》，被纳入保障性租赁住房。

（2）拟购入不动产项目的保险情况

1）璟耀项目

根据中国大地财产保险股份有限公司上海市虹口支公司签发的《财产一切险（2026 版）保险单》（保险单号：PQYA25310105110000000090、PQYA25310105110000000091），尚淙实业已为璟耀项目投保了以尚淙实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 2,669,000,000 元，保险期间自 2025 年 12 月 1 日 0 时起至 2027 年 11 月 30 日 24 时止。

根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《保险单》（保单号：PZCG202431010000002063），地产租住已为璟耀项目投保了以地产租住、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的公众责任险，每次事故责任限额为人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元，保险期间自 2024 年 12 月 1 日零时起至 2026 年 11 月 30 日二十四时止。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的电子批单，自 2025 年 12 月 1 日零时起，璟耀项目的公众责任险被保险人变更为尚淙实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《公众责任保险（1999 版）保险单》（保单号：PZCG202631000000000422），尚淙实业已为璟耀项目投保了以尚淙实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的公众责任险，每次事故责任限额为人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元，保险期间自 2026 年 12 月 1 日零时起至 2027 年 11 月 30 日二十四时止。

2）璟博项目

根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《保险单》（保单号：PQYC202531010000001200），地产租住已为璟博项目投保了以地产租住为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 631,098,000 元，保险期限自 2025 年 4 月 1 日零时至 2027 年 3 月 31 日二十四时。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的电子批单，自 2026 年 4 月 1 日零时起，璟博项目的财产一切险的总保额变更为人民币 1,151,000,000 元，被保险人变更为尚泊实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方。

根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《保险单》（保单号：PZCG202531010000000742），地产租住已为璟博项目投保了以地产租住、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的公众责任险，每次事故责任限额为人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元。保险期限自 2025 年 4 月 1 日零时起至 2027 年 3 月 31 日二十四时止。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的电子批单，自 2026 年 4 月 1 日零时起，璟博项目的公众责任险被保险人变更为尚泊实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方。

本基金存续期间，根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构的运营管理服务内容包括制定拟购入不动产项目的财产保险、公众责任险以及其他必要保险险种的投保方案，并协助项目公司购买足够的保险，并维持该等保险的有效性，办理投保、续保、理赔等事项。

3、拟购入不动产项目其他合规手续情况未取得或不完备情况

拟购入不动产项目不涉及相关情况。

4、拟购入不动产项目过往结构调整或者功能发生重大变化的改造工程涉及的投资管理手续完备性情况

拟购入不动产项目不涉及相关情况。

（四）土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

1、璟耀项目

（1）用地预审

就璟耀项目的用地预审事项，上海市规资局已于 2025 年 11 月 12 日出具《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块、上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目用地预审事宜的复函》（简称“《上海市规资局复函》”），确认上海市规资局已内部完成璟耀项目的用地预审工作，并对征询内容进行了答复，同意出让方案；上海市招拍挂办公室出具的“规土征询单（预审部分）”即为经营性项目用地的预审意见，因此璟耀项目符合经营性项目用地预审有关规定要求。

（2）建设用地批准书

璟耀项目已于 2018 年 7 月 31 日取得上海市人民政府出具的《建设用地批准书》（市局[2018]沪府土书字第 110 号）及批文附图，证载主要内容如下：

表 2-13 璟耀项目建设用地批准书

用地单位名称	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	上钢社区 Z000101 单元控详 11-3 地块
批准用地面积	38,223.2 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌
土地用途	租赁住房
土地座落	浦东新区上钢新村街道

（3）土地出让合同

2017 年 10 月 31 日，上海地产集团通过挂牌出让方式取得了璟耀项目所在地块，即浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块（地块公告号：201712804），并与上海市土地交易事务中心签订了《成交确认书》（沪上海市规划和国土资源管理局挂字 201712804），土地成交总价为人民币 76,186 万元。

2017 年 10 月 31 日，上海市规土局（作为出让人）与上海地产集团（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规土资（2017）出让合同第 36 号（1.0 版）]，约定将浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11 街坊 11-3 地块国有建设用地使用权以人民币 76,186 万元出让予上海地产，出让面积为 38,223.2 平方米，用途为租赁住房。

2018 年 1 月 24 日，上海市规土局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规土资（2018）出让合同补字第 2 号（2.0 版）]，约定受让人由上海地产调整为地产租住。

2019 年 1 月 7 日，上海市规资局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规划资源（2018）出让合同补字第 15 号（3.0 版）]，约定增加地下住宅配套车库，面积为 36,135.09 平方米。

2022 年 10 月 19 日，上海市浦东新区规划和自然资源局（作为出让人，简称“浦东新区规资局”）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪浦国有建设用地使用合同补（2022）57 号（4.0 版），与上述历次签订的土地出让合同合称“《璟耀项目土地出让合同》”]，约定地下建筑面积调整为 35,688.8 平方米（设备用房 2,563.1 平方米，结建住宅停车库 33,125.7 平方米），补缴土地出让价款人民币 248.6 万元。

根据《非税收入一般缴款书（收据）》，上海地产集团已足额支付土地出让价款人民币 76,186 万元。根据《中央非税收入统一票据》，地产租住已足额支付需补缴的土地出让价款人民币 248.6 万元。

（4）资产重组

根据地产租住与尚淙实业于 2025 年 10 月 30 日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟耀项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚淙实业。

经核查上述材料及《上海市不动产登记簿》查询材料，并结合尚淙实业的确认，尚淙实业合法享有璟耀项目的国有建设用地使用权。

根据上海市不动产登记局于 2019 年 1 月 30 日核发的《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 010531 号]记载，土地使用期限为 2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止。截至 2026 年 6 月 30 日，租赁用地土地使用权剩余期限约为 61.56 年。

2、璟博项目

（1）用地预审

就璟博项目的用地预审事项，上海市规资局已于 2025 年 11 月 12 日出具《上海市规资局复函》，确认上海市规资局已内部完成璟博项目的用地预审工作，并对征询内容进行了答复，同意出让方案；上海市招拍挂办公室出具的“规土征询单（预审部分）”即为经营性项目用地的预审意见，因此璟博项目符合经营性项目用地预审有关规定要求。

（2）建设用地批准书

璟博项目已于 2018 年 7 月 31 日取得上海市人民政府出具的《建设用地批准书》（市局[2018]沪府土书字第 116 号）及批文附图，证载主要内容如下：

表 2-14 璟博项目建设用地批准书

用地单位名称	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块
批准用地面积	17,522.2 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌
土地用途	租赁住房

土地座落	浦东新区南码头街道

（3）土地出让合同

2017 年 9 月 13 日，上海地产集团通过挂牌出让方式取得了璟博项目所在地块，即浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块（地块公告号：201710303），并与上海市土地交易事务中心签订了《成交确认书》（沪上海市规划和国土资源管理局挂字 201710303），土地成交总价为人民币 34,484 万元。

2017 年 9 月 13 日，上海市规土局（作为出让人）与上海地产集团（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》[沪规土资（2017）出让合同第 28 号（1.0 版）]，约定将浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块国有建设用地使用权以人民币 34,484 万元出让予上海地产，出让面积为 17,522.2 平方米，用途为租赁住房。

2018 年 5 月 17 日，上海市规土局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规土资（2018）出让合同补字第 26 号（2.0 版）]，约定受让人由上海地产调整为地产租住。

2019 年 7 月 18 日，上海市规资局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规划资源（2019）出让合同补字第 29 号（3.0 版）]，约定增加地下住宅配套车库面积 17,888.36 平方米。

2022 年 10 月 19 日，浦东新区规资局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪浦国有建设用地使用合同补（2022）56 号（4.0 版），与上述历次签订的土地出让合同合称“《璟博项目土地出让合同》”]，约定地下建筑面积调整为 17,903.5 平方米（其中：设备用房（含住宅套内地下室）1,191.3 平方米，结建住宅停车库 16,276.9 平方米，结建非住宅停车库 435.3 平方米），补缴土地出让价款人民币 122 万元。

根据《非税收入一般缴款书（收据）》，上海地产集团已足额支付土地出让价款人民币 34,484 万元。根据《中央非税收入统一票据》，地产租住已足额支付需补缴的土地出让价款人民币 122 万元。

（4）资产重组

根据地产租住与尚泊实业于 2025 年 10 月 30 日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟博项目及相关资产、

负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚泊实业。

经核查上述材料及《上海市不动产登记簿》查询材料，并结合尚泊实业的确认，尚泊实业合法享有璟博项目的国有建设用地使用权。

根据上海市不动产登记局于 2019 年 2 月 12 日核发的《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 013154 号]记载，土地使用期限为 2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止。截至 2026 年 6 月 30 日，租赁用地土地使用权剩余期限约为 61.45 年。

（五）土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

经查，璟耀项目的《建设工程规划许可证》及附件载明的使用性质包括“居住建筑、社区级公共服务建筑、地下车库”；《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权）载明的土地用途为“租赁住房”、房屋用途为“居住、店铺、特种用途”；经查《上海市不动产登记簿》，璟耀项目的房屋用途为“居住、店铺、特种用途”等。

经查，璟博项目的《建设工程规划许可证》及附件载明的使用性质包括“居住建筑、社区级公共服务建筑、地下车库”；《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权）载明的土地用途为“租赁住房”、房屋用途为“居住、店铺、特种用途”；经查《上海市不动产登记簿》，璟博项目的房屋用途为“居住、店铺、特种用途”等。

经核查并根据尚淙实业、尚泊实业出具的《承诺及说明函》，璟耀项目、璟博项目的房屋建筑物实际以租赁住房、配套商业用途对外出租。

鉴此，基金管理人及法律顾问认为，璟耀项目、璟博项目的实际土地用途与其规划用途、权证所载用途相符。

（六）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（如有）

1、璟耀项目的保障性租赁住房项目认定书

璟耀项目部分套数已取得上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具的《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕038 号（总第 038 号）]，认定书的有效期与土地使用期限一致。

2、璟博项目的保障性租赁住房项目认定书

璟博项目全部套数已取得上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具的《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕020 号（总第020 号）]，认定书的有效期与土地使用期限一致。

（七）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

具体详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（三）不动产项目固定资产投资管理相关手续”之“2、拟购入不动产项目已取得的其他合规手续情况”。

（八）其他合规事项

1、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第五条的相关要求

（1）本基金购入拟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 2025 年 3 月 4 日证监许可〔2025〕393 号文《关于准予汇添富上海地产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；本基金本次购入拟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初始基金合同生效之日起 65 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限。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置。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发售的基金份额总额为 5 亿份，本基金首次发售募集资金规模为 1,362,000,002.42 元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）；本基金本次扩募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《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》，截至 2026 年 6 月 30 日，本基金的基金份额持有人户数为 2,815 户；本基金本次购入拟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 2025 年 3 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》《基金指引》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）拟购入不动产项目与已持有不动产项目为同一业态、相近业态

本基金本次扩募拟购入的璟耀项目 1、6、7、8 号楼和璟博项目为保障性租赁住房项目，与本基金已持有不动产项目（即虹桥项目和江月路项目）为同一业态；璟耀项目的 2、3、4、5 号楼为市场化租赁住房项目，与本基金已持有的不动产项目同属于租赁住房项目类别，为相近业态。

（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，从而取得拟购入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璟耀项目、璟博项目，符合本基金的投资范围和投资组合要求。本基金已持有不动产项目位于上海市闵行区，本次拟购入不动产项目位于上海市浦东新区，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，本次拟购入不动产项目运营时长均满三年，运营管理成熟。因此，本基金投资于上述拟购入不动产项目有利于扩充本基金对上海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，本次拟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）本次拟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）本次拟购入不动产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位于上海市闵行区，拟购入不动产项目位于上海市浦东新区。本基金通过扩募购入拟购入不动产项目后，将持有位于上海市浦东新区的璟耀项目和璟博项目，其中璟耀项目 2、3、4、5 号楼为市场化租赁住房项目，能够有效分散单一区域或单一项目业态带来的风险，提高整体资产组合的抗风险能力。同时，本次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 2026 年 7 月 1 日完成本次扩募，本次扩募交易完成前 20 个交易日基金平均市值约为 15.87 亿元，根据可供分配金额测算报告计算得出，基于本次扩募完成前基金市值计算的本基金已持有不动产项目于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的预测基金现金分派率为 3.31%（年化）和 3.29%；假设本次扩募发售拟募集规模为 36.565 亿元，本次扩募交易完成后模拟基金规模合计约为 52.44 亿元，基于本次扩募交易完成后模拟基金规模计算的本基金于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的预测合并现金分派率分别提升至 3.86%（年化）和 3.86%。随着本次扩募并购入拟购入不动产项目，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

本基金首次发售基金份额 5 亿份，本次扩募后，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《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》，截至 2026 年 6 月 30 日，机构投资者占本基金总份额的比例为 98.02%，个人投资者占本基金总份额的比例为 1.98%，本基金上

市以来的持有人结构稳定。同时，本次扩募发售后，原始权益人及关联方拟继续持有 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，本次扩募后，本基金将保持健全有效的治理结构。汇添富基金将继续担任基金管理人、汇添富资本将继续担任资产支持证券管理人。基金管理人和资产支持证券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，履行相应职责。同时，城方公司将继续担任拟购入不动产项目的运营管理机构。因此，本次扩募后的整体架构和治理结构符合《基金指引》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）本次扩募主要参与机构未发生变化

本次扩募的基金管理人、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、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第六条的相关要求

（1）根据《汇添富上海地产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”），本基金定期报告报告期间内（即 2025 年 3 月 21 日至 2026 年 6 月 30 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《扩募及新购入不动产指引》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《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告》，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《扩募及新购入不动产指引》第六条第（三）款的规定。

3、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第七条的相关要求

经法律顾问核查并结合汇添富基金的确认，基金管理人具有不动产研究经验，专业研究人员充足；具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验；不动产基金投资管理、项目运营、内部控制风险管理制度和流程健全有效。因此，汇添富基金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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026年9月20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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026年9月20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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026年9月20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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026年9月20日，基金管理人最近1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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026年9月20日，基金管理人最近3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《扩募及新购入不动产指引》第七条第（六）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地产房屋租赁确认，截至2026年9月20日，地产房屋租赁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《扩募及新购入不动产指引》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地产房屋租赁确认，截至2026年9月20

日，地产房屋租赁最近 3 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《扩募及新购入不动产指引》第七条第（六）款的规定。

4、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第九条的相关要求

本基金购入拟购入不动产项目以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，满足《扩募及新购入不动产指引》第九条的规定。

5、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第十条的相关要求

地产房屋租赁符合《基金指引》第八条相关规定。地产房屋租赁已出具《承诺及说明函》，承诺地产房屋租赁或其同一控制下的关联方拟参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%。其中本次扩募份额发售总量的 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。同时，地产房屋租赁已出具《关于购回基金份额的承诺函》，承诺如地产房屋租赁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，地产房屋租赁承诺购回不动产基金的全部基金份额或拟购入不动产项目权益，符合《扩募及新购入不动产指引》第十条的规定。

三、关于未入池资产

（一）拟购入不动产项目入池资产完整，不存在应入池未入池的情况

拟购入不动产项目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，不存在应入池未入池的情况。

尚淙实业持有上海市自然资源确权登记局核发的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，璟耀项目所在宗地面积 38,223.20 平方米，总建筑面积 147,637.72 平方米，璟耀项目包含位于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号租赁住房、配套商业及地下人防车库。

尚泊实业持有上海市自然资源确权登记局核发的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，璟博项目所在宗地面积 17,522.20 平方米，总建筑面积 60,093.94 平方米，璟博项目包含位于东三里桥路 185、189、193、195、199

号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号的租赁住房、配套商业、地下车库及东三里桥路 183 弄 1、6、14 号地下人防车库。

鉴上，尚淙实业和尚泊实业持有的不动产权证书所载产权面积均已完整纳入底层资产范围，不存在应入池未入池的情况。

（二）拟购入不动产项目同一宗地上存在其他业主持有的资产，均为公共配套性质的公益性公共服务设施，不属于入池资产

根据《上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局关于本市业主共有房地产及公益性公共服务设施房地产认定工作有关问题的通知》第四条的规定，区房管局应当对公益性公共服务设施房地产的内容、部位等分别认定，认定情况应当在楼盘表上进行标注并出具《认定证明》；公益性公共服务设施房地产应按照有关规定和开发企业与政府、市政公用管理单位等的有关约定明确权利归属。

根据上述政策，除拟购入项目公司持有的拟购入不动产项目外，在同一宗地上存在资产由其他业主持有的情形，具体如下：

1、璟耀项目

（1）浦东新区机关事务管理局持有资产情况

浦东新区建交委于 2023 年 4 月 13 日出具《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2023]017 号]，浦东新区上钢新村街道济明路 533 弄 1-19 号 6 幢 101 居委会、9 幢 1-2 层资产所有权由浦东新区机关事务管理局持有，前述资产建筑面积共计 2,265.94 平方米。

根据《耀华 10-2、11-3 地块租赁住房项目公建配套移交协议》，上述资产自交接之日起由浦东新区机关事务管理局统一分配调度使用。

（2）国网电力浦东供电公司持有资产情况

浦东新区建交委于 2023 年 4 月 13 日出具《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2023]017 号]，浦东新区上钢新村街道济明路 533 弄 1-19 号 3 幢 108 变配电房、109 变配电房，9 幢 1 层变配电房，10 幢、11 幢资产所有权由国网上海市电力公司浦东供电公司（简称“国网电力浦东供电公司”）持有，前述资产建筑面积共计 1,397.65 平方米。

根据《变电间房屋土地固定资产调拨清单》，璟耀项目上述资产无偿调拨转账，调入国网电力浦东供电公司。

2、璟博项目

（1）浦东新区机关事务管理局持有资产情况

浦东新区建交委于 2024 年 5 月 14 日出具《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2024]51 号]，浦东新区南码头街道东三里桥路 185、189、193、195、199 号 183 弄 1-30 号 2 幢 1 层老人日间照料中心、101 居民委员会，5 幢 1-2 层文化活动室资产所有权由浦东新区机关事务管理局持有，前述资产建筑面积共计 1,358.09 平方米。

根据《南码头 06-05 地块租赁住房项目公建配套移交协议》，上述资产自交接之日起由浦东新区机关事务管理局统一分配调度使用。

（2）国网电力浦东供电公司持有资产情况

浦东新区建交委于 2024 年 5 月 14 日出具《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2024]51 号]，浦东新区南码头街道东三里桥路 185、189、193、195、199 号 183 弄 1-30 号 5 幢地下 1、1 层 KT 站，6 幢、1 幢地下 1 夹、1 层 PT 站资产所有权由国网电力浦东供电公司持有，前述资产建筑面积共计 1,011.17 平方米。

根据《变电间房屋土地固定资产调拨清单》，璟博项目上述资产无偿调拨转账，调入国网电力浦东供电公司。

（三）同一宗地上存在公共配套性质的公益性公共服务设施，不影响拟购入不动产项目的长期稳定运营

目前上述公益性公共服务设施根据相关约定已分别移交浦东新区机关事务管理局、国网电力浦东供电公司，并依据《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》《耀华 10-2、11-3 地块租赁住房项目公建配套移交协议》《南码头 06-05 地块租赁住房项目公建配套移交协议》等文件约定，由相关权利人独立运营管理、使用相关资产，不影响拟购入不动产项目的长期稳定运营。

综上，本项目入池资产完整，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，不存在应入池未入池的情况；同一宗地范围内存在公共配套性质的公益性公共服务设施，为根据相关政策要求建设并移交给项目所在地主管机关及地方电力公司的资产，相关产权人按照公共服务及公益性目的独立运营管理、使用上述资产，不影响拟购入不动产项目的长期稳定运营。

四、关于共用、共有资产

拟购入不动产项目同一宗地上存在其他业主持有的资产，因此拟购入不动产项目存在共用、共有资产情况，具体如下：

（一）璟耀项目

根据浦东新区建交委于 2023 年 4 月 13 日出具的《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2023]017 号]，浦东新区上钢新村街道济明路 533 弄 1-19 号非机动车车库和避难层、地面架空层、监控室、垃圾压缩站、设备层或设备间等属于业主共有。

（二）璟博项目

根据浦东新区建交委于 2024 年 5 月 14 日出具的《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2024]51 号]，浦东新区南码头街道东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-30 号非机动车车库和避难层、设备层或设备间、地面架空层、垃圾箱房等属于业主共有。

五、资产转让

（一）拟购入不动产项目转让的内容

1、转让行为

为本次扩募之目的，地产房屋租赁拟将其持有的拟购入项目公司 100%股权转让予不动产基金项下的不动产资产支持专项计划（简称“拟购入不动产项目转让行为”）。

就前述拟购入不动产项目转让行为，根据《拟购入项目公司股权转让协议》的约定，专项计划设立之日为交割日，转让方和受让方应确保于转让价款确认函签署后 5 个工作日内向市监局递交股权变更工商登记材料，于递交股权变更工商登记材料后 30 个工作日内办理完毕股权变更工商登记手续；在交割日或交割日前，转让方应向受让方或其指定主体交付指定文件，并完成公司运营权的移交，包括拟购入项目公司股权变更后的公司股东名册、出资证明书及公司章程；拟购入项目公司已取得的各项批文、执照、登记文件；拟购入项目公司的印鉴的原件等。

《公司法》第五十六条规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”第三十二条规定：“公司登记事项包括：……（六）有限责任

公司股东、股份有限公司发起人的姓名或者名称。”第三十四条规定：“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”第八十六条规定：“……股权转让的，受让人自记载于股东名册时起可以向公司主张行使股东权利。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于拟购入项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为拟购入项目公司股东可对抗善意相对人。

2、转让对价的支付及公允性

根据《扩募及新购入不动产指引》的相关规定，基金扩募发售方式包括定向扩募、向原持有人配售及公开扩募，其中，若采用向原持有人配售或公开扩募的，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，合理确定配售或发售价格，且若公开扩募的，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 个交易日的基金交易均价；若采用定向扩募的，基金定向扩募份额的发售价格不得低于定价基准日前 20 个交易日基金交易均价的 90%，若定向发售对象不属于《扩募及新购入不动产指引》规定的特定对象的，应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

同时，拟签署的《拟购入项目公司股权转让协议》约定，股权转让对价为（基金实际募集规模-预留费用）×拟购入项目公司持有的拟购入不动产项目评估值/拟购入不动产项目总评估值－可替换负债，且若最终确定的拟购入项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则对应的《拟购入项目公司股权转让协议》自动终止。

鉴此，基金管理人及法律顾问认为，基于基金扩募份额定价参照二级市场交易价格或以竞价方式确定，符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，以本次扩募募集资金规模为基础进行调整的拟购入项目公司股权转让价款具有公允性。

（二）拟购入不动产项目转让行为的内部决策

1、原始权益人的内部决策

地产房屋租赁的唯一股东地产住发于 2026 年 1 月 14 日作出《上海地产房屋租赁有限公司股东决定》，该股东决定：（1）同意不动产基金以新增份额发行募集的资金购入地产房屋租赁下属子公司尚淙实业持有的璟耀项目和尚泊实业持有的璟博项目，签署并适当履行地产房屋租赁作为原始权益人的相关文件，并

办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）同意地产房屋租赁作为原始权益人，将持有的拟购入项目公司 100%股权转让予不动产基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理股权转让相关事项的变更登记手续。

根据《公司法》及原始权益人的公司章程，基金管理人及法律顾问认为，原始权益人股东有权作出上述《上海地产房屋租赁有限公司股东决定》，该等股东决定合法、有效。

2、拟购入项目公司的内部决策

尚淙实业的唯一股东地产房屋租赁于 2026 年 1 月 14 日作出《上海尚淙实业有限公司股东决定》，该股东决定：（1）同意不动产基金以新增份额发行募集的资金购入尚淙实业持有的璟耀项目，签署并适当履行尚淙实业作为拟购入项目公司的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）同意将地产房屋租赁持有的尚淙实业 100%股权转让予不动产基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理股权转让相关事项的变更登记手续。

尚泊实业的唯一股东地产房屋租赁于 2026 年 1 月 14 日作出《上海尚泊实业有限公司股东决定》，该股东决定：（1）同意不动产基金以新增份额发行募集的资金购入尚泊实业持有的璟博项目，签署并适当履行尚泊实业作为拟购入项目公司的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）同意将地产房屋租赁持有的尚泊实业 100%股权转让予不动产基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理股权转让相关事项的变更登记手续。

根据《公司法》及拟购入项目公司的公司章程，基金管理人及法律顾问认为，拟购入项目公司股东有权作出上述《上海尚淙实业有限公司股东决定》和《上海尚泊实业有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

（三）拟购入不动产项目转让行为的合法性

1、中国法律关于国有资产转让的规定

本次扩募需遵照中国法律关于国有资产转让的规定：

根据上海地产集团、地产住发、地产房屋租赁、尚淙实业、尚泊实业的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，尚淙实业和尚泊实业的股东为地产房

屋租赁，地产房屋租赁的股东为地产住发，地产住发为上海地产集团全资子公司。上海地产集团为上海市国有资产监督管理委员会（简称“上海市国资委”）全资子公司，为国家出资企业，地产房屋租赁为《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号，简称“32 号令”）规定的国有实际控制企业，地产房屋租赁所持有的尚淙实业、尚泊实业的股权为国有产权，拟购入项目公司股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令履行国有产权转让程序。

《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第（四）条规定“国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《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，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，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。”

就拟购入项目公司股权转让涉及的国有产权非公开协议转让程序，上海市国资委于 2026 年 9 月 18 日出具《市国资委关于璟耀项目和璟博项目参与汇添富上海地产租赁住房 REIT 扩募有关事项的批复》（沪国资委产权〔2026〕189 号），同意璟耀项目和璟博项目参与本次扩募，本次扩募所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

2、相关协议对拟购入不动产项目转让和拟购入项目公司股权转让的限制及解除情况

（1）土地出让合同关于拟购入不动产项目转让和拟购入项目公司股权转让的限制及解除情况

1）璟耀项目

《璟耀项目土地出让合同》第二十三条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。”第三十三条约定：“受让人应按本合同第二十三条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让……”。第四十条约定：“本合同项下的国有建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”

鉴上，尚淙实业应在《璟耀项目土地出让合同》出让期限内持有璟耀项目全部租赁住房物业，且尚淙实业的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。

《关于进一步下放市签土地出让合同调整权限和履约管理职责的通知》（沪规划资源用〔2021〕288 号）第一条规定，市签土地出让合同统一授权所在区规划资源部门或派出机构办理合同调整、承担合同履约管理和闲置土地处置等全生命周期管理职责。因此，上海市规资局作为土地出让人的职能根据前述有关机构职能调整的规定，已由浦东新区规资局承接。就《璟耀项目土地出让合同》约定的相关转让限制，浦东新区规资局于 2026 年 1 月 4 日出具了《关于上海地产集团拟对浦东新区上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目实施 REIT 扩募有关事项的复函》（简称“《浦东新区规资局关于璟耀项目的复函》”），在不改变项目土地用途的前提下，对上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目以上海尚淙实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，《璟耀项目土地出让合同》中关于璟耀项目转让和尚淙实业股权转让约定的限制已得到解除。

2）璟博项目

《璟博项目土地出让合同》第二十三条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。”第三十三条约定：“受让人应按本合同第二十三条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让……”。第四十条约定：“本合同项下的国有建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”

鉴上，尚泊实业应在《璟博项目土地出让合同》出让期限内持有璟博项目全部租赁住房物业，且尚泊实业的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。

就上述转让限制，浦东新区规资局于 2026 年 1 月 4 日出具了《关于上海地产集团拟对浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目实施 REIT 扩募有关事项的复函》（简称“《浦东新区规资局关于璟博项目的复函》”），在不改变项目土地用途的前提下，对南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目以上海尚泊实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，《璟博项目土地出让合同》中关于璟博项目转让和尚泊实业股权转让约定的限制已得到解除。

（2）融资文件关于拟购入不动产项目转让和拟购入项目公司股权转让的限制及解除情况

尚淙实业、地产租住和中国建设银行股份有限公司上海市分行（简称“建行上海市分行”）签署的《固定资产贷款合同》（合同编号：HTU310360000FBWB2025N005F）第八条第二款第（九）项约定：“共同借款人进行合并、分立、股权转让，以及进行可能影响其偿债能力的对外投资、对外提供担保、实质性增加债务融资等重大事项前，应征得丙方的书面同意。”

就《固定资产贷款合同》约定的转让限制，建行上海市分行已出具《关于同意上海尚淙实业有限公司股权转让、提前还款并解除担保的函》（简称“《银行同意函》”），同意地产房屋租赁将尚淙实业 100%股权转让予不动产基金项下的资产支持专项计划；同意尚淙实业以本次扩募募集资金提前一次性偿还《固定资产贷款合同》项下全部贷款余额及截至提前还款日所发生的全部利息。

鉴此，《固定资产贷款合同》中关于尚淙实业股权转让约定的限制已得到解除。

3、不动产权证中对拟购入不动产项目转让和拟购入项目公司股权转让的限制及解除情况

（1）璟耀项目

璟耀项目的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]附记部分要求受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业、社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业，自持部分物业转让时需出让人同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，需出让人同意。

如本招募说明书本节“五、资产转让”之“（三）拟购入不动产项目转让行为的合法性”之“2、相关协议对项目转让和项目公司股权转让约定的转让限制及解除情况”之“（1）土地出让合同关于项目转让和项目公司股权转让的限制及解除情况”所述，浦东新区规资局已就同意璟耀项目的转让及尚淙实业股权转让出具《浦东新区规资局关于璟耀项目的复函》，在不改变项目土地用途的前提下，对上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目以上海尚淙实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，璟耀项目对应的《不动产权证书》中关于璟耀项目转让和尚淙实业股权转让限制已得到解除。

（2）璟博项目

璟博项目的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]附记部分要求受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业、社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业，自持部分物业转让时需出让人同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，需出让人同意。

如本招募说明书“五、资产转让”之“（三）拟购入不动产项目转让行为的合法性”之“2、相关协议对项目转让和项目公司股权转让约定的转让限制及解除情况”之“（1）土地出让合同关于项目转让和项目公司股权转让的限制及解除情况”所述，浦东新区规资局已就同意璟博项目的转让及尚泊实业股权转让出具《浦东新区规资局关于璟博项目的复函》，在不改变项目土地用途的前提下，对南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目以上海尚泊实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，璟博项目对应的《不动产权证书》中关于璟博项目转让和尚泊实业股权转让限制已得到解除。

4、小结

拟购入项目公司系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有拟购入项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

原始权益人、拟购入项目公司已分别完成内部决策，同意原始权益人根据所适用的国资监管等法律规定确定的程序、价格等将其持有的拟购入项目公司股权全部转让予专项计划。拟购入项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《拟购入项目公司股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

综上，基金管理人及法律顾问认为，在国家和地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同、融资文件中，对拟购入不动产项目的土地使用权、股权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可根据上海市国资委的批准以非公开协议转让方式完成股权转让。

六、资产到期移交和处置安排

（一）拟购入不动产项目权属期限情况

璟耀项目国有建设用地使用权使用期限自 2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止。璟博项目国有建设用地使用权使用期限自 2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止。

（二）拟购入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）、《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 修订）的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

拟购入不动产项目的用地类型为 Rr4 住宅组团用地，属于住宅建设用地的范畴。根据法律法规的规定，拟购入不动产项目国有建设用地使用权到期后，自动续期。基金管理人可以根据市场环境和拟购入不动产项目运营情况，以持有人利益优先的基本原则，在政策允许的情况下延长不动产基金存续期限，或制定拟购入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。

（三）拟购入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、回购价款与拟购入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。

（四）拟购入不动产项目处置安排

拟购入不动产项目不涉及资产到期移交安排。如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会决议进行基金资产处置的，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。基金清算涉及拟购入不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，就拟购入不动产项目处置方案基金管理人有权结合实

际情况决定是否提请基金份额持有人大会审议表决，并按照法律法规规定以及审议通过的处置方案（如涉及）进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

七、拟购入项目公司基本情况

（一）上海尚淙实业有限公司

1、基本情况

表 2-15 尚淙实业基本信息

注册名称	上海尚淙实业有限公司
成立日期	2025 年 9 月 23 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）
法定代表人	康凯
注册资本	64,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区东育路 255 弄 5 号 3 楼 C 区
经营范围	一般项目：住房租赁；物业管理。（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）自主展示（特色）项目：非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；家具销售；玩具销售；日用家电零售；文具用品零售；箱包销售。

2、设立、存续和历史沿革情况

2025 年 9 月 23 日，尚淙实业成立，注册资本 64,000 万元人民币，法定代表人为康凯，控股股东为地产房屋租赁，持股比例为 100.00%。

3、股东出资及股权结构

（1）股东出资

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业的股本数量及股东持股情况如下：

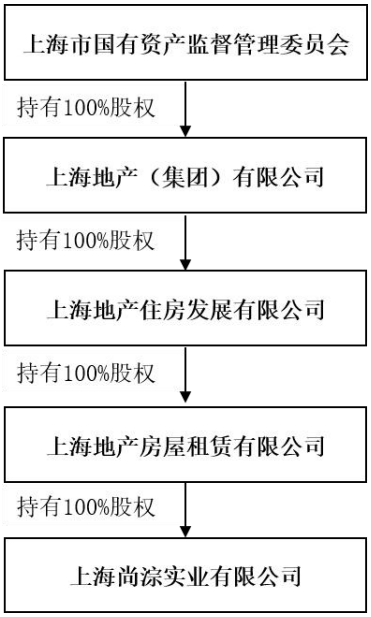
表 2-16 尚淙实业股东出资情况

序号	股东姓名/名称	出资额（万元人民币）	出资比例（%）
1	上海地产房屋租赁有限公司	64,000.00	100.00
合计		64,000.00	100.00

（2）股权结构

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业的股权结构如下：

图 2-10 尚淙实业股权结构



4、重大重组情况

自设立以来，尚淙实业未发生过重大重组情况。尚淙实业所持有的璟耀项目存在重大重组情况，具体如下：

（1）重组原因

根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）等相关政策规定，开展公募 REITs 的不动产项目应权属清晰、资产范围明确。重组前，璟耀项目资产为地产租住所持有，按前述政策规定，地产租住对璟耀项目进行资产重组，由地产房屋租赁下设一级子公司尚淙实业作为载体公司，地产租住将其持有的璟耀项目资产及权益转让至尚淙实业，由尚淙实业取得璟耀项目相关资产及权益。

（2）重组过程

2025 年 10 月 30 日，地产租住与尚淙实业签署《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟耀项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚淙实业。

2026 年 4 月 3 日，尚淙实业取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，享有璟耀项目所有权益。

5、组织架构及治理结构

（1）组织架构

根据尚淙实业公司章程，其不设股东会、董事会、监事与监事会。股东、董事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）治理结构

1）股东

根据尚淙实业公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

A.委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

B.审议批准公司董事的报告；

C.审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

D.审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

E.对公司增加或者减少注册资本作出决定；

F.对发行公司债券作出决定；

G.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

H.修改公司章程；

I.决定聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

J.对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

K.法律、行政法规、国资监管规定规定的其他职权。

股东作出本条第一款所列事项的决定时，应当采取书面形式，并由股东签名或盖章后置备于公司。

2）董事

根据尚淙实业公司章程，公司不设董事会，设董事一名，任期三年，由股东任免。董事任期届满，连选可以连任。

董事对股东负责，行使下列职权：

A.向股东报告工作、执行股东的决定；

B.决定公司的经营计划和投资方案；

C.制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

D.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

E.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；

F.制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

G.决定公司内部管理机构的设置；

H.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财务负责人及其报酬事项；

I.制定公司的基本管理制度；

J.按规定权限决定资产交易、对外捐赠、融资担保、资金出借、关联交易等事项；

K.股东授权董事决定的其他事宜。

对前款所列事项董事作出决定时，应当采用书面形式，并由董事签名后置备于公司。

3）监事

根据尚淙实业公司章程，经股东同意，公司不设监事会或者监事，股东按规定行使相关职权。

4）总经理

根据尚淙实业公司章程，公司设总经理一名，由董事根据股东的提名决定聘任或者解聘。董事可以兼任总经理。总经理每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。

总经理对董事负责，行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；

B.组织实施公司年度经营计划和投资方案；

C.拟订公司内部管理机构设置方案；

D.拟订公司的基本管理制度；

E.制定公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司财务负责人等高级管理人员；

G.决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

H.董事授予的其他职权。

6、财务会计制度和财务管理制度

尚淙实业的财务会计制度和财务管理制度沿用原始权益人地产房屋租赁的《上海地产房屋租赁有限公司财务管理办法》，在财务管理体制、账务和资金管理、预算管理、关联交易、财务报告和财务分析、财务监督与控制等方面具备较为完善的财务制度。

7、独立性情况

（1）资产独立性情况

尚淙实业已经就璟耀项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，依法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。尚淙实业独立持有璟耀项目，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）财务独立性情况

尚淙实业建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由地产房屋租赁统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照地产房屋租赁的财务制度执行。

8、资信情况

根据尚淙实业截至 2026 年 9 月 4 日的《企业信用报告》，及基金管理人于 2026 年 9 月 21 日查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn）、

中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），尚淙实业最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面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。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业无外部评级。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

9、权利限制及对外担保情况

（1）权利限制情况

尚淙实业权利限制情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（二）不动产项目权属、他项权利及解除安排”之“2、拟购入不动产项目的他项权利及解除安排”。

（2）对外担保情况

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业不存在对外担保情况。

（二）上海尚泊实业有限公司

1、基本情况

表 2-17 尚泊实业基本信息

注册名称	上海尚泊实业有限公司
成立日期	2025 年 9 月 23 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）
法定代表人	康凯
注册资本	29,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区东育路 255 弄 5 号 3 楼 C 区

经营范围	一般项目：住房租赁；物业管理。（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）自主展示（特色）项目：非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；家具销售；玩具销售；日用家电零售；文具用品零售；箱包销售。

2、设立、存续和历史沿革情况

2025 年 9 月 23 日，上海尚泊实业有限公司成立，注册资本 29,000 万元人民币，法定代表人为康凯，控股股东为地产房屋租赁，持股比例 100.00%。

3、股东出资及股权结构

（1）股东出资

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业的股本数量及股东持股情况如下：

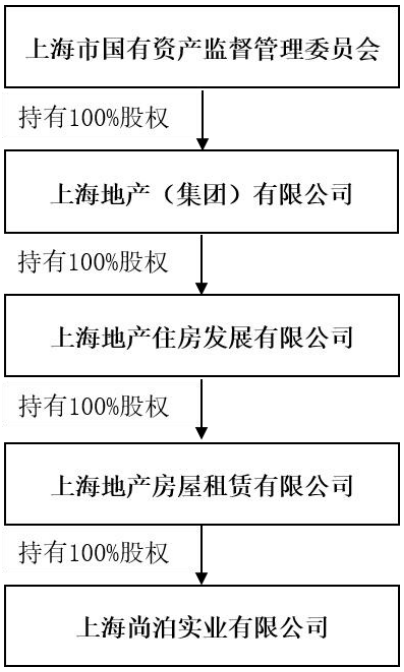
表 2-18 尚泊实业股东出资情况

序号	股东姓名/名称	出资额（万元人民币）	出资比例（%）
1	上海地产房屋租赁有限公司	29,000.00	100.00
合计		29,000.00	100.00

（2）股权结构

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业的股权结构如下：

图 2-11 尚泊实业股权结构



4、重大重组情况

自设立以来，尚泊实业未发生其他重大重组情况。尚泊实业所持有的璟博项目存在重大重组情况，具体如下：

（1）重组原因

根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）等相关政策规定，开展公募 REITs 的不动产项目应权属清晰、资产范围明确。重组前，璟博项目资产为地产租住所持有，按前述政策规定，地产租住对璟博项目进行资产重组，由地产房屋租赁下设一级子公司尚泊实业作为载体公司，地产租住将其持有的璟博项目资产及权益转让至尚泊实业，由尚泊实业取得璟博项目相关资产及权益。

（2）重组过程

2025 年 10 月 30 日，地产租住与尚泊实业签署《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟博项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚泊实业。

2026 年 3 月 27 日，尚泊实业取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，享有璟博项目所有权益。

5、组织架构和治理结构

（1）组织架构

根据尚泊实业公司章程，其不设股东会、董事会、监事与监事会。股东、董事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）治理结构

1）股东

根据尚泊实业公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

A.委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

B.审议批准公司董事的报告；

C.审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

D.审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

E.对公司增加或者减少注册资本作出决定；

F.对发行公司债券作出决定；

G.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

H.修改公司章程；

I.决定聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

J.对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

K.法律、行政法规、国资监管规定规定的其他职权。

股东作出本条第一款所列事项的决定时，应当采取书面形式，并由股东签名或盖章后置备于公司。

2）董事

根据尚泊实业公司章程，公司不设董事会，设董事一名，任期三年，由股东任免。董事任期届满，连选可以连任。

董事对股东负责，行使下列职权：

A.向股东报告工作、执行股东的决定；

B.决定公司的经营计划和投资方案；

C.制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

D.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

E.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；

F.制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

G.决定公司内部管理机构的设置；

H.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财务负责人及其报酬事项；

I.制定公司的基本管理制度；

J.按规定权限决定资产交易、对外捐赠、融资担保、资金出借、关联交易等事项；

K.股东授权董事决定的其他事宜。

对前款所列事项董事作出决定时，应当采用书面形式，并由董事签名后置备于公司。

3）监事

根据尚泊实业公司章程，经股东同意，公司不设监事会或者监事，股东按规定行使相关职权。

4）总经理

根据尚泊实业公司章程，公司设总经理一名，由董事根据股东的提名决定聘任或者解聘。董事可以兼任总经理。总经理每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。

总经理对董事负责，行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；

B.组织实施公司年度经营计划和投资方案；

C.拟订公司内部管理机构设置方案；

D.拟订公司的基本管理制度；

E.制定公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司财务负责人等高级管理人员；

G.决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

H.董事授予的其他职权。

6、财务会计制度和财务管理制度

尚泊实业的财务会计制度和财务管理制度沿用原始权益人地产房屋租赁的《上海地产房屋租赁有限公司财务管理办法》，在财务管理体制、账务和资金管理、预算管理、关联交易、财务报告和财务分析、财务监督与控制等方面具备较为完善的财务制度。

7、独立性情况

（1）资产独立性情况

尚泊实业已经就璟博项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，依法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。尚泊实业独立持有璟博项目，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）财务独立性情况

尚泊实业建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由地产房屋租赁统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照地产房屋租赁的财务制度执行。

8、资信情况

根据尚泊实业截至 2026 年 9 月 4 日的《企业信用报告》，及基金管理人于 2026 年 9 月 21 日查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站

（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），尚泊实业最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面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。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业无外部评级。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

9、权利限制及对外担保情况

（1）权利限制情况

尚泊实业权利限制情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（二）不动产项目权属、他项权利及解除安排”之“2、拟购入不动产项目的他项权利及解除安排”。

（2）对外担保情况

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业不存在对外担保情况。

（三）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

上海尚淙实业有限公司、上海尚泊实业有限公司取得载明房屋所有权人及其对应的土地使用权人为拟购入项目公司的不动产权属证书，完全持有拟购入不动产项目的所有权。

（四）拟购入项目公司核心人员、财务、运营等变化情况

拟购入项目公司纳入不动产基金前，不动产项目的运营管理核心人员、运营管理及财务管理工作等均由原始权益人及运营管理机构统筹安排。原始权益人计划在本次扩募完成前将项目公司现有职工的劳动关系转出，届时项目公司名下不再有签署劳动合同的人员。拟购入项目公司纳入不动产基金后，基金管理人向拟购入项目公司委派董事（兼总经理）、监事、财务负责人，基金管理人、资产支持证券管理人、拟购入项目公司共同委托运营管理机构负责拟购入项目公司日常经营事项，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对拟购入不动产项

目进行运营管理，拟购入项目公司主要承担监督与审核的职责。因此，拟购入项目公司在纳入不动产基金后，不动产项目的运营管理核心人员、运营管理及财务管理工作等不存在变化情况，可以满足不动产基金正常运作需要。

八、不动产项目经营模式

（一）业务基本情况

拟购入的璟耀项目由尚淙实业持有，属于租赁住房，其中保障性租赁住房部分运营模式与已持有不动产项目虹桥项目、江月路项目一致，需满足《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定，市场化租赁住房部分在租户入住条件、租金定价与调整机制方面较保障性租赁住房更加灵活，需满足《上海市住房租赁条例》相关规定。拟购入的璟博项目由尚泊实业持有，属于保障性租赁住房，运营模式与已持有不动产项目虹桥项目、江月路项目一致，需满足《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定。

（二）盈利模式概况和主要运营策略

1、盈利模式

璟耀项目与璟博项目均属于租赁住房行业，经营模式主要为通过自有租赁住房出租、配套商业出租和停车位出租等获取经营收入。

2、经营模式

（1）保障性租赁住房

1）招租方式

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》[10]（沪住建规范联〔2022〕3 号）（以下简称“《保租房租赁管理办法》”）相关规定，保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的对象配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的对象入住。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：

A.集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；

B.常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。

[10] 《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》已于 2023 年 12 月 31 日失效，经电话咨询上海市房屋管理局，确认在新规出台前继续参照适用该办法，下同。

截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目保障性租赁住房均已进入常态化配租阶段。不动产项目保障性租赁住房的配租对象为在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。不动产项目保障性租赁住房配租的具体规则（含房源、户型、租金、准入条件）已按规定报项目所在区房屋管理部门备案。

2）轮候配租的工作程序与开展频次

根据《保租房租赁管理办法》第五条规定，配租期间项目全部或部分户型房源满租的，应实行轮候配租。保障性租赁住房不涉及摇号配租，实行轮候配租模式，具体工作程序与开展频次如下：

在常态化配租阶段，当项目某一户型可租房源全部出租、处于满租状态时，该户型启动轮候配租，按户型建立轮候名册并接受意向租户登记；其余户型仍按“先到先租、随到随租”配租，并优先保障在本市无房且符合其他准入条件的对象。运营管理机构城方公司按户型建立线下轮候登记台账，汇总多渠道意向租户登记信息，登记渠道包括但不限于随申办政务平台、公众号（“租在上海”）、自有 APP/小程序（“租住生活”）、贝壳找房平台、老客户推荐渠道、意向人电话或现场咨询等。

在轮候房源达到可租赁状态前 5 至 10 天，项目门店按照轮候次序逐一回访轮候意向租户；对仍有租赁意向的，安排实地看房，确认承租意向后收集申请材料并办理租赁合同签署；若意向人租赁意向发生变化或已另行签约，删除其线下轮候登记信息。

开展频次方面，保障性租赁住房的轮候信息登记、意向租户回访均常态化、实时开展，不设定固定配租批次。房源若处于满租状态期间，意向租户均可随时通过租住生活小程序或随申办政务平台提交预约登记，城方公司按户型建立轮候名册；一旦发生租户退租，即按照登记顺序依次通知轮候意向租户，实现“退一补一”的房源周转机制。

3）租户入住条件与核查

A.入住条件

璟耀项目及璟博项目均位于上海市浦东新区，根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的规定，申请浦东新区保障性租赁住房应同时符合以下条件：

a.主申请人在本市合法就业；

b.主申请人的配偶、未成年人子女应当作为共同申请人一同申请（未婚成年子女可自愿选择是否共同申请），申请家庭在本市浦东新区无房或人均住房建筑面积低于 15 ㎡；

c.出租单位在上述基本准入条件基础上，设置的经项目所在区房屋管理部门备案的其他准入条件。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定，三人以下家庭和单身人士可以入住二居室及以下户型，二孩、三孩家庭可以入住三居室及以下户型。根据供需匹配情况，出租单位也可以将多居室户型拆套安排使用。一个家庭或单身人士只能入住一套保障性租赁住房。

B.入住条件核查

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定，运营管理机构在 1-2 个工作日内对申请入住人员提交的申请材料进行审核，对审核未通过的申请入住人员，出租单位不予签订租赁合同。

予以签订租赁合同的，出租方将申请、审核材料随同租赁合同建档，保留至合同期结束。主要申请资料如下：

a.保障性租赁住房项目入住申请表；

b.申请对象有效期内的身份证明正反面复印件、主申请人的劳动合同（或劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记）等证明合法就业的资料。若主申请人近 3 个月有本市城镇职工社保缴费记录的，可免于提交劳动合同等合法就业证明；

c.在本市拥有产权住房的，提交本人、配偶及参与申请的子女最近 10 个工作日内的《本市房屋查询结果证明》（可通过本市“一网通办”门户网站或“随申办”APP“我的不动产”在线查询服务获取）；在本市承租公有住房的，提交《租用居住公房凭证》；

d.婚姻状况等材料，如结婚证；

e.出租单位根据准入条件要求提交的其他材料。

4）租金定价与调整机制

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3 号）等相关规定，保障性租赁住房租赁备案价格初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门审核与备案。机制如下：

A.租金标准：面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。

B.初次定价：初次定价前，出租单位应委托专业房地产估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估；区保障性租赁住房工作领导小组办公室对评估结果有疑议的，可另行委托估价机构进行评估，并对评估结果予以确认；出租单位对区保障性租赁住房工作领导小组办公室确认的评估结果有疑议的，可向市房地产估价师协会房地产估价专家委员会申请鉴定。

C.调价：出租单位对保障性租赁住房备案价格可以按年度调整，备案价格调整需经房屋管理部门审批，价格调增的，调增幅度应不高于市场房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期涨幅，且年增幅应不高于 5%。

备案价格调整程序具体如下：a.出租单位初步确定保障性租赁住房项目备案价格调价幅度，报项目所在地的房屋管理部门；b.房管部门收到备案价格调整申报后根据拟调价项目同地段（所在板块）自申报调价备案上 1 个月前溯 1 年市场租赁住房租金增幅核定该项目调价增幅上限；c.出租单位申报的备案价格符合相关要求的，房屋管理部门予以备案。

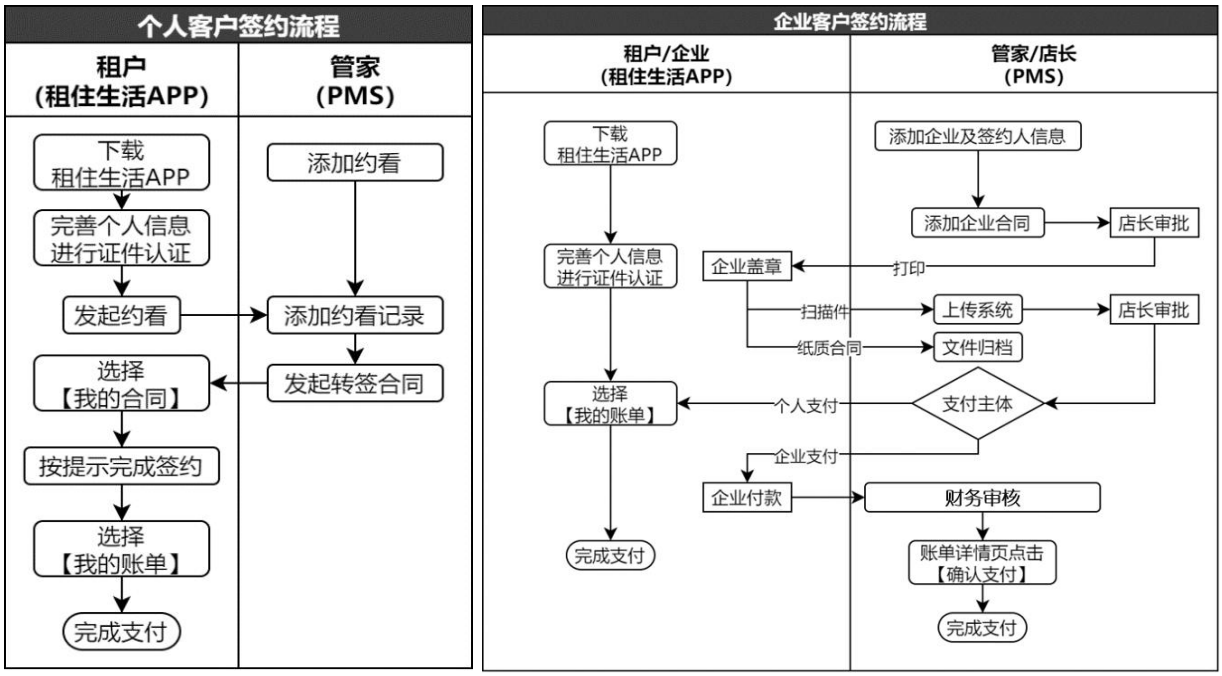
D.租金定价执行：按照《保障性租赁住房项目供应备案表》所附一房一价执行，实际执行的租金价格不得高于备案价格。

E.备案价情况：璟耀项目于 2023 年 2 月获取《保障性租赁住房项目供应备案表》，完成了项目初始租赁价格备案，截至定价时点 2023 年 1 月，璟耀项目保障性租赁住房平均租赁价格为 136.80 元/平方米/月；璟博项目于 2023 年 4 月获取《保障性租赁住房项目供应备案表》，完成了项目初始租赁价格备案，截至定价时点 2023 年 2 月，璟博项目保障性租赁住房平均租赁价格为 140.70 元/平方米/月。

5）租赁合同签约

个人租户可通过“租住生活 APP”或“租住生活小程序”发起线上签约申请，由运营管理机构线上操作发起合同签约流程；企业租户由运营管理机构在“租住生活 APP”添加企业及签约人信息，然后发起企业合同签约流程。签约流程如图所示：

图 2-12 “租住生活 APP”签约流程图

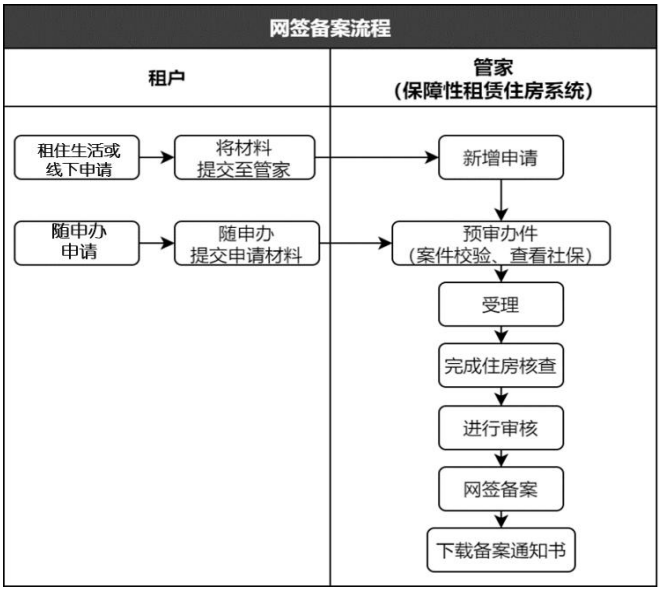


资料来源：城方公司

6）租赁合同备案

租户可以通过“随申办 APP”进行租赁合同备案申请，运营管理机构可直接查看申请和待审核信息，并通过“预审办件”提交网签备案申请；若租户通过“租住生活 APP”或线下进行申请，运营管理机构需在“保障性租赁住房管理系统”中新增申请、填写相关信息并上传，完成网签备案申请。相关申请获得受理与审核后，租户将取得《上海市住房租赁合同备案通知书》。

图 2-13 网签备案流程图



资料来源：城方公司

7）租赁合同主要约定事项

租赁合同主要约定了租赁房屋信息、租赁用途、租金及费用标准、支付方式、权利与义务、交付与归还和违约责任等。目前，不动产项目的租金主要支付模式为 “付三押一”，租金支付采用预付租金的方式。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定，合同租期原则上不短于 1 年，最长不超过 3 年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退租。

8）租金收入管理

A.支付方式

个人租户可通过“租住生活 APP”关联微信、银联等方式进行线上支付，也可通过银行转账进行支付；企业租户一般采用银行转账方式进行支付。不动产基金存续期前述收款方式仍保持不变，“租住生活 APP”绑定的项目公司收款银行账户将按照相关政策要求相应变更为项目公司监管账户，接受监管银行的监督。

B.逾期处理

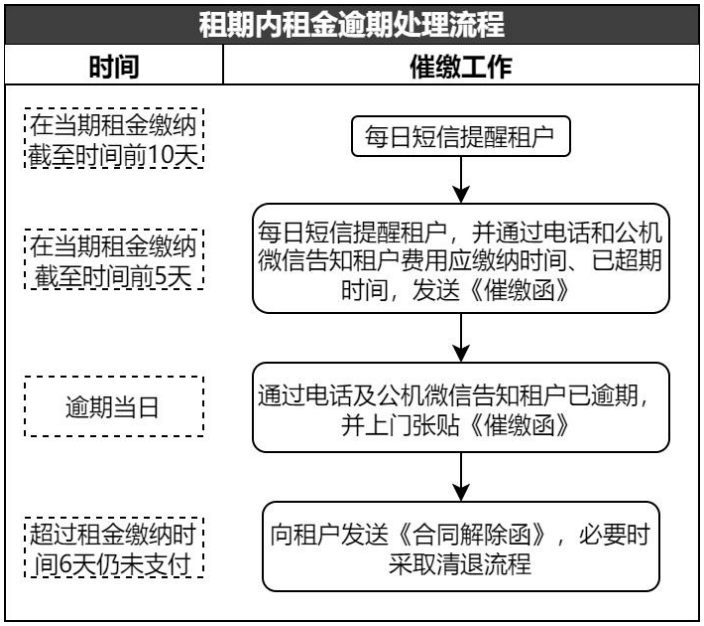
a.首期租金逾期的处理方式

若租户签署租赁合同后未缴纳合同约定费用，租户将无法获得智能门锁权限，同时运营管理机构将通过微信、电话等方式对租户进行催缴；若合同起租日前一天租户仍未支付首期租金，合同自动失效，运营管理机构将向租户发送《合同解除通知书》。

b.租期内租金逾期的处理方式

根据租赁合同约定，在当期租金缴纳截止日前的 10 日内，运营管理机构将每日向租户发送短信，提醒租户缴纳当期租金；在当期租金缴纳截止日前的 5 日内，运营管理机构将继续每日向租户发送短信提醒，增加微信、电话等方式与客户进行沟通，并同步向租户发送《催缴函》；若租户超过当期租金缴纳日 6 天仍未支付相关费用，运营管理机构有权向租户发送《合同解除函》，必要时将采取清退流程。未来，运营管理机构将继续利用智能门锁等智能化管理手段，提高账期管理水平和质量。

图 2-14 租期内租金逾期处理流程图



资料来源：城方公司

9）续租与退租管理

A.续租管理

为保证房源有效周转，城方公司制定了针对租户租约到期的续租回访策略。在租约到期前的关键时间节点，即第 45 天、第 30 天、第 15 天和第 7 天，会依次对租户进行续租回访，旨在提前了解租户意向，详细记录回访情况，分析不续租的原因，及时跟进改善并释放关怀动作挽留。

B.退租管理

a.退租流程

租户可在“租住生活 APP”上发起退租申请。运营管理机构收到租户退租申请后，可在系统待退租列表中查看待退租房源申请信息，并完成租金、押金结算和验房等退租流程。

b.退租违约金

在租赁期限内，若租户提前退租，需根据租赁合同的相关约定，提前一个月书面通知运营管理机构。对于未根据租赁合同约定提前解除合同、中途擅自退租的租户，运营管理机构有权扣除其押金。若租户逾期返还房屋的（包括但不限于未返还该房屋、未办理完成房屋返还手续、未恢复原状等），每逾期 1 日，租户按照日租金的 2 倍向项目公司支付违约金，日租金=（月租金×12）÷365。

（2）市场化租赁住房

市场化租赁住房较保障性租赁住房的经营模式区别如下：

1）招租方式

市场化租赁住房不适用《保租房租赁管理办法》规定的配租规则，无需配租，实行市场化招租，对招租对象的就业及住房困难亦无要求，招租全过程实行“先到先租，随到随租”。运营管理机构已构建“自有平台＋政务平台＋第三方平台＋线下拓客”的多元化招租渠道体系，为市场化租赁住房持续导入客源，支持退租房源快速去化。线上渠道包括“租住生活”APP 及小程序、“租在上海”等公众号、小红书等自有平台，随申办政务平台，以及贝壳、58 同城、高德地图等第三方平台，并持续拓展抖音、微信视频号等新媒体渠道；线下渠道主要包括企业客户开发、校企合作、异业联盟及分销合作。其中，企业客户开发由专职客户经理负责，依托属地政府及周边产业园区资源，重点覆盖项目周边 15 公里范围内的知名企业，通过专项租房推介会、企业内部邮件、驻点推广等方式，定向触达员工租住需求。同时，针对新签、续租及“老带新”客户实施差异化营销，并根据市场变化动态调整推广策略。

2）轮候配租的工作程序与开展频次

市场化租赁住房的轮候配租模式与保障性租赁住房一致，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“八、不动产项目经营模式”之“（二）盈利模式概况和主要运营策略”之“2、经营模式”之“（1）保障性租赁住房”。

3）租户入住条件与核查

市场化租赁住房对于租户入住条件要求较为宽松，在就业、住房面积等方面无限制要求。

4）租期、租金定价与调整机制

市场化租赁住房主要依据市场供需进行租金的定价与调整，调价策略更加灵活。租赁期限方面，市场化租赁住房可签署 1 年以下的租赁合同，运营管理机构可根据淡旺季、客户需求灵活调整租期，实现不动产项目收益最大化。

5）租赁合同备案

市场化租赁住房在住房租赁合同订立后三十日内，向区房屋管理部门办理登记备案。登记备案也可以通过社区事务受理服务机构或者住房租赁平台办理（上

海市住房租赁公共服务平台）。登记备案内容发生变化的，出租人应当在三十日内办理变更手续。

3、两类租赁住房定价差异及其合理性

璟耀项目采用保障性租赁住房与市场化租赁住房双轨运营模式，两类租赁住房位于同一社区，建筑形态、装修标准及公共配套一致，客群定位有所区分，主要区别在于定价机制、租户准入条件、政策竞争力及租期安排等。

保障性租赁住房备案价格实行政府指导价管理，初次定价须委托专业房地产估价机构评估并经区保障性租赁住房工作领导小组办公室确认，后续年度涨幅不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅且不超过 5%；承租人需满足准入资质要求，可享受公积金租金全额抵扣、提前一个月申请无责退租、房补联动等政策，根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法》第十一条规定，租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外）。

市场化房源租赁住房租金由运营管理机构依据市场供需自主定价、动态调整；承租人不设置承租资质要求，公积金租金抵扣存在额度限制，亦不适用相关补贴，可以提供最短一个月起租的短租服务，亦可用以承接季节性需求、平抑淡季出租率波动，优化项目整体收益情况。

从定价体系及定价策略来看，璟耀项目保障性租赁住房（1/6/7/8 号楼）和市场化租赁住房（4 号楼）无明显差异。针对承租面积大、租期长、租户资质好的优质企业租户，运营管理机构通常在运营策略上给予该类租户合理的租金单价折让，折让幅度一般在 5%-15%不等。

综上，基金管理人认为两类租赁住房定价具备合理性。

4、运营策略

运营管理机构基于项目实际运营情况不断调整和优化退续租衔接机制，通过营销策略铺排、续租退租盘点、租期管控、营销活动加持等方式，形成内外部多渠道、精细化营销管理等模式，提前锁定意向租户，保障出租率维持平稳。运营管理机构将始终坚持以项目收益最大化为目标，通过灵活的价格管理体系、多元的招租渠道、完善的信息化系统支持和良好的客户服务等多方面保障项目平稳运营。

（三）运营管理和现金流归集安排

拟购入不动产项目委托城方公司进行运营管理，按照《监管协议》、《运营

管理服务协议》和相关制度进行租金回收及管理，租金将归集至项目公司监管账户，具体如下：

1、监管账户

监管账户是指项目公司根据《监管协议》开立的专门用于接收专项计划发放的借款及增资款项（如有）、收取不动产项目运营收入、收取不动产项目处置收入及其他基金管理人认可的款项；并根据约定对外支付运营支出（包括但不限于运营服务费、划款手续费、保险费、相关税费、资本性支出、系统使用服务费等及其他相关费用和支出）、租户退租结算应付款项（保证金、结算租金等）、偿付股东借款本息、划付股东分红、偿付既存负债（包括金融机构负债、往来款负债及经营性负债）、进行合格投资以及其他经基金管理人、资产支持证券管理人与监管银行另行共同商定的与项目公司相关的款项支付的人民币资金账户。

项目公司应于专项计划设立之前在监管银行处开立监管账户。基金管理人、资产支持证券管理人与项目公司共同委托监管银行根据《监管协议》的约定对监管账户的资金活动进行监管。

监管账户设立后，项目公司承诺在监管期间内，除《监管协议》另有约定外，未经基金管理人及监管银行书面同意，项目公司不得增加、改变或撤销监管账户，监管银行应拒绝项目公司的前述申请；除不动产基金或专项计划文件另有约定的以外，项目公司亦不得对监管账户或其中资金设立保证金质押、账户质押或存单质押，否则由此造成的监管资金损失，全部由项目公司承担。除根据《监管协议》约定进行相应的资金划款操作流程外，监管银行应当拒绝基金管理人、资产支持证券管理人或项目公司单方面提出的对监管账户的任何操作，包括但不限于违反《监管协议》约定的资金用途向其他账户划付监管账户内的资金、变更划款操作流程、预留银行印鉴、增加、改变或撤销监管账户等。

2、项目公司收支管理

监管账户均在基金托管人分支机构开立，根据《监管协议》对相关账户收支进行管理。

就项目公司的收入而言，根据《监管协议》约定，项目公司监管账户为接收和存放不动产项目运营收入的唯一账户。如项目公司的除项目公司监管账户外的其他账户收到任何不动产项目运营收入或收到现金的，基金管理人、资产支持证券管理人应督促并确保运营管理机构协助项目公司自收到该笔资金起 10 个工作日内将该笔资金全额划转至项目公司监管账户。对未划转至监管账户的资金，监

管银行不承担任何监管责任。同时，项目公司应赔偿监管银行因此所遭受的实际损失（包括但不限于所遭受的监管处罚）。

就项目公司的支出而言，根据《监管协议》，监管账户的资金使用用途包括偿还存量债务及补充生产、经营所需流动资金，偿还专项计划借款本息，项目公司股权的股利分配（如有），运营支出，进行监管账户合格投资，因业务需要支付需退还的押金、保证金及预付租金，以及其他经基金管理人与监管银行另行共同商定与项目公司相关的款项支付。除为上述目的外，未经基金管理人同意，监管账户内的资金不得用于其他任何用途。

监管账户内的资金的使用仅限于上述用途，所有划款操作流程均须根据《监管协议》约定通过由基金管理人向监管银行发送相应划款指令的操作方式进行。

根据《监管协议》约定，除协议另有约定外，专项计划设立后，项目公司仅保留在监管银行开立的监管账户。未经基金管理人、资产支持证券管理人书面同意，项目公司不得随意变更监管账户，或新开立其他接收不动产项目运营收入等款项的收款账户；涉及监管账户增加、改变或撤销的，还应按照《监管协议》约定取得基金管理人及监管银行书面同意。项目公司原则上应在专项计划设立前完成其在他行开立的原银行账户的销户，销户前应将原银行账户内资金全部划转至监管账户；确有困难的，应在专项计划设立前书面通知基金管理人和监管银行，并最迟于《监管协议》生效之日起三个月内完成销户，销户前将全部剩余资金划转至监管账户，并书面通知监管银行。

（四）项目运营未来展望

1、运营计划

基金管理人按照《基金指引》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《基金指引》要求将相关事项委托给运营管理机构进行运营管理。运营管理机构将多措并举，做好不动产项目的日常运营管理工作。此外，基金托管人根据《运营管理服务协议》对运营管理机构的运营管理服务内容进行监督；根据基金托管协议、项目公司资金监管协议等文件，负责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。

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优化相关制度和协议约定，不断提高运营管理效率。

2、运营展望

为保障项目后续的稳定运营，拟采取的具体方案如下：

（1）保持运营团队不变，在不动产基金申报、发行及存续期间，继续由原实际运营管理方城方公司负责项目运营管理。

（2）充分了解租赁市场的变化和未来趋势，制定合理的经营战略和年度经营计划，在行业政策空间的范围内合理提升租金收入；

（3）严格实施预算管理，在保证服务质量的同时，监督项目公司运营支出按预算执行，提高经营效率；

（4）结合成本效益分析，制定并实施合理的改造提升计划，保持不动产项目在市场上的竞争力；

（5）保持与政府部门沟通，为本项目积极争取政策优惠或者奖励，为持有人获取超额收益；

（6）做好基金份额持有人沟通工作，了解市场需求，按规定及时、准确进行信息披露。

九、重要现金流提供方

上海纽约大学为璟耀项目的重要现金流提供方。穿透来看，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，上海纽约大学为璟耀项目提供的租赁住房租金收入分别为 5,797.21 万元、5,567.25 万元、4,729.98 万元及 2,429.87 万元，分别为该资产同一时期营业收入的 52.38%、38.85%、32.00%及 30.64%。

根据璟耀项目原持有主体地产租住与上海纽约大学签订的《纽大租赁合同》，上海纽约大学租赁期限自 2022 年 12 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止，截至 2026 年 6 月末的租赁面积为 39,076.85 平方米，占璟耀项目可租赁面积的 32.44%。

2025 年 11 月，璟耀项目原持有主体地产租住将璟耀项目重组至尚淙实业，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未将《纽大租赁合同》换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《上海市居住房屋租赁合同》及补充协议（以下合称“《租住租赁合同》”），延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款。

租赁期限为 2025 年 11 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，与《纽大租赁合同》剩余期限一致。租金按每三个月为一期支付，支付方式为先付后用，租金及支付节奏也与《纽大租赁合同》保持一致。

《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》分别约定租金按每 3 个月为一期支付，先付后用；地产租住向尚淙实业支付租金，上海纽约大学向地产租住支付租金，租金支付各自独立，不因上海纽约大学向地产租住支付租金延后而延迟地产租住向尚淙实业的租金支付时间，租金回款路径清晰独立，现金流闭环。

上述转租安排系阶段性、过渡性安排，《纽大租赁合同》和《租住租赁合同》将于 2028 年 11 月自然到期，到期后上海纽约大学如续租，将与不动产项目的产权方即项目公司尚淙实业直接签订租赁合同。

实际重要现金流提供方上海纽约大学的具体情况如下：

（一）基本情况

表 2-19 上海纽约大学基本情况

社会组织名称	上海纽约大学
社会组织类型	民办非企业单位
住所	上海市浦东新区杨思西路 567 号
法定代表人	童世骏
开办资金	4,100 万元人民币
登记日期	2011 年 6 月 10 日
统一社会信用代码	523100005758850147
业务主管部门	上海市教育委员会
行业类型	国际及涉外组织
办学层次和类别	本科学历教育；非学历高等教育；外国硕士学位研究生教育；外国博士学位研究生教育

（二）主营业务情况

上海纽约大学成立于 2012 年，是经教育部批准设立的中国第一所中美合作研究型大学，由华东师范大学和纽约大学合作创办，也是纽约大学全球体系中具有学位授予资格的三大校园之一。前滩校区系上海纽约大学唯一且永久性的办学场所，位于浦东新区杨思西路 567 号，总建筑面积约 11.4 万平方米，可容纳 4,000 名本科生及研究生同时就读，2023 年 2 月学校已由世纪大道校区整体迁入。

上海纽约大学立足中国面向世界，依托纽约大学的先进教育理念和优质教育

资源，致力于奉献卓越的教学、科研和社会服务，培养学生成为具有国际视野、跨文化沟通能力及创新能力的世界公民。

上海纽约大学提供本科及研究生教育。其中，本科阶段开设 12 个专业（含 19 个方向），以及丰富的辅修专业，涵盖商学、计算机与工程、自然科学、人文社科等各个领域；研究生阶段提供硕士、博士及非学位研修项目，开设 8 个硕士研究生专业或课程以及 11 个博士研究生专业或课程。

（三）经营情况

行业地位方面，上海纽约大学是中国第一所中美合作举办、具有独立法人资格的研究型大学，与纽约、阿布扎比并列为纽约大学全球体系中具有学位授予资格的三大校园之一，学生完成学业后，可获得上海纽约大学学位证书、毕业证书，以及纽约大学学位。根据《中国教育报》相关报道，上海纽约大学立足上海浦东，成为中国高等教育改革的“试验田”；承担着服务中国高等教育改革发展、中美人文交流、浦东改革开放的三重使命。

治理结构方面，学校实行理事会（董事会）领导下的校长负责制，由中美双方依合作协议共同治理。首任校长为俞立中（2012 年至 2020 年在任）；现任校长童世骏自 2020 年 6 月起任职，并兼任学校理事会理事长；常务副校长为杰弗里·雷蒙（Jeffrey S. Lehman）。

经费来源方面，上海纽约大学作为非营利机构，办学经费主要来自学费收入、华东师范大学及上海市、浦东新区的投入、纽约大学的投入以及社会捐赠。

招生情况方面，上海纽约大学自 2012 年成立至今持续运营超过 13 年，招生规模稳步扩大。上海纽约大学现有在校生近 2000 人，中国学生和国际学生各半，国际学生来自世界近 80 个国家和地区，是世界上国际化程度最高的大学之一。上海纽约大学 2026 级共有来自全球 42 个国家和地区的 560 余名新生。

毕业及就业方面，根据《上海纽约大学 2024 届本科毕业生就业质量报告》，上海纽约大学 2024 届本科生是创校以来人数最多的一届，本科毕业人数 430 人，其中中国毕业生 245 名，国际毕业生 185 名，毕业去向落实率 90%；根据《纽约大学斯特恩商学院-上海纽约大学 2025 届理学硕士项目就业质量报告》，上海纽约大学 2025 届商科硕士毕业生人数 92 人，毕业去向落实率 96.6%。

师资力量方面，上海纽约大学按照纽约大学标准，依托纽约大学世界一流的师资资源和选材体系面向全球招聘教师，已建成一支高水平、国际化、结构合理的师资队伍。其中不乏美国国家科学院院士、美国人文与科学院院士、美国科学

促进会会士及国内外知名学术协会重要成员。

综上所述，上海纽约大学行业地位突出，由中美双方共同治理，办学条件优良，招生规模稳步扩大，毕业季就业情况优秀，国际化程度居世界前列，师资水平较高，整体办学基础稳健，经营情况较为优良。

（四）公司主体评级情况

上海纽约大学暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

（五）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

上海纽约大学与原始权益人不存在关联关系，过往无业务合作。

（六）历史支付义务履行情况

上海纽约大学历史支付义务履行良好，该租户历史收缴率均为 100%。

（七）资信情况

根据通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、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、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，2026 年 9 月 20 日，于前述信息渠道，上海纽约大学最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

（八）本项目有关情况

1、承租面积与租金收入情况

穿透来看，截至 2026 年 6 月末，上海纽约大学的租赁住房租赁面积为 39,076.85 平方米，占璟耀项目可租赁面积的 32.44%。2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，上海纽约大学租赁面积分别为 49,422.29 平方米、42,038.38 平方米、39,076.85 平方米及 39,076.85 平方米；2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，租赁住房租金收入分别为 5,797.21 万元、5,567.25 万元、4,729.98 万元及 2,429.87 万元，占璟耀项目营业收入的 52.38%、38.85%、32.00%及 30.64%。

表 2-20 上海纽约大学承租面积与租金收入情况

单位：平方米、万元

指标	2026 年 1-6 月/6 月末	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
租赁住房租赁面积	39,076.85	39,076.85	42,038.38	49,422.29
占璟耀项目可租赁面积比例	32.44%	32.44%	34.90%	41.02%
占不动产项目总可租赁面积比例	23.50%	23.50%	25.28%	29.73%
租赁住房租金收入（不含税）	2,429.87	4,729.98	5,567.25	5,797.21
占璟耀项目营业收入比例	30.64%	32.00%	38.85%	52.38%
占不动产项目总营业收入比例	21.74%	22.70%	30.37%	41.26%

注：1、租赁住房租赁面积系指当年年末租户承租的租赁住房面积；

2、可租面积系指租赁住房可租赁面积和配套商业可租赁面积之和。

2024 年及 2025 年上海纽约大学租赁面积减少系因为教师住房福利政策改变。上海纽约大学最初承租 4 栋楼，按固定面积 49,422.29 平方米承租，其中 3 栋楼（2/3/5 号楼）用作学生公寓，1 栋楼（4 号楼）用作教师公寓。上海纽约大学后续因教师住房福利政策变化，不再有租赁教师公寓并提供教职工实物住房的需求，故 2024 年、2025 年分两批退租教师公寓楼栋（4 号楼），上海纽约大学学生公寓（2/3/5 号楼）的租赁需求保持稳定。截至目前，上海纽约大学履约情况良好，收缴率均为 100%，无欠租、违约记录。

上海纽约大学已退租房源建筑面积合计 10,345.44 平方米，复原成本为 564.64 万元，主要为户内家具、家电采购安装，折合套内建筑面积约为 792 元/平方米。已退房源截至 2026 年 6 月末坪效为 4.32 元/平方米/天，最近一年平均月末出租率为 86.96%，整体经营稳定。已退房源于 2024 年 11 月下旬对外出租，于 2025 年 8 月末出租率达到 85.35%，自第一批房源退租后对外出租开始计算，用时约 9 个月完成基本去化。

2、租约到期安排及未来租户储备

根据《纽大租赁合同》约定，若上海纽约大学意向续租，应于租赁期届满前 12 个月提出书面申请，如未确认续租，上海纽约大学不得再行要求行使优先承租权。

根据上海纽约大学出具的承租确认函，上海纽约大学希望能够承租在合规范围内的最长期限，以“6+6 年”形式确定承租期限，即至少承租 6 年（至 2028 年），6 年后酌情再续租 6 年（至 2034 年）。

上海纽约大学校区坐落于前滩，距离璟耀项目仅 2 公里，车程 5 分钟，依托

区位、产品及配套优势，璟耀项目是上海纽约大学校区周边稀缺且具备不可替代性的学生住宿载体。若上海纽约大学明确退租或未及时提出续租，运营管理机构将即刻启动重新招租计划，依托公司存量 1,500 余家企业客户资源、自有市场化渠道、官方宣传平台及第三方租房平台提前进行营销推广，推盘释放房源，平稳完成招租爬坡、恢复稳定运营，并有望适度提升项目租金坪效。

3、租约稳定性分析

2023 年 2 月上海纽约大学已由世纪大道校区整体迁入前滩校区，短期内上海纽约大学将教学活动迁离前滩的可行性较低，学生宿舍需求因此被较为稳定地锁定于前滩周边的租赁住房市场。

上海纽约大学要求所有一年级、二年级学生及海外交换学生住校宿舍，住宿需求具有制度化、刚性化特征。同时，学校办学规模仍处于扩张通道：前滩校区设计容量为 4,000 人，目前在校本科生约 1,800 至 2,000 人，连同硕士及博士研究生，容量利用率仅约五成；2026 年学校本科招生计划扩招至 276 名（2025 年为 251 名），并已开设 9 个联合博士项目、11 个硕士及博士项目，2025 级硕博新生约 250 人。随着学校招生与研究生培养规模持续扩大，璟耀项目房源作为其宿舍供应主要来源的需求基础将进一步巩固。

上海纽约大学学生宿舍搬迁在经济上可行性亦较低。一是前期投入已形成沉没成本，璟耀项目 2 号、3 号、5 号楼系按承租方居住需求定制化设计施工，承租方已就定制化改造投入相应成本，若迁址该等成本无法回收且需在新址重复投入；二是项目 3 公里范围内未来三年预计无新增租赁住房（Rr4）供应，主要可比竞品已于 2023 年至 2024 年集中入市，目前亦不存在同等体量、同等定制程度的空置可替代房源。此外，根据上海纽约大学此前已出具的承租确认函，上海纽约大学希望能够承租在合规范围内的最长期限，以 6+6 年的形式（即至少承租 6 年，6 年后酌情再续租 6 年）确定承租期限。

综上，上海纽约大学对璟耀项目房源的承租具有双向锁定特征，重要现金流提供方可替代性较低，租约稳定性较高。

4、定制化服务情况

（1）定制化服务的具体内容、收费定价依据及结算方式

定制化服务指地产租住根据上海纽约大学实际需求对璟耀项目 3 栋学生公寓及 1 栋教师公寓进行的定制化设计及装修安装工程。装修安装工程包括户型改造、厨房改造、喷淋系统安装、燃气改造、电气改造、机房设置等。

根据地产租住与上海纽约大学签订的《纽大租赁合同》，定制化服务收费定价根据上述工程量及相应综合单价进行确定，分三期支付，截至 2022 年末已全部结清。

（2）相关合同主要条款

《纽大租赁合同》中关于定制服务的主要条款如下所示：

表 2-21 《纽大租赁合同》定制化服务主要条款

事项	合同主要条款
委托内容	地产租住受上海纽约大学委托对 3 栋学生公寓及 1 栋教师公寓进行定制化设计及装修安装工程，使房屋达到约定交付标准
交付标准	交付标准区分学生公寓与教师公寓，明确具体品牌、规格等信息
工作界面	地产租住负责实施交付标准所列内容；上海纽约大学在地产租住交付房屋后自行设计及施工弱电系统、无线 AP、中心机房、电磁炉采购、教师公寓衣柜和储物柜、4/5 号楼一楼装修等装修工作内容
施工与质量要求	地产租住按照上海纽约大学批准方案及图纸施工，遵守国家标准及行业规范，方案图纸报上海纽约大学备案；材料设备不符合质量要求或规格有差异应立即更换并承担相应损失
交付验收	上海纽约大学应在验收日起 20 日内按合同约定的交付标准办理验收及交付手续

（3）会计处理方式

定制化服务收入已由地产租住于 2022 年确认为委托服务收入，归属营业收入。

（4）该等改造资产的权属

该等改造资产权属区分情况为：1）已与房屋形成附合的定制改造装修资产，在租赁终止完成房屋返还验收后，随房屋不动产归属于尚淙实业；2）未形成附合的可独立拆除动产装置设备，若无另行明确权属约定，所有权归属于上海纽约大学。具体论证如下：

根据《纽大租赁合同》约定，租赁期限届满或提前终止时，上海纽约大学应当将承租房屋连同其附属物、装置、附加物，恢复至正常使用后的状态并经地产租住验收认可；正常使用后的状态是指该房屋（包括定制服务形成的改造内容）经过上海纽约大学日常使用后在合同终止日的合理现状。该合同条款约定的是租赁终止时房屋及相关改造物的占有返还与交付验收标准，《纽大租赁合同》未通过明确条文直接约定定制化改造资产的物权归属，需结合合同约定、添附法律规则区分已形成附合的改造资产与未形成附合的可移动装置资产分别分析：

第一，对于定制化服务中已与租赁房屋形成附合的改造、装修资产（如墙面、地坪、吊顶、固定管线、不可拆卸固定构筑物等，拆除将造成资产毁损或产生不经济的高额拆除成本），根据《中华人民共和国民法典》第三百二十二条[11]、《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020 修正）》[12]第七条、第八条关于添附的规则，结合《纽大租赁合同》安排，租赁终止时承租人上海纽约大学无需拆除该等附合改造，负有将包含该等定制改造在内的房屋现状予以返还的合同义务。璟耀项目已重组至尚淙实业，尚淙实业取得璟耀项目对应的房屋所有权及对应国有建设用地使用权。房屋附合部分属于不动产的重要组成成分，随房屋不动产归属于所有权人尚淙实业。租赁关系终止且完成房屋交付验收后，该等已形成附合的定制化改造资产归尚淙实业所有。

第二，对于定制化服务项下未与房屋形成附合、可独立拆除且拆除不会对房屋主体造成损害的动产类装置、设备，该类资产不构成房屋不动产的组成部分，不发生不动产添附效果。《纽大租赁合同》仅约定承租人需连同该等装置一并按现状向出租人办理返还验收，该等占有移交安排并不直接发生动产所有权转移的法律效力。在合同无明确约定该类动产到期无偿归属出租方的前提下，该部分未附合动产资产的所有权原则上归属于出资方上海纽约大学，上海纽约大学有权在不损害房屋的前提下于租赁终止后拆除取回。

5、退租对项目现金流的影响

璟耀项目重要现金流提供方上海纽约大学截至 2026 年 6 月 30 日租赁面积为 39,076.85 平方米，现有租赁合同租赁期限至 2028 年 11 月 30 日止。根据上海纽约大学出具的承租确认函，上海纽约大学希望能够承租在合规范围内的最长期限，以“6+6 年”形式确定承租期限，即至少承租 6 年（至 2028 年），6 年后酌情再续租 6 年（至 2034 年）。基于其续租意愿并考虑其已在项目上投入的定制化装修，管理人及评估机构按照审慎原则假设上海纽约大学于 2034 年 11 月 30 日第二个 6 年租期届满后不再续租、自 2034 年 12 月起按退租情形测算项目现金流。

[11]《中华人民共和国民法典》第三百二十二条规定：“因加工、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及保护无过错当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。”

[12]《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020 修正）》第七条第二款规定“已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。”

第八条规定“承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，除当事人另有约定外，未形成附合的装饰装修物，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。”

上海纽约大学退租对项目现金流的影响体现在两个方面：一是一次性资本性支出，即房屋复原及家具家电重新配置支出；二是收入端影响，即复原期空置与重新招租爬坡期内的租金收入减少。复原成本方面，参考原始权益人提供的复原成本标准，上海纽约大学退租后房屋复原、重新配置家具家电的资本性支出单价预计为 800 元/平方米（套内面积口径），据此测算复原成本合计约 2,188 万元[13]。该笔支出已在估值模型中作为 2034 年资本性支出单独预留。空置与爬坡方面，评估机构已在估值模型预留 3 个月空置期用于房屋复原及招租蓄客，即假设 2034 年 12 月至 2035 年 2 月该部分房源出租率为 0%，同时设置 9 个月爬坡期至该部分房源出租率为 80%，其后继续爬升并稳定在 88%的水平，经逐月加权 2035 年全年出租率为 48%。归复期按照出租率 88%假设。上述复原成本、空置及爬坡假设对 2034 年及 2035 年项目现金流影响约为 4,617 万元。

6、租赁合同暂未换签的商业合理性及现金流稳定性分析

（1）相关安排的商业合理性

地产租住承租璟耀项目租赁住房房源形成的阶段性转租关系是资产重组过程中为平稳延续存量优质租约而产生的过渡性安排，转租安排具备商业合理性，具体如下：

1）转租安排有效承接存量优质租约

上海纽约大学采用高度定制化承租模式，包括付费定制化设计施工及 6 年长租约，租赁合同换签需履行其内部审批程序，审批周期无法与资产重组时点匹配，存在租约衔接空档。通过地产租住转租安排实现了存量优质租约的无缝延续，避免资产重组导致租约中断。

2）租金无价差，付款保证充足，不损害项目收益

地产租住承租租金与上海纽约大学承租租金完全一致，地产租住未赚取任何差额收益。地产租住系上海地产集团下属从事租赁住房投资运营的全资子公司，截至 2026 年 6 月末合并口径资产总额 141.94 亿元、负债总额 116.80 亿元、资产负债率 82.29%，2025 年度实现营业收入 9.22 亿元、经营活动现金流量净额 4.33 亿元，租金偿付能力较强。

就地产租住向尚淙实业支付租金安排，地产租住股东地产住发及实控人上海地产集团已出具承诺函，地产住发对地产租住在《租住租赁合同》项下的租金、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用（律师费、诉讼费、保全费等）支付义务

[13] 按建筑面积*得房率 70%*800 元/平方米计算。

承担连带责任保证，若地产租住未按时、足额支付前述费用时，地产住发应在收到尚淙实业书面通知三日内向尚淙实业支付地产租住全部应付未付费用。若地产住发未在收到尚淙实业书面通知后三日内对尚淙实业履行前述连带责任保证，尚淙实业有权就地产住发未履行部分要求上海地产集团承担一般保证责任。

综上，上述转租安排未减损项目公司收益，并增强了租金支付的保障。

3）转租安排为过渡性安排，到期终结

转租安排系阶段性、过渡性安排，《纽大租赁合同》和《租住租赁合同》将于 2028 年 11 月自然到期，到期后上海纽约大学如续租，将与不动产项目的产权方即项目公司尚淙实业直接签订租赁合同。

（2）对项目现金流稳定性的影响评估

上述转租安排中，各方权利义务清晰明确、租金回款路径清晰独立、现金流闭环、违约追偿安排健全有保障，对项目现金流稳定性的影响可控。具体如下：

1）各方权利义务清晰明确

尚淙实业、地产租住、上海纽约大学分别根据其签订的《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》承担相应的出租人和承租人的义务和责任，各方权利义务清晰明确，具体权利义务见下表：

表 2-22 各方权利义务

事项	尚淙实业 （出租人/产权人）	地产租住 （承租人/转租人）	上海纽约大学 （次承租人）
合同层面			
租金收取与支付	账户变更须提前 5 个工作日书面通知，否则自行承担损失。	租金按每叁个月为一期支付，先付后用。	每叁个月一期支付、先付后用；租金不含物业管理费、定制服务费用及约定的其他费用，自行承担物业管理费并向物业公司支付。
保证金	持有保证金。	已向尚淙实业支付保证金 530 万元。	已向地产租住支付保证金 530 万元；保证金非预付租金、无权抵扣，地产租住有权扣减应付款项并通知补足；合同终止后无息返还。
房屋交付与用途	交付时确保符合规定的安全条件。	对纽大保证有权出租、无居住权、交付符合标准并满足教师/学生公寓用途。	承诺实际居住人员仅限教职员、员工、学生及其家属；不得从事经营活动、不得转租/分租、不得擅自改变用途。
维修与养护	接到通知后 3 日内维修或委托维修，逾期地产租住可代修、费用	合理使用并爱护房屋；因自身使用不当致损负责修复；发现损坏	发现损坏及时书面通知；要求 24 小时内响应、紧急事项 2 小时响

	由尚淙实业承担；定期检查养护并提前 3 日通知。	及时通知尚淙实业。	应;地产租住未及时维修应减免影响部分的租金。
转租	已同意地产租住转租给纽大；未经书面同意地产租住不得转让/交换。	获授权转租给纽大；对纽大造成的房屋损失向尚淙实业承担责任。	不得再转租/分租、转让承租权或与他人交换;允许居住使用人居住并收费不属转租。
装修与增设	需报批的由尚淙实业报批。	地产租住装修/增设须经约定或书面同意；	未经地产租住书面同意不得装修/改动；纽大自行装修部分自费、自担审批与责任。
房屋返还	/	租期届满返还房屋。返还房屋时，房屋及其装修、附属设施和设备应当符合正常使用后的状态。	租期届满当日返还。返还房屋时，需将房屋连同其所有的附属物、装置、附加物恢复至正常使用后的状态并经地产租住验收认可。
出售与抵押	可出售房屋，但须约定受让方继续履行租赁合同。	放弃优先购买权。	放弃优先购买权;转让前 1 个月通知、配合看房。
优先承租权	/	/	享有优先承租权，期满前 12 个月书面申请续租 6 年或另行约定;未确认承租条件则不得再行主张优先承租权。
违约与解除	提前解除须协商一致并付违约金，不足应赔偿；征收、不可抗力、抵押被处分等情形可解除。	中途擅自退租付违约金；违约金不足损失应赔偿。	提前退租支付等额保证金的违约金;特定违约情形（毁损主体结构、擅自转租、逾期付款等）付等额保证金的违约金并面临解除合同及赔偿责任。
居住人员管理	/	/	自行制定居住使用人管理规范、信息登记、内部保安保洁；居住使用人违约视为纽大违约。
登记备案	配合办理租赁合同登记备案；未配合造成损失的承担责任。	配合办理租赁合同登记备案；未配合造成损失的承担责任。	配合办理登记备案并承担备案费用。

2）租金回款路径清晰独立、现金流闭环

《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》分别约定租金按每 3 个月为一期支付，先付后用；地产租住向尚淙实业支付租金，上海纽约大学向地产租住支付租金，租金支付各自独立，不因上海纽约大学向地产租住支付租金延后而延迟地产租住向尚淙实业的租金支付时间，租金回款路径清晰独立，现金流闭环。

3）违约追偿安排健全有保障

就地产租住向尚淙实业支付租金安排，地产租住股东地产住发及实控人上海地产集团已出具承诺函，地产住发对地产租住在《租住租赁合同》项下的租金、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用（律师费、诉讼费、保全费等）支付义务承担连带责任保证，若地产租住未按时、足额支付前述费用，地产住发应在收到

尚淙实业书面通知后三日内向尚淙实业支付地产租住全部应付未付费用。若地产住发未在收到尚淙实业书面通知后三日内对尚淙实业履行前述连带责任保证，尚淙实业有权就地产住发未履行部分要求上海地产集团承担一般保证责任。若地产租住未按时足额支付租金，尚淙实业可以根据《租住租赁合同》主张逾期付款违约责任，同时依据上述承诺函要求地产住发、上海地产集团承担相应费用。

根据《纽大租赁合同》，若上海纽约大学逾期支付或补足《纽大租赁合同》约定款项的（包括但不限于租金、保证金、物业管理费、定制服务费用、其他费用、违约金等），在地产租住通知后未予以纠正的，上海纽约大学需按当时一年期 LPR 利率上浮 50%，并根据逾期时间和应付未付金额支付违约金。上海纽约大学已向地产租住支付保证金 530 万元，地产租住有权使用保证金扣减或抵消任何上海纽约大学根据合同约定应承担但还未交纳的费用。

上述《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》违约追偿安排健全，追偿有保障。

十、行业及竞争情况

（一）所属行业及行业政策

1、所属行业

尚淙实业持有的璟耀项目和尚泊实业持有的璟博项目均为租赁住房项目，属于租赁住房行业。其中璟耀项目 1 号楼、6-8 号楼及璟博项目已取得上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室核发的《保障性租赁住房项目认定书》。

2、行业监管体制

从国家层面来看，我国租赁住房行业实行"主管部门负责、多部门协同"的监管体制。住房和城乡建设部（以下简称"住建部"）是租赁住房行业的主管部门，住建部负责住房租赁市场管理和相关协调工作，会同有关部门加强住房租赁市场监管。2025 年 9 月 15 日起施行的《住房租赁条例》（国务院令第 812 号）进一步明确，国务院住房城乡建设主管部门负责全国住房租赁活动的监督管理工作，县级以上地方人民政府房产管理部门负责本行政区域内住房租赁活动的监督管理工作，县级以上人民政府市场监督管理、公安等部门依照有关规定在各自职责范围内负责有关监督管理工作。

从地方层面来看，监管责任按住房类型分层落实。对于保障性租赁住房，省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，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；城市人民政府对本地区发展保障

性租赁住房、促进解决新市民和青年人等群体住房困难问题负主体责任，并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。对于市场化租赁住房，省级人民政府加强本地区住房租赁市场管理，加强工作指导，研究解决重点难点问题；城市人民政府对本行政区域内的住房租赁市场管理负总责，建立多部门联合监管体制，明确职责分工，推行住房租赁网格化管理。

在此基础上，各级地方人民政府按照《住房租赁条例》要求，通过住房租赁管理服务平台开展住房租赁合同备案、租赁住房信息管理和统计监测等服务；设区的市级以上地方人民政府建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息；县级以上地方人民政府房产管理部门会同有关部门和行业组织，根据信用状况对住房租赁企业及其从业人员实施分级分类监管。监管体系的逐步完善，为租赁住房的稳定、有序发展提供了制度保障。

3、所属行业主要政策

为规范并促进我国租赁住房行业发展，国务院及相关部门制定了全国性的规章以及规范性文件等相关规定，各级地方政府根据当地经济和社会发展状况制定了适合当地的租赁住房地方法规和规范性文件等相关政策。

国家层面出台的租赁住房行业主要政策如下：

表 2-23 国家层面租赁住房行业支持政策

时间	政策文件/会议	主要内容
2020 年 12 月	中央经济工作会议	强调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。
2021 年 3 月	《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》	明确要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。
2021 年 5 月	住建部保障性租赁住房工作座谈会	要求北京、上海、广州、深圳等 40 个城市大力发展保障性租赁住房，落实了一批保障性租赁住房项目，提出保障性租赁住房 2021 年计划。
2021 年 7 月	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	要求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。
2021 年 7 月	《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》	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。

2022 年 2 月	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	为进一步加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持提出意见，包括：发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务；建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制等。
2022 年 2 月	《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》	补助资金支持范围包括租赁住房保障。主要用于支持公租房、保障性租赁住房等租赁住房的筹集，向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障对象发放租赁补贴等相关支出。
2022 年 3 月	《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	加强住房供应保障。以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房主要利用农村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。提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例，单列租赁住房用地供应计划，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域。
2022 年 5 月	《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》	保障性租赁住房发行基础设施 REITs，有利于盘活存量资产，回收资金用于新的保障性租赁住房项目建设，促进形成投融资良性循环；有利于更好吸引社会资本参与，拓宽保障性租赁住房建设资金来源；有利于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，推动实现全体人民住有所居；有利于防范化解重大风险，保持房地产市场平稳健康发展。
2023 年 6 月	《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》	强调鼓励运用信贷、债券、资产支持证券、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式，支持专业化、规模化住房租赁企业发展，依法合规加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度。扩大金融产品和服务供给，支持新市民就业创业、安家落户、子女教育、健康保险和养老保障。
2023 年 8 月	中国人民银行、国家外汇管理局 2023 年下半年工作会议	强调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。
2023 年 8 月	《关于规划建设保障性住房的指导意见》	提出了保障性住房建设和筹集、保障对象和标准、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。
2023 年 9 月	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	明确对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。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。
2023 年 10 月	第十四届全国人民代表大会常务委员会第六次会议	指出持续提高金融服务实体经济的能力，积极做好城中村改造、规划建设保障性住房的金融支持工作。

2023 年 12 月	中央经济工作会议	强调加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。
2024 年 1 月	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》	从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出 17 条举措，支持住房租赁市场发展。
2024 年 3 月	全国保障性住房建设工作现场会	会议要求，要抓项目建设，强力推进保障性住房项目开工，按照绿色、低碳、智能、安全的标准把保障性住房建设成“好房子”，同时要加强工程质量安全监管，守住安全底线。
2024 年 4 月	保障性住房建设工作现场会	会议指出，要适应新型城镇化发展趋势和房地产供求关系变化，准确识变、科学应变、主动求变，加快构建房地产发展新模式，要深刻认识把握推进保障性住房建设的重要意义，加大保障性住房建设和供给，完善“市场+保障”的住房供应体系，不断满足工薪收入群体刚性住房需求。
2024 年 4 月	《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》	补助资金支持范围包括住房保障。主要用于支持配租型保障性住房（公共租赁住房、保障性租赁住房）筹集，与配售型保障性住房直接相关且不摊入售价的配套基础设施建设，以及向符合条件的在市场租赁住房的城镇公租房保障对象发放租赁补贴等相关支出。
2024 年 6 月	保障性住房再贷款工作推进会	会议指出，设立保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁。
2024 年 6 月	收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议	会议明确事项要求，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。
2024 年 7 月	《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》	提出要加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。
2024 年 7 月	《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》	其中提出，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造。加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期。
2024 年 8 月	中国人民银行 2024 年下半年工作会议	会议要求，扎实做好金融支持融资平台债务风险化解。防范化解房地产金融风险，落实好 3000 亿元保障性住房再贷款政策，促进加快建立租购并举的住房制度。
2024 年 9 月	金融支持经济高质量发展新闻发布会	央行宣布保障性住房再贷款资金支持比例由 60%提高至 100%
2025 年 7 月	《住房租赁条例》国务院	《住房租赁条例》从以下几个方面进一步强化对住房租赁市场的监督管理。一是规定国务院住房城乡建设主管部门会同市场监督管理部门制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本；二是规定设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息；三是规定房产管理部门应当通过住房租赁管理服务

		平台开展管理与服务，与有关部门建立信息共享机制；四是规定住房租赁相关行业组织应当加强行业自律管理。
2026 年 8 月	《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》	推动不动产投资信托基金（REITs）高质量发展。盘活存量资产，拓宽房地产开发企业等权益融资渠道，支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行 REITs，或者作为扩募资产装入已上市 REITs。研究优化租赁住房原始权益人监管和项目净现金流分派率要求，支持租赁住房体系建设。

上海市层面出台的租赁住房行业主要政策如下：

表 2-24 上海市租赁住房行业支持政策

时间	文件/会议	主要内容
2017 年 9 月	《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》	提出要建立购租并举的住房体系建设，满足市场多层次需求，并以政府为主提供基本保障。
2017 年 11 月	《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则（试行）》	提出租赁住房用地在规划用地分类中对应“四类住宅组团用地（Rr4）”，具体包括：供职工或学生居住的宿舍或单身公寓、人才公寓、公共租赁房、全持有的市场化租赁住房等住宅组团用地。混合用地中租赁住房用地比例大于10%的应当在用地性质中予以明确。租赁住房用地最高出让年限不超过 70 年。受让人应在土地出让年限内持有租赁住房物业。租赁住房物业应全部用于社会化租赁，不得销售。
2019 年 11 月	《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则》	同上，从用地供应角度支持租赁住房发展。
2021 年 10 月	《上海市 2021 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用计划方案》	明确了奖补资金申请条件、申请程序、申请材料、奖补标准和绩效考核。对新建租赁住房项目，“非转租”项目提供一次性补助，分别对住房租赁企业贷款贴息，住房租赁信息化建设，与构建住房租赁体系相关的基础性工作按规定提供补助。
2021 年 11 月	《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》	提出包括规划和土地、财税、水电气价格、金融、国资、配套公共服务在内六大具体支持政策。具体组织实施层面要求市、区协同统筹推进，建设平台，规范管理，落实责任，严格考核。
2021 年 12 月	《上海市住房租赁交易资金监管实施细则（试行）》	明确本市行政区域内，通过长期租赁、受托经营等非自持方式筹措存量住房，从事住房租赁业务的轻资产住房租赁经营机构，其住房租赁交易资金的监督管理。

2022 年 1 月	《关于本市非居住用地建设保障性租赁住房水电气、有线电视执行居民价格的通知》	本市非居住用地上新建、改建的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、有线电视价格按照居民标准执行。
2022 年 1 月	《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》	明确各类型项目申请认定保障性租赁住房的办法。
2022 年 1 月	《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》	明确供应和准入管理（供应条件、准入条件、配租规则、供应标准、资格审核），租金、租期和使用管理（租赁价格、租金支付、租赁期限、使用管理），巡查检查措施和数字化转型管理，进一步完善了保障性租赁住房上市和管理的细则。
2022 年 1 月	《关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则》	指导保障性租赁住房规划土地管理工作，明确规划编制管理、土地供应管理、建设规划管理、不动产登记管理、运营管理要求。提出保障性租赁住房用地在规划用地分类中对应“四类住宅组团用地（Rr4）”。支持集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。
2022 年 11 月	《上海市保障性租赁住房专项规划“十四五”实施方案》	明确“十四五”期间全市保障性租赁住房的建设目标、筹措结构、空间布局和实施保障等内容。
2023 年 2 月	《上海市住房租赁条例》	促进租赁双方建立稳定的租赁关系，推动形成管理有序、服务规范的住房租赁体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足居民多层次的居住需求。
2023 年 4 月	《保障性租赁住房设计标准》	结合保障性租赁住房特点，总结提炼并创新了国家及上海市保障性租赁住房相关设计标准中有关条款。
2023 年 5 月	《关于印发<上海市发展公共租赁住宅的实施意见>的通知》	多渠道筹集房源，探索创新公共租赁住房的投融资机制。鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款；支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金；探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金，拓展公共租赁住房融资渠道。
2023 年 5 月	《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》	充分发挥上海证券交易所等平台优势，积极开展政策解读和宣传引导，支持符合条件的民间投资项目在保障性租赁住房、产业园区、消费基础设施等领域加快发行 REITs 产品，鼓励民间资本参与 REITs 产品战略配售。支持民营企业在沪设立资产管理公司，将不同地区资产进行整合优化后通过基础设施 REITs 充分盘活。
2023 年 11 月	《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》	指出合理确定城镇居住用地规模，统筹总量、结构、布局，增加城镇居住用地特别是各类保障房用地规模。稳妥有序盘活存量土地资源，推进集体经营性建设用地建设保障性

		租赁住房。
2023 年 11 月	《上海市特色产业园区高质量发展行动方案（2024—2026 年）》	提出支持园区保障性租赁住房建设，完善特色产业园区及周边保障性租赁住房布局，支持园区集中配建保障性租赁住房，鼓励符合产业导向的大型企业用好产业类项目配套建设指标，建设宿舍型保障性租赁住房，促进产城融合发展。
2024 年 1 月	《上海市促进在线新经济健康发展的若干政策措施》	提出加强保障性租赁住房建设，按照“产城融合、职住平衡”的原则，到 2025 年，在“长阳秀带”、“张江在线”、“虹桥之源”三个生态园及周边建设筹措新增保障性租赁住房 5 万套。
2024 年 1 月	上海市第十六届人民代表大会第二次会议	提出坚持租购并举，健全住房保障体系，建设筹措 7 万套（间）保障性租赁住房，筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 3 万张以上，建设筹措保障性住房 1 万套以上。
2024 年 3 月	《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》	提出完善住房租赁公共服务平台功能，推动全市房源“一键查询”，市场化租房、保障性租赁住房“一站式办理”等。支持将优质的集中式住房租赁项目、分散式代理经租项目纳入住房租赁公共服务平台。完善政策法规体系，建立良好的租赁市场环境。
2024 年 4 月	《上海市 2024 年度国有建设用地供应计划》	2024 年度上海市保障性租赁住房用地供应计划 75-105 公顷（包括新供商品住房用地配建、产业项目配建、利用企业自有闲置土地、利用集体土地等多渠道筹措的保障性租赁住房用地）。
2024 年 8 月	《关于进一步完善本市保障性租赁住房规划建设管理的意见》	提出倡导保障性租赁住房开放式街区设计理念，鼓励开放式设计，鼓励附属绿化集中设置，并与周边道路、广场、公共绿地等开放空间相结合，对市民开放，形成融合、共享的城市绿色开放空间；鼓励通过不同的建筑形态组合提升空间品质，不宜设置全封闭围墙，宜设置与开放街区相适用的公共配套场地；鼓励围合式布局，合理利用场地设置邻里交往活动空间。
2024 年 10 月	《关于本市保障房配建的实施意见》	提出凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目（租赁住房建设项目除外），均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积 5%的比例，配建保障房及相应产权车位；鼓励保障对象较多的区域进一步提高建设项目的配建比例。配建的保障房应无偿移交区政府指定机构用于住房保障，并在建设用地使用权出让条件中予以明确。
2025 年 7 月	《上海市人民政府办公厅关于推进商务楼宇更新提升的实施意见》	推进商务楼宇功能拓展和融合发展，允许商务楼宇兼容商业酒店、研发创新、文化体育、医疗服务、教育培训、租赁住房（含人才公寓）等功能。

2026 年 7 月	《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》	持续扩大保障性租赁住房供给，着力优化空间布局和供应结构，强化供需匹配。加强新时代城市建设者管理者之家筹措供应，丰富点位规划布局，提高中心城区床位占比。根据需求确定配售型保障性住房、征收安置住房建设规模。加强各类人才安居服务，面向新就业大学生等青年群体，强化普惠性青年安居专项支持，面向重点单位急需紧缺人才，用好人才安居平台，实施“房补联动”。有序推进住房保障轮候库建设，加强保障房供后管理服务。加大专业化、规模化住房租赁企业培育力度，健全房屋租赁分类监管体系。

（二）所属行业发展现状

1、行业市场环境及市场容量

体量大、增长快的流动人口为租赁住房行业的发展奠定了基础。中国流动人口规模持续增长，人口流动较为活跃，根据国家统计局第七次全国人口普查数据，2020 年全国流动人口为 3.76 亿人，较 2010 年大幅增长 1.54 亿人，复合年均增长率达到 5.43%。2016 年 6 月，国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号），从培育多元供应主体、支持租赁住房建设、加大税收与金融支持、完善供地方式、加强市场监管等方面作出系统部署。2017 年 10 月，党的十九大报告提出，坚持"房子是用来住的、不是用来炒的"定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2021 年 7 月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号），指出需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

根据国家统计局第七次全国人口普查数据，2020 年全国城市家庭户中，25.57%通过租赁方式解决住房需求。根据上海市统计局数据，截至 2025 年末，上海市常住人口为 2,485.41 万人，其中外来常住人口 974.50 万人。另据仲量联行于 2025 年 9 月发布的《上海“商改住”新政推出，长租公寓市场步入“精耕细作”时代？》测算，上海租赁人口超过 1,000 万人，为住房租赁市场提供了较为坚实的需求基础。

2、行业细分市场

（1）按筹集渠道划分

租赁住房房源筹集渠道可以分为新建、配建和改建项目。新建，指单独选址供应租赁住房用地，或利用企事业单位自有闲置土地、集体经营性建设用地等建

设，权属由建设单位原始取得。配建，指商品住房、产业园区等项目按一定比例配套建设租赁住房、宿舍等。改建，指将闲置的商业办公、厂房、仓储等非居住存量房屋改造为租赁住房，不变更土地性质、不补缴土地价款，改建后水电气按居民价格执行。

（2）按供应主体划分

租赁住房的供应主体可以分为中央企业、地方国有企业、房地产开发企业等。以上海市为例，上海市范围内供应租赁住房的主体主要包括布局上海的地方国有企业（如上海地产集团、上海城投、张江集团、浦东发展集团等）和布局全国的房地产开发企业（如华润置地旗下的华润有巢等）。

（3）按运营模式划分

租赁住房的运营模式可以分为自持运营模式和包租分租模式。自持运营模式是指产权方自建运营管理团队或委托外部运营管理团队对外出租房源的运营模式；包租分租模式是指运营主体通过包租等方式开拓房源、投入改造并对外出租，定期向业主方支付包租租金并向租户收取更高租金的运营模式。

3、行业市场化程度

在土地、财税、金融等系列政策支持下，住房租赁市场参与主体日益多元，中央企业、地方国有企业、房地产开发企业等专业化住房租赁企业积极布局租赁住房业务。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）明确，住房租赁企业向个人出租住房取得的出租收入，可以按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；企事业单位、社会团体及其他组织向个人、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；上述住房租赁税收优惠政策有效降低了机构参与租赁住房业务的税负。在此背景下，各类主体加大租赁住房投资、建设与运营力度，行业市场化、机构化、专业化、规模化程度显著提高。

4、行业进入壁垒

资金壁垒和运营管理壁垒是租赁住房行业新参与者面临的主要障碍。在租赁住房投资建设阶段，业主方资金占用规模较大、周期较长，且需要具备获取优质土地资源和打造优质租赁住房项目的能力，规划客户定位、户型设计、成本管理、资本运营等；在租赁住房运营阶段，业主方需要自行或委托专业租赁住房机构对项目进行运营管理，涉及事项包括但不限于营销推广、品牌建设、物业管理、设

施设备维修换新等。自持模式租赁住房的进入壁垒略高于包租分租模式的进入壁垒，具体对比如下：

表 2-25 不同经营模式的进入壁垒对比

要素	自持运营模式	包租分租模式
资金门槛	亿级资金需求，主要用于前期拿地、建安成本	百万-千万级资金需求，主要用于改造装修成本
运营门槛	具备专业全面的运营管理能力，涵盖营销推广、品牌建设、物业管理、设施设备维修换新等	本身不持有资产，物业管理、设备更新等要求较低，运营管理能力主要聚焦营销推广、品牌建设等

5、行业供求状况

（1）行业供给情况

1）土地供应情况

近年来，上海市租赁住房用地（含协议出让用地）供应规模趋势性下降。2017年至2026年6月，上海市已出让212宗租赁住房用地（纯租赁住房用地179宗，混合用地33宗），计容建筑面积合计1,310.41万平方米。2023年至2026年6月末，上海市合计出让42宗租赁住房用地，计容建筑面积合计230.99万平方米，仅为2021年供应规模的九成。

图 2-15 2017-2026年6月租赁住房用地供应规模



资料来源：戴德梁行

2）房源供应情况

近年来，全国租赁住房筹建工作加速推进。根据住建部统计，截至2023年末，全国累计建设筹措保障性租赁住房约564万套（间），完成了“十四五”计划900万套（间）的62.7%；2024年末，全国已建设筹集保障性住房172万套（间），这一数字超过了年初制定的170.4万套（间）的年度计划目标。站在“十四五”规

划收官之年回望，上海在保租房建设供应的进度条上年年跑出加速度。截至 2025 年底，全市保障性租赁住房已累计建设筹措 61.2 万套（间）、供应 40.4 万套（间），两项指标均提前、超额完成。

（2）行业需求情况

流动人口规模扩张带动租赁住房需求增长。根据国家统计局第七次全国人口普查数据，2020 年全国流动人口为 3.76 亿人，较 2010 年大幅增长 1.54 亿人，复合年均增长率达到 5.43%。根据《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，未来 5 年我国常住人口城镇化率提升至接近 70%，意味着还将有近 5,000 万农村人口涌入城市。

2020 年以来，上海市人才落户政策多次更新，五大新城落户政策松绑，吸引了外来人口流入。根据《2025 年上海市国民经济和社会发展统计公报》，2025 年末上海全市常住人口 2,485.41 万人，较 2024 年末的 2,480.26 万人增长 5.15 万人，同比增幅达 0.21%；其中，外来常住人口 974.50 万人，约占全市常住人口的 39%。根据上海房管局估算，上海市约有 1,000 万人通过租房解决居住问题，与“十四五”规划保障性租赁住房数量相比供给缺口较大。此外，自如研究院发布的《10 城毕业生租房报告》显示，上海市吸引了约 20%的全国毕业生，且超过 90%的毕业生在刚毕业时通过选择租房解决居住问题。随着长三角一体化发展以及人口持续流入，上海市的保障性租赁需求将进一步增加。

6、行业竞争状况

（1）行业竞争格局

租赁住房具有较强的区域特性，上海市的租赁住房供应主体主要包括布局上海的地方国有企业和布局全国的专业住房租赁企业或房地产开发企业。近年来，随着新建租赁社区大量进入市场，地方国有企业在住房租赁市场中运营的房源量大幅提升。根据克而瑞《2026 年 Q2 上海租赁排行榜》统计，截至 2026 年二季度末，上海在营集中式公寓约 49 万套，企业自有资产在管规模前 50 名企业累计在管超过 28 万套，企业自建自管的房源，占据市场过半份额，市场集中度进一步提升，上海地产集团位列上海市企业自有资产在管规模第一。

（2）行业竞争地位

上海地产集团作为上海市市属功能性国企，在上海市租赁住房行业发展中处于领跑地位。按照上海市委、市政府的整体要求，集团围绕“住有所居、住有宜居”目标，坚持高质量发展，助力完善本市住房保障体系建设，力求满足新市民、

青年人对美好居住生活的向往。“十四五”期末，上海地产集团各类租赁住房的管理规模已达到约 6 万套。进入“十五五”阶段，上海地产集团将进一步聚焦租赁住房建设管理主责主业，至“十五五”期末，目标实现租赁住房持有与管理规模超 10 万套（间），打造长期可持续发展的竞争能力，服务上海“五个中心”建设和人才发展战略，成为上海租赁住房市场的压舱石与稳定器。

（三）所属行业未来发展趋势

1、行业未来发展前景

（1）居住观念转变及人口持续流动将增加行业需求

在“房住不炒”的宏观调控下，房地产投资属性已显著得到抑制。居住观念和投资理念的变化将进一步扩大保障性租赁住房的租赁需求。此外，在城镇化、全球化过程中，人口及其工作流动性进一步加大，以租代购的生活方式更加灵活，叠加市场的规范发展以及产品的更新换代，租赁住房需求将继续扩大。

（2）因城施策，职住平衡，动态调整供需结构性矛盾

租赁住房市场存在结构性矛盾。一方面，在全国人口净流入、房价水平较高的城市，租赁住房市场需求相对旺盛；另一方面，城市内部还存在区域间供需不匹配、职住分离的结构性矛盾。2021 年以来，多地在 22 号文基础上坚持“因地制宜”原则，根据各地人口结构制定相关政策。以上海为例，在城市新一轮的产业升级过程中积极发展五大新城，通过产业导入人口，配合租赁用地解决居住配套，将促进人口向产业升级形成的新城市板块集中，提高全社会要素资源的配置效率。在城市发展的过程中动态地调整由于职住分离导致的结构性矛盾，将是未来保障性租赁住房市场发展的趋势之一。

（3）国有企业引领行业发展，发挥主心骨作用

国有企业是建设政策性住房体系的主力军，在租赁住房行业的发展中发挥着举足轻重的作用。国有属性下，存量用地用房资产、资金、贷款利率等突出优势将有益于国企更加专注于集中资源和投入精力建设保障性租赁住房，有助于在开发运营、产品品质和管理方式等方面形成行业推广范例，提振行业信心。以上海市为例，上海市在全国率先推出 Rr4 租赁住房用地，截至 2026 年 6 月末已供应 212 宗租赁住房用地，数量位居全国前列，实施和投资主体以国企为主，预计可提供数十万套保障性租赁住房。

（4）金融支持体系不断完善，行业融资环境进一步改善

除支持租赁住房发行公募 REITs 相关政策外，2022 年以来还有多项金融支持政策陆续出台，住房租赁金融支持体系基本形成，行业融资环境进一步改善。2022 年 2 月，银保监会和住建部出台政策，加大对保障性租赁住房建设运营的支持力度；2023 年 1 月，央行设立千亿租赁住房贷款支持计划；2023 年 2 月，不动产私募投资基金试点和“金融支持住房租赁 17 条”政策相继出台；2023 年 6 月，央行、金管局等五部门出台政策，提出加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度；2023 年 10 月，全国人民代表大会常务委员会会议指出持续提高金融服务实体经济的能力，积极做好城中村改造、规划建设保障性住房的金融支持工作；2024 年 1 月，人民银行及国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，指出从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出 17 条举措，支持住房租赁市场发展。

2、行业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

1）流动人口和城镇化进程增加住房租赁需求

如前文所述，流动人口规模扩张和城镇化率的持续提高将带动租赁住房需求增长，有望促进租赁住房行业持续发展。

2）住房租赁行业金融支持体系不断完善

如前文所述，近年来多项金融支持政策陆续出台，住房租赁行业融资环境进一步改善，有望促进租赁住房行业持续发展。

（2）不利因素

租赁住房行业受到政策影响较大。租赁住房的相关政策，譬如土地、税收优惠等政策出现不利调整，可能会提升运营成本，进而影响不动产项目未来的收入稳定性。但是，租赁住房作为建立“租购并举”住房制度的重要举措之一，有助于解决新市民、青年人等群体住房困难的问题，支持租赁住房建设运营是国家保障民生的重要举措，相关支持政策预计短期内不会改变。

（四）所属行业技术水平及行业特征

1、行业技术水平及特点

在行业市场化程度提高的背景下，租赁住房供应主体需要进一步聚焦户型配比、户内配置、社区服务、产品打造等方面，持续提升产品吸引力。市场化运营

的保障性租赁住房对供应主体的运营管理能力提出了较高要求，运营管理事项包括但不限于营销推广、品牌建设、物业管理、设施设备维修换新等。

2、行业的周期性、区域性和季节性特征

（1）周期性特征

租赁住房行业发展受到经济周期、政策周期等因素影响。在经济发展良好时期，人口流动规模往往持续较大，上海市等人口净流入城市住房租赁需求旺盛；在政策持续支持行业发展时期，供应主体更倾向于积极响应政策号召参与市场，供需两旺驱动保障性租赁住房市场高速和高质量发展。

（2）区域性特征

租赁住房项目主要服务于所处区域的企业及人才，需求端主要为该区域或周边辐射区域工作、生活的新市民、青年人。以上海市为例，《上海市住房发展“十四五”规划》强调，更加优化住房空间布局，在新城、产业园区周边、轨道交通沿线、人口导入区域，加大建设供应租赁住房力度；强化供需适配，在重点区域，适当提高居住用地占城镇建设用地的比例、轨道交通站点 600 米范围内租赁住房占住房供应的比例。相关政策加持下，租赁住房的区域性特征较为显著。

（3）季节性特征

租赁住房行业存在一定季节性特征。根据戴德梁行市场调研，每年十月至次年春节前为行业淡季，春节后开学租房和打工租房潮以及六月至八月毕业租房潮为行业旺季。租金收取方面，租赁住房按照合同约定，周期性地收取较为固定的租金，季节性特征相对不显著。

3、行业特有的经营模式

项目公司的经营模式主要为通过自有租赁住房出租、配套商业出租和停车位（如有）出租等获取经营收入。不动产项目租赁住房的具体经营模式详见本招募说明书 “第二章 不动产项目”之 “第一节 不动产项目概况” 之“八、不动产项目经营模式”。

十一、区域分析

（一）不动产项目所在地区宏观经济情况

1、长三角宏观经济情况

根据长三角三省一市公布的 2026 年度上半年经济运行情况，2026 年长三角三省一市上半年地区生产总值合计约 173,581 亿元，约占全国总量的四分之一。2026 年上半年，江苏省、浙江省、安徽省和上海市地区生产总值分别为 70,387 亿元、47,937 亿元、27,370 亿元和 27,887 亿元，按可比价格计算，同比分别增长 5.2%、5.7%、5.6%和 5.6%。

图 2-16 2026 年上半年长三角三省一市地区生产总值及增速



数据来源：各省/市统计局

2、上海市宏观经济情况

根据上海市人民政府发布的《2026 年上半年上海市国民经济运行情况》，2026 年上半年上海市全年实现地区生产总值 27,886.63 亿元，同比上升 5.6%。其中，第一产业增加值 35.76 亿元，同比增长 0.9%；第二产业增加值 5,696.66 亿元，同比增长 4.7%；第三产业增加值 22,154.21 亿元，同比增长 5.9%，高于全市整体增速。

图 2-17 2020-2026 年上半年上海市地区生产总值及增速



数据来源：上海市统计局

2026 年上半年上海市居民人均可支配收入 48,791 元，同比增长 4.2%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 50,965 元，增长 4.1%；农村常住居民人均可支配收入 29,061 元，同比增长 5.9%。同期，上海市居民人均消费支出 27,518 元，同比增长 1.2%。其中，城镇常住居民人均消费支出 28,640 元，同比增长 1.0%；农村常住居民人均消费支出 17,335 元，同比增长 4.8%。

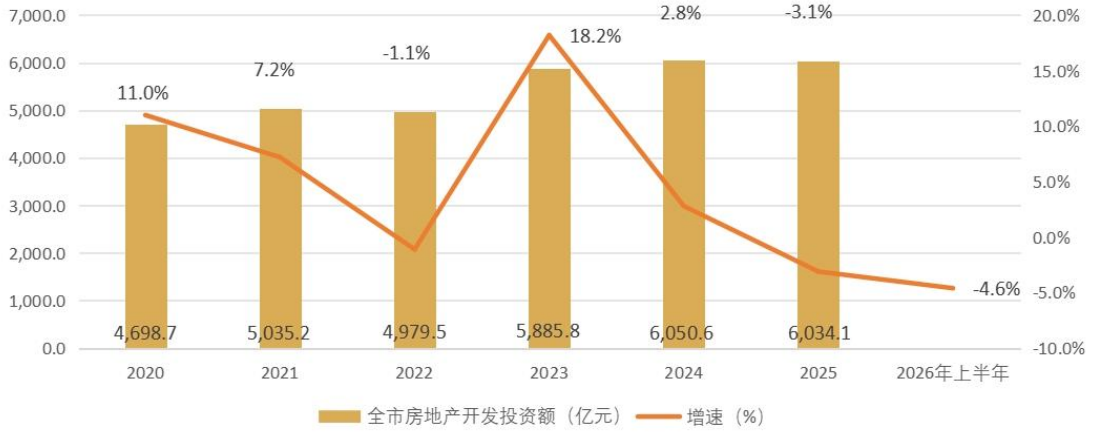
图 2-18 2020-2026 年上半年上海市居民人均可支配收入及增速



数据来源：上海市统计局

2026 年上海市完成房地产开发投资额同比下降 4.6%。其中，住宅投资下降 4.3%。

图 2-19 2020-2026 年上半年上海市房地产开发投资额及增速



数据来源：上海市统计局

3、浦东新区宏观经济情况

根据上海市人民政府发布的《2026 年上半年浦东经济运行情况报告》，2026 年上半年浦东新区实现地区生产总值 9,318 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.1%。其中，第一产业增加值 6 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 2,145

亿元，同比增长 6.5%；第三产业增加值 7,167 亿元，同比增长 6.0%。第三产业增加值占地区生产总值的比重为 76.9%。

图 2-20 2020-2026 年上半年浦东新区生产总值及增速



数据来源：上海市浦东新区人民政府

2026 年上半年浦东新区固定资产投资增长 11.7%。分领域看，工业投资高速增长 24.9%，电子信息、成套设备、航空航天、生物医药等领域投资增速均超 25%；城市基础设施投资小幅增长 3.4%，机场四期、周邓快速路和东方枢纽建设等项目形成支撑。产业繁荣带动投资加码，上半年，全区高技术产业投资增长 27.5%，上拉固定资产投资增速 7 个百分点。

根据《2025 年上海市浦东新区国民经济和社会发展统计公报》，截至 2025 年末，浦东新区外来常住人口 229.87 万人，位列上海市第一，约占全市外来常住人口的 23.59%。

（二）不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

1、区域内供应情况

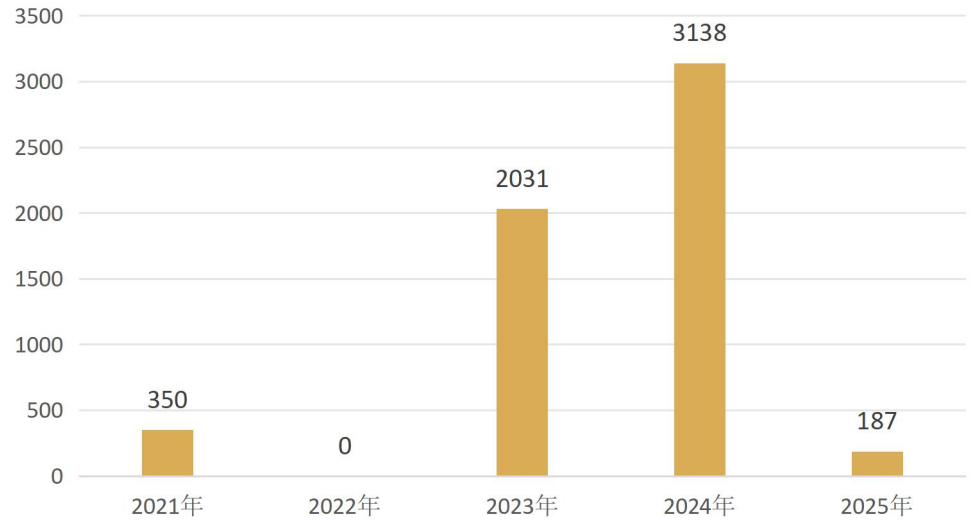
（1）不动产项目 3 公里范围内预计无 Rr4 新增供应

根据戴德梁行出具的市场调研报告，2022 年至 2026 年上半年，上海共有 50 宗租赁住房用地成交，仅有 2 宗租赁住房用地位于浦东新区内中环，分别位于北蔡和周家渡，预计未来 3 年不动产项目 3 公里范围内不会有新增 Rr4 保租房供应。

（2）不动产项目 3 公里范围内可比项目的存量供应情况

根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟耀项目和璟博项目 3 公里范围内已开业的可比租赁住房项目共 6 个，合计套数约 5,706 套，主要集中在 2023 年和 2024 年上市。

图 2-21 璟耀项目和璟博项目 3 公里范围内其他保租房历年供应情况（单位：套）



数据来源：戴德梁行

2、主要客群的租赁需求情况

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房租户以 25-45 岁的青年群体为主。租户主要为前滩及浦东世博板块的中高端白领，普遍支付能力强，对住房品质要求较高。租户所属行业主要为教育、信息传输、软件和信息技术服务业、金融业等；

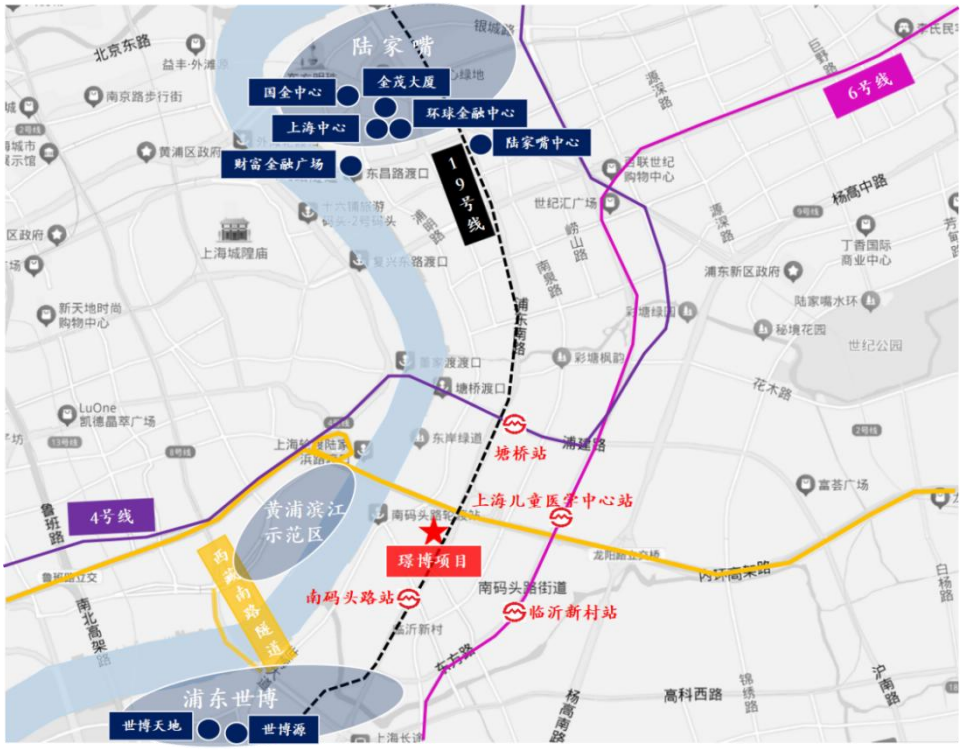
图 2-22 璟耀项目主要租赁需求



截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房租户同样以 25-45 岁的青年群体为主。租户主要以浦东世博及陆家嘴工作客群为主，租户普遍追求交通出行便利，

生活配套完善。璟博项目租户所属行业主要为金融业、信息传输、软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业等。

图 2-23 璟博项目主要租赁需求



3、可比项目选取标准

戴德梁行以“同一区位条件、同一产品形态、同一客群定位”为原则设立三项标准，须同时满足方可纳入可比范围：一是区位条件可比，与不动产项目处于同一租赁住房供求圈，位于周边 5 公里范围内且属同一板块或相邻板块，交通可达性、通勤半径及周边商业与公共服务配套水平相当；二是物业类型与产品形态可比，均为整幢持有、统一运营的集中式租赁住房（含保障性租赁住房、市场化租赁住房），不包括分散式房源、酒店式公寓及宿舍床位型房源，且户型结构、单套建筑面积、装修及交付标准处于同一档次；三是档次定位与客群可比，目标客群均为区域内在职白领、企业客户及新市民、青年人，租金档次处于同一区间。

关于未将原始权益人关联方持有距离更近的耀华滨江公寓列为可比项目的原因系为：一是产品定位与保障属性不同，该项目原属上海市市筹公共租赁住房（现属上海市保障性租赁住房）[14]，早期定位为面向本市住房困难青年职工及引进人才的公租房保障属性房源，与保障性租赁住房面向新市民、青年人定位以及市场化租赁住房的自主定价机制均不相同；二是交付标准与运营状态不同，耀华

[14] 2026 年 1 月 1 日起实施公保简并，原有的公共租赁住房项目统一按保障性租赁住房政策进行供应和管理的改革）。

滨江公寓一期、二期分别于 2016 年、2019 年入市，房源分别为 1,822 套和 1,678 套、合计约 3,500 套，以简装标准交付，装修、家具家电配置及智能化管理水平明显低于拟购入的不动产项目，且经长期运营房屋及设施设备已自然老化，两者不属同一产品档次，面向的客群亦不同。综上，尽管耀华滨江公寓地理位置较璟耀项目更近，但评估机构未认定其为可比项目。

4、可比项目情况

根据戴德梁行出具的市场调研报告，戴德梁行遵循前述标准从璟耀项目周边的租赁住房中选取了 5 个档次、定位和区位条件与本项目相似的租赁住房项目作为可比项目，可比项目均为区域内运营成熟的集中式租赁住房，其租金与出租率能够反映区域市场正常运营状态下的价格中枢与去化水平。

图 2-24 璟耀项目可比项目分布



根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟耀项目的租金价格在板块内具有竞争力，且可比项目年租金涨幅大多处于 3%-5%区间，高于璟耀项目的增长率假设；璟耀项目的租金增长率假设符合同地段租赁住房租金同期增长趋势，具备合理性。可比项目具体情况如下：

表 2-26 璟耀项目的现有可比项目情况

项目	璟耀项目（不动产项目）	杨思方隅公寓	前滩悦庭 57	城投宽庭徐汇社区	城开汇社区	城方·耀华璟滨社区

类型	租赁住房	租赁住房	租赁住房	租赁住房	租赁住房	租赁住房
与本项目直线距离（公里）	/	3.2	2.5	4.5	4.3	0.1
房源（套）	1,832	737	350	1,283	1,006	1,278
主要户型	47-49 ㎡一居室 68-70 ㎡二居室 97-179 ㎡三居室	32-49 ㎡一居室	53-61 ㎡一居室	26-54 ㎡一居室 51-79 ㎡二居室	32-51 ㎡一居室 65-73 ㎡二居室 99 ㎡三居室	46-69 ㎡一居室 68-97 ㎡二居室
坪效（元/㎡/天）	4.09	5.6-7.0	4.5-5.2	4.5-5.6	4.5-5.2	4.1-6.5
出租率	92.10%	93%	92%	100%	99%	93%
年租金增长率	1.5% （评估参数）	3-4%	3-5%	4-5%	3-4%	1-2%

资料来源：戴德梁行

根据戴德梁行出具的市场调研报告，戴德梁行遵循前述标准从璟博项目周边的租赁住房中选取了 4 个档次、定位和区位条件与本项目相似的租赁住房项目作为可比项目，可比项目均为区域内运营成熟的集中式租赁住房，其租金与出租率能够反映区域市场正常运营状态下的价格中枢与去化水平。

图 2-25 璟博项目可比项目分布



根据戴德梁行市场调研，璟博项目的租金价格在板块内具有竞争力，且可比项目年租金涨幅处于 2%-3%区间，高于璟博项目的增长率假设；璟博项目的租金增长率假设符合同地段租赁住房租金同期增长趋势，具备合理性。可比项目具体情况如下表所示：

表 2-27 璟博项目的现有可比项目情况

项目	璟博项目（不动产项目）	城方·黄浦璟岸社区	城方·世博滨江璟贤社区	城方·黄浦璟湾社区	城方·璟尚社区
类型	租赁住房	租赁住房	租赁住房	租赁住房	租赁住房
与本项目直线距离（公里）	/	2.3	0.55	2.0	1.7
房源（套）	723	1,240	187	753	1,898
主要户型	48-52 ㎡一居室 65-89 ㎡二居室	37-69 ㎡一居室 67-88 ㎡二居室	40-76 ㎡一居室 104-116 ㎡二居室 133-154 ㎡三居室	44-75 ㎡一居室 67-102 ㎡二居室 91-106 ㎡三居室	26-88 ㎡一居室 64-99 ㎡二居室 121-155 ㎡三居室
坪效（元/㎡/天）	4.31	5.5-6.3	4.5-5.0	4.8-5.6	4.0-6.0
出租率	93.13%	90%	97%	97%	88%
年租金增长率	1.5% （评估参数）	2-3%	2-3%	2-3%	2-3%

数据来源：戴德梁行

5、目标不动产项目竞争力分析

（1）优势分析

1）区位良好

璟耀项目和璟博项目均位于浦东世博片区。璟耀项目位于前滩、后滩商务区之间，与徐汇西岸商圈遥江相望，区域内国企、外企总部聚集，办公资源极其丰富，目前已布局有前滩中心、上海 SK 大厦、远东宏信广场、前滩企业天地、前滩世贸中心、晶耀商务广场等多个知名办公楼。

璟博项目位于浦东世博板块，同时也在陆家嘴及世纪大道商圈的辐射范围内，与黄浦滨江示范区隔江相望。周边央企总部聚集，区域内汇聚了中国宝武大厦、中国商飞大厦、中铝大厦、鲁能国际中心、招商局上海中心、国网智能大厦等一众央企总部办公楼宇。

2）交通便利

璟耀项目 1.5 公里范围内坐拥 4 条轨道地铁线路，邻近南北高架及龙耀路隧道；璟博项目 1.5 公里范围内坐拥 2 条轨道地铁线路，邻近内环高架及西藏南路隧道。两个项目 10 公里车程内可到达徐家汇、陆家嘴、前滩、静安寺、南京西路、淮海路等上海各大核心商圈。未来随着轨交 19 号线的全面通车，将进一步增强两个项目的通达性。

3）需求旺盛

从区域租赁住房供需看，不动产项目位于浦东世博片区，该片区位于陆家嘴与前滩、后滩之间的沿江区域，集聚高密度办公人群，前滩国际商务区及世博园区央企总部集聚区持续导入就业人口，客群基础优质稳定。项目周边 5 公里范围内已形成规模化租赁住房集群，自 2018 年起累计入市 19 个项目、房源约 1.57 万套，保租房占比 86%，已进入成熟发展期，供应节奏较前期明显趋缓。根据戴德梁行市调报告，区域内可比项目的出租率基本稳定在 90%，供需稳定。

4）配套完备

璟耀项目和璟博项目周边配套完善，商业、医疗、休闲、公园绿地及学校等配套一应俱全，可以满足租户的日常消费、医疗和娱乐等方面需求。

5）价格优势

从可比项目运营数据看，璟耀项目 5 个可比项目市场租金中枢平均为 5.27 元/平方米/天、出租率介于 92%-100%，璟耀项目在租租金约为可比租金中枢的 78%；璟博项目 4 个可比项目市场租金中枢平均为 5.21 元/平方米/天、出租率介于 88%-97%，璟博项目在租租金约为可比租金中枢的 83%，不动产项目具备价格优势。

6）运营管理成熟

运营管理机构城方公司是上海地产集团旗下唯一的租赁住房项目运营管理平台，业务涵盖保障性租赁住房与公租房运营管理服务、社会化存量物业改造租赁房委托管理服务、社区商业管理运营类服务等。截至 2026 年 6 月末，城方公司规划布局上海市重点核心区域超 40 个优质项目，涉及租赁住房超 4.4 万套，分布在黄浦、长宁、静安、浦东、闵行、徐汇、嘉定等多个行政区的醇熟地段，租赁住房运营规模位列上海国资体系前列。城方公司在营社区商业项目 20 个，建面约 9.6 万㎡。城方公司累计服务企业租户 1,500 余家，服务租户超 10 万人次，持续助力新市民、青年人安居上海。城方公司通过探索和实践，积累了丰富的运营管理经验，建立了较为完善的管理体系，包括但不限于开拓线上、线下获客渠

道，系统地客户储备，完善的退租续租管理机制等，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“八、不动产项目经营模式”。

此外，城方公司已就潜在利益冲突风险采取相关措施，包括但不限于出具避免同业竞争的承诺函，在运营管理服务协议中设置违反同业竞争的罚则，设置量化考核指标。相关内容详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“五、利益冲突”之“（五）利益冲突的防范措施”之“3、与运营管理机构之间同业竞争、利益冲突的防范措施”。

综上所述，不动产项目均位于浦东新区内中环、世博板块，周边轨道交通站点与越江通道密集，至陆家嘴、前滩等主要就业中心通勤便利。不动产项目具备规模化运营条件，房源全装修交付、家具家电配齐并配置智能化管理系统，在租租金较可比租金中枢分别低 22%和 17%，形成“同品质、低租金”的性价比定位。此外，保障性租赁住房统一纳入随申办政务平台发布并办理租赁合同网签备案，客源导入渠道稳定，璟耀项目市场化租赁住房可承接不符合保障性租赁住房准入条件的客群，两类产品互补，提升去化弹性。综上，两项目所在区域需求基础扎实、租赁住房供给已进入成熟发展期，在租金水平、出租率、交付标准及运营管理等方面均处于区域同类项目较好水平，具备较强市场竞争力。

（2）劣势分析

1）公区配套待提高

璟耀项目和璟博项目内部尚未配套公共活动空间，其相应的配套娱乐、运动设施缺失，可能无法满足部分租户的租赁及生活需求。

2）政策限制

璟耀项目与璟博项目的保障性租赁住房部分租赁定价与调整、租户准入条件等受政府相关部门指导，可能对不动产项目的租金水平、运营收入等产生不确定影响。

第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析

一、拟购入不动产项目财务状况

（一）审计报告及审计意见

立信会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了地产房屋租赁通过其子公司尚淙实业和尚泊实业持有的璟耀项目和璟博项目租赁业务的备考汇总财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日的备考汇总资产负债表，2023 年至 2026 年 6 月的备考汇总利润表以及备考汇总财务报表附注（以下简称“备考汇总财务报表”），并出具了标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2026]第 ZA25400 号）。

投资者认购本基金时，应认真阅读《上海地产房屋租赁有限公司持有的璟耀和璟博项目租赁业务 2023 年至 2026 年 6 月备考财务报表审计报告》全文。投资者进行投资决策时应谨慎使用。

表 2-28 报告期各期拟购入不动产项目主要财务指标

项目	2026 年 6 月末/1-6 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	27.23	27.52	26.09	26.70
资产负债率（%）	80.08	81.21	88.25	92.02
营业毛利率（%）	59.04	57.84	56.40	51.21
营业收入（亿元）	1.12	2.08	1.83	1.41
净利润（亿元）	0.25	0.30	0.12	-0.24
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.69	1.74	1.48	1.44
EBITDA（亿元）	0.86	1.61	1.43	1.07
大幅波动/持续为负等异常情况	/	/	/	/

注：经营活动产生现金流量净额=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，拟购入不动产项目备考汇总总资产分别为 26.70 亿元、26.09 亿元、27.52 亿元和 27.23 亿元，整体规模保持稳定；资产负债率分别为 92.02%、88.25%、81.21%和 80.08%，呈现下降趋势。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，拟购入不动产项目备考汇总营业收入分别为 1.41 亿元、1.83 亿元、2.08 亿元和 1.12 亿元，营业毛利率

分别为 51.21%、56.40%、57.84%和 59.04%，净利润分别为-0.24 亿元、0.12 亿元、0.30 亿元和 0.25 亿元，经营活动产生现金流量净额分别为 1.44 亿元、1.48 亿元、1.74 亿元和 0.69 亿元，EBITDA 分别为 1.07 亿元、1.43 亿元、1.61 亿元和 0.86 亿元。2023 年拟购入不动产项目备考汇总净利润为负，主要系璟博项目于 2023 年 4 月开始产生收入，璟耀项目 2023 年尚处于运营爬坡阶段，均未达到稳定运营状态，当期营业收入较低而折旧摊销及财务费用等非经营性成本费用占比较高，是项目运营初期的正常情况。随着拟购入不动产项目逐步进入稳定运营状态，2023 年至 2025 年备考汇总营业收入、净利润、经营活动产生现金流量净额和 EBITDA 逐年递增，近三年及一期毛利率逐年增长。2026 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额有所下降，主要系璟耀项目经营性应付款项集中支付，营运资金投入增加，该事项与拟购入不动产项目相关经营因素无关。

1、资产负债表

表 2-29 近三年及一期备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	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	10,674.73	19,524.51		
应收账款	211.24	75.48	269.18	126.04
其他应收款			0.08	2,259.15
其他流动资产	105.98			
流动资产合计	10,991.95	19,599.99	269.26	2,385.19
非流动资产：				
投资性房地产	261,327.13	255,562.96	260,597.01	264,657.16
非流动资产合计	261,327.13	255,562.96	260,597.01	264,657.16
资产总计	272,319.08	275,162.94	260,866.27	267,042.35
流动负债：				
应付账款	3,140.42	7,328.59	7,120.74	17,883.29
预收款项	2,440.71	2,492.98	2,110.31	2,268.12
应付职工薪酬		22.30		
应交税费	536.27	486.33		
其他应付款	110,823.59	109,793.56	113,426.14	76,453.56
一年内到期的非流动负债	4,879.99	4,689.91	4,300.09	5,000.00
流动负债合计	121,820.98	124,813.67	126,957.29	101,604.97

非流动负债：				
长期借款	96,245.00	98,645.00	103,245.00	144,123.33
非流动负债合计	96,245.00	98,645.00	103,245.00	144,123.33
负债合计	218,065.98	223,458.67	230,202.29	245,728.30
所有者权益：				
净资产	54,253.10	51,704.27	30,663.98	21,314.05
负债和所有者权益合计	272,319.08	275,162.94	260,866.27	267,042.35

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2、利润表

表 2-30 近三年及一期备考汇总利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	11,178.80	20,834.97	18,329.19	14,050.58
其中：营业收入	11,178.80	20,834.97	18,329.19	14,050.58
二、营业总成本	8,237.97	16,919.50	16,583.33	16,439.35
其中：营业成本	4,578.56	8,784.34	7,990.90	6,854.79
税金及附加	832.10	1,616.52	1,411.08	1,139.15
管理费用	50.01	38.60		
财务费用	2,777.29	6,480.05	7,181.36	8,445.41
加：其他收益	0.00			
加：信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8.02	8.76	-5.22	-3.14
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	2,932.82	3,924.24	1,740.63	-2,391.91
加：营业外收入	12.40	28.33	38.96	14.18
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	2,945.22	3,952.56	1,779.59	-2,377.73
减：所得税费用	396.39	988.14	563.45	
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	2,548.83	2,964.42	1,216.14	-2,377.73
六、综合收益总额	2,548.83	2,964.42	1,216.14	-2,377.73

注：数字四舍五入可能存在尾差。

（二）备考汇总财务报表的编制基础

备考汇总财务报表系反映尚淙实业与尚泊实业分别持有的璟耀项目与璟博项目于 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及 2023 年至 2026 年 6 月期间的经营成果；假设拟购入不动产项目及相关业务架构作为一个整体，于 2023 年 1 月 1 日已经存在。备考

汇总财务报表仅供汇添富上海地产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，不适用于其他目的。

因此，备考汇总财务报表包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日的备考汇总资产负债表和 2023 年至 2026 年 6 月的备考汇总利润表及备考汇总财务报表附注。未按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的要求列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等项目。备考汇总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。

备考汇总财务报表基于相关历史会计记录，按照下述编制基础及本节“十三、重要会计政策和会计估计”所述主要会计政策进行编制。

1、编制备考汇总资产负债表时：

（1）原始权益人子公司持有的璟耀项目（位于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号）和璟博项目（位于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号），即投资性房地产，按历史成本反映；

（2）拟购入不动产项目在备考汇总财务报表期间内运营所产生的，与交易标的直接相关的经营性往来款项，包括应收账款、预收款项、应付账款、应付职工薪酬、应交税费及长期借款（含一年内到期的部分），按照其于备考汇总财务报表审计报告主体的原账面价值反映；

（3）拟购入不动产项目在备考汇总财务报表期间内，根据一致性原则，还原各期内部债权融资情况；

（4）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考汇总资产负债表中列示为净资产。

2、编制备考汇总利润表时：

（1）与拟购入不动产项目租赁业务相关的营业收入、税金及附加、管理费用、信用减值损失、营业外收支按历史账面会计记录计入备考汇总利润表；

（2）与拟购入不动产项目租赁业务相关的财务费用，根据还原的内部债权融资的资金余额，结合实际的内部融资利率及资金占用期限计入备考汇总利润表；

（3）与拟购入不动产项目直接相关的成本，依据历史会计记录将历史账面实际已经发生，预计未来仍会发生且直接归属于该项目的成本费用按照历史账面

会计记录计入备考汇总利润表；

（4）与拟购入不动产项目相关的应收账款等金融资产，按照相关金融资产减值政策计提信用减值损失，纳入备考汇总利润表；与拟购入不动产项目相关的投资性房地产等长期资产，按照相关资产减值政策计提资产减值损失，纳入备考汇总利润表；

（5）2025 年内拟购入不动产项目公司成立，当年无完整年度法定数据，2023-2025 年度期间，所得税费用以所得税率 25%按照备考汇总财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债，针对经营亏损不确认递延所得税费用。自 2026 年起，所得税费用按法定报表口径，以所得税率 25%按照当期应纳税所得额计算得出。

备考汇总财务报表审计报告主体不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

（三）主要财务指标分析

1、资产情况

表 2-31 近三年及一期备考汇总资产结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
流动资产：								
货币资金	10,674.73	3.92%	19,524.51	7.10%				
应收账款	211.24	0.08%	75.48	0.03%	269.18	0.10%	126.04	0.05%
其他应收款					0.08	0.00%	2,259.15	0.85%
其他流动资产	105.98	0.04%						
流动资产合计	10,991.95	4.04%	19,599.99	7.12%	269.26	0.10%	2,385.19	0.89%
非流动资产：								
投资性房地产	261,327.13	95.96%	255,562.96	92.88%	260,597.01	99.90%	264,657.16	99.11%
非流动资产合计	261,327.13	95.96%	255,562.96	92.88%	260,597.01	99.90%	264,657.16	99.11%
资产总计	272,319.08	100.00%	275,162.94	100.00%	260,866.27	100.00%	267,042.35	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差，下同。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，拟购入不动产项目备考汇总资产规模分别为 267,042.35 万元、260,866.27 万元、275,162.94 万元和 272,319.08 万元，整体资产规模保持稳定。

从资产结构上来看，主要由非流动资产构成。2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，流动资产余额分别为 2,385.19 万元、269.26 万元、19,599.99 万元和 10,991.95 万元，占总资产的比例分别为 0.89%、0.10%、7.12%和 4.04%；非流动资产余额分别为 264,657.16 万元、260,597.01 万元、255,562.96 万元和 261,327.13 万元，占总资产的规模比例分别为 99.11%、99.90%、92.88%和 95.96%，非流动资产以投资性房地产为主。

（1）流动资产情况

表 2-32 近三年及一期备考汇总流动资产结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
货币资金	10,674.73	97.11%	19,524.51	99.61%				
应收账款	211.24	1.92%	75.48	0.39%	269.18	99.97%	126.04	5.28%
其他应收款					0.08	0.03%	2,259.15	94.72%
其他流动资产	105.98	0.96%						
流动资产合计	10,991.95	100.00%	19,599.99	100.00%	269.26	100.00%	2,385.19	100.00%

从流动资产构成来看，2026 年 6 月 30 日，货币资金余额为 10,674.73 万元，占流动资产总额比例为 97.11%，全部为银行存款。近三年及一期，期末应收账款净额分别为 126.04 万元、269.18 万元、75.48 万元和 211.24 万元，占流动资产总额比例分别为 5.28%、99.97%、0.39%和 1.92%，主要系租户欠缴的租金和物业管理费，以及配套商业租赁合同因租金直线法摊销差异产生的应收账款等。就欠缴租金和物业管理费而言，相关款项主要系部分租户未按合同约定的预付节点如期支付租金及物业费形成，除璟博项目 2026 年第二季度“房补联动”补贴款仍处于正常申报审核流程中之外，运营管理机构已持续通过催收等方式于期后完成 100%收缴，“房补联动”补贴相关情况及风险缓释措施等详见本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“二、与不动产项目相关的风险”之“（三）运营风险”及“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、补贴”之“（二）璟博项目补贴情况”。就直线法产生的应收账款而言，根据企业会计准则关于经营租赁租金收入确认的规定，出租人应将租赁期内收取的租金总额在租赁期内按直线法平均确认，配套商业租赁合同通常约定一定期限的免租期，并约定租金按一定比例逐年递增，租赁合同前期按直线法确认的收入金额高于当期按合同约定实际应收

的租金金额，该会计确认与合同现金流的差额形成应收账款，属于准则核算差异，并将随租赁期推进逐步转回。应收账款的金额及占比情况如下：

表 2-33 近三年及一期备考汇总应收账款及占比

单位：万元

指标	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
直线法摊销差异产生的应收账款	69.36	31.19%	37.81	48.11%	218.15	77.63%	130.21	98.14%
租户欠缴的租金和物业管理费	153.00	68.81%	24.17	30.76%	19.01	6.76%	2.47	1.86%
物业结算周期导致的应收车位收入	-	-	16.60	21.13%	43.88	15.61%	-	-
应收账款原值合计	222.36	100.00%	78.58	100.00%	281.04	100.00%	132.68	100.00%
坏账准备	11.12	-	3.10	-	11.86	-	6.64	-
应收账款净值	211.24	-	75.48	-	269.18	-	126.04	-

2026 年 6 月末租户欠缴租金及物业管理费为 153.00 万元，主要包括不动产项目部分企业租户及个人租户受经营状况、收入水平影响，未按预付节点支付租金，以及璟博项目 2026 年第二季度“房补联动”人才租房补贴款。其中，未按预付节点支付的租金及物业管理费金额约 144.8 万元，账龄均在 6 个月以内；“房补联动”人才租房补贴款约 8.2 万元，因补贴实行“先发生、后申报、再拨付”机制，于期末处于正常申报审核流程中，不属实质性欠缴。截至 2026 年 10 月末，除前述“房补联动”补贴款外，上述各期末应收款项已通过持续催收实现全额回收，未形成实际坏账。

2023 年 12 月 31 日，其他应收款余额为 2,259.15 万元，占流动资产总额的 94.72%，主要系应收关联方款项；2024 年 12 月 31 日，其他应收款余额为 0.08 万元，占流动资产总额的 0.03%。

（2）非流动资产情况

表 2-34 近三年及一期备考汇总非流动资产结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
投资性房地产	261,327.13	100.00%	255,562.96	100.00%	260,597.01	100.00%	264,657.16	100.00%
非流动资产合计	261,327.13	100.00%	255,562.96	100.00%	260,597.01	100.00%	264,657.16	100.00%

从非流动资产构成来看，非流动资产主要为投资性房地产。2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，投资性房地产账面价值分别为 264,657.16 万元、260,597.01 万元、255,562.96 万元和 261,327.13 万元，投资性房地产系璟耀项目和璟博项目。

2、负债情况

表 2-35 近三年及一期备考汇总负债结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
流动负债：								
应付账款	3,140.42	1.44%	7,328.59	3.28%	7,120.74	3.09%	17,883.29	7.28%
预收款项	2,440.71	1.12%	2,492.98	1.12%	2,110.31	0.92%	2,268.12	0.92%
应付职工薪酬			22.30	0.01%				
应交税费	536.27	0.25%	486.33	0.22%				
其他应付款	110,823.59	50.82%	109,793.56	49.13%	113,426.14	49.27%	76,453.56	31.11%
一年内到期的非流动负债	4,879.99	2.24%	4,689.91	2.10%	4,300.09	1.87%	5,000.00	2.03%
流动负债合计	121,820.98	55.86%	124,813.67	55.86%	126,957.29	55.15%	101,604.97	41.35%
非流动负债：								
长期借款	96,245.00	44.14%	98,645.00	44.14%	103,245.00	44.85%	144,123.33	58.65%
非流动负债合计	96,245.00	44.14%	98,645.00	44.14%	103,245.00	44.85%	144,123.33	58.65%
负债合计	218,065.98	100.00%	223,458.67	100.00%	230,202.29	100.00%	245,728.30	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差，下同。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，总负债规模分别为 245,728.30 万元、230,202.29 万元、223,458.67 万元和 218,065.98 万元，负债规模呈现下降趋势，主要系应付账款、预收款项、其他应付款、长期借款及一年内到期的非流动负债。

从负债结构上来看，2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，流动负债分别为 101,604.97 万元、126,957.29 万元、124,813.67 万元和 121,820.98 万元，占总负债的规模比例分别为 41.35%、55.15%、55.86%和 55.86%；非流动负债分别为 144,123.33 万元、103,245.00 万元、98,645.00 万元和 96,245.00 万元，占总负债的比例分别为 58.65%、44.85%、44.14%和 44.14%。

（1）流动负债情况

表 2-36 近三年及一期备考汇总流动负债结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
应付账款	3,140.42	2.58%	7,328.59	5.87%	7,120.74	5.61%	17,883.29	17.60%
预收款项	2,440.71	2.00%	2,492.98	2.00%	2,110.31	1.66%	2,268.12	2.23%
应付职工薪酬			22.30	0.02%				
应交税费	536.27	0.44%	486.33	0.39%				
其他应付款	110,823.59	90.97%	109,793.56	87.97%	113,426.14	89.34%	76,453.56	75.25%
一年内到期的非流动负债	4,879.99	4.01%	4,689.91	3.76%	4,300.09	3.39%	5,000.00	4.92%
流动负债合计	121,820.98	100.00%	124,813.67	100.00%	126,957.29	100.00%	101,604.97	100.00%

从流动负债构成来看，应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债为流动负债的主要构成项目。2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，应付账款余额分别为 17,883.29 万元、7,120.74 万元、7,328.59 万元和 3,140.42 万元，主要系应付工程款项。预收款项余额分别为 2,268.12 万元、2,110.31 万元、2,492.98 万元和 2,440.71 万元，主要系预收租金。其他应付款余额分别为 76,453.56 万元、113,426.14 万元、109,793.56 万元和 110,823.59 万元，主要系单位往来款及押金保证金。一年内到期的非流动负债分别为 5,000.00 万元、4,300.09 万元、4,689.91 万元和 4,879.99 万元，主要系长期借款的一年内到期部分。

表 2-37 近三年及一期备考汇总应付账款结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
应付工程款	2,279.58	72.59%	5,055.35	68.98%	4,993.20	70.12%	16,763.04	93.74%
应付其他	860.84	27.41%	2,273.25	31.02%	2,127.55	29.88%	1,120.25	6.26%
合计	3,140.42	100.00%	7,328.59	100.00%	7,120.74	100.00%	17,883.29	100.00%

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，应付账款余额分别为 17,883.29 万元、7,120.74 万元、7,328.59 万元和 3,140.42 万元，主要系应付工程款项和应付其他。其中，应付工程款余额分别为 16,763.04 万元、4,993.20 万元、5,055.35 万元和 2,279.58 万元，占应付账款比例

分别为 93.74%、70.12%、68.98%和 72.59%；应付其他余额分别为 1,120.25 万元、2,127.55 万元、2,273.25 万元和 860.84 万元，占应付账款比例分别为 6.26%、29.88%、31.02%和 27.41%。

表 2-38 近三年及一期备考汇总其他应付款结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
押金保证金	2,300.31	2.08%	2,274.18	2.07%	2,009.97	1.77%	2,007.97	2.63%
单位往来款	108,501.12	97.90%	107,516.41	97.93%	111,416.18	98.23%	74,445.59	97.37%
其他	22.16	0.02%	2.97	0.00%				
其他应付款合计	110,823.59	100.00%	109,793.56	100.00%	113,426.14	100.00%	76,453.56	100.00%

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，其他应付款余额分别为 76,453.56 万元、113,426.14 万元、109,793.56 万元和 110,823.59 万元，主要系单位往来款及押金保证金。其中，押金保证金余额分别为 2,007.97 万元、2,009.97 万元、2,274.18 万元和 2,300.31 万元，占其他应付款比例分别为 2.63%、1.77%、2.07%和 2.08%；单位往来款余额分别为 74,445.59 万元、111,416.18 万元、107,516.41 万元和 108,501.12 万元，占其他应付款比例分别为 97.37%、98.23%、97.93%和 97.90%。2023 年末及 2024 年末，单位往来款余额系璟耀项目和璟博项目因项目建设、偿还银行贷款等需要向原持有主体地产租住拆借而形成的拆借款及应计利息。2025 年 11 月不动产项目资产重组至项目公司尚淙实业和尚泊实业后，原始权益人地产房屋租赁向项目公司尚淙实业和尚泊实业发放股东借款用以置换原本的单位往来款。2025 年末及 2026 年 6 月末，单位往来款余额系尚淙实业和尚泊实业对原始权益人地产房屋租赁的借款及应计利息。本基金扩募发行后，部分募集资金将通过 2 号资产支持专项计划以股东借款和/或增资款等形式注入尚淙实业和尚泊实业，用于偿还上述单位往来款，届时该单位往来款将被清理，不会对项目未来运营产生影响。

2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，应交税费余额分别为 486.33 万元及 536.27 万元，主要系房产税、增值税、企业所得税及印花税。

（2）非流动负债情况

表 2-39 近三年及一期备考汇总非流动负债结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	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	金额	占比
长期借款	96,245.00	100.00%	98,645.00	100.00%	103,245.00	100.00%	144,123.33	100.00%
非流动负债合计	96,245.00	100.00%	98,645.00	100.00%	103,245.00	100.00%	144,123.33	100.00%

从非流动负债构成来看，2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，长期借款余额分别为 144,123.33 万元、103,245.00 万元、98,645.00 万元和 96,245.00 万元，均为银行抵押借款。

3、营业收入构成

表 2-40 近三年及一期备考汇总营业收入结构

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁住房租金收入	10,311.80	92.24%	19,566.19	93.91%	17,028.69	92.90%	13,540.92	96.37%
配套商业租金收入	541.62	4.85%	657.20	3.15%	788.85	4.30%	435.13	3.10%
配套商业物业管理费收入	84.52	0.76%	145.13	0.70%	122.63	0.67%	70.86	0.50%
车位收入	234.00	2.09%	440.29	2.11%	361.09	1.97%		
主营其他收入	5.07	0.05%	24.04	0.12%	21.83	0.12%	1.65	0.01%
其他业务收入	1.79	0.02%	2.12	0.01%	6.09	0.03%	2.03	0.01%
营业收入合计	11,178.80	100.00%	20,834.97	100.00%	18,329.19	100.00%	14,050.58	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-6 月，备考汇总营业收入分别为 14,050.58 万元、18,329.19 万元、20,834.97 万元和 11,178.80 万元，以租赁住房、配套商业的租金收入为主。随着璟耀项目和璟博项目逐步进入稳定运营状态，营业收入呈现稳步上升趋势。

4、营业成本构成

表 2-41 近三年及一期备考汇总营业成本结构

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
折旧摊销支出	2,934.49	26.25%	5,712.67	27.42%	5,356.84	29.23%	4,685.22	33.35%
委托管理费	1,443.34	12.91%	2,010.93	9.65%	1,699.80	9.27%	1,511.67	10.76%
物业服务费			883.73	4.24%	816.90	4.46%	509.73	3.63%
信息系统使用费	39.21	0.35%	78.43	0.38%	78.43	0.43%	73.03	0.52%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
保险支出			47.72	0.23%	38.12	0.21%	38.07	0.27%
其他	161.51	1.44%	50.86	0.24%	0.82	0.00%	37.08	0.26%
营业成本合计	4,578.56	40.96%	8,784.34	42.16%	7,990.90	43.60%	6,854.79	48.79%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，备考汇总营业成本分别为 6,854.79 万元、7,990.90 万元、8,784.34 万元和 4,578.56 万元，占营业收入的比重分别为 48.79%、43.60%、42.16%和 40.96%，营业成本主要由投资性房地产折旧摊销支出及委托管理费、物业服务费、系统使用费等运营管理成本构成，营业成本逐年上升主要系折旧摊销支出及委托管理费等运营成本上升所致。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，拟购入不动产项目折旧摊销支出分别为 4,685.22 万元、5,356.84 万元、5,712.67 万元和 2,934.49 万元，占营业收入的比重分别为 33.35%、29.23%、27.42%和 26.25%。2023 年度折旧摊销支出偏低，主要系璟博项目于 2023 年转入投资性房地产，当年折旧期间不完整所致。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，拟购入不动产项目的委托管理费分别为 1,511.67 万元、1,699.80 万元、2,010.93 万元和 1,443.34 万元，物业服务费分别为 509.73 万元、816.90 万元、883.73 万元和 0.00 万元。2026 年 1-6 月委托管理费上升而未发生物业服务费，主要系根据相关协议约定，自 2026 年 1 月 1 日起，将原本由项目公司直接支付的物业管理费调整为由城方公司向物业服务公司进行支付。近三年及一期，委托管理费和物业服务费合计金额分别为 2,021.40 万元、2,516.70 万元、2,894.66 万元和 1,443.34 万元，两者合计占营业收入的比重分别为 14.39%、13.73%、13.89%和 12.91%，占比整体呈现下降趋势。2023 年至 2025 年委托管理费和物业服务费合计金额上升，主要系委托管理费以运营收入为计算基数，随着璟耀项目和璟博项目逐步进入稳定运营状态，运营收入提高，故而委托管理费相应增加。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，拟购入不动产项目的保险支出分别为 38.07 万元、38.12 万元和 47.72 万元，占营业收入比重分别为 0.27%、0.21%和 0.23%；2026 年 1-6 月未发生保险支出。

5、税金及附加和费用情况

表 2-42 近三年及一期备考汇总税金及附加和费用结构

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
税金及附加	832.10	7.44%	1,616.52	7.76%	1,411.08	7.70%	1,139.15	8.11%
管理费用	50.01	0.45%	38.60	0.19%				
财务费用	2,777.29	24.84%	6,480.05	31.10%	7,181.36	39.18%	8,445.41	60.11%
合计	3,659.40	32.74%	8,135.17	39.05%	8,592.44	46.88%	9,584.56	68.21%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，备考汇总税金及附加分别为 1,139.15 万元、1,411.08 万元、1,616.52 万元和 832.10 万元，主要系房产税、土地使用税、印花税等。备考汇总财务费用分别为 8,445.41 万元、7,181.36 万元、6,480.05 万元和 2,777.29 万元，占营业收入比重分别为 60.11%、39.18%、31.10%和 24.84%，主要系银行借款利息支出、内部债权融资利息支出、银行手续费及活期存款利息收入。2025 年度及 2026 年 1-6 月，备考汇总管理费用分别为 38.60 万元和 50.01 万元，占营业收入比重分别为 0.19%和 0.45%，均系职工薪酬。

6、重大资本性支出情况

资本性支出是指拟购入不动产项目地基与基础、主体结构工程、防水工程、保温工程、室外工程、建筑及给排水工程、电梯工程、室外维修改造计划、室内硬装翻新、软装及设施设备更新更换涉及的资本性开支的计划及预计费用、维修维保中属于资本性支出的费用（包括电器及专业机电设备维修、专项维修及老化翻修）。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目资本性支出分别为 543.18 万元、12.31 万元、154.02 万元和 87.85 万元。2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目资本性支出分别为 211.10 万元、4.46 万元和 29.29 万元。

7、拟购入不动产项目当前运营所适用的税收政策

表 2-43 拟购入不动产项目当前运营所适用的税收政策

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	1.5%、6%、9%
房产税	租赁收入、房屋建筑物原值	1.2%、4%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%

地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
城镇土地使用税	按土地面积计算	6 元/平方米
印花税	根据合同金额计缴	0.1%、0.03%和 0.005%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

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）第三条的规定，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，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；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上述保障性租赁住房，比照对企事业单位、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。公告自 2021 年 10 月 1 日起执行。

8、拟购入不动产项目现金流情况

表 2-44 拟购入不动产项目现金流情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生现金流量净额	6,880.97	17,426.73	14,755.08	14,359.01

注：经营活动产生现金流量净额=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，汇总经营活动产生现金流量净额分别为 14,359.01 万元、14,755.08 万元、17,426.73 万元和 6,880.97 万元。2023 年度至 2025 年度，经营活动产生现金流量净额逐年稳步增长；2026 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额有所下降，主要系璟耀项目经营性应付款项集中支付，营运资金投入增加，该事项与拟购入不动产项目相关经营因素无关。

二、不动产项目运营收支情况

（一）璟耀项目

1、历史运营收入情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目分别实现营业收入 11,067.62 万元、14,329.23 万元、14,779.96 万元和 7,930.08 万元，整体呈现

上升态势，收入来源主要系租赁住房、配套商业的租赁租金收入。璟耀项目近三年及一期收入明细情况具体如下：

表 2-45 璟耀项目近三年及一期收入明细情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁住房租金收入	7,341.59	92.58%	14,009.92	94.79%	13,274.25	92.64%	10,626.58	96.02%
配套商业租金收入	386.32	4.87%	391.34	2.65%	656.39	4.58%	375.55	3.39%
配套商业物业管理费收入	60.76	0.77%	104.82	0.71%	101.77	0.71%	62.52	0.56%
车位收入	138.16	1.74%	260.28	1.76%	280.51	1.96%		
主营其他收入	2.26	0.03%	12.27	0.08%	10.79	0.08%	1.65	0.01%
其他业务收入	0.99	0.01%	1.32	0.01%	5.52	0.04%	1.32	0.01%
营业收入合计	7,930.08	100.00%	14,779.96	100.00%	14,329.23	100.00%	11,067.62	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房租金收入分别为 10,626.58 万元、13,274.25 万元、14,009.92 万元和 7,341.59 万元，占营业收入比重分别为 96.02%、92.64%、94.79%和 92.58%；配套商业租金收入分别为 375.55 万元、656.39 万元、391.34 万元和 386.32 万元，占营业收入比重分别为 3.39%、4.58%、2.65%和 4.87%。

2、历史运营成本情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目运营成本分别为 1,569.60 万元、2,001.79 万元、2,119.63 万元和 1,098.62 万元，占营业收入的比重分别为 14.18%、13.97%、14.34%和 13.85%，整体保持稳定。璟耀项目近三年及一期运营成本明细情况具体如下：

表 2-46 璟耀项目近三年及一期运营成本明细情况

单位：万元

成本费用类别	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
委托管理费	1,011.30	1,477.06	1,422.91	1,149.74
物业服务费		524.18	483.71	323.21
信息系统使用费	28.41	56.83	56.83	56.83
保险支出		30.22	38.12	16.25
其他	58.91	31.34	0.22	23.57

成本费用类别	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
运营成本合计	1,098.62	2,119.63	2,001.79	1,569.60
占营业收入比重	13.85%	14.34%	13.97%	14.18%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2026 年 1-6 月璟耀项目委托管理费上升而未发生物业服务费，主要系根据相关协议约定，自 2026 年 1 月 1 日起，将原本由项目公司直接支付的物业管理费调整为由城方公司向物业服务公司进行支付。

3、历史运营净收益情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目运营净收益分别为 7,946.90 万元、11,081.95 万元、11,232.20 万元和 6,055.75 万元，整体呈现上升态势；运营净收益率为 71.80%、77.34%、76.00%和 76.36%，整体保持稳定。璟耀项目近三年及一期运营净收益情况具体如下：

表 2-47 璟耀项目近三年及一期运营净收益情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	7,930.08	14,779.96	14,329.23	11,067.62
运营净收益（NOI）	6,055.75	11,232.20	11,081.95	7,946.90
运营净收益率（NOI Margin）	76.36%	76.00%	77.34%	71.80%

