华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目

招募说明书

（草案）

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

重要提示

（一）华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）的首次募集申请于2022年8月5日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2022]1729号文注册，并于2022年8月22日经中国证监会证券基金机构监管部基金成立备案函[2022]901号《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案。本基金基金合同于2022年8月22日生效。本基金管理人为华夏基金管理有限公司，基金托管人为中国建设银行股份有限公司。

根据中国证监会【】年【】月【】日证监许可【】号【《关于准予华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金变更注册的批复》】及上海证券交易所【】年【】月【】日【】号【《关于对华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金产品变更无异议的函》】，本基金就扩募及新购入基础设施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、新购入基础设施项目、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【】日至【】年【】月【】日，基金份额持有人大会以【】方式召开，大会审议通过了关于本基金扩募及新购入基础设施项目并进行基金变更相关事项的议案。本次扩募发售达到法律法规规定及基金合同约定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕相关手续之日起（具体以基金管理人届时公告为准），修订后的新基金合同正式生效，原基金合同同日起失效，本基金正式完成变更，基金合同当事人将按照修订后的新基金合同享受权利并承担义务。

（二）基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册、新购入基础设施项目的变更注册，证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。中国证监会不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。

（三）本基金主要投资于最终投资标的为租赁住房类型基础设施项目的基础设施资产支持证券。基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、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%。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

（四）本基金采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人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，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

（五）本基金在基金合同存续期内，在满足《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》等规定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产20%或涉及扩募安排）等规定程序后，可单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件及前述基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

（六）基金的过往业绩并不预示其未来表现；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。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基础设施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；本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

（七）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资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

（八）基金管理人提醒投资者基金投资的“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。

（九）基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

（十）本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型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型基金，低于股票型基金。

（十一）支付给运营管理机构的成本、费用情况

本基金的运营管理费包括基本服务费和激励服务费，具体详见招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理服务协议的主要内容”“费用收取”之部分。

重要风险提示

一、与基础设施基金相关的风险

（一）审批风险

本次扩募交易尚需在拟购入基础设施项目获得国家发展改革委推荐、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础设施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。本次扩募交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入基础设施项目范围、扩募发售方式等）的风险。

（二）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（三）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人和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。而且，目前整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

（四）扩募发售失败的风险

本次扩募的发售存在基金扩募份额总额未达到准予注册规模的要求、新购入基础设施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等情况而导致发售失败的风险。如扩募发售失败，管理人将在募集期限届满后 30 日内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期存款利息。

（五）交易失败的风险

本次扩募发售的募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100%股权及其他形式投资，以上投资及交易过程中，

可能存在资产支持专项计划发行失败，基础设施项目公司股权未能在约定期限内交割等风险，导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成等风险。

（六）停牌、暂停上市或终止上市的风险

本基金上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因停牌、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等。

（七）本次扩募及新购入基础设施项目整体架构所涉及的风险

1、本基金本次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由中信证券设立的中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划将收购SPV公司全部股权并向SPV公司增资、发放股东借款，SPV公司将按照《项目公司股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。根据《项目公司股权转让协议》的约定，《项目公司股权转让协议》解除情形主要包括：因违约方的违约行为导致《项目公司股权转让协议》继续履行不可能或SPV公司的商业目的无法实现的，守约方有权提前终止《项目公司股权转让协议》；若《项目公司股权转让协议》约定的目标股权的股权转让价款低于经国有资产监督管理机构备案的目标股权评估价值，则双方均有权解除《项目公司股权转让协议》。若发生《项目公司股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《项目公司股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

2、在上述步骤完成后，项目公司将对SPV公司进行吸收合并，实现SPV公司对专项计划的债务下沉至项目公司。如果前述交易安排未能在预定时间内完成，将对本基金的运作造成不利影响。特别地，如本基金未能按预期完成项目公司吸收合并SPV公司，则股东借款利息无法在项目公司层面进行税前扣除，将导致项目公司较可供分配金额测算的预估情形缴纳更高数额的企业所得税。

3、此外，如基础设施资产支持证券未能及时发行，可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

4、本基金本次扩募及新购入基础设施项目整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的本次扩募及新购入基础设施项目和存续过程中面临法律和税务风险。

（八）管理风险

基础设施基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金及专项计划管理人对基金资产的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对基础设施项目的运营及管理，相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（九）关联交易及利益冲突风险

本基金主要投资于租赁住房类基础设施项目。本基金原始权益人及运营管理机构从前期融资、投资建设到后期出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。本基金原始权益人、运营管理机构及其关联方持有或运营与基础设施项目同类型的资产，本基金可能与原始权益人、运营管理机构及其关联方存在竞争，从而有一定的利益冲突风险；本基金后续继续通过扩募方式收购其他租赁住房类基础设施项目时，可能收购原始权益人、运营管理机构及其关联方持有的基础设施项目，从而存在发生关联交易的风险。

基金管理人同时管理其他投资于同类型基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

（十）集中投资风险

其他类型的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收益的影响。而本基金存续期内80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，本基金将具有较高的集中投资风险。

（十一）新种类基金收益不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金品种，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从基础设施项目经营中获得足够收益。

（十二）基金净值波动的风险

本基金80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，所持项目区域经济发展水平、人口流动、新增竞争性租赁住房等因素都将对基础设施项目的收益产生影响，进而带来基金净值的波动。

（十三）基金提前终止的风险

本基金存续期限为 62 年，而根据相关法律及基础设施项目证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将分别于2080年（文龙家园项目）和2083年（熙悦尚郡项目）到期，本基金本次扩募交易拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于2080年（朗悦嘉园项目）、2079年（光机电项目）、2080年（盛悦家园项目）和2081年（温泉凯盛家园项目）到期。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。如果续期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。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。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。

（十四）计划管理人、托管人尽职履约风险

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

（十五）相关参与机构的操作及技术风险

本基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、财务顾问、登记机构、销售机构、交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、计划管理人、托管人、财务顾问、登记机构、销售机构、证券交易所等。

（十六）市场风险

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于80%，投资于利率债、AAA级信用债、货币市场工具的比例不超过20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，主要包括：

1、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

2、利率风险

市场利率波动会导致债券市场的收益率和价格的变动，如果市场利率上升，本基金持有债券将面临价格下降、本金损失的风险，而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

3、收益率曲线风险

如果基金对长、中、短期债券的持有结构与基准存在差异，长、中、短期债券的相对价格发生变化时，基金资产的收益可能低于基准。

4、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

5、市场供需风险

如果宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金数量和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

6、购买力风险

基金投资所取得的收益率有可能低于通货膨胀率，从而导致投资者持有本基金资产实际购买力下降。

二、与基础设施项目相关的风险

（一）基础设施项目的基本服务费费率存在差异的风险

根据《运营管理服务协议》约定，本基金存续期间内，外部管理机构将接受基金管理人委托，提供基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。其中，各基础设施项目所对应的基本服务费=当期项目公司实收运营收入×基本服务费费率。

其中，本基金首次发售时投资的基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）和本次扩募拟投资的盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目，基本服务费费率均为17%；本次扩募拟投资的朗悦嘉园项目和光机电项目，基本服务费费率分别为29%和28%，高于其他项目的取费标准。

上述基础设施项目基本服务费率的差异系运营模式不同所致，本次扩募项目中，盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目的委托运营模式为北京保障房中心直接对基础设施项目实施运营管理工作；朗悦嘉园项目、光机电项目的委托运营模式为“统筹+实施”的管理模式，由北京保障房中心担任运营管理统筹机构，负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下基础设施项目的运营管理工作，并负责与基金管理人、计划管理人进行基础设施运营管理工作对接；燕房投资、燕东投资分别担任朗悦嘉园项目、光机电项目的运营管理实施机构，负责执行《运营管理服务协议》项下基础设施项目的运营管理工作。各基础设施项目的基本服务费率均以历史发生的实际运营成本为基础依据，运营

管理机构拟收取的基本服务费覆盖其履行运营管理职责、执行受基金管理人委托事项所需的成本开支。同时，各个资产估值对应的未来现金流中均按拟收取的运营管理基本服务费率进行了成本的扣除，估值结果充分体现了运营管理基本服务费率差异的影响。

综上，本基金本次扩募拟投资部分项目（朗悦嘉园项目和光机电项目）运营服务费中的基本服务费费率水平高于其他基础设施项目。因此本次扩募完成后，本基金基础设施项目基本服务费费率的平均取费标准将相应提高，可能会存在因此导致本基金收益波动性增加的风险。

（二）基础设施项目的行业风险

具有保障性质的租赁住房行业易受行业政策、人口状况及经济发展水平影响。行业政策方面，公租房的租金定价、配租安排、税收优惠等受政府政策影响较大；人口方面，公租房的需求受地区人口数量及结构影响；经济发展方面，我国当前经济运行面临新的困难挑战。如果未来出现行业政策变化、城市人口增速下降或流出、经济增速持续放缓，将影响基础设施项目收入，进而影响本基金的收益。

（三）基础设施项目的政策风险

本基金首发及本次扩募拟投资的基础设施项目为公共租赁住房（即“公租房”）项目，在基础设施基金购入后，基础设施项目仍将按照北京市及项目所在区的公租房管理规定运营。基础设施项目已经纳入北京市及项目所在区的公租房统一管理范围，其租赁定价标准、租户入住资格受政府相关部门审核、备案或指导，基础设施项目运营方未来对包括租金定价、租金调整、配租安排等市场化调整的空间较为有限。如未来国家、北京市或项目所在区关于公租房的政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、入住审核条件趋严、调整配租政策及安排等，可能存在因此导致基础设施项目运营收入降低的风险。

（四）基础设施项目市场风险

本基金首发及本次扩募拟投资的基础设施项目的资产类别为公租房，公租房的行业和区域集中度较高。若行业前景、经营环境发生变化、基础设施项目的运营中止、终止或受到地方经济变化、人口变化、疾病等外界因素重大影响，可能导致项目公司运营收入不及预期，进而对基金的分配造成不利影响。

（五）竞争项目风险

本基金投资的基础设施项目为公租房，在其一定距离范围内可能存在新审批或新建设公租房或其他类型租赁住房的可能性，新建设或新审批的项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对出租率产生一定的不利影响，存在市场竞争风险。

（六）租赁市场需求变化的风险

基础设施项目为主要面向符合规定条件的人员出租的保障性住房。随着社会发展和人口结构的变化，未来租赁住房的客户需求可能发生改变，如对租赁房型的面积需求增加、对户型结构要求发生变化，导致基础设施项目租赁需求下降，将影响基础设施项目的收入水平。

（七）基础设施项目运营风险

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

同时，温泉凯盛家园项目的原开发商将部分房源作为限价房对外出售（以下简称“对外出售部分”），对外出售部分与温泉凯盛家园项目的产权分割清晰明确，温泉凯盛家园项目本次入池部分房间分布于海淀区温泉凯盛家园二区 8 号楼等 29 栋楼。温泉凯盛家园项目的运营管理实施机构北京保障房中心与物业公司北京宝景物业管理有限公司签署了《物业服务委托合同》，该物业公司也同时为小区内已对外出售部分提供相同物业服务。小区公租房部分与对外出售部分在安全防范、消防管理、维修、保洁等各类物业管理中均保持统一规范要求和服务标准，同时也按统一标准进行物业费收取。

基金存续期间，对外出售部分在运营过程中可能需要进行电梯维修、更新改造等活动，上述活动存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边也可能发生火灾或环境污染事件。发生上述意外事件可能对基础设施项目造成人员伤亡、财产损失、声誉受损等不利影响，并可能导致项目公司承担法律责任，基础设施项目面临经营中断的风险，进而可能导致运营收入的减少。

（八）租金定价和调整的风险

基础设施项目租金定价实施动态调整机制，租金标准需要根据周边住房租赁市场水平进行评估，并报住房和城乡建设主管部门批准。如因行业政策等变动，基础设施项目租金调整方案未获相关主管部门批准，或批复的租金调整幅度低于预期，基础设施项目将不能按计划调整租金，存在基础设施项目收入无法按预期增长的风险，进而影响本基金的预期收益水平。

（九）租赁安排受政策影响的风险

本基金基础设施项目主要通过住房保障部门组织的公开摇号配租、快速配租及实时配租方式（以下统称“公开配租”）进行配租，剩余房源可以面向单位趸租。如因行业政策变动导致住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租或参与配租房源减少，本基金基础设施项目招租工作将受到影响，在住房保障部门组织公开配租或者安排趸租之前，基础设施项目空置房源可能无法及时进行出租，空置率可能将阶段性高于预期，进而影响本基金的收益。

（十）承租人履约风险

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金本次扩募交易拟投资的朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，已出租房间数量分别为 499 间、449 间、293 间和 741 间，上述项目租户数量较多。同时，基础设施项目主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员，财务实力有限。如果承租人未能按照租赁合同约定的时间和金额向项目公司支付租金，将对基础设施项目现金流水平造成不利影响，进而影响本基金收益。

（十一）基础设施项目运营管理机构的履职风险

1、在本基金运作期间，基础设施项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。如运营管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给基础设施项目造成损失。

2、在本基金运作期间，存在运营管理机构不续聘或解聘且没有合适续聘机构的可能性。此外，运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后管理与本基金投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对基础设施项目的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成不利影响。

3、运营管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，可能无法发现及防止项目公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

（十二）租赁合同换签风险

截至 2024 年 12 月 31 日，本基金本次扩募交易拟投资的基础设施项目中，大部分项目的主要客户为个人租户，根据原始权益人与项目公司签署的相关资产重组协议，自资产交割日（指基础设施项目对应的房屋所有权及其对应的土地使用权的转移登记手续全部办理完毕之日）起，项目公司享有和承担与基础设施项目相关的全部收益（包括但不限于基础设施项目的租金收益和物业运营收益）、成本和风险，对于承租人根据银行账户自动扣款、APP 支付、扫码支付、现金支付等方式支付的租金及其他款项，原始权益人应配合调整相应支付路径使该等资金直接支付至项目公司指定银行账户，如原始权益人未及时转付，该部分运营收入可能面临损失或无法及时收取的风险。

（十三）配租效率风险

基础设施项目一般每年组织两次配租，如因行业政策变动或其他原因导致区住房保障部门推迟或减少组织配租，本基金基础设施项目配租工作将受到影响。此外，在配租后的租户选房过程中，最终通知选房的租户中可能会有少部分放弃实际签约，因此每次配租后可能会存在一定空置房源进入下一次配租。同时，因配租工作涉及环节较多，流程较长，从各区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人经过意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时 2-6 个月，故在此配租过程期间，可出租房源仍然空置，造成配租效率偏低的风险。

（十四）基础设施项目保险相关风险

基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。然而，由于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对基础设施资产的投保金额可能存在上限。因此，在基金运作期间，若基础设施资产因自然灾害或意外事故遭受毁损或灭失，或面临公众责任索赔，保险赔付可能无法完全覆盖损失。此外，保险合同中可能不涵盖某些特定情形下的损失，如战争、核污染、恐怖活动等。这些因素可能对基础设施资产持有人的利益构成风险。

（十五）运营支出及相关税费增长的风险

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

1、直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；

2、相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3、基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

4、保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

5、其他不可预见情况导致的支出增长。

评估机构对基础设施项目未来的资本性支出进行了预测。但是随着基础设施项目运营期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

本基金存在多层架构，在运作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增加的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

（十六）基础设施项目维修和改造的相关风险

随着使用年限增长，基础设施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室内家电等，以适应新的租赁需求。基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、施工事故、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，工期延误将减少基础设施项目的租金收入。基础设施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。

基础设施项目的评估报告及可供分配金额测算报告已对未来可能因基础设施项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。尽管如此，仍可能出现未来基础设施项目维修和改造资本支出超出预期的情况，导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营，或者降低当期的可供分配金额水平。

上述事项的发生可能导致基础设施项目维修和改造无法按计划实施，基础设施项目租金损失或租金增长不达预期，对基础设施项目的现金流，以及基础设施项目的估值和可供分配金额均造成不利影响。

（十七）土地使用权续期安排不确定性风险

本基金首发及本次扩募拟投资的基础设施项目的土地用途为住宅，相应国有建设用地使用权的期限为70年。虽然《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）明确规定住宅建设用地使用权期间届满可自动续期，基础设施项目的土地使用权亦据此规定可以续期；但目前基础设施项目所在地的土地主管部门尚未明确住宅建设用地使用权续期事宜所需缴纳的费用和缴纳方式、续期具体的审批标准及操作指南，基础设施项目所占用的土地使用权续期安排具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后被要求承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金额较低而造成本基金收益降低甚至损失投资本金的情况，本基金将受到重大不利影响。

（十八）基础设施项目处置风险

在项目公司运营出现较大困难时，本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益来获得处置收入。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，资产的处置变现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。此外，根据北京市相关规定及基础设施项目规划证照中记载的限制条件，基础设施项目对外转让事项可能需取得相关政府部门的同意或确认，进一步增加了基础设施项目转让的不确定性。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投资本金，进而可能导致投资者亏损。

本基金存续期为62年，经基金份额持有人大会审议通过，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；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

（十九）基础设施基金现金流预测偏差风险

本基金对基础设施项目未来现金流进行合理预测，正常情况下影响基础设施项目未来现金流的因素主要包括租赁住房行业发展和运营管理机构运营能力等。现金流预测基于对房屋租金收入等现金收入及运营管理费及维修维护成本等支出的假设，由于影响收入和支出的因素具有一定的不确定性，因此基础设施项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差，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分配金额偏差的风险。

（二十）股东借款风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向SPV公司发放股东借款，SPV公司收购项目公司后，由项目公司吸收合并SPV公司并继承此项债务。其中部分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，使本基金可供分配金额不达预期，导致现金流波动风险。

2、如未来关于借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照《借款协议》和《债权债务确认协议》的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

（二十一）基础设施项目直接或间接对外融资的风险

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

若基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施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、基础设施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基础设施项目等措施；

上述事件的发生，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可能造成重大不利影响。

（二十二）基础设施项目评估风险

本基金投资的基础设施项目采用收益法进行评估，收益法估值对项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理成本等参数进行了大量的假设。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差会很大程度上影响基础设施项目的评估值，可能导致评估值不能完全反映基础设施项目的公允价值。同时，基础设施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、基金托管费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。此外，由于收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

（二十三）不可抗力、重大事故给基础设施项目运营造成的风险

项目公司可通过运营管理机构为基础设施项目提供维修及保养服务，维修及保养服务涉及电梯、风机等重型机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件；运营生产过程中，可能会发生安全生产事故等；租赁住房运营过程中，项目公司可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、瘟疫、政策、法律变更及其他不可抗力事件，基础设施项目经营情况可能受到影响，进而对本基金的收益分配造成不利影响。

（二十四）税收政策调整风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负。鉴于基础设施基金是创新产品，如国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益。

其中针对公租房资产，根据财政部、税务总局于2010年9月27日发布的《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕88号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征营业税、印花税、房产税等，税收优惠执行期限暂定三年。2014年8月11日，财政部、税务总局发布《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》（财税〔2014〕52号），继续延长相应税收优惠政策至2015年12月31日。2015年12月30日，《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》（财税〔2015〕139号）延长公租房的相应税收优惠至2018年12月31日。2019年4月15日，《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2019年第61号公告）延长公租房相应税

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

本基金本次扩募交易拟投资的基础设施项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费，故本次评估在预测期内未考虑上述税费。如果税务部门因税收政策调整向各纳税主体征收任何额外的税负，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。极端情况下，公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。如因上述税收政策调整而导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，则本基金的可供分配金额将受到影响。

（二十五）基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险

本次扩募拟投资的基础设施项目存在因综合竣工验收与环保验收时间间隔较长而导致的行政处罚风险。具体而言，朗悦嘉园于2014年8月取得综合竣工验收备案并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；光机电于2013年1月取得综合竣工验收备案，并于2013年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；盛悦家园于2013年5月取得综合竣工验收备案，并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；温泉凯盛家园于2013年9月取得综合竣工验收备案，并于2014年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年。鉴于朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的综合竣工验收备案时间均早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间较长，故前述基础设施项目存在被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定采取行政处罚的风险。

为进一步缓释基础设施项目环境保护验收时间晚于综合竣工验收备案时间和正式投入使用时间而存在的被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定进行行政处罚的风险，原始权益人已出具承诺函，在基础设施REITs存续期间，如本次REITs扩募的基础设施项目因环保验收相关事宜而被环境保护行政主管部门作出行政处罚或被要求承担任何责任的，原始权益人将以自有资金承担全部罚款，配合完成整改等事宜，并向基础设施项目持有方和基础设施基金承担相应责任和损失。

本基金发行和运营中的其他风险详见“第八部分 风险揭示”。

目录

第一部分 绪言.....18
第二部分 释义.....19
第三部分 基础设施基金整体架构.....34
第四部分 基础设施基金治理.....60
第五部分 基金管理人.....81
第六部分 基金托管人.....92
第七部分 相关参与机构.....96
第八部分 风险揭示.....100
第九部分 基金的募集.....113
第十部分 基金合同的生效.....116
第十一部分 基金份额的上市交易和结算.....118
第十二部分 基金的投资.....122
第十三部分 基金的财产.....128
第十四部分 基础设施项目基本情况.....129
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....232
第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望.....278
第十七部分 原始权益人.....299
第十八部分 基础设施项目运营管理安排.....336
第十九部分 利益冲突与关联交易.....400
第二十部分 基础设施基金扩募.....417
第二十一部分 基金资产的估值.....421
第二十二部分 基金的收益与分配.....429
第二十三部分 基金的费用与税收.....431
第二十四部分 基金的会计与审计.....436
第二十五部分 基金的信息披露.....438
第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....445
第二十七部分 基金合同的内容摘要.....448
第二十八部分 基金托管协议的内容摘要.....475
第二十九部分 对基金份额持有人的服务.....493
第三十部分 招募说明书存放及其查阅方式.....495
第三十一部分 备查文件.....496
附件一、承诺函.....I
附件二、备考审计报告.....II
附件三、可供分配测算报告.....III
附件四、尽职调查报告.....IV
附件五、评估报告.....V

第一部分 绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“《基础设施基金通知》”）、《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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）（2024 年修订）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号—发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》等法律法规以及《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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。

本招募说明书根据本基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务的法律文件，其他与本基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章为必要条件。基金投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。

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。

第二部分 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、与本基金有关的基础定义

1.基金/本基金/基础设施基金/基础设施 REITs：指华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

2.封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金。

3.首次发售/首次募集：本基金依法进行首次发行募集资金。募集资金用于投资“中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权。

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

5.新购入基础设施项目：指在基金存续期间内，在满足法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产20%或涉及扩募安排）等规定程序后，基金单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件及基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

6.本次扩募发售：本基金拟于2024年依法进行的第一次扩募发行及募集资金行为。

7.本次交易：本基金通过本次扩募发售募集资金，用于投资“中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划”，作为上述资产支持证券的唯一持有人，通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得拟购入基础设施项目全部所有权或经营权利，拥有特殊目的载体及拟购入基础设施项目完全的控制权和处置权。

8.基金募集期：指自基金份额发售（包括首次发售及扩募发售）之日起至发售结束之日止的期间，具体详见基金管理人相关公告。

9.基金合同生效日：指基金募集（含首次发售及扩募发售）达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期。首次发售基金合同生效日为基金首次募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中

国证监会办理基金备案手续完毕，并获得中国证监会书面确认的日期，即2022年8月22日。基金存续期发生扩募并进行基金变更注册的，新基金合同生效日为扩募发售成功，基金管理人办理完毕相关手续的日期，具体以基金管理人届时公告为准

10.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。

11.存续期：指基金合同生效至终止之间的期限。

12.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。

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

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

15.基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项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。

16.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，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

17.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。

18.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。

19.估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日包括自然年度的半年度和年度最后一日。

二、与本基金涉及的主体有关的定义

1.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。

2.基金管理人/华夏基金：指华夏基金管理有限公司，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/中国建设银行/建设银行：指中国建设银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构。

4.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。

5.原始权益人：指本基金通过专项计划已购入或拟购入及持有的基础设施项目及对应的SPV公司及/或项目公司100%股权的原所有人。为基金首次发售及本次扩募发售之投资目的，原始权益人拟将持有的SPV公司的100%股权、项目公司的100%股权及相应基础设施项目转让给专项计划直接或间接持有。考虑到本基金现持有中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划（简称“1号专项计划”）项下全部资产支持证券并拟通过本基金2024年度第一次扩募以扩募资金认购2号专项计划项下全部资产支持证券，在招募说明书中：（i）当上下文语境指向的是本基金已认购的1号专项计划时，原始权益人系指北京保障房中心有限公司（简称“北京保障房中心”）；（ii）当上下文语境指向的是本基金拟认购的中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划时，原始权益人系指北京保障房中心；（iii）当上下文语境指向的是本基金所持有的所有资产支持专项计划时，原始权益人系指北京保障房中心以及其他后续新增的原始权益人

6.运营管理机构/外部管理机构：指根据《运营管理服务协议》的约定受基金管理人、计划管理人、项目公司委托对基础设施项目实施运营管理的主体的单称或统称。就本基金首次发售而言，运营管理机构是指北京保障房中心或其继任机构；就本次扩募发售而言，运营管理机构包括运营管理统筹机构和运营管理实施机构，视上下文语境而定，或根据该协议任命的作为外部管理机构的继任机构。

7.运营管理统筹机构/外部管理统筹机构：指负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下基础设施的运营管理工作，并负责与基金管理人、计划管理人进行基础设施运营管理工作对接的运营管理机构，系指北京保障房中心。

8.运营管理实施机构/外部管理实施机构：指负责《运营管理服务协议》项下基础设施的运营管理工作的运营管理机构，系指北京市燕房保障性住房建设投资有限公司（简称“燕房投资”）、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（简称“燕东投资”）

9.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。就本基金首次发售而言，指北京市中伦律师事务所；就本次扩募发售而言，指北京市金杜律师事务所。

10.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基础设施项目提供资产评估服务的专业评估机构。就本基金首次发售及本次扩募发售而言，评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司或其继任机构。

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。就本基金首次发售而言，指普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）；就本次扩募发售而言，指致同会计师事务所（特殊普通合伙）。