注：1、运营净收益（NOI）=营业收入-营业成本+折旧摊销支出-税金及附加-管理费用-财务费用+利息费用+其他收益+信用减值损失（损失以“-”号填列）+营业外收入-资本性支出；

2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入。

（二）璟博项目

1、历史运营收入情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目分别实现营业收入 2,982.96 万元、3,999.96 万元、6,055.01 万元和 3,248.72 万元，整体呈现上升态势，收入来源主要系租赁住房、配套商业的租赁租金收入。璟博项目近三年及一期收入明细情况具体如下：

表 2-48 璟博项目近三年及一期收入明细情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁住房租金收入	2,970.21	91.43%	5,556.28	91.76%	3,754.44	93.86%	2,914.34	97.70%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
配套商业租金收入	155.31	4.78%	265.86	4.39%	132.47	3.31%	59.57	2.00%
配套商业物业管理费收入	23.76	0.73%	40.31	0.67%	20.86	0.52%	8.34	0.28%
车位收入	95.84	2.95%	180.01	2.97%	80.57	2.01%		
主营其他收入	2.81	0.09%	11.76	0.19%	11.04	0.28%		
其他业务收入	0.80	0.02%	0.80	0.01%	0.58	0.01%	0.71	0.02%
营业收入合计	3,248.72	100.00%	6,055.01	100.00%	3,999.96	100.00%	2,982.96	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房租金收入分别为 2,914.34 万元、3,754.44 万元、5,556.28 万元和 2,970.21 万元，占收入比重分别为 97.70%、93.86%、91.76%和 91.43%；配套商业租金收入分别为 59.57 万元、132.47 万元、265.86 万元和 155.31 万元，占收入比重分别为 2.00%、3.31%、4.39%和 4.78%。

2、历史运营成本情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目运营成本分别为 599.97 万元、632.27 万元、952.05 万元和 545.45 万元，占营业收入的比重分别为 20.11%、15.81%、15.72%和 16.79%。2023 年度运营成本占营业收入的比重较高，主要系璟博项目于 2023 年 4 月开始产生收入，未达到稳定运营状态，当期营业收入较低；2026 年 1-6 月运营成本占营业收入的比重抬升，主要系发生了维修支出 76.32 万元。璟博项目近三年及一期成本明细情况具体如下：

表 2-49 璟博项目近三年及一期运营成本明细情况

单位：万元

成本费用类别	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
委托管理费	432.05	533.87	276.89	361.93
物业服务费		359.56	333.19	186.51
信息系统使用费	10.80	21.60	21.60	16.20
保险支出		17.50		21.82
其他	102.60	19.52	0.59	13.51
运营成本合计	545.45	952.05	632.27	599.97
占营业收入比重	16.79%	15.72%	15.81%	20.11%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2026 年 1-6 月璟博项目委托管理费上升而未发生物业服务费，主要系根据相关协议约定，自 2026 年 1 月 1 日起，璟博项目向运营管理机构城方公司支付的非特定企业客户基础委托管理费费率上调了 3%，同时将原本由项目直接承担的物业管理费调整为由城方公司向物业服务公司进行支付。

3、历史运营净收益情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目运营净收益分别为 2,221.24 万元、2,964.78 万元、4,696.56 万元和 2,458.69 万元，整体呈现上升态势；运营净收益率分别为 74.46%、74.12%、77.56%和 75.68%，整体保持稳定。璟博项目近三年及一期运营净收益情况具体如下：

表 2-50 璟博项目近三年及一期运营净收益情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	3,248.72	6,055.01	3,999.96	2,982.96
运营净收益（NOI）	2,458.69	4,696.56	2,964.78	2,221.24
运营净收益率（NOI Margin）	75.68%	77.56%	74.12%	74.46%

注：1、运营净收益（NOI）=营业收入-营业成本+折旧摊销支出-税金及附加-管理费用-财务费用+利息费用+其他收益+信用减值损失（损失以“-”号填列）+营业外收入-资本性支出；

2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入。

三、不动产项目的租户情况

（一）璟耀项目租户情况

1、租户数量、行业分布和集中度

（1）租赁住房租户数量和集中度

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房共有租户 916 个，其中个人租户 851 个、企业租户 65 个，租赁套数占已租套数比例分别为 49.97%和 50.03%，租赁面积占已租面积比例分别为 53.10%和 46.90%，月租金占已租月租金比例分别为 55.97%和 44.03%。除穿透的重要现金流提供方上海纽约大学[15]外，璟耀项目租赁住房企业租户合计租赁面积占比为 8.64%，合计月租金占比为 9.25%，单个

[15] 由于璟耀项目原持有主体地产租住与上海纽约大学签署的租赁合同期限为 2022 年 12 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《房屋租赁合同》，延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款。

企业租户租赁面积占比均不超过 1.60%，月租金占比不超过 1.87%，租户集中度较低。璟耀项目租赁住房个人和企业租户情况如下：

表 2-51 璟耀项目租赁住房租户结构情况

单位：套、平方米、万元

租户类型	租赁套数		租赁面积		月租金	
	套数	占比	面积	占比	月租金	占比
个人租户	851	49.97%	54,218.60	53.10%	710.35	55.97%
企业租户 1（穿透的重要现金流提供方上海纽约大学）	730	42.87%	39,076.85	38.27%	441.43	34.78%
企业租户 2	24	1.41%	1,629.63	1.60%	23.71	1.87%
企业租户 3	12	0.70%	840.08	0.82%	11.58	0.91%
企业租户 4	8	0.47%	453.97	0.44%	5.84	0.46%
企业租户 5	6	0.35%	414.18	0.41%	5.49	0.43%
企业租户 6	3	0.18%	299.13	0.29%	3.86	0.30%
企业租户 7	3	0.18%	267.78	0.26%	3.45	0.27%
企业租户 8	3	0.18%	206.72	0.20%	2.95	0.23%
企业租户 9	3	0.18%	210.49	0.21%	2.76	0.22%
企业租户 10	3	0.18%	146.06	0.14%	2.08	0.16%
企业租户 11	2	0.12%	136.66	0.13%	1.99	0.16%
企业租户 12	1	0.06%	118.13	0.12%	1.54	0.12%
企业租户 13	2	0.12%	97.71	0.10%	1.43	0.11%
企业租户 14	1	0.06%	99.71	0.10%	1.40	0.11%
企业租户 15	1	0.06%	118.13	0.12%	1.39	0.11%
企业租户 16	1	0.06%	118.13	0.12%	1.39	0.11%
企业租户 17	1	0.06%	99.71	0.10%	1.36	0.11%
企业租户 18	1	0.06%	99.71	0.10%	1.34	0.11%
企业租户 19	1	0.06%	99.71	0.10%	1.33	0.11%
企业租户 20	1	0.06%	99.73	0.10%	1.33	0.11%
企业租户 21	1	0.06%	99.71	0.10%	1.33	0.10%
企业租户 22	1	0.06%	118.13	0.12%	1.30	0.10%
企业租户 23	1	0.06%	99.71	0.10%	1.29	0.10%
企业租户 24	1	0.06%	99.73	0.10%	1.26	0.10%
企业租户 25	1	0.06%	99.73	0.10%	1.26	0.10%

企业租户 26	1	0.06%	99.73	0.10%	1.25	0.10%
企业租户 27	1	0.06%	99.71	0.10%	1.24	0.10%
企业租户 28	1	0.06%	99.73	0.10%	1.19	0.09%
企业租户 29	1	0.06%	99.71	0.10%	1.19	0.09%
企业租户 30	1	0.06%	99.73	0.10%	1.13	0.09%
企业租户 31	1	0.06%	99.73	0.10%	1.11	0.09%
企业租户 32	1	0.06%	99.71	0.10%	1.10	0.09%
企业租户 33	1	0.06%	99.73	0.10%	1.09	0.09%
企业租户 34	1	0.06%	99.73	0.10%	1.07	0.08%
企业租户 35	1	0.06%	99.73	0.10%	1.06	0.08%
企业租户 36	1	0.06%	99.73	0.10%	1.04	0.08%
企业租户 37	1	0.06%	68.30	0.07%	0.99	0.08%
企业租户 38	1	0.06%	68.30	0.07%	0.98	0.08%
企业租户 39	1	0.06%	68.30	0.07%	0.98	0.08%
企业租户 40	1	0.06%	68.30	0.07%	0.97	0.08%
企业租户 41	1	0.06%	68.36	0.07%	0.97	0.08%
企业租户 42	1	0.06%	69.74	0.07%	0.95	0.07%
企业租户 43	1	0.06%	68.36	0.07%	0.94	0.07%
企业租户 44	1	0.06%	69.74	0.07%	0.90	0.07%
企业租户 45	1	0.06%	69.75	0.07%	0.89	0.07%
企业租户 46	1	0.06%	69.74	0.07%	0.85	0.07%
企业租户 47	1	0.06%	68.36	0.07%	0.84	0.07%
企业租户 48	1	0.06%	70.99	0.07%	0.82	0.06%
企业租户 49	1	0.06%	49.70	0.05%	0.73	0.06%
企业租户 50	1	0.06%	48.70	0.05%	0.69	0.05%
企业租户 51	1	0.06%	48.61	0.05%	0.68	0.05%
企业租户 52	1	0.06%	47.44	0.05%	0.68	0.05%
企业租户 53	1	0.06%	47.75	0.05%	0.67	0.05%
企业租户 54	1	0.06%	48.70	0.05%	0.67	0.05%
企业租户 55	1	0.06%	48.70	0.05%	0.67	0.05%
企业租户 56	1	0.06%	49.31	0.05%	0.66	0.05%
企业租户 57	1	0.06%	49.31	0.05%	0.66	0.05%
企业租户 58	1	0.06%	47.44	0.05%	0.66	0.05%
企业租户 59	1	0.06%	48.70	0.05%	0.66	0.05%

企业租户 60	1	0.06%	47.44	0.05%	0.65	0.05%
企业租户 61	1	0.06%	48.70	0.05%	0.65	0.05%
企业租户 62	1	0.06%	47.84	0.05%	0.63	0.05%
企业租户 63	1	0.06%	49.70	0.05%	0.61	0.05%
企业租户 64	1	0.06%	47.44	0.05%	0.60	0.05%
企业租户 65	1	0.06%	47.44	0.05%	0.60	0.05%
合计	1,703	100.00%	102,115.96	100.00%	1,269.15	100.00%

（2）租赁住房租户行业分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房租户所在行业以教育、金融业及信息传输、软件和信息技术服务业等为主，租赁面积占比分别为 42.44%、14.43%及 11.49%。其中，教育行业租户主要为重要现金流提供方上海纽约大学，剔除该租户后教育行业租赁住房面积占比为 4.17%，不属于璟耀项目租户集中度高的行业。金融业及信息传输、软件和信息技术服务业租户占比较高，主要是项目位于浦东世博片区，辐射陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区、黄浦滨江商务区等核心商务区。

表 2-52 璟耀项目租赁住房租户行业分布

单位：平方米

行业	租赁面积	占已租赁面积比例
教育	43,334.39	42.44%
金融业	14,735.93	14.43%
信息传输、软件和信息技术服务业	11,730.12	11.49%
租赁和商务服务业	5,514.29	5.40%
制造业	5,231.81	5.12%
批发和零售业	4,381.01	4.29%
卫生和社会工作	4,141.53	4.06%
电力、热力、燃气及水生产和供应业	2,541.12	2.49%
文化、体育和娱乐业	2,408.25	2.36%
科学研究和技术服务业	1,798.29	1.76%
交通运输、仓储和邮政业	1,562.90	1.53%
房地产业	1,314.94	1.29%
住宿和餐饮业	1,139.57	1.12%
公共管理、社会保障和社会组织	962.76	0.94%
建筑业	824.73	0.81%

行业	租赁面积	占已租赁面积比例
农、林、牧、渔业	206.72	0.20%
居民服务、修理和其他服务业	118.13	0.12%
水利、环境和公共设施管理业	99.73	0.10%
国际组织	69.74	0.07%
合计	102,115.96	100.00%

总体来看，上海信息传输、软件和信息服务业总量保持扩张、增速领先，前滩及徐汇滨江等区域科技客群基础较好，租约稳定性预计较强。具体分析如下：

1）金融业发展情况良好，租约稳定性预计较强

从行业基本面来看，上海金融业总量保持较快扩张。2025 年，上海实现金融业增加值 8,979.66 亿元，同比增长 9.7%，占全市地区生产总值的比重为 15.83%，增速高于全市地区生产总值 4.3 个百分点；金融市场交易总额 4,058.95 万亿元，同比增长 11.2%，在沪持牌金融机构约 1,800 家。金融业作为上海支柱产业之一，为不动产项目提供了较为稳定的客源基础。支付能力方面，2024 年上海金融业年平均工资 422,147 元，居各行业首位，为全市城镇非私营单位平均工资 239,557 元的 1.76 倍。

从区域分布看，不动产项目的金融业租户主要来源于陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区和黄浦滨江商务区，涵盖东方证券、国泰海通、浦发银行、汇添富基金等金融机构，陆家嘴板块仍是此类客群的核心承载区域。根据高力国际统计，2026 年 6 月末陆家嘴写字楼空置率约 13.5%，显著低于全市 22.0%的平均水平。根据世邦魏理仕统计，2026 年上半年金融业占全市办公楼租赁需求的 16.0%，居各行业首位，其中超过三分之一集中在陆家嘴板块。

总体来看，上海金融业总量保持扩张、陆家嘴等区域的金融客群基础稳固，不动产项目租约稳定性预计较强。

2）信息传输、软件和信息技术服务业发展情况良好，租约稳定性预计较强

从行业基本面来看，上海信息传输、软件和信息技术服务业总量保持较快扩张，增速领跑第三产业。2025 年，上海实现信息传输、软件和信息技术服务业增加值 7,139.93 亿元，同比增长 15.3%，占全市地区生产总值的比重为 12.59%，增速高于全市地区生产总值 9.9 个百分点，在第三产业主要行业中居首。信息服务业与金融业合计占全市地区生产总值的 28.42%，共同构成上海现代服务业的主要支撑，为不动产项目提供了较为稳定的客源基础。支付能力方面，2024 年

上海信息传输、软件和信息技术服务业城镇非私营单位年平均工资 385,538 元，居各行业第二位，仅次于金融业，为全市城镇非私营单位平均工资 239,557 元的 1.61 倍。

从区域分布看，不动产项目的信息传输、软件和信息技术类租户主要来源于前滩及世博滨江、徐汇滨江、陆家嘴及世纪大道等商务区，涵盖阿里云、腾讯、字节跳动、小红书、美团等互联网企业。根据高力国际统计，2026 年 6 月末前滩甲级写字楼空置率约 18.0%，显著低于全市 22.0%的平均水平；根据世邦魏理仕统计，2026 年上半年 TMT 行业占全市办公楼租赁需求的 14.5%，位列第三，徐汇滨江租赁需求占全市的 7.0%。

（3）政府类租户情况

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目存在 1 个政府类租户，承租 1 套租赁住房房源，月租金占比仅为 0.05%，租金单价为 4.17 元/平方米/天，租金支付采用预付方式，付款周期为付三押一，该合同由企业签署、个人支付，直接现金流来源为个人，该租户在租金价格、支付安排等方面与其他租户无明显差异，符合市场化原则。

（4）租约调整计划

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房不存在已经明确租约调整意向的租户；配套商业的租约调整计划请见本节“九、减免优惠”之“（一）减免情况与原因”。

2、关联方租户

璟耀项目存在关联方租户是资产重组过渡期平稳承接存量优质租约的必要安排。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目仅有 1 个关联方租户地产租住，承租租赁住房面积 39,076.85 平方米，占璟耀项目总可租赁面积的 32.44%。2025 年 11 月，璟耀项目原持有主体地产租住将璟耀项目重组至尚淙实业。由于地产租住与上海纽约大学签署的租赁合同期限为 2022 年 12 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未将既有租赁合同换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《上海市居住房屋租赁合同》（以下简称“《租住租赁合同》”），延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款，由此形成阶段性的关联方租户。

地产租住承租璟耀项目租赁住房房源是资产重组过程中为平稳延续存量优质租约而产生的阶段性、过渡性安排，租赁期限、租金定价及支付方式均严格匹配底层真实租赁业务。地产租住与尚淙实业签订的《上海市居住房屋租赁合同》中租赁期限、租金、支付方式等核心条款设置严格比照其与上海纽约大学租赁合同，确保租金能够及时并足额地向尚淙实业支付：

（1）租赁期限匹配：本次关联租赁期限自 2025 年 11 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止，租赁到期日与地产租住与上海纽约大学签订的《纽大租赁合同》约定的到期日一致。

（2）租金及支付方式公允：过渡期内关联租赁的房屋租金与《纽大租赁合同》的约定一致，租金按每三个月为一期支付。支付方式为先付后用。

该关联安排将于 2028 年 11 月 30 日随底层租约到期自动终止，存续期内不涉及续租安排。上述合同到期前，若地产租住出现经营情况恶化、自身资金调度安排发生困难等情况，可能出现地产租住无法按照合同约定的时点和金额向项目公司支付租金的情形，将直接影响项目公司当期租金收入及现金流归集，进而影响本基金的可供分配金额。

针对上述风险，上海地产集团以及地产住发已经出具承诺函予以缓释，承诺地产住发对地产租住在《租住租赁合同》项下的租金、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用（律师费、诉讼费、保全费等）支付义务承担连带责任保证，若地产租住未按时、足额支付前述费用时，地产住发应在收到尚淙实业书面通知三日内向尚淙实业支付地产租住全部应付未付费用。若地产住发未在收到尚淙实业书面通知后三日内对尚淙实业履行前述连带责任保证，尚淙实业有权就地产住发未履行部分要求上海地产集团承担一般保证责任。

3、租赁住房合同期限及到期时间分布

（1）租赁住房合同期限分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房合同期限均主要分布于 1 年及以上，合同期限分布情况如下：

表 2-53 璟耀项目租赁住房合同期限（X）分布

单位：平方米

期限	面积	占已租赁面积比例
X＜1	3,708.12	3.63%
1≤X<2	55,157.67	54.01%

X≥2	43,250.17	42.35%
合计	102,115.96	100.00%

璟耀项目租赁住房租赁期限小于一年租约占比仅为 3.63%，整体占比较低。短租租约中 75%来源于市场化租赁住房部分，市场化租赁住房可以提供最短一个月起租的短租服务，能够满足三类具备明确期限特征的租赁需求：一是周边学校陪读家庭的短租需求，其租期需求与学期基本同步，短租可以错开寒暑假等无需陪读的时间；二是展会、商务差旅等季节性客户的短租需求；三是重要现金流提供方上海纽约大学教职工的阶段性租赁需求，租期需求整体也与学期同步。短租租约中剩余 25%主要是保障性租赁住房部分的租户换租所致，换租后的新租赁合同期限为换租起始日至原租赁合同到期日，使得租约期限较短。

换租主要系在租租户在租赁期间因户型面积、楼层朝向、租金预算等个人需求因素发生变化，退租原承租房源，并在同一项目内或跨项目之间改租另一套房源。换租可由租户通过小程序或 APP 自助发起，也可由管家代为发起；经核验原合同履约正常、目标房源处于可租状态后，同项目换租由管家在 PMS 系统房态盘提交换房申请，跨项目换租由管家在系统内发起新签；租户需自行承担换房费，换房费均在原合同项下结算，同项目换租的换房费为 500 元，跨项目换租的换房费为 1,000 元。

璟耀项目运营策略以中长期为主、租约期限与可比项目相当、历史去化效率较高、租户储备机制运作良好，部分租约租赁期限小于一年对不动产项目的稳定运营影响较小。具体分析如下：

从运营策略来看，璟耀项目招租均以一年及以上的中长期租约为主，短期租约的适用限定于特定房源与特定客群，并非常态化经营安排。

从可比项目租约期限来看，上海已发行的租赁住房项目中，已披露的租赁住房租赁期限小于一年的租约占比区间为 0.69%-10.51%，璟耀项目小于一年的租约占比处于上述区间内，存在小于一年的租约符合行业惯例。

表 2-54 上海已发行租赁住房项目小于一年的租约占比情况（如有）

基金名称	不动产项目名称	小于一年的租约占比
汇添富上海地产租赁住房 REIT	璟耀项目（本次扩募）	3.63%
	璟博项目（本次扩募）	1.61%
	江月路项目（首发）	3.35%
	虹桥项目（首发）	0.69%
国泰海通中建租赁住房 REIT	中建·幸孚+公寓（上海松江	10.51%

	店）项目	

数据来源：各招募说明书

从历史去化情况来看，璟耀项目保障性租赁住房部分和市场化租赁住房部分近一期退租后去化时间分别为 12.28 天和 15.33 天，璟博项目租赁住房近一期退租后去化时间为 14.56 天，房源周转效率良好。

从租户储备情况来看，运营管理机构城方公司建立了线上自有渠道（“租住生活”APP 及小程序、“租在上海”公众号和小红书账号等）、政府平台渠道和第三方租房平台相结合的获客体系，并根据每月到期房源量至少提前一个月排铺营销计划；同时制定续租回访机制，在租约到期前第 45 天、第 30 天、第 15 天及第 7 天依次开展续租回访，提前锁定租户意向，保障到期房源有序衔接。

（2）租赁住房租约到期时间分布

截至 2026 年 6 月 30 日，除 2028 年外璟耀项目租赁住房租约到期整体较为分散，2028 年到期面积占比较高主要是穿透的重要现金流提供方上海纽约大学租约到期所致，具体情况如下：

表 2-55 璟耀项目租赁住房租约到期情况

单位：平方米

到期时间	面积	占已租赁面积比例
2026 年第三季度[16]	12,348.26	12.09%
2026 年第四季度	10,857.33	10.63%
2027 年第一季度	14,333.31	14.04%
2027 年第二季度	21,741.26	21.29%
2027 年第三季度	335.97	0.33%
2027 年第四季度	289.54	0.28%
2028 年	40,442.95	39.60%
2029 年	1,767.34	1.73%
合计	102,115.96	100.00%

（3）集中到期与换租风险缓释措施

截至 2026 年 6 月 30 日，除穿透后的重要现金流提供方上海纽约大学租约于 2028 年到期外，璟耀项目租赁住房租户及租约到期分布较为分散，集中换租风险较低。

[16] 含基准日当天到期租约，下同。

基金管理人与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：1）穿透的重要现金流提供方上海纽约大学租约到期的时间距离基准日仍有 2.42 年，运营管理机构有充裕时间与重要现金流提供方提前沟通续租事宜或储备换租租户；2）根据上海纽约大学此前出具的承租确认函，租约到期后还将酌情再续租 6 年，运营管理机构将充分发挥沟通和服务优势，争取实现大租户续租；3）运营管理机构制定了日常沟通与退租风险预警机制，掌握各个租户租赁需求的变化；4）运营管理机构将持续做好项目的品质维护、服务质量和市场口碑，发挥“城方”品牌效应，保障项目运营稳定。

4、租赁住房加权平均剩余租期

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房加权平均剩余期限为 1.35 年。

5、租赁住房免租期协定和平均免租期时长

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房无免租期协定。

6、享受补贴情况

报告期内，璟耀项目补贴情况请见本节“十、补贴”之“（一）璟耀项目补贴情况”。

7、租赁住房到期去化情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房退租后平均去化时间分别为 21.88 天、35.53 天、21.78 天及 12.90 天；2023 年度无续租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月续租率分别为 84.53%、78.41%及 86.33%；近三年及一期起租租约加权平均期限分别为 1.60 年、1.01 年、0.90 年和 1.00 年。由于未能获取同区域可比项目退租后去化时间信息，未披露该等信息。

表 2-56 璟耀项目租赁住房到期租约去化情况

指标	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
退租后平均去化时间（天）	12.90	21.78	35.53	21.88
续租率	86.33%	78.41%	84.53%	-
起租租约加权平均期限（年）	1.00	0.90	1.01	1.60

注：1、退租后去化时间是指当期退租房源退租日至该房源下一起租日的天数，下同；

2、续租率=当期续租套数/当期自然到期套数*100%，下同；

3、起租租约加权平均期限是指当期起租合同的平均合同期限，下同。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目保障性租赁住房部分退租后平均去化时间分别为 21.88 天、16.05 天、21.19 天及 12.28 天；2023 年度无到期退租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月续租率分别为 84.68%、85.82%及 93.26%，2025 年度续租率相对较低，主要是竞品入市分流了部分客户所致；近三年及一期起租租约加权平均期限分别为 1.60 年、1.02 年、1.00 年和 1.09 年。

表 2-57 璟耀项目保障性租赁住房部分到期租约去化情况

指标	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
退租后平均去化时间（天）	12.28	21.19	16.05	21.88
续租率	93.26%	85.82%	84.68%	-
起租租约加权平均期限（年）	1.09	1.00	1.02	1.60

2023 年度璟耀项目市场化租赁住房部分无到期退租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月退租后平均去化时间分别为 161.59 天、25.04 天及 15.33 天，续租率分别为 0.00%、55.03%及 61.76%。上海纽约大学第一批退租房源退租后暂未对外出租，直至 2024 年 11 月下旬对外出租，导致 2024 年度无续租合同、续租率为 0.00%、退租后平均去化时间较长。市场化租赁住房部分续租率低于保障性租赁住房部分，主要系市场化租赁住房可以提供最短一个月起租的短租服务，能够满足陪读家庭、展会和商务差旅等季节性客户以及上海纽约大学教职工等具备明确期限特征的短租需求，天然不具备续租的特征。起租租约加权平均期限分别为 0.75 年、0.53 年和 0.66 年，起租租约期限相对偏短亦主要因为市场化租赁住房可以提供最短一个月起租的短租服务。

表 2-58 璟耀项目市场化租赁住房部分到期租约去化情况

指标	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
退租后平均去化时间（天）	15.33	25.04	161.59	-
续租率	61.76%	55.03%	0.00%	-
起租租约加权平均期限（年）	0.66	0.53	0.75	-

（二）璟博项目租户情况

1、租户数量、行业分布和集中度

（1）租赁住房租户数量和集中度

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房共有租户 651 个，其中个人租户 615 个、企业租户 36 个，租赁套数占已租套数比例分别为 91.52%和 8.48%，租

赁面积占已租面积比例分别为 91.58%和 8.42%，月租金占已租月租金比例分别为 91.73%和 8.27%，单个企业租户租赁面积占比均不超过 1.32%，月租金占比不超过 1.19%，租户集中度较低。璟博项目租赁住房个人和企业租户情况如下：

表 2-59 璟博项目租赁住房租户结构情况

单位：套、平方米、万元

租户类型	租赁套数		租赁面积		月租金	
	套数	占比	面积	占比	月租金	占比
个人租户	615	91.52%	35,954.47	91.58%	471.63	91.73%
企业租户 1	10	1.49%	519.01	1.32%	6.10	1.19%
企业租户 2	5	0.74%	294.69	0.75%	3.75	0.73%
企业租户 3	5	0.74%	276.72	0.70%	3.74	0.73%
企业租户 4	3	0.45%	157.87	0.40%	2.01	0.39%
企业租户 5	2	0.30%	132.44	0.34%	1.82	0.35%
企业租户 6	2	0.30%	137.12	0.35%	1.78	0.35%
企业租户 7	1	0.15%	89.87	0.23%	1.13	0.22%
企业租户 8	1	0.15%	84.49	0.22%	1.08	0.21%
企业租户 9	1	0.15%	84.49	0.22%	1.03	0.20%
企业租户 10	1	0.15%	84.49	0.22%	1.02	0.20%
企业租户 11	1	0.15%	66.85	0.17%	0.94	0.18%
企业租户 12	1	0.15%	66.85	0.17%	0.86	0.17%
企业租户 13	1	0.15%	65.85	0.17%	0.86	0.17%
企业租户 14	1	0.15%	66.85	0.17%	0.85	0.16%
企业租户 15	1	0.15%	65.85	0.17%	0.82	0.16%
企业租户 16	1	0.15%	65.85	0.17%	0.80	0.16%
企业租户 17	1	0.15%	52.72	0.13%	0.76	0.15%
企业租户 18	1	0.15%	52.72	0.13%	0.76	0.15%
企业租户 19	1	0.15%	52.72	0.13%	0.75	0.15%
企业租户 20	1	0.15%	52.84	0.13%	0.73	0.14%
企业租户 21	1	0.15%	52.63	0.13%	0.72	0.14%
企业租户 22	1	0.15%	52.72	0.13%	0.72	0.14%
企业租户 23	1	0.15%	52.84	0.13%	0.71	0.14%
企业租户 24	1	0.15%	48.08	0.12%	0.71	0.14%
企业租户 25	1	0.15%	52.43	0.13%	0.71	0.14%
企业租户 26	1	0.15%	52.43	0.13%	0.70	0.14%

企业租户 27	1	0.15%	52.55	0.13%	0.70	0.14%
企业租户 28	1	0.15%	52.72	0.13%	0.69	0.13%
企业租户 29	1	0.15%	52.84	0.13%	0.69	0.13%
企业租户 30	1	0.15%	52.43	0.13%	0.68	0.13%
企业租户 31	1	0.15%	52.72	0.13%	0.66	0.13%
企业租户 32	1	0.15%	51.14	0.13%	0.65	0.13%
企业租户 33	1	0.15%	52.72	0.13%	0.65	0.13%
企业租户 34	1	0.15%	52.55	0.13%	0.64	0.13%
企业租户 35	1	0.15%	52.84	0.13%	0.64	0.13%
企业租户 36	1	0.15%	52.55	0.13%	0.63	0.12%
合计	672	100.00%	39,260.95	100.00%	514.14	100.00%

（2）租赁住房租户行业分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房租户所在行业以金融业及信息传输、软件和信息技术服务业等为主。金融业及信息传输、软件和信息技术服务业租户占比较高，主要是项目位于浦东世博片区，辐射陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区、黄浦滨江商务区等核心商务区。

表 2-60 璟博项目租赁住房租户行业分布

单位：平方米

行业	租赁面积	占已租赁面积比例
金融业	16,706.52	42.55%
信息传输、软件和信息技术服务业	6,398.91	16.30%
租赁和商务服务业	3,868.60	9.85%
批发和零售业	2,509.35	6.39%
卫生和社会工作	1,607.43	4.09%
建筑业	1,349.75	3.44%
科学研究和技术服务业	1,265.96	3.22%
交通运输、仓储和邮政业	1,160.00	2.95%
教育	1,034.53	2.64%
制造业	893.54	2.28%
居民服务、修理和其他服务业	668.09	1.70%
文化、体育和娱乐业	407.86	1.04%
电力、热力、燃气及水生产和供应业	382.82	0.98%
房地产业	291.97	0.74%

行业	租赁面积	占已租赁面积比例
公共管理、社会保障和社会组织	284.60	0.72%
住宿和餐饮业	205.95	0.52%
水利、环境和公共设施管理业	172.52	0.44%
农、林、牧、渔业	52.55	0.13%
合计	39,260.95	100.00%

总体来看，上海信息传输、软件和信息服务业总量保持扩张、增速领先，前滩及徐汇滨江等区域科技客群基础较好，租约稳定性预计较强。相关分析详见本节“三、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”。

（3）政府类租户情况

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目存在 6 个政府类租户，各承租 1 套租赁住房房源，月租金占比仅为 0.79%，租金单价在 4.03-4.45 元/平方米/天，租金支付采用预付方式，付款周期为付三押一，前述合同均由企业签署、个人支付，直接现金流来源为个人，前述租户在租金价格、支付安排等方面与其他租户无明显差异，符合市场化原则。

（4）租约调整计划

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房不存在已经明确租约调整意向的租户；配套商业的租约调整计划请见本节“九、减免优惠”之“（一）减免情况与原因”。

2、关联方租户

璟博项目存在关联方租户是运营管理机构驻场服务、提升客户接待与响应效率的必要安排。截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目仅有 1 个关联方租户城方公司，承租配套商业面积 172.98 平方米，占璟博项目总可租赁面积的 0.38%。城方公司承租配套商业主要是用于运营管理团队驻场办公及客户接待、咨询等现场服务，是履行租户接待、租赁业务办理及投诉处理等运营管理职责的必要场所。城方公司的基本情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”。

城方公司承租璟博项目部分配套商业，若城方公司出现经营情况恶化、自身资金调度安排发生困难等情况，可能出现城方公司无法按照合同约定的时点和金额向项目公司支付租金的情形，将直接影响项目公司当期租金收入及现金流归集，进而影响本基金的可供分配金额。

针对上述风险，本基金设置的缓释措施如下：一方面，运营管理机构城方公司的基本运营管理费与项目公司运营收入直接挂钩，城方公司是否及时付款将直接影响运营管理机构的当期收益；另一方面，城方公司与项目公司签署的租赁合同约定租金预付，支付方式为押三付二，若发生租金及物业管理费欠缴，可以通过保证金抵扣等方式覆盖当期欠缴租金。

3、租赁住房合同期限及到期时间分布

（1）租赁住房合同期限分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房合同期限均主要分布于 1 年及以上，合同期限分布情况如下：

表 2-61 璟博项目租赁住房合同期限（X）分布

单位：平方米

期限	面积	占已租赁面积比例
X＜1	633.60	1.61%
1≤X<2	35,919.32	91.49%
X≥2	2,708.03	6.90%
合计	39,260.95	100.00%

璟博项目租赁住房租赁期限小于一年租约占比仅为 1.61%，整体占比较低。短租租约主要是租户换租所致，换租后的新租赁合同期限为换租起始日至原租赁合同到期日，使得租约期限较短。璟博项目运营策略以中长期为主、租约期限与可比项目相当、历史去化效率较高、租户储备机制运作良好，部分租约租赁期限小于一年对不动产项目的稳定运营影响较小，相关分析与璟耀项目一致，详见本节“三、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”。

（2）租赁住房租约到期时间分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房租约到期整体较为分散，具体情况如下：

表 2-62 璟博项目租赁住房租约到期情况

单位：平方米

到期时间	面积	占已租赁面积比例
2026 年第三季度[17]	7,164.48	18.25%
2026 年第四季度	8,954.21	22.81%

[17] 含基准日当天到期租约，下同。

2027 年第一季度	7,478.68	19.05%
2027 年第二季度	14,277.43	36.37%
2027 年第三季度	66.85	0.17%
2027 年第四季度	241.21	0.61%
2028 年	654.12	1.67%
2029 年	423.97	1.08%
合计	39,260.95	100.00%

（3）集中到期与换租风险缓释措施

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房租户及租约到期分布较为分散，集中换租风险较低。

基金管理人与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：1）运营管理机构制定了日常沟通与退租风险预警机制，掌握各个租户租赁需求的变化；2）运营管理机构将持续做好项目的品质维护、服务质量和市场口碑，发挥“城方”品牌效应，保障项目运营稳定。

4、租赁住房加权平均剩余租期

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房加权平均剩余期限为 0.64 年。

5、租赁住房免租期协定和平均免租期时长

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房无免租期协定。

6、享受补贴情况

报告期内，璟博项目享受补贴情况请见本节“十、补贴”之“（二）璟博项目补贴情况”。

7、租赁住房到期去化情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房退租后平均去化时间分别为 104.26 天、90.78 天、21.68 天及 14.56 天，2023 年度去化时间相对较长主要是因为项目仍处于开业爬坡阶段，2024 年度去化时间相对较长主要受到经营计划调整影响；2023 年度无续租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月续租率分别为 76.50%、84.93%及 95.54%；近三年及一期起租租约加权平均期限分别为 1.00 年、1.07 年、1.02 年和 1.04 年。由于未能获取同区域可比项目退租后去化时间信息，未披露该等信息。

表 2-63 璟博项目租赁住房到期租约去化情况

指标	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
退租后平均去化时间（天）	14.56	21.68	90.78	104.26
续租率	95.54%	84.93%	76.50%	-
起租租约加权平均期限（年）	1.04	1.02	1.07	1.00

四、整租

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目不存在整租安排。

五、出租率

（一）璟耀项目出租率情况

1、年末出租率

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，璟耀项目租赁住房出租率分别为 91.60%、87.20%、92.76%及 92.10%。其中，保障性租赁住房部分出租率分别为 84.84%、86.97%、88.87%及 88.94%；市场化租赁住房部分出租率分别为 100.00%、87.50%、97.59%及 96.02%，2024 年末出租率下滑主要受到上海纽约大学缩减租赁面积、对应房源重新对外招租影响。配套商业出租率分别为 60.24%、65.10%、70.38%及 71.90%。车位出租率分别为 28.60%、34.15%、36.16%及 34.88%。

表 2-64 璟耀项目年末出租率情况

物业类型	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	92.10%	92.76%	87.20%	91.60%
其中：保障性租赁住房	88.94%	88.87%	86.97%	84.84%
市场化租赁住房	96.02%	97.59%	87.50%	100.00%
配套商业	71.90%	70.38%	65.10%	60.24%
车位	34.88%	36.16%	34.15%	28.60%

2、年度平均月末出租率

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房平均月末出租率分别为 74.48%、89.90%、90.74%及 92.99%。其中，保障性租赁住房部分平均月末出租率分别为 64.75%、85.55%、87.84%及 89.46%；市场化租赁住房部分平均月末出租率分别为 100.00%、95.30%、94.35%及 97.37%，2024 年末出租率显著低于年度平均月末出租率，主要是因为 2024 年上海纽约大学承租面

积缩减 7,383.91 平方米，导致年末出租率有所下滑。配套商业平均月末出租率分别为 55.71%、61.88%、68.63%及 71.36%。车位平均月末出租率分别为 22.54%、30.66%、35.17%及 34.78%。2023 年末除市场化租赁住房外各业态出租率显著高于年度平均月末出租率，主要是因为 2023 年项目处于开业爬坡阶段，期间出租率提升幅度较大。

表 2-65 璟耀项目年度平均月末出租率情况

物业类型	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁住房	92.99%	90.74%	89.90%	74.48%
其中：保障性租赁住房	89.46%	87.84%	85.55%	64.75%
市场化租赁住房	97.37%	94.35%	95.30%	100.00%
配套商业[18]	71.36%	68.63%	61.88%	55.71%
车位[19]	34.78%	35.17%	30.66%	22.54%

3、意向租户轮候情况

截至 2026 年 10 月 21 日，璟耀项目无轮候。

（二）璟博项目出租率情况

1、年末出租率

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，璟博项目租赁住房出租率分别为 76.86%、75.81%、93.03%及 93.13%，2024 年末出租率下滑主要受到当年经营计划调整影响，调整完成后项目出租率快速爬坡，达到稳定经营状态；配套商业出租率分别为 29.58%、41.34%、81.76%及 70.78%；2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，车位出租率分别为 57.66%、69.38%及 71.29%。

表 2-66 璟博项目年末出租率情况

物业类型	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	93.13%	93.03%	75.81%	76.86%
配套商业	70.78%	81.76%	41.34%	29.58%
车位	71.29%	69.38%	57.66%	-

2024 年经营计划调整的具体情况如下：

[18] 2023 年 5 月以前，璟耀项目配套商业未形成收入，故 2023 年度车位平均月末出租率是指 2023 年 5-12 月期间数据。

[19] 2023 年 7 月以前，璟耀项目车位未形成收入，故 2023 年度车位平均月末出租率是指 2023 年 7-12 月期间数据。

璟博项目共四栋租赁住房，租赁住房合计建筑面积为 42,155.89 平方米。2023 年 4 月璟博项目正式开业，首批开放三栋租赁住房楼栋（1/2/4 号楼），合计建筑面积为 35,348.74 平方米。截至 2023 年 12 月末已出租面积为 32,400.51 平方米，按租赁住房总建筑面积计算出租率为 76.86%，按已开业 3 栋楼租赁住房建筑面积计算出租率为 91.66%。

2024 年 1 月，因某单位大客户计划入住璟博项目，为筹集房源匹配大客户入住需求，故项目调整当年经营计划，短期内放缓了对外出租节奏，导致璟博项目出租率阶段性下滑，2024 年 6 月该单位大客户未能最终签约，故项目恢复正常对外出租。截至 2024 年 6 月末已出租面积为 20,355.04 平方米，按项目租赁住房总建筑面积计算出租率为 48.29%，按已开业 3 栋楼租赁住房建筑面积计算出租率为 57.58%。自 2024 年 7 月起项目出租率开始快速回升，2024 年 9 月最后一栋楼（3 号楼）投入开业，项目于 2025 年 3 月末出租率达到 84.64%，于 2025 年 6 月末出租率达到 92.93%，进入稳定经营状态。

璟博项目于 2024 年发生的经营计划调整，系项目处于运营爬坡期时，为承接特定大客户租赁需求，结合当时空置房源情况而制定的阶段性去化安排，属于非常态化经营举措，不具有持续性。目前璟博项目已进入稳定运营状态，稳定期及基金存续期内再次发生类似大幅调整的可能性较低，对项目运营稳定性产生影响有限。

2、年度平均月末出租率

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房平均月末出租率分别为 63.86%、61.98%、88.55%及 91.80%；配套商业平均月末出租率分别为 20.37%、31.02%、69.38%及 78.84%；2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，车位平均月末出租率分别为 43.72%、64.33%及 69.18%。2023 年及 2024 年末各业态出租率显著高于年度平均月末出租率，主要是因为 2023 年项目处于开业爬坡阶段，期间出租率提升幅度较大，租赁住房自 2024 年下半年起调整经营计划后，出租率快速爬升并达到稳定经营状态。

表 2-67 璟博项目年度平均月末出租率情况

物业类型	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁住房[20]	91.80%	88.55%	61.98%	63.86%

[20] 2023 年 4 月以前，璟博项目租赁住房未形成收入，故 2023 年度租赁住房平均月末出租率是指 2023 年 4-12 月期间数据。

配套商业[21]	78.84%	69.38%	31.02%	20.37%
车位[22]	69.18%	64.33%	43.72%	-

3、意向租户轮候情况

截至 2026 年 10 月 21 日，璟博项目二室户轮候中 19 人，一室户无轮候。

六、租金情况

（一）璟耀项目租金情况

1、期末合同租金单价及增长率

2022 年末至 2026 年 6 月末，璟耀项目租赁住房合同租金单价由 3.50 元/㎡/天稳步增长至 4.09 元/㎡/天，复合增长率为 4.55%。2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，租赁住房期末合同租金单价分别为 3.97、4.02、4.08 及 4.09 元/㎡/天，各期末较去年同期末增长率分别为 13.43%、1.26%、1.49%及 1.74%，各期末租金单价均实现正增长。2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目配套商业存在阶段性租金减免安排，减免情况参见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“九、减免优惠”。

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，租赁住房、配套商业和车位期末合同租金单价及增长率情况具体如下：

表 2-68 璟耀项目期末合同租金单价及增长率情况

单位：元/㎡/天，元/个/月

物业类型	指标	2026 年 6 月末[23]	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	租金单价	4.09	4.08	4.02	3.97
	增长率	1.74%	1.49%	1.26%	13.43%
其中：保障性租赁住房	租金单价	4.32	4.30	4.34	4.39
	增长率	0.70%	-0.92%	-1.14%	-
市场化租赁住房	租金单价	3.82	3.83	3.63	3.54
	增长率	2.69%	5.51%	2.54%	1.14%
配套商业	租金单价	3.04	3.14	3.08	3.14

[21] 2023 年 7 月以前，璟博项目配套商业未形成收入，故 2023 年度配套商业平均月末出租率是指 2023 年 7-12 月期间数据。

[22] 2024 年 5 月以前，璟博项目车位未形成收入，故 2024 年度车位平均月末出租率是指 2024 年 5-12 月期间数据。

[23] 2026 年 6 月末增长率指 2026 年 6 月末租金单价相对 2025 年 6 月末租金单价的增长率，下同。

	增长率	-6.75%	1.95%	-1.91%	-
车位	租金单价	504.70	504.03	505.60	504.14
	增长率	0.10%	-0.31%	0.29%	-

2、期末有效租金单价及增长率

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，璟耀项目租赁住房和车位有效租金单价及增长率与上述合同租金单价及增长率一致，租赁住房、配套商业和车位期末有效租金单价及增长率情况具体如下：

表 2-69 璟耀项目期末有效租金单价及增长率情况

单位：元/㎡/天，元/个/月

物业类型	指标	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	租金单价	4.09	4.08	4.02	3.97
	增长率	1.74%	1.49%	1.26%	13.43%
其中：保障性租赁住房	租金单价	4.32	4.30	4.34	4.39
	增长率	0.70%	-0.92%	-1.14%	-
市场化租赁住房	租金单价	3.82	3.83	3.63	3.54
	增长率	2.69%	5.51%	2.54%	1.14%
配套商业	租金单价	2.93	3.01	2.95	3.00
	增长率	-6.09%	2.03%	-1.67%	-
车位	租金单价	504.70	504.03	505.60	504.14
	增长率	0.10%	-0.31%	0.29%	-

2023 年 3 月璟耀项目保障性租赁住房部分产生收入以来至 2026 年 6 月末，租金单价由 4.25 元/平方米/天增长至 4.32 元/平方米/天，租金复合增长率为 0.5%。历史租金涨幅有限、2024 年末及 2025 年末租金下降，主要系 2024 年及 2025 年各有一个可比项目入市，运营管理团队基于市场情况主动进行策略性价格调整，实施以价换量运营策略，通过适度优化租金定价实现出租率水平维稳及提升。截至 2026 年 6 月末，璟耀项目保障性租赁住房部分租金已经回到合理水平并企稳回升。

3、最近一期起租合同实际租金单价

2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房起租面积 45,990.86 平方米，平均合同/有效租金单价 4.33 元/平方米/天；其中，保障性租赁住房部分起租面积 37,142.41 平方米，平均合同/有效租金单价 4.32 元/平方米/天，市场化租赁住房部分起租面积 8,848.45 平方米，平均合同/有效租金单价 4.35 元/平方米/天。配套商业起租面

积 717.74 平方米，平均合同租金单价 2.63 元/平方米/天，平均有效租金单价 2.57 元/平方米/天。

4、与可比租赁住房项目租金水平对比情况

截至 2026 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟耀项目可比租赁住房项目租金单价区间为 4.1-7.0 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.27 元/平方米/天，璟耀项目租赁住房合同/有效租金单价为 4.09 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 78%，租金单价具有一定的吸引力。其中，可比保障性租赁住房项目租金单价区间为 4.1-6.5 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.07 元/平方米/天，璟耀项目保障性租赁住房部分合同/有效租金单价为 4.32 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 85.21%；可比市场化租赁住房项目租金单价区间为 4.5-7.0 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.58 元/平方米/天，璟耀项目市场化租赁住房部分合同/有效租金单价为 3.82 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 68.46%。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“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十一 区域分析”。

5、租金收缴率

璟耀项目历史租赁住房租户租金支付情况良好，且均设置 1 月的预收租赁保证金的管理制度，收缴率保持高位。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目保障性租赁住房部分和市场化租赁住房部分租金收缴率[24]均为 100.00%。

6、租金支付结算方式

（1）支付周期

保障性租赁住房部分和市场化租赁住房部分租户租金支付均采用预付租金的方式，付款周期主要为付三押一，少数为付一押一。

（2）租金及保证金的支付

每一期租期起租日前二十日，“租住生活 APP”将向租户自动推送当期账单，个人付款租户可通过该 APP 关联微信、银联等方式进行线上支付，也可通过银行转账进行支付；企业付款租户一般采用银行转账方式进行支付。

[24] 租赁住房租金收缴率=统计截止日报告期租赁住房合同实收租金/报告期应收租金=1-统计截止日报告期租赁住房逾期租金账单金额/租赁住房合计租金账单金额，下同。

基金存续期，上述收款方式仍保持不变，“租住生活 APP”绑定的项目公司收款银行账户将按照相关政策要求相应变更为项目公司监管账户，接受监管银行的监督。

（二）璟博项目租金情况

1、期末合同租金单价及增长率

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，租赁住房期末合同租金单价分别为 4.34、4.25、4.29 及 4.31 元/㎡/天，2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末较去年同期末增长率分别为-2.07%、0.94%及 1.65%，租金单价波动主要系受 2024 年经营计划调整影响，运营管理策略上优先对空置的租赁住房进行去化。2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目配套商业存在阶段性租金减免安排，减免情况参见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“九、减免优惠”。

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，租赁住房、配套商业和车位期末合同租金单价及增长率情况具体如下：

表 2-70 璟博项目期末合同租金单价及增长率情况

单位：元/㎡/天，元/个/月

物业类型	指标	2026 年 6 月末[25]	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	租金单价	4.31	4.29	4.25	4.34
	增长率	1.65%	0.94%	-2.07%	-
配套商业	租金单价	3.23	3.41	3.68	4.63
	增长率	-7.71%	-7.34%	-20.52%	-
车位	租金单价	498.32	497.59	498.76	-
	增长率	-0.12%	-0.23%	-	-

璟博项目配套商业合同租金单价降低主要系项目入市初期，为尽快引入社区配套，优先去化了租金单价相对较高的沿街商铺，使得初期配套商业整体租金单价较高，后续随着招租持续推进，大面积的内街铺位逐步完成租赁，出租率提升，租金单价相应回归至正常水平。

2、期末有效租金单价及增长率

[25] 2026 年 6 月末增长率指 2026 年 6 月末租金单价相对 2025 年 6 月末租金单价的增长率，下同。

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，璟博项目租赁住房和车位有效租金单价及增长率与上述合同租金单价及增长率一致，租赁住房、配套商业和车位期末有效租金单价及增长率情况具体如下：

表 2-71 璟博项目期末有效租金单价及增长率情况

单位：元/㎡/天，元/个/月

物业类型	指标	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	租金单价	4.31	4.29	4.25	4.34
	增长率	1.65%	0.94%	-2.07%	-
配套商业	租金单价	2.98	3.19	3.54	4.48
	增长率	-8.02%	-9.89%	-20.98%	-
车位	租金单价	498.32	497.59	498.76	-
	增长率	-0.12%	-0.23%	-	-

3、最近一期起租合同实际租金单价

2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房起租面积 24,600.12 平方米，平均合同/有效租金单价 4.29 元/平方米/天；配套商业起租面积 276.71 平方米，平均合同租金单价 3.38 元/平方米/天，平均有效租金单价 2.99 元/平方米/天。

4、与可比租赁住房项目租金水平对比情况

截至 2026 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟博项目可比租赁住房项目租金单价区间为 4.0-6.3 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.2 元/平方米/天，璟博项目租赁住房合同/有效租金单价为 4.31 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 83%，租金单价具有一定的吸引力。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“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十一 区域分析”。

5、租金收缴率

璟博项目历史租赁住房租户租金支付情况良好，且均设置 1 月的预收租赁保证金的管理制度，收缴率保持高位。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房租金收缴率为 100.00%、100.00%、100.00%及 99.95%。

6、租金支付结算方式

璟博项目租金支付结算方式请见本节“六、租金情况”之“（一）璟耀项目租金情况”之“6、租金支付结算方式”。

七、租赁合同特殊条款

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目正在履行的租赁住房类的租赁合同共 966 份；璟博项目正在履行的租赁住房类的租赁合同共 669 份。经基金管理人及法律顾问核查拟购入不动产项目的租赁合同，其中保障性租赁住房租赁合同系按照上海市房屋管理局发布的《上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本》（以下简称“《保租房合同示范文本》”）签署；市场化租赁住房租赁合同系按照上海市房屋管理局发布的《上海市居住房屋租赁合同》（以下简称“《居住房屋租赁合同》”）签署。《保租房合同示范文本》《居住房屋租赁合同》特殊条款如下：

（一）《保租房合同示范文本》特殊条款

1、租赁期限限制

《保租房合同示范文本》重要提示第一条约定：“保障性租赁住房租赁期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年，鼓励出租单位与承租人签订 2 年或 3 年期的租赁合同。”

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》第十一条第二款的规定，“保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过 3 年，鼓励出租单位与承租人签订 2 年或 3 年期的租赁合同。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。”

因此，《保租房合同示范文本》关于租赁期限限制的约定系依照上海市保障性租赁住房相关政策要求进行设置。

2、转租限制

《保租房合同示范文本》重要提示第二条约定：“保障性租赁住房承租人及居住使用人不得转借、转租保障性租赁住房，不得擅自增加同住人，不得改变保障性租赁住房用途，不得破坏或者擅自装修保障性租赁住房，不得在保障性租赁住房内从事违法活动，不得无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性租赁住房。”

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》第十二条第二款的规定，“保障性租赁住房承租人及居住使用人不得转借、转租保障性租赁住房，不得擅自增加同住人，不得改变保障性租赁住房用途，不得破坏或者擅自装修保障性租赁住房，不得在保障性租赁住房内从事违法活动，不得无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性租赁住房。违反上述规定的，出租单位可立即解除租赁合同，

并按照合同约定追究承租人及居住使用人的违约责任，同时通报承租人所在单位。”

因此，《保租房合同示范文本》关于转租限制的约定系依照上海市保障性租赁住房相关政策要求进行设置。

3、优先购买安排

《保租房合同示范文本》不存在优先购买安排的相关条款。

4、提前退租

《保租房合同示范文本》第九条第二款约定，双方同意，在租赁期限内，承租人可以解除合同，但应提前一个月书面告知出租人，双方互不承担责任。

根据出租人与承租人签署的补充条款第 10.6 条约定，如本合同提前终止或解除的，承租人及居住使用人应与出租人结清房屋租金、其他费用及其他应由承租人及居住使用人承担的各项费用。承租人及居住使用人全部已付款项（包括但不限于租金、租赁保证金、其他费用等），出租人有权但无义务直接抵扣承租人或居住使用人应承担的租金、水费、电费、煤气或天然气费、有线电视等公共事业费、其他费用、违约金、赔偿金、滞纳金、利息、应退租金中包含的税金部分及其他应由承租人及居住使用人承担的各项费用等，如承租人及居住使用人全部已付款项不足以抵扣的，承租人及居住使用人应额外补足。

基金管理人及法律顾问认为，提前退租条款系基于正常商业经营设置的特殊条款，该条款不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

5、租金优惠减免

《保租房合同示范文本》不存在租金优惠减免的相关条款。

（二）《居住房屋租赁合同》特殊条款

1、租赁期限限制

《居住房屋租赁合同》不存在租赁期限限制相关条款。

2、转租限制

《居住房屋租赁合同》第六条约定：“租赁期间，乙方将该房屋部分或全部转租给他人，应事先征得甲方的书面同意，并符合国家和本市有关房屋租赁的规定。乙方转租该房屋的，应与次承租人订立书面的转租合同。”

根据《民法典》第七百一十六条规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人造成租赁物损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”

因此，《居住房屋租赁合同》关于转租限制的约定未违反法律法规的强制性规定。

3、优先购买安排

《居住房屋租赁合同》第七条约定：“租赁期间，甲方需出售该房屋的，应提前/个月书面告知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。乙方在收到甲方书面告知日内未明确表示购买的，即为放弃优先购买权。”

根据出租人与承租人签署的补充条款第 7.1 条约定，承租人及居住使用人确认放弃该房屋的优先购买权。

根据《民法典》第七百二十六条规定：“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。”

因此，《居住房屋租赁合同》关于优先购买安排的约定未违反法律法规的强制性规定，承租人有权书面放弃优先购买权。

4、提前退租

《居住房屋租赁合同》第十二条约定，租赁期间，非合同约定的情况，出租人提前解除合同，应与承租人协商一致，并按提前收回天数的租金相应倍数向承租人支付违约金。未与承租人协商一致的，出租人不得提前收回该房屋。

租赁期间，非合同约定的情况，承租人中途擅自退租的，承租人应按提前退租天数的租金的相应倍数向出租人支付违约金。

基金管理人及法律顾问认为，提前退租条款系基于正常商业经营设置的特殊条款，该条款不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效或可撤销的情形。

5、租金优惠减免

《居住房屋租赁合同》不存在租金优惠减免的相关条款。

八、租赁合同备案

根据拟购入项目公司提供的租赁台账、上海市住房租赁合同备案通知书及其所作的确认，截至 2026 年 6 月 30 日，在租房屋中配套商业租赁合同均未在上海市住房租赁公共服务平台进行网签备案，主要系个人租户提供网签备案所需的资料不及时。

根据《上海市住房租赁公共服务平台管理规定》（沪房规范〔2023〕6 号）规定，本市行政区域内的住房租赁活动，应进行住房租赁合同网签备案。对违反本办法规定的，房屋行政主管部门有权责令其进行整改，整改期间暂停其网签功能，记入信用档案，并可将其失信信息按规定归集至本市公共信用信息服务平台和市房地产经纪行业协会诚信平台。

根据《住房租赁条例》（国务院令第 812 号）规定，出租人应当按照规定，通过住房租赁管理服务平台等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地房产管理部门备案。住房租赁企业未按照规定办理住房租赁合同备案的，由县级以上地方人民政府房产管理部门责令改正，给予警告；拒不改正的，处 2 万元以上 10 万元以下的罚款。

根据《民法典》第五百零二条第一款规定，“依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外”；第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就房屋租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对拟购入不动产项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

根据国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）和上海市房屋管理局网站（http://fgj.sh.gov.cn/）的查询结果，截至 2026 年 9 月 20 日，原始权益人、拟购入项目公司未因拟购入不动产项目所涉房屋租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。

九、减免优惠

（一）减免情况与原因

截至 2026 年 6 月 30 日，拟购入不动产项目租赁住房不存在租金减免优惠，配套商业存在阶段性租金减免安排。为落实上海市国资委于 2024 年下半年出台的《市国资委监管企业降低商铺空置率相关工作实施细则》（以下简称“实施细则”），支持配套商业租户稳健经营，原始权益人与运营管理机构制定并实施了阶段性降低租金的安排，2024-2026 年分别签署降租协议 3 家、9 家、2 家，合计覆盖商户 14 家。2023 年-2026 年上半年，拟购入不动产项目配套商业租金（不含税口径）分别减免 0 万元、1.98 万元、25.32 万元及 39.87 万元，占不动产项目同期营业收入比例分别为 0.00%、0.01%、0.12%及 0.36%；2023-2026 年上半年，拟购入不动产项目配套商业租金（不含税口径）合计减免金额为 67.17 万元，占同期合计营业收入比例为 0.10%。总体来看，配套商业租金减免金额占营业收入比重较低，对项目稳定运营影响有限。

表 2-72 拟购入不动产项目近三年及一期租金减免情况

单位：万元

不动产项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度	合计
璟耀项目	20.29	15.10	0.43	-	35.82
璟博项目	19.58	10.22	1.55	-	31.35
合计	39.87	25.32	1.98	-	67.17
租金减免金额占营业收入比例	0.36%	0.12%	0.01%	-	0.10%

（二）减免适用范围、依据、方式、未来存续期的延续性和对现金流的影响

1、减免适用的租户范围及依据

报告期内，不动产项目配套商业租金减免主要分为政策型减免与非政策型减免。璟耀项目涉及政策型减免的租户为 1 家，涉及非政策型减免的租户为 8 家。璟博项目涉及政策型减免的租户为 4 家，涉及非政策型的租户合计 1 家。

（1）政策型减免

报告期内，为落实上海市国资委于 2024 年下半年出台的《市国资委监管企业降低商铺空置率相关工作实施细则》（以下简称“实施细则”），原始权益人与运营管理机构根据实施细则要求，制定并实施了阶段性降低租金的安排，实施细则详细情况见下表：

表 2-73 政策型减免相关情况

分类	主要内容
实施主体	市国资委监管企业，包括纳入合并报表范围内的各级子企业

实施期限	2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
减租对象	在实施期限内，新签约承租实施主体在沪商铺的企业和个体工商户。商铺不包括厂房、仓库、办公场所等。涉及转租的，原则上由最终承租方享受减租，转租方不享受
减租方式	在实施期限内，对符合条件的承租户，自合同生效之日起两年内，在市场价基础上，每月租金降低 10%-15%。可采用直接免除或从后续租金中抵扣等方式实施减免

（2）非政策型减免

2025 年、2026 年上半年，原始权益人与运营管理机构为支持配套商业租户稳健经营，参照实施细则的减租方式，自主决策对不动产项目配套商业租户实施了阶段性租金减免。

2、协议签订的内容及期限

不动产项目配套商业租金减免均通过项目公司与租户签署补充协议的方式实施，明确原租赁合同在约定期间内调整后的租金标准及降租期限。降租期限分布如下：

表 2-74 降租期限分布

降租期限	璟耀项目		璟博项目	
	商铺数量（个）	商铺面积（平方米）	商铺数量（个）	商铺面积（平方米）
1 年及以内	2	259.63	1	294.14
1-2 年（含）	6	929.51	4	576.34
2-3 年（含）	0	0	0	0
3-4 年（含）	1	456.25	0	0
合计	9	1,645.39	5	870.48

3、未来延续情况和对现金流的影响

截至 2026 年 6 月 30 日，根据已签署的相关补充协议，璟耀项目 2026 年下半年-2028 年租金减免金额分别为 13.20 万元、18.92 万元、7.89 万元，合计 40.01 万元，璟博项目 2026 年下半年租金减免金额为 2.14 万元。

根据运营管理机构反馈，自 2026 年第二季度以来，项目配套商业租金坪效总体保持稳定，截至本招募说明书出具日，未收到配套商业租户新增的降租要求或申请。

在资产评估模型中，对于已出租部分房地产，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），该实际租金已考虑了租金减免的影响。因此，上述租金减免均已在项目现金流预测中予以考虑。

表 2-75 不动产项目租金降低的未来延续情况

单位：万元

不动产项目	2028 年度	2027 年度	2026 年 7-12 月	合计
璟耀项目	7.89	18.92	13.20	40.01
璟博项目	-	-	2.14	2.14
合计	7.89	18.92	15.34	42.15

（三）风险缓释措施

1、估值模型中已充分考虑降租影响

根据运营管理机构反馈，自 2026 年第二季度以来，项目配套商业租金坪效总体保持稳定，截至本招募说明书出具日，未收到配套商业租户新增的降租要求或申请。在资产评估模型中，基金管理人与评估机构对于已出租部分配套商业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即实际租金），该实际租金已考虑了租金减免的影响。因此，前述租金减免均已在项目现金流预测中予以考虑。此外，基金管理人与评估机构对估值模型中配套商业前十年租金增长率假设进行了下调，从每三年增长 4%调整至前三年不增长，后续每年增长 1%，未来现金流预测更加合理审慎，相关论述请见本招募说明书“第三章 资产评估与现金流测算”之“第一节 资产评估”之“一、不动产项目评估情况”之“（五）评估参数设置依据”之“2、各类型物业租金增长率预测合理性分析”。

2、运管机构将持续做好配套商业运营工作

运营管理机构将持续做好配套商业租户的日常对接、经营状况跟踪、续租与退租意向跟进等相关工作。同时，根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构的基本运营管理费、浮动运营管理费均与运营收入直接相关，运营管理机构有动力持续保持租金稳定。

十、补贴

（一）璟耀项目补贴情况

根据原始权益人出具的情况说明，璟耀项目收入来源不包含政府补贴，璟耀项目租户租金不涉及政府补贴。截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的税收政策

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“一、拟购入不动产项目财务状况”之“（三）主要财务指标分析”之“7、拟购入不动产项目当前运营所适用的税收政策”。

（二）璟博项目补贴情况

1、“房补联动”补贴是针对租户的补贴

“房补联动”补贴是针对租户的补贴，租户需要经过上海市人才局认定，方可享受相关补贴。该补贴不属于针对特定不动产项目的专项补贴。

2、“房补联动”补贴与租金支付的对应关系

根据涉及补贴的租赁合同的相关约定，补贴期限内，承租人按照补贴后的月租金标准向出租人支付租金，补贴款由上海东方菁汇（集团）有限公司（以下简称“东方菁汇集团”）直接向出租人支付。补贴期限终止的（包括但不限于：补贴期期限届满或补贴期限内承租人丧失补贴资格的），自终止之日起，该房屋月租金标准恢复至享受补贴前的租金标准执行。

3、补贴政策依据

根据中共上海市委组织部印发的《市级人才租房补贴管理办法（试行）》（沪委组[2024]发字 55 号），试点实施市级人才租房补贴“房补联动”，允许符合单位推荐制人才基本要求，但未纳入额度管理，且租住在经认定的市级人才公寓中的人才，申请市级人才租房补贴。2025 年 5 月 26 日，上海市人才工作局和上海市房屋管理局发布《关于 2025 年上海市第一批“房补联动”市级人才公寓项目的通知》，将璟博项目等 8 个项目认定为 2025 年上海市第一批“房补联动”市级人才公寓项目，人才公寓运营方可按程序申请“房补联动”市级人才租房补贴。

根据上海市人才工作局印发的《关于做好“房补联动”试点工作的通知》，参与首批次试点的人才均由重点单位自主认定产生，由大口党委和地区人才局共同推荐用人单位，其中教育领域应聚焦“双一流”建设高校及高峰高原学科建设高校；科技领域应聚焦国家实验室，中国科学院、工程院等在沪科研机构，新型研发机构等科研单位；企业领域应聚焦三大重点产业核心企业；文化宣传领域应聚焦承担“上海文化”品牌建设，有较强行业影响力的企事业单位；金融领域应聚焦承担国际金融中心建设重要任务的企事业单位；建设交通领域应聚焦承担国际航运中心建设重要任务的企事业单位。地区对口联系的重点用人单位应结合区域发展实际，聚焦承担国家和上海重大战略任务的企事业单位。用人单位推荐的人选应符合以下基本条件：1）遵纪守法、品行端正。2）一般应全职来沪工作，并与

重点单位签订工作合同或意向性协议。3）具体从事基础研究工作；或在国家和我市战略发展需要的重点领域、重点产业的核心岗位或从事相关领域创新工作；以及其他经行业主管部门认定的紧缺急需岗位工作。4）人才家庭（含本人、配偶和未成年子女）应在本市无自有住房。参与首批次试点的人才总体额度控制在1,600 人。

4、补贴形式、标准、年限及资金来源

补贴形式方面，首先由大口党委、地区人才局等上级主管部门认定符合补贴资质的企业，再由上述企业的内部员工填写申请表、明确申请房源，并由企业统一提交至上级主管部门，经由上级主管部门审核名单后，将符合条件的人员清单反馈至企业并发送给人才公寓运营单位，运营单位对接可享受房补联动的员工办理签约、入住，并可于下季度申报上季度的房补联动补贴资金，若企业员工退租，运营单位将重新释放房源。

补贴标准方面，“房补联动”补贴资金为不高于 2,000 元/月。

补贴年限方面，补贴政策的保障周期为 2025 年 2 月-2026 年 1 月，目前实际执行中“房补联动”补贴相关政策滚动延续。

补贴方及资金来源方面，“房补联动”补贴由上海市国有资产监督管理委员会实际控制的东方菁汇集团直接向申请补贴的人才公寓运营方支付，穿透资金来源为财政资金，资金拨付用于抵减租户应付租金。

5、补贴金额以及占营业收入比例

2023 年度及 2024 年度，璟博项目营业收入中不包含政府补贴；2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目营业收入中的政府补贴金额分别为 27.59 万元及 15.76 万元，占当期营业收入比例分别为 0.46%及 0.49%，补贴总金额及占营业收入比重均较低。

6、享受补贴租户的租赁情况

截至 2026 年 6 月末，在租合同中享受“房补联动”补贴的租户共 13 个，13 套（户）房源合计租赁面积为 678.63 平方米，占已租面积比例为 1.73%；租赁期限均为 1 年期；租金定价体系（享受政府补贴前）与其他租户一致；合同月租金（享受政府补贴前）占已租面积合同月租金比例为 1.88%；13 套（户）中 11 套（户）为续租签约，以此计算的续租率为 84.62%，享受补贴的租户续租意向较

强；享受补贴后的月租金由承租人向出租人支付，补贴款由东方菁汇集团直接向出租人支付。

7、补贴资金历史到账情况、拨付路径及可持续性、稳定性

从历史回款情况来看，自 2025 年度璟博项目开始享受“房补联动”补贴以来，各季度补贴资金的申报、审核及拨付全流程账期均在 6 个月以内，回款节奏整体平稳、有序、可预期。截至 2026 年 9 月末，2026 年第一季度及以前的补贴资金已到账，2026 年第二季度的补贴资金暂未到账，主要系“房补联动”人才安居专项补贴实行“先发生、后申报、再拨付”的管理机制所致。项目公司于每季度结束后，就上一季度实际发生的符合补贴条件的租金收入向主管部门提交申报材料，经主管部门逐级审核通过后方可安排资金拨付。截至 2026 年 9 月末，2026 年二季度的补贴资金正处于正常申报审核流程中，预计将按照历史回款周期在年内到账。

“房补联动”保障对象为重点单位符合相关条件的人才，重点单位聚焦承担国家和上海重大战略任务的企事业单位，对区域发展具有重要战略意义。尽管政策明确的保障周期为 2025 年 2 月-2026 年 1 月，但目前实际执行中“房补联动”补贴相关政策滚动延续，预计未来可持续性较强。

针对补贴账期的不确定性，评估机构戴德梁行进行不动产项目市场价值评估时，将当年预测租金收入的 99%作为当期租金收入，将其余金额计算至下一年度收回，不动产项目未来现金流预测较为审慎。此外，运营管理方面将通过如下应对措施保障补贴资金对应金额的可持续性和稳定性：

（1）运营管理机构已出具承诺函，提供兜底保障

运营管理机构已出具《承诺函》，承诺就璟博项目的“房补联动”人才安居专项补贴，若项目公司超过 1 年以上未收到管理部门发放的“房补联动”人才安居专项补贴款项的，城方公司承诺就尚泊实业未收到部分的金额进行补足。

该承诺函为尚泊实业政府补贴的回收提供了明确的兜底保障，在补贴款出现回款滞后时，由运营管理机构先行补足，有效保障了尚泊实业的现金流稳定性，从根本上缓释了账期不确定性带来的潜在风险。

（2）运营管理安排中已充分考虑收缴率影响，形成利益绑定

根据拟签署的《运营管理服务协议》，基本运营管理费（含税）根据项目公司运营收入（含税）的一定比例计算，项目公司运营收入按照已确认为营业收入、

营业外收入的应收的实收金额计算。运营管理机构的基本运营管理费与项目公司运营收入直接挂钩，政府补贴能否及时回款将直接影响运营管理机构的当期收益。因此，运营管理机构有动力推动政府补贴的及时回收。

（3）运营管理机构具备丰富的政府沟通经验

运营管理机构深耕住房租赁领域，业务版图覆盖保障性租赁住房、公共租赁住房、市场化长租公寓、新时代城市建设者管理者之家及社区商业的运营管理服务，长期与各级住房保障主管部门保持密切协作，在政府沟通与政策对接方面积累了丰富经验。针对“房补联动”补贴事项，城方公司已建立专人专岗对接机制，安排专职人员与政府主管部门对接，按政策要求及时推进补贴的申报、审核与跟踪回款全流程工作，确保补贴款项的持续稳定回收。

综上，鉴于“房补联动”补贴对象要求和补贴条件较高、补贴政策可持续性较强、璟博项目补贴总金额较低、历史补贴资金账期较短、评估模型的收缴率参数设置已经充分考虑账期因素、运营管理机构已出具承诺函为补贴回款提供信用兜底保障、运营管理安排已设置利益绑定机制、运营管理机构能够有效对接补贴申报与回款跟进工作，预计该补贴对璟博项目的正常平稳运营无影响。

根据原始权益人出具的情况说明，除前述政府补贴外，璟博项目的收入来源和租户租金不涉及其他政府补贴。截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目的税收政策详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“一、拟购入不动产项目财务状况”之“（三）主要财务指标分析”之“7、拟购入不动产项目当前运营所适用的税收政策”。

十一、资产选取依据

原始权益人实控人上海地产集团从项目区位、项目配置、项目运营成熟度及体量等维度，选取璟耀项目与璟博项目作为扩募购入资产。

（一）项目区位优异

璟耀项目位于后滩板块，紧邻前滩商务区和世博滨江央企总部区，过江即达徐汇西岸商务区。项目紧邻南北高架与龙耀路隧道，距离 7 号线后滩站 500 米，距离地铁 8 号线、11 号线东方体育中心站 1.5 公里，距离在建地铁 19 号线（预计 2029 年开通）德州路站 300 米，对内可快速抵达后滩商务区 SK 大厦、环通商业广场等商务楼宇，对外可便捷通达前滩商务区、世博滨江央企总部区、徐汇

西岸商务区；项目周边商业配套包括前滩太古里、晶耀前滩、世博天地、世博源等，商业配套齐全。

璟博项目位于浦东世博滨江板块，临近陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区，与黄浦滨江商务区隔江相望。项目紧邻内环高架，距离地铁 6 号线临沂新村站和上海儿童医学中心站以及 4 号线塘桥站约 1 公里，距离预计 2029 年开通的在建地铁 19 号线南码头站 500 米；驾车 10-20 分钟可到达陆家嘴及世纪大道、世博滨江央企总部区、黄浦滨江等核心商务区；项目位于浦东世博滨江成熟居住区内，北邻陆家嘴、世纪大道商圈，3 公里范围内商业、医疗、绿地资源丰富齐全；商业配套包括国金中心、上海陆家嘴中心、八佰伴、世纪汇广场、世博天地等；医疗配套包括仁济医院东院、上海儿童医学中心等。

（二）项目配置完善、品质优良

璟耀项目户型配置完善，室内设施配套齐全，出入口配有人脸识别门禁系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施，商业配有健身房、宠物美容、咖啡店、便利超市、服饰、餐饮、药房等。项目为宠物友好社区，整体绿化率达到 35%。璟耀项目是上海市重大工程和首批 100 米超高装配式住宅项目，入选上海市装配式建筑示范项目。2021 年在第十二届“上海市优秀住宅”评选活动中获“上海市优秀保障性住房奖”；2022 年被上海市人才工作领导小组办公室命名为“上海市市级人才公寓”。

璟博项目户型配置完善，室内设施配套齐全，出入口配有人脸识别门禁系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施，社区配备健身器材、乒乓球区域等共享空间，商业自带健身房、宠物美容、咖啡店、自助台球等。项目为宠物友好社区，整体绿化率达到 35%。璟博项目于 2025 年被认定为上海市第一批"房补联动"市级人才公寓项目。

（三）项目运营成熟、经营稳健

上海地产集团体系内共持有 17 个集中式租赁住房[26]项目，璟耀项目和璟博项目位于体系内前列。

从营业收入及运营净收益[27]来看，璟耀项目和璟博项目的营业收入分别排名第 1 和第 9，运营净收益分别排名第 1 和第 9，收益规模较大。

[26] 不包括公租房项目、应急房项目、住宅零星配建项目、工业园区配建项目。

[27] 指最近一个完整自然年度（即 2025 年）的营业收入及运营净收益。

从项目体量来看，璟耀项目和璟博项目的体量分别为 14.76 万平方米和 6.01 万平方米，项目体量分别排名第 1 和第 10，璟耀项目属于集团内大体量标杆项目，璟博项目处于中等体量水平。

从运营年限来看，璟耀项目和璟博项目的运营年限均已超过 3 年，运营年限分别排名第 2 和第 4，属于集团旗下运营时间较长、经营稳定性较强的成熟项目；

从出租率来看，截至 2026 年 6 月 30 日璟耀项目和璟博项目的出租率分别为 92.10%和 93.13%，已达稳定运营状态。

表 2-76 上海地产集团持有的集中式租赁住房项目情况

序号	项目名称	行政区	建筑面积（万平方米）	截至 2026 年 6 月 30 日运营年限	营业收入（万元）
1	耀华璟耀	浦东新区	14.76	3 年以上	10,000~15,000
2	南浦璟博	浦东新区	6.01		5,000~10,000
3	古北璟宏	长宁区	4.55		5,000~10,000
4	耀华璟滨	浦东新区	10.14		10,000~15,000
5	康桥璟仁	浦东新区	5.55		1,000~5,000
6	徐汇璟宁	徐汇区	2.24	1-3 年	1,000~5,000
7	乐贤居二期	闵行区	8.94		5,000~10,000
8	龙阳璟芳	浦东新区	6.60		5,000~10,000
9	黄浦璟湾	黄浦区	7.37		10,000~15,000
10	嘉定璟嘉	嘉定区	4.47		1,000~5,000
11	世博璟尚	浦东新区	9.66		5,000~10,000
12	黄浦璟岸	黄浦区	9.64		10,000~15,000
13	古北璟辰	长宁区	8.31		5,000~10,000
14	孙桥璟佩	浦东新区	2.10		2025 年开业
15	张江璟绸	浦东新区	2.64		2025 年开业
16	洲际东璟贤	浦东新区	1.94	1 年以下	2025 年开业
17	周浦璟煦	浦东新区	9.97		2026 年开业

十二、同业竞争

根据上海地产集团与原始权益人出具的同类不动产项目情况表，浦东新区内项目周边 5 公里范围存在 6 个同业竞争项目，6 个项目均为城方公司负责运营管理。

上海地产集团、原始权益人、运营管理机构已就同业竞争风险采取相关措施，包括但不限于出具避免同业竞争的承诺函。运营管理机构在运营管理服务协议中设置违反同业竞争的罚则，并量化考核指标。相关内容详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“五、利益冲突”之“（五）利益冲突的防范措施”。

表 2-77 上海地产集团持有的区域内存在同业竞争的同类不动产项目情况

序号	项目名称	建筑面积（万平方米）	与项目直线距离	运营主体
1	耀华璟滨	10.14	紧邻璟耀项目	城方公司
2	龙阳璟芳	6.60	距离璟博项目 3.5 公里	城方公司
3	世博璟尚	9.66	距离璟博项目 1.1 公里，距离璟耀项目 3.7 公里	城方公司
4	洲际东璟贤	1.94	距离璟博项目 0.5 公里，距离璟耀项目 4.4 公里	城方公司
5	耀华滨江公寓（一期）	13.72	距离璟耀项目 0.3 公里，距离璟博项目 4.7 公里	城方公司
6	耀华滨江公寓（二期）	16.51	紧邻璟耀项目，距离璟博项目 4.7 公里	城方公司

十三、重要会计政策和会计估计

拟购入不动产项目公司根据实际生产经营特点制定具体会计政策和会计估计，主要体现在金融工具、投资性房地产、借款费用、职工薪酬、收入、租赁等方面。报告期内未发生会计政策或会计估计变更。

（一）金融工具

拟购入不动产项目公司在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、金融工具的分类

根据拟购入不动产项目公司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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

拟购入不动产项目公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

（1）业务模式是以收取合同现金流量为目标；

（2）合同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。

拟购入不动产项目公司将同时符合下列条件且未被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，分类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（债务工具）：

（1）业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

（2）合同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。

对于非交易性权益工具投资，拟购入不动产项目公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，拟购入不动产项目公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，拟购入不动产项目公司可以将金融资产不可撤销地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。

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以摊余成本计量的金融负债。

除下列各项外，拟购入不动产项目公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

（1）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；

（2）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。对此类金融负债，按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量；

（3）不属于上述情形的财务担保合同，以及不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的以低于市场利率贷款的贷款承诺；

（4）在非同一控制下的企业合并中，拟购入不动产项目公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理；

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，拟购入不动产项目公司可以将金融负债不可撤销地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，但该指定应当满足下列条件之一：

（1）能够消除或显著减少会计错配；

（2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和绩效考核，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及拟购入不动产项目公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，拟购入不动产项目公司终止确认金融资产：

（1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；

（2）金融资产已转移，且已将金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

（3）金融资产已转移，虽然拟购入不动产项目公司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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。拟购入不动产项目公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；拟购入不动产项目公司若与债权人签订协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

拟购入不动产项目公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，拟购入不动产项目公司不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

对不存在活跃市场的投资品种，应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公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

拟购入不动产项目公司以单项或组合的方式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金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

拟购入不动产项目公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，拟购入不动产项目公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，拟购入不动产项目公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

拟购入不动产项目公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，拟购入不动产项目公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，拟购入不动产项目公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则拟购入不动产项目公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，拟购入不动产项目公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，拟购入不动产项目公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

拟购入不动产项目公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

7、金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果拟购入不动产项目公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

（二）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。拟购入不动产项目公司投资性房地产包括已出租的建筑物和附属装修设施。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

拟购入不动产项目公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。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。

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差额计入当期损益。

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。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

对投资性房地产采用年限平均法并按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

表 2-78 投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	50 年	5%	1.90%
装修支出	5 年	5%	19.00%

（三）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

拟购入不动产项目公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（四）职工薪酬

1、短期薪酬

拟购入不动产项目公司在职工为拟购入不动产项目公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

拟购入不动产项目公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为拟购入不动产项目公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、辞退福利

拟购入不动产项目公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、离职后福利

设定提存计划

拟购入不动产项目公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为拟购入不动产项目公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（五）收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

拟购入不动产项目公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，拟购入不动产项目公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。拟购入不动产项目公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指拟购入不动产项目公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。拟购入不动产项目公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、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。拟购入不动产项目公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，拟购入不动产项目公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在拟购入不动产项目公司履约的同时即取得并消耗拟购入不动产项目公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制拟购入不动产项目公司履约过程中在建的商品；

（3）拟购入不动产项目公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且拟购入不动产项目公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，拟购入不动产项目公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。拟购入不动产项目公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，拟购入不动产项目公司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。

对于在某一时点履行的履约义务，拟购入不动产项目公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，拟购入不动产项目公司考虑下列迹象：

（1）拟购入不动产项目公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；

（2）拟购入不动产项目公司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；

（3）拟购入不动产项目公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

（4）拟购入不动产项目公司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；

（5）客户已接受该商品或服务等。

（六）租赁

拟购入不动产项目公司对出租资产的会计处理如下：

1、经营租赁会计处理

拟购入不动产项目公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。拟购入不动产项目公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

2、融资租赁会计处理

拟购入不动产项目公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。拟购入不动产项目公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本情况

本不动产基金的原始权益人为上海地产房屋租赁有限公司。

（一）基本信息

表 2-79 地产房屋租赁基本信息

注册名称	上海地产房屋租赁有限公司
成立日期	2023 年 10 月 20 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）
法定代表人	康凯
注册资本	30,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 919 室
经营范围	一般项目：住房租赁；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；酒店管理；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；家具安装和维修服务；停车场服务。（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）

（二）设立、存续和历史沿革情况

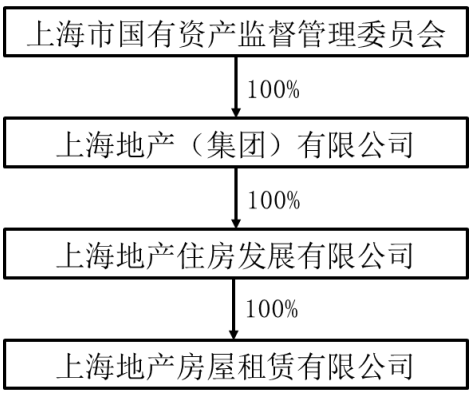
2023 年 10 月 20 日，原始权益人成立，注册资本 30,000 万元人民币，法定代表人为康凯。

（三）股权结构、控股股东及实际控制人情况

1、股权结构

截至 2026 年 6 月 30 日，地产房屋租赁的股权结构如下：

图 2-26 地产房屋租赁股权结构图



2、股东出资

截至 2026 年 6 月 30 日，地产房屋租赁的股本数量及股东持股情况如下：

表 2-80 地产房屋租赁股东出资情况

序号	股东姓名/名称	出资额（万元人民币）	出资比例（%）
1	上海地产住房发展有限公司	30,000.00	100
合计		30,000.00	100

3、控股股东及实际控制人情况

原始权益人地产房屋租赁的唯一股东为上海地产住房发展有限公司，地产住发的唯一股东为上海地产（集团）有限公司。因此，地产房屋租赁的控股股东为上海地产住房发展有限公司，实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

（四）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、组织架构

地产房屋租赁于 2023 年 10 月 20 日完成设立登记，根据公司定位和现阶段业务发展需求，为构建规范、合理的内部管控机制，设立了 3 个部门，分别是：综合管理部、财务管理部、投资运营部。

各部门主要职能如下：

（1）综合管理部：负责公司日常行政管理、人事管理、党群管理、法务、合同管理等工作。

（2）财务管理部：负责公司预算管理、财务管理、税务管理、会计核算、筹融资管理及资金管理等工作。

（3）投资运营部：负责公司投资管理、股权管理、保租房 REITs 的统筹管理等工作。

2、治理结构

根据地产房屋租赁章程，其设立了包括董事、总经理在内的健全有效的法人治理结构。

（1）股东

公司不设股东会，由股东行使下列职权：

1）委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

2）审议批准公司董事的报告；

3）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

6）对发行公司债券作出决定；

7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

8）修改公司章程；

9）决定聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

10）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

11）法律、行政法规、国资监管规定规定的其他职权。

股东作出本条第一款所列事项的决定时，应当采取书面形式，并由股东签名或盖章后置备于公司。

（2）董事

公司不设董事会，设董事一名，任期三年，由股东任免。董事任期届满，连选可以连任。

董事对股东负责，行使下列职权：

1）向股东报告工作，执行股东的决定；

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；

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；

10）按规定权限决定资产交易、对外捐赠、融资担保、资金出借、关联交易等事项；

11）股东授权董事决定的其他事宜。

对前款所列事项董事作出决定时，应当采用书面形式，并由董事签名后置备于公司。

（3）总经理

公司设总经理 1 名，由董事根据股东的提名决定聘任或者解聘。董事可以兼任总经理。总经理每届任期三年，任期届满，连选可以连任。总经理对董事负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；

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设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）董事授予的其他职权。

（4）监事

公司不设监事会或者监事。

3、内部控制情况

地产房屋租赁已根据《公司法》和公司章程设置了董事、总经理、财务负责人，并制定了经营管理所需的财务、投资、关联交易等内部制度。根据地产房屋租赁董事决定，地产房屋租赁就公募 REITs 回收资金的管理制定了公募 REITs 回收资金管理制度。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

1、行业地位

地产房屋租赁是由地产住发下设的全资子公司，是作为上海地产集团租赁住房建设板块的主体企业。

上海地产集团成立于 2002 年，是经上海市人民政府批准成立的国有独资企业集团公司，在上海市国资分类监管中，定位为市属城市保障类国有企业集团。上海地产集团成立以来，始终聚焦服务国家战略和全市工作大局，在城市更新、区域开发、科创服务、民生保障等方面，当好市委、市政府重大决策的实施者、承担者，打造上海最重要的卓越城市更新平台。截至 2025 年底，注册资本 300 亿元，总资产规模近 4500 亿元，国内信用评级始终保持 AAA 级。

按照“全区域”“全类型”“全系列”布局，满足最广大市民多元化需求，实现上海地产租赁住房品牌沉淀。区域布局上，上海地产集团已涵盖全市 10 个行政区域，从交通便捷的市中心 CBD、核心商业区到处于产业集聚区近远郊，有效承载各类住房租赁需求。项目类型上，除了 Rr4 租赁住房（含保障性租赁住房、市场化租赁住房）项目外，还先行先试全市首批商办改保租房项目；全面落实商品住房配建租赁住房项目。产品系列上，通过宿舍型、住宅型两大类、13 种标准户型以及丰富的软装类型，构建多层次租赁住房供应体系，为大学毕业生、蓝领工人、白领精英、成长型家庭等不同人群提供从一张床、一间屋到一套房的全系列产品选择。同时，为企业客户打造“定制型”租赁住房产品，截至目前，已服务企业租户 1,500 余家。

上海地产集团始终坚持“服务城市更新、服务住房发展、服务人才建设、服务生活配套”的初心与使命，切实发挥功能性国企“稳定器”“压舱石”的作用，持续落实行业“主力军、排头兵、领先者”的定位。

为积极响应国家政策、推进保障性租赁住房领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”总体定位，上海地产集团严格遵循中国证监会与国家发展改革委于 2022 年 5 月联合发布的《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（证监办发〔2022〕53 号）要求，于 2023 年 10 月 20 日专门设立了满足“五独立”要求的公司，即原始权益人地产房屋租赁。作为上海地产集团统一部署并决策成立的独立的租赁住房投资开发及融资平台，地产房屋租赁通过下属项目公司新建、孵化培育保租房项目及收购或承接、孵化培育存量保租房项目等方式进行运作，打通投融建管退各环节，推动上海地产集团租赁住房板块良性循环和滚动发展，以实现资产整合、盘活存量与保值增值之目的。

2025 年 3 月 31 日，汇添富上海地产租赁住房 REIT 成功上市，以地产房屋

租赁持有的虹桥项目和江月路项目作为底层资产，实现了存量租赁住房资产的有效盘活。地产房屋租赁首次发行的净回收资金共计 63,515.24 万元，已严格按照监管要求投入宝山区顾村项目、宝山区高新技术产业园区项目和浦东新区合庆项目等租赁住房项目的开发建设，净回收资金使用率达到 100%，有力推动了“盘活存量、带动增量”的良性循环。

（六）近三年及一期的主营业务、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

原始权益人地产房屋租赁作为上海地产集团的全资纳管单位，经营风格稳健，财务情况良好，股东支持力度强大，未来亦将持续加强团队建设，不断强化自身经营水平。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁经营活动产生的现金流量净额分别为 5,010.45 万元、6,385.09 万元、4,027.22 万元及 5,120.47 万元。地产房屋租赁经营活动产生的现金流量净额波动主要系合并范围因重组发生变化所致，2025 年 3 月出售虹桥项目及江月路项目后，璟耀项目及璟博项目于 2025 年 11 月方才并入，导致 2025 年经营活动现金流有所下降。地产房屋租赁经营活动现金流量净额持续为正数，现金流较为充沛。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁营业收入分别为 3,685.13 万元、7,574.50 万元、6,171.11 万元及 11,178.80 万元。净利润分别为 255.38 万元、1,619.35 万元、28,001.67 万元及 1,864.97 万元，净利率分别为 6.93%、21.38%、453.75%及 16.68%。作为上海地产集团旗下租赁住房公募 REITs 专属平台，地产房屋租赁利润表波动主要系各年度收入及利润口径不同导致。2023 年度及 2024 年度包含虹桥项目及江月路项目的收入及利润，发行汇添富上海地产租赁住房 REIT 后，自 2025 年 3 月 21 日起虹桥项目和江月路项目不再纳入地产房屋租赁的合并范围，此外，璟耀项目和璟博项目自 2025 年 11 月 1 日起纳入地产房屋租赁利润表的合并范围。原始权益人主要业务板块情况及主要财务数据指标如下：

表 2-81 地产房屋租赁 2026 年 1-6 月主要业务板块情况

主要业务板块	营业收入（万元）	营业成本（万元）	毛利率（%）	收入占比（%）
租赁住房	11,178.80	4,578.56	59.04	100%
合计	11,178.80	4,578.56	59.04	100%

表 2-82 地产房屋租赁近三年及一期主要财务数据指标

项目	2026 年 6 月末/2026 年 1-6 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	355,852.80	369,238.36	104,534.08	104,021.49

资产负债率（%）	86.40	87.40	90.62	111.79
营业收入（万元）	11,178.80	6,171.11	7,574.50	3,685.13
营业毛利率（%）	59.04	13.58	45.24	44.85
净利润（万元）	1,864.97	28,001.67	1,619.35	255.38
经营活动产生的现金流量净额（万元）	5,120.47	4,027.22	6,385.09	5,010.45
EBITDA（万元）	9,810.43	34,667.20	6,004.88	3,166.37

（七）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

立信会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定对地产房屋租赁 2023 年度、2024 年度、2025 年度的财务报表进行了审计，并出具了编号为信会师报字[2024]第 ZA21748 号、信会师报字[2025]第 ZA21257 号、信会师报字[2026]第 ZA22131 标准无保留意见的审计报告。2026 年 1-6 月财务报表未经审计。

1、财务数据

地产房屋租赁近三年及一期的财务情况如下：

表 2-83 地产房屋租赁近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	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	14,410.45	67,668.95	8,454.77	3,864.26
应收账款	211.24	75.48	364.01	1,392.81
预付款项			94.34	
其他应收款				306.07
存货				
其他流动资产	118.02	152.93	1,595.65	1,722.35
流动资产合计	14,739.72	67,897.36	10,508.78	7,285.48
非流动资产：				
长期股权投资	45,578.05	45,578.05		
其他非流动金融资产	200.00	200.00		
投资性房地产	261,327.13	255,562.96	94,025.00	96,733.72
固定资产			0.06	0.06
在建工程	34,007.91			

使用权资产				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产			0.24	2.23
开发支出				
非流动资产合计	341,113.09	301,341.01	94,025.30	96,736.01
资产总计	355,852.80	369,238.36	104,534.08	104,021.49
流动负债：				
应付账款	47,952.63	52,140.80	796.56	10,272.73
预收账款	2,440.71	2,492.98	492.38	267.75
应付职工薪酬		22.30		1.96
应交税费	418.94	487.18	256.22	395.97
其他应付款	154,408.75	163,112.61	70,109.92	81,848.99
一年内到期的非流动负债	4,879.99	4,689.91	820.40	620.80
其他流动负债		5.78	31.69	
流动负债合计	210,101.02	222,951.55	72,507.17	93,408.20
非流动负债：				
长期借款	96,245.00	98,645.00	22,221.32	22,874.06
租赁负债				
递延所得税负债	1,117.43	1,117.43		
非流动负债合计	97,362.43	99,762.43	22,221.32	22,874.06
负债合计	307,463.45	322,713.98	94,728.50	116,282.26
所有者权益：				
实收资本（或股本）	30,000.00	30,000.00	20,447.00	
资本公积			0.00	
盈余公积	1,882.11	1,882.11		
未分配利润	16,507.24	14,642.27	-10,641.42	-12,260.77
归属于母公司所有者权益合计	48,389.35	46,524.38	9,805.58	-12,260.77
所有者权益合计	48,389.35	46,524.38	9,805.58	-12,260.77
负债和所有者权益总计	355,852.80	369,238.36	104,534.08	104,021.49

注：数字四舍五入可能存在尾差

表 2-84 地产房屋租赁近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	11,178.80	6,171.11	7,574.50	3,685.13
减：营业成本	4,578.56	5,333.20	4,148.06	2,032.35
税金及附加	847.85	596.38	394.61	124.17
销售费用				
管理费用	50.01	38.60	9.96	48.33
财务费用	3,445.41	1,681.34	868.80	1,002.34
其中:利息费用	4,614.57	1,810.76	854.84	996.55
利息收入	1,316.55	150.13	10.59	3.74
加：其他收益	0.00	0.01	25.00	
投资收益		32,641.76		
信用减值损失	-8.02	57.30	-37.90	6.00
资产减值损失				
二、营业利润	2,248.96	31,220.63	2,140.17	483.95
加：营业外收入	12.40	13.62	38.53	23.54
减：营业外支出				
三、利润总额	2,261.36	31,234.25	2,178.70	507.49
减：所得税费用	396.39	3,232.57	559.35	252.11
四、净利润	1,864.97	28,001.67	1,619.35	255.38
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净（亏损）/利润				
归属于母公司所有者的净利润	1,864.97	28,001.67	1,619.35	255.38
五、综合收益总额	1,864.97	28,001.67	1,619.35	255.38

注：数字四舍五入可能存在尾差

表 2-85 地产房屋租赁近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	11,556.93	8,021.13	9,158.56	3,455.74
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	61.52	245.29	1,024.67	1,954.48
经营活动现金流入小计	11,618.45	8,266.42	10,183.23	5,410.22

购买商品、接受劳务支付的现金	3,372.62	1,441.43	1,463.27	176.53
支付给职工及为职工支付的现金	72.21	16.24	12.00	45.53
支付的各项税费	1,769.47	2,677.69	1,245.08	167.23
支付其他与经营活动有关的现金	1,283.67	103.85	1,077.80	10.47
经营活动现金流出小计	6,497.98	4,239.21	3,798.15	399.77
经营活动产生的现金流量净额	5,120.47	4,027.22	6,385.09	5,010.45
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金		1,295.23		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.03		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		35,369.57		
收到其他与投资活动有关的现金		14,560.73		
投资活动现金流入小计		51,225.55		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,327.09	463.04	9,657.48	3,456.40
投资支付的现金		200.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		86,308.00		11,539.69
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	45,327.09	86,971.04	9,657.48	14,996.09
投资活动产生的现金流量净额	-45,327.09	-35,745.49	-9,657.48	-14,996.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		9,553.00	20,447.00	
取得借款收到的现金			147.27	2,821.34
收到与其他筹资活动有关的现金		103,988.95	117.50	14,361.34
筹资活动现金流入小计		113,541.95	20,711.77	17,182.68
偿还债务所支付的现金	2,200.00		600.00	400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,386.88	807.50	691.37	772.34
支付其他与筹资活动有关的现金	9,465.00	21,802.00	11,557.50	2,821.34
筹资活动现金流出小计	13,051.88	22,609.50	12,848.87	3,993.67
筹资活动产生的现金流量净额	-13,051.88	90,932.45	7,862.90	13,189.00
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	-53,258.50	59,214.18	4,590.51	3,203.36
加：期初现金及现金等价物余额	67,668.95	8,454.77	3,864.26	660.90

六、期末现金及现金等价物余额	14,410.45	67,668.95	8,454.77	3,864.26

注：数字四舍五入可能存在尾差

2、主要财务指标分析

（1）资产情况

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁总资产分别为 10.40 亿元、10.45 亿元、36.92 亿元及 35.59 亿元，2023 年-2024 年总资产主要为货币资金及投资性房地产，投资性房地产为于 2025 年 3 月转让予汇添富上海地产租赁住房 REIT 的租赁住房项目——虹桥项目及江月路项目；2025 年末总资产主要为货币资金 6.77 亿元、长期股权投资 4.56 亿元以及投资性房地产 25.56 亿元，长期股权投资主要为地产房屋租赁持有的汇添富上海地产租赁住房 REIT 基金份额，2025 年 3 月汇添富上海地产租赁住房 REIT 发行并受让首发项目公司股权后，原始权益人不再持有虹桥项目及江月路项目；2025 年末投资性房地产为本次扩募拟新购入的璟耀项目及璟博项目。2026 年 6 月末总资产主要为货币资金 1.44 亿元、长期股权投资 4.56 亿元、投资性房地产 26.13 亿元以及在建工程 3.40 亿元。

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，地产房屋租赁总负债分别为 11.63 亿元、9.47 亿元、32.27 亿元以及 30.75 亿元，负债金额变动主要系发行汇添富上海地产租赁住房 REIT 前后持有项目的变化导致，2023 年-2024 年末主要为虹桥项目及江月路项目的负债，2025 年末及 2026 年 6 月末主要为璟耀项目及璟博项目的负债。负债主要系应付账款、其他应付款以及长期负债，应付账款主要为应付城方管理费及工程款等，其他应付款主要为押金保证金以及单位往来款，长期借款为银行抵押借款。

（2）盈利能力情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁营业收入分别为 3,685.13 万元、7,574.50 万元、6,171.11 万元及 11,178.80 万元。净利润分别为 255.38 万元、1,619.35 万元、28,001.67 万元及 1,864.97 万元，净利率分别为 6.93%、21.38%、453.75%及 16.68%。作为上海地产集团旗下租赁住房公募 REITs 专属平台，地产房屋租赁利润表波动主要系各年度收入及利润口径不同导致；2023 年及 2024 年包含虹桥项目及江月路项目的收入及利润，发行汇添富上海地产租赁住房 REIT 后，自 2025 年 3 月 21 日起虹桥项目和江月路项目不再纳入地产房屋租赁的合并范围，此外，璟耀项目和璟博项目自 2025 年 11 月 1 日起纳入地产房屋租赁利润表的合并范围。2025 年净利润大幅增长主要为投资收益

3.26 亿元导致，投资收益主要为地产房屋租赁 2025 年出售上海尚淦实业有限公司及上海华辙实业有限公司确认的收益、以及获得汇添富上海地产租赁住房 REIT 的分红收益。剔除重组带来的非经常性波动，地产房屋租赁整体盈利状况良好，且随着资产规模的扩大和管理能力的提升，核心盈利能力稳步增强。

（3）现金流情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁经营活动产生的现金流量净额分别为 5,010.45 万元、6,385.09 万元、4,027.22 万元及 5,120.47 万元。地产房屋租赁经营活动产生的现金流量净额波动主要系合并范围因重组发生变化所致，2025 年 3 月出售虹桥项目及江月路项目后，璟耀项目及璟博项目于 2025 年 11 月方才并入，导致 2025 年经营活动现金流有所下降。地产房屋租赁经营活动现金流量净额持续为正数，现金流较为充沛。

（4）偿债能力情况

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，地产房屋租赁资产负债率为 111.79%、90.62%、87.40%及 86.40%。

2023 年末资产负债率超过 100%，主要原因包括：一方面，地产房屋租赁于 2023 年 10 月新设立，2023 年末资本金尚未到位；另一方面，因上海华辙实业有限公司以有偿转让的方式在同一控制下进行资产重组并入地产房屋租赁，根据相关会计准则的规定，地产房屋租赁以被合并方净资产账面价值 1,782.08 万元作为长期股权投资的初始投资成本，该初始投资成本与转让价款 22,626.85 万元之间的差额（20,844.77 万元）依次冲减资本公积 8,584.01 万元和留存收益 12,260.77 万元。该会计处理导致所有者权益显著减少并出现负值，属于重组过程中阶段性的财务报表影响。

2024 年末，地产房屋租赁收到股东资本金实缴 20,447.00 万元，资本结构得到显著优化，推动资产负债率自 2023 年末 111.79%下降至 90.62%。2025 年汇添富上海地产租赁住房 REIT 发行完成，地产房屋租赁已将持有虹桥项目及江月路项目的项目公司股权转让给专项计划，因此 2025 年末地产房屋租赁的资产负债率进一步下降至 87.40%；2026 年 6 月末地产房屋租赁的资产负债率延续前述水平。

此外，地产房屋租赁的股东地产住发及实际控制人地产集团实力较强，资金来源充裕，为业务可持续经营提供有力支持，亦将持续支持原始权益人推进资产扩募工作，以保障地产房屋租赁的资产负债率长期维持在稳健、合理水平。

（八）资信水平、商业信用、主体评级情况

1、资信水平及商业信用

根据地产房屋租赁截至2026年9月9日的《企业信用报告》，及基金管理人于2026年9月21日查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），地产房屋租赁最近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面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。

截至2026年6月30日，地产房屋租赁均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

2、主体评级情况

截至2026年6月30日，地产房屋租赁无外部评级。

（九）债务及资本市场公开融资情况

1、公开市场融资情况

根据地产房屋租赁出具的相关说明，截至2026年6月30日，地产房屋租赁无公开市场融资。

2、银行授信情况

根据地产房屋租赁出具的相关说明，截至2026年6月30日，地产房屋租赁无银行授信。

3、有息债务情况

根据地产房屋租赁出具的相关说明，截至 2026 年 6 月 30 日，地产房屋租赁无对外有息债务。

4、对外担保状况

根据地产房屋租赁出具的相关说明，截至 2026 年 6 月 30 日，地产房屋租赁无对外担保情况。

（十）原始权益人的独立性

原始权益人的资产、人员、机构、财务、业务独立，在资产、业务、财务、人员和机构方面均与上海地产集团、地产住发的商品住宅开发业务有效隔离并保持相对独立。

1、资产独立

除地产房屋租赁投资并持有的租赁住房项目外，就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，涉及使用上海地产集团、地产住发或其关联方拥有的资产、信息系统等，地产房屋租赁均采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价或约定无偿使用，资产权属清晰。

2、业务独立

地产房屋租赁系开展租赁住房业务的独立法人主体，就地产房屋租赁的日常经营事项，地产房屋租赁根据其公司章程和内部制度进行决策，地产住发根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与地产房屋租赁重大事项的决策。地产房屋租赁业务过程中涉及与上海地产集团、地产住发及其关联方之间的交易，通过书面协议等方式约定，并遵守内部关联交易制度的规定。

3、财务独立

地产房屋租赁制定了《上海地产房屋租赁有限公司财务管理办法》等必要的财务制度，并配备有财务负责人，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。根据地产房屋租赁的说明，其与上海地产集团、地产住发不存在共用银行账户、资金混同的情况。

地产房屋租赁就公募 REITs 回收资金的管理制定了公募 REITs 回收资金管理制度，该制度对回收资金的使用、回收资金用途变更、回收资金的管理与监督作出了明确规定。

4、人员独立

地产房屋租赁的法定代表人、董事、总经理、财务负责人已与地产房屋租赁签署了劳动合同，且未在任何商品住宅和商业地产开发业务主体担任职务，地产房屋租赁已承诺日常业务涉及的岗位外包的员工将由地产房屋租赁或其子公司签署劳务外包合同并支付费用。

5、机构独立

根据《公司法》和地产房屋租赁的公司章程，地产房屋租赁设置了董事、总经理，财务负责人，公司章程规定了股东、董事和总经理的职责权限，并制定了经营管理所需的财务、投资、关联交易等内部制度。

二、回收资金用途

（一）原始权益人回收资金用途

本次扩募的净回收资金主要用于洋泾社区租赁住房项目、中科大征收安置住房项目改造租赁住房项目、曹路征收安置住房项目改造租赁住房项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设以及收购存量租赁住房项目，不超过 15%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。

（二）原始权益人回收资金管理

1、原始权益人回收资金管理制度

为进一步规范地产房屋租赁对于发行公募 REITs 回收资金的管理和运营，确保回收资金的使用规范、安全、高效，地产房屋租赁参照有关法律、法规及有关规范性文件的规定，并结合公募 REITs 产品特点和公司实际情况，制定了公募 REITs 回收资金管理制度。

该公募 REITs 回收资金管理制度所称回收资金是指地产房屋租赁作为原始权益人参与公募 REITs，通过向公募 REITs 出售标的项目公司股权获得公募 REITs 公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还相关债务、地产房屋租赁作为原始权益人按规则参与战略配售认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额。

2、回收资金的使用

回收资金优先用于租赁住房项目的建设，原则上按照地产房屋租赁已出具的《关于回收资金使用的承诺函》使用回收资金。原始权益人承诺本次扩募的净回收资金主要用于洋泾社区租赁住房项目、中科大征收安置住房项目改造租赁住房

项目、曹路征收安置住房项目改造租赁住房项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设以及收购存量租赁住房项目，不超过 15%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。本次扩募回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入拟购入不动产项目完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常进行的，地产房屋租赁应当及时向证券交易所报告相关情况和应对措施，确需变更回收资金用途的，地产房屋租赁应当向证券交易所提交回收资金投向变更报告，基金管理人应当确认符合回收资金投向要求并按照相关监管机构要求进行披露。

地产房屋租赁对于回收资金使用的申请、审批、执行权限和程序严格参照地产房屋租赁付款制度执行。

地产房屋租赁自回收资金到位之日起原则上每季度末向中国证监会、证券交易所、上海市发展和改革委员会报送资金使用情况，具体根据上述相关监管部门的要求而定。

地产房屋租赁应当确保回收资金使用的真实性，防止回收资金被关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用回收资金投资项目获取不正当利益。暂时闲置的回收资金可进行现金管理，其投资的产品须确保安全性高（保本类），投资产品不得质押。

3、回收资金的监督

地产房屋租赁的财务管理部门应当对回收资金的使用情况设立台账，详细记录回收资金的支出情况和回收资金项目的投入情况。基金管理人或计划管理人可以对回收资金的存放与使用情况进行调查。

第四节 运营管理机构

一、运管机构基本情况

（一）基本信息

城方公司作为本基金首次发售时委托的运营管理机构，将继续受基金管理人、计划管理人和项目公司共同委托，担任本基金已持有及本次扩募发售拟购入的不动产项目的运营管理机构，城方公司作为运营管理机构负责不动产项目的运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

表 2-86 城方公司基本情况

注册名称	上海城方租赁住房运营管理有限公司
成立日期	2018 年 2 月 7 日
企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	李越峰
注册资本	9,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 13 层 1301 室
经营范围	住房租赁经营，物业管理，停车场(库)经营，房地产开发、经营，建筑装饰装修建设工程设计与施工，房地产经纪，房地产咨询，从事网络科技、楼宇智能化科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，市场营销策划，文化艺术交流活动策划，食品销售，餐饮企业管理，家政服务，营养健康咨询服务，合同能源管理，工艺美术品（象牙及其制品除外）、日用品、服饰、花卉苗木的销售，自有设备租赁，会务服务，展览展示服务，健身服务，商务信息咨询，餐饮服务（附设分支机构）。（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）
营业期限	2018 年 2 月 7 日至 2048 年 2 月 6 日

城方公司成立于 2018 年 2 月 7 日，是上海地产集团旗下唯一的租赁住房项目运营管理平台，市场定位于专业化的租赁住房和社区商业运营商。截至 2026 年 6 月 30 日，上海地产集团下属全资子公司上海地产租赁住房建设发展有限公司为城方公司控股股东，上海地产集团为城方公司实际控制人。

（二）设立、存续和历史沿革情况

2018 年 2 月 7 日，城方公司成立，注册资本 10,000 万元人民币，法定代表人为蒋振华，股东为上海地产租赁住房建设发展有限公司、上海临港新业坊商业经营管理有限公司（现更名为上海临港新业坊城市建设管理有限公司）、上海建信住房服务有限责任公司、南宁申寿润投资管理有限责任公司，持股比例分别为 45%、20%、10%、25%。

2021 年 8 月 2 日，城方公司发生法定代表人变更，法定代表人由蒋振华变为陈为。

2025 年 8 月 20 日，城方公司发生法定代表人变更，法定代表人由陈为变为李越峰。

2026 年 1 月 29 日，城方公司发生出资方式及股权变更，原股东上海临港新业坊城市建设管理有限公司退出，变更后股东为上海地产租赁住房建设发展有限公司、上海建信住房服务有限责任公司、南宁申寿润投资管理有限责任公司，持股比例分别为 65%、10%、25%。

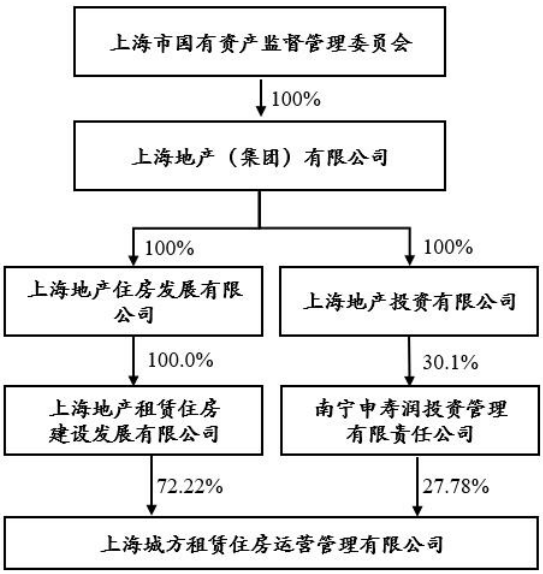
2026 年 4 月 1 日，城方公司发生投资人、注册资本变更，原股东上海建信住房服务有限责任公司退出，变更后股东为上海地产租赁住房建设发展有限公司、南宁申寿润投资管理有限责任公司，持股比例分别为 72.22%、27.78%，注册资本由 10,000 万元人民币变更为 9,000 万元人民币。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、股权结构

截至 2026 年 6 月 30 日，城方公司股东及持股比例分别地产租住 72.22%，南宁申寿润投资管理有限责任公司 27.78%。上海地产集团为城方公司实际控制人，地产租住为城方公司控股股东，股权结构如下所示：

图 2-27 城方公司股权结构



2、股东出资

截至 2026 年 6 月 30 日，城方公司的股东出资及持股情况如下：

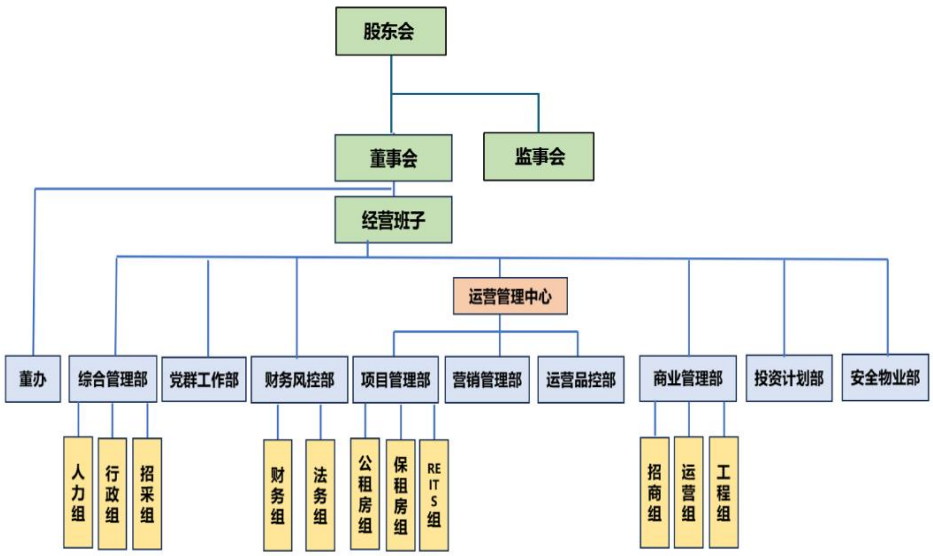
表 2-87 城方公司股东出资情况

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元人民币）	出资比例
1	上海地产租赁住房建设发展有限公司	6,500.00	72.22%
2	南宁申寿润投资管理有限责任公司	2,500.00	27.78%
合计		9,000.00	100.00%

（四）组织架构及内部治理机制情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

1、组织架构

图 2-28 城方公司组织架构图



资料来源：城方公司

城方公司主要由董办、综合管理部、党群工作部、财务风控部、运营管理中心（项目管理部、营销管理部、运营品控部）、商业管理部、投资计划部、安全物业部组成，租赁住宅项目端实行门店制管理，由运营管理中心统筹管理，商业项目端实行门店制管理，由商业管理部统筹管理。城方公司形成了职能清晰、人员架构高效的组织结构。

表 2-88 城方公司部门职责介绍

部门	部门主要职责
董事会办公室	通过三会管理、高管履职支持、决议执行跟踪、投关管理、审计管理等关键职能，确保公司治理结构优化、决策高效执行、审计管理工作有序进行，提升公司治理水平和市场信任度。

综合管理部	通过人力资源管理、行政管理、信息化建设、招采管理，确保人力资源合理配置、行政事务高效运转、信息系统稳定运行、物资采购规范执行，支持公司战略目标实现。
党群工作部	通过组织落实党组织生活、党员队伍建设、党费收缴与管理、评优与推优等党务工作，以及党风廉政建设、社区党建管理等，确保公司党建工作的规范化、制度化，提升党组织的凝聚力和战斗力，推动公司实现高质量发展。
财务风控部	通过精确的数据分析和专业的财务运作，确保公司财务健康和运营效率；通过有效的风险管理和法务支持，确保公司资产安全，促进公司稳健发展和战略目标的实现。
项目管理部	通过预算管理、价格策略、营销策略、前介筹开、门店运营、团队建设、跨部门协调等措施，确保项目收益最大化、成本最优化、顾客满意度提升，保障资产高效管理和项目目标顺利实现。
营销管理部	通过自有渠道运营、品牌推广、媒介舆情监控、社群活动组织和销售工具包的设计与更新，确保公司品牌影响力的提升、市场竞争力的增强、顾客满意度的提高及销售效率的最大化。
运营品控部	通过运管一体化、运营标准制定、品控监察、客户服务标准化、客诉处理与改善、客户满意度调研，确保公司运营服务的标准化、规范化，提升服务质量和客户满意度，保障公司运营目标的顺利实现。
商业管理部	通过前期研策、招商租赁、市场运营、工程管理等核心业务活动，确保商业项目的成功获取和实施，实现商业地产的定位、规划和经济效益最大化，同时保障租户合法合规经营和租赁过程的高效协调。
投资计划部	通过深入市场研究、精准战略规划、高效项目拓展和严格投资管理，确保公司把握市场动态、实现战略布局、优化资产配置和保障投资回报。
安全物业部	通过前期介入、物业质控检查、运管一体标准制定、物业预算编审和拆分、项目运营对接，安全风险识别、安全体系建设、安全培训与教育、安全巡查巡检和安全事故处理，确保物业管理服务的标准化、规范化，提升服务质量和安全水平，保障公司运营目标的顺利实现。

2、治理机制

根据运营管理机构的公司章程相关规定，公司治理机构包括股东会、董事会和日常经营管理机构，并设立公司党组织。

（1）股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）任命和更换公司非职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

3）审议批准董事会的报告；

4）授权董事会决定公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

7）对发行公司债券作出决议；

8）对公司合并、分立、解散、清算、停业、重组、改制或者变更公司形式作出决议；

9）修改公司章程；

10）对设立子公司、合资企业或其他对外重大投资作出决议；

11）对公司非经营性资产的出售、转让（包括转让其下属公司股权）等重大资产处置作出决议；

12）对股东向任何第三方转让或质押其所持有的公司股权作出决议；

13）对公司预算范围外的融资方案（包括股东借款）、融资限额及负债规模，以及公司向境内外金融机构借款以及盈余资金调用有关事宜作出决议；

14）对公司提供的担保事项作出决议。

（2）董事会

董事会由 5 名董事组成。其中地产租住提名 3 名董事，南宁申寿润投资管理有限责任公司（以下简称“南宁申寿润”）提名 2 名董事，由股东会选举产生。在公司注册资本转让或股权比例变化的情况下，应通过友好协商来决定董事会席位分配的任何必要的合理调整。协商不成，按照持股比例的原则确定董事会席位。在章程签署时及每次任命一个董事时，任命董事的一方应通知其他各方被任命人的姓名并有义务协助办理董事的变更登记事宜。每一方应促使其任命的董事履行章程下的义务。董事长行使下列职权：

1）主持股东会会议和召集、主持董事会会议；

2）督促、检查董事会决议的执行情况，并向董事会报告；

3）签署董事会重要文件；

4）在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后及时向董事会报告法律、法规和公司章程规定的其他职权；

5）除依据公司章程和本董事会议事规则约定应由董事会决定的项目经营计划重大调整外，决定公司项目经营计划的其他调整事项；

6）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

董事任期每届为三年，任期届满，经委派方继续委派可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

2）执行股东会的决议；

3）决定公司发展战略规划；

4）决定公司的年度经营计划和投资方案；

5）根据股东会授权决定公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

8）制订公司发行公司债券的方案；

9）制订公司合并、分立、解散、清算、停业、重组、改制或者变更公司形式的方案；

10）决定聘任或者解聘公司高级管理人员（总经理、副总经理、财务总监）及其报酬事项；

11）决定公司的基本管理制度，决定公司内部管理机构的设置（包括但不限于各职能部门的设置和各岗位的职责和权限，人员编制等）；

12）决定公司预算范围内的融资方案（包括股东借款）、融资限额及负债规模，以及公司向境内外金融机构借款以及盈余资金调用有关事宜；

13）决定公司与关联方发生的对公司有重大影响的关联交易；

14）决定公司向股东提供借款；

15）决定董事会聘任人员的绩效考核；

16）决定公司的对外捐赠；

17）决定聘请公司外部审计机构；

18）决定公司项目经营计划的重大调整事项；

19）其他应由董事会行使职权的事项。

董事会每年至少召开 2 次会议。有以下情况之一时，应召开董事会临时会议：

1）过半数以上董事提议时；

2）董事长提议时；

3）股东会决议召开时。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行或者不履行职务的，由半数以上的董事共同推举一名董事负责召集和主持会议。

董事会会议应有过半数以上董事出席方能举行。

（3）日常经营管理机构

公司日常管理经营实行董事会决策下的总经理负责制，设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。公司总经理对董事会负责，行使以下职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）拟订公司发展战略规划、年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司年度工作计划；

4）拟订本公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）拟订公司内部管理机构设置方案；

6）拟订公司的基本管理制度；

7）制定公司的具体规章；

8）拟订公司预算范围内的融资方案（包括股东借款）、融资限额及负债规模，以及公司向境内外金融机构借款以及盈余资金调用有关事宜；

9）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管理人员；

10）考核公司全体人员的绩效，董事会聘任的人员除外；

11）董事会授予的其他职权。

公司设财务总监一名，由董事会聘任或者解聘。

3、流程制度

城方公司内部建立了完善的核心管理制度，主要包括财务管理、行政管理、采购管理、品牌管理、营销管理、资产管理、日常运营管理、租户管理制度等。具体如下：

（1）财务管理制度

为建立健全财务管理体系，规范财务行为，防范和管控经营风险，城方公司根据长租业务特点及实践经验，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司企业会计政策》《上海城方租赁住房运营管理有限公司预算管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司融资管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司发票管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司会计档案管理办法》等。

城方公司基于资金安全和高效运作的相关要求，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司货币资金管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司备用金管理制度》《上海城方租赁住房运营管理有限公司资金账户管理制度》《上海城方租赁住房运营管理有限公司网上银行管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司项目用 POS 机管理办法》等，在保证业务经营效率的前提下，实现对财务风险的有效管控。

（2）行政管理制度

为建立健全行政管理体系，规范日常办公及内部运营行为，优化管理流程、夯实管理基础、保障公司各项工作规范有序高效运转，城方公司结合日常运营管理实际及业务发展需求，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司办公资产管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司信访工作管理暂行办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司差旅标准及费用管理办法》等。

在差旅管理方面，公司发布《上海城方租赁住房运营管理有限公司差旅标准及费用管理办法》，明确差旅费的适用范围、费用标准及管理流程。

（3）采购管理制度

为规范采购行为，优化采购管理流程，提升采购效率与效益，有效防范违法违规风险，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司采购管理实施细则》。公司采购方式包括公开招标、邀请招标、谈判、询比及直接采购等方式。

（4）品牌管理制度

为维护和提升城方品牌的良好形象，营造良好的企业舆论环境，城方公司制

定《城方网络舆情监测机制及操作指引办法》《城方舆情风险等级定义及处理管理办法》，将公司品牌相关的舆情信息分为低、中、高三个层级，针对不同层级的舆情明确具体的处理方式、汇报层级等，及时进行处理、改进和复盘，有效防范公司可能出现的品牌舆情风险。

作为国有企业，城方公司始终坚持党建引领，不忘“为城聚才、为企留才”的初心使命。通过围绕地产住发党委社区党建品牌“璟彩+”，打造“璟彩生活节”、“璟彩沙龙”、“璟彩毕业季”三类子品牌，开展各类社群活动，为新市民、青年人提供有温度感的居住生活和有烟火气的社区氛围。城方公司始终将政治引领价值贯穿于实践，夯实“党建引领、多元共治、品质服务”的社区治理与运营服务新格局，力争党建品牌与城方品牌相互赋能、价值共赢。

（5）营销管理制度

为持续保持经营的稳定性同时合理使用并管控营销成本，提升企业竞争力和盈利能力，城方公司制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司营销管理体系》《上海城方租赁住房运营管理有限公司防范退租风险预案》《上海城方租赁住房运营管理有限公司营销费用管理标准规范》，通过搭建数字化运营平台进行实时监测，围绕“流程标准化、客群精细化、渠道精细化、产品与定价精细化、数据精细化”五大核心管理动作，明确营销管理标准规范以及营销费用的管理标准和考核指标，实现运营效率与收益双提升。

（6）资产管理制度

城方公司为加强经营性固定资产管理，提高资产使用效益，保证底层各项目的安全、平稳、高效运营，制定《上海城方经营性固定资产管理办法》《城方运营巡检方案》，对经营性固定资产坚持所有权和使用权管理相分离的原则，实行“归口管理，分级负责、责任到人”的管理体制。公司运营管理部按一定频率对各门店的运营品质、营销、安全等方面进行全面检查，考核门店的运营管理情况。

（7）日常运营管理制度

在日常运营管理上，城方公司制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司门店运营管理标准规范》《上海城方租赁住房运营管理有限公司门店收益管理标准规范》《上海城方租赁住房运营管理有限公司运管一体管理标准规范》《上海城方租赁住房运营管理有限公司保障性租赁住房空置房管理办法》等制度，规范公司及各项目门店物业管理服务、消防安全、应急管理等事项的工作流程、标准，明确经营绩效考核依据。

通过制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司运营成本管理标准规范》，城方公司对日常运营管理中的成本使用情况进行及时、准确的识别和比较，提升公司整体的竞争力和盈利能力。

（8）租户管理制度

城方公司为加强租户服务的合规性、提升租户居住体验，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司租赁住房逾期、清退处理管理规定》《城方紧急应急房合规操作指引》《上海城方租赁住房运营管理有限公司综合应急预案管理制度》《上海城方租赁住房运营管理有限公司安全管理制度》，保障项目收益的稳定性，并着力为租户营造舒适的居住环境。

（五）业务模式及持续经营能力

1、主营业务与发展定位

（1）主营业务

城方公司成立于 2018 年，是上海地产集团旗下的租赁住房运营管理公司，市场定位于专业化的租赁住房和社区商业运营商。依托上海地产集团优势，地产住发与城方公司签署了战略合作协议，约定城方公司以委托管理模式为地产住发旗下的租赁项目提供运营管理服务，对城方公司未来可持续发展提供了重要保障。

城方公司采取差异化经营策略。一方面，坚持市场化运作机制，聚焦长三角，以上海为核心根据地拓展项目，确保项目区位竞争力优势；另一方面，城方公司运营租赁产品多样化，全面覆盖保租房、公租房、市场化租赁住房业务。此外，城方公司专注于租赁住房及社区商业双轮驱动，通过社区商业打造高品质租赁社区，突出差异化经营策略。从业务发展模式来看，城方公司以发展委托管理的轻资产运营模式为主。

（2）管理能力

1）标准化运营能力

城方公司经过多年业务实践，形成一套由团队管理、运营管理、营销管理、物业管理、安全管理五大模块组成的成熟运营体系。在服务客户上，城方公司通过坚持与客户“同心、同欲、同向”的服务价值导向，建立“1+7+7”客户服务标准流程，即“一套基础服务标准”+“七项标准服务礼仪”+“七项标准服务触点”，重视运管一体化的综合服务质量，全面提升客户服务感受。在运营结果评估上，城方公司建立了可及时量化的客户满意度考评体系，并结合神秘访客制度、常态化培

训以及门店考评机制，将客户满意度提升至 95%以上；在社区运营上，城方公司发挥租赁住房运营、社区商业运营双轮驱动优势，打造一个集“居住、社交、娱乐”于一体的一站式生活平台，让客户感受到全方位的优质租住体验。

2）市场与营销能力

城方公司围绕“流程标准化、客群精细化、渠道精细化、产品与定价精细化、租住体验精细化、数据精细化”精细化营销管理要求，建立了包含户型出租率、空房时长、周转率等多项营销指标体系，并根据营收总目标，结合线上、线下全渠道拆解以及矩阵化的营销模式，参考全量历史各渠道咨询、到访、签约转化率情况，分解不同渠道及个人的指标做好客储和营销管理，实现出租率的稳步提升。城方公司既具备精细化的营销管理能力，也高度重视自有营销渠道的建设，目前已聚集 20 多万私域粉丝，通过私域流量运营，城方公司能够实现在管保租房项目约 90%客户成交来源为自销[28]。

3）收益管理能力

城方公司通过市场监测、价格管理、出租率管理、租期管理和多经业务管理等方式，动态管理收益目标和实现路径，以实现收益最大化。还通过渠道效能考核机制来评估和衡量不同销售渠道在销售和推广时的效果和表现。确保能够充分利用各种渠道，同时有效地控制成本并提高销售业绩。

4）运营成本管控能力

城方公司建立了完整的运营成本预算与过程管理体系，针对项目所处不同阶段，按照月度盘点项目运营成本支出、单房运营成本、运营成本费效比等重要核心指标，从而全面评价运营成本使用效果；同时，城方公司利用管理规模优势，在数据上做到横向比较分析，针对性识别和提升低效环节，优化降低供应商服务成本。

2、管理经验与同类资产管理情况

城方公司业务涵盖保障性租赁住房、公共租赁住房、市场化租赁住房、新时代城市建设者管理者之家及社区商业的运营管理服务等。城方公司坚持“为城留人，引领有品质、有温度的租住生活”的使命情怀，为服务上海人才引领发展战略提供支撑。

截至目前，城方公司规划布局上海市重点核心区域超 40 个优质项目，涉及

[28] 自销指客户来源为续租、老带新、自访、企业客户、公众号、随申办、贝壳、58、小红书、抖音等

租赁住房超 4.4 万套，分布在黄浦、长宁、静安、浦东、闵行、徐汇、嘉定等多个行政区的醇熟地段，租赁住房运营规模位列上海国资体系前列。城方公司在营社区商业项目 20 个，建面约 9.6 万㎡。城方公司累计服务企业租户 1,500 余家，服务租户超 10 万人次，持续助力新市民、青年人安居上海。截至目前，城方公司主要运营的租赁住房项目情况如下：

表 2-89 城方公司主要运营的租赁住房项目情况

序号	项目名称	建筑面积（万平方米）	租赁住房出租率
1	江月路	5.76	90%以上
2	虹桥璟智	3.07	90%以上
3	耀华璟耀	14.76	90%以上
4	南浦璟博	6.01	90%以上
5	古北璟宏	4.55	90%以上
6	耀华璟滨	10.14	90%以上
7	康桥璟仁	5.55	90%以上
8	徐汇璟宁	2.24	90%以上
9	乐贤居二期	8.94	90%以上
10	龙阳璟芳	6.60	90%以上
11	黄浦璟湾	7.37	90%以上
12	嘉定璟嘉	4.47	90%以上
13	世博璟尚	9.66	90%以上
14	黄浦璟岸	9.64	90%以上
15	古北璟辰	8.31	90%以上
16	孙桥璟佩	2.10	90%以上
17	张江璟绸	2.64	培育中
18	洲际东璟贤	1.94	90%以上
19	周浦璟煦	9.97	培育中
20	馨越公寓	22.59	90%以上
21	馨逸公寓（一期）	13.65	90%以上
22	馨逸公寓（二期）	5.49	90%以上
23	耀华滨江公寓（一期）	13.72	90%以上
24	耀华滨江公寓（二期）	16.51	90%以上
25	馨古美佳苑	1.64	90%以上
26	敷荣公寓	3.12	90%以上
27	馨澜公寓	1.44	90%以上
28	衡汇寓	1.66	90%以上
29	CHIC 栖窠社区	4.18	90%以上

注：建筑面积包括配套商业、车库等面积；数字四舍五入可能存在尾差。

3、人员配备情况

城方公司作为运营管理机构，管理层及主要负责人员具有丰富的租赁住房行业从业经验，形成了专业分工清晰、人员结构合理的运营团队，可以有效助力不动产项目的稳定运营与可持续发展。主要负责人履历如下：

表 2-90 城方公司董监高及主要负责人基本情况

序号	人员姓名	职务	主要经历
1	李越峰	董事长	上海中医学院中医学专业本科，医学学士。现任上海地产住房发展有限公司党委书记、董事长。历任上海市教育发展有限公司置换开发部经理，上海鼎达房地产有限公司总经理，上海古北（集团）有限公司总经理、党委副书记，中华企业股份有限公司副总经理，上海地产租赁住房建设发展有限公司总经理、党总支副书记。
2	詹立	董事	同济大学景观规划设计专业研究生，工学硕士，清华大学及康奈尔大学工商管理硕士。现任华润资产资产管理三部部门副总经理。历任华润置地设计师、运营主管、项目设计经理，城市公司设计部副总监、产业基金事业部投资总监等职务。
3	李东	董事	上海大学民商法专业研究生，法学硕士。现任上海地产集团投资发展部副总经理。历任上海市住房置业担保有限公司小企业事业部业务主管，综合管理部经理助理、副经理，公积金业务部副经理（主持工作）、经理，上海市住房置业融资担保有限公司业务总监、公积金业务部经理（兼）。
4	朱赪	董事	上海财经大学国际金融专业研究生，经济学硕士。现任上海地产（集团）有限公司办公室（法务部）主任。历任上海市黄浦区经济委员会办公室科员，上海世博土地控股有限公司城市最佳实践区部主管，上海世博会事务协调局城市最佳实践区部主管，上海世博国际酒店投资管理有限公司酒店管理部经理，上海世博城市最佳实践区商务有限公司商业运营与项目发展部经理、副总经理，上海世博发展（集团）有限公司办公室总经理，上海地产（集团）有限公司资产管理部副总经理，中华企业股份有限公司副总经理。
5	郭向东	董事、总经理	工商管理硕士。现任上海地产住房发展有限公司业务总监、资产经营部经理。历任上海古北（集团）有限公司市场部副经理，上海古北朱家角置业有限公司副总经理，中华企业股份有限公司中企城市更新服务事业部副总经理，上海地产租赁住房建设发展有限公司前期管理部经理。
6	沈皓彬	党支部书记、副总经理	复旦大学公共管理专业硕士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司党支部书记、副总经理。历任上海陆家嘴物业管理有限公司市场营销部项目经理、上海中星（集团）

			申城物业有限公司人力资源部经理、上海中星（集团）有限公司人力资源部副经理。
7	严俊亮	副总经理	同济大学房地产经营管理专业本科，管理学学士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司副总经理。历任建发房产上海公司助理总经理、经纬集团总裁助理、上海华鑫置业集团副总裁、上海城投控股股份有限公司市场总监、上海城投置业经营管理有限公司执行董事、旭辉瓴寓公司高管及上海公司总经理。
8	翟弋	财务总监	东北财经大学货币银行学专业本科，经济学学士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司副总经理。历任上海古北商业建设发展有限公司财务部出纳、会计，上海古北赵巷置业有限公司财务部经理，上海古北物业管理有限公司财务总监，上海地产租赁住房建设发展有限公司财务管理部副经理，上海地产住房发展有限公司财务管理部副经理，上海城方租赁住房运营管理有限公司财务总监。
9	孙漠林	运营品控部经理	哥伦比亚大学土木工程管理硕士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司运营品控部经理。历任济南万科企业有限公司工程管理部采购专员、长租公寓事业部总经理，北京万科企业有限公司泊寓北京战区首席合伙人、绿地香港控股有限公司长租公司副总经理。
10	孟阳	项目管理部经理	华东师范大学公共关系学本科。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司项目管理部经理。历任三亚丽思卡尔顿酒店职员、三亚亚龙湾瑞吉酒店销售副经理、厦门康莱德酒店销售总监、龙湖冠寓沪苏公司运营负责人。
11	严莉	商业管理部经理	上海建桥学院工商管理专业本科。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司商业管理部经理。历任启客商务咨询（上海）有限公司招商经理、同昌盛业（北京）资产管理顾问有限公司招商副总监、香港新世界集团新世界百货（中国）有限公司招商总监、上海万科产城发展有限公司招商运营副总监、上海盛煦企业管理咨询有限公司招商总监。
12	董方方	运营中心助理经理	华北理工大学环境工程专业本科，工学学士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司运营中心助理经理。历任安歆集团上海公司总经理助理、区域营运经理、营运副总监、江苏区域城市总经理。
13	林俐	投资计划部总经理、信息披露事务负责人	香港大学工商管理硕士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司投资计划部总经理。历任毕马威审计部职员、仲量联行战略咨询部副董事、上海城方租赁住房运营管理有限公司投资计划部总经理。

综上所述，城方公司业务发展稳健，运营管理经验丰富，具备可持续经营能力，可以为不动产项目提供良好的运营管理服务。

（六）近三年及一期的财务数据及主要财务指标分析

城方公司 2023 年度、2024 年度、2025 年度的财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为信会师报字[2024]第 ZA22253 号、信会师报字[2025]第 ZA21262 号、信会师报字[2026]第 ZA21979 号标准无保留意见的审计报告。2026 年 1-6 月财务报表未经审计。

1、财务数据

城方公司近三年及一期的财务情况[29]如下：

表 2-91 城方公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	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	1,877.68	1,532.29	919.35	812.20
应收账款	8,860.02	7,011.63	3,990.48	4,213.16
预付款项	125.93	81.15	36.97	40.25
其他应收款	5,608.49	6,685.15	4,931.20	16,100.02
存货				
其他流动资产				
流动资产合计	16,472.11	15,310.22	9,877.99	21,165.64
非流动资产：				
长期股权投资				
固定资产	113.67	106.70	21.32	17.48
使用权资产	3,680.80	3,971.67	1,554.01	1,604.76
无形资产	607.66	689.72	853.85	1,017.97
长期待摊费用				74.39
递延所得税资产				
开发支出				
非流动资产合计	4,402.13	4,768.09	2,429.17	2,714.60
资产总计	20,874.24	20,078.31	12,307.17	23,880.24
流动负债：				
应付账款	4,182.60	2,399.95	2,152.53	2,678.54
预收账款	156.88	29.25	17.81	68.83

[29] 如无特别说明，本招募说明书中城方公司所引用的 2023、2024 及 2025 年度/末财务数据来源于 2023、2024 及 2025 年度/末经审计的审计报告，2026 年 1-6 月/6 月末财务数据来源于 2026 年 1-6 月/6 月末未经审计的财务报表。

合同负债		261.90	60.02	55.63
应付职工薪酬	145.42	1,444.05	822.16	1,064.60
应交税费	338.14	657.75	250.33	263.12
其他应付款	2,880.32	1,935.06	245.82	777.18
一年内到期的非流动负债		934.65	944.98	4,434.14
其他流动负债				
流动负债合计	7,703.36	7,662.60	4,493.65	9,342.03
非流动负债：				
长期借款	350.00	150.00	550.00	9,325.00
租赁负债	3,884.83	3,609.67	1,178.68	1,022.82
预计负债		49.66	51.94	51.94
长期应付款	1.60			
递延所得税负债				
非流动负债合计	4,236.43	3,809.33	1,780.62	10,399.76
负债合计	11,939.79	11,471.93	6,274.27	19,741.80
所有者权益：				
实收资本（或股本）	9,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
未分配利润	-65.55	-1,393.62	-3,967.10	-5,861.56
所有者权益合计	8,934.45	8,606.38	6,032.90	4,138.44
负债和所有者权益总计	20,874.24	20,078.31	12,307.17	23,880.24

注：数字四舍五入可能存在尾差

表 2-92 城方公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	8,204.69	16,464.82	12,494.35	13,690.55
减：营业成本	5,098.06	9,401.33	8,476.31	9,556.58
税金及附加	66.01	46.67	33.68	135.88
销售费用	7.70	40.75	-54.53	278.76
管理费用	1,254.20	3804.50	1,966.38	1,778.22
财务费用	62.06	124.08	171.73	759.79
其中：利息费用	61.53	123.31	172.61	762.90
利息收入	0.42	0.73	1.14	2.15
加：其他收益	3.19	42.78	4.25	42.52
投资收益				

信用减值损失	2.23	-22.06	1.07	30.59
资产减值损失				-100.00
资产处置收益		18.50	-0.02	-1,060.73
二、营业利润	1,722.08	3,086.73	1,906.09	93.70
加：营业外收入	0.53	18.77	11.35	2.15
减：营业外支出			22.98	3.43
三、利润总额	1,722.60	3,105.50	1,894.46	92.43
减：所得税费用	364.53	532.02		
四、净利润	1,358.07	2,573.48	1,894.46	92.43
五、综合收益总额	1,358.07	2,573.48	1,894.46	92.43

注：数字四舍五入可能存在尾差

表 2-93 城方公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	6,980.51	14,412.50	13,463.52	12,839.76
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,541.68	6,843.76	19,850.98	10,043.95
经营活动现金流入小计	8,522.19	21,256.26	33,314.50	22,883.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,788.55	4,813.09	5,929.52	5,313.86
支付给职工及为职工支付的现金	3,812.97	6,729.55	4,021.64	2,993.01
支付的各项税费	1,429.70	417.55	468.70	1,354.76
支付其他与经营活动有关的现金	709.29	7,469.99	9,780.76	9,788.56
经营活动现金流出小计	7,740.52	19,430.18	20,200.62	19,450.19
经营活动产生的现金流量净额	781.67	1,826.08	13,113.88	3,433.52
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		0.75		1,339.55
投资活动现金流入小计		0.75		1,339.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12.68	98.61	11.27	23.18
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	12.68	98.61	11.27	23.18
投资活动产生的现金流量净额	-12.68	-97.86	-11.27	1,316.37
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到与其他筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务所支付的现金	200.00	400.00	12,150.00	3,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6.05	19.88	114.62	657.08
支付其他与筹资活动有关的现金	217.56	695.40	730.84	1,067.60
筹资活动现金流出小计	423.61	1,115.28	12,995.45	4,849.68
筹资活动产生的现金流量净额	-423.61	-1,115.28	-12,995.45	-4,849.68
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	345.38	612.94	107.16	-99.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,532.29	919.35	812.20	911.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,877.68	1,532.29	919.35	812.20

注：数字四舍五入可能存在尾差

2、主要财务指标分析

2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司资产总额分别为 23,880.24 万元、12,307.17 万元、20,078.31 万元和 20,874.24 万元；负债总额分别为 19,741.80 万元、6,274.27 万元、11,471.93 万元和 11,939.79 万元；所有者权益分别为 4,138.44 万元、6,032.90 万元、8,606.38 万元和 8,934.45 万元。资产负债率分别为 82.67%、50.98%、57.14%和 57.20%。

从资产结构分析，2023-2025 年末及 2026 年 6 月末，城方公司的流动资产分别为 21,165.64 万元、9,877.99 万元、15,310.22 万元和 16,472.11 万元，占各期末资产总额的比例分别为 88.63%、80.26%、76.25%和 78.91%。在流动资产中，其他应收款占比较大，占各期末流动资产比例分别为 76.07%、49.92%、43.66%和 34.05%，主要由内部往来以及保证金构成。

2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司非流动资产分别为 2,714.60 万元、2,429.17 万元、4,768.09 万元和 4,402.13 万元，占各期末资产总额的比例分别为 11.37%、19.74%、23.75%和 21.09%。2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司非流动资产中使用权资产占比较大，主要系房屋及建筑物，占各期末非流动资产比例分别为 59.12%、63.97%、83.30%和 83.61%。

从负债结构分析，2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司非流动负债分别为 10,399.76 万元、1,780.62 万元、3,809.33 万元和 4,236.43 万元，占总负债的比例分别为 52.68%、28.38%、33.21%和 35.48%。其中，2024-2025 年及 2026 年 6 月末租赁负债在非流动负债中占比较大，分别为 66.19%、94.76%和 91.70%。

2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司流动负债分别为 9,342.03 万元、4,493.65 万元、7,662.60 万元和 7,703.36 万元，占总负债的比例分别为 47.32%、71.62%、66.79%和 64.52%，其中，应付账款在流动负债中占比较大，应付账款占各期末流动负债比例分别为 28.67%、47.90%、31.32%和 54.30%。

2023-2025 年度及 2026 年 1-6 月，城方公司分别实现营业收入 13,690.55 万元、12,494.35 万元、16,464.82 万元和 8,204.69 万元，实现净利润分别为 92.43 万元、1,894.46 万元、2,573.48 万元和 1,358.07 万元，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 2,894.72 万元、3,066.55 万元、4,013.67 万元和 2,168.02 万元，EBITDA 逐年提高。

2023-2025 年度及 2026 年 1-6 月，城方公司经营活动产生的现金流量净额分别为 3,433.52 万元、13,113.88 万元、1,826.08 万元和 781.67 万元，现金流较为充沛；投资活动产生的现金流量净额分别为 1,316.37 万元、-11.27 万元、-97.86 万元和-12.68 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为-4,849.68 万元、-12,995.45 万元、-1,115.28 万元和-423.61 万元，主要系公司偿还银行借款及支付租金所致。

（七）资信情况

根据城方公司截至 2026 年 9 月 4 日的《企业信用报告》，及基金管理人于 2026 年 9 月 21 日查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），城方公

司最近 3 年不存在重大违法违规记录，最近 1 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等情形。

截至 2026 年 6 月 30 日，城方公司无外部评级。

二、运管机构与不动产项目相关的业务情况

（一）经中国证监会备案情况

本基金聘任的运营管理机构城方公司符合《基金指引》规定的相关条件，依法设立且合法存续，具备丰富的不动产项目运营管理经验，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，公司治理与财务状况良好。

（二）不动产运营管理资质（如有）及同行业不动产项目运营管理经验、管理的同类项目历史运营表现等

1、不动产运营管理资质

根据中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局颁发的城方公司的《营业执照》，城方公司经营范围为：住房租赁经营，物业管理，停车场（库）经营，房地产开发、经营，建筑装饰装修建设工程设计与施工，房地产经纪，房地产咨询，从事网络科技、楼宇智能化科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，市场营销策划，文化艺术交流活动策划，食品销售，餐饮企业管理，家政服务，营养健康咨询服务，合同能源管理，工艺美术品（象牙及其制品除外）、日用品、服饰、花卉苗木的销售，自有设备租赁，会务服务，展览展示服务，健身服务，商务信息咨询，餐饮服务（附设分支机构）。（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）。

2、同行业不动产项目运营管理经验

城方公司同类项目运营管理经验详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“一、运管机构基本情况”之“（五）业务模式及持续经营能力”之“2、管理经验与同类资产管理情况”。

3、管理的同类项目历史运营表现

城方公司管理的同类项目历史运营表现详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“一、运管机构基本情况”之“（五）业务模式及持续经营能力”之“2、管理经验与同类资产管理情况”。

（三）为管理不动产项目配备的主要负责人员情况、主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况

城方公司为管理不动产项目配备的主要负责人员情况、主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“一、运管机构基本情况”之“（五）业务模式及持续经营能力”之“3、人员配备情况”。

（四）不动产项目运营管理业务制度和流程、运营管理安排

1、不动产项目运营管理业务制度和流程

不动产项目运营管理业务制度和流程详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“一、运管机构基本情况”之“（四）组织架构及内部治理机制情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度”之“3、流程制度”。

2、不动产项目运营管理安排

不动产项目运营管理安排详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“八、不动产项目经营模式”之“（一）业务基本情况”。

（五）项目资金收支及风险管控安排

1、监管账户的设立

监管账户系指项目公司根据《监管协议》在监管银行开立的专门用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如有）、收取不动产项目运营收入、收取不动产项目处置收入及其他基金管理人认可的款项，并根据约定对外支付运营支出（包括但不限于运营服务费、划款手续费、相关税费、资本性支出、保险费、系统使用服务费等）及其他相关费用和支出，租户退租结算应付款项（保证金、结算租金等）、偿付股东借款本息、划付股东分红、偿付既存负债（包括金融机构负债、往来款负债及经营性负债）、进行合格投资及其他经基金管理人、资产支持证券管理人与监管银行另行共同商定与项目公司相关的款项支付的人民币资金账户。

项目公司应于专项计划设立之前在监管银行处开立监管账户。基金管理人、资产支持证券管理人与项目公司共同委托监管银行根据《监管协议》的约定对监管账户的资金活动进行监管。

监管账户设立后，项目公司承诺在监管期间内，除《监管协议》另有约定外，

未经基金管理人及监管银行书面同意，项目公司不得增加、改变或撤销监管账户，监管银行应拒绝项目公司的前述申请；除不动产基金或专项计划文件另有约定的以外，项目公司亦不得对监管账户或其中资金设立保证金质押、账户质押或存单质押，否则由此造成的监管资金损失，全部由项目公司承担。除根据《监管协议》约定进行相应的资金划款操作流程外，监管银行应当拒绝基金管理人、资产支持证券管理人或项目公司单方面提出的对监管账户的任何操作，包括但不限于违反《监管协议》约定的资金用途向其他账户划付监管账户内的资金、变更划款操作流程、预留银行印鉴、增加、改变或撤销监管账户等。

2、原银行账户的安排

原则上，项目公司应在专项计划设立前将其在他行开立的原银行账户（统称“原银行账户”）完成销户，销户前应将原银行账户内资金全部划转至监管账户。若在专项计划设立前完成原银行账户的销户确有困难的，项目公司应在专项计划设立前书面通知基金管理人和监管银行。

项目公司承诺，专项计划设立后原银行账户仍未能销户的，原银行账户内资金仅用于自动扣划税款、支付平台手续费、自动扣划个人租户租金和保证金退款、向监管账户划转余额以及偿付既存金融机构负债，原银行账户网银 KEY 由基金管理人掌握且项目公司财务章应由基金管理人管理。项目公司应于每月初向监管银行提供他行原银行账户的上月银行对账单。项目公司将原银行账户内资金用于自动扣划税款、支付平台手续费、自动扣划个人租户租金和保证金退款、向监管账户划转余额或偿付既存金融机构负债以外用途而产生的一切责任由其自行承担。

项目公司应最迟于《监管协议》生效之日起三个月内完成原银行账户的销户，销户前应将原银行账户内全部剩余资金划转至监管账户，并书面通知监管银行。特别的，就既存金融机构负债对应的原银行账户而言，项目公司应在清偿存量债务当日根据《监管协议》约定启动该账户销户流程。

除《监管协议》另有约定外，专项计划设立后，项目公司仅保留在监管银行开立的监管账户。

3、项目公司的收支管理

就项目公司的收入而言，根据《监管协议》约定，项目公司监管账户为接收和存放不动产项目运营收入的唯一账户。如项目公司的除项目公司监管账户外的其他账户收到任何不动产项目运营收入或收到现金的，基金管理人、资产支持证

券管理人应督促并确保运营管理机构协助项目公司自收到该笔资金起 10 个工作日内将该笔资金全额划转至项目公司监管账户。对未划转至监管账户的资金，监管银行不承担任何监管责任。同时，项目公司应赔偿监管银行因此所遭受的实际损失（包括但不限于所遭受的监管处罚）。

就项目公司的支出而言，根据《监管协议》，监管账户内的资金的使用仅限于以下用途，下述所有划款操作流程均须根据《监管协议》约定通过由基金管理人向监管银行发送相应划款指令的操作方式进行：偿还存量债务及补充生产、经营所需流动资金，偿还专项计划借款本息，项目公司股权的股利分配（如有），运营支出，进行监管账户合格投资，因业务需要支付需退还的押金、保证金及预付租金，以及其他经基金管理人与监管银行另行共同商定与项目公司相关的款项支付。除为上述目的外，未经基金管理人同意，监管账户内的资金不得用于其他任何用途。

（六）外部管理机构（如有）同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务的，披露相关独立部门、独立机构的设立情况，避免出现利益冲突的风险缓释措施

1、独立部门设立情况

城方公司设立 REITs 小组，由经营班子、项目管理部、投资计划部等部门的相关负责人员组成，主要负责 REITs 项目日常经营相关事项，确保项目稳定经营。

2、避免出现利益冲突的风险缓释措施

（1）出具避免同业竞争的承诺函

城方公司作为运营管理机构，已于 2026 年 9 月 18 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》：

1）在不动产基金存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）在本公司作为运营管理机构期间，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方将采取

充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在不动产基金存续期间内，如因拟购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

（2）设置运营管理费罚则，加强对运营管理机构约束

基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，要求运营管理机构以不低于其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。

运营管理机构应严格按照法律法规、监管机构和内部管理制度要求，采取充分、适当的措施避免可能出现的同业竞争或利益冲突，降低或控制同业竞争或利益冲突风险，履行同业竞争或利益冲突的信息披露义务。确保不动产项目的账务与其投资或管理的其他项目的账务相互独立，确保隔离不同项目之间的敏感信息，尽量避免不同项目在运营管理方面的竞争和冲突。运营管理机构有义务对同业竞争或利益冲突进行识别，对于是否涉及同业竞争或利益冲突存疑的，应及时向基金管理人咨询；对于已识别的同业竞争或利益冲突，应事先书面通知基金管理人并采取有效的措施对同业竞争或利益冲突进行管理；运营管理机构如发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，应促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。运营管理机构承诺平等对待不动产项目和其投资或管理的其他项目，不得故意降低不动产项目的实际管理标准，不会故意降低不动产项目的市场竞争能力，不得引导不动产项目项下租户转向其他项目，不得把不动产项目的敏感信息提供给其他项目的相关人员。

同时根据《运营管理服务协议》，因运营管理机构违反其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》项下关联交易审查机制的原因导致不动产项目净现金流下降，基金管理人可在当年应支付给运营管理机构的基本运营管理费中扣减上述违规事项导致不动产项目净现金流下降的金额。

（3）设置量化指标，加强运营管理机构考核

详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费用”。

（七）涉及多个外部管理机构的，披露各外部管理机构的职能分工、权责划分、协调机制等

不涉及。

第五节 存在重要影响的其他事项

一、对项目运营、财务状况或者发展有重要影响的合同情况

拟购入不动产项目中，璟耀项目的重要现金流提供方上海纽约大学相关的租赁合同对璟耀项目的运营、财务状况或者发展有重要影响。

根据璟耀项目原持有主体地产租住与上海纽约大学签订的《纽大租赁合同》，上海纽约大学租赁期限自 2022 年 12 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止，截至 2026 年 6 月末的租赁面积为 39,076.85 平方米，占璟耀项目可租赁面积的 32.44%。

2025 年 11 月，璟耀项目原持有主体地产租住将璟耀项目重组至尚淙实业，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未将既有租赁合同换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《上海市居住房屋租赁合同》，延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款。租赁期限为 2025 年 11 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，与《纽大租赁合同》剩余期限一致。租金按每三个月为一期支付，支付方式为先付后用，租金及支付节奏也与《纽大租赁合同》保持一致。

《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》分别约定租金按每 3 个月为一期支付，先付后用；地产租住向尚淙实业支付租金，上海纽约大学向地产租住支付租金，租金支付各自独立，不因上海纽约大学向地产租住支付租金延后而延迟地产租住向尚淙实业的租金支付时间，租金回款路径清晰独立，现金流闭环。

二、有较大影响的诉讼及仲裁事项

根据基金管理人于主管部门网站及公示系统的查询结果，并经相关主体确认，截至 2026 年 6 月 30 日，基金管理人、原始权益人、运营管理机构及其有关核心人员不存在作为一方当事人对项目公司和不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或者仲裁事项。

三、交易结构中其他对投资者收益有重大影响的机构

本基金交易结构中不涉及其他对投资者收益有重大影响的机构。

第三章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估

一、不动产项目评估情况

（一）评估基准日

不动产项目评估基准日为 2026 年 6 月 30 日。

（二）评估方法

根据戴德梁行出具的评估报告，由于不动产项目为收益性物业，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。因此根据不动产资产的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

应用收益法进行估价时，按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测不动产资产未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到评估基准日后相加得到不动产项目价值或者价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次评估中，戴德梁行将不动产项目按照预测期内及预测期外进行测算，对预测期内每年的收入、成本费用、税金及附加进行估算并得到每年的净收益，对预测期内每年的净收益以及预测期外至收益期届满按照经预测的增长率持续计算的每年净收益折现至评估基准日，得到不动产项目的市场价值。

（三）评估假设条件

表 3-1 不动产项目主要评估参数汇总表

项目名称	璟耀项目	璟博项目
收益期限	61.56 年	61.45 年
价值时点	2026 年 6 月 30 日	2026 年 6 月 30 日
折现率	5.50%	5.50%
预测期（2026 年至 2035 年）运营收入评估参数——租赁住房		
出租率	2026 年至 2033 年为 92%，2034 年为 89.18%，2035 年为 73.68%，归复期为 88%	2026 年至 2035 年及归复期为 91.5%
首年市场租金单价	4.14 元/平方米/天	4.31 元/平方米/天
租金增长率	2026 年至 2028 年为 0%，2029 年至 2035 年为	2026 年至 2028 年为 0%，2029 年至 2035 年为

	1.5%/年	1.5%/年
预测期（2026 年至 2035 年）运营收入评估参数——配套商业		
出租率	2026 年为 74.9%（按实际在租合同），2027 年为 73.6%（按实际在租合同），2028 年至 2035 年及归复期为 70%	2026 年为 70.8%（按实际在租合同），2027 年至 2035 年及归复期为 70%
首年市场租金单价	3.06 元/平方米/天	3.22 元/平方米/天
租金增长率	2026 年至 2028 年为 0%，2029 年至 2035 年为 1%	2026 年至 2028 年为 0%，2029 年至 2035 年为 1%
首年物业管理费单价	15 元/平方米/月	15 元/平方米/月
物业管理费单价增长率	不增长	不增长
预测期（2026 年至 2035 年）运营收入评估参数——车位		
出租率	2026 年至 2035 年为 30%	2026 年至 2035 年为 60%
首年租金单价	500 元/个/月	500 元/个/月
租金增长率	不增长	不增长
预测期（2026 年至 2035 年）运营支出评估参数		
运营服务费	运营收入（含税）的 15%（特定企业客户租赁住房为运营收入（含税）的 10%）	
划款手续费	个人租赁住房和车位运营收入（含税）的 0.4%	
信息化系统使用服务费	5 元/平方米/年	
资本性支出	运营收入（含税）的 2.5%，2034 年额外预留 2,188 万元	运营收入（含税）的 2.5%
保险费	234,380 元/年	97,980 元/年
增值税-销项税	租赁住房个人租户租金收入：5%的征收率减按 1.5% 租赁住房企业租户租金收入、配套商业租金收入、车位收入：9% 配套商业物业管理费收入：6%	
增值税-进项税	运营管理费、信息化系统使用服务费、保险费：6% 资本性支出：9%	
增值税附加	10%	
印花税	0.10%	
房产税-从租	租赁住房企业租户、配套商业及车位租金收入（不含税）：12% 租赁住房个人租户租金收入（不含税）：4%	
房产税-从价	租赁住房及配套商业空置部分按房产原值 70%的 1.2%计征	
城镇土地使用税	6 元/平方米/年	
预测期外运营净收益增长率		
租赁住房和车位	1.5%	
配套商业	2.0%	

（四）评估过程

1、运营收入

拟购入不动产项目的运营收入是指租赁住房租金收入、配套商业租金收入、配套商业物业管理费收入、车位收入和保证金利息收入。其中，租赁住房租金收入、配套商业租金收入和车位收入是指项目公司向对应租户收取的租金费用；配套商业物业管理费收入是指项目公司向配套商业租户收取的物业管理费用；保证金利息收入是指项目公司将向租赁住房租户收取的押金存放银行账户所取得的活期存款利息。主要参数选取具体如下：

（1）可租赁情况

璟耀项目和璟博项目的总建筑面积、租赁住房可租赁面积、配套商业可租赁面积及车位可租赁数量如下：

表 3-2 不动产项目可租赁情况

单位：平方米、个

项目名称	总建筑面积	租赁住房可租赁面积	配套商业可租赁面积	车位可租赁数量
璟耀项目	147,637.72	110,880.13	9,589.04	1,098
璟博项目	60,093.94	42,155.89	3,638.63	418
合计	207,731.66	153,036.02	13,227.67	1,516

（2）出租率假设

戴德梁行预测璟耀项目和璟博项目的租赁住房、配套商业及车位出租率如下：

表 3-3 不动产项目出租率假设

项目名称	璟耀项目			璟博项目		
	租赁住房	配套商业	车位	租赁住房	配套商业	车位
2026 年	92%	74.9%	30%	91.5%	70.8%	60%
2027 年	92%	73.6%	30%	91.5%	70%	60%
2028 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2029 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2030 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2031 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2032 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2033 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2034 年	89.18%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2035 年	73.68%	70%	30%	91.5%	70%	60%
归复期	88%	70%	30%	91.5%	70%	60%

（3）租金单价假设

对于租赁住房和配套商业已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；对于租赁期限届满后以及尚未出租部分（以下简称“租赁期外”），基于谨慎的原则，戴德梁行假设租赁住房将按照其价值时点实际平均合同签约租金单价进行测算，配套商业将按照其采用比较法求取的市场租金单价进行测算。

租赁住房租金单价：戴德梁行假设租赁住房根据价值时点实际平均合同签约租金进行租赁，得到璟耀项目租赁住房 2026 年租赁期外租金单价为 4.14 元/平方米/天，璟博项目租赁住房 2026 年租赁期外租金单价为 4.31 元/平方米/天，2027 年至 2035 年按照预测租金增长率调整。

配套商业租金单价：戴德梁行搜集了璟耀项目和璟博项目周边多个相似的商业租赁交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相同、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，共选取了三个具备价格比较基础的可比实例，得到璟耀项目商业 2026 年租赁期外租金单价为 3.06 元/平方米/天，璟博项目商业 2026 年租赁期外租金单价为 3.22 元/平方米/天，2027 年至 2035 年按照预测租金增长率调整。

配套商业物业管理费单价：戴德梁行预测不动产项目首年配套商业物业管理费单价与截至价值时点的实际执行情况相同，即璟耀项目为 15 元/平方米/月，璟博项目为 15 元/平方米/月。

车位租金单价：璟耀项目和璟博项目首辆车的车位月租金为 500 元/个/月，第二辆车的车位月租金为 600 元/个/月。璟耀项目临时停车首小时免费，超过第一个小时至第四个小时之间为 5 元，超过第四个小时至第八个小时之间为 10 元，超过八小时至二十四小时之间为 20 元，超过二十四小时按上述标准累计计费；璟博项目临时停车首小时免费，超过 1 小时按每小时 5 元收费，每 24 小时封顶 40 元，超过 24 小时按上述标准累计计费。戴德梁行预测璟耀项目和璟博项目车位 2026 年至 2035 年租金单价均为 500 元/个/月。

（4）增长率假设

戴德梁行预测璟耀项目和璟博项目 2026 年至 2035 年的租赁住房租金单价、配套商业租金单价、配套商业物业管理费单价及车位租金单价增长率如下：

表 3-4 不动产项目租金增长率主要假设

项目名称	璟耀项目				璟博项目			
	租赁住房租金	配套商业租金	配套商业物业	车位租金单价	租赁住房租金	配套商业租金	配套商业物业	车位租金单价

	单价	单价	管理费单价		单价	单价	管理费单价	
2026 年	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2027 年	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2028 年	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2029 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2030 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2031 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2032 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2033 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2034 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2035 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%

此外，戴德梁行预测不动产项目租赁住房和车位的预测期外运营净收益增长率为 1.5%，配套商业的预测期外运营净收益增长率为 2%。

（5）收缴率假设

戴德梁行将首年预测租金收入的 99%作为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度。以此规则，将第二年及后续年度租金收入调整为当年预测租金收入的 99%与上年度预测租金收入的 1%之和。

（6）企业租户占比假设

戴德梁行预测不动产项目预测期内企业租户占比与截至价值时点的实际占比情况相近。璟耀项目企业租户占比为 14%（剔除上海纽约大学后），璟博项目企业租户占比为 9%。

2、运营支出

不动产项目的运营支出是指增值税、运营服务费、保险费、划款手续费、信息化系统使用服务费和税金及附加。参数设置具体如下：

（1）增值税

销项税：租赁住房个人租户租金收入按照 5%的征收率减按 1.5%计税；租赁住房企业租户租金收入、配套商业租金收入以及车位收入按照 9%的税率计算；配套商业物业管理费收入按照 6%的税率计算。

进项税：运营管理费、信息化系统使用服务费和保险费按照 6%的税率计算；资本性支出按照 9%的税率计算。

（2）运营管理费

运营管理费涵盖运营管理机构人工成本、办公行政费、物业费用、营销费、除资本性支出以外的维修维保费用、应由租户缴纳以外的水电气热等能源费用及网络宽带费用及其他公用事业费用、客群活动费用、品牌资质使用维护费、其他运营管理服务产生的费用等。戴德梁行根据《运营管理服务协议》及其经验进行预测，运营管理费为拟购入不动产项目运营收入（含税）的 15%，特别地，就特定企业客户租赁住房按照运营收入（含税）的 10%计取。结合拟购入不动产项目的历史运营成本情况，本次测算所假设的运营管理费费率不低于历史水平。

（3）保险费

保险费包括财产一切险和公众责任险等必要险种。戴德梁行根据产权方提供的保单进行预测，璟耀项目的保险费金额为 234,380 元/年，璟博项目的保险费金额为 97,980 元/年。

（4）划款手续费

划款手续费为项目公司通过支付平台向租户收款时向支付平台支付的手续费。

戴德梁行根据产权方提供的资料进行预测，划款手续费为不动产项目租赁住房（个人）及车位运营收入（含税）的 0.4%。

（5）信息化系统使用服务费

信息化系统使用服务费为项目公司使用上海地产住房发展有限公司信息化系统需要支付的费用，系统使用服务费按照 5 元/平方米/年*可租面积计算。

（6）税金及附加

不动产项目税金及附加的费率及取费依据假设情况如下：

表 3-5 税金及附加明细表

税费名称	税费/税率/征收率	取费依据
增值税	9%、6%、1.5%	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税

增值税附加	城市维护建设税：5%； 教育费附加：3%； 地方教育费附加：2%	取费基数为增值税应纳税额
印花税	0.10%	取费基数为运营收入（不含税）
房产税-从租	租赁住房企业租户、配套商业及车位租金收入（不含税）：12%； 租赁住房个人租户租金收入（不含税）：4%	取费基数为租赁住房租金收入、配套商业租金收入及车位收入（不含税）
房产税-从价	0.7*1.2%	取费基数为租赁住房和配套商业空置部分房产原值
城镇土地使用税	6 元/年/平方米	取费基数为土地使用权面积

3、资本性支出

资本性支出是指拟购入不动产项目地基与基础、主体结构工程、防水工程、保温工程、室外工程、建筑及给排水工程、电梯工程、室外维修改造计划、室内硬装翻新、软装及设施设备更新更换涉及的资本性开支的计划及预计费用、维修维保中属于资本性支出的费用（包括电器及专业机电设备维修、专项维修及老化翻修）。

戴德梁行根据历史情况及其经验进行预测，璟耀项目和璟博项目均已出质保期，2026 年至 2035 年资本性支出为运营收入（含税）的 2.5%。同时，璟耀项目在 2034 年预留 2,188 万元一次性资本性支出用于房屋复原及家具家电重新配置。

4、收益年期

璟耀项目土地使用期限为 2018 年 1 月 23 日起至 2088 年 1 月 22 日止，至价值时点土地剩余使用年限为 61.56 年；璟博项目土地使用期限为 2017 年 12 月 12 日起至 2087 年 12 月 11 日止，至价值时点土地剩余使用年限为 61.45 年。未来产权方将投入资本性支出用于主体结构等的大修和加固，戴德梁行判断建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，璟耀项目和璟博项目收益年期分别采用 61.56 年和 61.45 年。

5、报酬率

戴德梁行结合区位及经济环境、资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，对璟耀项目和璟博项目均采用 5.50%的报酬率。

（五）评估参数设置依据

1、各类型物业出租率预测合理性分析

（1）租赁住房出租率预测审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了宏观经济环境、区域人口净流入情况、租户行业发展情况、现有租约期限以及到期时间分布、历史出租率、续租率、退租后去化时间、可比项目出租率等因素，审慎地对不动产项目租赁住房出租率进行了预测。

1）区域人口规模居首，青年客群集聚，为租赁需求提供支撑

从全区人口基本面来看，浦东新区外来常住人口规模长期位居上海市各区首位，是区域租赁住房需求的重要来源。从人口变化趋势看，浦东新区常住人口由2019 年的 556.7 万人增至 2025 年的 579.86 万人，复合年均增长率约 0.68%，常住人口总体保持净流入。截至 2025 年末，浦东新区常住人口 579.86 万人，占全市常住人口的 23.3%，排名全市各区首位；外来常住人口 229.87 万人，占全市外来常住人口 974.50 万人的 23.6%，绝对规模排名全市各区首位，约为排名第二位的闵行区的 1.96 倍。外来常住人口通常受到落户条件、购房资格等因素约束，购房需求释放相对滞后，较长时间内通常以租赁方式满足居住需求，为区域租赁市场提供了较为稳定的需求支撑。

从重点片区客群结构来看，世博后滩区域聚集了较多高学历青年群体，与租赁住房的产品定位较为匹配。区域内汇集了超过 300 家企业、市级机关办公场所、上海纽约大学等机构，已形成 6,600 余户以高学历青年为主体的“后滩青”居住群体。该类客群学历层次较高、就业相对稳定，与租赁住房的产品定位及租金水平相匹配，是片区出租率保持较高水平的重要客群基础。

2）区域宏观经济稳中有进，产业结构升级，主要租户行业发展良好

从上海市整体情况看，全市经济总量与居民收入保持增长，为租赁住房需求提供了较为坚实的宏观基础。根据上海市人民政府发布的《2026 年上半年上海市国民经济运行情况》，2026 年上半年全市实现地区生产总值 27,886.63 亿元，同比增长 5.6%；其中第三产业增加值 22,154.21 亿元，同比增长 5.9%，高于全市整体增速；全市居民人均可支配收入 48,791 元，同比增长 4.2%。同期，全市房地产开发投资同比下降 4.6%，其中住宅投资下降 4.3%；在购房资格、购房成本等因素影响下，部分居住需求通过租赁方式解决，为租赁住房需求形成一定补充。

浦东新区是上海经济的“龙头”、战略的“高地”、功能的“核心”、创新的“引擎”，更是上海对接全球、服务全国、引领长三角高质量发展的“核心承载区”。其地位

不仅体现在经济总量上的绝对优势，更在于承担的国家使命、引领的产业升级、创新的制度突破，以及对上海城市能级和核心竞争力提升的决定性支撑作用。

从经济发展看，浦东新区的主导地位稳固。2025 年，浦东新区实现地区生产总值 18,769.1 亿元，同比增长 5.7%，2020 年至 2025 年复合年均增长率约 7.28%；2026 年上半年，浦东新区地区生产总值占全市的 33.4%，位居全市各区首位，其中第三产业增加值同比增长 6.0%，高于全区整体增速，占地区生产总值的比重达 76.9%，以服务业为主导的就业结构为租赁需求提供了较为坚实的产业基础。据浦东新区商务委统计，2026 年 1-5 月，全区规模以上服务业实现营业收入 5,235 亿元，同比增长 8.3%，交通运输、软件信息、租赁与商务服务、科技服务四大板块均实现增长；现代服务业扩容带动就业容量相应扩大，进而派生新增居住需求。从区域规划角度看，《浦东新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》指出，“十四五”期间，浦东新区要全面优化发展空间布局。沿江要打造更美的厅，聚焦陆家嘴金融城、世博中央公共活动区，提升空间品质，促进文化交流，努力建设成为世界级会客厅和浦江东岸的“生活秀带”。

从产业结构与空间载体来看，浦东新区商务办公载体高度集聚，“以楼聚产”格局下职住联动效应较为明显。据浦东新区商务委统计，全区商办楼宇数量超过 2,000 幢，建筑面积约占全市的四分之一；其中，甲级及以上商办楼宇约 307 幢，建筑面积约占全市的三分之一。产业与办公载体高度融合，企业集聚相应带动就业人口的居住需求外溢。世博—前滩板块定位为上海重要的中央活动区（CAZ），楼龄较新、楼宇品质较高，已集聚一批总部类企业、金融机构与科技类企业，持续导入质量较高的就业岗位。区域内“产业发展-就业扩容-租赁需求”的传导链条较为清晰；产业能级高的区域就业岗位薪酬水平通常相对较高，租住客群的租金支付能力亦相对较强，为本片区租赁住房提供了持续、稳定的需求来源。

从不动产项目主要租户行业来看，截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目租赁住房租户所在行业以金融业及信息传输、软件和信息技术服务业为主，行业发展情况良好，租约稳定性预计较强，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“三、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”及“（二）璟博项目租户情况”之“1、租户数量、行业分布和集中度”之“（2）租赁住房租户行业分布”。