12.财务顾问：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财务顾问服务的证券公司。

三、与本基金涉及的主要文件有关的定义

1.基金合同/《基金合同》：指《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该基金合同的任何有效修订、补充或更新，为避免歧义，包括就公募基金进行扩募并新购入基础设施项目而对该合同进行的有效修订和补充。

2.托管协议/《托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订、补充或更新，为避免歧义，包括就公募基金进行扩募并新购入基础设施项目而对该合同进行的有效修订和补充。

3.运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：当上下文语境指向本基金首次发售或其已认购的1号专项计划时，指基金管理人与计划管理人、项目公司、运营管理机构北京保障房中心签订的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。当上下文语境指向本次扩募发售或其拟认购的2号专项计划时，指基金管理人与计划管理人、项目公司、运营管理机构北京保障房中心、燕房投资、燕东投资分别签订的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新；为避免歧义，每家外部管理机构分别签署各自的《运营管理服务协议》，《运营管理服务协议》系指前述《运营管理服务协议》的单称或统称，视上下文语境而定

4.招募说明书：指《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新。本次扩募发售并新购入基础设施项目后，相应修订为《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》。

5.基金份额发售公告：指《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及对该发售公告的任何有效修订、补充或更新。

6.基金产品资料概要：指《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新。

7.上市交易公告书：指《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

8.基金份额询价公告：指《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

四、与本基金销售、登记、转托管有关的定义

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

2.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。

3.登记业务：指中国证券登记结算有限责任公司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。

4.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。

5.系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间系统内转托管或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为。

6.跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为。

7.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。

8.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。

9.网下投资者：指证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及商业银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。

10.公众投资者：指符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外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。

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

12.战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式。

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

14.公开扩募：指基础设施基金扩募向不特定对象募集，公开扩募可以全部或者部分向扩募发售权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施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。

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

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

17.持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人：指基础设施基金持有人及其关联方、一致行动人合计持有基础设施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。

18.基础设施基金交易均价：特定交易日基础设施基金交易总金额/特定交易日基础设施基金交易总份额。

19.合格境外投资者：系指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以使用来自境外的资金投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

20.投资人、投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外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。

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

22.登记机构/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。

23.场外：指通过上海证券交易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。

24.场内：指通过上海证券交易所交易系统内具有基金销售业务资格的会员单位通过上海证券交易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。

25.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。

26.登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。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。

27.证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。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。

28.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证券登记结算有限责任公司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。

29.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。

30.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证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户。

五、与专项计划有关的定义

1.基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：指基础设施资产支持证券的发行载体。

2.1号基础设施资产支持专项计划/1号资产支持专项计划/1号专项计划：指“中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划”。

3.2号基础设施资产支持专项计划/2号资产支持专项计划/2号专项计划，指“中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划”。

4.基础设施资产支持证券/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，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。当上下文语境指向本基金首次发售已认购的1号专项计划时，指“中信证券-北京保障房中心租

赁住房1号资产支持专项计划资产支持证券”。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，指“中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划资产支持证券”。

5.1号基础设施资产支持证券/1号资产支持证券：指“中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划资产支持证券”。

6.2号基础设施资产支持证券/2号资产支持证券：指“中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划资产支持证券”。

7.资产支持证券管理人/计划管理人/专项计划管理人：指专项计划及基础设施资产支持证券的管理人，需与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制。就本基金首次发售及本次扩募发售而言，计划管理人是指中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构。

8.资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金首次发售及本次扩募发售而言，计划托管人是指中国建设银行股份有限公司北京市分行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构。

9.基础设施资产支持证券持有人/资产支持证券持有人：指合法取得基础设施资产支持证券的投资者。基础设施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。专项计划全部基础设施资产支持证券由基金管理人（代表基础设施基金）持有。

10.监管银行：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，指根据《监管协议》担任监管银行的中国建设银行股份有限公司北京市分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，指根据《监管协议》担任监管银行的中国建设银行股份有限公司北京市分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

11.项目公司：指持有基础设施资产完全所有权或经营权利的公司。当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的 1 号专项计划时，项目公司指北京燕保宜居住房租赁有限公司（简称“燕保宜居”）。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，项目公司指北京京保宜居住房租赁有限公司（简称“京保宜居”）。

12.SPV公司：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，SPV公司指北京保障房中心设立的一家名称为北京燕保宜业住房租赁有限公司（简称“燕保宜业”）的全资子公司，1号专项计划拟受让SPV公司100%股权并以增资和发放借款方式向SPV公司投资，由SPV公司受让项目公司100%股权，从而间接通过SPV公司取得项目公司股权。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，SPV公司指北京保障房中心设立的一家名称为北京京保宜业住房

租赁有限公司（简称“京保宜业”）的全资子公司，2号专项计划拟受让SPV公司100%股权并以增资和发放借款方式向SPV公司投资，由SPV公司受让项目公司的100%股权，从而间接通过SPV公司取得项目公司股权。

13.运营账户开户行：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，系指根据《运营账户管理协议》担任运营账户开户行的北京银行股份有限公司，或根据该协议任命的运营账户开户行继任机构。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，系指根据《运营账户管理协议》担任运营账户开户行的北京银行股份有限公司，或根据该协议任命的运营账户开户行继任机构。

14.《标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作，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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》及其他有关规定制订的专项计划标准条款。当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，《标准条款》是指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，根据《计划说明书》和《认购协议》的约定，《标准条款》将视为《认购协议》的一部分。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，《标准条款》是指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，根据《计划说明书》和《认购协议》的约定，《标准条款》将视为《认购协议》的一部分。

15.《认购协议》：指就认购资产支持证券而由计划管理人与基金管理人签订的资产支持证券认购协议。当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，《认购协议》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，以及对该协议的任何有效修改、补充或更新。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，《认购协议》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，以及对该协议的任何有效修改、补充或更新。

16.《专项计划风险揭示书》：指作为《认购协议》附件的计划管理人与基金管理人签署的风险揭示书。当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，《专项计划风险揭示书》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划风险揭示书》。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，《专项计划风险揭示书》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划风险揭示书》。

17.《计划说明书》：指计划管理人根据《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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定制订的专项计划说明书。当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，《计划说明书》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房1号

资产支持专项计划说明书》，以及对该文件的任何有效修改、补充或更新。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，《计划说明书》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划说明书》，以及对该文件的任何有效修改、补充或更新。

18.资产管理合同：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，该专项计划的资产管理合同指该专项计划对应的《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》，《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成该专项计划对应的计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

19.《专项计划托管协议》/专项计划托管协议：指计划管理人（代表专项计划）与计划托管人就专项计划财产托管事宜签订的托管协议。当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，《专项计划托管协议》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，《专项计划托管协议》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充。

20.《基本户资金监管协议》：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）与项目公司、监管银行就基本户签署的《北京燕保宜居住房租赁有限公司资金监管协议》及对该协议的任何有效修改、补充或更新。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）与项目公司、监管银行就基本户签署的《资金监管协议》（以实际名称为准）及对该协议的任何修改、补充或更新。

21.《运营账户管理协议》：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）、监管银行、项目公司与运营账户开户行就运营账户签署的《运营账户管理协议》及对该协议的任何修改、补充或更新。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）、基金托管人（或其授权分支机构）、项目公司与运营账户开户行就运营账户签署的《运营账户管理协议》（以实际名称为准）及对该协议的任何修改、补充或更新。

22.《SPV公司监管协议》：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）与SPV公司、监管银行签署的《北京燕保宜业住房租赁有限公司资金监管协议》及对该协议的任何修改、补充或更新。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）与SPV公司、监管银行签署的《资金监管协议》（以实际名称为准）及对该协议的任何修改或补充。

23.《监管协议》：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，该专项计划的《监管协议》指该专项计划对应的《基本户资金监管协议》《运营账户管理协议》和《SPV公司监管协议》的单称或统称，视上下文语境而定。

24.《债权债务确认协议》：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，指计划管理人与项目公司就吸收合并后债务承继事项签订的《中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，指计划管理人与项目公司就吸收合并后债务承继事项分别签订的《中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划债权债务确认协议》（以实际名称为准）及其任何有效修改或补充。

25.《项目公司增资协议》：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，指SPV与项目公司就项目公司增资事宜签订的《北京燕保宜业住房租赁有限公司与北京燕保宜居住房租赁有限公司之增资协议》及其任何有效修改或补充。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，指SPV公司与项目公司就项目公司增资事宜签订的《增资协议》（以实际名称为准）及其任何有效修改或补充。

26.专项计划文件：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指与该专项计划有关的主要文件，包括但不限于该专项计划对应的《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《专项计划托管协议》《运营管理服务协议》《监管协议》《债权债务确认协议》《项目公司增资协议》及基础资产交易文件等。

27.《借款协议》：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，指计划管理人（代表专项计划）与SPV公司就专项计划向SPV公司出借资金事宜签署的《借款协议》及其任何有效修改或补充；《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，SPV公司在《借款协议》项下的权利义务由项目公司承接。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，指计划管理人（代表专项计划）与SPV公司就专项计划向SPV公司出借资金事宜签署的《借款协议》（以实际名称为准）及其任何有效修改或补充；《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，SPV公司在《借款协议》项下的权利义务由其对应的项目公司承接。

28.《吸收合并协议》：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的1号专项计划时，指由SPV公司与项目公司就项目公司吸收合并SPV公司之相关事宜而签订的《北京燕保宜居住房租赁有限公司与北京燕保宜业住房租赁有限公司之吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的2号专项计划时，指由SPV公司与项目公司就项目公司吸收合并SPV公司之相关事宜而签订的《吸收合并协议》（以实际名称为准）以及对该协议的任何有效修改或补充。

29.《SPV 公司股权转让协议》：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的 1 号专项计划时，指北京保障房中心与计划管理人（代表专项计划）就 SPV 公司股权转让事宜签署的《关于北京燕保宜业住房租赁有限公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的 2 号专项计划时，指原始权益人与计划管理人（代表专项计划）就其持股的 SPV 公司股权转让事宜签署的《股权转让协议》（以实际名称为准）及其任何有效修改或补充。

30.《项目公司股权转让协议》：当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的 1 号专项计划时，指北京保障房中心与 SPV 公司就项目公司股权转让事宜签署的《关于北京燕保宜居住房租赁有限公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的 2 号专项计划时，指原始权益人与其持股的 SPV 公司就该 SPV 公司持股的项目公司股权转让事宜签署的《股权转让协议》（以实际名称为准）及其任何有效修改或补充。

31.基础资产交易文件：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指与该专项计划对应的基础资产交易相关的文件，包括但不限于该专项计划对应的《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《借款协议》《吸收合并协议》。

32.基础设施项目/公租房项目/目标基础设施资产/基础设施资产：指本基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得的项目。当上下文语境指向本基金首次发售后已认购的 1 号专项计划时，指文龙家园公租房项目和熙悦尚郡公租房项目；其中（1）文龙家园公租房项目（简称“文龙家园项目”）位于北京市海淀区文龙家园一里，包括北京市海淀区文龙家园一里 1 号楼、2 号楼、3 号楼、6 号楼、8 号楼及该等住宅楼占有范围内的土地使用权；（2）熙悦尚郡公租房项目（简称“熙悦尚郡项目”）位于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院，包括北京市朝阳区朝阳北路 82 号院 1 号楼、2 号楼及该等住宅楼占有范围内的土地使用权。当上下文语境指向本次扩募发售后拟认购的 2 号专项计划时，指如下项目对应的特定公租房所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

序号	产权方	基础设施项目名称	基础设施项目
1	保障房中心	房山区朗悦嘉园项目（简称“朗悦嘉园项目”）	“房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住项目”[1]项下特定公租房项目
2		通州区光机电项目（简称“光机电项目”）	“通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期 E 地块居住项目”[2]项下特定公租房项目

[1] 系指朗悦嘉园取得的投资立项文件载明的项目名称。
[2] 系指光机电取得的投资立项文件载明的项目名称。

序号	产权方	基础设施项目名称	基础设施项目
3		大兴区盛悦家园项目（简称“盛悦家园项目”）	“大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目”[3]项下特定公租房项目
4		海淀区温泉凯盛家园项目（简称“温泉凯盛家园项目”）	“海淀区温泉镇C06、C07、C08、C11地块限价商品住房项目”[4]项下特定公租房项目

33.标的资产：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指该专项计划对应的标的股权、标的债权和基础设施项目的统称。

34.标的股权：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指该专项计划对应的：（i）计划管理人（代表专项计划）持有的SPV公司100%股权；（ii）计划管理人（代表专项计划）通过SPV公司间接持有的项目公司100%股权；及（iii）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计划）直接持有的项目公司100%股权的统称。

35.标的债权：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指该专项计划对应的：（i）《借款协议》项下的计划管理人（代表专项计划）对SPV公司享有的债权；（ii）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计划）基于《借款协议》对项目公司享有的债权；（iii）SPV公司（作为债权人）对项目公司享有的债权（如有）；以及（iv）计划管理人（代表专项计划）直接或间接对项目公司享有的其他债权（如有）的统称。

36.项目公司运营收入：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指该专项计划对应的项目公司收取或间接收取的因基础设施项目的运营和管理而取得的全部收入，包括但不限于：（i）项目公司取得的相关租赁合同项下的租金收入；（ii）因租户欠租或有其他违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入；（iii）项目公司取得的其他因基础设施项目的运营、管理而产生的收入（如有）。