3）浦东世博片区优势明显，产业蓬勃发展

璟耀项目和璟博项目均地处上海浦东世博片区，该片区由世博园区、前滩、耀华等区域构成，规划面积约 25 平方公里，拥有长达 22.3 公里的绿色生态滨江

岸线，是上海面向全球的“世界会客厅”与“世界级产业集群引领地”。世博片区正在聚焦打造跨国公司总部、央企总部、国际经济组织等集聚区和大宗商品国际贸易生态集成区，以及集世界级文化与科创功能于一体的综合性核心承载区。

单元	内容
世博园区单元	着力打造全球城市核心功能新载体，汇聚各类央企总部和国际龙头企业，目前已建成商务楼宇 50 幢，总建筑面积 242 万平方米，在建商务楼 6 幢，建筑面积 28 万平方米，未来还将新增商办建筑规模约 100 万平方米。目前单元内大宗商品贸易领域已集聚，包括 2 家千亿级、7 家百亿级龙头企业进驻。
前滩单元	着力打造中央活动区的样板区，是上海写字楼品质最高、外商投资最活跃的地区之一，大批世界 500 强企业总部跨国公司在此集聚，目前已建成高品质商务楼宇 27 幢，总建筑面积 188 万平方米，在建经营性项目总面积 114 万平方米。单元将成为生物医药、医疗器械、专业服务业等高端产业汇聚枢纽，全球排名前十的医疗器械企业中已有 6 家入驻。
耀华单元	兼具商务与居住功能，丰富的写字楼与江景人才住宅，目前已建成商务楼宇 18 幢，总建筑面积 87 万平方米。

数据来源：世博管理局官方微信公众号"世博金岸"

4）租约期限以 1 年及以上为主，到期时间较为分散，集中到期风险相对可控

从租约期限来看，璟耀项目与璟博项目租赁住房租约期限以 1 年及以上为主，期限短于 1 年的租约面积占比分别仅为 3.63%和 1.61%，占比较低，且具备合理性、符合行业惯例。

从到期时间分布看，除璟耀项目 2028 年因重要现金流提供方上海纽约大学租约到期而集中度相对较高外，两个项目各年度到期面积分布总体较为分散。其中，上海纽约大学长期租赁的意愿较强，根据其出具的承租确认函，上海纽约大学希望能够承租在合规范围内的最长期限，以 6+6 年的形式（即至少承租 6 年，6 年后酌情再续租 6 年）确定承租期限。

璟耀项目和璟博项目租赁住房租约期限及到期时间详见本招书“第二章　不动产项目”之“第二节　不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“三、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”、“（二）璟博项目租户情况”之“3、租赁住房合同期限及到期时间分布”。

5）出租率预测符合不动产项目历史运营情况

截至 2025 年末，璟耀项目租赁住房出租率为 92.76%，截至 2026 年 6 月末出租率为 92.10%，均高于 2026 年至 2035 年及归复期的出租率假设。截至 2025 年末，璟博项目租赁住房出租率为 93.03%，截至 2026 年 6 月末出租率为 93.13%，最近一年（2025 年 7 月至 2026 年 6 月）的平均月末出租率为 91.95%，均高于 2026 年至 2035 年及归复期的出租率假设。

2023 年度璟耀项目和璟博项目租赁住房无到期退租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目续租率分别为 84.53%、78.41%及 86.33%，璟博项目续租率分别为 76.50%、84.93%及 95.54%，不动产项目到期后续租率较高。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房退租后平均去化时间分别为 21.88 天、35.53 天、21.78 天及 12.90 天，璟博项目退租后平均去化时间分别为 104.26 天、90.78 天、21.68 天及 14.56 天。随着不动产项目进入稳定运营阶段，平均去化时间显著缩短，房源周转效率较高。

综上所述，璟耀项目和璟博项目历史出租率、续租率维持高位，退租后去化速度较快，为不动产项目租赁住房出租率设置提供支撑。

6）租金水平具有市场竞争力，可比项目出租率较高

根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟耀项目和璟博项目租赁住房租金水平具有市场竞争力，可比租赁住房项目出租率较高。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目可比租赁住房项目租金单价区间为 4.1-7.0 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.27 元/平方米/天，璟耀项目租赁住房合同/有效租金单价为 4.09 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 78%；可比租赁住房项目出租率区间为 92%-100%。同期，璟博项目可比租赁住房项目租金单价区间为 4.0-6.3 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.21 元/平方米/天，璟博项目租赁住房合同/有效租金单价为 4.31 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 83%；可比租赁住房项目出租率区间为 88%-97%。可比项目租金水平及出租率详见本招书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十一、区域分析”之“（二） 不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势”之“4、可比项目情况”。

7）城方公司具备较强的运营能力，能够实现租约较好衔接

运营管理机构城方公司基于项目实际运营情况不断调整和优化退续租衔接机制，通过营销策略铺排、续租退租盘点、租期管控、营销活动加持等方式，形

成内外部多渠道、精细化营销管理等模式，提前锁定意向租户，实现租赁住房租户退租后的快速去化。

为保证房源有效周转，城方公司制定了针对租户租约到期的续租回访策略。在租约到期前的关键时间节点，即 45 天、30 天、第 15 天和第 7 天，会依次对租户进行续租回访，旨在提前了解租户意向，详细记录回访情况，分析不续租的原因，及时跟进改善并释放关怀动作挽留。根据每个月到期房源量及市场情况，城方公司至少提前一个月排铺营销计划，吸引新租户，确保房源得以持续、高效地周转利用，维持良好运营状态。

为提升营销管理效率与质量，实现空置房源的快速周转去化，缩短退租后去化时间，城方公司在组织架构上设立营销管理部门，负责统筹平台渠道矩阵管理、门店日常营销管理、企业客户开放等工作，具体如下：

截至 2026 年 6 月，在平台渠道矩阵管理方面，运营管理机构整合自有渠道、企业客户及各类第三方渠道的资源，构建了营销平台矩阵，为门店提供充足的客户资源，支撑退租后的快速去化。其中，线上自有渠道包括“租住生活”APP/小程序、“租在上海”等公众号（粉丝量约 35 万）、小红书账号（粉丝量约 3.8 万）等，累计阅读量约 500 万；线上官方渠道主要为随申办政务平台 APP；线上传统租房平台渠道包括贝壳、58 同城、高德地图等；线下渠道主要包含企业客户开发、校企合作、异业联盟及部分分销渠道。此外，运营管理机构正在积极开拓其他新兴社交媒体渠道，包括抖音、微信视频号等，其中微信视频号自 2024 年 11 月运营以来累计播放量约 24 万，单条视频最高观看量约 3.1 万。与此同时，运营管理机构根据市场情况动态调整营销策略和宣传力度，针对新签、“老带新”、续租客户制定了不同的营销策略并推出多样化推广活动。在门店日常营销管理方面，运营管理机构采取了一系列有力措施。运营管理机构安排专人负责对接指导门店日常营销管理工作，构建了“咨询-来访-带看-逼定-成交-签约”流量转化落地的营销管理标准化体系。在渠道管理方面，每日监测各渠道流量投放转化情况，严格把控投放质量，提升转化效率，确保投入产出效益最大化。在来访接待方面，通过定期培训标准化管家接听、接待回复话术，提升门店服务质量与落地转化效率。在营销反馈方面，门店每日召开营销晚会，回顾当日营销数据及销售情况，针对新签或续租客户组织员工分享经验，精准描摹客户画像，针对未成交客户深入剖析根因，针对“咨询-来访”、“来访-成交”、“续租”三大转化节点，按周、月开展专项分析复盘，从中汲取可复用的有效经验，持续优化营销政策，提升门店营销效能。

在企业客户开发方面，运营管理机构营销管理部门设立了企业客户经理岗，描摹企业客户画像，绘制项目客户地图，联合属地政府资源、周边产业园区资源，全面覆盖项目周边半径 15 公里范围以内知名企业，定期及不定期通过企业人力行政人员和属地政府招商服务工作人员对目标企业的员工进行定向推介，通过专项租房推介会、内部邮件推送、地推摆台等多种方式进行营销推广。

（2）配套商业出租率预测审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了宏观经济环境、历史出租率、周边可比项目情况、区域零售商业供给情况等，审慎地对拟购入不动产项目配套商业出租率进行了预测。

1）全国消费市场稳步复苏，促进商铺租赁需求释放

2023 年以来，中国消费市场总体恢复良好。2023 年中国社会消费品零售总额达到 471,495 亿元，同比增长 7.2%；2024 年中国社消费品零售总额达到 487,895 亿元，同比增长 3.5%；2025 年，中国社会消费品零售总额达到 501,202 亿元，同比增长 3.7%；2026 年上半年，中国社会消费品零售总额达到 248,722 亿元，同比增长 1.3%，市场销售平稳增长。随着社会消费品零售总额的整体稳步向好，叠加密集的政策刺激措施推动，消费升级及入境游复苏，我国未来消费市场依然蕴藏着巨大的潜力，有望促进商铺租赁需求释放。

2）出租率预测符合不动产项目历史运营情况

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目配套商业出租率为 71.90%，近一年平均月末出租率为 70.87%；璟博项目配套商业出租率为 70.78%，近一年平均月末出租率为 77.39%。璟耀项目 2026 年至 2027 年和璟博项目 2026 年配套商业出租率按照实际在租合同进行设置，历史出租率高于后续年度至 2035 年的配套商业出租率假设。

3）租金水平具有市场竞争力，可比项目出租率较高

根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟耀项目和璟博项目配套商业租金水平具有市场竞争力，可比配套商业项目出租率较高。戴德梁行基于档次定位、区位条件、交通条件等方面的相似性，在浦东区域内筛选出 4 个配套商业项目作为出租率参考依据。鉴于当前商业市场交易案例较为稀缺，且两个标的资产均位于浦东世博商圈，商业性质同属租赁社区配套商业，因此采用同一组案例作为参照基准。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目可比配套商业项目租金报价区间为 3.3-10.0 元/平方米/天，璟耀项目和璟博项目配套商业合同租金单价分别为

3.04 和 3.23 元/平方米/天，租金水平具有市场竞争力；可比项目出租率处于80%-95%区间。可比项目具体情况如下：

表 3-6 周边可比项目配套商业出租率情况

商业案例	租金报价	商铺面积	交通条件	商铺状况说明	出租率
前滩世贸中心一期	8.8 元/平方米/天	279 平方米	6/8/11 号线东方体育中心站 500 米	写字楼底商临街（一层）	95%
世博信建大厦	10.0 元/平方米/天	420 平方米	7/13 号线长青路站 400 米	写字楼底商临街（一层）	85%
南码头路浦东南路商铺	9.5 元/平方米/天	70 平方米	6 号线临沂新村站 750 米	住宅社区一层商铺	85%
国展路高科西路商铺	3.3 元/平方米/天	220 平方米	8 号线中华艺术宫站 500 米	一层沿街商铺	80%

数据来源：戴德梁行

4）区域零售商业供给与不动产项目形成差异和互补

璟耀项目和璟博项目的主要客群为在世博片区（世博园区单元、前滩单元、耀华单元）及陆家嘴的年轻高知群体，支付能力较为稳定，消费能力较强，对配套商业的需求较高。配套商业对租赁住房项目的平稳运营具有辅助作用，为居住社区提供齐全的生活配套和商业功能，尤其是餐饮、便利店、健身房，辅以文体娱乐、轻食消费等多元业态，更有助于增加租赁住房租户的黏性，吸引周边租户前往消费，使得配套商业出租率更加稳定。

区域零售商业的供给层级和业态结构与璟耀项目和璟博项目配套商业存在差异，能够形成互补和支撑。璟耀项目和璟博项目自带的社区商业主要能够满足租户日常刚需采购、简餐及休闲等即时性消费需求。璟耀项目位于后滩板块，区域型大型集中商业世博源距项目约 2.5 公里，驾车约 10 分钟可达；璟博项目所在的南码头区域零售商业存量较为密集，分布有百联购物中心、沃尔玛、塘桥生活广场等商业体；区域零售商业业态结构与不动产项目配套商业存在差异，能够形成互补。

（3）车位出租率预测审慎合理

璟耀项目和璟博项目车位出租率假设符合项目实际运营情况。2026 年 6 月末璟耀项目车位出租率为 34.88%，近一年的平均月末出租率为 35.25%；璟博项

目车位出租率为 71.29%，近一年的平均月末出租率为 68.52%，均分别高于 2026 年假设的 30%和 60%。

2、各类型物业租金增长率预测合理性分析

（1）租赁住房租金增长率预测审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了拟购入项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、租金水平变动趋势、人口变动情况、居民消费水平、同类资产供给情况、历史有效租金单价水平、租赁住房现有租约情况、报告期内的租金复合增长率情况、租户结构、区域可比项目租金水平和已上市保租房项目租金增长率估值参数设置情况等，审慎地对拟购入不动产项目租赁住房租金增长率进行了预测。

1）租金增长率预测符合宏观经济情况和人口变动情况

璟耀项目和璟博项目租金增长率预测区间基本低于近 10 年上海市全市居民人均可支配收入复合增长率、全市居民人均消费支出复合增长率和 GDP 复合增长率。此外，上海市与浦东新区经济发展良好、外来人口规模较大，浦东新区世博片区区位优势明显，产业蓬勃发展，租赁需求旺盛。

表 3-7 上海市全市居民人均可支配收入、消费支出和 GDP 情况

指标	全市居民人均可支配收入增速	全市居民人均消费支出增速	GDP
时间	2015 年-2025 年	2015 年-2025 年	2015 年-2025 年
年均复合增长率	约为 6.31%	约为 4.64%	约为 8.55%

2）租金增长率预测均低于权威数据统计的同板块市场租金增长趋势

拟购入不动产项目分别位于上海市浦东新区的世博片区，根据 CREIS 中指数据库统计数据，浦东新区住宅租金 2020 年 12 月至 2025 年 12 月的 5 年平均复合增长率约为 2.0%，世博板块的 5 年平均复合增长率约为 2.9%。

表 3-8 浦东新区和世博板块住宅租金复合增长率

区域	浦东新区	世博板块
5 年平均复合增长率	2.0%	2.9%

3）租金增长率预测不高于同地段租赁住房租金同期增长趋势

根据戴德梁行出具的市场调研报告，戴德梁行从璟耀项目和璟博项目周边的租赁住房中分别选取了 5 个和 4 个档次、定位和区位条件与此次两个项目相似的租赁住房项目作为可比项目。璟耀项目和璟博项目的租金价格在板块内具有竞争

力，且可比项目年租金涨幅大多分别处于 3%-5%和 2%-3%区间，高于璟耀项目和璟博项目的增长率假设；璟耀项目和璟博项目的租金增长率假设符合同地段租赁住房租金同期增长趋势，具备合理性。详见本招书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十一、区域分析”之“（二）不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势”之“4、可比项目情况”。

4）周边新增同类供应有限，有利于维持项目竞争力

根据戴德梁行出具的市场调研报告，预计未来三年，拟购入不动产项目周边 3 公里范围内无新增 Rr4 保租房供应，有助于减轻新增同类项目对租赁需求的分流，为项目维持出租率和租金水平提供支持。

5）租赁住房现有租约情况

璟耀项目和璟博项目租赁住房现有租约以一年期为主。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房已出租套数为 1,703 套，剔除重要现金流提供方上海纽约大学，已出租套数为 973 套，其中租约期限在一年以内（含 1 年）的及一年以上（不含 1 年）的套数分别为 917 套和 56 套，占比分别为 94.24%和 5.76%；璟博项目租赁住房已出租套数为 672 套，其中租约期限在一年以内（含 1 年）的及一年以上（不含 1 年）的套数分别为 627 套和 45 套，占比分别为 93.30%和 6.70%，一年以上（不含 1 年）占比均较小。

一年期租约通常不设租金涨幅。受租赁期限所限，一年期合同在租期内通常不设置租金递增，按照通常行业惯例，租金一经签署即执行至到期，合同履行期间不设涨价节点，续租时按届时市场情况重新定价。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租约期限在一年以上（不含 1 年）的租户共计 57 个，其中 14 个租户的租赁合同约定了 1%-3%/年的租金涨幅，占比为 24.56%，租赁住房在租合同中按面积加权平均涨幅为 1.18%；璟博项目一年以上（不含 1 年）的合同均未约定租金涨幅。

一年以上（不含 1 年）租约占比低且约定涨幅的较少，主要与保障性租赁住房合同解除的政策安排及项目实际运营策略有关。根据《上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本》第九条第二款，租赁期限内承租人可以解除合同，但应提前一个月书面通知出租人，双方互不承担责任。在此政策框架下，一方面，承租人提前一个月通知即可无责退租，实际退租成本较低，一年以上（不含 1 年）的长租约对承租人的约束力相对有限，即便合同约定逐年增长条款，承租人也可能在调价前选择退租，涨幅条款的实际执行难度较大；另一方面，设置逐年递增条款，可能削弱房源的价格竞争力，并延长去化时间。因此，运营管理机构结合不动产

项目实际去化与续租情况，主要采用一年期、不设涨幅的合同签约方式，一年以上（不含 1 年）租约占比及合同约定涨幅相应较低。

6）报告期内的租金复合增长率情况

2022 年末至 2026 年 6 月末，璟耀项目租赁住房租金单价由 3.50 元/平方米/天稳步增长至 4.09 元/平方米/天，租金复合增长率为 4.55%，2026 年 6 月末较去年同期末租金增长率为 1.74%。

2023 年 4 月（产生收入以来）至 2026 年 6 月末，璟博项目租赁住房租金单价由 4.30 元/平方米/天增长至 4.31 元/平方米/天，租金复合增长率为 0.07%。璟博项目租赁住房重新进入稳定运营状态以来（2025 年 6 月末至 2026 年 6 月末），租金增长率为 1.65%。

根据戴德梁行评估模型中设置的租金增长率参数计算，2026 年至 2035 年租赁住房市场租金复合增长率为 1.16%，不动产项目近一年租金涨幅均高于该假设。

7）租赁住房租户支付能力较强，有助于支撑项目平稳运营

璟耀项目及璟博项目租赁住房租户以 25-45 岁群体为主。金融业及信息传输、软件和信息技术服务业租户占比较高，客群基础稳固，租金支付能力强。璟耀项目（剔除上海纽约大学）及璟博项目租赁住房租户中金融业及信息传输、软件和信息技术服务业占比较高，主要是项目均位于浦东世博片区，辐射陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区、黄浦滨江商务区等核心商务区。两个行业发展情况良好，租户具备稳定的收入来源和较强的租金支付能力，具体分析详见本招书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“三、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”及“（二）璟博项目租户情况”之“1、租户数量、行业分布和集中度”之“（2）租赁住房租户行业分布”。

8）租赁住房增长率假设低于政策规定的 5%上限

璟耀项目和璟博项目第 4 年起租金年增长率设置为 1.5%，低于政策规定的 5%上限，符合上海市保障性租赁住房租金管理要求。根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3 号）有关规定，不动产项目租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。璟耀项目和璟博项目的租金增长率假设满足前述规定。

9）已上市保租房项目租金增长率估值参数设置情况

根据公开披露资料整理，上海市同类型项目的租赁住房租金增长率假设为1.0%-2.5%。本次评估对璟耀项目及璟博项目租赁住房设定2026年至2028年租金不增长、2029年至2035年每年增长1.5%，中长期租金增长率位于已上市同类型项目的租金增长率的合理区间，且短期增长率更为审慎。

表 3-9 同地区同类型项目租金增长率估值参数设置情况

REIT简称	项目名称	预测期内增长率	长期增长率
上海地产租赁住房REIT	璟博项目（本次扩募）	第1-3年不增长，第4-10年每年1.5%	1.5%
	璟耀项目（本次扩募）	第1-3年不增长，第4-10年每年1.5%	1.5%
	虹桥项目（首发）	第1年不增长，第2-10年每年1.0%	1.5%
	江月路项目（首发）	第1年不增长，第2-10年每年2.0%	1.5%
华夏基金华润有巢REIT	有巢泗泾	第1-2年不增长，第3-4年每年2%，第5年起每年2.5%； 此外，在连续2年累计增幅超过5%的情况下，下一年增长率为0%	未披露
	有巢东部经开区		
	有巢马桥（扩募）	第1年不增长，第2-10年每年2%	1.75%
国泰海通城投宽庭保租房REIT	江湾社区	第1年不增长，第2-5年每年2.25%，第6-10年每年2.0%	1.5%
	光华社区		
国泰海通中建租赁住房REIT	中建幸孚+公寓（上海松江店）	第1-3年不增长，第4-10年每年1.75%	1.75%

资料来源：各项目招募说明书

（2）配套商业单价增长率预测审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了项目现有租约情况、已签合同租金单价及租约涨幅、市场租金单价取值合理性、报告期内的租金复合增长率情况、商业定位、同区域同类型项目参数范围等，审慎地对拟购入不动产项目配套商业租金增长率及物业管理费单价增长率进行了预测。

1）配套商业现有租约情况

截至2026年6月末，璟耀项目和璟博项目配套商业在租合同租期以5年及以上为主，其中璟耀项目面积占比达到89.18%；璟博项目面积占比达到69.51%。

表 3-10 拟购入不动产项目配套商业现有租约租期分布

租期分布	璟耀项目		璟博项目	
	租赁面积（平方米）	租赁面积占比	租赁面积（平方米）	租赁面积占比

X＜3	385.39	5.37%	286.56	11.13%
3≤X<5	391.88	5.46%	498.80	19.37%
5≤X<10	1,756.09	24.46%	1,790.02	69.51%
X≥10	4,646.77	64.72%	-	-

璟耀项目配套商业在租合同中，面积占比约 85.29%约定租金每三年递增 6%，约 4.30%约定每三年递增 8%，按面积加权每三年平均涨幅为 5.46%；璟博项目配套商业在租合同中，面积占比约 82.73%约定租金每三年递增 6%，按面积加权每三年平均涨幅为 4.96%。上述合同约定的租金涨幅均高于本次评估采用的租金增长率假设。

表 3-11 拟购入不动产项目配套商业现有租约约定的增长率情况

	时间跨度	涨幅	相应租赁面积占已租面积比例	时间跨度	涨幅	相应租赁面积占已租面积比例
璟耀项目	每三年	6%	85.29%	每三年	8%	4.30%
璟博项目	每三年	6%	82.73%	/	/	/

2）市场租金单价取值合理性

在确定本不动产项目配套商业市场租金的过程中，评估机构戴德梁行分别搜集了不动产项目周边多个相似的商业租赁交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，针对璟耀项目与璟博项目分别选取了三个具备价格比较基础的可比实例。对璟耀项目商业可比实例进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整后，三个可比实例的比较价格在 81-106 元/平方米/月区间。评估机构戴德梁行取三个比较价格的算术平均数作为估价结果，确定璟耀项目商业产权面积价值时点租赁期外市场租金单价为 93 元/平方米/月，折合为 3.06 元/平方米/天。对璟博项目商业可比实例进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整后，三个可比实例的比较价格在 91-108 元/平方米/月区间。评估机构戴德梁行取三个可比价格的算术平均数作为估价结果，确定璟博项目商业产权面积价值时点租赁期外市场租金单价为 98 元/平方米/月，折合为 3.22 元/平方米/天。

前述市场租金单价与 2026 年 6 月 30 日璟耀项目和璟博项目配套商业的在租租金单价基本持平，管理人与评估机构认为市场租金假设具备合理性。具体如下表所示：

表 3-12 不动产项目配套商业在租租金单价与市场租金单价

项目	2026 年 6 月 30 日在租租金单价	市场租金单价

	（元/平方米/天）	（元/平方米/天）
璟耀项目	3.04	3.06
璟博项目	3.23	3.22

3）报告期内的租金复合增长率情况

璟耀项目配套商业 2023 年末在租合同租金单价为 3.14 元/平方米/天，2026 年 6 月底在租合同租金单价为 3.04 元/平方米/天，租金复合增长率为-1.29%。璟耀项目前述变化主要系存在阶段性租金减免安排，详见本招书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“九、减免优惠”之“（一）减免情况与原因”。

璟博项目配套商业 2023 年末在租合同租金单价为 4.63 元/平方米/天，2026 年 6 月底在租合同租金单价为 3.23 元/平方米/天，租金复合增长率为-13.41%。璟博项目前述变化主要系项目入市初期，为尽快引入社区配套，优先去化了租金单价相对较高的沿街商铺，使得初期配套商业整体租金单价较高，后续随着招租持续推进，大面积的内街铺位逐步完成租赁，出租率提升，租金单价相应回归至合理区间。此外，璟博项目也存在阶段性租金减免安排，详见本招书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“九、减免优惠”之“（一）减免情况与原因”。

4）配套商业定位清晰，客群支撑稳固，具备增长潜力

璟耀项目及璟博项目主要服务于世博片区及陆家嘴的年轻高知群体，客群支付能力较为稳定，日常消费需求较强。项目配套商业以餐饮、便利零售、健身等生活服务业态为主，满足租户及周边居民日常采购、简餐、休闲等即时性需求，与区域大型商业形成差异化互补，有助于增强租户黏性、支撑商业稳定运营。此外，地铁 19 号线德州路站、南码头站分别距两项目约 300 米、500 米，预计于 2029 年开通，有望进一步改善交通可达性、带动客流增长，为配套商业经营提供增量支撑。

5）租金增长率设置符合同地区同类型项目参数范围

根据公开披露资料整理，上海市同类型项目的配套商业租金增长率假设见下表。本次评估对璟耀项目及璟博项目配套商业增长率设定为第 1-3 年为 0%，第 4-10 年每年 1%，低于已上市同类型项目参数取值的下限，不动产项目配套商业的租金增长率假设具有合理性。

表 3-13 同地区同类型项目配套商业租金增长率估值参数设置情况

REIT 简称	项目名称	项目区位	预测期内商业增长率
上海地产租赁住房 REIT	璟耀项目（本次扩募）	上海	第 1-3 年为 0%，第 4-10 年每年 1%
	璟博项目（本次扩募）	上海	
	虹桥项目（首发）	上海	第 1 年不增长，第 2-10 年每年 3.0%
	江月路项目（首发）	上海	
华夏基金华润有巢 REIT	有巢泗泾	上海	第 1-2 年不增长，第 3-10 年每年 3.0%
	有巢东部经开区	上海	
	有巢马桥（扩募）	上海	第 1 年不增长，第 2 年至第 10 年每年 3.0%
国泰海通城投宽庭保租房 REIT	江湾社区	上海	第 1-2 年不增长，第 3-5 年每年 5.0%，第 6-10 年每年 3%
	光华社区	上海	
国泰海通中建租赁住房 REIT	中建幸孚+公寓（上海松江店）	上海	第 1-3 年不增长、第 4 年起每年增长 1.75%

数据来源：各招募说明书

（3）车位租金增长率设置为不增长，假设更加合理审慎

璟耀项目和璟博项目运营至今车位租金未做过调价，因此，将预测期内车位租金增长率设置为不增长，假设合理审慎。

3、收缴率合理性分析

管理人及评估机构已经充分考虑了项目租金支付安排、历史收缴情况、可比项目情况、已设置的运营管理机构收缴率考核机制等，审慎地对预测期每期租金收入的收缴进行预测，即将当年预测租金收入的 99%作为当期实际租金收入，将其余金额计算至下一年度收回。以此规则，将第二年及后续年度租金收入调整为当年预测租金收入的 99%与上年度预测租金收入的 1%之和。合理性论证如下：

（1）租金支付安排及保障机制

不动产项目的租金支付均采用预付租金的方式，租赁住房的付款周期主要为付三押一，少数为付一押一，配套商业付款周期主要为押三付二。押金的设置可有效保障租金收缴率水平，如租户欠缴租金，项目公司可从保证金中抵扣拖欠款项。因此，不动产项目的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平，降低租金损失风险。

（2）不动产项目历史收缴情况良好

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目收缴率[30]分别为 99.98%、99.85%、99.87%及 98.61%，近三年及一期平均收缴率为 99.58%；璟博项目收缴率分别为 99.99%、98.97%、99.64%及 98.66%，近三年及一期平均收缴率为 99.31%。该计算口径存在一定偏差，因应收账款为含税金额而营业收入为不含税金额，税会口径不完全匹配，使得该统计口径计算得到的收缴率偏低。不动产项目的历史平均当期收缴率高于评估假设，截至 2026 年 10 月末 ，除璟博项目 2026 年第二季度“房补联动”补贴款仍处于正常申报审核流程中之外，运营管理机构已持续通过催收等方式于期后完成 100%收缴，收缴率参数取值具备合理性。“房补联动”补贴相关情况及风险缓释措施等详见本招书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、补贴”之“（二）璟博项目补贴情况”之“3、补贴政策依据”。

（3）收缴率假设与上海已发行的可比项目相当

璟耀项目和璟博项目的收缴率参数取值与上海已发行的租赁住房项目可比，已披露相关参数的租赁住房项目如下：

表 3-14 上海已发行租赁住房项目收缴率假设

基金名称	不动产项目名称	收缴率假设
汇添富上海地产租赁住房 REIT	璟耀项目（本次扩募）	将当年预测租金收入的 99%作为当期实际租金收入，将其余金额计算至下一年度收回
	璟博项目（本次扩募）	将当年预测租金收入的 99%作为当期实际租金收入，将其余金额计算至下一年度收回
	江月路项目（首发）	100%
	虹桥项目（首发）	100%
华夏基金华润有巢 REIT	有巢马桥项目	当年收缴率按照 99%假设计算，未收缴的 1%收入将在未来一年内收回
国泰海通中建租赁住房 REIT	中建 •幸孚+公寓（上海松江店）项目	99%

数据来源：各招募说明书

（4）运营管理机构已设置收缴率考核机制

[30] 收缴率=1-期末剔除直线法影响的应收账款原值/剔除直线法影响的营业收入。

根据基金管理人、计划管理人、项目公司及运营管理机构签署的《运营管理服务协议》，已针对不动产项目租金收缴设置保障措施。项目公司有权根据运营管理服务协议的规定对收缴率进行考核，各方确认，就任一运营收入回收期，如不动产项目收缴率未达到 99.5%，则运营管理机构延迟收取浮动运营管理费（若浮动运营管理费为正），直至收缴率达到 99.5%后才可收取。

4、资本性支出预测合理性分析

本次评估中，戴德梁行预测璟耀项目和璟博项目 2026 年至 2035 年资本性支出为运营收入（含增值税）的 2.5%。同时，璟耀项目在 2034 年预留 2,188 万元一次性资本性支出用于房屋复原及家具家电重新配置。在预测不动产项目未来资本性支出时，戴德梁行综合考虑了不动产项目建筑质量、资本性支出内容以及运营管理机构资本性支出预算等。相关参数合理性论证如下：

（1）项目建成时间较短，建筑及设施设备成新度较高

截至 2026 年 6 月末，璟耀项目及璟博项目建成时间均不超过 5 年，目前建筑物及设施设备整体状态良好，短期内大规模更新改造需求相对有限。考虑到日常使用损耗及设施设备逐步进入维修更新周期，本次评估自预测首年起即预留资本性支出，以满足后续维修更新需要。

（2）运营服务费已包含日常小修，能够减少资本性支出金额

根据《运营管理服务协议》，运营管理机构城方公司收取的运营管理费中已经包含了拟购入不动产项目除资本性支出以外的维修维保费用。上述费用有助于保持拟购入不动产项目良好的保养状态，从而降低资本性支出的频率、减少资本性支出所需的费用。

（3）运营管理机构结合项目运营年限制定了较为周密的未来 10 年资本性支出计划

运营管理机构根据项目运营年限，制定了未来 10 年更新改造计划。两个项目结合设备使用年限，以保障功能刚需、确保稳定运营为前提，对消防系统、弱电系统、电梯系统、室内硬装翻新、室外工程、电器及专业机电设施设备维修等分阶段进行专项优化提升。运营管理机构制定的璟耀项目和璟博项目 2026 年下半年至 2035 年总资本性支出计划金额分别为 3,916 万元和 1,581 万元，评估模型中预留的同期总资本性支出分别为 3,980.47 万元（剔除 2034 年预留的 2,188 万元一次性资本性支出）和 1,619.88 万元，资本性支出预留较为充分。资本性支出计划金额具体如下：

表 3-15 不动产项目未来十年资本性支出计划明细

单位：万元

年份	璟耀项目计划资本性支出金额	璟博项目计划资本性支出金额
2026 年下半年	130.45	53.16
2027 年	260.91	106.33
2028 年	260.91	106.33
2029 年	260.91	106.33
2030 年	260.91	106.33
2031 年	674.41	279.33
2032 年	674.41	279.33
2033 年	260.91	106.33
2034 年	630.91	231.33
2035 年	500.91	206.33
合计	3,915.64	1,581.13

（4）本基金首发资产资本性支出预测与实际支出情况

本基金首发资产与拟购入不动产项目采用一致的资本性支出预测方法，并以预测结果作为存续期资本性支出预算的编制依据。截至 2025 年末，对比本基金上市以来首发资产资本性支出的实际发生金额与预测金额，实际支出均低于预测及预算水平，存在一定结余，体现出运营管理机构在资本性支出预算编制、成本管控及预算执行方面具备较好的管理能力。

表 3-16 本基金首发资产资本性支出预测及实际发生情况

	2025 年
预测资本性支出（万元）	197.78
实际资本性支出（万元）	1.08

（5）璟耀项目已考虑复原成本

复原成本方面，参考原始权益人提供的复原成本标准，上海纽约大学退租后房屋复原、重新配置家具家电的资本性支出单价预计为 800 元/平方米（套内面积口径），据此测算复原成本合计约 2,188 万元[31]。该笔支出已在估值模型中作为 2034 年资本性支出单独预留。

5、基本运营管理费率设置的合理性分析

[31] 按建筑面积*得房率 70%*800 元/平方米计算。

基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×15%；就特定企业客户租赁住房，基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×10%。

特定企业客户指承租不动产项目租赁住房且自行承担物业费的企业客户。特定企业客户租赁住房指特定企业客户承租的租赁住房。

《运营管理服务协议》签署时特定企业客户为上海纽约大学，特定企业客户租赁住房为璟耀项目的 2、3、5 号楼、4 号楼 1 层 101-104 室。

本基金基本运营管理费率设置与历史运营管理成本匹配，具备合理性。相关论证详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费用”之“（四）与历史运营管理费用的匹配情况”。

6、报酬率预测合理性分析

本次评估，戴德梁行测算璟耀项目和璟博项目的资产估值采用 5.50%的报酬率。在预测璟耀项目、璟博项目报酬率时，综合考虑了资产用途、所在区位、周边市场情况以及同类项目情况等。相关参数合理性论证如下：

（1）业务风险较低，对应风险调整值也较低

拟购入不动产项目本次评估测算采用的报酬率为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。本次估价采用累加法确定报酬率，以安全利率加风险调整值加总作为报酬率。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点的十年期国债收益率 1.73%予以确定。风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，戴德梁行通常通过分析 1）投资不动产的风险补偿，2）缺乏流动性的风险补偿，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。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，戴德梁行采用 2.75%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。本次估价对象位于浦东新区，办公商业聚集程度较高，整体租赁情况较为平稳，运营成熟度较高，竞争风险较小。

根据戴德梁行判断，考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值 2.75%的基础上，上调 1.02%，综合风险报酬率取值为 5.50%的折现率较为合理。

（2）符合同类项目报酬率选取情况

同类公募 REITs 的不动产项目均位于一线城市及二线城市，项目类型均为租赁住房，选取的报酬率处于 5.25%-6.50%区间。具体情况如下：

表 3-17 同类公募 REITs 的报酬率选取情况

REIT 简称	项目名称	项目区位	城市能级	报酬率
汇添富上海地产租赁住房 REIT	璟博项目（本次扩募）	上海市浦东新区	一线城市	5.50%
	璟耀项目（本次扩募）	上海市浦东新区	一线城市	5.50%
	虹桥项目	上海市闵行区	一线城市	6.00%
	江月路项目	上海市闵行区	一线城市	6.00%
红土创新深圳安居 REIT	安居百泉阁	深圳市福田区	一线城市	6.00%
	安居锦园	深圳市罗湖区	一线城市	6.00%
	保利香槟苑	深圳市大鹏新区	一线城市	6.00%
	凤凰公馆	深圳市坪山区	一线城市	6.00%
中金厦门安居 REIT	园博公寓	厦门市集美区	二线城市	6.50%
	珩琦公寓	厦门市集美区	二线城市	6.50%
	林边公寓（扩募）	厦门市思明区	二线城市	6.25%
	仁和公寓（扩募）	厦门市湖里区	二线城市	6.25%
华夏北京保障房 REIT	文龙家园	北京市海淀区	一线城市	6.00%
	熙悦尚郡	北京市朝阳区	一线城市	6.00%
	朗悦嘉园项目（扩募）	北京市房山区	一线城市	6.00%
	光机电项目	北京市通州区	一线城市	6.00%
	盛悦家园项目（扩募）	北京市大兴区	一线城市	6.00%
	温泉凯盛家园项目（扩募）	北京市海淀区	一线城市	6.00%
华夏基金华润有巢 REIT	有巢泗泾	上海市松江区	一线城市	6.25%
	有巢东部经开区	上海市松江区	一线城市	6.25%
	有巢马桥（扩募）	上海市闵行区	一线城市	6.00%
国泰海通城投宽庭保租房 REIT	江湾社区	上海市杨浦区	一线城市	6.00%
	光华社区	上海市杨浦区	一线城市	6.00%
招商基金招商蛇口租赁住房 REIT	太子湾项目	深圳市南山区	一线城市	6.00%
	林下项目	深圳市南山区	一线城市	6.00%
华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	菁英公寓项目	苏州市工业园区	二线城市	6.00%
中航北京昌保租赁住房 REIT	滟澜新宸项目	北京市昌平区	一线城市	5.25%
	国瑞熙院项目	北京市昌平区	一线城市	5.25%

	未来融尚家园项目	北京市昌平区	一线城市	5.25%
国泰海通中建租赁住房 REIT	中建幸孚+公寓（上海松江店）	上海市松江区	一线城市	5.50%
中金杭州安居宁巢 REIT	明石公寓项目	杭州市上城区	二线城市	5.50%

注：城市能级系根据第一财经·新一线城市研究所发布的《2023 城市商业魅力排行榜》整理

资料来源：各项目招募说明书

与已发行同类公募 REITs 相比，璟耀项目和璟博项目位于上海市浦东新区，区域内社会经济环境发展良好，项目地理位置优越，周边租赁需求旺盛。从项目类型来看，有别于政府统筹配租的计划型租赁，璟耀项目和璟博项目采用更加市场化的租赁模式，对租户筛选限制较小，项目投入运营后在较短时间内达到了良好的经营状态。同时，目前十年期国债利率处于下降趋势，因此，采用 5.50%的报酬率具备合理性。

（六）评估价值

于价值时点 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目的评估价值分别为 257,200 万元和 108,300 万元，评估单价分别为 17,421 元/平方米和 18,022 元/平方米。具体明细如下：

表 3-18 估值情况

项目	估价（万元）	估值方法	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）
璟耀项目	257,200	收益法	147,637.72	17,421.02
璟博项目	108,300	收益法	60,093.94	18,021.78
合计	365,500		207,731.66	

（七）敏感性分析

为了更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，戴德梁行主要针对两个项目的运营净收益、长期增长率、出租率、运营管理费率、租赁住房租金单价和折现率分别进行了 24 个情景下的估值敏感性分析。

璟耀项目和璟博项目运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响，出租率可以体现租赁市场变化对项目的整体影响，运营管理费率可以体现运营管理水平变化对项目的整体影响。

（1）运营净收益

璟耀项目和璟博项目的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。项目运营净收益的变化对估值影响如下：

表 3-19 璟耀项目运营净收益变化对估值的影响

运营净收益变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	23.15	-10.00%
下降 5%	24.43	-5.00%
基准	25.72	0.00%
增长 5%	27.01	5.00%
增长 10%	28.29	10.00%

表 3-20 璟博项目运营净收益变化对估值的影响

运营净收益变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	9.75	-10.00%
下降 5%	10.29	-5.00%
基准	10.83	0.00%
增长 5%	11.37	5.00%
增长 10%	11.91	10.00%

（2）长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。项目长期增长率的变化对估值影响如下：

表 3-21 璟耀项目长期增长率变化对估值的影响

长期增长率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	24.37	-5.25%
下降 0.25%	25.02	-2.72%
基准	25.72	0.00%
上调 0.25%	26.46	2.88%
上调 0.5%	27.27	6.03%

表 3-22 璟博项目长期增长率变化对估值的影响

长期增长率变化	价值时点估值：10.83 亿元

	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	10.25	-5.36%
下降 0.25%	10.53	-2.77%
基准	10.83	0.00%
上调 0.25%	11.15	2.95%
上调 0.5%	11.49	6.09%

（3）出租率

出租率会受到项目区位和租赁群体的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。项目出租率的变化对估值影响如下：

表 3-23 璟耀项目出租率变化对估值的影响

出租率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	25.34	-1.48%
下降 1%	25.53	-0.74%
基准	25.72	0.00%
上调 1%	25.90	0.70%
上调 2%	26.09	1.44%

表 3-24 璟博项目出租率变化对估值的影响

出租率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	10.59	-2.22%
下降 1%	10.71	-1.11%
基准	10.83	0.00%
上调 1%	10.95	1.11%
上调 2%	11.08	2.31%

（4）运营管理费率

运营管理费费率会体现运营管理水平变化对项目的整体影响。项目运营管理费费率的变化对估值影响如下：

表 3-25 璟耀项目运营管理费率变化对估值的影响

运营管理费率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1%	26.05	1.28%

运营管理费率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1%	26.05	1.28%
下降 0.5%	25.89	0.66%
基准	25.72	0.00%
上调 0.5%	25.56	-0.62%
上调 1%	25.40	-1.24%

表 3-26 璟博项目运营管理费率变化对估值的影响

运营管理费率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1%	10.98	1.39%
下降 0.5%	10.91	0.74%
基准	10.83	0.00%
上调 0.5%	10.76	-0.65%
上调 1%	10.69	-1.29%

（5）租赁住房租金单价

租赁住房租金单价变化受到周边竞品和租赁供需的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。项目租赁住房租金单价的变化对估值的影响如下：

表 3-27 璟耀项目租赁住房租金单价变化对估值的影响

租金单价变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	25.43	-1.13%
下降 1%	25.58	-0.54%
基准	25.72	0.00%
上调 1%	25.87	0.58%
上调 2%	26.02	1.17%

表 3-28 璟博项目租赁住房租金单价变化对估值的影响

租金单价变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	10.63	-1.85%
下降 1%	10.73	-0.92%
基准	10.83	0.00%
上调 1%	10.93	0.92%

租金单价变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
上调 2%	11.03	1.85%

（6）折现率

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。项目租赁住房折现率的变化对估值的影响如下：

表 3-29 璟耀项目折现率变化对估值的影响

折现率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	28.32	10.11%
下降 0.25%	26.97	4.86%
基准	25.72	0.00%
上调 0.25%	24.57	-4.47%
上调 0.50%	23.50	-8.63%

表 3-30 璟博项目折现率变化对估值的影响

折现率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	11.92	10.06%
下降 0.25%	11.36	4.89%
基准	10.83	0.00%
上调 0.25%	10.35	-4.43%
上调 0.50%	9.90	-8.59%

（八）账面价值与评估价值的差异情况

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目的账面价值分别为 180,504 万元和 80,823 万元。戴德梁行采用 100%收益法评估两个项目的市场价值，确定璟耀项目和璟博项目于价值时点 2026 年 6 月 30 日的市场价值分别为 257,200 万元和 108,300 万元，较账面价值分别增值 76,696 万元和 27,477 万元，增值率为 42.49%和 34.00%。

表 3-31 拟购入不动产项目账面价值、估值情况

不动产项目	建筑面积（平方米）	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增值率
璟耀项目	147,637.72	180,504	257,200	42.49%
璟博项目	60,093.94	80,823	108,300	34.00%

（九）存续期内部收益率（IRR）或者资本化率（Cap Rate）

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比例，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式为资本化率（Cap Rate）=（运营净收益（NOI）+资本性支出）/资产估值（或成本）。

资本化率作为不动产领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

2026 年和 2027 年不动产项目的资本化率数据如下：

表 3-32 拟购入不动产项目资本化率水平

不动产项目	2026 年预测值	2026 年预测值（扣除资本性支出）	2027 年预测值	2027 年预测值（扣除资本性支出）
璟耀项目	4.55%	4.39%	4.66%	4.50%
璟博项目	4.50%	4.35%	4.55%	4.40%

注：1、运营净收益（NOI）=含税运营收入-含税成本费用-增值税缴纳净额-税金及附加-资本性支出；
2、不动产项目资本化率预测值=（运营净收益（NOI）+资本性支出）/资产估值；不动产项目资本化率预测值（扣除资本性支出）=运营净收益（NOI）/资产估值。

（十）同行业大宗交易及估值合理性论证

为论证评估价值的合理性，鉴于上海物业大宗交易市场具备一定交易规模且租赁住房交易相对活跃，戴德梁行选择和使用比较法对项目的评估结果予以校验。

1、评估假设

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

（2）有关交易的必要信息可以获得。

2、评估过程

经过市场调查与研究后，戴德梁行最终确定了三个类似项目作为可比实例，可比实例详情如下：

表 3-33 可比实例详情

	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	浦江微领地 R4	馨伴寓 R4	雍萃 46
建筑年代	2022 年	2025 年	2017 年
地址	上海市闵行区	上海市徐汇区	上海市浦东新区

	可比实例一	可比实例二	可比实例三
区域位置	中外环间	内中环间	内中环间
案例来源	大宗交易	大宗交易	大宗交易
交易类型	股权交易	股权交易	股权交易
交易时间	2025 年一季度	2025 年二季度	2025 年三季度
交易价格（元/平方米）	17,000	31,679	28,042
建筑面积（平方米）	108,000	55,242	33,700
面积内涵	地上建筑面积	地上建筑面积	地上建筑面积

对上述案例，戴德梁行从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

（1）交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市租赁住房物业交易水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

（2）交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，戴德梁行进行向下的修正，以反映浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

（3）房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据本项目资产与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见如下：

表 3-34 璟耀项目比较因素修正指数表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	-	17,000	31,679	28,042
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.08	0.88	1.00
实物状况	1.00	1.03	1.04	1.05

权益状况	1.00	1.00	1.00	0.95
修正因素合计	-	1.11	0.92	1.00
修正价格（元/平方米）	-	18,911	28,993	27,972
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
单价取算术平均数（元/平方米）	-			25,292

表 3-35 璟博项目比较因素修正指数表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	-	17,000	31,679	28,042
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.08	0.88	1.00
实物状况	1.00	1.03	1.03	1.03
权益状况	1.00	1.00	1.00	0.95
修正因素合计	-	1.11	0.91	0.98
修正价格（元/平方米）	-	18,911	28,714	27,439
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
单价取算术平均数（元/平方米）	-			25,021

3、评估价值

戴德梁行选用比较法的测算结果作为校验，评估价值参考如下：

表 3-36 估值结果校验表

不动产项目	评估方法	估价（万元）	地上建筑面积单价（元/平方米）
璟耀项目	收益法	257,200	21,350
	比较法	304,700	25,292
璟博项目	收益法	108,300	23,649
	比较法	114,600	25,021

综上所述，戴德梁行采用收益法得到的总价为 365,500 万元，采用类似物业大宗交易价格水平得出的比较法总价为 419,300 万元，价格差异在 20%之内，采用收益法得出的估价结果具有合理性。

二、期后重大事项

本不动产项目无期后重大事项。

第二节 现金流测算分析

根据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》（以下简称“《操作指引》”）、《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 2 号——发售业务（试行）》等法律法规、业务规则和《基金合同》，汇添富基金编制了 2026 年 7-12 月和 2027 年度（以下简称“预测期间”）的《可供分配金额测算报告》。《可供分配金额测算报告》经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审核。

投资者认购本基金时，应认真阅读《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年 7-12 月及 2027 年度可供分配金额测算审核报告》（以下简称“审核报告”）全文。可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

本次扩募完成后，汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金将持有 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的 2 处不动产项目。本次扩募发售待中国证监会对本基金变更注册予以批复，经基金份额持有人大会表决通过后进行，本次扩募发售实际募集金额根据扩募发售结果最终确定。

一、基金扩募并新购入不动产项目后合并可供分配金额测算表、预测合并资产负债表、预测合并利润表及预测合并现金流量表

（一）基金扩募后合并可供分配金额测算表

表 3-37 基金扩募后合并可供分配金额测算表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润	4,644.15	9,711.77
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）	10,242.30	20,908.08
折旧和摊销	5,972.99	11,945.97
利息支出		
所得税费用	-374.84	-749.67
三、其他调整	-39.96	-651.93

当期购买不动产项目等资本性支出	-364,013.58	
不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）		
不动产项目资产减值准备的变动		
不动产项目资产的处置利得或损失		
支付的利息及所得税费用	-1,486.42	
应收和应付项目的变动	59.75	-42.19
未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例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	-380.57	-774.02
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	365,780.85	164.29
四、可供分配金额	10,202.34	20,256.15

（二）基金扩募后预测合并资产负债表

表 3-38 基金扩募后预测合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年末预测数	2027 年末预测数
资产：		
货币资金	43,632.74	54,460.57
应收账款	393.80	502.05
投资性房地产	477,732.06	465,786.96
固定资产	0.86	0.65
商誉	10,256.05	10,256.05
长期待摊费用	1.49	0.83
其他资产	1,354.40	1,190.12
资产总计	533,371.42	532,197.23
负债：		
应付账款	4,003.98	4,003.98
应付管理人报酬	132.95	132.95
应付托管费	6.65	6.65
应交税费	866.27	867.86
递延所得税负债	33,242.77	32,493.10
其他负债	5,984.15	6,048.61
负债合计	44,236.77	43,553.15

所有者权益：		
实收基金	501,850.00	501,850.00
未分配利润	-12,715.35	-13,205.92
所有者权益合计	489,134.65	488,644.08
负债和所有者权益总计	533,371.42	532,197.23

（三）基金扩募后预测合并利润表

表 3-39 基金扩募后预测合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	14,737.56	29,761.76
其中：营业收入	14,736.07	29,758.74
利息收入	1.49	3.02
二、营业总成本	10,468.25	20,799.66
其中：营业成本	8,180.22	16,412.72
税金及附加	1,647.32	3,141.87
财务费用	40.57	82.19
管理人报酬	503.81	978.27
托管费	25.19	48.91
信用减值损失	5.61	5.70
其他费用	65.53	130.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,269.31	8,962.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,269.31	8,962.10
减：所得税费用	-374.84	-749.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,644.15	9,711.77
六、综合收益总额	4,644.15	9,711.77

（四）基金扩募后预测合并现金流量表

表 3-40 基金扩募后预测合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
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	15,271.45	30,960.73
经营活动现金流入小计	15,271.45	30,960.73
购买商品、接受劳务支付的现金	2,224.49	4,502.02

支付的各项税费	2,044.48	4,253.63
支付其他与经营活动有关的现金	569.57	1,174.91
经营活动现金流出小计	4,838.54	9,930.56
经营活动产生的现金流量净额	10,432.91	21,030.17
二、投资活动产生的现金流量		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	155,873.89	
投资活动现金流出小计	155,873.89	
投资活动产生的现金流量净额	-155,873.89	
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	365,650.00	
筹资活动现金流入小计	365,650.00	
偿还借款支付的现金	208,139.69	
偿还利息支付的现金	1,486.42	
向基金份额持有人分配支付的现金		10,202.34
筹资活动现金流出小计	209,626.11	10,202.34
筹资活动产生的现金流量净额	156,023.89	-10,202.34
四、现金及现金等价物净增加额	10,582.91	10,827.83
加：期初现金及现金等价物余额	33,049.83	43,632.74
五、期末现金及现金等价物余额	43,632.74	54,460.57

二、拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表、预测基金合并资产负债表、预测基金合并利润表、预测基金合并现金流量表

（一）拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表

表 3-41 拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润	3,903.46	8,114.48
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）	7,692.83	15,693.22
折旧和摊销	4,059.06	8,118.12
利息支出		
所得税费用	-269.69	-539.38
三、其他调整	-135.87	-664.23
当期购买不动产项目等资本性支出	-364,013.58	

不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）		
不动产项目资产减值准备的变动		
不动产项目资产的处置利得或损失		
支付的利息及所得税费用	-1,486.42	
应收和应付项目的变动	-0.85	-87.09
未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例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	-285.03	-577.14
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	365,650.00	
四、可供分配金额	7,556.95	15,028.99

（二）拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表

表 3-42 拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年末预测数	2027 年末预测数
资产：		
货币资金	29,191.43	37,240.62
应收账款	317.77	426.02
投资性房地产	361,440.94	353,322.82
其他资产	105.98	105.98
资产总计	391,056.13	391,095.44
负债：		
应付账款	3,140.42	3,140.42
应交税费	621.79	623.11
递延所得税负债	26,183.34	25,643.96
其他负债	4,783.34	4,803.18
负债合计	34,728.89	34,210.67
所有者权益：		
实收基金	365,650.00	365,650.00
未分配利润	-9,322.76	-8,765.23
所有者权益合计	356,327.24	356,884.77
负债和所有者权益总计	391,056.13	391,095.44

（三）拟购入不动产项目预测基金合并利润表

表 3-43 拟购入不动产项目预测基金合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	11,041.17	22,240.65
其中：营业收入	11,040.71	22,239.72
利息收入	0.46	0.93
二、营业总成本	7,407.41	14,665.55
其中：营业成本	5,690.42	11,413.48
税金及附加	1,275.47	2,400.51
财务费用	28.66	57.57
管理人报酬	368.66	712.65
托管费	18.43	35.63
信用减值损失	5.61	5.70
其他费用	20.16	40.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,633.77	7,575.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,633.77	7,575.10
减：所得税费用	-269.69	-539.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,903.46	8,114.48
六、综合收益总额	3,903.46	8,114.48

（四）拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表

表 3-44 拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
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	11,401.15	23,085.69
经营活动现金流入小计	11,401.15	23,085.69
购买商品、接受劳务支付的现金	1,637.01	3,307.00
支付的各项税费	1,656.42	3,346.53
支付其他与经营活动有关的现金	415.75	826.02
经营活动现金流出小计	3,709.17	7,479.55
经营活动产生的现金流量净额	7,691.98	15,606.14
二、投资活动产生的现金流量		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	155,873.89	
投资活动现金流出小计	155,873.89	
投资活动产生的现金流量净额	-155,873.89	
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	365,650.00	
筹资活动现金流入小计	365,650.00	
偿还借款支付的现金	208,139.69	
偿还利息支付的现金	1,486.42	
向基金份额持有人分配支付的现金		7,556.95
筹资活动现金流出小计	209,626.11	7,556.95
筹资活动产生的现金流量净额	156,023.89	-7,556.95
四、现金及现金等价物净增加额	7,841.98	8,049.18
加：期初现金及现金等价物余额	21,349.45	29,191.43
五、期末现金及现金等价物余额	29,191.43	37,240.62

经计算，可供分配金额测算中 2026 年 7-12 月和 2027 年度拟购入不动产项目运营净收益分别为 81,405,403.88 元和 163,308,261.41 元，评估报告中项目运营净收益分别为 80,697,181.05 元和 163,346,201.51 元，两者对于 2026 年 7-12 月和 2027 年度拟购入不动产项目运营净收益的预测结果差异分别为 0.88%和-0.02%，差异水平未超过 5%。

三、本次交易对基金可供分配金额及分派率的影响

截至 2026 年 6 月 30 日，十年期国债收益率为 1.73%。基于本次扩募交易完成后模拟基金规模计算的本基金于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的预测合并现金分派率分别为 3.86%（年化）和 3.86%，不低于十年期国债收益率上浮 150 个基点 3.23%。

根据可供分配金额测算报告计算得出，本基金已持有不动产项目于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的基金可供分配金额预测值分别为 26,453,860.07 元和 52,271,559.45 元。截至 2026 年 6 月 30 日，本次扩募交易完成前 20 个交易日（含 2026 年 6 月 30 日）基金平均市值约为 15.87 亿元，基于本次扩募完成前基金市值计算的本基金已持有不动产项目于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的预测基金现金分派率为 3.31%（年化）和 3.29%。

本次扩募发售拟募集规模为 36.565 亿元（本次扩募实际募集规模待中国证

监会对本基金变更注册予以批复、经基金份额持有人大会表决通过后，根据扩募发售结果最终确定）。2026 年 7-12 月和 2027 年度拟购入不动产项目基金可供分配金额预测值分别为 75,569,512.59 元和 150,289,937.47 元。基于本次扩募发售拟募集规模计算的本基金拟购入不动产项目于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的预测基金现金分派率分别为 4.10%（年化）和 4.11%。

本次扩募交易完成后模拟基金规模合计约为 52.44 亿元，本基金于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的合并预测可供分配金额分别为 102,023,372.66 元和 202,561,496.92 元，基于本次扩募交易完成后模拟基金规模计算的本基金于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的预测合并现金分派率分别为 3.86%（年化）和 3.86%。

基于上述预测，本次扩募交易完成后，本基金于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的预测合并现金分派率分别提升 0.55%（年化）和 0.57%。具体情况如下表：

表 3-45 基金可供分配金额测算对比表

单位：元

名称	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测
交易完成后预测基金合并可供分配金额①	102,023,372.66	202,561,496.92
拟购入不动产项目预测基金可供分配金额②	75,569,512.59	150,289,937.47
已持有不动产项目预测基金可供分配金额③=①-②	26,453,860.07	52,271,559.45
本次扩募完成前基金市值④	1,587,175,000.00	
本次扩募完成前预测基金现金分派率⑤=③/④	3.31%（年化）	3.29%
本次扩募发售拟募集规模⑥	3,656,500,000.00	
拟购入不动产项目预测基金现金分派率⑦=②/⑥	4.10%（年化）	4.11%
交易完成后模拟基金规模⑧	5,243,675,000.00	
交易完成后预测合并现金分派率⑨=①/⑧	3.86%（年化）	3.86%

四、可供分配金额测算报告假设条件

可供分配金额测算报告是基金管理人汇添富基金以本基金已持有及拟购入不动产项目的历史经营业绩为基础，在充分考虑本基金和本基金已持有及拟购入不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

本基金取得的不动产项目构成业务。可供分配金额测算报告按照中国证监会颁布的《指引》、上交所颁布的《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）》和《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）》及中国证券投资基金业协会颁布的《操作指引》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。

可供分配金额测算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及其应用指南、解释及其他有关规定（以下统称“企业会计准则”）及中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度和半年度报告>》的相关要求编制财务报表。

（一）可供分配金额测算报告的基本假设

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、预测期内相关税法规定不会发生重大变化，公募基金及项目公司层面适用的主要税种及税率详见本招募说明书之“第三章 资产评估与现金流测算”之“第二节 现金流测算分析”之“五、税项”。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税。

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基金管理人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、不会受到本招募说明书之“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”中所列任何风险因素的重大不利影响。

13、本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化，本基金及项目公司目前采用的会计政策详见审核报告。

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、未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

（二）可供分配金额测算报告的特定假设

1、假定本次扩募发售拟募集资金规模为人民币 365,650.00 万元，扣除必要预留费用（如有），假设 100%投资于 2 号专项计划，2 号专项计划扣除必要预留费用（用于支付股权转让印花税、证券登记费、交割审计费等）后，用于向原始权益人支付购买拟购入不动产项目公司股权的对价以及向拟购入不动产项目公司发放借款及增资款（如有）。2 号专项计划向拟购入不动产项目公司发放的借款及增资款（如有）用于偿还拟购入不动产项目公司的存量负债。

2、在 2 号专项计划收购拟购入不动产项目公司股权前后，本基金与拟购入不动产项目公司均不受同一方或相同的多方最终控制，本次收购为非同一控制下企业合并。本基金在合并中取得的拟购入不动产项目公司具有投入、实质性的加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，该不动产资产组合构成业务。

3、预测期的预测数以项目公司编制的预测报表为基础，并假设本基金的扩募发售、收购项目公司股权以及本基金内部资金拆借的安排于 2026 年 7 月 1 日均已完成并按照合并财务报表的编制原则进行编制。

4、预测期内新签订或变更租赁合同的主要条款与截至 2026 年 6 月 30 日止已签订的租赁合同的主要条款基本保持一致；租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金，租赁期外的租金结合预测租金水平和预测出租率进行估算。

5、本基金预测期间内假定不会出现因租户违约或提前退租而向租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况。

6、项目公司和专项计划签署《项目公司借款协议》，向专项计划偿还相应股东借款的本金和利息，并分配股息、红利等股权投资收益。项目公司预测期所得税的测算已考虑前述债务融资安排，且债务利息支出可在项目公司计算企业所得税时税前扣除。上述相关交易、利润分配及其税务处理均符合相关法律法规的规定。

7、专项计划和公募基金的管理人报酬以及托管费确定方法在预测期内保持不变。

8、基于谨慎性考虑，项目公司在预测期期初持有的货币资金等现金等价物及其利息未在可供分配金额测算报告中体现。

9、预测期内无本基金二次扩募发售募集资金的情况及购买不动产项目的情况。

10、预测期内，本基金当年产生的可供分配金额于次年进行分配，实施的收益分配比例为可供分配金额的 100%。

11、预测期内，本基金除收取租金收入、车位收入、配套商业物业管理费收入、押金利息收入以及支付各项成本费用及税费外，不会再发生其他性质的收取或支付的其他与经营活动有关的现金。

12、预测期内，本基金资金来源充足，不存在因资金问题而使各项经营计划的实施发生困难。

五、税项

（一）公募基金及专项计划适用税种及税率

1、增值税

根据《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号），资管产品运营过程中发生的应税交易，资管产品管理人为纳税人。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），资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的规定征收率计算缴纳增值税。根据《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140 号），如果公募基金从专项计划取得的收益不是保本收益，同时也未约定返还投资本金，则该收益不属于增值税应税范围。

2、所得税

根据《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 年修正），本基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担。根据《关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税[2008]1 号）第二（一）条，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（二）项目公司适用主要税种及税率

表 3-46 项目公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率/征收率
增值税	应纳税增值额/不含税销售额	9%、6%、1.5%
房产税	从价计征：房产原值扣除 30%	1.2%
	从租计征：房产租赁收入	12%、4%
城镇土地使用税	按土地面积计算	3、6 元/平方米/年
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：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），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。

六、可供分配金额测算报告关键测算说明

（一）营业总收入

1、预测营业总收入构成

预测期间，营业总收入包含租金收入、车位收入、配套商业物业管理费收入和押金利息收入。其中：

（1）预测期间的租金收入指预测期内不动产项目对外出租产生的租金收入。

对于已出租的租赁住房，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；对于租赁期满后及未出租的租赁住房，假设该部分物业按照戴德梁行预测的市场租金以及预测涨幅进行租赁。

对于已出租的配套商业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；对于租赁期满后及未出租的配套商业，假设该部分物业按照戴德梁行预测的市场租金以及预测涨幅进行租赁。

（2）对于车位收入，根据项目公司信息，车位多采用月租模式。

预测期间，虹桥项目车位月租金假设为 300 元/个/月，无增长；江月路项目无车位收入；璟耀项目和璟博项目车位月租金假设为 500 元/个/月，无增长。

（3）对于配套商业物业管理费收入，主要系向商业租户收取的物业管理费用。

（4）对于押金利息收入，主要系根据收到的租赁住房押金平均余额按银行活期存款利率计算所得的利息收入。

表 3-47 基金扩募后合并营业总收入明细预测数据

单位：万元

项目	2026 年 7 月至 12 月预测数	2027 年度预测数
租赁住房租金收入	13,633.80	27,509.07
配套商业租金收入	773.35	1,599.74
车位收入	218.83	434.08
配套商业物业管理费收入	110.09	215.84
押金利息收入	1.49	3.02
合计	14,737.56	29,761.76

表 3-48 拟购入不动产项目基金合并营业总收入明细预测数据

单位：万元

项目	2026 年 7 月至 12 月预测数	2027 年度预测数
租赁住房租金收入	10,250.28	20,628.98
配套商业租金收入	513.55	1,064.04

项目	2026 年 7 月至 12 月预测数	2027 年度预测数
车位收入	193.37	383.60
配套商业物业管理费收入	83.51	163.11
押金利息收入	0.46	0.93
合计	11,041.17	22,240.65

2、预测营业总收入假设

预测期间，已持有不动产项目的租金增长率、出租率等假设与戴德梁行 2025 年评估报告（评估基准日为 2025 年 12 月 31 日）的相关假设条件保持一致；拟购入不动产项目的租金增长率、出租率等假设与戴德梁行 2026 年评估报告（评估基准日为 2026 年 6 月 30 日）的相关假设条件保持一致。

（1）租金增长率假设

预测期间，虹桥项目、江月路项目、璟耀项目和璟博项目 2026 年 7-12 月租赁住房租金无增长，2027 年度增长率分别假设为 1%、2%、0%和 0%。

预测期间，虹桥项目、江月路项目、璟耀项目和璟博项目 2026 年 7-12 月配套商业租金无增长，2027 年度增长率分别为 3%、3%、0%、0%。

不动产项目各业态于预测期内未有租约部分预测租金水平具体如下：

表 3-49 未有租约部分 2026 年 7-12 月及 2027 年度预测租金水平

项目	虹桥项目		江月路项目		璟耀项目		璟博项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业
单位	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天
2026 年 7-12 月	2.98	3.89	2.85	3.45	4.14	3.06	4.31	3.22
2027 年度	3.01	4.00	2.91	3.55	4.14	3.06	4.31	3.22

（2）出租率预测

预测期间，不动产项目各业态预测出租率水平具体如下：

表 3-50 2026 年 7-12 月及 2027 年度预测出租率

出租率	虹桥项目		江月路项目		璟耀项目		璟博项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业

2026 年 7-12 月	93%	85%	93%	85%	92%	74.9%	91.5%	70.8%
2027 年度	93%	85%	93%	85%	92%	73.6%	91.5%	70%

（二）营业成本

预测期间，营业成本主要包括折旧及摊销、运营服务费、信息化系统使用服务费及保险费等。营业成本的明细具体如下：

表 3-51 基金扩募后合并营业成本明细预测数据

单位：万元

项目	2026 年 7 月至 12 月预测数	2027 年度预测数
折旧及摊销	5,972.99	11,945.97
运营服务费	2,141.77	4,336.89
信息化系统使用服务费	41.72	82.76
保险费	23.74	47.10
合计	8,180.22	16,412.72

表 3-52 拟购入不动产项目基金合并营业成本明细预测数据

单位：万元

项目	2026 年 7 月至 12 月预测数	2027 年度预测数
折旧及摊销	4,059.06	8,118.12
运营服务费	1,572.89	3,179.37
信息化系统使用服务费	41.72	82.76
保险费	16.75	33.24
合计	5,690.42	11,413.48

1、折旧及摊销

已持有不动产项目以 2026 年 6 月 30 日投资性房地产的账面价值为折旧基数，按照其原剩余的预计使用寿命与净残值率计提折旧及摊销；在此基础上，加计本基金在购买日确认的已持有项目公司投资性房地产公允价值高于账面价值的差额部分，该部分亦按原剩余使用寿命及净残值率在预测期内进行折旧分摊。

假设于购买日，拟购入不动产项目的公允价值等于戴德梁行于评估基准日评估的市场价值。本基金对拟购入不动产项目以评估基准日（2026 年 6 月 30 日）评估报告的估值作为初始入账价值，本基金拟购入不动产项目的折旧是基于初始入账价值按照原剩余的使用寿命和净残值率进行折旧。

2、运营管理费

根据《运营管理服务协议》，预测期间，上海城方租赁住房运营管理有限公司（以下简称“城方公司”）接受本基金管理人委托作为不动产项目的运营管理机构，提供不动产项目的各项运营管理服务。

原则上，运营管理费（含税）=运营收入（含税）×15%

特别地，就特定企业客户租赁住房，运营管理费（含税）=运营收入（含税）×10%

特定企业客户指上海纽约大学，特定企业客户租赁住房指上海纽约大学承租的璟耀项目的 2、3、5 号楼、4 号楼 1 层 101-104 室。

3、信息化系统使用服务费

根据《信息化系统使用服务合同》，预测期间，上海地产住房发展有限公司为拟购入不动产项目提供信息化系统使用的服务。

信息化系统使用服务费（含税）=5 元/平方米/年×可租面积。

4、保险费

预测期间，不动产项目需缴纳财产一切险及公共责任险保险费。

（三）税金及附加

本基金的税金及附加主要包括房产税、股东借款利息增值税及附加税、印花税、增值税附加税和城镇土地使用税等。已出租部分房产税从租征收，空置部分房产税根据房产原值按比例征收。预测期间税金及附加的发生额分别如下：

表 3-53 基金扩募后合并税金及附加明细预测数据

单位：万元

项目	2026 年 7 月至 12 月预测数	2027 年度预测数
房产税	1,087.74	2,201.81
股东借款利息增值税及附加税	380.26	754.95
印花税	102.23	29.49
增值税附加税	56.44	114.65
城镇土地使用税	20.65	40.96
合计	1,647.32	3,141.87

表 3-54 拟购入不动产项目基金合并税金及附加明细预测数据

单位：万元

项目	2026 年 7 月至 12 月预测数	2027 年度预测数

房产税	844.86	1,716.98
股东借款利息增值税及附加税	268.56	533.38
印花税	98.54	21.97
增值税附加税	46.65	94.73
城镇土地使用税	16.86	33.45
合计	1,275.47	2,400.51

（四）财务费用

预测期间，财务费用主要为划款手续费。

（五）管理人报酬及托管费

预测期间，本基金的基金管理及托管费用主要包括基金管理人管理费和资产支持证券管理人管理费以及托管费用，预测期内该类支出每年均按照基金规模的一定比例进行确定，并且假定于预测期间比例保持不变。基金管理费和基金托管费自基金合同生效之日（含该日）起，以最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数[首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，以该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数]，合计按 0.21%的年费率按日计提。

（六）其他费用

预测期间，本基金的其他费用主要为中介服务费，预计为 130 万元/年。

（七）所得税费用

预测期间，所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。基于专项计划与项目公司在基金成立之后的股东借款安排，预测期内项目公司需要支付给专项计划的股东借款利息费用均能够进行税前抵扣，考虑相关税务抵扣后未产生需纳税的应纳税所得额。基于上述假设，预测期内预计的当期所得税费用为零。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。2026 年 7-12 月、2027 年度所得税费用为负系递延所得税负债转回所致。

（八）应收和应付项目的变动

根据《操作指引》的要求，应收和应付项目的变动为可供分配金额涉及的调整项。

（九）基金发行份额募集的资金及购买不动产项目等资本性支出

本基金本次扩募发售募集的资金，扣除必要预留费用（如有）后，假设 100%投资于 2 号专项计划，2 号专项计划扣除必要预留费用（用于支付股权转让印花税、证券登记费、交割审计费等）后，用于向原始权益人支付购买拟购入不动产项目公司股权的对价以及向拟购入不动产项目公司发放借款及增资款（如有）。资产支持专项计划向拟购入不动产项目公司发放的借款及增资款（如有）将用于偿还拟购入不动产项目公司存量负债。2026 年 7-12 月，本基金扩募发售拟募集的资金规模为 365,650.00 万元；当期购买不动产项目等资本性支出为 364,013.58 万元，其中取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为 155,873.89 万元，偿还借款支付的本金为 208,139.69 万元。

（十）资本性支出的预留

2026 年和 2027 年假设不动产项目合计计提 380.57 万元和 774.02 万元的资本性支出，在项目公司层面进行计提预留。拟购入不动产项目资本性支出的合理性分析详见本招募说明书“第三章 资产评估与现金流测算”之“第一节 资产评估”之“一、不动产项目评估情况”之“（五）评估参数设置依据”之“4、资本性支出预测合理性分析”。

七、期初现金分配安排

本基金的期初现金余额未在本基金预测可供分配金额中体现，主要原因如下：

（一）减少非经营性因素对可供分配金额预测的扰动。目前，可供分配金额预测仅体现了不动产项目正常经营产生的可供分配金额，避免通过期初现金分配提高预测期可供分配金额，以免误导潜在基金份额持有人对本基金收益情况的预期，更有利于潜在基金份额持有人作出相应的投资判断。

（二）期初现金的分配可能影响项目公司资本结构，导致可供分配金额减少。本基金在专项计划层面设置了股东借款，即计划管理人（代表专项计划）向项目公司发放股东借款。如果项目公司持有的预测期期初现金余额通过支付股东借款利息或本金形式向专项计划进行分配，可能提高后续年度项目公司应纳税所得额

和所得税应纳税额，致使本基金可供分配现金流恶化，不利于保护基金份额持有人利益。

本基金上市后拟对项目公司持有的期初货币资金进行部分预留，用于保障不动产项目未来正常开展经营活动。管理人将基于基金份额持有人利益最大化原则，综合考虑不动产项目实际运营情况、货币资金必要预留金额等影响，审慎地决定基金可供分配金额的分配方案，项目公司向专项计划支付的股东借款利息金额原则上不超过准予税前扣除的利息支出。

管理人已于本招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“二、与不动产项目相关的风险”之“（四）评估及现金流预测风险”中揭示相关风险。

八、敏感性分析

（一）影响可供分配金额结果实现的主要风险因素及对策

本基金 2026 年 7 月至 12 月和 2027 年度的租赁收入系根据截至 2026 年 6 月 30 日项目公司已签订的租赁合同进行预测，若预测期内已签订的租赁合同出现不利变化，如租赁合同提前结束、租赁合同租金调整，可能导致预测可供分配金额无法实现，主要对策如下：

1、运管机构招商渠道多元化，将持续加强潜在租户储备

运营管理机构运营管理经验丰富，招商渠道多元，详见本招募说明书之“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“二、运管机构与不动产项目相关的业务情况”之“（二）不动产运营管理资质及同行业不动产项目运营管理经验、管理的同类项目历史运营表现等”。

2、运管机构精细化运维，具备一定租户黏性

运营管理机构在运营管理工作中通过标准化的运管服务、及时的响应机制、合理的定价策略与居住品质管控，持续为全体租户提供优质、专业的运营管理服务，深耕客户关系维护，持续提升租户体验与认同感，形成较强的客户黏性，切实保障不动产项目的平稳运营和项目现金流稳定。

（二）敏感性测算分析

表 3-55 营业收入对可供分配金额的影响

单位：万元、%

项目	2026 年 7 月至 12 月		2027 年度	
	预测数	变动率	预测数	变动率
营业收入上升 5%	10,749.10	5.36	21,334.00	5.32
营业收入下降 5%	9,655.57	-5.36	19,178.45	-5.32

第四章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理机制

一、分层决策机制

（一）基金治理架构

本基金从充分提升基金治理及项目运营管理效率的角度出发，在基金份额持有人大会、基金管理人、项目公司等各个层次设置了有效的分层治理机制，REITs治理架构表具体如下：

表 4-1 REITs 治理架构

层级	机制设计要点
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。基金份额持有人大会根据法律法规及基金合同约定对基金份额持有人大会审议事项行使表决权。
基金管理人	基金管理人对公募 REITs 业务实行统一管理、分层审批、权责统一的管理体制。基金管理人内部设立公募 REITs 投资决策委员会（以下简称“REITs 投委会”）作为基金管理人公募 REITs 业务最高决策机构，负责公募 REITs 业务开展过程中的重大事项的决策与管理。REITs 投委会主要以召开 REITs 投决会的方式履行职责。REITs 投决会应当有 2/3 以上（含本数）REITs 投委会成员到会方可召开。REITs 投决会的决策模式采用投票表决制。REITs 投决会讨论决策事项，应经过 2/3 以上（含本数）出席会议的 REITs 投委会成员表决通过方可实施。基金管理人设立不动产投资部作为公募 REITs 业务的主要承办部门，负责组建项目组以及公募 REITs 业务的开发、管理、执行、存续期管理和公募 REITs 业务制度制订等工作。
基金经理情况	1.基金经理基本情况 潘德佳女士，管理学硕士，具备 11 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06383 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于汇添富资本管理有限公司。 李凯先生，管理学硕士，具备 9 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06223 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于华润置地长租公寓事业部、兴证全球基金管理有限公司基础设施投资部。 杨振宁先生，工学硕士，具备 7 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06098 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于龙湖冠寓沪苏公司资产管理中心、融信集团资产管理中心。 2.基金经理不存在兼任情况。

专项计划管理人	代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利
项目公司	项目公司不设置股东会、董事会、监事会，设置董事（兼总经理）（1 人）、监事（1 人）、财务负责人（1 人），其中董事（兼总经理）、监事、财务负责人由基金管理人委派

（二）运营管理重要事项的分层决策机制

1、基金份额持有人大会层面

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。

本基金《基金合同》对基金份额持有人大会做了相关约定，明确约定了需召开基金份额持有人大会进行决策的事项。

按照基金合同约定，基金份额持有人大会可以设立日常机构。日常机构可依法召集基金份额持有人大会，提请更换基金管理人、基金托管人，监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动，提请调整基金管理人、基金托管人的报酬标准，并行使基金合同约定的其他职权。

另外，本基金原始权益人已持有 34%的已发行基金份额，原始权益人或其同一控制下的关联方拟合计持有 34%的本次扩募基金份额，有权就运营管理相关事项要求召开基金份额持有人大会，或在日常机构（如有）、基金管理人、基金托管人都不召集的情况下自行召集基金份额持有人大会，能够充分保障原始权益人或其同一控制下的关联方的权益，更好地发挥其参与不动产项目运营管理重大决策的作用。

2、基金管理人层面

基金管理人内部设立公募 REITs 投资决策委员会作为基金管理人公募 REITs 业务最高决策机构，负责基金管理人公募 REITs 业务开展过程中的重大事项的决策与管理。需要基金份额持有人大会审议的事项应在 REITs 投委会决策后按照法律法规规定及基金管理人内部流程提交基金份额持有人大会审议。

基金管理人设立不动产投资部作为公募 REITs 业务的主要承办部门，负责具体执行基金管理人需主动履行的项目运营管理职责。

为进一步保障基金的专业化投资和运营管理，运营管理机构已设立专门的运营管理咨询委员会，该委员会就约定事项为基金后续扩募、资产处置、关联交易、资本性支出、年度经营预算和重大交易等事项提供专业咨询意见和建议，以作为

基金管理人的决策参考。上述安排可以充分发挥运营管理机构的专业能力，提升基金和底层资产的有效治理。

3、项目公司层面

为提升运营决策的效率和质量，确保项目运营管理的持续稳定，由基金管理人通过专项计划管理人委派项目公司的执行董事、总经理、监事、财务负责人。项目公司日常经营事项，由基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司共同委托运营管理机构为项目提供运营管理服务，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理，项目公司主要承担监督与审核的职责，充分地保障了运营管理机构日常运营管理的独立性。

根据《运营管理服务协议》，运营管理机构负责年度及月度经营及预算计划制定与执行、合同管理、租户资质审核、收益管理服务、日常运营服务、项目维修维保等事项，同时协助项目公司完成财务管理、证照印章管理、档案资料归集管理等工作。

（三）运营管理重要事项的决策及执行

1、预算制定及执行

运营管理机构负责制定年度及月度经营及预算计划（以下简称“年度经营及预算计划”），由项目公司审核后上报至基金管理人 REITs 投委会进行决策，运营管理机构负责执行并落实年度经营及预算计划。运营管理机构提供的运营管理服务应在经审批同意的年度经营及预算计划内执行。项目公司根据年度经营及预算计划对运营管理机构提供的运营管理服务进行监督和审核，上述运营管理服务包括但不限于合同管理、财务管理等运营管理事项。对于不符合经审批的年度经营及预算计划的运营管理事项，运营管理机构需提交更新的年度经营及预算计划，经基金管理人 REITs 投委会审核同意后再执行。

2、租金调价

根据《运营管理服务协议》，运营管理机构负责房源底价调整，房源底价调整需经项目公司审批，实际签约租赁合同的租金不得低于经审批的房源底价。

3、其他重要事项

其他运营管理重要事项如关联交易、外部借款、对外担保及其他影响基金份额持有人利益的重大事项，项目公司还需上报基金管理人 REITs 投委会决策；若运营管理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。

（四）基金管理人等业务参与机构在基金治理中的权利与义务

基金管理人及基金托管人在基金治理中的权利与义务详见基金合同及托管协议。运营管理机构在基金治理中的权利与义务详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“二、运管协议的主要内容”之“（一）协议各方的主要权利义务”。

（五）基金管理人关于流动性管理的相关安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上海证券交易所《基金流动性服务业务指引》及其他相关规定执行。

二、基金份额持有人大会

（一）基金份额持有人大会规则的主要内容及基金份额持有人会议的召集、通知、决策机制和信息披露等重要事项

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。

基金成立后，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的持有人大会决议及相关法律法规规定为准。

1、召开事由

（1）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，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

1）变更基金类别；

2）对基金的投资目标、投资策略及投资范围等作出重大调整；

3）变更基金份额持有人大会程序；

4）本基金进行扩募；

5）提前终止基金合同，基金合同另有约定的除外；

6）延长基金合同期限（但因不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长的情形除外）；

7）更换基金管理人、基金托管人；

8）提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

9）除基金合同约定解聘运营管理机构的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

10）转换基金运作方式；

11）本基金与其他基金的合并；

12）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；

13）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额超过基金净资产20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

14）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

15）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

16）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；

17）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（包括但不限于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导但未强制要求且将会导致可供分配金额下降的不动产项目减免租金等情形），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）在符合法律法规规定和基金合同约定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决定，不需召开基金份额持有人大会：

1）收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

2）不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

3）按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

4）按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

5）因相关法律法规、业务规则发生变动而应当对基金合同、基金托管协议进行修改；

6）在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或基金托管协议当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同或基金托管协议进行修改；

7）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

8）若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

9）本基金所持有的不动产项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止基金合同；

10）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解聘情形以外的事项需解聘、更换运营管理机构的，应提交基金份额持有人表决；

11）基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形时解聘运营管理机构，并对基金合同及相关文件进行修改；

12）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

13）基于明确适用于不动产项目的相关强制性法律法规、政策要求的租金减免；国家或当地有权机构出台相关法律法规、政策鼓励但未强制要求的租金减免，但原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就租金减免给予项目公司

补偿等缓释方式，使得对应期间不动产基金未因不动产项目租金减免发生可供分配金额下降的情形；

14）对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，经与运营管理机构协商一致，降低运营管理机构的报酬标准；

15）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

16）基金管理人在对基金合同无实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司；

17）履行适当程序后，本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易；

18）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、提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额百分之十以上（含百分之十）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集时，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，单独或合计代表基金份额 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）单独或合计代表基金份额 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至少 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）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、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表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（4）基金就扩募、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公告持有人大会事项，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。

（5）召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上海证券交易所会员等相关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

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和监管机关允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

（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方式或大会公告载明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或大会公告载明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）到指定地点对表决意见的计票进行监督。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表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，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）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，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表决意见或授权他人代表出具表决意见；

4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决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）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。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。

（4）在不与法律法规冲突的前提下，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、网络、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，具体见本部分“1、召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

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。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

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二分之一以上（含二分之一）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，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前提前至少 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。

（3）会议记录

1）基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

2）现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

A.会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

B.会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；

C.出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

D.对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

E.律师及计票人、监票人姓名；

F.法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

3）通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

A.会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

B.参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

C.律师及计票人、监票人姓名；

D.法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金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。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）本基金与其他基金合并；

3）更换基金管理人或者基金托管人，但是基金管理人在对基金合同无实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司的除外；

4）提前终止基金合同；

5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

6）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

7）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

8）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

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人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的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，但应当计入出具表决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一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两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

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于规定时间内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，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。

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，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

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、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、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，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）基金份额持有人权利、行使程序

1、基金份额持有人权利

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、基金份额持有人权利的行使程序

基金份额持有人权利的行使程序详见基金合同关于基金份额持有人大会的约定。

第二节 运营管理安排

一、基金管理人运管安排

（一）基金管理人履行不动产项目运营管理职责的具体安排和机制

1、基金管理人运营管理职责

基金管理人按照法律法规规定、有关监管要求和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行项目运营管理职责；也可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。基金管理人运营管理职责具体如下：

1）及时办理项目印章证照、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，妥善管理项目各种印章；

4）为项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

5）制定及落实项目运营策略；

6）签署并执行项目运营的相关协议；

7）收取项目租赁、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）实施项目维修、改造等；

10）负责项目档案归集管理；

11）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12）依法披露项目运营情况；

13）提供公共产品和服务的资产的运营管理，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、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。

2、运营管理具体安排和机制

（1）预算管理

根据《运营管理服务协议》的约定，项目公司实施预算管理。运营管理机构负责制定、执行并落实经基金管理人批准的不动产项目年度经营管理计划及预算管理计划，运营管理机构提供的运营管理服务应在经审批同意的年度经营及预算计划内执行。运营管理机构应按月度编制并向基金管理人上报年度经营及预算计划执行报告。

每自然月 26 日前，运营管理机构应提交至少包含下一自然月的月度资金使用计划，累计实际支出金额不得超过对应累计预算支出金额。若当年度的年度经营及预算计划审批尚未完成（包括基金管理人及运营管理机构未达成一致意见等情形），如项目公司因经营确需开支，则以前一年度月度实际平均支出金额作为月度预算支出控制金额，待年度经营及预算计划审批通过后，若实际批复的预算支出金额小于已拨付预算支出金额，则多拨付的部分于后续预算支出金额中扣减。

（2）证照印章管理

项目公司应于项目公司股权交割日或交割日前将项目公司的全部印鉴（包括但不限于公章、财务专用章、法定代表人人名章、合同专用章及除银行账户预留印鉴外的其他印鉴等）、各项证照原件（包括但不限于《营业执照》正副本、《开户许可证》、贷款卡（如有）、《不动产权证书》等）移交给基金管理人保管（不动产项目的权属证书及相关文件原件由基金管理人依照相关法律法规进一步交由基金托管人保管），项目公司应安排专门保险箱存放该等资料，由基金管理人保管保险箱密钥。其中基金管理人授权运营管理机构保管和使用发票章（若需）。

项目公司日常运营工作中，就合同、催款函、政府部门沟通文件等文件的用印，运营管理机构申请使用项目公司印鉴的，原则上应至少提前 2 个工作日通过书面形式将需用印文件以及相关资料提交基金管理人进行审核（本合同授权使用的发票章及电子印章除外），经基金管理人审核同意用印的，基金管理人应当于审核同意之日起 3 个工作日完成用印并现场监督用印情况。

运营管理机构申请使用证照的，应至少提前 5 个工作日通过书面形式提交基

金管理人进行申请，基金管理人及时配合证照使用或协调托管人配合证照使用。

（3）账户管理

1）监管账户的设立

项目公司监管账户专门用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如有）、收取不动产项目运营收入、收取不动产项目处置收入及其他基金管理人认可的款项，并根据约定对外支付运营支出（包括但不限于运营服务费、划款手续费、相关税费、资本性支出、保险费、系统使用服务费等）及其他相关费用和支出，租户退租结算应付款项（保证金、结算租金等）、偿付股东借款本息、划付股东分红、偿付既存负债（包括金融机构负债、往来款负债及经营性负债）、进行合格投资及其他经基金管理人、资产支持证券管理人与监管银行另行共同商定与项目公司相关的款项支付的人民币资金账户。

项目公司承诺在监管期间内，除《监管协议》另有约定外，未经基金管理人及监管银行书面同意，项目公司不得增加、改变或撤销监管账户。

除《监管协议》另有约定外，专项计划设立后，项目公司仅保留在监管银行开立的监管账户。

2）原银行账户的安排

原则上，项目公司应在专项计划设立前将其在他行开立的原银行账户（统称“原银行账户”）完成销户，销户前应将原银行账户内资金全部划转至监管账户。若在专项计划设立前完成原银行账户的销户确有困难的，项目公司应在专项计划设立前书面通知基金管理人和监管银行。

项目公司承诺，专项计划设立后原银行账户仍未能销户的，原银行账户内资金仅用于自动扣划税款、支付平台手续费、自动扣划个人租户租金和保证金退款、向监管账户划转余额以及偿付既存金融机构负债，原银行账户网银 KEY 由基金管理人掌握且项目公司财务章应由基金管理人管理。项目公司应于每月初向监管银行提供他行原银行账户的上月银行对账单。项目公司将原银行账户内资金用于自动扣划税款、支付平台手续费、自动扣划个人租户租金和保证金退款、向监管账户划转余额或偿付既存金融机构负债以外用途而产生的一切责任由其自行承担。

3）项目公司的收支管理

就项目公司的收入而言，根据《监管协议》约定，项目公司监管账户为接收

和存放不动产项目运营收入的唯一账户。如项目公司的除项目公司监管账户外的其他账户收到任何不动产项目运营收入或收到现金的，基金管理人、资产支持证券管理人应督促并确保运营管理机构协助项目公司自收到该笔资金起 10 个工作日内将该笔资金全额划转至项目公司监管账户。

就项目公司的支出而言，根据《监管协议》约定，监管账户内的资金的使用仅限于以下用途：偿还存量债务及补充生产、经营所需流动资金，偿还专项计划借款本息，项目公司股权的股利分配（如有），运营支出，进行监管账户合格投资，因业务需要，支付需退还的押金、保证金及预付租金，其他经基金管理人与监管银行另行共同商定与项目公司相关的款项支付。

（4）定期报告、临时报告与管理监督

1）定期报告与临时报告

根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应定期向基金管理人、资产支持证券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（含资产组合季度报告）、月度报告）和临时报告。

2）管理监督

运营管理机构提供运营管理服务期间，运营管理机构接受基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司对运营管理服务内容进行的监督，根据要求配合基金管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人提出的问题。必要时，为基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司顺利开展监督工作免费提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持，但基金管理人开展监督、检查的其他费用应由基金管理人自行承担。

基金管理人、资产支持证券管理人有权自行或者聘请专业机构：查阅与不动产项目相关的、由运营管理机构保管的文档、记录、证书、账册或会计凭证；检查项目状况；及就基金管理人、资产支持证券管理人为维护基金份额持有人利益而认为必要的其他事项进行检查。

基金管理人、资产支持证券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，检查频率不少于每半年 1 次。

基金管理人、资产支持证券管理人在监督管理过程中发现运营管理机构的履职行为明显不符合法律法规规定和《运营管理服务协议》约定的，基金管理人、资产支持证券管理人应当书面通知运营管理机构进行整改，告知需要整改的具体

事项以及需要达到的整改要求及完成时限。运营管理机构收到基金管理人、资产支持证券管理人发出的整改通知后，应当根据不动产项目的实际情况针对整改通知中列明的整改事项和整改要求予以反馈，并协商确定落实整改方案。如运营管理机构在整改期限拒不改正，或者在整改方案确定后，运营管理机构拒绝执行或执行不到位，应按照《运营管理服务协议》约定承担违约责任。

（二）利益冲突及防范机制

1、基金管理人管理其他同类基金的情况

截至 2026 年 6 月 30 日，基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突情形。

2、利益冲突防范机制

针对后续可能出现的潜在利益冲突，基金管理人制定了有效的内部制度和风险缓释措施，将严格做到风险隔离、基金财产隔离，防范利益冲突，详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“五、利益冲突”之“（五）利益冲突的防范措施”之“1、与基金管理人之间的利益冲突的防范措施”。

二、运管协议的主要内容

（一）协议各方的主要权利义务

1、基金管理人的一般权利义务

（1）基金管理人有权制定及修改印章管理、证照管理、档案管理及财务等运营管理相关制度和决策重要运营管理事项。

（2）基金管理人有权查阅运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（3）基金管理人有权对运营管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。

（4）基金管理人有权按照《运营管理服务协议》的约定对运营管理机构进行考核。

（5）在发生《运营管理服务协议》约定的解聘情形时，基金管理人有权按照《运营管理服务协议》约定的方式解聘运营管理机构。

（6）基金管理人应当促使项目公司按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营服务费。

（7）基金管理人有权派员统筹项目公司的财务管理。

（8）基金管理人应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（9）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、资产支持证券管理人的权利义务

（1）资产支持证券管理人有权查阅运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同、文件以及其他资料。

（2）就《运营管理服务协议》项下约定由基金管理人执行或有权决策或决定的事项而言，若该等事项按照项目公司章程及其他内部管理制度需由资产支持证券管理人作为项目公司股东作出决策、决定或者履行相关流程的，资产支持证券管理人应予以配合。

（3）资产支持证券管理人应与基金管理人就不动产项目运营管理应进行有效分工、高效合作。

3、项目公司的一般权利义务

（1）项目公司有权对运营管理机构进行监督、检查及督促。

（2）项目公司有权取得不动产项目的运营收入（包括租金及其他收入等）。

（3）项目公司应当按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营服务费。

（4）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（5）项目公司应当及时告知运营管理机构或向运营管理机构披露已发生的或可能发生的、与项目公司、不动产项目相关的重大事件。

（6）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

4、运营管理机构的一般权利义务

（1）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取运营服务费。

（2）运营管理机构应严格遵守法律法规、监管机构关于保障性租赁住房运营管理的监管政策要求，诚实信用、勤勉尽责、专业审慎地履行《运营管理服务协议》约定的各项运营管理职责和义务（包括但不限于《运营管理服务协议》约定的运营管理委托事项和协助事项），尽一切合理努力确保不动产项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规的规定、保障性租赁住房运营管理的监管政策要求和各项合同（包括但不限于租赁合同）项下的义务，确保不动产项目持续合法合规地经营。

（3）运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。配合基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司的监督、检查及督促，并接受基金管理人的考核。

（4）运营管理机构应保守商业秘密，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、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（5）运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。

（6）运营管理机构负责不动产项目的安全管理工作，包括安全制度的建设、安全生产保障设施设备的设置及维护、安全管理事件应急管理及善后处理工作等。

（7）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

（二）运营服务内容

在《运营管理服务协议》期限内，基金管理人委托运营管理机构对不动产项目提供如下运营管理服务：

1、年度及月度经营及预算计划

（1）运营管理机构负责制定、执行并落实经基金管理人批准的不动产项目年度经营管理计划及预算管理计划（简称“年度经营及预算计划”），运营管理机构提供的运营管理服务应在经审批同意的年度经营及预算计划内执行。

各方同意并确认，首两个自然年的年度经营及预算计划应以不动产基金的《可供分配金额测算报告》中记载的对应期限的指标进行编制，之后每年的年度经营及预算计划原则上应以当年度项目公司年度目标运营净收益（定义见下文）为基础进行编制。特别的，前 10 个自然年的资本性支出计划原则上应以运营管

理机构在基金申报过程中提供的资本性支出计划所记载金额为上限，具体以基金管理人确认的年度经营及预算计划为准。如需调整资本性支出计划，按照《运营管理服务协议》约定的年度经营及预算计划调整机制提交基金管理人审核。

（2）运营管理机构应于每个自然年度 11 月 15 日前向基金管理人提交下一自然年的年度经营及预算计划，经基金管理人书面审批后执行。基金管理人在收到年度经营及预算计划后 20 个工作日内完成确认，如基金管理人不同意该年度经营及预算计划的，应当书面告知运营管理机构调整意见并与运营管理机构协商，运营管理机构应当在收到基金管理人书面调整意见后 5 个工作日内将调整后的年度经营及预算计划书面提交给基金管理人审核；如基金管理人仍不同意调整后的年度经营及预算计划的，有权自行对年度经营及预算计划进行调整。若年度经营及预算计划根据法律法规需上报基金份额持有人大会表决的，则根据基金份额持有人大会表决结果确定年度经营及预算计划。特别的，运营管理机构应于《运营管理服务协议》生效后 10 个工作日内提交第一个自然年的年度经营及预算计划，基金管理人于收到后 20 个工作日内完成确认，运营管理机构与基金管理人事先书面确认的除外。运营管理机构拟调整经基金管理人审核同意的年度经营及预算计划的，应向基金管理人发起申请并书面说明情况，按上述审核年度经营及预算计划的程序提交更新的年度经营及预算计划，经基金管理人审核同意后再执行。就年度经营及预算计划外的安排（包括计划以外的事项、累计实际支出金额超过对应累计预算支出金额等），运营管理机构应于付款截止日前 15 个工作日或事项发生日起 5 个工作日内（孰早）的日期提交更新的年度经营及预算计划。为免疑义，每年至多一次因运营管理机构原因而调整年度经营及预算计划。

（3）每自然月 26 日前，运营管理机构应提交至少包含下一自然月的月度资金使用计划，累计实际支出金额不得超过对应累计预算支出金额。若当年度的年度经营及预算计划审批尚未完成（包括基金管理人及运营管理机构未达成一致意见等情形），如项目公司因经营确需开支，则以前一年度月度实际平均支出金额作为月度预算支出控制金额，待年度经营及预算计划审批通过后，若实际批复的预算支出金额小于已拨付预算支出金额，则多拨付的部分于后续预算支出金额中扣减。

（4）为应对重大突发或紧急情况需项目公司紧急使用资金的情形，在运营管理机构告知基金管理人后，运营管理机构可以先行垫付资金，运营管理机构应本着基金份额持有人与项目公司利益优先的原则，采取必要方式先行处理和应对重大突发或紧急情况，事后合理时间内向基金管理人书面报告并与基金管理人共同处理结算支付工作。如上述支出的费用超出预算范围的，则运营管理机构应及

时向基金管理人提供书面说明，并提交更新的年度经营及预算计划，在经过基金管理人的审批同意后，完成上述结算支付工作。

（5）年度经营及预算计划应包括如下内容：

1）年度及分月度的预算管理计划：包括预算收支目标及计划、资金使用计划（包括各项运营支出明细及金额、运营支出预计发生时点、运营支出的收款方或交易对手方（如有））等；

2）年度及分月度的经营管理计划：营销计划（包括经营价格体系、租户调整、续租策略、渠道方案、市场营销推广活动等）、运营计划、客户服务提升计划、品质提升计划；维修维保计划、固定/无形资产购置（处置）及资本性支出计划等；安全生产计划（消防安全等）。

（6）运营管理机构应按月度编制并向基金管理人上报年度经营及预算计划执行报告。

2、运营管理机构的运营管理服务内容

（1）合同管理

1）协助项目公司申请并取得、维持合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记、当地主管部门就租金标准和期限等出具的租赁授权文件）。

2）草拟及修订协议文本，包括格式条款合同、非格式条款合同等，该等协议文本需经项目公司审批同意后方可使用；与相关方就协议进行谈判修改。

3）协助项目公司在最终审批确认的经营价格体系方案内定期向住建等主管部门提出租赁价格上调的申请，经住建等相关主管部门的授权和同意后，落实该等租赁价格的具体执行。

4）签署、执行并管理不动产项目相关协议。

5）未经基金管理人同意，若实际签约租赁合同的租金低于经项目公司审批的房源底价的，运营管理机构应承担相应的赔偿责任。

6）在最终审批确认的经营价格体系方案内，负责客户选房、签约、入住、清退与解约等工作，并完成办理上述事项过程中的各项相关工作，包括但不限于签署租赁合同、租赁合同备案、续租、退租及提前终止租赁合同工作；完成租户入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询工作；房屋调换工作等租赁相关

工作（具体工作流程应以项目公司届时制定的租赁管理办法为准）。

7）监控承租人的租赁合同执行情况及对不动产项目的使用情况，按月度向项目公司汇报前述情况。

8）运营管理机构应当建立合同台账，及时更新合同新增、签订补充协议、合同变更、合同终止等情况。基金管理人有权随时查阅项目公司的合同签署情况，但应当提前五个工作日通知运营管理机构，运营管理机构有义务配合并提供相关资料。

9）处理与承租人的租赁合同相关的纠纷，若经运营管理机构判断可能涉及诉讼或仲裁，或已经处于诉讼或仲裁程序中的，应于 3 个工作日内向项目公司汇报相关情况，经项目公司审批后全权代表项目公司发起或参与相关诉讼或仲裁，尽最大努力取得对项目公司最有利的结果，并由项目公司承担相关程序中产生的成本和费用。就前述纠纷中处理的事项，及时向项目公司汇报相关情况。

10）协助项目公司将不动产项目纳入当地主管部门保租房统一管理，并按照当地保租房运营管理要求进行运营和管理。

（2）租户资质审核

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》等保障性租赁住房相关规定，协助项目公司审核意向承租人以及实际入住人（企业客户租约）的资质，包括在本市就业情况及住房情况，确保符合法规规定的准入条件，并按照“一人/一户一档”原则，受理、储存和保管入住人员的资格证明材料。

（3）项目收益管理服务

1）协助项目公司收取不动产项目租赁、物业服务、其他运营业务等产生的收益（如有）；负责追收欠缴款项等，根据不动产项目的租赁合同等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）、车位费（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。

2）按租赁合同约定，协助项目公司将租赁保证金、押金、赔付款（如有）等退回予承租人（如涉及）。

3）就欠缴租户而言，运营管理机构应以项目公司最大利益行事，尽最大努力采取一切合法方式履行催收及管理职责，管理方式包括但不限于以适当方式腾退欠缴租户。

（4）日常运营服务

1）开展不动产项目的租赁服务工作，包括但不限于重要法定节假日活动组织等工作；引入与承租人生活相关的服务供应商等增值服务内容；接待并解答来访租户的咨询，维护租赁关系，合理处理租户投诉；制定或落实租户管理制度，定期入户核查，建立核查档案；做好不动产项目选房入住、退租和房屋腾退期间的公共秩序维护、保洁、房屋查验工作；对退租租户就其所承租房屋的还原情况进行监督及验收，确保退租房屋处于可出租状态。

2）开展不动产项目的营销推广及招租招商工作，包括但不限于线上线下营销推广活动的策划、组织、实施，客户跟进及签约、以项目设施场地进行对外合作经营并对引入合作方进行管理等。资产管理包括资产入库、盘点、维护、处置、报废等管理。场地管理包括场地定期检查、维护及管理。

3）聘任物业管理方，包括参与物业管理方的选聘、谈判，协助项目公司与物业管理方签署协议（如需）、以自有资金向物业管理方支付相关物业管理费等工作。督促物业管理方执行日常物业服务工作。通过监督和管理物业管理方的物业管理活动，使物业管理活动达到相应的物业管理合同约定的物业管理标准。监督物业管理方收取与结算水费、电费、燃气费等公共事业费用，确保准确、合规。

4）依法制定各项安全管理规则制度，制定包括但不限于火灾、水灾、停水、停电、疫情等突发事件的应急预案，对项目内部采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行。遇应急突发事件时及时向项目公司、基金管理人反馈，并处理该等事件。

5）配合基金管理人对不动产项目和管理工作的检查，包括但不限于提供日常管理资料和记录等。

6）协助项目公司对接行业主管部门、市场监管部门等政府及相关部门工作，配合政府及相关部门的各项检查、拜访、接待工作，包括不限于应急管理、安全生产、消防检查、通讯、环保、各项申报等工作。协助项目公司申请、维持并更新不动产项目相关各项事宜所必需的一切各项批准或核准、许可、备案、报告、证书/证照等手续/资料等，确保不动产项目持续合法合规运营；了解行业政策及周边环境变化等可能影响到不动产项目运营的情况，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。

7）配合项目公司完成用印、付款等审批事项的流程，包括提供项目公司决策的必要决策依据以及相关辅助材料。

8）配合项目公司完成事务性工作，包括公章外带、保险理赔、对外开票，应政府部门、监管机构的要求提供数据和报表报送等工作。

9）公共事业收费：应由租户缴纳的水电气热等能源费用、网络宽带费用及其他公用事业费用等，可以由租户自行缴纳，也可以由运营管理机构代收代缴或者委托物业管理方代收代缴。

（5）项目日常维修维保

1）运营管理机构负责制定并实施不动产项目的日常维修维保、更新、改造、大修、改建、扩建等方案，并自行承担除资本性支出以外的维修维保费用，资本性支出由项目公司承担。

2）确保不动产项目的房屋质量状况、室内装修状况符合政府部门和有权机构对保障性租赁住房项目的基本要求及市场同类水平，并确保不会因为相关费用计提不足或者维修等措施不充分，导致不动产项目的运营指标（包括年度项目出租率、运营收入收缴率）下滑。

3）运营管理机构在基金申报过程中提供的 10 年资本性支出计划应视为《运营管理服务协议》附件，年度经营及预算计划中的前 10 个自然年的资本性支出计划原则上应以运营管理机构在基金申报过程中提供的资本性支出计划所记载金额为上限。

4）运营管理机构应当基于对不动产项目的运营管理需要，对不动产项目的主要（或需要）部位进行定期（或连续）的状态监测和故障诊断，判定不动产项目所处的状态，预测不动产项目状态未来的发展趋势，依据不动产项目的状态发展趋势和可能的故障模式，预先制定预测性维修计划，确定不动产项目包含的各类设施设备和房屋建筑物、构造物等应该修理的时间、内容、方式和必需的技术和物资支持。

5）运营管理机构应当组织开展并监督协调对不动产项目进行的修整、改造，以保持不动产项目处于良好的运营状态。

6）若不动产项目发生重大突发或紧急情况，运营管理机构应及时维修，若因未及时维修造成的损失由运营管理机构承担。

（6）保险事项

制定不动产项目的财产保险、公众责任险以及其他必要保险险种的投保方案，并协助项目公司购买足够的保险，并维持该等保险的有效性，办理投保、续保、理赔等事项。

（7）空置房的管理

制定并落实空置房管理规定。

（8）采购管理

1）在经基金管理人审批同意的年度经营及预算计划内，运营管理机构协助项目公司按项目公司制度进行采购。

2）运营管理机构协助项目公司向不动产基金的关联方采购的，应事前取得基金管理人同意，按照相关关联交易制度和程序执行，并配合履行相关信息披露义务（如需）。

（9）其他运营管理服务事项

1）提供日常法律服务，并配合和协调诉讼及仲裁处理。

2）运营管理机构应委派胜任《运营管理服务协议》运营管理服务的服务团队对不动产项目进行经营管理。

3）不动产项目运营管理采用运营管理机构或其同一控制人的系统，运营管理机构提供系统安装、使用、维护、更新、升级等信息化服务，开通项目公司管理人员、基金管理人相应审批、审阅等管理权限，并确保项目公司和基金管理人能够随时知悉不动产项目运营状况及动态；不动产项目运营管理采用运营管理机构或其同一控制人旗下的品牌对项目进行宣传，在房屋标识和软装上体现上述品牌标示。

4）运营管理机构应执行满意度考核，具体标准以基金管理人与运营管理机构协商确定。

5）其他不动产项目运营管理相关业务事项。

3、委托事项的变更

《运营管理服务协议》生效后，除非发生以下情形，否则基金管理人不得单方对委托给运营管理机构的运营管理委托事项进行调整：（1）经基金管理人与运营管理机构书面协商一致，同意对运营管理委托事项进行调整；或（2）经不动产基金份额持有人大会决议审议，决定对运营管理委托事项进行调整。

（三）业务移交安排

1、基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司向运营管理机构移交与《运营管理服务协议》项下委托运营管理事项相关的各项资料、文件、记录、物品等，并办理委托运营事项的移交手续。基金管理人、项目公司及运营管理机构应签署形式和内容符合基金管理人要求的书面移交清单。

2、自移交之日起，运营管理机构应妥善保管并使用所移交的各项资料、文件、记录、物品等，若因运营管理机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因运营管理机构不当使用该等资料、文件等致使基金管理人或不动产项目遭受任何损失的，运营管理机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。

（四）考核安排

基金管理人有权对运营管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量；如运营管理机构提供的运营管理服务不符合《运营管理服务协议》约定的，基金管理人有权要求运营管理机构在其指定的合理期限内整改。若某一个运营收入回收期的运营净收益完成率低于 95%，运营管理机构应当分析未完成目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权约谈运营管理机构的对应运营负责人。若某一个运营收入回收期的运营净收益完成率低于 90%，运营管理机构应当分析未完成目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权要求运营管理机构更换对应运营负责人及其他主要应承担责任的人员。此外，如出现下列违规事项，经基金管理人与运营管理机构确认后，项目公司按以下约定扣减当年应支付给运营管理机构的基本运营管理费：

违规事项	处理结果
因运营管理机构原因导致其受托管理项目未能合法合规经营或出现其他违规情形,使得项目公司或基金管理人受到政府、监管部门等机构的经济处罚	扣减所受经济处罚金额
因运营管理机构原因导致不动产基金信息披露或运作管理等违反监管要求的,包括但不限于违反关联交易审查要求、未按要求提供或披露经营报告资料等	根据情节严重程度，与运营管理机构确认扣减金额
因运营管理机构原因导致其受托管理项目发生安全生产事故	根据情节严重程度，与运营管理机构确认扣减金额
因运营管理机构运营管理服务问题，引发严重社会负面影响，或受到省级及以上主管部门通报批评的	根据情节严重程度，与运营管理机构确认扣减金额
因运营管理机构违反其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》项下关联交易审查机制的原因导致不动产项目净现金流下降	扣减该等违规事项导致不动产项目净现金流下降的金额

如上述违规事项给项目公司、不动产基金、基金管理人和/或其他相关方等造成损失，则运营管理机构还应对所造成的直接损失进行足额赔偿。

项目公司有权根据《运营管理服务协议》的规定对运营管理机构的工作进行考核，考核指标为收缴率；各方确认，就任一运营收入回收期，如不动产项目收缴率未达到99.5%，则运营管理机构延迟收取浮动运营管理费（若浮动运营管理费为正），直至收缴率达到99.5%后才可收取。上述收缴率统计时点原则上不晚于统计周期期末时点后的30日。

（五）解聘情形和程序

1、运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，发生下列情形（以下简称“法定解聘情形”）之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

（2）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；

（3）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；

为免歧义，任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

2、除《运营管理服务协议》违约责任条款约定的法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会进行表决，经召开基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的有效表决后，基金管理人方有权解聘运营管理机构。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。

3、除根据上述情形外，基金管理人不得解聘运营管理机构。基金管理人解聘运营管理机构后，有权选聘新的运营管理机构提供不动产项目的运营服务。

4、在任期内，基金管理人基于法定解聘情形解聘运营管理机构的，则自基金管理人作出解聘运营管理机构决定并且基金管理人发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止；基金管理人基于法定解聘情形之外的其他情形解聘运营管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的决议并且发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止。

5、继任运营管理机构的选择

（1）发生运营管理机构解聘情形的，继任运营管理机构应同时符合以下标准：

1）继任运营管理机构须具备在上海市一半以上行政区域内运营租赁住房用地项目且合计建筑面积 100 万平方米以上租赁住房项目的经验；

2）继任运营管理机构拥有五年以上租赁住房运营管理经验的员工不少于 2 名；

3）继任运营管理机构近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题。

（2）经约定程序聘任新任运营管理机构的，基金管理人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的《运营管理服务协议》，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

（六）违约责任

1、各方应严格遵守《运营管理服务协议》的约定，任何一方违反《运营管理服务协议》的部分或全部约定，均应向守约方承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失。

2、如基金管理人、项目公司未按期足额向运营管理机构支付运营服务费，基金管理人、项目公司应向运营管理机构继续支付运营服务费直至应付未付金额支付完毕为止，并赔偿因其未按期足额支付运营服务费给运营管理机构造成的直接实际损失。

3、发生如下情形之一的，运营管理机构按《运营管理服务协议》约定承担违约责任：

（1）运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、不动产基金造成损失的。

（2）运营管理机构未配合基金管理人、资产支持证券管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导陈述或重大遗漏的。

（3）运营管理机构违反保密义务的。

（4）运营管理机构履行运营管理职责不符合适用法律规定和《运营管理服务协议》约定，且在基金管理人要求的合理期限内拒不改正或者情节严重的。

（5）运营管理机构在履行《运营管理服务协议》过程中违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他事项。

4、对于归因于违约方而引起的针对守约方提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果守约方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，违约方应向守约方偿付或赔偿该等款项。尽管有上述规定，如果基金管理人经从运营管理机构之外的其他方获得足额补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向基金管理人承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的基金管理人受偿事项，运营管理机构亦无须向基金管理人承担责任。

5、除《运营管理服务协议》另有约定外，任何一方无正当理由不得单方终止《运营管理服务协议》，若任何一方无正当理由单方面终止《运营管理服务协议》的，违约方应当赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失，同时守约方有权要求继续履行《运营管理服务协议》。

（七）终止

《运营管理服务协议》应于以下终止事件发生后终止，除此之外，任何一方均不得单方终止《运营管理服务协议》，否则应承担相应的违约责任：

1、各方协商一致终止《运营管理服务协议》时，于各方协商一致的终止日终止。

2、运营管理机构任期届满时，自运营管理机构任期届满之日终止。

3、发生运营管理机构解聘情形的，根据《运营管理服务协议》约定终止。

4、基金管理人被解聘的，根据《运营管理服务协议》约定终止。

5、适用法律法规及《运营管理服务协议》约定的其他协议终止事件。

（八）争议解决方式

凡因《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，由各方提交不动产基金运营管理咨询委员会协商解决。当一方向运营管理咨询委员会发出书面协商通知，协商应立即开始进行。如果在该通知发出后 30 个

自然日内争议仍无法得到解决，任何一方有权将争议提交上海仲裁委员会（仲裁地点为上海）按照仲裁时该会届时有效的仲裁规则和程序进行仲裁。各方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决为最终裁决，对各方均具有约束力。

（九）关键运营管理事项的决策机制

参见本章“第一节 不动产基金治理机制”之“一、分层决策机制”之“（三）运营管理重要事项的决策及执行”。

（十）非主要职责转委托的权利和义务，以及受托机构的选任条件和资质要求

1、权利义务转让

运营管理机构有权申请将《运营管理服务协议》项下的部分或全部运营管理职责转让给其指定的第三方，在不违反相关法律法规及《基金合同》约定程序且未构成运营管理主要职责转委托的情形下，基金管理人应同意上述安排。若该等情形构成《基金合同》项下需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项，基金管理人应按照《基金合同》履行相应的程序；运营管理权利义务的承接主体应符合《基金指引》及相关法律法规要求的主体，但是运营管理机构应承担的责任并不因上述转让而减免。

2、转委托禁止

运营管理机构不得将其运营管理不动产项目的主要职责转委托给其他机构。

运营管理机构有权为履行运营职责而委托其他专业服务机构、供应商或指定其关联方（合称“第三方服务提供者”）提供如下运营服务范围中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”），包括但不限于广告发布服务、物业服务、招商代理服务、绿化及景观管理、专业技术性服务、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防服务、通讯设施设备维保服务，以及基金管理人认可的其他非主体、非关键性服务事项，转委托费用由运营管理机构承担。

运营管理机构决定由第三方服务提供者提供项目辅助性服务时，运营管理机构应当行使合理的商业判断以确保该等第三方服务确为业务的开展所需要，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，且运营管理机构对基金管理人应承担的运营管理服务义务不因此转移或减损。

三、运营管理费用

（一）费用构成

运营管理机构在运营管理服务协议项下就为不动产项目提供运营管理服务收取运营服务费，包括基本运营管理费和浮动运营管理费。

（二）收取基准、计算方式及支付安排

1、基本运营管理费

运营管理机构收取基本运营管理费主要用于支付运营管理成本。

运营管理机构为运营管理不动产项目而承担的运营管理成本，包含但不限于人工成本（包括职工薪酬、劳务费用、五险一金、补贴等）、办公行政费（包括办公、交通、差旅、招待、工装、培训、通讯、住房、班车、资产标签费用、耗用品费、日常法律服务费用、档案管理费用、租金评估费等）、物业费用（包括物业管理费、维修基金、客服、保洁、保安、绿化环境等相关费用）、营销费（包括网络端口服务费、推广宣传费、中介及招商代理费用、营销活动费、营销样板间费用、营销招待费等相关费用）、除资本性支出以外的维修维保费用、应由租户缴纳以外的水电气热等能源费用及网络宽带费用及其他公用事业费用等、客群活动费用、系统的开发使用及维护升级改造费（系统包括业务系统、管理系统、信息系统、电子印章系统、短信服务系统、停车系统等）、品牌资质使用维护费、其他运营管理服务产生的费用。特别地，需支付给上海地产住房发展有限公司的璟耀项目及璟博项目的系统使用服务费由尚淙实业及尚泊实业分别承担。

运营管理机构收取基本运营管理费具体如下：

（1）原则上，基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×15%；

（2）特别地，就特定企业客户租赁住房，基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×10%

为免疑义，就特定企业客户租赁住房，如该特定企业客户全部或部分退租并由非特定企业客户承租，则就该退租部分住房的基本运营管理费费率调整为 15%；如该特定企业客户全部或部分退租并由其他特定企业客户承租，则就该退租部分住房的基本运营管理费费率仍按照第（2）项 10%执行。

特定企业客户指承租不动产项目租赁住房且自行承担物业费的企业客户。特定企业客户租赁住房指特定企业客户承租的租赁住房。

《运营管理服务协议》签署时特定企业客户为上海纽约大学，特定企业客户租赁住房为璟耀项目的 2、3、5 号楼、4 号楼 1 层 101-104 室。

基本运营管理费按季计提、按季支付，在季度结束之日起 30 个工作日内，依据上个季度财务报表计算，并自监管账户向运营管理机构支付上个季度的基于项目公司运营收入的基本运营管理费。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基于项目公司运营收入的基本运营管理费进行调整（若当年不披露年度审计报告的，则基本运营管理费并入次年调整），实行多退少补原则，使得最终支付的基本运营管理费等于项目公司的年度审计报告计算的基本运营管理费。

具体而言，若运营管理机构应收取的基本运营管理费大于实际已收取的基本运营管理费，由项目公司在年度审计报告出具后 20 个工作日内将差额部分支付给运营管理机构；若运营管理机构应收基本运营管理费小于实际已收取的基本运营管理费，则运营管理机构应在项目公司年度审计报告出具后 20 个工作日内将差额部分退还给项目公司。

运营收入指项目公司运营其持有的不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于（1）公寓租金、商铺租金、车位租金、商铺物业管理费、多经收入、增值服务收入（如有）；（2）与不动产项目经营相关的滞纳金、押金罚没、违约金及损害赔偿金等收入；（3）其他合法经营业务而产生的收入，前述收入按照已确认为营业收入、营业外收入的应收的实收金额计算。

为免疑义，运营收入不包括：（1）保险理赔所得；（2）押金及其他需要退回的保证金；（3）利息收入；（4）与不动产项目公司经营管理或运营无关的政府补贴、税收补贴；（5）运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（6）资产处置利得；（7）公允价值变动损益；（8）所有直接向租户收取的代扣代缴税费、代收代缴的其他费用（包括但不限于水电气热能源费及网络宽带费用、物业管理费）；（9）水电气销售收入；（10）其他与不动产项目经营无关或不法经营业务的收入（统称“非运营收入”）。

2、浮动运营管理费

浮动运营管理费基于实际运营净收益（A）与目标运营净收益（T）的差额计提，计提比例及计提方式如下：

浮动运营管理费（含税）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%

特别地，就璟耀项目 2028 年度至 2029 年度、2034 年度至 2035 年度，浮动运营管理费（含税）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×50%；除前述情形外，浮动运营管理费仍按本条约定的 20%费率计提。

运营净收益=营业收入+营业外收入-信用减值损失-除浮动运营管理费以外的营业成本和管理费用-营业外支出-税金及附加+折旧及摊销。实际运营净收益的计算以年度审计报告为准。为免疑义，运营净收益需剔除非运营收入。

浮动运营管理费可以为负，若为负则相应扣减基本运营管理费。浮动运营管理费按年支付，在年度审计报告出具并经基金管理人核对无误后 20 个工作日内，自监管账户向运营管理机构支付。

当浮动运营管理费为正数时，运营管理机构需将每年实际收到的浮动运营管理费的不低于 20%作为团队业绩激励。运营管理机构须在收到浮动运营管理费后 45 个工作日内将团队业绩激励发放完成并在发放当月的月报中列示。基金管理人有权根据运营管理机构的内部激励制度履行相应的监督责任。

目标运营净收益根据下述原则确定：

（1）就虹桥项目和江月路项目，目标运营净收益在基金合同初始生效后确定的项目公司股权交割日后首两年根据不动产基金的《可供分配金额测算报告》中的指标计算确定，第三年及以后年度参考项目最近一个年度评估报告中预测的对应年度的运营净收益确定。

（2）就璟耀项目和璟博项目，目标运营净收益在本次基金合同变更注册完成后确定的项目公司股权交割日后首两年根据不动产基金《可供分配金额测算报告》中的指标计算确定，第三年及以后年度参考项目最近一个年度评估报告中预测的对应年度的运营净收益确定。

特别地，就璟耀项目，2028 年度、2029 年度、2034 年度及 2035 年度的目标运营净收益参考项目初始评估报告中预测的对应年度的运营净收益确定，初始评估报告指本次扩募发售阶段披露的评估报告；除前述情形外，璟耀项目其他年度的目标运营净收益仍按本条前述原则确定。

（3）若首年（项目公司股权交割日起至当年度末）不满一年的，则目标运营净收益根据上述天数进行折算。若《可供分配金额测算报告》不包括项目公司股权交割日后第二年指标的，则第二年的目标运营净收益按第三年及以后年度的确定原则来确定。

（4）若政策或市场出现重大变化的，在运营管理机构提供相关证明并经基金管理人审批且在履行适当程序后，第三年及以后的目标运营净收益可在上述确认原则基础上做适当调整。

（三）调整安排

若国家或当地有权机构出台租金减免政策从而导致或可能导致不动产项目租金产生损失的，基金管理人及运营管理机构应遵循基金份额持有人利益优先的原则，就运营服务费的调整事宜进行友好协商。

（四）与历史运营管理费用的匹配情况

基本运营管理费主要覆盖运营管理机构为运营管理不动产项目而承担的以下运营管理成本费用：（1）人工行政管理费（包括运营管理人员的职工薪酬、办公行政费等）；（2）物业管理费（包括物业费、保安保洁费、绿化环境等相关费用、除资本性支出以外的维修维保费用等）；（3）市场营销费（包括网络端口服务费、推广宣传费、中介及招商代理费用、营销活动费、营销样板间费用、营销招待费等相关费用等）；（4）公用事业费（包括应由租户缴纳以外的水电气热等能源费用及网络宽带费用及其他公用事业费用等）。

璟耀基本运营管理费费率为非特定企业客户 15%，特定企业客户 10%（目前特定企业客户为纽约大学），综合费率约 13%（按租赁住房面积加权）。璟耀项目 2024-2026 年上半年的平均月末出租率分别为 89.90%、90.74%和 92.99%，即 2024 年进入稳定运营期阶段，2024-2026 年上半年历史运营成本占运营收入的比重分别为 4.84%、5.98%、6.02%，均小于基本运营管理费费率。

璟博项目基本运营管理费费率为 15%。璟博项目 2025-2026 年上半年的平均月末出租率分别为 88.55%和 91.80%，即 2025 年进入稳定运营期阶段，2025-2026 年上半年历史运营成本占运营收入的比重分别为 13.83%、12.65%，均小于基本运营管理费费率。

两个项目合计基本运营管理费费率约为 13.7%（按租赁住房面积加权）。两个项目合计历史运营成本占运营收入的比重，2025 年为 8.26%，2026 年上半年为 7.95%。考虑酬金 3-5%，基本运营管理费费率与历史成本相匹配。

项目运营成本明细列示如下：

表 4-2 璟耀项目运营成本明细

单位：万元

成本费用类别	2026 年 1-6 月	2025 年	2024 年	2023 年
物业管理费	338.45	576.32	490.75	447.15
人工行政管理费	102.12	196.47	185.10	226.25
市场营销费	36.73	110.93	17.32	123.28

公用事业费	-	-	-	18.85
成本费用合计	477.30	883.72	693.17	815.53
成本费用占收入比重	6.02%	5.98%	4.84%	7.37%

表 4-3 璟博项目运营成本明细

单位：万元

成本费用类别	2026 年 1-6 月	2025 年	2024 年	2023 年
物业管理费	248.96	470.68	433.34	431.03
人工行政管理费	90.06	176.78	142.19	134.50
市场营销费	72.01	189.90	37.48	85.93
公用事业费	-	-	-	8.79
成本费用合计	411.03	837.37	613.02	660.25
成本费用占收入比重	12.65%	13.83%	15.33%	22.13%

表 4-4 不动产项目合计运营成本明细

单位：万元

成本费用类别	2026 年 1-6 月	2025 年	2024 年	2023 年
物业管理费	587.42	1047.00	924.09	878.17
人工行政管理费	192.17	373.25	327.30	360.75
市场营销费	108.74	300.83	54.80	209.22
公用事业费	0.00	0.00	0.00	27.65
成本费用合计	888.33	1,721.09	1,306.19	1,475.78
成本费用占收入比重	7.95%	8.26%	7.13%	10.50%

基本运营管理费的费率设置与项目历史稳定运营期运营费用相匹配，基本运营管理费可以有效覆盖运营管理机构相关事项的成本支出，并预留了运营管理机构的合理商业利润，具备合理性。

（五）运营管理费率与行业平均水平的对比分析情况

与已发行的同地区同类项目对比，本项目基本运营管理费费率假设处于合理区间。

将本项目与 2 单同地区同类已发行项目的基本运营管理费费率进行对比，城投宽庭 REIT 运营管理机构收取的运营服务费所承担的成本费用项目与本项目相近，华润有巢 REIT 运营管理机构收取的运营服务费所承担的成本费用项目与本项目略有不同，主要差异为其运营管理机构不承担物业管理费、能源费和维修维保费等。本项目运营服务费费率与城投宽庭 REIT、华润有巢 REIT 基本相符，符合行业惯例。运营服务费具体构成如下：

表 4-5 同地区同类已发行项目运营服务费费率对比

项目	运营服务费费率	运管服务费具体构成
城投宽庭 REIT	15%	运营管理成本包括但不限于管理费成本（保安、保洁、维修等）、运营人员成本、日常运营成本、市场营销成本、公区能源费、会计记账及纳税申报费用、安全生产管理费用等。
华润有巢 REIT	13.37%	运营服务费包括员工用房费用、人工成本、行政管理/客群服务/其他营运费用、销售费用、品牌使用费以及合理附加成本，主要覆盖运营管理过程中运营管理机构发生的人工成本、行政费用、销售费用、客群活动费用、外部管理机构员工住房费用、资产标签费用、电子签章、电子印鉴及短信服务等外采信息使用费、日常法律服务费用（涉及诉讼、仲裁等争议解决程序的除外）、其他营运费用（班车等）、品牌使用费、信息系统使用费及《运营管理服务协议》的运营管理委托事项服务费用、运营管理协助事项服务费用。

资料来源：各项目招募说明书

（六）基础管理费及浮动管理费设置机制

参见本章本节（二）收取基准。

（七）管理费考核目标基准确定机制

参见本章本节（二）收取基准。

（八）运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制

参见本章本节（二）收取基准。

（九）超额收益分享及亏损承担责任

参见本章本节（二）收取基准。

（十）突发事件及时响应处置披露机制

在发生可能对不动产基金投资价值或价格有实质影响的重大事件时，运营管理机构应在重大事件发生后的 1 日内向基金管理人、资产支持证券管理人报告相关事项，并配合提供与该重大事项相关的信息。重大事项包括但不限于以下事项：

1、项目公司新增金额占项目公司净资产 5%及以上的关联交易；

2、项目公司发生或可能发生金额占项目公司净资产 10%及以上的交易；

3、项目公司发生或可能发生金额占项目公司净资产 10%及以上的损失；

4、项目公司对外借入款项；

5、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，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

6、不动产项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化，包括下列情形：

（1）所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；

（2）不动产项目发生重大环境、生产、安全事故或者遭遇不可抗力；

（3）收到有关部门整改重大违规行为、停产、搬迁、关闭等决定或者通知；

（4）主要或者全部业务运行陷入停滞；

（5）丧失重要特许经营权或者其他重要生产经营业务资质；

（6）主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生重大变化，包括不动产项目 1 个季度内平均租金单价、季末出租率、季末租金收缴率等任一数据同比变动超过 20%，以及其他重大变化；

（7）不动产项目法律权属发生重要争议、重大变更，或者不动产项目发生抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，以及其他影响不动产项目转让的情况；

（8）其他影响不动产项目稳定运营的重大变化情形。

7、不动产项目现金流发生重大变化，包括下列情形：

（1）不动产项目合计实际产生的现金流较最近一次相应期间现金流预测结果变动 20%以上；

（2）不动产项目合计最近一期现金流预测结果较前次披露的相应期间预测结果变动 20%以上；

（3）不动产项目现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

（4）不动产项目现金流归集相关账户被冻结或者限制使用；

（5）重要现金流提供方提前解除合约、被列为失信被执行人、发生债务违约、被解散、进入破产程序或者发生其他资信状况的重大不利变化；

（6）不动产项目合计实际累计预算完成度低于 80%；

（7）其他现金流发生重大变化的情形。

8、运营管理机构稳定运营管理能力发生变化，包括下列情形：

（1）运营管理机构被依法立案调查，受到行政处罚、刑事处罚；

（2）运营管理机构发生债务违约或者严重失信行为；

（3）运营管理机构董事长、高级管理人员被依法立案调查、采取强制或者留置措施，受到刑事处罚或者证监会行政处罚；

（4）运营管理机构董事长、高级管理人员、主要负责人员发生变更、无法正常履行职责或者存在严重失信行为；

（5）其他严重影响运营管理机构稳定运营管理能力的情形。

9、项目公司、运营管理机构发生重大诉讼或者仲裁，包括下列情形：

（1）涉及项目公司、运营管理机构，涉案金额超过 1000 万元，且占公司最近一期末经审计净资产绝对值 10%以上；

（2）涉及不动产基金财产，可能对基金份额持有人权益产生较大影响；

（3）涉案金额未达到第一项标准或者没有具体涉案金额，但可能对基金份额持有人权益产生较大影响。

10、公共媒体或者市场上出现可能对不动产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传闻或者报道；

11、项目公司因违法、违规行为收到主管机构处罚；

12、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其他事项。

四、资金流转

（一）账户设置

本基金在基金托管人处开立基金托管账户，专项计划在计划托管人处开立专项计划托管账户，项目公司在监管银行处开立监管账户。

（二）资金流转路径及安排

项目公司在项目运营过程中使用监管账户收取不动产项目公司运营收入。

项目公司按照其与资产支持证券管理人（代表专项计划）签署的《项目公司借款协议》约定，向资产支持证券管理人（代表专项计划）偿还相应股东借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益，由项目公司监管账户支付至专项计划托管账户。

资产支持证券管理人按照专项计划标准条款的约定，向基金划付资产支持证券收益，由专项计划托管账户支付至基金托管账户。

基金管理人按照《基金合同》约定，向投资人分配基金份额收益。

第五章 不动产基金

第一节 本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

名称：汇添富基金管理股份有限公司

住所：上海市黄浦区外马路 728 号 9 楼

办公地址：上海市黄浦区外马路 728 号

法定代表人：鲁伟铭

联系人：潘德佳、李凯、杨振宁、郭开益、周月婷、张靓婧

联系电话：021-28932888

传真：021-28932998

详见本招募说明书“第六章 附件”之“附件七：本次发行参与机构的基本情况”之“一、基金管理人”。

二、资产支持证券管理人

名称：汇添富资本管理有限公司

住所：上海市虹口区奎照路 441 号底层

办公地址：上海市黄浦区外马路 728 号

法定代表人：张晖

联系人：周宁、丁之逸、周梦如、裘翌垚

电话：021-20330272

传真：021-28932998

三、基金托管人

名称：中国银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 1 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

法定代表人：葛海蛟

联系人：许俊

电话：010-66594319

详见本招募说明书“第六章 附件”之“附件七：本次发行参与机构的基本情况”之“二、基金托管人”。

四、基金份额发售机构

（一）直销机构

1、汇添富基金管理股份有限公司直销中心

办公地址：上海市浦东新区樱花路 868 号建工大唐国际广场 A 座 7 楼

联系人：陈卓膺

客户服务电话：400-888-9918（免长途话费）

传真：（021）50199035 或（021）50199036

网址：www.99fund.com

邮箱：guitai@htffund.com

2、汇添富基金管理股份有限公司线上直销系统

（二）场外代销机构

本基金管理人可根据有关法律、法规的要求，选择符合要求的机构代理销售本基金，并在基金管理人网站公示。

（三）场内销售机构

本基金办理场内认购、交易业务的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中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

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

法定代表人：于文强

联系电话：010-50938782

传真：010-50938991

联系人：赵亦清

六、出具法律意见书的律师事务所/法律顾问

名称：北京市汉坤律师事务所

住所：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层 3-7 单元

办公地址：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层 3-7 单元

法定代表人：李卓蔚

联系人：方榕

电话：13699275399

传真：010-85255511

经办律师：方榕、聂晓迪

七、出具不动产项目汇总备考财务报表审计报告和基金可供分配金额测算报告的审核报告的会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

办公地址：上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼

执行事务合伙人：朱建弟、杨志国

联系人：王鲁苗（合伙人）

电话：021-23280000

传真：021-63392558

经办注册会计师：王鲁苗

八、资产评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

办公地址：上海市南京西路 1366 号恒隆广场 2 座 42-43 楼

负责人：程家龙

主要业务负责人：顾悦如、范毅、朱希淳

电话：021-22080088

传真：/

九、税务咨询机构

名称：上海德勤税务师事务所有限公司

住所：上海市黄浦区延安东路 222 号第 9 层第 2 单元

办公地址：上海市黄浦区延安东路 222 号外滩中心 9 楼

法定代表人：卢强

联系人：朱雷（税务合伙人）

电话：+8621-61411788

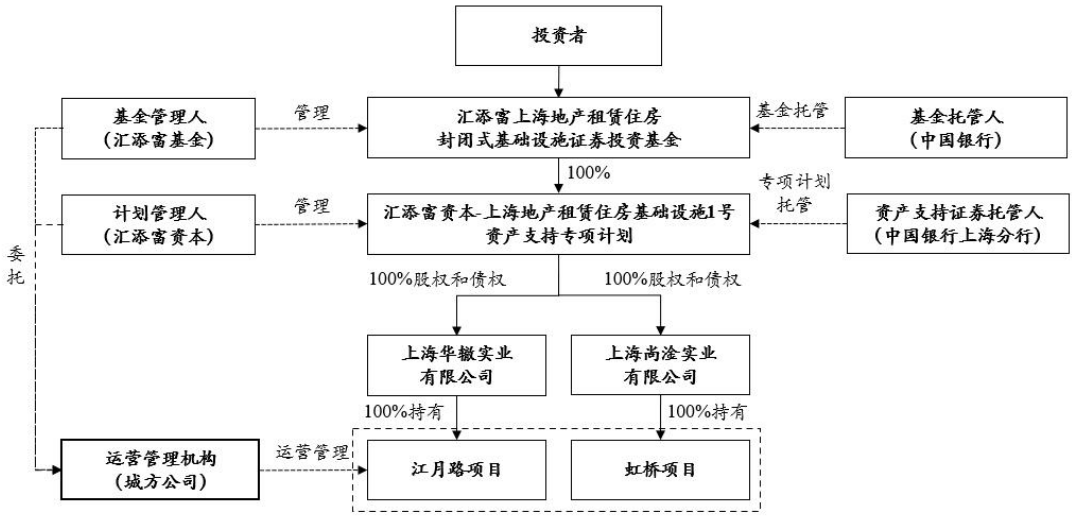
传真：/

第二节 不动产基金的交易安排

一、不动产基金的整体架构

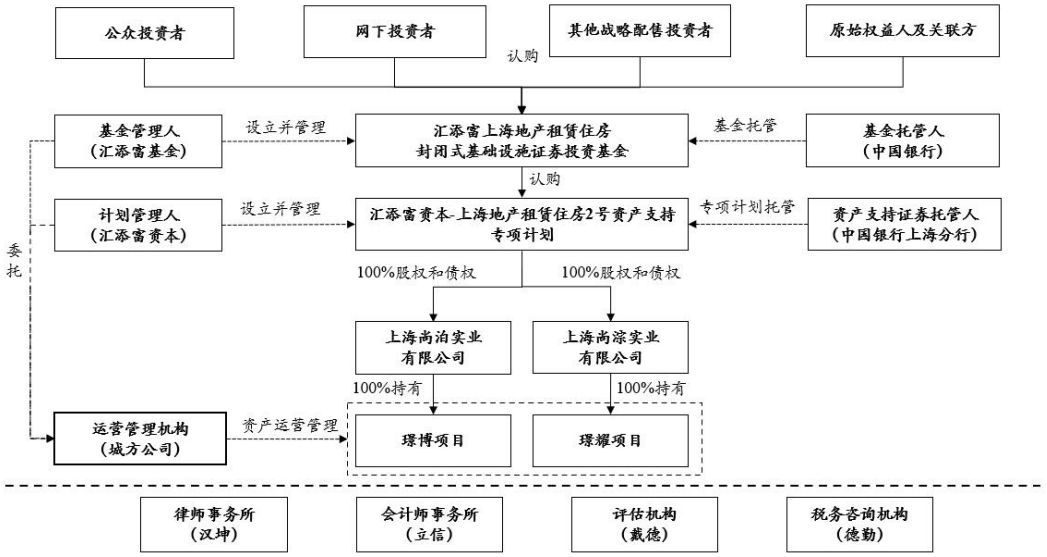
本基金首次募集基金合同生效日为2025年3月21日。本基金首次募集基金合同生效后首次投资的资产支持证券为“汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施1号资产支持专项计划资产支持证券”，并通过该资产支持证券持有2个不动产项目（江月路项目和虹桥项目）所属的2家项目公司（华辙实业和尚淦实业）的全部股权和对该等已持有项目公司的全部股东债权。本基金首次发售的整体架构如下图所示：

图 5-1 不动产基金首次发售的整体架构



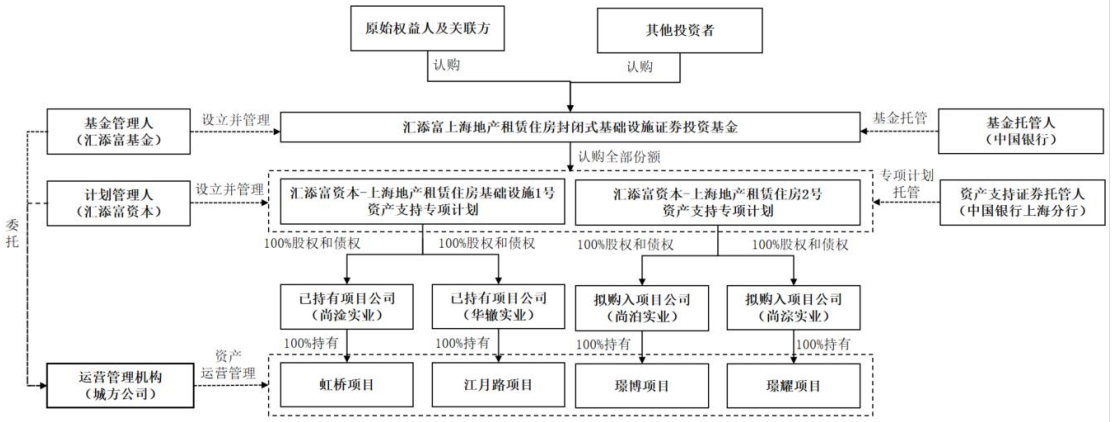
本基金本次扩募拟投资的不动产资产支持证券为“汇添富资本-上海地产租赁住房2号资产支持专项计划资产支持证券”，并通过该资产支持证券持有2个不动产项目（璟耀项目及璟博项目）所属的2家拟购入项目公司（尚淙实业和尚泊实业）的全部股权和对该等拟购入项目公司的全部股东债权。本基金通过2号专项计划受让拟购入项目公司股权前，上述拟购入项目公司由地产房屋租赁全资持有。本基金本次扩募发售的整体架构如下所示：

图 5-2 不动产基金本次扩募发售的整体架构



本基金本次扩募发售完成后基金整体架构如下：

图 5-3 不动产基金整体架构



二、交易流程和交易结构

（一）资产重组安排

原始权益人地产房屋租赁已在不动产项目所在地全资设立尚淙实业和尚泊实业，上述两家全资子公司分别单独持有璟耀项目和璟博项目，详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“七、拟购入项目公司基本情况”之“（一）上海尚淙实业有限公司”之“4、重大重组情况”、“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“七、拟购入项目公司基本情况”之“（二）上海尚泊实业有限公司”之“4、重大重组情况”。

（二）不动产基金的设立与投资安排

1、基金设立生效

本基金首次募集基金合同生效日为2025年3月21日。

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扩募相关事项后，本基金管理人将依法按约定发售扩募份额。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，修改后的基金合同在基金管理人公告的时间生效，原基金合同自同日起失效，本基金正式完成变更，本基金当事人将按照修订后的基金合同享受权利并承担义务。

2、基金投资安排

修改后的基金合同生效后，本基金以本次扩募募集资金扣除募集期的认购资金利息以及必要预留费用（如有）后，全部投资于由汇添富资本作为资产支持证券管理人发行的“汇添富资本-上海地产租赁住房2号资产支持专项计划”的全部资产支持证券份额，基金管理人（代表不动产基金）成为该不动产资产支持证券单一持有人。

（三）不动产资产支持专项计划的设立与投资安排

1、资产支持专项计划设立

专项计划发行期结束或根据《标准条款》相关规定发行期提前结束时，若资产支持证券投资者的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）达到或超过资产支持证券目标募集规模，则计划管理人应在资产支持证券缴款截止日后的第一个工作日内完成对专项计划募集资金专户内认购资金的验资，并在验资完成当日或其后的第一个工作日将专项计划认购资金（不包括认购资金在专项计划募集资金专户中产生的利息）扣除银行手续费后全部划转至已开立的专项计划账户。计划管理人宣布专项计划设立，宣布设立之日即为专项计划设立日。计划管理人于该日宣布专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知专项计划认购人，并在专项计划设立日起5个工作日内向托管人提交验资报告。

发行期结束时，若出现资产支持证券投资者的认购资金总额低于资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。计划管理人将在发行期结束后10个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向投资者退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的银行同期活期存款利息（不低于中国人民银行规定的活期存款利率，以实际利息为准）。

2、资产支持专项计划投资

（1）基础资产投资

在专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）应按照专项计划文件的约定，将募集资金用于购买项目公司股权并向项目公司发放借款和/或增资。

针对项目公司股权的购买安排，资产支持证券管理人应根据《项目公司股权转让协议》约定向原始权益人指定的账户支付《项目公司股权转让协议》项下的转让价款，用于购买项目公司股权。

针对向项目公司发放借款和/或增资的安排，计划管理人（代表专项计划）受让项目公司 100%股权后，应根据《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》的约定向项目公司发放借款和/或增资，借款金额和/或增资金额以《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》约定的金额为准。

计划管理人应代表专项计划向资产支持证券托管人发出付款指令，指示资产支持证券托管人以专项计划认购资金向原始权益人指定的账户支付《项目公司股权转让协议》项下的股权转让价款和对项目公司进行增资（如有），向项目公司指定的账户支付《项目公司借款协议》项下的借款。资产支持证券托管人应根据相关交易文件及《资产支持证券托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《标准条款》与《资产支持证券托管协议》的约定予以划款。

（2）合格投资

在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示资产支持证券托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产、进行基础资产追加投资后，专项计划账户中的资金可以投资于国债、政策性金融债、央行票据、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）、货币市场基金以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

特别地，在专项计划向原始权益人购买基础资产后，并在对基础资产进行追加投资前，计划管理人可指示资产支持证券托管人将专项计划账户中投资于协定存款等银行存款，但应于专项计划履行对基础资产的追加投资义务之前到期。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于初始核算日（即专项计划分配前，计划托管人对专项计划账户资金进行初始核算并将专项计划账户资金的初始核算结果反馈给计划管理人的日期）之前到期、变现并转入专项计划账户，且不必就提前提取支付任何罚款。

专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，全部投资收益直接转入专项计划账户，如果计划管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为专项计划资产转入专项计划账户。

只要计划管理人按照专项计划文件的规定，指示资产支持证券托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，资产支持证券托管人按照《标准条款》和《资产支持证券托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和资产支持证券托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

（四）项目公司股权转让及交割安排，评估基准日至交割日相关成本收益归属

1、项目公司股权转让及交割安排

（1）交易步骤

1）交割日，项目公司出具已将受让方（计划管理人，代表专项计划）登记为持有项目公司 100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及公司章程；

2）专项计划设立后，受让方将选聘转让方（原始权益人）认可的一家具有相应专业资质的会计师事务所（以下简称“审计师”）按照交割基准日完成交割审计，交割审计的费用由受让方承担。各方应协调并促使审计师于专项计划设立后 5 个工作日内出具交割审计报告，各方应于交割审计完成后 5 个工作日内完成转让价款的确认并签署格式转让价款确认函；在转让方已履行国有资产转让相关程序的前提下，受让方应于转让价款确认函签署后 5 个工作日内，向转让方一次性支付转让价款。

3）各方应尽快配合办理股权转让涉及的相关流程及登记手续，确保于向市监局递交股权变更工商登记材料前完成国有产权注销或变更登记，确保于转让价款确认函签署后 5 个工作日内向市监局递交股权变更工商登记材料，于递交股权变更工商登记材料后 30 个工作日内办理完毕股权变更工商登记手续。为免疑义，如因不可抗力事件、市监局办事流程导致变更登记时间延长的不视为违约。

（2）转让价款

各个项目公司股权转让价款=（基金实际募集规模-预留费用）*目标公司持有的目标资产评估值/新购入不动产项目总评估值－可替换负债

其中：

1）基金实际募集规模以不动产基金发行情况报告书中披露的扩募发售募集资金为准（不含募集期间利息）；

2）预留费用系指需预留的不动产基金层面及专项计划层面的相关费用，为人民币 150 万元，包括但不限于基金扩募份额上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、交割审计费用、资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费、就购买目标股权拟由受让方支付的印花税等必要费用；

3）目标资产评估值以评估机构对目标资产市场价值出具的《房地产估价报告》（估价报告编号以转让方与受让方签署的转让价款确认函确定为准）确定的评估基准日的评估价值为准。新购入不动产项目总评估值是指《房地产估价报告》（估价报告编号以转让方与受让方签署的转让价款确认函确定为准）确定的评估基准日的新购入不动产项目的合计估值；

4）可替换负债=一年内到期的非流动负债+长期借款+其他应付款中的股东往来款。

2、评估基准日至交割日相关成本收益归属

根据《项目公司股权转让协议》的约定，自交割日（含）起，目标股权及其所代表的一切权利义务和损益均由受让方享有和承担。自评估基准日起至交割日（含）为过渡期，过渡期内项目公司因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益归专项计划享有和承担，与目标资产日常运营无关的损益以及项目公司非正常经营损失均由转让方承担，在此之前均由转让方享有和承担。

受让方实际需支付的转让价款不因尚泊实业和尚淙实业交割基准日合计净资产金额高于评估基准日合计净资产金额而进行调整。如因转让方和/或尚泊实业和/或尚淙实业存在故意或过失、从事正常经营活动以外的行为导致尚泊实业和尚淙实业交割基准日合计净资产金额低于评估基准日合计净资产金额的，各方应于交割审计完成后 5 个工作日内以转让价款确认函进行书面确认，并从转让价款中等额扣减尚泊实业和尚淙实业评估基准日合计净资产金额高于交割基准日合计净资产金额的部分。尚泊实业和尚淙实业评估基准日净资产金额根据《审计报告》确定（审计报告编号以转让方与受让方签署的转让价款确认函确定为准）。

3、股债结构调整安排

在交割审计完成后，专项计划向项目公司提供股东借款，并根据项目公司股债结构情况对项目公司进行增资（如需）。增资金额以届时专项计划出具的股东决定为准。项目公司收到股东借款及增资款（如有）后偿还相关债务。

三、资产支持证券的基本情况

（一）已持有资产支持证券的基本情况

本基金首次募集基金合同生效后首次投资的资产支持证券为“汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券”，基本信息如下：

表 5-1 “汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券”基本信息

证券名称	汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券
证券代码	264895
证券简称	R 地租 01
扩位简称	25 地产租住 01
起息日	2025/3/21
到期日	2090/3/20
收益分配方式	按年付息
债项评级	无
发行金额（亿元）	13.619
未偿本金余额（亿元）	13.619
交易场所	上海证券交易所

（二）拟持有资产支持证券的基本情况

本基金本次扩募拟投资的不动产资产支持证券为“汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券”，基本信息如下：

1、资产支持证券的基本情况

专项计划的资产支持证券不分级。每一资产支持证券（包括扩募的资产支持证券）均相同地代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

（1）资产支持证券名称

汇添富资本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券。

（2）计划管理人

汇添富资本管理有限公司。

（3）品种及规模

每一资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。资产支持证券的目标募集规模根据不动产基金的询价发行结果确定，具体以资产支持证券管理人和基金管理人签署的《认购协议》中约定的募集规模为准。

（4）发行方式

面值发行。

（5）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

资产支持证券自然到期日为专项计划设立起届满 62 年之日，但资产支持证券可根据专项计划文件的相关约定提前终止，亦可根据资产支持证券持有人大会决议进行延期。

（7）收益率

资产支持证券的收益为浮动收益，每一期资产支持证券可获得分配的收益具体以相应的兑付日前计划管理人的公告为准。

（8）分配方式

按照《标准条款》相关约定进行分配。

（9）权益登记日

权益登记日为每个兑付日前一个工作日。每个权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的利益。

（10）资产支持证券的登记

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立有机构证券账户。

计划管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券收益、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

2、专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

（1）专项计划资产构成

1）认购人根据《认购协议》及《标准条款》相关约定交付的认购资金。

2）专项计划设立后，计划管理人按照《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（包括但不限于基础资产、合格投资、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

3）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得财产。

（2）专项计划资金的运用

详见本招募说明书“第五章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”之“二、交易流程和交易结构”之“（三）不动产资产支持专项计划的设立与投资安排”。

（3）专项计划资产的处分

专项计划资金由专项计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、专项计划托管人、资产支持证券持有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。

原始权益人、计划管理人、专项计划托管人及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

计划管理人管理、运用和处分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、专项计划托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固

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。

除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

3、专项计划的设立、终止等事项

（1）专项计划的设立

专项计划发行期结束或根据《标准条款》相关条款规定发行期提前结束时，若资产支持证券投资者的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）达到或超过资产支持证券目标募集规模，则资产支持证券管理人应在资产支持证券缴款截止日后的第一个工作日内完成对专项计划募集资金专户内认购资金的验资，并在验资完成当日或其后的第一个工作日将专项计划认购资金（不包括认购资金在专项计划募集资金专户中产生的利息）扣除银行手续费后全部划转至已开立的专项计划账户。计划管理人宣布专项计划设立，宣布设立之日即为专项计划设立日。计划管理人于专项计划设立日或其后第一个工作日通知所有投资者，并在专项计划设立日起 5 个工作日内向托管人提交验资报告。

（2）专项计划设立失败

发行期结束时，若出现资产支持证券投资者的认购资金总额低于资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。资产支持证券管理人将在发行期结束后 10 个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向投资者退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的银行同期活期存款利息（不低于中国人民银行规定的活期存款利率，以实际利息为准）。

（3）专项计划的备案

计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会届时有效的备案规则进行备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

（4）专项计划的终止

专项计划不因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；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《标准条款》的相应权利义务。

如发生以下任一事件的，专项计划于该等任一事件发生之日进入清算程序：

1）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；

2）完成全部处分分配；

3）全体资产支持证券持有人一致同意专项计划终止的（且无需召集资产支持证券持有人大会）。

如发生以下任一事件的，专项计划自资产支持证券持有人大会决议专项计划进入清算程序之日起进入清算程序：

1）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的；

2）专项计划设立后 120 个工作日专项计划尚未经工商登记为项目公司的唯一股东的；

3）专项计划设立后 120 个工作日或计划管理人另行指定的合理期限后，不动产项目上仍存在未注销的抵押权，但为担保专项计划对项目公司的投资而设立的抵押权除外；

4）专项计划设立后 120 个工作日或计划管理人另行指定的合理期限后，不动产项目的运营收入或项目公司股权上仍存在未注销的质权等第三方权利限制，但为担保专项计划对项目公司的投资而设立的质权等第三方权利限制除外；

5）发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），使不动产项目的运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化且无法进行弥补；

6）当基金管理人（代表不动产基金）为资产支持证券持有人时，根据《基金合同》的规定发生应终止专项计划的事项的。

如发生资产管理合同约定的其他专项计划终止事由，由计划管理人按照资产管理合同的约定执行。

4、信息披露安排

专项计划存续期间，资产支持证券管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》《信息披露指引》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

5、主要交易文件摘要

（1）资产管理合同

根据《标准条款》的约定，《标准条款》《计划说明书》《认购协议》《风

险揭示书》共同构成专项计划的资产管理合同。

1）《计划说明书》

《计划说明书》主要约定以下内容：产品特性及主要风险提示；释义；当事人的权利及义务；专项计划与资产支持证券基本情况；专项计划交易结构以及相关方简介；专项计划的原始权益人、计划管理人和其他主要业务参与人情况；基础资产情况及现金流预测分析；专项计划现金流归集、投资及分配；专项计划资产的管理安排；原始权益人风险自留的相关情况；风险揭示与防范措施；专项计划的销售、设立及终止等事项；资产支持证券的登记及转让安排；信息披露安排；资产支持证券持有人大会；主要交易文件摘要；其他事项；违约责任与争议解决；备查文件存放及查阅方式等事项。

2）《标准条款》

《标准条款》主要约定以下内容：前言、定义、当事人、认购资金、专项计划（包括专项计划的名称、目的、投资范围、设立、未成功设立、存续期间、备案）、专项计划资金的运用和收益、资产支持证券（包括资产支持证券的品种及基本特征、取得、登记、转让）、投资者的陈述和保证、资产支持证券管理人的陈述和保证、资产支持证券持有人的权利和义务、资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的权利和义务、专项计划账户、专项计划的分配、信息披露、资产支持证券持有人大会、资产支持证券管理人的解任和辞任、专项计划费用、风险揭示、专项计划的扩募安排、资产管理合同和专项计划的终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等事项。

3）《认购协议》及《风险揭示书》

《认购协议》就发行和认购资产支持证券事宜作出约定。《风险揭示书》旨在揭示资产支持证券可能面临的各种风险，以便认购人了解投资风险。

（2）《资产支持证券托管协议》

《资产支持证券托管协议》主要约定以下内容：定义、资产支持证券托管人的委任、资产支持证券管理人的陈述和保证、资产支持证券托管人的陈述和保证、资产支持证券管理人的权利和义务、资产支持证券托管人的权利和义务、与专项计划有关的账户的开立和管理、划款指令的发送、确认和执行、资金的保管和运用、专项计划的会计核算和账户核对、托管报告、资产支持证券托管人和资产支持证券管理人之间的业务监督、资产支持证券托管人的解任和资产支持证券管理人的更换、专项计划的费用和税收、协议终止、违约责任、不可抗力、保密义务

与反虚假宣传条款、法律适用和争议解决等事项。

（3）《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》主要约定以下内容：定义和释义；协议订立的依据、目的和原则；各方的陈述与保证；运营管理机构的聘任和服务要求；运营管理的委托事项；运营管理的协助事项；移交事项；监督、检查及督促；一般性权利与义务；转委托限制和辅助性服务；信息披露；运营服务费及运营支出；运营管理机构的考核；运营管理机构的解聘情形和程序；违约责任；终止、保密和一般规定等事项。

（4）《项目公司股权转让协议》

《项目公司股权转让协议》主要约定以下内容：定义与解释、股权转让及交易步骤、转让价款、转让价款及增资款支付、签订日后的安排、陈述、承诺与保证、违约及提前终止等事项。

（5）《项目公司借款协议》

《项目公司借款协议》主要约定以下内容：借款金额、付息与还款、担保措施、权利义务的转让、双方的权利义务、陈述与保证、税费、违约责任、法律适用与争议解决、生效及其他等事宜。

（6）《监管协议》

《监管协议》主要约定以下内容：定义，监管银行的委任，项目公司的业务经营，账户的设立与管理，监管资金的保管与运用，资金划付操作，风险防范措施，基金管理人、资产支持证券管理人的陈述和保证，监管银行的陈述和保证，项目公司的陈述和保证，当事人的权利义务，业务监督，协议主体的变更，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决，其他等事宜。

四、项目公司的基本情况

（一）已持有项目公司基本情况

本基金首次募集基金合同生效后通过资产支持证券持有 2 个不动产项目（江月路项目和虹桥项目）所属的 2 家项目公司（华辙实业和尚淦实业）的全部股权。

基金管理人已于 2025 年 3 月 25 日发布关于项目公司完成权属变更登记的公告。项目公司不设置股东会、董事会、监事会，设置董事（兼总经理）（1 人）、

监事（1 人）、财务负责人（1 人），其中董事（兼总经理）、监事、财务负责人由基金管理人委派，项目公司基本情况如下：

表 5-2 华辙实业基本信息

注册名称	上海华辙实业有限公司
成立日期	2016 年 10 月 8 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）
法定代表人	李凯
注册资本	31,800 万元人民币
注册地址	上海市闵行区南江洲路 125 号 101-1 室
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；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）

表 5-3 尚淦实业基本信息

注册名称	上海尚淦实业有限公司
成立日期	2018 年 5 月 9 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）
法定代表人	李凯
注册资本	12,700 万元人民币
注册地址	上海市闵行区元江路 5500 号第 1 幢 F2147 室
经营范围	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；物业管理；停车场服务；办公用品销售。（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：建设工程设计。（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）

（二）拟购入项目公司基本情况

本次扩募拟购入项目公司基本情况详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“七、拟购入项目公司基本情况”。

五、对外借款安排

不动产基金存续期间暂无对外借款安排。

第三节 关联交易与利益冲突

一、基金关联交易的界定

（一）关联方

本基金的关联方包括如下主体：

1、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、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、资产支持证券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；上述“控制”是指直接或间接地拥有被控制公司 50%以上(不含本数)的投票表决权；

（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、关联自然人

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、资产支持证券管理人、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；

（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倾斜的自然人。

（二）关联交易

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金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。除基金管理人运用基金财产买卖关联方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：不动产基金购买资产支持证券、不动产基金借入款项、聘请运营管理机构等；

（2）资产支持证券层面：专项计划购买、出售特殊目的载体（如有）和或项目公司股权等；

（3）项目公司及其关联方层面：不动产项目出售与购入；不动产项目运营、管理阶段存在的购买、销售、租赁等行为。

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）存贷款业务；

（16）与关联方共同投资；

（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。

二、业务参与机构之间及其与原始权益人之间是否存在关联关系或者潜在利益冲突

经基金管理人核查，本次扩募除基金管理人与资产支持证券管理人之间存在关联关系外，其余各业务参与机构之间及各业务参与机构与原始权益人之间不存在关联关系。

三、本次扩募关联交易情况

（一）报告期内关联交易

1、报告期内拟购入不动产项目关联交易明细

2023-2025 年及 2026 年 1-6 月，根据备考汇总审计报告，拟购入的项目公司发生的关联交易明细如下：

表 5-4 关联租赁情况表

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2026 年 1-6 月	2025 年度
尚淙实业	上海地产租赁住房建设发展有限公司	房屋	2,429.87	798.17
尚泊实业	上海城方租赁住房运营管理有限公司	房屋	11.54	2.41

表 5-5 采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海城方租赁住房运营管理有限公司	委托管理费	1,443.34	2,010.93	1,699.80	1,511.67
上海地产住房发展有限公司	信息系统使用费	39.21	78.43	78.43	73.03
上海世博会有限公司	物业费		359.56	333.19	186.51
上海古北物业（集团）有限公司	物业费		524.18	483.71	323.21

表 5-6 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海城方租赁住房运营管理有限公司	配套商业物业管理费收入	0.98	0.49		

上海世博会有限公司	车位收入		23.94	27.36	
上海古北物业（集团）有限公司	车位收入		46.23	181.58	

表 5-7 与资金拆入相关的利息负担情况

单位：万元

关联方（拆借主体）	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
上海地产租赁住房建设发展有限公司		1,626.71	3,887.68	3,162.13
上海尚澹实业有限公司		1,162.43		
上海地产房屋租赁有限公司	1,285.00	421.72		

表 5-8 应收/应付项目

单位：万元

名称	关联方	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应收账款	上海古北物业（集团）有限公司		16.60	16.51	
应收账款	上海世博会有限公司			27.36	
其他应收款	上海地产（集团）有限公司				2,259.07
应付账款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	729.82	1,933.90	1,440.64	1,223.20
应付账款	上海地产（集团）有限公司				26.73
应付账款	上海地产园林发展有限公司				28.56
应付账款	上海地产住房发展有限公司		5.40		
应付账款	上海古北物业（集团）有限公司		227.81	209.97	290.47
应付账款	上海建实财务监理有限公司	0.05	0.05		
应付账款	上海世博发展（集团）有限公司			370.38	632.47
应付账款	上海世博会有限公司		105.39	118.13	186.51
预收账款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	1.68	1.74		
预收账款	上海地产租赁住房建设发展有限公司	809.96	809.96		
其他应付款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	7.52	7.52		
其他应付款	上海地产租赁住房建设发展有限公司			111,416.18	74,445.59
其他应付款	上海地产房屋租赁有限公司	108,501.12	107,516.41		

2、关联交易的必要性、合规性及公允性

经核查，不动产项目均为上海地产集团并表范围内的资产，根据项目公司及原始权益人出具的承诺及说明函，并经核查相关资料，项目公司已就报告期内的

关联交易履行了必要的内部审批程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司公司章程等内部管理制度的要求。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，以市场价格定价，定价依据充分，定价公允，遵循了公平、公正、合理的原则，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，没有任何损害地产房屋租赁利益和项目公司利益的情形存在，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

3、不动产项目现金流来源于关联方的比例

2026 年 1-6 月，璟耀项目来自地产租住的租赁收入为 2,429.87 万元，占璟耀项目营业收入的比例为 30.64%；2026 年 1-6 月，璟博项目来自城方公司的租赁收入及配套商业物业管理费收入合计 12.52 万元，占璟博项目营业收入的比例为 0.39%，不属于本项目的重要现金流提供方。前述两笔关联交易均延续至本不动产基金存续期。

地产租住的租赁收入主要系璟耀项目资产重组过渡性安排所致。由于璟耀项目原持有主体地产租住与上海纽约大学签署的租赁合同期限为 2022 年 12 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《房屋租赁合同》，延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款，由此形成阶段性的关联交易，将于 2028 年 11 月随底层租约到期自动终止。

（二）延续至基金存续期的关联交易

本基金扩募完成后，下述拟购入不动产项目的关联交易将延续至基金存续期，均为项目日常经营形成的合理关联交易：

表 5-9 延续至基金存续期的关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
城方公司	城方公司为本基金的不动产项目运营管理机构	1、本基金聘请城方公司担任拟购入不动产项目的运营管理机构 2、城方公司租赁璟博项目的商铺 3、城方公司按协议约定承担并支付拟购入不动产项目物业服务费用
地产租住	地产租住为上海地产集团（间接持有本基金 34%基金份额）间接控制的法人	地产租住租赁璟耀项目的租赁住房： 租赁范围：璟耀公寓 2、3、5 号楼整栋以及 4 号楼 101、102、103、104 室的居住房屋 房屋建筑面积：39,076.85 平方米 租赁期限自 2025 年 11 月 1 日起至地产租住与上海纽约大

		学签订的《纽大租赁合同》约定的租期到期日（2028 年 11 月 30 日）止。
地产住发	地产住发为上海地产集团（间接持有本基金 34%基金份额）直接控制的法人和原始权益人的控股股东	地产住发为不动产项目提供信息化系统使用服务
古北物业	古北物业为上海地产集团（间接持有本基金 34%基金份额）间接控制的法人	担任不动产项目的物业管理服务方
世博会公司	世博会公司为上海地产集团（间接持有本基金 34%基金份额）间接控制的法人	担任不动产项目的物业管理服务方

1、尚淙实业及尚泊实业与城方公司的委托管理服务

根据地产租住与城方公司签署的《璟博公寓项目委托管理合同》及尚泊实业、地产租住与城方公司就前述协议签署的《璟博公寓项目委托管理合同之主体变更协议》，尚泊实业委托城方公司对璟博项目进行运营管理并向城方公司支付委托管理费。根据尚淙实业与城方公司签署的《璟耀公寓委托管理合同》《璟耀公寓委托管理合同之补充协议》及《璟耀公寓项目委托管理合同之主体变更协议》，尚淙实业委托城方公司对璟耀项目进行专业运营管理并向城方公司支付委托管理费。本基金存续期间，城方公司作为运营管理机构签署《运营管理服务协议》，继续为不动产项目提供运营管理服务。

2、尚泊实业与城方公司的房屋租赁业务

根据尚泊实业与城方公司签署的《房屋租赁合同》，尚泊实业将上海市浦东新区东三里桥路 183 弄 5 号 1 层出租给城方公司，房屋建筑面积 172.98 平方米。租赁期限自 2025 年 12 月 1 日至 2030 年 11 月 30 日止。租金的计算标准为：月租金=日租金×租赁面积㎡×365 天/12 月。（1）自 2025 年 12 月 1 日起至 2027 年 11 月 30 日止，日租金为人民币 3.80 元/平方米，即月租金为人民币 19,993.61 元。（2）自 2027 年 12 月 1 日起至 2029 年 11 月 30 日止，日租金为人民币 4.03 元/平方米，即月租金为人民币 21,203.74 元。（3）自 2029 年 12 月 1 日起至 2030 年 11 月 30 日止,日租金为人民币 4.27 元/平方米，即月租金为人民币 22,466.50 元。物业管理费单价为每月每平方米人民币 15.00 元，月度物业管理费收费标准=物业管理费单价×租赁面积㎡。按照该房屋租赁面积计算，即物业管理费为人民币 2,594.70 元/月。

3、尚淙实业与地产租住的房屋租赁业务

根据尚淙实业与地产租住签署的《上海市居住房屋租赁合同》，尚淙实业将璟耀公寓 2、3、5 号楼整栋以及 4 号楼 101、102、103、104 室的居住房屋出租给地产租住，房屋建筑面积为 39,076.85 平方米。租赁期限自 2025 年 11 月 1 日起至地产租住与上海纽约大学签订的《纽大租赁合同》约定的租期到期日（2028 年 11 月 30 日）止。

4、尚淙实业及尚泊实业与地产住发的信息化系统服务

根据地产租住与地产住发签署的《南浦璟博社区（世博 1）租赁住房项目信息化系统使用服务合同》及尚泊实业、地产租住与地产住发签署的《南浦璟博社区（世博 1）租赁住房项目信息化系统使用服务合同之主体变更协议》，地产住发为璟博项目提供信息化系统使用服务，璟博项目年系统使用服务费含税金额为：5 元/平方米/年×可租面积（45,794.52 平方米）=228,972.60 元，增值税税率为 6%。

根据地产租住与地产住发签署的《耀华璟耀社区（耀华 2）租赁住房项目信息化系统使用服务合同》及尚淙实业、地产租住与地产住发签署的《耀华璟耀社区（耀华 2）租赁住房项目信息化系统使用服务合同之主体变更协议》，地产住发为璟耀项目提供信息化系统使用服务，璟耀项目年系统使用服务费含税金额为：5 元/平方米/年×可租面积（120,469.17 平方米）=602,345.85 元，增值税税率为 6%。

5、尚泊实业与世博会公司、尚淙实业与古北物业的物业管理服务

根据地产租住与世博会公司签署的《璟博公寓前期物业服务合同》《璟博公寓项目前期物业服务合同补充协议一》、地产租住、世博会公司与城方公司签署的《璟博公寓项目前期物业服务合同补充协议二》、尚泊实业、地产租住、世博会公司与城方公司签署的《璟博公寓项目前期物业服务合同之主体变更协议》以及尚泊实业、世博会公司与城方公司签署的《璟博公寓项目前期物业服务合同之补充协议三》，世博会公司继续为璟博项目提供物业管理服务，并且由城方公司作为费用支付方。

根据地产租住与古北物业签署的《璟耀公寓项目前期物业服务合同》《璟耀公寓项目前期物业服务合同补充协议二》、地产租住、古北物业与城方公司签署的《璟耀公寓项目前期物业服务合同补充协议》、尚淙实业、地产租住、古北物业与城方公司就前述协议签署的《璟耀公寓项目前期物业服务合同之主体变更协议》以及尚淙实业、古北物业与城方公司签署的《璟耀公寓项目前期物业服务合同之补充协议四》，古北物业为璟耀项目提供物业管理服务，并且由城方公司作为费用支付方。

（三）本次扩募交易架构涉及的关联交易

根据相关法律法规以及基金合同约定，本次扩募并新购入不动产项目交易架构所涉及的关联交易将履行相关审批程序，其中重大关联交易将经过基金份额持有人大会审批程序。

1、基金管理人运用基金财产买卖不动产资产支持证券涉及的关联交易

本基金本次扩募募集金额将认购汇添富资本作为管理人设立的 2 号专项计划。

2、其他关联交易

（1）本基金拟认购的 2 号专项计划受让地产房屋租赁持有的拟购入项目公司 100%股权。

（2）地产房屋租赁认购本基金本次扩募发售的基金份额。

（3）本基金聘请城方公司担任不动产项目的运营管理机构。

表 5-10 扩募时初始的关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
汇添富资本	汇添富资本为本基金的资产支持证券管理人和基金管理人的子公司	本基金拟认购汇添富资本作为管理人设立的 2 号专项计划
地产房屋租赁	地产房屋租赁直接持有本基金 34%基金份额	1、本基金拟认购的 2 号专项计划受让地产房屋租赁持有的拟购入项目公司 100%股权 2、地产房屋租赁认购本基金本次扩募发售的基金份额
城方公司	城方公司为本基金的运营管理机构	本基金聘请城方公司担任拟购入不动产项目的运营管理机构

四、存续期关联交易管理

（一）关联交易的决策与审批

1、关联交易的决策机制

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。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应按照法律法规的要求提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。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。

本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易且不属于下述“2、无需另行决策与审批的关联交易事项”应当召开基金份额持有人大会进行审议，前述规定之外的其他关联交易由基金管理人自主决策并执行。上述关联交易的金额计算系指连续 12 个月内累计发生金额。

2、无需另行决策与审批的关联交易事项

就基金合同、本招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及时进行信息披露（如需）。

（二）关联交易的内控和风险防范措施

1、固定收益投资部分关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人建立内部关联交易管理制度，对关联交易认定标准、交易定价方法、交易审批程序进行规范。本基金拟进行关联交易的，应符合本基金的投资目标和投资策略，事前履行内部关联交易制度要求的审批程序，事后根据相关要求履行信息披露义务。

2、不动产项目投资部分关联交易的内控措施

对于不动产项目投资部分的关联交易管控，基金管理人结合法规要求及不动产基金运作管理特点，建立专项内部管控制度，在关联方的认定与核查、关联交易的识别与审批、信息披露与报告等方面进行规范。

针对于此，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于不动产项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序，在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

3、关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；不动产项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响不动产项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）不动产项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对不动产项目的影响等；如存在可能影响不动产项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

4、关联交易的信息披露安排

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、商业秘密或者上交所认可的其他情形，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交所申请豁免披露或者履行相关义务。

五、利益冲突

（一）主要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形

1、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形

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形详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十二、同业竞争”。

（二）外部管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情形

城方公司同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情形详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“一、运管机构基本情况”之“（五）业务模式及持续经营能力”之“2、管理经验与同类资产管理情况”。

（三）基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至2026年6月30日，基金管理人不存在管理其他同类不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突情形。

（四）其他可能存在的潜在利益冲突的情形

无

（五）利益冲突的防范措施

1、与基金管理人之间的利益冲突的防范措施

针对后续可能出现的潜在利益冲突，基金管理人制定了有效的内部制度和风险缓释措施，将严格做到风险隔离、基金财产隔离，防范利益冲突，主要包括以下方面：

（1）在基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《汇添富基金管理股份有限公司内部控制大纲》《汇添富基金管理股份有限公司公平交易制度》《汇添富基金管理股份有限公司异常交易管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司内幕交易防控制度》《汇添富基金管理股份有限公司关联交易管理制度》等规章制度，能够有效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《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务运营管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》等，建立了不动产证券投

资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

（2）不动产基金的运营管理层面

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人已建立了成熟的关联交易审批和检查机制，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。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

在项目公司经营管理层面，运营管理机构在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。运营管理机构承诺采取适当措施避免可能出现的利益冲突。

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。本基金发生重大关联交易的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告。

2、与原始权益人及控股股东、实际控制人之间同业竞争、利益冲突的防范措施

本基金的原始权益人及控股股东、实际控制人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。

为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，本基金设置了以下风险缓释措施：

（1）地产房屋租赁作为不动产基金的原始权益人，已于 2026 年 9 月 18 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，同业竞争和利益冲突防范措施包括：

1）在不动产基金存续期间，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）在不动产基金存续期间，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性

项目”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在不动产基金存续期间，如因新购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

（2）地产住发作为原始权益人的唯一股东，已于 2026 年 9 月 18 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，同业竞争和利益冲突防范措施包括：

1）在不动产基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）在不动产基金的存续期间内，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与不动产项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在不动产基金的存续期间内，如因新购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

（3）上海地产集团作为原始权益人的实际控制人，已于 2026 年 9 月 18 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，同业竞争和利益冲突防范措施包括：

1）在不动产基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际

控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）在不动产基金的存续期间内，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与不动产项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待新购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在不动产基金的存续期间内，如因新购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

3、与运营管理机构之间同业竞争、利益冲突的防范措施

运营管理机构在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其持有、运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，本基金设置了以下风险缓释措施：

（1）城方公司作为不动产基金的运营管理机构，已于 2026 年 9 月 18 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，同业竞争和利益冲突防范措施包括：

1）在不动产基金存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）在本公司作为运营管理机构期间，如本公司自身和/或本公司实际控制的

关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方将采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在不动产基金存续期间内，如因拟购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

（2）设置运营管理费罚则，加强对运营管理机构约束

基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》及补充协议，要求运营管理机构以不低于其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。

运营管理机构应严格按照法律法规、监管机构和内部管理制度要求，采取充分、适当的措施避免可能出现的同业竞争或利益冲突，降低或控制同业竞争或利益冲突风险，履行同业竞争或利益冲突的信息披露义务。确保不动产项目的账务与其投资或管理的其他项目的账务相互独立，确保隔离不同项目之间的敏感信息，尽量避免不同项目在运营管理方面的竞争和冲突。运营管理机构有义务对同业竞争或利益冲突进行识别，对于是否涉及同业竞争或利益冲突存疑的，应及时向基金管理人咨询；对于已识别的同业竞争或利益冲突，应事先书面通知基金管理人并采取有效的措施对同业竞争或利益冲突进行管理；运营管理机构如发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，应促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。运营管理机构承诺平等对待不动产项目和其投资或管理的其他项目，不得故意降低不动产项目的实际管理标准，不会故意降低不动产项目的市场竞争能力，不得引导不动产项目项下租户转向其他项目，不得把不动产项目的敏感信息提供给其他项目的相关人员。

同时根据《运营管理服务协议》及补充协议，因运营管理机构违反其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》及补充协议项下关联交易审查机制的原因导致不动产项目净现金流下降，基金管理人可在当年应支付给运营管理机构的基本运营管理费中扣减上述违规事项导致不动产项目净现金流下降的金额。

（3）设置量化指标，加强运营管理机构考核

详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费用”。

4、利益冲突的处理方式与披露安排

（1）利益冲突的处理方式

1）基金管理人

当存在利益冲突情形时，基金管理人应遵循基金份额持有人利益优先的原则，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，如部分关联交易应提交基金管理人董事会审议；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

2）原始权益人及运营管理机构

原始权益人及运营管理机构出具相关承诺，承诺采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，具体详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节运营管理机构”之“二、运管机构与不动产项目相关的业务情况”。其在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2）利益冲突的披露

1）披露方式

基金管理人或运营管理机构存在利益冲突情形的，基金管理人应根据有关法律法规的规定进行披露。

2）披露内容

基金管理人应根据有关法律法规的规定披露利益冲突相关信息。

3）披露频率

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。本基金发生重大关联交易的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告。

第四节 基金运作

一、基金的信息披露

（一）信息披露的依据

本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》《临时报告指引》、基金合同及其他业务办法及有关规定，但下列事项因不适用于本基金，不予披露：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一个交易日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。

相关法律法规关于信息披露、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

（二）信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

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。

（三）本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

1、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2、对证券投资业绩进行预测；

3、违规承诺收益或者承担损失；

4、诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

5、登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

6、中国证监会禁止的其他行为。

（四）本基金公开披露的信息应采用的文本

本基金公开披露的信息应采用中文文本。同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

（五）公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

1、基金招募说明书、基金合同、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人重大利益事项的法律文件。

（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、基金份额持有人服务以及《基金指引》和自律规则规定的相关内容。《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公开发售3日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公

告登载在规定报刊上，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规定网站上。

2、基金份额询价公告

基金管理人在网下询价开始前，应当按照规定披露基金份额询价公告。

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，并按规定披露。

4、发行情况报告书

扩募发售完成后，基金管理人应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在规定媒介上登载基金合同生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

6、基金份额（含扩募份额）上市交易公告书

基金份额（含扩募份额）获准在上交所上市交易的，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在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

7、基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、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。

8、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

度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公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。

基金合同生效不足 2 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。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

（1）本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）；

（2）不动产项目明细及运营情况；

（3）本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；

（4）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；

（5）不动产项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》借款要求的情况说明；

（6）不动产基金及资产支持证券管理人、托管人及运营管理机构等履职情况；

（7）不动产基金及资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

（8）报告期内购入或出售不动产项目情况；

（9）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；

（10）报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

（11）可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，本基金年度报告还应当载有不动产项目的评估报告、年度审计报告。

9、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规定时间内编制临时报告书，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：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2）基金合同终止、基金清算；

（3）基金扩募或延长基金合同期限；

（4）转换基金运作方式、基金合并；

（5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所、律师事务所、评估机构等专业机构，或运营管理机构发生变更；

（6）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；

（7）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

（8）基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

（9）基金中止发售、募集期延长或提前结束募集；

（10）基金管理人的高级管理人员、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；

（11）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；

（12）涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

（13）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重大行政处罚、刑事处罚；

（14）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事项，但中国证监会另有规定的除外；

（15）基金收益分配事项；

（16）管理费、托管费、不动产项目运营管理机构服务报酬等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

（17）基金份额净值计价错误达基金份额净值 0.5%；

（18）基金份额停复牌或基金终止上市；

（19）基金份额回拨；

（20）除上述规定的情形外，发生下列情形时基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

1）不动产基金发生重大关联交易；

2）金额占不动产基金净资产 10%以上的交易；

3）金额占不动产基金净资产 10%以上的损失；

4）不动产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%；

5）不动产项目购入或者出售；

6）不动产基金扩募；

7）不动产项目运营情况、现金流或者产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

8）不动产基金更换专业机构、运营管理机构；

9）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或者管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

10）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

11）原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金

份额；

12）不动产基金交易价格发生较大波动；

13）不动产基金停复牌；

14）出现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传闻或者报道；

基金清算期，在不动产项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（21）法律法规、中国证监会、上海证券交易所规定，或者基金信息披露义务人认为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其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

10、权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（4）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的50%时，继续增持不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

11、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和上交所。

12、回拨份额公告

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上交所并公告。

13、战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向上交所提交基金份额解除限售的提示性公告。

14、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。

15、清算报告

基金终止运作的，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。

16、中国证监会规定的其他信息。

（六）信息披露事务管理

基金管理人应当制定信息披露管理制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露管理制度、信息披露事务负责人等信息向上交所报备。

运营管理机构应当参照前款规定制定信息披露配合制度，指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，并将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息由基金管理人向上交所报备。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及上交所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、更新的基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息根据自身能够获取的数据和信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。基金管理人在遵守中国证监会关于基金信息披露内容与格式相关规定的前提下，说明基金托管人所复核的数据和信息范围。

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的上交所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

（七）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、上交所，供社会公众查阅、复制。

（八）暂缓或豁免信息披露的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以

下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1、拟披露的信息未泄漏；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、不动产基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

信息披露义务人拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照规则披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，可以豁免披露：

1、相关信息未泄露；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、不动产基金交易未发生异常波动。

（九）暂停或延迟信息披露的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

1、基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、不可抗力；

3、法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

（十）法律法规或中国证监会对信息披露另有规定的，从其规定。

二、基金运作的重要事项

本基金运作重要内容和其他应当提醒投资者特别关注的重要事项包括：

1、基金的募集，包括募集失败情形的处理；

2、基金合同的生效；

3、基金份额的交易；

4、基金的投资；

5、基金的财产；

6、不动产基金的扩募，基金管理人应当简要披露不动产基金存续期间可供购入不动产项目基本情况，包括不动产项目名称、所在区位、经营情况等；可供购入不动产项目是否为原始权益人及其关联方持有的符合条件的项目；

7、基金资产的估值；

8、基金的收益与分配，包括账户设置与划转安排；

9、基金的费用与税收，基金管理人应当披露基金管理费、专项计划管理费的具体构成、支付标准和支付路径；

10、基金的会计与审计；

11、基金的终止与清算，基金合同终止或者基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当披露不动产项目处置的触发情形、决策程序、处置方式和流程，以及相关信息披露安排等；基金管理人应当在风险因素章节披露未按照规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险；

12、基金合同的内容摘要；

13、基金托管协议的内容摘要等

上述内容详见本招募说明书之“附件六 基金合同和托管协议有关情况”。

三、基金经理基本情况

潘德佳女士，管理学硕士，具备 11 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06383 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于汇添富资本管理有限公司。

李凯先生，管理学硕士，具备 9 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06223 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于华润置地长租公寓事业部、兴证全球基金管理有限公司基础设施投资部。

杨振宁先生，工学硕士，具备 7 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06098 号）。现任汇

添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于龙湖冠寓沪苏公司资产管理中心、融信集团资产管理中心。

基金经理不存在兼任情况。

第五节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

对于基金份额持有人，基金管理人将根据具体情况提供一系列的服务，并将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目。主要服务内容如下：

（一）基金份额持有人登记服务

基金管理人为基金份额持有人提供登记服务。基金管理人将配备安全、完善的电脑系统及通讯系统，准确、及时地为基金投资者办理基金账户、基金份额的登记、管理、托管与转托管；基金转换和非交易过户；基金份额持有人名册的管理；权益分配时红利的登记派发；基金交易份额的清算过户和基金交易资金的交收等服务。

（二）基金份额持有人交易信息查询及信息定制服务

1、基金交易确认查询服务：基金投资者在交易申请被受理的 2 个工作日后，可以到销售网点查询和打印该项交易的确认信息，或者通过基金管理人客服电话及网站进行查询。

2、基金对账单服务：基金管理人向基金份额持有人提供对账单服务，基金份额持有人可自主选择对账单的发送方式，如纸质对账单、电子邮件对账单或短信对账单，或者通过基金管理人网站进行在线对账单的查询与打印。

3、信息定制服务：基金份额持有人可以通过基金管理人网站、客服热线电话、手机短信等通道提交信息定制申请。可定制的信息主要有：基金份额净值、交易确认、对账单服务等。基金管理人可根据实际业务需要，调整定制信息的条件、方式和内容。

（三）客户服务中心电话服务

基金管理人客户服务中心提供 24 小时自动语音查询服务，基金份额持有人可查询基金余额、交易情况、基金产品与服务等相关信息。

客户服务中心在每一工作日提供不少于 12 小时的人工咨询服务。基金份额持有人可通过基金管理人全国统一客服热线：400-888-9918（免长途话费）享受业务咨询、信息查询、信息定制、通讯资料修改、投诉建议等多项服务。

（四）网站服务

基金份额持有人可以通过基金管理人网站（www.99fund.com）享受理财资讯、信息披露、账户信息、交易信息、在线咨询等多项服务。

基金份额持有人可以通过基金管理人网站“网上交易”办理开户、交易及查询等业务。有关基金网上交易的协议文本请参见基金管理人网站。

（五）投诉受理服务

基金份额持有人可以通过基金管理人客服电话、网站、信函、电子邮件（客户服务邮箱：service@99fund.com）、传真（021-28932998）等方式对基金管理人、销售机构所提供的服务进行投诉。现场投诉和意见簿投诉是补充投诉渠道，由基金管理人和各销售机构分别管理。

基金管理人客户服务中心负责受理投诉，并承诺在收到投诉后 24 小时（工作日）之内做出回应。

（六）如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，可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

本基金招募说明书存放于基金管理人、基金托管人和基金销售机构的住所，供公众查阅、复制。基金投资者在支付工本费后，可在合理时间内取得招募说明书的复印件。对投资者按上述方式所获得的文件及其复印件，基金管理人和基金托管人保证与所公告文本的内容完全一致。

投资者还可以直接登录基金管理人的网站(www.99fund.com)查阅和下载招募说明书。

三、备查事项

（一）备查文件目录

1、中国证监会准予汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复文件。

2、《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》。

3、《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》。

4、《关于汇添富基金管理股份有限公司申请变更注册汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之法律意见书》。

5、基金管理人业务资格批件、营业执照。

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

7、中国证监会要求的其他文件。

（二）存放地点和投资者查阅方式

以上备查文件存放在基金管理人和基金托管人的办公场所，在办公时间可供免费查阅。

汇添富基金管理股份有限公司

2026 年 11 月 4 日

第六章 附件

附件一：原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对相关事项的承诺

附件二：不动产项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告

附件三：基金可供分配金额测算报告

附件四：不动产项目尽职调查报告

附件五：不动产项目评估报告

附件六：基金合同和托管协议有关情况；

附件七：本次发行参与机构的基本情况；

附件八：图表目录

关于回收资金使用监督承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委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》（证监发〔2020〕40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）、《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》（发改办投资〔2022〕617号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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）及《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》（发改办投资〔2025〕782号）等适用法律法规的规定，汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产（集团）有限公司（简称“**本公司**”）体系内公司上海地产房屋租赁有限公司（简称“**原始权益人**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区Z000101单元11-3地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元06-05地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，合称为“**拟购入不动产项目**”）（以上安排统称“**本次扩募**”）。

就本次扩募的净回收资金（即原始权益人向不动产基金出售拟购入不动产项目对应的项目公司100%股权而获得本次扩募公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的回收资金净额），本公司特作出如下承诺：

1. 严格监督本次扩募的净回收资金主要用于洋泾社区租赁住房项目、中科大征收安置住房项目改造租赁住房项目、曹路征收安置住房项目改造租赁住房项目或其他经批准同意的租赁住房项目建设以及收购存量租赁住房项目，不超

过15%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。

2. 本次扩募回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入拟购入不动产项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于回收资金使用监督承诺函》之签署页）

上海地产（集团）有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

关于购回基金份额的承诺函

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产（集团）有限公司（简称“**本公司**”）体系内公司上海地产房屋租赁有限公司（简称“**原始权益人**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称为“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，合称为“**拟购入不动产项目**”）。上海地产住房发展有限公司（简称“**地产住发**”）为原始权益人的唯一股东。

本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定作出如下承诺：

如原始权益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，且地产住发、原始权益人均未按照其出具的承诺函购回不动产基金的全部基金份额或拟购入不动产项目权益的，针对地产住发、原始权益人均未购回的基金份额或拟购入不动产项目权益，将由本公司或本公司指定主体购回。

特此承诺。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于购回基金份额的承诺函》之签署页）

上海地产（集团）有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

关于避免同业竞争的承诺函

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产（集团）有限公司（简称“**本公司**”）体系内公司上海地产房屋租赁有限公司（简称“**原始权益人**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称为“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，合称为“**拟购入不动产项目**”）。

本公司承诺如下：

1. 在不动产基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。
2. 在不动产基金的存续期间内，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产项目存在竞争性关系的项目下称“**竞争性项目**”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。
3. 在不动产基金的存续期间内，如因拟购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法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。

特此承诺。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于避免同业竞争的承诺函》之签署页）

上海地产（集团）有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

承诺函

致：上海尚淙实业有限公司

上海地产（集团）有限公司（简称“**地产集团**”）体系内公司上海地产租赁住房建设发展有限公司（简称“**地产租住**”）为座落于上海市浦东新区济明路533弄1-8、10、15-19号的浦东新区上钢社区Z000101单元11-3地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）原产权人。2020年至2024年，地产租住与上海纽约大学签订《房屋预租合同》及补充协议一、二（以下合称“**《纽大租赁合同》**”），约定地产租住将璟耀项目中2、3、5号楼整栋以及4号楼101、102、103、104室的租赁住房（简称“**租赁房屋**”）出租给上海纽约大学，租赁期限自2022年12月1日起至2028年11月30日止。2025年10月31日，上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）已基于其与地产租住签订的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》及补充协议取得璟耀项目的所有权，有权依法出租璟耀项目。基于地产租住与上海纽约大学之间的《纽大租赁合同》以及转租安排，尚淙实业作为前述租赁房屋的产权人，与地产租住签订《上海市居住房屋租赁合同》及补充协议（合称“**《租住租赁合同》**”），约定尚淙实业将前述租赁房屋出租予地产租住，并授权同意地产租住将租赁房屋转租予上海纽约大学。

上海地产住房发展有限公司（简称“**地产住发**”）为地产租住控股股东，地产集团为地产住发控股股东。针对上述安排，地产集团以及地产住发特此承诺：

地产住发对地产租住在《租住租赁合同》项下的租金、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用（律师费、诉讼费、保全费等）支付义务承担连带责任保证，若地产租住未按时、足额支付前述费用时，地产住发应在收到尚淙实业书面通知三日内向尚淙实业支付地产租住全部应付未付费用。若地产住发未根据本函在收到尚淙实业书面通知后三日内对尚淙实业履行前述连带责任保证，尚淙实业有权就地产住发未履行部分要求地产集团承担一般保证责任。前述保证期间自本函出具之日起至《租住租赁合同》项下全部租金及费用支付义务履行期限届满之日起三年。

上海地产住房发展有限公司（盖章）



上海地产（集团）有限公司（盖章）



2026 年 10 月 30 日

关于回收资金使用监督承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委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》（证监发〔2020〕40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）、《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》（发改办投资〔2022〕617号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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）及《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》（发改办投资〔2025〕782号）等适用法律法规的规定，汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**原始权益人**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，合称为“**拟购入不动产项目**”）（以上安排统称“**本次扩募**”）。

上海地产住房发展有限公司（简称“**本公司**”）为原始权益人的唯一股东，就本次扩募的净回收资金（即原始权益人向不动产基金出售拟购入不动产项目对应的项目公司100%股权而获得本次扩募公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的回收资金净额），本公司特作出如下承诺：

1. 严格监督本次扩募的净回收资金主要用于洋泾社区租赁住房项目、中科大征收安置住房项目改造租赁住房项目、曹路征收安置住房项目改造租赁住房项

目或其他经批准同意的租赁住房项目建设以及收购存量租赁住房项目，不超过15%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。

2. 本次扩募回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入拟购入不动产项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于回收资金使用监督承诺函》之签署页）

上海地产住房发展有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

关于购回基金份额的承诺函

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**原始权益人**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称为“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，合称为“**拟购入不动产项目**”）。

上海地产住房发展有限公司（简称“**本公司**”）为原始权益人的唯一股东，本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定作出如下承诺：

如原始权益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，且原始权益人未按照其出具的承诺函购回不动产基金的全部基金份额或拟购入不动产项目权益的，针对原始权益人未购回的基金份额或拟购入不动产项目权益，将由本公司或本公司指定主体购回。

特此承诺。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于购回基金份额的承诺函》之签署页）

上海地产住房发展有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

关于避免同业竞争的承诺函

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**原始权益人**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称为“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，合称为“**拟购入不动产项目**”）。

上海地产住房发展有限公司（简称“**本公司**”）为原始权益人的唯一股东，本公司承诺如下：

1. 在不动产基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。
2. 在不动产基金的存续期间内，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产项目存在竞争性关系的项目下称“**竞争性项目**”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。
3. 在不动产基金的存续期间内，如因拟购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法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。

特此承诺。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于避免同业竞争的承诺函》之签署页）

上海地产住房发展有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

关于上海地产房屋租赁有限公司经营情况的说明

致：汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司、北京市汉坤律师事务所（简称“贵方”）

就上海地产房屋租赁有限公司（简称“**原始权益人**”）经营相关的机构设置、人员配置、财务管理、资产和业务等事项，特向贵方作出如下说明：

1. 除原始权益人投资并持有的租赁住房项目外，原始权益人就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，涉及使用上海地产（集团）有限公司（简称“**上海地产集团**”）、上海地产住房发展有限公司（简称“**地产住发**”）及其关联方拥有的资产、信息系统等，均采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价或约定无偿使用，资产权属清晰。
2. 原始权益人系开展租赁住房业务的独立法人主体，就原始权益人的日常经营事项，原始权益人根据公司章程和内部制度进行决策，公司股东地产住发根据公司章程和《中华人民共和国公司法》等法律规定行使股东权利，参与原始权益人重大事项的决策。
3. 原始权益人在业务过程中涉及与上海地产集团、地产住发及其关联方之间的交易，通过书面协议等方式约定，并遵守内部关联交易制度的规定。
4. 原始权益人已制定了《上海地产房屋租赁有限公司财务管理制度》等必要的财务制度，并配备有财务负责人，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。原始权益人与上海地产集团、地产住发不存在共用银行账户、资金混同的情况。
5. 原始权益人已就募集资金的使用建立了《上海地产房屋租赁有限公司基础设施 REITs 回收资金管理制度》，对回收资金的使用、回收资金用途变更、回收资金的管理与监督作出了明确规定。
6. 原始权益人的法定代表人、董事、总经理、财务负责人已与原始权益人签署劳动合同，且未在任何商品住宅开发业务主体担任职务。原始权益人日常业务涉及岗位外包的员工由原始权益人或其子公司签署劳务外包合同并支付费用。

7. 原始权益人已经根据《中华人民共和国公司法》和公司章程设置了董事、总经理、财务负责人，并且公司章程规定了股东、董事和总经理的职责权限，并制定了经营管理所需的财务、投资、关联交易等内部制度。

8. 原始权益人已经提供了就原始权益人独立性核查所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，原始权益人承诺并确认该等材料、信息真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、遗漏、虚假或误导，上述材料上所有盖章、签字、签名均真实、有效，复印件与原件完全一致；若因原始权益人提交的资料不实或因其他情况存在虚假、隐瞒、遗漏、误导等而造成贵方损失的，原始权益人愿依法承担相应责任。

本《关于上海地产房屋租赁有限公司经营情况的说明》正本一式贰份，无副本。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于上海地产房屋租赁有限公司经营情况的说明》签署页）

上海地产房屋租赁有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

关于回收资金使用的承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委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》（证监发〔2020〕40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）、《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》（发改办投资〔2022〕617号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2023〕55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）及《国家发展改革委办公厅关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》（发改办投资〔2025〕782号）等适用法律法规的规定，汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**本公司**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区Z000101单元11-3地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元06-05地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，与璟耀项目合称“**拟购入不动产项目**”）（以上安排统称“**本次扩募**”）。

就本次扩募的净回收资金（即原始权益人向不动产基金出售拟购入不动产项目对应的项目公司100%股权而获得本次扩募公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、原始权益人认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的回收资金净额），本公司特作出如下承诺：

1. 本次扩募的净回收资金主要用于洋泾社区租赁住房项目、中科大征收安置住房项目改造租赁住房项目、曹路征收安置住房项目改造租赁住房项目或其他

经批准同意的租赁住房项目建设以及收购存量租赁住房项目，不超过15%的净回收资金用于补充原始权益人流动资金等。

2. 本次扩募回收资金拟投资或收购的固定资产投资项目情况真实；使用过程中将严格遵守房地产调控政策要求，不将回收资金变相用于商品住宅开发项目；回收资金将严格按照进度要求使用，即不动产基金购入拟购入不动产项目完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于回收资金使用的承诺函》之签署页）

上海地产房屋租赁有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

关于购回基金份额的承诺函

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**本公司**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司 100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司 100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，与璟耀项目合称为“**拟购入不动产项目**”）（以上安排统称“**本次扩募**”）。

本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定作出如下承诺：

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，本公司承诺购回不动产基金的全部基金份额或拟购入不动产项目权益。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于购回基金份额的承诺函》之签署页）

上海地产房屋租赁有限公司

（公章）

2026年 9月 18日

关于避免同业竞争的承诺函

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**本公司**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称为“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，与璟耀项目合称为“**拟购入不动产项目**”）（以上安排统称“**本次扩募**”）。

本公司承诺如下：

1. 在不动产基金存续期间，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。
2. 在不动产基金存续期间，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产项目存在竞争性关系的项目下称“**竞争性项目**”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。
3. 在不动产基金存续期间，如因拟购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法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）

（本页无正文，为《关于避免同业竞争的承诺函》之签署页）

上海地产房屋租赁有限公司

（公章）

2026 年 1 月 18 日

关于材料真实性等相关事项的承诺函

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**本公司**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司100%股权及其持有的浦东新区上钢社区Z000101单元11-3地块租赁住房项目和上海尚泊实业有限公司100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元06-05地块租赁住房项目（以上安排统称“**本次扩募**”）。

本公司根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

本公司已经根据要求提供了本次扩募申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于材料真实性等相关事项的承诺函》之签署页）

上海地产房屋租赁有限公司

（公章）

2026年9月18日

承诺及说明函

致：汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司、北京市汉坤律师事务所（合称“贵方”）

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**本公司**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称为“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，与璟耀项目合称为“**拟购入不动产资产**”）（以上安排统称“**本次扩募**”）。就本次扩募相关事宜，本公司特向贵方作出如下承诺和声明：

1. 本公司已经提供了贵方认为就本次扩募进行法律尽职调查、出具法律意见书、招募说明书、计划说明书、尽调报告等文件所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺并确认该等材料、信息真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、遗漏、虚假或误导，上述材料上所有盖章、签字、签名均真实、有效，复印件与原件完全一致。
2. 截至本函出具之日，本公司最近三年（或设立至今）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，或被暂停或者限制进行融资的情形。
3. 截至本函出具之日，本公司不存在未向贵方披露的任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他重大经济或法律纠纷等情况；不存在未向贵方披露的因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门重大处罚的情形；不存在明知而未向贵方披露的重大或有负债。
4. 截至本函出具之日，本公司及相关核心人员不存在作为一方当事人可能对项目公司及拟购入不动产资产产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

5. 截至本函出具之日，本公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》等中国法律及本公司公司章程规定的应当终止的情形。

6. 本公司符合适用法律法规关于担任本次扩募原始权益人相关资质的要求，不存在通过本次扩募损害不动产基金财产或不动产基金份额持有人合法权益的情形，最近一年不存在未履行向不动产基金投资者作出的公开承诺的情形。

7. 本公司已根据适用法律法规及内部规章就参与本次扩募履行了必要授权及审批程序。

8. 截至本函出具之日，本公司合法持有项目公司 100%股权，且前述股权不存在质押或被冻结等权利限制情形。

9. 截至本函出具之日，项目公司持有的拟购入不动产资产在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

10. 截至本函出具之日，拟购入不动产资产的房屋建筑物实际以租赁住房、配套商业用途对外出租，符合拟购入不动产资产的土地用途、规划用途、房屋用途。拟购入不动产资产未因实际用途与规划用途不一致受到任何处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何责任等。

11. 本公司确认，拟购入不动产资产近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

12. 本公司确认，针对拟购入不动产资产运营及关联交易相关事项，项目公司已就报告期（即 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，下同）内关联交易履行了必要的内部审批程序，该等关联交易符合《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定及项目公司公司章程等内部管理制度的要求。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，以市场价格定价，定价依据充分，定价公允，遵循了公平、公正、合理的原则，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，没有任何损害项目公司利益和本公司利益的情形存在，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

13. 本公司确认，本次扩募拟购入不动产资产属于优质租赁住房，有利于不动产基金保持良好的不动产项目投资组合，不损害不动产基金份额持有人合法权

益；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，本次扩募拟购入不动产资产符合《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 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》相关规定。

14. 本公司确认，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，单独及其关联方合计提供的现金流超过璟耀项目现金流总额 10%的租户为上海纽约大学；不存在单独及其关联方合计提供的现金流超过璟博项目同一时期现金流总额的 10%的租户。

15. 根据本次扩募交易安排，就将项目公司股权转让至汇添富上海地产租赁住房 REIT，本公司承诺将按照国资监管规定实施项目公司股权的转让工作。

16. 本公司将依法履行《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十八条、第四十三条对原始权益人的各项义务，本公司或其同一控制下的关联方拟参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%，其中扩募份额发售总量 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月（前述上市之日指不动产基金扩募份额上市之日，具体日期以基金管理人届时发布的公告为准）。

17. 本公司及关联方在本次扩募交易的价格敏感信息依法披露前严格遵守保密义务，不利用该等信息进行内幕交易。

18. 若因拟购入不动产资产在本公司持有期间的任何违法违规行为而导致项目公司受到行政处罚或产生任何损失的，本公司将按照项目公司股权转让协议的约定承担相应责任。

19. 本公司承诺已向贵方披露了本次扩募所涉转让事宜相关的所有限定条件、特殊规定及约定，无论该等限定条件、特殊规定或约定是否可为公开渠道所获知，且不存在任何缺失或虚假陈述。

20. 若因本公司提交的资料不实或因其他情况存在虚假、隐瞒、遗漏、误导等而造成贵方损失的，本公司愿依法承担相应责任。

本《承诺及说明函》正本一式叁份，无副本。

（以下无正文）

（本页无正文，为《承诺及说明函》签署页）

上海地产房屋租赁有限公司

（公章）

2026 年 11 月 4 日

承诺及说明函

致：汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司、北京市汉坤律师事务所（合称“贵方”）

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**地产房屋租赁**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**本公司**”）100%股权及本公司持有的浦东新区上钢社区Z000101单元11-3地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元06-05地块租赁住房项目（以上安排统称“**本次扩募**”）。就本次扩募相关事宜，本公司特向贵方作出如下承诺及说明：

1. 本公司已经提供了贵方认为就本次扩募进行法律尽职调查、出具法律意见书、招募说明书、计划说明书、尽调报告等文件所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺并确认该等材料、信息真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、遗漏、虚假或误导，上述材料上所有盖章、签字、签名均真实、有效，复印件与原件完全一致。
2. 截至本函出具之日，本公司最近三年（或设立至今）不存在被公布为失信被执行人的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。
3. 截至本函出具之日，本公司不存在未向贵方披露的任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他重大经济或法律纠纷等情况；不存在未向贵方披露的因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门重大处罚的情形，不存在明知而未向贵方披露的重大或有负债。
4. 截至本函出具之日，本公司系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“**《公司法》**”）等中国法律及本公司公司章

程规定的应当终止的情形。地产房屋租赁为本公司股东，合法持有本公司 100%的股权，地产房屋租赁持有的本公司 100%股权不存在质押或被冻结等权利限制情形。

5. 本公司已根据适用法律法规及内部规章就参与本次扩募履行了必要授权及审批程序。

6. 本公司已就璟耀项目取得编号为“沪（2026）浦字不动产权第 034055 号”的《不动产权证书》，合法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及占用范围内的国有建设用地使用权。本公司确认，璟耀项目权属清晰，资产范围明确，在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

7. 璟耀项目已依法依规完成立项、环评、规划、施工、竣工等固定资产投资建设的基本程序，在土地资源、工程规划、竣工验收方面不存在重大违法违规行为。

8. 截至本函出具之日，璟耀项目的房屋建筑物实际以租赁住房、配套商业用途对外出租，符合璟耀项目的土地用途、规划用途、房屋用途。璟耀项目未因实际用途与规划用途不一致受到任何处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何责任等。

9. 截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共 966 份，社区商业类的租赁合同共 15 份。其中，保障性租赁住房类的租赁合同均按照上海市房屋管理局公布的示范文本签署，租期为一年以下的租约占比约 2.01%，主要系因租户换租所致。

10. 本公司确认，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，单独及其关联方合计提供的现金流超过璟耀项目现金流总额 10%的租户为上海纽约大学。

11. 截至本函出具之日，璟耀项目上不存在抵押、查封等权利限制情形；不存在以璟耀项目租金收入办理应收账款质押登记的情形。

12. 本公司确认，璟耀项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

13. 本公司确认，本公司报告期（即2023-2025年度及2026年1-6月，下同）内与关联方之间的关联交易主要包括：采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务、关联方租赁、关联方资金拆借等。

本公司未制定关联交易制度，沿用本公司股东地产房屋租赁的《上海地产房屋租赁有限公司关联交易和同业竞争管理制度》的相关规定，该制度对关联交易和关联方的确认、关联交易的管理、关联交易的决策机构及决策程序等作出了规定。

本公司已就报告期内的关联交易履行了必要的内部审批程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及本公司公司章程等内部管理制度的要求。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，以市场价格定价，定价依据充分，定价公允，遵循了公平、公正、合理的原则，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，没有任何损害地产房屋租赁利益和本公司利益的情形存在，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

14. 截至本函出具之日，除存在对中国建设银行股份有限公司上海市分行贷款债务外，本公司不存在其他借贷交易，璟耀项目无其他对外借款。

15. 本公司已经将有关璟耀项目的全部事实向贵方披露，无任何隐瞒、虚假之处；本公司不存在对不动产基金构成实质性障碍的重大法律事项及潜在法律风险。

16. 本公司已向贵方披露了璟耀项目所涉转让事宜相关的所有限定条件、特殊规定及约定，本公司现行有效的所有合同及对其有约束力的所有法律文件（包括但不限于融资合同）中不存在其他对璟耀项目所涉转让事宜的限定或限制条件、特殊规定或约定，或已就该等限定或限制条件、特殊规定或约定取得相关同意、批复或批准，璟耀项目所涉转让事宜不违反任何对本公司有约束力的法律文件的规定。

17. 若因本公司提交的资料不实或因其他情况存在虚假、隐瞒、遗漏、误导等而造成贵方损失的，本公司愿依法承担相应责任。

本《承诺及说明函》正本一式叁份，无副本。

（以下无正文）

（本页无正文，为《承诺及说明函》签署页）

上海尚淙实业有限公司

（公章）

2026 年 11 月 4 日

承诺及说明函

致：汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司、北京市汉坤律师事务所（合称“贵方”）

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司（简称“**地产房屋租赁**”）下属子公司上海尚淙实业有限公司 100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目和上海尚泊实业有限公司（简称“**本公司**”）100%股权及本公司持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”）（以上安排统称“**本次扩募**”）。就本次扩募相关事宜，本公司特向贵方作出如下承诺及说明：

1. 本公司已经提供了贵方认为就本次扩募进行法律尽职调查、出具法律意见书、招募说明书、计划说明书、尽调报告等文件所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺并确认该等材料、信息真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、遗漏、虚假或误导，上述材料上所有盖章、签字、签名均真实、有效，复印件与原件完全一致。
2. 截至本函出具之日，本公司最近三年（或设立至今）不存在被公布为失信被执行人的情形，在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。
3. 截至本函出具之日，本公司不存在未向贵方披露的任何正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁或其他重大经济或法律纠纷等情况；不存在未向贵方披露的因违反法律、行政法规及其他规定而受到投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务、土地、环境、安全、质量等政府主管部门重大处罚的情形，不存在明知而未向贵方披露的重大或有负债。
4. 截至本函出具之日，本公司系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“**《公司法》**”）等中国法律及本公司公司章

程规定的应当终止的情形。地产房屋租赁为本公司股东，合法持有本公司100%的股权，地产房屋租赁持有的本公司100%股权不存在质押或被冻结等权利限制情形。

5. 本公司已根据适用法律法规及内部规章就参与本次扩募履行了必要授权及审批程序。

6. 本公司已就璟博项目取得编号为“沪（2026）浦字不动产权第030774号”的《不动产权证书》，合法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及占用范围内的国有建设用地使用权。本公司确认，璟博项目权属清晰，资产范围明确，在权属方面不存在重大经济或法律纠纷。

7. 璟博项目已依法依规完成立项、环评、规划、施工、竣工等固定资产投资建设的基本程序，在土地资源、工程规划、竣工验收方面不存在重大违法违规行为。

8. 截至本函出具之日，璟博项目的房屋建筑物实际以租赁住房、配套商业用途对外出租，符合璟博项目的土地用途、规划用途、房屋用途。璟博项目未因实际用途与规划用途不一致受到任何处罚、被采取任何行政监管措施或被要求承担任何责任等。

9. 截至2026年6月30日，璟博项目上正在履行的租赁住房类的租赁合同共669份，社区商业类的租赁合同共15份。其中，保障性租赁住房类的租赁合同均按照上海市房屋管理局公布的示范文本签署，租期为一年以下的租约占比约1.61%，主要系因租户换租所致。

10. 本公司确认，2025年1月1日至2025年12月31日期间，不存在单独及其关联方合计提供的现金流超过璟博项目现金流总额10%的租户。

11. 截至本函出具之日，璟博项目上不存在抵押、查封等权利限制情形；不存在以璟博项目租金收入办理应收账款质押登记的情形。

12. 本公司确认，璟博项目近三年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

13. 本公司确认，本公司报告期（即2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-6月，下同）内与关联方之间的关联交易主要包括：采购商品/接受劳务、出售商品/提供劳务、关联方租赁、关联方资金拆借等。

本公司未制定关联交易制度，沿用本公司股东地产房屋租赁的《上海地产房屋租赁有限公司关联交易和同业竞争管理制度》的相关规定，该制度对关联交易和关联方的确认、关联交易的管理、关联交易的决策机构及决策程序等作出了规定。

本公司已就报告期内的关联交易履行了必要的内部审批程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及本公司公司章程等内部管理制度的要求。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，以市场价格定价，定价依据充分，定价公允，遵循了公平、公正、合理的原则，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，没有任何损害地产房屋租赁利益和本公司利益的情形存在，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

14. 截至本函出具之日，本公司不存在借贷交易，璟博项目无对外借款。

15. 本公司已经将有关璟博项目的全部事实向贵方披露，无任何隐瞒、虚假之处；本公司不存在对不动产基金构成实质性障碍的重大法律事项及潜在法律风险。

16. 本公司已向贵方披露了璟博项目所涉转让事宜相关的所有限定条件、特殊规定及约定，本公司现行有效的所有合同及对其有约束力的所有法律文件中不存在对璟博项目所涉转让事宜的限定或限制条件、特殊规定或约定，或已就该等限定或限制条件、特殊规定或约定取得相关同意、批复或批准，璟博项目所涉转让事宜不违反任何对本公司有约束力的法律文件的规定。

17. 若因本公司提交的资料不实或因其他情况存在虚假、隐瞒、遗漏、误导等而造成贵方损失的，本公司愿依法承担相应责任。

本《承诺及说明函》正本一式叁份，无副本。

（以下无正文）

（本页无正文，为《承诺及说明函》签署页）

上海尚泊实业有限公司

（公章）

2026 年 11 月 4 日

承诺及说明函

致：汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司、北京市汉坤律师事务所（合称“贵方”）

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司下属子公司上海尚淙实业有限公司100%股权及其持有的浦东新区上钢社区Z000101单元11-3地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元06-05地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，与璟耀项目合称为“**拟购入不动产资产**”）（以上安排统称“**本次扩募**”）。上海城方租赁住房运营管理有限公司（简称“**本公司**”）拟担任拟购入不动产资产的运营管理机构，就本次扩募相关事宜，本公司特向贵方作出如下承诺和声明：

1. 本公司已经提供了贵方认为就本次扩募进行法律尽职调查、出具法律意见书、招募说明书、计划说明书、尽调报告等文件所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺并确认该等材料、信息真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、遗漏、虚假或误导，上述材料上所有盖章、签字、签名均真实、有效，复印件与原件完全一致。
2. 截至本函出具之日，本公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（简称“**《公司法》**”）等中国法律及本公司公司章程规定的应当终止的情形。
3. 本公司已根据适用法律法规及内部规章就担任拟购入不动产资产的运营管理机构履行了必要授权及审批程序。
4. 本公司确认，本公司具有丰富的租赁住房类不动产项目运营管理经验，能够担任拟购入不动产资产的运营管理机构。本公司已为运营管理拟购入不动产资产配备了具有不动产项目运营管理经验的专业人员，其中具有5年以上不动产项目运营管理经验的专业人员不少于2名。截至本函出具之日，本公司

配备的负责拟购入不动产资产运营管理的专业人员不存在因违法违规行为、失信行为被有权部门认定为失信被执行人的情形。

5. 本公司确认，本公司公司治理结构健全，符合《公司法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求。本公司已根据不同职能设置了内部组织架构，制定了经营管理所需的各项内部制度。

6. 截至本函出具之日，本公司最近三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者其他失信单位，或被暂停或者限制进行融资的情形。

7. 截至本函出具之日，本公司及相关核心人员不存在作为一方当事人可能对项目公司及拟购入不动产资产产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

8. 若因本公司提交的资料不实或因其他情况存在虚假、隐瞒、遗漏、误导等而造成贵方损失的，本公司愿依法承担相应责任。

本《承诺及说明函》正本一式陆份，无副本。

（以下无正文）

（本页无正文，为《承诺及说明函》签署页）

上海城方租赁住房运营管理有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

关于避免同业竞争的承诺函

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“**不动产基金**”）拟新增发行不动产投资信托基金（REITs）份额，并以新增份额发行募集的资金购入上海地产房屋租赁有限公司下属子公司上海尚淙实业有限公司（简称“**尚淙实业**”）100%股权及其持有的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目（简称“**璟耀项目**”）和上海尚泊实业有限公司（简称“**尚泊实业**”，与尚淙实业合称为“**项目公司**”）100%股权及其持有的浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目（简称“**璟博项目**”，与璟耀项目合称为“**拟购入不动产项目**”）。

上海城方租赁住房运营管理有限公司（简称“**本公司**”）作为拟购入不动产项目的运营管理机构，特此承诺如下：

1. 在不动产基金存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。
2. 在本公司作为运营管理机构期间，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产项目存在竞争性关系的项目下称“**竞争性项目**”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方将采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3. 在不动产基金存续期间内，如因拟购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。本公司将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法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）

（本页无正文，为《关于避免同业竞争的承诺函》之签署页）

上海城方租赁住房运营管理有限公司

（公章）

2026 年 9 月 18 日

上海地产房屋租赁有限公司
持有的璟耀和璟博项目租赁业务
备考财务报表审计报告
2023 年至 2026 年 6 月

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：沪26GB4P8FKG

上海地产房屋租赁有限公司
持有的璟耀和璟博项目租赁业务

备考财务报表审计报告

	目　　录	页　次
一、	审计报告	1-3
二、	备考财务报表	
	备考资产负债表	1-2
	备考利润表	3
	备考财务报表附注	1-31

审计报告

信会师报字[2026]第 ZA25400 号

汇添富基金管理股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海地产房屋租赁有限公司（以下简称“地产房屋租赁”）通过其子公司上海尚淙实业有限公司和上海尚泊实业有限公司（以下合称“项目公司”）持有的璟耀项目和璟博项目（以下合称“目标资产”）租赁业务的备考财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日和 2026 年 6 月 30 日的备考资产负债表，2023 年至 2026 年 6 月的备考利润表以及备考财务报表附注（以下统称“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三（以下简称“附注三”）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第 1 号一财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于地产房屋租赁和汇添富基金管理股份有限公司（以下简称“汇添富基金”），并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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、管理层及治理层对备考财务报表的责任

地产房屋租赁管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注三所述的编制基础编制备考财务报表，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，管理层负责评估目标资产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

地产房屋租赁治理层负责监督地产房屋租赁的备考财务报告过程。

四、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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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，就可能导致对项目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项目公司不能持续经营。

5、评价备考财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），我们与地产房屋租赁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。

五、审计报告的分发和使用限制

地产房屋租赁编制上述备考资产负债表、备考利润表以及备考财务报表附注是为反映其持有的璟耀项目和璟博项目相关资产及业务于 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日和 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及 2023 年至 2026 年 6 月期间的经营成果。我们的备考审计报告仅供汇添富上海地产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之用，不作其他用途的参考使用，不适用于其他用途，本段内容不影响已发表的审计意见。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•上海

二〇二六年七月二十二日

备考资产负债表

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

编制单位：上海地产房屋租赁有限公司

项目	行次	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：	1	——	——	——	——
货币资金	2	106,747,260.96	195,245,074.54		
交易性金融资产	3				
衍生金融资产	4				
应收票据	5				
应收账款	6	2,112,434.14	754,783.14	2,691,840.91	1,260,420.17
应收款项融资	7				
预付款项	8				
应收资金集中管理款	9				
其他应收款	10			765.15	22,591,468.55
其中：应收股利	11				
存货	12				
其中：原材料	13				
库存商品（产成品）	14				
合同资产	15				
持有待售资产	16				
一年内到期的非流动资产	17				
其他流动资产	18	1,059,826.74			
流动资产合计	19	**109,919,521.84**	**195,999,857.68**	**2,692,606.06**	**23,851,888.72**
非流动资产：	20	——	——	——	——
债权投资	21				
其他债权投资	22				
长期应收款	23				
长期股权投资	24				
其他权益工具投资	25				
其他非流动金融资产	26				
投资性房地产	27	2,613,271,269.32	2,555,629,557.14	2,605,970,071.34	2,646,571,573.19
固定资产	28				
其中：固定资产原价	29				
累计折旧	30				
固定资产减值准备	31				
在建工程	32				
生产性生物资产	33				
油气资产	34				
使用权资产	35				
无形资产	36				
开发支出	37				
商誉	38				
长期待摊费用	39				
递延所得税资产	40				
其他非流动资产	41				
其中：特准储备物资	42				
非流动资产合计	43	**2,613,271,269.32**	**2,555,629,557.14**	**2,605,970,071.34**	**2,646,571,573.19**
资产总计	44	**2,723,190,791.16**	**2,751,629,414.82**	**2,608,662,677.40**	**2,670,423,461.91**

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：康凯　　主管会计工作负责人：高梦蕾　　会计机构负责人：包佳琪

备考资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

编制单位：上海地产房屋租赁有限公司

项目	行次	2026年6月30日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：	45	——	——	——	——
短期借款	46				
交易性金融负债	47				
衍生金融负债	48				
应付票据	49				
应付账款	50	31,404,233.50	73,285,945.51	71,207,444.91	178,832,877.55
预收款项	51	24,407,080.51	24,929,812.73	21,103,095.19	22,681,218.76
合同负债	52				
应付职工薪酬	53		222,963.95		
其中：应付工资	54		216,000.00		
应付福利费	55				
应交税费	56	5,362,674.05	4,863,271.22		
其中：应交税金	57	5,322,634.92	4,843,449.24		
其他应付款	58	1,108,235,900.19	1,097,935,625.98	1,134,261,448.72	764,535,554.29
其中：应付股利	59				
持有待售负债	60				
一年内到期的非流动负债	61	48,799,939.58	46,899,091.88	43,000,921.76	50,000,000.00
其他流动负债	62				
流动负债合计	63	**1,218,209,827.83**	**1,248,136,711.27**	**1,269,572,910.58**	**1,016,049,650.60**
非流动负债：	64	——	——	——	——
长期借款	65	962,450,000.00	986,450,000.00	1,032,450,000.00	1,441,233,322.95
应付债券	66				
其中：优先股	67				
永续债	68				
租赁负债	69				
长期应付款	70				
长期应付职工薪酬	71				
预计负债	72				
递延收益	73				
递延所得税负债	74				
其他非流动负债	75				
其中：特准储备基金	76				
非流动负债合计	77	**962,450,000.00**	**986,450,000.00**	**1,032,450,000.00**	**1,441,233,322.95**
负债合计	78	**2,180,659,827.83**	**2,234,586,711.27**	**2,302,022,910.58**	**2,457,282,973.55**
所有者权益（或股东权益）：	79	——	——	——	——
净资产	80	542,530,963.33	517,042,703.55	306,639,766.82	213,140,488.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	81	**2,723,190,791.16**	**2,751,629,414.82**	**2,608,662,677.40**	**2,670,423,461.91**

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：康凯　　主管会计工作负责人：高梦蕾　　会计机构负责人：包佳琪

备考利润表

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

编制单位：上海地产房屋租赁有限公司

项目	行次	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	1	**111,788,013.37**	**208,349,699.82**	**183,291,895.06**	**140,505,754.58**
其中：营业收入	2	111,788,013.37	208,349,699.82	183,291,895.06	140,505,754.58
二、营业总成本	3	**82,379,675.15**	**169,194,984.75**	**165,833,349.83**	**164,393,470.80**
其中：营业成本	4	45,785,629.19	87,843,364.76	79,909,030.10	68,547,908.76
税金及附加	5	8,321,021.74	16,165,163.12	14,110,754.10	11,391,454.11
销售费用	6				
管理费用	7	500,081.48	385,951.06		
研发费用	8				
财务费用	9	27,772,942.74	64,800,505.81	71,813,565.63	84,454,107.93
其中：利息费用	10	27,518,734.58	64,220,082.45	71,337,106.00	84,038,411.63
利息收入	11	38,541.51	12,224.55		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	12				
其他	13				
加：其他收益	14	25.39			
投资收益（损失以“-”号填列）	15				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	18				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	20	-80,193.47	87,635.66	-52,246.63	-31,395.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）	21				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	22				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	23	**29,328,170.14**	**39,242,350.73**	**17,406,298.60**	**-23,919,111.23**
加：营业外收入	24	124,028.20	283,271.46	389,633.31	141,844.03
其中：政府补助	25				
减：营业外支出	26				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	27	**29,452,198.34**	**39,525,622.19**	**17,795,931.91**	**-23,777,267.20**
减：所得税费用	28	3,963,938.56	9,881,405.55	5,634,530.50	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29	**25,488,259.78**	**29,644,216.64**	**12,161,401.41**	**-23,777,267.20**
持续经营净利润	30	25,488,259.78	29,644,216.64	12,161,401.41	-23,777,267.20
终止经营净利润	31				
六、其他综合收益的税后净额	32				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	33				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	34				
1．重新计量设定受益计划变动额	35				
2．权益法下不能转损益的其他综合收益	36				
3．其他权益工具投资公允价值变动	37				
4．企业自身信用风险公允价值变动	38				
5．其他	39				
（二）将重分类进损益的其他综合收益	40				
1．权益法下可转损益的其他综合收益	41				
2．其他债权投资公允价值变动	42				
3．金融资产重分类计入其他综合收益的金额	43				
4．其他债权投资信用减值准备	44				
5．现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	45				
6．外币财务报表折算差额	46				
7．其他	47				
七、综合收益总额	48	**25,488,259.78**	**29,644,216.64**	**12,161,401.41**	**-23,777,267.20**

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

单位负责人：康凯　　主管会计工作负责人：高梦蕾　　会计机构负责人：包佳琪

一、企业基本情况

(一) 注册资本、注册地、组织形式和总部地址

上海地产房屋租赁有限公司（以下简称“本报告主体”），系 2023 年 10 月 20 日批准设立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），统一社会信用代码：91310115MAD2HY0X8L，企业类型为其他有限责任公司，注册地址：中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 919 室，注册资本为人民币 30,000.00 万元，股东为上海地产住房发展有限公司，持股比例为 100%。法定代表人：康凯。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

公司经营范围为：一般项目：住房租赁；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；酒店管理；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；家具安装和维修服务；停车场服务。（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）。

二、本次交易的基本情况

本报告主体通过子公司上海尚淙实业有限公司和上海尚泊实业有限公司（以下合称“项目公司”）持有璟耀项目和璟博项目（以下合称“目标资产”），汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“上海地产租赁住房 REIT”）拟扩募并购入前述目标资产。

汇添富基金管理股份有限公司（以下简称“汇添富基金”）为上海地产租赁住房 REIT 的基金管理人，上海地产租赁住房 REIT 扩募发行后，募集资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期预留费用（如有）后将全部投资于由汇添富资本管理有限公司（以下简称“汇添富资本”）作为计划管理人设立的资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）。专项计划拟购入项目公司股权并向项目公司发放借款和/或增资（如涉及），从而持有前述目标资产。

本报告主体管理层为上述交易的目的编制了本备考财务报表并由本报告主体企业负责人于 2026 年 7 月 22 日批准报出。

三、备考财务报表的编制基础

(一) 编制基础

编制本备考财务报表系反映璟耀项目和璟博项目于 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日和 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及 2023 年至 2026 年 6 月期间

的经营成果；假设目标资产及相关业务架构作为一个整体，于 2023 年 1 月 1 日已经存在。本备考财务报表仅供汇添富上海地产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，不适用于其他目的。

因此，本备考财务报表包括目标资产于 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日和 2025 年 12 月 31 日和 2026 年 6 月 30 日的备考资产负债表和 2023 年至 2026 年 6 月的备考利润表及备考财务报表附注。未按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的要求列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等项目。本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。

本备考财务报表基于相关历史会计记录，按照下述编制及附注四所述主要会计政策进行编制。

1、 编制备考资产负债表时：

（1）原始权益人子公司持有的璟耀项目（位于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号）和璟博项目（位于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号），即投资性房地产，按历史成本反映；

（2）目标资产在备考财务报表期间内运营所产生的，与交易标的直接相关的经营性往来款项，包括应收账款、预收款项、应付账款、应付职工薪酬、应交税费及长期借款（含一年内到期的部分），按照其于本报告主体的原账面价值反映；

（3）目标资产在备考财务报表期间内，根据一致性原则，还原各期内部债权融资情况；

（4）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。

2、 编制备考利润表时：

（1）与目标资产租赁业务相关的营业收入、税金及附加、管理费用、信用减值损失、营业外收支按历史账面会计记录计入备考利润表；

（2）与目标资产租赁业务相关的财务费用，根据还原的内部债权融资的资金余额，结合实际的内部融资利率及资金占用期限计入备考利润表；

（3）与目标资产直接相关的成本，依据历史会计记录将历史账面实际已经发生，预计未来仍会发生且直接归属于该项目的成本费用按照历史账面会计记录计入备考利润表；

（4）与目标资产相关的应收账款等金融资产，按照相关金融资产减值政策计提信用减值损失，纳入本备考利润表；与目标资产相关的投资性房地产等长期资产，按照相关资产减

值政策计提资产减值损失，纳入本备考利润表；

（5）2025 年内两家项目公司成立，当年无完整年度法定数据，2023-2025 年度期间，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，未确认递延所得税资产及递延所得税负债，针对经营亏损不确认递延所得税费用。自 2026 年起，所得税费用按法定报表口径，以所得税率 25%按照当期应纳税所得额计算得出。

(二) 持续经营

本报告主体不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循附注三所述编制基础的声明

本备考财务报表所载财务信息按照附注三所述的编制基础及下列依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所制定的重要会计政策和会计估计编制。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本备考财务报表的实际编制期间为 2023 年至 2026 年 6 月。

(三) 记账本位币

本报告主体记账本位币为人民币。

本备考财务报表的编制金额单位为人民币元。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本报告主体持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

(五) 金融工具

本报告主体在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、 金融工具的分类

根据本报告主体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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本报告主体将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本报告主体将同时符合下列条件且未被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，分类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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本报告主体可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本报告主体将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本报告主体可以将金融资产不可撤销地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。

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以摊余成本计量的金融负债。

除下列各项外，本报告主体将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- 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；
- 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。对此类金融负债，按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量；
- 不属于上述情形的财务担保合同，以及不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的以低于市场利率贷款的贷款承诺；

- 在非同一控制下的企业合并中，本报告主体作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理；

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本报告主体可以将金融负债不可撤销地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，但该指定应当满足下列条件之一：

- 能够消除或显著减少会计错配；
- 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和绩效考核，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本报告主体决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本报告主体终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本报告主体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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本报告主体将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本报告主体若与债权人签订协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本报告主体若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，本报告主体不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

对不存在活跃市场的投资品种，应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公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本报告主体以单项或组合的方式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金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本报告主体考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本报告主体按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本报告主体按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本报告主体通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本报告主体即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本报告主体即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本报告主体在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本报告主体始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本报告主体选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的包含重大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

本报告主体不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

7、 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果本报告主体不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

(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。本报告主体投资性房地产包括已出租的建筑物和附属装修设施。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本报告主体采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用

状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。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。

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差额计入当期损益。

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。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

对投资性房地产采用年限平均法并按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	50 年	5.00%	1.90%
装修支出	5 年	5.00%	19.00%

(七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

本报告主体发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(八) 职工薪酬

1、 短期薪酬

本报告主体在职工为本报告主体提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本报告主体为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本报告主体提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、 辞退福利

本报告主体在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、 离职后福利

设定提存计划

本报告主体按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本报告主体提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(九) 收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本报告主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本报告主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本报告主体按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本报告主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本报告主体根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、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。本报告主体以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本报告主体按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本报告主体履约的同时即取得并消耗本报告主体履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本报告主体履约过程中在建的商品；
- 本报告主体履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本报告主体在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本报告主体在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本报告主体考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本报告主体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。

对于在某一时点履行的履约义务，本报告主体在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本报告主体考虑下列迹

象：

- 本报告主体就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；
- 本报告主体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；
- 本报告主体已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- 本报告主体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；
- 客户已接受该商品或服务等。

(十) 租赁

本报告主体对出租资产的会计处理如下：

1、 经营租赁会计处理

本报告主体在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本报告主体将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

2、 融资租赁会计处理

本报告主体在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本报告主体发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

报告期内本报告主体主要会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更

报告期内本报告主体主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

报告期内本报告主体未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、税项

(一) 本报告主体主要税种和税率

税　　种	税　　率	计税依据
增值税	1.5%、6%、9%	应税销售收入
房产税	1.2%、4%、12%	租赁收入、房屋建筑物原值
城市维护建设税	5%	应缴流转税税额
教育费附加	3%	应缴流转税税额
地方教育费附加	2%	应缴流转税税额
城镇土地使用税	6 元/平方米	按土地面积计算
印花税	0.1%、0.03%和 0.005%	按应税合同金额（租赁合同、购销合同、借款合同）
企业所得税	25%	应纳税所得额

(二) 优惠税负及批文

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）第三条的规定，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，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；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上述保障性租赁住房，比照对企事业单位、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。公告自 2021 年 10 月 1 日起执行。

七、备考财务报表主要项目附注

(一) 货币资金

项　　目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
现　　金				
银行存款	106,747,260.96	195,245,074.54		
合　　计	106,747,260.96	195,245,074.54		

截至 2026 年 6 月 30 日，本报告主体无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(二) 应收账款

1、 按账龄披露应收账款

账　　龄	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,223,614.88	111,180.74	785,770.41	30,987.27	2,810,423.57	118,582.66	1,326,758.07	66,337.90
1-2 年（含 2 年）								
2-3 年（含 3 年）								
3 年以上								
合　　计	2,223,614.88	111,180.74	785,770.41	30,987.27	2,810,423.57	118,582.66	1,326,758.07	66,337.90

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类　　别	2026 年 6 月 30 日					2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	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		金额	比例	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款						166,025.00	21.13%			166,025.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,223,614.88	100.00%	111,180.74	5.00%	2,112,434.14	619,745.41	78.87%	30,987.27	5.00%	588,758.14
合　　计	2,223,614.88	100.00%	111,180.74		2,112,434.14	785,770.41	100.00%	30,987.27		754,783.14

（续上表）

类　　别	2024 年 12 月 31 日					2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值	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		金额	比例	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	438,770.39	15.61%			438,770.39					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,371,653.18	84.39%	118,582.66	5.00%	2,253,070.52	1,326,758.07	100.00%	66,337.90	5.00%	1,260,420.17
合　　计	2,810,423.57	100.00%	118,582.66		2,691,840.91	1,326,758.07	100.00%	66,337.90		1,260,420.17

3、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合

账　　龄	2026 年 6 月 30 日			2025 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	2,223,614.88	100.00%	111,180.74	619,745.41	100.00%	30,987.27
1-2 年（含 2 年）						
2-3 年（含 3 年）						
3 年以上						
合　　计	2,223,614.88	100.00%	111,180.74	619,745.41	100.00%	30,987.27

（续上表）

账　　龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内(含 1 年)	2,371,653.18	100.00%	118,582.66	1,326,758.07	100.00%	66,337.90
1-2 年（含 2 年）						
2-3 年（含 3 年）						
3 年以上						
合　　计	2,371,653.18	100.00%	118,582.66	1,326,758.07	100.00%	66,337.90

(三) 其他应收款

项　　目	2026 年 6 月 30 日	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				
其他应收款项			765.15	22,591,468.55
合　　计			765.15	22,591,468.55

按账龄披露其他应收款项

账　　龄	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）					805.42	40.27	22,591,506.95	38.40
1-2 年（含 2 年）								
2-3 年（含 3 年）								
3 年以上								
合　　计					805.42	40.27	22,591,506.95	38.40

(四) 其他流动资产

其他流动资产明细

项　　目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预缴税费	1,059,826.74			
合　　计	1,059,826.74			

(五) 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项　　目	2026 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
1．账面原值合计	2,713,176,810.53	86,986,661.21		2,800,163,471.74
其中：房屋、建筑物	2,713,176,810.53	86,986,661.21		2,800,163,471.74
2．累计折旧和累计摊销合计	157,547,253.39	29,344,949.03		186,892,202.42
其中：房屋、建筑物	157,547,253.39	29,344,949.03		186,892,202.42
3．投资性房地产净值合计	2,555,629,557.14	---	---	2,613,271,269.32
其中：房屋、建筑物	2,555,629,557.14	---	---	2,613,271,269.32
4.投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
5.投资性房地产账面价值合计	2,555,629,557.14	---	---	2,613,271,269.32
其中：房屋、建筑物	2,555,629,557.14	---	---	2,613,271,269.32

（续上表 1）

项　　目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
1．账面原值合计	2,706,390,649.01	6,786,161.52		2,713,176,810.53
其中：房屋、建筑物	2,706,390,649.01	6,786,161.52		2,713,176,810.53
2．累计折旧和累计摊销合计	100,420,577.67	57,126,675.72		157,547,253.39
其中：房屋、建筑物	100,420,577.67	57,126,675.72		157,547,253.39
3．投资性房地产净值合计	2,605,970,071.34	---	---	2,555,629,557.14
其中：房屋、建筑物	2,605,970,071.34	---	---	2,555,629,557.14
4．投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
5．投资性房地产账面价值合计	2,605,970,071.34	---	---	2,555,629,557.14

项　　目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
其中：房屋、建筑物	2,605,970,071.34	---	---	2,555,629,557.14

（续上表 2）

项　　目	2024 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
1．账面原值合计	2,693,423,746.33	12,966,902.68		2,706,390,649.01
其中：房屋、建筑物	2,693,423,746.33	12,966,902.68		2,706,390,649.01
2．累计折旧和累计摊销合计	46,852,173.14	53,568,404.53		100,420,577.67
其中：房屋、建筑物	46,852,173.14	53,568,404.53		100,420,577.67
3．投资性房地产净值合计	2,646,571,573.19	---	---	2,605,970,071.34
其中：房屋、建筑物	2,646,571,573.19	---	---	2,605,970,071.34
4．投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
5．投资性房地产账面价值合计	2,646,571,573.19	---	---	2,605,970,071.34
其中：房屋、建筑物	2,646,571,573.19	---	---	2,605,970,071.34

（续上表 3）

项　　目	2023 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
1．账面原值合计	1,922,311,027.94	771,112,718.39		2,693,423,746.33
其中：房屋、建筑物	1,922,311,027.94	771,112,718.39		2,693,423,746.33
2．累计折旧和累计摊销合计		46,852,173.14		46,852,173.14
其中：房屋、建筑物		46,852,173.14		46,852,173.14
3．投资性房地产净值合计	1,922,311,027.94	---	---	2,646,571,573.19
其中：房屋、建筑物	1,922,311,027.94	---	---	2,646,571,573.19
4．投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
5．投资性房地产账面价值合计	1,922,311,027.94	---	---	2,646,571,573.19
其中：房屋、建筑物	1,922,311,027.94	---	---	2,646,571,573.19

(六) 应付账款

项　　目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付工程款	22,795,847.88	50,553,459.24	49,931,982.30	167,630,398.31
应付其他	8,608,385.62	22,732,486.27	21,275,462.61	11,202,479.24
合　　计	31,404,233.50	73,285,945.51	71,207,444.91	178,832,877.55

(七) 预收账款

项　　目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年以内	24,407,080.51	24,929,812.73	21,103,095.19	22,681,218.76
一年以上				
合　　计	24,407,080.51	24,929,812.73	21,103,095.19	22,681,218.76

(八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2026 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
一、短期薪酬	222,963.95	435,629.12	658,593.07	
二、离职后福利-设定提存计划		64,452.36	64,452.36	
合计	222,963.95	500,081.48	723,045.43	

（续上表）

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
一、短期薪酬		375,209.00	152,245.05	222,963.95
二、离职后福利-设定提存计划		10,742.06	10,742.06	
合计		385,951.06	162,987.11	222,963.95

2、 短期薪酬列示

项目	2026 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	216,000.00	354,104.80	570,104.80	
二、职工福利费				
三、社会保险费		36,718.32	36,718.32	
其中：医疗保险费及生育保险费		35,155.86	35,155.86	

项目	2026 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
工伤保险费		1,562.46	1,562.46	
其他				
四、住房公积金		41,784.00	41,784.00	
五、工会经费和职工教育经费	6,963.95	3,022.00	9,985.95	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	222,963.95	435,629.12	658,593.07	

（续上表）

项目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		348,197.33	132,197.33	216,000.00
二、职工福利费				
三、社会保险费		6,119.72	6,119.72	
其中：医疗保险费及生育保险费		5,859.31	5,859.31	
工伤保险费		260.41	260.41	
其他				
四、住房公积金		13,928.00	13,928.00	
五、工会经费和职工教育经费		6,963.95		6,963.95
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计		375,209.00	152,245.05	222,963.95

3、 设定提存计划列示

项目	2026 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 6 月 30 日
一、基本养老保险		62,499.24	62,499.24	
二、失业保险费		1,953.12	1,953.12	
三、企业年金缴费				
合计		64,452.36	64,452.36	

（续上表）

项　　目	2025 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
一、基本养老保险		10,416.54	10,416.54	
二、失业保险费		325.52	325.52	
三、企业年金缴费				
合　　计		10,742.06	10,742.06	

(九)　应交税费

项　　目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税	801,099.60	396,439.55		
城市维护建设税	40,039.13	19,821.98		
个人所得税	1,500.51	592.50		
教育费附加（含地方教育费附加）	40,039.13	19,821.98		
企业所得税	551,369.95	13,000.97		
房产税	3,836,146.98	2,902,811.95		
土地使用税	83,618.10	55,745.40		
印花税	8,860.65	1,455,036.89		
合　　计	5,362,674.05	4,863,271.22		

(十)　其他应付款

种　　类	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付利息				
应付股利				
其他应付款项	1,108,235,900.19	1,097,935,625.98	1,134,261,448.72	764,535,554.29
合　　计	1,108,235,900.19	1,097,935,625.98	1,134,261,448.72	764,535,554.29

按款项性质列示其他应付款

项　　目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
押金保证金	23,003,062.88	22,741,825.21	20,099,665.26	20,079,687.72
单位往来款	1,085,011,187.60	1,075,164,055.06	1,114,161,783.46	744,455,866.57
其他	221,649.71	29,745.71		
合　　计	1,108,235,900.19	1,097,935,625.98	1,134,261,448.72	764,535,554.29

(十一) 一年内到期的非流动负债

项　　目	2026 年 6 月 30 日 账面余额	2025 年 12 月 31 日 账面余额	2024 年 12 月 31 日 账面余额	2023 年 12 月 31 日 账面余额
银行长期借款	48,799,939.58	46,899,091.88	43,000,921.76	50,000,000.00
合　　计	48,799,939.58	46,899,091.88	43,000,921.76	50,000,000.00

(十二) 长期借款

项　　目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	期末利率区间（%）
抵押借款	962,450,000.00	986,450,000.00	1,032,450,000.00	1,441,233,322.95	2.85-2.9、LPR5Y-130bp
合　　计	962,450,000.00	986,450,000.00	1,032,450,000.00	1,441,233,322.95	

(十三) 营业收入、营业成本

项目	2026 年 1-6 月			2025 年度		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	111,770,088.77	17,924.60	111,788,013.37	208,328,454.45	21,245.37	208,349,699.82
营业成本	45,785,629.19		45,785,629.19	87,843,364.76		87,843,364.76
营业毛利	65,984,459.58	17,924.60	66,002,384.18	120,485,089.69	21,245.37	120,506,335.06

（续上表）

项目	2024 年度			2023 年度		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	183,230,983.96	60,911.10	183,291,895.06	140,485,471.48	20,283.10	140,505,754.58
营业成本	79,909,030.10		79,909,030.10	68,547,908.76		68,547,908.76
营业毛利	103,321,953.86	60,911.10	103,382,864.96	71,937,562.72	20,283.10	71,957,845.82

1、 主营业务收入

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁住房租金收入	103,117,953.09	195,661,934.26	170,286,926.56	135,409,181.28
配套商业租金收入	5,416,216.40	6,572,003.82	7,888,542.62	4,351,268.32
配套商业物业管理费收入	845,170.42	1,451,301.66	1,226,319.09	708,550.18

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
车位收入	2,340,035.77	4,402,858.18	3,610,892.77	
其他收入	50,713.09	240,356.53	218,302.92	16,471.70
合　　计	111,770,088.77	208,328,454.45	183,230,983.96	140,485,471.48

2、 主营业务成本

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
折旧摊销支出	29,344,949.03	57,126,675.72	53,568,404.53	46,852,173.14
委托管理费	14,433,447.32	20,109,323.43	16,998,003.41	15,116,674.79
物业服务费		8,837,321.33	8,168,983.29	5,097,262.12
信息系统使用费	392,131.30	784,262.63	784,262.72	730,259.72
保险支出		477,179.09	381,216.64	380,738.27
其他	1,615,101.54	508,602.56	8,159.51	370,800.72
合　　计	45,785,629.19	87,843,364.76	79,909,030.10	68,547,908.76

3、 其他业务收入

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
换房费	17,924.60	21,245.37	60,911.10	20,283.10
合　　计	17,924.60	21,245.37	60,911.10	20,283.10

(十四) 管理费用、财务费用

1、 管理费用

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	500,081.48	385,951.06		
合　　计	500,081.48	385,951.06		

2、 财务费用

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息费用	27,518,734.58	64,220,082.45	71,337,106.00	84,038,411.63
减：利息收入	38,541.51	12,224.55		
汇兑损益				
手续费	292,749.67	592,647.91	476,459.63	415,696.30
合　　计	27,772,942.74	64,800,505.81	71,813,565.63	84,454,107.93

(十五) 其他收益

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其他	25.39			
合　　计	25.39			

(十六) 信用减值损失

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
坏账损失	-80,193.47	87,635.66	-52,246.63	-31,395.01
合　　计	-80,193.47	87,635.66	-52,246.63	-31,395.01

(十七) 营业外收入

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
违约赔偿收入	124,028.20	283,271.46	389,633.31	141,844.03
合　　计	124,028.20	283,271.46	389,633.31	141,844.03

(十八) 所得税费用

项　　目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	3,963,938.56	9,881,405.55	5,634,530.50	
合　　计	3,963,938.56	9,881,405.55	5,634,530.50	

八、或有事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本报告主体无需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截至 2026 年 6 月 30 日，本报告主体无需说明的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本报告主体的母公司情况

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
上海地产房屋租赁有限公司	中国	房地产业	30,000	100%	100%

(二) 本报告主体的其他关联方情况

其他关联方名称	与本报告主体的关系
上海地产（集团）有限公司	最终控制方
上海地产租赁住房建设发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海城方租赁住房运营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海古北物业（集团）有限公司	受同一最终控制方控制
上海地产住房发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海尚澹实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海地产园林发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海建实财务监理有限公司	受同一最终控制方控制
上海世博会有限公司	受同一最终控制方控制
上海世博发展（集团）有限公司	受同一最终控制方控制
上海尚泊实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海尚淙实业有限公司	受同一最终控制方控制

(三) 关联方交易

1、关联交易定价方式及决策程序

根据行业标准和项目所在地的发展水平，结合项目标的定位、工程投资额、设计要求等因素，双方共同协商达成。

本报告主体与上述关联方之间发生的各项关联交易均按照互惠互利、公平公允的原则进行，任何一方都不能利用关联交易损害另一方的利益。

2、采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海城方租赁住房运营管理有限公司	委托管理费	14,433,447.32	20,109,323.43	16,998,003.41	15,116,674.79
上海地产住房发展有限公司	信息系统使用费	392,131.30	784,262.63	784,262.63	730,259.72
上海世博会有限公司	物业服务费		3,595,558.20	3,331,920.42	1,865,114.42
上海古北物业（集团）有限公司	物业服务费		5,241,763.13	4,837,062.87	3,232,147.70

3、出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海城方租赁住房运营管理有限公司	配套商业物业管理费收入	9,791.32	4,895.66		
上海世博会有限公司	车位收入		239,431.19	273,632.78	
上海古北物业（集团）有限公司	车位收入		462,305.05	1,815,778.15	

4、关联租赁情况

本报告主体作为出租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2026 年 1-6 月	2025 年度
上海尚淙实业有限公司	上海地产租赁住房建设发展有限公司	房屋	24,298,682.85	7,981,609.23
上海尚泊实业有限公司	上海城方租赁住房运营管理有限公司	房屋	115,443.52	24,136.25

注：上海尚淙实业有限公司 2025 年 9 月 23 日成立，并于 2025 年 10 月 30 日与上海地产租赁住房建设发展有限公司（以下简称“租住公司”）签订《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，将位于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号的浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11 街坊 11-3 地块租赁住房项目整体转让予上海尚淙实业有限公司，协议约定自 2025 年 11 月 1 日起，项目的租金收益权由上海尚淙实业有限公司享有。截至本备考财务报表批准报出日，租住公司与纽约大学的租赁合同尚未完成换签，由租住公司收取纽约大学支付的租金，由租住公司向上海尚淙实业有限公司承租纽约大学租赁的对应房源，并向上海尚淙实业有限公司支付对应租金。

5、关联方资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	利率
上海地产租赁住房建设发展有限公司	737,872,405.00	2022/12/21	2023/9/23	4.41%
上海地产租赁住房建设发展有限公司	214,474,585.00	2023/9/24	2023/12/20	3.65%
上海地产租赁住房建设发展有限公司	71,986,573.03	2023/12/21	2025/5/19	3.65%
上海地产租赁住房建设发展有限公司	400,769,561.74	2024/1/2	2025/5/19	3.65%
上海地产租赁住房建设发展有限公司	68,959,983.30	2024/1/25	2025/5/19	3.65%
上海地产租赁住房建设发展有限公司	2,620,854.62	2024/4/25	2025/5/19	3.65%
上海地产租赁住房建设发展有限公司	934,628.72	2024/5/22	2025/5/19	3.65%
上海地产租赁住房建设发展有限公司	32,075.47	2024/6/26	2025/5/19	3.65%
上海地产租赁住房建设发展有限公司	914,428.00	2024/12/21	2025/5/19	3.65%
上海地产租赁住房建设发展有限公司	523,397,820.00	2023/9/24	2025/5/19	3.65%
上海尚澹实业有限公司	1,152,824,834.88	2025/5/20	2025/10/31	2.20%
上海地产房屋租赁有限公司	1,152,824,834.88	2025/11/1	2025/11/27	2.20%
上海地产房屋租赁有限公司	622,824,834.88	2025/11/28	2025/11/30	2.20%
上海地产房屋租赁有限公司	1,070,946,883.12	2025/12/1	债务全部清偿之日	1.44~3.28%

与拆入相关的利息负担情况

公司名称	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度	核算科目
上海地产租赁住房建设发展有限公司		16,267,075.52	38,876,825.01	31,621,316.96	财务费用

公司名称	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度	核算科目
上海尚澹实业有限公司		11,624,317.08			财务费用
上海地产房屋租赁有限公司	12,849,986.45	4,217,171.94			财务费用

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收账款	上海古北物业（集团）有限公司		166,025.00	165,137.61	
应收账款	上海世博会有限公司			273,632.78	
其他应收款	上海地产（集团）有限公司				22,590,739.00
应付账款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	7,298,164.36	19,339,031.35	14,406,395.12	12,232,004.57
应付账款	上海地产（集团）有限公司				267,255.47
应付账款	上海地产园林发展有限公司				285,622.97
应付账款	上海地产住房发展有限公司		54,002.97		
应付账款	上海古北物业（集团）有限公司		2,278,055.89	2,099,671.62	2,904,693.31
应付账款	上海建实财务监理有限公司	476.60	476.60		
应付账款	上海世博发展（集团）有限公司			3,703,806.89	6,324,661.51
应付账款	上海世博会有限公司		1,053,871.47	1,181,300.18	1,865,114.42
预收账款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	16,818.89	17,444.93		
预收账款	上海地产租赁住房建设发展有限公司	8,099,560.96	8,099,560.95		
其他应付款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	75,183.60	75,183.60		
其他应付款	上海地产租赁住房建设发展有限公司			1,114,161,783.46	744,455,866.57
其他应付款	上海地产房屋租赁有限公司	1,085,011,187.60	1,075,164,055.06		

十二、财务报表的批准

本备考财务报表及备考财务报表附注经本报告主体管理层 2026 年 7 月 22 日批准报出。

上海地产房屋租赁有限公司

2026 年 7 月 22 日

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2026年7-12月及2027年度可供分配金额测算审核报告

目　录		页 次
一、	审核报告	1-2
二、	可供分配金额测算报告	
	基金扩募后合并可供分配金额测算表	1
	拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表	2
	基金扩募后预测合并资产负债表	3、4
	拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表	5、6
	基金扩募后预测合并利润表	7
	拟购入不动产项目预测基金合并利润表	8
	基金扩募后预测合并现金流量表	9
	拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表	10
三、	可供分配金额测算报告附注	1-28

审核报告

信会师报字[2026]第 ZA25682 号

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金管理人：

我们审核了后附的由汇添富基金管理股份有限公司（即汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金管理人，以下简称“该基金管理人”）编制的汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“该基金”）的可供分配金额测算报告（以下简称“该报告”），包括 2026 年 7-12 月和 2027 年度的基金扩募后合并可供分配金额测算表及拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表、基金扩募后预测合并资产负债表及拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表、基金扩募后预测合并利润表及拟购入不动产项目预测基金合并利润表、基金扩募后预测合并现金流量表及拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表，以及该报告附注。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》。该基金管理人对该报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的该报告的附注五及附注六中披露。

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该报告提供合理基础。我们认为，该报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的该报告附注二“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。

本报告仅供该基金管理人为申请汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资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。

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国　上海

二〇二六年十一月三日

一、基金扩募后合并可供分配金额测算表

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润		46,441,496.34	97,117,738.66
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）		102,423,006.54	209,080,759.04
折旧和摊销	七、15	59,729,867.35	119,459,734.70
利息支出			
所得税费用	七、20	-3,748,357.15	-7,496,714.32
三、其他调整		-399,633.88	-6,519,262.12
当期购买不动产项目等资本性支出	七、22	-3,640,135,755.94	
不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）			
不动产项目资产减值准备的变动			
不动产项目资产的处置利得或损失			
支付的利息及所得税费用		-14,864,244.06	
应收和应付项目的变动	七、21	597,545.81	-421,943.90
未来合理相关支出预留，包括重人资本性支出（例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	七、23	-3,805,709.31	-7,740,182.61
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	七、22	3,657,808,529.62	1,642,864.39
四、可供分配金额		102,023,372.66	202,561,496.92

基金管理人业务负责人	伟鲁铭	项目负责人	潘溪佐

二、拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润		39,034,551.23	81,144,836.54
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）		76,928,253.94	156,932,241.94
折旧和摊销	七、15	40,590,601.20	81,181,202.39
利息支出			
所得税费用	七、20	-2,696,898.49	-5,393,796.99
三、其他调整		-1,358,741.35	-6,642,304.47
当期购买不动产项目等资本性支出	七、22	-3,640,135,755.94	
不动产项目资产的公允价值变动损益(包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益)			
不动产项目资产减值准备的变动			
不动产项目资产的处置利得或损失			
支付的利息及所得税费用		-14,864,244.06	
应收和应付项目的变动	七、21	-8,453.83	-870,882.80
未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出(例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	七、23	-2,850,287.52	-5,771,421.67
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	七、22	3,656,500,000.00	
四、可供分配金额		75,569,512.59	150,289,937.47

基金管理人业务负责人		项目负责人	

二、基金扩募后预测合并资产负债表

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026年末预测数	2027年末预测数
资产：			
货币资金	七、1	436,327,427.73	544,605,734.60
结算备付金			
存出保证金			
衍生金融资产			
交易性金融资产			
买入返售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
其他权益工具投资			
应收票据			
应收账款	七、2	3,938,049.95	5,020,495.57
应收清算款			
应收利息			
应收股利			
应收申购款			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
长期股权投资			
投资性房地产	七、3	4,777,320,640.26	4,657,869,610.12
固定资产	七、4	8,600.76	6,543.00
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	七、5	102,560,508.50	102,560,508.50
长期待摊费用		14,896.85	8,250.05
递延所得税资产			
其他资产	七、6	13,544,036.52	11,901,172.13
资产总计		5,333,714,160.57	5,321,972,313.97

基金扩募后预测合并资产负债表（续）

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026 年末预测数	2027 年末预测数
负 债：			
短期借款			
衍生金融负债			
交易性金融负债			
卖出回购金融资产款			
应付票据			
应付账款	七、7	40,039,768.48	40,039,768.48
应付职工薪酬			
应付清算款			
应付赎回款			
应付管理人报酬	七、8	1,329,513.78	1,329,513.78
应付托管费	七、9	66,475.87	66,475.87
应付投资顾问费			
应交税费	七、10	8,662,744.94	8,678,589.12
应付利息			
应付利润			
合同负债			
持有待售负债			
长期借款			
预计负债			
租赁负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、11	332,427,733.80	324,931,019.48
其他负债	七、12	59,841,459.86	60,486,117.40
负债合计		442,367,696.73	435,531,484.13
所有者权益：		-	-
实收基金	七、13	5,018,500,002.42	5,018,500,002.42
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-127,153,538.58	-132,059,172.58
所有者权益合计		4,891,346,463.84	4,886,440,829.84
负债和所有者权益总计		5,333,714,160.57	5,321,972,313.97

基金管理人业务负责人		项目负责人	

四、拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026年末预测数	2027年末预测数
资产：			
货币资金	七、1	291,914,322.03	372,406,168.58
结算备付金			
存出保证金			
衍生金融资产			
交易性金融资产			
买入返售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
其他权益工具投资			
应收票据			
应收账款	七、2	3,177,718.78	4,260,164.40
应收清算款			
应收利息			
应收股利			
应收申购款			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
长期股权投资			
投资性房地产	七、3	3,614,409,398.80	3,533,228,196.41
固定资产	七、4		
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉	七、5		
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他资产	七、6	1,059,826.74	1,059,826.74
资产总计		3,910,561,266.35	3,910,954,356.13

拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表（续）

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026年末预测数	2027年末预测数
负债：			
短期借款			
衍生金融负债			
交易性金融负债			
卖出回购金融资产款			
应付票据			
应付账款	七、7	31,404,233.50	31,404,233.50
应付职工薪酬			
应付清算款			
应付赎回款			
应付管理人报酬	七、8		
应付托管费	七、9		
应付投资顾问费			
应交税费	七、10	6,217,861.04	6,231,067.67
应付利息			
应付利润			
合同负债			
持有待售负债			
长期借款			
预计负债			
租赁负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、11	261,833,354.27	256,439,557.28
其他负债	七、12	47,833,436.92	48,031,793.11
负债合计		347,288,885.73	342,106,651.56
所有者权益：			
实收基金	七、13	3,656,500,000.00	3,656,500,000.00
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-93,227,619.38	-87,652,295.43
所有者权益合计		3,563,272,380.62	3,568,847,704.57
负债和所有者权益总计		3,910,561,266.35	3,910,954,356.13

基金管理人业务负责人		项目负责人	

五、基金扩募后预测合并利润表

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	七、14	147,375,624.58	297,617,646.61
营业收入		147,360,695.69	297,587,436.16
利息收入		14,928.89	30,210.45
二、营业总成本		104,682,485.39	207,996,622.27
营业成本	七、15	81,802,177.20	164,127,212.34
利息支出			
税金及附加	七、16	16,473,188.23	31,418,693.44
财务费用	七、17	405,701.19	821,918.09
管理人报酬	七、18	5,038,103.34	9,782,692.93
托管费	七、18	251,905.35	489,134.65
投资顾问费			
信用减值损失		56,067.61	56,970.82
资产减值损失			
其他费用	七、19	655,342.47	1,300,000.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		42,693,139.19	89,621,024.34
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）		42,693,139.19	89,621,024.34
减：所得税费用	七、20	-3,748,357.15	-7,496,714.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		46,441,496.34	97,117,738.66
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		46,441,496.34	97,117,738.66

基金管理人业务负责人		项目负责人	

六、拟购入不动产项目预测基金合并利润表

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	七、14	110,411,741.93	222,406,510.22
营业收入		110,407,109.36	222,397,235.91
利息收入		4,632.57	9,274.31
二、营业总成本		74,074,089.19	146,655,470.67
营业成本	七、15	56,904,207.23	114,134,837.94
利息支出			
税金及附加	七、16	12,754,690.34	24,005,128.68
财务费用	七、17	286,599.08	575,661.23
管理人报酬	七、18	3,686,553.42	7,126,544.76
托管费	七、18	184,327.67	356,327.24
投资顾问费			
信用减值损失		56,067.61	56,970.82
资产减值损失			
其他费用	七、19	201,643.84	400,000.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		36,337,652.74	75,751,039.55
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）		36,337,652.74	75,751,039.55
减：所得税费用	七、20	-2,696,898.49	-5,393,796.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		39,034,551.23	81,144,836.54
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		39,034,551.23	81,144,836.54

基金管理人业务负责人		项目负责人	

七、基金扩募后预测合并现金流量表

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
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	七、24	152,714,514.72	309,607,304.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		152,714,514.72	309,607,304.48
购买商品、接受劳务支付的现金	七、25	22,244,946.35	45,020,246.72
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费	七、26	20,444,776.51	42,536,290.10
支付其他与经营活动有关的现金	七、27	5,695,709.89	11,749,088.13
经营活动现金流出小计		48,385,432.75	99,305,624.95
经营活动产生的现金流量净额		104,329,081.97	210,301,679.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	七、28	1,558,738,872.82	
投资所支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,558,738,872.82	
投资活动产生的现金流量净额		-1,558,738,872.82	
三、筹资活动产生的现金流量：			
发行基金份额收到的现金	七、29	3,656,500,000.00	
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		3,656,500,000.00	
偿还借款支付的现金	七、30	2,081,396,883.12	
偿付利息支付的现金	七、30	14,864,244.06	
支付募集资金相关的发行费用			
向基金份额持有人分配支付的现金	七、31		102,023,372.66
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,096,261,127.18	102,023,372.66
筹资活动产生的现金流量净额		1,560,238,872.82	-102,023,372.66
四、现金及现金等价物净增加额		105,829,081.97	108,278,306.87
加：期初现金及现金等价物余额		330,498,345.76	436,327,427.73
五、期末现金及现金等价物余额		436,327,427.73	544,605,734.60

基金管理人业务负责人		项目负责人	

八、拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表

编制单位：汇添富基金管理股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注号	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
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	七、24	114,011,501.04	230,856,866.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		114,011,501.04	230,856,866.70
购买商品、接受劳务支付的现金	七、25	16,370,061.12	33,070,023.48
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费	七、26	16,564,159.63	33,465,307.02
支付其他与经营活动有关的现金	七、27	4,157,480.18	8,260,177.06
经营活动现金流出小计		37,091,700.93	74,795,507.56
经营活动产生的现金流量净额		76,919,800.11	156,061,359.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	七、28	1,558,738,872.82	
投资所支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,558,738,872.82	
投资活动产生的现金流量净额		-1,558,738,872.82	
三、筹资活动产生的现金流量：			
发行基金份额收到的现金	七、29	3,656,500,000.00	
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		3,656,500,000.00	
偿还借款支付的现金	七、30	2,081,396,883.12	
偿付利息支付的现金	七、30	14,864,244.06	
支付募集资金相关的发行费用			
向基金份额持有人分配支付的现金	七、31		75,569,512.59
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,096,261,127.18	75,569,512.59
筹资活动产生的现金流量净额		1,560,238,872.82	-75,569,512.59
四、现金及现金等价物净增加额		78,419,800.11	80,491,846.55
加：期初现金及现金等价物余额		213,494,521.92	291,914,322.03
五、期末现金及现金等价物余额		291,914,322.03	372,406,168.58

基金管理人业务负责人		项目负责人	

汇添富上海地产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

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

本可供分配金额测算报告是汇添富基金管理股份有限公司在合理估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、引言

（一）基金基本情况

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（基金简称为汇添富上海地产租赁住房 REIT，场内简称为地产租住，扩位简称为汇添富上海地产租赁住房 REIT，基金代码为 508055，以下简称“本基金”）已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【2025】393 号准予注册，由汇添富基金管理股份有限公司（以下简称“汇添富基金”或“基金管理人”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《证券投资基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》（以下简称“《操作指引》”）、《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 2 号——发售业务（试行）》和《汇添富上海地产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”）及其他有关法律法规的约定负责公开募集。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为自基金合同生效之日起 65 年，本基金首次发行共募集 1,362,000,002.42 元（不含认购资金利息），已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2025）验字第 70015647_B08 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，基金合同于 2025 年 3 月 21 日起正式生效，基金合同生效日的基金份额总额为 500,000,000.00 份。本基金的基金管理人为汇添富基金，基金托管人为中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）。

经上海证券交易所（以下简称“上交所”）上证公告（基金）【2025】475 号公告，本基金于 2025 年 3 月 31 日在上交所上市交易。

（二）本基金已持有不动产项目的基本情况

本基金已持有的不动产项目为（1）上海尚淦实业有限公司（以下简称“尚淦实业”）持有的虹桥项目和（2）上海华辙实业有限公司（以下简称“华辙实业”）持有的江月路项目。（以下分别合称“已持有项目公司”和“已持有不动产项目”）

虹桥项目坐落于上海市闵行区申虹路 1500 弄 1-2、6-7、9-11、13-14 号，项目东至申昆路，西至申虹路，南至 III-T01-A02-04 地块，北至北翟路。虹桥项目宗地面积 10,370.20 平方米，总建筑面积 30,706.04 平方米，共计租赁住房 318 套，租赁住房可出租面积 20,285.55 平方米，配套商业可出租面积 758.09 平方米，车位 227 个。虹桥项目于 2021 年 8 月建成，2022 年取得《保障性租赁住房项目认定书》（以下简称“《纳保认定书》”）并投入运营。

江月路项目坐落于上海市闵行区南江洲路 55 号、91 号、125 号，项目东至浦晓南路，西至浦申路，南至浦江城市生活广场，北至南江洲路。江月路项目宗地面积 56,859.00 平方米，总建筑面积 57,560.66 平方米，共计租赁住房 1,080 套，租赁住房可出租面积 52,734.88 平方米，配套商业可出租面积 4,825.78 平方米。江月路项目 2012 年开工建设时规划为商办，2015 年通过竣工验收，2018 年 4 月申请非居改居，2019 年 5 月装修改造完成，于 2019 年 6 月作为租赁住房投入运营，并于 2022 年取得《纳保认定书》。

（三）本基金拟购入不动产项目的基本情况

本基金拟购入的不动产项目为（1）上海尚淙实业有限公司（以下简称“尚淙实业”）持有的璟耀项目和（2）上海尚泊实业有限公司（以下简称“尚泊实业”）持有的璟博项目。（以下分别合称“拟购入项目公司”和“拟购入不动产项目”）

璟耀项目坐落于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号，项目东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路。璟耀项目宗地面积 38,223.20 平方米，总建筑面积 147,637.72 平方米，共计租赁住房 1,832 套，租赁住房可出租面积 110,880.13 平方米，配套商业可出租面积 9,589.04 平方米，车位 1,098 个。璟耀项目于 2022 年建成、投入运营并取得《纳保认定书》。

璟博项目坐落于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号，项目东至浦东南路，南至东三里桥路，西至规划 06-03 地块，北至规划 06-02 地块。璟博项目宗地面积 17,522.20 平方米，总建筑面积 60,093.94 平方米，共计租赁住房 723 套，租赁住房可出租面积 42,155.89 平方米，配套商业可出租面积 3,638.63 平方米，车位 418 个。璟博项目于 2022 年建成、投入运营并取得《纳保认定书》。

本报告将本基金已持有的虹桥项目、江月路项目以及拟购入的璟耀项目、璟博项目，统称为“不动产项目”，不动产项目对应持有主体统称为“项目公司”。

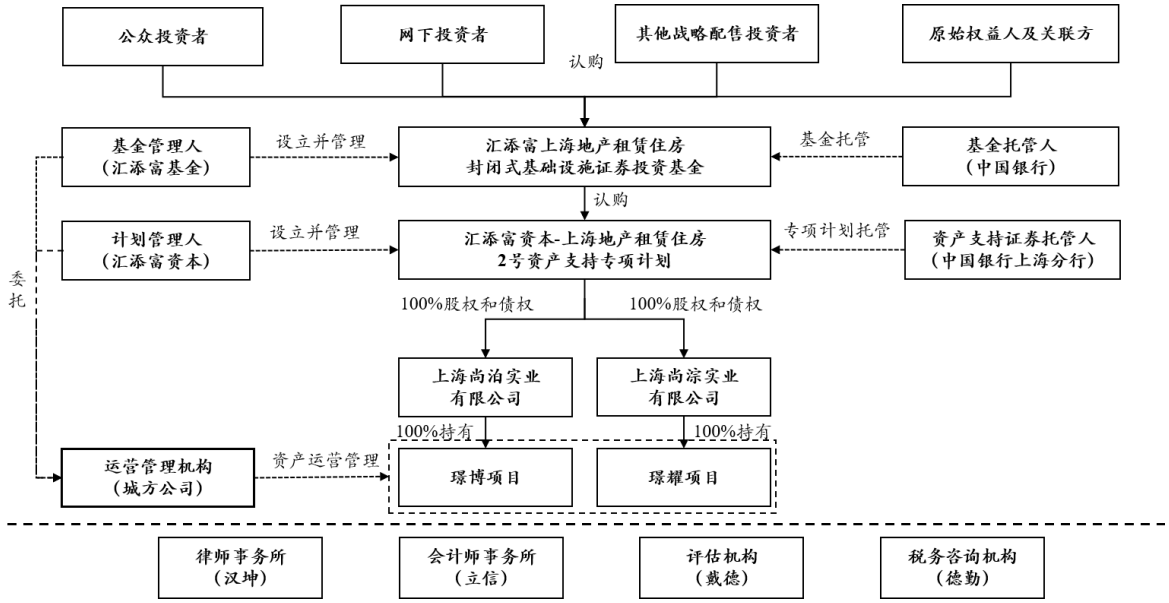
（四）本次交易基本情况

本基金本次扩募发售拟募集规模为 3,656,500,000.00 元，本次扩募后，拟通过认购“汇添富资

本-上海地产租赁住房 2 号资产支持专项计划”（以下简称“2 号专项计划”）受让拟购入项目公司股权，间接持有拟购入不动产项目。

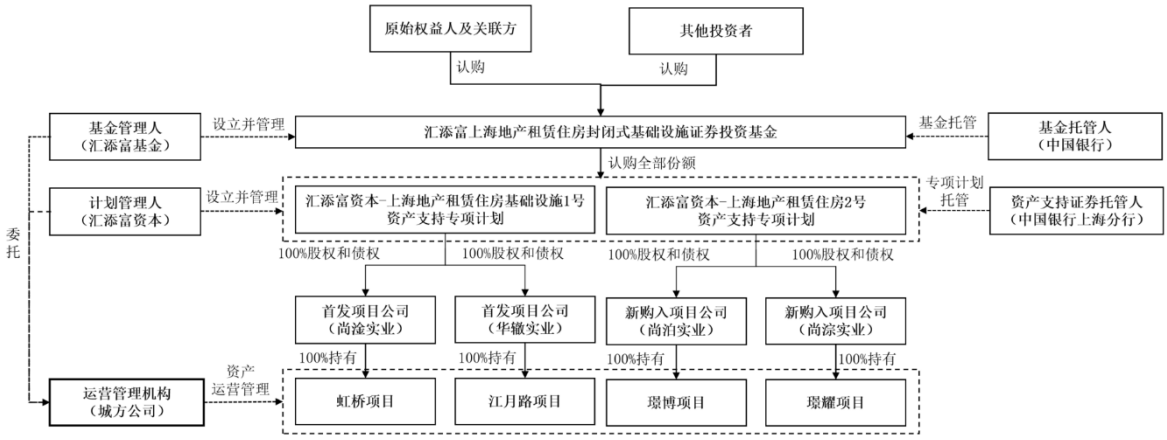
本基金本次扩募发售的整体架构如下所示：

图：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金本次扩募发售的整体架构



本基金本次扩募发售完成后基金整体架构如下：

图：汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金整体架构



本基金本次扩募交易架构概述如下：

1、基金合同更新生效后，本基金以本次扩募募集资金扣除募集期的认购资金利息以及必要预留费用（如有）后，全部投资于由汇添富资本作为资产支持证券管理人发行的 2 号专项计划的全部资产支持证券份额，基金管理人（代表本基金）成为该不动产资产支持证券单一持有人。

2、2 号专项计划认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）扣除必要预留费用（用于支付股权转让印花税、证券登记费、交割审计费等）后，资产支持证券管理人（代表专项计划）

应按照专项计划文件的约定，将募集资金用于购买拟购入项目公司股权并向拟购入项目公司发放借款和/或增资。

针对拟购入项目公司股权的购买安排，资产支持证券管理人应根据《项目公司股权转让协议》约定向原始权益人指定的账户支付《项目公司股权转让协议》项下的转让价款，用于购买拟购入项目公司股权。

针对向拟购入项目公司发放借款和/或增资的安排，资产支持证券管理人（代表专项计划）受让拟购入项目公司 100%股权后，应根据《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》的约定向拟购入项目公司发放借款和/或增资，借款金额和/或增资金额以《项目公司股权转让协议》《项目公司借款协议》约定的金额为准。

二、编制基础

本可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）是基金管理人汇添富基金以本基金已持有及拟购入不动产项目的历史经营业绩为基础，在充分考虑本基金和本基金已持有及拟购入不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及附注五和附注六中所列示的各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

本基金取得的不动产项目构成业务。本报告按照中国证监会颁布的《指引》、上交所颁布的《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）》和《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）》及中国证券投资基金业协会颁布的《操作指引》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及其应用指南、解释及其他有关规定（以下统称“企业会计准则”）及中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号<年度和半年度报告>》的相关要求编制财务报表。

本基金在编制本报告时应用的主要会计政策与原始权益人上海地产房屋租赁有限公司按照企业会计准则编制拟购入不动产项目的 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年 1-6 月备考财务报表所应用的主要会计政策无重大差异，主要会计政策详见附注三。

本报告的预测期末为 2026 年 12 月 31 日和 2027 年 12 月 31 日，预测期间为 2026 年 7-12 月和 2027 年度。汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同更新生效日可能和目前的假设不一致，投资者需根据汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金实际

基金合同更新生效日计算首年实际可供分配金额。

本报告包括基金扩募后合并可供分配金额测算表及拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表、基金扩募后预测合并资产负债表及拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表、基金扩募后预测合并利润表及拟购入不动产项目预测基金合并利润表、基金扩募后预测合并现金流量表及拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表。

根据《操作指引》的要求，本报告在合并净利润基础上进行有关调整后，得出可供分配的测算金额。

在测算年度可供分配金额过程中，先将预测的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测算调整项。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（一）折旧和摊销；

（二）利息支出；

（三）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

（一）当期购买不动产项目等资本性支出；

（二）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益），如有；

（三）不动产项目资产减值准备的变动，如有；

（四）不动产项目资产的处置利得或损失，如有；

（五）支付的利息及所得税费用；

（六）应收和应付项目的变动；

（七）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例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；

（八）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。

虽然本报告是根据审慎原则编制的，但本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。

三、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本基金会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）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。

（三）营业周期

本基金以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债流动性的划分标准。

（四）企业合并

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。

1、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2、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；如为负数则计入当期损益。本基金为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益，付出资产的公允价值与其账面价值的差额，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。通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本基金会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或其他综合收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的权益法核算下的以后可重分类进损益的其他综合收益及其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的，购买日之前确认的其他综合收益于购买日转入留存收益。

（五）合并报表编制方法

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，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表及报表附注。

（六）现金及现金等价物

在编制现金流量表时，将本基金库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本基金持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

（七）金融工具

本基金在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。当本基金成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本基金将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，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。

本基金将同时符合下列条件且未被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，分类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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，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。

对于非交易性权益工具投资，本基金可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本基金将其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。在初始确认时，如果能消除或显著减少会计错配，本基金可以将金融资产不可撤销地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。

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以摊余成本计量的金融负债。

除下列各项外，本基金将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- 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。

- 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。对此类金融负债，按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

- 不属于上述情形的财务担保合同，以及不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

- 在非同一控制下的企业合并中，本基金作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本基金可以将金融负债不可撤销地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，但该指定应当满足下列条件之一：

- 能够消除或显著减少会计错配。

- 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和绩效考核，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本基金决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，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。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本基金终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；

- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

- 金融资产已转移，虽然本基金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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本基金将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本基金若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本基金若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，

确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

对不存在活跃市场的投资品种，应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公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本基金以单项或组合的方式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金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

基金考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本基金通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本基金即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本基金即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本基金在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本基金选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规范的交易形成的包含重

大融资成分的应收款项和合同资产（根据《企业会计准则第 14 号——收入》（2017）规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的除外），企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即按照自初始确认后信用风险是否已显著增加分别按照相当于未来 12 个月的预期信用损失（阶段一）或整个存续期的预期信用损失（阶段二和阶段三）计量损失准备。

本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

7、金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果本基金不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

（八）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和已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。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。

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差额计入当期损益。

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。

（九）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本基金发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本

化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

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、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十）长期资产减值

对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产等长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的

无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可收回金额计算过程等。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：

- 固定资产；

- 采用成本模式计量的投资性房地产；

- 长期股权投资；

- 长期待摊费用等。

- 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。

- 可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值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。

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。

（十一）收入

收入确认和计量所采用的会计政策：

本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本基金按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本基金根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、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。本基金以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发

生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本基金按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本基金考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本基金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。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本基金考虑下列迹象：

- 本基金就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

- 本基金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。

- 本基金已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

- 本基金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。

- 客户已接受该商品或服务等。

（十二）租赁

本基金对出租资产的会计处理如下：

1、经营租赁会计处理

本基金在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

2、融资租赁会计处理

本基金在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本基金发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

四、税项

（一）公募基金及专项计划适用税种及税率

1、增值税

根据《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号），资管产品运营过程中发生的应税交易，资管产品管理人为纳税人。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），资管产品管理人运营契约制资管产品过程中发生的增值税应税行为，可以选择适用简易计税方法，按照 3%的规定征收率计算缴纳增值税。根据《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140 号），如果公募基金从专项计划取得的收益不是保本收益，同时也未约定返还投资本金，则该收益不属于增值税应税范围。

2、所得税

根据《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 年修正），本基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担。根据《关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税[2008]1 号）第二（一）条，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。

（二）项目公司适用税种及税率

税种	计税基础	税率/征收率
增值税	应纳税增值额、不含税销售额	9%、6%、1.5%[注]
房产税	从价计征：房产原值扣除 30%	1.2%
	从租计征：房产租赁收入	12%、4%[注]
城镇土地使用税	按土地面积计算	3、6 元/平方米/年
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：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）,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。

五、可供分配金额测算报告的基本假设

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，在未来未必会如预期那样发生，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：

（一）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。

（二）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。

（三）预测期内相关税法规定不会发生重大变化，公募基金及项目公司层面适用的主要税种及税率详见附注四税项。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

（九）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。

（十）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。

（十一）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基金管理人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。

（十二）不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

（十三）本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化，本基金及项目公司目前采用的会计政策详见附注三。

（十四）在预测期内，投资性房地产无处置计划。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

六、可供分配金额测算报告的特定假设

（一）假定本次扩募发售拟募集资金规模为人民币 3,656,500,000.00 元，扣除必要预留费用（如有）后，假设 100%投资于 2 号专项计划，2 号专项计划扣除必要预留费用（用于支付股权转让印花税、证券登记费、交割审计费等）后，用于向原始权益人支付购买拟购入不动产项目公司股权的对价以及向拟购入不动产项目公司发放借款及增资款（如有）。2 号专项计划向拟购入不动产项目公司发放的借款及增资款（如有）用于偿还拟购入不动产项目公司的存量负债。

（二）在 2 号专项计划收购拟购入不动产项目公司股权前后，本基金与拟购入不动产项目公司均不受同一方或相同的多方最终控制，本次收购为非同一控制下企业合并。本基金在合并中取得的拟购入不动产项目公司具有投入、实质性的加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，该不动产资产组合构成业务。

（三）预测期的预测数以项目公司编制的预测报表为基础，并假设本基金的扩募发售、收购项目公司股权以及本基金内部资金拆借的安排于 2026 年 7 月 1 日均已完成并按照合并财务报表的编制原则进行编制。

（四）预测期内新签订或变更租赁合同的主要条款与截至 2026 年 6 月 30 日止已签订的租赁合同的主要条款基本保持一致；租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金，租赁期外的租金结合预测租金水平和预测出租率进行估算。

（五）本基金预测期间内假定不会出现因租户违约或提前退租而向租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况。

（六）项目公司和专项计划签署《项目公司借款协议》，向专项计划偿还相应股东借款的本金和利息，并分配股息、红利等股权投资收益。项目公司预测期所得税的测算已考虑前述债务融资安排，且债务利息支出可在项目公司计算企业所得税时税前扣除。上述相关交易、利润分配及其税务处理均符合相关法律法规的规定。

（七）专项计划和公募基金的管理人报酬以及托管费确定方法在预测期内保持不变。

（八）基于谨慎性考虑，项目公司在预测期期初持有的货币资金等现金等价物及其利息未在可供分配金额测算中体现。

（九）预测期内无本基金二次扩募发售募集资金的情况及购买不动产项目的情况。

（十）预测期内，本基金当年产生的可供分配金额于次年进行分配，实施的收益分配比例为可供分配金额的 100%。

（十一）预测期内，本基金除收取租金收入、车位收入、配套商业物业管理费收入、押金利息收入以及支付各项成本费用及税费外，不会再发生其他性质的收取或支付的其他与经营活动有关的现金。

（十二）预测期内，本基金资金来源充足，不存在因资金问题而使各项经营计划的实施发生困难。

七、预测附注和具体假设

（一）基金扩募后预测合并资产负债表及拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表的附注和具体假设

1、货币资金

预测期末货币资金包括项目公司原有的货币资金余额、发行基金份额收到的现金、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额、经营活动产生的现金流量净额以及向基金份额持有人进行收益分配产生的现金变动。

2、应收账款

预测期末应收账款主要为资产负债表日已确认但尚未收取的租金及物业管理费等经营性收入，具体包括租金收入、车位收入及配套商业物业管理费收入，并已考虑计提相应坏账准备。预测期间假设经营性应收款项的规模及周转情况维持在当前合理水平。

3、投资性房地产

投资性房地产（主要为项目公司租赁住房及配套商业物业和配套装修）采用成本模式进行后续计量。在预测期初，以评估基准日投资性房地产评估值作为初始入账价值，在估计的剩余年限内，对房屋建筑物及土地使用权按期计提折旧和摊销。

4、固定资产

固定资产为项目公司持有的设备等资产，按期计提折旧。预测期间假设不新增固定资产。

5、商誉

商誉为基金在收购项目公司时，支付对价超过所取得可辨认净资产公允价值份额的部分。预测期间假设未再发生新的企业合并或商誉减值事项，其账面金额保持不变。

6、其他资产

其他资产为虹桥项目待抵扣进项税以及璟耀项目预缴所得税。

7、应付账款

应付账款为期初已发生但尚未支付的经营性成本费用及应付工程款。预测期间假设应付账款维持在当前水平未发生变化。

8、应付管理人报酬

应付管理人报酬为期初基金计提但未支付的余额，预测期间管理人报酬假设当期计提当期支付。

9、应付托管费

应付托管费为期初基金计提但未支付的余额，预测期间托管费假设当期计提当期支付。

10、应交税费

期初应交税费余额在预测期间保持不变，主要包括增值税及附加税、企业所得税、房产税、土地使用税及印花税。

11、递延所得税负债

递延所得税负债为因投资性房地产评估增值所产生的应纳税暂时性差异而确认的负债。

12、其他负债

其他负债包括预收租金、租房押金及中介费用等。其中，预收租金及租房押金于预测期内假设维持在当前水平；中介费用为期末已计提但尚未支付给中介机构的费用。

13、实收基金

实收基金为基金份额持有人投入的资本总额。预测期内假设无变化。

（二）基金扩募后预测合并利润表、拟购入不动产项目预测基金合并利润表、基金扩募后合并可供分配金额测算表及拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表的附注和具体假设

14、营业总收入

（1）预测营业总收入构成

预测期间，营业总收入包含租金收入、车位收入、配套商业物业管理费收入和押金利息收入。其中：

①预测期间的租金收入指预测期内不动产项目对外出租产生的租金收入。

对于已出租的租赁住房，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；对于租赁期满后及未出租的租赁住房，假设该部分物业按照深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）预测的市场租金以及预测涨幅进行租赁。

对于已出租的配套商业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；对于租赁期满后及未出租的配套商业，假设该部分物业按照戴德梁行预测的市场租金以及预测涨幅进行租赁。

②对于车位收入，根据项目公司信息，车位多采用月租模式。

预测期间，虹桥项目车位月租金假设为 300 元/个/月，无增长；江月路项目无车位收入；璟耀项目和璟博项目车位月租金假设为 500 元/个/月，无增长。

③对于配套商业物业管理费收入，主要系向商业租户收取的物业管理费用。

④对于押金利息收入，主要系根据收到的租赁住房押金平均余额按银行活期存款利率计算所得的利息收入。

表 1 基金扩募后合并营业总收入明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 7-12 月 预测数	2027 年度 预测数
租赁住房租金收入	136,338,003.65	275,090,743.20

项目	2026 年 7-12 月 预测数	2027 年度 预测数
配套商业租金收入	7,733,481.19	15,997,420.47
车位收入	2,188,261.10	4,340,844.04
配套商业物业管理费收入	1,100,949.75	2,158,428.45
押金利息收入	14,928.89	30,210.45
合计	147,375,624.58	297,617,646.61

表 2 拟购入不动产项目基金合并营业总收入明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 7-12 月 预测数	2027 年度 预测数
租赁住房租金收入	102,502,801.84	206,289,780.91
配套商业租金收入	5,135,455.69	10,640,416.43
车位收入	1,933,745.88	3,835,963.30
配套商业物业管理费收入	835,105.95	1,631,075.27
押金利息收入	4,632.57	9,274.31
合计	110,411,741.93	222,406,510.22

（2）预测营业总收入假设

预测期间，已持有不动产项目的租金增长率、出租率等假设与戴德梁行 2025 年评估报告（评估基准日为 2025 年 12 月 31 日）的相关假设条件保持一致；拟购入不动产项目的租金增长率、出租率等假设与戴德梁行 2026 年评估报告（评估基准日为 2026 年 6 月 30 日）的相关假设条件保持一致。

①租金增长率假设

预测期间，虹桥项目、江月路项目、璟耀项目和璟博项目 2026 年 7-12 月租赁住房租金无增长，2027 年度增长率分别假设为 1%、2%、0%和 0%。

预测期间，虹桥项目、江月路项目、璟耀项目和璟博项目 2026 年 7-12 月配套商业租金无增长，2027 年度增长率分别为 3%、3%、0%、0%。

不动产项目各业态于预测期内未有租约部分预测租金水平具体如下：

表 3 未有租约部分 2026 年 7-12 月及 2027 年度预测租金水平

项目	虹桥项目		江月路项目		璟耀项目		璟博项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业
单位	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天	元/平方米/天
2026 年 7-12 月	2.98	3.89	2.85	3.45	4.14	3.06	4.31	3.22
2027 年度	3.01	4.00	2.91	3.55	4.14	3.06	4.31	3.22

②出租率预测

预测期间，不动产项目各业态预测出租率水平具体如下：

表 4 2026 年 7-12 月及 2027 年度预测出租率

出租率	虹桥项目		江月路项目		璟耀项目		璟博项目	
	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业	租赁住房	配套商业
2026 年 7-12 月	93%	85%	93%	85%	92%	74.9%	91.5%	70.8%
2027 年度	93%	85%	93%	85%	92%	73.6%	91.5%	70%

15、营业成本

预测期间，营业成本主要包括折旧及摊销、运营管理费、信息化系统使用服务费及保险费等。营业成本的明细具体如下：

表 5 基金扩募后合并营业成本明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 7-12 月 预测数	2027 年度 预测数
折旧及摊销	59,729,867.35	119,459,734.70
运营管理费	21,417,672.14	43,368,875.66
信息化系统使用服务费	417,188.38	827,574.77

项目	2026 年 7-12 月 预测数	2027 年度 预测数
保险费	237,449.33	471,027.21
合计	81,802,177.20	164,127,212.34

表 6 拟购入不动产项目基金合并营业成本明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 7-12 月 预测数	2027 年度 预测数
折旧及摊销	40,590,601.20	81,181,202.39
运营管理费	15,728,871.79	31,793,700.78
信息化系统使用服务费	417,188.38	827,574.77
保险费	167,545.86	332,360.00
合计	56,904,207.23	114,134,837.94

（1）折旧及摊销

已持有不动产项目以 2026 年 6 月 30 日投资性房地产的账面价值为折旧基数，按照其原剩余的预计使用寿命与净残值率计提折旧及摊销；在此基础上，加计本基金在购买日确认的已持有项目公司投资性房地产公允价值高于账面价值的差额部分，该部分亦按原剩余使用寿命及净残值率在预测期内进行折旧分摊。

假设于购买日，拟购入不动产项目的公允价值等于戴德梁行于评估基准日评估的市场价值。本基金对拟购入不动产项目以评估基准日（2026 年 6 月 30 日）评估报告的估值作为初始入账价值，本基金拟购入不动产项目的折旧是基于初始入账价值按照原剩余的使用寿命和净残值率进行折旧。

（2）运营管理费

根据《运营管理服务协议》，预测期间，上海城方租赁住房运营管理有限公司（以下简称“城方公司”）接受本基金管理人委托作为不动产项目的运营管理机构，提供不动产项目的各项运营管理服务。

原则上，运营管理费（含税）=运营收入（含税）×15%

特别地，就特定企业客户租赁住房，运营管理费（含税）=运营收入（含税）×10%

特定企业客户指上海纽约大学，特定企业客户租赁住房指上海纽约大学承租的璟耀项目的2、3、5 号楼、4 号楼 1 层 101-104 室。

（3）信息化系统使用服务费

根据《信息化系统使用服务合同》，预测期间，上海地产住房发展有限公司为拟购入不动产项目提供信息化系统使用的服务。

信息化系统使用服务费（含税）=5 元/平方米/年×可租面积。

（4）保险费

预测期间，不动产项目需缴纳财产一切险及公共责任险保险费。

16、税金及附加

本基金的税金及附加主要包括房产税、股东借款利息增值税及附加税、印花税、增值税附加税和城镇土地使用税等。已出租部分房产税从租征收，空置部分房产税根据房产原值按比例征收。预测期间税金及附加的发生额分别如下：

表 7 基金扩募后合并税金及附加明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 7-12 月 预测数	2027 年度 预测数
房产税	10,877,393.32	22,018,125.75
股东借款利息增值税及附加税	3,802,603.29	7,549,521.81
印花税	1,022,316.14	294,863.44
增值税附加税	564,373.42	1,146,545.20
城镇土地使用税	206,502.06	409,637.24
合计	16,473,188.23	31,418,693.44

表 8 拟购入不动产项目基金合并税金及附加明细预测数据

单位：元

项目	2026 年 7-12 月 预测数	2027 年度 预测数
房产税	8,448,610.65	17,169,836.43

项目	2026 年 7-12 月 预测数	2027 年度 预测数
股东借款利息增值税及附加税	2,685,640.77	5,333,808.11
印花税	985,362.55	219,673.24
增值税附加税	466,465.63	947,338.50
城镇土地使用税	168,610.74	334,472.40
合计	12,754,690.34	24,005,128.68

17、财务费用

预测期间，财务费用主要为划款手续费。

18、管理人报酬及托管费

预测期间，本基金的基金管理及托管费用主要包括基金管理人管理费和资产支持证券管理人管理费以及托管费用，预测期内该类支出每年均按照基金规模的一定比例进行确定，并且假定于预测期间比例保持不变。基金管理费和基金托管费自基金合同生效之日（含该日）起，以最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数[首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，以该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数]，合计按 0.21%的年费率按日计提。

19、其他费用

预测期间，本基金的其他费用主要为中介服务费，预计为 130 万元/年。

20、所得税费用

预测期间，所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。基于专项计划与项目公司在基金成立之后的股东借款安排，预测期内项目公司需要支付给专项计划的股东借款利息费用均能够进行税前抵扣，考虑相关税务抵扣后未产生需纳税的应纳税所得额。基于上述假设，预测期内预计的当期所得税费用为零。专项计划和公募基金不属于当前税收法规框架下的独立纳税主体，无需履行企业所得税的纳税申报业务。2026 年 7-12 月、2027 年度所得税费用为负系递延所得税负债转回所致。

21、应收和应付项目的变动

根据《操作指引》的要求，应收和应付项目的变动为可供分配金额涉及的调整项，应收和应付项目详见附注七、（一）2、7-10、12。

22、基金发行份额募集的资金及购买不动产项目等资本性支出

本基金本次扩募发售募集的资金，扣除必要预留费用（如有）后，假设 100%投资于 2 号专项计划，2 号专项计划扣除必要预留费用（用于支付股权转让印花税、证券登记费、交割审计费等）后，用于向原始权益人支付购买拟购入不动产项目公司股权的对价以及向拟购入不动产项目公司发放借款及增资款（如有）。资产支持专项计划向拟购入不动产项目公司发放的借款及增资款（如有）将用于偿还拟购入不动产项目公司存量负债。2026 年 7-12 月，本基金扩募发售拟募集的资金规模为 3,656,500,000.00 元；当期购买不动产项目等资本性支出为 3,640,135,755.94 元，其中取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为 1,558,738,872.82 元，偿还借款支付的本金为 2,081,396,883.12 元。

23、资本性支出的预留

资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换、加固及改造支出，2026 年 7-12 月和 2027 年假设不动产项目合计计提 3,805,709.31 元和 7,740,182.61 元的资本性支出，在项目公司层面进行计提预留。

（三）基金扩募后预测合并现金流量表及拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表的附注和具体假设

24、销售商品、提供劳务收到的现金

预测期间，销售商品、提供劳务收到的现金主要包含租金收入、车位收入、配套商业物业管理费收入、押金利息收入以及增值税销项发生额。假设预测期内预测租金收入根据已签订相关合同、历史实际收款情况以及未来回款计划进行预测，其中璟耀及璟博项目假设当期收回预测租金的 99%，剩余 1%于下期收回，当期未收回部分于当期计提坏账。

25、购买商品、接受劳务支付的现金

预测期间，购买商品、接受劳务支付的现金包含营业成本中的运营管理费、信息化系统使用服务费及保险费，以及上述费用的进项税额，并假设上述费用均在当期支付。

26、支付的各项税费

预测期间，支付的各项税费包含税金及附加及支付的股东借款利息增值税等。增值税依据当期收入种类，按照规定的税率计算；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，分别按照

应纳流转税额 7%或 5%、3%、2%的比例计算缴纳附加税。房产税分为从租计征和从价计征，从租部分按照物业出租收入（不含增值税）12%、4%计征，从价部分按照房屋原值扣除 30%后 1.2%计征；印花税按照相关交易适用的课税条目对应税率测算；土地使用税以不动产项目投资性房地产实际占用的土地面积乘以土地使用税标准 3、6 元/平方米/年计算。假设预测期内除增值税及附加税外，其他税费当月发生当月支付。

27、支付其他与经营活动有关的现金

预测期间，支付其他与经营活动有关的现金包含支付当年的基金管理费和计划管理费、托管费、中介机构费、划款手续费等各类费用。

28、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

预测期间，取得子公司及其他营业单位支付的现金净额主要为本基金取得不动产项目所支付的现金净额。

29、发行基金份额收到的现金

预测期间，发行基金份额收到的现金为不动产基金扩募发售募集的资金，假设募集资金为 3,656,500,000.00 元。

30、偿还借款及利息支付的现金

预测期间内，偿还借款及利息支付的现金为待基金发行后偿还项目公司原始股东和外部金融机构的借款本金及利息。

31、向基金份额持有人分配支付的现金

预测期间，向基金份额持有人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。

（四）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。鉴于未来事项不可预测，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而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入关键假设进行了敏感性分析，以说明关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，考虑了营业收入变动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运营管理费、房产税等预测金额。因此，关键假设变动产生的影响可能是相互抵消或者放大，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入变动对汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金合并可供分配金额测算的敏感性分析结果如下：

表 9 2026 年 7-12 月预测

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%	102,023,372.66	107,491,048.45	5.36
营业收入	下降 5%	102,023,372.66	96,555,696.86	-5.36

表 10 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%	202,561,496.92	213,340,030.14	5.32
营业收入	下降 5%	202,561,496.92	191,784,522.60	-5.32

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2026年度第一次扩募并新购入不动产项目

尽职调查报告

基金管理人：汇添富基金管理股份有限公司

计划管理人：汇添富资本管理有限公司

二〇二六年十一月

声明与承诺

本尽职调查报告是按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修改）》（以下简称“《基金指引》”）《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）》《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 4 号——审核程序（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）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产证券投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司基金通平台公开募集不动产投资信托基金份额转让登记结算业务指引（试行）》等有关规定，根据原始权益人、运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了原始权益人、运营管理机构、基金托管人、专项计划托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方及不动产项目最主要、最基本的信息。我们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。

基金管理人和计划管理人按照证券基金行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具尽职调查报告，旨在就本次交易行为作出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

（1）基金管理人和计划管理人已按照规定履行尽职调查义务，本着客观、公正的原则对本次交易出具尽职调查报告；

（2）本尽职调查报告所依据的文件、材料由相关各方向基金管理人和计划管理人提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。基金管理人和计划管理人出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，基金管理人和计划管理人不承担由此引起的任何风险和责任；

（3）基金管理人和计划管理人就本项目相关事宜进行了审慎核查，本尽职调查报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

（4）对于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、评估等专业知识来识别的事实，基金管理人和计划管理人主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

（5）基金管理人和计划管理人未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本尽职调查报告中列载的信息和对本尽职调查报告做任何解释或者说明；

（6）本尽职调查报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本尽职调查报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，基金管理人和计划管理人不承担任何责任。

（本页无正文，为汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2026年度第一次扩募并新购入不动产项目尽调报告盖章页）

基金管理人（盖章）：汇添富基金管理股份有限公司

计划管理人（盖章）：汇添富资本管理有限公司

调查人员签字：

汇添富基金管理股份有限公司：

潘德佳　杨振宁　李凯　郭开益

张靓婧　周月婷

汇添富资本管理有限公司：

丁之逸　周梦如

报告日期：2026年11月4日

除非另有说明，本报告中使用而未单独定义的术语与《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2026年度第一次扩募并新购入不动产项目招募说明书》《汇添富资本-上海地产租赁住房2号资产支持专项计划说明书》项下相同的术语具有相同的含义。

目录

目录 V
第一章 尽职调查情况描述 1
一、尽调基准日 1
二、尽职调查的人员 1
三、尽职调查的对象 1
四、尽职调查的方法 1
五、尽职调查的程序 1
六、尽职调查的内容 2
七、尽职调查主要结论 3
第二章 不动产项目公司情况 5
一、项目公司基本情况 5
二、项目公司行业及竞争情况 17
三、项目公司经营模式 30
四、关联交易情况 42
五、同业竞争与利益冲突 47
六、项目公司财务状况 54
七、项目公司纳入不动产基金后的变化情况 67
第三章 不动产项目情况 69
一、不动产项目评估情况 69
二、不动产项目的合规情况 103
三、不动产项目的资产转让 134
四、不动产项目的出租率情况 141

五、不动产项目的租金情况 144
六、不动产项目的租户情况 148
七、关于未入池资产的情况 164
八、关于共用、共有资产 166
第四章 不动产项目资产现金流情况 168
一、不动产资产现金流真实性 168
二、不动产项目运营收支情况 168
三、基金扩募并新购入不动产项目后合并现金流预测情况 172
四、拟购入不动产项目现金流预测情况 175
五、重要现金流提供方 178
第五章 对业务参与人的尽职调查 190
一、原始权益人基本情况 190
二、对运营管理机构的尽职调查 204
三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查 223
四、不动产基金的治理机制 227
第六章 尽职调查结论性意见 231

第一章 尽职调查情况描述

一、尽调基准日

本《尽职调查报告》的尽调基准日为 2026 年 6 月 30 日。

二、尽职调查的人员

以下为基金管理人和资产支持证券管理人成员，参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

汇添富基金管理股份有限公司：潘德佳、杨振宁、李凯、郭开益、张靓婧、周月婷

汇添富资本管理有限公司：丁之逸、周梦如

三、尽职调查的对象

尽职调查人员对不动产项目、项目公司、原始权益人、重要现金流提供方、运营管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人以及对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

四、尽职调查的方法

本次尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1、查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

2、对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

3、列席相关方案讨论论证会；

4、查阅不动产项目相关文件、文档及数据资料；

5、对重要参与方及不动产项目进行现场实地调查；

6、参考专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供咨询意见。

五、尽职调查的程序

（一）向相关主体发送尽职调查文件清单

根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《基金指引》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）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）》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》《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》和《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》等相关规定，列出我司作为本项目的基金管理人、资产支持证券管理人所需了解的问题，制作尽职调查文件清单。

（二）与中介机构共同进行现场访谈及实地调查

与项目公司、原始权益人、运营管理机构的高管及相关负责人进行访谈，并对项目公司、原始权益人、运营管理机构及拟购入不动产项目进行实地调查，了解其在业务审批、管理、财务、人力资源等方面的认识和规划，并对行业特点、不动产项目的定位、物业运营、管理情况及财务状况等做进一步了解。

（三）审阅尽职调查搜集的文件和其他业务参与人的相关文件

收集到各参与方提供的资料后，分类并进行整理及分析，包括：项目公司、原始权益人、运营管理机构的基本情况、经审计的财务报表与不动产项目相关的材料以及评估机构、现金流预测机构及法律顾问关于本项目的意见等。

（四）出具尽职调查报告

根据调查研究结果出具尽职调查报告。

六、尽职调查的内容

（一）对上海地产房屋租赁有限公司（原始权益人）的调查

调查原始权益人的公司设立、存续和历史沿革情况；股权结构、控股股东和实际控制人情况；组织架构、治理结构及内部控制情况；对不动产项目的权属情况；对不动产项目的转让是否获得了合法有效的授权；公司财务状况；对不动产项目的转让是否获得了外部有权机构审批情况；公司资信水平；商业信用情况。

（二）对上海城方租赁住房运营管理有限公司（运营管理机构）的调查

调查同类型不动产项目运营管理经验；主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况；不动产运营相关业务流程、管

理制度、风险控制制度。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，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施。

（三）对上海尚淙实业有限公司、上海尚泊实业有限公司（项目公司）的调查

调查项目公司的设立、存续和历史沿革情况，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，独立性情况，商业信用情况，行业情况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务会计情况，期后事项等。

（四）对托管人的调查

调查托管人的基本情况、条件和资质、经营情况、资信水平、托管业务流程及风险控制措施。

（五）对不动产项目的调查

调查不动产资产基础信息、账面价值、评估价值、资产权属情况、土地使用情况、依法依规取得固定资产投资管理相关手续情况、投保情况、维修保养情况和改造需求或规划情况、现金流真实性、现金流稳定性、现金流分散度、现金流预测情况。

七、尽职调查主要结论

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与方所提供的资料、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；相关业务参与方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；相关业务参与方的所有审批、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、评估等专业知识来识别的事实，基金管理人、资产支持证券管理人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。

经适当核查，基金管理人及资产支持证券管理人认为截至尽调基准日：

1、标的不动产资产法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序；原始权益人依法享有完全所有权或经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且不动产基金成立后能够解除他项权利，可依法转让；标的不动产项目运营已超过 3 年，其产生的现金流独立、持续、稳定、可预测、可特

定化；现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入；

2、项目公司合法设立并有效存续、股权结构、组织结构及治理结构完善，资信水平良好；项目公司自设立之日起，截至尽调基准日，未发生重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为；

3、原始权益人上海地产房屋租赁有限公司是依法设立并合法存续的有限公司，股权结构清晰，组织结构与治理结构完善，公司资信水平和外部信用评级情况良好。运营管理机构上海城方租赁住房运营管理有限公司运营稳定，资产负债率水平良好，具有丰富的不动产项目运营管理经验，具有担任不动产项目运营管理机构的能力。上海地产房屋租赁有限公司不属于失信被执行人，就转让项目公司股权的事宜原始权益人及项目公司股东已经做出股东决定；

4、基金托管人中国银行股份有限公司整体经营情况、资信水平良好，作为托管人，其托管业务资质合法、有效，托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施较为完备、合理、有效。计划托管人中国银行股份有限公司上海市分行从事托管业务已经获得中国银行股份有限公司总行授权。

基金管理人、资产支持证券管理人合理地认为：不动产基金业务参与人及拟证券化的不动产项目符合根据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》《中华人民共和国证券投资基金法》《基金指引》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）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）》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》《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》和《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》等法律法规中关于申请发行不动产投资信托基金具体条件的规定。

第二章 不动产项目公司情况

一、项目公司基本情况

（一）上海尚淙实业有限公司

1、基本情况

表 2-1 尚淙实业基本信息

注册名称	上海尚淙实业有限公司
成立日期	2025 年 9 月 23 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）
法定代表人	康凯
注册资本	64,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区东育路 255 弄 5 号 3 楼 C 区
经营范围	一般项目：住房租赁；物业管理。（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）自主展示（特色）项目：非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；家具销售；玩具销售；日用家电零售；文具用品零售；箱包销售。

2、设立、存续和历史沿革情况

2025 年 9 月 23 日，尚淙实业成立，注册资本 64,000 万元人民币，法定代表人为康凯，控股股东为地产房屋租赁，持股比例为 100.00%。

3、股东出资及股权结构

（1）股东出资

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业的股本数量及股东持股情况如下：

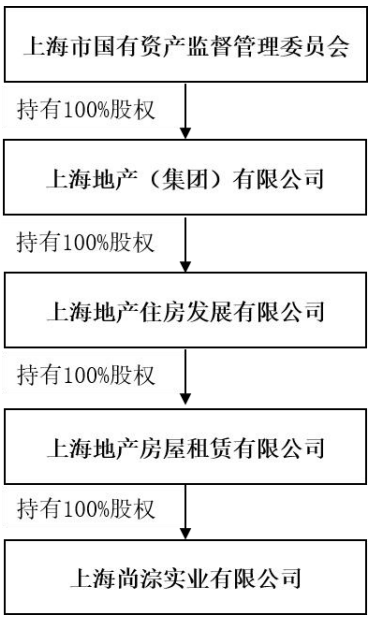
表 2-2 尚淙实业股东出资情况

序号	股东姓名/名称	出资额（万元人民币）	出资比例（%）
1	上海地产房屋租赁有限公司	64,000.00	100.00
合计		64,000.00	100.00

（2）股权结构

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业的股权结构如下：

图 2-1 尚淙实业股权结构



4、重大重组情况

自设立以来，尚淙实业未发生过重大重组情况。尚淙实业所持有的璟耀项目存在重大重组情况，具体如下：

（1）重组原因

根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）等相关政策规定，开展公募 REITs 的不动产项目应权属清晰、资产范围明确。重组前，璟耀项目资产为地产租住所持有，按前述政策规定，地产租住对璟耀项目进行资产重组，由地产房屋租赁下设一级子公司尚淙实业作为载体公司，地产租住将其持有的璟耀项目资产及权益转让至尚淙实业，由尚淙实业取得璟耀项目相关资产及权益。

（2）重组过程

2025 年 10 月 30 日，地产租住与尚淙实业签署《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟耀项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚淙实业。

2026 年 4 月 3 日，尚淙实业取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，享有璟耀项目所有权益。

5、组织架构及治理结构

（1）组织架构

根据尚淙实业公司章程，其不设股东会、董事会、监事与监事会。股东、董事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）治理结构

1）股东

根据尚淙实业公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

A.委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

B.审议批准公司董事的报告；

C.审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

D.审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

E.对公司增加或者减少注册资本作出决定；

F.对发行公司债券作出决定；

G.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

H.修改公司章程；

I.决定聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

J.对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

K.法律、行政法规、国资监管规定规定的其他职权。

股东作出本条第一款所列事项的决定时，应当采取书面形式，并由股东签名或盖章后置备于公司。

2）董事

根据尚淙实业公司章程，公司不设董事会，设董事一名，任期三年，由股东任免。董事任期届满，连选可以连任。

董事对股东负责，行使下列职权：

A.向股东报告工作、执行股东的决定；

B.决定公司的经营计划和投资方案；

C.制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

D.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

E.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；

F.制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

G.决定公司内部管理机构的设置；

H.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财务负责人及其报酬事项；

I.制定公司的基本管理制度；

J.按规定权限决定资产交易、对外捐赠、融资担保、资金出借、关联交易等事项；

K.股东授权董事决定的其他事宜。

对前款所列事项董事作出决定时，应当采用书面形式，并由董事签名后置备于公司。

3）监事

根据尚淙实业公司章程，经股东同意，公司不设监事会或者监事，股东按规定行使相关职权。

4）总经理

根据尚淙实业公司章程，公司设总经理一名，由董事根据股东的提名决定聘任或者解聘。董事可以兼任总经理。总经理每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。

总经理对董事负责，行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；

B.组织实施公司年度经营计划和投资方案；

C.拟订公司内部管理机构设置方案；

D.拟订公司的基本管理制度；

E.制定公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司财务负责人等高级管理人员；

G.决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

H.董事授予的其他职权。

6、财务会计制度和财务管理制度

尚淙实业的财务会计制度和财务管理制度沿用原始权益人地产房屋租赁的《上海地产房屋租赁有限公司财务管理办法》，在财务管理体制、账务和资金管理、预算管理、关联交易、财务报告和财务分析、财务监督与控制等方面具备较为完善的财务制度。

7、独立性情况

（1）资产独立性情况

尚淙实业已经就璟耀项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，依法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。尚淙实业独立持有璟耀项目，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）财务独立性情况

尚淙实业建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由地产房屋租赁统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照地产房屋租赁的财务制度执行。

8、资信情况

根据尚淙实业截至 2026 年 9 月 4 日的《企业信用报告》，及基金管理人于 2026 年 9 月 21 日查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn）、

中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），尚淙实业最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面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。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业无外部评级。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

9、权利限制及对外担保情况

（1）权利限制情况

尚淙实业权利限制情况详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（二）不动产项目权属、他项权利及解除安排”之“2、拟购入不动产项目的他项权利及解除安排”。

（2）对外担保情况

截至 2026 年 6 月 30 日，尚淙实业不存在对外担保情况。

（二）上海尚泊实业有限公司

1、基本情况

表 2-3 尚泊实业基本信息

注册名称	上海尚泊实业有限公司
成立日期	2025 年 9 月 23 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）
法定代表人	康凯
注册资本	29,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区东育路 255 弄 5 号 3 楼 C 区

经营范围	一般项目：住房租赁；物业管理。（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）自主展示（特色）项目：非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；园林绿化工程施工；国内货物运输代理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；家具销售；玩具销售；日用家电零售；文具用品零售；箱包销售。

2、设立、存续和历史沿革情况

2025 年 9 月 23 日，上海尚泊实业有限公司成立，注册资本 29,000 万元人民币，法定代表人为康凯，控股股东为地产房屋租赁，持股比例 100.00%。

3、股东出资及股权结构

（1）股东出资

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业的股本数量及股东持股情况如下：

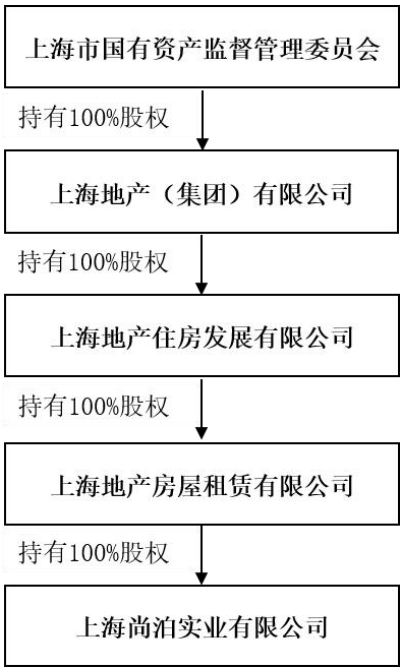
表 2-4 尚泊实业股东出资情况

序号	股东姓名/名称	出资额（万元人民币）	出资比例（%）
1	上海地产房屋租赁有限公司	29,000.00	100.00
合计		29,000.00	100.00

（2）股权结构

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业的股权结构如下：

图 2-2 尚泊实业股权结构



4、重大重组情况

自设立以来，尚泊实业未发生其他重大重组情况。尚泊实业所持有的璟博项目存在重大重组情况，具体如下：

（1）重组原因

根据《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）等相关政策规定，开展公募 REITs 的不动产项目应权属清晰、资产范围明确。重组前，璟博项目资产为地产租住所持有，按前述政策规定，地产租住对璟博项目进行资产重组，由地产房屋租赁下设一级子公司尚泊实业作为载体公司，地产租住将其持有的璟博项目资产及权益转让至尚泊实业，由尚泊实业取得璟博项目相关资产及权益。

（2）重组过程

2025 年 10 月 30 日，地产租住与尚泊实业签署《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟博项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚泊实业。

2026 年 3 月 27 日，尚泊实业取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，享有璟博项目所有权益。

5、组织架构和治理结构

（1）组织架构

根据尚泊实业公司章程，其不设股东会、董事会、监事与监事会。股东、董事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）治理结构

1）股东

根据尚泊实业公司章程，公司不设股东会，由股东行使下列职权：

A.委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

B.审议批准公司董事的报告；

C.审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

D.审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

E.对公司增加或者减少注册资本作出决定；

F.对发行公司债券作出决定；

G.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

H.修改公司章程；

I.决定聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

J.对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

K.法律、行政法规、国资监管规定规定的其他职权。

股东作出本条第一款所列事项的决定时，应当采取书面形式，并由股东签名或盖章后置备于公司。

2）董事

根据尚泊实业公司章程，公司不设董事会，设董事一名，任期三年，由股东任免。董事任期届满，连选可以连任。

董事对股东负责，行使下列职权：

A.向股东报告工作、执行股东的决定；

B.决定公司的经营计划和投资方案；

C.制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

D.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

E.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；

F.制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

G.决定公司内部管理机构的设置；

H.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财务负责人及其报酬事项；

I.制定公司的基本管理制度；

J.按规定权限决定资产交易、对外捐赠、融资担保、资金出借、关联交易等事项；

K.股东授权董事决定的其他事宜。

对前款所列事项董事作出决定时，应当采用书面形式，并由董事签名后置备于公司。

3）监事

根据尚泊实业公司章程，经股东同意，公司不设监事会或者监事，股东按规定行使相关职权。

4）总经理

根据尚泊实业公司章程，公司设总经理一名，由董事根据股东的提名决定聘任或者解聘。董事可以兼任总经理。总经理每届任期为三年，任期届满，连选可以连任。

总经理对董事负责，行使下列职权：

A.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；

B.组织实施公司年度经营计划和投资方案；

C.拟订公司内部管理机构设置方案；

D.拟订公司的基本管理制度；

E.制定公司的具体规章；

F.提请聘任或者解聘公司财务负责人等高级管理人员；

G.决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

H.董事授予的其他职权。

6、财务会计制度和财务管理制度

尚泊实业的财务会计制度和财务管理制度沿用原始权益人地产房屋租赁的《上海地产房屋租赁有限公司财务管理办法》，在财务管理体制、账务和资金管理、预算管理、关联交易、财务报告和财务分析、财务监督与控制等方面具备较为完善的财务制度。

7、独立性情况

（1）资产独立性情况

尚泊实业已经就璟博项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，依法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。尚泊实业独立持有璟博项目，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）财务独立性情况

尚泊实业建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由地产房屋租赁统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照地产房屋租赁的财务制度执行。

8、资信情况

根据尚泊实业截至 2026 年 9 月 4 日的《企业信用报告》，及基金管理人于 2026 年 9 月 21 日查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站

（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），尚泊实业最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面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。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业无外部评级。

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

9、权利限制及对外担保情况

（1）权利限制情况

尚泊实业权利限制情况详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（二）不动产项目权属、他项权利及解除安排”之“2、拟购入不动产项目的他项权利及解除安排”。

（2）对外担保情况

截至 2026 年 6 月 30 日，尚泊实业不存在对外担保情况。

（三）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

上海尚淙实业有限公司、上海尚泊实业有限公司取得载明房屋所有权人及其对应的土地使用权人为拟购入项目公司的不动产权属证书，完全持有拟购入不动产项目的所有权。

（四）拟购入项目公司核心人员、财务、运营等变化情况

拟购入项目公司纳入不动产基金前，不动产项目的运营管理核心人员、运营管理及财务管理工作等均由原始权益人及运营管理机构统筹安排。原始权益人计划在本次扩募完成前将项目公司现有职工的劳动关系转出，届时项目公司名下不再有签署劳动合同的人员。拟购入项目公司纳入不动产基金后，基金管理人向拟购入项目公司委派董事（兼总经理）、监事、财务负责人，基金管理人、资产支持证券管理人、拟购入项目公司共同委托运营管理机构负责拟购入项目公司日常经营事项，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对拟购入不动产项

目进行运营管理，拟购入项目公司主要承担监督与审核的职责。因此，拟购入项目公司在纳入不动产基金后，不动产项目的运营管理核心人员、运营管理及财务管理工作等不存在变化情况，可以满足不动产基金正常运作需要。

二、项目公司行业及竞争情况

（一）所属行业及行业政策

1、所属行业

尚淙实业持有的璟耀项目和尚泊实业持有的璟博项目均为租赁住房项目，属于租赁住房行业。其中璟耀项目 1 号楼、6-8 号楼及璟博项目已取得上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室核发的《保障性租赁住房项目认定书》。

2、行业监管体制

从国家层面来看，我国租赁住房行业实行"主管部门负责、多部门协同"的监管体制。住房和城乡建设部（以下简称"住建部"）是租赁住房行业的主管部门，住建部负责住房租赁市场管理和相关协调工作，会同有关部门加强住房租赁市场监管。2025 年 9 月 15 日起施行的《住房租赁条例》（国务院令第 812 号）进一步明确，国务院住房城乡建设主管部门负责全国住房租赁活动的监督管理工作，县级以上地方人民政府房产管理部门负责本行政区域内住房租赁活动的监督管理工作，县级以上人民政府市场监督管理、公安等部门依照有关规定在各自职责范围内负责有关监督管理工作。

从地方层面来看，监管责任按住房类型分层落实。对于保障性租赁住房，省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，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；城市人民政府对本地区发展保障性租赁住房、促进解决新市民和青年人等群体住房困难问题负主体责任，并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。对于市场化租赁住房，省级人民政府加强本地区住房租赁市场管理，加强工作指导，研究解决重点难点问题；城市人民政府对本行政区域内的住房租赁市场管理负总责，建立多部门联合监管体制，明确职责分工，推行住房租赁网格化管理。

在此基础上，各级地方人民政府按照《住房租赁条例》要求，通过住房租赁管理服务平台开展住房租赁合同备案、租赁住房信息管理和统计监测等服务；设区的市级以上地方人民政府建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息；县

级以上地方人民政府房产管理部门会同有关部门和行业组织，根据信用状况对住房租赁企业及其从业人员实施分级分类监管。监管体系的逐步完善，为租赁住房的稳定、有序发展提供了制度保障。

3、所属行业主要政策

为规范并促进我国租赁住房行业发展，国务院及相关部门制定了全国性的规章以及规范性文件等相关规定，各级地方政府根据当地经济和社会发展状况制定了适合当地的租赁住房地方法规和规范性文件等相关政策。

国家层面出台的租赁住房行业主要政策如下：

表 2-5 国家层面租赁住房行业支持政策

时间	政策文件/会议	主要内容
2020 年 12 月	中央经济工作会议	强调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。
2021 年 3 月	《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》	明确要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。
2021 年 5 月	住建部保障性租赁住房工作座谈会	要求北京、上海、广州、深圳等 40 个城市大力发展保障性租赁住房，落实了一批保障性租赁住房项目，提出保障性租赁住房 2021 年计划。
2021 年 7 月	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	要求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。
2021 年 7 月	《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》	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。
2022 年 2 月	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	为进一步加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持提出意见，包括：发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务；建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制等。
2022 年 2 月	《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》	补助资金支持范围包括租赁住房保障。主要用于支持公租房、保障性租赁住房等租赁住房的筹集，向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障对象发放租赁补贴等相关支出。
2022 年 3 月	《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	加强住房供应保障。以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房主要利用农村集

		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。提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例，单列租赁住房用地供应计划，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域。
2022 年 5 月	《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》	保障性租赁住房发行基础设施 REITs，有利于盘活存量资产，回收资金用于新的保障性租赁住房项目建设，促进形成投融资良性循环；有利于更好吸引社会资本参与，拓宽保障性租赁住房建设资金来源；有利于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，推动实现全体人民住有所居；有利于防范化解重大风险，保持房地产市场平稳健康发展。
2023 年 6 月	《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》	强调鼓励运用信贷、债券、资产支持证券、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式，支持专业化、规模化住房租赁企业发展，依法合规加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度。扩大金融产品和服务供给，支持新市民就业创业、安家落户、子女教育、健康保险和养老保障。
2023 年 8 月	中国人民银行、国家外汇管理局 2023 年下半年工作会议	强调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。
2023 年 8 月	《关于规划建设保障性住房的指导意见》	提出了保障性住房建设和筹集、保障对象和标准、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。
2023 年 9 月	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	明确对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。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。
2023 年 10 月	第十四届全国人民代表大会常务委员会第六次会议	指出持续提高金融服务实体经济的能力，积极做好城中村改造、规划建设保障性住房的金融支持工作。
2023 年 12 月	中央经济工作会议	强调加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。
2024 年 1 月	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》	从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出 17 条举措，支持住房租赁市场发展。
2024 年 3 月	全国保障性住房建设工作现场会	会议要求，要抓项目建设，强力推进保障性住房项目开工，按照绿色、低碳、智能、安全的标准把保障性住房建设成“好房子”，同时要加强工程质量安全监管，守住安全底线。
2024 年 4 月	保障性住房建设工作现场会	会议指出，要适应新型城镇化发展趋势和房地产供求关系变化，准确识变、科学应变、主动求变，加快构建房地产发展新模式，要深刻认识把握推进保障性住房建设的重要意义，加大保障性住房建设和供给，完善“市场+保障”的

		住房供应体系，不断满足工薪收入群体刚性住房需求。
2024 年 4 月	《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》	补助资金支持范围包括住房保障。主要用于支持配租型保障性住房（公共租赁住房、保障性租赁住房）筹集，与配售型保障性住房直接相关且不摊入售价的配套基础设施建设，以及向符合条件的在市场租赁住房的城镇公租房保障对象发放租赁补贴等相关支出。
2024 年 6 月	保障性住房再贷款工作推进会	会议指出，设立保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁。
2024 年 6 月	收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议	会议明确事项要求，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。
2024 年 7 月	《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》	提出要加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。
2024 年 7 月	《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》	其中提出，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造。加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期。
2024 年 8 月	中国人民银行 2024 年下半年工作会议	会议要求，扎实做好金融支持融资平台债务风险化解。防范化解房地产金融风险，落实好 3000 亿元保障性住房再贷款政策，促进加快建立租购并举的住房制度。
2024 年 9 月	金融支持经济高质量发展新闻发布会	央行宣布保障性住房再贷款资金支持比例由 60%提高至 100%
2025 年 7 月	《住房租赁条例》国务院	《住房租赁条例》从以下几个方面进一步强化对住房租赁市场的监督管理。一是规定国务院住房城乡建设主管部门会同市场监督管理部门制定并公布住房租赁合同、住房租赁经纪服务合同示范文本；二是规定设区的市级以上地方人民政府应当建立住房租金监测机制，定期公布租金水平信息；三是规定房产管理部门应当通过住房租赁管理服务平台开展管理与服务，与有关部门建立信息共享机制；四是规定住房租赁相关行业组织应当加强行业自律管理。
2026 年 8 月	《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》	推动不动产投资信托基金（REITs）高质量发展。盘活存量资产，拓宽房地产开发企业等权益融资渠道，支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行 REITs，或者作为扩募资产装入已上市 REITs。研究优化租赁住房原始权益人监管和项目净现金流分派率要求，支持租赁住房体系建设。

上海市层面出台的租赁住房行业主要政策如下：

表 2-6 上海市租赁住房行业支持政策

时间	文件/会议	主要内容

2017 年 9 月	《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》	提出要建立购租并举的住房体系建设，满足市场多层次需求，并以政府为主提供基本保障。
2017 年 11 月	《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则（试行）》	提出租赁住房用地在规划用地分类中对应“四类住宅组团用地（Rr4）”，具体包括：供职工或学生居住的宿舍或单身公寓、人才公寓、公共租赁房、全持有的市场化租赁住房等住宅组团用地。混合用地中租赁住房用地比例大于10%的应当在用地性质中予以明确。租赁住房用地最高出让年限不超过 70 年。受让人应在土地出让年限内持有租赁住房物业。租赁住房物业应全部用于社会化租赁，不得销售。
2019 年 11 月	《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的规划土地管理细则》	同上，从用地供应角度支持租赁住房发展。
2021 年 10 月	《上海市 2021 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用计划方案》	明确了奖补资金申请条件、申请程序、申请材料、奖补标准和绩效考核。对新建租赁住房项目，“非转租”项目提供一次性补助，分别对住房租赁企业贷款贴息，住房租赁信息化建设，与构建住房租赁体系相关的基础性工作按规定提供补助。
2021 年 11 月	《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》	提出包括规划和土地、财税、水电气价格、金融、国资、配套公共服务在内六大具体支持政策。具体组织实施层面要求市、区协同统筹推进，建设平台，规范管理，落实责任，严格考核。
2021 年 12 月	《上海市住房租赁交易资金监管实施细则（试行）》	明确本市行政区域内，通过长期租赁、受托经营等非自持方式筹措存量住房，从事住房租赁业务的轻资产住房租赁经营机构，其住房租赁交易资金的监督管理。
2022 年 1 月	《关于本市非居住用地建设保障性租赁住房水电气、有线电视执行居民价格的通知》	本市非居住用地上新建、改建的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、有线电视价格按照居民标准执行。
2022 年 1 月	《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》	明确各类型项目申请认定保障性租赁住房的办法。
2022 年 1 月	《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》	明确供应和准入管理（供应条件、准入条件、配租规则、供应标准、资格审核），租金、租期和使用管理（租赁价格、租金支付、租赁期限、使用管理），巡查检查措施和数字化转型管理，进一步完善了保障性租赁住房上市和管理的细则。
2022 年 1 月	《关于本市保障性租	指导保障性租赁住房规划土地管理工作，明确规划编制管

	赁住房规划土地管理细则》	理、土地供应管理、建设规划管理、不动产登记管理、运营管理要求。提出保障性租赁住房用地在规划用地分类中对应“四类住宅组团用地（Rr4）”。支持集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。
2022 年 11 月	《上海市保障性租赁住房专项规划“十四五”实施方案》	明确“十四五”期间全市保障性租赁住房的建设目标、筹措结构、空间布局和实施保障等内容。
2023 年 2 月	《上海市住房租赁条例》	促进租赁双方建立稳定的租赁关系，推动形成管理有序、服务规范的住房租赁体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足居民多层次的居住需求。
2023 年 4 月	《保障性租赁住房设计标准》	结合保障性租赁住房特点，总结提炼并创新了国家及上海市保障性租赁住房相关设计标准中有关条款。
2023 年 5 月	《关于印发<上海市发展公共租赁住宅的实施意见>的通知》	多渠道筹集房源，探索创新公共租赁住房的投融资机制。鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款；支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金；探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金，拓展公共租赁住房融资渠道。
2023 年 5 月	《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》	充分发挥上海证券交易所等平台优势，积极开展政策解读和宣传引导，支持符合条件的民间投资项目在保障性租赁住房、产业园区、消费基础设施等领域加快发行 REITs 产品，鼓励民间资本参与 REITs 产品战略配售。支持民营企业在沪设立资产管理公司，将不同地区资产进行整合优化后通过基础设施 REITs 充分盘活。
2023 年 11 月	《关于本市全面推进土地资源高质量利用的若干意见》	指出合理确定城镇居住用地规模，统筹总量、结构、布局，增加城镇居住用地特别是各类保障房用地规模。稳妥有序盘活存量土地资源，推进集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。
2023 年 11 月	《上海市特色产业园区高质量发展行动方案（2024—2026 年）》	提出支持园区保障性租赁住房建设，完善特色产业园区及周边保障性租赁住房布局，支持园区集中配建保障性租赁住房，鼓励符合产业导向的大型企业用好产业类项目配套建设指标，建设宿舍型保障性租赁住房，促进产城融合发展。
2024 年 1 月	《上海市促进在线新经济健康发展的若干政策措施》	提出加强保障性租赁住房建设，按照“产城融合、职住平衡”的原则，到 2025 年，在“长阳秀带”、“张江在线”、“虹桥之源”三个生态园及周边建设筹措新增保障性租赁住房 5 万套。
2024 年 1 月	上海市第十六届人民代表大会第二次会议	提出坚持租购并举，健全住房保障体系，建设筹措 7 万套（间）保障性租赁住房，筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 3 万张以上，建设筹措保障性住房 1 万套以上。

2024 年 3 月	《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》	提出完善住房租赁公共服务平台功能，推动全市房源“一键查询”，市场化租房、保障性租赁住房“一站式办理”等。支持将优质的集中式住房租赁项目、分散式代理经租项目纳入住房租赁公共服务平台。完善政策法规体系，建立良好的租赁市场环境。
2024 年 4 月	《上海市 2024 年度国有建设用地供应计划》	2024 年度上海市保障性租赁住房用地供应计划 75-105 公顷（包括新供商品住房用地配建、产业项目配建、利用企业自有闲置土地、利用集体土地等多渠道筹措的保障性租赁住房用地）。
2024 年 8 月	《关于进一步完善本市保障性租赁住房规划建设管理的意见》	提出倡导保障性租赁住房开放式街区设计理念，鼓励开放式设计，鼓励附属绿化集中设置，并与周边道路、广场、公共绿地等开放空间相结合，对市民开放，形成融合、共享的城市绿色开放空间；鼓励通过不同的建筑形态组合提升空间品质，不宜设置全封闭围墙，宜设置与开放街区相适用的公共配套场地；鼓励围合式布局，合理利用场地设置邻里交往活动空间。
2024 年 10 月	《关于本市保障房配建的实施意见》	提出凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目（租赁住房建设项目除外），均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积 5%的比例，配建保障房及相应产权车位；鼓励保障对象较多的区域进一步提高建设项目的配建比例。配建的保障房应无偿移交区政府指定机构用于住房保障，并在建设用地使用权出让条件中予以明确。
2025 年 7 月	《上海市人民政府办公厅关于推进商务楼宇更新提升的实施意见》	推进商务楼宇功能拓展和融合发展，允许商务楼宇兼容商业酒店、研发创新、文化体育、医疗服务、教育培训、租赁住房（含人才公寓）等功能。
2026 年 7 月	《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》	持续扩大保障性租赁住房供给，着力优化空间布局和供应结构，强化供需匹配。加强新时代城市建设者管理者之家筹措供应，丰富点位规划布局，提高中心城区床位占比。根据需求确定配售型保障性住房、征收安置住房建设规模。加强各类人才安居服务，面向新就业大学生等青年群体，强化普惠性青年安居专项支持，面向重点单位急需紧缺人才，用好人才安居平台，实施“房补联动”。有序推进住房保障轮候库建设，加强保障房供后管理服务。加大专业化、规模化住房租赁企业培育力度，健全房屋租赁分类监管体系。

（二）所属行业发展现状

1、行业市场环境及市场容量

体量大、增长快的流动人口为租赁住房行业的发展奠定了基础。中国流动人口规模持续增长，人口流动较为活跃，根据国家统计局第七次全国人口普查数据，

2020 年全国流动人口为 3.76 亿人，较 2010 年大幅增长 1.54 亿人，复合年均增长率达到 5.43%。2016 年 6 月，国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号），从培育多元供应主体、支持租赁住房建设、加大税收与金融支持、完善供地方式、加强市场监管等方面作出系统部署。2017 年 10 月，党的十九大报告提出，坚持"房子是用来住的、不是用来炒的"定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2021 年 7 月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》〔国办发〔2021〕22 号），指出需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

根据国家统计局第七次全国人口普查数据，2020 年全国城市家庭户中，25.57%通过租赁方式解决住房需求。根据上海市统计局数据，截至 2025 年末，上海市常住人口为 2,485.41 万人，其中外来常住人口 974.50 万人。另据仲量联行于 2025 年 9 月发布的《上海“商改住”新政推出，长租公寓市场步入“精耕细作”时代？》测算，上海租赁人口超过 1,000 万人，为住房租赁市场提供了较为坚实的需求基础。

2、行业细分市场

（1）按筹集渠道划分

租赁住房房源筹集渠道可以分为新建、配建和改建项目。新建，指单独选址供应租赁住房用地，或利用企事业单位自有闲置土地、集体经营性建设用地等建设，权属由建设单位原始取得。配建，指商品住房、产业园区等项目按一定比例配套建设租赁住房、宿舍等。改建，指将闲置的商业办公、厂房、仓储等非居住存量房屋改造为租赁住房，不变更土地性质、不补缴土地价款，改建后水电气按居民价格执行。

（2）按供应主体划分

租赁住房的供应主体可以分为中央企业、地方国有企业、房地产开发企业等。以上海市为例，上海市范围内供应租赁住房的主体主要包括布局上海的地方国有企业（如上海地产集团、上海城投、张江集团、浦东发展集团等）和布局全国的房地产开发企业（如华润置地旗下的华润有巢等）。

（3）按运营模式划分

租赁住房的运营模式可以分为自持运营模式和包租分租模式。自持运营模式是指产权方自建运营管理团队或委托外部运营管理团队对外出租房源的运营模

式；包租分租模式是指运营主体通过包租等方式开拓房源、投入改造并对外出租，定期向业主方支付包租租金并向租户收取更高租金的运营模式。

3、行业市场化程度

在土地、财税、金融等系列政策支持下，住房租赁市场参与主体日益多元，中央企业、地方国有企业、房地产开发企业等专业化住房租赁企业积极布局租赁住房业务。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）明确，住房租赁企业向个人出租住房取得的出租收入，可以按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；企事业单位、社会团体及其他组织向个人、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；上述住房租赁税收优惠政策有效降低了机构参与租赁住房业务的税负。在此背景下，各类主体加大租赁住房投资、建设与运营力度，行业市场化、机构化、专业化、规模化程度显著提高。

4、行业进入壁垒

资金壁垒和运营管理壁垒是租赁住房行业新参与者面临的主要障碍。在租赁住房投资建设阶段，业主方资金占用规模较大、周期较长，且需要具备获取优质土地资源和打造优质租赁住房项目的能力，规划客户定位、户型设计、成本管理、资本运营等；在租赁住房运营阶段，业主方需要自行或委托专业租赁住房机构对项目进行运营管理，涉及事项包括但不限于营销推广、品牌建设、物业管理、设施设备维修换新等。自持模式租赁住房的进入壁垒略高于包租分租模式的进入壁垒，具体对比如下：

表 2-7 不同经营模式的进入壁垒对比

要素	自持运营模式	包租分租模式
资金门槛	亿级资金需求，主要用于前期拿地、建安成本	百万-千万级资金需求，主要用于改造装修成本
运营门槛	具备专业全面的运营管理能力，涵盖营销推广、品牌建设、物业管理、设施设备维修换新等	本身不持有资产，物业管理、设备更新等要求较低，运营管理能力主要聚焦营销推广、品牌建设等

5、行业供求状况

（1）行业供给情况

1）土地供应情况

近年来，上海市租赁住房用地（含协议出让用地）供应规模趋势性下降。2017

年至 2026 年 6 月，上海市已出让 212 宗租赁住房用地（纯租赁住房用地 179 宗，混合用地 33 宗），计容建筑面积合计 1,310.41 万平方米。2023 年至 2026 年 6 月末，上海市合计出让 42 宗租赁住房用地，计容建筑面积合计 230.99 万平方米，仅为 2021 年供应规模的九成。

图 2-3 2017-2026 年 6 月租赁住房用地供应规模



资料来源：戴德梁行

2）房源供应情况

近年来，全国租赁住房筹建工作加速推进。根据住建部统计，截至 2023 年末，全国累计建设筹措保障性租赁住房约 564 万套（间），完成了“十四五”计划 900 万套（间）的 62.7%；2024 年末，全国已建设筹集保障性住房 172 万套（间），这一数字超过了年初制定的 170.4 万套（间）的年度计划目标。站在“十四五”规划收官之年回望，上海在保租房建设供应的进度条上年年跑出加速度。截至 2025 年底，全市保障性租赁住房已累计建设筹措 61.2 万套（间）、供应 40.4 万套（间），两项指标均提前、超额完成。

（2）行业需求情况

流动人口规模扩张带动租赁住房需求增长。根据国家统计局第七次全国人口普查数据，2020 年全国流动人口为 3.76 亿人，较 2010 年大幅增长 1.54 亿人，复合年均增长率达到 5.43%。根据《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，未来 5 年我国常住人口城镇化率提升至接近 70%，意味着还将有近 5,000 万农村人口涌入城市。

2020 年以来，上海市人才落户政策多次更新，五大新城落户政策松绑，吸引了外来人口流入。根据《2025 年上海市国民经济和社会发展统计公报》，2025 年末上海全市常住人口 2,485.41 万人，较 2024 年末的 2,480.26 万人增长 5.15 万

人，同比增幅达 0.21%；其中，外来常住人口 974.50 万人，约占全市常住人口的 39%。根据上海房管局估算，上海市约有 1,000 万人通过租房解决居住问题，与“十四五”规划保障性租赁住房数量相比供给缺口较大。此外，自如研究院发布的《10 城毕业生租房报告》显示，上海市吸引了约 20%的全国毕业生，且超过 90%的毕业生在刚毕业时通过选择租房解决居住问题。随着长三角一体化发展以及人口持续流入，上海市的保障性租赁需求将进一步增加。

6、行业竞争状况

（1）行业竞争格局

租赁住房具有较强的区域特性，上海市的租赁住房供应主体主要包括布局上海的地方国有企业和布局全国的专业住房租赁企业或房地产开发企业。近年来，随着新建租赁社区大量进入市场，地方国有企业在住房租赁市场中运营的房源量大幅提升。根据克而瑞《2026 年 Q2 上海租赁排行榜》统计，截至 2026 年二季度末，上海在营集中式公寓约 49 万套，企业自有资产在管规模前 50 名企业累计在管超过 28 万套，企业自建自管的房源，占据市场过半份额，市场集中度进一步提升，上海地产集团位列上海市企业自有资产在管规模第一。

（2）行业竞争地位

上海地产集团作为上海市市属功能性国企，在上海市租赁住房行业发展中处于领跑地位。按照上海市委、市政府的整体要求，集团围绕“住有所居、住有宜居”目标，坚持高质量发展，助力完善本市住房保障体系建设，力求满足新市民、青年人对美好居住生活的向往。“十四五”期末，上海地产集团各类租赁住房的管理规模已达到约 6 万套。进入“十五五”阶段，上海地产集团将进一步聚焦租赁住房建设管理主责主业，至“十五五”期末，目标实现租赁住房持有与管理规模超 10 万套（间），打造长期可持续发展的竞争能力，服务上海“五个中心”建设和人才发展战略，成为上海租赁住房市场的压舱石与稳定器。

（三）所属行业未来发展趋势

1、行业未来发展前景

（1）居住观念转变及人口持续流动将增加行业需求

在“房住不炒”的宏观调控下，房地产投资属性已显著得到抑制。居住观念和投资理念的变化将进一步扩大保障性租赁住房的租赁需求。此外，在城镇化、全球化过程中，人口及其工作流动性进一步加大，以租代购的生活方式更加灵活，

叠加市场的规范发展以及产品的更新换代，租赁住房需求将继续扩大。

（2）因城施策，职住平衡，动态调整供需结构性矛盾

租赁住房市场存在结构性矛盾。一方面，在全国人口净流入、房价水平较高的城市，租赁住房市场需求相对旺盛；另一方面，城市内部还存在区域间供需不匹配、职住分离的结构性矛盾。2021 年以来，多地在 22 号文基础上坚持“因地制宜”原则，根据各地人口结构制定相关政策。以上海为例，在城市新一轮的产业升级过程中积极发展五大新城，通过产业导入人口，配合租赁用地解决居住配套，将促进人口向产业升级形成的新城市板块集中，提高全社会要素资源的配置效率。在城市发展的过程中动态地调整由于职住分离导致的结构性矛盾，将是未来保障性租赁住房市场发展的趋势之一。

（3）国有企业引领行业发展，发挥主心骨作用

国有企业是建设政策性住房体系的主力军，在租赁住房行业的发展中发挥着举足轻重的作用。国有属性下，存量用地用房资产、资金、贷款利率等突出优势将有益于国企更加专注于集中资源和投入精力建设保障性租赁住房，有助于在开发运营、产品品质和管理方式等方面形成行业推广范例，提振行业信心。以上海市为例，上海市在全国率先推出 Rr4 租赁住房用地，截至 2026 年 6 月末已供应 212 宗租赁住房用地，数量位居全国前列，实施和投资主体以国企为主，预计可提供数十万套保障性租赁住房。

（4）金融支持体系不断完善，行业融资环境进一步改善

除支持租赁住房发行公募 REITs 相关政策外，2022 年以来还有多项金融支持政策陆续出台，住房租赁金融支持体系基本形成，行业融资环境进一步改善。2022 年 2 月，银保监会和住建部出台政策，加大对保障性租赁住房建设运营的支持力度；2023 年 1 月，央行设立千亿租赁住房贷款支持计划；2023 年 2 月，不动产私募投资基金试点和“金融支持住房租赁 17 条”政策相继出台；2023 年 6 月，央行、金管局等五部门出台政策，提出加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度；2023 年 10 月，全国人民代表大会常务委员会会议指出持续提高金融服务实体经济的能力，积极做好城中村改造、规划建设保障性住房的金融支持工作；2024 年 1 月，人民银行及国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，指出从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出 17 条举措，支持住房租赁市场发展。

2、行业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

1）流动人口和城镇化进程增加住房租赁需求

如前文所述，流动人口规模扩张和城镇化率的持续提高将带动租赁住房需求增长，有望促进租赁住房行业持续发展。

2）住房租赁行业金融支持体系不断完善

如前文所述，近年来多项金融支持政策陆续出台，住房租赁行业融资环境进一步改善，有望促进租赁住房行业持续发展。

（2）不利因素

租赁住房行业受到政策影响较大。租赁住房的相关政策，譬如土地、税收优惠等政策出现不利调整，可能会提升运营成本，进而影响不动产项目未来的收入稳定性。但是，租赁住房作为建立“租购并举”住房制度的重要举措之一，有助于解决新市民、青年人等群体住房困难的问题，支持租赁住房建设运营是国家保障民生的重要举措，相关支持政策预计短期内不会改变。

（四）所属行业技术水平及行业特征

1、行业技术水平及特点

在行业市场化程度提高的背景下，租赁住房供应主体需要进一步聚焦户型配比、户内配置、社区服务、产品打造等方面，持续提升产品吸引力。市场化运营的保障性租赁住房对供应主体的运营管理能力提出了较高要求，运营管理事项包括但不限于营销推广、品牌建设、物业管理、设施设备维修换新等。

2、行业的周期性、区域性和季节性特征

（1）周期性特征

租赁住房行业发展受到经济周期、政策周期等因素影响。在经济发展良好时期，人口流动规模往往持续较大，上海市等人口净流入城市住房租赁需求旺盛；在政策持续支持行业发展时期，供应主体更倾向于积极响应政策号召参与市场，供需两旺驱动保障性租赁住房市场高速和高质量发展。

（2）区域性特征

租赁住房项目主要服务于所处区域的企业及人才，需求端主要为该区域或周边辐射区域工作、生活的新市民、青年人。以上海市为例，《上海市住房发展“十四五”规划》强调，更加优化住房空间布局，在新城、产业园区周边、轨道交通沿线、人口导入区域，加大建设供应租赁住房力度；强化供需适配，在重点区域，适当提高居住用地占城镇建设用地的比例、轨道交通站点 600 米范围内租赁住房占住房供应的比例。相关政策加持下，租赁住房的区域性特征较为显著。

（3）季节性特征

租赁住房行业存在一定季节性特征。根据戴德梁行市场调研，每年十月至次年春节前为行业淡季，春节后开学租房和打工租房潮以及六月至八月毕业租房潮为行业旺季。租金收取方面，租赁住房按照合同约定，周期性地收取较为固定的租金，季节性特征相对不显著。

3、行业特有的经营模式

项目公司的经营模式主要为通过自有租赁住房出租、配套商业出租和停车位（如有）出租等获取经营收入。不动产项目租赁住房的具体经营模式详见招募说明书 “第二章 不动产项目”之 “第一节 不动产项目概况” 之“八、不动产项目经营模式”。

三、项目公司经营模式

（一）业务基本情况

拟购入的璟耀项目由尚淙实业持有，属于租赁住房，其中保障性租赁住房部分运营模式与已持有不动产项目虹桥项目、江月路项目一致，需满足《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定，市场化租赁住房部分在租户入住条件、租金定价与调整机制方面较保障性租赁住房更加灵活，需满足《上海市住房租赁条例》相关规定。拟购入的璟博项目由尚泊实业持有，属于保障性租赁住房，运营模式与已持有不动产项目虹桥项目、江月路项目一致，需满足《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定。