37.项目公司运营支出和费用：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指该专项计划对应的项目公司为运营基础设施项目而承担的物业运营和管理支出、税收和费用，包括但不限于职工薪酬、装修改造费用（含大中修费用和资本性支出）、耗用品费、保安保洁费、物业管理费、法律诉讼费、法律服务费、评估费、审计费、咨询顾问费、保险费、税金及附加、划付手续费、行政罚款、

[3] 系指盛悦家园取得的投资立项文件载明的项目名称。
[4] 系指温泉凯盛家园取得的投资立项文件载明的项目名称。

水电气及其他公用事业费用、运营服务费、电子签章、电子印鉴及短信服务等外采信息使用费，以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用。

38.运营账户：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指该专项计划对应的项目公司在运营账户开户行开立的专门用于接收项目公司运营收入及其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《运营账户管理协议》的约定对外支付的人民币资金账户，具体以《运营账户管理协议》的约定为准。

39.基本户：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指该专项计划对应的项目公司在监管银行处开立的专项用于接收运营账户所划转的项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《基本户资金监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，具体以《基本户资金监管协议》的约定为准。

40.SPV 账户：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指该专项计划对应的 SPV 公司在监管银行处开立的、专门用于收取计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司的股本投入款项和发放的股东借款、项目公司向 SPV 进行股东分红等款项，并对外进行支付的人民币资金账户，并应当接受基金管理人、计划管理人和监管银行的监管，具体以《SPV 公司监管协议》的约定为准。

41.专项计划账户：就本基金已认购或拟认购的各专项计划而言，指该专项计划对应的计划管理人以该专项计划的名义在专项计划托管银行开立的人民币资金账户，该专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、支付 SPV 公司股权转让价款、支付 SPV 公司增资款、向 SPV 公司出借资金、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用、接收回收款等，均必须通过该账户进行。

六、其他定义

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。

2.《基金法》：指《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

3.《公司法》：指《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订。

4.《销售办法》：指《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

5.《信息披露办法》：指《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

6.《运作办法》：指《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

7.《基础设施基金指引》：指《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。

8.《管理规定》：指《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》。

9.《业务办法》：指《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

10.业务规则：指证券交易所、证券业协会、基金业协会、中国证券登记结算有限责任公司及相关登记机构、销售机构发布的适用于基础设施证券投资基金的业务规则、细则、规定及其不时修订的版本。

11.国家发展改革委/国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

12.中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会。

13.上交所：指上海证券交易所。

14.基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

15.规定媒介：系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。

16.工作日：指上海证券交易所的正常交易日。

17.元：指人民币元。

18.不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

19.中国：指中华人民共和国。

第三部分 基础设施基金整体架构

一、基础设施基金的整体架构

本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权后、项目公司吸收合并 SPV 公司前，本基金整体架构如下图所示：

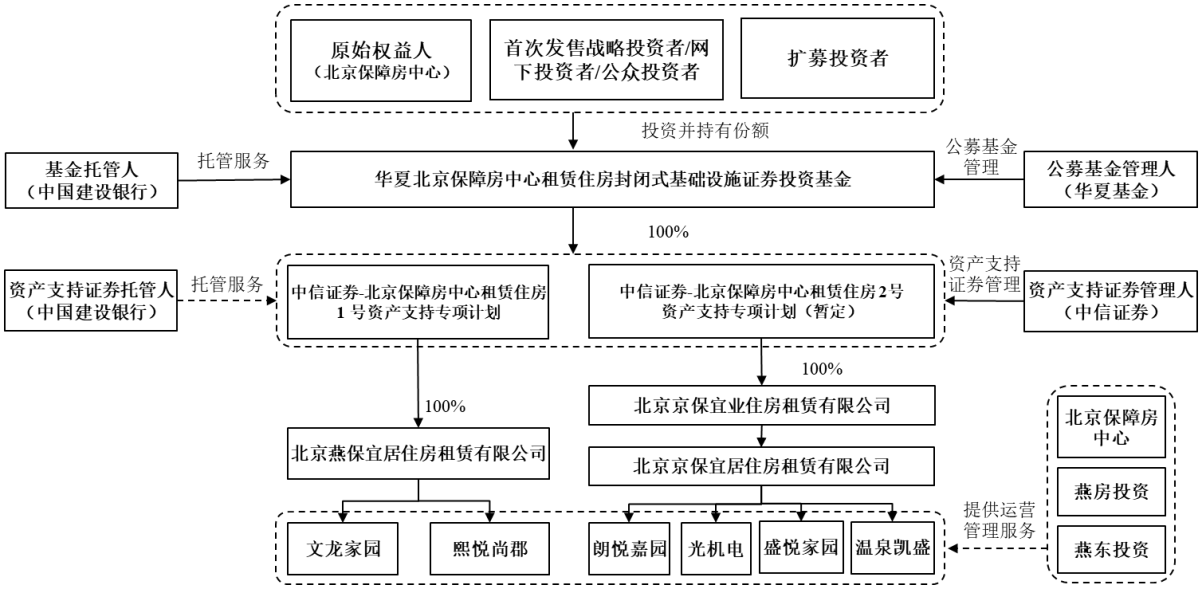


图 3-1 项目公司吸收合并 SPV 公司前本基金整体架构图

根据本基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 公司完成后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为中信证券（代表 2 号资产支持专项计划），本基金整体架构如下图所示：

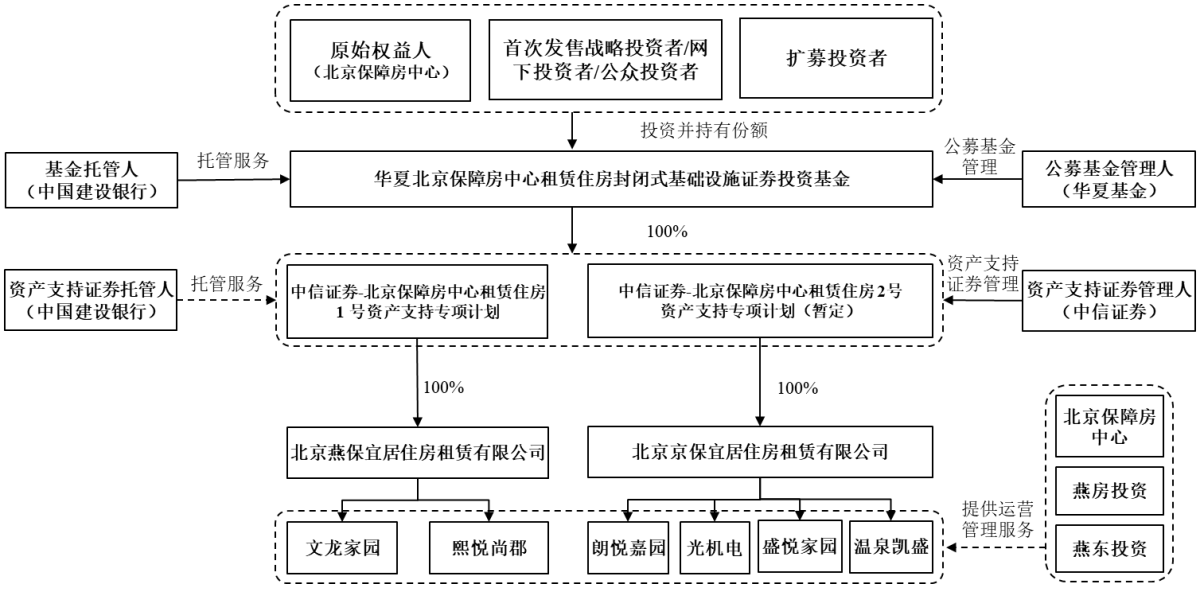


图 3-2 项目公司吸收合并 SPV 公司后本基金整体架构图

本基金的基金管理人为华夏基金，资产支持证券管理人为中信证券，基金托管人为建设银行。基金管理人聘请北京保障房中心、燕房投资、燕东投资作为运营管理机构提供运营管理服务。上述基础设施基金的整体架构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

二、基础设施基金的交易安排

（一）基金合同生效与基金投资

基金扩募达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，修订后的基金合同生效。自修订后基金合同生效之日起，基金管理人根据法律法规和修订后的基金合同独立运用并管理基金财产。

根据修订后的基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《认购协议》，修订后的基金合同生效后，本基金本次扩募发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由中信证券设立的中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，资产支持专项计划设立，本基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。

（二）资产支持专项计划设立与投资，包括投资项目公司股权与债权的相关安排

1、资产支持专项计划的设立

资产支持专项计划（本章除另行说明，均指中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划）认购期间内，基金管理人（代表本基金）认购资金总额（不含专项计划认购期间认购资金产生的利息）达到基础设施资产支持证券目标募集规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人将认购资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户，认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人于该日宣布专项计划设立。

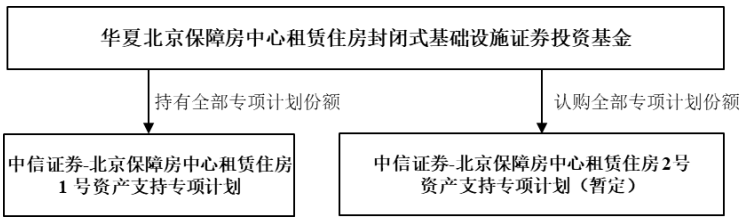


图 3-3 资产支持专项计划设立

2、专项计划资金的运用

（1）预留计划费用

专项计划募集的认购资金划至专项计划账户后，计划管理人在专项计划设立时预留专项计划费用。

（2）专项计划基础资产投资安排

1）收购原始权益人持有的SPV公司100%股权

北京保障房中心设立项目公司京保宜居，设立SPV公司京保宜业并持有其100%的股权。资产支持专项计划设立后，根据北京保障房中心与中信证券（代表资产支持专项计划）签署的《SPV公司股权转让协议》，由资产支持专项计划向原始权益人支付SPV公司股权转让对价，并取得北京保障房中心持有的京保宜业100%股权。

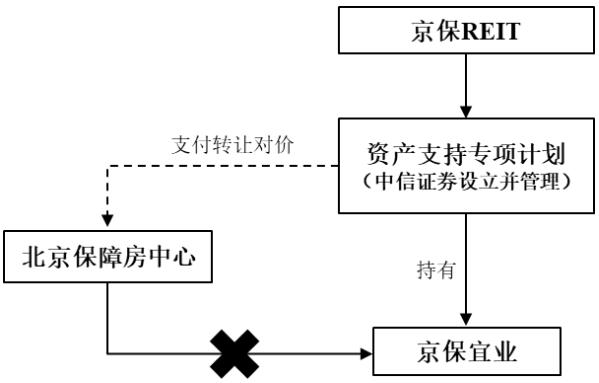


图 3-4 专项计划向原始权益人收购SPV公司100%股权

2）资产支持专项计划向SPV公司增资并发放股东借款

资产支持专项计划取得SPV公司100%股权后，计划管理人应根据《SPV公司股权转让协议》的约定向专项计划托管人发出划款指令，向SPV公司进行增资，并根据计划管理人（代表资产支持专项计划）与SPV公司签署的《借款协议》向SPV公司发放股东借款。

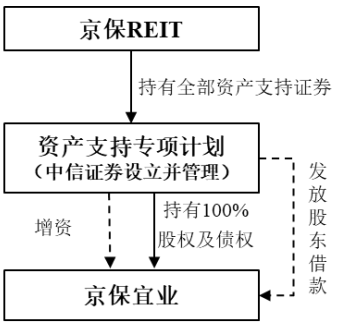


图 3-5 专项计划向SPV公司增资并发放股东借款

3）SPV公司收购原始权益人持有的项目公司100%股权

资产支持专项计划向SPV公司增资并发放股东借款后，SPV公司取得增资款以及股东借款。根据京保宜业与北京保障房中心签署的《项目公司股权转让协议》，由SPV公司向原始权益人支付项目公司股权转让价款并取得项目公司100%股权。

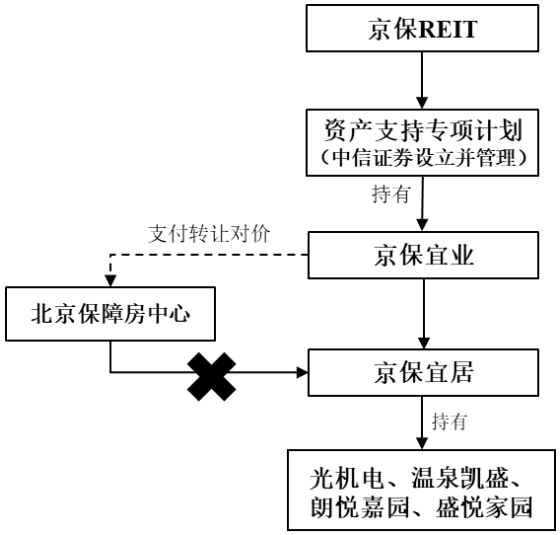


图 3-6 SPV 公司向原始权益人收购项目公司 100%股权

4）项目公司吸收合并 SPV 公司

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了基础设施基金持有资产支持专项计划全部资产支持证券、资产支持专项计划持有 SPV 公司 100%股权及债权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据 SPV 公司与项目公司签署的《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为中信证券（代表资产支持专项计划）。SPV 公司原有的对资产支持专项计划的债务下沉到项目公司，资产支持专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