（二）盈利模式概况和主要运营策略

1、盈利模式

璟耀项目与璟博项目均属于租赁住房行业，经营模式主要为通过自有租赁住房出租、配套商业出租和停车位出租等获取经营收入。

2、经营模式

（1）保障性租赁住房

1）招租方式

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》[1]（沪住建规范联〔2022〕3 号）（以下简称“《保租房租赁管理办法》”）相关规定，保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的对象配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的对象入住。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：

A.集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；

B.常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。

截至 2026 年 6 月 30 日，不动产项目保障性租赁住房均已进入常态化配租阶段。不动产项目保障性租赁住房的配租对象为在本市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。不动产项目保障性租赁住房配租的具体规则（含房源、户型、租金、准入条件）已按规定报项目所在区房屋管理部门备案。

2）轮候配租的工作程序与开展频次

根据《保租房租赁管理办法》第五条规定，配租期间项目全部或部分户型房源满租的，应实行轮候配租。保障性租赁住房不涉及摇号配租，实行轮候配租模式，具体工作程序与开展频次如下：

在常态化配租阶段，当项目某一户型可租房源全部出租、处于满租状态时，该户型启动轮候配租，按户型建立轮候名册并接受意向租户登记；其余户型仍按“先到先租、随到随租”配租，并优先保障在本市无房且符合其他准入条件的对象。运营管理机构城方公司按户型建立线下轮候登记台账，汇总多渠道意向租户登记信息，登记渠道包括但不限于随申办政务平台、公众号（“租在上海”）、自有 APP/小程序（“租住生活”）、贝壳找房平台、老客户推荐渠道、意向人电话或现场咨询等。

在轮候房源达到可租赁状态前 5 至 10 天，项目门店按照轮候次序逐一回访轮候意向租户；对仍有租赁意向的，安排实地看房，确认承租意向后收集申请材

[1] 《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》已于 2023 年 12 月 31 日失效，经电话咨询上海市房屋管理局，确认在新规出台前继续参照适用该办法，下同。

料并办理租赁合同签署；若意向人租赁意向发生变化或已另行签约，删除其线下轮候登记信息。

开展频次方面，保障性租赁住房的轮候信息登记、意向租户回访均常态化、实时开展，不设定固定配租批次。房源若处于满租状态期间，意向租户均可随时通过租住生活小程序或随申办政务平台提交预约登记，城方公司按户型建立轮候名册；一旦发生租户退租，即按照登记顺序依次通知轮候意向租户，实现“退一补一”的房源周转机制。

3）租户入住条件与核查

A.入住条件

璟耀项目及璟博项目均位于上海市浦东新区，根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》的规定，申请浦东新区保障性租赁住房应同时符合以下条件：

a.主申请人在本市合法就业；

b.主申请人的配偶、未成年人子女应当作为共同申请人一同申请（未婚成年子女可自愿选择是否共同申请），申请家庭在本市浦东新区无房或人均住房建筑面积低于 15 ㎡；

c.出租单位在上述基本准入条件基础上，设置的经项目所在区房屋管理部门备案的其他准入条件。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定，三人以下家庭和单身人士可以入住二居室及以下户型，二孩、三孩家庭可以入住三居室及以下户型。根据供需匹配情况，出租单位也可以将多居室户型拆套安排使用。一个家庭或单身人士只能入住一套保障性租赁住房。

B.入住条件核查

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定，运营管理机构在 1-2 个工作日内对申请入住人员提交的申请材料进行审核，对审核未通过的申请入住人员，出租单位不予签订租赁合同。

予以签订租赁合同的，出租方将申请、审核材料随同租赁合同建档，保留至合同期结束。主要申请资料如下：

a.保障性租赁住房项目入住申请表；

b.申请对象有效期内的身份证明正反面复印件、主申请人的劳动合同（或劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记）等证明合法就业的资料。若主申请人近 3 个月有本市城镇职工社保缴费记录的，可免于提交劳动合同等合法就业证明；

c.在本市拥有产权住房的，提交本人、配偶及参与申请的子女最近 10 个工作日内的《本市房屋查询结果证明》（可通过本市“一网通办”门户网站或“随申办”APP“我的不动产”在线查询服务获取）；在本市承租公有住房的，提交《租用居住公房凭证》；

d.婚姻状况等材料，如结婚证；

e.出租单位根据准入条件要求提交的其他材料。

4）租金定价与调整机制

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3 号）等相关规定，保障性租赁住房租赁备案价格初次定价和调价应报项目所在地的区房屋管理部门审核与备案。机制如下：

A.租金标准：面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。

B.初次定价：初次定价前，出租单位应委托专业房地产估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估；区保障性租赁住房工作领导小组办公室对评估结果有疑议的，可另行委托估价机构进行评估，并对评估结果予以确认；出租单位对区保障性租赁住房工作领导小组办公室确认的评估结果有疑议的，可向市房地产估价师协会房地产估价专家委员会申请鉴定。

C.调价：出租单位对保障性租赁住房备案价格可以按年度调整，备案价格调整需经房屋管理部门审批，价格调增的，调增幅度应不高于市场房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期涨幅，且年增幅应不高于 5%。

备案价格调整程序具体如下：a.出租单位初步确定保障性租赁住房项目备案价格调价幅度，报项目所在地的房屋管理部门；b.房管部门收到备案价格调整申报后根据拟调价项目同地段（所在板块）自申报调价备案上 1 个月前溯 1 年市场租赁住房租金增幅核定该项目调价增幅上限；c.出租单位申报的备案价格符合相关要求的，房屋管理部门予以备案。

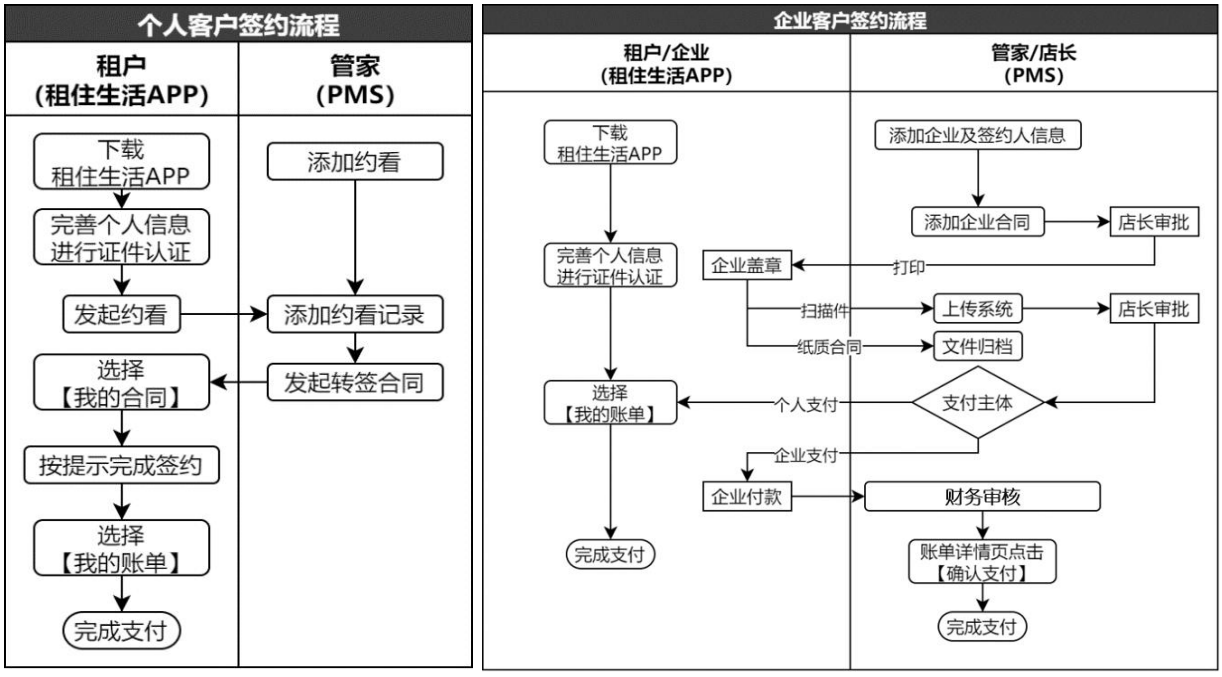
D.租金定价执行：按照《保障性租赁住房项目供应备案表》所附一房一价执行，实际执行的租金价格不得高于备案价格。

E.备案价情况：璟耀项目于 2023 年 2 月获取《保障性租赁住房项目供应备案表》，完成了项目初始租赁价格备案，截至定价时点 2023 年 1 月，璟耀项目保障性租赁住房平均租赁价格为 136.80 元/平方米/月；璟博项目于 2023 年 4 月获取《保障性租赁住房项目供应备案表》，完成了项目初始租赁价格备案，截至定价时点 2023 年 2 月，璟博项目保障性租赁住房平均租赁价格为 140.70 元/平方米/月。

5）租赁合同签约

个人租户可通过“租住生活 APP”或“租住生活小程序”发起线上签约申请，由运营管理机构线上操作发起合同签约流程；企业租户由运营管理机构在“租住生活 APP”添加企业及签约人信息，然后发起企业合同签约流程。签约流程如图所示：

图 2-4 “租住生活 APP”签约流程图



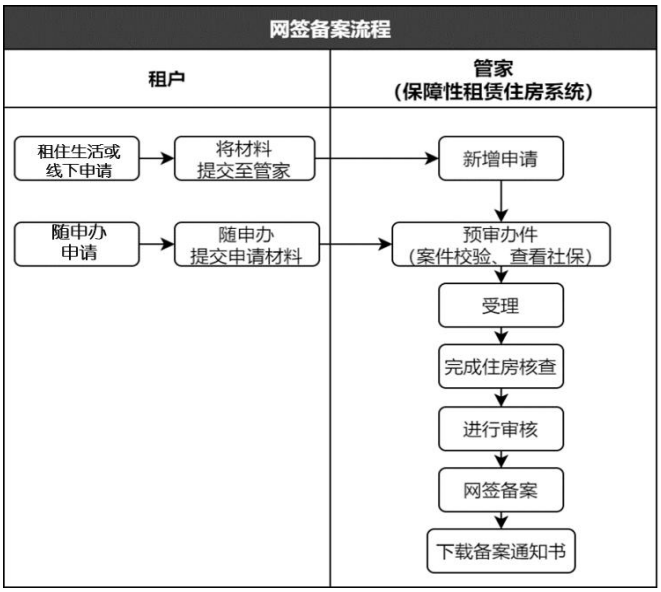
资料来源：城方公司

6）租赁合同备案

租户可以通过“随申办 APP”进行租赁合同备案申请，运营管理机构可直接查看申请和待审核信息，并通过“预审办件”提交网签备案申请；若租户通过“租住生活 APP”或线下进行申请，运营管理机构需在“保障性租赁住房管理系统”中新

增申请、填写相关信息并上传，完成网签备案申请。相关申请获得受理与审核后，租户将取得《上海市住房租赁合同备案通知书》。

图 2-5 网签备案流程图



资料来源：城方公司

7）租赁合同主要约定事项

租赁合同主要约定了租赁房屋信息、租赁用途、租金及费用标准、支付方式、权利与义务、交付与归还和违约责任等。目前，不动产项目的租金主要支付模式为 “付三押一”，租金支付采用预付租金的方式。

根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》相关规定，合同租期原则上不短于 1 年，最长不超过 3 年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退租。

8）租金收入管理

A.支付方式

个人租户可通过“租住生活 APP”关联微信、银联等方式进行线上支付，也可通过银行转账进行支付；企业租户一般采用银行转账方式进行支付。不动产基金存续期前述收款方式仍保持不变，“租住生活 APP”绑定的项目公司收款银行账户将按照相关政策要求相应变更为项目公司监管账户，接受监管银行的监督。

B.逾期处理

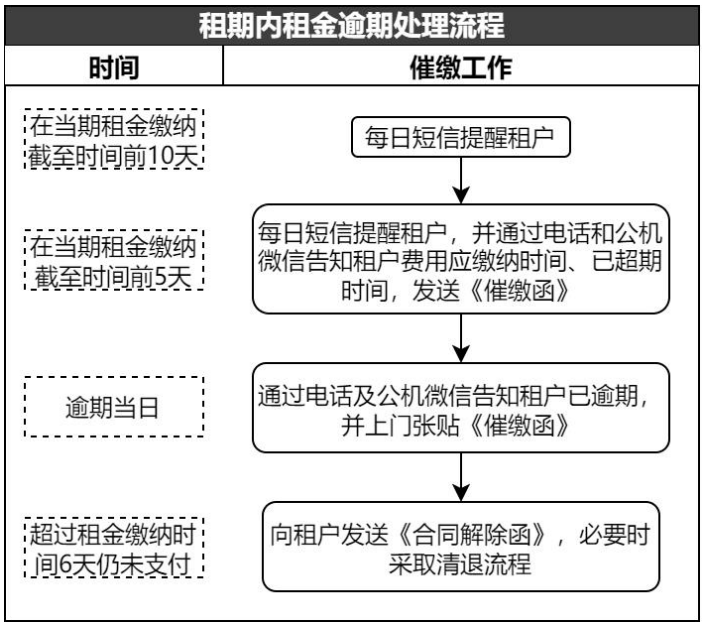
a.首期租金逾期的处理方式

若租户签署租赁合同后未缴纳合同约定费用，租户将无法获得智能门锁权限，同时运营管理机构将通过微信、电话等方式对租户进行催缴；若合同起租日前一天租户仍未支付首期租金，合同自动失效，运营管理机构将向租户发送《合同解除通知书》。

b.租期内租金逾期的处理方式

根据租赁合同约定，在当期租金缴纳截止日前的 10 日内，运营管理机构将每日向租户发送短信，提醒租户缴纳当期租金；在当期租金缴纳截止日前的 5 日内，运营管理机构将继续每日向租户发送短信提醒，增加微信、电话等方式与客户进行沟通，并同步向租户发送《催缴函》；若租户超过当期租金缴纳日 6 天仍未支付相关费用，运营管理机构有权向租户发送《合同解除函》，必要时将采取清退流程。未来，运营管理机构将继续利用智能门锁等智能化管理手段，提高账期管理水平和质量。

图 2-6 租期内租金逾期处理流程图



资料来源：城方公司

9）续租与退租管理

A.续租管理

为保证房源有效周转，城方公司制定了针对租户租约到期的续租回访策略。在租约到期前的关键时间节点，即第 45 天、第 30 天、第 15 天和第 7 天，会依次对租户进行续租回访，旨在提前了解租户意向，详细记录回访情况，分析不续租的原因，及时跟进改善并释放关怀动作挽留。

B.退租管理

a.退租流程

租户可在“租住生活 APP”上发起退租申请。运营管理机构收到租户退租申请后，可在系统待退租列表中查看待退租房源申请信息，并完成租金、押金结算和验房等退租流程。

b.退租违约金

在租赁期限内，若租户提前退租，需根据租赁合同的相关约定，提前一个月书面通知运营管理机构。对于未根据租赁合同约定提前解除合同、中途擅自退租的租户，运营管理机构有权扣除其押金。若租户逾期返还房屋的（包括但不限于未返还该房屋、未办理完成房屋返还手续、未恢复原状等），每逾期 1 日，租户按照日租金的 2 倍向项目公司支付违约金，日租金=（月租金×12）÷365。

（2）市场化租赁住房

市场化租赁住房较保障性租赁住房的经营模式区别如下：

1）招租方式

市场化租赁住房不适用《保租房租赁管理办法》规定的配租规则，无需配租，实行市场化招租，对招租对象的就业及住房困难亦无要求，招租全过程实行“先到先租，随到随租”。运营管理机构已构建“自有平台＋政务平台＋第三方平台＋线下拓客”的多元化招租渠道体系，为市场化租赁住房持续导入客源，支持退租房源快速去化。线上渠道包括“租住生活”APP 及小程序、“租在上海”等公众号、小红书等自有平台，随申办政务平台，以及贝壳、58 同城、高德地图等第三方平台，并持续拓展抖音、微信视频号等新媒体渠道；线下渠道主要包括企业客户开发、校企合作、异业联盟及分销合作。其中，企业客户开发由专职客户经理负责，依托属地政府及周边产业园区资源，重点覆盖项目周边 15 公里范围内的知名企业，通过专项租房推介会、企业内部邮件、驻点推广等方式，定向触达员工租住需求。同时，针对新签、续租及“老带新”客户实施差异化营销，并根据市场变化动态调整推广策略。

2）轮候配租的工作程序与开展频次

市场化租赁住房的轮候配租模式与保障性租赁住房一致，详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“八、不动产项目经营

模式”之“（二）盈利模式概况和主要运营策略”之“2、经营模式”之“（1）保障性租赁住房”。

3）租户入住条件与核查

市场化租赁住房对于租户入住条件要求较为宽松，在就业、住房面积等方面无限制要求。

4）租期、租金定价与调整机制

市场化租赁住房主要依据市场供需进行租金的定价与调整，调价策略更加灵活。租赁期限方面，市场化租赁住房可签署 1 年以下的租赁合同，运营管理机构可根据淡旺季、客户需求灵活调整租期，实现不动产项目收益最大化。

5）租赁合同备案

市场化租赁住房在住房租赁合同订立后三十日内，向区房屋管理部门办理登记备案。登记备案也可以通过社区事务受理服务机构或者住房租赁平台办理（上海市住房租赁公共服务平台）。登记备案内容发生变化的，出租人应当在三十日内办理变更手续。

3、两类租赁住房定价差异及其合理性

璟耀项目采用保障性租赁住房与市场化租赁住房双轨运营模式，两类租赁住房位于同一社区，建筑形态、装修标准及公共配套一致，客群定位有所区分，主要区别在于定价机制、租户准入条件、政策竞争力及租期安排等。

保障性租赁住房备案价格实行政府指导价管理，初次定价须委托专业房地产估价机构评估并经区保障性租赁住房工作领导小组办公室确认，后续年度涨幅不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅且不超过 5%；承租人需满足准入资质要求，可享受公积金租金全额抵扣、提前一个月申请无责退租、房补联动等政策，根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法》第十一条规定，租赁合同期限原则上不短于 1 年（承租人有特殊要求的除外）。

市场化房源租赁住房租金由运营管理机构依据市场供需自主定价、动态调整；承租人不设置承租资质要求，公积金租金抵扣存在额度限制，亦不适用相关补贴，可以提供最短一个月起租的短租服务，亦可用以承接季节性需求、平抑淡季出租率波动，优化项目整体收益情况。

从定价体系及定价策略来看，璟耀项目保障性租赁住房（1/6/7/8 号楼）和市场化租赁住房（4 号楼）无明显差异。针对承租面积大、租期长、租户资质好的

优质企业租户，运营管理机构通常在运营策略上给予该类租户合理的租金单价折让，折让幅度一般在 5%-15%不等。

综上，基金管理人认为两类租赁住房定价具备合理性。

4、运营策略

运营管理机构基于项目实际运营情况不断调整和优化退续租衔接机制，通过营销策略铺排、续租退租盘点、租期管控、营销活动加持等方式，形成内外部多渠道、精细化营销管理等模式，提前锁定意向租户，保障出租率维持平稳。运营管理机构将始终坚持以项目收益最大化为目标，通过灵活的价格管理体系、多元的招租渠道、完善的信息化系统支持和良好的客户服务等多方面保障项目平稳运营。

（三）运营管理和现金流归集安排

拟购入不动产项目委托城方公司进行运营管理，按照《监管协议》、《运营管理服务协议》和相关制度进行租金回收及管理，租金将归集至项目公司监管账户，具体如下：

1、监管账户

监管账户是指项目公司根据《监管协议》开立的专门用于接收专项计划发放的借款及增资款项（如有）、收取不动产项目运营收入、收取不动产项目处置收入及其他基金管理人认可的款项；并根据约定对外支付运营支出（包括但不限于运营服务费、划款手续费、保险费、相关税费、资本性支出、系统使用服务费等及其他相关费用和支出）、租户退租结算应付款项（保证金、结算租金等）、偿付股东借款本息、划付股东分红、偿付既存负债（包括金融机构负债、往来款负债及经营性负债）、进行合格投资以及其他经基金管理人、资产支持证券管理人与监管银行另行共同商定的与项目公司相关的款项支付的人民币资金账户。

项目公司应于专项计划设立之前在监管银行处开立监管账户。基金管理人、资产支持证券管理人与项目公司共同委托监管银行根据《监管协议》的约定对监管账户的资金活动进行监管。

监管账户设立后，项目公司承诺在监管期间内，除《监管协议》另有约定外，未经基金管理人及监管银行书面同意，项目公司不得增加、改变或撤销监管账户，监管银行应拒绝项目公司的前述申请；除不动产基金或专项计划文件另有约定的以外，项目公司亦不得对监管账户或其中资金设立保证金质押、账户质押或存单

质押，否则由此造成的监管资金损失，全部由项目公司承担。除根据《监管协议》约定进行相应的资金划款操作流程外，监管银行应当拒绝基金管理人、资产支持证券管理人或项目公司单方面提出的对监管账户的任何操作，包括但不限于违反《监管协议》约定的资金用途向其他账户划付监管账户内的资金、变更划款操作流程、预留银行印鉴、增加、改变或撤销监管账户等。

2、项目公司收支管理

监管账户均在基金托管人分支机构开立，根据《监管协议》对相关账户收支进行管理。

就项目公司的收入而言，根据《监管协议》约定，项目公司监管账户为接收和存放不动产项目运营收入的唯一账户。如项目公司的除项目公司监管账户外的其他账户收到任何不动产项目运营收入或收到现金的，基金管理人、资产支持证券管理人应督促并确保运营管理机构协助项目公司自收到该笔资金起 10 个工作日内将该笔资金全额划转至项目公司监管账户。对未划转至监管账户的资金，监管银行不承担任何监管责任。同时，项目公司应赔偿监管银行因此所遭受的实际损失（包括但不限于所遭受的监管处罚）。

就项目公司的支出而言，根据《监管协议》，监管账户的资金使用用途包括偿还存量债务及补充生产、经营所需流动资金，偿还专项计划借款本息，项目公司股权的股利分配（如有），运营支出，进行监管账户合格投资，因业务需要支付需退还的押金、保证金及预付租金，以及其他经基金管理人与监管银行另行共同商定与项目公司相关的款项支付。除为上述目的外，未经基金管理人同意，监管账户内的资金不得用于其他任何用途。

监管账户内的资金的使用仅限于上述用途，所有划款操作流程均须根据《监管协议》约定通过由基金管理人向监管银行发送相应划款指令的操作方式进行。

根据《监管协议》约定，除协议另有约定外，专项计划设立后，项目公司仅保留在监管银行开立的监管账户。未经基金管理人、资产支持证券管理人书面同意，项目公司不得随意变更监管账户，或新开立其他接收不动产项目运营收入等款项的收款账户；涉及监管账户增加、改变或撤销的，还应按照《监管协议》约定取得基金管理人及监管银行书面同意。项目公司原则上应在专项计划设立前完成其在他行开立的原银行账户的销户，销户前应将原银行账户内资金全部划转至监管账户；确有困难的，应在专项计划设立前书面通知基金管理人和监管银行，并最迟于《监管协议》生效之日起三个月内完成销户，销户前将全部剩余资金划转至监管账户，并书面通知监管银行。

（四）项目运营未来展望

1、运营计划

基金管理人按照《基金指引》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《基金指引》要求将相关事项委托给运营管理机构进行运营管理。运营管理机构将多措并举，做好不动产项目的日常运营管理工作。此外，基金托管人根据《运营管理服务协议》对运营管理机构的运营管理服务内容进行监督；根据基金托管协议、项目公司资金监管协议等文件，负责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。

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优化相关制度和协议约定，不断提高运营管理效率。

2、运营展望

为保障项目后续的稳定运营，拟采取的具体方案如下：

（1）保持运营团队不变，在不动产基金申报、发行及存续期间，继续由原实际运营管理方城方公司负责项目运营管理。

（2）充分了解租赁市场的变化和未来趋势，制定合理的经营战略和年度经营计划，在行业政策空间的范围内合理提升租金收入；

（3）严格实施预算管理，在保证服务质量的同时，监督项目公司运营支出按预算执行，提高经营效率；

（4）结合成本效益分析，制定并实施合理的改造提升计划，保持不动产项目在市场上的竞争力；

（5）保持与政府部门沟通，为本项目积极争取政策优惠或者奖励，为持有人获取超额收益；

（6）做好基金份额持有人沟通工作，了解市场需求，按规定及时、准确进行信息披露。

四、关联交易情况

（一）报告期内关联交易

1、报告期内拟购入不动产项目关联交易明细

2023-2025 年及 2026 年 1-6 月，根据备考汇总审计报告，拟购入的项目公司发生的关联交易明细如下：

表 2-8 关联租赁情况表

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2026 年 1-6 月	2025 年度
尚淙实业	上海地产租赁住房建设发展有限公司	房屋	2,429.87	798.17
尚泊实业	上海城方租赁住房运营管理有限公司	房屋	11.54	2.41

表 2-9 采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海城方租赁住房运营管理有限公司	委托管理费	1,443.34	2,010.93	1,699.80	1,511.67
上海地产住房发展有限公司	信息系统使用费	39.21	78.43	78.43	73.03
上海世博会有限公司	物业费		359.56	333.19	186.51
上海古北物业（集团）有限公司	物业费		524.18	483.71	323.21

表 2-10 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
上海城方租赁住房运营管理有限公司	配套商业物业管理费收入	0.98	0.49		
上海世博会有限公司	车位收入		23.94	27.36	
上海古北物业（集团）有限公司	车位收入		46.23	181.58	

表 2-11 与资金拆入相关的利息负担情况

单位：万元

关联方（拆借主体）	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
上海地产租赁住房建设发展有限公司		1,626.71	3,887.68	3,162.13
上海尚澹实业有限公司		1,162.43		
上海地产房屋租赁有限公司	1,285.00	421.72		

表 2-12 应收/应付项目

单位：万元

名称	关联方	2026.6.30	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应收账款	上海古北物业（集团）有限公司		16.60	16.51	
应收账款	上海世博会有限公司			27.36	
其他应收款	上海地产（集团）有限公司				2,259.07
应付账款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	729.82	1,933.90	1,440.64	1,223.20
应付账款	上海地产（集团）有限公司				26.73
应付账款	上海地产园林发展有限公司				28.56
应付账款	上海地产住房发展有限公司		5.40		
应付账款	上海古北物业（集团）有限公司		227.81	209.97	290.47
应付账款	上海建实财务监理有限公司	0.05	0.05		
应付账款	上海世博发展（集团）有限公司			370.38	632.47
应付账款	上海世博会有限公司		105.39	118.13	186.51
预收账款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	1.68	1.74		
预收账款	上海地产租赁住房建设发展有限公司	809.96	809.96		
其他应付款	上海城方租赁住房运营管理有限公司	7.52	7.52		
其他应付款	上海地产租赁住房建设发展有限公司			111,416.18	74,445.59
其他应付款	上海地产房屋租赁有限公司	108,501.12	107,516.41		

2、关联交易的必要性、合规性及公允性

经核查，不动产项目均为上海地产集团并表范围内的资产，根据项目公司及原始权益人出具的承诺及说明函，并经核查相关资料，项目公司已就报告期内的关联交易履行了必要的内部审批程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及项目公司公司章程等内部管理制度的要求。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，以市场价格定价，定价依据充分，定价公允，遵循了公平、公正、合理的原则，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，没有任何损害地产房屋租赁利益和项目公司利益的情形存在，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

3、不动产项目现金流来源于关联方的比例

2026 年 1-6 月，璟耀项目来自地产租住的租赁收入为 2,429.87 万元，占璟耀项目营业收入的比例为 30.64%；2026 年 1-6 月，璟博项目来自城方公司的租赁收入及配套商业物业管理费收入合计 12.52 万元，占璟博项目营业收入的比例为 0.39%，不属于本项目的重要现金流提供方。前述两笔关联交易均延续至本不动产基金存续期。

地产租住的租赁收入主要系璟耀项目资产重组过渡性安排所致。由于璟耀项目原持有主体地产租住与上海纽约大学签署的租赁合同期限为 2022 年 12 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《房屋租赁合同》，延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款，由此形成阶段性的关联交易，将于 2028 年 11 月随底层租约到期自动终止。

（二）延续至基金存续期的关联交易

本基金扩募完成后，下述拟购入不动产项目的关联交易将延续至基金存续期，均为项目日常经营形成的合理关联交易：

表 2-13 延续至基金存续期的关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
城方公司	城方公司为本基金的不动产项目运营管理机构	1、本基金聘请城方公司担任拟购入不动产项目的运营管理机构 2、城方公司租赁璟博项目的商铺 3、城方公司按协议约定承担并支付拟购入不动产项目物业服务费用
地产租住	地产租住为上海地产集团（间接持有本基金 34%基金份额）间接控制的法人	地产租住租赁璟耀项目的租赁住房： 租赁范围：璟耀公寓 2、3、5 号楼整栋以及 4 号楼 101、102、103、104 室的居住房屋 房屋建筑面积：39,076.85 平方米 租赁期限自 2025 年 11 月 1 日起至地产租住与上海纽约大学签订的《纽大租赁合同》约定的租期到期日（2028 年 11 月 30 日）止。
地产住发	地产住发为上海地产集团（间接持有本基金 34%基金份额）直接控制的法人和原始权益人的控股股东	地产住发为不动产项目提供信息化系统使用服务
古北物业	古北物业为上海地产集团（间接持有本基金 34%基金份额）间接控制的法人	担任不动产项目的物业管理服务方

世博会公司	世博会公司为上海地产集团（间接持有本基金 34%基金份额）间接控制的法人	担任不动产项目的物业管理服务方

1、尚淙实业及尚泊实业与城方公司的委托管理服务

根据地产租住与城方公司签署的《璟博公寓项目委托管理合同》及尚泊实业、地产租住与城方公司就前述协议签署的《璟博公寓项目委托管理合同之主体变更协议》，尚泊实业委托城方公司对璟博项目进行运营管理并向城方公司支付委托管理费。根据尚淙实业与城方公司签署的《璟耀公寓委托管理合同》《璟耀公寓委托管理合同之补充协议》及《璟耀公寓项目委托管理合同之主体变更协议》，尚淙实业委托城方公司对璟耀项目进行专业运营管理并向城方公司支付委托管理费。本基金存续期间，城方公司作为运营管理机构签署《运营管理服务协议》，继续为不动产项目提供运营管理服务。

2、尚泊实业与城方公司的房屋租赁业务

根据尚泊实业与城方公司签署的《房屋租赁合同》，尚泊实业将上海市浦东新区东三里桥路 183 弄 5 号 1 层出租给城方公司，房屋建筑面积 172.98 平方米。租赁期限自 2025 年 12 月 1 日至 2030 年 11 月 30 日止。租金的计算标准为：月租金=日租金×租赁面积㎡×365 天/12 月。（1）自 2025 年 12 月 1 日起至 2027 年 11 月 30 日止，日租金为人民币 3.80 元/平方米，即月租金为人民币 19,993.61 元。（2）自 2027 年 12 月 1 日起至 2029 年 11 月 30 日止，日租金为人民币 4.03 元/平方米，即月租金为人民币 21,203.74 元。（3）自 2029 年 12 月 1 日起至 2030 年 11 月 30 日止,日租金为人民币 4.27 元/平方米，即月租金为人民币 22,466.50 元。物业管理费单价为每月每平方米人民币 15.00 元，月度物业管理费收费标准=物业管理费单价×租赁面积㎡。按照该房屋租赁面积计算，即物业管理费为人民币 2,594.70 元/月。

3、尚淙实业与地产租住的房屋租赁业务

根据尚淙实业与地产租住签署的《上海市居住房屋租赁合同》，尚淙实业将璟耀公寓 2、3、5 号楼整栋以及 4 号楼 101、102、103、104 室的居住房屋出租给地产租住，房屋建筑面积为 39,076.85 平方米。租赁期限自 2025 年 11 月 1 日起至地产租住与上海纽约大学签订的《纽大租赁合同》约定的租期到期日（2028 年 11 月 30 日）止。

4、尚淙实业及尚泊实业与地产住发的信息化系统服务

根据地产租住与地产住发签署的《南浦璟博社区（世博 1）租赁住房项目信息化系统使用服务合同》及尚泊实业、地产租住与地产住发签署的《南浦璟博社区（世博 1）租赁住房项目信息化系统使用服务合同之主体变更协议》，地产住发为璟博项目提供信息化系统使用服务，璟博项目年系统使用服务费含税金额为：5 元/平方米/年×可租面积（45,794.52 平方米）=228,972.60 元，增值税税率为 6%。

根据地产租住与地产住发签署的《耀华璟耀社区（耀华 2）租赁住房项目信息化系统使用服务合同》及尚淙实业、地产租住与地产住发签署的《耀华璟耀社区（耀华 2）租赁住房项目信息化系统使用服务合同之主体变更协议》，地产住发为璟耀项目提供信息化系统使用服务，璟耀项目年系统使用服务费含税金额为：5 元/平方米/年×可租面积（120,469.17 平方米）=602,345.85 元，增值税税率为 6%。

5、尚泊实业与世博会公司、尚淙实业与古北物业的物业管理服务

根据地产租住与世博会公司签署的《璟博公寓前期物业服务合同》《璟博公寓项目前期物业服务合同补充协议一》、地产租住、世博会公司与城方公司签署的《璟博公寓项目前期物业服务合同补充协议二》、尚泊实业、地产租住、世博会公司与城方公司签署的《璟博公寓项目前期物业服务合同之主体变更协议》以及尚泊实业、世博会公司与城方公司签署的《璟博公寓项目前期物业服务合同之补充协议三》，世博会公司继续为璟博项目提供物业管理服务，并且由城方公司作为费用支付方。

根据地产租住与古北物业签署的《璟耀公寓项目前期物业服务合同》《璟耀公寓项目前期物业服务合同补充协议二》、地产租住、古北物业与城方公司签署的《璟耀公寓项目前期物业服务合同补充协议》、尚淙实业、地产租住、古北物业与城方公司就前述协议签署的《璟耀公寓项目前期物业服务合同之主体变更协议》以及尚淙实业、古北物业与城方公司签署的《璟耀公寓项目前期物业服务合同之补充协议四》，古北物业为璟耀项目提供物业管理服务，并且由城方公司作为费用支付方。

（三）本次扩募交易架构涉及的关联交易

根据相关法律法规以及基金合同约定，本次扩募并新购入不动产项目交易架构所涉及的关联交易将履行相关审批程序，其中重大关联交易将经过基金份额持有人大会审批程序。

1、基金管理人运用基金财产买卖不动产资产支持证券涉及的关联交易

本基金本次扩募募集金额将认购汇添富资本作为管理人设立的 2 号专项计划。

2、其他关联交易

（1）本基金拟认购的 2 号专项计划受让地产房屋租赁持有的拟购入项目公司 100%股权。

（2）地产房屋租赁认购本基金本次扩募发售的基金份额。

（3）本基金聘请城方公司担任不动产项目的运营管理机构。

表 2-14 扩募时初始的关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
汇添富资本	汇添富资本为本基金的资产支持证券管理人和基金管理人的子公司	本基金拟认购汇添富资本作为管理人设立的 2 号专项计划
地产房屋租赁	地产房屋租赁直接持有本基金 34%基金份额	1、本基金拟认购的 2 号专项计划受让地产房屋租赁持有的拟购入项目公司 100%股权 2、地产房屋租赁认购本基金本次扩募发售的基金份额
城方公司	城方公司为本基金的运营管理机构	本基金聘请城方公司担任拟购入不动产项目的运营管理机构

五、同业竞争与利益冲突

（一）主要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形

1、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形

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形详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十二、同业竞争”。

（二）外部管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情形

城方公司同时向不动产基金以外的其他机构提供同类不动产项目运营管理服务的情形详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之

“一、运管机构基本情况”之“（五）业务模式及持续经营能力”之“2、管理经验与同类资产管理情况”。

（三）基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

截至2026年6月30日，基金管理人不存在管理其他同类不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突情形。

（四）其他可能存在的潜在利益冲突的情形

无

（五）利益冲突的防范措施

1、与基金管理人之间的利益冲突的防范措施

针对后续可能出现的潜在利益冲突，基金管理人制定了有效的内部制度和风险缓释措施，将严格做到风险隔离、基金财产隔离，防范利益冲突，主要包括以下方面：

（1）在基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《汇添富基金管理股份有限公司内部控制大纲》《汇添富基金管理股份有限公司公平交易制度》《汇添富基金管理股份有限公司异常交易管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司内幕交易防控制度》《汇添富基金管理股份有限公司关联交易管理制度》等规章制度，能够有效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《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务运营管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》等，建立了不动产证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

（2）不动产基金的运营管理层面

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人已建立了成熟的关联交易审批和检查机制，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。此外，对于连续12个月超过基金净资产5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

在项目公司经营管理层面，运营管理机构在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。运营管理机构承诺采取适当措施避免可能出现的利益冲突。

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。本基金发生重大关联交易的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告。

2、与原始权益人及控股股东、实际控制人之间同业竞争、利益冲突的防范措施

本基金的原始权益人及控股股东、实际控制人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。

为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，本基金设置了以下风险缓释措施：

（1）地产房屋租赁作为不动产基金的原始权益人，已于 2026 年 9 月 18 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，同业竞争和利益冲突防范措施包括：

1）在不动产基金存续期间，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）在不动产基金存续期间，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在不动产基金存续期间，如因新购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

（2）地产住发作为原始权益人的唯一股东，已于 2026 年 9 月 18 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，同业竞争和利益冲突防范措施包括：

1）在不动产基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）在不动产基金的存续期间内，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与不动产项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在不动产基金的存续期间内，如因新购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

（3）上海地产集团作为原始权益人的实际控制人，已于 2026 年 9 月 18 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，同业竞争和利益冲突防范措施包括：

1）在不动产基金的存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）在不动产基金的存续期间内，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与不动产项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待新购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在不动产基金的存续期间内，如因新购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

3、与运营管理机构之间同业竞争、利益冲突的防范措施

运营管理机构在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其持有、运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

为防范未来可能产生的、潜在的同业竞争风险，本基金设置了以下风险缓释措施：

（1）城方公司作为不动产基金的运营管理机构，已于 2026 年 9 月 18 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，同业竞争和利益冲突防范措施包括：

1）在不动产基金存续期间内，本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对租赁住房项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为拟购入不动产项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为拟购入不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

2）在本公司作为运营管理机构期间，如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目（与拟购入不动产项目存在竞争性关系的项目下称“竞争性项目”）的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方将采取充分、适当的措施，公平对待拟购入不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金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争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3）在不动产基金存续期间内，如因拟购入不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响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。

（2）设置运营管理费罚则，加强对运营管理机构约束

基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》及补充协议，要求运营管理机构以不低于其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。

运营管理机构应严格按照法律法规、监管机构和内部管理制度要求，采取充分、适当的措施避免可能出现的同业竞争或利益冲突，降低或控制同业竞争或利益冲突风险，履行同业竞争或利益冲突的信息披露义务。确保不动产项目的账务与其投资或管理的其他项目的账务相互独立，确保隔离不同项目之间的敏感信息，尽量避免不同项目在运营管理方面的竞争和冲突。运营管理机构有义务对同业竞争或利益冲突进行识别，对于是否涉及同业竞争或利益冲突存疑的，应及时向基金管理人咨询；对于已识别的同业竞争或利益冲突，应事先书面通知基金管理人并采取有效的措施对同业竞争或利益冲突进行管理；运营管理机构如发现任何与不动产项目构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，应促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。运营管理机构承诺平等对待不动产项目和其投资或管理的其他项目，不得故意降低不动产项目的实际管理标准，不会故意降低不动产项目的市场竞争能力，不得引导不动产项目项下租户转向其他项目，不得把不动产项目的敏感信息提供给其他项目的相关人员。

同时根据《运营管理服务协议》及补充协议，因运营管理机构违反其出具的《关于避免同业竞争的承诺函》项下承诺内容或违反《运营管理服务协议》及补充协议项下关联交易审查机制的原因导致不动产项目净现金流下降，基金管理人可在当年应支付给运营管理机构的基本运营管理费中扣减上述违规事项导致不动产项目净现金流下降的金额。

（3）设置量化指标，加强运营管理机构考核

详见招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费用”。

4、利益冲突的处理方式与披露安排

（1）利益冲突的处理方式

1）基金管理人

当存在利益冲突情形时，基金管理人应遵循基金份额持有人利益优先的原则，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，如部分关联交易应提交基金管理人董事会审议；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

2）原始权益人及运营管理机构

原始权益人及运营管理机构出具相关承诺，承诺采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，具体详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“二、运管机构与不动产项目相关的业务情况”。其在运营管理不动产项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其运营管理的所有同类项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益。

（2）利益冲突的披露

1）披露方式

基金管理人或运营管理机构存在利益冲突情形的，基金管理人应根据有关法律法规的规定进行披露。

2）披露内容

基金管理人应根据有关法律法规的规定披露利益冲突相关信息。

3）披露频率

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。本基金发生重大关联交易的，基金管理人应当依法编制并发布临时公告。

六、项目公司财务状况

（一）审计报告及审计意见

立信会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了地产房屋租赁通过其子公司尚淙实业和尚泊实业持有的璟耀项目和璟博项目租赁业务的备考汇总财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日的备考汇总资产负债表，2023 年至 2026 年 6 月的备考汇总利润表以及备考汇总财务报表附注（以下简称“备考汇总财务报表”），并出具了标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2026]第 ZA25400 号）。

投资者认购本基金时，应认真阅读《上海地产房屋租赁有限公司持有的璟耀和璟博项目租赁业务 2023 年至 2026 年 6 月备考财务报表审计报告》全文。投资者进行投资决策时应谨慎使用。

表 2-15 报告期各期拟购入不动产项目主要财务指标

项目	2026 年 6 月末/1-6 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	27.23	27.52	26.09	26.70
资产负债率（%）	80.08	81.21	88.25	92.02
营业毛利率（%）	59.04	57.84	56.40	51.21
营业收入（亿元）	1.12	2.08	1.83	1.41
净利润（亿元）	0.25	0.30	0.12	-0.24
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.69	1.74	1.48	1.44
EBITDA（亿元）	0.86	1.61	1.43	1.07
大幅波动/持续为负等异常情况	/	/	/	/

注：经营活动产生现金流量净额=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，拟购入不动产项目备考汇总总资产分别为 26.70 亿元、26.09 亿元、27.52 亿元和 27.23 亿元，整体规模保持稳定；资产负债率分别为 92.02%、88.25%、81.21%和 80.08%，呈现下降趋势。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，拟购入不动产项目备考汇总营业收入分别为 1.41 亿元、1.83 亿元、2.08 亿元和 1.12 亿元，营业毛利率分别为 51.21%、56.40%、57.84%和 59.04%，净利润分别为-0.24 亿元、0.12 亿元、0.30 亿元和 0.25 亿元，经营活动产生现金流量净额分别为 1.44 亿元、1.48

亿元、1.74 亿元和 0.69 亿元，EBITDA 分别为 1.07 亿元、1.43 亿元、1.61 亿元和 0.86 亿元。2023 年拟购入不动产项目备考汇总净利润为负，主要系璟博项目于 2023 年 4 月开始产生收入，璟耀项目 2023 年尚处于运营爬坡阶段，均未达到稳定运营状态，当期营业收入较低而折旧摊销及财务费用等非经营性成本费用占比较高，是项目运营初期的正常情况。随着拟购入不动产项目逐步进入稳定运营状态，2023 年至 2025 年备考汇总营业收入、净利润、经营活动产生现金流量净额和 EBITDA 逐年递增，近三年及一期毛利率逐年增长。2026 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额有所下降，主要系璟耀项目经营性应付款项集中支付，营运资金投入增加，该事项与拟购入不动产项目相关经营因素无关。

1、资产负债表

表 2-16 近三年及一期备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	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	10,674.73	19,524.51		
应收账款	211.24	75.48	269.18	126.04
其他应收款			0.08	2,259.15
其他流动资产	105.98			
流动资产合计	10,991.95	19,599.99	269.26	2,385.19
非流动资产：				
投资性房地产	261,327.13	255,562.96	260,597.01	264,657.16
非流动资产合计	261,327.13	255,562.96	260,597.01	264,657.16
资产总计	272,319.08	275,162.94	260,866.27	267,042.35
流动负债：				
应付账款	3,140.42	7,328.59	7,120.74	17,883.29
预收款项	2,440.71	2,492.98	2,110.31	2,268.12
应付职工薪酬		22.30		
应交税费	536.27	486.33		
其他应付款	110,823.59	109,793.56	113,426.14	76,453.56
一年内到期的非流动负债	4,879.99	4,689.91	4,300.09	5,000.00
流动负债合计	121,820.98	124,813.67	126,957.29	101,604.97
非流动负债：				
长期借款	96,245.00	98,645.00	103,245.00	144,123.33

非流动负债合计	96,245.00	98,645.00	103,245.00	144,123.33
负债合计	218,065.98	223,458.67	230,202.29	245,728.30
所有者权益：				
净资产	54,253.10	51,704.27	30,663.98	21,314.05
负债和所有者权益合计	272,319.08	275,162.94	260,866.27	267,042.35

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2、利润表

表 2-17 近三年及一期备考汇总利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	11,178.80	20,834.97	18,329.19	14,050.58
其中：营业收入	11,178.80	20,834.97	18,329.19	14,050.58
二、营业总成本	8,237.97	16,919.50	16,583.33	16,439.35
其中：营业成本	4,578.56	8,784.34	7,990.90	6,854.79
税金及附加	832.10	1,616.52	1,411.08	1,139.15
管理费用	50.01	38.60		
财务费用	2,777.29	6,480.05	7,181.36	8,445.41
加：其他收益	0.00			
加：信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8.02	8.76	-5.22	-3.14
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	2,932.82	3,924.24	1,740.63	-2,391.91
加：营业外收入	12.40	28.33	38.96	14.18
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	2,945.22	3,952.56	1,779.59	-2,377.73
减：所得税费用	396.39	988.14	563.45	
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	2,548.83	2,964.42	1,216.14	-2,377.73
六、综合收益总额	2,548.83	2,964.42	1,216.14	-2,377.73

注：数字四舍五入可能存在尾差。

（二）备考汇总财务报表的编制基础

备考汇总财务报表系反映尚淙实业与尚泊实业分别持有的璟耀项目与璟博项目于 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日的财务状况以及 2023 年至 2026 年 6 月期间的经营成果；假设拟购入不动产项目及相关业务架构作为一个整体，于 2023 年 1 月 1 日已经存在。备考汇总财务报表仅供汇添富上海地产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，不适用于其他目的。

因此，备考汇总财务报表包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日的备考汇总资产负债表和 2023 年至 2026 年 6 月的备考汇总利润表及备考汇总财务报表附注。未按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的要求列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等项目。备考汇总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。

备考汇总财务报表基于相关历史会计记录，按照下述编制基础及招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十三、重要会计政策和会计估计”所述主要会计政策进行编制。

1、编制备考汇总资产负债表时：

（1）原始权益人子公司持有的璟耀项目（位于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号）和璟博项目（位于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号），即投资性房地产，按历史成本反映；

（2）拟购入不动产项目在备考汇总财务报表期间内运营所产生的，与交易标的直接相关的经营性往来款项，包括应收账款、预收款项、应付账款、应付职工薪酬、应交税费及长期借款（含一年内到期的部分），按照其于备考汇总财务报表审计报告主体的原账面价值反映；

（3）拟购入不动产项目在备考汇总财务报表期间内，根据一致性原则，还原各期内部债权融资情况；

（4）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考汇总资产负债表中列示为净资产。

2、编制备考汇总利润表时：

（1）与拟购入不动产项目租赁业务相关的营业收入、税金及附加、管理费用、信用减值损失、营业外收支按历史账面会计记录计入备考汇总利润表；

（2）与拟购入不动产项目租赁业务相关的财务费用，根据还原的内部债权融资的资金余额，结合实际的内部融资利率及资金占用期限计入备考汇总利润表；

（3）与拟购入不动产项目直接相关的成本，依据历史会计记录将历史账面实际已经发生，预计未来仍会发生且直接归属于该项目的成本费用按照历史账面会计记录计入备考汇总利润表；

（4）与拟购入不动产项目相关的应收账款等金融资产，按照相关金融资产减值政策计提信用减值损失，纳入备考汇总利润表；与拟购入不动产项目相关的投资性房地产等长期资产，按照相关资产减值政策计提资产减值损失，纳入备考汇总利润表；

（5）2025 年内拟购入不动产项目公司成立，当年无完整年度法定数据，2023-2025 年度期间，所得税费用以所得税率 25%按照备考汇总财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债，针对经营亏损不确认递延所得税费用。自 2026 年起，所得税费用按法定报表口径，以所得税率 25%按照当期应纳税所得额计算得出。

备考汇总财务报表审计报告主体不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

（三）主要财务指标分析

1、资产情况

表 2-18 近三年及一期备考汇总资产结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
流动资产：								
货币资金	10,674.73	3.92%	19,524.51	7.10%				
应收账款	211.24	0.08%	75.48	0.03%	269.18	0.10%	126.04	0.05%
其他应收款					0.08	0.00%	2,259.15	0.85%
其他流动资产	105.98	0.04%						
流动资产合计	10,991.95	4.04%	19,599.99	7.12%	269.26	0.10%	2,385.19	0.89%
非流动资产：								
投资性房地产	261,327.13	95.96%	255,562.96	92.88%	260,597.01	99.90%	264,657.16	99.11%
非流动资产合计	261,327.13	95.96%	255,562.96	92.88%	260,597.01	99.90%	264,657.16	99.11%
资产总计	272,319.08	100.00%	275,162.94	100.00%	260,866.27	100.00%	267,042.35	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差，下同。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，拟购入不动产项目备考汇总资产规模分别为 267,042.35 万元、260,866.27 万元、275,162.94 万元和 272,319.08 万元，整体资产规模保持稳定。

从资产结构上来看，主要由非流动资产构成。2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，流动资产余额分别为 2,385.19 万元、269.26 万元、19,599.99 万元和 10,991.95 万元，占总资产的比例分别为 0.89%、0.10%、7.12%和 4.04%；非流动资产余额分别为 264,657.16 万元、260,597.01 万元、255,562.96 万元和 261,327.13 万元，占总资产的规模比例分别为 99.11%、99.90%、92.88%和 95.96%，非流动资产以投资性房地产为主。

（1）流动资产情况

表 2-19 近三年及一期备考汇总流动资产结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
货币资金	10,674.73	97.11%	19,524.51	99.61%				
应收账款	211.24	1.92%	75.48	0.39%	269.18	99.97%	126.04	5.28%
其他应收款					0.08	0.03%	2,259.15	94.72%
其他流动资产	105.98	0.96%						
流动资产合计	10,991.95	100.00%	19,599.99	100.00%	269.26	100.00%	2,385.19	100.00%

从流动资产构成来看，2026 年 6 月 30 日，货币资金余额为 10,674.73 万元，占流动资产总额比例为 97.11%，全部为银行存款。近三年及一期，期末应收账款净额分别为 126.04 万元、269.18 万元、75.48 万元和 211.24 万元，占流动资产总额比例分别为 5.28%、99.97%、0.39%和 1.92%，主要系租户欠缴的租金和物业管理费，以及配套商业租赁合同因租金直线法摊销差异产生的应收账款等。就欠缴租金和物业管理费而言，相关款项主要系部分租户未按合同约定的预付节点如期支付租金及物业费形成，除璟博项目 2026 年第二季度“房补联动”补贴款仍处于正常申报审核流程中之外，运营管理机构已持续通过催收等方式于期后完成 100%收缴，“房补联动”补贴相关情况及风险缓释措施等详见招募说明书“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“二、与不动产项目相关的风险”之“（三）运营风险”及“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、补贴”之“（二）璟博项目补贴情况”。就直线法产生的应收账款而言，根据企业会计准则关于经营租赁租金收入确认的规定，出租人应将租赁期内收取的租金总额在租赁期内按直线法平均确认，配套商业租赁合同通常约定一定期限的免租期，并约定租金按一定比例逐年递增，租赁合同前期按直线法确认的收入金额高于当期按合同约定实际应收的租金金

额，该会计确认与合同现金流的差额形成应收账款，属于准则核算差异，并将随租赁期推进逐步转回。应收账款的金额及占比情况如下：

表 2-20 近三年及一期备考汇总应收账款及占比

单位：万元

指标	2026 年 6 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
直线法摊销差异产生的应收账款	69.36	31.19%	37.81	48.11%	218.15	77.63%	130.21	98.14%
租户欠缴的租金和物业管理费	153.00	68.81%	24.17	30.76%	19.01	6.76%	2.47	1.86%
物业结算周期导致的应收车位收入	-	-	16.60	21.13%	43.88	15.61%	-	-
应收账款原值合计	222.36	100.00%	78.58	100.00%	281.04	100.00%	132.68	100.00%
坏账准备	11.12	-	3.10	-	11.86	-	6.64	-
应收账款净值	211.24	-	75.48	-	269.18	-	126.04	-

2026 年 6 月末租户欠缴租金及物业管理费为 153.00 万元，主要包括不动产项目部分企业租户及个人租户受经营状况、收入水平影响，未按预付节点支付租金，以及璟博项目 2026 年第二季度“房补联动”人才租房补贴款。其中，未按预付节点支付的租金及物业管理费金额约 144.8 万元，账龄均在 6 个月以内；“房补联动”人才租房补贴款约 8.2 万元，因补贴实行“先发生、后申报、再拨付”机制，于期末处于正常申报审核流程中，不属实质性欠缴。截至 2026 年 10 月末，除前述“房补联动”补贴款外，上述各期末应收款项已通过持续催收实现全额回收，未形成实际坏账。

2023 年 12 月 31 日，其他应收款余额为 2,259.15 万元，占流动资产总额的 94.72%，主要系应收关联方款项；2024 年 12 月 31 日，其他应收款余额为 0.08 万元，占流动资产总额的 0.03%。

（2）非流动资产情况

表 2-21 近三年及一期备考汇总非流动资产结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
投资性房地产	261,327.13	100.00%	255,562.96	100.00%	260,597.01	100.00%	264,657.16	100.00%
非流动资产合计	261,327.13	100.00%	255,562.96	100.00%	260,597.01	100.00%	264,657.16	100.00%

从非流动资产构成来看，非流动资产主要为投资性房地产。2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，投资性房地产账面价值分别为 264,657.16 万元、260,597.01 万元、255,562.96 万元和 261,327.13 万元，投资性房地产系璟耀项目和璟博项目。

2、负债情况

表 2-22 近三年及一期备考汇总负债结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
流动负债：								
应付账款	3,140.42	1.44%	7,328.59	3.28%	7,120.74	3.09%	17,883.29	7.28%
预收款项	2,440.71	1.12%	2,492.98	1.12%	2,110.31	0.92%	2,268.12	0.92%
应付职工薪酬			22.30	0.01%				
应交税费	536.27	0.25%	486.33	0.22%				
其他应付款	110,823.59	50.82%	109,793.56	49.13%	113,426.14	49.27%	76,453.56	31.11%
一年内到期的非流动负债	4,879.99	2.24%	4,689.91	2.10%	4,300.09	1.87%	5,000.00	2.03%
流动负债合计	121,820.98	55.86%	124,813.67	55.86%	126,957.29	55.15%	101,604.97	41.35%
非流动负债：								
长期借款	96,245.00	44.14%	98,645.00	44.14%	103,245.00	44.85%	144,123.33	58.65%
非流动负债合计	96,245.00	44.14%	98,645.00	44.14%	103,245.00	44.85%	144,123.33	58.65%
负债合计	218,065.98	100.00%	223,458.67	100.00%	230,202.29	100.00%	245,728.30	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差，下同。

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，总负债规模分别为 245,728.30 万元、230,202.29 万元、223,458.67 万元和 218,065.98 万元，负债规模呈现下降趋势，主要系应付账款、预收款项、其他应付款、长期借款及一年内到期的非流动负债。

从负债结构上来看，2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，流动负债分别为 101,604.97 万元、126,957.29 万元、124,813.67 万元和 121,820.98 万元，占总负债的规模比例分别为 41.35%、55.15%、55.86%和 55.86%；非流动负债分别为 144,123.33 万元、103,245.00 万元、98,645.00 万元和 96,245.00 万元，占总负债的比例分别为 58.65%、44.85%、44.14%和 44.14%。

（1）流动负债情况

表 2-23 近三年及一期备考汇总流动负债结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
应付账款	3,140.42	2.58%	7,328.59	5.87%	7,120.74	5.61%	17,883.29	17.60%
预收款项	2,440.71	2.00%	2,492.98	2.00%	2,110.31	1.66%	2,268.12	2.23%
应付职工薪酬			22.30	0.02%				
应交税费	536.27	0.44%	486.33	0.39%				
其他应付款	110,823.59	90.97%	109,793.56	87.97%	113,426.14	89.34%	76,453.56	75.25%
一年内到期的非流动负债	4,879.99	4.01%	4,689.91	3.76%	4,300.09	3.39%	5,000.00	4.92%
流动负债合计	121,820.98	100.00%	124,813.67	100.00%	126,957.29	100.00%	101,604.97	100.00%

从流动负债构成来看，应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债为流动负债的主要构成项目。2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，应付账款余额分别为 17,883.29 万元、7,120.74 万元、7,328.59 万元和 3,140.42 万元，主要系应付工程款项。预收款项余额分别为 2,268.12 万元、2,110.31 万元、2,492.98 万元和 2,440.71 万元，主要系预收租金。其他应付款余额分别为 76,453.56 万元、113,426.14 万元、109,793.56 万元和 110,823.59 万元，主要系单位往来款及押金保证金。一年内到期的非流动负债分别为 5,000.00 万元、4,300.09 万元、4,689.91 万元和 4,879.99 万元，主要系长期借款的一年内到期部分。

表 2-24 近三年及一期备考汇总应付账款结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
应付工程款	2,279.58	72.59%	5,055.35	68.98%	4,993.20	70.12%	16,763.04	93.74%
应付其他	860.84	27.41%	2,273.25	31.02%	2,127.55	29.88%	1,120.25	6.26%
合计	3,140.42	100.00%	7,328.59	100.00%	7,120.74	100.00%	17,883.29	100.00%

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，应付账款余额分别为 17,883.29 万元、7,120.74 万元、7,328.59 万元和 3,140.42 万元，主要系应付工程款项和应付其他。其中，应付工程款余额分别为 16,763.04 万元、4,993.20 万元、5,055.35 万元和 2,279.58 万元，占应付账款比例

分别为 93.74%、70.12%、68.98%和 72.59%；应付其他余额分别为 1,120.25 万元、2,127.55 万元、2,273.25 万元和 860.84 万元，占应付账款比例分别为 6.26%、29.88%、31.02%和 27.41%。

表 2-25 近三年及一期备考汇总其他应付款结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日		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	金额	占比
押金保证金	2,300.31	2.08%	2,274.18	2.07%	2,009.97	1.77%	2,007.97	2.63%
单位往来款	108,501.12	97.90%	107,516.41	97.93%	111,416.18	98.23%	74,445.59	97.37%
其他	22.16	0.02%	2.97	0.00%				
其他应付款合计	110,823.59	100.00%	109,793.56	100.00%	113,426.14	100.00%	76,453.56	100.00%

2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，其他应付款余额分别为 76,453.56 万元、113,426.14 万元、109,793.56 万元和 110,823.59 万元，主要系单位往来款及押金保证金。其中，押金保证金余额分别为 2,007.97 万元、2,009.97 万元、2,274.18 万元和 2,300.31 万元，占其他应付款比例分别为 2.63%、1.77%、2.07%和 2.08%；单位往来款余额分别为 74,445.59 万元、111,416.18 万元、107,516.41 万元和 108,501.12 万元，占其他应付款比例分别为 97.37%、98.23%、97.93%和 97.90%。2023 年末及 2024 年末，单位往来款余额系璟耀项目和璟博项目因项目建设、偿还银行贷款等需要向原持有主体地产租住拆借而形成的拆借款及应计利息。2025 年 11 月不动产项目资产重组至项目公司尚淙实业和尚泊实业后，原始权益人地产房屋租赁向项目公司尚淙实业和尚泊实业发放股东借款用以置换原本的单位往来款。2025 年末及 2026 年 6 月末，单位往来款余额系尚淙实业和尚泊实业对原始权益人地产房屋租赁的借款及应计利息。本基金扩募发行后，部分募集资金将通过 2 号资产支持专项计划以股东借款和/或增资款等形式注入尚淙实业和尚泊实业，用于偿还上述单位往来款，届时该单位往来款将被清理，不会对项目未来运营产生影响。

2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，应交税费余额分别为 486.33 万元及 536.27 万元，主要系房产税、增值税、企业所得税及印花税。

（2）非流动负债情况

表 2-26 近三年及一期备考汇总非流动负债结构

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	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	金额	占比
长期借款	96,245.00	100.00%	98,645.00	100.00%	103,245.00	100.00%	144,123.33	100.00%
非流动负债合计	96,245.00	100.00%	98,645.00	100.00%	103,245.00	100.00%	144,123.33	100.00%

从非流动负债构成来看，2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 6 月 30 日，长期借款余额分别为 144,123.33 万元、103,245.00 万元、98,645.00 万元和 96,245.00 万元，均为银行抵押借款。

3、营业收入构成

表 2-27 近三年及一期备考汇总营业收入结构

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁住房租金收入	10,311.80	92.24%	19,566.19	93.91%	17,028.69	92.90%	13,540.92	96.37%
配套商业租金收入	541.62	4.85%	657.20	3.15%	788.85	4.30%	435.13	3.10%
配套商业物业管理费收入	84.52	0.76%	145.13	0.70%	122.63	0.67%	70.86	0.50%
车位收入	234.00	2.09%	440.29	2.11%	361.09	1.97%		
主营其他收入	5.07	0.05%	24.04	0.12%	21.83	0.12%	1.65	0.01%
其他业务收入	1.79	0.02%	2.12	0.01%	6.09	0.03%	2.03	0.01%
营业收入合计	11,178.80	100.00%	20,834.97	100.00%	18,329.19	100.00%	14,050.58	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-6 月，备考汇总营业收入分别为 14,050.58 万元、18,329.19 万元、20,834.97 万元和 11,178.80 万元，以租赁住房、配套商业的租金收入为主。随着璟耀项目和璟博项目逐步进入稳定运营状态，营业收入呈现稳步上升趋势。

4、营业成本构成

表 2-28 近三年及一期备考汇总营业成本结构

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
折旧摊销支出	2,934.49	26.25%	5,712.67	27.42%	5,356.84	29.23%	4,685.22	33.35%
委托管理费	1,443.34	12.91%	2,010.93	9.65%	1,699.80	9.27%	1,511.67	10.76%
物业服务费			883.73	4.24%	816.90	4.46%	509.73	3.63%
信息系统使用费	39.21	0.35%	78.43	0.38%	78.43	0.43%	73.03	0.52%

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
保险支出			47.72	0.23%	38.12	0.21%	38.07	0.27%
其他	161.51	1.44%	50.86	0.24%	0.82	0.00%	37.08	0.26%
营业成本合计	4,578.56	40.96%	8,784.34	42.16%	7,990.90	43.60%	6,854.79	48.79%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，备考汇总营业成本分别为 6,854.79 万元、7,990.90 万元、8,784.34 万元和 4,578.56 万元，占营业收入的比重分别为 48.79%、43.60%、42.16%和 40.96%，营业成本主要由投资性房地产折旧摊销支出及委托管理费、物业服务费、系统使用费等运营管理成本构成，营业成本逐年上升主要系折旧摊销支出及委托管理费等运营成本上升所致。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，拟购入不动产项目折旧摊销支出分别为 4,685.22 万元、5,356.84 万元、5,712.67 万元和 2,934.49 万元，占营业收入的比重分别为 33.35%、29.23%、27.42%和 26.25%。2023 年度折旧摊销支出偏低，主要系璟博项目于 2023 年转入投资性房地产，当年折旧期间不完整所致。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，拟购入不动产项目的委托管理费分别为 1,511.67 万元、1,699.80 万元、2,010.93 万元和 1,443.34 万元，物业服务费分别为 509.73 万元、816.90 万元、883.73 万元和 0.00 万元。2026 年 1-6 月委托管理费上升而未发生物业服务费，主要系根据相关协议约定，自 2026 年 1 月 1 日起，将原本由项目公司直接支付的物业管理费调整为由城方公司向物业服务公司进行支付。近三年及一期，委托管理费和物业服务费合计金额分别为 2,021.40 万元、2,516.70 万元、2,894.66 万元和 1,443.34 万元，两者合计占营业收入的比重分别为 14.39%、13.73%、13.89%和 12.91%，占比整体呈现下降趋势。2023 年至 2025 年委托管理费和物业服务费合计金额上升，主要系委托管理费以运营收入为计算基数，随着璟耀项目和璟博项目逐步进入稳定运营状态，运营收入提高，故而委托管理费相应增加。

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，拟购入不动产项目的保险支出分别为 38.07 万元、38.12 万元和 47.72 万元，占营业收入比重分别为 0.27%、0.21%和 0.23%；2026 年 1-6 月未发生保险支出。

5、税金及附加和费用情况

表 2-29 近三年及一期备考汇总税金及附加和费用结构

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
税金及附加	832.10	7.44%	1,616.52	7.76%	1,411.08	7.70%	1,139.15	8.11%
管理费用	50.01	0.45%	38.60	0.19%				
财务费用	2,777.29	24.84%	6,480.05	31.10%	7,181.36	39.18%	8,445.41	60.11%
合计	3,659.40	32.74%	8,135.17	39.05%	8,592.44	46.88%	9,584.56	68.21%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，备考汇总税金及附加分别为 1,139.15 万元、1,411.08 万元、1,616.52 万元和 832.10 万元，主要系房产税、土地使用税、印花税等。备考汇总财务费用分别为 8,445.41 万元、7,181.36 万元、6,480.05 万元和 2,777.29 万元，占营业收入比重分别为 60.11%、39.18%、31.10%和 24.84%，主要系银行借款利息支出、内部债权融资利息支出、银行手续费及活期存款利息收入。2025 年度及 2026 年 1-6 月，备考汇总管理费用分别为 38.60 万元和 50.01 万元，占营业收入比重分别为 0.19%和 0.45%，均系职工薪酬。

6、重大资本性支出情况

资本性支出是指拟购入不动产项目地基与基础、主体结构工程、防水工程、保温工程、室外工程、建筑及给排水工程、电梯工程、室外维修改造计划、室内硬装翻新、软装及设施设备更新更换涉及的资本性开支的计划及预计费用、维修维保中属于资本性支出的费用（包括电器及专业机电设备维修、专项维修及老化翻修）。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目资本性支出分别为 543.18 万元、12.31 万元、154.02 万元和 87.85 万元。2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目资本性支出分别为 211.10 万元、4.46 万元和 29.29 万元。

7、拟购入不动产项目当前运营所适用的税收政策

表 2-30 拟购入不动产项目当前运营所适用的税收政策

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	1.5%、6%、9%
房产税	租赁收入、房屋建筑物原值	1.2%、4%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%

地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
城镇土地使用税	按土地面积计算	6 元/平方米
印花税	根据合同金额计缴	0.1%、0.03%和 0.005%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

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）第三条的规定，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，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；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上述保障性租赁住房，比照对企事业单位、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。公告自 2021 年 10 月 1 日起执行。

8、拟购入不动产项目现金流情况

表 2-31 拟购入不动产项目现金流情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生现金流量净额	6,880.97	17,426.73	14,755.08	14,359.01

注：经营活动产生现金流量净额=EBITDA-运营资金追加-资本性支出+期末运营资金回收。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，汇总经营活动产生现金流量净额分别为 14,359.01 万元、14,755.08 万元、17,426.73 万元和 6,880.97 万元。2023 年度至 2025 年度，经营活动产生现金流量净额逐年稳步增长；2026 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额有所下降，主要系璟耀项目经营性应付款项集中支付，营运资金投入增加，该事项与拟购入不动产项目相关经营因素无关。

七、项目公司纳入不动产基金后的变化情况

拟购入项目公司纳入不动产基金前，不动产项目的运营管理核心人员、运营管理及财务管理工作等均由原始权益人及运营管理机构统筹安排。原始权益人计划在本次扩募完成前将项目公司现有职工的劳动关系转出，届时项目公司名下不再有签署劳动合同的人员。拟购入项目公司纳入不动产基金后，基金管理人向拟购入项目公司委派董事（兼总经理）、监事、财务负责人，基金管理人、资产支持证券管理人、拟购入项目公司共同委托运营管理机构负责拟购入项目公司日常

经营事项，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对拟购入不动产项目进行运营管理，拟购入项目公司主要承担监督与审核的职责。因此，拟购入项目公司在纳入不动产基金后，不动产项目的运营管理核心人员、运营管理及财务管理工作等不存在变化情况，可以满足不动产基金正常运作需要。

第三章 不动产项目情况

一、不动产项目评估情况

（一）评估基准日

不动产项目评估基准日为2026年6月30日。

（二）评估方法

根据戴德梁行出具的评估报告，由于不动产项目为收益性物业，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。因此根据不动产资产的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

应用收益法进行估价时，按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测不动产资产未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到评估基准日后相加得到不动产项目价值或者价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次评估中，戴德梁行将不动产项目按照预测期内及预测期外进行测算，对预测期内每年的收入、成本费用、税金及附加进行估算并得到每年的净收益，对预测期内每年的净收益以及预测期外至收益期届满按照经预测的增长率持续计算的每年净收益折现至评估基准日，得到不动产项目的市场价值。

（三）评估假设条件

表 3-1 不动产项目主要评估参数汇总表

项目名称	璟耀项目	璟博项目
收益期限	61.56年	61.45年
价值时点	2026年6月30日	2026年6月30日
折现率	5.50%	5.50%
预测期（2026年至2035年）运营收入评估参数——租赁住房		
出租率	2026年至2033年为92%，2034年为89.18%，2035年为73.68%，归复期为88%	2026年至2035年及归复期为91.5%
首年市场租金单价	4.14元/平方米/天	4.31元/平方米/天
租金增长率	2026年至2028年为0%，2029年至2035年为1.5%/年	2026年至2028年为0%，2029年至2035年为1.5%/年
预测期（2026年至2035年）运营收入评估参数——配套商业		

出租率	2026 年为 74.9%（按实际在租合同），2027 年为 73.6%（按实际在租合同），2028 年至 2035 年及归复期为 70%	2026 年为 70.8%（按实际在租合同），2027 年至 2035 年及归复期为 70%
首年市场租金单价	3.06 元/平方米/天	3.22 元/平方米/天
租金增长率	2026 年至 2028 年为 0%，2029 年至 2035 年为 1%	2026 年至 2028 年为 0%，2029 年至 2035 年为 1%
首年物业管理费单价	15 元/平方米/月	15 元/平方米/月
物业管理费单价增长率	不增长	不增长
预测期（2026 年至 2035 年）运营收入评估参数——车位		
出租率	2026 年至 2035 年为 30%	2026 年至 2035 年为 60%
首年租金单价	500 元/个/月	500 元/个/月
租金增长率	不增长	不增长
预测期（2026 年至 2035 年）运营支出评估参数		
运营服务费	运营收入（含税）的 15%（特定企业客户租赁住房为运营收入（含税）的 10%）	
划款手续费	个人租赁住房和车位运营收入（含税）的 0.4%	
信息化系统使用服务费	5 元/平方米/年	
资本性支出	运营收入（含税）的 2.5%，2034 年额外预留 2,188 万元	运营收入（含税）的 2.5%
保险费	234,380 元/年	97,980 元/年
增值税-销项税	租赁住房个人租户租金收入：5%的征收率减按 1.5% 租赁住房企业租户租金收入、配套商业租金收入、车位收入：9% 配套商业物业管理费收入：6%	
增值税-进项税	运营管理费、信息化系统使用服务费、保险费：6% 资本性支出：9%	
增值税附加	10%	
印花税	0.10%	
房产税-从租	租赁住房企业租户、配套商业及车位租金收入（不含税）：12% 租赁住房个人租户租金收入（不含税）：4%	
房产税-从价	租赁住房及配套商业空置部分按房产原值 70%的 1.2%计征	
城镇土地使用税	6 元/平方米/年	
预测期外运营净收益增长率		
租赁住房和车位	1.5%	
配套商业	2.0%	

（四）评估过程

1、运营收入

拟购入不动产项目的运营收入是指租赁住房租金收入、配套商业租金收入、配套商业物业管理费收入、车位收入和保证金利息收入。其中，租赁住房租金收入、配套商业租金收入和车位收入是指项目公司向对应租户收取的租金费用；配套商业物业管理费收入是指项目公司向配套商业租户收取的物业管理费用；保证金利息收入是指项目公司将向租赁住房租户收取的押金存放银行账户所取得的活期存款利息。主要参数选取具体如下：

（1）可租赁情况

璟耀项目和璟博项目的总建筑面积、租赁住房可租赁面积、配套商业可租赁面积及车位可租赁数量如下：

表 3-2 不动产项目可租赁情况

单位：平方米、个

项目名称	总建筑面积	租赁住房可租赁面积	配套商业可租赁面积	车位可租赁数量
璟耀项目	147,637.72	110,880.13	9,589.04	1,098
璟博项目	60,093.94	42,155.89	3,638.63	418
合计	207,731.66	153,036.02	13,227.67	1,516

（2）出租率假设

戴德梁行预测璟耀项目和璟博项目的租赁住房、配套商业及车位出租率如下：

表 3-3 不动产项目出租率假设

项目名称	璟耀项目			璟博项目		
	租赁住房	配套商业	车位	租赁住房	配套商业	车位
2026 年	92%	74.9%	30%	91.5%	70.8%	60%
2027 年	92%	73.6%	30%	91.5%	70%	60%
2028 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2029 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2030 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2031 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2032 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2033 年	92%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2034 年	89.18%	70%	30%	91.5%	70%	60%
2035 年	73.68%	70%	30%	91.5%	70%	60%
归复期	88%	70%	30%	91.5%	70%	60%

（3）租金单价假设

对于租赁住房和配套商业已出租部分，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；对于租赁期限届满后以及尚未出租部分（以下简称“租赁期外”），基于谨慎的原则，戴德梁行假设租赁住房将按照其价值时点实际平均合同签约租金单价进行测算，配套商业将按照其采用比较法求取的市场租金单价进行测算。

租赁住房租金单价：戴德梁行假设租赁住房根据价值时点实际平均合同签约租金进行租赁，得到璟耀项目租赁住房 2026 年租赁期外租金单价为 4.14 元/平方米/天，璟博项目租赁住房 2026 年租赁期外租金单价为 4.31 元/平方米/天，2027 年至 2035 年按照预测租金增长率调整。

配套商业租金单价：戴德梁行搜集了璟耀项目和璟博项目周边多个相似的商业租赁交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相同、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，共选取了三个具备价格比较基础的可比实例，得到璟耀项目商业 2026 年租赁期外租金单价为 3.06 元/平方米/天，璟博项目商业 2026 年租赁期外租金单价为 3.22 元/平方米/天，2027 年至 2035 年按照预测租金增长率调整。

配套商业物业管理费单价：戴德梁行预测不动产项目首年配套商业物业管理费单价与截至价值时点的实际执行情况相同，即璟耀项目为 15 元/平方米/月，璟博项目为 15 元/平方米/月。

车位租金单价：璟耀项目和璟博项目首辆车的车位月租金为 500 元/个/月，第二辆车的车位月租金为 600 元/个/月。璟耀项目临时停车首小时免费，超过第一个小时至第四个小时之间为 5 元，超过第四个小时至第八个小时之间为 10 元，超过八小时至二十四小时之间为 20 元，超过二十四小时按上述标准累计计费；璟博项目临时停车首小时免费，超过 1 小时按每小时 5 元收费，每 24 小时封顶 40 元，超过 24 小时按上述标准累计计费。戴德梁行预测璟耀项目和璟博项目车位 2026 年至 2035 年租金单价均为 500 元/个/月。

（4）增长率假设

戴德梁行预测璟耀项目和璟博项目 2026 年至 2035 年的租赁住房租金单价、配套商业租金单价、配套商业物业管理费单价及车位租金单价增长率如下：

表 3-4 不动产项目租金增长率主要假设

项目名称	璟耀项目				璟博项目			
	租赁住房租金	配套商业租金	配套商业物业	车位租金单价	租赁住房租金	配套商业租金	配套商业物业	车位租金单价

	单价	单价	管理费单价		单价	单价	管理费单价	
2026 年	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2027 年	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2028 年	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2029 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2030 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2031 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2032 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2033 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2034 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%
2035 年	1.5%	1%	0%	0%	1.5%	1%	0%	0%

此外，戴德梁行预测不动产项目租赁住房和车位的预测期外运营净收益增长率为 1.5%，配套商业的预测期外运营净收益增长率为 2%。

（5）收缴率假设

戴德梁行将首年预测租金收入的 99%作为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度。以此规则，将第二年及后续年度租金收入调整为当年预测租金收入的 99%与上年度预测租金收入的 1%之和。

（6）企业租户占比假设

戴德梁行预测不动产项目预测期内企业租户占比与截至价值时点的实际占比情况相近。璟耀项目企业租户占比为 14%（剔除上海纽约大学后），璟博项目企业租户占比为 9%。

2、运营支出

不动产项目的运营支出是指增值税、运营服务费、保险费、划款手续费、信息化系统使用服务费和税金及附加。参数设置具体如下：

（1）增值税

销项税：租赁住房个人租户租金收入按照 5%的征收率减按 1.5%计税；租赁住房企业租户租金收入、配套商业租金收入以及车位收入按照 9%的税率计算；配套商业物业管理费收入按照 6%的税率计算。

进项税：运营管理费、信息化系统使用服务费和保险费按照 6%的税率计算；资本性支出按照 9%的税率计算。

（2）运营管理费

运营管理费涵盖运营管理机构人工成本、办公行政费、物业费用、营销费、除资本性支出以外的维修维保费用、应由租户缴纳以外的水电气热等能源费用及网络宽带费用及其他公用事业费用、客群活动费用、品牌资质使用维护费、其他运营管理服务产生的费用等。戴德梁行根据《运营管理服务协议》及其经验进行预测，运营管理费为拟购入不动产项目运营收入（含税）的 15%，特别地，就特定企业客户租赁住房按照运营收入（含税）的 10%计取。结合拟购入不动产项目的历史运营成本情况，本次测算所假设的运营管理费费率不低于历史水平。

（3）保险费

保险费包括财产一切险和公众责任险等必要险种。戴德梁行根据产权方提供的保单进行预测，璟耀项目的保险费金额为 234,380 元/年，璟博项目的保险费金额为 97,980 元/年。

（4）划款手续费

划款手续费为项目公司通过支付平台向租户收款时向支付平台支付的手续费。

戴德梁行根据产权方提供的资料进行预测，划款手续费为不动产项目租赁住房（个人）及车位运营收入（含税）的 0.4%。

（5）信息化系统使用服务费

信息化系统使用服务费为项目公司使用上海地产住房发展有限公司信息化系统需要支付的费用，系统使用服务费按照 5 元/平方米/年*可租面积计算。

（6）税金及附加

不动产项目税金及附加的费率及取费依据假设情况如下：

表 3-5 税金及附加明细表

税费名称	税费/税率/征收率	取费依据
增值税	9%、6%、1.5%	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税

增值税附加	城市维护建设税：5%； 教育费附加：3%； 地方教育费附加：2%	取费基数为增值税应纳税额
印花税	0.10%	取费基数为运营收入（不含税）
房产税-从租	租赁住房企业租户、配套商业及车位租金收入（不含税）：12%； 租赁住房个人租户租金收入（不含税）：4%	取费基数为租赁住房租金收入、配套商业租金收入及车位收入（不含税）
房产税-从价	0.7*1.2%	取费基数为租赁住房和配套商业空置部分房产原值
城镇土地使用税	6 元/年/平方米	取费基数为土地使用权面积

3、资本性支出

资本性支出是指拟购入不动产项目地基与基础、主体结构工程、防水工程、保温工程、室外工程、建筑及给排水工程、电梯工程、室外维修改造计划、室内硬装翻新、软装及设施设备更新更换涉及的资本性开支的计划及预计费用、维修维保中属于资本性支出的费用（包括电器及专业机电设备维修、专项维修及老化翻修）。

戴德梁行根据历史情况及其经验进行预测，璟耀项目和璟博项目均已出质保期，2026 年至 2035 年资本性支出为运营收入（含税）的 2.5%。同时，璟耀项目在 2034 年预留 2,188 万元一次性资本性支出用于房屋复原及家具家电重新配置。

4、收益年期

璟耀项目土地使用期限为 2018 年 1 月 23 日起至 2088 年 1 月 22 日止，至价值时点土地剩余使用年限为 61.56 年；璟博项目土地使用期限为 2017 年 12 月 12 日起至 2087 年 12 月 11 日止，至价值时点土地剩余使用年限为 61.45 年。未来产权方将投入资本性支出用于主体结构等的大修和加固，戴德梁行判断建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，璟耀项目和璟博项目收益年期分别采用 61.56 年和 61.45 年。

5、报酬率

戴德梁行结合区位及经济环境、资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，对璟耀项目和璟博项目均采用 5.50%的报酬率。

（五）评估参数设置依据

1、各类型物业出租率预测合理性分析

（1）租赁住房出租率预测审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了宏观经济环境、区域人口净流入情况、租户行业发展情况、现有租约期限以及到期时间分布、历史出租率、续租率、退租后去化时间、可比项目出租率等因素，审慎地对不动产项目租赁住房出租率进行了预测。

1）区域人口规模居首，青年客群集聚，为租赁需求提供支撑

从全区人口基本面来看，浦东新区外来常住人口规模长期位居上海市各区首位，是区域租赁住房需求的重要来源。从人口变化趋势看，浦东新区常住人口由2019 年的 556.7 万人增至 2025 年的 579.86 万人，复合年均增长率约 0.68%，常住人口总体保持净流入。截至 2025 年末，浦东新区常住人口 579.86 万人，占全市常住人口的 23.3%，排名全市各区首位；外来常住人口 229.87 万人，占全市外来常住人口 974.50 万人的 23.6%，绝对规模排名全市各区首位，约为排名第二位的闵行区的 1.96 倍。外来常住人口通常受到落户条件、购房资格等因素约束，购房需求释放相对滞后，较长时间内通常以租赁方式满足居住需求，为区域租赁市场提供了较为稳定的需求支撑。

从重点片区客群结构来看，世博后滩区域聚集了较多高学历青年群体，与租赁住房的产品定位较为匹配。区域内汇集了超过 300 家企业、市级机关办公场所、上海纽约大学等机构，已形成 6,600 余户以高学历青年为主体的“后滩青”居住群体。该类客群学历层次较高、就业相对稳定，与租赁住房的产品定位及租金水平相匹配，是片区出租率保持较高水平的重要客群基础。

2）区域宏观经济稳中有进，产业结构升级，主要租户行业发展良好

从上海市整体情况看，全市经济总量与居民收入保持增长，为租赁住房需求提供了较为坚实的宏观基础。根据上海市人民政府发布的《2026 年上半年上海市国民经济运行情况》，2026 年上半年全市实现地区生产总值 27,886.63 亿元，同比增长 5.6%；其中第三产业增加值 22,154.21 亿元，同比增长 5.9%，高于全市整体增速；全市居民人均可支配收入 48,791 元，同比增长 4.2%。同期，全市房地产开发投资同比下降 4.6%，其中住宅投资下降 4.3%；在购房资格、购房成本等因素影响下，部分居住需求通过租赁方式解决，为租赁住房需求形成一定补充。

浦东新区是上海经济的“龙头”、战略的“高地”、功能的“核心”、创新的“引擎”，更是上海对接全球、服务全国、引领长三角高质量发展的“核心承载区”。其地位

不仅体现在经济总量上的绝对优势，更在于承担的国家使命、引领的产业升级、创新的制度突破，以及对上海城市能级和核心竞争力提升的决定性支撑作用。

从经济发展看，浦东新区的主导地位稳固。2025 年，浦东新区实现地区生产总值 18,769.1 亿元，同比增长 5.7%，2020 年至 2025 年复合年均增长率约 7.28%；2026 年上半年，浦东新区地区生产总值占全市的 33.4%，位居全市各区首位，其中第三产业增加值同比增长 6.0%，高于全区整体增速，占地区生产总值的比重达 76.9%，以服务业为主导的就业结构为租赁需求提供了较为坚实的产业基础。据浦东新区商务委统计，2026 年 1-5 月，全区规模以上服务业实现营业收入 5,235 亿元，同比增长 8.3%，交通运输、软件信息、租赁与商务服务、科技服务四大板块均实现增长；现代服务业扩容带动就业容量相应扩大，进而派生新增居住需求。从区域规划角度看，《浦东新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》指出，“十四五”期间，浦东新区要全面优化发展空间布局。沿江要打造更美的厅，聚焦陆家嘴金融城、世博中央公共活动区，提升空间品质，促进文化交流，努力建设成为世界级会客厅和浦江东岸的“生活秀带”。

从产业结构与空间载体来看，浦东新区商务办公载体高度集聚，“以楼聚产”格局下职住联动效应较为明显。据浦东新区商务委统计，全区商办楼宇数量超过 2,000 幢，建筑面积约占全市的四分之一；其中，甲级及以上商办楼宇约 307 幢，建筑面积约占全市的三分之一。产业与办公载体高度融合，企业集聚相应带动就业人口的居住需求外溢。世博—前滩板块定位为上海重要的中央活动区（CAZ），楼龄较新、楼宇品质较高，已集聚一批总部类企业、金融机构与科技类企业，持续导入质量较高的就业岗位。区域内“产业发展-就业扩容-租赁需求”的传导链条较为清晰；产业能级高的区域就业岗位薪酬水平通常相对较高，租住客群的租金支付能力亦相对较强，为本片区租赁住房提供了持续、稳定的需求来源。

从不动产项目主要租户行业来看，截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目租赁住房租户所在行业以金融业及信息传输、软件和信息技术服务业为主，行业发展情况良好，租约稳定性预计较强，详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“三、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”及“（二）璟博项目租户情况”之“1、租户数量、行业分布和集中度”之“（2）租赁住房租户行业分布”。

3）浦东世博片区优势明显，产业蓬勃发展

璟耀项目和璟博项目均地处上海浦东世博片区，该片区由世博园区、前滩、耀华等区域构成，规划面积约 25 平方公里，拥有长达 22.3 公里的绿色生态滨江

岸线，是上海面向全球的“世界会客厅”与“世界级产业集群引领地”。世博片区正在聚焦打造跨国公司总部、央企总部、国际经济组织等集聚区和大宗商品国际贸易生态集成区，以及集世界级文化与科创功能于一体的综合性核心承载区。

单元	内容
世博园区单元	着力打造全球城市核心功能新载体，汇聚各类央企总部和国际龙头企业，目前已建成商务楼宇 50 幢，总建筑面积 242 万平方米，在建商务楼 6 幢，建筑面积 28 万平方米，未来还将新增商办建筑规模约 100 万平方米。目前单元内大宗商品贸易领域已集聚，包括 2 家千亿级、7 家百亿级龙头企业进驻。
前滩单元	着力打造中央活动区的样板区，是上海写字楼品质最高、外商投资最活跃的地区之一，大批世界 500 强企业总部跨国公司在此集聚，目前已建成高品质商务楼宇 27 幢，总建筑面积 188 万平方米，在建经营性项目总面积 114 万平方米。单元将成为生物医药、医疗器械、专业服务业等高端产业汇聚枢纽，全球排名前十的医疗器械企业中已有 6 家入驻。
耀华单元	兼具商务与居住功能，丰富的写字楼与江景人才住宅，目前已建成商务楼宇 18 幢，总建筑面积 87 万平方米。

数据来源：世博管理局官方微信公众号"世博金岸"

4）租约期限以 1 年及以上为主，到期时间较为分散，集中到期风险相对可控

从租约期限来看，璟耀项目与璟博项目租赁住房租约期限以 1 年及以上为主，期限短于 1 年的租约面积占比分别仅为 3.63%和 1.61%，占比较低，且具备合理性、符合行业惯例。

从到期时间分布看，除璟耀项目 2028 年因重要现金流提供方上海纽约大学租约到期而集中度相对较高外，两个项目各年度到期面积分布总体较为分散。其中，上海纽约大学长期租赁的意愿较强，根据其出具的承租确认函，上海纽约大学希望能够承租在合规范围内的最长期限，以 6+6 年的形式（即至少承租 6 年，6 年后酌情再续租 6 年）确定承租期限。

璟耀项目和璟博项目租赁住房租约期限及到期时间详见招书“第二章　不动产项目”之“第二节　不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“三、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”、“（二）璟博项目租户情况”之“3、租赁住房合同期限及到期时间分布”。

5）出租率预测符合不动产项目历史运营情况

截至 2025 年末，璟耀项目租赁住房出租率为 92.76%，截至 2026 年 6 月末出租率为 92.10%，均高于 2026 年至 2035 年及归复期的出租率假设。截至 2025 年末，璟博项目租赁住房出租率为 93.03%，截至 2026 年 6 月末出租率为 93.13%，最近一年（2025 年 7 月至 2026 年 6 月）的平均月末出租率为 91.95%，均高于 2026 年至 2035 年及归复期的出租率假设。

2023 年度璟耀项目和璟博项目租赁住房无到期退租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目续租率分别为 84.53%、78.41%及 86.33%，璟博项目续租率分别为 76.50%、84.93%及 95.54%，不动产项目到期后续租率较高。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房退租后平均去化时间分别为 21.88 天、35.53 天、21.78 天及 12.90 天，璟博项目退租后平均去化时间分别为 104.26 天、90.78 天、21.68 天及 14.56 天。随着不动产项目进入稳定运营阶段，平均去化时间显著缩短，房源周转效率较高。

综上所述，璟耀项目和璟博项目历史出租率、续租率维持高位，退租后去化速度较快，为不动产项目租赁住房出租率设置提供支撑。

6）租金水平具有市场竞争力，可比项目出租率较高

根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟耀项目和璟博项目租赁住房租金水平具有市场竞争力，可比租赁住房项目出租率较高。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目可比租赁住房项目租金单价区间为 4.1-7.0 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.27 元/平方米/天，璟耀项目租赁住房合同/有效租金单价为 4.09 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 78%；可比租赁住房项目出租率区间为 92%-100%。同期，璟博项目可比租赁住房项目租金单价区间为 4.0-6.3 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.21 元/平方米/天，璟博项目租赁住房合同/有效租金单价为 4.31 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 83%；可比租赁住房项目出租率区间为 88%-97%。可比项目租金水平及出租率详见招书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十一、区域分析”之“（二） 不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势”之“4、可比项目情况”。

7）城方公司具备较强的运营能力，能够实现租约较好衔接

运营管理机构城方公司基于项目实际运营情况不断调整和优化退续租衔接机制，通过营销策略铺排、续租退租盘点、租期管控、营销活动加持等方式，形

成内外部多渠道、精细化营销管理等模式，提前锁定意向租户，实现租赁住房租户退租后的快速去化。

为保证房源有效周转，城方公司制定了针对租户租约到期的续租回访策略。在租约到期前的关键时间节点，即 45 天、30 天、第 15 天和第 7 天，会依次对租户进行续租回访，旨在提前了解租户意向，详细记录回访情况，分析不续租的原因，及时跟进改善并释放关怀动作挽留。根据每个月到期房源量及市场情况，城方公司至少提前一个月排铺营销计划，吸引新租户，确保房源得以持续、高效地周转利用，维持良好运营状态。

为提升营销管理效率与质量，实现空置房源的快速周转去化，缩短退租后去化时间，城方公司在组织架构上设立营销管理部门，负责统筹平台渠道矩阵管理、门店日常营销管理、企业客户开放等工作，具体如下：

截至 2026 年 6 月，在平台渠道矩阵管理方面，运营管理机构整合自有渠道、企业客户及各类第三方渠道的资源，构建了营销平台矩阵，为门店提供充足的客户资源，支撑退租后的快速去化。其中，线上自有渠道包括“租住生活”APP/小程序、“租在上海”等公众号（粉丝量约 35 万）、小红书账号（粉丝量约 3.8 万）等，累计阅读量约 500 万；线上官方渠道主要为随申办政务平台 APP；线上传统租房平台渠道包括贝壳、58 同城、高德地图等；线下渠道主要包含企业客户开发、校企合作、异业联盟及部分分销渠道。此外，运营管理机构正在积极开拓其他新兴社交媒体渠道，包括抖音、微信视频号等，其中微信视频号自 2024 年 11 月运营以来累计播放量约 24 万，单条视频最高观看量约 3.1 万。与此同时，运营管理机构根据市场情况动态调整营销策略和宣传力度，针对新签、“老带新”、续租客户制定了不同的营销策略并推出多样化推广活动。在门店日常营销管理方面，运营管理机构采取了一系列有力措施。运营管理机构安排专人负责对接指导门店日常营销管理工作，构建了“咨询-来访-带看-逼定-成交-签约”流量转化落地的营销管理标准化体系。在渠道管理方面，每日监测各渠道流量投放转化情况，严格把控投放质量，提升转化效率，确保投入产出效益最大化。在来访接待方面，通过定期培训标准化管家接听、接待回复话术，提升门店服务质量与落地转化效率。在营销反馈方面，门店每日召开营销晚会，回顾当日营销数据及销售情况，针对新签或续租客户组织员工分享经验，精准描摹客户画像，针对未成交客户深入剖析根因，针对“咨询-来访”、“来访-成交”、“续租”三大转化节点，按周、月开展专项分析复盘，从中汲取可复用的有效经验，持续优化营销政策，提升门店营销效能。

在企业客户开发方面，运营管理机构营销管理部门设立了企业客户经理岗，描摹企业客户画像，绘制项目客户地图，联合属地政府资源、周边产业园区资源，全面覆盖项目周边半径 15 公里范围以内知名企业，定期及不定期通过企业人力行政人员和属地政府招商服务工作人员对目标企业的员工进行定向推介，通过专项租房推介会、内部邮件推送、地推摆台等多种方式进行营销推广。

（2）配套商业出租率预测审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了宏观经济环境、历史出租率、周边可比项目情况、区域零售商业供给情况等，审慎地对拟购入不动产项目配套商业出租率进行了预测。

1）全国消费市场稳步复苏，促进商铺租赁需求释放

2023 年以来，中国消费市场总体恢复良好。2023 年中国社会消费品零售总额达到 471,495 亿元，同比增长 7.2%；2024 年中国社消费品零售总额达到 487,895 亿元，同比增长 3.5%；2025 年，中国社会消费品零售总额达到 501,202 亿元，同比增长 3.7%；2026 年上半年，中国社会消费品零售总额达到 248,722 亿元，同比增长 1.3%，市场销售平稳增长。随着社会消费品零售总额的整体稳步向好，叠加密集的政策刺激措施推动，消费升级及入境游复苏，我国未来消费市场依然蕴藏着巨大的潜力，有望促进商铺租赁需求释放。

2）出租率预测符合不动产项目历史运营情况

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目配套商业出租率为 71.90%，近一年平均月末出租率为 70.87%；璟博项目配套商业出租率为 70.78%，近一年平均月末出租率为 77.39%。璟耀项目 2026 年至 2027 年和璟博项目 2026 年配套商业出租率按照实际在租合同进行设置，历史出租率高于后续年度至 2035 年的配套商业出租率假设。

3）租金水平具有市场竞争力，可比项目出租率较高

根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟耀项目和璟博项目配套商业租金水平具有市场竞争力，可比配套商业项目出租率较高。戴德梁行基于档次定位、区位条件、交通条件等方面的相似性，在浦东区域内筛选出 4 个配套商业项目作为出租率参考依据。鉴于当前商业市场交易案例较为稀缺，且两个标的资产均位于浦东世博商圈，商业性质同属租赁社区配套商业，因此采用同一组案例作为参照基准。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目可比配套商业项目租金报价区间为 3.3-10.0 元/平方米/天，璟耀项目和璟博项目配套商业合同租金单价分别为

3.04 和 3.23 元/平方米/天，租金水平具有市场竞争力；可比项目出租率处于80%-95%区间。可比项目具体情况如下：

表 3-6 周边可比项目配套商业出租率情况

商业案例	租金报价	商铺面积	交通条件	商铺状况说明	出租率
前滩世贸中心一期	8.8 元/平方米/天	279 平方米	6/8/11 号线东方体育中心站 500 米	写字楼底商临街（一层）	95%
世博信建大厦	10.0 元/平方米/天	420 平方米	7/13 号线长青路站 400 米	写字楼底商临街（一层）	85%
南码头路浦东南路商铺	9.5 元/平方米/天	70 平方米	6 号线临沂新村站 750 米	住宅社区一层商铺	85%
国展路高科西路商铺	3.3 元/平方米/天	220 平方米	8 号线中华艺术宫站 500 米	一层沿街商铺	80%

数据来源：戴德梁行

4）区域零售商业供给与不动产项目形成差异和互补

璟耀项目和璟博项目的主要客群为在世博片区（世博园区单元、前滩单元、耀华单元）及陆家嘴的年轻高知群体，支付能力较为稳定，消费能力较强，对配套商业的需求较高。配套商业对租赁住房项目的平稳运营具有辅助作用，为居住社区提供齐全的生活配套和商业功能，尤其是餐饮、便利店、健身房，辅以文体娱乐、轻食消费等多元业态，更有助于增加租赁住房租户的黏性，吸引周边租户前往消费，使得配套商业出租率更加稳定。

区域零售商业的供给层级和业态结构与璟耀项目和璟博项目配套商业存在差异，能够形成互补和支撑。璟耀项目和璟博项目自带的社区商业主要能够满足租户日常刚需采购、简餐及休闲等即时性消费需求。璟耀项目位于后滩板块，区域型大型集中商业世博源距项目约 2.5 公里，驾车约 10 分钟可达；璟博项目所在的南码头区域零售商业存量较为密集，分布有百联购物中心、沃尔玛、塘桥生活广场等商业体；区域零售商业业态结构与不动产项目配套商业存在差异，能够形成互补。

（3）车位出租率预测审慎合理

璟耀项目和璟博项目车位出租率假设符合项目实际运营情况。2026 年 6 月末璟耀项目车位出租率为 34.88%，近一年的平均月末出租率为 35.25%；璟博项

目车位出租率为 71.29%，近一年的平均月末出租率为 68.52%，均分别高于 2026 年假设的 30%和 60%。

2、各类型物业租金增长率预测合理性分析

（1）租赁住房租金增长率预测审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了拟购入项目所在城市以及区域宏观经济发展情况、租金水平变动趋势、人口变动情况、居民消费水平、同类资产供给情况、历史有效租金单价水平、租赁住房现有租约情况、报告期内的租金复合增长率情况、租户结构、区域可比项目租金水平和已上市保租房项目租金增长率估值参数设置情况等，审慎地对拟购入不动产项目租赁住房租金增长率进行了预测。

1）租金增长率预测符合宏观经济情况和人口变动情况

璟耀项目和璟博项目租金增长率预测区间基本低于近 10 年上海市全市居民人均可支配收入复合增长率、全市居民人均消费支出复合增长率和 GDP 复合增长率。此外，上海市与浦东新区经济发展良好、外来人口规模较大，浦东新区世博片区区位优势明显，产业蓬勃发展，租赁需求旺盛。

表 3-7 上海市全市居民人均可支配收入、消费支出和 GDP 情况

指标	全市居民人均可支配收入增速	全市居民人均消费支出增速	GDP
时间	2015 年-2025 年	2015 年-2025 年	2015 年-2025 年
年均复合增长率	约为 6.31%	约为 4.64%	约为 8.55%

2）租金增长率预测均低于权威数据统计的同板块市场租金增长趋势

拟购入不动产项目分别位于上海市浦东新区的世博片区，根据 CREIS 中指数据库统计数据，浦东新区住宅租金 2020 年 12 月至 2025 年 12 月的 5 年平均复合增长率约为 2.0%，世博板块的 5 年平均复合增长率约为 2.9%。

表 3-8 浦东新区和世博板块住宅租金复合增长率

区域	浦东新区	世博板块
5 年平均复合增长率	2.0%	2.9%

3）租金增长率预测不高于同地段租赁住房租金同期增长趋势

根据戴德梁行出具的市场调研报告，戴德梁行从璟耀项目和璟博项目周边的租赁住房中分别选取了 5 个和 4 个档次、定位和区位条件与此次两个项目相似的租赁住房项目作为可比项目。璟耀项目和璟博项目的租金价格在板块内具有竞争

力，且可比项目年租金涨幅大多分别处于 3%-5%和 2%-3%区间，高于璟耀项目和璟博项目的增长率假设；璟耀项目和璟博项目的租金增长率假设符合同地段租赁住房租金同期增长趋势，具备合理性。详见招书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十一、区域分析”之“（二）不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势”之“4、可比项目情况”。

4）周边新增同类供应有限，有利于维持项目竞争力

根据戴德梁行出具的市场调研报告，预计未来三年，拟购入不动产项目周边 3 公里范围内无新增 Rr4 保租房供应，有助于减轻新增同类项目对租赁需求的分流，为项目维持出租率和租金水平提供支持。

5）租赁住房现有租约情况

璟耀项目和璟博项目租赁住房现有租约以一年期为主。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房已出租套数为 1,703 套，剔除重要现金流提供方上海纽约大学，已出租套数为 973 套，其中租约期限在一年以内（含 1 年）的及一年以上（不含 1 年）的套数分别为 917 套和 56 套，占比分别为 94.24%和 5.76%；璟博项目租赁住房已出租套数为 672 套，其中租约期限在一年以内（含 1 年）的及一年以上（不含 1 年）的套数分别为 627 套和 45 套，占比分别为 93.30%和 6.70%，一年以上（不含 1 年）占比均较小。

一年期租约通常不设租金涨幅。受租赁期限所限，一年期合同在租期内通常不设置租金递增，按照通常行业惯例，租金一经签署即执行至到期，合同履行期间不设涨价节点，续租时按届时市场情况重新定价。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租约期限在一年以上（不含 1 年）的租户共计 57 个，其中 14 个租户的租赁合同约定了 1%-3%/年的租金涨幅，占比为 24.56%，租赁住房在租合同中按面积加权平均涨幅为 1.18%；璟博项目一年以上（不含 1 年）的合同均未约定租金涨幅。

一年以上（不含 1 年）租约占比低且约定涨幅的较少，主要与保障性租赁住房合同解除的政策安排及项目实际运营策略有关。根据《上海市保障性租赁住房租赁合同示范文本》第九条第二款，租赁期限内承租人可以解除合同，但应提前一个月书面通知出租人，双方互不承担责任。在此政策框架下，一方面，承租人提前一个月通知即可无责退租，实际退租成本较低，一年以上（不含 1 年）的长租约对承租人的约束力相对有限，即便合同约定逐年增长条款，承租人也可能在调价前选择退租，涨幅条款的实际执行难度较大；另一方面，设置逐年递增条款，可能削弱房源的价格竞争力，并延长去化时间。因此，运营管理机构结合不动产

项目实际去化与续租情况，主要采用一年期、不设涨幅的合同签约方式，一年以上（不含 1 年）租约占比及合同约定涨幅相应较低。

6）报告期内的租金复合增长率情况

2022 年末至 2026 年 6 月末，璟耀项目租赁住房租金单价由 3.50 元/平方米/天稳步增长至 4.09 元/平方米/天，租金复合增长率为 4.55%，2026 年 6 月末较去年同期末租金增长率为 1.74%。

2023 年 4 月（产生收入以来）至 2026 年 6 月末，璟博项目租赁住房租金单价由 4.30 元/平方米/天增长至 4.31 元/平方米/天，租金复合增长率为 0.07%。璟博项目租赁住房重新进入稳定运营状态以来（2025 年 6 月末至 2026 年 6 月末），租金增长率为 1.65%。

根据戴德梁行评估模型中设置的租金增长率参数计算，2026 年至 2035 年租赁住房市场租金复合增长率为 1.16%，不动产项目近一年租金涨幅均高于该假设。

7）租赁住房租户支付能力较强，有助于支撑项目平稳运营

璟耀项目及璟博项目租赁住房租户以 25-45 岁群体为主。金融业及信息传输、软件和信息技术服务业租户占比较高，客群基础稳固，租金支付能力强。璟耀项目（剔除上海纽约大学）及璟博项目租赁住房租户中金融业及信息传输、软件和信息技术服务业占比较高，主要是项目均位于浦东世博片区，辐射陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区、黄浦滨江商务区等核心商务区。两个行业发展情况良好，租户具备稳定的收入来源和较强的租金支付能力，具体分析详见招书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“三、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”及“（二）璟博项目租户情况”之“1、租户数量、行业分布和集中度”之“（2）租赁住房租户行业分布”。

8）租赁住房增长率假设低于政策规定的 5%上限

璟耀项目和璟博项目第 4 年起租金年增长率设置为 1.5%，低于政策规定的 5%上限，符合上海市保障性租赁住房租金管理要求。根据《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕3 号）有关规定，不动产项目租赁价格可以按年度调整，价格调增的，调增幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。璟耀项目和璟博项目的租金增长率假设满足前述规定。

9）已上市保租房项目租金增长率估值参数设置情况

根据公开披露资料整理，上海市同类型项目的租赁住房租金增长率假设为1.0%-2.5%。本次评估对璟耀项目及璟博项目租赁住房设定2026年至2028年租金不增长、2029年至2035年每年增长1.5%，中长期租金增长率位于已上市同类型项目的租金增长率的合理区间，且短期增长率更为审慎。

表 3-9 同地区同类型项目租金增长率估值参数设置情况

REIT简称	项目名称	预测期内增长率	长期增长率
上海地产租赁住房REIT	璟博项目（本次扩募）	第1-3年不增长，第4-10年每年1.5%	1.5%
	璟耀项目（本次扩募）	第1-3年不增长，第4-10年每年1.5%	1.5%
	虹桥项目（首发）	第1年不增长，第2-10年每年1.0%	1.5%
	江月路项目（首发）	第1年不增长，第2-10年每年2.0%	1.5%
华夏基金华润有巢REIT	有巢泗泾	第1-2年不增长，第3-4年每年2%，第5年起每年2.5%； 此外，在连续2年累计增幅超过5%的情况下，下一年增长率为0%	未披露
	有巢东部经开区		
	有巢马桥（扩募）	第1年不增长，第2-10年每年2%	1.75%
国泰海通城投宽庭保租房REIT	江湾社区	第1年不增长，第2-5年每年2.25%，第6-10年每年2.0%	1.5%
	光华社区		
国泰海通中建租赁住房REIT	中建幸孚+公寓（上海松江店）	第1-3年不增长，第4-10年每年1.75%	1.75%

资料来源：各项目招募说明书

（2）配套商业单价增长率预测审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了项目现有租约情况、已签合同租金单价及租约涨幅、市场租金单价取值合理性、报告期内的租金复合增长率情况、商业定位、同区域同类型项目参数范围等，审慎地对拟购入不动产项目配套商业租金增长率及物业管理费单价增长率进行了预测。

1）配套商业现有租约情况

截至2026年6月末，璟耀项目和璟博项目配套商业在租合同租期以5年及以上为主，其中璟耀项目面积占比达到89.18%；璟博项目面积占比达到69.51%。

表 3-10 拟购入不动产项目配套商业现有租约租期分布

租期分布	璟耀项目		璟博项目	
	租赁面积（平方米）	租赁面积占比	租赁面积（平方米）	租赁面积占比

X＜3	385.39	5.37%	286.56	11.13%
3≤X<5	391.88	5.46%	498.80	19.37%
5≤X<10	1,756.09	24.46%	1,790.02	69.51%
X≥10	4,646.77	64.72%	-	-

璟耀项目配套商业在租合同中，面积占比约 85.29%约定租金每三年递增 6%，约 4.30%约定每三年递增 8%，按面积加权每三年平均涨幅为 5.46%；璟博项目配套商业在租合同中，面积占比约 82.73%约定租金每三年递增 6%，按面积加权每三年平均涨幅为 4.96%。上述合同约定的租金涨幅均高于本次评估采用的租金增长率假设。

表 3-11 拟购入不动产项目配套商业现有租约约定的增长率情况

	时间跨度	涨幅	相应租赁面积占已租面积比例	时间跨度	涨幅	相应租赁面积占已租面积比例
璟耀项目	每三年	6%	85.29%	每三年	8%	4.30%
璟博项目	每三年	6%	82.73%	/	/	/

2）市场租金单价取值合理性

在确定本不动产项目配套商业市场租金的过程中，评估机构戴德梁行分别搜集了不动产项目周边多个相似的商业租赁交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，针对璟耀项目与璟博项目分别选取了三个具备价格比较基础的可比实例。对璟耀项目商业可比实例进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整后，三个可比实例的比较价格在 81-106 元/平方米/月区间。评估机构戴德梁行取三个比较价格的算术平均数作为估价结果，确定璟耀项目商业产权面积价值时点租赁期外市场租金单价为 93 元/平方米/月，折合为 3.06 元/平方米/天。对璟博项目商业可比实例进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整后，三个可比实例的比较价格在 91-108 元/平方米/月区间。评估机构戴德梁行取三个可比价格的算术平均数作为估价结果，确定璟博项目商业产权面积价值时点租赁期外市场租金单价为 98 元/平方米/月，折合为 3.22 元/平方米/天。

前述市场租金单价与 2026 年 6 月 30 日璟耀项目和璟博项目配套商业的在租租金单价基本持平，管理人与评估机构认为市场租金假设具备合理性。具体如下表所示：

表 3-12 不动产项目配套商业在租租金单价与市场租金单价

项目	2026 年 6 月 30 日在租租金单价	市场租金单价

	（元/平方米/天）	（元/平方米/天）
璟耀项目	3.04	3.06
璟博项目	3.23	3.22

3）报告期内的租金复合增长率情况

璟耀项目配套商业 2023 年末在租合同租金单价为 3.14 元/平方米/天，2026 年 6 月底在租合同租金单价为 3.04 元/平方米/天，租金复合增长率为-1.29%。璟耀项目前述变化主要系存在阶段性租金减免安排，详见招书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“九、减免优惠”之“（一）减免情况与原因”。

璟博项目配套商业 2023 年末在租合同租金单价为 4.63 元/平方米/天，2026 年 6 月底在租合同租金单价为 3.23 元/平方米/天，租金复合增长率为-13.41%。璟博项目前述变化主要系项目入市初期，为尽快引入社区配套，优先去化了租金单价相对较高的沿街商铺，使得初期配套商业整体租金单价较高，后续随着招租持续推进，大面积的内街铺位逐步完成租赁，出租率提升，租金单价相应回归至合理区间。此外，璟博项目也存在阶段性租金减免安排，详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“九、减免优惠”之“（一）减免情况与原因”。

4）配套商业定位清晰，客群支撑稳固，具备增长潜力

璟耀项目及璟博项目主要服务于世博片区及陆家嘴的年轻高知群体，客群支付能力较为稳定，日常消费需求较强。项目配套商业以餐饮、便利零售、健身等生活服务业态为主，满足租户及周边居民日常采购、简餐、休闲等即时性需求，与区域大型商业形成差异化互补，有助于增强租户黏性、支撑商业稳定运营。此外，地铁 19 号线德州路站、南码头站分别距两项目约 300 米、500 米，预计于 2029 年开通，有望进一步改善交通可达性、带动客流增长，为配套商业经营提供增量支撑。

5）租金增长率设置符合同地区同类型项目参数范围

根据公开披露资料整理，上海市同类型项目的配套商业租金增长率假设见下表。本次评估对璟耀项目及璟博项目配套商业增长率设定为第 1-3 年为 0%，第 4-10 年每年 1%，低于已上市同类型项目参数取值的下限，不动产项目配套商业的租金增长率假设具有合理性。

表 3-13 同地区同类型项目配套商业租金增长率估值参数设置情况

REIT 简称	项目名称	项目区位	预测期内商业增长率
上海地产租赁住房 REIT	璟耀项目（本次扩募）	上海	第 1-3 年为 0%，第 4-10 年每年 1%
	璟博项目（本次扩募）	上海	
	虹桥项目（首发）	上海	第 1 年不增长，第 2-10 年每年 3.0%
	江月路项目（首发）	上海	
华夏基金华润有巢 REIT	有巢泗泾	上海	第 1-2 年不增长，第 3-10 年每年 3.0%
	有巢东部经开区	上海	
	有巢马桥（扩募）	上海	第 1 年不增长，第 2 年至第 10 年每年 3.0%
国泰海通城投宽庭保租房 REIT	江湾社区	上海	第 1-2 年不增长，第 3-5 年每年 5.0%，第 6-10 年每年 3%
	光华社区	上海	
国泰海通中建租赁住房 REIT	中建幸孚+公寓（上海松江店）	上海	第 1-3 年不增长、第 4 年起每年增长 1.75%

数据来源：各招募说明书

（3）车位租金增长率设置为不增长，假设更加合理审慎

璟耀项目和璟博项目运营至今车位租金未做过调价，因此，将预测期内车位租金增长率设置为不增长，假设合理审慎。

3、收缴率合理性分析

管理人及评估机构已经充分考虑了项目租金支付安排、历史收缴情况、可比项目情况、已设置的运营管理机构收缴率考核机制等，审慎地对预测期每期租金收入的收缴进行预测，即将当年预测租金收入的 99%作为当期实际租金收入，将其余金额计算至下一年度收回。以此规则，将第二年及后续年度租金收入调整为当年预测租金收入的 99%与上年度预测租金收入的 1%之和。合理性论证如下：

（1）租金支付安排及保障机制

不动产项目的租金支付均采用预付租金的方式，租赁住房的付款周期主要为付三押一，少数为付一押一，配套商业付款周期主要为押三付二。押金的设置可有效保障租金收缴率水平，如租户欠缴租金，项目公司可从保证金中抵扣拖欠款项。因此，不动产项目的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平，降低租金损失风险。

（2）不动产项目历史收缴情况良好

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目收缴率[2]分别为 99.98%、99.85%、99.87%及 98.61%，近三年及一期平均收缴率为 99.58%；璟博项目收缴率分别为 99.99%、98.97%、99.64%及 98.66%，近三年及一期平均收缴率为 99.31%。该计算口径存在一定偏差，因应收账款为含税金额而营业收入为不含税金额，税会口径不完全匹配，使得该统计口径计算得到的收缴率偏低。不动产项目的历史平均当期收缴率高于评估假设，截至 2026 年 10 月末 ，除璟博项目 2026 年第二季度“房补联动”补贴款仍处于正常申报审核流程中之外，运营管理机构已持续通过催收等方式于期后完成 100%收缴，收缴率参数取值具备合理性。“房补联动”补贴相关情况及风险缓释措施等详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、补贴”之“（二）璟博项目补贴情况”之“3、补贴政策依据”。

（3）收缴率假设与上海已发行的可比项目相当

璟耀项目和璟博项目的收缴率参数取值与上海已发行的租赁住房项目可比，已披露相关参数的租赁住房项目如下：

表 3-14 上海已发行租赁住房项目收缴率假设

基金名称	不动产项目名称	收缴率假设
汇添富上海地产租赁住房 REIT	璟耀项目（本次扩募）	将当年预测租金收入的 99%作为当期实际租金收入，将其余金额计算至下一年度收回
	璟博项目（本次扩募）	将当年预测租金收入的 99%作为当期实际租金收入，将其余金额计算至下一年度收回
	江月路项目（首发）	100%
	虹桥项目（首发）	100%
华夏基金华润有巢 REIT	有巢马桥项目	当年收缴率按照 99%假设计算，未收缴的 1%收入将在未来一年内收回
国泰海通中建租赁住房 REIT	中建 •幸孚+公寓（上海松江店）项目	99%

数据来源：各招募说明书

（4）运营管理机构已设置收缴率考核机制

[2] 收缴率=1-期末剔除直线法影响的应收账款原值/剔除直线法影响的营业收入。

根据基金管理人、计划管理人、项目公司及运营管理机构签署的《运营管理服务协议》，已针对不动产项目租金收缴设置保障措施。项目公司有权根据运营管理服务协议的规定对收缴率进行考核，各方确认，就任一运营收入回收期，如不动产项目收缴率未达到 99.5%，则运营管理机构延迟收取浮动运营管理费（若浮动运营管理费为正），直至收缴率达到 99.5%后才可收取。

4、资本性支出预测合理性分析

本次评估中，戴德梁行预测璟耀项目和璟博项目 2026 年至 2035 年资本性支出为运营收入（含增值税）的 2.5%。同时，璟耀项目在 2034 年预留 2,188 万元一次性资本性支出用于房屋复原及家具家电重新配置。在预测不动产项目未来资本性支出时，戴德梁行综合考虑了不动产项目建筑质量、资本性支出内容以及运营管理机构资本性支出预算等。相关参数合理性论证如下：

（1）项目建成时间较短，建筑及设施设备成新度较高

截至 2026 年 6 月末，璟耀项目及璟博项目建成时间均不超过 5 年，目前建筑物及设施设备整体状态良好，短期内大规模更新改造需求相对有限。考虑到日常使用损耗及设施设备逐步进入维修更新周期，本次评估自预测首年起即预留资本性支出，以满足后续维修更新需要。

（2）运营服务费已包含日常小修，能够减少资本性支出金额

根据《运营管理服务协议》，运营管理机构城方公司收取的运营管理费中已经包含了拟购入不动产项目除资本性支出以外的维修维保费用。上述费用有助于保持拟购入不动产项目良好的保养状态，从而降低资本性支出的频率、减少资本性支出所需的费用。

（3）运营管理机构结合项目运营年限制定了较为周密的未来 10 年资本性支出计划

运营管理机构根据项目运营年限，制定了未来 10 年更新改造计划。两个项目结合设备使用年限，以保障功能刚需、确保稳定运营为前提，对消防系统、弱电系统、电梯系统、室内硬装翻新、室外工程、电器及专业机电设施设备维修等分阶段进行专项优化提升。运营管理机构制定的璟耀项目和璟博项目 2026 年下半年至 2035 年总资本性支出计划金额分别为 3,916 万元和 1,581 万元，评估模型中预留的同期总资本性支出分别为 3,980.47 万元（剔除 2034 年预留的 2,188 万元一次性资本性支出）和 1,619.88 万元，资本性支出预留较为充分。资本性支出计划金额具体如下：

表 3-15 不动产项目未来十年资本性支出计划明细

单位：万元

年份	璟耀项目计划资本性支出金额	璟博项目计划资本性支出金额
2026 年下半年	130.45	53.16
2027 年	260.91	106.33
2028 年	260.91	106.33
2029 年	260.91	106.33
2030 年	260.91	106.33
2031 年	674.41	279.33
2032 年	674.41	279.33
2033 年	260.91	106.33
2034 年	630.91	231.33
2035 年	500.91	206.33
合计	3,915.64	1,581.13

（4）本基金首发资产资本性支出预测与实际支出情况

本基金首发资产与拟购入不动产项目采用一致的资本性支出预测方法，并以预测结果作为存续期资本性支出预算的编制依据。截至 2025 年末，对比本基金上市以来首发资产资本性支出的实际发生金额与预测金额，实际支出均低于预测及预算水平，存在一定结余，体现出运营管理机构在资本性支出预算编制、成本管控及预算执行方面具备较好的管理能力。

表 3-16 本基金首发资产资本性支出预测及实际发生情况

	2025 年
预测资本性支出（万元）	197.78
实际资本性支出（万元）	1.08

（5）璟耀项目已考虑复原成本

复原成本方面，参考原始权益人提供的复原成本标准，上海纽约大学退租后房屋复原、重新配置家具家电的资本性支出单价预计为 800 元/平方米（套内面积口径），据此测算复原成本合计约 2,188 万元[3]。该笔支出已在估值模型中作为 2034 年资本性支出单独预留。

5、基本运营管理费率设置的合理性分析

[3] 按建筑面积*得房率 70%*800 元/平方米计算。

基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×15%；就特定企业客户租赁住房，基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×10%。

特定企业客户指承租不动产项目租赁住房且自行承担物业费的企业客户。特定企业客户租赁住房指特定企业客户承租的租赁住房。

《运营管理服务协议》签署时特定企业客户为上海纽约大学，特定企业客户租赁住房为璟耀项目的 2、3、5 号楼、4 号楼 1 层 101-104 室。

本基金基本运营管理费率设置与历史运营管理成本匹配，具备合理性。相关论证详见招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“三、运营管理费用”之“（四）与历史运营管理费用的匹配情况”。

6、报酬率预测合理性分析

本次评估，戴德梁行测算璟耀项目和璟博项目的资产估值采用 5.50%的报酬率。在预测璟耀项目、璟博项目报酬率时，综合考虑了资产用途、所在区位、周边市场情况以及同类项目情况等。相关参数合理性论证如下：

（1）业务风险较低，对应风险调整值也较低

拟购入不动产项目本次评估测算采用的报酬率为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。本次估价采用累加法确定报酬率，以安全利率加风险调整值加总作为报酬率。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点的十年期国债收益率 1.73%予以确定。风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，戴德梁行通常通过分析 1）投资不动产的风险补偿，2）缺乏流动性的风险补偿，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。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，戴德梁行采用 2.75%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。本次估价对象位于浦东新区，办公商业聚集程度较高，整体租赁情况较为平稳，运营成熟度较高，竞争风险较小。

根据戴德梁行判断，考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合 REITs 项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值 2.75%的基础上，上调 1.02%，综合风险报酬率取值为 5.50%的折现率较为合理。

（2）符合同类项目报酬率选取情况

同类公募 REITs 的不动产项目均位于一线城市及二线城市，项目类型均为租赁住房，选取的报酬率处于 5.25%-6.50%区间。具体情况如下：

表 3-17 同类公募 REITs 的报酬率选取情况

REIT 简称	项目名称	项目区位	城市能级	报酬率
汇添富上海地产租赁住房 REIT	璟博项目（本次扩募）	上海市浦东新区	一线城市	5.50%
	璟耀项目（本次扩募）	上海市浦东新区	一线城市	5.50%
	虹桥项目	上海市闵行区	一线城市	6.00%
	江月路项目	上海市闵行区	一线城市	6.00%
红土创新深圳安居 REIT	安居百泉阁	深圳市福田区	一线城市	6.00%
	安居锦园	深圳市罗湖区	一线城市	6.00%
	保利香槟苑	深圳市大鹏新区	一线城市	6.00%
	凤凰公馆	深圳市坪山区	一线城市	6.00%
中金厦门安居 REIT	园博公寓	厦门市集美区	二线城市	6.50%
	珩琦公寓	厦门市集美区	二线城市	6.50%
	林边公寓（扩募）	厦门市思明区	二线城市	6.25%
	仁和公寓（扩募）	厦门市湖里区	二线城市	6.25%
华夏北京保障房 REIT	文龙家园	北京市海淀区	一线城市	6.00%
	熙悦尚郡	北京市朝阳区	一线城市	6.00%
	朗悦嘉园项目（扩募）	北京市房山区	一线城市	6.00%
	光机电项目	北京市通州区	一线城市	6.00%
	盛悦家园项目（扩募）	北京市大兴区	一线城市	6.00%
	温泉凯盛家园项目（扩募）	北京市海淀区	一线城市	6.00%
华夏基金华润有巢 REIT	有巢泗泾	上海市松江区	一线城市	6.25%
	有巢东部经开区	上海市松江区	一线城市	6.25%
	有巢马桥（扩募）	上海市闵行区	一线城市	6.00%
国泰海通城投宽庭保租房 REIT	江湾社区	上海市杨浦区	一线城市	6.00%
	光华社区	上海市杨浦区	一线城市	6.00%
招商基金招商蛇口租赁住房 REIT	太子湾项目	深圳市南山区	一线城市	6.00%
	林下项目	深圳市南山区	一线城市	6.00%
华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	菁英公寓项目	苏州市工业园区	二线城市	6.00%
中航北京昌保租赁住房 REIT	滟澜新宸项目	北京市昌平区	一线城市	5.25%
	国瑞熙院项目	北京市昌平区	一线城市	5.25%

	未来融尚家园项目	北京市昌平区	一线城市	5.25%
国泰海通中建租赁住房 REIT	中建幸孚+公寓（上海松江店）	上海市松江区	一线城市	5.50%
中金杭州安居宁巢 REIT	明石公寓项目	杭州市上城区	二线城市	5.50%

注：城市能级系根据第一财经·新一线城市研究所发布的《2023 城市商业魅力排行榜》整理

资料来源：各项目招募说明书

与已发行同类公募 REITs 相比，璟耀项目和璟博项目位于上海市浦东新区，区域内社会经济环境发展良好，项目地理位置优越，周边租赁需求旺盛。从项目类型来看，有别于政府统筹配租的计划型租赁，璟耀项目和璟博项目采用更加市场化的租赁模式，对租户筛选限制较小，项目投入运营后在较短时间内达到了良好的经营状态。同时，目前十年期国债利率处于下降趋势，因此，采用 5.50%的报酬率具备合理性。

（六）评估价值

于价值时点 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目的评估价值分别为 257,200 万元和 108,300 万元，评估单价分别为 17,421 元/平方米和 18,022 元/平方米。具体明细如下：

表 3-18 估值情况

项目	估价（万元）	估值方法	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）
璟耀项目	257,200	收益法	147,637.72	17,421.02
璟博项目	108,300	收益法	60,093.94	18,021.78
合计	365,500		207,731.66	

（七）敏感性分析

为了更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，戴德梁行主要针对两个项目的运营净收益、长期增长率、出租率、运营管理费率、租赁住房租金单价和折现率分别进行了 24 个情景下的估值敏感性分析。

璟耀项目和璟博项目运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响，出租率可以体现租赁市场变化对项目的整体影响，运营管理费率可以体现运营管理水平变化对项目的整体影响。

（1）运营净收益

璟耀项目和璟博项目的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。项目运营净收益的变化对估值影响如下：

表 3-19 璟耀项目运营净收益变化对估值的影响

运营净收益变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	23.15	-10.00%
下降 5%	24.43	-5.00%
基准	25.72	0.00%
增长 5%	27.01	5.00%
增长 10%	28.29	10.00%

表 3-20 璟博项目运营净收益变化对估值的影响

运营净收益变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	9.75	-10.00%
下降 5%	10.29	-5.00%
基准	10.83	0.00%
增长 5%	11.37	5.00%
增长 10%	11.91	10.00%

（2）长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。项目长期增长率的变化对估值影响如下：

表 3-21 璟耀项目长期增长率变化对估值的影响

长期增长率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	24.37	-5.25%
下降 0.25%	25.02	-2.72%
基准	25.72	0.00%
上调 0.25%	26.46	2.88%
上调 0.5%	27.27	6.03%

表 3-22 璟博项目长期增长率变化对估值的影响

长期增长率变化	价值时点估值：10.83 亿元

	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.5%	10.25	-5.36%
下降 0.25%	10.53	-2.77%
基准	10.83	0.00%
上调 0.25%	11.15	2.95%
上调 0.5%	11.49	6.09%

（3）出租率

出租率会受到项目区位和租赁群体的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。项目出租率的变化对估值影响如下：

表 3-23 璟耀项目出租率变化对估值的影响

出租率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	25.34	-1.48%
下降 1%	25.53	-0.74%
基准	25.72	0.00%
上调 1%	25.90	0.70%
上调 2%	26.09	1.44%

表 3-24 璟博项目出租率变化对估值的影响

出租率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	10.59	-2.22%
下降 1%	10.71	-1.11%
基准	10.83	0.00%
上调 1%	10.95	1.11%
上调 2%	11.08	2.31%

（4）运营管理费率

运营管理费费率会体现运营管理水平变化对项目的整体影响。项目运营管理费费率的变化对估值影响如下：

表 3-25 璟耀项目运营管理费率变化对估值的影响

运营管理费率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1%	26.05	1.28%

运营管理费率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1%	26.05	1.28%
下降 0.5%	25.89	0.66%
基准	25.72	0.00%
上调 0.5%	25.56	-0.62%
上调 1%	25.40	-1.24%

表 3-26 璟博项目运营管理费率变化对估值的影响

运营管理费率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1%	10.98	1.39%
下降 0.5%	10.91	0.74%
基准	10.83	0.00%
上调 0.5%	10.76	-0.65%
上调 1%	10.69	-1.29%

（5）租赁住房租金单价

租赁住房租金单价变化受到周边竞品和租赁供需的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。项目租赁住房租金单价的变化对估值的影响如下：

表 3-27 璟耀项目租赁住房租金单价变化对估值的影响

租金单价变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	25.43	-1.13%
下降 1%	25.58	-0.54%
基准	25.72	0.00%
上调 1%	25.87	0.58%
上调 2%	26.02	1.17%

表 3-28 璟博项目租赁住房租金单价变化对估值的影响

租金单价变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2%	10.63	-1.85%
下降 1%	10.73	-0.92%
基准	10.83	0.00%
上调 1%	10.93	0.92%

租金单价变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
上调 2%	11.03	1.85%

（6）折现率

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。项目租赁住房折现率的变化对估值的影响如下：

表 3-29 璟耀项目折现率变化对估值的影响

折现率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	28.32	10.11%
下降 0.25%	26.97	4.86%
基准	25.72	0.00%
上调 0.25%	24.57	-4.47%
上调 0.50%	23.50	-8.63%

表 3-30 璟博项目折现率变化对估值的影响

折现率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	11.92	10.06%
下降 0.25%	11.36	4.89%
基准	10.83	0.00%
上调 0.25%	10.35	-4.43%
上调 0.50%	9.90	-8.59%

（八）账面价值与评估价值的差异情况

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目和璟博项目的账面价值分别为 180,504 万元和 80,823 万元。戴德梁行采用 100%收益法评估两个项目的市场价值，确定璟耀项目和璟博项目于价值时点 2026 年 6 月 30 日的市场价值分别为 257,200 万元和 108,300 万元，较账面价值分别增值 76,696 万元和 27,477 万元，增值率为 42.49%和 34.00%。

表 3-31 拟购入不动产项目账面价值、估值情况

不动产项目	建筑面积（平方米）	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增值率
璟耀项目	147,637.72	180,504	257,200	42.49%
璟博项目	60,093.94	80,823	108,300	34.00%

（九）存续期内部收益率（IRR）或者资本化率（Cap Rate）

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比例，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式为资本化率（Cap Rate）=（运营净收益（NOI）+资本性支出）/资产估值（或成本）。

资本化率作为不动产领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

2026 年和 2027 年不动产项目的资本化率数据如下：

表 3-32 拟购入不动产项目资本化率水平

不动产项目	2026 年预测值	2026 年预测值（扣除资本性支出）	2027 年预测值	2027 年预测值（扣除资本性支出）
璟耀项目	4.55%	4.39%	4.66%	4.50%
璟博项目	4.50%	4.35%	4.55%	4.40%

注：1、运营净收益（NOI）=含税运营收入-含税成本费用-增值税缴纳净额-税金及附加-资本性支出；
2、不动产项目资本化率预测值=（运营净收益（NOI）+资本性支出）/资产估值；不动产项目资本化率预测值（扣除资本性支出）=运营净收益（NOI）/资产估值。

（十）同行业大宗交易及估值合理性论证

为论证评估价值的合理性，鉴于上海物业大宗交易市场具备一定交易规模且租赁住房交易相对活跃，戴德梁行选择和使用比较法对项目的评估结果予以校验。

1、评估假设

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

（2）有关交易的必要信息可以获得。

2、评估过程

经过市场调查与研究后，戴德梁行最终确定了三个类似项目作为可比实例，可比实例详情如下：

表 3-33 可比实例详情

	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	浦江微领地 R4	馨伴寓 R4	雍萃 46
建筑年代	2022 年	2025 年	2017 年
地址	上海市闵行区	上海市徐汇区	上海市浦东新区

	可比实例一	可比实例二	可比实例三
区域位置	中外环间	内中环间	内中环间
案例来源	大宗交易	大宗交易	大宗交易
交易类型	股权交易	股权交易	股权交易
交易时间	2025 年一季度	2025 年二季度	2025 年三季度
交易价格（元/平方米）	17,000	31,679	28,042
建筑面积（平方米）	108,000	55,242	33,700
面积内涵	地上建筑面积	地上建筑面积	地上建筑面积

对上述案例，戴德梁行从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

（1）交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市租赁住房物业交易水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

（2）交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，戴德梁行进行向下的修正，以反映浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

（3）房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据本项目资产与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见如下：

表 3-34 璟耀项目比较因素修正指数表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	-	17,000	31,679	28,042
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.08	0.88	1.00
实物状况	1.00	1.03	1.04	1.05

权益状况	1.00	1.00	1.00	0.95
修正因素合计	-	1.11	0.92	1.00
修正价格（元/平方米）	-	18,911	28,993	27,972
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
单价取算术平均数（元/平方米）	-			25,292

表 3-35 璟博项目比较因素修正指数表

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	-	17,000	31,679	28,042
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.08	0.88	1.00
实物状况	1.00	1.03	1.03	1.03
权益状况	1.00	1.00	1.00	0.95
修正因素合计	-	1.11	0.91	0.98
修正价格（元/平方米）	-	18,911	28,714	27,439
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
单价取算术平均数（元/平方米）	-			25,021

3、评估价值

戴德梁行选用比较法的测算结果作为校验，评估价值参考如下：

表 3-36 估值结果校验表

不动产项目	评估方法	估价（万元）	地上建筑面积单价（元/平方米）
璟耀项目	收益法	257,200	21,350
	比较法	304,700	25,292
璟博项目	收益法	108,300	23,649
	比较法	114,600	25,021

综上所述，戴德梁行采用收益法得到的总价为 365,500 万元，采用类似物业大宗交易价格水平得出的比较法总价为 419,300 万元，价格差异在 20%之内，采用收益法得出的估价结果具有合理性。

二、不动产项目的合规情况

（一）不动产项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

1、拟购入不动产项目符合国家重大战略、国家宏观调控政策

在国家层面，2015 年 1 月 6 日，住房和城乡建设部发布了《住房和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》，提出加快推进住房租赁市场发展。2016 年 5 月 17 日，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，提出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场。2017 年 8 月 21 日，国土资源部、住房城乡建设部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，提出根据地方自愿，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。2021 年 7 月 2 日，国务院办公厅下发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，旨在从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收政策等几大方面支持保障性租赁住房的发展。同日，国家发改委发布了《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》，明确指出各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目被纳入不动产公募 REITs 试点项目。2022 年 5 月 27 日，中国证监会办公厅、国家发展改革委办公厅联合发布了《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》，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工作。2024 年 1 月 5 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出 17 条举措，支持住房租赁市场发展。

2025 年 7 月 16 日，国务院正式发布《住房租赁条例》，共七章五十条，自 2025 年 9 月 15 日起施行。作为我国首部专门规范住房租赁领域的行政法规，《住房租赁条例》进一步明确了租赁当事人的权利义务关系，对住房租赁企业等市场经营主体给予必要引导和有效监管，为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，提供了坚实的制度支撑和明确的规范指引。

2026 年 8 月 28 日，住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局、中国人民银行、中国证监会五部门集中发布 828 新政。其中，中国证监会发布的《关于

资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》提出推动不动产投资信托基金（REITs）高质量发展，盘活存量资产，拓宽房地产开发企业等权益融资渠道，支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行 REITs，或作为扩募资产装入已上市 REITs，研究优化租赁住房原始权益人监管和项目净现金流分派率要求，支持租赁住房体系建设。

璟博项目为位于上海市浦东新区的保障性租赁住房项目，璟耀项目为位于上海市浦东新区的租赁住房项目（部分为保障性租赁住房，部分为市场化租赁住房），是上海市住房保障体系中的重要环节。不动产项目符合推进、培育、发展及保障住房租赁市场发展的国家重大战略、国家宏观调控政策。

2、拟购入不动产项目符合国民经济和社会发展总体规划

2020 年 10 月 29 日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议通过了《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》，指出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”。

《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》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。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。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”。

2021 年 12 月 28 日，国家发改委印发《“十四五”公共服务规划》，指出“积极推动改善住房条件。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”。

2025 年 10 月 23 日，中国共产党第二十届中央委员会第四次全体会议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，其中第 41 条提出“优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供给”。

璟博项目为位于上海市浦东新区的保障性租赁住房项目，璟耀项目为位于上海市浦东新区的租赁住房项目（部分为保障性租赁住房，部分为市场化租赁住房），符合国民经济和社会发展的总体规划。

3、拟购入不动产项目符合有关专项规划和区域规划（实施方案）

2017 年 9 月，上海市人民政府办公厅发布《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》，鼓励各区通过新增用地建设租赁住房，并允许将商办用房改建为租赁住房。2018 年 1 月，上海市人民政府发布《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》，明确进一步完善“四位一体（包括廉租住房、共有产权保障住房、公共租赁住房和征收安置住房）”的住房保障体系。至 2035 年，全市保障性住房套数占全市住房总套数的比例达到 10%以上。2020 年 10 月，上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局发布《上海市租赁住房规划建设导则》，对租赁住房的规划总体、设计要求、综合配套以及运营维护等方面的内容作了规定。2021 年 1 月，上海市住建委等十部门联合发布《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》，规范上海市住房租赁企业的合规经营。2021 年 7 月，上海市政府发布《上海市住房发展“十四五”规划》，提出重点持续构建住房租赁体系。加快促进租赁住房有效供应，加大保障性租赁住房推进力度。2023 年 5 月 25 日，上海市发展和改革委员会发布《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》，提出充分发挥上海证券交易所等平台优势，积极开展政策解读和宣传引导，支持符合条件的民间投资项目在保障性租赁住房、产业园区、消费基础设施等领域加快发行 REITs 产品，鼓励民间资本参与 REITs 产品战略配售。支持民营企业在沪设立资产管理公司，将不同地区资产进行整合优化后通过基础设施 REITs 充分盘活。2024 年 5 月 27 日，上海市住建委等四部门联合发布《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，明确以需求为导向，增量和存量相结合，加快保障性住房和保障性租赁住房的筹措和建设。2026 年 2 月 7 日，上海市第十六届人民代表大会第四次会议批准的《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出新增供应保障性租赁住房 25-27 万套（间）。

璟博项目为位于上海市浦东新区的保障性租赁住房项目，璟耀项目为位于上海市浦东新区的租赁住房项目（部分为保障性租赁住房，部分为市场化租赁住房），符合上海市相关人才安居、租赁住房专项规划和区域规划。

4、拟购入不动产项目符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

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“城镇不动产”行业被纳入“鼓励类”的产业目录中。

璟博项目为位于上海市浦东新区的保障性租赁住房项目，璟耀项目为位于上海市浦东新区的租赁住房项目（部分为保障性租赁住房，部分为市场化租赁住房），符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

5、符合《中国证监会 国家发展改革委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》（证监发〔2020〕40 号）的相关要求

本 REIT 启动以来，履行相关程序的关键时间节点如下：

表 3-37 相关程序时间表

时间	程序
2026 年 3 月	项目申报至上海市发展改革委
2026 年 5 月	上海市发展改革委向国家发展改革委推荐
2026 年 6 月	经国家发展改革委初核，进入委托评估
2026 年 7 月	经国家发展改革委委托评估，收到反馈问题清单
2026 年 7 月	提交反馈问题清单回复
2026 年 9 月	国家发展改革委向中国证监会推荐

在国家发展改革委委托评估过程中，审核意见及落实情况如下：

表 3-38 审核意见及落实情况

序号	审核意见	落实情况
1	关于财务数据有效期	更新财务数据
2	关于拟发售基金总额与评估净值的差异	补充拟募集金额计算表
3	关于项目公司历史及预测净利润情况	详细说明原因，剔除相关影响后展示实际经营盈利情况及未来预测情况
4	关于节能验收手续	节能验收手续办结
5	募集资金用途	募集资金投入方式调整为符合 662 号文相关要求

管理人对相关审核意见进行了逐项落实后，项目满足基础设施 REITs 申报要求，国家发展改革委委托评估通过。

综上所述，管理人认为上述情况符合《中国证监会国家发展改革委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》（证监发〔2020〕40 号）的相关要求。

（二）不动产项目资产权属、他项权利及解除安排

1、拟购入不动产项目的资产权属

（1）璟耀项目

璟耀项目由尚淙实业持有，尚淙实业已经就璟耀项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，依法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟耀项目占用范围内国有建设用地的土地用途为租赁住房，土地使用权面积为 38,223.20 平方米；房屋用途为居住、店铺、特种用途，房屋建筑面积为 147,637.72 平方米。

1）国有建设用地使用权

2019 年 1 月 30 日，上海市不动产登记局向地产租住核发了《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 010531 号]，证载内容如下：

表 3-39 璟耀项目不动产权证书

权利人	上海地产租赁住房建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	上钢新村街道 526 街坊 2/3 丘
不动产单元号	310115022002GB00316W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房
面积	38,223.20 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止
附记	注记内容详见上海市国有建设用地使用权出让合同（沪规土资（2017）出让合同第 36 号（2.0 版））附件 8 1. 1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）；

	2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4. 出资比例：- 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的需出让人同意。 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本房地产权证书，不得分证办理。

2）资产重组

根据地产租住与尚淙实业于 2025 年 10 月 30 日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟耀项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚淙实业。

3）房屋所有权

2026 年 4 月 3 日，上海市自然资源确权登记局向尚淙实业核发了《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号][4]，证载内容如下：

表 3-40 璟耀项目不动产权证书

权利人	上海尚淙实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记（附记记载房屋用途为店铺，居住和特种用途）
面积	宗地面积：38,223.20 平方米/建筑面积：147,637.72 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止
附记	一、济明路 533 弄 2-5 号为租赁住房，济明路 533 弄 1、6-8 号为保障性租赁住房，按出让年限自持。 二、根据上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）57 号（4.0 版））附件

[4]地产租住已就璟耀项目于 2023 年 7 月 26 日取得编号为“沪（2023）浦字不动产权第 069499 号”的《不动产权证书》。由于内部资产重组，地产租住将璟耀项目及相关资产、负债和人员转让至尚淙实业，尚淙实业于 2026 年 4 月 3 日取得变更后的《不动产权证书》。

	8 注记为： 1. 1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。 2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4. 出资比例：上海地产（集团）有限公司 100%出资。 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的需出让人同意。 5. 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿上，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、地下车库系民防工程，其中地下人防面积：11,501.09 平方米。

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，璟耀项目通过挂牌出让方式合法取得国有建设用地使用权；尚淙实业合法享有璟耀项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟耀项目用地手续合法合规。

（2）璟博项目

璟博项目现由尚泊实业持有，尚泊实业已经就璟博项目取得《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，依法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟博项目占用范围内国有建设用地的土地用途为租赁住房，宗地面积为 17,522.20 平方米，房屋用途为居住、店铺、特种用途，房屋建筑面积为 60,093.94 平方米。

1）国有建设用地使用权

2019 年 2 月 12 日，上海市不动产登记局向地产租住核发了《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 013154 号]，证载内容如下：

表 3-41 璟博项目不动产权证书

权利人	上海地产租赁住房建设发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南码头街道 443 街坊 15/2 丘
不动产单元号	310115020001GB00118W00000000
权利类型	国有建设用地使用权

权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房
面积	17,522.20 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止
附记	注记内容详见上海市国有建设用地使用权出让合同（沪规土资（2017）出让合同第 28 号（2.0 版））附件 8 1. 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）；3）受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于-%（计-平方米以上）的商业物业不少于-年；4）受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于-%（计-平方米以上）的办公物业不少于-年；5）受让人应当按出让年限整体持有公寓式酒店物业。6）受让人应当按出让年限整体持有营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施社会事业项目用地。7）其他物业自持要求：-。 2. 自持部分物业转让时需出让人同意。 3. 自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4. 出资比例：上海地产（集团）有限公司，100%。 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意。 自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。

2）资产重组

根据地产租住与尚泊实业于 2025 年 10 月 30 日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟博项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚泊实业。

3）房屋所有权

2026 年 3 月 27 日，上海市自然资源确权登记局向尚泊实业核发了《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号][5]，证载内容如下：

表 3-42 璟博项目不动产权证书

权利人	上海尚泊实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记（附记记载房屋用途为店铺，居住和特种用途）
面积	宗地面积：17,522.20 平方米/建筑面积：60,093.94 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止
附记	一、保障性租赁住房。 二、根据《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）56 号（4.0 版））附件 8 及第二十三条注记为： 1. 1）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）； 2）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2. 办公、商业可售部分以层为单元进行销售。 3. 自持部分物业转让时需出让人同意。 4. 自持物业应整体抵押、不得分割抵押。 5. 出资比例：上海地产（集团）有限公司，100% 股权结构：- 实际控制人：- 变更以上内容的需出让人同意。 6. 自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、东三里桥路 183 弄 1、6、14 号地下车库系民防工程，其中人防面积：4,779.87 平方米。

[5]地产租住已就璟博项目于 2024 年 6 月 5 日取得编号为“沪（2024）浦字不动产权第 050074 号”的《不动产权证书》。由于内部资产重组，地产租住将璟博项目及相关资产、负债和人员转让至尚泊实业，尚泊实业于 2026 年 3 月 27 日取得变更后的《不动产权证书》。

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，璟博项目通过挂牌出让方式合法取得国有建设用地使用权；尚泊实业合法享有璟博项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。璟博项目用地手续合法合规。

2、拟购入不动产项目的他项权利及解除安排

（1）璟耀项目

经查璟耀项目的《上海市不动产登记簿》的登记信息，并结合尚淙实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟耀项目上不存在抵押、查封等权利限制情形。

根据基金管理人及法律顾问在动产融资统一登记公示系统[6]以尚淙实业为担保人进行的查询，并结合尚淙实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟耀项目不存在以租金收入办理应收账款质押登记的情形。

（2）璟博项目

经查璟博项目的《上海市不动产登记簿》的登记信息，并结合尚泊实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟博项目上不存在抵押、查封等权利限制情形。

根据基金管理人及法律顾问在动产融资统一登记公示系统以尚泊实业为担保人进行的查询，并结合尚泊实业出具的《承诺及说明函》，截至该函出具之日，璟博项目不存在以租金收入办理应收账款质押登记的情形。

（三）不动产项目固定资产投资管理相关手续

经基金管理人及法律顾问核查，不动产项目持续稳定运营的关键合规手续齐备、合法有效，已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件，具体如下：

1、拟购入不动产项目的关键合规手续情况

（1）璟耀项目

表 3-43 璟耀项目投资管理手续情况汇总

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	文件名称
1	审批、核准或备案	企业投资项目核准（2004 年以后）	2018 年 6 月 14 日	上海市发展和改革委员会	沪发改城〔2018〕24 号	《关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目核准的批复》

[6] 网址：www.zhongdengwang.org.cn，下同。

2	规划	建设用地规划许可证	2018 年 7 月 19 日	上海市规划和国土资源管理局	沪规地（2018）EA31000020185928	《建设用地规划许可证》
		建设工程规划许可证	2018 年 12 月 18 日	上海市规划和自然资源局	沪规建（2018）FA31000020187997	《建设工程规划许可证》
3	用地	土地取得方式	挂牌出让			
		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）	-	上海市规划和自然资源局	-	《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块、上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目用地预审事宜的复函》
		建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2018 年 7 月 31 日	上海市人民政府	市局[2018]沪府土书字第 110 号	《建设用地批准书》
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2019 年 1 月 30 日	上海市不动产登记局	沪（2019）浦字不动产权第 010531 号	《不动产权证书》
4	节能审查	节能审查（节能报告、节能审查意见）	2019 年 3 月 21 日	上海市发展和改革委员会	沪发改环资〔2019〕17 号	《上海市发展改革委关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能报告的审查意见》
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 10 月 25 日	-	备案号：201831011500006921	《建设项目环境影响登记表》
6	施工许可	施工许可证	2018 年 12 月 25 日	上海市住房和城乡建设管理委员会	1801PD0018D01	《建筑工程施工许可证》
7	竣工验收	综合验收	2022 年 1 月 21 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	通知书编号：2022PD0027	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》
		消防验收	2022 年 1 月 18 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	-	璟耀项目系采用一网通办线上审核，已经主管部门审批通过
		规划验收	2022 年 1 月 21 日	上海市规划和自然资源局	沪规划资源验（2022）JA3100002022200111 号	《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》
		节能验收	2026 年 4 月 30 日	上海市发展和改革委员会	沪发改环资便字〔2026〕51 号	《浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能整改完成

						证明》

1）投资立项

上海市发展和改革委员会（简称“上海市发改委”）于 2018 年 6 月 14 日就璟耀项目作出《关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目核准的批复》（沪发改城〔2018〕24 号），核准批复事项包括：1）项目单位：上海地产租赁住房建设发展有限公司；2）项目建设地点：位于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块，东至济阳路，西至济明路，南至龙耀路隧道，北至耀华路，用地面积约为 38,223 平方米；3）项目建设内容：新建 8 栋高层住宅楼，内含约 1,435 套租赁住宅，配套商业、地下停车库以及其他公共配套设施等，项目总建筑面积约为 172,863.9 平方米，其中地上建筑面积为 142,263.9 平方米，地下建筑面积为 30,600 平方米，最终以建设工程设计方案批复为准。

根据设计单位编制的《浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11 街坊 11-3 地块租赁住房方案设计文本》，璟耀项目总户数 1,856 套，该设计方案已经上海市规划和国土资源管理局（现更名为“上海市规划和自然资源局”）以《关于审定浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块项目建设工程设计方案的决定》（沪规土资许方[2018]178 号）审批同意。同时，璟耀项目建设单位地产租住委托设计单位编制了《总平面图》，璟耀项目总房源户数为 1,856 套，该《总平面图》已经上海市规划和自然资源局审查，并作为《建设工程规划许可证》附件。璟耀项目已于 2022 年 1 月通过规划验收和综合竣工验收。

项目竣工后，地产租住根据实际经营需求，将 48 套市场化租赁住房房源合并为 24 套经营，目前璟耀项目实际经营口径房源套数为 1,832 套。前述并套安排并未改变房源的基本建筑结构，并套房源的租赁合同可完成上海市住房租赁合同备案。

综上，璟耀项目房源数量由 1,435 套变化至 1,856 套已经上海市规划和自然资源局依法审查核定，由 1,856 套变化至 1,832 套系基于实际经营需求对市场化租赁住房房源作出的自主经营调整。璟耀项目现有房源建设和运营符合法律法规要求。

2）环境影响评价

璟耀项目已于 2018 年 10 月 25 日填报《建设项目环境影响登记表》，并取得备案回执，备案号为 201831011500006921，并于 2018 年 10 月 25 日在建设项目环境影响登记表备案系统[7]进行了公示。

3）节能审查

上海浦东建筑设计研究院有限公司于 2019 年 3 月就璟耀项目编制了《浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能报告》，根据该报告第五章“能源消耗和能效水平分析评估”，璟耀项目年用电量总计 887.53 万千瓦时，计当量值约为 1,090.77 吨标准煤，年综合能耗约为 2,022.62 吨标准煤（当量值）。

根据《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》第六条的规定，年综合能源消费量（增量）1000 吨标准煤以上（含 1000 吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同），或年电力消费量（增量）500 万千瓦时以上的项目，应单独进行节能审查。因此，璟耀项目根据其能耗情况需单独进行节能审查。

上海市发改委于 2019 年 3 月 21 日就璟耀项目作出《上海市发展改革委关于浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目节能报告的审查意见》（沪发改环资〔2019〕17 号），批复经审查原则同意璟耀项目的节能报告。

4）规划许可

A.建设用地规划许可证

上海市规划和自然资源局（简称“上海市规资局”）于 2018 年 7 月 19 日就璟耀项目核发《建设用地规划许可证》[沪规地（2018）EA31000020185928]，证载主要内容如下：

用地单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
用地项目名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块
用地位置	浦东新区上钢新村街道东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路
用地性质	四类住宅组团用地
用地面积	38,223.2 平方米
建设规模	以审定的方案为准

B.建设工程规划许可证

[7]网址：https://beian.china-eia.com/f/announcement/announcementShow。

上海市规划和自然资源局（简称“上海市规资局”）于 2018 年 12 月 18 日就璟耀项目核发《建设工程规划许可证》[沪规建（2018）FA31000020187997]，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目
建设位置	浦东新区上钢新村街道东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路
建设规模	总建筑面积 162,461.3 平方米（其中地下建筑面积 36,135.09 平方米），计容建筑面积 114,669.6 平方米

上海市规资局于 2019 年 9 月 29 日就璟耀项目出具《关于准予变更浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目<建设工程规划许可证>的决定》（沪规划资源许建变〔2019〕74 号），准予对建设工程规划许可证附图进行变更，其余仍应按原核发的沪规建〔2018〕FA31000020187997《建设工程规划许可证》为准。

5）施工许可

上海市住房和城乡建设管理委员会（简称“上海市住建委”）于 2018 年 12 月 25 日就璟耀项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：1801PD0018D01），证载内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
工程名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目
建设地址	浦东新区上钢新村街道东至济阳路，南至龙耀路隧道，西至济明路，北至耀华路
建设规模	房屋建筑面积为 162,461.3 平方米

6）竣工验收

A.规划资源验收

上海市规资局于 2022 年 1 月 21 日就璟耀项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》[编号：沪规划资源验（2022）JA310000202200111 号]，确认璟耀项目通过规划和自然资源部门验收，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块项目
建设位置	东至：济阳路，南至：龙耀路隧道，西至：济明路，北至：耀华路

建设工程规划许可证号	沪规建（2018）FA31000020187997
建设用地规划许可证号	沪规地（2018）EA31000020185928
不动产权证号	沪（2019）浦字不动产权第 010531 号
用地面积	38,223.2 平方米
建设项目验收规模	总建筑面积 162,054.4 平方米（其中地上建筑面积 126,365.6 平方米，地下建筑面积 35,688.8 平方米），计容建筑面积 114,586.7 平方米。

B.节能验收

璟耀项目建设单位已根据申请节能验收时适用的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》（国家发展和改革委员会令第 31 号，简称“31 号令”）第二十一条关于“项目建设单位应据实编制节能审查验收自查报告，对报告内容和结论的真实性、准确性和完整性负责，并将自查报告报送省级及以下管理节能工作的部门存档备查”的规定，编制了璟耀项目节能验收自查报告，于 2025 年 11 月 26 日申请节能验收，并通过上海市一网通办向上海市发改委报送节能验收自查报告，上海市发改委已于 2026 年 4 月 30 日核发验收意见，确认验收通过。璟耀项目节能验收手续已办结。

C.消防验收

地产租住对璟耀项目进行消防验收并编制了《工程竣工验收报告（消防）》。浦东新区建交委于 2022 年 1 月 18 日审批通过璟耀项目消防验收。

D.建筑工程综合竣工验收

地产租住对璟耀项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。上海市浦东新区建设和交通委员会（简称“浦东新区建交委”）于 2022 年 1 月 21 日就璟耀项目出具《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS20090076200358000001，通知书编号：2022PD0027），确认璟耀项目已通过综合竣工验收。

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，就璟耀项目固定资产投资建设办理的相关手续，璟耀项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

（2）璟博项目

表 3-44 璟博项目投资管理手续情况汇总

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	审批、核准或	企业投资项目核准（2004 年以后）	2018 年 7 月 11 日	上海市发展和改革委员	沪发改城〔2018〕28 号	《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁

	备案			会		住房项目核准的批复》
2	规划	建设用地规划许可证	2018 年 5 月 17 日	上海市规划和国土资源管理局	沪规地（2018）EA310000201855765	《建设用地规划许可证》
		建设工程规划许可证	2019 年 1 月 29 日	上海市规划和自然资源局	沪规建（2019）FA310000201966620	《建设工程规划许可证》
3	用地	土地取得方式	挂牌出让			
		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）	-	上海市规划和自然资源局	-	《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块、上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目用地预审事宜的复函》
		建设用地批准书（2019 年 9 月以前）	2018 年 7 月 31 日	上海市人民政府	市局 [2018] 沪府土书字第 116 号	《建设用地批准书》
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2019 年 2 月 12 日	上海市不动产登记局	沪（2019）浦字不动产权第 013154 号	《不动产权证书》
4	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 8 月 9 日	-	备案号：201831011500005003	《建设项目环境影响登记表》
5	施工许可	施工许可证	2019 年 2 月 1 日	上海市住房和城乡建设管理委员会	1801PD0024D01	《建筑工程施工许可证》
6	竣工验收	综合验收	2022 年 12 月 9 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	通知书编号：2022PD0178	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》
		消防验收	2022 年 12 月 6 日	上海市浦东新区建设和交通委员会	-	璟博项目系采用一网通办线上审核，已经主管部门审批通过
		规划验收	2022 年 11 月 8 日	上海市规划和自然资源局	沪规划资源验（2022）JA310000202200956 号	《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》

1）投资立项

上海市发改委于 2018 年 7 月 11 日就璟博项目作出《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目核准的批复》（沪发改城〔2018〕28 号），核准批复事项包括：1）项目单位：上海地产租赁住房建设发展有限公司；2）项

目建设地点：位于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块，建设基地东至浦东南路、西至东规划 06-03 地块、南至东三里桥路、北至规划 06-02 地块，用地面积约为 17,522.2 平方米；3）项目建设内容和规模：新建租赁住房及相关配套设施等，含约 545 套租赁住宅。项目总建筑面积约为 66,713.3 平方米，其中地上建筑面积为 52,143.05 平方米，地下建筑面积为 14,570.25 平方米，最终以建设工程设计方案批复为准。

根据设计单位编制的《浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房方案设计文本》，璟博项目总户数 723 户，该方案设计已经上海市规划和自然资源局以《关于审定浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块项目建设工程设计方案的决定》（沪规划资源许方〔2018〕104 号）审批同意。同时，璟博项目建设单位地产租住委托设计单位编制了《总平面图》，璟博项目总房源户数为 723 户，该《总平面图》已经上海市规划和自然资源局审查，并作为《建设工程规划许可证》附件。璟博项目已于 2022 年 11 月通过规划验收、于 2022 年 12 月通过综合竣工验收。

综上，璟博项目房源数量由 545 套变化至 723 套已经上海市规划和自然资源局依法审查核定。璟博项目现有房源建设和运营符合法律法规要求。

2）环境影响评价

璟博项目已于 2018 年 8 月 9 日填报《建设项目环境影响登记表》，取得备案回执，备案号为 201831011500005003，并于 2018 年 8 月 9 日在建设项目环境影响登记表备案系统进行了公示。

3）节能审查

上海浦东建筑设计研究院有限公司于 2018 年 5 月就璟博项目编制了《浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目申请报告》，根据该报告第五章“节能方案分析”，璟博项目年用电量约为 422.53 万千瓦时，计当量值约为 519.29 吨标准煤，年综合能耗约为 690.55 吨标准煤（当量值）。

根据璟博项目投资建设时适用的《固定资产投资项目节能审查办法》第六条的规定，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应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查。因此，璟博项目根据其能耗情况无需单独进行节能审查。

4）规划许可

A.建设用地规划许可证

上海市规土局于 2018 年 5 月 17 日就璟博项目核发《建设用地规划许可证》[沪规地（2018）EA31000020185765]，证载主要内容如下：

用地单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
用地项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块
用地位置	浦东新区南码头路街道东至浦东南路，南至东三里桥路，西至规划 06-03 地块，北至规划 06-02 地块
用地性质	四类住宅组团用地
用地面积	17,522.2 平方米
建设规模	以审定方案为准

B.建设工程规划许可证

上海市规资局于 2019 年 1 月 29 日就璟博项目核发《建设工程规划许可证》[沪规建（2019）FA31000020196620]，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目
建设位置	浦东新区南码头路街道东至浦东南路，南至东三里桥路，西至规划 06-03 地块，北至规划 06-02 地块
建设规模	总建筑面积 67,845.84 平方米（其中地上建筑面积 49,957.48 平方米，地下建筑面积 17,888.36 平方米），计容建筑面积 43,805.50 平方米。

5）施工许可

上海市住建委于 2019 年 2 月 1 日就璟博项目核发《建筑工程施工许可证》（编号：1801PD0024D01），证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
工程名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目
建设位置	浦东新区南码头路街道东至浦东南路，西至规划 06-03 地块，南至东三里桥路，北至规划 06-02 地块
建设规模	房屋建筑面积为 67,845.84 平方米

6）竣工验收

A.规划资源验收

上海市规资局于 2022 年 11 月 8 日就璟博项目核发《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》[编号：沪规划资源验（2022）JA310000202200956 号]，确认璟博项目通过规划和自然资源部门验收，证载主要内容如下：

建设单位	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块
建设位置	东至：浦东南路，南至：东三里桥路，西至：规划 06-03 地块，北至：规划 06-02 地块
建设工程规划许可证号	沪规建（2019）FA31000020196620
建设用地规划许可证号	沪规地（2018）EA31000020185765
不动产权证号	沪（2019）浦字不动产权第 013154 号
建设项目验收规模	总建筑面积 67,234.8 平方米（其中地上建筑面积 49,331.3 平方米，地下建筑面积 17,903.5 平方米），计容建筑面积 43,456 平方米。

B.消防验收

地产租住对璟博项目进行消防验收并编制了《工程竣工验收报告（消防）》。浦东新区建交委于 2022 年 12 月 6 日审批通过璟博项目消防验收。

C.建筑工程综合竣工验收

地产租住对璟博项目进行竣工验收并编制了《建设工程竣工验收报告》。浦东新区建交委于 2022 年 12 月 9 日就璟博项目出具《建筑工程综合竣工验收合格通知书》（综合验收编号：LS20090092700358000001，通知书编号：2022PD0178），确认璟博项目已通过综合竣工验收。

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，就璟博项目固定资产投资建设办理的相关手续，璟博项目固定资产投资建设的基本程序合法合规。

2、拟购入不动产项目已取得的其他合规手续情况

（1）保障性租赁住房项目认定情况

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）、《上海市人民政府办公厅印发<关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见>的通知》（沪府办规〔2021〕12 号）和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》（沪住建规范联〔2022〕2 号）等相关文件，上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕038 号（总第 038 号）、沪浦保租认定〔2022〕020 号（总第 020 号）]，璟耀项目纳保 934 套、璟博项目纳保 723 套。基金管理人和运营管理

机构将严格按照国家和上海市关于保障性租赁住房的政策规定，以及《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》对拟购入不动产项目进行运营管理。

拟购入不动产项目所属行业特有的关键固定资产投资管理手续取得情况如简表所示：

表 3-45 特定行业投资管理合规性手续

序号	项目名称	所属行业	具体手续
1	璟耀项目（1号楼、6-8号楼）	保障性租赁住房	《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕038号（总第038号）]
2	璟博项目	保障性租赁住房	《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕020号（总第020号）]

拟购入不动产项目的保障性租赁住房具体认定情况如下：

1）璟耀项目

上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室于2022年9月6日就璟耀项目核发了“沪浦保租认定〔2022〕038号（总第038号）”《保障性租赁住房项目认定书》，认定璟耀项目除2-5号楼（规划楼栋4-5、7-8号楼）以外房源为保障性租赁住房，认定保障性租赁住房934套。

2）璟博项目

上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室于2022年6月1日向地产租住核发了“沪浦保租认定〔2022〕020号（总第020号）”《保障性租赁住房项目认定书》，认定璟博项目为保障性租赁住房，认定保障性租赁住房723套。

2025年12月30日，浦东新区建交委[8]出具《关于璟博公寓、璟耀公寓保障性租赁住房的情况说明》，“因项目出租单位发生变更，现同意将璟博公寓保障性租赁住房项目认定书中的认定主体及保障性租赁住房项目供应备案表中的出租单位、产权主体变更为上海尚泊实业有限公司，其他内容不变；将璟耀公寓保障性租赁住房项目认定书中的认定主体及保障性租赁住房项目供应备案表中的出租单位、产权主体变更为上海尚淙实业有限公司，其他内容不变。”

[8] 根据上海市浦东新区人民政府公开机构信息，浦东新区建交委加挂上海市浦东新区住房保障和房屋管理局牌子，其职能包括负责建立和完善住房保障政策，组织实施保障性住房建设筹措、房源管理、分配供应、使用管理等工作。负责编制住房建设专项规划，推进社会租赁房建设，构建租购并举的住房体系，建立健全住房保障制度。（网址：https://www.pudong.gov.cn/zwgk/14537.gkml_jgxx_jgzz/2022/273/18695.html）

鉴上，基金管理人及法律顾问认为，璟耀项目的 1 号楼、6-8 号楼和璟博项目已经上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《保障性租赁住房项目认定书》，被纳入保障性租赁住房。

（2）拟购入不动产项目的保险情况

1）璟耀项目

根据中国大地财产保险股份有限公司上海市虹口支公司签发的《财产一切险（2026 版）保险单》（保险单号：PQYA25310105110000000090、PQYA25310105110000000091），尚淙实业已为璟耀项目投保了以尚淙实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 2,669,000,000 元，保险期间自 2025 年 12 月 1 日 0 时起至 2027 年 11 月 30 日 24 时止。

根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《保险单》（保单号：PZCG202431010000002063），地产租住已为璟耀项目投保了以地产租住、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的公众责任险，每次事故责任限额为人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元，保险期间自 2024 年 12 月 1 日零时起至 2026 年 11 月 30 日二十四时止。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的电子批单，自 2025 年 12 月 1 日零时起，璟耀项目的公众责任险被保险人变更为尚淙实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《公众责任保险（1999 版）保险单》（保单号：PZCG202631000000000422），尚淙实业已为璟耀项目投保了以尚淙实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的公众责任险，每次事故责任限额为人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元，保险期间自 2026 年 12 月 1 日零时起至 2027 年 11 月 30 日二十四时止。

2）璟博项目

根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《保险单》（保单号：PQYC202531010000001200），地产租住已为璟博项目投保了以地产租住为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 631,098,000 元，保险期限自 2025 年 4 月 1 日零时至 2027 年 3 月 31 日二十四时。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的电子批单，自 2026 年 4 月 1 日零时起，璟博项目的财产一切险的总保额变更为人民币 1,151,000,000 元，被保险人变更为尚泊实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方。

根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的《保险单》（保单号：PZCG202531010000000742），地产租住已为璟博项目投保了以地产租住、物业公司、运营管理机构等相关利益方为被保险人的公众责任险，每次事故责任限额为人民币 10,000,000 元，累计责任限额为人民币 10,000,000 元。保险期限自 2025 年 4 月 1 日零时起至 2027 年 3 月 31 日二十四时止。根据中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司签发的电子批单，自 2026 年 4 月 1 日零时起，璟博项目的公众责任险被保险人变更为尚泊实业、物业公司、运营管理机构等相关利益方。

本基金存续期间，根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构的运营管理服务内容包括制定拟购入不动产项目的财产保险、公众责任险以及其他必要保险险种的投保方案，并协助项目公司购买足够的保险，并维持该等保险的有效性，办理投保、续保、理赔等事项。

3、拟购入不动产项目其他合规手续情况未取得或不完备情况

拟购入不动产项目不涉及相关情况。

4、拟购入不动产项目过往结构调整或者功能发生重大变化的改造工程涉及的投资管理手续完备性情况

拟购入不动产项目不涉及相关情况。

（四）土地使用权取得的合法性、有效性，土地使用权剩余期限

1、璟耀项目

（1）用地预审

就璟耀项目的用地预审事项，上海市规资局已于 2025 年 11 月 12 日出具《关于浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块、上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目用地预审事宜的复函》（简称“《上海市规资局复函》”），确认上海市规资局已内部完成璟耀项目的用地预审工作，并对征询内容进行了答复，同意出让方案；上海市招拍挂办公室出具的“规土征询单（预审部分）”即为经营性项目用地的预审意见，因此璟耀项目符合经营性项目用地预审有关规定要求。

（2）建设用地批准书

璟耀项目已于 2018 年 7 月 31 日取得上海市人民政府出具的《建设用地批准书》（市局[2018]沪府土书字第 110 号）及批文附图，证载主要内容如下：

表 3-46 璟耀项目建设用地批准书

用地单位名称	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	上钢社区 Z000101 单元控详 11-3 地块
批准用地面积	38,223.2 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌
土地用途	租赁住房
土地座落	浦东新区上钢新村街道

（3）土地出让合同

2017 年 10 月 31 日，上海地产集团通过挂牌出让方式取得了璟耀项目所在地块，即浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11-3 地块（地块公告号：201712804），并与上海市土地交易事务中心签订了《成交确认书》（沪上海市规划和国土资源管理局挂字 201712804），土地成交总价为人民币 76,186 万元。

2017 年 10 月 31 日，上海市规土局（作为出让人）与上海地产集团（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规土资（2017）出让合同第 36 号（1.0 版）]，约定将浦东新区上钢社区 Z000101 单元 11 街坊 11-3 地块国有建设用地使用权以人民币 76,186 万元出让予上海地产，出让面积为 38,223.2 平方米，用途为租赁住房。

2018 年 1 月 24 日，上海市规土局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规土资（2018）出让合同补字第 2 号（2.0 版）]，约定受让人由上海地产调整为地产租住。

2019 年 1 月 7 日，上海市规资局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规划资源（2018）出让合同补字第 15 号（3.0 版）]，约定增加地下住宅配套车库，面积为 36,135.09 平方米。

2022 年 10 月 19 日，上海市浦东新区规划和自然资源局（作为出让人，简称“浦东新区规资局”）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪浦国有建设用地使用合同补（2022）57 号（4.0 版），与上述历次签订的土地出让合同合称“《璟耀项目土地出让合同》”]，约定地下建筑面积调整为 35,688.8 平方米（设备用房 2,563.1 平方米，结建住宅停车库 33,125.7 平方米），补缴土地出让价款人民币 248.6 万元。

根据《非税收入一般缴款书（收据）》，上海地产集团已足额支付土地出让价款人民币 76,186 万元。根据《中央非税收入统一票据》，地产租住已足额支付需补缴的土地出让价款人民币 248.6 万元。

（4）资产重组

根据地产租住与尚淙实业于 2025 年 10 月 30 日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟耀项目及相关资产、负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚淙实业。

经核查上述材料及《上海市不动产登记簿》查询材料，并结合尚淙实业的确认，尚淙实业合法享有璟耀项目的国有建设用地使用权。

根据上海市不动产登记局于 2019 年 1 月 30 日核发的《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 010531 号]记载，土地使用期限为 2018 年 1 月 23 日起 2088 年 1 月 22 日止。截至 2026 年 6 月 30 日，租赁用地土地使用权剩余期限约为 61.56 年。

2、璟博项目

（1）用地预审

就璟博项目的用地预审事项，上海市规资局已于 2025 年 11 月 12 日出具《上海市规资局复函》，确认上海市规资局已内部完成璟博项目的用地预审工作，并对征询内容进行了答复，同意出让方案；上海市招拍挂办公室出具的“规土征询单（预审部分）”即为经营性项目用地的预审意见，因此璟博项目符合经营性项目用地预审有关规定要求。

（2）建设用地批准书

璟博项目已于 2018 年 7 月 31 日取得上海市人民政府出具的《建设用地批准书》（市局[2018]沪府土书字第 116 号）及批文附图，证载主要内容如下：

表 3-47 璟博项目建设用地批准书

用地单位名称	上海地产租赁住房建设发展有限公司
建设项目名称	浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块
批准用地面积	17,522.2 平方米
土地所有权性质	国有
土地取得方式	挂牌
土地用途	租赁住房

土地座落	浦东新区南码头街道

（3）土地出让合同

2017 年 9 月 13 日，上海地产集团通过挂牌出让方式取得了璟博项目所在地块，即浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块（地块公告号：201710303），并与上海市土地交易事务中心签订了《成交确认书》（沪上海市规划和国土资源管理局挂字 201710303），土地成交总价为人民币 34,484 万元。

2017 年 9 月 13 日，上海市规土局（作为出让人）与上海地产集团（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》[沪规土资（2017）出让合同第 28 号（1.0 版）]，约定将浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块国有建设用地使用权以人民币 34,484 万元出让予上海地产，出让面积为 17,522.2 平方米，用途为租赁住房。

2018 年 5 月 17 日，上海市规土局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规土资（2018）出让合同补字第 26 号（2.0 版）]，约定受让人由上海地产调整为地产租住。

2019 年 7 月 18 日，上海市规资局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪规划资源（2019）出让合同补字第 29 号（3.0 版）]，约定增加地下住宅配套车库面积 17,888.36 平方米。

2022 年 10 月 19 日，浦东新区规资局（作为出让人）与地产租住（作为受让人）签订了《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》[沪浦国有建设用地使用合同补（2022）56 号（4.0 版），与上述历次签订的土地出让合同合称“《璟博项目土地出让合同》”]，约定地下建筑面积调整为 17,903.5 平方米（其中：设备用房（含住宅套内地下室）1,191.3 平方米，结建住宅停车库 16,276.9 平方米，结建非住宅停车库 435.3 平方米），补缴土地出让价款人民币 122 万元。

根据《非税收入一般缴款书（收据）》，上海地产集团已足额支付土地出让价款人民币 34,484 万元。根据《中央非税收入统一票据》，地产租住已足额支付需补缴的土地出让价款人民币 122 万元。

（4）资产重组

根据地产租住与尚泊实业于 2025 年 10 月 30 日签署的《关于集团内企业资产、债务及员工之整体转让协议》，地产租住将其持有的璟博项目及相关资产、

负债、员工按 2025 年 10 月 31 日的账面净值转让至地产房屋租赁持有 100%股权的尚泊实业。

经核查上述材料及《上海市不动产登记簿》查询材料，并结合尚泊实业的确认，尚泊实业合法享有璟博项目的国有建设用地使用权。

根据上海市不动产登记局于 2019 年 2 月 12 日核发的《不动产权证书》[沪（2019）浦字不动产权第 013154 号]记载，土地使用期限为 2017 年 12 月 12 日起 2087 年 12 月 11 日止。截至 2026 年 6 月 30 日，租赁用地土地使用权剩余期限约为 61.45 年。

（五）土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

经查，璟耀项目的《建设工程规划许可证》及附件载明的使用性质包括“居住建筑、社区级公共服务建筑、地下车库”；《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权）载明的土地用途为“租赁住房”、房屋用途为“居住、店铺、特种用途”；经查《上海市不动产登记簿》，璟耀项目的房屋用途为“居住、店铺、特种用途”等。

经查，璟博项目的《建设工程规划许可证》及附件载明的使用性质包括“居住建筑、社区级公共服务建筑、地下车库”；《不动产权证书》（国有建设用地使用权/房屋所有权）载明的土地用途为“租赁住房”、房屋用途为“居住、店铺、特种用途”；经查《上海市不动产登记簿》，璟博项目的房屋用途为“居住、店铺、特种用途”等。

经核查并根据尚淙实业、尚泊实业出具的《承诺及说明函》，璟耀项目、璟博项目的房屋建筑物实际以租赁住房、配套商业用途对外出租。

鉴此，基金管理人及法律顾问认为，璟耀项目、璟博项目的实际土地用途与其规划用途、权证所载用途相符。

（六）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（如有）

1、璟耀项目的保障性租赁住房项目认定书

璟耀项目部分套数已取得上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具的《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕038 号（总第 038 号）]，认定书的有效期与土地使用期限一致。

2、璟博项目的保障性租赁住房项目认定书

璟博项目全部套数已取得上海市浦东新区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具的《保障性租赁住房项目认定书》[沪浦保租认定〔2022〕020 号（总第020 号）]，认定书的有效期与土地使用期限一致。

（七）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

具体详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目的合规情况”之“（三）不动产项目固定资产投资管理相关手续”之“2、拟购入不动产项目已取得的其他合规手续情况”。

（八）其他合规事项

1、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第五条的相关要求

（1）本基金购入拟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 2025 年 3 月 4 日证监许可〔2025〕393 号文《关于准予汇添富上海地产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；本基金本次购入拟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初始基金合同生效之日起 65 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限。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置。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发售的基金份额总额为 5 亿份，本基金首次发售募集资金规模为 1,362,000,002.42 元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）；本基金本次扩募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《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》，截至 2026 年 6 月 30 日，本基金的基金份额持有人户数为 2,815 户；本基金本次购入拟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 2025 年 3 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》《基金指引》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）拟购入不动产项目与已持有不动产项目为同一业态、相近业态

本基金本次扩募拟购入的璟耀项目 1、6、7、8 号楼和璟博项目为保障性租赁住房项目，与本基金已持有不动产项目（即虹桥项目和江月路项目）为同一业态；璟耀项目的 2、3、4、5 号楼为市场化租赁住房项目，与本基金已持有的不动产项目同属于租赁住房项目类别，为相近业态。

（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，从而取得拟购入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璟耀项目、璟博项目，符合本基金的投资范围和投资组合要求。本基金已持有不动产项目位于上海市闵行区，本次拟购入不动产项目位于上海市浦东新区，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，本次拟购入不动产项目运营时长均满三年，运营管理成熟。因此，本基金投资于上述拟购入不动产项目有利于扩充本基金对上海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，本次拟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）本次拟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）本次拟购入不动产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位于上海市闵行区，拟购入不动产项目位于上海市浦东新区。本基金通过扩募购入拟购入不动产项目后，将持有位于上海市浦东新区的璟耀项目和璟博项目，其中璟耀项目 2、3、4、5 号楼为市场化租赁住房项目，能够有效分散单一区域或单一项目业态带来的风险，提高整体资产组合的抗风险能力。同时，本次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 2026 年 7 月 1 日完成本次扩募，本次扩募交易完成前 20 个交易日基金平均市值约为 15.87 亿元，根据可供分配金额测算报告计算得出，基于本次扩募完成前基金市值计算的本基金已持有不动产项目于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的预测基金现金分派率为 3.31%（年化）和 3.29%；假设本次扩募发售拟募集规模为 36.565 亿元，本次扩募交易完成后模拟基金规模合计约为 52.44 亿元，基于本次扩募交易完成后模拟基金规模计算的本基金于 2026 年 7-12 月和 2027 年度的预测合并现金分派率分别提升至 3.86%（年化）和 3.86%。随着本次扩募并购入拟购入不动产项目，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

本基金首次发售基金份额 5 亿份，本次扩募后，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《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 年中期报告》，截至 2026 年 6 月 30 日，机构投资者占本基金总份额的比例为 98.02%，个人投资者占本基金总份额的比例为 1.98%，本基金上

市以来的持有人结构稳定。同时，本次扩募发售后，原始权益人及关联方拟继续持有 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，本次扩募后，本基金将保持健全有效的治理结构。汇添富基金将继续担任基金管理人、汇添富资本将继续担任资产支持证券管理人。基金管理人和资产支持证券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，履行相应职责。同时，城方公司将继续担任拟购入不动产项目的运营管理机构。因此，本次扩募后的整体架构和治理结构符合《基金指引》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）本次扩募主要参与机构未发生变化

本次扩募的基金管理人、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、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第六条的相关要求

（1）根据《汇添富上海地产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”），本基金定期报告报告期间内（即 2025 年 3 月 21 日至 2026 年 6 月 30 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《扩募及新购入不动产指引》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《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告》，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《扩募及新购入不动产指引》第六条第（三）款的规定。

3、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第七条的相关要求

经法律顾问核查并结合汇添富基金的确认，基金管理人具有不动产研究经验，专业研究人员充足；具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验；不动产基金投资管理、项目运营、内部控制风险管理制度和流程健全有效。因此，汇添富基金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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026 年 9 月 20 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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026 年 9 月 20 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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026 年 9 月 20 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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026 年 9 月 20 日，基金管理人最近 1 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《扩募及新购入不动产指引》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汇添富基金确认，截至2026 年 9 月 20 日，基金管理人最近 3 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《扩募及新购入不动产指引》第七条第（六）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地产房屋租赁确认，截至 2026 年 9 月 20 日，地产房屋租赁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《扩募及新购入不动产指引》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地产房屋租赁确认，截至 2026 年 9 月 20

日，地产房屋租赁最近 3 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《扩募及新购入不动产指引》第七条第（六）款的规定。

4、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第九条的相关要求

本基金购入拟购入不动产项目以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，满足《扩募及新购入不动产指引》第九条的规定。

5、本基金申请购入拟购入不动产项目满足《扩募及新购入不动产指引》第十条的相关要求

地产房屋租赁符合《基金指引》第八条相关规定。地产房屋租赁已出具《承诺及说明函》，承诺地产房屋租赁或其同一控制下的关联方拟参与战略配售的比例合计不低于本次扩募基金份额发售数量的 20%。其中本次扩募份额发售总量的 20%的持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。同时，地产房屋租赁已出具《关于购回基金份额的承诺函》，承诺如地产房屋租赁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，地产房屋租赁承诺购回不动产基金的全部基金份额或拟购入不动产项目权益，符合《扩募及新购入不动产指引》第十条的规定。

三、不动产项目的资产转让

（一）拟购入不动产项目转让的内容

1、转让行为

为本次扩募之目的，地产房屋租赁拟将其持有的拟购入项目公司 100%股权转让予不动产基金项下的不动产资产支持专项计划（简称“拟购入不动产项目转让行为”）。

就前述拟购入不动产项目转让行为，根据《拟购入项目公司股权转让协议》的约定，专项计划设立之日为交割日，转让方和受让方应确保于转让价款确认函签署后 5 个工作日内向市监局递交股权变更工商登记材料，于递交股权变更工商登记材料后 30 个工作日内办理完毕股权变更工商登记手续；在交割日或交割日前，转让方应向受让方或其指定主体交付指定文件，并完成公司运营权的移交，

包括拟购入项目公司股权变更后的公司股东名册、出资证明书及公司章程；拟购入项目公司已取得的各项批文、执照、登记文件；拟购入项目公司的印鉴的原件等。

《公司法》第五十六条规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”第三十二条规定：“公司登记事项包括：……（六）有限责任公司股东、股份有限公司发起人的姓名或者名称。”第三十四条规定：“公司登记事项发生变更的，应当依法办理变更登记。公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。”第八十六条规定：“……股权转让的，受让人自记载于股东名册时起可以向公司主张行使股东权利。”因此，资产支持证券管理人（代表专项计划）自其被记载于拟购入项目公司股东名册时，可以主张行使股东权利；同时，自该等股东变更完成公司登记机关的工商变更登记后，资产支持证券管理人（代表专项计划）作为拟购入项目公司股东可对抗善意相对人。

2、转让对价的支付及公允性

根据《扩募及新购入不动产指引》的相关规定，基金扩募发售方式包括定向扩募、向原持有人配售及公开扩募，其中，若采用向原持有人配售或公开扩募的，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，合理确定配售或发售价格，且若公开扩募的，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 个交易日的基金交易均价；若采用定向扩募的，基金定向扩募份额的发售价格不得低于定价基准日前 20 个交易日基金交易均价的 90%，若定向发售对象不属于《扩募及新购入不动产指引》规定的特定对象的，应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

同时，拟签署的《拟购入项目公司股权转让协议》约定，股权转让对价为（基金实际募集规模-预留费用）×拟购入项目公司持有的拟购入不动产项目评估值/拟购入不动产项目总评估值－可替换负债，且若最终确定的拟购入项目公司股权转让价款低于按照国有产权交易相关规定进行备案的股权评估价值，则对应的《拟购入项目公司股权转让协议》自动终止。

鉴此，基金管理人及法律顾问认为，基于基金扩募份额定价参照二级市场交易价格或以竞价方式确定，符合公开、公平和公正的原则，具备公允性，以本次扩募募集资金规模为基础进行调整的拟购入项目公司股权转让价款具有公允性。

（二）拟购入不动产项目转让行为的内部决策

1、原始权益人的内部决策

地产房屋租赁的唯一股东地产住发于 2026 年 1 月 14 日作出《上海地产房屋租赁有限公司股东决定》，该股东决定：（1）同意不动产基金以新增份额发行募集的资金购入地产房屋租赁下属子公司尚淙实业持有的璟耀项目和尚泊实业持有的璟博项目，签署并适当履行地产房屋租赁作为原始权益人的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）同意地产房屋租赁作为原始权益人，将持有的拟购入项目公司 100%股权转让予不动产基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理股权转让相关事项的变更登记手续。

根据《公司法》及原始权益人的公司章程，基金管理人及法律顾问认为，原始权益人股东有权作出上述《上海地产房屋租赁有限公司股东决定》，该等股东决定合法、有效。

2、拟购入项目公司的内部决策

尚淙实业的唯一股东地产房屋租赁于 2026 年 1 月 14 日作出《上海尚淙实业有限公司股东决定》，该股东决定：（1）同意不动产基金以新增份额发行募集的资金购入尚淙实业持有的璟耀项目，签署并适当履行尚淙实业作为拟购入项目公司的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）同意将地产房屋租赁持有的尚淙实业 100%股权转让予不动产基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理股权转让相关事项的变更登记手续。

尚泊实业的唯一股东地产房屋租赁于 2026 年 1 月 14 日作出《上海尚泊实业有限公司股东决定》，该股东决定：（1）同意不动产基金以新增份额发行募集的资金购入尚泊实业持有的璟博项目，签署并适当履行尚泊实业作为拟购入项目公司的相关文件，并办理本次扩募申报、注册、发行、募集、设立等阶段的各项事宜；（2）同意将地产房屋租赁持有的尚泊实业 100%股权转让予不动产基金及其下设资产支持专项计划等特殊目的载体，签署股权转让协议，办理股权转让相关事项的变更登记手续。

根据《公司法》及拟购入项目公司的公司章程，基金管理人及法律顾问认为，拟购入项目公司股东有权作出上述《上海尚淙实业有限公司股东决定》和《上海尚泊实业有限公司股东决定》，该等股东决定合法有效。

（三）拟购入不动产项目转让行为的合法性

1、中国法律关于国有资产转让的规定

本次扩募需遵照中国法律关于国有资产转让的规定：

根据上海地产集团、地产住发、地产房屋租赁、尚淙实业、尚泊实业的公司章程并经查询国家企业信用信息公示系统，尚淙实业和尚泊实业的股东为地产房屋租赁，地产房屋租赁的股东为地产住发，地产住发为上海地产集团全资子公司。上海地产集团为上海市国有资产监督管理委员会（简称“上海市国资委”）全资子公司，为国家出资企业，地产房屋租赁为《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号，简称“32 号令”）规定的国有实际控制企业，地产房屋租赁所持有的尚淙实业、尚泊实业的股权为国有产权，拟购入项目公司股权转让属于 32 号令规定的“企业国有资产交易行为”，应根据 32 号令履行国有产权转让程序。

《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号）第（四）条规定“国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。”《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，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，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。”

就拟购入项目公司股权转让涉及的国有产权非公开协议转让程序，上海市国资委于 2026 年 9 月 18 日出具《市国资委关于璟耀项目和璟博项目参与汇添富上海地产租赁住房 REIT 扩募有关事项的批复》（沪国资委产权〔2026〕189 号），同意璟耀项目和璟博项目参与本次扩募，本次扩募所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施。

2、相关协议对拟购入不动产项目转让和拟购入项目公司股权转让的限制及解除情况

（1）土地出让合同关于拟购入不动产项目转让和拟购入项目公司股权转让的限制及解除情况

1）璟耀项目

《璟耀项目土地出让合同》第二十三条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交

政府及政府有关部门的物业外）。”第三十三条约定：“受让人应按本合同第二十三条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让……”。第四十条约定：“本合同项下的国有建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”

鉴上，尚淙实业应在《璟耀项目土地出让合同》出让期限内持有璟耀项目全部租赁住房物业，且尚淙实业的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。

《关于进一步下放市签土地出让合同调整权限和履约管理职责的通知》（沪规划资源用〔2021〕288 号）第一条规定，市签土地出让合同统一授权所在区规划资源部门或派出机构办理合同调整、承担合同履约管理和闲置土地处置等全生命周期管理职责。因此，上海市规资局作为土地出让人的职能根据前述有关机构职能调整的规定，已由浦东新区规资局承接。就《璟耀项目土地出让合同》约定的相关转让限制，浦东新区规资局于 2026 年 1 月 4 日出具了《关于上海地产集团拟对浦东新区上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目实施 REIT 扩募有关事项的复函》（简称“《浦东新区规资局关于璟耀项目的复函》”），在不改变项目土地用途的前提下，对上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目以上海尚淙实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，《璟耀项目土地出让合同》中关于璟耀项目转让和尚淙实业股权转让约定的限制已得到解除。

2）璟博项目

《璟博项目土地出让合同》第二十三条约定：“受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。”第三十三条约定：“受让人应按本合同第二十三条约定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让……”。第四十条约定：“本合同项下的国有建设用地土地使用权，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先书面申请，经出让人同意后方可实施。”

鉴上，尚泊实业应在《璟博项目土地出让合同》出让期限内持有璟博项目全部租赁住房物业，且尚泊实业的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应经出让人同意后方可实施。

就上述转让限制，浦东新区规资局于 2026 年 1 月 4 日出具了《关于上海地产集团拟对浦东新区南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目实施 REIT 扩募有关事项的复函》（简称“《浦东新区规资局关于璟博项目的复函》”），在不改变项目土地用途的前提下，对南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目以上海尚泊实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，《璟博项目土地出让合同》中关于璟博项目转让和尚泊实业股权转让约定的限制已得到解除。

（2）融资文件关于拟购入不动产项目转让和拟购入项目公司股权转让的限制及解除情况

尚淙实业、地产租住和中国建设银行股份有限公司上海市分行（简称“建行上海市分行”）签署的《固定资产贷款合同》（合同编号：HTU310360000FBWB2025N005F）第八条第二款第（九）项约定：“共同借款人进行合并、分立、股权转让，以及进行可能影响其偿债能力的对外投资、对外提供担保、实质性增加债务融资等重大事项前，应征得丙方的书面同意。”

就《固定资产贷款合同》约定的转让限制，建行上海市分行已出具《关于同意上海尚淙实业有限公司股权转让、提前还款并解除担保的函》（简称“《银行同意函》”），同意地产房屋租赁将尚淙实业 100%股权转让予不动产基金项下的资产支持专项计划；同意尚淙实业以本次扩募募集资金提前一次性偿还《固定资产贷款合同》项下全部贷款余额及截至提前还款日所发生的全部利息。

鉴此，《固定资产贷款合同》中关于尚淙实业股权转让约定的限制已得到解除。

3、不动产权证中对拟购入不动产项目转让和拟购入项目公司股权转让的限制及解除情况

（1）璟耀项目

璟耀项目的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]附记部分要求受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业、社区配套商业物业、租赁住房用地可配套商业物业，自持部分物业转让时需出让人同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，需出让人同意。

如招募说明书本节“五、资产转让”之“（三）拟购入不动产项目转让行为的合法性”之“2、相关协议对项目转让和项目公司股权转让约定的转让限制及解除

情况”之“（1）土地出让合同关于项目转让和项目公司股权转让的限制及解除情况”所述，浦东新区规资局已就同意璟耀项目的转让及尚淙实业股权转让出具《浦东新区规资局关于璟耀项目的复函》，在不改变项目土地用途的前提下，对上钢地区 Z000101 单元 11-3 地块租赁住房项目以上海尚淙实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，璟耀项目对应的《不动产权证书》中关于璟耀项目转让和尚淙实业股权转让限制已得到解除。

（2）璟博项目

璟博项目的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]附记部分要求受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业、社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业，自持部分物业转让时需出让人同意。受让人出资比例、股权结构、实际控制人变更的，需出让人同意。

如招募说明书“五、资产转让”之“（三）拟购入不动产项目转让行为的合法性”之“2、相关协议对项目转让和项目公司股权转让约定的转让限制及解除情况”之“（1）土地出让合同关于项目转让和项目公司股权转让的限制及解除情况”所述，浦东新区规资局已就同意璟博项目的转让及尚泊实业股权转让出具《浦东新区规资局关于璟博项目的复函》，在不改变项目土地用途的前提下，对南码头街道滨江单元 06-05 地块租赁住房项目以上海尚泊实业有限公司 100%股权转让方式实施公募 REIT 扩募无异议。

鉴此，璟博项目对应的《不动产权证书》中关于璟博项目转让和尚泊实业股权转让限制已得到解除。

4、小结

拟购入项目公司系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有拟购入项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

原始权益人、拟购入项目公司已分别完成内部决策，同意原始权益人根据所适用的国资监管等法律规定确定的程序、价格等将其持有的拟购入项目公司股权全部转让予专项计划。拟购入项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《拟购入项目公司股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

综上，基金管理人及法律顾问认为，在国家和地方有关法规制度及政策文件，项目审批、核准或备案手续，土地出让合同、融资文件中，对拟购入不动产项目的土地使用权、股权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，已没有其他任何限制条件或特殊规定、约定，可根据上海市国资委的批准以非公开协议转让方式完成股权转让。

四、不动产项目的出租率情况

（一）璟耀项目出租率情况

1、年末出租率

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，璟耀项目租赁住房出租率分别为 91.60%、87.20%、92.76%及 92.10%。其中，保障性租赁住房部分出租率分别为 84.84%、86.97%、88.87%及 88.94%；市场化租赁住房部分出租率分别为 100.00%、87.50%、97.59%及 96.02%，2024 年末出租率下滑主要受到上海纽约大学缩减租赁面积、对应房源重新对外招租影响。配套商业出租率分别为 60.24%、65.10%、70.38%及 71.90%。车位出租率分别为 28.60%、34.15%、36.16%及 34.88%。

表 3-48 璟耀项目年末出租率情况

物业类型	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	92.10%	92.76%	87.20%	91.60%
其中：保障性租赁住房	88.94%	88.87%	86.97%	84.84%
市场化租赁住房	96.02%	97.59%	87.50%	100.00%
配套商业	71.90%	70.38%	65.10%	60.24%
车位	34.88%	36.16%	34.15%	28.60%

2、年度平均月末出租率

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房平均月末出租率分别为 74.48%、89.90%、90.74%及 92.99%。其中，保障性租赁住房部分平均月末出租率分别为 64.75%、85.55%、87.84%及 89.46%；市场化租赁住房部分平均月末出租率分别为 100.00%、95.30%、94.35%及 97.37%，2024 年末出租率显著低于年度平均月末出租率，主要是因为 2024 年上海纽约大学承租面积缩减 7,383.91 平方米，导致年末出租率有所下滑。配套商业平均月末出租率分别为 55.71%、61.88%、68.63%及 71.36%。车位平均月末出租率分别为 22.54%、30.66%、35.17%及 34.78%。2023 年末除市场化租赁住房外各业态出租率显著高

于年度平均月末出租率，主要是因为2023年项目处于开业爬坡阶段，期间出租率提升幅度较大。

表 3-49 璟耀项目年度平均月末出租率情况

物业类型	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
租赁住房	92.99%	90.74%	89.90%	74.48%
其中：保障性租赁住房	89.46%	87.84%	85.55%	64.75%
市场化租赁住房	97.37%	94.35%	95.30%	100.00%
配套商业[9]	71.36%	68.63%	61.88%	55.71%
车位[10]	34.78%	35.17%	30.66%	22.54%

3、意向租户轮候情况

截至2026年10月21日，璟耀项目无轮候。

（二）璟博项目出租率情况

1、年末出租率

2023年末、2024年末、2025年末及2026年6月末，璟博项目租赁住房出租率分别为76.86%、75.81%、93.03%及93.13%，2024年末出租率下滑主要受到当年经营计划调整影响，调整完成后项目出租率快速爬坡，达到稳定经营状态；配套商业出租率分别为29.58%、41.34%、81.76%及70.78%；2024年末、2025年末及2026年6月末，车位出租率分别为57.66%、69.38%及71.29%。

表 3-50 璟博项目年末出租率情况

物业类型	2026年6月末	2025年末	2024年末	2023年末
租赁住房	93.13%	93.03%	75.81%	76.86%
配套商业	70.78%	81.76%	41.34%	29.58%
车位	71.29%	69.38%	57.66%	-

2024年经营计划调整的具体情况如下：

璟博项目共四栋租赁住房，租赁住房合计建筑面积为42,155.89平方米。2023年4月璟博项目正式开业，首批开放三栋租赁住房楼栋（1/2/4号楼），合计建筑面积为35,348.74平方米。截至2023年12月末已出租面积为32,400.51平方米，

[9] 2023年5月以前，璟耀项目配套商业未形成收入，故2023年度车位平均月末出租率是指2023年5-12月期间数据。

[10] 2023年7月以前，璟耀项目车位未形成收入，故2023年度车位平均月末出租率是指2023年7-12月期间数据。

按租赁住房总建筑面积计算出租率为 76.86%，按已开业 3 栋楼租赁住房建筑面积计算出租率为 91.66%。

2024 年 1 月，因某单位大客户计划入住璟博项目，为筹集房源匹配大客户入住需求，故项目调整当年经营计划，短期内放缓了对外出租节奏，导致璟博项目出租率阶段性下滑，2024 年 6 月该单位大客户未能最终签约，故项目恢复正常对外出租。截至 2024 年 6 月末已出租面积为 20,355.04 平方米，按项目租赁住房总建筑面积计算出租率为 48.29%，按已开业 3 栋楼租赁住房建筑面积计算出租率为 57.58%。自 2024 年 7 月起项目出租率开始快速回升，2024 年 9 月最后一栋楼（3 号楼）投入开业，项目于 2025 年 3 月末出租率达到 84.64%，于 2025 年 6 月末出租率达到 92.93%，进入稳定经营状态。

璟博项目于 2024 年发生的经营计划调整，系项目处于运营爬坡期时，为承接特定大客户租赁需求，结合当时空置房源情况而制定的阶段性去化安排，属于非常态化经营举措，不具有持续性。目前璟博项目已进入稳定运营状态，稳定期及基金存续期内再次发生类似大幅调整的可能性较低，对项目运营稳定性产生影响有限。

2、年度平均月末出租率

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房平均月末出租率分别为 63.86%、61.98%、88.55%及 91.80%；配套商业平均月末出租率分别为 20.37%、31.02%、69.38%及 78.84%；2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，车位平均月末出租率分别为 43.72%、64.33%及 69.18%。2023 年及 2024 年末各业态出租率显著高于年度平均月末出租率，主要是因为 2023 年项目处于开业爬坡阶段，期间出租率提升幅度较大，租赁住房自 2024 年下半年起调整经营计划后，出租率快速爬升并达到稳定经营状态。

表 3-51 璟博项目年度平均月末出租率情况

物业类型	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁住房[11]	91.80%	88.55%	61.98%	63.86%
配套商业[12]	78.84%	69.38%	31.02%	20.37%

[11] 2023 年 4 月以前，璟博项目租赁住房未形成收入，故 2023 年度租赁住房平均月末出租率是指 2023 年 4-12 月期间数据。

[12] 2023 年 7 月以前，璟博项目配套商业未形成收入，故 2023 年度配套商业平均月末出租率是指 2023 年 7-12 月期间数据。

车位[13]	69.18%	64.33%	43.72%	-

3、意向租户轮候情况

截至 2026 年 10 月 21 日，璟博项目二室户轮候中 19 人，一室户无轮候。

五、不动产项目的租金情况

（一）璟耀项目租金情况

1、期末合同租金单价及增长率

2022 年末至 2026 年 6 月末，璟耀项目租赁住房合同租金单价由 3.50 元/㎡/天稳步增长至 4.09 元/㎡/天，复合增长率为 4.55%。2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，租赁住房期末合同租金单价分别为 3.97、4.02、4.08 及 4.09 元/㎡/天，各期末较去年同期末增长率分别为 13.43%、1.26%、1.49%及 1.74%，各期末租金单价均实现正增长。2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目配套商业存在阶段性租金减免安排，减免情况参见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“九、减免优惠”。

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，租赁住房、配套商业和车位期末合同租金单价及增长率情况具体如下：

表 3-52 璟耀项目期末合同租金单价及增长率情况

单位：元/㎡/天，元/个/月

物业类型	指标	2026 年 6 月末[14]	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	租金单价	4.09	4.08	4.02	3.97
	增长率	1.74%	1.49%	1.26%	13.43%
其中：保障性租赁住房	租金单价	4.32	4.30	4.34	4.39
	增长率	0.70%	-0.92%	-1.14%	-
市场化租赁住房	租金单价	3.82	3.83	3.63	3.54
	增长率	2.69%	5.51%	2.54%	1.14%
配套商业	租金单价	3.04	3.14	3.08	3.14
	增长率	-6.75%	1.95%	-1.91%	-
车位	租金单价	504.70	504.03	505.60	504.14
	增长率	0.10%	-0.31%	0.29%	-

[13] 2024 年 5 月以前，璟博项目车位未形成收入，故 2024 年度车位平均月末出租率是指 2024 年 5-12 月期间数据。

[14] 2026 年 6 月末增长率指 2026 年 6 月末租金单价相对 2025 年 6 月末租金单价的增长率，下同。

2、期末有效租金单价及增长率

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，璟耀项目租赁住房和车位有效租金单价及增长率与上述合同租金单价及增长率一致，租赁住房、配套商业和车位期末有效租金单价及增长率情况具体如下：

表 3-53 璟耀项目期末有效租金单价及增长率情况

单位：元/㎡/天，元/个/月

物业类型	指标	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	租金单价	4.09	4.08	4.02	3.97
	增长率	1.74%	1.49%	1.26%	13.43%
其中：保障性租赁住房	租金单价	4.32	4.30	4.34	4.39
	增长率	0.70%	-0.92%	-1.14%	-
市场化租赁住房	租金单价	3.82	3.83	3.63	3.54
	增长率	2.69%	5.51%	2.54%	1.14%
配套商业	租金单价	2.93	3.01	2.95	3.00
	增长率	-6.09%	2.03%	-1.67%	-
车位	租金单价	504.70	504.03	505.60	504.14
	增长率	0.10%	-0.31%	0.29%	-

2023 年 3 月璟耀项目保障性租赁住房部分产生收入以来至 2026 年 6 月末，租金单价由 4.25 元/平方米/天增长至 4.32 元/平方米/天，租金复合增长率为 0.5%。历史租金涨幅有限、2024 年末及 2025 年末租金下降，主要系 2024 年及 2025 年各有一个可比项目入市，运营管理团队基于市场情况主动进行策略性价格调整，实施以价换量运营策略，通过适度优化租金定价实现出租率水平维稳及提升。截至 2026 年 6 月末，璟耀项目保障性租赁住房部分租金已经回到合理水平并企稳回升。

3、最近一期起租合同实际租金单价

2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房起租面积 45,990.86 平方米，平均合同/有效租金单价 4.33 元/平方米/天；其中，保障性租赁住房部分起租面积 37,142.41 平方米，平均合同/有效租金单价 4.32 元/平方米/天，市场化租赁住房部分起租面积 8,848.45 平方米，平均合同/有效租金单价 4.35 元/平方米/天。配套商业起租面积 717.74 平方米，平均合同租金单价 2.63 元/平方米/天，平均有效租金单价 2.57 元/平方米/天。

4、与可比租赁住房项目租金水平对比情况

截至 2026 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟耀项目可比租赁住房项目租金单价区间为 4.1-7.0 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.27 元/平方米/天，璟耀项目租赁住房合同/有效租金单价为 4.09 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 78%，租金单价具有一定的吸引力。其中，可比保障性租赁住房项目租金单价区间为 4.1-6.5 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.07 元/平方米/天，璟耀项目保障性租赁住房部分合同/有效租金单价为 4.32 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 85.21%；可比市场化租赁住房项目租金单价区间为 4.5-7.0 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.58 元/平方米/天，璟耀项目市场化租赁住房部分合同/有效租金单价为 3.82 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 68.46%。拟购入不动产项目租金单价水平与可比项目的对比详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十一 区域分析”。

5、租金收缴率

璟耀项目历史租赁住房租户租金支付情况良好，且均设置 1 月的预收租赁保证金的管理制度，收缴率保持高位。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目保障性租赁住房部分和市场化租赁住房部分租金收缴率[15]均为 100.00%。

6、租金支付结算方式

（1）支付周期

保障性租赁住房部分和市场化租赁住房部分租户租金支付均采用预付租金的方式，付款周期主要为付三押一，少数为付一押一。

（2）租金及保证金的支付

每一期租期起租日前二十日，“租住生活 APP”将向租户自动推送当期账单，个人付款租户可通过该 APP 关联微信、银联等方式进行线上支付，也可通过银行转账进行支付；企业付款租户一般采用银行转账方式进行支付。

基金存续期，上述收款方式仍保持不变，“租住生活 APP”绑定的项目公司收款银行账户将按照相关政策要求相应变更为项目公司监管账户，接受监管银行的监督。

[15] 租赁住房租金收缴率=统计截止日报告期租赁住房合同实收租金/报告期应收租金=1-统计截止日报告期租赁住房逾期租金账单金额/租赁住房合计租金账单金额，下同。

（二）璟博项目租金情况

1、期末合同租金单价及增长率

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，租赁住房期末合同租金单价分别为 4.34、4.25、4.29 及 4.31 元/㎡/天，2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末较去年同期末增长率分别为-2.07%、0.94%及 1.65%，租金单价波动主要系受 2024 年经营计划调整影响，运营管理策略上优先对空置的租赁住房进行去化。2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目配套商业存在阶段性租金减免安排，减免情况参见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“九、减免优惠”。

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，租赁住房、配套商业和车位期末合同租金单价及增长率情况具体如下：

表 3-54 璟博项目期末合同租金单价及增长率情况

单位：元/㎡/天，元/个/月

物业类型	指标	2026 年 6 月末[16]	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	租金单价	4.31	4.29	4.25	4.34
	增长率	1.65%	0.94%	-2.07%	-
配套商业	租金单价	3.23	3.41	3.68	4.63
	增长率	-7.71%	-7.34%	-20.52%	-
车位	租金单价	498.32	497.59	498.76	-
	增长率	-0.12%	-0.23%	-	-

璟博项目配套商业合同租金单价降低主要系项目入市初期，为尽快引入社区配套，优先去化了租金单价相对较高的沿街商铺，使得初期配套商业整体租金单价较高，后续随着招租持续推进，大面积的内街铺位逐步完成租赁，出租率提升，租金单价相应回归至正常水平。

2、期末有效租金单价及增长率

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，璟博项目租赁住房和车位有效租金单价及增长率与上述合同租金单价及增长率一致，租赁住房、配套商业和车位期末有效租金单价及增长率情况具体如下：

[16] 2026 年 6 月末增长率指 2026 年 6 月末租金单价相对 2025 年 6 月末租金单价的增长率，下同。

表 3-55 璟博项目期末有效租金单价及增长率情况

单位：元/㎡/天，元/个/月

物业类型	指标	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
租赁住房	租金单价	4.31	4.29	4.25	4.34
	增长率	1.65%	0.94%	-2.07%	-
配套商业	租金单价	2.98	3.19	3.54	4.48
	增长率	-8.02%	-9.89%	-20.98%	-
车位	租金单价	498.32	497.59	498.76	-
	增长率	-0.12%	-0.23%	-	-

3、最近一期起租合同实际租金单价

2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房起租面积 24,600.12 平方米，平均合同/有效租金单价 4.29 元/平方米/天；配套商业起租面积 276.71 平方米，平均合同租金单价 3.38 元/平方米/天，平均有效租金单价 2.99 元/平方米/天。

4、与可比租赁住房项目租金水平对比情况

截至 2026 年 6 月 30 日，根据戴德梁行出具的市场调研报告，璟博项目可比租赁住房项目租金单价区间为 4.0-6.3 元/平方米/天，市场租金中枢平均为 5.2 元/平方米/天，璟博项目租赁住房合同/有效租金单价为 4.31 元/平方米/天，约为可比项目市场租金中枢平均水平的 83%，租金单价具有一定的吸引力。拟购入不动产项目租金单价水平与可比项目的对比详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十一 区域分析”。

5、租金收缴率

璟博项目历史租赁住房租户租金支付情况良好，且均设置 1 月的预收租赁保证金的管理制度，收缴率保持高位。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房租金收缴率为 100.00%、100.00%、100.00%及 99.95%。

6、租金支付结算方式

璟博项目租金支付结算方式请见本节“五、租金情况”之“（一）璟耀项目租金情况”之“6、租金支付结算方式”。

六、不动产项目的租户情况

（一）璟耀项目租户情况

1、租户数量、行业分布和集中度

（1）租赁住房租户数量和集中度

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房共有租户 916 个，其中个人租户 851 个、企业租户 65 个，租赁套数占已租套数比例分别为 49.97%和 50.03%，租赁面积占已租面积比例分别为 53.10%和 46.90%，月租金占已租月租金比例分别为 55.97%和 44.03%。除穿透的重要现金流提供方上海纽约大学[17]外，璟耀项目租赁住房企业租户合计租赁面积占比为 8.64%，合计月租金占比为 9.25%，单个企业租户租赁面积占比均不超过 1.60%，月租金占比不超过 1.87%，租户集中度较低。璟耀项目租赁住房个人和企业租户情况如下：

表 3-56 璟耀项目租赁住房租户结构情况

单位：套、平方米、万元

租户类型	租赁套数		租赁面积		月租金	
	套数	占比	面积	占比	月租金	占比
个人租户	851	49.97%	54,218.60	53.10%	710.35	55.97%
企业租户 1（穿透的重要现金流提供方上海纽约大学）	730	42.87%	39,076.85	38.27%	441.43	34.78%
企业租户 2	24	1.41%	1,629.63	1.60%	23.71	1.87%
企业租户 3	12	0.70%	840.08	0.82%	11.58	0.91%
企业租户 4	8	0.47%	453.97	0.44%	5.84	0.46%
企业租户 5	6	0.35%	414.18	0.41%	5.49	0.43%
企业租户 6	3	0.18%	299.13	0.29%	3.86	0.30%
企业租户 7	3	0.18%	267.78	0.26%	3.45	0.27%
企业租户 8	3	0.18%	206.72	0.20%	2.95	0.23%
企业租户 9	3	0.18%	210.49	0.21%	2.76	0.22%
企业租户 10	3	0.18%	146.06	0.14%	2.08	0.16%
企业租户 11	2	0.12%	136.66	0.13%	1.99	0.16%
企业租户 12	1	0.06%	118.13	0.12%	1.54	0.12%
企业租户 13	2	0.12%	97.71	0.10%	1.43	0.11%
企业租户 14	1	0.06%	99.71	0.10%	1.40	0.11%

[17] 由于璟耀项目原持有主体地产租住与上海纽约大学签署的租赁合同期限为 2022 年 12 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《房屋租赁合同》，延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款。

企业租户 15	1	0.06%	118.13	0.12%	1.39	0.11%
企业租户 16	1	0.06%	118.13	0.12%	1.39	0.11%
企业租户 17	1	0.06%	99.71	0.10%	1.36	0.11%
企业租户 18	1	0.06%	99.71	0.10%	1.34	0.11%
企业租户 19	1	0.06%	99.71	0.10%	1.33	0.11%
企业租户 20	1	0.06%	99.73	0.10%	1.33	0.11%
企业租户 21	1	0.06%	99.71	0.10%	1.33	0.10%
企业租户 22	1	0.06%	118.13	0.12%	1.30	0.10%
企业租户 23	1	0.06%	99.71	0.10%	1.29	0.10%
企业租户 24	1	0.06%	99.73	0.10%	1.26	0.10%
企业租户 25	1	0.06%	99.73	0.10%	1.26	0.10%
企业租户 26	1	0.06%	99.73	0.10%	1.25	0.10%
企业租户 27	1	0.06%	99.71	0.10%	1.24	0.10%
企业租户 28	1	0.06%	99.73	0.10%	1.19	0.09%
企业租户 29	1	0.06%	99.71	0.10%	1.19	0.09%
企业租户 30	1	0.06%	99.73	0.10%	1.13	0.09%
企业租户 31	1	0.06%	99.73	0.10%	1.11	0.09%
企业租户 32	1	0.06%	99.71	0.10%	1.10	0.09%
企业租户 33	1	0.06%	99.73	0.10%	1.09	0.09%
企业租户 34	1	0.06%	99.73	0.10%	1.07	0.08%
企业租户 35	1	0.06%	99.73	0.10%	1.06	0.08%
企业租户 36	1	0.06%	99.73	0.10%	1.04	0.08%
企业租户 37	1	0.06%	68.30	0.07%	0.99	0.08%
企业租户 38	1	0.06%	68.30	0.07%	0.98	0.08%
企业租户 39	1	0.06%	68.30	0.07%	0.98	0.08%
企业租户 40	1	0.06%	68.30	0.07%	0.97	0.08%
企业租户 41	1	0.06%	68.36	0.07%	0.97	0.08%
企业租户 42	1	0.06%	69.74	0.07%	0.95	0.07%
企业租户 43	1	0.06%	68.36	0.07%	0.94	0.07%
企业租户 44	1	0.06%	69.74	0.07%	0.90	0.07%
企业租户 45	1	0.06%	69.75	0.07%	0.89	0.07%
企业租户 46	1	0.06%	69.74	0.07%	0.85	0.07%
企业租户 47	1	0.06%	68.36	0.07%	0.84	0.07%
企业租户 48	1	0.06%	70.99	0.07%	0.82	0.06%

企业租户 49	1	0.06%	49.70	0.05%	0.73	0.06%
企业租户 50	1	0.06%	48.70	0.05%	0.69	0.05%
企业租户 51	1	0.06%	48.61	0.05%	0.68	0.05%
企业租户 52	1	0.06%	47.44	0.05%	0.68	0.05%
企业租户 53	1	0.06%	47.75	0.05%	0.67	0.05%
企业租户 54	1	0.06%	48.70	0.05%	0.67	0.05%
企业租户 55	1	0.06%	48.70	0.05%	0.67	0.05%
企业租户 56	1	0.06%	49.31	0.05%	0.66	0.05%
企业租户 57	1	0.06%	49.31	0.05%	0.66	0.05%
企业租户 58	1	0.06%	47.44	0.05%	0.66	0.05%
企业租户 59	1	0.06%	48.70	0.05%	0.66	0.05%
企业租户 60	1	0.06%	47.44	0.05%	0.65	0.05%
企业租户 61	1	0.06%	48.70	0.05%	0.65	0.05%
企业租户 62	1	0.06%	47.84	0.05%	0.63	0.05%
企业租户 63	1	0.06%	49.70	0.05%	0.61	0.05%
企业租户 64	1	0.06%	47.44	0.05%	0.60	0.05%
企业租户 65	1	0.06%	47.44	0.05%	0.60	0.05%
合计	1,703	100.00%	102,115.96	100.00%	1,269.15	100.00%

（2）租赁住房租户行业分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房租户所在行业以教育、金融业及信息传输、软件和信息技术服务业等为主，租赁面积占比分别为 42.44%、14.43%及 11.49%。其中，教育行业租户主要为重要现金流提供方上海纽约大学，剔除该租户后教育行业租赁住房面积占比为 4.17%，不属于璟耀项目租户集中度高的行业。金融业及信息传输、软件和信息技术服务业租户占比较高，主要是项目位于浦东世博片区，辐射陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区、黄浦滨江商务区等核心商务区。

表 3-57 璟耀项目租赁住房租户行业分布

单位：平方米

行业	租赁面积	占已租赁面积比例
教育	43,334.39	42.44%
金融业	14,735.93	14.43%
信息传输、软件和信息技术服务业	11,730.12	11.49%
租赁和商务服务业	5,514.29	5.40%

行业	租赁面积	占已租赁面积比例
制造业	5,231.81	5.12%
批发和零售业	4,381.01	4.29%
卫生和社会工作	4,141.53	4.06%
电力、热力、燃气及水生产和供应业	2,541.12	2.49%
文化、体育和娱乐业	2,408.25	2.36%
科学研究和技术服务业	1,798.29	1.76%
交通运输、仓储和邮政业	1,562.90	1.53%
房地产业	1,314.94	1.29%
住宿和餐饮业	1,139.57	1.12%
公共管理、社会保障和社会组织	962.76	0.94%
建筑业	824.73	0.81%
农、林、牧、渔业	206.72	0.20%
居民服务、修理和其他服务业	118.13	0.12%
水利、环境和公共设施管理业	99.73	0.10%
国际组织	69.74	0.07%
合计	102,115.96	100.00%

总体来看，上海信息传输、软件和信息服务业总量保持扩张、增速领先，前滩及徐汇滨江等区域科技客群基础较好，租约稳定性预计较强。具体分析如下：

1）金融业发展情况良好，租约稳定性预计较强

从行业基本面来看，上海金融业总量保持较快扩张。2025 年，上海实现金融业增加值 8,979.66 亿元，同比增长 9.7%，占全市地区生产总值的比重为 15.83%，增速高于全市地区生产总值 4.3 个百分点；金融市场交易总额 4,058.95 万亿元，同比增长 11.2%，在沪持牌金融机构约 1,800 家。金融业作为上海支柱产业之一，为不动产项目提供了较为稳定的客源基础。支付能力方面，2024 年上海金融业年平均工资 422,147 元，居各行业首位，为全市城镇非私营单位平均工资 239,557 元的 1.76 倍。

从区域分布看，不动产项目的金融业租户主要来源于陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区和黄浦滨江商务区，涵盖东方证券、国泰海通、浦发银行、汇添富基金等金融机构，陆家嘴板块仍是此类客群的核心承载区域。根据高力国际统计，2026 年 6 月末陆家嘴写字楼空置率约 13.5%，显著低于全市 22.0%

的平均水平。根据世邦魏理仕统计，2026 年上半年金融业占全市办公楼租赁需求的 16.0%，居各行业首位，其中超过三分之一集中在陆家嘴板块。

总体来看，上海金融业总量保持扩张、陆家嘴等区域的金融客群基础稳固，不动产项目租约稳定性预计较强。

2）信息传输、软件和信息技术服务业发展情况良好，租约稳定性预计较强

从行业基本面来看，上海信息传输、软件和信息技术服务业总量保持较快扩张，增速领跑第三产业。2025 年，上海实现信息传输、软件和信息技术服务业增加值 7,139.93 亿元，同比增长 15.3%，占全市地区生产总值的比重为 12.59%，增速高于全市地区生产总值 9.9 个百分点，在第三产业主要行业中居首。信息服务业与金融业合计占全市地区生产总值的 28.42%，共同构成上海现代服务业的主要支撑，为不动产项目提供了较为稳定的客源基础。支付能力方面，2024 年上海信息传输、软件和信息技术服务业城镇非私营单位年平均工资 385,538 元，居各行业第二位，仅次于金融业，为全市城镇非私营单位平均工资 239,557 元的 1.61 倍。

从区域分布看，不动产项目的信息传输、软件和信息技术类租户主要来源于前滩及世博滨江、徐汇滨江、陆家嘴及世纪大道等商务区，涵盖阿里云、腾讯、字节跳动、小红书、美团等互联网企业。根据高力国际统计，2026 年 6 月末前滩甲级写字楼空置率约 18.0%，显著低于全市 22.0%的平均水平；根据世邦魏理仕统计，2026 年上半年 TMT 行业占全市办公楼租赁需求的 14.5%，位列第三，徐汇滨江租赁需求占全市的 7.0%。

（3）政府类租户情况

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目存在 1 个政府类租户，承租 1 套租赁住房房源，月租金占比仅为 0.05%，租金单价为 4.17 元/平方米/天，租金支付采用预付方式，付款周期为付三押一，该合同由企业签署、个人支付，直接现金流来源为个人，该租户在租金价格、支付安排等方面与其他租户无明显差异，符合市场化原则。

（4）租约调整计划

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房不存在已经明确租约调整意向的租户；配套商业的租约调整计划请见本节“九、减免优惠”之“（一）减免情况与原因”。

2、关联方租户

璟耀项目存在关联方租户是资产重组过渡期平稳承接存量优质租约的必要安排。截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目仅有 1 个关联方租户地产租住，承租租赁住房面积 39,076.85 平方米，占璟耀项目总可租赁面积的 32.44%。2025 年 11 月，璟耀项目原持有主体地产租住将璟耀项目重组至尚淙实业。由于地产租住与上海纽约大学签署的租赁合同期限为 2022 年 12 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未将既有租赁合同换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《上海市居住房屋租赁合同》（以下简称“《租住租赁合同》”），延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款，由此形成阶段性的关联方租户。

地产租住承租璟耀项目租赁住房房源是资产重组过程中为平稳延续存量优质租约而产生的阶段性、过渡性安排，租赁期限、租金定价及支付方式均严格匹配底层真实租赁业务。地产租住与尚淙实业签订的《上海市居住房屋租赁合同》中租赁期限、租金、支付方式等核心条款设置严格比照其与上海纽约大学租赁合同，确保租金能够及时并足额地向尚淙实业支付：

（1）租赁期限匹配：本次关联租赁期限自 2025 年 11 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止，租赁到期日与地产租住与上海纽约大学签订的《纽大租赁合同》约定的到期日一致。

（2）租金及支付方式公允：过渡期内关联租赁的房屋租金与《纽大租赁合同》的约定一致，租金按每三个月为一期支付。支付方式为先付后用。

该关联安排将于 2028 年 11 月 30 日随底层租约到期自动终止，存续期内不涉及续租安排。上述合同到期前，若地产租住出现经营情况恶化、自身资金调度安排发生困难等情况，可能出现地产租住无法按照合同约定的时点和金额向项目公司支付租金的情形，将直接影响项目公司当期租金收入及现金流归集，进而影响本基金的可供分配金额。

针对上述风险，上海地产集团以及地产住发已经出具承诺函予以缓释，承诺地产住发对地产租住在《租住租赁合同》项下的租金、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用（律师费、诉讼费、保全费等）支付义务承担连带责任保证，若地产租住未按时、足额支付前述费用时，地产住发应在收到尚淙实业书面通知三日内向尚淙实业支付地产租住全部应付未付费用。若地产住发未在收到尚淙实业书

面通知后三日内对尚淙实业履行前述连带责任保证，尚淙实业有权就地产住发未履行部分要求上海地产集团承担一般保证责任。

3、租赁住房合同期限及到期时间分布

（1）租赁住房合同期限分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房合同期限均主要分布于 1 年及以上，合同期限分布情况如下：

表 3-58 璟耀项目租赁住房合同期限（X）分布

单位：平方米

期限	面积	占已租赁面积比例
X＜1	3,708.12	3.63%
1≤X<2	55,157.67	54.01%
X≥2	43,250.17	42.35%
合计	102,115.96	100.00%

璟耀项目租赁住房租赁期限小于一年租约占比仅为 3.63%，整体占比较低。短租租约中 75%来源于市场化租赁住房部分，市场化租赁住房可以提供最短一个月起租的短租服务，能够满足三类具备明确期限特征的租赁需求：一是周边学校陪读家庭的短租需求，其租期需求与学期基本同步，短租可以错开寒暑假等无需陪读的时间；二是展会、商务差旅等季节性客户的短租需求；三是重要现金流提供方上海纽约大学教职工的阶段性租赁需求，租期需求整体也与学期同步。短租租约中剩余 25%主要是保障性租赁住房部分的租户换租所致，换租后的新租赁合同期限为换租起始日至原租赁合同到期日，使得租约期限较短。

换租主要系在租租户在租赁期间因户型面积、楼层朝向、租金预算等个人需求因素发生变化，退租原承租房源，并在同一项目内或跨项目之间改租另一套房源。换租可由租户通过小程序或 APP 自助发起，也可由管家代为发起；经核验原合同履约正常、目标房源处于可租状态后，同项目换租由管家在 PMS 系统房态盘提交换房申请，跨项目换租由管家在系统内发起新签；租户需自行承担换房费，换房费均在原合同项下结算，同项目换租的换房费为 500 元，跨项目换租的换房费为 1,000 元。

璟耀项目运营策略以中长期为主、租约期限与可比项目相当、历史去化效率较高、租户储备机制运作良好，部分租约租赁期限小于一年对不动产项目的稳定运营影响较小。具体分析如下：

从运营策略来看，璟耀项目招租均以一年及以上的中长期租约为主，短期租约的适用限定于特定房源与特定客群，并非常态化经营安排。

从可比项目租约期限来看，上海已发行的租赁住房项目中，已披露的租赁住房租赁期限小于一年的租约占比区间为 0.69%-10.51%，璟耀项目小于一年的租约占比处于上述区间内，存在小于一年的租约符合行业惯例。

表 3-59 上海已发行租赁住房项目小于一年的租约占比情况（如有）

基金名称	不动产项目名称	小于一年的租约占比
汇添富上海地产租赁住房 REIT	璟耀项目（本次扩募）	3.63%
	璟博项目（本次扩募）	1.61%
	江月路项目（首发）	3.35%
	虹桥项目（首发）	0.69%
国泰海通中建租赁住房 REIT	中建·幸孚+公寓（上海松江店）项目	10.51%

数据来源：各招募说明书

从历史去化情况来看，璟耀项目保障性租赁住房部分和市场化租赁住房部分近一期退租后去化时间分别为 12.28 天和 15.33 天，璟博项目租赁住房近一期退租后去化时间为 14.56 天，房源周转效率良好。

从租户储备情况来看，运营管理机构城方公司建立了线上自有渠道（“租住生活”APP 及小程序、“租在上海”公众号和小红书账号等）、政府平台渠道和第三方租房平台相结合的获客体系，并根据每月到期房源量至少提前一个月排铺营销计划；同时制定续租回访机制，在租约到期前第 45 天、第 30 天、第 15 天及第 7 天依次开展续租回访，提前锁定租户意向，保障到期房源有序衔接。

（2）租赁住房租约到期时间分布

截至 2026 年 6 月 30 日，除 2028 年外璟耀项目租赁住房租约到期整体较为分散，2028 年到期面积占比较高主要是穿透的重要现金流提供方上海纽约大学租约到期所致，具体情况如下：

表 3-60 璟耀项目租赁住房租约到期情况

单位：平方米

到期时间	面积	占已租赁面积比例
2026 年第三季度[18]	12,348.26	12.09%
2026 年第四季度	10,857.33	10.63%

[18] 含基准日当天到期租约，下同。

2027 年第一季度	14,333.31	14.04%
2027 年第二季度	21,741.26	21.29%
2027 年第三季度	335.97	0.33%
2027 年第四季度	289.54	0.28%
2028 年	40,442.95	39.60%
2029 年	1,767.34	1.73%
合计	102,115.96	100.00%

（3）集中到期与换租风险缓释措施

截至 2026 年 6 月 30 日，除穿透后的重要现金流提供方上海纽约大学租约于 2028 年到期外，璟耀项目租赁住房租户及租约到期分布较为分散，集中换租风险较低。

基金管理人与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：1）穿透的重要现金流提供方上海纽约大学租约到期的时间距离基准日仍有 2.42 年，运营管理机构有充裕时间与重要现金流提供方提前沟通续租事宜或储备换租租户；2）根据上海纽约大学此前出具的承租确认函，租约到期后还将酌情再续租 6 年，运营管理机构将充分发挥沟通和服务优势，争取实现大租户续租；3）运营管理机构制定了日常沟通与退租风险预警机制，掌握各个租户租赁需求的变化；4）运营管理机构将持续做好项目的品质维护、服务质量和市场口碑，发挥“城方”品牌效应，保障项目运营稳定。

4、租赁住房加权平均剩余租期

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房加权平均剩余期限为 1.35 年。

5、租赁住房免租期协定和平均免租期时长

截至 2026 年 6 月 30 日，璟耀项目租赁住房无免租期协定。

6、享受补贴情况

报告期内，璟耀项目补贴情况请见本节“十、补贴”之“（一）璟耀项目补贴情况”。

7、租赁住房到期去化情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房退租后平均去化时间分别为 21.88 天、35.53 天、21.78 天及 12.90 天；2023 年度无续租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月续租率分别为 84.53%、78.41%

及 86.33%；近三年及一期起租租约加权平均期限分别为 1.60 年、1.01 年、0.90 年和 1.00 年。由于未能获取同区域可比项目退租后去化时间信息，未披露该等信息。

表 3-61 璟耀项目租赁住房到期租约去化情况

指标	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
退租后平均去化时间（天）	12.90	21.78	35.53	21.88
续租率	86.33%	78.41%	84.53%	-
起租租约加权平均期限（年）	1.00	0.90	1.01	1.60

注：1、退租后去化时间是指当期退租房源退租日至该房源下一起租日的天数，下同；

2、续租率=当期续租套数/当期自然到期套数*100%，下同；

3、起租租约加权平均期限是指当期起租合同的平均合同期限，下同。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目保障性租赁住房部分退租后平均去化时间分别为 21.88 天、16.05 天、21.19 天及 12.28 天；2023 年度无到期退租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月续租率分别为 84.68%、85.82%及 93.26%，2025 年度续租率相对较低，主要是竞品入市分流了部分客户所致；近三年及一期起租租约加权平均期限分别为 1.60 年、1.02 年、1.00 年和 1.09 年。

表 3-62 璟耀项目保障性租赁住房部分到期租约去化情况

指标	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
退租后平均去化时间（天）	12.28	21.19	16.05	21.88
续租率	93.26%	85.82%	84.68%	-
起租租约加权平均期限（年）	1.09	1.00	1.02	1.60

2023 年度璟耀项目市场化租赁住房部分无到期退租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月退租后平均去化时间分别为 161.59 天、25.04 天及 15.33 天，续租率分别为 0.00%、55.03%及 61.76%。上海纽约大学第一批退租房源退租后暂未对外出租，直至 2024 年 11 月下旬对外出租，导致 2024 年度无续租合同、续租率为 0.00%、退租后平均去化时间较长。市场化租赁住房部分续租率低于保障性租赁住房部分，主要系市场化租赁住房可以提供最短一个月起租的短租服务，能够满足陪读家庭、展会和商务差旅等季节性客户以及上海纽约大学教职工等具备明确期限特征的短租需求，天然不具备续租的特征。起租租约加权平均期限分别为 0.75 年、0.53 年和 0.66 年，起租租约期限相对偏短亦主要因为市场化租赁住房可以提供最短一个月起租的短租服务。

表 3-63 璟耀项目市场化租赁住房部分到期租约去化情况

指标	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
退租后平均去化时间（天）	15.33	25.04	161.59	-
续租率	61.76%	55.03%	0.00%	-
起租租约加权平均期限（年）	0.66	0.53	0.75	-

（二）璟博项目租户情况

1、租户数量、行业分布和集中度

（1）租赁住房租户数量和集中度

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房共有租户 651 个，其中个人租户 615 个、企业租户 36 个，租赁套数占已租套数比例分别为 91.52%和 8.48%，租赁面积占已租面积比例分别为 91.58%和 8.42%，月租金占已租月租金比例分别为 91.73%和 8.27%，单个企业租户租赁面积占比均不超过 1.32%，月租金占比不超过 1.19%，租户集中度较低。璟博项目租赁住房个人和企业租户情况如下：

表 3-64 璟博项目租赁住房租户结构情况

单位：套、平方米、万元

租户类型	租赁套数		租赁面积		月租金	
	套数	占比	面积	占比	月租金	占比
个人租户	615	91.52%	35,954.47	91.58%	471.63	91.73%
企业租户 1	10	1.49%	519.01	1.32%	6.10	1.19%
企业租户 2	5	0.74%	294.69	0.75%	3.75	0.73%
企业租户 3	5	0.74%	276.72	0.70%	3.74	0.73%
企业租户 4	3	0.45%	157.87	0.40%	2.01	0.39%
企业租户 5	2	0.30%	132.44	0.34%	1.82	0.35%
企业租户 6	2	0.30%	137.12	0.35%	1.78	0.35%
企业租户 7	1	0.15%	89.87	0.23%	1.13	0.22%
企业租户 8	1	0.15%	84.49	0.22%	1.08	0.21%
企业租户 9	1	0.15%	84.49	0.22%	1.03	0.20%
企业租户 10	1	0.15%	84.49	0.22%	1.02	0.20%
企业租户 11	1	0.15%	66.85	0.17%	0.94	0.18%
企业租户 12	1	0.15%	66.85	0.17%	0.86	0.17%
企业租户 13	1	0.15%	65.85	0.17%	0.86	0.17%
企业租户 14	1	0.15%	66.85	0.17%	0.85	0.16%

企业租户 15	1	0.15%	65.85	0.17%	0.82	0.16%
企业租户 16	1	0.15%	65.85	0.17%	0.80	0.16%
企业租户 17	1	0.15%	52.72	0.13%	0.76	0.15%
企业租户 18	1	0.15%	52.72	0.13%	0.76	0.15%
企业租户 19	1	0.15%	52.72	0.13%	0.75	0.15%
企业租户 20	1	0.15%	52.84	0.13%	0.73	0.14%
企业租户 21	1	0.15%	52.63	0.13%	0.72	0.14%
企业租户 22	1	0.15%	52.72	0.13%	0.72	0.14%
企业租户 23	1	0.15%	52.84	0.13%	0.71	0.14%
企业租户 24	1	0.15%	48.08	0.12%	0.71	0.14%
企业租户 25	1	0.15%	52.43	0.13%	0.71	0.14%
企业租户 26	1	0.15%	52.43	0.13%	0.70	0.14%
企业租户 27	1	0.15%	52.55	0.13%	0.70	0.14%
企业租户 28	1	0.15%	52.72	0.13%	0.69	0.13%
企业租户 29	1	0.15%	52.84	0.13%	0.69	0.13%
企业租户 30	1	0.15%	52.43	0.13%	0.68	0.13%
企业租户 31	1	0.15%	52.72	0.13%	0.66	0.13%
企业租户 32	1	0.15%	51.14	0.13%	0.65	0.13%
企业租户 33	1	0.15%	52.72	0.13%	0.65	0.13%
企业租户 34	1	0.15%	52.55	0.13%	0.64	0.13%
企业租户 35	1	0.15%	52.84	0.13%	0.64	0.13%
企业租户 36	1	0.15%	52.55	0.13%	0.63	0.12%
合计	672	100.00%	39,260.95	100.00%	514.14	100.00%

（2）租赁住房租户行业分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房租户所在行业以金融业及信息传输、软件和信息技术服务业等为主。金融业及信息传输、软件和信息技术服务业租户占比较高，主要是项目位于浦东世博片区，辐射陆家嘴及世纪大道商务区、世博滨江央企总部区、黄浦滨江商务区等核心商务区。

表 3-65 璟博项目租赁住房租户行业分布

单位：平方米

行业	租赁面积	占已租赁面积比例
金融业	16,706.52	42.55%
信息传输、软件和信息技术服务业	6,398.91	16.30%

行业	租赁面积	占已租赁面积比例
租赁和商务服务业	3,868.60	9.85%
批发和零售业	2,509.35	6.39%
卫生和社会工作	1,607.43	4.09%
建筑业	1,349.75	3.44%
科学研究和技术服务业	1,265.96	3.22%
交通运输、仓储和邮政业	1,160.00	2.95%
教育	1,034.53	2.64%
制造业	893.54	2.28%
居民服务、修理和其他服务业	668.09	1.70%
文化、体育和娱乐业	407.86	1.04%
电力、热力、燃气及水生产和供应业	382.82	0.98%
房地产业	291.97	0.74%
公共管理、社会保障和社会组织	284.60	0.72%
住宿和餐饮业	205.95	0.52%
水利、环境和公共设施管理业	172.52	0.44%
农、林、牧、渔业	52.55	0.13%
合计	39,260.95	100.00%

总体来看，上海信息传输、软件和信息服务业总量保持扩张、增速领先，前滩及徐汇滨江等区域科技客群基础较好，租约稳定性预计较强。相关分析详见本章节“六、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”。

（3）政府类租户情况

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目存在 6 个政府类租户，各承租 1 套租赁住房房源，月租金占比仅为 0.79%，租金单价在 4.03-4.45 元/平方米/天，租金支付采用预付方式，付款周期为付三押一，前述合同均由企业签署、个人支付，直接现金流来源为个人，前述租户在租金价格、支付安排等方面与其他租户无明显差异，符合市场化原则。

（4）租约调整计划

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房不存在已经明确租约调整意向的租户；配套商业的租约调整计划请见本节“九、减免优惠”之“（一）减免情况与原因”。

2、关联方租户

璟博项目存在关联方租户是运营管理机构驻场服务、提升客户接待与响应效率的必要安排。截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目仅有 1 个关联方租户城方公司，承租配套商业面积 172.98 平方米，占璟博项目总可租赁面积的 0.38%。城方公司承租配套商业主要是用于运营管理团队驻场办公及客户接待、咨询等现场服务，是履行租户接待、租赁业务办理及投诉处理等运营管理职责的必要场所。城方公司的基本情况详见招募说明书“第二章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”。

城方公司承租璟博项目部分配套商业，若城方公司出现经营情况恶化、自身资金调度安排发生困难等情况，可能出现城方公司无法按照合同约定的时点和金额向项目公司支付租金的情形，将直接影响项目公司当期租金收入及现金流归集，进而影响本基金的可供分配金额。

针对上述风险，本基金设置的缓释措施如下：一方面，运营管理机构城方公司的基本运营管理费与项目公司运营收入直接挂钩，城方公司是否及时付款将直接影响运营管理机构的当期收益；另一方面，城方公司与项目公司签署的租赁合同约定租金预付，支付方式为押三付二，若发生租金及物业管理费欠缴，可以通过保证金抵扣等方式覆盖当期欠缴租金。

3、租赁住房合同期限及到期时间分布

（1）租赁住房合同期限分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房合同期限均主要分布于 1 年及以上，合同期限分布情况如下：

表 3-66 璟博项目租赁住房合同期限（X）分布

单位：平方米

期限	面积	占已租赁面积比例
X＜1	633.60	1.61%
1≤X<2	35,919.32	91.49%
X≥2	2,708.03	6.90%
合计	39,260.95	100.00%

璟博项目租赁住房租赁期限小于一年租约占比仅为 1.61%，整体占比较低。短租租约主要是租户换租所致，换租后的新租赁合同期限为换租起始日至原租赁合同到期日，使得租约期限较短。璟博项目运营策略以中长期为主、租约期限与可比项目相当、历史去化效率较高、租户储备机制运作良好，部分租约租赁期限

小于一年对不动产项目的稳定运营影响较小，相关分析与璟耀项目一致，详见本节“六、不动产项目的租户情况”之“（一）璟耀项目租户情况”。

（2）租赁住房租约到期时间分布

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房租约到期整体较为分散，具体情况如下：

表 3-67 璟博项目租赁住房租约到期情况

单位：平方米

到期时间	面积	占已租赁面积比例
2026 年第三季度[19]	7,164.48	18.25%
2026 年第四季度	8,954.21	22.81%
2027 年第一季度	7,478.68	19.05%
2027 年第二季度	14,277.43	36.37%
2027 年第三季度	66.85	0.17%
2027 年第四季度	241.21	0.61%
2028 年	654.12	1.67%
2029 年	423.97	1.08%
合计	39,260.95	100.00%

（3）集中到期与换租风险缓释措施

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房租户及租约到期分布较为分散，集中换租风险较低。

基金管理人与运营管理机构制定了相关措施保障项目稳定运营：1）运营管理机构制定了日常沟通与退租风险预警机制，掌握各个租户租赁需求的变化；2）运营管理机构将持续做好项目的品质维护、服务质量和市场口碑，发挥“城方”品牌效应，保障项目运营稳定。

4、租赁住房加权平均剩余租期

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房加权平均剩余期限为 0.64 年。

5、租赁住房免租期协定和平均免租期时长

截至 2026 年 6 月 30 日，璟博项目租赁住房无免租期协定。

6、享受补贴情况

[19] 含基准日当天到期租约，下同。

报告期内，璟博项目享受补贴情况请见本节“十、补贴”之“（二）璟博项目补贴情况”。

7、租赁住房到期去化情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房退租后平均去化时间分别为 104.26 天、90.78 天、21.68 天及 14.56 天，2023 年度去化时间相对较长主要是因为项目仍处于开业爬坡阶段，2024 年度去化时间相对较长主要受到经营计划调整影响；2023 年度无续租合同，2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月续租率分别为 76.50%、84.93%及 95.54%；近三年及一期起租租约加权平均期限分别为 1.00 年、1.07 年、1.02 年和 1.04 年。由于未能获取同区域可比项目退租后去化时间信息，未披露该等信息。

表 3-68 璟博项目租赁住房到期租约去化情况

指标	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
退租后平均去化时间（天）	14.56	21.68	90.78	104.26
续租率	95.54%	84.93%	76.50%	-
起租租约加权平均期限（年）	1.04	1.02	1.07	1.00

七、关于未入池资产的情况

（一）拟购入不动产项目入池资产完整，不存在应入池未入池的情况

拟购入不动产项目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，不存在应入池未入池的情况。

尚淙实业持有上海市自然资源确权登记局核发的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 034055 号]，璟耀项目所在宗地面积 38,223.20 平方米，总建筑面积 147,637.72 平方米，璟耀项目包含位于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号租赁住房、配套商业及地下人防车库。

尚泊实业持有上海市自然资源确权登记局核发的《不动产权证书》[沪（2026）浦字不动产权第 030774 号]，璟博项目所在宗地面积 17,522.20 平方米，总建筑面积 60,093.94 平方米，璟博项目包含位于东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号的租赁住房、配套商业、地下车库及东三里桥路 183 弄 1、6、14 号地下人防车库。

鉴上，尚淙实业和尚泊实业持有的不动产权证书所载产权面积均已完整纳入底层资产范围，不存在应入池未入池的情况。

（二）拟购入不动产项目同一宗地上存在其他业主持有的资产，均为公共配套性质的公益性公共服务设施，不属于入池资产

根据《上海市房屋管理局、上海市规划和自然资源局关于本市业主共有房地产及公益性公共服务设施房地产认定工作有关问题的通知》第四条的规定，区房管局应当对公益性公共服务设施房地产的内容、部位等分别认定，认定情况应当在楼盘表上进行标注并出具《认定证明》；公益性公共服务设施房地产应按照有关规定和开发企业与政府、市政公用管理单位等的有关约定明确权利归属。

根据上述政策，除拟购入项目公司持有的拟购入不动产项目外，在同一宗地上存在资产由其他业主持有的情形，具体如下：

1、璟耀项目

（1）浦东新区机关事务管理局持有资产情况

浦东新区建交委于 2023 年 4 月 13 日出具《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2023]017 号]，浦东新区上钢新村街道济明路 533 弄 1-19 号 6 幢 101 居委会、9 幢 1-2 层资产所有权由浦东新区机关事务管理局持有，前述资产建筑面积共计 2,265.94 平方米。

根据《耀华 10-2、11-3 地块租赁住房项目公建配套移交协议》，上述资产自交接之日起由浦东新区机关事务管理局统一分配调度使用。

（2）国网电力浦东供电公司持有资产情况

浦东新区建交委于 2023 年 4 月 13 日出具《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2023]017 号]，浦东新区上钢新村街道济明路 533 弄 1-19 号 3 幢 108 变配电房、109 变配电房，9 幢 1 层变配电房，10 幢、11 幢资产所有权由国网上海市电力公司浦东供电公司（简称“国网电力浦东供电公司”）持有，前述资产建筑面积共计 1,397.65 平方米。

根据《变电间房屋土地固定资产调拨清单》，璟耀项目上述资产无偿调拨转账，调入国网电力浦东供电公司。

2、璟博项目

（1）浦东新区机关事务管理局持有资产情况

浦东新区建交委于 2024 年 5 月 14 日出具《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2024]51 号]，浦东新区南码头街道东三里桥路 185、

189、193、195、199 号 183 弄 1-30 号 2 幢 1 层老人日间照料中心、101 居民委员会，5 幢 1-2 层文化活动室资产所有权由浦东新区机关事务管理局持有，前述资产建筑面积共计 1,358.09 平方米。

根据《南码头 06-05 地块租赁住房项目公建配套移交协议》，上述资产自交接之日起由浦东新区机关事务管理局统一分配调度使用。

（2）国网电力浦东供电公司持有资产情况

浦东新区建交委于 2024 年 5 月 14 日出具《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2024]51 号]，浦东新区南码头街道东三里桥路 185、189、193、195、199 号 183 弄 1-30 号 5 幢地下 1、1 层 KT 站，6 幢、1 幢地下 1 夹、1 层 PT 站资产所有权由国网电力浦东供电公司持有，前述资产建筑面积共计 1,011.17 平方米。

根据《变电间房屋土地固定资产调拨清单》，璟博项目上述资产无偿调拨转账，调入国网电力浦东供电公司。

（三）同一宗地上存在公共配套性质的公益性公共服务设施，不影响拟购入不动产项目的长期稳定运营

目前上述公益性公共服务设施根据相关约定已分别移交浦东新区机关事务管理局、国网电力浦东供电公司，并依据《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》《耀华 10-2、11-3 地块租赁住房项目公建配套移交协议》《南码头 06-05 地块租赁住房项目公建配套移交协议》等文件约定，由相关权利人独立运营管理、使用相关资产，不影响拟购入不动产项目的长期稳定运营。

综上，本项目入池资产完整，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，不存在应入池未入池的情况；同一宗地范围内存在公共配套性质的公益性公共服务设施，为根据相关政策要求建设并移交给项目所在地主管机关及地方电力公司的资产，相关产权人按照公共服务及公益性目的独立运营管理、使用上述资产，不影响拟购入不动产项目的长期稳定运营。

八、关于共用、共有资产

拟购入不动产项目同一宗地上存在其他业主持有的资产，因此拟购入不动产项目存在共用、共有资产情况，具体如下：

（一）璟耀项目

根据浦东新区建交委于 2023 年 4 月 13 日出具的《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2023]017 号]，浦东新区上钢新村街道济明路 533 弄 1-19 号非机动车车库和避难层、地面架空层、监控室、垃圾压缩站、设备层或设备间等属于业主共有。

（二）璟博项目

根据浦东新区建交委于 2024 年 5 月 14 日出具的《业主共有房地产及公益性服务设施认定证明》[（浦）房管认定[2024]51 号]，浦东新区南码头街道东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-30 号非机动车车库和避难层、设备层或设备间、地面架空层、垃圾箱房等属于业主共有。

第四章 不动产项目资产现金流情况

一、不动产资产现金流真实性

（一）不动产资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动

本不动产项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，收入来源主要依托于与租户签订的租赁合同及与古北物业及上海世博会有限公司签订的物业管理合同及补充协议约定。

璟耀项目已运营满 4 年，经基金管理人、资产支持证券管理人适当核查，璟耀项目的租赁合同以及原始权益人和尚淙实业的书面确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

璟博项目已运营满 3 年，经基金管理人、资产支持证券管理人适当核查，璟博项目的租赁合同及尚泊实业的书面确认，不动产项目已产生持续、稳定现金流，且现金流不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（二）形成不动产资产的法律协议或文件合法、有效

经基金管理人、资产支持证券管理人及本项目法律顾问适当核查，本不动产项目租赁合同约定的租赁用途符合底层不动产项目的使用性质，不存在因违反适用法律、行政法规的强制性规定而导致合同无效的情形。

（三）价格或者收费标准无强制性规定

本项目价格或者收费标准无相关强制性规定。

二、不动产项目运营收支情况

（一）璟耀项目

1、历史运营收入情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目分别实现营业收入 11,067.62 万元、14,329.23 万元、14,779.96 万元和 7,930.08 万元，整体呈现上升态势，收入来源主要系租赁住房、配套商业的租赁租金收入。璟耀项目近三年及一期收入明细情况具体如下：

表 4-1 璟耀项目近三年及一期收入明细情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁住房租金收入	7,341.59	92.58%	14,009.92	94.79%	13,274.25	92.64%	10,626.58	96.02%
配套商业租金收入	386.32	4.87%	391.34	2.65%	656.39	4.58%	375.55	3.39%
配套商业物业管理费收入	60.76	0.77%	104.82	0.71%	101.77	0.71%	62.52	0.56%
车位收入	138.16	1.74%	260.28	1.76%	280.51	1.96%		
主营其他收入	2.26	0.03%	12.27	0.08%	10.79	0.08%	1.65	0.01%
其他业务收入	0.99	0.01%	1.32	0.01%	5.52	0.04%	1.32	0.01%
营业收入合计	7,930.08	100.00%	14,779.96	100.00%	14,329.23	100.00%	11,067.62	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目租赁住房租金收入分别为 10,626.58 万元、13,274.25 万元、14,009.92 万元和 7,341.59 万元，占营业收入比重分别为 96.02%、92.64%、94.79%和 92.58%；配套商业租金收入分别为 375.55 万元、656.39 万元、391.34 万元和 386.32 万元，占营业收入比重分别为 3.39%、4.58%、2.65%和 4.87%。

2、历史运营成本情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目运营成本分别为 1,569.60 万元、2,001.79 万元、2,119.63 万元和 1,098.62 万元，占营业收入的比重分别为 14.18%、13.97%、14.34%和 13.85%，整体保持稳定。璟耀项目近三年及一期运营成本明细情况具体如下：

表 4-2 璟耀项目近三年及一期运营成本明细情况

单位：万元

成本费用类别	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
委托管理费	1,011.30	1,477.06	1,422.91	1,149.74
物业服务费		524.18	483.71	323.21
信息系统使用费	28.41	56.83	56.83	56.83
保险支出		30.22	38.12	16.25
其他	58.91	31.34	0.22	23.57
运营成本合计	1,098.62	2,119.63	2,001.79	1,569.60
占营业收入比重	13.85%	14.34%	13.97%	14.18%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2026 年 1-6 月璟耀项目委托管理费上升而未发生物业服务费，主要系根据相关协议约定，自 2026 年 1 月 1 日起，将原本由项目公司直接支付的物业管理费调整为由城方公司向物业服务公司进行支付。

3、历史运营净收益情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟耀项目运营净收益分别为 7,946.90 万元、11,081.95 万元、11,232.20 万元和 6,055.75 万元，整体呈现上升态势；运营净收益率为 71.80%、77.34%、76.00%和 76.36%，整体保持稳定。璟耀项目近三年及一期运营净收益情况具体如下：

表 4-3 璟耀项目近三年及一期运营净收益情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	7,930.08	14,779.96	14,329.23	11,067.62
运营净收益（NOI）	6,055.75	11,232.20	11,081.95	7,946.90
运营净收益率（NOI Margin）	76.36%	76.00%	77.34%	71.80%

注：1、运营净收益（NOI）=营业收入-营业成本+折旧摊销支出-税金及附加-管理费用-财务费用+利息费用+其他收益+信用减值损失（损失以“-”号填列）+营业外收入-资本性支出；

2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入。

（二）璟博项目

1、历史运营收入情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目分别实现营业收入 2,982.96 万元、3,999.96 万元、6,055.01 万元和 3,248.72 万元，整体呈现上升态势，收入来源主要系租赁住房、配套商业的租赁租金收入。璟博项目近三年及一期收入明细情况具体如下：

表 4-4 璟博项目近三年及一期收入明细情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁住房租金收入	2,970.21	91.43%	5,556.28	91.76%	3,754.44	93.86%	2,914.34	97.70%
配套商业租金收入	155.31	4.78%	265.86	4.39%	132.47	3.31%	59.57	2.00%
配套商业物业管理费收入	23.76	0.73%	40.31	0.67%	20.86	0.52%	8.34	0.28%
车位收入	95.84	2.95%	180.01	2.97%	80.57	2.01%		
主营其他收入	2.81	0.09%	11.76	0.19%	11.04	0.28%		

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务收入	0.80	0.02%	0.80	0.01%	0.58	0.01%	0.71	0.02%
营业收入合计	3,248.72	100.00%	6,055.01	100.00%	3,999.96	100.00%	2,982.96	100.00%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目租赁住房租金收入分别为 2,914.34 万元、3,754.44 万元、5,556.28 万元和 2,970.21 万元，占收入比重分别为 97.70%、93.86%、91.76%和 91.43%；配套商业租金收入分别为 59.57 万元、132.47 万元、265.86 万元和 155.31 万元，占收入比重分别为 2.00%、3.31%、4.39%和 4.78%。

2、历史运营成本情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目运营成本分别为 599.97 万元、632.27 万元、952.05 万元和 545.45 万元，占营业收入的比重分别为 20.11%、15.81%、15.72%和 16.79%。2023 年度运营成本占营业收入的比重较高，主要系璟博项目于 2023 年 4 月开始产生收入，未达到稳定运营状态，当期营业收入较低；2026 年 1-6 月运营成本占营业收入的比重抬升，主要系发生了维修支出 76.32 万元。璟博项目近三年及一期成本明细情况具体如下：

表 4-5 璟博项目近三年及一期运营成本明细情况

单位：万元

成本费用类别	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
委托管理费	432.05	533.87	276.89	361.93
物业服务费		359.56	333.19	186.51
信息系统使用费	10.80	21.60	21.60	16.20
保险支出		17.50		21.82
其他	102.60	19.52	0.59	13.51
运营成本合计	545.45	952.05	632.27	599.97
占营业收入比重	16.79%	15.72%	15.81%	20.11%

注：数字四舍五入可能存在尾差。

2026 年 1-6 月璟博项目委托管理费上升而未发生物业服务费，主要系根据相关协议约定，自 2026 年 1 月 1 日起，璟博项目向运营管理机构城方公司支付的非特定企业客户基础委托管理费费率上调了 3%，同时将原本由项目直接承担的物业管理费调整为由城方公司向物业服务公司进行支付。

3、历史运营净收益情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，璟博项目运营净收益分别为 2,221.24 万元、2,964.78 万元、4,696.56 万元和 2,458.69 万元，整体呈现上升态势；运营净收益率分别为 74.46%、74.12%、77.56%和 75.68%，整体保持稳定。璟博项目近三年及一期运营净收益情况具体如下：

表 4-6 璟博项目近三年及一期运营净收益情况

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	3,248.72	6,055.01	3,999.96	2,982.96
运营净收益（NOI）	2,458.69	4,696.56	2,964.78	2,221.24
运营净收益率（NOI Margin）	75.68%	77.56%	74.12%	74.46%

注：1、运营净收益（NOI）=营业收入-营业成本+折旧摊销支出-税金及附加-管理费用-财务费用+利息费用+其他收益+信用减值损失（损失以“-”号填列）+营业外收入-资本性支出；

2、运营净收益率（NOI Margin）=运营净收益÷营业收入。

三、基金扩募并新购入不动产项目后合并现金流预测情况

（一）基金扩募后合并可供分配金额测算表

表 4-7 基金扩募后合并可供分配金额测算表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润	4,644.15	9,711.77
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）	10,242.30	20,908.08
折旧和摊销	5,972.99	11,945.97
利息支出		
所得税费用	-374.84	-749.67
三、其他调整	-39.96	-651.93
当期购买不动产项目等资本性支出	-364,013.58	
不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）		
不动产项目资产减值准备的变动		
不动产项目资产的处置利得或损失		
支付的利息及所得税费用	-1,486.42	
应收和应付项目的变动	59.75	-42.19

未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例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	-380.57	-774.02
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	365,780.85	164.29
四、可供分配金额	10,202.34	20,256.15

（二）基金扩募后预测合并资产负债表

表 4-8 基金扩募后预测合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年末预测数	2027 年末预测数
资产：		
货币资金	43,632.74	54,460.57
应收账款	393.80	502.05
投资性房地产	477,732.06	465,786.96
固定资产	0.86	0.65
商誉	10,256.05	10,256.05
长期待摊费用	1.49	0.83
其他资产	1,354.40	1,190.12
资产总计	533,371.42	532,197.23
负债：		
应付账款	4,003.98	4,003.98
应付管理人报酬	132.95	132.95
应付托管费	6.65	6.65
应交税费	866.27	867.86
递延所得税负债	33,242.77	32,493.10
其他负债	5,984.15	6,048.61
负债合计	44,236.77	43,553.15
所有者权益：		
实收基金	501,850.00	501,850.00
未分配利润	-12,715.35	-13,205.92
所有者权益合计	489,134.65	488,644.08
负债和所有者权益总计	533,371.42	532,197.23

（三）基金扩募后预测合并利润表

表 4-9 基金扩募后预测合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	14,737.56	29,761.76
其中：营业收入	14,736.07	29,758.74
利息收入	1.49	3.02
二、营业总成本	10,468.25	20,799.66
其中：营业成本	8,180.22	16,412.72
税金及附加	1,647.32	3,141.87
财务费用	40.57	82.19
管理人报酬	503.81	978.27
托管费	25.19	48.91
信用减值损失	5.61	5.70
其他费用	65.53	130.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,269.31	8,962.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,269.31	8,962.10
减：所得税费用	-374.84	-749.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,644.15	9,711.77
六、综合收益总额	4,644.15	9,711.77

（四）基金扩募后预测合并现金流量表

表 4-10 基金扩募后预测合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
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	15,271.45	30,960.73
经营活动现金流入小计	15,271.45	30,960.73
购买商品、接受劳务支付的现金	2,224.49	4,502.02
支付的各项税费	2,044.48	4,253.63
支付其他与经营活动有关的现金	569.57	1,174.91
经营活动现金流出小计	4,838.54	9,930.56
经营活动产生的现金流量净额	10,432.91	21,030.17
二、投资活动产生的现金流量		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	155,873.89	
投资活动现金流出小计	155,873.89	

投资活动产生的现金流量净额	-155,873.89	
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	365,650.00	
筹资活动现金流入小计	365,650.00	
偿还借款支付的现金	208,139.69	
偿还利息支付的现金	1,486.42	
向基金份额持有人分配支付的现金		10,202.34
筹资活动现金流出小计	209,626.11	10,202.34
筹资活动产生的现金流量净额	156,023.89	-10,202.34
四、现金及现金等价物净增加额	10,582.91	10,827.83
加：期初现金及现金等价物余额	33,049.83	43,632.74
五、期末现金及现金等价物余额	43,632.74	54,460.57

四、拟购入不动产项目现金流预测情况

（一）拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表

表 4-11 拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、合并净利润	3,903.46	8,114.48
二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）	7,692.83	15,693.22
折旧和摊销	4,059.06	8,118.12
利息支出		
所得税费用	-269.69	-539.38
三、其他调整	-135.87	-664.23
当期购买不动产项目等资本性支出	-364,013.58	
不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）		
不动产项目资产减值准备的变动		
不动产项目资产的处置利得或损失		
支付的利息及所得税费用	-1,486.42	
应收和应付项目的变动	-0.85	-87.09
未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（例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	-285.03	-577.14

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	365,650.00	
四、可供分配金额	7,556.95	15,028.99

（二）拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表

表 4-12 拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年末预测数	2027 年末预测数
资产：		
货币资金	29,191.43	37,240.62
应收账款	317.77	426.02
投资性房地产	361,440.94	353,322.82
其他资产	105.98	105.98
资产总计	391,056.13	391,095.44
负债：		
应付账款	3,140.42	3,140.42
应交税费	621.79	623.11
递延所得税负债	26,183.34	25,643.96
其他负债	4,783.34	4,803.18
负债合计	34,728.89	34,210.67
所有者权益：		
实收基金	365,650.00	365,650.00
未分配利润	-9,322.76	-8,765.23
所有者权益合计	356,327.24	356,884.77
负债和所有者权益总计	391,056.13	391,095.44

（三）拟购入不动产项目预测基金合并利润表

表 4-13 拟购入不动产项目预测基金合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	11,041.17	22,240.65
其中：营业收入	11,040.71	22,239.72
利息收入	0.46	0.93
二、营业总成本	7,407.41	14,665.55

其中：营业成本	5,690.42	11,413.48
税金及附加	1,275.47	2,400.51
财务费用	28.66	57.57
管理人报酬	368.66	712.65
托管费	18.43	35.63
信用减值损失	5.61	5.70
其他费用	20.16	40.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,633.77	7,575.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,633.77	7,575.10
减：所得税费用	-269.69	-539.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,903.46	8,114.48
六、综合收益总额	3,903.46	8,114.48

（四）拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表

表 4-14 拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 7-12 月预测数	2027 年度预测数
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	11,401.15	23,085.69
经营活动现金流入小计	11,401.15	23,085.69
购买商品、接受劳务支付的现金	1,637.01	3,307.00
支付的各项税费	1,656.42	3,346.53
支付其他与经营活动有关的现金	415.75	826.02
经营活动现金流出小计	3,709.17	7,479.55
经营活动产生的现金流量净额	7,691.98	15,606.14
二、投资活动产生的现金流量		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	155,873.89	
投资活动现金流出小计	155,873.89	
投资活动产生的现金流量净额	-155,873.89	
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	365,650.00	
筹资活动现金流入小计	365,650.00	
偿还借款支付的现金	208,139.69	
偿还利息支付的现金	1,486.42	

向基金份额持有人分配支付的现金		7,556.95
筹资活动现金流出小计	209,626.11	7,556.95
筹资活动产生的现金流量净额	156,023.89	-7,556.95
四、现金及现金等价物净增加额	7,841.98	8,049.18
加：期初现金及现金等价物余额	21,349.45	29,191.43
五、期末现金及现金等价物余额	29,191.43	37,240.62

经计算，可供分配金额测算中 2026 年 7-12 月和 2027 年度拟购入不动产项目运营净收益分别为 81,405,403.88 元和 163,308,261.41 元，评估报告中项目运营净收益分别为 80,697,181.05 元和 163,346,201.51 元，两者对于 2026 年 7-12 月和 2027 年度拟购入不动产项目运营净收益的预测结果差异分别为 0.88%和-0.02%，差异水平未超过 5%。

五、重要现金流提供方

上海纽约大学为璟耀项目的重要现金流提供方。穿透来看，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，上海纽约大学为璟耀项目提供的租赁住房租金收入分别为 5,797.21 万元、5,567.25 万元、4,729.98 万元及 2,429.87 万元，分别为该资产同一时期营业收入的 52.38%、38.85%、32.00%及 30.64%。

根据璟耀项目原持有主体地产租住与上海纽约大学签订的《房屋预租合同》及补充协议（以下合称“《纽大租赁合同》”），上海纽约大学租赁期限自 2022 年 12 月 1 日起至 2028 年 11 月 30 日止，截至 2026 年 6 月末的租赁面积为 39,076.85 平方米，占璟耀项目可租赁面积的 32.44%。

2025 年 11 月，璟耀项目原持有主体地产租住将璟耀项目重组至尚淙实业，为平稳承接上海纽约大学既有的租赁合同，暂未将《纽大租赁合同》换签至重组后的项目持有主体尚淙实业。自 2025 年 11 月起，地产租住向尚淙实业租入上海纽约大学实际承租的房源，并已签订《上海市居住房屋租赁合同》及补充协议（以下合称“《租住租赁合同》”），延续其与上海纽约大学原本的租赁合同条款。租赁期限为 2025 年 11 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，与《纽大租赁合同》剩余期限一致。租金按每三个月为一期支付，支付方式为先付后用，租金及支付节奏也与《纽大租赁合同》保持一致。

《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》分别约定租金按每 3 个月为一期支付，先付后用；地产租住向尚淙实业支付租金，上海纽约大学向地产租住支付租金，

租金支付各自独立，不因上海纽约大学向地产租住支付租金延后而延迟地产租住向尚淙实业的租金支付时间，租金回款路径清晰独立，现金流闭环。

上述转租安排系阶段性、过渡性安排，《纽大租赁合同》和《租住租赁合同》将于 2028 年 11 月自然到期，到期后上海纽约大学如续租，将与不动产项目的产权方即项目公司尚淙实业直接签订租赁合同。

实际重要现金流提供方上海纽约大学的具体情况如下：

（一）基本情况

表 4-15 上海纽约大学基本情况

社会组织名称	上海纽约大学
社会组织类型	民办非企业单位
住所	上海市浦东新区杨思西路 567 号
法定代表人	童世骏
开办资金	4,100 万元人民币
登记日期	2011 年 6 月 10 日
统一社会信用代码	523100005758850147
业务主管部门	上海市教育委员会
行业类型	国际及涉外组织
办学层次和类别	本科学历教育；非学历高等教育；外国硕士学位研究生教育；外国博士学位研究生教育

（二）主营业务情况

上海纽约大学成立于 2012 年，是经教育部批准设立的中国第一所中美合作研究型大学，由华东师范大学和纽约大学合作创办，也是纽约大学全球体系中具有学位授予资格的三大校园之一。前滩校区系上海纽约大学唯一且永久性的办学场所，位于浦东新区杨思西路 567 号，总建筑面积约 11.4 万平方米，可容纳 4,000 名本科生及研究生同时就读，2023 年 2 月学校已由世纪大道校区整体迁入。

上海纽约大学立足中国面向世界，依托纽约大学的先进教育理念和优质教育资源，致力于奉献卓越的教学、科研和社会服务，培养学生成为具有国际视野、跨文化沟通能力及创新能力的世界公民。

上海纽约大学提供本科及研究生教育。其中，本科阶段开设 12 个专业（含 19 个方向），以及丰富的辅修专业，涵盖商学、计算机与工程、自然科学、人

文社科等各个领域；研究生阶段提供硕士、博士及非学位研修项目，开设 8 个硕士研究生专业或课程以及 11 个博士研究生专业或课程。

（三）经营情况

行业地位方面，上海纽约大学是中国第一所中美合作举办、具有独立法人资格的研究型大学，与纽约、阿布扎比并列为纽约大学全球体系中具有学位授予资格的三大校园之一，学生完成学业后，可获得上海纽约大学学位证书、毕业证书，以及纽约大学学位。根据《中国教育报》相关报道，上海纽约大学立足上海浦东，成为中国高等教育改革的“试验田”；承担着服务中国高等教育改革发展、中美人文交流、浦东改革开放的三重使命。

治理结构方面，学校实行理事会（董事会）领导下的校长负责制，由中美双方依合作协议共同治理。首任校长为俞立中（2012 年至 2020 年在任）；现任校长童世骏自 2020 年 6 月起任职，并兼任学校理事会理事长；常务副校长为杰弗里·雷蒙（Jeffrey S. Lehman）。

经费来源方面，上海纽约大学作为非营利机构，办学经费主要来自学费收入、华东师范大学及上海市、浦东新区的投入、纽约大学的投入以及社会捐赠。

招生情况方面，上海纽约大学自 2012 年成立至今持续运营超过 13 年，招生规模稳步扩大。上海纽约大学现有在校生近 2000 人，中国学生和国际学生各半，国际学生来自世界近 80 个国家和地区，是世界上国际化程度最高的大学之一。上海纽约大学 2026 级共有来自全球 42 个国家和地区的 560 余名新生。

毕业及就业方面，根据《上海纽约大学 2024 届本科毕业生就业质量报告》，上海纽约大学 2024 届本科生是创校以来人数最多的一届，本科毕业人数 430 人，其中中国毕业生 245 名，国际毕业生 185 名，毕业去向落实率 90%；根据《纽约大学斯特恩商学院-上海纽约大学 2025 届理学硕士项目就业质量报告》，上海纽约大学 2025 届商科硕士毕业生人数 92 人，毕业去向落实率 96.6%。

师资力量方面，上海纽约大学按照纽约大学标准，依托纽约大学世界一流的师资资源和选材体系面向全球招聘教师，已建成一支高水平、国际化、结构合理的师资队伍。其中不乏美国国家科学院院士、美国人文与科学院院士、美国科学促进会会士及国内外知名学术协会重要成员。

综上所述，上海纽约大学行业地位突出，由中美双方共同治理，办学条件优良，招生规模稳步扩大，毕业季就业情况优秀，国际化程度居世界前列，师资水平较高，整体办学基础稳健，经营情况较为优良。

（四）公司主体评级情况

上海纽约大学暂无第三方信用评级机构出具的评级报告。

（五）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

上海纽约大学与原始权益人不存在关联关系，过往无业务合作。

（六）历史支付义务履行情况

上海纽约大学历史支付义务履行良好，该租户历史收缴率均为 100%。

（七）资信情况

根据通过中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、应急管理部网站、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、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局上海市税务局网站、国家企业信用信息公示系统、证券期货市场失信记录查询平台、“信用中国”平台、中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统进行的公开信息渠道检索，2026 年 9 月 20 日，于前述信息渠道，上海纽约大学最近三年不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

（八）本项目有关情况

1、承租面积与租金收入情况

穿透来看，截至 2026 年 6 月末，上海纽约大学的租赁住房租赁面积为 39,076.85 平方米，占璟耀项目可租赁面积的 32.44%。2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，上海纽约大学租赁面积分别为 49,422.29 平方米、42,038.38 平方米、39,076.85 平方米及 39,076.85 平方米；2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，租赁住房租金收入分别为 5,797.21 万元、5,567.25 万元、4,729.98 万元及 2,429.87 万元，占璟耀项目营业收入的 52.38%、38.85%、32.00%及 30.64%。

表 4-16 上海纽约大学承租面积与租金收入情况

单位：平方米、万元

指标	2026 年 1-6 月/6 月末	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
租赁住房租赁面积	39,076.85	39,076.85	42,038.38	49,422.29
占璟耀项目可租赁面积比例	32.44%	32.44%	34.90%	41.02%
占不动产项目总可租赁面积比例	23.50%	23.50%	25.28%	29.73%

租赁住房租金收入（不含税）	2,429.87	4,729.98	5,567.25	5,797.21
占璟耀项目营业收入比例	30.64%	32.00%	38.85%	52.38%
占不动产项目总营业收入比例	21.74%	22.70%	30.37%	41.26%

注：1、租赁住房租赁面积系指当年年末租户承租的租赁住房面积；

2、可租面积系指租赁住房可租赁面积和配套商业可租赁面积之和。

2024 年及 2025 年上海纽约大学租赁面积减少系因为教师住房福利政策改变。上海纽约大学最初承租 4 栋楼，按固定面积 49,422.29 平方米承租，其中 3 栋楼（2/3/5 号楼）用作学生公寓，1 栋楼（4 号楼）用作教师公寓。上海纽约大学后续因教师住房福利政策变化，不再有租赁教师公寓并提供教职工实物住房的需求，故 2024 年、2025 年分两批退租教师公寓楼栋（4 号楼），上海纽约大学学生公寓（2/3/5 号楼）的租赁需求保持稳定。截至目前，上海纽约大学履约情况良好，收缴率均为 100%，无欠租、违约记录。

上海纽约大学已退租房源建筑面积合计 10,345.44 平方米，复原成本为 564.64 万元，主要为户内家具、家电采购安装，折合套内建筑面积约为 792 元/平方米。已退房源截至 2026 年 6 月末坪效为 4.32 元/平方米/天，最近一年平均月末出租率为 86.96%，整体经营稳定。已退房源于 2024 年 11 月下旬对外出租，于 2025 年 8 月末出租率达到 85.35%，自第一批房源退租后对外出租开始计算，用时约 9 个月完成基本去化。

2、租约到期安排及未来租户储备

根据《纽大租赁合同》约定，若上海纽约大学意向续租，应于租赁期届满前 12 个月提出书面申请，如未确认续租，上海纽约大学不得再行要求行使优先承租权。

根据上海纽约大学出具的承租确认函，上海纽约大学希望能够承租在合规范围内的最长期限，以“6+6 年”形式确定承租期限，即至少承租 6 年（至 2028 年），6 年后酌情再续租 6 年（至 2034 年）。

上海纽约大学校区坐落于前滩，距离璟耀项目仅 2 公里，车程 5 分钟，依托区位、产品及配套优势，璟耀项目是上海纽约大学校区周边稀缺且具备不可替代性的学生住宿载体。若上海纽约大学明确退租或未及时提出续租，运营管理机构将即刻启动重新招租计划，依托公司存量 1,500 余家企业客户资源、自有市场化渠道、官方宣传平台及第三方租房平台提前进行营销推广，推盘释放房源，平稳完成招租爬坡、恢复稳定运营，并有望适度提升项目租金坪效。

3、租约稳定性分析

2023 年 2 月上海纽约大学已由世纪大道校区整体迁入前滩校区，短期内上海纽约大学将教学活动迁离前滩的可行性较低，学生宿舍需求因此被较为稳定地锁定于前滩周边的租赁住房市场。

上海纽约大学要求所有一年级、二年级学生及海外交换学生住校宿舍，住宿需求具有制度化、刚性化特征。同时，学校办学规模仍处于扩张通道：前滩校区设计容量为 4,000 人，目前在校本科生约 1,800 至 2,000 人，连同硕士及博士研究生，容量利用率仅约五成；2026 年学校本科招生计划扩招至 276 名（2025 年为 251 名），并已开设 9 个联合博士项目、11 个硕士及博士项目，2025 级硕博新生约 250 人。随着学校招生与研究生培养规模持续扩大，璟耀项目房源作为其宿舍供应主要来源的需求基础将进一步巩固。

上海纽约大学学生宿舍搬迁在经济上可行性亦较低。一是前期投入已形成沉没成本，璟耀项目 2 号、3 号、5 号楼系按承租方居住需求定制化设计施工，承租方已就定制化改造投入相应成本，若迁址该等成本无法回收且需在新址重复投入；二是项目 3 公里范围内未来三年预计无新增租赁住房（Rr4）供应，主要可比竞品已于 2023 年至 2024 年集中入市，目前亦不存在同等体量、同等定制程度的空置可替代房源。此外，根据上海纽约大学此前已出具的承租确认函，上海纽约大学希望能够承租在合规范围内的最长期限，以 6+6 年的形式（即至少承租 6 年，6 年后酌情再续租 6 年）确定承租期限。

综上，上海纽约大学对璟耀项目房源的承租具有双向锁定特征，重要现金流提供方可替代性较低，租约稳定性较高。

4、定制化服务情况

（1）定制化服务的具体内容、收费定价依据及结算方式

定制化服务指地产租住根据上海纽约大学实际需求对璟耀项目 3 栋学生公寓及 1 栋教师公寓进行的定制化设计及装修安装工程。装修安装工程包括户型改造、厨房改造、喷淋系统安装、燃气改造、电气改造、机房设置等。

根据地产租住与上海纽约大学签订的《纽大租赁合同》，定制化服务收费定价根据上述工程量及相应综合单价进行确定，分三期支付，截至 2022 年末已全部结清。

（2）相关合同主要条款

《纽大租赁合同》中关于定制服务的主要条款如下所示：

表 4-17 《纽大租赁合同》定制化服务主要条款

事项	合同主要条款
委托内容	地产租住受上海纽约大学委托对 3 栋学生公寓及 1 栋教师公寓进行定制化设计及装修安装工程，使房屋达到约定交付标准
交付标准	交付标准区分学生公寓与教师公寓，明确具体品牌、规格等信息
工作界面	地产租住负责实施交付标准所列内容；上海纽约大学在地产租住交付房屋后自行设计及施工弱电系统、无线 AP、中心机房、电磁炉采购、教师公寓衣柜和储物柜、4/5 号楼一楼装修等装修工作内容
施工与质量要求	地产租住按照上海纽约大学批准方案及图纸施工，遵守国家标准及行业规范，方案图纸报上海纽约大学备案；材料设备不符合质量要求或规格有差异应立即更换并承担相应损失
交付验收	上海纽约大学应在验收日起 20 日内按合同约定的交付标准办理验收及交付手续

（3）会计处理方式

定制化服务收入已由地产租住于 2022 年确认为委托服务收入，归属营业收入。

（4）该等改造资产的权属

该等改造资产权属区分情况为：1）已与房屋形成附合的定制改造装修资产，在租赁终止完成房屋返还验收后，随房屋不动产归属于尚淙实业；2）未形成附合的可独立拆除动产装置设备，若无另行明确权属约定，所有权归属于上海纽约大学。具体论证如下：

根据《纽大租赁合同》约定，租赁期限届满或提前终止时，上海纽约大学应当将承租房屋连同其附属物、装置、附加物，恢复至正常使用后的状态并经地产租住验收认可；正常使用后的状态是指该房屋（包括定制服务形成的改造内容）经过上海纽约大学日常使用后在合同终止日的合理现状。该合同条款约定的是租赁终止时房屋及相关改造物的占有返还与交付验收标准，《纽大租赁合同》未通过明确条文直接约定定制化改造资产的物权归属，需结合合同约定、添附法律规则区分已形成附合的改造资产与未形成附合的可移动装置资产分别分析：

第一，对于定制化服务中已与租赁房屋形成附合的改造、装修资产（如墙面、地坪、吊顶、固定管线、不可拆卸固定构筑物等，拆除将造成资产毁损或产生不经济的高额拆除成本），根据《中华人民共和国民法典》第三百二十二条[20]、《最

[20]《中华人民共和国民法典》第三百二十二条规定：“因加工、附合、混合而产生的物的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律规定；法律没有规定的，按照充分发挥物的效用以及保

高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020 修正）》[21]第七条、第八条关于添附的规则，结合《纽大租赁合同》安排，租赁终止时承租人上海纽约大学无需拆除该等附合改造，负有将包含该等定制改造在内的房屋现状予以返还的合同义务。璟耀项目已重组至尚淙实业，尚淙实业取得璟耀项目对应的房屋所有权及对应国有建设用地使用权。房屋附合部分属于不动产的重要组成成分，随房屋不动产归属于所有权人尚淙实业。租赁关系终止且完成房屋交付验收后，该等已形成附合的定制化改造资产归尚淙实业所有。

第二，对于定制化服务项下未与房屋形成附合、可独立拆除且拆除不会对房屋主体造成损害的动产类装置、设备，该类资产不构成房屋不动产的组成部分，不发生不动产添附效果。《纽大租赁合同》仅约定承租人需连同该等装置一并按现状向出租人办理返还验收，该等占有移交安排并不直接发生动产所有权转移的法律效力。在合同无明确约定该类动产到期无偿归属出租方的前提下，该部分未附合动产资产的所有权原则上归属于出资方上海纽约大学，上海纽约大学有权在不损害房屋的前提下于租赁终止后拆除取回。

5、退租对项目现金流的影响

璟耀项目重要现金流提供方上海纽约大学截至 2026 年 6 月 30 日租赁面积为 39,076.85 平方米，现有租赁合同租赁期限至 2028 年 11 月 30 日止。根据上海纽约大学出具的承租确认函，上海纽约大学希望能够承租在合规范围内的最长期限，以“6+6 年”形式确定承租期限，即至少承租 6 年（至 2028 年），6 年后酌情再续租 6 年（至 2034 年）。基于其续租意愿并考虑其已在项目上投入的定制化装修，管理人及评估机构按照审慎原则假设上海纽约大学于 2034 年 11 月 30 日第二个 6 年租期届满后不再续租、自 2034 年 12 月起按退租情形测算项目现金流。

上海纽约大学退租对项目现金流的影响体现在两个方面：一是一次性资本性支出，即房屋复原及家具家电重新配置支出；二是收入端影响，即复原期空置与重新招租爬坡期内的租金收入减少。复原成本方面，参考原始权益人提供的复原成本标准，上海纽约大学退租后房屋复原、重新配置家具家电的资本性支出单价

护无过错当事人的原则确定。因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿。”

[21] 《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020 修正）》第七条第二款规定“已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。”

第八条规定“承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，除当事人另有约定外，未形成附合的装饰装修物，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。”

预计为 800 元/平方米（套内面积口径），据此测算复原成本合计约 2,188 万元[22]。该笔支出已在估值模型中作为 2034 年资本性支出单独预留。空置与爬坡方面，评估机构已在估值模型预留 3 个月空置期用于房屋复原及招租蓄客，即假设 2034 年 12 月至 2035 年 2 月该部分房源出租率为 0%，同时设置 9 个月爬坡期至该部分房源出租率为 80%，其后继续爬升并稳定在 88%的水平，经逐月加权 2035 年全年出租率为 48%。归复期按照出租率 88%假设。上述复原成本、空置及爬坡假设对 2034 年及 2035 年项目现金流影响约为 4,617 万元。

6、租赁合同暂未换签的商业合理性及现金流稳定性分析

（1）相关安排的商业合理性

地产租住承租璟耀项目租赁住房房源形成的阶段性转租关系是资产重组过程中为平稳延续存量优质租约而产生的过渡性安排，转租安排具备商业合理性，具体如下：

1）转租安排有效承接存量优质租约

上海纽约大学采用高度定制化承租模式，包括付费定制化设计施工及 6 年长租约，租赁合同换签需履行其内部审批程序，审批周期无法与资产重组时点匹配，存在租约衔接空档。通过地产租住转租安排实现了存量优质租约的无缝延续，避免资产重组导致租约中断。

2）租金无价差，付款保证充足，不损害项目收益

地产租住承租租金与上海纽约大学承租租金完全一致，地产租住未赚取任何差额收益。地产租住系上海地产集团下属从事租赁住房投资运营的全资子公司，截至 2026 年 6 月末合并口径资产总额 141.94 亿元、负债总额 116.80 亿元、资产负债率 82.29%，2025 年度实现营业收入 9.22 亿元、经营活动现金流量净额 4.33 亿元，租金偿付能力较强。

就地产租住向尚淙实业支付租金安排，地产租住股东地产住发及实控人上海地产集团已出具承诺函，地产住发对地产租住在《租住租赁合同》项下的租金、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用（律师费、诉讼费、保全费等）支付义务承担连带责任保证，若地产租住未按时、足额支付前述费用时，地产住发应在收到尚淙实业书面通知三日内向尚淙实业支付地产租住全部应付未付费用。若地产住发未在收到尚淙实业书面通知后三日内对尚淙实业履行前述连带责任保证，尚淙实业有权就地产住发未履行部分要求上海地产集团承担一般保证责任。

[22] 按建筑面积*得房率 70%*800 元/平方米计算。

综上，上述转租安排未减损项目公司收益，并增强了租金支付的保障。

3）转租安排为过渡性安排，到期终结

转租安排系阶段性、过渡性安排，《纽大租赁合同》和《租住租赁合同》将于 2028 年 11 月自然到期，到期后上海纽约大学如续租，将与不动产项目的产权方即项目公司尚淙实业直接签订租赁合同。

（2）对项目现金流稳定性的影响评估

上述转租安排中，各方权利义务清晰明确、租金回款路径清晰独立、现金流闭环、违约追偿安排健全有保障，对项目现金流稳定性的影响可控。具体如下：

1）各方权利义务清晰明确

尚淙实业、地产租住、上海纽约大学分别根据其签订的《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》承担相应的出租人和承租人的义务和责任，各方权利义务清晰明确，具体权利义务见下表：

表 4-18 各方权利义务

事项	尚淙实业 （出租人/产权人）	地产租住 （承租人/转租人）	上海纽约大学 （次承租人）
合同层面			
租金收取与支付	账户变更须提前 5 个工作日书面通知，否则自行承担损失。	租金按每叁个月为一期支付，先付后用。	每叁个月一期支付、先付后用；租金不含物业管理费、定制服务费用及约定的其他费用，自行承担物业管理费并向物业公司支付。
保证金	持有保证金。	已向尚淙实业支付保证金 530 万元。	已向地产租住支付保证金 530 万元；保证金非预付租金、无权抵扣，地产租住有权扣减应付款项并通知补足；合同终止后无息返还。
房屋交付与用途	交付时确保符合规定的安全条件。	对纽大保证有权出租、无居住权、交付符合标准并满足教师/学生公寓用途。	承诺实际居住人员仅限教职员、员工、学生及其家属；不得从事经营活动、不得转租/分租、不得擅自改变用途。
维修与养护	接到通知后 3 日内维修或委托维修，逾期地产租住可代修、费用由尚淙实业承担；定期检查养护并提前 3 日通知。	合理使用并爱护房屋；因自身使用不当致损负责修复；发现损坏及时通知尚淙实业。	发现损坏及时书面通知；要求 24 小时内响应、紧急事项 2 小时响应；地产租住未及时维修应减免影响部分的租金。
转租	已同意地产租住转租给纽大；未经书面同意地产租住不得转让/交换。	获授权转租给纽大；对纽大造成的房屋损失向尚淙实业承担责任。	不得再转租/分租、转让承租权或与他人交换；允许居住使用人居住并收费不属转租。

装修与增设	需报批的由尚淙实业报批。	地产租住装修/增设须经约定或书面同意；	未经地产租住书面同意不得装修/改动；纽大自行装修部分自费、自担审批与责任。
房屋返还	/	租期届满返还房屋。返还房屋时，房屋及其装修、附属设施和设备应当符合正常使用后的状态。	租期届满当日返还。返还房屋时，需将房屋连同其所有的附属物、装置、附加物恢复至正常使用后的状态并经地产租住验收认可。
出售与抵押	可出售房屋，但须约定受让方继续履行租赁合同。	放弃优先购买权。	放弃优先购买权；转让前 1 个月通知、配合看房。
优先承租权	/	/	享有优先承租权，期满前 12 个月书面申请续租 6 年或另行约定；未确认承租条件则不得再行主张优先承租权。
违约与解除	提前解除须协商一致并付违约金，不足应赔偿；征收、不可抗力、抵押被处分等情形可解除。	中途擅自退租付违约金；违约金不足损失应赔偿。	提前退租支付等额保证金的违约金；特定违约情形（毁损主体结构、擅自转租、逾期付款等）付等额保证金的违约金并面临解除合同及赔偿责任。
居住人员管理	/	/	自行制定居住使用人管理规范、信息登记、内部保安保洁；居住使用人违约视为纽大违约。
登记备案	配合办理租赁合同登记备案；未配合造成损失的承担责任。	配合办理租赁合同登记备案；未配合造成损失的承担责任。	配合办理登记备案并承担备案费用。

2）租金回款路径清晰独立、现金流闭环

《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》分别约定租金按每 3 个月为一期支付，先付后用；地产租住向尚淙实业支付租金，上海纽约大学向地产租住支付租金，租金支付各自独立，不因上海纽约大学向地产租住支付租金延后而延迟地产租住向尚淙实业的租金支付时间，租金回款路径清晰独立，现金流闭环。

3）违约追偿安排健全有保障

就地产租住向尚淙实业支付租金安排，地产租住股东地产住发及实控人上海地产集团已出具承诺函，地产住发对地产租住在《租住租赁合同》项下的租金、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用（律师费、诉讼费、保全费等）支付义务承担连带责任保证，若地产租住未按时、足额支付前述费用，地产住发应在收到尚淙实业书面通知后三日内向尚淙实业支付地产租住全部应付未付费用。若地产住发未在收到尚淙实业书面通知后三日内对尚淙实业履行前述连带责任保证，尚淙实业有权就地产住发未履行部分要求上海地产集团承担一般保证责任。若地产

租住未按时足额支付租金，尚淙实业可以根据《租住租赁合同》主张逾期付款违约责任，同时依据上述承诺函要求地产住发、上海地产集团承担相应费用。

根据《纽大租赁合同》，若上海纽约大学逾期支付或补足《纽大租赁合同》约定款项的（包括但不限于租金、保证金、物业管理费、定制服务费用、其他费用、违约金等），在地产租住通知后未予以纠正的，上海纽约大学需按当时一年期 LPR 利率上浮 50%，并根据逾期时间和应付未付金额支付违约金。上海纽约大学已向地产租住支付保证金 530 万元，地产租住有权使用保证金扣减或抵消任何上海纽约大学根据合同约定应承担但还未交纳的费用。

上述《租住租赁合同》和《纽大租赁合同》违约追偿安排健全，追偿有保障。

第五章 对业务参与人的尽职调查

一、原始权益人基本情况

本不动产基金的原始权益人为上海地产房屋租赁有限公司。

（一）基本信息

表 5-1 地产房屋租赁基本信息

注册名称	上海地产房屋租赁有限公司
成立日期	2023 年 10 月 20 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）
法定代表人	康凯
注册资本	30,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 919 室
经营范围	一般项目：住房租赁；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；酒店管理；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；项目策划与公关服务；家具安装和维修服务；停车场服务。（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）

（二）设立、存续和历史沿革情况

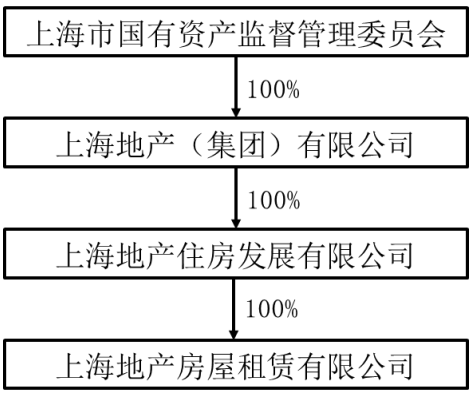
2023 年 10 月 20 日，原始权益人成立，注册资本 30,000 万元人民币，法定代表人为康凯。

（三）股权结构、控股股东及实际控制人情况

1、股权结构

截至 2026 年 6 月 30 日，地产房屋租赁的股权结构如下：

图 5-1 地产房屋租赁股权结构图



2、股东出资

截至 2026 年 6 月 30 日，地产房屋租赁的股本数量及股东持股情况如下：

表 5-2 地产房屋租赁股东出资情况

序号	股东姓名/名称	出资额（万元人民币）	出资比例（%）
1	上海地产住房发展有限公司	30,000.00	100
合计		30,000.00	100

3、控股股东及实际控制人情况

原始权益人地产房屋租赁的唯一股东为上海地产住房发展有限公司，地产住发的唯一股东为上海地产（集团）有限公司。因此，地产房屋租赁的控股股东为上海地产住房发展有限公司，实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

（四）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、组织架构

地产房屋租赁于 2023 年 10 月 20 日完成设立登记，根据公司定位和现阶段业务发展需求，为构建规范、合理的内部管控机制，设立了 3 个部门，分别是：综合管理部、财务管理部、投资运营部。

各部门主要职能如下：

（1）综合管理部：负责公司日常行政管理、人事管理、党群管理、法务、合同管理等工作。

（2）财务管理部：负责公司预算管理、财务管理、税务管理、会计核算、筹融资管理及资金管理等工作。

（3）投资运营部：负责公司投资管理、股权管理、保租房 REITs 的统筹管理等工作。

2、治理结构

根据地产房屋租赁章程，其设立了包括董事、总经理在内的健全有效的法人治理结构。

（1）股东

公司不设股东会，由股东行使下列职权：

1）委派和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

2）审议批准公司董事的报告；

3）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

4）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

6）对发行公司债券作出决定；

7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

8）修改公司章程；

9）决定聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

10）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；

11）法律、行政法规、国资监管规定规定的其他职权。

股东作出本条第一款所列事项的决定时，应当采取书面形式，并由股东签名或盖章后置备于公司。

（2）董事

公司不设董事会，设董事一名，任期三年，由股东任免。董事任期届满，连选可以连任。

董事对股东负责，行使下列职权：

1）向股东报告工作，执行股东的决定；

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；

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；

10）按规定权限决定资产交易、对外捐赠、融资担保、资金出借、关联交易等事项；

11）股东授权董事决定的其他事宜。

对前款所列事项董事作出决定时，应当采用书面形式，并由董事签名后置备于公司。

（3）总经理

公司设总经理 1 名，由董事根据股东的提名决定聘任或者解聘。董事可以兼任总经理。总经理每届任期三年，任期届满，连选可以连任。总经理对董事负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；

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设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制定公司的具体规章；

6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

7）决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8）董事授予的其他职权。

（4）监事

公司不设监事会或者监事。

3、内部控制情况

地产房屋租赁已根据《公司法》和公司章程设置了董事、总经理、财务负责人，并制定了经营管理所需的财务、投资、关联交易等内部制度。根据地产房屋租赁董事决定，地产房屋租赁就公募 REITs 回收资金的管理制定了公募 REITs 回收资金管理制度。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

1、行业地位

地产房屋租赁是由地产住发下设的全资子公司，是作为上海地产集团租赁住房建设板块的主体企业。

上海地产集团成立于 2002 年，是经上海市人民政府批准成立的国有独资企业集团公司，在上海市国资分类监管中，定位为市属城市保障类国有企业集团。上海地产集团成立以来，始终聚焦服务国家战略和全市工作大局，在城市更新、区域开发、科创服务、民生保障等方面，当好市委、市政府重大决策的实施者、承担者，打造上海最重要的卓越城市更新平台。截至 2025 年底，注册资本 300 亿元，总资产规模近 4500 亿元，国内信用评级始终保持 AAA 级。

按照“全区域”“全类型”“全系列”布局，满足最广大市民多元化需求，实现上海地产租赁住房品牌沉淀。区域布局上，上海地产集团已涵盖全市 10 个行政区域，从交通便捷的市中心 CBD、核心商业区到处于产业集聚区近远郊，有效承载各类住房租赁需求。项目类型上，除了 Rr4 租赁住房（含保障性租赁住房、市场化租赁住房）项目外，还先行先试全市首批商办改保租房项目；全面落实商品住房配建租赁住房项目。产品系列上，通过宿舍型、住宅型两大类、13 种标准户型以及丰富的软装类型，构建多层次租赁住房供应体系，为大学毕业生、蓝领工人、白领精英、成长型家庭等不同人群提供从一张床、一间屋到一套房的全系列产品选择。同时，为企业客户打造“定制型”租赁住房产品，截至目前，已服务企业租户 1,500 余家。

上海地产集团始终坚持“服务城市更新、服务住房发展、服务人才建设、服务生活配套”的初心与使命，切实发挥功能性国企“稳定器”“压舱石”的作用，持续落实行业“主力军、排头兵、领先者”的定位。

为积极响应国家政策、推进保障性租赁住房领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”总体定位，上海地产集团严格遵循中国证监会与国家发展改革委于 2022 年 5 月联合发布的《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（证监办发〔2022〕53 号）要求，于 2023 年 10 月 20 日专门设立了满足“五独立”要求的公司，即原始权益人地产房屋租赁。作为上海地产集团统一部署并决策成立的独立的租赁住房投资开发及融资平台，地产房屋租赁通过下属项目公司新建、孵化培育保租房项目及收购或承接、孵化培育存量保租房项目等方式进行运作，打通投融建管退各环节，推动上海地产集团租赁住房板块良性循环和滚动发展，以实现资产整合、盘活存量与保值增值之目的。

2025 年 3 月 31 日，汇添富上海地产租赁住房 REIT 成功上市，以地产房屋

租赁持有的虹桥项目和江月路项目作为底层资产，实现了存量租赁住房资产的有效盘活。地产房屋租赁首次发行的净回收资金共计 63,515.24 万元，已严格按照监管要求投入宝山区顾村项目、宝山区高新技术产业园区项目和浦东新区合庆项目等租赁住房项目的开发建设，净回收资金使用率达到 100%，有力推动了“盘活存量、带动增量”的良性循环。

（六）近三年及一期的主营业务、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

原始权益人地产房屋租赁作为上海地产集团的全资纳管单位，经营风格稳健，财务情况良好，股东支持力度强大，未来亦将持续加强团队建设，不断强化自身经营水平。

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁经营活动产生的现金流量净额分别为 5,010.45 万元、6,385.09 万元、4,027.22 万元及 5,120.47 万元。地产房屋租赁经营活动产生的现金流量净额波动主要系合并范围因重组发生变化所致，2025 年 3 月出售虹桥项目及江月路项目后，璟耀项目及璟博项目于 2025 年 11 月方才并入，导致 2025 年经营活动现金流有所下降。地产房屋租赁经营活动现金流量净额持续为正数，现金流较为充沛。2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁营业收入分别为 3,685.13 万元、7,574.50 万元、6,171.11 万元及 11,178.80 万元。净利润分别为 255.38 万元、1,619.35 万元、28,001.67 万元及 1,864.97 万元，净利率分别为 6.93%、21.38%、453.75%及 16.68%。作为上海地产集团旗下租赁住房公募 REITs 专属平台，地产房屋租赁利润表波动主要系各年度收入及利润口径不同导致。2023 年度及 2024 年度包含虹桥项目及江月路项目的收入及利润，发行汇添富上海地产租赁住房 REIT 后，自 2025 年 3 月 21 日起虹桥项目和江月路项目不再纳入地产房屋租赁的合并范围，此外，璟耀项目和璟博项目自 2025 年 11 月 1 日起纳入地产房屋租赁利润表的合并范围。原始权益人主要业务板块情况及主要财务数据指标如下：

表 5-3 地产房屋租赁 2026 年 1-6 月主要业务板块情况

主要业务板块	营业收入（万元）	营业成本（万元）	毛利率（%）	收入占比（%）
租赁住房	11,178.80	4,578.56	59.04	100%
合计	11,178.80	4,578.56	59.04	100%

表 5-4 地产房屋租赁近三年及一期主要财务数据指标

项目	2026 年 6 月末/2026 年 1-6 月	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	355,852.80	369,238.36	104,534.08	104,021.49

资产负债率（%）	86.40	87.40	90.62	111.79
营业收入（万元）	11,178.80	6,171.11	7,574.50	3,685.13
营业毛利率（%）	59.04	13.58	45.24	44.85
净利润（万元）	1,864.97	28,001.67	1,619.35	255.38
经营活动产生的现金流量净额（万元）	5,120.47	4,027.22	6,385.09	5,010.45
EBITDA（万元）	9,810.43	34,667.20	6,004.88	3,166.37

（七）近三年及一期的财务数据及偿债能力分析

立信会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定对地产房屋租赁 2023 年度、2024 年度、2025 年度的财务报表进行了审计，并出具了编号为信会师报字[2024]第 ZA21748 号、信会师报字[2025]第 ZA21257 号、信会师报字[2026]第 ZA22131 标准无保留意见的审计报告。2026 年 1-6 月财务报表未经审计。

1、财务数据

地产房屋租赁近三年及一期的财务情况如下：

表 5-5 地产房屋租赁近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	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	14,410.45	67,668.95	8,454.77	3,864.26
应收账款	211.24	75.48	364.01	1,392.81
预付款项			94.34	
其他应收款				306.07
存货				
其他流动资产	118.02	152.93	1,595.65	1,722.35
流动资产合计	14,739.72	67,897.36	10,508.78	7,285.48
非流动资产：				
长期股权投资	45,578.05	45,578.05		
其他非流动金融资产	200.00	200.00		
投资性房地产	261,327.13	255,562.96	94,025.00	96,733.72
固定资产			0.06	0.06
在建工程	34,007.91			

使用权资产				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产			0.24	2.23
开发支出				
非流动资产合计	341,113.09	301,341.01	94,025.30	96,736.01
资产总计	355,852.80	369,238.36	104,534.08	104,021.49
流动负债：				
应付账款	47,952.63	52,140.80	796.56	10,272.73
预收账款	2,440.71	2,492.98	492.38	267.75
应付职工薪酬		22.30		1.96
应交税费	418.94	487.18	256.22	395.97
其他应付款	154,408.75	163,112.61	70,109.92	81,848.99
一年内到期的非流动负债	4,879.99	4,689.91	820.40	620.80
其他流动负债		5.78	31.69	
流动负债合计	210,101.02	222,951.55	72,507.17	93,408.20
非流动负债：				
长期借款	96,245.00	98,645.00	22,221.32	22,874.06
租赁负债				
递延所得税负债	1,117.43	1,117.43		
非流动负债合计	97,362.43	99,762.43	22,221.32	22,874.06
负债合计	307,463.45	322,713.98	94,728.50	116,282.26
所有者权益：				
实收资本（或股本）	30,000.00	30,000.00	20,447.00	
资本公积			0.00	
盈余公积	1,882.11	1,882.11		
未分配利润	16,507.24	14,642.27	-10,641.42	-12,260.77
归属于母公司所有者权益合计	48,389.35	46,524.38	9,805.58	-12,260.77
所有者权益合计	48,389.35	46,524.38	9,805.58	-12,260.77
负债和所有者权益总计	355,852.80	369,238.36	104,534.08	104,021.49

注：数字四舍五入可能存在尾差

表 5-6 地产房屋租赁近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	11,178.80	6,171.11	7,574.50	3,685.13
减：营业成本	4,578.56	5,333.20	4,148.06	2,032.35
税金及附加	847.85	596.38	394.61	124.17
销售费用				
管理费用	50.01	38.60	9.96	48.33
财务费用	3,445.41	1,681.34	868.80	1,002.34
其中:利息费用	4,614.57	1,810.76	854.84	996.55
利息收入	1,316.55	150.13	10.59	3.74
加：其他收益	0.00	0.01	25.00	
投资收益		32,641.76		
信用减值损失	-8.02	57.30	-37.90	6.00
资产减值损失				
二、营业利润	2,248.96	31,220.63	2,140.17	483.95
加：营业外收入	12.40	13.62	38.53	23.54
减：营业外支出				
三、利润总额	2,261.36	31,234.25	2,178.70	507.49
减：所得税费用	396.39	3,232.57	559.35	252.11
四、净利润	1,864.97	28,001.67	1,619.35	255.38
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净（亏损）/利润				
归属于母公司所有者的净利润	1,864.97	28,001.67	1,619.35	255.38
五、综合收益总额	1,864.97	28,001.67	1,619.35	255.38

注：数字四舍五入可能存在尾差

表 5-7 地产房屋租赁近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	11,556.93	8,021.13	9,158.56	3,455.74
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	61.52	245.29	1,024.67	1,954.48
经营活动现金流入小计	11,618.45	8,266.42	10,183.23	5,410.22

购买商品、接受劳务支付的现金	3,372.62	1,441.43	1,463.27	176.53
支付给职工及为职工支付的现金	72.21	16.24	12.00	45.53
支付的各项税费	1,769.47	2,677.69	1,245.08	167.23
支付其他与经营活动有关的现金	1,283.67	103.85	1,077.80	10.47
经营活动现金流出小计	6,497.98	4,239.21	3,798.15	399.77
经营活动产生的现金流量净额	5,120.47	4,027.22	6,385.09	5,010.45
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金		1,295.23		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.03		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		35,369.57		
收到其他与投资活动有关的现金		14,560.73		
投资活动现金流入小计		51,225.55		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,327.09	463.04	9,657.48	3,456.40
投资支付的现金		200.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		86,308.00		11,539.69
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	45,327.09	86,971.04	9,657.48	14,996.09
投资活动产生的现金流量净额	-45,327.09	-35,745.49	-9,657.48	-14,996.09
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		9,553.00	20,447.00	
取得借款收到的现金			147.27	2,821.34
收到与其他筹资活动有关的现金		103,988.95	117.50	14,361.34
筹资活动现金流入小计		113,541.95	20,711.77	17,182.68
偿还债务所支付的现金	2,200.00		600.00	400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,386.88	807.50	691.37	772.34
支付其他与筹资活动有关的现金	9,465.00	21,802.00	11,557.50	2,821.34
筹资活动现金流出小计	13,051.88	22,609.50	12,848.87	3,993.67
筹资活动产生的现金流量净额	-13,051.88	90,932.45	7,862.90	13,189.00
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	-53,258.50	59,214.18	4,590.51	3,203.36
加：期初现金及现金等价物余额	67,668.95	8,454.77	3,864.26	660.90

六、期末现金及现金等价物余额	14,410.45	67,668.95	8,454.77	3,864.26

注：数字四舍五入可能存在尾差

2、主要财务指标分析

（1）资产情况

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁总资产分别为 10.40 亿元、10.45 亿元、36.92 亿元及 35.59 亿元，2023 年-2024 年总资产主要为货币资金及投资性房地产，投资性房地产为于 2025 年 3 月转让予汇添富上海地产租赁住房 REIT 的租赁住房项目——虹桥项目及江月路项目；2025 年末总资产主要为货币资金 6.77 亿元、长期股权投资 4.56 亿元以及投资性房地产 25.56 亿元，长期股权投资主要为地产房屋租赁持有的汇添富上海地产租赁住房 REIT 基金份额，2025 年 3 月汇添富上海地产租赁住房 REIT 发行并受让首发项目公司股权后，原始权益人不再持有虹桥项目及江月路项目；2025 年末投资性房地产为本次扩募拟新购入的璟耀项目及璟博项目。2026 年 6 月末总资产主要为货币资金 1.44 亿元、长期股权投资 4.56 亿元、投资性房地产 26.13 亿元以及在建工程 3.40 亿元。

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，地产房屋租赁总负债分别为 11.63 亿元、9.47 亿元、32.27 亿元以及 30.75 亿元，负债金额变动主要系发行汇添富上海地产租赁住房 REIT 前后持有项目的变化导致，2023 年-2024 年末主要为虹桥项目及江月路项目的负债，2025 年末及 2026 年 6 月末主要为璟耀项目及璟博项目的负债。负债主要系应付账款、其他应付款以及长期负债，应付账款主要为应付城方管理费及工程款等，其他应付款主要为押金保证金以及单位往来款，长期借款为银行抵押借款。

（2）盈利能力情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁营业收入分别为 3,685.13 万元、7,574.50 万元、6,171.11 万元及 11,178.80 万元。净利润分别为 255.38 万元、1,619.35 万元、28,001.67 万元及 1,864.97 万元，净利率分别为 6.93%、21.38%、453.75%及 16.68%。作为上海地产集团旗下租赁住房公募 REITs 专属平台，地产房屋租赁利润表波动主要系各年度收入及利润口径不同导致；2023 年及 2024 年包含虹桥项目及江月路项目的收入及利润，发行汇添富上海地产租赁住房 REIT 后，自 2025 年 3 月 21 日起虹桥项目和江月路项目不再纳入地产房屋租赁的合并范围，此外，璟耀项目和璟博项目自 2025 年 11 月 1 日起纳入地产房屋租赁利润表的合并范围。2025 年净利润大幅增长主要为投资收益

3.26 亿元导致，投资收益主要为地产房屋租赁 2025 年出售上海尚淦实业有限公司及上海华辙实业有限公司确认的收益、以及获得汇添富上海地产租赁住房 REIT 的分红收益。剔除重组带来的非经常性波动，地产房屋租赁整体盈利状况良好，且随着资产规模的扩大和管理能力的提升，核心盈利能力稳步增强。

（3）现金流情况

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月，地产房屋租赁经营活动产生的现金流量净额分别为 5,010.45 万元、6,385.09 万元、4,027.22 万元及 5,120.47 万元。地产房屋租赁经营活动产生的现金流量净额波动主要系合并范围因重组发生变化所致，2025 年 3 月出售虹桥项目及江月路项目后，璟耀项目及璟博项目于 2025 年 11 月方才并入，导致 2025 年经营活动现金流有所下降。地产房屋租赁经营活动现金流量净额持续为正数，现金流较为充沛。

（4）偿债能力情况

2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末，地产房屋租赁资产负债率为 111.79%、90.62%、87.40%及 86.40%。

2023 年末资产负债率超过 100%，主要原因包括：一方面，地产房屋租赁于 2023 年 10 月新设立，2023 年末资本金尚未到位；另一方面，因上海华辙实业有限公司以有偿转让的方式在同一控制下进行资产重组并入地产房屋租赁，根据相关会计准则的规定，地产房屋租赁以被合并方净资产账面价值 1,782.08 万元作为长期股权投资的初始投资成本，该初始投资成本与转让价款 22,626.85 万元之间的差额（20,844.77 万元）依次冲减资本公积 8,584.01 万元和留存收益 12,260.77 万元。该会计处理导致所有者权益显著减少并出现负值，属于重组过程中阶段性的财务报表影响。

2024 年末，地产房屋租赁收到股东资本金实缴 20,447.00 万元，资本结构得到显著优化，推动资产负债率自 2023 年末 111.79%下降至 90.62%。2025 年汇添富上海地产租赁住房 REIT 发行完成，地产房屋租赁已将持有虹桥项目及江月路项目的项目公司股权转让给专项计划，因此 2025 年末地产房屋租赁的资产负债率进一步下降至 87.40%；2026 年 6 月末地产房屋租赁的资产负债率延续前述水平。

此外，地产房屋租赁的股东地产住发及实际控制人地产集团实力较强，资金来源充裕，为业务可持续经营提供有力支持，亦将持续支持原始权益人推进资产扩募工作，以保障地产房屋租赁的资产负债率长期维持在稳健、合理水平。

（八）资信水平、商业信用、主体评级情况

1、资信水平及商业信用

根据地产房屋租赁截至2026年9月9日的《企业信用报告》，及基金管理人于2026年9月21日查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），地产房屋租赁最近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面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。

截至2026年6月30日，地产房屋租赁均按期缴纳相关税、费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

2、主体评级情况

截至2026年6月30日，地产房屋租赁无外部评级。

（九）债务及资本市场公开融资情况

1、公开市场融资情况

根据地产房屋租赁出具的相关说明，截至2026年6月30日，地产房屋租赁无公开市场融资。

2、银行授信情况

根据地产房屋租赁出具的相关说明，截至2026年6月30日，地产房屋租赁无银行授信。

3、有息债务情况

根据地产房屋租赁出具的相关说明，截至 2026 年 6 月 30 日，地产房屋租赁无对外有息债务。

4、对外担保状况

根据地产房屋租赁出具的相关说明，截至 2026 年 6 月 30 日，地产房屋租赁无对外担保情况。

（十）原始权益人的独立性

原始权益人的资产、人员、机构、财务、业务独立，在资产、业务、财务、人员和机构方面均与上海地产集团、地产住发的商品住宅开发业务有效隔离并保持相对独立。

1、资产独立

除地产房屋租赁投资并持有的租赁住房项目外，就日常开展业务所需的设施、设备、办公用房等资产，涉及使用上海地产集团、地产住发或其关联方拥有的资产、信息系统等，地产房屋租赁均采用租赁或采购服务方式，并相应支付对价或约定无偿使用，资产权属清晰。

2、业务独立

地产房屋租赁系开展租赁住房业务的独立法人主体，就地产房屋租赁的日常经营事项，地产房屋租赁根据其公司章程和内部制度进行决策，地产住发根据公司章程和《公司法》等法律规定行使股东权利，参与地产房屋租赁重大事项的决策。地产房屋租赁业务过程中涉及与上海地产集团、地产住发及其关联方之间的交易，通过书面协议等方式约定，并遵守内部关联交易制度的规定。

3、财务独立

地产房屋租赁制定了《上海地产房屋租赁有限公司财务管理办法》等必要的财务制度，并配备有财务负责人，执行独立的财务管理流程，开立独立的银行账户。根据地产房屋租赁的说明，其与上海地产集团、地产住发不存在共用银行账户、资金混同的情况。

地产房屋租赁就公募 REITs 回收资金的管理制定了公募 REITs 回收资金管理制度，该制度对回收资金的使用、回收资金用途变更、回收资金的管理与监督作出了明确规定。

4、人员独立

地产房屋租赁的法定代表人、董事、总经理、财务负责人已与地产房屋租赁签署了劳动合同，且未在任何商品住宅和商业地产开发业务主体担任职务，地产房屋租赁已承诺日常业务涉及的岗位外包的员工将由地产房屋租赁或其子公司签署劳务外包合同并支付费用。

5、机构独立

根据《公司法》和地产房屋租赁的公司章程，地产房屋租赁设置了董事、总经理，财务负责人，公司章程规定了股东、董事和总经理的职责权限，并制定了经营管理所需的财务、投资、关联交易等内部制度。

二、对运营管理机构的尽职调查

（一）基本信息

城方公司作为本基金首次发售时委托的运营管理机构，将继续受基金管理人、计划管理人和项目公司共同委托，担任本基金已持有及本次扩募发售拟购入的不动产项目的运营管理机构，城方公司作为运营管理机构负责不动产项目的运营管理职责，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。

表 5-8 城方公司基本情况

注册名称	上海城方租赁住房运营管理有限公司
成立日期	2018 年 2 月 7 日
企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	李越峰
注册资本	9,000 万元人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 13 层 1301 室
经营范围	住房租赁经营，物业管理，停车场(库)经营，房地产开发、经营，建筑装饰装修建设工程设计与施工，房地产经纪，房地产咨询，从事网络科技、楼宇智能化科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，市场营销策划，文化艺术交流活动策划，食品销售，餐饮企业管理，家政服务，营养健康咨询服务，合同能源管理，工艺美术品（象牙及其制品除外）、日用品、服饰、花卉苗木的销售，自有设备租赁，会务服务，展览展示服务，健身服务，商务信息咨询，餐饮服务（附设分支机构）。（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）
营业期限	2018 年 2 月 7 日至 2048 年 2 月 6 日

城方公司成立于 2018 年 2 月 7 日，是上海地产集团旗下唯一的租赁住房项目运营管理平台，市场定位于专业化的租赁住房和社区商业运营商。截至 2026

年 6 月 30 日，上海地产集团下属全资子公司上海地产租赁住房建设发展有限公司为城方公司控股股东，上海地产集团为城方公司实际控制人。

（二）设立、存续和历史沿革情况

2018 年 2 月 7 日，城方公司成立，注册资本 10,000 万元人民币，法定代表人为蒋振华，股东为上海地产租赁住房建设发展有限公司、上海临港新业坊商业经营管理有限公司（现更名为上海临港新业坊城市建设管理有限公司）、上海建信住房服务有限责任公司、南宁申寿润投资管理有限责任公司，持股比例分别为 45%、20%、10%、25%。

2021 年 8 月 2 日，城方公司发生法定代表人变更，法定代表人由蒋振华变为陈为。

2025 年 8 月 20 日，城方公司发生法定代表人变更，法定代表人由陈为变为李越峰。

2026 年 1 月 29 日，城方公司发生出资方式及股权变更，原股东上海临港新业坊城市建设管理有限公司退出，变更后股东为上海地产租赁住房建设发展有限公司、上海建信住房服务有限责任公司、南宁申寿润投资管理有限责任公司，持股比例分别为 65%、10%、25%。

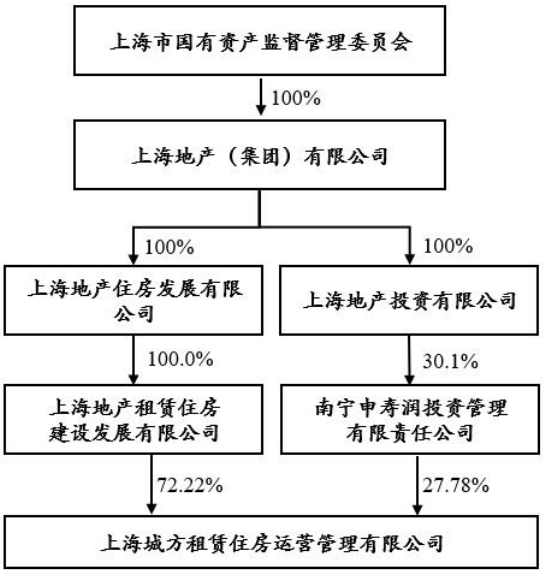
2026 年 4 月 1 日，城方公司发生投资人、注册资本变更，原股东上海建信住房服务有限责任公司退出，变更后股东为上海地产租赁住房建设发展有限公司、南宁申寿润投资管理有限责任公司，持股比例分别为 72.22%、27.78%，注册资本由 10,000 万元人民币变更为 9,000 万元人民币。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、股权结构

截至 2026 年 6 月 30 日，城方公司股东及持股比例分别地产租住 72.22%，南宁申寿润投资管理有限责任公司 27.78%。上海地产集团为城方公司实际控制人，地产租住为城方公司控股股东，股权结构如下所示：

图 5-2 城方公司股权结构



2、股东出资

截至 2026 年 6 月 30 日，城方公司的股东出资及持股情况如下：

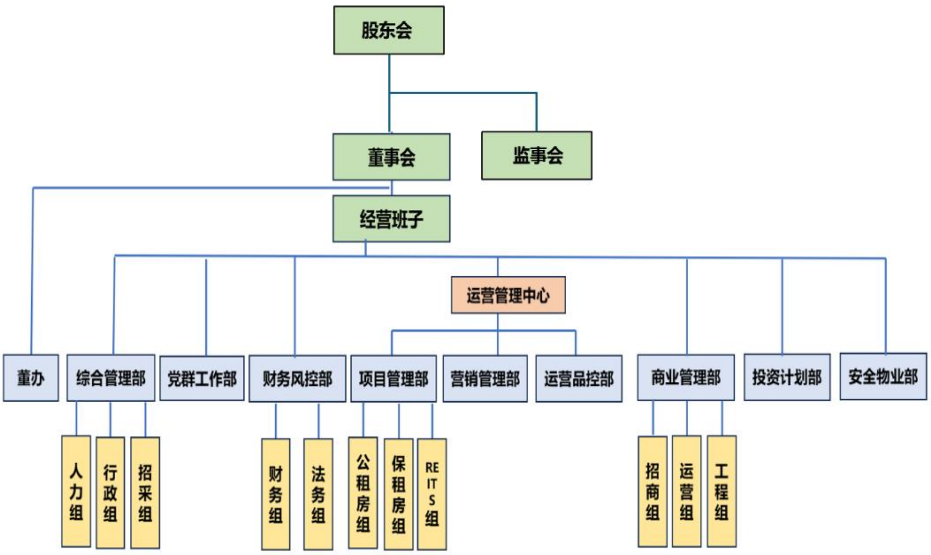
表 5-9 城方公司股东出资情况

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元人民币）	出资比例
1	上海地产租赁住房建设发展有限公司	6,500.00	72.22%
2	南宁申寿润投资管理有限责任公司	2,500.00	27.78%
合计		9,000.00	100.00%

（四）组织架构及内部治理机制情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

1、组织架构

图 5-3 城方公司组织架构图



资料来源：城方公司

城方公司主要由董办、综合管理部、党群工作部、财务风控部、运营管理中心（项目管理部、营销管理部、运营品控部）、商业管理部、投资计划部、安全物业部组成，租赁住宅项目端实行门店制管理，由运营管理中心统筹管理，商业项目端实行门店制管理，由商业管理部统筹管理。城方公司形成了职能清晰、人员架构高效的组织结构。

表 5-10 城方公司部门职责介绍

部门	部门主要职责
董事会办公室	通过三会管理、高管履职支持、决议执行跟踪、投关管理、审计管理等关键职能，确保公司治理结构优化、决策高效执行、审计管理工作有序进行，提升公司治理水平和市场信任度。
综合管理部	通过人力资源管理、行政管理、信息化建设、招采管理，确保人力资源合理配置、行政事务高效运转、信息系统稳定运行、物资采购规范执行，支持公司战略目标实现。
党群工作部	通过组织落实党组织生活、党员队伍建设、党费收缴与管理、评优与推优等党务工作，以及党风廉政建设、社区党建管理等，确保公司党建工作的规范化、制度化，提升党组织的凝聚力和战斗力，推动公司实现高质量发展。
财务风控部	通过精确的数据分析和专业的财务运作，确保公司财务健康和运营效率；通过有效的风险管理和法务支持，确保公司资产安全，促进公司稳健发展和战略目标的实现。
项目管理部	通过预算管理、价格策略、营销策略、前介筹开、门店运营、团队建设、跨部门协调等措施，确保项目收益最大化、成本最优化、顾客满意度提升，保障资产高效管理和项目目标顺利实现。
营销管理部	通过自有渠道运营、品牌推广、媒介舆情监控、社群活动组织和销售工具包的

	设计与更新，确保公司品牌影响力的提升、市场竞争力的增强、顾客满意度的提高及销售效率的最大化。
运营品控部	通过运管一体化、运营标准制定、品控监察、客户服务标准化、客诉处理与改善、客户满意度调研，确保公司运营服务的标准化、规范化，提升服务质量和客户满意度，保障公司运营目标的顺利实现。
商业管理部	通过前期研策、招商租赁、市场运营、工程管理等核心业务活动，确保商业项目的成功获取和实施，实现商业地产的定位、规划和经济效益最大化，同时保障租户合法合规经营和租赁过程的高效协调。
投资计划部	通过深入市场研究、精准战略规划、高效项目拓展和严格投资管理，确保公司把握市场动态、实现战略布局、优化资产配置和保障投资回报。
安全物业部	通过前期介入、物业质控检查、运管一体标准制定、物业预算编审和拆分、项目运营对接，安全风险识别、安全体系建设、安全培训与教育、安全巡查巡检和安全事故处理，确保物业管理服务的标准化、规范化，提升服务质量和安全水平，保障公司运营目标的顺利实现。

2、治理机制

根据运营管理机构的公司章程相关规定，公司治理机构包括股东会、董事会和日常经营管理机构，并设立公司党组织。

（1）股东会

股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）任命和更换公司非职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

3）审议批准董事会的报告；

4）授权董事会决定公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

7）对发行公司债券作出决议；

8）对公司合并、分立、解散、清算、停业、重组、改制或者变更公司形式作出决议；

9）修改公司章程；

10）对设立子公司、合资企业或其他对外重大投资作出决议；

11）对公司非经营性资产的出售、转让（包括转让其下属公司股权）等重大资产处置作出决议；

12）对股东向任何第三方转让或质押其所持有的公司股权作出决议；

13）对公司预算范围外的融资方案（包括股东借款）、融资限额及负债规模，以及公司向境内外金融机构借款以及盈余资金调用有关事宜作出决议；

14）对公司提供的担保事项作出决议。

（2）董事会

董事会由 5 名董事组成。其中地产租住提名 3 名董事，南宁申寿润投资管理有限责任公司（以下简称“南宁申寿润”）提名 2 名董事，由股东会选举产生。在公司注册资本转让或股权比例变化的情况下，应通过友好协商来决定董事会席位分配的任何必要的合理调整。协商不成，按照持股比例的原则确定董事会席位。在章程签署时及每次任命一个董事时，任命董事的一方应通知其他各方被任命人的姓名并有义务协助办理董事的变更登记事宜。每一方应促使其任命的董事履行章程下的义务。董事长行使下列职权：

1）主持股东会会议和召集、主持董事会会议；

2）督促、检查董事会决议的执行情况，并向董事会报告；

3）签署董事会重要文件；

4）在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后及时向董事会报告法律、法规和公司章程规定的其他职权；

5）除依据公司章程和本董事会议事规则约定应由董事会决定的项目经营计划重大调整外，决定公司项目经营计划的其他调整事项；

6）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

董事任期每届为三年，任期届满，经委派方继续委派可以连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

2）执行股东会的决议；

3）决定公司发展战略规划；

4）决定公司的年度经营计划和投资方案；

5）根据股东会授权决定公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

8）制订公司发行公司债券的方案；

9）制订公司合并、分立、解散、清算、停业、重组、改制或者变更公司形式的方案；

10）决定聘任或者解聘公司高级管理人员（总经理、副总经理、财务总监）及其报酬事项；

11）决定公司的基本管理制度，决定公司内部管理机构的设置（包括但不限于各职能部门的设置和各岗位的职责和权限，人员编制等）；

12）决定公司预算范围内的融资方案（包括股东借款）、融资限额及负债规模，以及公司向境内外金融机构借款以及盈余资金调用有关事宜；

13）决定公司与关联方发生的对公司有重大影响的关联交易；

14）决定公司向股东提供借款；

15）决定董事会聘任人员的绩效考核；

16）决定公司的对外捐赠；

17）决定聘请公司外部审计机构；

18）决定公司项目经营计划的重大调整事项；

19）其他应由董事会行使职权的事项。

董事会每年至少召开 2 次会议。有以下情况之一时，应召开董事会临时会议：

1）过半数以上董事提议时；

2）董事长提议时；

3）股东会决议召开时。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行或者不履行职务的，由半数以上的董事共同推举一名董事负责召集和主持会议。

董事会会议应有过半数以上董事出席方能举行。

（3）日常经营管理机构

公司日常管理经营实行董事会决策下的总经理负责制，设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。公司总经理对董事会负责，行使以下职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）拟订公司发展战略规划、年度经营计划和投资方案；

3）拟订公司年度工作计划；

4）拟订本公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）拟订公司内部管理机构设置方案；

6）拟订公司的基本管理制度；

7）制定公司的具体规章；

8）拟订公司预算范围内的融资方案（包括股东借款）、融资限额及负债规模，以及公司向境内外金融机构借款以及盈余资金调用有关事宜；

9）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管理人员；

10）考核公司全体人员的绩效，董事会聘任的人员除外；

11）董事会授予的其他职权。

公司设财务总监一名，由董事会聘任或者解聘。

3、流程制度

城方公司内部建立了完善的核心管理制度，主要包括财务管理、行政管理、采购管理、品牌管理、营销管理、资产管理、日常运营管理、租户管理制度等。具体如下：

（1）财务管理制度

为建立健全财务管理体系，规范财务行为，防范和管控经营风险，城方公司根据长租业务特点及实践经验，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司企业

会计政策》《上海城方租赁住房运营管理有限公司预算管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司融资管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司发票管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司会计档案管理办法》等。

城方公司基于资金安全和高效运作的相关要求，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司货币资金管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司备用金管理制度》《上海城方租赁住房运营管理有限公司资金账户管理制度》《上海城方租赁住房运营管理有限公司网上银行管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司项目用 POS 机管理办法》等，在保证业务经营效率的前提下，实现对财务风险的有效管控。

（2）行政管理制度

为建立健全行政管理体系，规范日常办公及内部运营行为，优化管理流程、夯实管理基础、保障公司各项工作规范有序高效运转，城方公司结合日常运营管理实际及业务发展需求，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司办公资产管理办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司信访工作管理暂行办法》《上海城方租赁住房运营管理有限公司差旅标准及费用管理办法》等。

在差旅管理方面，公司发布《上海城方租赁住房运营管理有限公司差旅标准及费用管理办法》，明确差旅费的适用范围、费用标准及管理流程。

（3）采购管理制度

为规范采购行为，优化采购管理流程，提升采购效率与效益，有效防范违法违规风险，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司采购管理实施细则》。公司采购方式包括公开招标、邀请招标、谈判、询比及直接采购等方式。

（4）品牌管理制度

为维护和提升城方品牌的良好形象，营造良好的企业舆论环境，城方公司制定《城方网络舆情监测机制及操作指引办法》《城方舆情风险等级定义及处理管理办法》，将公司品牌相关的舆情信息分为低、中、高三个层级，针对不同层级的舆情明确具体的处理方式、汇报层级等，及时进行处理、改进和复盘，有效防范公司可能出现的品牌舆情风险。

作为国有企业，城方公司始终坚持党建引领，不忘“为城聚才、为企留才”的初心使命。通过围绕地产住发党委社区党建品牌“璟彩+”，打造“璟彩生活节”、“璟彩沙龙”、“璟彩毕业季”三类子品牌，开展各类社群活动，为新市民、青年人

提供有温度感的居住生活和有烟火气的社区氛围。城方公司始终将政治引领价值贯穿于实践，夯实“党建引领、多元共治、品质服务”的社区治理与运营服务新格局，力争党建品牌与城方品牌相互赋能、价值共赢。

（5）营销管理制度

为持续保持经营的稳定性同时合理使用并管控营销成本，提升企业竞争力和盈利能力，城方公司制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司营销管理体系》《上海城方租赁住房运营管理有限公司防范退租风险预案》《上海城方租赁住房运营管理有限公司营销费用管理标准规范》，通过搭建数字化运营平台进行实时监测，围绕“流程标准化、客群精细化、渠道精细化、产品与定价精细化、数据精细化”五大核心管理动作，明确营销管理标准规范以及营销费用的管理标准和考核指标，实现运营效率与收益双提升。

（6）资产管理制度

城方公司为加强经营性固定资产管理，提高资产使用效益，保证底层各项目的安全、平稳、高效运营，制定《上海城方经营性固定资产管理办法》《城方运营巡检方案》，对经营性固定资产坚持所有权和使用权管理相分离的原则，实行“归口管理，分级负责、责任到人”的管理体制。公司运营管理部按一定频率对各门店的运营品质、营销、安全等方面进行全面检查，考核门店的运营管理情况。

（7）日常运营管理制度

在日常运营管理上，城方公司制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司门店运营管理标准规范》《上海城方租赁住房运营管理有限公司门店收益管理标准规范》《上海城方租赁住房运营管理有限公司运管一体管理标准规范》《上海城方租赁住房运营管理有限公司保障性租赁住房空置房管理办法》等制度，规范公司及各项目门店物业管理服务、消防安全、应急管理等事项的工作流程、标准，明确经营绩效考核依据。

通过制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司运营成本管理标准规范》，城方公司对日常运营管理中的成本使用情况进行及时、准确的识别和比较，提升公司整体的竞争力和盈利能力。

（8）租户管理制度

城方公司为加强租户服务的合规性、提升租户居住体验，制定《上海城方租赁住房运营管理有限公司租赁住房逾期、清退处理管理规定》《城方紧急应急房

合规操作指引》《上海城方租赁住房运营管理有限公司综合应急预案管理制度》《上海城方租赁住房运营管理有限公司安全管理制度》，保障项目收益的稳定性，并着力为租户营造舒适的居住环境。

（五）业务模式及持续经营能力

1、主营业务与发展定位

（1）主营业务

城方公司成立于 2018 年，是上海地产集团旗下的租赁住房运营管理公司，市场定位于专业化的租赁住房和社区商业运营商。依托上海地产集团优势，地产住发与城方公司签署了战略合作协议，约定城方公司以委托管理模式为地产住发旗下的租赁项目提供运营管理服务，对城方公司未来可持续发展提供了重要保障。

城方公司采取差异化经营策略。一方面，坚持市场化运作机制，聚焦长三角，以上海为核心根据地拓展项目，确保项目区位竞争力优势；另一方面，城方公司运营租赁产品多样化，全面覆盖保租房、公租房、市场化租赁住房业务。此外，城方公司专注于租赁住房及社区商业双轮驱动，通过社区商业打造高品质租赁社区，突出差异化经营策略。从业务发展模式来看，城方公司以发展委托管理的轻资产运营模式为主。

（2）管理能力

1）标准化运营能力

城方公司经过多年业务实践，形成一套由团队管理、运营管理、营销管理、物业管理、安全管理五大模块组成的成熟运营体系。在服务客户上，城方公司通过坚持与客户“同心、同欲、同向”的服务价值导向，建立“1+7+7”客户服务标准流程，即“一套基础服务标准”+“七项标准服务礼仪”+“七项标准服务触点”，重视运管一体化的综合服务质量，全面提升客户服务感受。在运营结果评估上，城方公司建立了可及时量化的客户满意度考评体系，并结合神秘访客制度、常态化培训以及门店考评机制，将客户满意度提升至 95%以上；在社区运营上，城方公司发挥租赁住房运营、社区商业运营双轮驱动优势，打造一个集“居住、社交、娱乐”于一体的一站式生活平台，让客户感受到全方位的优质租住体验。

2）市场与营销能力

城方公司围绕“流程标准化、客群精细化、渠道精细化、产品与定价精细化、租住体验精细化、数据精细化”精细化营销管理要求，建立了包含户型出租率、

空房时长、周转率等多项营销指标体系，并根据营收总目标，结合线上、线下全渠道拆解以及矩阵化的营销模式，参考全量历史各渠道咨询、到访、签约转化率情况，分解不同渠道及个人的指标做好客储和营销管理，实现出租率的稳步提升。城方公司既具备精细化的营销管理能力，也高度重视自有营销渠道的建设，目前已聚集 20 多万私域粉丝，通过私域流量运营，城方公司能够实现在管保租房项目约 90%客户成交来源为自销[23]。

3）收益管理能力

城方公司通过市场监测、价格管理、出租率管理、租期管理和多经业务管理等方式，动态管理收益目标和实现路径，以实现收益最大化。还通过渠道效能考核机制来评估和衡量不同销售渠道在销售和推广时的效果和表现。确保能够充分利用各种渠道，同时有效地控制成本并提高销售业绩。

4）运营成本管控能力

城方公司建立了完整的运营成本预算与过程管理体系，针对项目所处不同阶段，按照月度盘点项目运营成本支出、单房运营成本、运营成本费效比等重要核心指标，从而全面评价运营成本使用效果；同时，城方公司利用管理规模优势，在数据上做到横向比较分析，针对性识别和提升低效环节，优化降低供应商服务成本。

2、管理经验与同类资产管理情况

城方公司业务涵盖保障性租赁住房、公共租赁住房、市场化租赁住房、新时代城市建设者管理者之家及社区商业的运营管理服务等。城方公司坚持“为城留人，引领有品质、有温度的租住生活”的使命情怀，为服务上海人才引领发展战略提供支撑。

截至目前，城方公司规划布局上海市重点核心区域超 40 个优质项目，涉及租赁住房超 4.4 万套，分布在黄浦、长宁、静安、浦东、闵行、徐汇、嘉定等多个行政区的醇熟地段，租赁住房运营规模位列上海国资体系前列。城方公司在营社区商业项目 20 个，建面约 9.6 万㎡。城方公司累计服务企业租户 1,500 余家，服务租户超 10 万人次，持续助力新市民、青年人安居上海。截至目前，城方公司主要运营的租赁住房项目情况如下：

表 5-11 城方公司主要运营的租赁住房项目情况

序号	项目名称	建筑面积（万平方米）	租赁住房出租率

[23] 自销指客户来源为续租、老带新、自访、企业客户、公众号、随申办、贝壳、58、小红书、抖音等

1	江月路	5.76	90%以上
2	虹桥璟智	3.07	90%以上
3	耀华璟耀	14.76	90%以上
4	南浦璟博	6.01	90%以上
5	古北璟宏	4.55	90%以上
6	耀华璟滨	10.14	90%以上
7	康桥璟仁	5.55	90%以上
8	徐汇璟宁	2.24	90%以上
9	乐贤居二期	8.94	90%以上
10	龙阳璟芳	6.60	90%以上
11	黄浦璟湾	7.37	90%以上
12	嘉定璟嘉	4.47	90%以上
13	世博璟尚	9.66	90%以上
14	黄浦璟岸	9.64	90%以上
15	古北璟辰	8.31	90%以上
16	孙桥璟佩	2.10	90%以上
17	张江璟绸	2.64	培育中
18	洲际东璟贤	1.94	90%以上
19	周浦璟煦	9.97	培育中
20	馨越公寓	22.59	90%以上
21	馨逸公寓（一期）	13.65	90%以上
22	馨逸公寓（二期）	5.49	90%以上
23	耀华滨江公寓（一期）	13.72	90%以上
24	耀华滨江公寓（二期）	16.51	90%以上
25	馨古美佳苑	1.64	90%以上
26	敷荣公寓	3.12	90%以上
27	馨澜公寓	1.44	90%以上
28	衡汇寓	1.66	90%以上
29	CHIC 栖窠社区	4.18	90%以上

注：建筑面积包括配套商业、车库等面积；数字四舍五入可能存在尾差。

3、人员配备情况

城方公司作为运营管理机构，管理层及主要负责人员具有丰富的租赁住房行业从业经验，形成了专业分工清晰、人员结构合理的运营团队，可以有效助力不动产项目的稳定运营与可持续发展。主要负责人履历如下：

表 5-12 城方公司董监高及主要负责人基本情况

序号	人员姓名	职务	主要经历

1	李越峰	董事长	上海中医学院中医学专业本科，医学学士。现任上海地产住房发展有限公司党委书记、董事长。历任上海市教育发展有限公司置换开发部经理，上海鼎达房地产有限公司总经理，上海古北（集团）有限公司总经理、党委副书记，中华企业股份有限公司副总经理，上海地产租赁住房建设发展有限公司总经理、党总支副书记。
2	詹立	董事	同济大学景观规划设计专业研究生，工学硕士，清华大学及康奈尔大学工商管理硕士。现任华润资产资产管理三部部门副总经理。历任华润置地设计师、运营主管、项目设计经理，城市公司设计部副总监、产业基金事业部投资总监等职务。
3	李东	董事	上海大学民商法专业研究生，法学硕士。现任上海地产集团投资发展部副总经理。历任上海市住房置业担保有限公司小企业事业部业务主管，综合管理部经理助理、副经理，公积金业务部副经理（主持工作）、经理，上海市住房置业融资担保有限公司业务总监、公积金业务部经理（兼）。
4	朱赪	董事	上海财经大学国际金融专业研究生，经济学硕士。现任上海地产（集团）有限公司办公室（法务部）主任。历任上海市黄浦区经济委员会办公室科员，上海世博土地控股有限公司城市最佳实践区部主管，上海世博会事务协调局城市最佳实践区部主管，上海世博国际酒店投资管理有限公司酒店管理部经理，上海世博城市最佳实践区商务有限公司商业运营与项目发展部经理、副总经理，上海世博发展（集团）有限公司办公室总经理，上海地产（集团）有限公司资产管理部副总经理，中华企业股份有限公司副总经理。
5	郭向东	董事、总经理	工商管理硕士。现任上海地产住房发展有限公司业务总监、资产经营部经理。历任上海古北（集团）有限公司市场部副经理，上海古北朱家角置业有限公司副总经理，中华企业股份有限公司中企城市更新服务事业部副总经理，上海地产租赁住房建设发展有限公司前期管理部经理。
6	沈皓彬	党支部书记、副总经理	复旦大学公共管理专业硕士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司党支部书记、副总经理。历任上海陆家嘴物业管理有限公司市场营销部项目经理、上海中星（集团）申城物业有限公司人力资源部经理、上海中星（集团）有限公司人力资源部副经理。
7	严俊亮	副总经理	同济大学房地产经营管理专业本科，管理学学士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司副总经理。历任建发房产上海公司助理总经理、经纬集团总裁助理、上海华鑫置业集团副总裁、上海城投控股股份有限公司市场总监、上海城投置业经营管理有限公司执行董事、旭辉瓴寓公司高管及上海公司总经理。
8	翟弋	财务总监	东北财经大学货币银行学专业本科，经济学学士。现任上

			海城方租赁住房运营管理有限公司副总经理。历任上海古北商业建设发展有限公司财务部出纳、会计，上海古北赵巷置业有限公司财务部经理，上海古北物业管理有限公司财务总监，上海地产租赁住房建设发展有限公司财务管理部副经理，上海地产住房发展有限公司财务管理部副经理，上海城方租赁住房运营管理有限公司财务总监。
9	孙漠林	运营品控部经理	哥伦比亚大学土木工程管理硕士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司运营品控部经理。历任济南万科企业有限公司工程管理部采购专员、长租公寓事业部总经理，北京万科企业有限公司泊寓北京战区首席合伙人、绿地香港控股有限公司长租公司副总经理。
10	孟阳	项目管理部经理	华东师范大学公共关系学本科。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司项目管理部经理。历任三亚丽思卡尔顿酒店职员、三亚亚龙湾瑞吉酒店销售副经理、厦门康莱德酒店销售总监、龙湖冠寓沪苏公司运营负责人。
11	严莉	商业管理部经理	上海建桥学院工商管理专业本科。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司商业管理部经理。历任启客商务咨询（上海）有限公司招商经理、同昌盛业（北京）资产管理顾问有限公司招商副总监、香港新世界集团新世界百货（中国）有限公司招商总监、上海万科产城发展有限公司招商运营副总监、上海盛煦企业管理咨询有限公司招商总监。
12	董方方	运营中心助理经理	华北理工大学环境工程专业本科，工学学士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司运营中心助理经理。历任安歆集团上海公司总经理助理、区域营运经理、营运副总监、江苏区域城市总经理。
13	林俐	投资计划部总经理、信息披露事务负责人	香港大学工商管理硕士。现任上海城方租赁住房运营管理有限公司投资计划部总经理。历任毕马威审计部职员、仲量联行战略咨询部副董事、上海城方租赁住房运营管理有限公司投资计划部总经理。

综上所述，城方公司业务发展稳健，运营管理经验丰富，具备可持续经营能力，可以为不动产项目提供良好的运营管理服务。

（六）近三年及一期的财务数据及主要财务指标分析

城方公司 2023 年度、2024 年度、2025 年度的财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为信会师报字[2024]第 ZA22253 号、信会师报字[2025]第 ZA21262 号、信会师报字[2026]第 ZA21979 号标准无保留意见的审计报告。2026 年 1-6 月财务报表未经审计。

1、财务数据

城方公司近三年及一期的财务情况[24]如下：

表 5-13 城方公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	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	1,877.68	1,532.29	919.35	812.20
应收账款	8,860.02	7,011.63	3,990.48	4,213.16
预付款项	125.93	81.15	36.97	40.25
其他应收款	5,608.49	6,685.15	4,931.20	16,100.02
存货				
其他流动资产				
流动资产合计	16,472.11	15,310.22	9,877.99	21,165.64
非流动资产：				
长期股权投资				
固定资产	113.67	106.70	21.32	17.48
使用权资产	3,680.80	3,971.67	1,554.01	1,604.76
无形资产	607.66	689.72	853.85	1,017.97
长期待摊费用				74.39
递延所得税资产				
开发支出				
非流动资产合计	4,402.13	4,768.09	2,429.17	2,714.60
资产总计	20,874.24	20,078.31	12,307.17	23,880.24
流动负债：				
应付账款	4,182.60	2,399.95	2,152.53	2,678.54
预收账款	156.88	29.25	17.81	68.83
合同负债		261.90	60.02	55.63
应付职工薪酬	145.42	1,444.05	822.16	1,064.60
应交税费	338.14	657.75	250.33	263.12
其他应付款	2,880.32	1,935.06	245.82	777.18
一年内到期的非流动负债		934.65	944.98	4,434.14
其他流动负债				

[24] 如无特别说明，招募说明书中城方公司所引用的 2023、2024 及 2025 年度/末财务数据来源于 2023、2024 及 2025 年度/末经审计的审计报告，2026 年 1-6 月/6 月末财务数据来源于 2026 年 1-6 月/6 月末未经审计的财务报表。

流动负债合计	7,703.36	7,662.60	4,493.65	9,342.03
非流动负债：				
长期借款	350.00	150.00	550.00	9,325.00
租赁负债	3,884.83	3,609.67	1,178.68	1,022.82
预计负债		49.66	51.94	51.94
长期应付款	1.60			
递延所得税负债				
非流动负债合计	4,236.43	3,809.33	1,780.62	10,399.76
负债合计	11,939.79	11,471.93	6,274.27	19,741.80
所有者权益：				
实收资本（或股本）	9,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
未分配利润	-65.55	-1,393.62	-3,967.10	-5,861.56
所有者权益合计	8,934.45	8,606.38	6,032.90	4,138.44
负债和所有者权益总计	20,874.24	20,078.31	12,307.17	23,880.24

注：数字四舍五入可能存在尾差

表 5-14 城方公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	8,204.69	16,464.82	12,494.35	13,690.55
减：营业成本	5,098.06	9,401.33	8,476.31	9,556.58
税金及附加	66.01	46.67	33.68	135.88
销售费用	7.70	40.75	-54.53	278.76
管理费用	1,254.20	3804.50	1,966.38	1,778.22
财务费用	62.06	124.08	171.73	759.79
其中：利息费用	61.53	123.31	172.61	762.90
利息收入	0.42	0.73	1.14	2.15
加：其他收益	3.19	42.78	4.25	42.52
投资收益				
信用减值损失	2.23	-22.06	1.07	30.59
资产减值损失				-100.00
资产处置收益		18.50	-0.02	-1,060.73
二、营业利润	1,722.08	3,086.73	1,906.09	93.70
加：营业外收入	0.53	18.77	11.35	2.15
减：营业外支出			22.98	3.43

三、利润总额	1,722.60	3,105.50	1,894.46	92.43
减：所得税费用	364.53	532.02		
四、净利润	1,358.07	2,573.48	1,894.46	92.43
五、综合收益总额	1,358.07	2,573.48	1,894.46	92.43