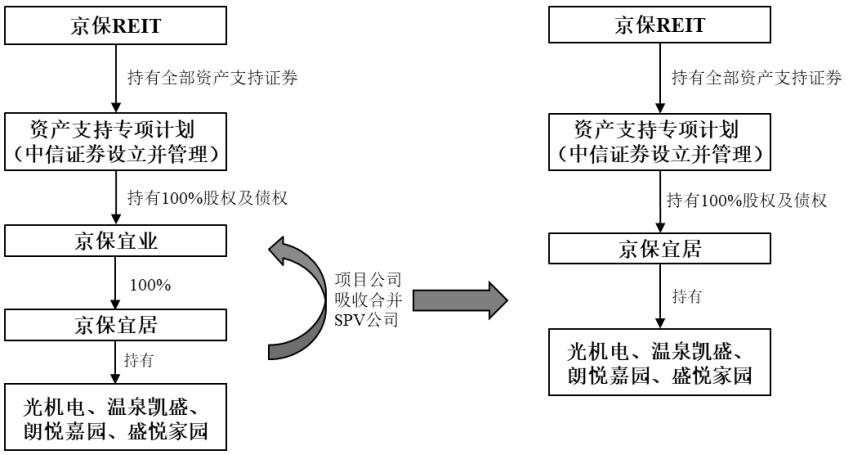


图 3-7 项目公司吸收合并 SPV 公司

（3）交易完成后项目公司资本结构

上述交易完成后，项目公司资本结构如下图：

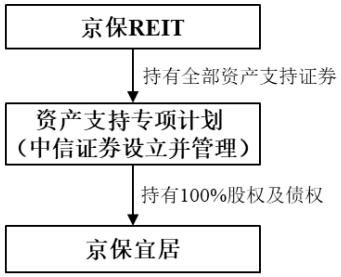


图 3-8 相关交易完成后项目公司股债结构

（三）项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

1、《SPV 公司股权转让协议》相关安排

（1）股权转让价款

计划管理人代表专项计划的利益作为 SPV 公司股权的受让方，以专项计划资产而非自有资产向原始权益人支付 SPV 公司股权转让价款。

《SPV 公司股权转让协议》项下的股权转让款为人民币 1 万元。在《SPV 公司股权转让协议》约定的支付条件均满足后，计划管理人应在专项计划设立日向原始权益人指定的账户一次性支付完毕 SPV 公司股权的全部转让价款。

（2）SPV 公司工商变更登记安排

在专项计划设立日起（含该日）10 个工作日内，原始权益人应确保 SPV 公司向市场监督管理机关提交 SPV 公司股权变更登记手续所需的全部文件、材料，计划管理人应积极予以配合。

2、《项目公司股权转让协议》相关安排

（1）股权转让价款

根据《项目公司股权转让协议》约定，标的股权的股权转让价款=基础设施基金实际扩募规模-需预留的相关税费（包括公募基金层面预留的费用、专项计划层面预留的费用，交割审计费用及初期系统费用，SPV 层面预留的交易税费等基金设立后的初始费用）。

（2）股权转让价款的支付

在《项目公司股权转让协议》约定的转让价款支付条件全部成就且持续满足的前提下，在完成本次股权转让变更登记日起（含该日）的 5 个工作日内向原始权益人支付全部目标股权的股权转让价款。

（3）工商变更登记安排

在专项计划设立日起（含该日）5 个工作日内，原始权益人应确保项目公司向市场监督管理机关提交项目公司股权变更登记所需的全部文件、材料，SPV 公司应积极予以配合，并于 30 个工作日内完成本次股权转让变更登记。

（4）交割审计安排

1）在自专项计划设立日起（含该日）的 20 个工作日内，SPV 公司应当就项目公司截至股权交割审计基准日的资产负债等财务情况聘请具有相应专业资质的审计机构进行专项交割审计，出具股权交割审计报告。其中，股权交割审计基准日为专项计划设立日的前一日。

2）根据上述股权交割审计报告，双方确认并同意：

在 A 值为负数的情况下，原始权益人负有向 SPV 公司支付等值于 A 值的绝对值的义务；

在 A 值为正数的情况下，项目公司于股权交割审计基准日的经交割审计的未分配利润应归属于原始权益人。

其中，A 值=项目公司于股权交割审计基准日的经交割审计的未分配利润。

3）原始权益人及 SPV 公司同意并确认，如 A 值为负数，原始权益人应自行或指定其他主体于股权交割审计报告出具之日后（不含该日）的 10 个工作日内向 SPV 公司支付等值于 A 值的绝对值的资金，在前述资金支付完毕后原始权益人在《项目公司股权转让协议》约定项下的资金支付义务履行完毕。

4）双方同意并确认，如 A 值为正数，在项目公司账面现金可以足额支付上述资金的情况下，SPV 公司应指示项目公司以分红方式于交割审计报告出具之日后（不含该日）的 10 个工作日内向原始权益人支付等值于 A 值的资金。

（5）交割评估安排

原始权益人及 SPV 公司确认并同意由基金管理人委托评估机构于基础设施基金扩募完毕后以交割审计基准日为交割评估基准日出具基础设施项目资产评估报告（简称“交割评估报告”），交割评估费用由原始权益人承担，具体安排如下：

1）若交割评估报告所载明的基础设施项目估值低于基础设施基金招募说明书（封卷稿）载明的基础设施项目于评估基准日的估值，估值差异金额应由原始权益人自行或指定其他主体于交割评估报告出具之日后（不含该日）的 10 个工作日内向 SPV 公司支付估值差异金额对应的资金。

2）若交割评估报告所载明的基础设施项目估值大于或等于基础设施基金招募说明书（封卷稿）载明的基础设施项目于评估基准日的估值，则原始权益人及 SPV 公司均无需另行支付相关资金。

（6）协议的提前终止或解除

除非以下任何一种情形发生，否则，《项目公司股权转让协议》不得提前终止或解除：

1）原始权益人与SPV公司一致同意提前终止《项目公司股权转让协议》；

2）任何一方违反《项目公司股权转让协议》的约定且未能在30日内有效纠正的，守约方有权解除《项目公司股权转让协议》；

3）因违约方的违约行为导致《项目公司股权转让协议》继续履行不可能或SPV公司的商业目的无法实现的，守约方有权提前终止《项目公司股权转让协议》；

4）若《项目公司股权转让协议》约定的标的股权的股权转让价款低于经国有资产监督管理机构备案的标的股权评估价值，则双方均有权解除《项目公司股权转让协议》。

如《项目公司股权转让协议》提前终止或解除，则按照以下情形予以处理：

如果SPV公司已向原始权益人支付了部分或全部转让价款，则原始权益人应在提前终止或解除之日起20个工作日内将已收取的部分或全部转让价款退还至SPV公司指定的银行账户，并且支付该等资金自支付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算利息，但如果因原始权益人违约导致《项目公司股权转让协议》提前终止或解除则原始权益人应向SPV公司赔偿相应的损失）；

如果已经办理标的股权转让的工商变更登记，则SPV公司有义务配合原始权益人及项目公司在提前终止或解除之日起 20 个工作日内将标的股权重新转让至原始权益人名下并办理相应工商变更登记。

（四）运营管理安排

华夏基金（代表基础设施基金）根据《基础设施基金指引》等适用法规规定，聘任北京保障房中心、燕房投资、燕东投资担任基础设施项目运营管理机构并签署《运营管理服务协议》，运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务。

三、资产支持证券相关情况

（一）资产支持证券基本情况

1、资产支持证券名称

中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划资产支持证券。

2、资产支持证券管理人

中信证券股份有限公司。

3、发行规模

公募基金扩募及专项计划设立得到中国证监会及上海证券交易所的审核同意后，本次扩募基金份额的具体发售价格由基金管理人自行或根据基金份额持有大会决议确定。

计划管理人将按照公募基金本次扩募的发售总价确认基础设施资产支持证券发行规模，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

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。资产支持证券在专项计划设立日的总面值为：资产支持证券的单位面值×资产支持证券的发行份数。

6、产品期限

自专项计划设立日（含该日）起至法定到期日止（含该日）。专项计划法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，专项计划资金将可能于专项计划法定到期日前支付完毕。

7、预期到期日

资产支持证券的预期到期日为2083年11月15日，资产支持证券的预期到期日可经资产支持证券持有人大会决议延长。但资产支持证券可根据《标准条款》的约定提前终止。

8、偿付方式

在每个兑付日按照《标准条款》的约定偿付资产支持证券的投资收益。

9、信用级别

未评级。

10、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第1个工作日。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本金（如有）和收益。

（二）专项计划现金流归集、投资及分配

1、专项计划的投资

（1）标的资产投资的基本安排

1）计划管理人收购SPV公司股权

计划管理人应根据《SPV公司股权转让协议》的约定，在《SPV公司股权转让协议》约定的股权转让价款支付日，向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将《SPV公司股权转让协议》约定的转让价款划拨至原始权益人指定账户，用于购买SPV公司100%股权。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

2）计划管理人向SPV公司进行增资

计划管理人受让SPV股权后，即成为SPV公司的股东，应根据《SPV公司股权转让协议》的约定，向SPV公司增资。计划管理人应向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将专项计划资金根据《SPV公司股权转让协议》约定的SPV增资金额划拨至SPV账户。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

3）计划管理人向SPV公司出借资金

计划管理人应根据《借款协议》的约定，向SPV公司发放《借款协议》约定的借款资金。计划管理人应向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将专项计划资金根据《借款协议》约定的SPV公司的借款金额划拨至SPV账户。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

4）项目公司股权转让

SPV公司收到计划管理人实缴的增资款项和发放的借款后，应按《项目公司股权转让协议》的约定，向北京保障房中心支付《项目公司股权转让协议》约定的股权转让款用于购买项目公司100%股权。

5）项目公司吸收合并SPV公司

项目公司股东变更为SPV公司后，SPV公司与项目公司应按照《吸收合并协议》的约定实现项目公司吸收合并SPV公司、注销SPV公司，计划管理人（代表专项计划）成为持有项目公司100%股权的股东，SPV公司在《借款协议》项下的权利义务由项目公司承接。

（2）标的资产投资的划款

计划管理人应根据本标准条款规定的基础资产交易文件的规定，于专项计划应当支付相应款项的工作日15:00之前向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将相应的款项划付

至基础资产交易文件确定的账户，以便完成标的资产投资交易相关的交易价款的支付。专项计划托管银行应根据基础资产交易文件的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后于当日17:00前予以划款。

（3）合格投资

在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将该等资金投资于银行存款、大额存单、货币市场基金。计划管理人应保存所有按照《标准条款》约定进行合格投资的记录。计划管理人有权要求并指示专项计划托管银行进行合格投资。专项计划托管银行根据计划管理人的划款指令调拨资金。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期变现。专项计划托管银行不对合格投资的期限和到期时间进行监督。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构专项计划资产的一部分，如果专项计划账户收到该投资收益的退税款项，专项计划托管银行应根据计划管理人的通知将该款项作为专项计划资产。

只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示专项计划托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，专项计划托管银行按照《计划说明书》和《专项计划托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和专项计划托管银行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。

2、账户设置安排

专项计划募集资金专户：系指计划管理人开立的专用于专项计划认购期间接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

项目公司基本户：系指项目公司在监管银行处开立的专项用于接收运营账户所划转的项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《基本户资金监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户。

SPV账户：系指SPV公司在监管银行处开立的、专门用于收取计划管理人（代表专项计划）对SPV公司的股本投入款项和发放的股东借款、项目公司向SPV进行股东分红等款项，并对外进行支付的人民币资金账户，并应当接受基金管理人、计划管理人和监管银行的监管。

专项计划账户：系指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、支付SPV公司股权转让价款、支付SPV公司增资款、向SPV公司出借资金、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用、接收回收款等，均必须通过该账户进行。

运营账户：系指项目公司在运营账户开户行开立的专门用于接收项目公司运营收入及其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《运营账户管理协议》的约定对外支付的人民币资金账户。

3、专项计划的分配

专项计划收到任何回收款后，留足支付专项计划费用所需资金后，应根据基础设施资产支持证券持有人的指示及时向基础设施资产支持证券持有人分配。

（1）专项计划的普通分配实施流程

1）专项计划托管银行应在专项计划托管银行报告日向计划管理人出具《当期专项计划托管报告》。

2）计划管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定收入分配金额，制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日向基础设施资产支持证券持有人披露，同时传真给专项计划托管银行。

3）计划管理人应于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日 12:00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令。

4）专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日当日 17:00 前，按划款指令将专项计划当期应分配的基础设施资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户。

5）在普通分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划付至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至基础设施资产支持证券持有人资金账户。

（2）专项计划的处置分配实施流程

1）在收到标的资产处置收入后，计划管理人应按照《标准条款》约定的分配顺序拟定收入分配金额，制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日向基础设施资产支持证券持有人披露，同时传真给专项计划托管银行。

2）计划管理人应于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日 12:00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令。

3）专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日当日 17：00 前，按划款指令将专项计划当期应分配的基础设施资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户。

4）在处置分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划付至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划付至基础设施资产支持证券持有人资金账户。