注：数字四舍五入可能存在尾差

表 5-15 城方公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	6,980.51	14,412.50	13,463.52	12,839.76
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,541.68	6,843.76	19,850.98	10,043.95
经营活动现金流入小计	8,522.19	21,256.26	33,314.50	22,883.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,788.55	4,813.09	5,929.52	5,313.86
支付给职工及为职工支付的现金	3,812.97	6,729.55	4,021.64	2,993.01
支付的各项税费	1,429.70	417.55	468.70	1,354.76
支付其他与经营活动有关的现金	709.29	7,469.99	9,780.76	9,788.56
经营活动现金流出小计	7,740.52	19,430.18	20,200.62	19,450.19
经营活动产生的现金流量净额	781.67	1,826.08	13,113.88	3,433.52
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		0.75		1,339.55
投资活动现金流入小计		0.75		1,339.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12.68	98.61	11.27	23.18
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	12.68	98.61	11.27	23.18
投资活动产生的现金流量净额	-12.68	-97.86	-11.27	1,316.37
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到与其他筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务所支付的现金	200.00	400.00	12,150.00	3,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付	6.05	19.88	114.62	657.08

的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	217.56	695.40	730.84	1,067.60
筹资活动现金流出小计	423.61	1,115.28	12,995.45	4,849.68
筹资活动产生的现金流量净额	-423.61	-1,115.28	-12,995.45	-4,849.68
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	345.38	612.94	107.16	-99.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,532.29	919.35	812.20	911.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,877.68	1,532.29	919.35	812.20

注：数字四舍五入可能存在尾差

2、主要财务指标分析

2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司资产总额分别为 23,880.24 万元、12,307.17 万元、20,078.31 万元和 20,874.24 万元；负债总额分别为 19,741.80 万元、6,274.27 万元、11,471.93 万元和 11,939.79 万元；所有者权益分别为 4,138.44 万元、6,032.90 万元、8,606.38 万元和 8,934.45 万元。资产负债率分别为 82.67%、50.98%、57.14%和 57.20%。

从资产结构分析，2023-2025 年末及 2026 年 6 月末，城方公司的流动资产分别为 21,165.64 万元、9,877.99 万元、15,310.22 万元和 16,472.11 万元，占各期末资产总额的比例分别为 88.63%、80.26%、76.25%和 78.91%。在流动资产中，其他应收款占比较大，占各期末流动资产比例分别为 76.07%、49.92%、43.66%和 34.05%，主要由内部往来以及保证金构成。

2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司非流动资产分别为 2,714.60 万元、2,429.17 万元、4,768.09 万元和 4,402.13 万元，占各期末资产总额的比例分别为 11.37%、19.74%、23.75%和 21.09%。2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司非流动资产中使用权资产占比较大，主要系房屋及建筑物，占各期末非流动资产比例分别为 59.12%、63.97%、83.30%和 83.61%。

从负债结构分析，2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司非流动负债分别为 10,399.76 万元、1,780.62 万元、3,809.33 万元和 4,236.43 万元，占总负债的比例分别为 52.68%、28.38%、33.21%和 35.48%。其中，2024-2025 年及 2026 年 6 月末租赁负债在非流动负债中占比较大，分别为 66.19%、94.76%和 91.70%。

2023-2025 年及 2026 年 6 月末，城方公司流动负债分别为 9,342.03 万元、4,493.65 万元、7,662.60 万元和 7,703.36 万元，占总负债的比例分别为 47.32%、

71.62%、66.79%和 64.52%，其中，应付账款在流动负债中占比较大，应付账款占各期末流动负债比例分别为 28.67%、47.90%、31.32%和 54.30%。

2023-2025 年度及 2026 年 1-6 月，城方公司分别实现营业收入 13,690.55 万元、12,494.35 万元、16,464.82 万元和 8,204.69 万元，实现净利润分别为 92.43 万元、1,894.46 万元、2,573.48 万元和 1,358.07 万元，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 2,894.72 万元、3,066.55 万元、4,013.67 万元和 2,168.02 万元，EBITDA 逐年提高。

2023-2025 年度及 2026 年 1-6 月，城方公司经营活动产生的现金流量净额分别为 3,433.52 万元、13,113.88 万元、1,826.08 万元和 781.67 万元，现金流较为充沛；投资活动产生的现金流量净额分别为 1,316.37 万元、-11.27 万元、-97.86 万元和-12.68 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为-4,849.68 万元、-12,995.45 万元、-1,115.28 万元和-423.61 万元，主要系公司偿还银行借款及支付租金所致。

（七）资信情况

根据城方公司截至 2026 年 9 月 4 日的《企业信用报告》，及基金管理人于 2026 年 9 月 21 日查询国家企业信用信息公示系统网站（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）、中国市场监管行政处罚文书网（https://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（https://www.mee.gov.cn）、国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn），城方公司最近 3 年不存在重大违法违规记录，最近 1 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等情形。

截至 2026 年 6 月 30 日，城方公司无外部评级。

三、对基金托管人/资产支持证券托管人的尽职调查

（一）基金托管人基本情况

1、基本情况

名称：中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）

设立日期：1983 年 10 月 31 日

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

注册资本：人民币叁仟贰佰贰拾贰亿壹仟贰佰肆拾壹万壹仟捌佰壹拾肆元整

法定代表人：葛海蛟

行长：张辉

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字〔1998〕24 号

托管部门信息披露负责人：许俊

电话：010-66594319

传真：010-66594942

经营范围：吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；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；从事同业拆借；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；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。

2、托管银行的托管业务资质

中国银行是国内最早一批开展托管业务的商业银行，中国银行于 1998 年 7 月 7 日取得中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准的《关于核准中国银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]24 号），核准中国银行证券投资基金托管人资格；2002 年 3 月 6 日取得中国人民银行批准的《中国人民银行关于中国银行开办委托资产管理托管业务的批复》，同意中国银行开办委托资

产管理托管业务；2007 年 5 月 10 日取得中国银行业监督管理委员会核批的《中华人民共和国金融许可证》，可经营中国银行业监督管理委员会批准的业务。

中国银行资产托管部设立于 1998 年，全辖从事托管业务人员超过 600 人。其中，总行资产托管部人数 130 余人，63%以上的员工具有硕士以上学位或高级职称，其中博士学位 4 人。大部分员工具有丰富的银行、证券、基金从业经验，且具有海外工作、学习或培训经历，平均金融从业年限 16 年，平均托管从业年限 13 年，五年以上托管从业经验员工占比达到 74%，十年以上托管从业经验员工占比达到 65%。中国银行已为开展公开募集不动产投资信托基金托管业务配备了充足的专业人员。

为确保托管服务的质量和效率，中国银行建立了公募 REITs 托管业务服务小组。总行工作小组由总行人员参与，负责对托管服务的决策、协调、技术支持；分行工作小组由分行领导层及相关业务人员组成，负责对托管服务需求的了解、沟通，服务方案的制订、实施以及日常的服务工作。

3、主要人员情况

边济东先生，中国银行资产托管部总经理，1989 年加入中国银行，曾任中国银行客服中心副总经理，运营服务总部总监，米兰分行行长，公司金融部首席客户经理，东京分行行长，投资银行部总经理等职务。

周岩女士，中国人民大学财政金融学院经济学博士。现任中国银行总行资产托管部副总经理。2000 年加入中国银行，曾从事金融市场代客衍生产品交易、风险管理、业务规划、理财产品推广及研发等工作，2020 年起任职中银理财，曾任销售部总经理、首席合规官，具有 26 年金融市场从业经历。

贾楠女士，硕士研究生，毕业于南开大学，2011 年加入中国银行。长期专职从事基金类托管营销业务，熟悉托管业务各项法律法规和监管政策，具有丰富的基金产品的托管业务经验，具有商业、能源、工业园区等大型机构客户的服务经验。

邓洁女士，硕士研究生，毕业于中国人民大学；2008 年加入中国银行，先后在贵州省分行、总行资产托管部工作；曾参与总行全球托管系统建设及中行托管条线各项规章制度制订工作，牵头各类创新产品涉及交收方面的系统开发与流程制订工作，具备丰富的基金运营管理经验。

许俊女士，硕士研究生，毕业于西南财经大学金融学专业；曾任职于中国工商银行北京分行，2011 年加入中国银行，为 FRM（FinancialRiskManager）持证人，中级金融经济师；具备丰富的基金产品分析监督和绩效评估管理经验。

李晓梅女士，硕士研究生，毕业于中国政法大学。自 2008 年加入总行托管业务部以来，从事过托管业务风险内控、核算估值等工作，具有丰富的托管业务风险管理经验。

4、基金托管业务经营情况

截至 2026 年 6 月 30 日，中国银行已托管 1250 只证券投资基金，其中境内基金 1181 只，QDII 基金 69 只，覆盖了股票型、债券型、混合型、货币型、指数型、FOF、REITs 等多种类型的基金，满足了不同客户多元化的投资理财需求，基金托管规模位居同业前列。

中国银行具有公开募集不动产投资信托基金托管的丰富经验，在全国范围内已成功托管 7 只公开募集不动产投资信托基金，包括国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金、国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金、国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金、招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施证券投资基金、汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

（二）基金托管人的内部控制制度

中国银行托管业务风险管理与内部控制纳入中国银行全面风险管理体系。资产托管部作为第一道防线部门，承担托管业务风险控制的第一责任；风险管理部门作为第二道防线部门，承担制定风险管理制度和流程，监测和管理风险的责任，对托管业务进行指导、培训、监督检查；审计部门作为第三道防线，负责开展托管业务审计工作，发现问题，揭示风险，提出审计建议。中国银行托管业务风险控制贯穿业务各环节，通过制度建设与执行、风险与控制评估、内外部检查及审计监督等措施，持续完善托管业务全员、全面、全程的风险管理体系。

2007 年起，中国银行开始聘请外部会计师事务所开展托管业务内部控制审阅工作，已连续多年获得基于 “ISAE3402”等国际主流内控审阅准则的无保留意见的内控鉴证报告。中国银行托管业务内控制度完善，内控措施严密，能够有效保证托管资产的安全。

（三）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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》的相关规定，基金托管人发现基金管理人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，应当拒绝执行，及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。基金托管人如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,应当及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。

四、不动产基金的治理机制

（一）基金治理架构

本基金从充分提升基金治理及项目运营管理效率的角度出发，在基金份额持有人大会、基金管理人、项目公司等各个层次设置了有效的分层治理机制，REITs治理架构表具体如下：

表 5-16 REITs 治理架构

层级	机制设计要点
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。基金份额持有人大会根据法律法规及基金合同约定对基金份额持有人大会审议事项行使表决权。
基金管理人	基金管理人对公募 REITs 业务实行统一管理、分层审批、权责统一的管理体制。基金管理人内部设立公募 REITs 投资决策委员会（以下简称“REITs 投委会”）作为基金管理人公募 REITs 业务最高决策机构，负责公募 REITs 业务开展过程中的重大事项的决策与管理。REITs 投委会主要以召开 REITs 投决会的方式履行职责。REITs 投决会应当有 2/3 以上（含本数）REITs 投委会成员到会方可召开。REITs 投决会的决策模式采用投票表决制。REITs 投决会讨论决策事项，应经过 2/3 以上（含本数）出席会议的 REITs 投委会成员表决通过方可实施。基金管理人设立不动产投资部作为公募 REITs 业务的主要承办部门，负责组建项目组以及公募 REITs 业务的开发、管理、执行、存续期管理和公募 REITs 业务制度制订等工作。
基金经理情况	1.基金经理基本情况 潘德佳女士，管理学硕士，具备 11 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06383 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于汇添富资本管理有限公司。 李凯先生，管理学硕士，具备 9 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06223 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于华润置地长租公寓事业部、兴证全球基金管理有限公司基础设施投资部。 杨振宁先生，工学硕士，具备 7 年不动产投资或运营管理经验，已通过协

	会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06098 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于龙湖冠寓沪苏公司资产管理中心、融信集团资产管理中心。 2.基金经理不存在兼任情况。
专项计划管理人	代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利
项目公司	项目公司不设置股东会、董事会、监事会，设置董事（兼总经理）（1 人）、监事（1 人）、财务负责人（1 人），其中董事（兼总经理）、监事、财务负责人由基金管理人委派

（二）运营管理重要事项的分层决策机制

1、基金份额持有人大会层面

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。

本基金《基金合同》对基金份额持有人大会做了相关约定，明确约定了需召开基金份额持有人大会进行决策的事项。

按照基金合同约定，基金份额持有人大会可以设立日常机构。日常机构可依法召集基金份额持有人大会，提请更换基金管理人、基金托管人，监督基金管理人的投资运作、基金托管人的托管活动，提请调整基金管理人、基金托管人的报酬标准，并行使基金合同约定的其他职权。

另外，本基金原始权益人已持有 34%的已发行基金份额，原始权益人或其同一控制下的关联方拟合计持有 34%的本次扩募基金份额，有权就运营管理相关事项要求召开基金份额持有人大会，或在日常机构（如有）、基金管理人、基金托管人都不召集的情况下自行召集基金份额持有人大会，能够充分保障原始权益人或其同一控制下的关联方的权益，更好地发挥其参与不动产项目运营管理重大决策的作用。

2、基金管理人层面

基金管理人内部设立公募 REITs 投资决策委员会作为基金管理人公募 REITs 业务最高决策机构，负责基金管理人公募 REITs 业务开展过程中的重大事项的决策与管理。需要基金份额持有人大会审议的事项应在 REITs 投委会决策后按照法律法规规定及基金管理人内部流程提交基金份额持有人大会审议。

基金管理人设立不动产投资部作为公募 REITs 业务的主要承办部门，负责具体执行基金管理人需主动履行的项目运营管理职责。

为进一步保障基金的专业化投资和运营管理，运营管理机构已设立专门的运营管理咨询委员会，该委员会就约定事项为基金后续扩募、资产处置、关联交易、资本性支出、年度经营预算和重大交易等事项提供专业咨询意见和建议，以作为基金管理人的决策参考。上述安排可以充分发挥运营管理机构的专业能力，提升基金和底层资产的有效治理。

3、项目公司层面

为提升运营决策的效率和质量，确保项目运营管理的持续稳定，由基金管理人通过专项计划管理人委派项目公司的执行董事、总经理、监事、财务负责人。项目公司日常经营事项，由基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司共同委托运营管理机构为项目提供运营管理服务，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理，项目公司主要承担监督与审核的职责，充分地保障了运营管理机构日常运营管理的独立性。

根据《运营管理服务协议》，运营管理机构负责年度及月度经营及预算计划制定与执行、合同管理、租户资质审核、收益管理服务、日常运营服务、项目维修维保等事项，同时协助项目公司完成财务管理、证照印章管理、档案资料归集管理等工作。

（三）运营管理重要事项的决策及执行

1、预算制定及执行

运营管理机构负责制定年度及月度经营及预算计划（以下简称“年度经营及预算计划”），由项目公司审核后上报至基金管理人 REITs 投委会进行决策，运营管理机构负责执行并落实年度经营及预算计划。运营管理机构提供的运营管理服务应在经审批同意的年度经营及预算计划内执行。项目公司根据年度经营及预算计划对运营管理机构提供的运营管理服务进行监督和审核，上述运营管理服务包括但不限于合同管理、财务管理等运营管理事项。对于不符合经审批的年度经营及预算计划的运营管理事项，运营管理机构需提交更新的年度经营及预算计划，经基金管理人 REITs 投委会审核同意后再执行。

2、租金调价

根据《运营管理服务协议》，运营管理机构负责房源底价调整，房源底价调整需经项目公司审批，实际签约租赁合同的租金不得低于经审批的房源底价。

3、其他重要事项

其他运营管理重要事项如关联交易、外部借款、对外担保及其他影响基金份额持有人利益的重大事项，项目公司还需上报基金管理人 REITs 投委会决策；若运营管理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。

（四）基金管理人等业务参与机构在基金治理中的权利与义务

基金管理人及基金托管人在基金治理中的权利与义务详见基金合同及托管协议。运营管理机构在基金治理中的权利与义务详见招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“二、运管协议的主要内容”之“（一）协议各方的主要权利义务”。

（五）基金管理人关于流动性管理的相关安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上海证券交易所《基金流动性服务业务指引》及其他相关规定执行。

第六章 尽职调查结论性意见

公募基金管理人和计划管理人通过适当尽职调查程序，合理认为本基金相关业务参与人及相关不动产项目符合《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修改）》《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）》《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 4 号——审核程序（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）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《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）》《中国证券登记结算有限责任公司基金通平台公开募集不动产投资信托基金份额转让登记结算业务指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

房地产估价报告

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

上海市浦东新区济明路533弄1-8、10、15-19号【璟耀项目】之市场价值评估（反馈稿）



呈送

汇添富基金管理股份有限公司
汇添富资本管理有限公司

2026年11月2日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

房地产估价报告

估价报告编号：

CW/SH/S/26/2003

估价项目名称：

上海市浦东新区济明路533弄1-8、10、15-19号
【璟耀项目】之市场价值评估

估价委托人：

汇添富基金管理股份有限公司

汇添富资本管理有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

朱希淳
注册号：3120100016

施蕾
注册号：3120160017

估价报告出具日期：

2026年11月2日

Shanghai 上海
42-43/F, Tower 2, Plaza 66, 1366 Nanjing West Road, Shanghai 200040, China
中國上海市南京西路 1366 號恒隆廣場 2 座 42-43 樓，郵編：200040
Tel 電話：+86 21 22080088
Web 網址：www.cushmanwakefield.com.cn

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

致 汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司

敬启者：

关于：上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号【璟耀项目】（以下简称“估价对象”）

承蒙贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

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。为估价委托人开展汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 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：评估范围为上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），所在物业名称为「璟耀项目」，坐落于浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号，土地用途为租赁住房，土地使用权面积为 38,223.20 平方米，国有建设用地使用权使用期限至 2088 年 1 月 22 日止；建筑面积合计为 147,637.72 平方米（其中租赁住房建筑面积为 110,880.13 平方米，配套商业建筑面积为 9,589.04 平方米，地下建筑面积为 27,168.55 平方米），房屋用途为租赁住房、配套商业及车位，权利人为上海尚淙实业有限公司。

价值时点：2026 年 6 月 30 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法（现金流量折现法）。

估价结果：市场价值总价为人民币 **2,572,000,000 元**（大写金额：**贰拾伍亿柒仟贰佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币 17,421 元/平方米。（与此估价结果有关的注意事项请见下页「估价结果汇总表」）

特别提示：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，在此提请委托方和报告使用人注意。

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____

程家龙 总经理

二〇二六年十一月二日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	单价（元/平方米）
璟耀项目	147,637.72	收益法	2,572,000,000	17,421
合计	**147,637.72**		**2,572,000,000**	**17,421**

注：1、估价结果取整至百万位；
2、单价为折合建筑面积口径；
3、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 11 月 2 日至 2027 年 11 月 1 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

页码

1 估价师声明 1

2 估价假设和限制条件 2

3 估价结果报告 5

3.1 估价委托人 5
3.2 房地产估价机构 5
3.3 估价目的 5
3.4 估价对象 5
3.5 价值时点 10
3.6 价值类型 10
3.7 估价原则 11
3.8 估价依据 12
3.9 估价方法 13
3.10 估价结果 14
3.11 注册房地产估价师 14
3.12 实地查勘期 14
3.13 估价作业期 14

4 估价技术报告 15

4.1 区位状况描述与分析 15
4.2 实物状况描述与分析 16
4.3 权益状况描述与分析 17
4.4 市场背景描述与分析 20
4.5 估价对象最高最佳利用分析 38
4.6 估价方法适用性分析 39
4.7 估价测算过程之收益法 40
4.8 估价结果确定 53

5 附件 54

5.1 估值敏感性分析及压力测试 54
5.2 不同评估方法验证说明 57
5.3 估价委托书复印件 60
5.4 估价对象位置图 63
5.5 估价对象实地查勘情况和相关照片 64
5.6 估价对象权属证明复印件 68
5.7 专业帮助情况和相关专业意见 70
5.8 估价所依据的其他文件资料 71
5.9 估价委托人营业执照复印件 72
5.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 73
5.11 注册房地产估价师估价资格证书 75

1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

1.1 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

1.3 注册房地产估价师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。

1.4 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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、以及相关房地产估价专项标准《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学 2015 第 4 号）进行估价工作，撰写本估价报告。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人「上海尚淙实业有限公司」依法拥有估价对象「璟耀项目」的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

根据估价委托人指示，价值时点为 2026 年 6 月 30 日。估价对象的实地查勘期为 2025 年 7 月 18 日、2026 年 9 月 7 日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

根据实地查勘，估价对象运营正常。

本次估价所依据的估价对象的权属、建筑面积、用途等资料以《不动产权证书》【沪（2026）浦字不动产权第 034055 号】复印件中记载的为依据。

根据估价委托人提供的相关经营租赁资料，估价对象于价值时点部分物业已出租、部分空置，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项的资料。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

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，并未进行结构测量及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，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

特别事项说明

无。

2.2 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.4 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价对象无不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 11 月 2 日至 2027 年 11 月 1 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，在此提请委托方和报告使用人注意。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供估价委托人「汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司」为本次估价目的「对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值。为估价委托人开展汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2026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」使用，我们不承担对任何第三者使用本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称	：汇添富基金管理股份有限公司
住所	：上海市黄浦区外马路728号9楼
统一社会信用代码	：91310000771813093L
法定代表人	：鲁伟铭

单位名称	：汇添富资本管理有限公司
住所	：上海市虹口区奎照路441号底层
统一社会信用代码	：913100000637825648
法定代表人	：张晖

3.2 房地产估价机构

机构名称	：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
住所	：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
统一社会信用代码	：91440300748859253X
法定代表人	：程家龙
备案等级	：住房和城乡建设部房地产估价一级资质
证书编号	：粤房估备字壹0200022
有效期限	：至2029年8月26日

3.3 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。为估价委托人开展汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 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。

3.4 估价对象

3.4.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象所在物业名称为「璟耀项目」，坐落于上海市浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号，土地用途为租赁住房，土地使用权面积为 38,223.20 平方米，国有建设用地使用权期限至 2088 年 1 月 22 日止。估价对象建筑面积合计为 147,637.72 平方米，（其中租赁住房建筑面积为 110,880.13 平方米，配套商业建筑面积 9,589.04 平方米，地下建筑面积为 27,168.55 平方米），房屋用途为租赁住房、配套商业及车位，权利人为上海尚淙实业有限公司。

3.4.2 区位状况

浦东新区之位置及概况

浦东新区位于上海市东部，西靠黄浦江，东临长江入海口，面积1,210平方公里，2025年末常住人口为579.86万人，其中外来常住人口为229.87万人，现辖12个街道、24个镇。1990年4月18日，党中央国务院宣布开发开放上海浦东。经过30多年的发展，浦东已经从过去以农业为主的区域，变成了一座功能集聚、要素齐全、设施先进的现代化新城。

2025年，浦东经济社会发展稳中有进、进中提质。地区生产总值达到1.88万亿元、增长5.7%，规模以上工业总产值1.39万亿元、同比增长8%，外贸进出口总额2.76万亿元、同比增长5.9%，一般公共预算收入1343.1亿元、同比增长2.6%。集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业规模分别达到3829.67亿元、4494.25亿元和1982.17亿元，总规模增长7.1%。8个国产1类新药、6个三类创新医疗器械获批上市，累计44个大模型通过备案。新增上市企业7家，科创板上市企业累计53家、占全国8.8%。引领区建设、浦东新区综合改革试点、自贸试验区高水平制度型开放等国家战略任务总体落地率超过95%，累计170项经验做法在全国复制推广。浦东国际机场货邮吞吐量突破400万吨、港口集装箱吞吐量达到5011万标箱。新增跨国公司地区总部23家、各类首店208家。社会民生投入占一般公共预算支出比重保持在46%以上，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步。PM2.5平均浓度25.2微克/立方米、同比下降2.3微克/立方米。新增公园32座、各类公园总数达到225座，中心城区公园绿地基本实现500米服务半径全覆盖。

估价对象之位置状况

估价对象「璟耀项目」坐落于浦东新区济明路533弄1-8、10、15-19号。

「璟耀项目」四面临街，东至济阳路，南至德恒路，西至济明路，北至耀华路，以济明路为人员、车辆进出主要通道。

「璟耀项目」地处后滩板块，距上海火车站约11.3公里，距虹桥火车站及虹桥国际机场约20.0公里，距浦东国际机场直线距离约38.9公里。

交通状况

估价对象位于后滩板块，邻近城市主干道，交通便利。

- 邻近主干道：济明路、耀华路。
- 公交线路：距离估价对象1公里内有82路、314路、610路、761路等。
- 地铁线路：估价对象距地铁7号线后滩站0.50公里，距地铁13号线长清路站1.9公里。

外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。估价对象所在后滩板块，其公共基础设施和相关配套设施包括医院及公共交通都较为完善，周边两公里内的超市、购物中心及餐饮可满足基本商业需求。

周围环境状况

估价对象与黄浦江直线距离仅600米，超50%房源为一线江景房，可直接观赏黄浦江景及徐汇滨江天际线。周边居住氛围浓厚，附近有超市、生活广场等商业网点，购物、娱乐便利。周边有陆悦汇、前滩太古里和西岸梦中心等优质商业资源，上海杨思医院、复旦大学附属中山医院等医疗资源，浦东新区民办惠立学校、华二前滩学校等教育资源。

估价对象周边自然环境较好，无可见环境污染，环境卫生状况较好。

3.4.3 实物状况

土地实物状况

估价对象「璟耀项目」证载宗地面积为38,223.20平方米。

估价对象土地四至为东至济阳路，南至德恒路，西至济明路，北至耀华路。

估价对象土地形状为四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。

建筑物实物状况

估价对象建筑物为「璟耀项目」，总建筑面积合计为147,637.72平方米（其中租赁住房建筑面积为110,880.13平方米，配套商业建筑面积为9,589.04平方米，地下建筑面积为27,168.55平方米）。估价对象建筑布局呈平行分布，主要建设为10栋钢混结构的建筑物，1-8号作为租赁住房使用，其中1、6-8号的1层作为底商使用，10、15-18号1-2层建筑作为商业使用。

整体项目包含1,832套租赁住房，其中保障性租赁住房为934套，市场化租赁住房为898套。

根据估价人员的现场勘查，估价对象现作为保障性租赁住房对外出租，其户型及房屋状况如下表：

户型	建筑面积区间（平方米）	户数	装修状况	房屋配置
一居室	47.44-49.70	424	客厅及卧室地面铺设地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；卫生间地面地砖，墙面墙砖，淋浴房、马桶、面池；以实际户型为准	床，床垫、床头柜、衣橱、沙发、餐桌、餐桌椅、茶几、电视柜、书架、洗衣机、冰箱、热水器、空调、抽油烟机、燃气灶等；
二居室	68.30-70.99	324		
三居及以上	99.60-99.73	186		
合计		934		

根据估价人员的现场勘查，估价对象现作为市场化租赁住房对外出租，其户型及房屋状况如下表：

户型	建筑面积区间（平方米）	户数	装修状况	房屋配置
一居室	47.27-48.70	688	客厅及卧室地面铺设地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；卫生间地面地砖，墙面墙砖，淋浴房、马桶、面池；以实际户型为准	床，床垫、床头柜、衣橱、沙发、餐桌、餐桌椅、茶几、电视柜、书架、洗衣机、冰箱、热水器、空调、抽油烟机、燃气灶等；
二居室	69.04-70.12	178		
三居及以上	97.67-179.51	32		
合计		898		

经估价人员现场查勘估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和围护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象建成于2022年1月，整体建筑物综合成新度高。

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年3月1日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘于估价委托人提供的权属证明复印件）

《不动产权证书》复印件摘录

权证号	沪（2026）浦字不动产权第034055号
权利人	上海尚淙实业有限公司
房地坐落	济明路533弄1-8、10、15-19号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：38,223.20平方米/ 建筑面积：147,637.72平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018年1月23日起2088年1月22日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区上钢新村街道526街坊2/3丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。
附记	一、 济明路533弄2-5号为租赁住房，济明路533弄1、6-8号为保障性租赁住房，按出让年限自持。 二、 根据上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）57号（4.0版）附件8注记为： 1、1） 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配置商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。 2、自持部分物业转让时需出让人同意。 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4、出资比例： 上海地产（集团）有限公司100%出资。 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的需出让人同意。 5、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、地下车库系民防工程，其中地下人防面积：11,501.09平方米。

根据委托方提供的项目《不动产权证书》及《房屋土地权属调查报告书》等记载，估价对象建筑面积明细汇总如下：

幢号	层数	类型	建筑面积（平方米）
1号	2-26层	保障性租赁住房	17,430.50
2号	3-26层	市场化租赁住房	12,537.12
3号	3-31层	市场化租赁住房	15,089.28
4号	1-25层	市场化租赁住房	10,897.95
5号	1-25层	市场化租赁住房	10,897.94
6号	2-32层	保障性租赁住房	16,559.72
7号	2-32层	保障性租赁住房	16,556.62
8号	2-26层	保障性租赁住房	10,911.00
1号、6-8号、10号、15-18号	-	商业	9,589.04
-	-	公区及地下	27,168.55
合计	——	——	**147,637.72**

出租或占用情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象总建筑面积为147,637.72平方米，总可租赁面积为120,469.17平方米，其中租赁住房可租赁面积为110,880.13平方米，商业可租赁面积为9,589.04平方米。根据委托方提供的《保障性租赁住房项目供应备案表》中的记载，浦东新区住房保障和房屋管理局于2023年02月予以备案，估价对象于定价时点（2023年1月）平均住房租赁价格为136.80元/平方米/月（建筑面积），分户型租赁价格区间如下：

户型	套（间）数	面积区间（平方米）	租金区间（元）
一居室	424	47.44-49.70	6,021-7,821
二居室	324	68.30-70.99	8,372-10,862
三居及以上	186	99.60-99.73	12,092-15,690
合计	934		

截至价值时点，估价对象部分房屋出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用，租赁住房已出租面积为102,115.96平方米，出租率为92.10%；配套商业已出租面积为6,894.70平方米，其出租率为71.90%。

截至价值时点，估价对象总可租赁的租赁住房共计1,832套，已租赁共计1,703户，其中个人租户851户，企业租户852户，企业租户面积占总可租面积比例43.20%，平均月租金为124.28元/平方米/月，折合4.09元/平方米/天；配套商业已经出租共15户，平均月租金为92.59元/平方米/月，折合3.04元/平方米/天。

他项权利设立及其他特殊情况

根据估价委托人及权利人提供的资料及法律意见书记载，估价对象无抵押担保情况、无用益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

3.5 价值时点

根据估价委托人指示，本次估价的价值时点为 2026 年 6 月 30 日。

3.6 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义

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。

价值内涵

本次评估的市场价值，是指在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2026年6月30日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），估价对象土地剩余使用年限为61.56年，土地使用权面积为38,223.20平方米，房屋用途为租赁住房、配套商业及车位，建筑总面积为147,637.72平方米（其中租赁住房建筑面积为110,880.13平方米，配套商业建筑面积9,589.04平方米，地下建筑面积为27,168.55平方米），价值时点状况下的市场价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求站在中立的立场上，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。

合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

替代原则

替代原则要求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。

最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

一致性原则

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一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。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

一贯性原则

一贯性原则要求为同一估价目的对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。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

3.8 估价依据

有关法律、法规和政策

《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四十五号）。
《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）。
《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）。
《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人大常委会公布，2016年12月1日起施行）。
《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院令第132次常务会议修订通过，2021年9月1日起施行）。
《上海市房地产转让办法（2010修正）》（2010年12月20日上海市人民政府令第52号，1997年6月1日起施行）。
《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联【2022】3号）。

有关估价标准

《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第4号）。
《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54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）。

估价委托人提供的估价所需资料

《委托评估函》；
《不动产权证书》复印件；
《房屋土地权属调查报告书》复印件；
《保障性租赁住房项目认定书》复印件；
《保障性租赁住房项目供应备案表》复印件；
估价委托人《企业法人营业执照》复印件；
《租赁明细表》及部分《租赁合同》扫描件；
《运营管理服务协议》扫描件。

估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

估价人员现场勘察、摄影和记录。
上海市房地产市场信息。

3.9 估价方法

本次估价所采用的估价方法为收益法。

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。

收益法（现金流量折现法）的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；
Ai —— 未来第i年的净收益（元或元/平方米）；
Yi —— 未来第i年的报酬率（%）；
n —— 收益期（年）。

3.10 估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	单价（元/平方米）
璟耀项目	147,637.72	收益法	2,572,000,000	17,421
合计	**147,637.72**		**2,572,000,000**	**17,421**

注：1、估价结果取整至百万位；
2、单价为折合建筑面积口径；
3、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自2026年11月2日至2027年11月1日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

上海市浦东新区济明路533弄1-8、10、15-19号「璟耀项目」，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2026年6月30日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），土地剩余使用年限为61.56年，土地使用权面积为38,223.20平方米，房屋用途为租赁住房、配套商业及车位，建筑物总面积合计为147,637.72平方米（其中租赁住房建筑面积为110,880.13平方米，配套商业建筑面积9,589.04平方米，地下建筑面积为27,168.55平方米），估价对象在价值时点状况下的市场价值总价为人民币**2,572,000,000元**（大写金额：**贰拾伍亿柒仟贰佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币17,421元/平方米。

3.11 注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名	签名日期
朱希淳	3120100016	朱希淳	2026年11月2日
施蕾	3120160017	施蕾	2026年11月2日

3.12 实地查勘期

2025年7月18日、2026年9月7日。

3.13 估价作业期

2025年7月15日至2026年11月2日。

4 估价技术报告

4.1 区位状况描述与分析

位置状况

估价对象「璟耀项目」坐落于浦东新区济明路533弄1-8、10、15-19号。

「璟耀项目」四面临街，东至济阳路，南至德恒路，西至济明路，北至耀华路，以济明路为人员、车辆进出主要通道。

「璟耀项目」地处后滩板块，距上海火车站约11.3公里，距虹桥火车站及虹桥国际机场约20.0公里，距浦东国际机场直线距离约38.9公里。

交通状况

估价对象位于后滩板块，邻近城市主干道，交通便利。

- 邻近主干道：济明路、耀华路。
- 公交线路：距离估价对象1公里内有82路、314路、610路、761路等。
- 地铁线路：估价对象距地铁7号线后滩站0.50公里，距地铁13号线长清路站1.9公里。

外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。估价对象所在后滩板块，其公共基础设施和相关配套设施包括医院及公共交通都较为完善，周边两公里内的超市、购物中心及餐饮可满足基本商业需求。

周围环境状况

估价对象与黄浦江直线距离仅600米，超50%房源为一线江景房，可直接观赏黄浦江景及徐汇滨江天际线。周边居住氛围浓厚，附近有超市、生活广场等商业网点，购物、娱乐便利。周边有陆悦汇、前滩太古里和西岸梦中心等优质商业资源，上海杨思医院、复旦大学附属中山医院等医疗资源，浦东新区民办惠立学校、华二前滩学校等教育资源。

估价对象周边自然环境较好，无可见环境污染，环境卫生状况较好。

区位状况分析

估价对象位于后滩板块，周边居住和办公较为集中，公共配套设施较为完善，浦东新区内有多条公交线路及地铁线路可通达，邻近城市主干道，交通较为便利。

4.2 实物状况描述与分析

土地实物状况

估价对象「璟耀项目」证载宗地面积为38,223.20平方米。

估价对象土地四至为东至济阳路，南至德恒路，西至济明路，北至耀华路。

估价对象土地形状为四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。

建筑物实物状况

估价对象建筑物为「璟耀项目」，总建筑面积合计为147,637.72平方米（其中租赁住房建筑面积为110,880.13平方米，配套商业建筑面积为9,589.04平方米，地下建筑面积为27,168.55平方米）。估价对象建筑布局呈平行分布，主要建设为10栋钢混结构的建筑物，1-8号作为租赁住房使用，其中1、6-8号的1层作为底商使用，10、15-18号1-2层建筑作为商业使用。

整体项目包含1,832套租赁住房，其中保障性租赁住房为934套，市场化租赁住房为898套。根据估价人员的现场勘查，估价对象现作为保障性租赁住房对外出租，其户型及房屋状况如下表：

户型	建筑面积区间（平方米）	户数	装修状况	房屋配置
一居室	47.44-49.70	424	客厅及卧室地面铺设地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；卫生间地面地砖，墙面墙砖，淋浴房、马桶、面池；以实际户型为准	床，床垫、床头柜、衣橱、沙发、餐桌、餐桌椅、茶几、电视柜、书架、洗衣机、冰箱、热水器、空调、抽油烟机、燃气灶等；
二居室	68.30-70.99	324		
三居及以上	99.60-99.73	186		
合计		934		

根据估价人员的现场勘查，估价对象现作为市场化租赁住房对外出租，其户型及房屋状况如下表：

户型	建筑面积区间（平方米）	户数	装修状况	房屋配置
一居室	47.27-48.70	688	客厅及卧室地面铺设地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；卫生间地面地	床，床垫、床头柜、衣橱、沙发、餐桌、餐桌椅、茶几、电视柜、书
二居室	69.04-70.12	178		

三居及以上	97.67-179.51	32	砖，墙面墙砖，淋浴房、马桶、面池；以实际户型为准	架、洗衣机、冰箱、热水器、空调、抽油烟机、燃气灶等；
合计		898		

经估价人员现场查勘估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和围护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象建成于2022年1月，整体建筑物综合成新度高。

实物状况分析

估价对象各实物状况均为正常，对估价对象价值没有不利影响。

4.3 权益状况描述与分析

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年3月1日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘于估价委托人及权利人提供的权属证明复印件）

《不动产权证书》复印件摘录

权证号	沪（2026）浦字不动产权第034055号
权利人	上海尚淙实业有限公司
房地坐落	济明路533弄1-8、10、15-19号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记

面积	宗地面积：38,223.20平方米/ 建筑面积：147,637.72平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018年1月23日起2088年1月22日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区上钢新村街道526街坊2/3丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。
附记	一、 济明路533弄2-5号为租赁住房，济明路533弄1、6-8号为保障性租赁住房，按出让年限自持。 二、 根据上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）57号（4.0版）附件8注记为： 1、2） 受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地可配置商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。 2、自持部分物业转让时需出让人同意。 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4、出资比例： 上海地产（集团）有限公司100%出资。 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的需出让人同意。 5、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、地下车库系民防工程，其中地下人防面积：11,501.09平方米。

估价对象的房屋登记用途依据《不动产权证书》附记页，其中房屋用途为保障性租赁住房、租赁住房、商业及车位。物业建成时间为2022年1月，项目推广名为「璟耀项目」。

根据委托方提供的项目《不动产权证书》及《房屋土地权属调查报告书》等记载，估价对象的建筑面积汇总如下：

幢号	层数	类型	建筑面积（平方米）
1号	2-26层	保障性租赁住房	17,430.50
2号	3-26层	市场化租赁住房	12,537.12
3号	3-31层	市场化租赁住房	15,089.28
4号	1-25层	市场化租赁住房	10,897.95
5号	1-25层	市场化租赁住房	10,897.94
6号	2-32层	保障性租赁住房	16,559.72
7号	2-32层	保障性租赁住房	16,556.62
8号	2-26层	保障性租赁住房	10,911.00
1号、6-8号、10号、15-18号	-	商业	9,589.04
-	-	公区及地下	27,168.55
合计	——	——	**147,637.72**

出租或占用情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象总建筑面积为147,637.72平方米，总可租赁面积为120,469.17平方米，其中租赁住房可租赁面积为110,880.13平方米，商业可租赁面积为9,589.04平方米。根据委托方提供的《保障性租赁住房项目供应备案表》中的记载，浦东新区住房保障和房屋管理局于2023年02月予以备案，估价对象于定价时点（2023年1月）平均住房租赁价格为136.80元/平方米/月（建筑面积），分户型租赁价格区间如下：

户型	套（间）数	面积区间（平方米）	租金区间（元）
一居室	424	47.44-49.70	6,021-7,821
二居室	324	68.30-70.99	8,372-10,862
三居及以上	186	99.60-99.73	12,092-15,690
合计	934		

截至价值时点，估价对象部分房屋出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用，租赁住房已出租面积为102,115.96平方米，出租率为92.10%；配套商业已出租面积为6,894.70平方米，其出租率为71.90%。

截至价值时点，估价对象总可租赁的租赁住房共计1,832套，已租赁共计1,703户，其中个人租户851户，企业租户852户，企业租户面积占总可租面积比例43.20%，平均月租金为124.28元/平方米/月，折合4.09元/平方米/天；配套商业已经出租共15户，平均月租金为92.59元/平方米/月，折合3.04元/平方米/天。

他项权利设立及其他特殊情况

根据估价委托人及权利人提供的资料及法律意见书记载，估价对象无抵押担保情况、无用益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

权益状况分析

估价对象的权利人为上海尚淙实业有限公司，规划用途为租赁住房，房屋用途为租赁住房、配套商业及车位。估价对象已取得《不动产权证书》，土地的剩余使用年限为61.56年。

估价对象的权益状况均对房地产价值无不利影响。

4.4 市场背景描述与分析

4.4.1 上海市城市环境分析

上海市自然环境

上海，简称"沪"，位于北纬31°1 4′，东经121°29′；东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口。地处太平洋西岸，亚洲大陆东沿，长江三角洲前缘，位于中国南北海岸线的中点，长江由此入海，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是天然良港。"十一五"期末时，上海港货物、集装箱吞吐量均已位居世界第一。上海境内的崇明岛则是中国境内的第三大岛，生态保存良好，海洋资源丰富。作为中国第一大城市，上海正在建设成为国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心。根据第七次全国人口普查结果，上海市的常住人口已达2,487.09万人，全市常住人口中，外省市来沪常住人口为1,047.97万人，占比42.1%。

上海市区位示意图



资料来源：戴德梁行

上海市经济环境

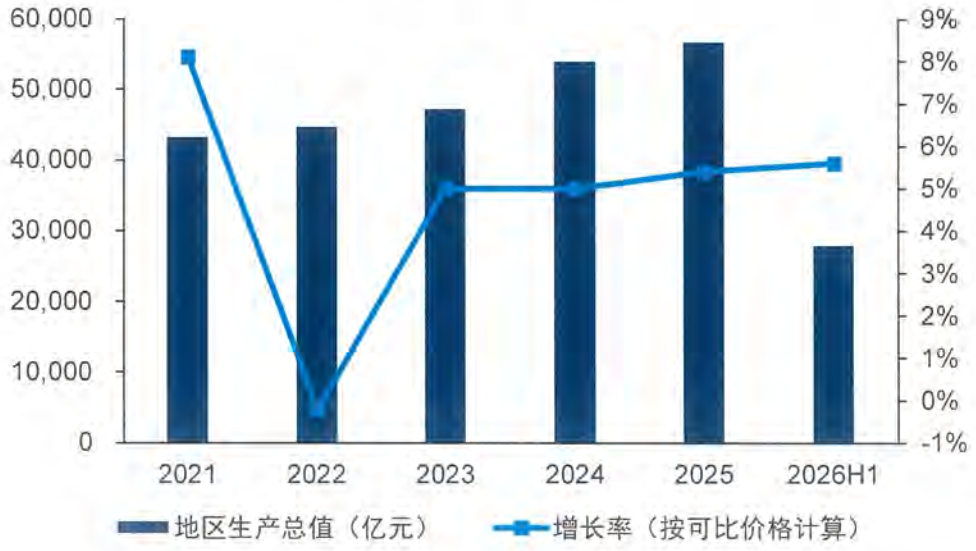
地区生产总值

上海在2021年至2025年"十四五"期间，宏观经济展现出显著的韧性与转型升级态势，经济总量稳步提升。2025年全市实现地区生产总值56,708.71亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。其中，第二产业增加值11,650.62亿元，增长3.5%；第三产业增加值44,958.70亿元，增长6.0%。全年战略性新兴产业增加值比上年增长6.5%。

2026年上半年，全市实现地区生产总值27,886.63亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%。其中，第一产业增加值35.76亿元，同比增长0.9%；第二产业增加值5,696.66亿元，同比增长

4.7%；第三产业增加值22,154.21亿元，同比增长5.9%。总体而言，上海市全市经济发展稳中有进，新动能新产业不断壮大，民生保障进一步改善，积极因素累积增多，高质量发展扎实推进。

上海市地区生产总值



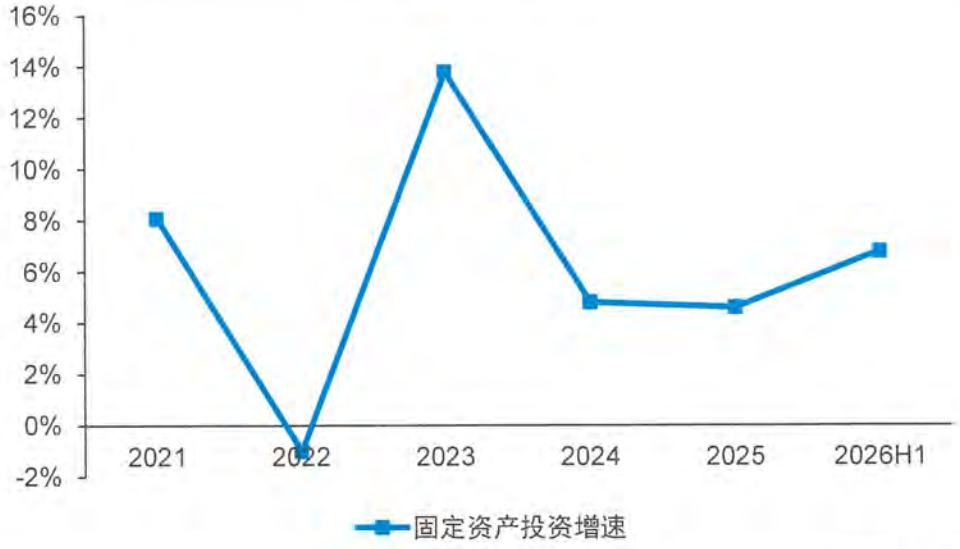
资料来源：上海市统计局

固定资产投资及其增长

2024年，全市固定资产投资同比增长4.8%。其中，第一产业、第二产业、第三产业固定资产投资分别增长60.9%、11%、3.5%。分行业领域看，房地产开发投资增长2.8%，城市基础设施投资增长2.3%，工业投资增长11.1%。2024年，上海房地产开发建设稳步推进，全年完成投资6,228.91亿元，比上年增长2.8%。从房屋类型看，住宅投资3,686.84亿元，增长6.3%；办公楼投资684.40亿元，下降11.4%；商业营业用房投资429.74亿元，下降12.3%。

2025年全市固定资产投资同比增长4.6%，其中，第一产业、第二产业、第三产业固定资产投资分别增长47.7%、18.9%、1.6%。2026年上半年，全市全社会固定资产投资比去年同期增长6.8%。三大投资领域中，城市基础设施投资比去年同期增长18.8%；工业投资增长19.2%；房地产开发投资下降4.6%。三大产业投资中，第一产业投资比去年同期增长76.1%；第二产业投资增长19.0%；第三产业投资增长3.9%。

上海市固定资产投资

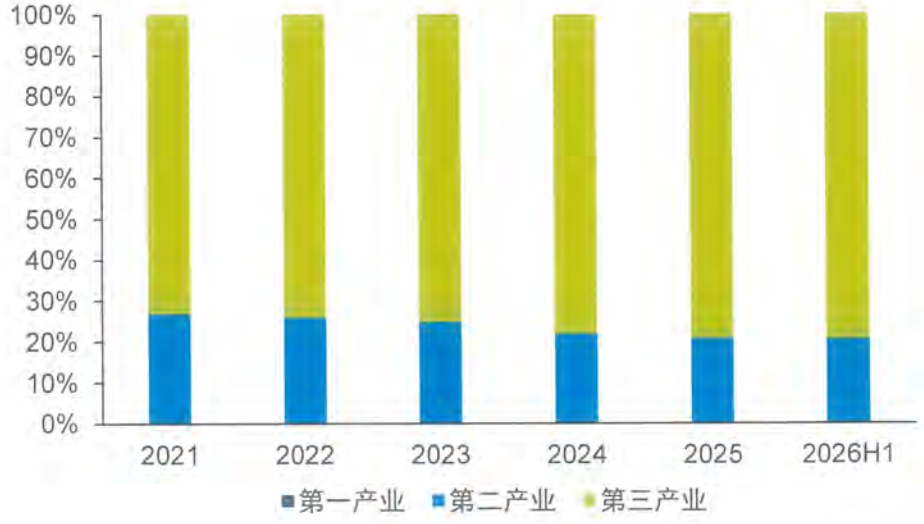


资料来源：上海市统计局

产业结构

上海市是中国第三产业最发达的省级行政区之一，也是中国重要的商业和金融中心之一。2025年，第一产业增加值99.39亿元，增长2.0%；第二产业增加值11,650.62亿元，增长3.5%；第三产业增加值44,958.70亿元，增长6.0%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重达到79.3%。第三产业为上海市的主导产业，其中金融业以及信息传输、软件和信息技术服务业占主要比重。2026年上半年，全市实现地区生产总值27,886.63亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%。其中，第一产业增加值35.76亿元，同比增长0.9%；第二产业增加值5,696.66亿元，同比增长4.7%；第三产业增加值22,154.21亿元，同比增长5.9%。

上海市各产业生产总值



资料来源：上海市统计局

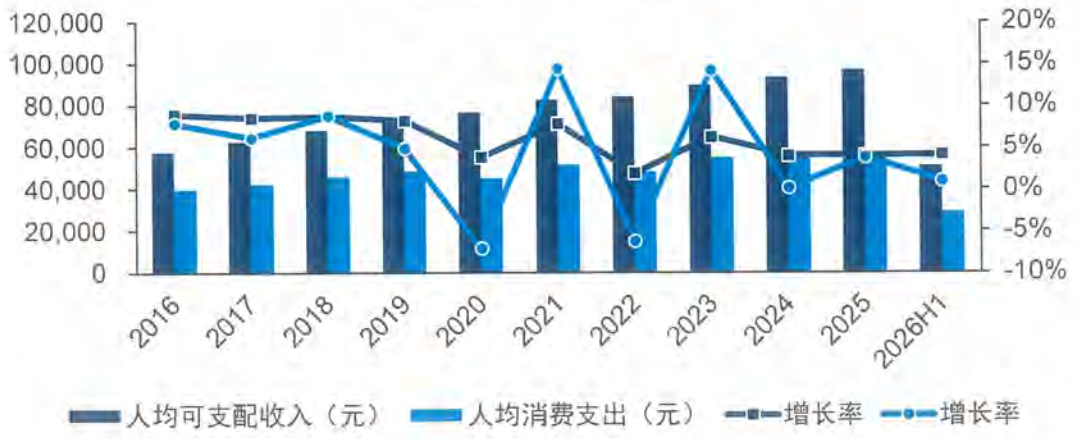
预计未来上海市三大产业将继续保持稳定增长的趋势，其发展方向为：按照高端化、智能化、绿色化、服务化要求，促进产业融合发展，不断完善以现代服务业为主、战略性新兴产业引领、先进制造业支撑的新型产业体系，不断提升服务经济特别是实体经济发展的质量和水平。到2025年末，服务业增加值占全市生产总值比重达到75%左右，生产性服务业增加值占服务业增加值比重达到66.7%左右，知识密集型服务业增加值占全市生产总值比重达到40%左右，并创建25个以上服务业创新发展示范区。

居民收入水平

上海市居民生活水平逐年提高，2025年全市居民人均可支配收入91,987元，比上年增长4.1%。其中，城镇常住居民人均可支配收入96,842元，增长4.0%；农村常住居民人均可支配收入48,122元，增长5.4%。全市居民人均消费支出54,765元，比上年增长3.9%。其中，城镇常住居民人均消费支出57,076元，增长3.8%；农村常住居民人均消费支出33,891元，增长4.9%。

2026年上半年，全市居民人均可支配收入48,791元，同比增长4.2%，增速比一季度提高0.6个百分点。其中，城镇常住居民人均可支配收入同比增长4.1%，农村常住居民人均可支配收入同比增长5.9%。上半年，全市城镇调查失业率平均值为4.2%。

上海市城镇居民收入与支出

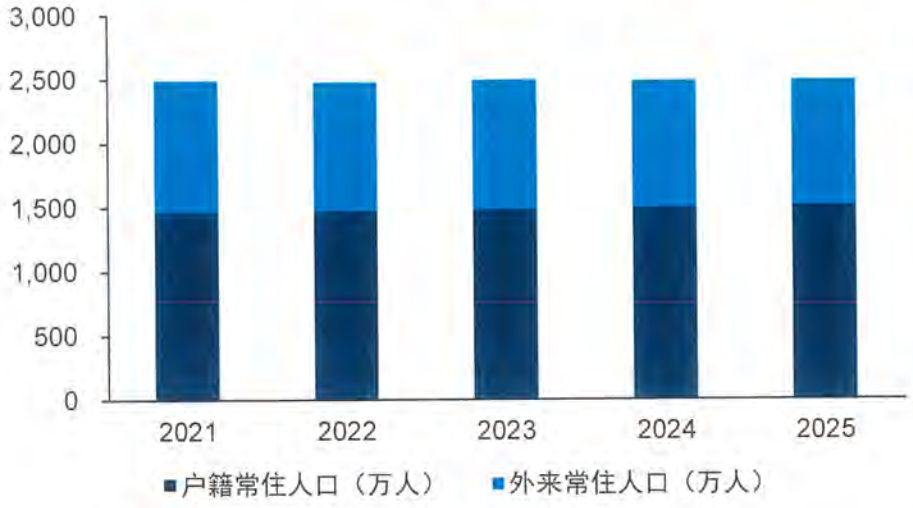


资料来源：上海市统计局

人口规模和结构及城镇化水平

2025年末，全市常住人口为2,485.4万人。其中，户籍常住人口1,510.9万人，外来常住人口974.5万人。在经历了多个城市化发展阶段后，上海城市化率始终保持全国首位，达到90%以上。从人口结构来看，0-14岁占比9.8%，15-64岁占比71.5%，65岁及以上占比18.7%。

上海市常住人口



数据来源：上海市统计局

政策环境

2021年7月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计。文件从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收等几大方面为未来我国租赁住房市场发展、解决新市民、青年人群体的住房困难问题提供了重要的政策支持。

为规范并促进我国保障性租赁住房行业发展，国务院及相关部门制定了全国性规章以及规范性文件，各级地方政府根据当地经济和社会发展状况制定了适合当地的保障性租赁住房地方法规和相关政策，由各地方政府的发展和改革委员会、住房和城乡建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对开发项目建设进行具体监管。

保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（全国）

时间	名称	主要内容
2021 年 7 月	《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出意见，包括基础制度、支持政策等内容。
2022 年 2 月	《中国银保监会、住房和城乡建设部关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	为进一步加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持，提出意见，包括：发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务；建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制等。
2022 年 3 月	《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》国家发展和改革委员会	加强住房供应保障。以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房主要利用农村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。提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例，单列租赁住房用地供应计划，

		主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域。
2022 年 5 月	《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》中国证券监督管理委员会、国家发展和改革委员会	保障性租赁住房发行基础设施 REITs，有利于盘活存量资产，回收资金用于新的保障性租赁住房项目建设，促进形成投融资良性循环；有利于更好吸引社会资本参与，拓宽保障性租赁住房建设资金来源；有利于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，推动实现全体人民住有所居；有利于防范化解重大风险，保持房地产市场平稳健康发展。
2023 年 2 月	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》人民银行、银保监会	围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续性为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。通过对各类主体新建、改建长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁性住房金融支持，有助于解决大城市新市民、青年人等群体住房问题。
2023 年 3 月	《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》	保租房公募 REITs 发行门槛下调：申报发行基础设施 REITs 的特许经营权、经营收益权类项目，基金存续期内部收益率（IRR）原则上不低于 5%；非特许经营权、经营收益权类项目，预计未来 3 年每年净现金流分派率原则上不低于 3.8%。未来三年每年净现金流分派率要求从 4%降至 3.8%，不动产评估净值要求从 10 亿元降至 8 亿元。
2023 年 5 月	央行发布《2023 年第一季度货币政策执行报告》	央行提出继续推动租赁住房贷款支持计划落地生效，加快完善住房租赁金融政策体系。
2023 年 5 月	证监会指导证券交易所发布指引，完善 REITs 大类资产审核要点及信息披露要求	证监会将指导证交所持续完善 REITs 信息披露制度规则，研究制定出台定期报告和临时公告披露指引，按照“成熟一类、推出一类”原则，分步推出仓储物流、保障性租赁住房等大类资产审核及信息披露原则，建立健全透明和可预期的审核注册标准。
2023 年 6 月	中国人民银行、金融监管总局、中国证监会、财政部、农业农村部印发《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》	意见强调鼓励运用信贷、债券、资产支持证券、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式，支持专业化、规模化住房租赁企业发展，依法合规加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度。扩大金融产品和服务供给，支持新市民就业创业、安家落户、子女教育、健康保险和养老保障。
2023 年 8 月	国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》	要做好保障性住房的规划设计，用改革创新的办法推进建设，确保住房建设质量，同时注重加强配套设施建设和公共服务供给。在强调供应总量的同时，进一步强调了供应品质和周边配套，显示出对保障性住房居住品质的高度关注，将有利于为房地产行业注入新活力，带动相关上下游行业平稳发展。
2024 年 1 月	中国人民银行、国家金融监督管理总局《关于金融支持	意见提出，支持商业银行向各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款，期限一般 3 年，最长不超过 5 年。鼓励商

	住房租赁市场发展的意见》	业银行向符合条件的主体发放租赁住房团体购房贷款，期限最长不超过 30 年。支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款，允许经营性贷款置换开发贷款，期限最长不超过 20 年。对向非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款，期限最长不超过 5 年。
2024 年 4 月	国务院《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》	作为资本市场的纲领性文件，新“国九条”明确提出资本市场高质量发展“必须始终坚持市场化法治化原则”。新”国九条”提出，在法律层面推动修订证券投资基金法，在部门规章层面出台上市公司监督管理条例、修订证券公司监督管理条例、制定公司债券管理条例、研究制定不动产投资信托基金管理条例等。这些法律规章的出台，将在立法上补足现有制度的短板，进一步完善证券行政监管规则体系。
2024 年 4 月	《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》财政部、住房城乡建设部	补助资金支持范围包括住房保障。主要用于支持配租型保障性住房（公共租赁住房、保障性租赁住房）筹集，与配售型保障性住房直接相关且不摊入售价的配套基础设施建设，以及向符合条件的在市场租赁住房的城镇公租房保障对象发放租赁补贴等相关支出。

保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（上海市）

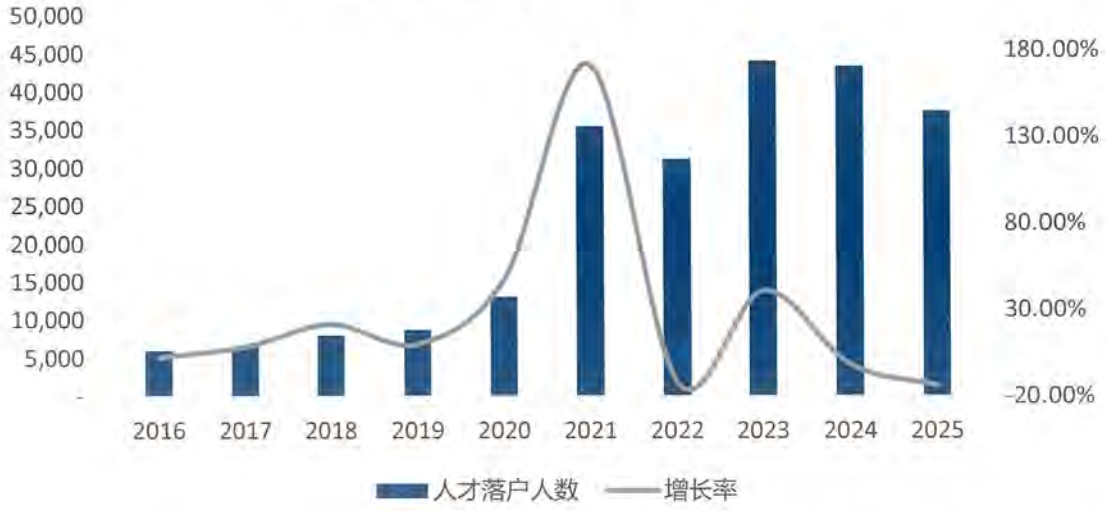
时间	名称	主要内容
2021 年 10 月	《上海市 2021 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用计划方案》上海市房屋管理局办公室	明确了奖补资金申请条件、申请程序、申请材料、奖补标准和绩效考核。对新建租赁住房项目，“非转租”项目提供一次性补助，分别对住房租赁企业贷款贴息，住房租赁信息化建设，与构建住房租赁体系相关的基础性工作按规定提供补助。
2021 年 11 月	《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》上海市人民政府办公厅	提出包括规划和土地、财税、水电气价格、金融、国资、配套公共服务在内六大具体支持政策。具体组织实施层面要求市、区协同统筹推进，建设平台，规范管理，落实责任，严格考核。
2021 年 12 月	《上海市住房租赁交易资金监管实施细则（试行）》上海市房屋管理局和银保监会上海监管局	明确本市行政区域内，通过长期租赁、受托经营等非自持方式筹措存量住房，从事住房租赁业务的轻资产住房租赁经营机构，其住房租赁交易资金的监督管理。
2022 年 1 月	《关于本市非居住用地建设保障性租赁住房水电气、有线电视执行居民价格的通	本市非居住用地上新建、改建的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、有线电视价格按照居民标准执行。

	知》上海市发展和改革委员会	
2022 年 1 月	《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》上海市住房和城乡建设管理委员会/上海市房屋管理局	明确各类型项目申请认定保障性租赁住房的办法。
2022 年 1 月	《上海市保障性租赁住房项目管理办法（试行）》上海市住房和城乡建设管理委员会/上海市房屋管理局	明确供应和准入管理（供应条件、准入条件、配租规则、供应标准、资格审核），租金、租期和使用管理（租赁价格、租金支付、租赁期限、使用管理），巡查检查措施和数字化转型管理，进一步完善了保障性租赁住房上市和管理的细则。
2022 年 1 月	《关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则》上海市规划和自然资源局	积极推进本市保障性租赁住房建设，指导本市保障性租赁住房规划土地管理工作。政策要求积极推进本市保障性租赁住房建设，指导本市保障性租赁住房规划土地管理工作。明确规划编制管理、土地供应管理、建设规划管理、不动产登记管理、运营管理要求。
2023 年 2 月	《上海市住房租赁条例》上海市人大常委	促进租赁双方建立稳定的租赁关系，推动形成管理有序、服务规范的住房租赁体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足居民多层次的居住需求。
2023 年 5 月	关于印发<上海市发展公共租赁住宅的实施意见>的通知	多渠道筹集房源，探索创新公共租赁住房的投融资机制。鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款；支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金；探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金，拓展公共租赁住房融资渠道。
2023 年 5 月	《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》	充分发挥上海证券交易所等平台优势，积极开展政策解读和宣传引导，支持符合条件的民间投资项目在保障性租赁住房、产业园区、消费基础设施等领域加快发行 REITs 产品,鼓励民间资本参与 REITs 产品战略配售。支持民营企业在沪设立资产管理公司，将不同地区资产进行整合优化后通过基础设施 REITs 充分盘活。
2024 年 7 月	《关于明确本市保障性租赁住房项目生活垃圾处理收费事宜的通知》	本市保障性租赁住房项目在取得保障性租赁住房项目认定书并按规定供应后，住户产生的生活垃圾收费按照居民生活垃圾处理收费相关规定执行。

2024 年 8 月	《关于进一步完善本市保障性租赁住房规划建设管理的意见》	适用于上海市保障性租赁住房（包括住宅型租赁住房和宿舍型租赁住房）的新建、改建、扩建，对阳台、搁板、结构板、外廊、架空空间、垂直交通、共享设施、公共服务设施、地下空间建设利用、绿地复合利用、停车设施的规划建设进行规范。
2024 年 10 月	《关于本市保障房配建的实施意见》	凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目（租赁住房建设项目除外），均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积5%的比例，配建保障房及相应产权车位；鼓励保障对象较多的区域进一步提高建设项目的配建比例。
2024 年 10 月	《关于优化本市住房公积金租赁提取业务相关事项的通知》	上海市住房公积金管理委员会发布《关于优化本市住房公积金租赁提取业务相关事项的通知》（沪公积金管委会〔2024〕6号）（以下简称“《通知》”），自今年 11 月 1 日起对本市住房公积金租赁提取业务做出以下优化：承租本市保障性租赁住房的，每户家庭（含单身家庭，下同）可按实际房租支出提取。承租本市市场租赁住房的，每户家庭月提取限额由 3000 元提高为 4000 元。
2024 年 11 月	《上海市住房租赁合同网签备案操作规定》	为贯彻落实《上海市住房租赁条例》，进一步方便租赁当事人办事，规范本市住房租赁合同网上签约、登记备案行为，完善住房租赁合同网上签约、登记备案制度，维护住房租赁市场秩序，现印发《上海市住房租赁合同网签备案操作规定》。《操作规定》明确，网签备案需有明确的起止日期，备案的有效期超过 3 年的，需重新备案。同一房屋或部位出租，备案间隔少于 2 个月的，应当至区租赁中心或社区受理中心办理，并说明情况。
2025 年 8 月	《关于推进上海市商务楼宇更新提升的实施意见》	上海市政府正式下发了《关于推进上海市商务楼宇更新提升的实施意见》，其中“商改住”政策成为热议焦点。政策将“商改住”区域划分为三类，分别对应不同的改造要求，这种区域细分将有效满足不同市场需求。政策首先将“商改住”区域划分为城市主中心、副中心区域、地区中心区域和社区中心区域。主中心及副中心区域可以根据周边产业需求将商办物业改造成服务公寓和人才公寓。地区中心区域如五大新城、金桥、张江等，则强调职住平衡，允许将商办类物业改造成租赁住房或人才公寓。而在社区中心区域，政策鼓励将商办物业转型为养老、幼儿托育及租赁住房，甚至包括城市建设者管理之家（蓝领公寓）。这种区域化管理，不仅能够满足不同人群的居住需求，同时也提升了城市的功能性与灵活性。

自2018年起，上海市加大了人才引进力度。2018年至2021年，上海市人才引进落户数3年复合增长率为64.5%，持续处于高速增长阶段。2021年人才引进主申请人达35,444人，相较于2020年的13,043人增长率达172%。2022年人才引进落户人数31,119人，相较于2021年增速有所放缓。2023年，上海五个新城再次优化了落户政策，上海人才引进落户人数超过4.4万人，相比2022年增长了41.4%。2024年，上海人才引进政策落户的人数则达到了43,375人。2025年，上海人才引进政策落户的人数新增37,459人。

2016年-2025年上海市人才引进落户统计



数据来源：上海市人力资源和社会保障局

此外，高校毕业生一直是租房的主力军。自如研究院发布的《10城毕业生租房报告》指出，上海市吸引了约20%的全国毕业生，且超过90%的毕业生在刚毕业时都会选择租房来解决居住问题。另一方面，上海市高校毕业生人数逐年增长，经初步统计，上海市2022年普通高等学校及以上毕业生人数达到21.3万人，较2021年增长2.9%。2024年高校应届毕业生规模达到24万，创下历史新高，占全国高校毕业生比重约2.04%。2025年高校应届毕业生规模达到24.6万，占全国高校毕业生比重约2.01%。上海市高校发布的应届毕业生就业质量报告普遍显示，留沪工作的毕业生占绝大多数。由此可见，高校毕业生未来有望成为上海市保障性租赁住房租户的重要组成部分。



数据来源：国家统计局、上海市教育委员会

《上海市引进人才申办本市常住户口办法》

沪府规[2020]25号；发布日期：2020年11月23日

根据《办法》，为进一步完善与上海经济社会发展相适应的人才引进政策体系，用人单位引进的人才在沪工作稳定且依法参加社会保险，符合下列条件之一的，可以申办本市常住户口直接落户：高层次人才、重点机构紧缺急需人才、高技能人才、市场化创新创业人才、专门人才和其他特殊人才。

人才引进落户上海申办条件：

1、高层次人才：具有博士研究生学历（有相应学位）、取得高级职称（有相应职务）；获得省部级以上表彰的人员（列入省部级人才培养计划的人员）；本市（国家）重大科技项目团队核心成员（负责人）。

2、重点机构紧缺急需人才：具有硕士研究生学历（有相应学位，1年以上工作经历）；具有本科及以上学历（紧缺急需、专业技术人员、管理人员、创新团队核心成员等核心业务骨干；2年以上工作经历）；具有国家二级职业资格证书或技能等级证书的人才（2年以上工作经历）；重点机构（高新技术企业、高新技术项目转化承担单位等）；
3、高技能人才：获得中华技能大奖等荣誉（具有个人证书）；取得国家一级职业资格证书（技能等级认定证书）的高技能人才（具有个人证书）；取得国家二级职业资格证书（技能等级认定证书）且获得省部级以上技能竞赛奖励的高技能人才；

4、市场化创新创业人才：有显著经营业绩的企业家；市场价值达到一定水平的企业科技和技能人才（最近4年内累计36个月在本市缴纳职工社会保险费基数等于上年度本市城镇单位就业人员平均工资3倍，且缴纳个人所得税累计达到100万元的企业高级管理、科技和技能人才）。

5、专门人才和其他特殊人才：航运专门人才、传统医学人才、体育（文化）专门人才；本市各区域自主审批的紧缺急需人才。

城市规划

2017年12月15日，《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（简称“上海2035”）获得国务院批复原则同意，规划指明了上海城市发展的战略目标，合理安排城市的空间布局、生产力布局、人口分布及基础设施建设。根据该规划，2050年上海将全面建成卓越的全球城市，令人向往的创新之城、人文之城、生态之城，具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

城市结构定位

形成“一主、两轴、四翼；多廊、多核、多圈”的市域总体空间结构。

“一主、两轴、四翼”
以中心城为主体，强化黄浦江、延安路-世纪大道“十字形”功能轴引导，形成以虹桥、川沙、宝山、闵行 4 个主城片区为支撑的主城区，承载上海全球城市的核心功能。

“多廊、多核、多圈”
强化沿江、沿湾、沪宁、沪杭、沪湖等重点发展廊道，培育功能集聚的重点发展城镇，构建公共服务设施共享的城镇圈，实现区域协同、空间优化和城乡统筹。

城市发展目标

根据《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，上海市2030和2035规划目标如下。

到2030年，“五个中心”核心功能持续跃升，全球资源配置力、科技创新策源力、高端产业引领力、开放枢纽门户影响力和文化软实力明显增强，重要领域和关键环节改革取得决定性成果，高水平制度型开放取得更大突破，奋力打造人民城市最佳实践地，人民生活品质不断提高，社会主义现代化国际大都市的世界影响力更加彰显，全球城市综合位势持续进阶。到2035年，上海“五个中心”功能全面升级，重要发展指标达到国际领先水平，城市能级和核心竞争力显著提升，人均地区生产总值比2020年翻一番，基本建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

上海“十五五”经济社会发展主要指标

序号	指标	单位	属性	“十五五”目标	
				2030 年	年均［累计］
1	地区生产总值年均增速	%	预期性	—	力争达到 5%左右
2	全员劳动生产率	万元/人	预期性	> 52	—
3	数字经济核心产业增加值占	%	预期性	> 20	—

	地区生产总值比重				
4	金融市场交易总额	万亿元	预期性	> 4500	—
5	服务贸易进出口额	亿美元	预期性	> 3000	—
6	航空货邮年吞吐量	万吨	预期性	470 左右	—
7	全社会研发经费支出相当于地区生产总值比例	%	预期性	> 5.0	—
8	每万人口高价值发明专利拥有量	件	预期性	85 左右	—
9	主要劳动年龄人口受过高等教育的比例	%	预期性	60 左右	—
10	城镇调查失业率	%	预期性	—	< 5.0
11	全市居民人均可支配收入年均增速	%	预期性	—	与经济增长同步
12	新增供应保障性租赁住房	万套（间）	预期性	—	[25—27]
13	养老机构护理型床位占比	%	预期性	> 75	—
14	社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率	%	预期性	95	—
15	单位生产总值二氧化碳排放降低	%	约束性	—	[完成国家审核衔接后确定的目标]
16	非化石能源占能源消费总量比重	%	约束性	—	[完成国家审核衔接后确定的目标]
17	细颗粒物（$PM_{2.5}$）浓度	微克/立方米	约束性	完成国家审核衔接后确定的目标	—
18	地表水优良水体比例	%	约束性	完成国家审核衔接后确定的目标	—
19	生活垃圾回收利用率	%	约束性	50	—
20	单位生产总值生产安全事故死亡率	人/亿元	约束性	< 0.006	—

涉及房地产方面，《上海市住房发展“十四五”规划》指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因区施策，以提升居住品质为重点，持续完善住房制度体系，促进市民住有所居、住有宜居。

上海市提出“十五五”期间（至2030年）计划新增供应保障性租赁住房25万—27万套（间），重点满足新市民、青年人的住房需求。新增筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位12万张以上，服务快递、外卖、医护、家政等一线劳动者。根据上海市第十六届人民代表大会第四次会议市长龚正《政府工作报告》，2025年，上海着力加强民生建设，民心工程和民生实事全面完成。筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位3.2万张，建设筹措保障性租赁住房7.4万套（间）、累计达到61万套（间）。上海持续改善市民居住条件，坚持租购并举，健全住房保障体系。

4.4.2 保障性租赁住房市场调研

保障房体系

我国的保障房体系主要包括公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等类别。其中，公租房主要面向低保、低收入住房困难家庭，各地普遍有收入线门槛。共有产权住房主要面向有一定经济承受能力但又买不起商品住房的户籍人口。保障性租赁住房则重点面向人口净流入的大城市，主要解决符合条件的新市民、青年人的住房问题，不设置收入线门槛，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。与同为租赁型的公租房由政府主导投资建设不同，保障性租赁住房参与主体和筹建来源丰富，其由政府给予土地、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。因具有保障及公共的属性，公租房和保障性租赁住房也被统称为政策性租赁住房。

政策性租赁住房（公租房、保障性租赁住房）和共有产权住房的主要差异

对比	政策性租赁住房		共有产权住房
	公租房	保障性租赁住房	
目的	解决城镇住房和收入双困家庭的住房问题。	解决人口净流入的重点城市，主要是大中城市的新市民和青年人的住房问题。	帮助有一定经济实力，买不起房子的居民能够尽快改善居住条件。
运行机制	属于国家基本公共服务，由政府开展相关工作。通过新建、改建、收购、在市场上长期租赁住房等方式多渠道筹集。	属于普惠性公共服务，由政府提供支持政策引导市场主体参与。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；允许对闲置和低效利用的非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。	政府主导，引导市场主体运作。
户型面积	以40平方米为主，单套建筑面积要严格控制在60平方米以下。	以不超过70平方米的小户型为主。	无统一规定，一般在90平方米以内。

供给方式	按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，确定本地区的公共租赁住房租金标准；坚持实物保障与租赁补贴并举。	租金低于同地段、同品质市场租赁住房租金。	实行政府指导价，根据不同筹建方式确定。
配租对象	城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭。	人口净流入大城市符合条件的新市民、青年人等群体。	有一定购买能力的中低收入住房困难家庭。

保障性租赁住房供求状况

根据上海市统计局数据显示，截至2025年底，上海流动人口约为974.5万人，且人口仍在增长，租赁需求保持旺盛。在快速的城镇化过程中，产业、教育、医疗、劳动力等资源向城市聚集，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，大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题。

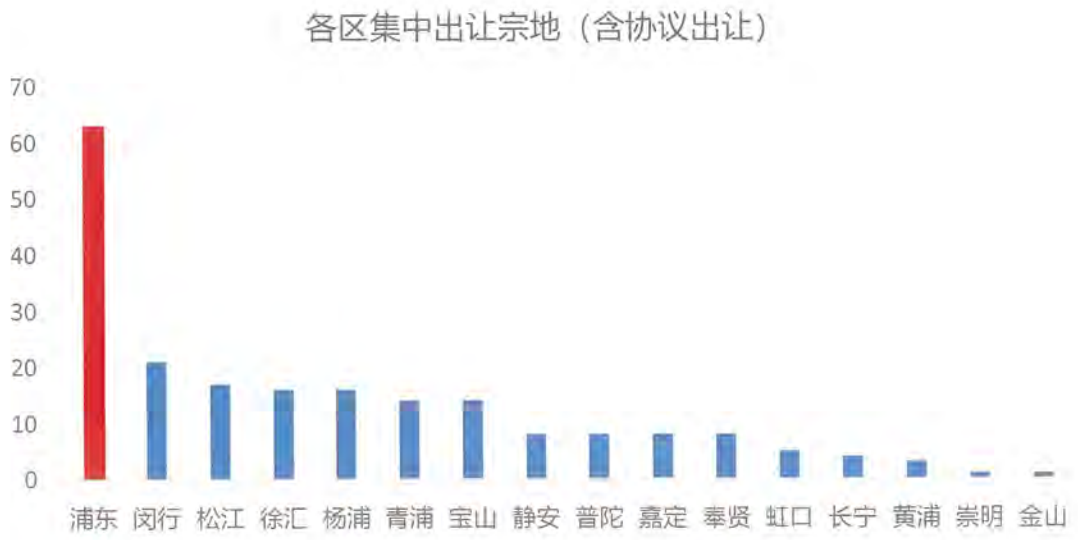
从需求端租房群体来看，核心租房群体以青年人为主，并向全年龄段发展，35岁以上租客仍是主力群体，大龄租客人群占比同比增加显著。根据清华大学五道口金融学院房地产与金融科技研究中心联合发布的《2024-2025年住房租赁行业发展报告》显示，2021年到2024年，35岁以下各年龄段占比呈现减少趋势，35岁以上各年龄段占比则保持增加，其中35岁以上租客占比在2024年达到37.2%；36-45岁租客占比达到24.6%，首次超过了26-30岁年龄段。从需求端租赁时间来看，住房租赁周期性明显，以每年十月至次年春节前为淡季，以春节后开学租房和打工租房潮，以及六月至八月毕业租房潮为旺季。此外，受住房支付能力减弱（即房价收入比提高）与部分城市限购、限贷政策影响，中国大城市居民家庭购房计划明显延后，平均租房时间正逐渐延长。从供应端来看，全国整体租赁市场80%以上需求仍是由分散式房源来消化的，这些房源存在质量相对低下、房龄整体偏大、结构设施老旧、配套较为匮乏、租户保障体系弱、承租人在租房合约中往往处于弱势地位，溢价能力偏低并承担了诸多履约风险等问题。而供应端由专业机构运营的集中式租赁住房项目较少，其属于重资产项目，前期投资规模大、建设周期长。此外，集中式租赁住房经营期一般运营费用、管理费用和资本性支出也比较大，一般为经营收入的15%-20%，资本回收速度慢，新项目上市至满租通常需要1年及以上时间，对开发运营主体投融、建设、运管能力有较高要求。

根据易居企业集团战研租住团队统计显示，截至2026年6月，中国住房租赁企业管理规模前五名分别为万科泊寓（22.03万间）、瓴寓国际（15.73万间）、郑州城发安居（15.62万间）、龙湖冠寓（15.00万间）、魔方生活服务集团（10.84万间）。为缓解租赁市场供求关系的结构性矛盾，各地方政府提出大力发展保障性租赁住房，推动多主体投资、多渠道供给，旨在创造客群更聚焦的、产品质量更高的、运营服务更为专业的租赁住房供给。

保障性租赁住房用地概况

“十三五”和“十四五”期间，通过集中新建、配建、依规转化等方式，多渠道筹措租赁房源，租赁住房建设供应力度明显加大。
自2017年至2026年上半年，全市已出让212幅集中选址租赁住房地块（含协议出让），其中纯租赁住房用地179宗，混合用地33宗。按套均建筑面积50平方米，工期三年估算，截至2028年末全市Rr4租赁住宅套数合计约259,529套。项目坐落于内中环、中外环、外郊环为主，外环外

项目占比64%，各区域、各板块均有所涉及，包括临港新片区、康桥工业区、张江市北高新技术服务区、紫竹科学园、奉贤新城、松江工业区等集中供应热点板块。按土地成交区域看，浦东新区9年间成交64宗、闵行区成交21宗、松江区18宗排名全市前三位。



数据来源：中指数据库，戴德梁行整理

租赁住宅用地供应情况

年份	出让宗地（宗）	租赁住宅总套数（套）
2017	21	28,707
2018	43	51,559
2019	33	40,436
2020	21	35,771
2021	44	51,489
2022	8	7,924
2023	17	26,155
2024	13	11,145
2025	7	4,143
2026 年上半年	5	2,200
总计	**212**	**259,529**

数据来源：中指数据库，戴德梁行整理

备注：租赁住宅总套数按照土地规划建筑面积推算

保障性租赁住房存量及未来供应

据我行相关市场调研数据，2021及2022年分别入市6和7个项目，分别提供7,751套及6,921套房源。在2022年下半年生活逐渐恢复正轨后，在建租赁社区项目加紧建设加速入市，2023年全市新开业项目达20个，新增房源25,116套。2024年至2025年底，上海市场又新增10个租赁社区，新增房源13,019套。2026年，浦发有家浦贤社区开业，新增房源2,000套。城投宽庭张江社区二期于2026年5月18日正式投用，3,180套精装房源全部入市，至此整个张江社区总房源达7,635套，成为规模最大的保障性租赁住房社区。

序号	项目名称	入市时间	开发商	土地性质	租赁住宅套数
1	中集.中央公园	2021 年	中集集团	R4	1,574
2	华润有巢国际公寓社区(泗泾店)	2021 年	华润置地	集体土地	1,264
3	张江国际社区 1 期(纳仕国际社区)	2021 年	张江集团	R4	1,257
4	"中建.幸孚+" 公寓	2021 年	中建集团	R4	2,240
5	宝地友乐苑	2021 年	宝钢集团	R4	800
6	LINK 新界未来社区(泗泾店)	2021 年	派米雷	集体土地	616
7	虹桥项目	2022 年	上海地产	R4	318
8	古北璟宏公寓	2022 年	上海地产	R4	374
9	城投宽庭·江湾社区	2022 年	上海城投	R4	1,719
10	华润有巢国际公寓社区(东部经开区店)	2022 年	华润置地	R4	1,348
11	城开·汇社区 CCB 建融家园	2022 年	上实城开集团	R4	1,006
12	城开·莘社区一期(东区)	2022 年	上实城开集团	R4	324
13	耀华璟耀公寓	2022 年	上海地产	R4	1,832
14	耀华璟滨公寓	2023 年	上海地产	R4	1,278
15	南浦璟博公寓	2023 年	上海地产	R4	723
16	嘉定璟嘉公寓	2023 年	上海地产	R4	458
17	康桥璟仁公寓	2023 年	上海地产	R4	608
18	徐汇璟宁公寓	2023 年	上海地产	R4	238
19	龙阳璟芳公寓	2023 年	上海地产	R4	861
20	黄浦璟湾公寓	2023 年	上海地产	R4	753
21	城投宽庭·光华社区	2023 年	上海城投	R4	1,234

22	城投宽庭浦江社区	2023 年	上海城投	R4	2,362
23	城投宽庭张江社区（一期）	2023 年	上海城投	R4	4,455
24	城投宽庭临港社区	2023 年	上海城投	R4	600
25	华润有巢国际公寓社区马桥 AI 店	2023 年	华润置地	R4	1,600
26	新黄浦筑梦城吴泾社区	2023 年	新黄浦实业	R4	2,801
27	新黄浦筑梦城梅陇社区	2023 年	新黄浦实业	R4	1,315
28	城开·莘社区二期（西区）	2023 年	上实城开集团	R4	870
29	市北高新人才公寓西苑	2023 年	市北高新集团	R4	504
30	浦发有家康涵社区	2023 年	浦东开发集团	R4	852
31	象屿屿果醉白池店（西区）	2023 年	象屿商发	R4	902
32	LINK 新界（车墩）未来社区	2023 年	派米雷	集体土地	1,350
33	西部乐巢·中岚居	2023 年	西部集团	R4	1,352
34	世博璟尚	2024 年	上海地产	R4	1,898
35	黄浦璟湾	2024 年	上海地产	R4	753
36	虹尚·安雅居	2024 年	泽虹置业	R4	867
37	城投宽庭九星社区	2024 年	上海城投	R4	1,230
38	微领地浦江公园社区	2024 年	微领地、新黄浦	R4	2,917
39	阡集创社区	2024-2025 年	上实城开集团	R4	696
40	张江纳仕国际社区（三期）	2024 年	张江集团	R4	2,661
41	城投宽庭徐汇社区	2025 年	上海城投	R4	1,283
42	世博滨江璟贤公寓	2025 年	上海地产	R4	187
43	临客公寓·虹临居	2025 年	东虹桥集团	R4	40
44	浦发有家浦贤社区	2026 年	浦东开发集团	R4	2,000

45	城投宽庭张江社区（二期）	2026 年	上海城投	R4	3,180
合计					**57,500**

资料来源：戴德梁行整理

如前文所述，按单个项目工期三年估算，截至2028年末全市R4租赁住宅套数合计约259,529套。随着R4租赁住宅地块上的项目加速建设和入市，预计未来2-3年上海全市仍有近20万套新增租赁住房入市。按行政区域来看，未来新增R4租赁住宅项目主要集中于浦东、青浦、闵行等区域，典型新增项目如浦东张江纳仕国际社区三期、临港金融湾保租房等R4租赁住宅项目均可提供超过1,000乃至2,000套以上新增房源。

未来预计新增项目如下表：

项目名称	板块	规划套数	预计开业时间
张江纳仕国际社区（三期）	浦东张江	总3,180 （已上市2,661套）	2026年Q3
临港金融湾保租房	浦东临港新城	1,222	2026年Q3

资料来源：戴德梁行

4.5 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象已为实际利用，我们在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出了下列判断和选择：

法律上是否允许。估价对象土地规划用途为租赁住房用地，房屋登记用途为租赁住房，现场勘查证实房屋的实际使用用途为租赁住房、配套商业及车位；估价对象邻近周边的规划发展与估价对象房屋的实际使用用途协调一致，区域土地利用方向一致。因此，估价对象用于租赁住房和配套商业用途在“法律上是允许的”。

技术上是否可能。估价对象建成时间为2022年1月，实际使用用途为租赁住房、配套商业及车位。目前的建筑材料性能、施工技术手段、建设规划设计完全能够满足建筑施工上的要求。因此，估价对象在“技术上是可能的”。

财务上是否可行。估价对象作为租赁住房、配套商业及车位用途使用的房地产，具有不可移

动、寿命长久、供给有限的特点，随着时间的推移，保值、增值能力较强，并且能够抵御通货膨胀等带来的不利影响，无论出租还是自用均具有明显的（或潜在的）收益能力。因此，估价对象在“财务上是可行的”。

价值是否最大化。估价对象如用于“改变用途”为前提使用时，与周边规划发展不符，不符合“合法原则”；如用于“更新改造”、“重新开发”为前提使用时，既不符合“估价目的”也不符合“合法原则”。因此，估价对象选择“维持现状、继续利用”最为合理，价值也会最大化。

综上所述，估价对象作为租赁住房、配套商业及车位用途，符合最高最佳利用原则，并且“维持现状、继续利用”最为合理，因此我们选择维持现状前提进行估价。

4.6 估价方法适用性分析

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的理论依据是替代原理，该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住房、写字楼、商铺、标准厂房、开发用地。而同类房地产数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性很差的房地产难以采用比较法估价。

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。收益法的理论依据是预期原理，该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住房、写字楼、商场、店铺、酒店、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）等。一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论，该方法适用于可假定独立开发建设的整体房地产、没有交易或交易很少的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的理论依据是预期原理，该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房等。

根据本次估价目的，根据《房地产投资信托基金物业评估指引》要求在对估价对象进行实地查勘后，结合其实际状况并经综合考虑，本次估价选用收益法进行估价。

选用估价方法的理由

估价对象用途为租赁住房及配套商业，市场活跃，评估机构能从租赁市场上获得可靠且持

续的租赁市场价格，且估价对象未来收益及相关费用具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及实际范围，符合收益法的选用条件，因此选用收益法。

不选用估价方法的理由

估价对象均为自持物业不可交易，不符合比较法的选用条件，因此不选用比较法。

由于估价对象用途为租赁住房及配套商业，同类房地产通常有租金等经济收入，比较法、收益法的估价结果比成本法的成本价值更能准确地反映估价对象的市场价值，因此不选用成本法。

估价对象已建成并投入使用，且已为最高最佳利用，故不选用假设开发法。

选用估价方法的技术路线

收益法技术路线：
1）选择具体估价方法；
2）测算收益期或持有期；3）测算未来收益；4）确定报酬率或资本化率、收益乘数；
5）计算收益价值。

收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；
A_i —— 未来第i年的净收益（元或元/平方米）；
Y_i —— 未来第i年的报酬率（%）；
n —— 收益期（年）。

4.7 估价测算过程之收益法

4.7.1 估价测算步骤和估价模式

估价测算步骤

运用收益法估价一般分为以下5个步骤：
①选择具体估价方法；
②测算收益期或持有期；
③测算未来收益；
④确定报酬率或资本化率、收益乘数；
⑤计算收益价值。

选择估价模式

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。根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法区分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是一种现金流量折现法（DCF），即房地产的价值或价格等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

但由于直接资本化法利用的是未来第一年的收益来资本化，要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率或收益乘数，对可比实例的依赖性很强。当市场可比信息缺乏时，报酬资本化法则能提供一个相对可靠的评估价值，因此估价人员优先选用报酬资本化法。

报酬资本化法区分为持有加转售模式和全剩余寿命模式两种估价模式，估价对象作为租赁住房可持续稳定经营，因此估价人员选用全寿命周期模型进行估价。具体计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V — 收益价值（元或元/ m^2）

Ai — 未来第i年的净收益（元或元/ m^2）

Yi — 未来第i年的报酬率（%）

n — 收益期（年）

4.7.2 收益年期的确定

根据估价委托人提供的《不动产权证书》证载，估价对象所在土地的使用权终止日期为2088年1月22日，于价值时点2026年6月30日，其土地剩余使用年期为61.56年；估价对象于2022年建成，权利人会投入资本性支出主要用于主体结构及大型设备的大修和加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故本次估价设定估价对象收益年期为61.56年。

4.7.3 市场租金

估价对象总建筑面积为147,637.72平方米，其中租赁住房建筑面积为110,880.13平方米，配套商业建筑面积为9,589.04平方米，地下建筑面积为27,168.55平方米，对应车位个数共计为1,098个；其中租赁住房及配套商业部分以可租赁面积计算租金单价，即租赁住房可租赁面积为110,880.13平方米，配套商业可租赁面积为9,589.04平方米。

租赁住房租金按照《保障性租赁住房项目供应备案表》中规定的备案价为基准，结合租赁住房运营公司制定的运营策略，综合确定租金水平，对于已出租部分房地产，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；对于租赁期满后及未出租部分房地产，基于谨慎的原则，假设该部分物业会按照估价人员预测的出租率和价值时点实际平均签约租金进行租赁。

对于配套商业已出租部分房地产，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期满后，假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁；对于未出租部分房地产，假设该部分物业会按照估价人员预测的出租率和目前市场租金水平租赁。正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

估价人员搜集了多个与估价对象相似的房地产交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，分别从中选取了三个具备价格比较基础的可比实例，并建立了可比实例基本状况表如下：

选取可比实例-配套商业

可比实例基本状况表		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
基本状况	名称	璟耀项目	成山路商铺	雪野路商铺	耀华路商铺
	坐落位置	济明路	成山路	雪野路	耀华路
	所在楼层	低区	低区	低区	低区
	建筑面积(平方米)	9589.04	8000	3500	950
	建筑物用途	商业	商业	商业	商业
	建筑物建成年份	2022	2010	2024	2010
	土地剩余期限	(60,70]年	≤30年	(30,40]年	≤30年
	所属区位	浦东新区	浦东新区	浦东新区	浦东新区
	区位/实物/权益状况	详见比较说明表	详见比较说明表	详见比较说明表	详见比较说明表
价格内涵	交易方式	-	租赁	租赁	租赁
	成交日期(Y/M/D)	-	2026/6/30	2026/6/30	2026/6/30
	成交价格(单价)	元/平方米/月	90	90	105
	价格类型	-	市场报价	市场报价	市场报价
	财产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米/月	元/平方米/月	元/平方米/月	元/平方米/月
实例来源		-	市场询价	市场询价	市场询价
位置示意图					

建立比较基础

建立比较基础是指，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。这种处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

①统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异。

②统一付款方式：将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件：将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

④统一税费负担：将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

⑤统一计价单位：包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

此外，当各个可比实例和估价对象之间存在显著的楼层差异，而这种由楼层差异造成的价格差异很明显时，就需要消除这种因楼层不同造成的价格差异，对各个可比实例和估价对象的楼层进行统一的调整。

通常商业物业不同楼层的价格差异较大，需要在建立比较基础时就统一调整使其相互可比。而办公、居住物业不同楼层的价格差异较小，则不需要在建立比较基础时统一调整，一般办公物业楼层差异放在实物状况、居住物业楼层差异放在区位状况中进行调整。

可比实例标准化处理表	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称	璟耀项目	成山路商铺	雪野路商铺	耀华路商铺
标准化处理前的成交单价	元/平方米/月	90	90	105
统一财产范围价格调整	房地产	0	0	0
统一付款方式价格调整	一次性付款	0	0	0
统一融资条件价格调整	常规融资条件	0	0	0
统一税费负担价格调整	正常税费负担	0	0	0
统一计价单位价格调整	元/平方米/月	0	0	0
标准化处理后的成交单价	元/平方米/月	90	90	105

交易情况修正

进行交易情况修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

估价人员将可比实例的交易情况分为正常成交价和市场报价两种情况。正常成交价不进行交易情况修正，也就是交易情况修正系数为100；而市场报价由于存在可能的溢价空间，一般会略高于正常成交价的+S%，则交易情况修正系数=100/(100+S%)，具体S%的幅度比例见"比较因素修正调整幅度表。

交易情况修正表	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称	璟耀项目	成山路商铺	雪野路商铺	耀华路商铺
价格类型	-	市场报价	市场报价	市场报价
交易情况修正系数	100	100/102	100/102	100/102

市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地的同类房地产价格变动率或价格指数进行调整。

$$\text{可比实例在价值时点的价格} = \text{可比实例在成交日期的价格} \times \frac{\text{价值时点的价格指数}}{\text{成交日期的价格指数}}$$

估价人员经调查及分析，在可比实例的成交日期至价值时点期间，周边商业市场价格相对保持平稳，故可比实例的市场状况调整系数为100，根据市场状况调整如下：

市场状况调整表	价值时点	实例1成交日期	实例2成交日期	实例3成交日期
名称	璟耀项目	成山路商铺	雪野路商铺	耀华路商铺
价值时点/成交日期	-	2026/6/30	2026/6/30	2026/6/30
市场状况调整系数	100	100	100	100
备注				

建立比较因素条件说明表

建立比较因素条件说明表			估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称			璟耀项目	成山路商铺	雪野路商铺	耀华路商铺
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	一般, (500, 1000]m	一般, (500, 1000]m	一般, (500, 1000]m	一般, (500, 1000]m
		办公集聚程度	一般	一般	优	一般
		商业繁华程度	一般	好	好	好
		临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
		人流量及密度	较高	较高	较高	较高
		道路等级	较高	较高	较高	较高
		轨道交通便捷度	一般, 500-1000m之间	较好, 500m以内	一般, 500-1000m之间	一般, 500-1000m之间
		公共交通便捷度	较好	较好	较好	较好
		交通管制情况	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制
		外部基础设施	完善	完善	完善	完善
		外部公共服务设施	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	较好	较好	较好	较好
		景观	较好	较好	较好	较好
		其他区位状况	相同	相同	相同	相同
	实体状况	商业类型	独立店铺	独立店铺	独立店铺	独立店铺
		建筑面积	大, ≥2000	大, ≥2000	大, ≥2000	较大, (800, 2000]
		楼层	较好	较好	较好	较好
		层高	正常	正常	正常	正常
		建筑结构	钢及钢混结构	钢及钢混结构	钢及钢混结构	钢及钢混结构
		公共装修及设施	好	好	好	好
		内部装修	普通装修	豪华装修	普通装修	豪华装修
		实用率	一般	较好	较好	较好
		空间/平面布局	合理	合理	合理	合理
		建筑功能	好	好	好	好
		外观	好	好	好	好
		楼龄	(3, 6]年	(10, 20]年	≤3年	(10, 20]年
		维护状况	九成新	八成新	九成新	八成新
		工程质量	优良	优良	优良	优良
		停车方便程度	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
		其他实体状况	相同	相同	相同	相同
	权益状况	土地使用期限	(60, 70]年	≤30年	(30, 40]年	≤30年
		规划限制条件	无特殊影响因素	无特殊影响因素	无特殊影响因素	无特殊影响因素
		租赁或占用情况	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用
		他项权利设立情况	无	无	无	无
		其他特殊情况	无	无	无	无
		其他权益状况	相同	相同	相同	相同

编制比较因素修正调整幅度表

比较因素修正调整幅度表		1（最好）	2	3	4	5（最差）	幅度	等级
交易情况		正常成交价	市场报价	0	0	0	2%	2
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	近，≤200m	较近，(200，500]m	一般，(500，1000]m	较远，(1000，2000]m	远，≥2000m	4%	5
		办公集聚程度	优	好	较好	一般	低	2%	5
		商业繁华程度	优	好	较好	一般	低	2%	5
		临街状况	两面以上临街	两面临街	一面临街	不临街	0	2%	4
		人流量及密度	高	较高	一般	低	0	2%	4
		道路等级	高	较高	一般	低	0	2%	4
		轨道交通便捷度	优，站点上盖	好，200m以内	较好，500m以内	一般，500-1000m之间	低，线路站点在1000m以外	2%	5
		公共交通便捷度	好	较好	一般	低	0	2%	4
		交通管制情况	全天无交通管制	全天分时段限制	全天候限制	0	0	2%	3
		外部基础设施	完善	较完善	一般	较差	0	2%	4
		外部公共服务设施	完善	较完善	一般	较差	0	2%	4
		自然及人文环境	好	较好	一般	较差	0	2%	4
		景观	好	较好	一般	无	0	2%	4
		其他区位状况	相同						
	实体状况	商业类型	独立店铺	商业综合体	专业市场	0	0	2%	3
		建筑面积	小，≤50	较小，(50，200]	中等，(200，800]	较大，(800，2000]	大，≥2000	4%	5
		开间及进深	好	较好	一般	0	0	2%	3
		层高	较高	正常	较低	0	0	2%	3
		建筑结构	钢及钢混结构	砖混（混合）结构	砖木结构	0	0	2%	3
		公共装修及设施	好	较好	一般	0	0	2%	3
		内部装修	豪华装修	精装修	普通装修	毛坯房	0	2%	4
		实用率	好	较好	一般	0	0	2%	3
		空间/平面布局	合理	较合理	一般	0	0	2%	3
		建筑功能	好	较好	一般	0	0	2%	3
		外观	好	较好	一般	0	0	2%	3
		楼龄	≤3年	(3，6]年	(6，10]年	(10，20]年	≥20年	3%	5
		维护状况	全新	九成新	八成新	七成新	七成新以下	2%	5
		工程质量	优良	合格	一般	0	0	2%	3
		停车方便程度	好	较好	一般	0	0	2%	3
		物业管理	好	较好	一般	0	0	2%	3
		其他实体状况	相同						
	权益状况	土地使用期限	(60，70]年	(50，60]年	(40，50]年	(30，40]年	≤30年	2%	5
		规划限制条件	无特殊影响因素	对价格有一定影响	对价格影响较大	0	0	2%	3
		租赁或占用情况	实际租金高于市场	租金正常/正常使用	实际租金低于市场	0	0	2%	3
		他项权利设立情况	评估设定为无影响	无	0	0	0		
		其他特殊情况	无	0	0	0	0		
		其他权益状况	有	无	0	0	0		
备注		1、修正调整说明：以估价对象为基准，可比实例与之相比，每相差一个等级调整0.5%-4%(经验值)。 2、土地使用期限调整幅度：利用公式[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]-1（式中r为土地还原利率，办公取7%；m、n分别为估价对象及可比实例的土地剩余期限最大区间值、最小区间值）求出最大调整范围，然后按照各自所属土地剩余期限区间段合理分档分级，大数取整综合确定。 3、除已列出的比较因素外，权益状况中的其他特殊状况包括共有情况、用益物权设立情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。若确有则需明确列出，并作等级设定，否则因素等级应设定为无。 4、若确有还需比较的其他区位状况、实体状况、权益状况，则需明确列出，并作等级设定，否则其他区位状况、其他实体状况、其他权益状况因素等级应设定为相同。						

建立比较因素修正调整系数表

比较因素修正调整系数表			估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称			璟耀项目	成山路商铺	雪野路商铺	耀华路商铺
交易情况			100	102	102	102
市场状况			100	100	100	100
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	100	100	100	100
		办公集聚程度	100	100	106	100
		商业繁华程度	100	104	104	104
		临街状况	100	100	100	100
		人流量及密度	100	100	100	100
		道路等级	100	100	100	100
		轨道交通便捷度	100	102	100	100
		公共交通便捷度	100	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100	100
		外部基础设施	100	100	100	100
		外部公共服务设施	100	100	100	100
		自然及人文环境	100	100	100	100
		景观	100	100	100	100
		其他区位状况	100	100	100	100
	实体状况	商业类型	100	100	100	100
		建筑面积	100	100	100	104
		开间及进深	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		公共装修及设施	100	100	100	100
		内部装修	100	104	100	104
		实用率	100	102	102	102
		空间/平面布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		楼龄	100	94	103	94
		维护状况	100	98	100	98
		工程质量	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
		物业管理	100	100	100	100
		其他实体状况	100	100	100	100
	权益状况	土地使用期限	100	92	94	92
		规划限制条件	100	100	100	100
		租赁或占用情况	100	100	100	100
		他项权利设立情况	100	100	100	100
		其他特殊情况	100	100	100	100
		其他权益状况	100	100	100	100

比较法测算过程表

比较法测算过程表			估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称			璟耀项目	成山路商铺	雪野路商铺	耀华路商铺
标准化处理后的成交单价			元/平方米/月	90	90	105
交易情况			100	100/102	100/102	100/102
市场状况			100	100/100	100/100	100/100
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	100	100/100	100/100	100/100
		办公集聚程度	100	100/100	100/106	100/100
		商业繁华程度	100	100/104	100/104	100/104
		临街状况	100	100/100	100/100	100/100
		人流量及密度	100	100/100	100/100	100/100
		道路等级	100	100/100	100/100	100/100
		轨道交通便捷度	100	100/102	100/100	100/100
		公共交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
		交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100
		外部基础设施	100	100/100	100/100	100/100
		外部公共服务设施	100	100/100	100/100	100/100
		自然及人文环境	100	100/100	100/100	100/100
		景观	100	100/100	100/100	100/100
		其他区位状况	100	100/100	100/100	100/100
	实体状况	商业类型	100	100/100	100/100	100/100
		建筑面积	100	100/100	100/100	100/104
		开间及进深	100	100/100	100/100	100/100
		层高	100	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
		公共装修及设施	100	100/100	100/100	100/100
		内部装修	100	100/104	100/100	100/104
		实用率	100	100/102	100/102	100/102
		空间/平面布局	100	100/100	100/100	100/100
		建筑功能	100	100/100	100/100	100/100
		外观	100	100/100	100/100	100/100
		楼龄	100	100/94	100/103	100/94
		维护状况	100	100/98	100/100	100/98
		工程质量	100	100/100	100/100	100/100
		停车方便程度	100	100/100	100/100	100/100
		物业管理	100	100/100	100/100	100/100
		其他实体状况	100	100/100	100/100	100/100
	权益状况	土地使用期限	100	100/92	100/94	100/92
		规划限制条件	100	100/100	100/100	100/100
		租赁或占用情况	100	100/100	100/100	100/100
		他项权利设立情况	100	100/100	100/100	100/100
		其他特殊情况	100	100/100	100/100	100/100
		其他权益状况	100	100/100	100/100	100/100
综合修正调整系数			-	102.80%	90.05%	100.82%
可比实例比较价格			元/平方米/月	93	81	106

比较结果

可比实例1、2、3与估价对象均为同类型配套商业，区位环境相同，建筑品质相近，故取各可比实例比较租金的简单算术平均数作为估价对象的市场租金比较单价，则估价对象商业部分的市场租金比较价值单价为93元/平方米/月，折合3.06元/平方米/天。

4.7.4 租约限制

租赁面积

根据估价委托人提供的资料，估价对象总建筑面积为147,637.72平方米，总可租赁面积为120,469.17平方米，其中租赁住房可租赁面积为110,880.13平方米，配套商业可租赁面积为9,589.04平方米。至价值时点，估价对象房屋部分出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用。本次估价已考虑租约对其价值的影响，租赁期内采用租约租金计算租赁收入，租赁期外按照市场水平计算租赁收入。

出租率

结合前文我们对该区域租赁住房市场的研究及本项目实际状况，我们预测估价对象租赁住房部分自第一年至第八年出租率设为92%，第九年和第十年出租率分别设为89.18%和73.68%，后续稳定期出租率设为88%；估价对象配套商业第一年出租率按实际值74.9%，第二年出租率按实际值73.6%，自第三年至稳定期年度出租率均设为70%。

租金收缴率

鉴于在出租过程中可能会出现租户延迟拖欠租金等无法全部收缴租金的情况，从而对收入形成一定的损失。本项目的出租方与租户的租赁合同中对租赁保证金的标准、使用范围、保证金的扣除与补齐、退回等相关事项进行了约定。此项约定有效地避免及减少了租户延迟拖欠租金的损失，以此提高并保证收缴率。

基于谨慎考虑，本次评估设定将首年预测租金收入的99%作为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度。以此规则，将第二年及后续年度租金收入调整为当年预测租金收入的99%与上一年度预测租金收入的1%之和。

有效租赁空闲期及免租期

根据估价人员对上海市租赁住房市场以及估价对象实际情况的调研，同时考虑到存在一些空置的房间可以提前作为新租户入住的选择，故估价人员假设租赁住房有效租赁空闲期为0天，将这部分因素纳入空置率中考虑。租赁住房不会给与免租期，故估价人员假设租赁住房免租期为0天。

对于配套商业部分物业，估价人员根据市场实际情况假设市场租金更新期为3年，则每一个市场租金更新期内均存在有效租赁空闲期15天及有效免租期30天。对于已出租物业的租约，免租期按照已签订的《房屋租赁合同》确定。

租金上涨幅度

根据戴德梁行对上海市租赁住房数据的调研，我们预测未来三年内上海市类似租赁住房及配套商业租金增长率在1%-5%之间。基于谨慎考虑，我们预测估价对象租赁住房第1年至第3年不增长，第4年至第10年每年增长率为1.5%。配套商业第1年至第3年不增长，第4年至第10年每年增长率为1%。

租赁住房第十一年至收益期届满的长期年度增长率1.5%，配套商业第十一年至收益期届满的长期年度增长率2%，乃根据类似租赁住房的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

4.7.5 项目损益分析

运营及非运营收入

■ 租赁住房租金收入

根据委托方提供的租赁信息分析，以第一年（价值时点至2026年12月31日）为例，估价对象含税租金收入为75,503,159元，其中企业租户租金收入为33,233,001元，个人租户租金收入为42,270,158元，剔除上海纽约大学租金收入后，企业租户租金占比为14%。

■ 商业租金收入

根据委托方提供的租赁信息分析，以第一年（价值时点至2026年12月31日）为例，估价对象含税租金收入为4,010,000元。

■ 商业物业管理费收入

根据委托方提供的物业管理费信息分析，估价对象商业物业管理费为15元/平方米/月，以第一年（价值时点至2026年12月31日）为例，估价对象含税物业管理费收入为651,523元。

■ 停车费收入

根据委托方提供的车位信息，估价对象固定车位共有1,098个停车位，包月停车首辆车的车位月租金为500元/个/月，第二辆车的车位月租金为600元/个/月；临时停车首小时免费，超过第一个小时至第四个小时之间为5元，超过第四个小时至第八个小时之间为10元，超过八小时至二十四小时之间为20元，超过二十四小时按上述标准累计计费。以第一年（价值时点至2026年12月31日）为例，估价对象含税停车费收入为1,197,966元。基于谨慎考虑，前十年停车费收入每年不设增长率。

■ 租赁住房押金利息收入

设定租约期内履约保证金以租约为准，利率按同期央行活期存款利率计算。

保证金利息年收入= 履约保障金×0.05%。

运营费用

■ 管理费用

根据产权方提供的《运营管理服务协议》，原则上，基本运营管理费按照其每年运营收入（含增值税）的15%计取，特别地，就特定企业客户租赁住房按照其每年运营收入（含增值

税）的10%计取。

非运营支出

■ 资本性支出

资本性支出是指拟购入不动产项目地基与基础、主体结构工程、防水工程、保温工程、室外工程、建筑及给排水工程、电梯工程、室外维修改造计划、室内硬装翻新、软装及设施设备更新更换涉及的资本性开支的计划及预计费用、维修维保中属于资本性支出的费用（包括电器及专业机电设备维修、专项维修及老化翻修）。

根据产权方提供的信息及上海市已上市租赁住房REIT经验预测，按照其每年运营收入（含增值税）的2.5%计取。同时，在2034年预留2,188万元一次性资本性支出用于房屋复原及家具家电重新配置。

■ 保险费

根据产权方提供的信息，估价对象每年预计对财产一切险和公众责任险等险种缴纳234,380元。

■ 划款手续费

根据产权方提供的信息，估价对象划款手续费按照个人租金收入和车位收入（含增值税）的4‰计取。

非运营税费

■ 增值税及附加

增值税：租赁住房企业租户及配套商业租赁的租金收入采用一般征收模式，按9%的征收率征收增值税；租赁住房个人租户的租金收入采用简易征收模式，按1.5%征收率征收增值税；车位的租金收入按9%征收增值税。

附加税：
城市维护建设税：取增值税税额的5%；
教育费附加：取增值税税额的3%；
地方教育费附加：取增值税税额的2%。

■ 印花税

按运营收入（不含增值税）的1‰计征。

■ 房产税

基础设施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、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，按4%的税率征收房产税。向企业出租住房，依然按照12%的税率。

租赁住房企业租户、配套商业出租部分及车位出租部分按不含税租金收入的12%计征。

租赁住房个人租户按不含税租金收入的4%计征。

租赁住房及配套商业空置部分按房产原值70%的1.2%计征。

综上：估价对象首年（价值时点至2026年12月31日）房产税合计约为：6,524,206元；其中房产税（个人租户）：1,665,819元；房产税（企业租户和车位）：3,790,565元；房产税（租赁住房空置部分）：492,535元；房产税（配套商业）：441,468元；房产税（配套商业空置部分）：133,819元；

■ 城镇土地使用税

城镇土地使用税的适用税率为6元/平方米/年，估价对象按缴税基数土地面积38,223.20平方米计算，全年应缴付的城镇土地使用税总额为人民币229,339元。

■ 信息化系统使用服务费

根据产权方提供的信息，信息化系统使用服务费为5元/平方米/年，按估价对象总可租赁面积为120,469.17平方米计算，全年应缴纳的信息化系统使用服务费总额为602,346元。

4.7.6 报酬率的求取

本次评估采用的报酬率即折现率为5.50%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点十年期国家债券的收益率为1.73%进行确定。风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性的风险补偿；(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。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，我们采用2.75%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。本次估价对象位于浦东新区，办公商业聚集程度较高，整体租赁情况较为平稳，运营成熟度较高，竞争风险较小。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值2.75%的基础上，上调1.02%,综合风险报酬率取值为5.50%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.73%
投资不动产风险补偿	2.75%
流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等风险补偿	1.02%
报酬率综合调整结果（0.25%取整）	5.50%

4.7.7 计算收益价值

根据以上数据，计算得出估价对象前三年净收益如下：

项目	第1年	第2年	第3年
估价对象租赁住房部分运营净收益	54,075,682元	109,692,008元	111,171,071元
估价对象商业部分运营净收益	2,882,885元	5,963,552元	5,662,933元

注：第1年为价值时点2026年6月30日起至2026年12月31日止；

综上，通过收益法计算得出，估价对象于价值时点的收益价值总价为2,572,000,000元（取整至百万位），折合建筑面积单价为17,421元/平方米。

4.8 估价结果确定

本次估价选用了收益法对估价对象进行了测算，测算结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	单价（元/平方米）
璟耀项目	147,637.72	收益法	2,572,000,000	17,421
合计	**147,637.72**		**2,572,000,000**	**17,421**

注：1、估价结果取整至百万位；
2、单价为折合建筑面积口径；
3、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 11 月 2 日至 2027 年 11 月 1 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

确定最终的评估价值

上海市浦东新区济明路533弄1-8、10、15-19号「璟耀项目」，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2026年6月30日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），土地剩余使用年限为61.56年，土地使用权面积为38,223.20平方米，房屋用途为租赁住房、配套商业及车位，建筑物总面积合计为147,637.72平方米（其中租赁住房建筑面积为110,880.13平方米，配套商业建筑面积9,589.04平方米，地下建筑面积27,168.55平方米），估价对象在价值时点状况下的市场价值总价为人民币2,572,000,000元（大写金额：**贰拾伍亿柒仟贰佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币17,421元/平方米。

5 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及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的影响。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，我们主要针对运营净收益、长期年度增长率、出租率、运管服务费费率、折现率和租金单价进行了 24 个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益、出租率、运管服务费费率及租金单价的变化可以综合体现一般经营性利好或者风险对于估值的影响，而长期年度增长率和折现率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本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，请报告使用人注意。

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，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情景为本次估值 25.72 亿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	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	23.15	-10.00%
下降 5%	24.43	-5.00%
基准	**25.72**	**0.00%**
增长 5%	27.01	5.00%
增长 10%	28.29	10.00%

2) 长期年度增长率：

长期年度增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期年度增长率”情景为本次估值 25.72 亿元对应的租赁住房长期年度增长率。项目租赁住房长期年度增长率的变化对估值的影响如下：

长期年度增长率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	24.37	-5.25%
下降 0.25%	25.02	-2.72%
基准	**25.72**	**0.00%**
增长 0.25%	26.46	2.88%
增长 0.50%	27.27	6.03%

3) 出租率：

估价对象的租赁住房稳定出租率变化受到项目区位和租赁群体的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。“基准出租率”情景为本次估值 25.72 亿元对应的租赁住房稳定出租率水平。项目租赁住房稳定出租率的变化对估值的影响如下：

出租率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2.00%	25.34	-1.48%
下降 1.00%	25.53	-0.74%
基准	**25.72**	**0.00%**
增长 1.00%	25.90	0.70%
增长 2.00%	26.09	1.44%

4) 运管服务费费率：

估价对象的运管服务费费率变化体现运营管理水平变化对项目的整体影响。“基准运管服务费费率”情景为本次估值 25.72 亿元对应的运管服务费费率水平。项目运管服务费费率的变化对估值的影响如下：

运营服务费费率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1.00%	26.05	1.28%
下降 0.50%	25.89	0.66%
基准	**25.72**	**0.00%**
增长 0.50%	25.56	-0.62%
增长 1.00%	25.40	-1.24%

5) 折现率：

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。“基准折现率”情景为本次估值 25.72 亿对应的折现率。项目租赁住房折现率的变化对估值的影响如下：

折现率变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	28.32	10.11%
下降 0.25%	26.97	4.86%
基准	**25.72**	**0.00%**
增长 0.25%	24.57	-4.47%
增长 0.50%	23.50	-8.63%

6) 租金单价：

估价对象的租赁住房租金单价变化受到周边竞品和租赁供需的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。“基准租金单价”情景为本次估值 25.72 亿元对应的租赁住房租金单价水平。项目租赁住房租金单价的变化对估值的影响如下：

租金单价变化	价值时点估值：25.72 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2.00%	25.43	-1.13%
下降 1.00%	25.58	-0.54%
基准	**25.72**	**0.00%**
增长 1.00%	25.87	0.58%
增长 2.00%	26.02	1.17%

5.2 不同评估方法验证说明

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）》（2025修订）中第三章第三节第四十四条之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

一、估值校验拟采用的方法

估价人员选择和使用比较法时应当考虑比较法应用的前提条件：

1、评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

2、有关交易的必要信息可以获得。

鉴于上海物业大宗交易市场有一定规模的交易量、且租赁住房物业交易相对活跃的情况，估价人员认为可采用类似物业在近期大宗交易市场上的价格水平对本次评估结果予以验证。

二、估价过程：

1、根据估价对象的状况选取与估价对象类似房地产的交易实例；

2、分析收集到的交易实例，选取与估价对象房地产相似程度高（包括楼层、建筑面积、朝向等），成交日期相近的三个交易实例作为可比实例；

3、建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，计算估价对象的建筑面积单价。

具体估价过程如下：

- 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	璟耀项目	浦江微领地R4	馨伴寓R4	雍萃46
建筑年代	2022年	2022年	2025年	2017年
地址	上海市浦东新区	上海市闵行区	上海市徐汇区	上海市浦东新区
区域位置	内中环间	中外环间	内中环间	内中环间
案例来源	N/A	大宗交易	大宗交易	大宗交易
交易类型	N/A	股权交易	股权交易	股权交易
交易时间	N/A	2025/Q1	2025/Q2	2025/Q3
交易价格（元/平方米）	N/A	17,000	31,679	28,042
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	147,637.72	108,000	55,242	33,700
面积内涵	含地下建筑面积27,168.55平方米	地上建筑面积	地上建筑面积	地上建筑面积



估价对象及可比实例位置图

- 各项因素调整

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市租赁住房物业交易水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

比较因素修正指数表				
因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	-	17,000	31,679	28,042
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.08	0.88	1.00
实物状况	1.00	1.03	1.04	1.05
权益状况	1.00	1.00	1.00	0.95
修正因素合计	-	1.11	0.92	1.00
修正价格(元/平方米)	-	18,911	28,993	27,972
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算术平均数（元/平方米）	-	25,292		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，修正后三个案例的价格接近，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象地上建筑面积比准价值单价为25,292元/平方米。

- 结论

比准价值=比准价值单价*地上建筑面积

=25,292*(147,637.72-27,168.55)≈3,047,000,000（取整至百万位）

综上，比准价值总价为人民币3,047,000,000元。

本次选用了比较法的测算结果作为校验参考如下：

估价结果校验表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	地上建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	地上建筑面积单价（元/平方米）
璟耀项目	147,637.72	120,469.17	收益法	2,572,000,000	21,350
			比较法	3,047,000,000	25,292

注：估价结果取整至百万位；

综上所述，估价对象收益法总价为25.72亿元，采用类似物业大宗交易价格水平得出的比较法总价为30.47亿元，价格差异在20%之内，采用收益法得出的估价结果具有合理性。

5.3 估价委托书复印件

电邮：Eric.y.fan @cushwake.com
直线：021-22080693
传真：[·]

本函编号：[·]

房地产评估服务合同

委托方：汇添富基金管理股份有限公司（以下简称"甲方"）
地址：上海市黄浦区外马路 728 号汇添富大厦

委托方：汇添富资本管理有限公司（以下简称"乙方"）
地址：上海市黄浦区外马路 728 号汇添富大厦

受托方：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称"丙方"）
地址：上海市南京西路 1366 号恒隆广场二期 42-43 楼

关于：对上海地产拟扩募资产提供评估及市场研究

委托指示

委托方现委托受托方提供房地产评估和市场调研服务，对汇添富上海地产 REIT 扩募，了解两处私募人的保租房项目的房地产市场价值及市场情况提供评估咨询（以下简称"本项目"）。为此委托方、受托方三方经友好协商，达成如下一致协议内容，以资共同遵守：

估值基础

所谓"市场价值"，就是指在下述定义前提，及指在适当的营销以后，交易双方均在自愿、公平、知情、审慎及并无被强迫的情况下，在估值当日交易该物业的价值。

本次估价按照中华人民共和国国家标准《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 进行估价工作，撰写本估价报告。

估值货币单位

除另有说明外，我方的估值均以中国法定货币人民币为货币单位。

估值假设

两方就各项房地产之估值，不计于特别条款或情况引致之预计价格上升或下跌，如非典型融资，售后租回安排，任何与销售相关之人士授出之特别报酬或优惠，或任何特别价值元素。

在评估该房地产权益时，除另有说明外，两方将假设有关房地产权益之可转让土地使用权已按象征性土地使用年费批出，而任何应付之地价亦已全数缴清。两方将依赖由委托方及/或其中国法律顾问提供有关该房地产业权之意见，并就估值而假设其所有权人对该房地产享有可执行之业权，两方亦将假设有关房地产权益之承让人或使用人可于获批之土地使用年期尚未届满之整段期间内，对有关房地产权益享有自由及不受干预之使用权或转让权。

两方之估值将不考虑该房地产权益所欠负之任何抵押，按揭或债项，亦不考虑在出售该房地产权益时可能发生之任何开支或税项。除另有说明外，两方假定该房地产权益概无附带可能影响其价值之他项权利，限制及繁重支销。

服务范围

委托方需要房地产评估和市场调研服务，为汇添富上海地产 REIT 扩募，对拟入池资产即上海地产（集团）有限公司旗下位于上海市浦东新区的两处保租房项目的房地产市场价值及市场情况提供服务，服务范围包括：-

序号	项目名称	项目地址	建筑面积（平米）
1	璟博滨江社区	浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号、183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号	60093.94
2	耀华璟耀社区	浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号	147637.72

首次评估时点：2025 年 9 月 30 日（暂定）

两方之服务范围包括：-

i) 对有关房地产项目进行实地视察；

ii) 搜集有关之市场资料及进行分析；

iii) 审阅所提供有关房地产项目之文件及资料；

iv) 对有关房地产项目进行评估工作并草拟房地产评估报告、市场调研报告；

v) 回答相关机构就估值及市场情况所提出的相关提问；及

vi) 出具差饷房地产项目正式房地产评估报告和市场调研报告。

甲方：汇添富基金管理股份有限公司

代表：

日期：2025年12月5日

乙方：汇添富资本管理有限公司

代表：

日期：2025年12月5日

丙方：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

代表：

日期：2025年 月 日

5.4 估价对象位置图



上图为估价对象位置示意图，下图为局部位置示意图



5.5 估价对象实地查勘情况和相关照片

我们对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为房地产估价师朱希淳，查勘日期为2025年7月18日、2026年9月7日。

5.5.1 估价对象实地查勘情况和相关照片 1



东至-济阳路



西至-济明路



南至-德恒路



北至-耀华路

5.5.2 估价对象实地查勘情况和相关照片 2



项目外观



外立面



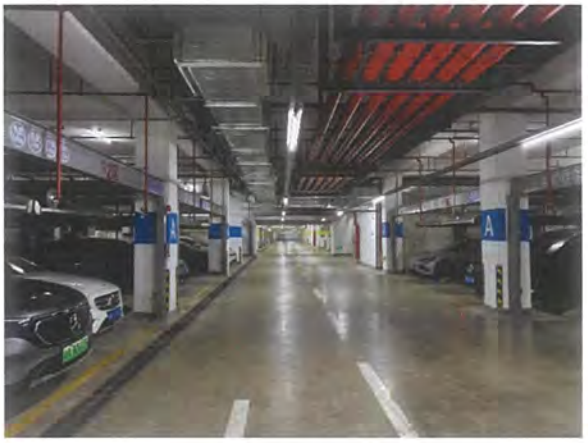
商业



商业



内部商业



车库

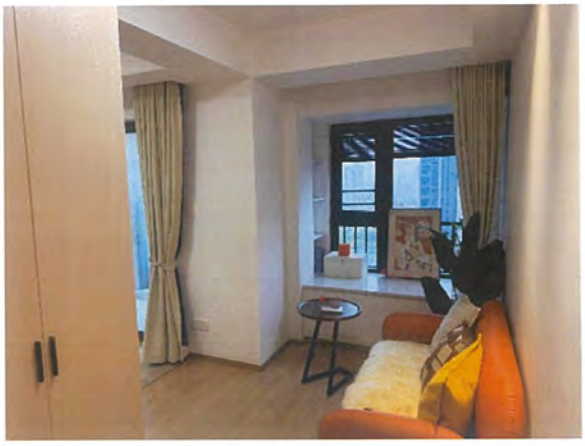
5.5.3 估价对象实地查勘情况和相关照片 3



租赁住房



租赁住房



租赁住房



租赁住房



厨房

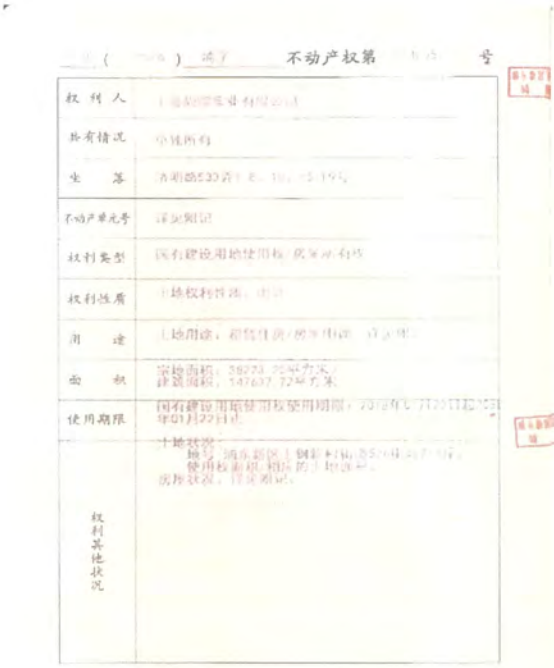


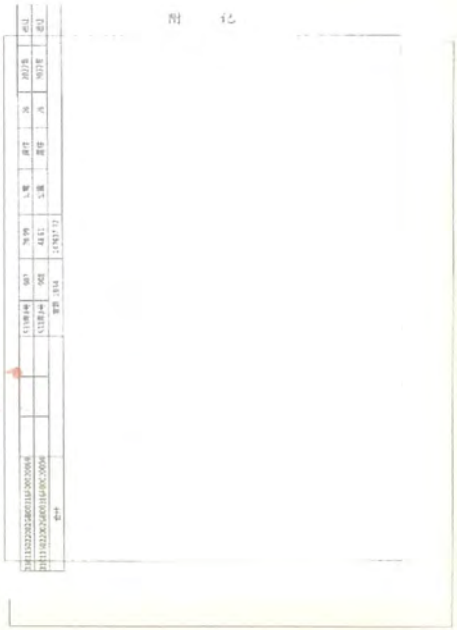
卫生间

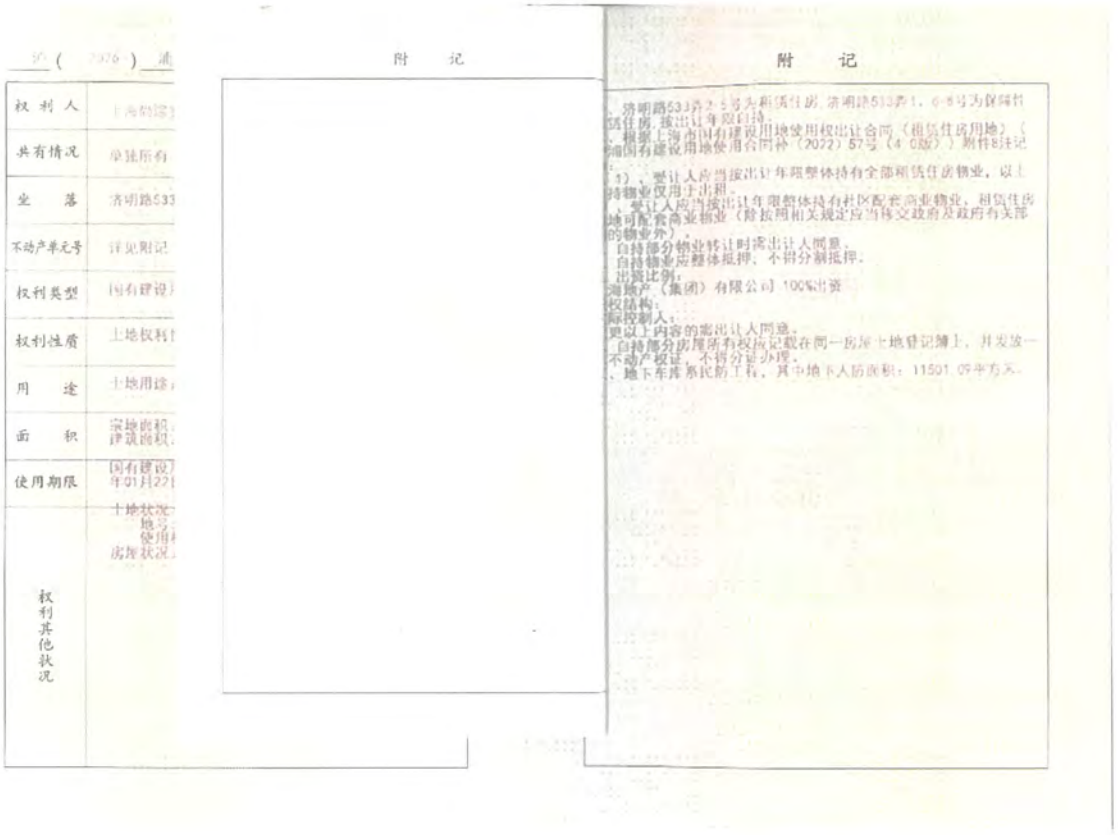
5.6 估价对象权属证明复印件











沪（ 2016 ）浦

权利人	上海[illegible]
共有情况	单独所有
坐落	济明路533
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设
权利性质	土地权利
用途	土地用途：
面积	宗地面积： 评估面积：
使用期限	国有建设 年01月22
权利其他状况	土地状况： 地号： 使用 房屋状况：

附 记

附 记

、济明路533弄2-5号为新筑住房，济明路533弄1、6-8号为保障性筑住房，按出让年限自持。
、根据上海市国有建设用地使用权出让合同（《租赁住房用地》（浦国有建设用地使用合同补（2022）57号（4.0版））附件8注记：
1）、受让人应当按出让年限整体持有全部新筑住房物业，以上持物业仅用于出租。
、受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业，新筑住房地可配套商业物业（除抵押相关规定应当移交政府及政府有关部的物业外）。
自持部分物业转让时需出让人同意。
自持物业应整体抵押，不得分割抵押。
出资比例：
海地产（集团）有限公司 100%出资
权结构：
际控制人：
更以上内容的需出让人同意。
自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿上，并发放一不动产权证，不得分证办理。
、地下车库系民防工程，其中地下人防面积：11501.09平方米。

5.7 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

5.8 估价所依据的其他文件资料

无。

5.9 估价委托人营业执照复印件



统一社会信用代码
91310000771813093L
证照编号：00000000202507280005

营业执照

名　　称　汇添富基金管理股份有限公司
类　　型　其他股份有限公司(非上市)
法定代表人　鲁伟铭
经营范围　基金募集、基金销售、资产管理、经中国证监会许可的其他业务。【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】
注册资本　人民币13272.4224万元整
成立日期　2005年02月03日
住　　所　上海市黄浦区外马路728号9楼

登记机关　上海市市场监督管理局
2025 年 07 月 28 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



统一社会信用代码
91310000637825648
证照编号：09000000202411180103

营业执照

名　　称　汇添富资本管理有限公司
类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人　张晖
经营范围　特定客户资产管理业务及中国证监会许可的其他业务。【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】
注册资本　人民币20100.0000万元整
成立日期　2013年03月28日
住　　所　上海市虹口区秦照路441号底层

登记机关　上海市虹口区市场监督管理局
2024 年 11 月 18 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

5.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

名　　称　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型　有限责任公司
法定代表人　程家龙
成立日期　2003年04月07日
住　　所　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、5021B

重要提示

登记机关
2019年08月15日

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企　业　名　称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法　定　代　表　人：程家龙

注　册　地　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有　效　期：至2029年08月26日

备　案　等　级：一级

先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2026年08月26日

全国建筑市场监督公共服务平台查询网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn
广东省建设行业数据开放平台查询网址：https://skypt.gdcic.net

5.11 注册房地产估价师估价资格证书



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.

发证机关

No. 00330090

姓 名 / Full name
朱希淳

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
310110197307304619

注 册 号 / Registration No.
3120100016

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2028-06-18

持证人签名 / Bearer's signature



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.

发证机关

No. 00330091

姓 名 / Full name
施蓓

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
310108198711141041

注 册 号 / Registration No.
3120160017

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2028-06-18

持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价对象风险提示

估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致估价对象的市场价值减损。

估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的市场价值减损。

估价报告使用者应合理使用市场价值。估价报告使用者应定期或者在房地产市场有较大波动时对房地产市场价值进行重估。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

房地产估价报告

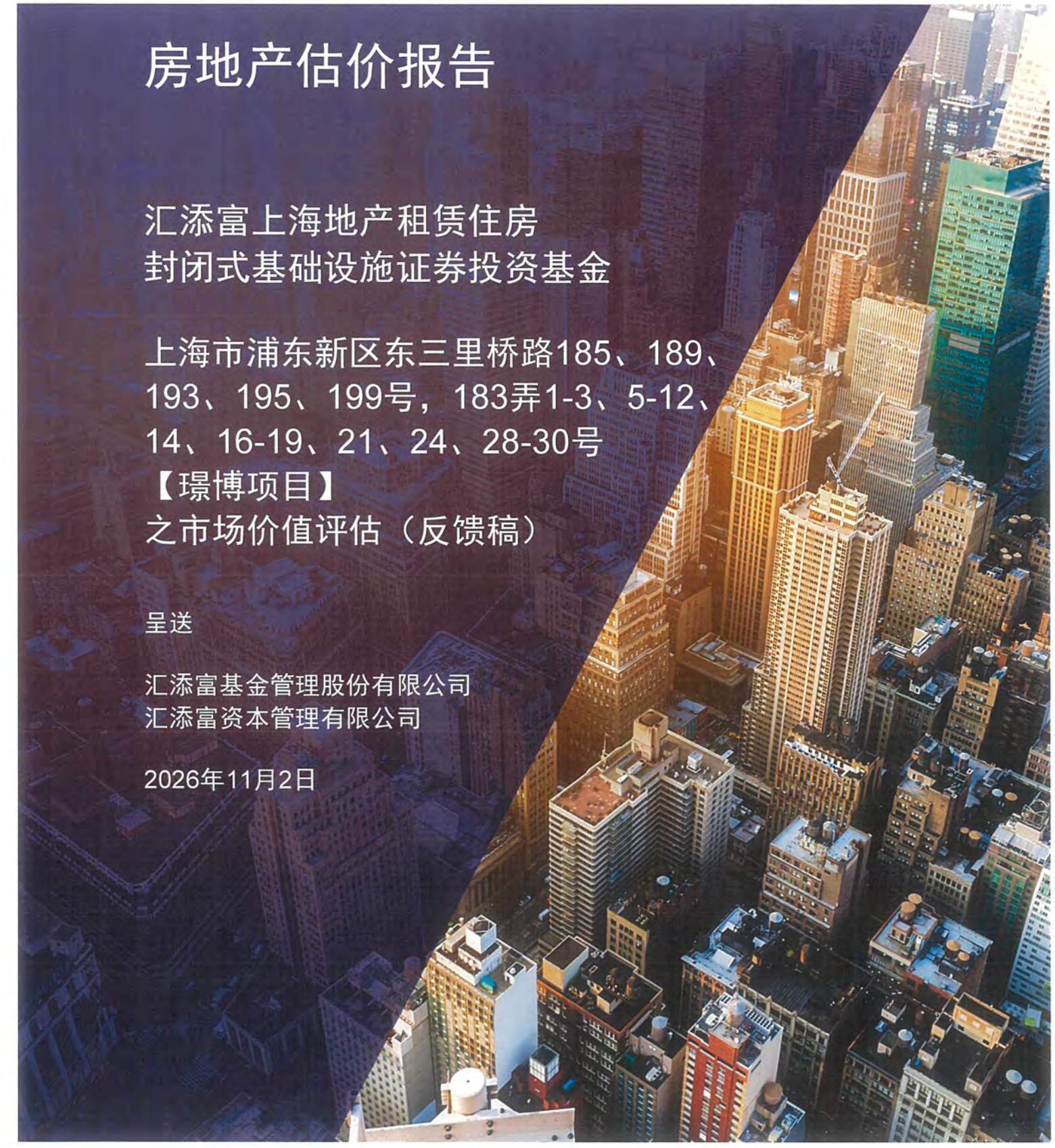
汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

上海市浦东新区东三里桥路185、189、193、195、199号，183弄1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30号
【璟博项目】
之市场价值评估（反馈稿）

呈送

汇添富基金管理股份有限公司
汇添富资本管理有限公司

2026年11月2日



CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

房地产估价报告

估价报告编号：

CW/SH/S/26/2002

估价项目名称：

上海市浦东新区东三里桥路185、189、193、195、199号，183弄1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30号【璟博项目】之市场价值评估

估价委托人：

汇添富基金管理股份有限公司

汇添富资本管理有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

朱希淳
注册号：3120100016

施蕾
注册号：3120160017

估价报告出具日期：

2026年11月2日

Shanghai 上海
42-43/F, Tower 2, Plaza 66, 1366 Nanjing West Road, Shanghai 200040, China
中國上海市南京西路 1366 號恒隆廣場 2 座 42-43 樓，郵編：200040
Tel 電話：+86 21 22080088
Web 網址：www.cushmanwakefield.com.cn

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

致 汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司

敬启者：

关于：上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号【璟博项目】（以下简称“估价对象”）

承蒙贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

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。为估价委托人开展汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 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：评估范围为上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），所在物业名称为「璟博项目」，坐落于浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号，土地用途为租赁住房，土地使用权面积为 17,522.20 平方米，国有建设用地使用权使用期限至 2087 年 12 月 11 日止；建筑面积合计为 60,093.94 平方米（其中租赁住房建筑面积为 42,155.89 平方米，配套商业建筑面积为 3,638.63 平方米，地下建筑面积为 14,299.42 平方米），房屋用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，权利人为上海尚泊实业有限公司。

价值时点：2026 年 6 月 30 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法（现金流量折现法）。

估价结果：市场价值总价为人民币 **1,083,000,000 元**（大写金额：**壹拾亿捌仟叁佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币 18,022 元/平方米。（与此估价结果有关的注意事项请见下页「估价结果汇总表」）

特别提示：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，在此提请委托方和报告使用人注意。

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人 _____

程家龙 总经理

二〇二六年十一月二日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	单价（元/平方米）
璟博项目	60,093.94	收益法	1,083,000,000	18,022
合计	**60,093.94**		**1,083,000,000**	**18,022**

注：1、估价结果取整至百万位；
2、单价为折合建筑面积口径；
3、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 11 月 2 日至 2027 年 11 月 1 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

页码

1 估价师声明 1

2 估价假设和限制条件 2

3 估价结果报告 5

3.1 估价委托人 5
3.2 房地产估价机构 5
3.3 估价目的 5
3.4 估价对象 5
3.5 价值时点 10
3.6 价值类型 10
3.7 估价原则 11
3.8 估价依据 11
3.9 估价方法 12
3.10 估价结果 13
3.11 注册房地产估价师 13
3.12 实地查勘期 13
3.13 估价作业期 13

4 估价技术报告 14

4.1 区位状况描述与分析 14
4.2 实物状况描述与分析 15
4.3 权益状况描述与分析 16
4.4 市场背景描述与分析 19
4.5 估价对象最高最佳利用分析 37
4.6 估价方法适用性分析 38
4.7 估价测算过程之收益法 39
4.8 估价结果确定 52

5 附件 53

5.1 估值敏感性分析及压力测试 53
5.2 不同评估方法验证说明 56
5.3 估价委托书复印件 59
5.4 估价对象位置图 62
5.5 估价对象实地查勘情况和相关照片 63
5.6 估价对象权属证明复印件 67
5.7 专业帮助情况和相关专业意见 69
5.8 估价所依据的其他文件资料 70
5.9 估价委托人营业执照复印件 71
5.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 72
5.11 注册房地产估价师估价资格证书 74

1 估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

1.1 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

1.3 注册房地产估价师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。

1.4 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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、以及相关房地产估价专项标准《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学 2015 第 4 号）进行估价工作，撰写本估价报告。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人「上海尚泊实业有限公司」依法拥有估价对象「璟博项目」的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象需经政府相关部门报批并通过审核后，才可转让予符合当地产业规划条件的企业。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

根据估价委托人指示，价值时点为 2026 年 6 月 30 日。估价对象的实地查勘期为 2025 年 7 月 18 日、2026 年 9 月 7 日，我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

根据实地查勘，估价对象运营正常。

本次估价所依据的估价对象的权属、建筑面积、用途等资料以《不动产权证书》【沪（2026）浦字不动产权第 030774 号】复印件中记载的为依据。

根据估价委托人提供的相关经营租赁资料，估价对象于价值时点部分物业已出租、部分空置，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象权属证明复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得估价委托人及权利人提供给我们的估价对象的包括但不限于规划许可、法定通告、地役权、土地使用年期、土地与建筑物辨识、建筑物竣工日期、地块面积、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项的资料。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

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，并未进行结构测量及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，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

特别事项说明

无。

2.2 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.4 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价对象无不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 11 月 2 日至 2027 年 11 月 1 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，在此提请委托方和报告使用人注意。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供估价委托人「汇添富基金管理股份有限公司、汇添富资本管理有限公司」为本次估价目的「对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值。为估价委托人开展汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2026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」使用，我们不承担对任何第三者使用本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称 ：汇添富基金管理股份有限公司
住所 ：上海市黄浦区外马路728号9楼
统一社会信用代码 ：91310000771813093L
法定代表人 ：鲁伟铭

单位名称 ：汇添富资本管理有限公司
住所 ：上海市虹口区奎照路441号底层
统一社会信用代码 ：913100000637825648
法定代表人 ：张晖

3.2 房地产估价机构

机构名称 ：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
住所 ：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1
统一社会信用代码 ：91440300748859253X
法定代表人 ：程家龙
备案等级 ：住房和城乡建设部房地产估价一级资质
证书编号 ：粤房估备字壹0200022
有效期限 ：至2029年8月26日

3.3 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。为估价委托人开展汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2026 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。

3.4 估价对象

3.4.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象所在物业名称为「璟博项目」，坐落于上海市浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号，183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号，土地用途为租赁住房，土地使用权面积为 17,522.20 平方米，国有建设用地使用权期限至 2087 年 12 月 11 日止。估价对象建筑面积合计为 60,093.94 平方米，（其中租赁住房建筑面积为 42,155.89 平方米，配套商业建筑面积 3,638.63 平方米，地下建筑面积为 14,299.42 平方米），房屋

用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，权利人为上海尚泊实业有限公司。

3.4.2 区位状况

浦东新区之位置及概况

浦东新区位于上海市东部，西靠黄浦江，东临长江入海口，面积1,210平方公里，2025年末常住人口为579.86万人，其中外来常住人口为229.87万人，现辖12个街道、24个镇。1990年4月18日，党中央国务院宣布开发开放上海浦东。经过30多年的发展，浦东已经从过去以农业为主的区域，变成了一座功能集聚、要素齐全、设施先进的现代化新城。

2025年，浦东经济社会发展稳中有进、进中提质。地区生产总值达到1.88万亿元、增长5.7%，规模以上工业总产值1.39万亿元、同比增长8%，外贸进出口总额2.76万亿元、同比增长5.9%，一般公共预算收入1343.1亿元、同比增长2.6%。集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业规模分别达到3829.67亿元、4494.25亿元和1982.17亿元，总规模增长7.1%。8个国产1类新药、6个三类创新医疗器械获批上市，累计44个大模型通过备案。新增上市企业7家，科创板上市企业累计53家、占全国8.8%。引领区建设、浦东新区综合改革试点、自贸试验区高水平制度型开放等国家战略任务总体落地率超过95%，累计170项经验做法在全国复制推广。浦东国际机场货邮吞吐量突破400万吨、港口集装箱吞吐量达到5011万标箱。新增跨国公司地区总部23家、各类首店208家。社会民生投入占一般公共预算支出比重保持在46%以上，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步。PM2.5平均浓度25.2微克/立方米、同比下降2.3微克/立方米。新增公园32座、各类公园总数达到225座，中心城区公园绿地基本实现500米服务半径全覆盖。

估价对象之位置状况

估价对象「璟博项目」坐落于浦东新区东三里桥路185、189、193、195、199号，183弄1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30号。

「璟博项目」两面临街，东至浦东南路，南至东三里桥路，西至东三小区，北至停车场，以东三里桥路为人员、车辆进出主要通道。

「璟博项目」地处世博板块，距上海火车站约11.0公里，距虹桥火车站及虹桥国际机场约24.2公里，距浦东国际机场直线距离约36.6公里。

交通状况

估价对象位于世博板块，邻近城市主干道，交通便利。

- 邻近主干道：东三里桥路、浦东南路。
- 公交线路：距离估价对象1公里内有82路、314路、338路、576路、640路、988路、大桥一线、浦东89路等。
- 地铁线路：估价对象距地铁4号线塘桥站1.2公里，距地铁6号线临沂新村站1.1公里。

外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。估价对象所在世博板块，其公共基础设施和相关配套设施包括医院及公共交通都较为完善，周边两公里内的超市、购物中心及餐饮可满足基本商业需求。

周围环境状况

估价对象与黄浦江直线距离仅500米，社区部分房源可观赏黄浦江美景及陆家嘴四件套天际线。周边居住用房比较集中，附近有超市、生活广场等商业网点，购物、娱乐便利。周边有百联临沂购物中心、华润时代广场、富都广场等优质商业资源，上海交通大学医学院附属仁济医院、浦南医院东院等医疗资源，南码头小学、上海市浦泾中学、上海市实验学校等教育资源。

估价对象周边自然环境较好，无可见环境污染，环境卫生状况较好。

3.4.3 实物状况

土地实物状况

估价对象「璟博项目」证载宗地面积为17,522.20平方米。

估价对象土地四至为东至浦东南路，南至东三里桥路，西至东三小区，北至停车场。

估价对象土地形状为四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。

建筑物实物状况

估价对象建筑物为「璟博项目」，总建筑面积合计为60,093.94平方米（其中租赁住房建筑面积为42,155.89平方米，配套商业建筑面积为3,638.63平方米，地下建筑面积为14,299.42平方米）。估价对象建筑布局呈平行分布，主要建设为5栋钢混结构的建筑物，1-4幢作为租赁住房使用，4幢和5幢的1层作为底商使用，1幢和3幢的1-2层建筑作为商业使用。

整体项目包含723套租赁住房，根据估价人员的现场勘查，估价对象现作为保租房对外出租，其户型及房屋状况如下表：

户型	建筑面积区间（平方米）	户数	装修状况	房屋配置
一居室	48.08-52.84	500	客厅及卧室地面铺设地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；卫生间地面地砖，墙面墙砖，淋浴房、马桶、面池；以实际户型为准	床，床垫、床头柜、衣橱、沙发、餐桌、餐桌椅、茶几、电视柜、书架、洗衣机、冰箱、热水器、空调、抽油烟机、燃气灶等；
二居室	65.85-89.87	223		
合计		723		

经估价人员现场查勘估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和围护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象建成于2022年12月，整体建筑物综合成新度高。

3.4.4 权益状况

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年3月1日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘于估价委托人提供的权属证明复印件）

《不动产权证书》复印件摘录

权证号	沪（2026）浦字不动产权第030774号
权利人	上海尚泊实业有限公司
房地坐落	东三里桥路185、189、193、195、199号，183弄1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：17,522.20平方米/ 建筑面积：60,093.94平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2017年12月12日起2087年12月11日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区南码头路街道443街坊15/2丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。

附记	一、 保障性租赁住房。 二、 根据上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）56号（4.0版）附件8及第二十三条注记为： 1、1） 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配置商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）； 2）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2、办公、商业可售部分以层为单位进行销售。 3、自持部分物业转让时需出让人同意。 4、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 5、出资比例：上海地产（集团）有限公司，100%。 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的需出让人同意。 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、东三里桥路183弄1、6、14号地下车库系民防工程，其中人防面积：4779.87平方米。

根据委托方提供的项目《不动产权证书》及《房屋土地权属调查报告书》等记载，估价对象建筑面积明细汇总如下：

幢号	层数	类型	建筑面积（平方米）
1 幢	2-20 层	保障性租赁住房	12,198.32
2 幢	2-19 层	保障性租赁住房	12,407.39
3 幢	2-14 层	保障性租赁住房	6,807.15
4 幢	2-20 层	保障性租赁住房	10,743.03
1 幢、3 幢、4 幢、5 幢	-	商业	3,638.63
-	-	公区及地下	14,299.42
合计	——	——	60,093.94

出租或占用情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象总建筑面积为60,093.94平方米，总可租赁面积为45,794.52平方米，其中租赁住房可租赁面积为42,155.89平方米，商业可租赁面积为3,638.63平方米。根据委托方提供的《保障性租赁住房项目供应备案表》中的记载，浦东新区住房保障和房屋管理局于2023年04月06日予以备案，估价对象于定价时点（2023年2月）平均住房租赁价格为140.70元/平方米/月（建筑面积），分户型租赁价格区间如下：

户型	套（间）数	面积区间（平方米）	租金区间（元）
一居室	500	48.08-52.84	6,789-8,506
二居室	223	65.85-89.87	8,171-11,431
合计	723		

截至价值时点，估价对象部分房屋出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用，租赁住房已出租面积为39,260.95平方米，出租率为93.13%；配套商业已出租面积为2,575.38平方米，其出租率为70.78%。

截至价值时点，估价对象总可租赁的租赁住房共计723套，已租赁共计672户，其中个人租户615户，企业租户57户，企业租户面积占总可租面积比例7.84%，平均月租金为130.95元/平方米/月，折合4.31元/平方米/天；配套商业已经出租共15户，平均月租金为98.23元/平方米/月，折合3.23元/平方米/天。

他项权利设立及其他特殊情况

根据估价委托人及权利人提供的资料及法律意见书记载，估价对象无抵押担保情况、无用益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

3.5 价值时点

根据估价委托人指示，本次估价的价值时点为 2026 年 6 月 30 日。

3.6 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义

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。

价值内涵

本次评估的市场价值，是指在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2026年6月30日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），估价对象土地剩余使用年限为61.45年，土地使用权面积为17,522.20平方米，房屋用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，建筑总面积为60,093.94平方米（其中租赁住房建筑面积为42,155.89平方米，配套商业建筑面积3,638.63平方米，地下建筑面积为14,299.42平方米），价值时点状况下的市场价值。

3.7 估价原则

独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求站在中立的立场上，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。

合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

替代原则

替代原则要求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。

最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

一致性原则

一致性原则要求为同一估价目的对同类物业在同一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。估价方法如有不同，应当在评估报告中说明并陈述理由。

一贯性原则

一贯性原则要求为同一估价目的对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。估价方法如有改变，应当在评估报告中说明并陈述理由。

3.8 估价依据

有关法律、法规和政策

《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四十五号）。
《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）。
《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）。
《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人大常委会公布，2016年12月1日起施行）。
《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院令第132次常务会议修订通过，2021年9月1日起施行）。

《上海市房地产转让办法（2010修正）》（2010年12月20日上海市人民政府令第52号，1997年6月1日起施行）。
《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》（沪住建规范联【2022】3号）。

有关估价标准

《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第4号）。
《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54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）。

估价委托人提供的估价所需资料

《委托评估函》；
《不动产权证书》复印件；
《房屋土地权属调查报告书》复印件；
《保障性租赁住房项目认定书》复印件；
《保障性租赁住房项目供应备案表》复印件；
估价委托人《企业法人营业执照》复印件；
《租赁明细表》及部分《租赁合同》扫描件；
《运营管理服务协议》扫描件。

估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

估价人员现场勘察、摄影和记录。
上海市房地产市场信息。

3.9 估价方法

本次估价所采用的估价方法为收益法。

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。

收益法（现金流量折现法）的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；
Ai —— 未来第i年的净收益（元或元/平方米）；
Yi —— 未来第i年的报酬率（%）；
n —— 收益期（年）。

3.10 估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	单价（元/平方米）
璟博项目	60,093.94	收益法	1,083,000,000	18,022
合计	**60,093.94**		**1,083,000,000**	**18,022**

注：1、估价结果取整至百万位；
2、单价为折合建筑面积口径；
3、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自2026年11月2日至2027年11月1日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

上海市浦东新区东三里桥路185、189、193、195、199号，183弄1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30号「璟博项目」，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2026年6月30日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），土地剩余使用年限为61.45年，土地使用权面积为17,522.20平方米，房屋用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，建筑物总面积合计为60,093.94平方米（其中租赁住房建筑面积为42,155.89平方米，配套商业建筑面积3,638.63平方米，地下建筑面积为14,299.42平方米），估价对象在价值时点状况下的市场价值总价为人民币**1,083,000,000元**（大写金额：**壹拾亿捌仟叁佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币18,022元/平方米。

3.11 注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名	签名日期
朱希淳	3120100016	朱希淳	2026年11月2日
施蕾	3120160017	施蕾	2026 年 11月 2日

3.12 实地查勘期

2025年7月18日、2026年9月7日。

3.13 估价作业期

2025年7月15日至2026年11月2日。

4 估价技术报告

4.1 区位状况描述与分析

位置状况

估价对象「璟博项目」坐落于浦东新区东三里桥路185、189、193、195、199号，183弄1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30号。

「璟博项目」两面临街，东至浦东南路，南至东三里桥路，西至东三小区，北至停车场，以东三里桥路为人员、车辆进出主要通道。

「璟博项目」地处世博板块，距上海火车站约11.0公里，距虹桥火车站及虹桥国际机场约24.2公里，距浦东国际机场直线距离约36.6公里。

交通状况

估价对象位于世博板块，邻近城市主干道，交通便利。

- 邻近主干道：东三里桥路、浦东南路。
- 公交线路：距离估价对象1公里内有82路、314路、338路、576路、640路、988路、大桥一线、浦东89路等。
- 地铁线路：估价对象距地铁4号线塘桥站1.2公里，距地铁6号线临沂新村站1.1公里。

外部配套设施状况

估价对象周边的基础设施已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。估价对象所在世博板块，其公共基础设施和相关配套设施包括医院及公共交通都较为完善，周边两公里内的超市、购物中心及餐饮可满足基本商业需求。

周围环境状况

估价对象与黄浦江直线距离仅500米，社区部分房源可观赏黄浦江美景及陆家嘴四件套天际线。周边居住用房比较集中，附近有超市、生活广场等商业网点，购物、娱乐便利。周边有百联临沂购物中心、华润时代广场、富都广场等优质商业资源，上海交通大学医学院附属仁济医院、浦南医院东院等医疗资源，南码头小学、上海市浦泾中学、上海市实验学校等教育资源。

估价对象周边自然环境较好，无可见环境污染，环境卫生状况较好。

区位状况分析

估价对象位于世博板块，周边居住和办公较为集中，公共配套设施较为完善，浦东新区内有多条公交线路及地铁线路可通达，邻近城市主干道，交通较为便利。

4.2 实物状况描述与分析

土地实物状况

估价对象「璟博项目」证载宗地面积为17,522.20平方米。

估价对象土地四至为东至浦东南路，南至东三里桥路，西至东三小区，北至停车场。

估价对象土地形状为四边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象土地开发程度已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气）。

建筑物实物状况

估价对象建筑物为「璟博项目」，总建筑面积合计为60,093.94平方米（其中租赁住房建筑面积为42,155.89平方米，配套商业建筑面积为3,638.63平方米，地下建筑面积为14,299.42平方米）。估价对象建筑布局呈平行分布，主要建设为5栋钢混结构的建筑物，1-4幢作为租赁住房使用，4幢和5幢的1层作为底商使用，1幢和3幢的1-2层建筑作为商业使用。

整体项目包含723套租赁住房，根据估价人员的现场勘查，估价对象现作为保租房对外出租，其户型及房屋状况如下表：

户型	建筑面积区间（平方米）	户数	装修状况	房屋配置
一居室	48.08-52.84	500	客厅及卧室地面铺设地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；卫生间地面地砖，墙面墙砖，淋浴房、马桶、面池；以实际户型为准	床，床垫、床头柜、衣橱、沙发、餐桌、餐桌椅、茶几、电视柜、书架、洗衣机、冰箱、热水器、空调、抽油烟机、燃气灶等；
二居室	65.85-89.87	223		
合计		723		

经估价人员现场查勘估价对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降；房屋承重结构和围护墙完好；门窗开启灵活，涂料光泽度好，墙面无脱落现象；管道通畅，水卫、电照设备齐全完好；外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，日常维护保养状况良好。估价对象建成于2022年12月，整体建筑物综合成新度高。

实物状况分析

估价对象各实物状况均为正常，对估价对象价值没有不利影响。

4.3 权益状况描述与分析

中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年3月1日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

估价对象之权属证明复印件摘录（摘于估价委托人及权利人提供的权属证明复印件）

《不动产权证书》复印件摘录

权证号	沪（2026）浦字不动产权第030774号
权利人	上海尚泊实业有限公司
房地坐落	东三里桥路185、189、193、195、199号，183弄1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：17,522.20平方米/ 建筑面积：60,093.94平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2017年12月12日起2087年12月11日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区南码头路街道443街坊15/2丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。

附记	一、 保障性租赁住房。 二、 根据上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）（沪浦国有建设用地使用合同补（2022）56号（4.0版）附件8及第二十三条注记为： 1、1） 受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配置商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）； 2）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租。 2、办公、商业可售部分以层为单位进行销售。 3、自持部分物业转让时需出让人同意。 4、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 5、出资比例：上海地产（集团）有限公司，100%。 股权结构： 实际控制人： 变更以上内容的需出让人同意。 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。 三、东三里桥路183弄1、6、14号地下车库系民防工程，其中人防面积：4779.87平方米。

估价对象的房屋登记用途依据《不动产权证书》附记页，其中房屋用途为保障性租赁住房、商业及车位。物业建成时间为2022年12月，项目推广名为「璟博项目」。

根据委托方提供的项目《不动产权证书》及《房屋土地权属调查报告书》等记载，估价对象的建筑面积汇总如下：

幢号	层数	类型	建筑面积（平方米）
1幢	2-20层	保障性租赁住房	12,198.32
2幢	2-19层	保障性租赁住房	12,407.39
3幢	2-14层	保障性租赁住房	6,807.15
4幢	2-20层	保障性租赁住房	10,743.03
1幢、3幢、4幢、5幢	-	商业	3,638.63
-	-	公区及地下	14,299.42
合计	——	——	60,093.94

出租或占用情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象总建筑面积为60,093.94平方米，总可租赁面积为45,794.52平方米，其中租赁住房可租赁面积为42,155.89平方米，商业可租赁面积为3,638.63平方米。根据委托方提供的《保障性租赁住房项目供应备案表》中的记载，浦东新区住房保障和房屋管理局于2023年04月06日予以备案，估价对象于定价时点（2023年2月）平均住房租赁价格为140.70元/平方米/月（建筑面积），分户型租赁价格区间如下：

户型	套（间）数	面积区间（平方米）	租金区间（元）
一居室	500	48.08-52.84	6,789-8,506
二居室	223	65.85-89.87	8,171-11,431
合计	723		

截至价值时点，估价对象部分房屋出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用，租赁住房已出租面积为39,260.95平方米，出租率为93.13%；配套商业已出租面积为2,575.38平方米，其出租率为70.78%。

截至价值时点，估价对象总可租赁的租赁住房共计723套，已租赁共计672户，其中个人租户615户，企业租户57户，企业租户面积占总可租面积比例7.84%，平均月租金为130.95元/平方米/月，折合4.31元/平方米/天；配套商业已经出租共15户，平均月租金为98.23元/平方米/月，折合3.23元/平方米/天。

他项权利设立及其他特殊情况

根据估价委托人及权利人提供的资料及法律意见书记载，估价对象无抵押担保情况、无用益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

权益状况分析

估价对象所在土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为上海尚泊实业有限公司，规划用途为租赁住房，土地使用期限为70年（2017年12月12日起2087年12月11日止），至价值时点土地的剩余使用年限为61.45年。

估价对象的权益状况均对房地产价值无不利影响。

4.4 市场背景描述与分析

4.4.1 上海市城市环境分析

上海市自然环境

上海，简称"沪"，位于北纬31°14′，东经121°29′；东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口。地处太平洋西岸，亚洲大陆东沿，长江三角洲前缘，位于中国南北海岸线的中点，长江由此入海，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是天然良港。"十一五"期末时，上海港货物、集装箱吞吐量均已位居世界第一。上海境内的崇明岛则是中国境内的第三大岛，生态保存良好，海洋资源丰富。作为中国第一大城市，上海正在建设成为国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心。根据第七次全国人口普查结果，上海市的常住人口已达2,487.09万人，全市常住人口中，外省市来沪常住人口为1,047.97万人，占比42.1%。

上海市区位示意图



资料来源：戴德梁行

上海市经济环境

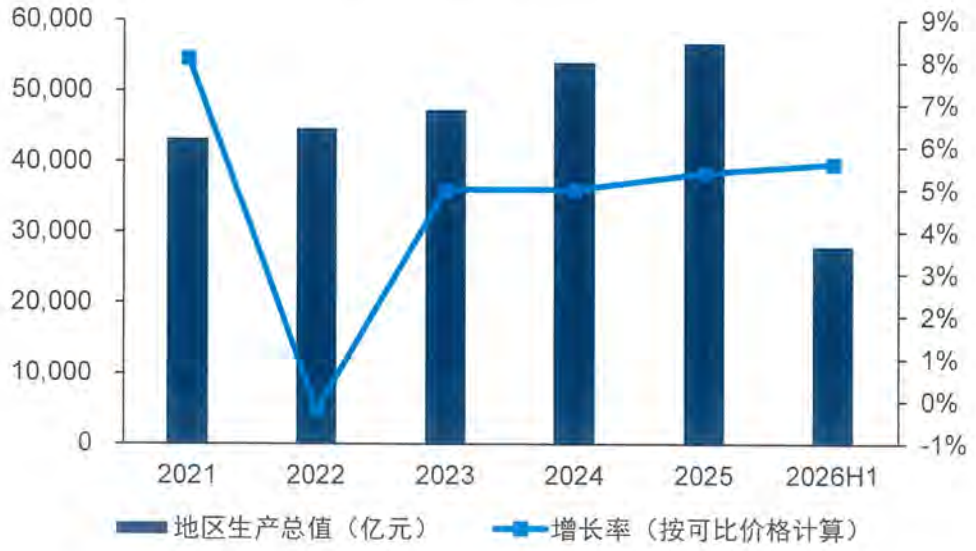
地区生产总值

上海在2021年至2025年"十四五"期间，宏观经济展现出显著的韧性与转型升级态势，经济总量稳步提升。2025年全市实现地区生产总值56,708.71亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。其中，第二产业增加值11,650.62亿元，增长3.5%；第三产业增加值44,958.70亿元，增长6.0%。全年战略性新兴产业增加值比上年增长6.5%。

2026年上半年，全市实现地区生产总值27,886.63亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%。其中，第一产业增加值35.76亿元，同比增长0.9%；第二产业增加值5,696.66亿元，同比增长

4.7%；第三产业增加值22,154.21亿元，同比增长5.9%。总体而言，上海市全市经济发展稳中有进，新动能新产业不断壮大，民生保障进一步改善，积极因素累积增多，高质量发展扎实推进。

上海市地区生产总值



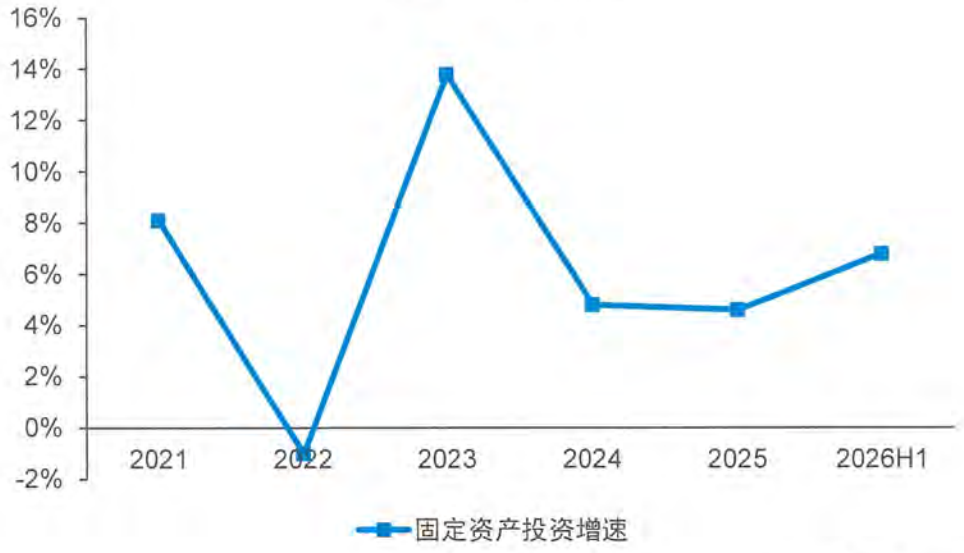
资料来源：上海市统计局

固定资产投资及其增长

2024年，全市固定资产投资同比增长4.8%。其中，第一产业、第二产业、第三产业固定资产投资分别增长60.9%、11%、3.5%。分行业领域看，房地产开发投资增长2.8%，城市基础设施投资增长2.3%，工业投资增长11.1%。2024年，上海房地产开发建设稳步推进，全年完成投资6,228.91亿元，比上年增长2.8%。从房屋类型看，住宅投资3,686.84亿元，增长6.3%；办公楼投资684.40亿元，下降11.4%；商业营业用房投资429.74亿元，下降12.3%。

2025年全市固定资产投资同比增长4.6%，其中，第一产业、第二产业、第三产业固定资产投资分别增长47.7%、18.9%、1.6%。2026年上半年，全市全社会固定资产投资比去年同期增长6.8%。三大投资领域中，城市基础设施投资比去年同期增长18.8%；工业投资增长19.2%；房地产开发投资下降4.6%。三大产业投资中，第一产业投资比去年同期增长76.1%；第二产业投资增长19.0%；第三产业投资增长3.9%。

上海市固定资产投资

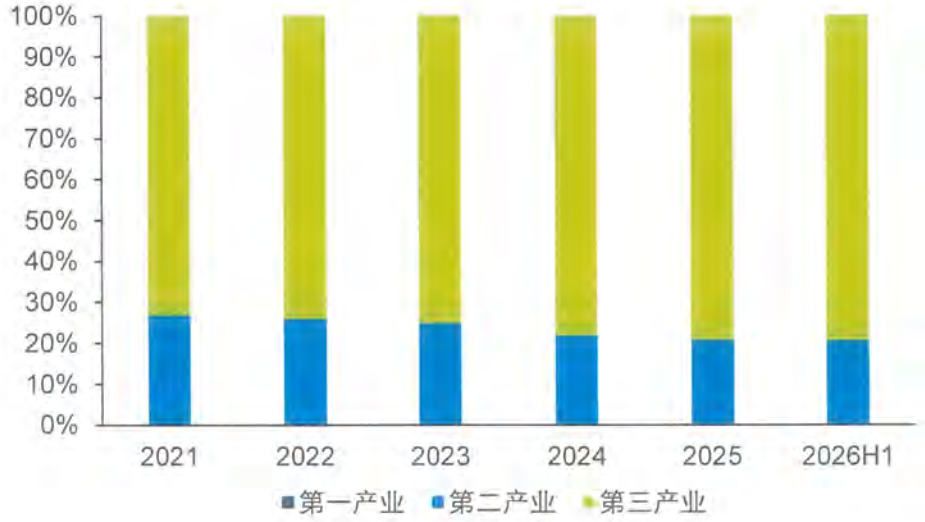


资料来源：上海市统计局

产业结构

上海市是中国第三产业最发达的省级行政区之一，也是中国重要的商业和金融中心之一。2025年，第一产业增加值99.39亿元，增长2.0%；第二产业增加值11,650.62亿元，增长3.5%；第三产业增加值44,958.70亿元，增长6.0%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重达到79.3%。第三产业为上海市的主导产业，其中金融业以及信息传输、软件和信息技术服务业占主要比重。2026年上半年，全市实现地区生产总值27,886.63亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%。其中，第一产业增加值35.76亿元，同比增长0.9%；第二产业增加值5,696.66亿元，同比增长4.7%；第三产业增加值22,154.21亿元，同比增长5.9%。

上海市各产业生产总值



资料来源：上海市统计局

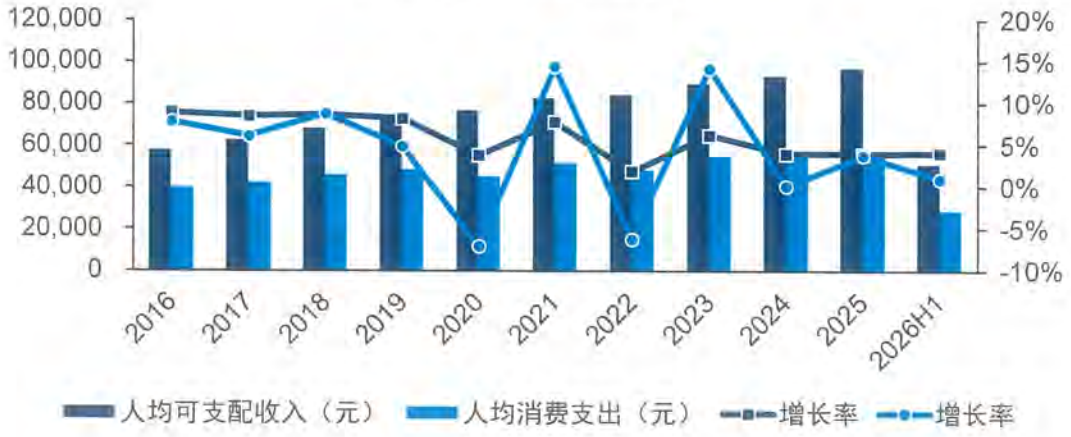
预计未来上海市三大产业将继续保持稳定增长的趋势，其发展方向为：按照高端化、智能化、绿色化、服务化要求，促进产业融合发展，不断完善以现代服务业为主、战略性新兴产业引领、先进制造业支撑的新型产业体系，不断提升服务经济特别是实体经济发展的质量和水平。到2025年末，服务业增加值占全市生产总值比重达到75%左右，生产性服务业增加值占服务业增加值比重达到66.7%左右，知识密集型服务业增加值占全市生产总值比重达到40%左右，并创建25个以上服务业创新发展示范区。

居民收入水平

上海市居民生活水平逐年提高，2025年全市居民人均可支配收入91,987元，比上年增长4.1%。其中，城镇常住居民人均可支配收入96,842元，增长4.0%；农村常住居民人均可支配收入48,122元，增长5.4%。全市居民人均消费支出54,765元，比上年增长3.9%。其中，城镇常住居民人均消费支出57,076元，增长3.8%；农村常住居民人均消费支出33,891元，增长4.9%。

2026年上半年，全市居民人均可支配收入48,791元，同比增长4.2%，增速比一季度提高0.6个百分点。其中，城镇常住居民人均可支配收入同比增长4.1%，农村常住居民人均可支配收入同比增长5.9%。上半年，全市城镇调查失业率平均值为4.2%。