（3）专项计划的分配顺序

计划管理人应按照下列顺序对专项计划账户内的资金进行相应的分配或运用（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付，且不足部分在下一个兑付日支付）：

1）支付专项计划应承担的税费、执行费用；

2）支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；

3）支付审计费（如有）及其他专项计划费用；

4）如前述各项款项支付后仍有余额的，分配给基础设施资产支持证券持有人。

（三）专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

1、专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）认购人根据《认购协议》及《标准条款》第3条交付的认购资金；

（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、标的资产、回收款、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、因持有标的资产而产生的收益、处置收入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。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，基础设施资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，不得要求专项计划回购基础设施资产支持证券。

2、专项计划资产的运用和处分

专项计划资产的运用请参见上述“专项计划的投资”。专项计划资产的处分限制如下：

（1）专项计划资金由专项计划托管银行托管，并独立于原始权益人、基金管理人、计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构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。

（2）原始权益人、基金管理人、计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构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。

（3）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、基金管理人、计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、基础设施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。

（4）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。

（5）专项计划资产独立于原始权益人的其他资产，原始权益人以其自有资产承担其他与专项计划无关的债务及法律责任。

（四）专项计划的设立和终止

1、专项计划设立

（1）专项计划认购期间内，认购人的认购资金总额（不含专项计划认购期间认购资金产生的利息）达到基础设施资产支持证券目标募集规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人将认购资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户，认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日，计划管理人于该日宣布专项计划设立。计划管理人应于专项计划设立日当日或其后第一个工作日将予以确定的基础设施资产支持证券规模书面通知基础设施资产支持证券认购人和专项计划托管银行，并在专项计划设立日起5个工作日内向专项计划托管银行提交验资报告。

（2）专项计划设立后，认购资金在认购人交付日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间不计息。

（3）计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将设立情况报中国证券投资基金业协会备案，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（如监管机构要求）。

2、专项计划终止

专项计划不因计划管理人的解任或辞任而终止，继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

（1）法定到期日届至；

（2）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

（3）专项计划设立日后6个月内，基础设施基金未能通过SPV公司和项目公司成功购入基础设施项目；

（4）专项计划资产全部实现处置，并完成最后一次处置分配之日；

（5）专项计划利益分配完毕；

（6）专项计划目的无法实现；

（7）资产支持证券持有人大会决定终止；

（8）《计划说明书》约定的不可抗力事件导致专项计划不能存续；

（9）由于法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，资产支持证券持有人大会决议终止专项计划；

（10）法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

（五）信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《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》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《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》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

1、信息披露的形式

管理人应当自专项计划设立日起5个工作日内将设立情况报中国证券投资基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。专项计划信息披露事项将按照上交所的相关披露规则在上交所指定网站或其他场所向合格投资者披露。特别地，若基金管理人根据届时适用于公募基金的有关法律规定，要求计划管理人进行信息披露，计划管理人应配合并协调专项计划托管银行、外部管理机构等主体进行配合。

2、信息披露的内容及时间

（1）定期报告

1）《资产管理报告》

计划管理人应根据相关规则要求在每年4月30日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》（或称《资产管理报告》），并于披露日后的5个工作日内报中国基金业协会备案（如监管机构要求），专项计划设立距报告期末不足2个月或者专项计划所有挂牌证券在披露截

止日前已全部摘牌的除外。基金管理人对《资产管理报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应予配合。

年度资产管理报告应当包括但不限于下列内容：专项计划基本情况；资产支持证券的参与与退出情况；计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV公司、项目公司、监管银行等参与人的变化及履约情况；基础资产情况；基础设施项目运营情况；专项计划账户资金收支与投资管理情况；会计师对专项计划运行情况的审计意见（适用于《年度资产管理报告》）；根据届时所适用的中国法律规定及有权监管机构要求需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

上述报告由计划管理人负责编制，经专项计划托管银行复核后于指定网站上公告。

2）《专项计划托管报告》

专项计划托管银行应于每个专项计划托管银行报告日向计划管理人提供一份专项计划的《当期专项计划托管报告》，并应在专项计划存续期间内根据相关规则要求每年4月30日前向资产支持证券持有人披露《年度专项计划托管报告》，并于披露日后的5个工作日内由计划管理人报中国基金业协会备案，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（如监管机构要求），专项计划设立距报告期末不足2个月或者专项计划所有挂牌证券在披露截止日前已全部摘牌的除外。基金管理人对《专项计划托管报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应协调专项计划托管银行予以配合。

《当期专项计划托管报告》和《年度专项计划托管报告》内容包括但不限于：专项计划托管银行履行职责和义务的情况；专项计划资产隔离情况；监督计划管理人对专项计划资产运作情况，计划管理人的管理指令遵守《计划说明书》及《专项计划托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；专项计划资金运用、处分情况（包括但不限于：专项计划账户资金收支情况、专项计划账户闲置资金投资情况、专项计划账户资金运用、处分的其他情况等）；根据届时所适用的中国法律规定及有权监管机构要求需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

3）《审计报告》

审计机构应自专项计划设立日起每年4月30日前的10个工作日内向计划管理人提供一份专项计划的审计报告，并由计划管理人进行对外公告，同时于披露日后的5个工作日内报中国基金业协会备案。

《审计报告》内容主要包括报告期内计划管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。基金管理人对《审计报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应协调审计师予以配合。

4）《收益分配报告》

计划管理人应于专项计划每个计划管理人报告日按照中国基金业协会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，并于披露日后的5个工作日内报中国基金业协会备案。披露内容包括但不限于权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

5）《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应向专项计划托管银行、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果报中国基金业协会备案。《清算报告》的内容应当包括专项计划终止时间、终止原因、专项计划剩余资产分配情况以及登记注销日等信息，及会计师事务所对清算报告的审计意见。

（2）临时公告

专项计划存续期间，如果发生下列可能影响资产支持证券收益分配、投资价值、转让价格或者投资者权益的重大事项，计划管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后 2 个交易日内，按照中国基金业协会和上交所等有权主管机构的要求披露临时报告，说明专项计划与资产支持证券的基本情况、重大事件的事实与成因、目前的状态和可能产生的法律后果、对资产支持证券的影响、后续进展或者变化情况（如有）及其影响，并及时向上交所、中国基金业协会报告，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（如监管机构要求）：

1）计划管理人未能按照专项计划文件约定的时间、金额、方式分配资产支持证券持有人收益；

2）任一会计年度内专项计划发生的资产损失累计每超过全部资产支持证券未偿还本金余额10%；

3）基础资产、基础设施项目的运行情况或产生现金流的能力或与基础资产运行相关的生产经营设施发生重大变化；

4）计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响专项计划按时分配收益；

5）基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降20%以上（含），或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上（含）；

6）计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与机构违反专项计划文件和基础文件的约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

7）计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与机构的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，受到刑事处罚、重大行政处罚或者被立案调查，发生超过上年末合并口径净资产 5%且超过 5,000 万元的债务违约或者其他资信状况的重大变化，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者发生公开市场债务违约的（《标准条款》约定的吸收合并除外）；

8）计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与机构作出减资、合并、分立等决定，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者作出解散、申请破产等决定，被申请破产的；

9）计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、监管银行等参与机构发生变更；

10）资产支持证券基本要素条款、专项计划收益分配安排、资金保管使用安排、风险隔离措施和持有人会议安排等专项计划文件的主要约定发生变化；

11）基础资产权属发生变化或者争议，被设置权利负担或其他权利限制；

12）专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况，可能对资产支持证券投资者权益产生重大不利影响的；

13）市场上出现关于专项计划或外部管理机构、项目公司等参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券持有人利益；

14）计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与机构发生经营方针或者经营范围的重大变化、法律政策或者重大灾害导致的经营外部条件的重大变化、盈利和偿债能力的重大变化等事项，可能影响资产支持证券投资者权益的；

15）发生计划管理人解任事件、专项计划托管银行解任事件、监管银行解任事件、外部管理机构解任事件；

16）计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等资产证券化业务参与人主体长期信用等级发生调整，可能影响资产支持证券持有人利益；

17）其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形或上海证券交易所相关规则要求的情形。

重大事件临时报告的信息披露内容应当至少包括以下事项：

1）专项计划与资产支持证券的基本情况；

2）重大事件的事实、成因和对资产支持证券的影响；

3）已采取及拟采取的应对措施；

4）后续信息披露安排；

5）《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》规定的其他信息披露内容。

具体披露内容要求以上海证券交易所的规则为准。

已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、投资价值、转让价格或者投资者权益等产生较大影响的进展或者变化的，计划管理人应当于知道或者应当知道之日起 2 个工作日内披露后续进展或者变化情况及其影响。

3、澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即报告中国基金业协会。

4、信息披露文件的存放与查阅

《计划说明书》、资产管理报告、托管报告、收益分配报告及清算报告等文本文件在编制完成后，将在指定媒体披露，并存放于计划管理人所在地，以供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和专项计划托管银行保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和专项计划托管银行应保证其与所公告的内容完全一致。

（六）主要交易文件摘要

1、《标准条款》

本节中《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作的《中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，由计划管理人订立，明确专项计划的计划管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

2、《认购协议》

本节中《认购协议》指由计划管理人与资产支持证券认购人签署的《中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充，就发

行和认购资产支持证券事宜做出约定，按照《标准条款》约定的原则，确定资产支持证券具体的认购类别、认购份数、认购价格以及认购资金数额等事项。

3、《专项计划托管协议》

本节中《专项计划托管协议》指计划管理人（代表专项计划）与专项计划托管银行签署的《中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充。计划管理人委托中国建设银行股份有限公司北京市分行担任专项计划托管银行，就为专项计划资产提供托管服务，中国建设银行股份有限公司北京市分行亦愿意接受此委托，基于此确定计划管理人与专项计划托管银行的权利与义务关系。《专项计划托管协议》约定了专项计划托管银行的委任及托管事项、双方的陈述和保证、双方的权利和义务、专项计划相关的账户开立和管理、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估值、信息披露及相关报告、计划管理人和专项计划托管银行之间的业务监督、专项计划托管银行的解任、专项计划的费用和税收、协议终止、违约责任、不可抗力、保密义务等事项。

4、《运营管理服务协议》

指项目公司与基金管理人、计划管理人及外部管理机构就委托外部管理机构对基础设施项目进行运营管理事宜签订的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。约定了公募基金管理人作为委托人聘任运营管理机构为项目公司、标的资产及项目公司其他相关事项提供行政、管理及经营方面的服务。《运营管理服务协议》明确约定了定义和释义、协议订立的依据目的和原则、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、预算及支出管理、账户管理、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、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、一般规定等事项。

5、《项目公司股权转让协议》

股权转让协议指原始权益人与SPV公司就项目公司股权转让事宜签署的《项目公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充。根据股权转让协议，转让方将其持有的项目公司 100%的标的股权转让给受让方，约定了股权转让与交易步骤、目标股权的股权转让价款及支付、交割审计安排、目标股权的股权转让价款支付条件、陈述保证与承诺、违约及提前终止等事项。

6、《监管协议》

监管协议指公募基金管理人、计划管理人、监管银行与项目公司或SPV公司等相关方签署的相关《监管协议》及其任何有效修改或补充。项目公司或SPV公司在监管银行开立的用于接收所有项目公司或SPV公司现金流入，并根据相应监管协议的约定对外支付。《监管协议》约定了监管银行

的资质、监管银行的委任、基金管理人、计划管理人和被监管人的陈述和保证、监管银行的陈述和保证、监管账户的设立与管理、监管内容及方式、监管账户资金的运用、监管费、账户核对、业务监督、监管银行的解任、协议生效及终止、违约责任、不可抗力、保密义务等事项。

7、《借款协议》

《借款协议》指计划管理人中信证券股份有限公司（代表专项计划）作为股东借款出借人与相应借款人之间签署的借款协议及其任何有效修改或补充的统称。中信证券股份有限公司同意按照《借款协议》约定的条款和条件向作为借款人的SPV公司发放借款。《借款协议》约定了借款币种和金额、借款用途、借款期限、借款利率与利息、借款的发放、借款的偿还、双方的权利和义务、违约责任、适用法律及争议解决、通知与送达等事项。

8、《SPV公司股权转让协议》

SPV公司股权转让协议指原始权益人与计划管理人（代表专项计划）就SPV公司股权转让事宜签署的《SPV公司股权转让协议》及其任何有效修改或补充。SPV公司股权转让协议约定了股权转让与交易步骤、转让价款支付、转让价款支付条件、陈述、保证与承诺、计划管理人的更换、专项计划设立失败、违约责任及提前终止、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等事项。

9、《债权债务确认协议》

本节中《债权债务确认协议》指计划管理人与项目公司就吸收合并后债务承继事项签订的《中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。债权债务确认协议约定了标的债权金额和期限、标的债权的本息偿还、债权人的权利和义务、债务人的权利和义务、债权人的陈述、保证和承诺、债务人的陈述、保证和承诺、标的债权的变更与处分、债务的转让或承继、违约责任、不可抗力、保密、通知、法律适用与争议解决等事项。

10、《运营账户管理协议》

运营账户管理协议指基金管理人、计划管理人、项目公司、托管银行及运营账户开户行签署的《运营账户管理协议》及其任何有效修改或补充。运营账户管理协议约定了运营账户的开立与管理、运营账户内资金的监管、监管费用、业务监督、运营账户开户行的变更、陈述与保证、监管期限和协议终止、通知和送达、保密、协议的生效、变更和解除、违约责任、法律适用的争议解决方式、不可抗力、其他事项等条款与事项。

四、对外借款安排

本基金修订后的《基金合同》生效并完成相关交易安排后，基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利，本基金在运作初始阶段不安排对外借款。

本基金在后续运作中如直接或间接对外借入款项，将遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、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%。

五、SPV公司相关情况

（一）基本情况

北京保障房中心于2023年12月8日设立了全资子公司北京京保宜业住房租赁有限公司（即京保宜业），其基本情况如下：

统一社会信用代码：91110112MAD5KBMT18

公司类型：有限责任公司（法人独资）

公司住所：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1269室

法定代表人：赵莎

注册资本：人民币1万元

成立日期：2023年12月8日

营业期限：2023年12月8日至长期

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理，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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）人员安排

京保宜业设执行董事兼总经理1名、监事1名，无其他人员。

六、项目公司相关情况

（一）基本情况

名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

统一社会信用代码：91110112MAD6HLU58E

公司类型：有限责任公司（法人独资）

公司住所：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

法定代表人：赵莎

注册资本：人民币100万元人民币

成立日期：2023年12月1日

营业期限：2023年12月1日至长期

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁，物业管理：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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）设立情况

京保宜居成立于2023年12月1日，注册资本金为100万元，由北京保障房中心发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为赵莎，项目公司设立时经营范围为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁，物业管理：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。）

（三）股东出资情况

北京保障房中心为京保宜居的唯一出资股东，具体出资情况如下：

表3-1 股东及出资情况

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	北京保障房中心有限公司	100.00	100.00	货币
合计	-	**100.00**	**100.00**	-

项目公司的股权结构图如下：

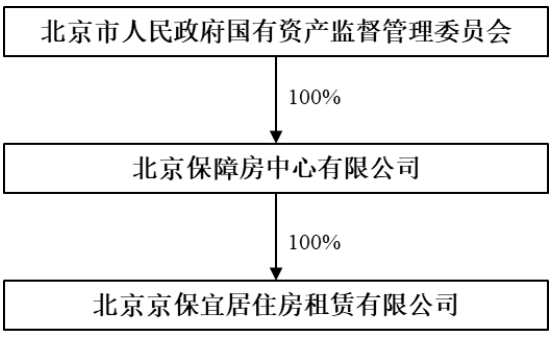


图3-9 京保宜居的股权结构图

（四）重大重组情况

截至本招募说明书出具日，京保宜居除以下重大重组情况外，无其他重大重组情况。

根据北京保障房中心于2023年9月22日出具的《北京保障房中心有限公司执行董事决定》、京保宜居于2024年6月25日出具《北京京保宜居住房租赁有限公司股东决定》以及北京保障房中心与京保宜居于2024年10月2日签署的《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下简称“《划转协议》”），北京保障房中心将目标基础设施资产（光机电项目、温泉凯盛家园项目、朗悦嘉园项目、盛悦家园项目）以及与其相关联的债权、债务（包括与资产相关的预收租金和租赁押金等经营性负债）、与经营性负债等额的营运现金及人员一并划转给京保宜居。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定，将基础设施项目划转至项目公司京保宜居，租赁合同中房屋租赁项下权利义务由项目公司京保宜居承继，并已就基础设施项目办理不动产转移登记手续。

（五）治理结构

根据京保宜居公司章程，截至本招募说明书出具日，京保宜居治理架构如下：

1、公司仅有一名股东，不设立股东会。股东行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）委派和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准执行董事的报告；

（4）审议批准监事的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改公司章程。

股东作出的公司经营方针和投资计划的决定，应当采用书面形式，并由股东签章后置备于公司。

2、公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期3年，任期届满，可连选连任。

执行董事行使下列职权：

（1）负责向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）审定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）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；

（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度。

3、公司设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（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经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

4、公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

（4）向股东提出议案；

（5）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

5、内部组织架构

京保宜居于2023年12月1日设立，根据公司法及公司章程规定设置执行董事1名，监事1名，经理1名。京保宜居股权转让至由本基金控制的专项计划后，拟不设内部机构，相关工作通过基金管理人派出的执行董事、财务负责人根据相应的授权完成，授权之外事项根据运营管理服务协议委托给运营管理机构，或由基金管理人根据内部的管理规定审批执行。

（六）项目公司现金归集与管理

在项目公司层面，设置了监管账户（即基本户）和运营账户，根据基础设施项目历史运营情况并结合基础设施REITs的整体架构安排，监管账户在基金托管人分支机构开立，运营账户在北京银行股份有限公司总行营业部开立，且分别签署了《基本户资金监管协议》和《运营账户管理协议》，根据上述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《运营账户管理协议》约定，自专项计划设立日起，项目公司应以运营账户接收因基础设施项目的运营、管理而取得的全部收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有）。如在被监管期间，项目公司其他账户（项目公司监管账户除外）收到基础设施项目运营收入的，项目公司应在收到该等收入5个工作日内全额转付至项目公司运营账户。

就项目公司的支出而言，根据《运营账户管理协议》约定，运营账户的资金仅能专项用于每月10日、20日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）转付至监管账户，不得向监管账户以外的其他账户进行支付，不得用于其他任何用途。

根据《基本户资金监管协议》的定，项目公司监管账户用于接收自项目公司运营账户划付的项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），项目公司监管账户的资金运用包括在经基金管理人批准的预算范围内划付运营支出和费用等资金或经基金管理人批准的预算外支出，向计划管理人（代表专项计划）的专项计划账户/SPV公司的SPV账户分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益，向计划管理人（代表专项计划）的专项计划账户偿还标的债权本息，向外部管理机构支付运营管理服务费用以及进行合格投资，除为上述目的或经基金管理人书面同意从事项目公司业务进行其他支出外，项目公司监管账户内的资金不得用于其他任何用途。

根据账户监管安排，项目公司运营账户、监管账户的支出须经基金管理人委派的人员以及监管银行的审批通过方可对外支出。根据《运营管理服务协议》约定，项目公司原则上仅保留监管账户和运营账户两个账户。《运营管理服务协议》生效后，项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成开户流程并由基金管理人对该等账户进行监管。

第四部分 基础设施基金治理

一、基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）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的除外：

（1）提前终止《基金合同》；

（2）更换基金管理人；

（3）更换基金托管人；

（4）转换基金运作方式；

（5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（6）变更基金类别；

（7）本基金与其他基金的合并；

（8）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

（10）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上交所终止上市的除外；

（11）本基金进行扩募；

（12）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产20%的其他基础设施项目或基础设施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）；

（13）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，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）；

（14）延长基金合同期限；

（15）除《基金合同》约定解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

2、以下情况可由基金管理人和基金托管人协商一致后决定，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）基础设施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）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）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）因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（6）因相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（7）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》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

（8）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（9）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；

（10）中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号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份额的，从而终止《基金合同》；

（11）中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号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，从而终止《基金合同》；

（12）本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、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》；

（13）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任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会表决；

（14）基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；

（15）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；

（16）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。

（二）提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）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。

（四）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。

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。

（五）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、基金合同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系统。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，监管机构另有要求的除外；

（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）本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见的，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）；若本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，

召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见；

（4）上述第（3）项中直接出具书面意见的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在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。

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。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）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基础设施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、《新购入基础设施项目指引》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。

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至少提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（七）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；

（4）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）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施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）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）本基金成立后发生的金额占基金净资产 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。

（八）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，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。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起2日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告。

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。

（十）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、基金份额持有人大会日常机构

本基金不设置基金份额持有人大会日常机构。

三、基金管理人、基金托管人的权利及义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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人的利益；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（9）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；

（10）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；

（11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容及其他资产支持证券持有人权利，通过特殊目的载体间接行使对基础设施项目公司所享有的权利、派员负责基础设施项目公司财务管理；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）为基金的利益通过专项计划行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（15）依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、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）；

（16）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

（17）遴选符合本基金投资范围和投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于基金合同第八部分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或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（18）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《基金合同》第八部分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；

（19）决定金额占本基金净资产 20%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的基础设施项目购入或出售事项；

（20）决定金额占本基金净资产 5%及以下（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）的关联交易；

（21）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；

（22）在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及基金合同进行信息披露；

（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》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）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；

（4）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；

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；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；

（6）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；

（7）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（8）在本基金首次发售网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

（9）进行基金会计核算并照法律法规、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；

（10）编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（11）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；

（12）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、司法机构提供或因审计、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；

（13）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；

（14）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；

（15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（16）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；

（17）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；

（18）基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（20）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，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；

（22）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；

（23）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；

（24）基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（26）建立并保存基金份额持有人名册；

（27）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

1）及时办理基础设施项目、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，有效管理基础设施项目租赁、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，妥善管理基础设施项目各种印章；

4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

5）制定及落实基础设施项目运营策略；

6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

7）收取基础设施项目租赁、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）实施基础设施项目维修、改造等；

10）负责基础设施项目档案归集管理；

11）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

12）依法披露基础设施项目运营情况；

13）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，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、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施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。

（28）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（27）条第4）至9）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

（29）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施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。

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

（30）发生下列情形之一的，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。

（31）发生《运营管理服务协议》约定的除上述第（30）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按《基金合同》的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构。

（32）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行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基础设施项目资产进行评估：

1）基础设施项目购入或出售；

2）本基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）基础设施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。

（33）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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、权属证书及相关文件；

（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）监督基础设施基金资金账户、基础设施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）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）监督基金管理人为基础设施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》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督基础设施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、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（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）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（12）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；

（13）保存基金份额持有人名册；

（14）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（15）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；

（16）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；

（17）按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

（18）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）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；

（20）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；

（21）按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，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；

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（23）监管本基金资金账户、基础设施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；

（24）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（25）复核本基金信息披露文件；复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（26）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。

四、资产支持证券管理人与托管人职责、资产支持证券持有人职权及行权安排

（一）计划管理人的职责

1、按照《管理规定》及《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》等对相关交易主体和基础资产进行全面的尽职调查，可聘请相关中介机构出具专业意见。

2、计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的约定为基础设施资产支持证券持有人提供服务。

3、计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将其受托管理的不同资产支持专项计划项下的资产分别记账。

4、计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于标的资产投资。

5、计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受专项计划托管银行对专项计划资金拨付的监督。

6、计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具《资产管理报告》，并履行信息披露义务，保证基础设施资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

7、计划管理人应按照《标准条款》的约定向基础设施资产支持证券持有人分配专项计划利益。

8、计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

9、在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》《标准条款》及《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

10、计划管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向基础设施资产支持证券持有人承担赔偿责任。

11、因专项计划托管银行过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代基础设施资产支持证券持有人向专项计划托管银行追偿。

12、计划管理人应监督专项计划托管银行及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代基础设施资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

13、计划管理人认为基金管理人的指令或指示违反法律法规或资产管理合同约定时，应当拒绝执行并有权向中国基金业协会报告，同时有权抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

14、计划管理人应当按照《管理规定》《上海证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》的规定以及专项计划文件的约定履行专项计划存续期间信用风险管理职责。

15、法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

（二）计划托管人的职责

1、专项计划托管银行应依据《管理规定》《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定安全保管专项计划账户内的资金。

2、专项计划托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。如专项计划账户被任何第三方向司法机关申请采取查封、冻结、扣划等类似强制措施，专项计划托管银行按相关法律法规规定执行并及时告知管理人，但法律法规、有权机关等明确要求专项计划托管银行不得告知的除外。

3、专项计划托管银行应依据《计划说明书》及《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，表面形式审核并执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

4、专项计划存续期间，根据计划管理人的要求，专项计划托管银行应出具相应的银行结算证明，及时配合计划管理人了解账户资金变动情况。在项目公司划款日/SPV公司划款日，计划管理人可以通过网上银行查询专项计划账户的资金变动情况，计划管理人也可以通过电话或邮件向专项计划托管银行发送查询通知，由专项计划托管银行向计划管理人提供专项计划账户的资金变动情况。如果计划管理人发现项目公司/SPV公司未能于项目公司划款日/SPV公司划款日，将相应的应支付金额划付到相应账户，经计划管理人通知，专项计划托管银行应及时通过电子邮件或其他双方认可的方式向计划管理人发送专项计划账户银行流水等，以便计划管理人采取相应积极措施。

5、专项计划托管银行可根据计划管理人申请为计划管理人开立查询网银供其随时查询账户资金余额，计划管理人可通过电话或邮件方式向专项计划托管银行发出专项计划账户余额查询通知，专项计划托管银行应在收到该等查询通知的当日向计划管理人报告专项计划账户人民币账户资金余额。

6、专项计划托管银行应按相关法律法规及《专项计划托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供托管报告。

7、专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人的权益产生重大影响的临时事项，专项计划托管银行应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以邮件或传真方式通知计划管理人：（1）发生专项计划托管银行解任事件；（2）专项计划托管银行的法定名称、住所等重大影响资产支持证券托管的工商登记事项发生变更；（3）专项计划托管银行涉及重大法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；（4）专项计划托管银行违反专项计划文件约定，对资产支持证券投资者利益产生不利影响；（5）专项计划托管银行经营情况发生重大不利变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；（6）专项计划托管银行的信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券投资者利益；（7）专项计划账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；（8）专项计划托管银行的系统发生故障或遭遇黑客入侵，影响专项计划托管资产的安全或专项计划账户资金划付；（9）专项计划托管银行发生丧失清偿能力事件。