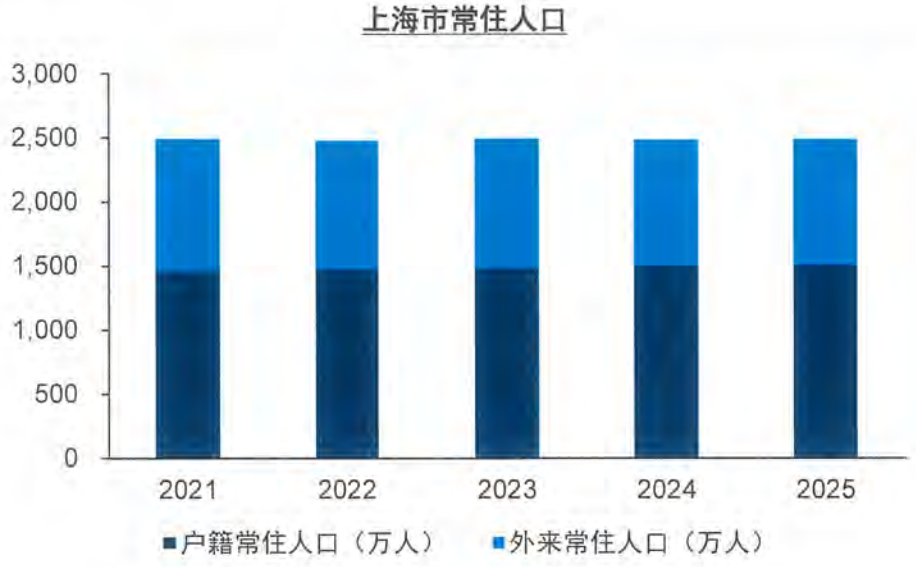
上海市城镇居民收入与支出



资料来源：上海市统计局

人口规模和结构及城镇化水平

2025年末，全市常住人口为2,485.4万人。其中，户籍常住人口1,510.9万人，外来常住人口974.5万人。在经历了多个城市化发展阶段后，上海城市化率始终保持全国首位，达到90%以上。从人口结构来看，0-14岁占比9.8%，15-64岁占比71.5%，65岁及以上占比18.7%。



数据来源：上海市统计局

政策环境

2021年7月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计。文件从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收等几大方面为未来我国租赁住房市场发展、解决新市民、青年人群体的住房困难问题提供了重要的政策支持。

为规范并促进我国保障性租赁住房行业发展，国务院及相关部门制定了全国性规章以及规范性文件，各级地方政府根据当地经济和社会发展状况制定了适合当地的保障性租赁住房地方法规和相关政策，由各地方政府的发展和改革委员会、住房和城乡建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对开发项目建设进行具体监管。

保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（全国）

时间	名称	主要内容
2021 年 7 月	《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出意见，包括基础制度、支持政策等内容。
2022 年 2 月	《中国银保监会、住房和城乡建设部关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	为进一步加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持，提出意见，包括：发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务；建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制等。
2022 年 3 月	《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》国家发展和改革委员会	加强住房供应保障。以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房主要利用农村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。提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例，单列租赁住房用地供应计划，

		主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域。
2022 年 5 月	《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》中国证券监督管理委员会、国家发展和改革委员会	保障性租赁住房发行基础设施 REITs，有利于盘活存量资产，回收资金用于新的保障性租赁住房项目建设，促进形成投融资良性循环；有利于更好吸引社会资本参与，拓宽保障性租赁住房建设资金来源；有利于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，推动实现全体人民住有所居；有利于防范化解重大风险，保持房地产市场平稳健康发展。
2023 年 2 月	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》人民银行、银保监会	围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续性为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。通过对各类主体新建、改建长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁性住房金融支持，有助于解决大城市新市民、青年人等群体住房问题。
2023 年 3 月	《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》	保租房公募 REITs 发行门槛下调：申报发行基础设施 REITs 的特许经营权、经营收益权类项目，基金存续期内部收益率（IRR）原则上不低于 5%；非特许经营权、经营收益权类项目，预计未来 3 年每年净现金流分派率原则上不低于 3.8%。未来三年每年净现金流分派率要求从 4%降至 3.8%，不动产评估净值要求从 10 亿元降至 8 亿元。
2023 年 5 月	央行发布《2023 年第一季度货币政策执行报告》	央行提出继续推动租赁住房贷款支持计划落地生效，加快完善住房租赁金融政策体系。
2023 年 5 月	证监会指导证券交易所发布指引，完善 REITs 大类资产审核要点及信息披露要求	证监会将指导证交所持续完善 REITs 信息披露制度规则，研究制定出台定期报告和临时公告披露指引，按照“成熟一类、推出一类”原则，分步推出仓储物流、保障性租赁住房等大类资产审核及信息披露原则，建立健全透明和可预期的审核注册标准。
2023 年 6 月	中国人民银行、金融监管总局、中国证监会、财政部、农业农村部印发《关于金融支持全面推进乡村振兴加快建设农业强国的指导意见》	意见强调鼓励运用信贷、债券、资产支持证券、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式，支持专业化、规模化住房租赁企业发展，依法合规加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度。扩大金融产品和服务供给，支持新市民就业创业、安家落户、子女教育、健康保险和养老保障。
2023 年 8 月	国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》	要做好保障性住房的规划设计，用改革创新的办法推进建设，确保住房建设质量，同时注重加强配套设施建设和公共服务供给。在强调供应总量的同时，进一步强调了供应品质和周边配套，显示出对保障性住房居住品质的高度关注，将有利于为房地产行业注入新活力，带动相关上下游行业平稳发展。
2024 年 1 月	中国人民银行、国家金融监督管理总局《关于金融支持	意见提出，支持商业银行向各类主体新建、改建长期租赁住房发放开发建设贷款，期限一般 3 年，最长不超过 5 年。鼓励商

	住房租赁市场发展的意见》	业银行向符合条件的主体发放租赁住房团体购房贷款，期限最长不超过 30 年。支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款，允许经营性贷款置换开发贷款，期限最长不超过 20 年。对向非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款，期限最长不超过 5 年。
2024 年 4 月	国务院《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》	作为资本市场的纲领性文件，新“国九条”明确提出资本市场高质量发展“必须始终坚持市场化法治化原则”。新“国九条”提出，在法律层面推动修订证券投资基金法，在部门规章层面出台上市公司监督管理条例、修订证券公司监督管理条例、制定公司债券管理条例、研究制定不动产投资信托基金管理条例等。这些法律规章的出台，将在立法上补足现有制度的短板，进一步完善证券行政监管规则体系。
2024 年 4 月	《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》财政部、住房城乡建设部	补助资金支持范围包括住房保障。主要用于支持配租型保障性住房（公共租赁住房、保障性租赁住房）筹集，与配售型保障性住房直接相关且不摊入售价的配套基础设施建设，以及向符合条件的在市场租赁住房的城镇公租房保障对象发放租赁补贴等相关支出。

保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（上海市）

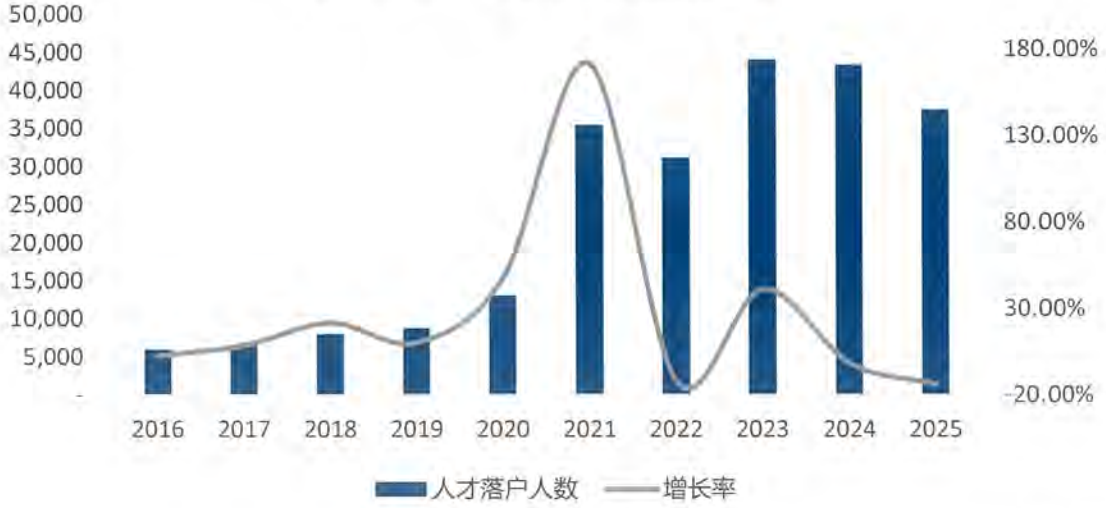
时间	名称	主要内容
2021 年 10 月	《上海市 2021 年度中央财政支持住房租赁市场发展试点资金使用计划方案》上海市房屋管理局办公室	明确了奖补资金申请条件、申请程序、申请材料、奖补标准和绩效考核。对新建租赁住房项目，“非转租”项目提供一次性补助，分别对住房租赁企业贷款贴息，住房租赁信息化建设，与构建住房租赁体系相关的基础性工作按规定提供补助。
2021 年 11 月	《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》上海市人民政府办公厅	提出包括规划和土地、财税、水电气价格、金融、国资、配套公共服务在内六大具体支持政策。具体组织实施层面要求市、区协同统筹推进，建设平台，规范管理，落实责任，严格考核。
2021 年 12 月	《上海市住房租赁交易资金监管实施细则（试行）》上海市房屋管理局和银保监会上海监管局	明确本市行政区域内，通过长期租赁、受托经营等非自持方式筹措存量住房，从事住房租赁业务的轻资产住房租赁经营机构，其住房租赁交易资金的监督管理。
2022 年 1 月	《关于本市非居住用地建设保障性租赁住房水电气、有线电视执行居民价格的通	本市非居住用地上新建、改建的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、有线电视价格按照居民标准执行。

	知》上海市发展和改革委员会	
2022 年 1 月	《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》上海市住房和城乡建设管理委员会/上海市房屋管理局	明确各类型项目申请认定保障性租赁住房的办法。
2022 年 1 月	《上海市保障性租赁住房项目管理办法（试行）》上海市住房和城乡建设管理委员会/上海市房屋管理局	明确供应和准入管理（供应条件、准入条件、配租规则、供应标准、资格审核），租金、租期和使用管理（租赁价格、租金支付、租赁期限、使用管理），巡查检查措施和数字化转型管理，进一步完善了保障性租赁住房上市和管理的细则。
2022 年 1 月	《关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则》上海市规划和自然资源局	积极推进本市保障性租赁住房建设，指导本市保障性租赁住房规划土地管理工作。政策要求积极推进本市保障性租赁住房建设，指导本市保障性租赁住房规划土地管理工作。明确规划编制管理、土地供应管理、建设规划管理、不动产登记管理、运营管理要求。
2023 年 2 月	《上海市住房租赁条例》上海市人大常委	促进租赁双方建立稳定的租赁关系，推动形成管理有序、服务规范的住房租赁体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足居民多层次的居住需求。
2023 年 5 月	关于印发《上海市发展公共租赁住宅的实施意见》的通知	多渠道筹集房源，探索创新公共租赁住房的投融资机制。鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款；支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金；探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金，拓展公共租赁住房融资渠道。
2023 年 5 月	《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》	充分发挥上海证券交易所等平台优势，积极开展政策解读和宣传引导，支持符合条件的民间投资项目在保障性租赁住房、产业园区、消费基础设施等领域加快发行 REITs 产品,鼓励民间资本参与 REITs 产品战略配售。支持民营企业在沪设立资产管理公司，将不同地区资产进行整合优化后通过基础设施 REITs 充分盘活。
2024 年 7 月	《关于明确本市保障性租赁住房项目生活垃圾处理收费事宜的通知》	本市保障性租赁住房项目在取得保障性租赁住房项目认定书并按规定供应后，住户产生的生活垃圾收费按照居民生活垃圾处理收费相关规定执行。

2024 年 8 月	《关于进一步完善本市保障性租赁住房规划建设管理的意见》	适用于上海市保障性租赁住房（包括住宅型租赁住房和宿舍型租赁住房）的新建、改建、扩建，对阳台、搁板、结构板、外廊、架空空间、垂直交通、共享设施、公共服务设施、地下空间建设利用、绿地复合利用、停车设施的规划建设进行规范。
2024 年 10 月	《关于本市保障房配建的实施意见》	凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目（租赁住房建设项目除外），均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积5%的比例，配建保障房及相应产权车位；鼓励保障对象较多的区域进一步提高建设项目的配建比例。
2024 年 10 月	《关于优化本市住房公积金租赁提取业务相关事项的通知》	上海市住房公积金管理委员会发布《关于优化本市住房公积金租赁提取业务相关事项的通知》（沪公积金管委会〔2024〕6号）（以下简称“《通知》”），自今年 11 月 1 日起对本市住房公积金租赁提取业务做出以下优化：承租本市保障性租赁住房的，每户家庭（含单身家庭，下同）可按实际房租支出提取。承租本市市场租赁住房的，每户家庭月提取限额由 3000 元提高为 4000 元。
2024 年 11 月	《上海市住房租赁合同网签备案操作规定》	为贯彻落实《上海市住房租赁条例》，进一步方便租赁当事人办事，规范本市住房租赁合同网上签约、登记备案行为，完善住房租赁合同网上签约、登记备案制度，维护住房租赁市场秩序，现印发《上海市住房租赁合同网签备案操作规定》。《操作规定》明确，网签备案需有明确的起止日期，备案的有效期超过 3 年的，需重新备案。同一房屋或部位出租，备案间隔少于 2 个月的，应当至区租赁中心或社区受理中心办理，并说明情况。
2025 年 8 月	《关于推进上海市商务楼宇更新提升的实施意见》	上海市政府正式下发了《关于推进上海市商务楼宇更新提升的实施意见》，其中“商改住”政策成为热议焦点。政策将“商改住”区域划分为三类，分别对应不同的改造要求，这种区域细分将有效满足不同市场需求。政策首先将“商改住”区域划分为城市主中心、副中心区域、地区中心区域和社区中心区域。主中心及副中心区域可以根据周边产业需求将商办物业改造成服务公寓和人才公寓。地区中心区域如五大新城、金桥、张江等，则强调职住平衡，允许将商办类物业改造成租赁住房或人才公寓。而在社区中心区域，政策鼓励将商办物业转型为养老、幼儿托育及租赁住房，甚至包括城市建设者管理之家（蓝领公寓）。这种区域化管理，不仅能够满足不同人群的居住需求，同时也提升了城市的功能性与灵活性。

自2018年起，上海市加大了人才引进力度。2018年至2021年，上海市人才引进落户数3年复合增长率为64.5%，持续处于高速增长阶段。2021年人才引进主申请人达35,444人，相较于2020年的13,043人增长率达172%。2022年人才引进落户人数31,119人，相较于2021年增速有所放缓。2023年，上海五个新城再次优化了落户政策，上海人才引进落户人数超过4.4万人，相比2022年增长了41.4%。2024年，上海人才引进政策落户的人数则达到了43,375人。2025年，上海人才引进政策落户的人数新增37,459人。

2016年-2025年上海市人才引进落户统计



数据来源：上海市人力资源和社会保障局

此外，高校毕业生一直是租房的主力军。自如研究院发布的《10城毕业生租房报告》指出，上海市吸引了约20%的全国毕业生，且超过90%的毕业生在刚毕业时都会选择租房来解决居住问题。另一方面，上海市高校毕业生人数逐年增长，经初步统计，上海市2022年普通高等学校及以上毕业生人数达到21.3万人，较2021年增长2.9%。2024年高校应届毕业生规模达到24万，创下历史新高，占全国高校毕业生比重约2.04%。2025年高校应届毕业生规模达到24.6万，占全国高校毕业生比重约2.01%。上海市高校发布的应届毕业生就业质量报告普遍显示，留沪工作的毕业生占绝大多数。由此可见，高校毕业生未来有望成为上海市保障性租赁住房租户的重要组成部分。



数据来源：国家统计局、上海市教育委员会

《上海市引进人才申办本市常住户口办法》

沪府规[2020]25号；发布日期：2020年11月23日

根据《办法》，为进一步完善与上海经济社会发展相适应的人才引进政策体系，用人单位引进的人才在沪工作稳定且依法参加社会保险，符合下列条件之一的，可以申办本市常住户口直接落户：高层次人才、重点机构紧缺急需人才、高技能人才、市场化创新创业人才、专门人才和其他特殊人才。

人才引进落户上海申办条件：

1、高层次人才：具有博士研究生学历（有相应学位）、取得高级职称（有相应职务）；获得省部级以上表彰的人员（列入省部级人才培养计划的人员）；本市（国家）重大科技项目团队核心成员（负责人）。

2、重点机构紧缺急需人才：具有硕士研究生学历（有相应学位，1年以上工作经历）；具有本科及以上学历（紧缺急需、专业技术人员、管理人员、创新团队核心成员等核心业务骨干；2年以上工作经历）；具有国家二级职业资格证书或技能等级证书的人才（2年以上工作经历）；重点机构（高新技术企业、高新技术项目转化承担单位等）；

3、高技能人才：获得中华技能大奖等荣誉（具有个人证书）；取得国家一级职业资格证书（技能等级认定证书）的高技能人才（具有个人证书）；取得国家二级职业资格证书（技能等级认定证书）且获得省部级以上技能竞赛奖励的高技能人才；

4、市场化创新创业人才：有显著经营业绩的企业家；市场价值达到一定水平的企业科技和技能人才（最近4年内累计36个月在本市缴纳职工社会保险费基数等于上年度本市城镇单位就业人员平均工资3倍，且缴纳个人所得税累计达到100万元的企业高级管理、科技和技能人才）。

5、专门人才和其他特殊人才：航运专门人才、传统医学人才、体育（文化）专门人才；本市各区域自主审批的紧缺急需人才。

城市规划

2017年12月15日，《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（简称“上海2035”）获得国务院批复原则同意，规划指明了上海城市发展的战略目标，合理安排城市的空间布局、生产力布局、人口分布及基础设施建设。根据该规划，2050年上海将全面建成卓越的全球城市，令人向往的创新之城、人文之城、生态之城，具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

城市结构定位

形成“一主、两轴、四翼；多廊、多核、多圈”的市域总体空间结构。

“一主、两轴、四翼”
以中心城为主体，强化黄浦江、延安路-世纪大道“十字形”功能轴引导，形成以虹桥、川沙、宝山、闵行4个主城片区为支撑的主城区，承载上海全球城市的核心功能。

“多廊、多核、多圈”
强化沿江、沿湾、沪宁、沪杭、沪湖等重点发展廊道，培育功能集聚的重点发展城镇，构建公共服务设施共享的城镇圈，实现区域协同、空间优化和城乡统筹。

城市发展目标

根据《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，上海市2030和2035规划目标如下。

到2030年，“五个中心”核心功能持续跃升，全球资源配置力、科技创新策源力、高端产业引领力、开放枢纽门户影响力和文化软实力明显增强，重要领域和关键环节改革取得决定性成果，高水平制度型开放取得更大突破，奋力打造人民城市最佳实践地，人民生活品质不断提高，社会主义现代化国际大都市的世界影响力更加彰显，全球城市综合位势持续进阶。到2035年，上海“五个中心”功能全面升级，重要发展指标达到国际领先水平，城市能级和核心竞争力显著提升，人均地区生产总值比2020年翻一番，基本建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

上海“十五五”经济社会发展主要指标

序号	指标	单位	属性	“十五五”目标	
				2030年	年均［累计］
1	地区生产总值年均增速	%	预期性	—	力争达到5%左右
2	全员劳动生产率	万元/人	预期性	> 52	—

3	数字经济核心产业增加值占地区生产总值比重	%	预期性	> 20	—
4	金融市场交易总额	万亿元	预期性	> 4500	—
5	服务贸易进出口额	亿美元	预期性	> 3000	—
6	航空货邮年吞吐量	万吨	预期性	470 左右	—
7	全社会研发经费支出相当于地区生产总值比例	%	预期性	> 5.0	—
8	每万人口高价值发明专利拥有量	件	预期性	85 左右	—
9	主要劳动年龄人口受过高等教育的比例	%	预期性	60 左右	—
10	城镇调查失业率	%	预期性	—	< 5.0
11	全市居民人均可支配收入年均增速	%	预期性	—	与经济增长同步
12	新增供应保障性租赁住房	万套（间）	预期性	—	[25—27]
13	养老机构护理型床位占比	%	预期性	> 75	—
14	社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率	%	预期性	95	—
15	单位生产总值二氧化碳排放降低	%	约束性	—	[完成国家审核衔接后确定的目标]
16	非化石能源占能源消费总量比重	%	约束性	—	[完成国家审核衔接后确定的目标]
17	细颗粒物（$PM_{2.5}$）浓度	微克 / 立方米	约束性	完成国家审核衔接后确定的目标	—
18	地表水优良水体比例	%	约束性	完成国家审核衔接后确定的目标	—
19	生活垃圾回收利用率	%	约束性	50	—
20	单位生产总值生产安全事故死亡率	人/亿元	约束性	< 0.006	—

涉及房地产方面，《上海市住房发展“十四五”规划》指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因区施策，以提升居住品质为重点，持续完善住房制度体系，促进市民住有所居、住有宜居。

上海市提出“十五五”期间（至2030年）计划新增供应保障性租赁住房25万—27万套（间），重点满足新市民、青年人的住房需求。新增筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位12万张以上，服务快递、外卖、医护、家政等一线劳动者。根据上海市第十六届人民代表大会第四次会议市长龚正《政府工作报告》，2025年，上海着力加强民生建设，民心工程和民生实事全面完成。筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位3.2万张，建设筹措保障性租赁住房7.4万套（间）、累计达到61万套（间）。上海持续改善市民居住条件，坚持租购并举，健全住房保障体系。

4.4.2 保障性租赁住房市场调研

保障房体系

我国的保障房体系主要包括公租房、保障性租赁住房、共有产权住房等类别。其中，公租房主要面向低保、低收入住房困难家庭，各地普遍有收入线门槛。共有产权住房主要面向有一定经济承受能力但又买不起商品住房的户籍人口。保障性租赁住房则重点面向人口净流入的大城市，主要解决符合条件的新市民、青年人的住房问题，不设置收入线门槛，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。与同为租赁型的公租房由政府主导投资建设不同，保障性租赁住房参与主体和筹建来源丰富，其由政府给予土地、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。因具有保障及公共的属性，公租房和保障性租赁住房也被统称为政策性租赁住房。

政策性租赁住房（公租房、保障性租赁住房）和共有产权住房的主要差异

对比	政策性租赁住房		共有产权住房
	公租房	保障性租赁住房	
目的	解决城镇住房和收入双困家庭的住房问题。	解决人口净流入的重点城市，主要是大中城市的新市民和青年人的住房问题。	帮助有一定经济实力，买不起房子的居民能够尽快改善居住条件。
运行机制	属于国家基本公共服务，由政府开展相关工作。通过新建、改建、收购、在市场上长期租赁住房等方式多渠道筹集。	属于普惠性公共服务，由政府提供支持政策引导市场主体参与。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；允许对闲置和低效利用的非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。	政府主导，引导市场主体运作。
户型面积	以40平方米为主，单套建筑面积要严格控制在60平方米以下。	以不超过70平方米的小户型为主。	无统一规定，一般在90平方米以内。

供给方式	按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，确定本地区的公共租赁住房租金标准；坚持实物保障与租赁补贴并举。	租金低于同地段、同品质市场租赁住房租金。	实行政府指导价，根据不同筹建方式确定。
配租对象	城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭。	人口净流入大城市符合条件的新市民、青年人等群体。	有一定购买能力的中低收入住房困难家庭。

保障性租赁住房供求状况

根据上海市统计局数据显示，截至2025年底，上海流动人口约为974.5万人，且人口仍在增长，租赁需求保持旺盛。在快速的城镇化过程中，产业、教育、医疗、劳动力等资源向城市聚集，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，大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题。

从需求端租房群体来看，核心租房群体以青年人为主，并向全年龄段发展，35岁以上租客仍是主力群体，大龄租客人群占比同比增加显著。根据清华大学五道口金融学院房地产与金融科技研究中心联合发布的《2024-2025年住房租赁行业发展报告》显示，2021年到2024年，35岁以下各年龄段占比呈现减少趋势，35岁以上各年龄段占比则保持增加，其中35岁以上租客占比在2024年达到37.2%；36-45岁租客占比达到24.6%，首次超过了26-30岁年龄段。从需求端租赁时间来看，住房租赁周期性明显，以每年十月至次年春节前为淡季，以春节后开学租房和打工租房潮，以及六月至八月毕业租房潮为旺季。此外，受住房支付能力减弱（即房价收入比提高）与部分城市限购、限贷政策影响，中国大城市居民家庭购房计划明显延后，平均租房时间正逐渐延长。从供应端来看，全国整体租赁市场80%以上需求仍是由分散式房源来消化的，这些房源存在质量相对低下、房龄整体偏大、结构设施老旧、配套较为匮乏、租户保障体系弱、承租人在租房合约中往往处于弱势地位，溢价能力偏低并承担了诸多履约风险等问题。而供应端由专业机构运营的集中式租赁住房项目较少，其属于重资产项目，前期投资规模大、建设周期长。此外，集中式租赁住房经营期一般运营费用、管理费用和资本性支出也比较大，一般为经营收入的15%-20%，资本回收速度慢，新项目上市至满租通常需要1年及以上时间，对开发运营主体投融、建设、运管能力有较高要求。

根据易居企业集团战研租住团队统计显示，截至2026年6月，中国住房租赁企业管理规模前五名分别为万科泊寓（22.03万间）、瓴寓国际（15.73万间）、郑州城发安居（15.62万间）、龙湖冠寓（15.00万间）、魔方生活服务集团（10.84万间）。为缓解租赁市场供求关系的结构性矛盾，各地方政府提出大力发展保障性租赁住房，推动多主体投资、多渠道供给，旨在创造客群更聚焦的、产品质量更高的、运营服务更为专业的租赁住房供给。

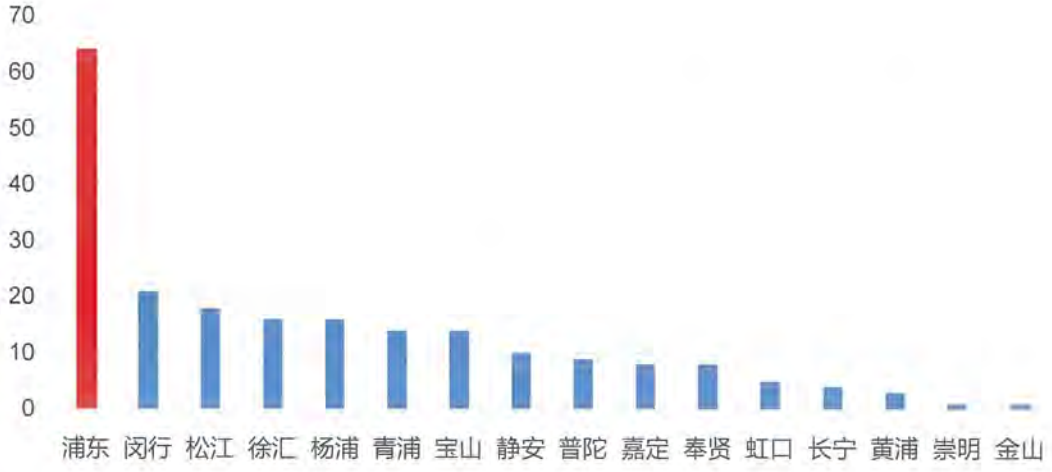
保障性租赁住房用地概况

“十三五”和“十四五”期间，通过集中新建、配建、依规转化等方式，多渠道筹措租赁房源，租赁住房建设供应力度明显加大。

自2017年至2026年上半年，全市已出让212幅集中选址租赁住房地块（含协议出让），其中纯租赁住房用地179宗，混合用地33宗。按套均建筑面积50平方米，工期三年估算，截至2028年

末全市Rr4租赁住宅套数合计约259,529套。项目坐落于内中环、中外环、外郊环为主，外环外项目占比64%，各区域、各板块均有所涉及，包括临港新片区、康桥工业区、张江市北高新技术服务区、紫竹科学园、奉贤新城、松江工业区等集中供应热点板块。按土地成交区域看，浦东新区9年间成交64宗、闵行区成交21宗、松江区18宗排名全市前三位。

各区集中出让宗地（含协议出让）



数据来源：中指数据库，戴德梁行整理

租赁住宅用地供应情况

年份	出让宗地（宗）	租赁住宅总套数（套）
2017	21	28,707
2018	43	51,559
2019	33	40,436
2020	21	35,771
2021	44	51,489
2022	8	7,924
2023	17	26,155
2024	13	11,145
2025	7	4,143
2026 年上半年	5	2,200
总计	**212**	**259,529**

数据来源：中指数据库，戴德梁行整理

备注：租赁住宅总套数按照土地规划建筑面积推算

保障性租赁住房存量及未来供应

据我行相关市场调研数据，2021及2022年分别入市6和7个项目，分别提供7,751套及6,921套房源。在2022年下半年生活逐渐恢复正轨后，在建租赁社区项目加紧建设加速入市，2023年全市新开业项目达20个，新增房源25,116套。2024年至2025年底，上海市场又新增10个租赁社区，新增房源13,019套。2026年，浦发有家浦贤社区开业，新增房源2,000套。城投宽庭张江社区二期于2026年5月18日正式投用，3,180套精装房源全部入市，至此整个张江社区总房源达7,635套，成为规模最大的保障性租赁住房社区。

序号	项目名称	入市时间	开发商	土地性质	租赁住宅套数
1	中集.中央公园	2021 年	中集集团	R4	1,574
2	华润有巢国际公寓社区（泗泾店）	2021 年	华润置地	集体土地	1,264
3	张江国际社区 1 期（纳仕国际社区）	2021 年	张江集团	R4	1,257
4	“中建.幸孚+”公寓	2021 年	中建集团	R4	2,240
5	宝地友乐苑	2021 年	宝钢集团	R4	800
6	LINK 新界未来社区（泗泾店）	2021 年	派米雷	集体土地	616
7	虹桥项目	2022 年	上海地产	R4	318
8	古北璟宏公寓	2022 年	上海地产	R4	374
9	城投宽庭·江湾社区	2022 年	上海城投	R4	1,719
10	华润有巢国际公寓社区（东部经开区店）	2022 年	华润置地	R4	1,348
11	城开·汇社区 CCB 建融家园	2022 年	上实城开集团	R4	1,006
12	城开·莘社区一期（东区）	2022 年	上实城开集团	R4	324
13	耀华璟耀公寓	2022 年	上海地产	R4	1,832
14	耀华璟滨公寓	2023 年	上海地产	R4	1,278
15	南浦璟博公寓	2023 年	上海地产	R4	723
16	嘉定璟嘉公寓	2023 年	上海地产	R4	458
17	康桥璟仁公寓	2023 年	上海地产	R4	608
18	徐汇璟宁公寓	2023 年	上海地产	R4	238
19	龙阳璟芳公寓	2023 年	上海地产	R4	861
20	黄浦璟湾公寓	2023 年	上海地产	R4	753
21	城投宽庭·光华社区	2023 年	上海城投	R4	1,234

22	城投宽庭浦江社区	2023 年	上海城投	R4	2,362
23	城投宽庭张江社区（一期）	2023 年	上海城投	R4	4,455
24	城投宽庭临港社区	2023 年	上海城投	R4	600
25	华润有巢国际公寓社区马桥 AI 店	2023 年	华润置地	R4	1,600
26	新黄浦筑梦城吴泾社区	2023 年	新黄浦实业	R4	2,801
27	新黄浦筑梦城梅陇社区	2023 年	新黄浦实业	R4	1,315
28	城开·莘社区二期（西区）	2023 年	上实城开集团	R4	870
29	市北高新人才公寓西苑	2023 年	市北高新集团	R4	504
30	浦发有家康涵社区	2023 年	浦东开发集团	R4	852
31	象屿屿果醉白池店（西区）	2023 年	象屿商发	R4	902
32	LINK 新界（车墩）未来社区	2023 年	派米雷	集体土地	1,350
33	西部乐巢·中岚居	2023 年	西部集团	R4	1,352
34	世博璟尚	2024 年	上海地产	R4	1,898
35	黄浦璟湾	2024 年	上海地产	R4	753
36	虹尚·安雅居	2024 年	泽虹置业	R4	867
37	城投宽庭九星社区	2024 年	上海城投	R4	1,230
38	微领地浦江公园社区	2024 年	微领地、新黄浦	R4	2,917
39	阡集创社区	2024-2025 年	上实城开集团	R4	696
40	张江纳仕国际社区（三期）	2024 年	张江集团	R4	2,661
41	城投宽庭徐汇社区	2025 年	上海城投	R4	1,283
42	世博滨江璟贤公寓	2025 年	上海地产	R4	187
43	临客公寓·虹临居	2025 年	东虹桥集团	R4	40
44	浦发有家浦贤社区	2026 年	浦东开发集团	R4	2,000

45	城投宽庭张江社区（二期）	2026 年	上海城投	R4	3,180
合计					**57,500**

资料来源：戴德梁行整理

如前文所述，按单个项目工期三年估算，截至2028年末全市R4租赁住宅套数合计约259,529套。随着R4租赁住宅地块上的项目加速建设和入市，预计未来2-3年上海全市仍有近20万套新增租赁住房入市。按行政区域来看，未来新增R4租赁住宅项目主要集中于浦东、青浦、闵行等区域，典型新增项目如浦东张江纳仕国际社区三期、临港金融湾保租房等R4租赁住宅项目均可提供超过1,000乃至2,000套以上新增房源。

未来预计新增项目如下表：

项目名称	板块	规划套数	预计开业时间
张江纳仕国际社区（三期）	浦东张江	总3,180 （已上市2,661套）	2026年Q3
临港金融湾保租房	浦东临港新城	1,222	2026年Q3

资料来源：戴德梁行

4.5 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象已为实际利用，我们在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出了下列判断和选择：

法律上是否允许。估价对象土地规划用途为租赁住房用地，房屋登记用途为保障性租赁住房，现场勘查证实房屋的实际使用用途为租赁住房、配套商业及车位；估价对象邻近周边的规划发展与估价对象房屋的实际使用用途协调一致，区域土地利用方向一致。因此，估价对象用于租赁住房和配套商业用途在“法律上是允许的”。

技术上是否可能。估价对象建成时间为2022年12月，实际使用用途为租赁住房、配套商业及车位。目前的建筑材料性能、施工技术手段、建设规划设计完全能够满足建筑施工上的要求。因此，估价对象在“技术上是可能的”。

财务上是否可行。估价对象作为租赁住房、配套商业及车位用途使用的房地产，具有不可移

动、寿命长久、供给有限的特点，随着时间的推移，保值、增值能力较强，并且能够抵御通货膨胀等带来的不利影响，无论出租还是自用均具有明显的（或潜在的）收益能力。因此，估价对象在“财务上是可行的”。

价值是否最大化。估价对象如用于“改变用途”为前提使用时，与周边规划发展不符，不符合“合法原则”；如用于“更新改造”、“重新开发”为前提使用时，既不符合“估价目的”也不符合“合法原则”。因此，估价对象选择“维持现状、继续利用”最为合理，价值也会最大化。

综上所述，估价对象作为租赁住房、配套商业及车位用途，符合最高最佳利用原则，并且“维持现状、继续利用”最为合理，因此我们选择维持现状前提进行估价。

4.6 估价方法适用性分析

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的理论依据是替代原理，该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住房、写字楼、商铺、标准厂房、开发用地。而同类房地产数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性很差的房地产难以采用比较法估价。

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。收益法的理论依据是预期原理，该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住房、写字楼、商场、店铺、酒店、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）等。一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论，该方法适用于可假定独立开发建设的整体房地产、没有交易或交易很少的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的理论依据是预期原理，该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房等。

根据本次估价目的，根据《房地产投资信托基金物业评估指引》要求在对估价对象进行实地查勘后，结合其实际状况并经综合考虑，本次估价选用收益法进行估价。

选用估价方法的理由

估价对象用途为租赁住房及配套商业，市场活跃，评估机构能从租赁市场上获得可靠且持

续的租赁市场价格，且估价对象未来收益及相关费用具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及实际范围，符合收益法的选用条件，因此选用收益法。

不选用估价方法的理由

估价对象均为自持物业不可交易，不符合比较法的选用条件，因此不选用比较法。

由于估价对象用途为租赁住房及配套商业，同类房地产通常有租金等经济收入，比较法、收益法的估价结果比成本法的成本价值更能准确地反映估价对象的市场价值，因此不选用成本法。

估价对象已建成并投入使用，且已为最高最佳利用，故不选用假设开发法。

选用估价方法的技术路线

收益法技术路线：
1）选择具体估价方法；
2）测算收益期或持有期；3）测算未来收益；4）确定报酬率或资本化率、收益乘数；
5）计算收益价值。

收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；
A_i —— 未来第i年的净收益（元或元/平方米）；
Y_i —— 未来第i年的报酬率（%）；
n —— 收益期（年）。

4.7 估价测算过程之收益法

4.7.1 估价测算步骤和估价模式

估价测算步骤

运用收益法估价一般分为以下5个步骤：
①选择具体估价方法；
②测算收益期或持有期；
③测算未来收益；
④确定报酬率或资本化率、收益乘数；
⑤计算收益价值。

选择估价模式

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。根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法区分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是一种现金流量折现法（DCF），即房地产的价值或价格等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

但由于直接资本化法利用的是未来第一年的收益来资本化，要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率或收益乘数，对可比实例的依赖性很强。当市场可比信息缺乏时，报酬资本化法则能提供一个相对可靠的评估价值，因此估价人员优先选用报酬资本化法。

报酬资本化法区分为持有加转售模式和全剩余寿命模式两种估价模式，估价对象作为租赁住房可持续稳定经营，因此估价人员选用全寿命周期模型进行估价。具体计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V — 收益价值（元或元/ m^2）

Ai — 未来第i年的净收益（元或元/ m^2）

Yi — 未来第i年的报酬率（%）

n — 收益期（年）

4.7.2 收益年期的确定

根据估价委托人提供的《不动产权证书》证载，估价对象所在土地的使用权终止日期为2087年12月11日，于价值时点2026年6月30日，其土地剩余使用年期为61.45年；估价对象于2022年建成，权利人会投入资本性支出主要用于主体结构及大型设备的大修和加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故本次估价设定估价对象收益年期为61.45年。

4.7.3 市场租金

估价对象为保障性租赁住房，总建筑面积为60,093.94平方米，其中租赁住房建筑面积为42,155.89平方米，配套商业建筑面积为3,638.63平方米，地下建筑面积为14,299.42平方米，对应车位个数共计为418个；其中租赁住房及配套商业部分以可租赁面积计算租金单价，即租赁住房可租赁面积为42,155.89平方米，配套商业可租赁面积为3,638.63平方米。

租赁住房租金按照《保障性租赁住房项目供应备案表》中规定的备案价为基准，结合租赁住房运营公司制定的运营策略，综合确定租金水平，对于已出租部分房地产，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金）；对于租赁期满后及未出租部分房地产，基于谨慎的原则，假设该部分物业会按照估价人员预测的出租率和价值时点实际平均签约租金进行租赁。

对于配套商业已出租部分房地产，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期满后，假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁；对于未出租部分房地产，假设该部分物业会按照估价人员预测的出租率和目前市场租金水平租赁。正常客观情况下的市场租金采用比较法求取。

估价人员搜集了多个与估价对象相似的房地产交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，分别从中选取了三个具备价格比较基础的可比实例，并建立了可比实例基本状况表如下：

选取可比实例-配套商业

可比实例基本状况表		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
基本状况	名称	璟博项目	东方路商铺	国展路商铺	杨高南路商铺
	坐落位置	东三里桥路	东方路	国展路	杨高南路
	所在楼层	低区	低区	低区	低区
	建筑面积(平方米)	3638.63	226	220	300
	建筑物用途	商业	商业	商业	商业
	建筑物建成年份	2022	2010	2010	2010
	土地剩余期限	(60,70]年	≤30年	≤30年	≤30年
	所属区位	浦东新区	浦东新区	浦东新区	浦东新区
	区位/实物/权益状况	详见比较说明表	详见比较说明表	详见比较说明表	详见比较说明表
价格内涵	交易方式	-	租赁	租赁	租赁
	成交日期(Y/M/D)	-	2026/6/30	2026/6/30	2026/6/30
	成交价格(单价)	元/平方米/月	111	99	98
	价格类型	-	市场报价	市场报价	市场报价
	财产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米/月	元/平方米/月	元/平方米/月	元/平方米/月
	实例来源	-	市场询价	市场询价	市场询价
位置示意图					

建立比较基础

建立比较基础是指，使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。这种处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

①统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异。

②统一付款方式：将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件：将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

④统一税费负担：将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

⑤统一计价单位：包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

此外，当各个可比实例和估价对象之间存在显著的楼层差异，而这种由楼层差异造成的价格差异很明显时，就需要消除这种因楼层不同造成的价格差异，对各个可比实例和估价对象的楼层进行统一的调整。

通常商业物业不同楼层的价格差异较大，需要在建立比较基础时就统一调整使其相互可比。而办公、居住物业不同楼层的价格差异较小，则不需要在建立比较基础时统一调整，一般办公物业楼层差异放在实物状况、居住物业楼层差异放在区位状况中进行调整。

可比实例标准化处理表	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称	璟博项目	东方路商铺	国展路商铺	杨高南路商铺
标准化处理前的成交单价	元/平方米/月	111	99	98
统一财产范围价格调整	房地产	0	0	0
统一付款方式价格调整	一次性付款	0	0	0
统一融资条件价格调整	常规融资条件	0	0	0
统一税费负担价格调整	正常税费负担	0	0	0
统一计价单位价格调整	元/平方米/月	0	0	0
标准化处理后的成交单价	元/平方米/月	111	99	98

交易情况修正

进行交易情况修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

估价人员将可比实例的交易情况分为正常成交价和市场报价两种情况。正常成交价不进行交易情况修正，也就是交易情况修正系数为100；而市场报价由于存在可能的溢价空间，一般会略高于正常成交价的+S%，则交易情况修正系数=100/(100+S%)，具体S%的幅度比例见"比较因素修正调整幅度表。

交易情况修正表	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称	璟博项目	东方路商铺	国展路商铺	杨高南路商铺
价格类型	-	市场报价	市场报价	市场报价
交易情况修正系数	100	100/102	100/102	100/102

市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地的同类房地产价格变动率或价格指数进行调整。

$$\text{可比实例在价值时点的价格} = \text{可比实例在成交日期的价格} \times \frac{\text{价值时点的价格指数}}{\text{成交日期的价格指数}}$$

估价人员经调查及分析，在可比实例的成交日期至价值时点期间，周边商业市场价格相对保持平稳，故可比实例的市场状况调整系数为100，根据市场状况调整如下：

市场状况调整表	价值时点	实例1成交日期	实例2成交日期	实例3成交日期
名称	璟博项目	东方路商铺	国展路商铺	杨高南路商铺
价值时点/成交日期	-	2026/6/30	2026/6/30	2026/6/30
市场状况调整系数	100	100	100	100
备注				

建立比较因素条件说明表

建立比较因素条件说明表			估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称			璟博项目	东方路商铺	国展路商铺	杨高南路商铺
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	远，≥2000m	一般，(500，1000]m	较近，(200，500]m	一般，(500，1000]m
		办公集聚程度	较好	较好	较好	较好
		商业繁华程度	较好	较好	较好	较好
		临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
		人流量及密度	较高	较高	较高	较高
		道路等级	较高	较高	较高	较高
		轨道交通便捷度	无	好，200m以内	好，200m以内	好，200m以内
		公共交通便捷度	一般	较好	好	较好
		交通管制情况	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制	全天无交通管制
		外部基础设施	完善	完善	完善	完善
		外部公共服务设施	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	较好	较好	较好	较好
		景观	较好	较好	较好	较好
		其他区位状况	相同	相同	相同	相同
	实体状况	商业类型	独立店铺	独立店铺	独立店铺	独立店铺
		建筑面积	中等，(200，800]	中等，(200，800]	中等，(200，800]	中等，(200，800]
		楼层	较好	较好	较好	较好
		层高	正常	正常	正常	正常
		建筑结构	钢及钢混结构	钢及钢混结构	钢及钢混结构	钢及钢混结构
		公共装修及设施	好	好	好	好
		内部装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		实用率	较好	较好	较好	较好
		空间/平面布局	合理	合理	合理	合理
		建筑功能	好	好	好	好
		外观	好	好	好	好
		楼龄	(3，6]年	(10，20]年	(10，20]年	(10，20]年
		维护状况	九成新	八成新	八成新	八成新
		工程质量	优良	优良	优良	优良
		停车方便程度	较好	较好	较好	较好
		物业管理	较好	较好	较好	较好
		其他实体状况	相同	相同	相同	相同
	权益状况	土地使用期限	(60，70]年	≤30年	≤30年	≤30年
		规划限制条件	无特殊影响因素	无特殊影响因素	无特殊影响因素	无特殊影响因素
		租赁或占用情况	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用	租金正常/正常使用
		他项权利设立情况	无	无	无	无
		其他特殊情况	无	无	无	无
		其他权益状况	相同	相同	相同	相同

编制比较因素修正调整幅度表

比较因素修正调整幅度表			1（最好）	2	3	4	5（最差）	幅度	等级
交易情况			正常成交价	市场报价	0	0	0	2%	2
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	近，≤200m	较近，(200，500]m	一般，(500，1000]m	较远，(1000，2000]m	远，≥2000m	4%	5
		办公集聚程度	优	好	较好	一般	低	2%	5
		商业繁华程度	优	好	较好	一般	低	2%	5
		临街状况	两面以上临街	两面临街	一面临街	不临街	0	2%	4
		人流量及密度	高	较高	一般	低	0	2%	4
		道路等级	高	较高	一般	低	0	2%	4
		轨道交通便捷度	优，站点上盖	好，200m以内	较好，500m以内	一般，500-1000m之间	低，线路站点在1000m以外	2%	5
		公共交通便捷度	好	较好	一般	低	0	2%	4
		交通管制情况	全天无交通管制	全天分时段限制	全天候限制	0	0	2%	3
		外部基础设施	完善	较完善	一般	较差	0	2%	4
		外部公共服务设施	完善	较完善	一般	较差	0	2%	4
		自然及人文环境	好	较好	一般	较差	0	2%	4
		景观	好	较好	一般	无	0	2%	4
		其他区位状况	相同						
	实体状况	商业类型	独立店铺	商业综合体	专业市场	0	0	2%	3
		建筑面积	小，≤50	较小，(50，200]	中等，(200，800]	较大，(800，2000]	大，≥2000	4%	5
		开间及进深	好	较好	一般	0	0	2%	3
		层高	较高	正常	较低	0	0	2%	3
		建筑结构	钢及钢混结构	砖混(混合)结构	砖木结构	0	0	2%	3
		公共装修及设施	好	较好	一般	0	0	2%	3
		内部装修	豪华装修	精装修	普通装修	毛坯房	0	2%	4
		实用率	好	较好	一般	0	0	2%	3
		空间/平面布局	合理	较合理	一般	0	0	2%	3
		建筑功能	好	较好	一般	0	0	2%	3
		外观	好	较好	一般	0	0	2%	3
		楼龄	≤3年	(3，6]年	(6，10]年	(10，20]年	≥20年	3%	5
		维护状况	全新	九成新	八成新	七成新	七成新以下	2%	5
		工程质量	优良	合格	一般	0	0	2%	3
		停车方便程度	好	较好	一般	0	0	2%	3
		物业管理	好	较好	一般	0	0	2%	3
		其他实体状况	相同						
	权益状况	土地使用期限	(60，70]年	(50，60]年	(40，50]年	(30，40]年	≤30年	2%	5
		规划限制条件	无特殊影响因素	对价格有一定影响	对价格影响较大	0	0	2%	3
		租赁或占用情况	实际租金高于市场	租金正常/正常使用	实际租金低于市场	0	0	2%	3
		他项权利设立情况	评估设定为无影响	无	0	0	0		
		其他特殊情况	无	0	0	0	0		
		其他权益状况	有	无	0	0	0		
备注			1、修正调整说明：以估价对象为基准，可比实例与之相比，每相差一个等级调整0.5%-4%(经验值)。 2、土地使用期限调整幅度：利用公式[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]-1（式中r为土地还原利率，办公取7%；m、n分别为估价对象及可比实例的土地剩余期限最大区间值、最小区间值）求出最大调整范围，然后按照各自所属土地剩余期限区间段合理分档分级，大数取整综合确定。 3、除已列出的比较因素外，权益状况中的其他特殊状况包括共有情况、用益物权设立情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等，若确有则需明确列出，并作等级设定，否则因素等级应设定为无。 4、若确有还需比较的其他区位状况、实体状况、权益状况，则需明确列出，并作等级设定，否则其他区位状况、其他实体状况、其他权益状况因素等级应设定为相同。						

建立比较因素修正调整系数表

比较因素修正调整系数表			估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称			璟博项目	东方路商铺	国展路商铺	杨高南路商铺
交易情况			100	102	102	102
市场状况			100	100	100	100
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	100	108	112	108
		办公集聚程度	100	100	100	100
		商业繁华程度	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	100
		人流量及密度	100	100	100	100
		道路等级	100	100	100	100
		轨道交通便捷度	100	108	108	108
		公共交通便捷度	100	102	104	102
		交通管制情况	100	100	100	100
		外部基础设施	100	100	100	100
		外部公共服务设施	100	100	100	100
		自然及人文环境	100	100	100	100
		景观	100	100	100	100
		其他区位状况	100	100	100	100
	实体状况	商业类型	100	100	100	100
		建筑面积	100	100	100	100
		开间及进深	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		公共装修及设施	100	100	100	100
		内部装修	100	100	100	100
		实用率	100	100	100	100
		空间/平面布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		楼龄	100	94	94	94
		维护状况	100	98	98	98
		工程质量	100	100	100	100
		停车方便程度	100	100	100	100
		物业管理	100	100	100	100
		其他实体状况	100	100	100	100
	权益状况	土地使用期限	100	92	92	92
		规划限制条件	100	100	100	100
		租赁或占用情况	100	100	100	100
		他项权利设立情况	100	100	100	100
		其他特殊情况	100	100	100	100
		其他权益状况	100	100	100	100

比较法测算过程表

比较法测算过程表			估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
名称			璟博项目	东方路商铺	国展路商铺	杨高南路商铺
标准化处理后的成交单价			元/平方米/月	111	99	98
交易情况			100	100/102	100/102	100/102
市场状况			100	100/100	100/100	100/100
房地产状况	区位状况	与区域中心距离	100	100/108	100/112	100/108
		办公集聚程度	100	100/100	100/100	100/100
		商业繁华程度	100	100/100	100/100	100/100
		临街状况	100	100/100	100/100	100/100
		人流量及密度	100	100/100	100/100	100/100
		道路等级	100	100/100	100/100	100/100
		轨道交通便捷度	100	100/108	100/108	100/108
		公共交通便捷度	100	100/102	100/104	100/102
		交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100
		外部基础设施	100	100/100	100/100	100/100
		外部公共服务设施	100	100/100	100/100	100/100
		自然及人文环境	100	100/100	100/100	100/100
		景观	100	100/100	100/100	100/100
		其他区位状况	100	100/100	100/100	100/100
	实体状况	商业类型	100	100/100	100/100	100/100
		建筑面积	100	100/100	100/100	100/100
		开间及进深	100	100/100	100/100	100/100
		层高	100	100/100	100/100	100/100
		建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
		公共装修及设施	100	100/100	100/100	100/100
		内部装修	100	100/100	100/100	100/100
		实用率	100	100/100	100/100	100/100
		空间/平面布局	100	100/100	100/100	100/100
		建筑功能	100	100/100	100/100	100/100
		外观	100	100/100	100/100	100/100
		楼龄	100	100/94	100/94	100/94
		维护状况	100	100/98	100/98	100/98
		工程质量	100	100/100	100/100	100/100
		停车方便程度	100	100/100	100/100	100/100
		物业管理	100	100/100	100/100	100/100
		其他实体状况	100	100/100	100/100	100/100
	权益状况	土地使用期限	100	100/92	100/92	100/92
		规划限制条件	100	100/100	100/100	100/100
		租赁或占用情况	100	100/100	100/100	100/100
		他项权利设立情况	100	100/100	100/100	100/100
		其他特殊情况	100	100/100	100/100	100/100
		其他权益状况	100	100/100	100/100	100/100
综合修正调整系数			-	97.23%	91.96%	97.23%
可比实例比较价格			元/平方米/月	108	91	95

比较结果

可比实例1、2、3与估价对象均为同类型配套商业，区位环境相同，建筑品质相近，故取各可比实例比较租金的简单算术平均数作为估价对象的市场租金比较单价，则估价对象商业部分的市场租金比较价值单价为98元/平方米/月，折合为3.22元/平方米/天。

4.7.4 租约限制

租赁面积

根据估价委托人提供的资料，估价对象为保障性租赁住房，总建筑面积为60,093.94平方米，总可租赁面积为45,794.52平方米，其中租赁住房可租赁面积为42,155.89平方米，配套商业可租赁面积为3,638.63平方米。至价值时点，估价对象房屋部分出租给各租户作为租赁住房及配套商业使用。本次估价已考虑租约对其价值的影响，租赁期内采用租约租金计算租赁收入，租赁期外按照市场水平计算租赁收入。

出租率

结合前文我们对该区域租赁住房市场的研究及本项目实际状况，我们预测估价对象租赁住房部分自第一年至后续稳定期年度出租率均设为91.5%；估价对象配套商业自第一年出租率按实际值70.8%，第二年至稳定期年度出租率均设为70%。

租金收缴率

鉴于在出租过程中可能会出现租户延迟拖欠租金等无法全部收缴租金的情况，从而对收入形成一定的损失。本项目的出租方与租户的租赁合同中对租赁保证金的标准、使用范围、保证金的扣除与补齐、退回等相关事项进行了约定。此项约定有效地避免及减少了租户延迟拖欠租金的损失，以此提高并保证收缴率。

基于谨慎考虑，本次评估设定将首年预测租金收入的99%作为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度。以此规则，将第二年及后续年度租金收入调整为当年预测租金收入的99%与上一年度预测租金收入的1%之和。

有效租赁空闲期及免租期

根据估价人员对上海市租赁住房市场以及估价对象实际情况的调研，同时考虑到存在一些空置的房间可以提前作为新租户入住的选择，故估价人员假设租赁住房有效租赁空闲期为0天，将这部分因素纳入空置率中考虑。租赁住房不会给与免租期，故估价人员假设租赁住房免租期为0天。

对于配套商业部分物业，估价人员根据市场实际情况假设市场租金更新期为3年，则每一个市场租金更新期内均存在有效租赁空闲期15天及有效免租期30天。对于已出租物业的租约，免租期按照已签订的《房屋租赁合同》确定。

租金上涨幅度

根据戴德梁行对上海市租赁住房数据的调研，我们预测未来三年内上海市类似租赁住房及配套商业租金增长率在1%-5%之间。基于谨慎考虑，我们预测估价对象租赁住房第1年至第3年不增长，第4年至第10年每年增长率为1.5%。配套商业第1年至第3年不增长，第4年至第10年每年增长率为1%。

租赁住房第十一年至收益期届满的长期年度增长率1.5%，配套商业第十一年至收益期届满的长期年度增长率2%，乃根据类似租赁住房的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

4.7.5 项目损益分析

运营及非运营收入

■ 租赁住房租金收入

根据委托方提供的租赁信息分析，以第一年（价值时点至2026年12月31日）为例，估价对象含税租金收入为29,969,044元，其中企业租户租金收入为2,697,214元，个人租户租金收入为27,271,830元，企业租户租金占比约为9%。

■ 商业租金收入

根据委托方提供的租赁信息分析，以第一年（价值时点至2026年12月31日）为例，估价对象含税租金收入为1,531,670元。

■ 商业物业管理费收入

根据委托方提供的物业管理费信息分析，估价对象商业物业管理费为15元/平方米/月，以第一年（价值时点至2026年12月31日）为例，估价对象含税物业管理费收入为233,689元。

■ 停车费收入

根据委托方提供的车位信息，估价对象固定车位共有418个停车位，包月停车首辆车的车位月租金为500元/个/月，第二辆车的车位月租金为600元/个/月；临时停车首小时免费，超过1小时按每小时5元收费，每24小时封顶40元，超过24小时按上述标准累计计费。以第一年（价值时点至2026年12月31日）为例，估价对象含税停车费收入为909,817元。基于谨慎考虑，前十年停车费收入每年不设增长率。

■ 租赁住房押金利息收入

设定租约期内履约保证金以租约为准，利率按同期央行活期存款利率计算。

保证金利息年收入= 履约保障金×0.05%。

运营费用

■ 管理费用

根据产权方提供的《运营管理服务协议》，原则上，基本运营管理费按照其每年运营收入（含增值税）的15%计取。

非运营支出

■ 资本性支出

资本性支出是指拟购入不动产项目地基与基础、主体结构工程、防水工程、保温工程、室外工程、建筑及给排水工程、电梯工程、室外维修改造计划、室内硬装翻新、软装及设施设备更新更换涉及的资本性开支的计划及预计费用、维修维保中属于资本性支出的费用（包括电器及专业机电设备维修、专项维修及老化翻修）。

根据产权方提供的信息及上海市已上市租赁住房REIT经验预测，按照其每年运营收入（含增值税）的2.5%计取。

■ 保险费

根据产权方提供的保险合同，估价对象每年预计对财产一切险和公众责任险等险种缴纳97,980元。

■ 划款手续费

根据产权方提供的信息，估价对象划款手续费按照个人租金收入和车位收入（含增值税）的4‰计取。

非运营税费

■ 增值税及附加

增值税：租赁住房企业租户及配套商业租赁的租金收入采用一般征收模式，按9%的征收率征收增值税；租赁住房个人租户的租金收入采用简易征收模式，按1.5%征收率征收增值税；车位的租金收入按9%征收增值税。

附加税：
城市维护建设税：取增值税税额的5%；
教育费附加：取增值税税额的3%；
地方教育费附加：取增值税税额的2%。

■ 印花税

按运营收入（不含增值税）的1‰计征。

■ 房产税

基础设施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、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，按4%的税率征收房产税。向企业出租住房，依然按照12%的税率。

租赁住房企业租户、配套商业出租部分及车位出租部分按不含税租金收入的12%计征。

租赁住房个人租户按不含税租金收入的4%计征。

租赁住房及配套商业空置部分按房产原值70%的1.2%计征。

综上：估价对象首年（价值时点至2026年12月31日）房产税合计约为：1,924,404元；其中房产税（个人租户）：1,074,752元；房产税（企业租户和车位）：397,104元；房产税（租赁住房空置部分）：219,241元；房产税（配套商业）：168,624元；房产税（配套商业空置部分）：64,683元；

■ 城镇土地使用税

城镇土地使用税的适用税率为6元/平方米/年，估价对象按缴税基数土地面积17,522.20平方米计算，全年应缴付的城镇土地使用税总额为105,133元。

■ 信息化系统使用服务费

根据产权方提供的信息，信息化系统使用服务费为5元/平方米/年，按估价对象总可租赁面积为45,794.52平方米计算，全年应缴纳的信息化系统使用服务费总额为228,973元。

4.7.6 报酬率的求取

本次评估采用的报酬率即折现率为5.50%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分：公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率参照价值时点十年期国家债券的收益率为1.73%进行确定。风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性的风险补偿；(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。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，我们采用2.75%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。本次估价对象位于浦东新区，办公商业聚集程度较高，整体租赁情况较为平稳，运营成熟度较高，竞争风险较小。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值2.75%的基础上，上调1.02%,综合风险报酬率取值为5.50%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.73%
投资不动产风险补偿	2.75%
流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等风险补偿	1.02%
报酬率综合调整结果（0.25%取整）	5.50%

4.7.7 计算收益价值

根据以上数据，计算得出估价对象前三年净收益如下：

项目	第1年	第2年	第3年
估价对象租赁住房部分运营净收益	22,662,682元	45,494,096元	45,776,650元
估价对象商业部分运营净收益	1,075,931元	2,196,545元	2,215,905元

注：第1年为价值时点2026年6月30日起至2026年12月31日止；

综上，通过收益法计算得出，估价对象于价值时点的收益价值总价为1,083,000,000元（取整至百万位），折合建筑面积单价为18,022元/平方米。

4.8 估价结果确定

本次估价选用了收益法对估价对象进行了测算，测算结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	单价（元/平方米）
璟博项目	60,093.94	收益法	1,083,000,000	18,022
合计	**60,093.94**		**1,083,000,000**	**18,022**

注：1、估价结果取整至百万位；
2、单价为折合建筑面积口径；
3、本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自 2026 年 11 月 2 日至 2027 年 11 月 1 日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

确定最终的评估价值

上海市浦东新区东三里桥路185、189、193、195、199号，183弄1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30号「璟博项目」，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2026年6月30日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为租赁住房，土地开发程度为“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通信、通燃气），土地剩余使用年限为61.45年，土地使用权面积为17,522.20平方米，房屋用途为保障性租赁住房、配套商业及车位，建筑物总面积合计为60,093.94平方米（其中租赁住房建筑面积为42,155.89平方米，配套商业建筑面积为3,638.63平方米，地下建筑面积为14,299.42平方米），估价对象在价值时点状况下的市场价值总价为人民币1,083,000,000元（大写金额：**壹拾亿捌仟叁佰万元整**），折合建筑面积单价为人民币18,022元/平方米。

5 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及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的影响。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，我们主要针对运营净收益、长期年度增长率、出租率、运管服务费费率、折现率和租金单价进行了 24 个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益、出租率、运管服务费费率及租金单价的变化可以综合体现一般经营性利好或者风险对于估值的影响，而长期年度增长率和折现率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本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，请报告使用人注意。

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，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准运营净收益”情景为本次估值 10.83 亿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	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 10%	9.75	-10.00%
下降 5%	10.29	-5.00%
基准	**10.83**	**0.00%**
增长 5%	11.37	5.00%
增长 10%	11.91	10.00%

2) 长期年度增长率：

长期年度增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期年度增长率”情景为本次估值 10.83 亿元对应的租赁住房长期年度增长率。项目租赁住房长期年度增长率的变化对估值的影响如下：

长期年度增长率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	10.25	-5.36%
下降 0.25%	10.53	-2.77%
基准	**10.83**	**0.00%**
增长 0.25%	11.15	2.95%
增长 0.50%	11.49	6.09%

3) 出租率：

估价对象的租赁住房稳定出租率变化受到项目区位和租赁群体的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。“基准出租率”情景为本次估值 10.83 亿元对应的租赁住房稳定出租率水平。项目租赁住房稳定出租率的变化对估值的影响如下：

出租率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2.00%	10.59	-2.22%
下降 1.00%	10.71	-1.11%
基准	**10.83**	**0.00%**
增长 1.00%	10.95	1.11%
增长 2.00%	11.08	2.31%

4) 运管服务费费率：

估价对象的运管服务费费率变化体现运营管理水平变化对项目的整体影响。“基准运管服务费费率”情景为本次估值 10.83 亿元对应的运管服务费费率水平。项目运管服务费费率的变化对估值的影响如下：

运营服务费费率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 1.00%	10.98	1.39%
下降 0.50%	10.91	0.74%
基准	**10.83**	**0.00%**
增长 0.50%	10.76	-0.65%
增长 1.00%	10.69	-1.29%

5) 折现率：

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。“基准折现率”情景为本次估值 10.83 亿对应的折现率。项目租赁住房折现率的变化对估值的影响如下：

折现率变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 0.50%	11.92	10.06%
下降 0.25%	11.36	4.89%
基准	**10.83**	**0.00%**
增长 0.25%	10.35	-4.43%
增长 0.50%	9.90	-8.59%

6) 租金单价：

估价对象的租赁住房租金单价变化受到周边竞品和租赁供需的综合影响，亦可以体现租赁市场变化对项目的整体影响。“基准租金单价”情景为本次估值 10.83 亿元对应的租赁住房租金单价水平。项目租赁住房租金单价的变化对估值的影响如下：

租金单价变化	价值时点估值：10.83 亿元	
	情景下估值（亿元）	估值变化比例
下降 2.00%	10.63	-1.85%
下降 1.00%	10.73	-0.92%
基准	**10.83**	**0.00**
增长 1.00%	10.93	0.92%
增长 2.00%	11.03	1.85%

5.2 不同评估方法验证说明

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）》（2025修订）中第三章第三节第四十四条之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

一、估值校验拟采用的方法

估价人员选择和使用比较法时应当考虑比较法应用的前提条件：

1、评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

2、有关交易的必要信息可以获得。

鉴于上海物业大宗交易市场有一定规模的交易量、且租赁住房物业交易相对活跃的情况，估价人员认为可采用类似物业在近期大宗交易市场上的价格水平对本次评估结果予以验证。

二、估价过程：

1、根据估价对象的状况选取与估价对象类似房地产的交易实例；

2、分析收集到的交易实例，选取与估价对象房地产相似程度高（包括楼层、建筑面积、朝向等），成交日期相近的三个交易实例作为可比实例；

3、建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，计算估价对象的建筑面积单价。

具体估价过程如下：

- 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	璟博项目	浦江微领地R4	馨伴寓R4	雍萃46
建筑年代	2022年	2022年	2025年	2017年
地址	上海市浦东新区	上海市闵行区	上海市徐汇区	上海市浦东新区
区域位置	内中环间	中外环间	内中环间	内中环间
案例来源	N/A	大宗交易	大宗交易	大宗交易
交易类型	N/A	股权交易	股权交易	股权交易
交易时间	N/A	2025/Q1	2025/Q2	2025/Q3
交易价格（元/平方米）	N/A	17,000	31,679	28,042
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积（平方米）	60,093.94	108,000	55,242	33,700
面积内涵	含地下建筑面积14,299.42平方米	地上建筑面积	地上建筑面积	地上建筑面积



估价对象及可比实例位置图

- 各项因素调整

对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市租赁住房物业交易水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

比较因素修正指数表				
因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米）	-	17,000	31,679	28,042
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.08	0.88	1.00
实物状况	1.00	1.03	1.03	1.03
权益状况	1.00	1.00	1.00	0.95
修正因素合计	-	1.11	0.91	0.98
修正价格(元/平方米)	-	18,911	28,714	27,439
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算术平均数（元/平方米）	-	25,021		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，修正后三个案例的价格接近，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象地上建筑面积比准价值单价为25,021元/平方米。

- 结论

比准价值=比准价值单价*地上建筑面积

=25,021*(60,093.94-14,299.42)≈1,146,000,000（取整至百万位）

综上，比准价值总价为人民币1,146,000,000元。

本次选用了比较法的测算结果作为校验参考如下：

估价结果校验表

币种：人民币

估价对象	建筑面积（平方米）	地上建筑面积（平方米）	估价方法	评估价值（元）	地上建筑面积单价（元/平方米）
璟博项目	60,093.94	45,794.52	收益法	1,083,000,000	23,649
			比较法	1,146,000,000	25,021

注：估价结果取整至百万位；

综上所述，估价对象收益法总价为10.83亿元，采用类似物业大宗交易价格水平得出的比较法总价为11.46亿元，价格差异在20%之内，采用收益法得出的估价结果具有合理性。

5.3 估价委托书复印件

电邮：Eric.y.fan @cushwake.com
直线：021-22080693
传真：[·]

本函编号：[·]

房地产评估服务合同

委托方：汇添富基金管理股份有限公司（以下简称"甲方"）
地址　　上海市黄浦区外马路 728 号汇添富大厦

委托方：汇添富资本管理有限公司（以下简称"乙方"）
地址　　上海市黄浦区外马路 728 号汇添富大厦

受托方：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称"丙方"）
地址　　上海市南京西路 1366 号恒隆广场二期 42-43 楼

关于　　：对上海地产拟扩募资产提供评估及市场研究

委托指示

委托方现委托受托方提供房地产评估和市场调研服务，为汇添富上海地产 REIT 扩募了解两处标的人的保租房项目的房地产市场价值及市场情况提供评估咨询（以下简称"本项目"）。为此委托方、受托方三方经友好协商，达成如下一致协议内容，以兹共同遵守：

估值基础

[illegible]

估值货币单位

[illegible]

估值假设

丙方就各项房地产之估值，不计于特别条款或情况引致之预计价格上升或下跌，如非典型融资、售后租回安排、任何与销售相关之人士授出之特别报酬或优惠、或任何特别价值元素。

在评估该房地产权益时，除另有说明外，丙方将假设有关房地产权益之可转让土地使用权已按象征性土地使用年费批出，而任何应付之地价亦已全数缴清。丙方将依赖由委托方及/或其中国法律顾问提供有关该房地产业权之意见，并就估值而假设其所有权人对该房地产享有可执行之业权，丙方亦将假设有关房地产权益之承让人或使用人可于获批之土地使用年期尚未届满之整段期间内，对有关房地产权益享有自由及不受干预之使用权或转让权。

丙方之估值将不考虑该房地产权益所欠负之任何抵押、按揭或债项，亦不考虑在出售该房地产权益时可能发生之任何开支或税项。除另有说明外，丙方假定该房地产权益概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及繁重支销。

服务范围

委托方需要房地产评估和市场调研服务，为汇添富上海地产 REIT 扩募，对拟入池资产即上海地产（集团）有限公司旗下位于上海市浦东新区的两处保租房项目的房地产市场价值及市场情况提供服务，服务范围包括：

序号	项目名称	项目地址	建筑面积（平米）
1	璟博滨江社区	浦东新区东三里桥路 185、189、193、195、199 号、183 弄 1-3、5-12、14、16-19、21、24、28-30 号	60093.94
2	耀华璟耀社区	浦东新区济明路 533 弄 1-8、10、15-19 号	147637.72

首次评估时点：2025 年 9 月 30 日（暂定）

丙方之服务范围包括：-

i) 对有关房地产项目进行实地视察；

ii) 搜集有关之市场资料及进行分析；

iii) 审阅所提供有关房地产项目之文件及资料；

iv) 对有关房地产项目进行评估工作并草拟房地产评估报告、市场调研报告；

v) 回答相关机构就估值及市场情况所提出的相关提问，及

vi) 出具各份房地产项目正式房地产评估报告和市场调研报告。

甲方 ：汇添富基金管理股份有限公司

代表 ：

日期 ：2025 年 12 月 5 日

乙方 ：汇添富资本管理有限公司

代表 ：

日期 ：2025 年 12 月 5 日

丙方 ：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

代表 ：

日期 ：2025 年 月 日

5.4 估价对象位置图



上图为估价对象位置示意图，下图为局部位置示意图



5.5 估价对象实地查勘情况和相关照片

我们对估价对象进行了实地查勘，查勘人员为房地产估价师朱希淳，查勘日期为2025年7月18日、2026年9月7日。

5.5.1 估价对象实地查勘情况和相关照片 1



东至-浦东南路



西至-东三小区



南至-东三里桥路



北至-停车场

5.5.2 估价对象实地查勘情况和相关照片 2



项目外观



外立面



商业



商业



共享空间



车库

5.5.3 估价对象实地查勘情况和相关照片 3



租赁住房



租赁住房



租赁住房



租赁住房



厨房



卫生间

5.6 估价对象权属证明复印件



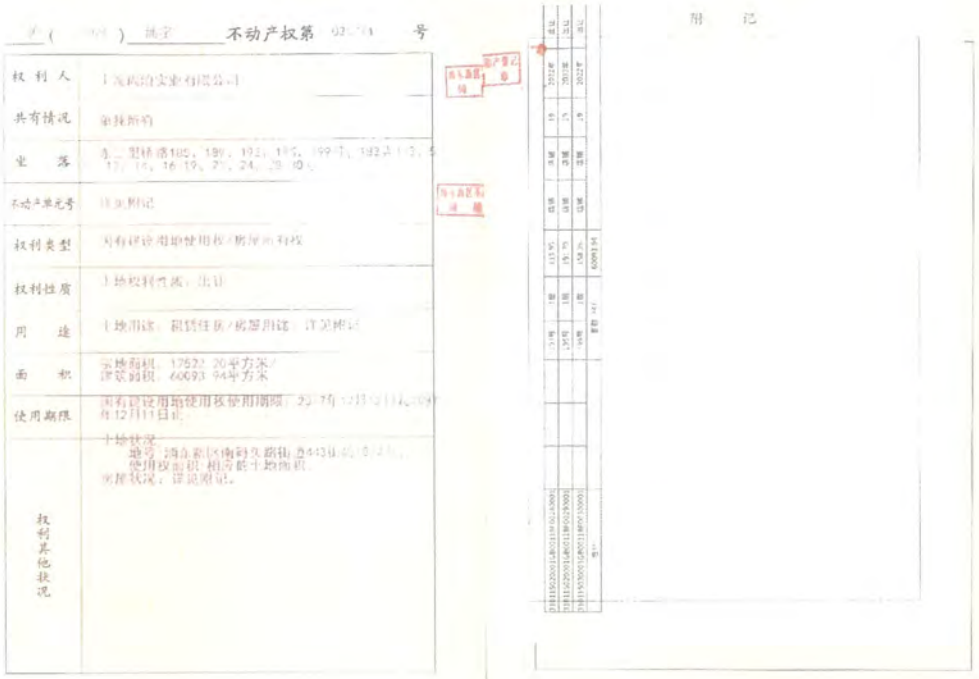
根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构

2025 年 03 月 27 日

中华人民共和国自然资源部监制

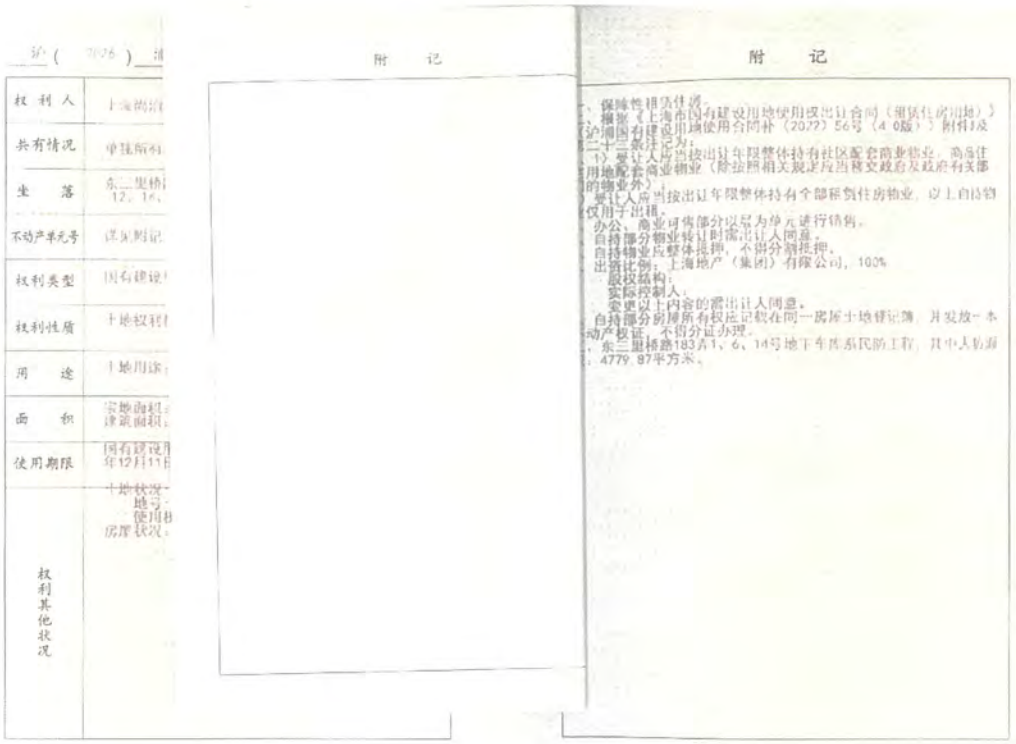
编号№ D31005731328



不动产权第 号

权利人	
共有情况	
坐落	
不动产单元号	
权利类型	
权利性质	
用途	
面积	
使用期限	
权利其他状况	

附记



权利人	
共有情况	
坐落	
不动产单元号	
权利类型	
权利性质	
用途	
面积	
使用期限	
权利其他状况	

附 记

附 记

、保障性租赁住房。
根据《上海市国有建设用地使用权出让合同（租赁住房用地）》
沪浦国有建设用地使用合同补（2022）56号（4.0版）》附件3及
二十三条注记为：
（1）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业，商品住
用地配套商业物业（除法照相关规定应当转交政府及政府有关部
的物业外）。
受让人应当按出让年限整体持有个部租赁住房物业，以上自持物
仅用于出租。
办公、商业可售部分以层为单元进行销售。
自持部分物业转让时需出让人同意。
自持物业应整体抵押，不得分别抵押。
出资比例：上海地产（集团）有限公司，100%
股权结构：
实际控制人：
变更以上内容的需出让人同意。
自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登簿，并发放一本
动产权证，不得分证办理。
，东三里桥路183弄1、6、14号地下车库系民防工程，其中人防面
，4779.87平方米。

5.7 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供专业帮助。

5.8 估价所依据的其他文件资料

无。

5.9 估价委托人营业执照复印件



统一社会信用代码
91310000771813094L
证照编号：000000002025072800005

营业执照

名　　称　汇添富基金管理股份有限公司
类　　型　其他股份有限公司(非上市)
法定代表人　鲁伟铭
经营范围　基金募集、基金销售、资产管理、经中国证监会许可的其他业务。【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】
注册资本　人民币13272.4224万元整
成立日期　2005年02月03日
住　　所　上海市黄浦区外马路728号9楼

登记机关　上海市市场监督管理局
2025 年 07 月 28 日



统一社会信用代码
91310000063782564 8
证照编号：090000002024111801 03

营业执照

名　　称　汇添富资本管理有限公司
类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人　张晖
经营范围　特定客户资产管理业务及中国证监会许可的其他业务。【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】
注册资本　人民币20100.0000万元整
成立日期　2013年03月28日
住　　所　上海市虹口区东照路441号底层

登记机关　上海市虹口区市场监督管理局
2024 年 11 月 18 日

5.10 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

名　　称　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型　有限责任公司
成 立 日 期　2003年04月07日
法定代表人　[illegible]
住　　所　深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、5023

重要提示

登记机关

2019年08月[illegible]日

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企　业　名　称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法　定　代　表　人：程家龙

注　册　地　址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有　效　期：至2029年08月26日

备　案　等　级：一级

先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入"粤建办事"扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2026年08月26日

全国建筑市场监督公共服务平台查询网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn
广东省建设行业数据开放平台查询网址：https://skypt.gdcic.net

5.11 注册房地产估价师估价资格证书



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.

发证机关

No. 00330090

姓 名 / Full name
朱希淳

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
310110197307304619

注 册 号 / Registration No.
3120100016

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2028-06-18

持证人签名 / Bearer's signature



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.

发证机关

No. 00330091

姓 名 / Full name
施蓓

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
310108198711141041

注 册 号 / Registration No.
3120160017

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2028-06-18

持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价对象风险提示

估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致估价对象的市场价值减损。

估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的市场价值减损。

估价报告使用者应合理使用市场价值。估价报告使用者应定期或者在房地产市场有较大波动时对房地产市场价值进行重估。

附件六：基金合同和托管协议有关情况

一、基金的募集

（一）基金的历史沿革

1、初始基金合同生效

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金于 2025 年 3 月 4 日经中国证监会证监许可〔2025〕393 号文准予注册，基金管理人为汇添富基金管理股份有限公司，基金托管人为中国银行股份有限公司。《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2025 年 3 月 21 日起生效。

2、本次变更注册情况

汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金就基金变更事宜向中国证监会申请变更注册，并取得中国证监会【】年【】月【】日【】《关于准予汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》，变更注册内容主要涉及基金的扩募并新购入不动产项目相关事项等内容，并相应修订基金合同。

【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了《关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金【】年度第一次扩募并新购入不动产项目的议案》。

自修改后的基金合同生效之日起（具体以基金管理人届时公告载明的基金备案手续获得书面确认的日期为准），原基金合同自同日起失效，本基金正式完成变更，本基金当事人将按照修订后的基金合同享受权利并承担义务。

（二）基金类型、运作方式和存续期间

1、基金的类别

不动产投资信托基金（REITs）。

2、基金的运作方式

契约型封闭式。

3、基金存续期间

除根据本基金合同约定延长存续期限或在存续期届满前终止外，本基金存续期限为自初始基金合同生效之日起 65 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限。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置。

（三）封闭式基金核准规模

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；本次扩募的基金份额数量请参见相关公告。

本基金扩募份额的发售价格或定价方式，由基金管理人根据本基金二级市场交易价格和新购入不动产项目市场价值等有关因素合理确定，并将其与扩募方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

（四）基金份额的发售

本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、业务规则的有关规定。若上交所、中国结算、证券业协会及相关登记机构针对不动产投资信托基金的发售推出新的规则或对现有规则进行调整，本基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

1、基金的扩募发售

经【】年【】月【】日中国证监会【】准予变更注册，本基金依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《扩募及新购入不动产指引》、基金合同及其他有关规定安排扩募。

（1）本次扩募安排

1）扩募发售时间

本基金的扩募份额发售业务拟在中国证监会准予本基金变更注册、上交所审核通过本基金的不动产基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后择机实施，具体时间安排详见基金扩募发售公告等相关公告。

2）扩募发售方式

不动产基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（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（向原持有人配售）和向不特定对象募集（公开扩募）。

本基金首次扩募的份额发售方式具体详见基金扩募方案及基金份额持有人大会决议等相关公告。

3）扩募发售对象

如基金份额持有人大会决议本次扩募发售采用公开扩募方式的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原不动产基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。参与优先配售的原不动产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。

如基金份额持有人大会决议本次扩募发售采用定向扩募方式的，本次基金扩募发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 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。

如定向扩募的发售对象属于《扩募及新购入不动产指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，以竞价方式确定发售价格和发售对象。

4）本次扩募基金份额的认购

A.认购费用

本基金的认购费率由基金管理人决定，并在基金产品资料概要等文件中列示。基金认购费用不列入基金财产。

B.募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息，计入基金财产，不折算为投资人基金份额。

C.认购申请的确认

销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构已经接收到认购申请。认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资者自行承担。

（2）特定投资者认购扩募份额及持有期限

根据《扩募及新购入不动产指引》，不动产基金扩募的，其战略配售对象原则上限于拟购入不动产项目的原始权益人及其同一控制下的关联方。上述战略配

售对象参与战略配售的基金份额、占本次扩募发售比例以及持有期限等应当符合首次发售的有关要求，中国证监会认定的情形除外。

采用向原持有人配售方式发售，上述战略配售对象为原份额持有人的，其认购战略配售份额可以视为参与向原持有人配售。

如基金份额持有人大会决议本次扩募发售采用定向扩募方式的，参与定向扩募的投资者持有本基金的扩募份额期限自扩募份额上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于《扩募及新购入不动产指引》第四十八条第二款规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

（3）扩募定价原则、定价方法

1）向原持有人配售

A.向原持有人配售的，基金管理人应当在提交变更注册申请的招募说明书中披露持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人、拟新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认购基金份额数量的承诺文件。持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人、拟新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不履行认购基金份额的承诺，或者募集期限届满后原不动产基金持有人认购的数量未达到拟配售数量 80%的，基金管理人应当在募集期届满后 30 日内返还已认购投资者缴纳的款项，并加计银行同期存款利息。

B.向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。

C.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

A.不动产基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原不动产基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。参与优先配售的原不动产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。

B.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新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

A.不动产基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

B.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，定价基准日可以为本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.拟新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.通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。

C.定向扩募的发售对象属于上述 a 至 c 项规定以外的情形的，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、价格确定原则和认购数量。

（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。

2、发行前累计收益的分配方案

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。

3、扩募发售失败的情形及处理方式

基金扩募发售期限届满，出现下列情形之一的，不动产基金扩募发售失败：

（1）基金扩募份额总额未达到基金份额持有人大会表决通过规模的 80%；

（2）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等未按照规定参与战略配售；

（3）导致基金扩募发售失败的其他情形。

基金扩募发售失败的，基金管理人应当在募集期限届满后 30 日内返还投资者已交付的款项，并加计银行同期存款利息。

4、其他

本部分关于基金扩募的约定，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更或不适用的，基金管理人在履行适当程序后，可对本部分内容进行修改和调整，不需召开基金份额持有人大会。

二、基金合同的生效

本基金首次发售的基金合同于 2025 年 3 月 21 日生效。

【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金份额持有人大会以通讯方式召开，大会审议通过了《关于汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金【】年度第一次扩募并新购入不动产项目的议案》。

自修改后的基金合同生效之日起（具体以基金管理人届时公告载明的基金备案手续获得书面确认的日期为准），原基金合同自同日起失效，本基金正式完成变更，本基金当事人将按照修订后的基金合同享受权利并承担义务。

三、基金份额的交易

（一）基金份额的上市交易

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上市条件的情况下，本基金扩募发售的基金份额可申请在上海证券交易所上市交易。

本基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，使用场内证券账户认购的基金份额可直接在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应通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在场内证券经营机构后，方可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

金份额可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所或中国证券登记结算有限责任公司的规则办理。

1、上市的证券交易所

上海证券交易所。

2、上市时间

基金合同生效后，在符合法律法规及上海证券交易所业务规则规定的上市条件的情况下，本基金可向上交所申请上市。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在基金份额上市交易的三个工作日前在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

本基金已于 2025 年 3 月 31 日起在上交所上市交易，基金管理人已于 2025 年 3 月 31 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告》。

3、上市交易的规则

本基金在上海证券交易所的上市交易需遵循《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》《基金指引》及其他业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

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按照上海证券交易所相关业务规则开展基金做市服务业务。

4、不动产基金所采用的交易方式

本基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上交所认可的交易方式交易。

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。

5、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照上交所有关规定办理。

6、上市交易的停复牌

上市基金份额的停复牌按照《基金法》相关规定及上交所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

7、终止上市

基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由上交所终止其上市交易，并报中国证监会备案：

（1）不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；

（2）基金合同期限届满；

（3）基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

（4）连续 2 年未按照法律法规进行收益分配；

（5）基金合同约定的或者相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的封闭式证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

8、基金份额收购及份额权益变动

不动产基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《不动产基金业务办法》履行相应的程序或者义务；《不动产基金业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

（1）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下事项作出了不可撤销的承诺：

1）通过上交所交易或上交所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额。

2）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的10%后，其通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少5%，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后3日内，不得再行买卖本基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第1）、2）条规定买入在本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。

3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的10%但未达到30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的30%但未达到50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（2）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的50%时，继续增持不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上海证券交易所业务规则规定情形的可免于发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售方式拥有权益的基金份额达到或超过本基金份额50%，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

如不动产基金被收购，本基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式对本基金进行收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（3）免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的2/3，继续增持本基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持本基金份额。

9、扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照上交所业务规则向上交所申请新增基金份额上市。

在确定基金扩募份额上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金扩募份额上市交易公告书。

10、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于1家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。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《基金流动性服务业务指引》及其他相关规定执行。

11、基金份额的折算与变更登记

基金合同生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份

额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。

12、基金份额的转让

在法律法规允许且条件具备的情况下，基金管理人可受理基金份额持有人通过中国证监会认可的交易场所或者交易方式进行份额转让的申请并由登记机构办理基金份额的过户登记。基金管理人拟受理基金份额转让业务的，将提前公告，基金份额持有人应根据基金管理人公告的规则办理基金份额转让业务。

13、本基金如作为质押券按照上交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务，原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的本基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，上交所另有规定除外。

14、相关法律法规、中国证监会及上交所、中国证券登记结算有限责任公司对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，本基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

若上交所、中国证券登记结算有限责任公司增加了基金上市交易、份额转让的新功能，本基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

法律法规、监管部门、上海证券交易所、中国结算对上市交易另有规定的，从其规定。

（二）基金份额的结算

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。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。

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

四、基金的投资

（一）投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并通过不动产资产支持证券等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极的投资管理和运营管理，力争提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。

（二）投资范围及比例

1、投资范围

本基金投资范围包括不动产资产支持证券，国债、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金将优先投资于以地产房屋租赁或其关联方拥有或推荐的租赁住房不动产项目为投资标的的资产支持专项计划。

本基金不投资于股票等权益类资产，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。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2、投资比例

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、资产支持证券或不动产项目公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因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。

如果法律法规对投资比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

（三）投资策略

本基金主要投资于租赁住房类型的不动产资产，通过积极的投资管理和运营管理，努力提升不动产项目的运营收益水平及不动产项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。主要投资策略包括：

1、不动产项目投资策略

（1）初始投资策略

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不动产资产支持证券，并间接持有项目公司的100%股权，穿透取得不动产项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据需要追加对不动产项目公司或其他特殊目的载体（如涉及）的权益性或债性投资。

（2）扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购租赁住房类型的不动产资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

（3）资产出售及处置策略

基金存续期内，若出现基金原有部分或全部资产持有期收益率下降、资产运营质量下降或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将根据实际情况寻求机会出售资产。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

（4）融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使

用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规的规定。

（5）运营策略

本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行不动产项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的不动产资产，充分借助聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取不动产资产租金收入等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升不动产资产的市场价值。

本基金关于不动产项目的具体运营管理安排详见本基金招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”部分。

（6）权属到期后的安排

基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

2、固定收益投资策略

本基金在债券和货币市场工具投资方面，通过深入分析宏观经济数据、货币政策和利率变化趋势以及不同类属的收益率水平、流动性和信用风险等因素，以久期控制和结构分布策略为主，以收益率曲线策略、利差策略等为辅，构造能够提供稳定收益的债券和货币市场工具组合。

（四）业绩比较基准

本基金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增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

（五）风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的

风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

（六）投资限制

1、组合限制

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、资产支持证券或不动产项目公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因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%。不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，不动产基金不得新增借款，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。

（3）除基金合同另有约定外，本基金所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%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外。

（4）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%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外。

（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第 3）项和第 4）项规定投资比例的，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。

本基金在投资信用债时遵守以下约定：本基金主动投资于信用债的信用评级不低于 AAA，上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债以及无债项评级信用债的信用评级依照其主体评级，信用评级参照国内评级机构（中债资信除外）评定的最新评级结果。因评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债不符合投资标准，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，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。

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，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（5）向基金管理人、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、行政法规或中国证监会规定禁止的其他活动。

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，则基金管理人在履行适当程序后，本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

（七）基金的借款

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、本基金已持有不动产项目和拟收购不动产项目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。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

（八）基金管理人代表基金行使股东或债权人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资产支持证券持有人的权利、通过专项计划行使对不动产项目公司的股东或债权人权利，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。

五、基金的财产

（一）基金总资产

基金总资产指基金合并财务报表层面计量的基金总资产，包括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）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

（二）基金净资产

基金净资产是指本基金合并财务报表层面计量的净资产，即基金总资产减去基金负债后的价值。

（三）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，并由基金托管人按照本基金合同及基金托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照资产支持证券托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动通过该账户进行。

项目公司监管账户由基金管理人、不动产项目公司共同聘请的资金监管银行按照相应监管协议的约定开立，专门用于收取或支付监管协议约定的款项。

（四）基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体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等约定进行处分外，基金财产不得被处分。基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人等相关机构不得将基金财产归入其固有财产。

基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体因依法解散、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。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其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。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

本基金直接持有汇添富资本管理的汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施1号资产支持专项计划全部资产支持证券以及汇添富资本-上海地产租赁住房2号资产支持专项计划全部资产支持证券，该专项计划以资产支持证券管理人汇添富资本名义受让项目公司的全部股权，并对项目公司发放股东借款，实现专项计划通过项目公司持有不动产项目。基金管理人将积极督促资产支持证券管理人将项目公司的全部股权登记在其名下、发放股东借款，从而持有项目公司全部股权

和债权。除非符合基金合同的约定，否则，基金管理人应采取措施禁止资产支持证券管理人对其持有的项目公司股权或在项目公司的任何财产上设置质押或任何其他权利限制或负担。如以资产支持证券管理人名义持有的项目公司股权因资产支持证券管理人自身债务或资产支持证券管理人管理的其他财产的债务而被有权机关冻结、扣押、执行，或存在被冻结、扣押、执行风险的，基金管理人应要求并督促资产支持证券管理人采取一切合理措施向有权机关说明以资产支持证券管理人名义持有的项目公司股权作为基金财产（或不动产资产专项计划财产）的性质，并尽力避免该项目公司股权被冻结、扣押、执行。

（五）不动产项目的处置安排

1、基金合同存续期间的处置

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。

经基金份额持有人大会决议，可以对金额（指连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%的不动产项目进行出售（如本基金投资于多个不动产项目的，可以对不动产项目中的一个或多个项目进行出售，下同）。基金管理人应按照基金份额持有人大会确定的出售方案出售相应的不动产项目，并按照基金份额持有人大会确定的用途使用不动产项目出售所得收入。

对于金额（指连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%的不动产项目或其他根据法律法规规定基金管理人有权自行决定不动产项目的出售而无需召开基金份额持有人大会决议的，基金管理人有权为了基金份额持有人的利益决定对不动产项目中的一个或多个项目进行出售、决定出售所得收入用途等事项。

2、基金合同终止情形下的处置

出现基金合同约定的基金合同终止事由的，如本基金持有的不动产项目尚未变现的，基金管理人应当及时对不动产项目进行处置。

六、新购入不动产项目及不动产基金的扩募

（一）新购入不动产项目的条件

1、申请新购入不动产项目，本基金应当符合下列条件：

（1）符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及有关规定的要求；

（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有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）中国证监会和上交所规定的其他条件。

2、本基金存续期间新购入不动产项目，应当满足下列要求：

（1）不会导致不动产基金不符合基金上市条件；

（2）拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有的不动产项目为同一业态、相近业态，互补或者具有运营协同效应；

（3）有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

（4）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；

（5）拟购入不动产项目涉及扩募份额导致不动产基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

（6）拟购入不动产项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对不动产基金当前持有的不动产项目运营产生不利影响；

（7）适用法规及监管政策关于新购入不动产项目的其他要求。

3、申请新购入不动产项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人等主体除应当符合法律法规外，还应当符合下列条件：

（1）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；

（2）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；

（3）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；

（4）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；

（5）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人最近 1 年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

（6）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大不动产基金持有人最近 3 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；

（7）中国证监会和上交所规定的其他条件。

4、其他要求

（1）基金管理人应当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，合理确定拟购入不动产项目业态、规模、融资方式和结构等。不动产基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求与不动产基金首次发售一致，中国证监会认定的情形除外。基金管理人应当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者价格区间，按照规定履行必要决策程序。交易价格应当公允，不存在损害基金份额持有人合法权益的情形。

（2）不动产基金新购入不动产项目的，可以单独或者同时以留存资金、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，在有效保障不动产基金可供分配现金流充裕性以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。

（3）对拟购入不动产项目的原始权益人及其应当履行义务的要求与不动产基金首次发售一致，中国证监会认定的情形除外。

（二）新购入不动产项目的程序

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，限定相关敏感信息的知悉范围。

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，基金管理人必要时可以聘请财务顾问开展尽职调查，也可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，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拟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证券设立、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。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的会计师事务所、律师事务所、资产评估机构等专业机构就拟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，同时至少披露下列文件：

（1）拟购入不动产项目的决定；

（2）产品变更草案，内容包括交易概况、拟购入不动产项目和交易对方的基本情况、拟购入不动产项目定价方式和定价依据、资金来源、交易主要风险、交易各方声明与承诺，以及本次交易存在的其他重大因素等；

（3）扩募方案（如有），内容包括发售方式、发售对象、定价方式、募集资金用途、对原基金份额持有人的影响，以及发售前累计收益的分配方案（如有）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（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%的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。

基金管理人首次发布拟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和不动产资产支持证券相关申请，以及《不动产基金业务办法》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相关申请文件。

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）。

5、其他

（1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

（2）不动产基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原不动产基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

七、基金资产的估值

（一）估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日，以及当发生或潜在对不动产项目有重大影响的事件而应调整基金估值之日和法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

基金管理人与基金托管人应对估值日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

（二）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、同业存单、债券回购、应收款项、投资性房地产、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

（三）估值原则

本基金通过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，基金管理人应当按照《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。

基金管理人在编制企业合并财务报表时，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

在个别财务报表中基金管理人取得的以不动产项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的要求进行初始确认、后续计量。

不动产基金持有的其他资产或负债的处理，参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定执行。基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》、监管部门有关规定。

1、对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

2、对不存在活跃市场的投资品种，应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公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

（四）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，编制本基金合并及个别财务报表，以反映本基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于本基金通过不动产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本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、不动产资产支持专项计划及不动产项目的估值

（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，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，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）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，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。

（3）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。

（4）对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产等长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（5）在确定不动产项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（6）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。

2、证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所上市的有价证券（包括股票等），以其估值日在证券交易所挂牌的市价（收盘价）估值；估值日无交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化或证券发行机构未发生影响证券价格的重大事件的，以最近交易日的市价（收盘价）估值；如最近交易日后经济环境发生了重大变化或证券发行机构发生影响证券价格的重大事件的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格。

（2）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。

3、以公允价值计量的固定收益品种

（1）对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种，选取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。

（2）对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种，选取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。

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，同时应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。

（3）对于在交易所市场上市交易的公开发行的可转换债券等有活跃市场的含转股权的债券，实行全价交易的债券选取估值日收盘价作为估值全价；实行净价交易的债券选取估值日收盘价并加计每百元税前应计利息作为估值全价。

（4）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，应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。

4、同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

5、对于发行人已破产、发行人未能按时足额偿付本金或利息，或者有其它可靠信息表明本金或利息无法按时足额偿付的债券投资品种，第三方估值基准服务机构可在提供推荐价格的同时提供价格区间作为公允价值的参考范围以及公允价值存在重大不确定性的相关提示。基金管理人在与基金托管人协商一致后，可采用价格区间中的数据作为该债券投资品种的公允价值。

6、如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映其公允价值的，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价格估值。

7、相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

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，基金净值信息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，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

（五）核算及估值程序

1、基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表的基金资产净值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，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

2、基金管理人应于每个中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值和基金份额净值。

3、根据《基金指引》的有关规定，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，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对基金资产进行核算及估值。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。基金管理人每半年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

（六）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：

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，则有协助义务的当事人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，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）根据估值错误处理的方法，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或基金净资产的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或基金净资产的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

（3）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。

（七）暂停核算及估值的情形

1、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

2、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；

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

本基金财务报表的净资产、相关财务信息及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。基金管理人披露本基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将相关财务信息发送给基金托管人。基金托管人对合并报表净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。

（九）特殊情况的处理

1、基金管理人或基金托管人按照上述核算及估值方法因基于合理假设进行估值时，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、第三方估值机构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能够按照评估结果进行转让。

2、基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对不动产资产每年进行1次评估。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。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定，以及相关服务协议约定，解聘并更换评估机构。

出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目进行评估：

（1）不动产项目购入或出售；

（2）不动产基金扩募；

（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、各项支出等收益和支出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、主要固定资产的使用寿命、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、更换评估机构的程序

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。

八、基金的收益与分配

（一）基金可供分配金额

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。法律法规另有规定的，从其规定。

可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表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。

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依据法律法规进行信息披露。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。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金可供分配金额的相关计算调整项不可随意变更，如需变更，需基金管理人与基金托管人协商一致后方可变更，并依据法律法规及基金合同进行信息披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议。

（三）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式；

2、本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

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。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履

行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前按照《信息披露办法》的要求在规定媒介公告。

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。

（四）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

（五）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，依照《信息披露办法》和《基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

（六）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人自行承担。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。

九、基金的费用与税收

（一）基金费用的种类

1、基金管理费；

2、基金托管费；

3、基金上市费用及年费、登记结算费用；

4、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

5、基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、ESG（环境、社会及治理）咨询服务费、税务咨询服务费、诉讼费和仲裁费；

6、基金份额持有人大会费用；

7、基金的证券交易费用；

8、基金的银行汇划费用；

9、基金相关账户的开户及维护费用；

10、基金合同生效后与基金相关的财务顾问费用；

11、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、诉讼费等相关中介费用；

12、按照国家有关规定、基金合同、资产支持证券法律文件等，在资产支持证券和不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

基金管理费具体为基金管理人管理费和资产支持证券管理人管理费，分别由基金管理人和资产支持证券管理人按约定收取。

基金管理费自基金合同生效之日（含该日）起，以最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数[首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，以该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数]，按 0.2%的年费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.2%÷当年天数；

B 为每日应计提的基金管理费，每日计提的基金管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数；

A 为最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产[首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，A 为该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和]；

基金管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延至最近一个工作日。

2、基金托管费

基金托管费以最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数[首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，以该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数]，按 0.01%的年费率按日计提。计算方法如下：

M＝L×0.01%÷当年天数；

M 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数；

L 为最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产[首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）之前，L 为基金募集资金规模（含募集期利息）；若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的基金年度报告所载的会计年度期末日期（含该日）的期间，L 为该次扩募基金合同生效日前最近一期经审计的基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和]；

基金托管费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延至最近一个工作日。

就本部分“1、基金费用的种类”中的其他费用，根据有关法律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支付。

（三）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、基金合同生效前的相关费用；

4、基金募集（包括但不限于基金首次募集及扩募募集）期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，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。

（四）基金税收

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

（五）运营服务费

本基金的运营服务费为运营管理机构在运营管理服务协议及其补充协议（如有）项下就为不动产项目提供运营管理服务收取运营服务费，包括基本运营管理费和浮动运营管理费。具体费用、费率及支付方式按以下约定：

1、基本运营管理费

（1）原则上，基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×15%

（2）特别地，就特定企业客户租赁住房，基本运营管理费（含税）=运营收入（含税）×10%

为免疑义，就特定企业客户租赁住房，如该特定企业客户全部或部分退租并由非特定企业客户承租，则就该退租部分住房的基本运营管理费费率调整为15%；如该特定企业客户全部或部分退租并由其他特定企业客户承租，则就该退租部分住房的基本运营管理费费率仍按照本条第（2）项10%执行。

特定企业客户指承租不动产项目租赁住房且自行承担物业费的企业客户。特定企业客户租赁住房指特定企业客户承租的租赁住房。

运营管理服务协议及其补充协议签署时特定企业客户为上海纽约大学，特定企业客户租赁住房为璟耀项目的 2、3、5 号楼、4 号楼 1 层 101-104 室。

基本运营管理费按季计提、按季支付，在季度结束之日起 30 个工作日内，依据上个季度财务报表计算，并自监管账户向运营管理机构支付上个季度的基于项目公司运营收入的基本运营管理费。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基于项目公司运营收入的基本运营管理费进行调整（若当年不披露年度审计报告的，则基本运营管理费并入次年调整），实行多退少补原则，使得最终支付的基本运营管理费等于项目公司的年度审计报告计算的基本运营管理费。

2、浮动运营管理费

浮动运营管理费基于实际运营净收益（A）与目标运营净收益（T）的差额计提，计提比例及计提方式如下：

浮动运营管理费（含税）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×20%

特别地，就璟耀项目 2028 年度至 2029 年度、2034 年度至 2035 年度，浮动运营管理费（含税）=（实际运营净收益-目标运营净收益）×50%；除前述情形外，浮动运营管理费仍按本条约定的 20%费率计提。

运营净收益=营业收入+营业外收入-信用减值损失-除浮动运营管理费以外的营业成本和管理费用-营业外支出-税金及附加+折旧及摊销。实际运营净收益的计算以年度审计报告为准。为免疑义，运营净收益需剔除非运营收入。

浮动运营管理费可以为负，若为负则相应扣减基本运营管理费。浮动运营管理费按年支付，在年度审计报告出具并经基金管理人核对无误后 20 个工作日内，自监管账户向运营管理机构支付。

目标运营净收益根据下述原则确定：

（1）就虹桥项目和江月路项目，目标运营净收益在基金合同初始生效后确定的项目公司股权交割日后首两年根据不动产基金的《可供分配金额测算报告》中的指标计算确定，第三年及以后年度参考项目最近一个年度评估报告中预测的对应年度的运营净收益确定。

（2）就璟耀项目和璟博项目，目标运营净收益在本次基金合同变更注册完成后确定的项目公司股权交割日后首两年根据不动产基金《可供分配金额测算报

告》中的指标计算确定，第三年及以后年度参考项目最近一个年度评估报告中预测的对应年度的运营净收益确定。

特别地，就璟耀项目，2028 年度、2029 年度、2034 年度及 2035 年度的目标运营净收益参考项目初始评估报告中预测的对应年度的运营净收益确定，初始评估报告指本次扩募发售阶段披露的评估报告；除前述情形外，璟耀项目其他年度的目标运营净收益仍按本条前述原则确定。

（3）若首年（项目公司股权交割日起至当年度末）不满一年的，则目标运营净收益根据上述天数进行折算。若《可供分配金额测算报告》不包括项目公司股权交割日（包括初始生效和本次基金合同变更生效）后第二年指标的，则第二年的目标运营净收益按第三年及以后年度的确定原则来确定。

（4）若政策或市场出现重大变化的，在运营管理机构提供相关证明并经基金管理人审批且在履行适当程序后，第三年及以后的目标运营净收益可在上述确认原则基础上做适当调整。

十、基金的会计与审计

（一）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；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

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，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和已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧及摊销。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。

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差额计入当期损益。

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。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如不动产资产公允价值显著高于账面价值，经履行相关决策程序后，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）应收款项

应收款项为应收账款及其他应收款。

本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（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、基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

9、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，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表及报表附注。

10、基金托管人应当根据托管协议约定的方法和《企业会计准则》的规定复核基金管理人提供的基金财务数据，发现错误的应当及时提示基金管理人。如存在第三方渠道可靠数据的，基金托管人复核时应主要以该第三方数据为依据进行核对；如仅能依赖基金管理人提供的数据且无其他可靠数据来源可供复核的，基金托管人对该等数据的真实性、准确性和完整性不作任何担保、暗示或表示，并对因该等数据的真实性、准确性和完整性所引起的损失不负相应责任。

（二）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规定在规定媒介公告。

4、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。

十一、基金的变更、终止与基金财产的清算

（一）基金合同的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或基金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，并报中国证监会备案。

2、经履行适当程序后，可以将本基金与其他基金进行合并，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整本基金的投资范围等相关事项。

3、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，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（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、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、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；

4、本基金所持有的资产支持证券在基金合同期限届满前全部终止或本基金所持有的资产支持证券份额在基金合同期限届满前全部变现，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；

6、本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的；

7、资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除；

8、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

9、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；

10、基金合同约定的其他情形；

11、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清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、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、符合《证券法》规定的注册会计师、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。

4、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。

5、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）对基金财产进行估值和处分变现：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规和有权主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。若基金财产中涉及非现金财产的，基金财产评估价值确定后，基金财产清算小组制定相关处分方案并提起基金份额持有人大会决议，如处分方案经审议通过的，基金财产清算小组按照该等处分方案实施处分；如处分方案经审议未通过的，基金财产清算小组将进一步修订处分方案，并将修改后的处分方案及时再次提交审议，直至份额持有人大会审议通过为止；

（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。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券、其他证券或不动产资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过两年则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7、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，资产支持证券管理人应当配合基金管理人按照法律法规规定和

基金合同约定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人、资产支持证券管理人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剩余财产中支付。

（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 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定。

（八）不动产项目的处置安排

1、基金合同存续期间的处置

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。

经基金份额持有人大会决议，可以对金额（指连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 20%的不动产项目进行出售（如本基金投资于多个不动产项目的，可以对不动产项目中的一个或多个项目进行出售，下同）。基金管理人应按照基金份额持有人大会确定的出售方案出售相应的不动产项目，并按照基金份额持有人大会确定的用途使用不动产项目出售所得收入。

对于金额（指连续 12 个月内累计发生金额）不超过基金净资产 20%的不动产项目或其他根据法律法规规定基金管理人有权自行决定不动产项目的出售而无需召开基金份额持有人大会决议的，基金管理人有权为了基金份额持有人的利益决定对不动产项目中的一个或多个项目进行出售、决定出售所得收入用途等事项。

2、基金合同终止情形下的处置

出现基金合同约定的基金合同终止事由的，如本基金持有的不动产项目尚未变现的，基金管理人应当及时对不动产项目进行处置。

十二、基金合同的内容摘要

（一）基金合同当事人的权利、义务

1、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）依照基金合同收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

4）发行和发售基金份额；

5）按照规定召集基金份额持有人大会；

6）依据基金合同及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

8）按照有关规定运营管理不动产项目；设立专门的子公司或委托运营管理机构承担部分不动产项目运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

9）选择运营管理机构，发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；在运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

10）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；

11）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；

12）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、资产评估机构、运营管理机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

13）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

14）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括资产支持证券在内的证券所产生的权利，包括但不限于：

A.作为资产支持证券持有人的权利，包括决定专项计划的扩募、延长专项计划的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、决定专项计划分配相关安排及资产支持证券持有人享有的其他权利；

B.为基金的利益通过专项计划间接行使对项目公司所享有的权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的年度财务预算和决算方案、派员负责项目公司财务管理等。

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；

15）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；

16）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、非交易过户等业务规则；

17）依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产20%及以下的不动产项目或资产支持证券的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定金额未超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）等（基金合同另有约定的除外）；

18）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

19）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；

20）履行相关程序后，调整运营管理机构的报酬标准；

21）对潜在投资标的开展投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，对于属于本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”之“二、基金份额持有人大会”召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募等方式并购买相关不动产项目；

22）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”之“二、基金份额持有人大会”召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

23）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的发售和登记事宜；

3）办理基金备案和基金上市所需手续；

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、有关监管要求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，保障公共利益；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：

A.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；

B.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；

C.建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

D.为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

E.制定及落实不动产项目运营策略；

F.签署并执行不动产项目运营的相关协议；

G.收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

H.执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

I.实施不动产项目维修、改造等；

J.负责不动产项目档案归集管理；

K.聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

L.依法披露不动产项目运营情况；

M.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；

N.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；

O.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；

P.中国证监会规定的其他职责。

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，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

11）编制基金定期与临时报告；

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法律法规或监管机构另有规定或要求外，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、资产评估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 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；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；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

17）确保需要向基金投资人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资人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，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

19）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；

20）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；

21）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；

22）监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，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；

23）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

24）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实施其他法律行为；

25）基金扩募发售失败的，基金管理人将投资人已交付的款项并加计中国人民银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金扩募份额认购人；

26）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

27）建立并保存基金份额持有人名册；

28）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每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目进行评估：

A.不动产项目购入或出售；

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。

29）充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障基金份额持有人权益；

30）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；

31）本基金及其下设特殊目的载体借入款项安排，基金管理人应及时将借款合同以及证明借入款项资金流向的证明文件提交基金托管人；基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送不动产项目已借款情况。如保留不动产项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留不动产项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等；

32）向基金托管人提供不动产项目相关保险合同原件及投保发票等投保凭证；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止不动产项目相关保险合同（董监高责任险除外）；

33）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；

34）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。

2、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费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

3）根据法律法规、基金合同以及基金托管协议约定，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；

4）根据基金合同以及基金托管协议约定，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人的利益；

5）根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

6）根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同、基金托管协议约定的其他权利。

（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、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、基金管理人交付的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）保管基金管理人交付给基金托管人的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、基金托管协议的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

7）根据基金合同以及基金托管协议约定，基于基金管理人所提供的文件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；

8）保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关等有权机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

9）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

10）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；

11）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

12）从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存基金份额持有人名册；

13）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

14）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；

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管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

16）按照法律法规和基金合同的规定监督、复核基金管理人的投资运作、收益分配、信息披露等；

17）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，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

18）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；

19）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；

20）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行相关义务，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；

21）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

22）按照法律法规、基金合同以及基金托管协议的规定监管本基金资金账户、不动产项目运营收支账户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；

23）按照法律法规、基金合同以及基金托管协议的规定监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

24）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

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。

3、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）战略投资者持有基金份额的期限应满足《基金指引》等规定的相关要求；原始权益人或其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合计不得低于本次基金份额发售数量的20%，其中基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押；

10）拥有权益的基金份额达到特定比例和后续增加或减少时，按照《不动产基金业务办法》等法律法规履行收购及份额权益变动活动相应的程序或者义务，包括但不限于：

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；

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《不动产基金业务办法》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；

11）提供基金管理人和监管机构依法要求提供的信息，以及不时的更新和补充，并保证其真实性；

12）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规则；

13）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。

（3）原始权益人及其作为战略投资者的同一控制下的关联方的义务

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）及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

6）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；

7）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（二）基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

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。

基金成立后，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的持有人大会决议及相关法律法规规定为准。

1、召开事由

（1）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，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

1）变更基金类别；

2）对基金的投资目标、投资策略及投资范围等作出重大调整；

3）变更基金份额持有人大会程序；

4）本基金进行扩募；

5）提前终止基金合同，基金合同另有约定的除外；

6）延长基金合同期限（但因不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长的情形除外）；

7）更换基金管理人、基金托管人；

8）提高基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

9）除基金合同约定解聘运营管理机构的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

10）转换基金运作方式；

11）本基金与其他基金的合并；

12）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；

13）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额超过基金净资产20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

14）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

15）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

16）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；

17）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（包括但不限于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导但未强制要求且将会导致可供分配金额下降的不动产项目减免租金等情形），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）在符合法律法规规定和基金合同约定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决定，不需召开基金份额持有人大会：

1）收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

2）不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

3）按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

4）按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

5）因相关法律法规、业务规则发生变动而应当对基金合同、基金托管协议进行修改；

6）在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或基金托管协议当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同或基金托管协议进行修改；

7）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

8）若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

9）本基金所持有的不动产项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止基金合同；

10）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解聘情形以外的事项需解聘、更换运营管理机构的，应提交基金份额持有人表决；

11）基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形时解聘运营管理机构，并对基金合同及相关文件进行修改；

12）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

13）基于明确适用于不动产项目的相关强制性法律法规、政策要求的租金减免；国家或当地有权机构出台相关法律法规、政策鼓励但未强制要求的租金减免，但原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就租金减免给予项目公司补偿等缓释方式，使得对应期间不动产基金未因不动产项目租金减免发生可供分配金额下降的情形；

14）对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，经与运营管理机构协商一致，降低运营管理机构的报酬标准；

15）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

16）基金管理人在对基金合同无实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司；

17）履行适当程序后，本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易；

18）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、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集时，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，单独或合计代表基金份额 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）单独或合计代表基金份额 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至少 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）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、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表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力；

（4）基金就扩募、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公告持有人大会事项，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。

（5）召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上海证券交易所会员等相关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

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和监管机关允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

（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方式或大会公告载明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或大会公告载明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）到指定地点对表决意见的计票进行监督。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表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，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）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，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表决意见或授权他人代表出具表决意见；

4）上述第 3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决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）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

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。

（4）在不与法律法规冲突的前提下，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、网络、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，具体见本部分“1、召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

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。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

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八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二分之一以上（含二分之一）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，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前提前至少 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。

（3）会议记录

1）基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

2）现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

A.会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

B.会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；

C.出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

D.对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

E.律师及计票人、监票人姓名；

F.法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

3）通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

A.会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

B.参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

C.律师及计票人、监票人姓名；

D.法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金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。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）本基金与其他基金合并；

3）更换基金管理人或者基金托管人，但是基金管理人在对基金合同无实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司的除外；

4）提前终止基金合同；

5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

6）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

7）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

8）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

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人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的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，但应当计入出具表决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一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两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

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于规定时间内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，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。

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，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

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、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、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的

法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，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。

（三）不动产项目的运营管理安排

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，为此基金管理人、计划管理人、运营管理机构和项目公司共同签订了《运营管理服务协议》，但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情况详见本招募说明书。运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

1、运营管理机构职责终止的情形

有下列情形之一的，基金管理人有权解聘运营管理机构，运营管理机构职责在基金管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

（2）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；

（3）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（上述（1）、（2）、（3）项情形合称为“运营管理机构法定解聘情形”）；

（4）运营管理机构被基金份额持有人大会决议解聘的；

（5）法律法规及中国证监会规定的其他情形。

2、运营管理机构的更换程序

（1）运营管理机构的解聘流程

发生本基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。基金管理人应在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内聘任新任运营管理机构，无需召集基金份额持有人大会。

发生本合同约定的运营管理机构法定解聘以外情形需解聘运营管理机构的，经召开基金份额持有人大会审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。基

金管理人或其他有权召集基金份额持有人大会的主体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。

（2）新任运营管理机构的选任程序

发生运营管理机构法定解聘情形以外情形解聘运营管理机构的，本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

1）提名：新任运营管理机构由基金管理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；

2）决议：基金份额持有人大会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；

3）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；

4）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后于规定时间内在规定媒介公告；

5）交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

（四）争议解决方式

各方一致认为，调解具备经济高效的优势，有助于维护交易各方友好关系。各方一致同意，因本基金合同引起或与之相关的任何争议，各方均愿在争议解决过程中优先考虑以调解等方式友好协商化解纠纷。如未能通过调解等方式友好协商解决的，任何一方均有权将争议提交上海仲裁委员会，根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为上海市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事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（为本基金合同之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区法律）法律管辖并从其解释。

（五）基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正本为准。

十三、基金托管协议的内容摘要

（一）基金托管协议当事人

1、基金管理人：汇添富基金管理股份有限公司

住所：上海市黄浦区外马路 728 号 9 楼

法定代表人：鲁伟铭

成立时间：2005 年 2 月 3 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基金字【2005】5 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：13,272.4224 万元

存续期间：持续经营

2、基金托管人：中国银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 1 号

法定代表人：葛海蛟

成立时间：1983 年 10 月 31 日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字【1998】24 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 32,221,241.1814 万元整

经营范围：吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；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；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务；保险兼业代

理（有效期至 2021 年 8 月 21 日）。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

存续期间：持续经营

（二）基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

1、基金托管人根据有关法律法规的规定对基金管理人的下列投资运作进行监督

（1）基金托管人根据有关法律法规的规定和基金合同的约定，对下述基金投资范围、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、政策性金融债、地方政府债、中央银行票据、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、次级债、可分离交易可转债的纯债部分等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、协议存款、定期存款及其他银行存款等），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。本基金将优先投资于以地产房屋租赁或其关联方拥有或推荐的租赁住房不动产项目为投资标的的资产支持专项计划。

本基金不投资于股票等权益类资产，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。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

基金管理人应将各投资品种的具体范围及时提供给基金托管人。基金管理人可以根据实际情况的变化，对各投资品种的具体范围予以更新和调整，并及时通知基金托管人。基金托管人根据上述投资范围对基金的投资进行监督。

（2）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下述基金投资比例进行监督，在存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

1）本基金的投资组合比例为：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、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因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。

如果法律法规对投资比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。本基金扩募取得的募集资金可以投资于新增的不动产资产支持证券，以间接投资于新购入不动产项目。

2）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%。不动产基金总资产被动超过基金净资产 140%的，不动产基金不得新增借款，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。

3）除基金合同另有约定外，本基金所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%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外。

4）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%，直接或间接持有不动产资产支持证券的除外。

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。

除基金合同另有约定外，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第 3）项和第 4）项规定投资比例的，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。

除基金合同另有约定外，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。

本基金在投资信用债时遵守以下约定：本基金主动投资于信用债的信用评级不低于 AAA，上述信用评级为债项评级，短期融资券、超短期融资券等短期信用债以及无债项评级信用债的信用评级依照其主体评级，信用评级参照国内评级机构（中债资信除外）评定的最新评级结果。因评级机构调整评级等基金管理人

之外的因素致使本基金投资信用债不符合投资标准，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，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。

（3）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。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。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。

如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，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

（4）关于银行存款投资

基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金投资银行定期存款的，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。对于不符合规定的银行存款，基金托管人可以拒绝执行，并通知基金管理人。

本基金投资银行存款的信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。基金管理人应基于审慎原则评估存款银行信用风险并据此选择存款银行。因基金管理人违反上述原则给基金造成的损失，基金托管人不承担任何责任，相关损失可由基金管理人先行承担。基金管理人履行先行赔付责任后，有权要求相关责任人进行赔偿。

（5）基金托管人依据以下约定对基金管理人为不动产项目购买的保险进行监督

基金管理人应在《运营管理服务协议》及其补充协议（如有）或相关协议中明确约定为不动产资产购买保险的保险受益人、续保安排等，并将《运营管理服

务协议》及其补充协议或相关协议（如有）、不动产资产保险保单、保险购买情况说明函（内容包含不动产资产保险保额、基金管理人确定保额足够的依据等内容）等及时发送基金托管人，基金托管人依据《运营管理服务协议》及其补充协议（如有）或相关协议、不动产资产保险保单、保险购买情况说明函对基金管理人为不动产资产购买足够的保险的情况进行监督。

（6）基金托管人依据以下约定对本基金及不动产项目借入款项安排进行监督

在符合有关法律法规的前提下，基金管理人按照基金合同的约定有权制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案，基金管理人应于实施对外借款前 3 日将相关借款文件发送基金托管人，基金托管人根据基金合同及借款文件的约定，对不动产项目公司借入款项安排进行监督，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途。

基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送不动产项目已借款情况。如保留不动产项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留不动产项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等。基金托管人根据借款文件以及说明材料对保留借款是否符合法律法规规定以及基金合同约定进行监督。

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）本基金已持不动产资产和拟购入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。本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

2、基金托管人应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、基金投资运作、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露（包括但不限于基金定期报告、更新的招募说明书、更新的基金产品资料概要、基金清算报告等）、登载基金业绩表现数据等进行复核。

3、基金托管人在上述第 1、2 款的监督和核查中发现基金管理人违反上述约定，应及时提示基金管理人，基金管理人收到提示后应及时核对确认并以书面形式对基金托管人发出回函并改正。在限期内，基金托管人有权随时对提示事项进行复查。基金管理人对基金托管人提示的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应及时向中国证监会报告。

4、基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律法规、本协议的规定，应当拒绝执行，并以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人对基金托管人提示的违规事项未能在限期内纠正的，则将依照法律法规的规定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指令违反法律法规、本协议规定的，应当及时提示基金管理人，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

5、基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查，包括但不限于：在规定时间内答复基金托管人并改正，就基金托管人的疑义进行解释或举证，提供相关数据资料和制度等。

（三）基金管理人对基金托管人的业务核查

1、在托管协议的有效期内，在不违反公平、合理原则以及不妨碍基金托管人遵守相关法律法规及其行业监管要求的基础上，基金管理人有权对基金托管人履行本协议的情况进行必要的核查，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；开设基金财产的资金账户和证券账户及投资所需的其他账户；监督基金财产的资金账户、项目公司监管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；复核不动产项目估值、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等相关数据、金额；监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对

基金管理人选择存款银行进行监督；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、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

2、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、无正当理由未执行或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法律法规、《基金合同》及本协议有关规定时，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及时核对并以书面形式对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。在限期内，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。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应依照法律法规的规定报告中国证监会。基金管理人有义务要求基金托管人赔偿基金因此所遭受的损失。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：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的合理疑义进行解释或举证；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。

3、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、阻挠基金管理人根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，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，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。

（四）基金财产的保管

1、基金财产保管的原则

（1）基金财产应独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体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等约定进行处分外，基金财产不得被处分。基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人等相关机构不得将基金财产归入其固有财产。

基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体因依法解散、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。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其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。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

本基金直接持有汇添富资本管理的汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施1号资产支持专项计划全部资产支持证券以及汇添富资本-上海地产租赁住房2号资产支持专项计划全部资产支持证券，该等专项计划以资产支持证券管理人汇添富资本名义受让项目公司的全部股权，并对项目公司发放股东借款，实现专项计划通过项目公司持有不动产项目。基金管理人将积极督促资产支持证券管理人将项目公司的全部股权登记在其名下、发放股东借款，从而持有项目公司全部股权和债权。除非符合基金合同的约定，否则，基金管理人应采取措施禁止资产支持证券管理人对其持有的项目公司股权或在项目公司的任何财产上设置质押或任何其他权利限制或负担。如以资产支持证券管理人名义持有的项目公司股权因资产支持证券管理人自身债务或资产支持证券管理人管理的其他财产的债务而被有权机关冻结、扣押、执行，或存在被冻结、扣押、执行风险的，基金管理人应要求并督促资产支持证券管理人采取一切合理措施向有权机关说明以资产支持证券管理人名义持有的项目公司股权作为基金财产（或不动产资产专项计划财产）的性质，并尽力避免该项目公司股权被冻结、扣押、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，未经基金管理人的合法合规指令或法律法规、《基金合同》及本协议另有规定，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产、权属证书及相关文件。不属于基金托管人实际有效控制下的资产和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。

基金管理人应在基金合同生效前明确需移交基金托管人保管的不动产项目权属证书及相关文件清单，并对权属证书及相关文件的合法性、真实性及完整性进行验证后，将原件移交基金托管人保管，基金托管人不对权属证书及相关文件的合法性、真实性及完整性进行核验，亦不就任何所有权的缺陷负责。

（3）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，并由基金托管人按照基金合同及本协议等协议的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营

管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

（4）基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，确保基金财产的完整与独立。

（5）除依据《基金法》《运作办法》《基金指引》《基金合同》及其他有关法律法规规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（6）对于因基金认购、基金投资过程中产生的应收财产，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托管人处的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金的损失，基金托管人应当予以必要的协助，但对此不承担责任且不负责对未兑付托管产品后续资金的追偿。

（7）本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以取得不动产项目完全所有权或经营权利。对投资于不动产项目的基金资产，基金托管人依据基金管理人发送的投资指令，在确保符合本协议约定的情况下划拨资金，并依据基金管理人提供的相关交易凭证、合同等资料进行账务处理，并由基金托管人、资产支持证券托管人、监管银行分别对本基金资金账户、资产支持专项计划资金账户、项目公司监管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。

具体而言，由基金托管人监督基金资金账户及资金流向，由基金托管人的分支机构中国银行股份有限公司上海市分行开立专项计划托管账户、项目公司监管账户并监督其资金流向，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。

（8）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。

2、募集资金的验证

（1）募集期内销售机构按销售服务协议的约定，将认购资金划入基金管理人在具有托管资格的商业银行开设的基金认购专户。该账户由基金管理人开立并管理。

（2）基金募集期满或基金管理人宣布停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《基金法》《运作办法》《基金指引》等有关规定的，由基金管理人在法定期限内聘请具有从事相关业务资格的会计师事务所对基金进行验资，并出具验资报告，出具的验资报告应由参加验资的 2 名以上（含 2 名）中国注册会计师签字方为有效。

（3）基金管理人应将属于本基金财产的全部资金划入在基金托管人处为本基金开立的基金银行账户中，并确保划入的资金与验资确认金额相一致。

（4）若基金募集期限届满，未能达到基金合同生效的条件，由基金管理人按规定办理退款事宜。

3、基金的托管账户的开设和管理

（1）基金托管人以本基金的名义开设本基金的银行账户。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。本基金除证券交易所场内交易以外的一切货币收支活动，包括但不限于投资、收回基金投资、支付基金收益，均需通过本基金的银行账户进行。

（2）本基金银行账户的开立和使用，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银行账户进行本基金业务以外的活动。

（3）基金银行账户的管理应符合法律法规的有关规定。

4、基金证券账户与结算备付金账户的开设和管理

（1）基金托管人根据基金管理人的委托，以本基金的名义在中国证券登记结算有限责任公司开设证券账户，基金管理人给予必要的配合。

（2）本基金证券账户的开立和使用，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出借或转让本基金证券账户；亦不得使用本基金的证券账户进行本基金业务以外的活动。

（3）基金托管人以自身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，用于办理基金托管人作为结算参与人所托管的包括本基金在内的全部资产涉及的场内资金结算业务，结算备付金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、债券托管专户的开设和管理

基金合同生效后，在符合监管机构要求的情况下，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；由基金管理人负责向中国人民银行报备，在上述手续办理完毕之后，基金托管人负责以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设银行间债券市场债券托管账户和资金结算专户，并代表基金进行银行间债券市场债券和资金的清算。

6、其他账户的开设和管理

（1）基金托管人负责项目公司监管账户的开立和管理，项目公司监管账户应在基金托管人或其指定的银行开立。基金管理人对项目公司监管账户款项用途进行确认，基金托管人在付款环节依据基金管理人提供的付款文件对款项用途进行监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应当予以配合。

（2）在本协议订立日之后，本基金被允许从事符合法律法规规定和基金合同约定的其他投资品种的投资业务时，如果涉及相关账户的开设和使用，由基金管理人协助基金托管人根据有关法律法规的规定和基金合同的约定，开立和管理有关账户。

（3）基金管理人应保证所提供的账户开户资料的真实性和有效性，并在相关资料变更后及时将变更的资料提供给基金托管人。

7、基金财产投资银行存款证实书等实物证券的保管

基金财产投资的实物证券、银行定期存款存单等有价凭证由基金托管人负责妥善保管。基金托管人对其以外机构实际有效控制的有价凭证不承担责任。

8、与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的与基金有关的重大合同的原件分别应由基金托管人、基金管理人保管。除本协议另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应保证基金一方持有两份以上的正本，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人在合同签署后 30 日内通过专人送达、挂号邮寄等安全方式将合同原件送达基金托管人处。合同原件应存放于基金管理人和基金托管人各自文件保管部门 20 年以上，法律法规或监管部门另有更长规定的除外。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供加盖授权业务章的合同扫描件，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移。

（五）基金资产净值计算和会计核算

1、基金资产净值的计算和复核

（1）基金资产净值/基金净资产是指基金资产总值减去基金负债后的价值。基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表的基金资产净值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，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

（2）基金管理人应于每个中期及年度估值日计算基金合并财务报表基金资产净值和基金份额净值。

（3）根据《基金指引》的有关规定，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，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对基金资产进行核算及估值，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。基金管理人每半年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。估值复核与基金会计账目的核对同时进行。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

（5）基金估值对象包括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，包括但不限于资产支持证券、债券、银行存款、同业存单、债券回购、应收款项、投资性房地产、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

基金管理人对基金资产进行估值的估值日、估值对象、估值原则、估值方法、估值程序、核算及估值错误的处理、暂停估值的情形等均以基金合同的约定为准。

（6）如有确凿证据表明按基金合同“基金资产估值”部分进行估值不能客观反映相关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。

（7）如基金管理人或基金托管人发现基金的核算及估值操作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。

（8）不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对不动产项目每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目进行评估：

1）不动产项目购入或出售；

2）不动产基金扩募；

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。

（9）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。当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；当错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的 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；当错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。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。

（10）由于基金管理人对外公布的任何基金净值数据错误，导致本基金财产或基金份额持有人的实际损失，基金管理人应对此承担责任。若基金托管人计算的净值数据正确，则基金托管人对该损失不承担责任；若基金托管人计算的净值数据也不正确，则基金托管人也应承担部分未正确履行复核义务的责任。如果上述错误造成了基金财产或基金份额持有人的不当得利，且基金管理人及基金托管人已各自承担了赔偿责任，则基金管理人应负责向不当得利之主体主张返还不当得利。如果返还金额不足以弥补基金管理人和基金托管人已承担的赔偿金额，则双方按照各自赔偿金额的比例对返还金额进行分配。

（11）由于不可抗力原因，或由于证券交易所、指数编制机构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。

（12）根据有关法律法规，基金资产净值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，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果按规定对外予以公布，基金托管人可以将相关情况报中国证监会备案。

2、基金会计核算

（1）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照双方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登记和保管基金的全套账册和凭证，对双方各自的账册进行日常的会计核算并定期进行核对，互相监督，以保证基金财产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

（2）会计数据和财务指标的核对

基金管理人和基金托管人应定期就会计数据和财务指标进行核对，每年就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。如发现存在不符，双方应及时查明原因并纠正。

（3）基金财务报表和定期报告的编制和复核

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。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。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。

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 2 个月内完成基金中期合并及单独财务报告的编制；在每年结束之日起三个月内完成基金年度合并及单独财务报告的编制。基金年度合并及单独财务报告的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》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。

基金管理人应在取得资产评估机构的评估报告、相关报表等计量依据后五个工作日内提交基金托管人。各方认可，基金托管人以基金管理人提供资产确认、计量过程的依据（包括但不限于资产评估机构的评估报告、相关报表、合并报表计算过程、会计师事务所审计意见和评估意见等）为基础对基金管理人的计算过程进行复核，不对该资产确认和计量过程依据的真实性、准确性负责。

基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以双方认可的账务处理方式为准；若双方无法达成一致，以基金管理人的账务处理为准。核对无误后，基金托管人在基金管理人提供的报告上加盖托管业务部门公章或者出具加盖托管业务部门公章的复核意见书或进行电子确认，双方各自留存一份。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报证监会备案。

（4）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规定在规定媒介公告；

4）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。

（六）基金份额持有人名册的保管

基金管理人和基金托管人须分别妥善保管的基金份额持有人名册，包括基金合同生效日、基金合同终止日、基金份额持有人大会权益登记日、每年 6 月 30 日、12 月 31 日的基金份额持有人名册。基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。

基金份额持有人名册由基金的基金注册登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应按照目前相关规则分别保管基金份额持有人名册。保管方式可以采用电子或文档的形式。基金份额登记机构的保存期限自基金账户销户之日起不得少于 20 年。法律法规或监管部门另有规定的除外。

基金管理人应当及时向基金托管人提交下列日期的基金份额持有人名册：基金合同生效日、基金合同终止日、基金份额持有人大会权益登记日、每年 6 月 30 日、每年 12 月 31 日的基金份额持有人名册。基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。其中每年 6 月 30 日、每年 12 月 31 日的基金份额持有人名册应于下月前十个工作日内提交；基金

合同生效日、基金合同终止日等涉及到基金重要事项日期的基金份额持有人名册应于发生日后十个工作日内提交。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其的真实性、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）适用法律及争议解决方式

1、相关各方当事人同意，因基金托管协议而产生的或与基金托管协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交上海仲裁委员会，根据届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点为上海市，仲裁裁决是终局的，并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、律师费用由败诉方承担。

2、争议处理期间，相关各方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同和托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

3、托管协议受中国法律（为托管协议之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区法律）管辖并从其解释。

（八）基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

1、基金托管协议的变更

基金托管协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行变更。变更后的新协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。变更后的新协议应当报中国证监会备案。

2、基金托管协议终止的情形

发生以下情况，经履行相关程序后，基金托管协议应当终止：

（1）《基金合同》终止；

（2）基金托管人解散、依法被撤销、破产或有其他基金托管人接管基金资产；

（3）基金管理人解散、依法被撤销、破产或有其他基金管理人接管基金管理权；

（4）发生法律法规、中国证监会或《基金合同》规定的终止事项。

3、基金财产的清算

基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》及有关法律法规的规定对本基金的财产进行清算。基金财产清算完毕后，基金管理人应及时向基金托管人书面提交账户注销申请，基金托管人按照规定注销本基金投资所需账户及托管账户，基金管理人应给予必要的配合协助。基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定。

附件七：本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

（一）基金管理人基本情况

名称：汇添富基金管理股份有限公司

住所：上海市黄浦区外马路 728 号 9 楼

法定代表人：鲁伟铭

设立日期：2005 年 2 月 3 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基金字【2005】5 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币 132,724,224 元

存续期限：持续经营

联系电话：（021）28932888

表 6-1 股东名称及其出资比例

股东名称	股权比例
东方证券股份有限公司	35.412%
上海菁聚金投资管理合伙企业（有限合伙）	24.656%
上海上报资产管理有限公司	19.966%
东航产融投资管理有限公司	19.966%
合计	100%

（二）不动产基金部门设置及业务人员配备情况

基金管理人已设置独立的不动产基金业务主办部门，即不动产投资部，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，人员数量和经验均满足法律法规相关要求。基金管理人配备了充足的具备不动产研究经验的人员。基金管理人拥有多年不动产领域投资研究经验，专业研究人员充足，具备同类产品或业务投资管理经验。

（三）主要人员情况

1、基金管理人董事、监事、总经理及其他高级管理人员基本情况

（1）董事会成员

鲁伟铭先生，国籍：中国，经济学硕士。现任东方证券股份有限公司副董事长、执行董事，汇添富基金管理股份有限公司党委书记、董事长。历任中国国泰证券有限公司交易部业务员、交易部经营处项目经理；东方证券股份有限公司交易总部证券投资部职员、副总经理，证券投资业务总部高级投资经理，固定收益业务总部总经理助理、副总经理、副总经理（主持工作）、总经理，金融衍生品业务总部总经理，总裁助理、副总裁、党委副书记、总裁等职务。

李芸女士，国籍：中国，经济学硕士，高级编辑。历任上海第四师范学校团委书记、教师；共青团卢湾区委学校部副部长、部长、副书记，卢湾区妇女联合会副主任，卢湾区委办公室副主任，卢湾区五里桥街道党工委书记，卢湾区委常委、宣传部部长；闵行区委常委、宣传部部长；解放日报报业集团党委副书记、纪委书记，解放日报党委书记；上海报业集团党委副书记，解放日报社党委书记、社长，上海报业集团党委书记、社长。其他兼任职务包括上海众源资本管理有限公司董事长，东方证券股份有限公司董事。

信春霞女士，国籍：中国，经济学博士。现任东航产融投资管理有限公司董事会秘书。曾担任上海市国有资产监督管理委员会预算财务处主任科员，上海市金融办金融机构服务处副调研员，上海市金融服务办公室市属金融国资监管服务处副调研员、副处长，上海市国有资产监督管理委员会金融企业评价处副处长。

张晖先生，国籍：中国，经济学硕士。现任汇添富基金管理股份有限公司总经理，汇添富资本管理有限公司董事长，汇添富资产管理（香港）有限公司董事长。历任申银万国证券研究所高级分析师，富国基金管理有限公司高级分析师、研究主管和基金经理，汇添富基金管理股份有限公司副总经理、投资总监，曾担任中国证券监督管理委员会第十届和第十一届发行审核委员会委员。

魏尚进先生，国籍：美国，经济学博士。现任哥伦比亚大学商学院金融学与经济学系终身讲席教授、复旦国际金融学院学术访问教授、美国国民经济研究局国际金融与宏观经济项目研究员及中国经济研究组主任、深圳高等金融研究院国际顾问委员会委员、清华大学五道口金融学院国际顾问委员会委员、对外经贸大学全球价值链研究院顾问、香港金融管理局金融研究院国际顾问委员会委员。曾任亚洲开发银行首位华人首席经济学家、哈佛大学肯尼迪政府学院副教授、美国布鲁金斯学会高级研究员、国际货币基金组织贸易与投资研究主管、世界银行顾问等。

连平先生，国籍：中国，金融专业博士，教授，博士生导师。现任中国首席经济学家论坛理事长、复旦大学管理学院特聘教授、上海首席经济学家金融发展中心理事长、上海市经济学会副会长、上海交通大学上海高级金融学院兼聘教授、江苏联合水务科技股份有限公司独立董事。曾任交通银行首席经济学家，中国金融 40 人论坛常务理事和特邀成员、中国银行业协会行业发展研究委员会主任等，多次出席党和国家领导人主持的专家会议，多次担任上海市人民政府决策咨询特聘专家，享受国务院政府特殊津贴。

吕毅先生，国籍：中国，法学硕士，执业律师。现任北京观韬（上海）律师事务所权益合伙人，曾任上海市第一（沪一）律师事务所合伙人，上海市君悦律师事务所高级合伙人、副主任，中国人民政治协商会议上海市虹口区委员会第十四届常委。其他兼任职务包括中国人民政治协商会议上海市虹口区委员会第十五届常委，上海国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，上海市经济和信息化委员会兼职法律顾问，同济大学经管学院 MPA 研究生客座教授及华东政法大学硕士生指导教师。

（2）监事会成员

韩家明先生，国籍：中国，法学硕士，中级经济师。现任上海上报资产管理有限公司副总经理。曾担任中共上海市委宣传部文化改革发展办公室主任科员、支部委员，东方明珠新媒体股份有限公司战略与投资中心运营管理总监。其他兼任职务包括上海市闵行区文化创意产业协会副秘书长，上海颐歌资产管理有限公司董事，上海瑞力投资基金管理有限公司董事，上海杏花楼（集团）股份有限公司董事。

丁艳女士，国籍：中国，法学硕士，理学硕士。现任东方证券股份有限公司审计中心总经理、职工监事，上海东方证券资本投资有限公司董事。曾担任中国人民银行上海分行银行管理处科员，中国人民银行上海分行办公室副主任科员，中国人民银行上海总部综合管理部秘书处副主任科员，中国人民银行上海总部金融服务二部反洗钱处主任科员、科长，东方证券股份有限公司稽核总部拟任总经理助理、总经理助理、副总经理、副总经理（主持工作）、总经理。

樊乐乐女士，国籍：中国，经济学硕士。现任东航产融投资管理有限公司规划投资部总经理。曾担任东航金控有限责任公司（现东航产融投资管理有限公司）金融研究院院长、东航集团财务有限责任公司研发中心经理。

陈杰先生，国籍：中国，理学博士。现任汇添富基金管理股份有限公司综合办公室总监，汇添富基金销售（上海）有限公司监事。曾任职于罗兰贝格管理咨询有限公司，泰科电子（上海）有限公司。

曹翊君女士，国籍：中国，经济学硕士。现任汇添富基金管理股份有限公司合规稽核部总监，汇添富资本管理有限公司监事。曾任职于上海证券报社新闻中心。

刘伟林先生，国籍：中国，经济学硕士。现任汇添富基金管理股份有限公司投资研究总部研究总监、基金经理。曾任职于国家发展和改革委员会综合司。

3、高管人员

张晖先生，2015 年 6 月 25 日起担任总经理。（简历请参见上述董事会成员介绍）

雷继明先生，2012 年 3 月 7 日起担任副总经理。中国籍，1971 年出生，工商管理硕士。2011 年 12 月加入汇添富基金管理股份有限公司，现任公司副总经理、市场总监。历任中国民族国际信托投资公司网上交易部副总经理，中国民族证券有限责任公司营业部总经理、经纪业务总监、总裁助理。

娄焱女士，2013 年 1 月 7 日起担任副总经理。中国籍，1971 年出生，金融经济学硕士。2011 年 4 月加入汇添富基金管理股份有限公司，现任公司副总经理。历任赛格国际信托投资股份有限公司投资银行业务高级经理，华夏证券股份有限公司研究所证券分析师，嘉实基金管理有限公司市场部产品主管，招商基金管理有限公司产品研发部总监、机构理财部副总监、业务发展部副总监，华夏基金管理有限公司研究发展部产品策划总监，富达基金（香港）有限公司北京代表处、上海代表处首席代表，汇添富基金管理股份有限公司总经理助理。

袁建军先生，2015 年 8 月 5 日起担任副总经理。中国籍，1972 年出生，金融学硕士。2005 年 4 月加入汇添富基金管理股份有限公司，现任公司副总经理、投资决策委员会主席。历任华夏证券股份有限公司研究所行业二部副经理，汇添富基金管理股份有限公司基金经理、专户投资总监、总经理助理，并于 2014 年至 2015 年期间担任中国证券监督管理委员会第十六届主板发行审核委员会专职委员。

李骁先生，2017 年 3 月 3 日起担任副总经理。中国籍，1969 年出生，武汉大学金融学硕士。2016 年 9 月加入汇添富基金管理股份有限公司，现任公司副总经理、首席信息官，汇添富基金销售（上海）有限公司执行董事。历任厦门建

行计算机处副处长，厦门建行信用卡部副处长、处长，厦门建行信息技术部处长，建总行北京开发中心负责人，建总行信息技术管理部副总经理，建总行信息技术管理部副总经理兼北京研发中心主任，建总行信息技术管理部资深专员（副总经理级）。

李鹏先生，2015 年 6 月 25 日起担任督察长。中国籍，1978 年出生，上海财经大学经济学博士。2015 年 3 月加入汇添富基金管理股份有限公司，现任公司督察长，汇添富资本管理有限公司董事，上海汇添富公益基金会理事长。历任上海证监局主任科员、副处长，上海农商银行同业金融部副总经理，汇添富基金管理股份有限公司稽核监察部总监。

2、基金经理

潘德佳女士，管理学硕士，具备 11 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06383 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于汇添富资本管理有限公司。

李凯先生，管理学硕士，具备 9 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06223 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于华润置地长租公寓事业部、兴证全球基金管理有限公司基础设施投资部。

杨振宁先生，工学硕士，具备 7 年不动产投资或运营管理经验，已通过协会考试并完成基金经理注册（注册编号：中基协基注〔2024〕06098 号）。现任汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。曾就职于龙湖冠寓沪苏公司资产管理中心、融信集团资产管理中心。

基金经理不存在兼任情况。

3、REITs 投资决策委员会

REITs 投委会作为公募 REITs 业务的重要事项决策机构，负责公募 REITs 业务开展过程中的重大事项的决策与管理，主要采用委员评议表决的形式开展工作。

周宁，汇添富资本管理有限公司负责人，REITs 投委会主席。

郁相雄，汇添富基金管理股份有限公司总经理助理、机构理财总部总监、不动产投资部总监。

徐象杰，汇添富基金管理股份有限公司风险管理部副总监。

徐一恒，汇添富基金管理股份有限公司固收研究部副总经理。

殷利达，汇添富资本管理有限公司资产管理六部副总监。

潘德佳，汇添富基金管理股份有限公司不动产投资部 REITs 基金经理。

4、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潘德佳、李凯、杨振宁，具体简历详见本节“（二）之 2、基金经理”。

5、主要不动产专业研究人员的情况

汇添富基金配备了充足的具备不动产研究经验的人员，主要人员如下：

谢峰先生，上海交通大学金融学硕士。历任国网天津市电力公司调控中心专责师、嘉实基金管理有限公司固定收益研究部信用研究员、华安基金管理有限公司固收部信用研究员，长期专注于债券信用研究；现任汇添富基金管理股份有限公司固收研究部的固定收益高级分析师。谢峰先生具备 7 年实业、不低于 8 年固定收益相关从业经历，对城投及交通基础设施行业有深入研究，包括对区域财政实力、区域产业结构、区域债务情况、融资环境等的深入研究，对行业经营模式、企业比较优势的分析有丰富经验。

宋雅昕女士，北京大学金融学硕士，历任北京乐瑞资产管理有限公司信用研究员，现任汇添富基金管理股份有限公司固收研究部的固定收益分析师。宋雅昕女士具备不低于 6 年信用研究从业经历，对不动产有深入研究，建立了较为完整的信用分析方法和完善的行业研究体系。

6、上述人员之间均不存在近亲属关系。

（四）基金管理人的职责

根据《基金法》、《运作办法》及其他法律、法规的规定，基金管理人应履行以下职责：

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、申购、赎回和登记事宜；

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，及时足额向基金份额持有

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、编制基金季度报告、中期报告和年度报告；

7、计算并公告基金净值信息，确定基金份额申购、赎回价格；

8、办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；

9、按照规定召集基金份额持有人大会；

10、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；

11、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；

12、法律、行政法规、中国证监会和基金合同规定的其他职责。

（五）基金管理人、基金经理的承诺

1、本基金管理人承诺严格遵守现行有效的相关法律、行政法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反现行有效的有关法律、行政法规、规章、基金合同和中国证监会有关规定的行为发生。

2、本基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》《基金法》及有关法律法规，建立健全的内部控制制度，采取有效措施，防止下列行为发生：

（1）将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；

（2）不公平地对待其管理的不同基金财产；

（3）利用基金财产或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、行政法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

3、本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，不从事以下活动：

（1）越权或违规经营；

（2）违反基金合同或托管协议；

（3）故意损害基金份额持有人或其他基金相关机构的合法利益；

（4）在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；

（5）拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

（6）玩忽职守、滥用职权，不按照规定履行职责；

（7）违反现行有效的有关法律、法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定，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；

（8）违反证券交易场所业务规则，利用对敲、倒仓等手段操纵市场价格，扰乱市场秩序；

（9）贬损同行，以抬高自己；

（10）以不正当手段谋求业务发展；

（11）有悖社会公德，损害证券投资基金人员形象；

（12）在公开信息披露和广告中故意含有虚假、误导、欺诈成分；

（13）法律、行政法规以及中国证监会规定禁止的行为。

4、基金经理承诺

（1）依照有关法律、行政法规和基金合同的规定，本着谨慎勤勉的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

（2）不利用职务之便为自己及其代理人、受雇人或任何第三人谋取利益；

（3）不违反现行有效的有关法律法规、基金合同和中国证监会的有关规定，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）不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

（六）基金管理人的内部控制制度

1、内部控制是指基金管理人为防范和化解风险，保证经营运作符合基金管理人发展规划，在充分考虑内外部环境的基础上，通过建立组织机制、运用管理方法、实施控制程序与控制措施而形成的系统。

2、基金管理人结合自身具体情况，建立了科学合理、控制严密、运行高效的内部控制体系，并制定了科学完善的内部控制制度。

（1）内部控制目标

1）保证基金管理人经营运作遵守国家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理念。

2）防范和化解经营风险，提高经营管理效益，确保经营业务的稳健运行和受托资产的安全完整，实现持续、稳定、健康发展。

3）确保基金管理人和基金财务及其他信息的真实、准确、及时、完整。

（2）内部控制原则

1）健全性原则。内部控制机制覆盖基金管理人的各项业务、各个部门和各级人员，并渗透到决策、执行、监督、反馈等各个环节。

2）有效性原则。通过科学的内部控制手段和方法，建立合理的内部控制程序，维护内部控制的有效执行。

3）独立性原则。基金管理人各机构、部门和岗位职责保持相对独立，基金资产、固有财产、其他资产的运作相互分离。

4）相互制约原则。基金管理人内部部门和岗位的设置权责分明、相互制衡。

5）成本效益原则。基金管理人运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，以合理的控制成本达到最佳的内部控制效果。

（3）内部控制内容

基金管理人的内部控制要求建立：不相容职务相分离的机制、完善的岗位责任制、规范的岗位管理措施、完整的信息资料保全系统、严格的授权控制、有效的风险防范系统和快速反应机制等。

基金管理人遵守国家有关法律法规，遵循合法合规性原则、全面性原则、审

慎性原则和适时性原则，制订了系统完善的内部控制制度。内部控制的内容包括投资管理业务控制、信息披露控制、信息技术系统控制、会计系统控制以及内部稽核控制等。

在此基础上，为规范开展不动产基金业务，公司根据法律法规的规定和中国证监会的监管要求，制定了《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务投资决策委员会议事规则》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查工作指引》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露工作管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务发售上市工作管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务运营管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》及《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关于聘请第三方机构开展业务合作的指引》等制度流程，建立健全分工合理、权责明确、有效监督的组织体系，形成了科学、合理、有效的不动产基金业务决策、执行和监督等机制。

其中，《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》明确了公募 REITs 业务开展的各相关环节，涵盖项目承揽、承做、承销、风险管理、内部控制等各项职能，包括立项、项目推动、投决审批、项目申报、发行和投资、存续期管理、清算退出等各个阶段；《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务投资决策委员会议事规则》明确了 REITs 投委会作为公司公募 REITs 业务的最高决策机构的人员组成、职责、议事程序、决策方式等内容；《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查工作指引》明确了尽职调查的要求、工作流程、尽职调查内容、尽职调查程序及质量控制等；《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险管理办法》明确了公募 REITs 业务开展过程中的风险管理和防范等职责，公募 REITs 业务所面临的风险及其应对、风险报告及监测等内容；《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露工作管理办法》明确了信息披露的审核流程，发行、上市以及存续期间的信息披露等内容；《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务发售上市工作管理办法》明确了公募 REITs 业务的发售工作安排，包括路演、询价、定价、认购、配售、扩募等事宜；《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资

信托基金业务运营管理办法》明确了公募 REITs 存续期业务开展的各相关环节，涵盖基金投资、基金日常运作、基金财务报表编制、信息披露管理、运营管理机构管理、项目公司管理、关联交易管理等各项具体工作；《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》明确了公募 REITs 业务开展过程中涉及的关联交易相关内容，包括关联方的确定、关联交易的确定、关联交易管理的组织架构和职责、关联交易的审批流程以及关联交易相关的信息披露；《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关于聘请第三方机构开展业务合作的指引》明确了公募 REITs 业务中聘请第三方机构提供相关服务的规范，保护基金投资人利益，确保公募 REITs 业务开展合法合规。

（4）基金管理人关于内部控制制度声明书

1）基金管理人承诺以上关于内部控制制度的披露真实、准确；

2）基金管理人承诺根据市场变化和基金管理人业务发展不断完善内部风险控制制度。

（七）基金管理人业务风险情况

截至本招募说明书出具之日，基金管理人及计划管理人具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，在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）基金托管人基本情况

1、基本情况

名称：中国银行股份有限公司（以下简称“中国银行”）

设立日期：1983 年 10 月 31 日

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

注册资本：人民币叁仟贰佰贰拾贰亿壹仟贰佰肆拾壹万壹仟捌佰壹拾肆元整

法定代表人：葛海蛟

行长：张辉

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字〔1998〕24 号

托管部门信息披露负责人：许俊

电话：010-66594319

传真：010-66594942

经营范围：吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；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；从事同业拆借；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；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。

2、托管银行的托管业务资质

中国银行是国内最早一批开展托管业务的商业银行，中国银行于 1998 年 7 月 7 日取得中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准的《关于核准中国银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]24 号），核准中国银行证券投资基金托管人资格；2002 年 3 月 6 日取得中国人民银行批准的《中国人民银行关于中国银行开办委托资产管理托管业务的批复》，同意中国银行开办委托资产管理托管业务；2007 年 5 月 10 日取得中国银行业监督管理委员会核批的《中华人民共和国金融许可证》，可经营中国银行业监督管理委员会批准的业务。

中国银行资产托管部设立于 1998 年，全辖从事托管业务人员超过 600 人。其中，总行资产托管部人数 130 余人，63%以上的员工具有硕士以上学位或高级职称，其中博士学位 4 人。大部分员工具有丰富的银行、证券、基金从业经验，且具有海外工作、学习或培训经历，平均金融从业年限 16 年，平均托管从业年限 13 年，五年以上托管从业经验员工占比达到 74%，十年以上托管从业经验员工占比达到 65%。中国银行已为开展公开募集不动产投资信托基金托管业务配备了充足的专业人员。

为确保托管服务的质量和效率，中国银行建立了公募 REITs 托管业务服务小组。总行工作小组由总行人员参与，负责对托管服务的决策、协调、技术支持；

分行工作小组由分行领导层及相关业务人员组成，负责对托管服务需求的了解、沟通，服务方案的制订、实施以及日常的服务工作。

3、主要人员情况

边济东先生，中国银行资产托管部总经理，1989 年加入中国银行，曾任中国银行客服中心副总经理，运营服务总部总监，米兰分行行长，公司金融部首席客户经理，东京分行行长，投资银行部总经理等职务。

周岩女士，中国人民大学财政金融学院经济学博士。现任中国银行总行资产托管部副总经理。2000 年加入中国银行，曾从事金融市场代客衍生产品交易、风险管理、业务规划、理财产品推广及研发等工作，2020 年起任职中银理财，曾任销售部总经理、首席合规官，具有 26 年金融市场从业经历。

贾楠女士，硕士研究生，毕业于南开大学，2011 年加入中国银行。长期专职从事基金类托管营销业务，熟悉托管业务各项法律法规和监管政策，具有丰富的基金产品的托管业务经验，具有商业、能源、工业园区等大型机构客户的服务经验。

邓洁女士，硕士研究生，毕业于中国人民大学；2008 年加入中国银行，先后在贵州省分行、总行资产托管部工作；曾参与总行全球托管系统建设及中行托管条线各项规章制度制订工作，牵头各类创新产品涉及交收方面的系统开发与流程制订工作，具备丰富的基金运营管理经验。

许俊女士，硕士研究生，毕业于西南财经大学金融学专业；曾任职于中国工商银行北京分行，2011 年加入中国银行，为 FRM（FinancialRiskManager）持证人，中级金融经济师；具备丰富的基金产品分析监督和绩效评估管理经验。

李晓梅女士，硕士研究生，毕业于中国政法大学。自 2008 年加入总行托管业务部以来，从事过托管业务风险内控、核算估值等工作，具有丰富的托管业务风险管理经验。

4、基金托管业务经营情况

截至 2026 年 6 月 30 日，中国银行已托管 1250 只证券投资基金，其中境内基金 1181 只，QDII 基金 69 只，覆盖了股票型、债券型、混合型、货币型、指数型、FOF、REITs 等多种类型的基金，满足了不同客户多元化的投资理财需求，基金托管规模位居同业前列。

中国银行具有公开募集不动产投资信托基金托管的丰富经验，在全国范围内

已成功托管 7 只公开募集不动产投资信托基金，包括国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金、国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金、国泰海通城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、华夏金茂消费封闭式基础设施证券投资基金、招商基金招商公路高速公路封闭式基础设施证券投资基金、汇添富上海地产租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、中航北京昌保租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

（二）基金托管人的内部控制制度

中国银行托管业务风险管理与内部控制纳入中国银行全面风险管理体系。资产托管部作为第一道防线部门，承担托管业务风险控制的第一责任；风险管理部门作为第二道防线部门，承担制定风险管理制度和流程，监测和管理风险的责任，对托管业务进行指导、培训、监督检查；审计部门作为第三道防线，负责开展托管业务审计工作，发现问题，揭示风险，提出审计建议。中国银行托管业务风险控制贯穿业务各环节，通过制度建设与执行、风险与控制评估、内外部检查及审计监督等措施，持续完善托管业务全员、全面、全程的风险管理体系。

2007 年起，中国银行开始聘请外部会计师事务所开展托管业务内部控制审阅工作，已连续多年获得基于 “ISAE3402”等国际主流内控审阅准则的无保留意见的内控鉴证报告。中国银行托管业务内控制度完善，内控措施严密，能够有效保证托管资产的安全。

（三）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

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》的相关规定，基金托管人发现基金管理人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，应当拒绝执行，及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。基金托管人如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,应当及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。

附件八：图表目录

一、图目录

图 1-1 不动产基金首次发售的整体架构 27
图 1-2 不动产基金本次扩募发售的整体架构 27
图 1-3 不动产基金扩募发售完成后整体架构 28
图 2-1 不动产项目概况 67
图 2-2 璟耀项目实景图 69
图 2-3 璟耀项目区位及周边配套示意图 69
图 2-4 璟耀项目户型图 71
图 2-5 璟耀项目实景图 72
图 2-6 璟博项目实景图 73
图 2-7 璟博项目区位及周边配套示意图 74
图 2-8 璟博项目户型图 75
图 2-9 璟博项目实景图 76
图 2-10 尚淙实业股权结构 120
图 2-11 尚泊实业股权结构 126
图 2-12 “租住生活 APP”签约流程图 135
图 2-13 网签备案流程图 135
图 2-14 租期内租金逾期处理流程图 137
图 2-15 2017-2026 年 6 月租赁住房用地供应规模 162
图 2-16 2026 年上半年长三角三省一市地区生产总值及增速 167
图 2-17 2020-2026 年上半年上海市地区生产总值及增速 167
图 2-18 2020-2026 年上半年上海市居民人均可支配收入及增速 168
图 2-19 2020-2026 年上半年上海市房地产开发投资额及增速 168
图 2-20 2020-2026 年上半年浦东新区生产总值及增速 169
图 2-21 璟耀项目和璟博项目 3 公里范围内其他保租房历年供应情况（单位：套） 170
图 2-22 璟耀项目主要租赁需求 170
图 2-23 璟博项目主要租赁需求 171
图 2-24 璟耀项目可比项目分布 172
图 2-25 璟博项目可比项目分布 173
图 2-26 地产房屋租赁股权结构图 243

图 2-27　城方公司股权结构 260
图 2-28　城方公司组织架构图 261
图 5-1　不动产基金首次发售的整体架构 386
图 5-2　不动产基金本次扩募发售的整体架构 387
图 5-3　不动产基金整体架构 387

二、表目录

表 1-1 不动产基金发行概况及本次发行的中介机构基本情况表 28
表 1-2 不动产项目概况表 29
表 1-3 不动产项目租赁住房主要经营指标 31
表 1-4 上海纽约大学承租面积与租金收入情况 33
表 1-5 上海地产集团持有的集中式租赁住房项目情况 35
表 1-6 不动产项目资产评估和现金流预测表 36
表 1-7 璟耀项目估值压力测试情况表（运营净收益） 36
表 1-8 璟耀项目估值压力测试情况表（长期增长率） 37
表 1-9 璟耀项目估值压力测试情况表（出租率） 37
表 1-10 璟耀项目估值压力测试情况表（运营管理费率） 37
表 1-11 璟耀项目估值压力测试情况表（租赁住房租金单价） 37
表 1-12 璟耀项目估值压力测试情况表（折现率） 38
表 1-13 璟博项目估值压力测试情况表（运营净收益） 38
表 1-14 璟博项目估值压力测试情况表（长期增长率） 38
表 1-15 璟博项目估值压力测试情况表（出租率） 38
表 1-16 璟博项目估值压力测试情况表（运营管理费率） 39
表 1-17 璟博项目估值压力测试情况表（租赁住房租金单价） 39
表 1-18 璟博项目估值压力测试情况表（折现率） 39
表 1-19 REITs 治理架构 40
表 1-20 运营管理安排 41
表 1-21 运营管理费用 42
表 2-1 不动产项目概况 67
表 2-2 璟耀项目房型分布 70
表 2-3 璟博项目房型分布 75
表 2-4 相关程序时间表 80
表 2-5 审核意见及落实情况 80
表 2-6 璟耀项目不动产权证书 81
表 2-7 璟耀项目不动产权证书 82
表 2-8 璟博项目不动产权证书 84
表 2-9 璟博项目不动产权证书 85
表 2-10 璟耀项目投资管理手续情况汇总 87
表 2-11 璟博项目投资管理手续情况汇总 91

表 2-12 特定行业投资管理合规性手续 96
表 2-13 璟耀项目建设用地批准书 99
表 2-14 璟博项目建设用地批准书 100
表 2-15 尚淙实业基本信息 119
表 2-16 尚淙实业股东出资情况 119
表 2-17 尚泊实业基本信息 124
表 2-18 尚泊实业股东出资情况 125
表 2-19 上海纽约大学基本情况 143
表 2-20 上海纽约大学承租面积与租金收入情况 146
表 2-21 《纽大租赁合同》定制化服务主要条款 148
表 2-22 各方权利义务 151
表 2-23 国家层面租赁住房行业支持政策 154
表 2-24 上海市租赁住房行业支持政策 157
表 2-25 不同经营模式的进入壁垒对比 162
表 2-26 璟耀项目的现有可比项目情况 172
表 2-27 璟博项目的现有可比项目情况 174
表 2-28 报告期各期拟购入不动产项目主要财务指标 177
表 2-29 近三年及一期备考汇总资产负债表 178
表 2-30 近三年及一期备考汇总利润表 179
表 2-31 近三年及一期备考汇总资产结构 181
表 2-32 近三年及一期备考汇总流动资产结构 182
表 2-33 近三年及一期备考汇总应收账款及占比 183
表 2-34 近三年及一期备考汇总非流动资产结构 183
表 2-35 近三年及一期备考汇总负债结构 184
表 2-36 近三年及一期备考汇总流动负债结构 185
表 2-37 近三年及一期备考汇总应付账款结构 185
表 2-38 近三年及一期备考汇总其他应付款结构 186
表 2-39 近三年及一期备考汇总非流动负债结构 186
表 2-40 近三年及一期备考汇总营业收入结构 187
表 2-41 近三年及一期备考汇总营业成本结构 187
表 2-42 近三年及一期备考汇总税金及附加和费用结构 189
表 2-43 拟购入不动产项目当前运营所适用的税收政策 189
表 2-44 拟购入不动产项目现金流情况 190
表 2-45 璟耀项目近三年及一期收入明细情况 191

表 2-46 璟耀项目近三年及一期运营成本明细情况 191
表 2-47 璟耀项目近三年及一期运营净收益情况 192
表 2-48 璟博项目近三年及一期收入明细情况 192
表 2-49 璟博项目近三年及一期运营成本明细情况 193
表 2-50 璟博项目近三年及一期运营净收益情况 194
表 2-51 璟耀项目租赁住房租户结构情况 195
表 2-52 璟耀项目租赁住房租户行业分布 197
表 2-53 璟耀项目租赁住房合同期限（X）分布 200
表 2-54 上海已发行租赁住房项目小于一年的租约占比情况（如有） 201
表 2-55 璟耀项目租赁住房租约到期情况 202
表 2-56 璟耀项目租赁住房到期租约去化情况 203
表 2-57 璟耀项目保障性租赁住房部分到期租约去化情况 204
表 2-58 璟耀项目市场化租赁住房部分到期租约去化情况 204
表 2-59 璟博项目租赁住房租户结构情况 205
表 2-60 璟博项目租赁住房租户行业分布 206
表 2-61 璟博项目租赁住房合同期限（X）分布 208
表 2-62 璟博项目租赁住房租约到期情况 208
表 2-63 璟博项目租赁住房到期租约去化情况 210
表 2-64 璟耀项目年末出租率情况 210
表 2-65 璟耀项目年度平均月末出租率情况 211
表 2-66 璟博项目年末出租率情况 211
表 2-67 璟博项目年度平均月末出租率情况 212
表 2-68 璟耀项目期末合同租金单价及增长率情况 213
表 2-69 璟耀项目期末有效租金单价及增长率情况 214
表 2-70 璟博项目期末合同租金单价及增长率情况 216
表 2-71 璟博项目期末有效租金单价及增长率情况 217
表 2-72 拟购入不动产项目近三年及一期租金减免情况 222
表 2-73 政策型减免相关情况 222
表 2-74 降租期限分布 223
表 2-75 不动产项目租金降低的未来延续情况 224
表 2-76 上海地产集团持有的集中式租赁住房项目情况 230
表 2-77 上海地产集团持有的区域内存在同业竞争的同类不动产项目情况 231
表 2-78 投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率 238
表 2-79 地产房屋租赁基本信息 243

表 2-80 地产房屋租赁股东出资情况 244
表 2-81 地产房屋租赁 2026 年 1-6 月主要业务板块情况 248
表 2-82 地产房屋租赁近三年及一期主要财务数据指标 248
表 2-83 地产房屋租赁近三年及一期资产负债表 249
表 2-84 地产房屋租赁近三年及一期利润表 251
表 2-85 地产房屋租赁近三年及一期现金流量表 251
表 2-86 城方公司基本情况 259
表 2-87 城方公司股东出资情况 261
表 2-88 城方公司部门职责介绍 261
表 2-89 城方公司主要运营的租赁住房项目情况 270
表 2-90 城方公司董监高及主要负责人基本情况 271
表 2-91 城方公司近三年及一期资产负债表 273
表 2-92 城方公司近三年及一期利润表 274
表 2-93 城方公司近三年及一期现金流量表 275
表 3-1 不动产项目主要评估参数汇总表 285
表 3-2 不动产项目可租赁情况 287
表 3-3 不动产项目出租率假设 287
表 3-4 不动产项目租金增长率主要假设 288
表 3-5 税金及附加明细表 290
表 3-6 周边可比项目配套商业出租率情况 298
表 3-7 上海市全市居民人均可支配收入、消费支出和 GDP 情况 299
表 3-8 浦东新区和世博板块住宅租金复合增长率 299
表 3-9 同地区同类型项目租金增长率估值参数设置情况 302
表 3-10 拟购入不动产项目配套商业现有租约租期分布 302
表 3-11 拟购入不动产项目配套商业现有租约约定的增长率情况 303
表 3-12 不动产项目配套商业在租租金单价与市场租金单价 303
表 3-13 同地区同类型项目配套商业租金增长率估值参数设置情况 305
表 3-14 上海已发行租赁住房项目收缴率假设 306
表 3-15 不动产项目未来十年资本性支出计划明细 308
表 3-16 本基金首发资产资本性支出预测及实际发生情况 308
表 3-17 同类公募 REITs 的报酬率选取情况 310
表 3-18 估值情况 311
表 3-19 璟耀项目运营净收益变化对估值的影响 312
表 3-20 璟博项目运营净收益变化对估值的影响 312

表 3-21 璟耀项目长期增长率变化对估值的影响 312
表 3-22 璟博项目长期增长率变化对估值的影响 312
表 3-23 璟耀项目出租率变化对估值的影响 313
表 3-24 璟博项目出租率变化对估值的影响 313
表 3-25 璟耀项目运营管理费率变化对估值的影响 313
表 3-26 璟博项目运营管理费率变化对估值的影响 314
表 3-27 璟耀项目租赁住房租金单价变化对估值的影响 314
表 3-28 璟博项目租赁住房租金单价变化对估值的影响 314
表 3-29 璟耀项目折现率变化对估值的影响 315
表 3-30 璟博项目折现率变化对估值的影响 315
表 3-31 拟购入不动产项目账面价值、估值情况 315
表 3-32 拟购入不动产项目资本化率水平 316
表 3-33 可比实例详情 316
表 3-34 璟耀项目比较因素修正指数表 317
表 3-35 璟博项目比较因素修正指数表 318
表 3-36 估值结果校验表 318
表 3-37 基金扩募后合并可供分配金额测算表 320
表 3-38 基金扩募后预测合并资产负债表 321
表 3-39 基金扩募后预测合并利润表 322
表 3-40 基金扩募后预测合并现金流量表 322
表 3-41 拟购入不动产项目基金可供分配金额测算表 323
表 3-42 拟购入不动产项目预测基金合并资产负债表 324
表 3-43 拟购入不动产项目预测基金合并利润表 325
表 3-44 拟购入不动产项目预测基金合并现金流量表 325
表 3-45 基金可供分配金额测算对比表 327
表 3-46 项目公司适用的主要税种及税率 331
表 3-47 基金扩募后合并营业总收入明细预测数据 332
表 3-48 拟购入不动产项目基金合并营业总收入明细预测数据 332
表 3-49 未有租约部分 2026 年 7-12 月及 2027 年度预测租金水平 333
表 3-50 2026 年 7-12 月及 2027 年度预测出租率 333
表 3-51 基金扩募后合并营业成本明细预测数据 334
表 3-52 拟购入不动产项目基金合并营业成本明细预测数据 334
表 3-53 基金扩募后合并税金及附加明细预测数据 335
表 3-54 拟购入不动产项目基金合并税金及附加明细预测数据 335

表 3-55 营业收入对可供分配金额的影响 339
表 4-1 REITs 治理架构 340
表 4-2 璟耀项目运营成本明细 376
表 4-3 璟博项目运营成本明细 377
表 4-4 不动产项目合计运营成本明细 377
表 4-5 同地区同类已发行项目运营服务费费率对比 378
表 5-1 “汇添富资本-上海地产租赁住房基础设施 1 号资产支持专项计划资产支持证券”基本信息 392
表 5-2 华辙实业基本信息 399
表 5-3 尚淦实业基本信息 399
表 5-4 关联租赁情况表 402
表 5-5 采购商品/接受劳务情况表 402
表 5-6 出售商品/提供劳务情况 402
表 5-7 与资金拆入相关的利息负担情况 403
表 5-8 应收/应付项目 403
表 5-9 延续至基金存续期的关联交易情况 404
表 5-10 扩募时初始的关联交易情况 407