8、专项计划托管银行应按照《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，及时将专项计划账户的银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单）通过托管网银的方式发送给计划管理人。专项计划托管银行应妥善保存专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

9、在专项计划到期终止或《专项计划托管协议》终止时，专项计划托管银行应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及依据计划管理人出具的划款指令办理专项计划资金的分配。

10、专项计划托管银行依据计划管理人出具的划款指令对专项计划进行收益分配和清算分配将按照计划管理人相关划款指令执行，不限于将分配资金总额划付至登记托管机构指定账户。

11、作为信息披露义务人专项计划托管银行应当依据《上海证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》的规定及时、公平履行定期报告信息披露义务，所披露的信息应当真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

12、专项计划托管银行应当依据《上海证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》的规定，在资产支持证券存续期严格履行信用风险管理中应当履行的职责，并积极配合计划管理人及其他参与机构和投资者开展专项计划的风险管理工作。

13、专项计划托管银行应当依据《上海证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》的规定积极配合信息披露义务人编制和披露临时报告，及时向信息披露义务人提供相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整。

14、因不可抗力因素，导致专项计划托管银行无法将资金划转至登记托管机构指定账户，则专项计划托管银行应接受计划管理人线下兑付的划款指令，将资金划转至计划管理人指定的投资人账户。

15、专项计划托管银行因故意或过失而未按《专项计划托管协议》的约定执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，专项计划托管银行发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接经济损失负赔偿责任。

16、专项计划托管银行需接受计划管理人向其发出的以扫描件、传真件、邮件等形式的划款指令，其法律效力视同原件。

17、专项计划托管银行需接受计划管理人向其发出的包括但不限于合同文本加盖公章的复印件、扫描件、传真件等形式的相关文件，其法律效力视同原件。

18、《专项计划托管协议》等相关法律文件约定的其他事项。

（三）资产支持证券持有人职权及行权安排

1、资产支持证券持有人的权利

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

（1）专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，取得专项计划利益。

（2）基础设施资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求计划管理人作出说明，有权获得资产管理报告等专项计划信息披露文件，查阅或者复制专项计划相关信息材料。

（3）专项计划的基础设施资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

（4）专项计划基础设施资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人和专项计划托管银行过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

（5）在转让条件具备后，资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行转让。

（6）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十五条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

（7）基础设施资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

（8）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券持有人的义务

（1）专项计划的基础设施资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

（2）基础设施资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）基础设施资产支持证券持有人应按法律法规规定承担纳税义务。

（4）专项计划存续期间，基础设施资产支持证券持有人不得主张分割专项计划资产，不得要求计划管理人赎回其取得或受让的基础设施资产支持证券。

（5）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

3、资产支持证券持有人行权安排

资产支持证券持有人大会由基金管理人（代表基础设施基金）组成。在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开资产支持证券持有人大会：

（1）提前终止或延长专项计划，但《标准条款》约定的专项计划终止情形除外；

（2）专项计划文件的终止或重大修改，但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用中国法律的强制性要求而做出的除外；

（3）拟对全部或部分标的资产进行处置，需要资产支持证券持有人决定出售、转让全部或部分标的资产以及相关的处置方案（包括但不限于处置的具体资产内容、处置价格等）；

（4）决定 SPV 公司、项目公司对外提供担保；

（5）决定 SPV 公司、项目公司的对外融资及投资（《标准条款》约定的 SPV 公司股东借款、项目公司股权转让、《监管协议》约定的合格投资除外）；

（6）决定中国法律规定的和 SPV 公司的公司章程约定的由计划管理人（代表专项计划）作为 SPV 公司的股东享有的所有权利、职权的行使（《标准条款》约定的 SPV 公司股权转让、SPV 公司增资除外）；

（7）决定中国法律规定的和项目公司的公司章程约定的由计划管理人（代表专项计划）作为项目公司的股东享有的所有权利、职权的行使（《标准条款》约定的项目公司股权转让除外）；

（8）决定需由标的债权的债权人审议的全部事项（《标准条款》约定的 SPV 公司股东借款除外）；

（9）增加计划管理人的管理费或专项计划托管银行的托管费；

（10）发生计划管理人解任事件、专项计划托管银行解任事件、外部管理机构解任事件、监管银行解任事件、运营账户开户行解任事件或计划管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

（11）专项计划终止，需要基础设施资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算方案进行审核；

（12）解除或免除计划管理人根据任何专项计划文件本应承担的任何责任和义务；选任代表（无论其是否为基础设施资产支持证券持有人），授权该代表执行基础设施资产支持证券持有人大会所形成的决议；

（13）授权计划管理人签署并做出全部必要文件、行动或事项，以便执行资产支持证券持有人大会所形成的决议；

（14）决定专项计划扩募事宜，以新增募集认购资金用于购买新的基础资产；

（15）计划管理人或基础设施资产支持证券持有人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。为免疑义，基础设施资产支持证券持有人自行提议审议的事项不应包括对计划管理人根据任何专项计划文件原应承担的任何责任和义务的增加或加重。

五、项目公司组织架构及治理安排

（一）SPV公司治理安排

本基金成立后，将通过专项计划持有SPV公司100%股权。在项目公司吸收合并SPV公司完成之前，根据拟定的SPV公司章程，SPV公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权利；SPV公司不设董事会，设执行董事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为SPV公司股东）委派，执行董事任期三年，届满后经基金管理人继续委派可以连任；SPV公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（作为SPV公司股东）委派，监事任期每届三年，届满后经基金管理人继续委派可以连任；SPV公司设总经理一名，由执行董事兼任，总经理每届任期三年，任期届满后可以连任。SPV公司财务负责人由基金管理人委派，财务负责人的委任、解任通过执行董事决定的方式完成。

在项目公司完成吸收合并SPV公司后，SPV公司注销，专项计划将直接持有项目公司100%股权。

（二）项目公司人员及治理安排

1、项目公司不设董事会，设执行董事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（项目公司完成吸收合并SPV公司后，作为项目公司股东）或SPV公司（项目公司完成吸收合并SPV公司前，作为项目公司股东）委派，任期三年，届满后可以连任。执行董事担任项目公司的法定代表人。根据拟定的项目公司公司章程，执行董事行使下列职权：

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）审定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）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；

（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）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解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）法律法规规定或股东授予的其他职权。

2、项目公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（项目公司完成吸收合并SPV公司后，作为项目公司股东）或SPV公司（项目公司完成吸收合并SPV公司前，作为项目公司股东）委派，任期三年，届满后可以连任。根据拟定的项目公司公司章程，监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

（4）向股东提出提案；

（5）依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

（6）法律法规公司章程规定的其他职权。

（三）基金经理的主要职权

1、协助开拓基础设施与不动产相关领域的业务合作机会；

2、牵头执行推进基础设施基金项目，包括：

（1）入池资产筛选；

（2）交易结构设计；

（3）行业研究；

（4）对基础设施项目及相关参与方进行尽职调查；

（5）基础设施项目评估值合理性分析与收益测算；

（6）与交易相关的条款谈判；

（7）基金的扩募与资产收购；

（8）根据法律法规及基金合同约定，进行除基础设施资产支持证券以外的其他投资；

3、制定项目公司相关制度；

4、负责项目公司的行政管理，如档案管理、印章管理等；

5、负责项目公司财务管理；

6、负责项目公司安全管理和风险管理；

7、负责监督和协调运营管理机构；

8、协助项目公司解决诉讼、仲裁；

9、协助聘请中介机构；

10、为基础设施基金决策事项提出初步意见；

11、负责基础设施基金的信息披露的信息收集等工作。

（四）项目公司的高级管理人员包括总经理、财务负责人，总经理和财务负责人应由基金管理人委派的人员任职。

六、基础设施项目运营管理安排

本基金已聘请北京保障房中心作为本基金首次发售购入基础设施项目的运营管理机构，并拟聘请北京保障房中心、燕房投资、燕东投资作为本次新购入基础设施项目的运营管理机构，运营管理机构接受委托，根据各方签署的运营管理服务协议，针对运营管理的委托事项、运营管理的协助事项、预算及支出管理、账户管理、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、运营管理机构的考核、运营管理机构的解聘情形和程序等事项进行了约定，具体以各方签署的运营管理服务协议的约定为准。详细情况请参见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排”。

第五部分 基金管理人

一、基金管理人基本情况

名称：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲3号院

办公地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座8层

设立日期：1998年4月9日

法定代表人：张佑君

联系人：邱曦

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

华夏基金管理有限公司注册资本为23,800万元，公司股权结构如下：

表5-1 华夏基金股权结构

持股单位	持股占总股本比例
中信证券股份有限公司	62.2%
MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION	27.8%
天津海鹏科技咨询有限公司	10%
合计	**100%**

二、为管理基础设施基金专门设置的主要部门情况

基金管理人已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产投资部。目前已配备不少于3名具有5年以上基础设施项目运营或基础设施投资管理经验的主要负责人员，其中至少2名具备5年以上基础设施项目运营经验，在人员数量和经验上满足要求。

三、主要人员情况

（一）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

张佑君先生：董事长、党委书记，硕士。现任中信证券股份有限公司党委书记、执行董事、董事长；兼任中信集团、中信股份及中信有限总经理助理，中信金控副董事长。曾任中信证券交易部总经理、襄理、副总经理，中信证券董事，长盛基金管理有限公司总经理，中信证券总经理，中信建投总经理、董事长，中信集团董事会办公室主任，中证国际有限公司董事，中信证券国际、中信

里昂（即 CLSA B.V. 及其子公司）董事长，中信里昂证券、赛领资本管理有限公司董事，金石投资董事长，中信证券投资董事长等。

J Luke Gregoire Gould先生：董事，学士。现任迈凯希金融公司（Mackenzie Financial Corporation）总裁兼首席执行官。曾任IGM Financial Inc. 的执行副总裁兼首席财务官、Mackenzie Investments的首席财务官、Investors Group的高级副总裁兼首席财务官等。

李星先生：董事，硕士。现任春华资本集团执行董事，负责春华在金融服务行业的投资。曾任职于高盛集团北京投资银行部、春华资本集团分析师、投资经理等。

史本良先生：董事，硕士，注册会计师。现任中信证券股份有限公司党委委员、执行委员、财富管理委员会主任、财富管理党委书记。曾任中信证券股份有限公司计划财务部B角、总监、联席负责人、行政负责人、公司副财务总监、公司财务总监等。

薛继锐先生：董事，博士。现任中信证券股份有限公司执行委员。曾任中信证券股份有限公司金融产品开发小组经理、研究部研究员、交易与衍生产品业务线产品开发组负责人、股权衍生品业务线行政负责人、证券金融业务线行政负责人、权益投资部行政负责人等。

李一梅女士：董事、总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委副书记。兼任华夏基金（香港）有限公司董事长，华夏股权投资基金管理（北京）有限公司执行董事、总经理。曾任华夏基金管理有限公司副总经理、营销总监、市场总监、基金营销部总经理、数据中心行政负责人（兼），上海华夏财富投资管理有限公司执行董事、总经理，证通股份有限公司董事等。

刘霞辉先生：独立董事，硕士。现任中国社会科学院经济研究所国务院特殊津贴专家，二级研究员，博士生导师。兼任中国战略研究会经济战略专业委员会主任、山东大学经济社会研究院特聘兼职教授及广西南宁政府咨询专家。曾任职于国家人社部政策法规司综合处。

殷少平先生：独立董事，博士。现任中国人民大学法学院副教授、硕士生导师。曾任最高人民法院民事审判第三庭审判员、高级法官，湖南省株洲市中级人民法院副院长、审判委员会委员，北京同仁堂股份有限公司、河北太行水泥股份有限公司独立董事，广西壮族自治区南宁市西乡塘区政府副区长，北京市地石律师事务所兼职律师等。

伊志宏女士：独立董事，博士。教授，博士生导师，主要研究方向为财务管理、资本市场、消费经济，曾任中国人民大学副校长，中国人民大学商学院院长，中国人民大学中法学院院长，享受国务院政府特殊津贴。兼任国务院学位委员会第七届工商管理学科评议组召集人、国务院学位委员会第八届工商管理学科评议组成员、第五届全国MBA教育指导委员会副主任委员、教育部工商管理专业教学指导委员会副主任委员、中国金融会计学会副会长、欧洲管理发展基金会（EFMD）理事

会理事、国际高等商学院协会（AACSB）首次认证委员会委员。

侯薇薇女士：监事长，学士。现任鲍尔太平有限公司（Power Pacific Corporation Ltd）总裁兼首席执行官，兼任加拿大鲍尔集团旗下Power Pacific Investment Management董事、投资管理委员会成员，加中贸易理事会国际董事会成员。曾任嘉实国际资产管理公司(HGI)的全球管理委员会成员、首席业务发展官和中国战略负责人等。

西志颖女士：监事，硕士，注册会计师。现任中信证券股份有限公司计划财务部行政负责人。曾任中信证券股份有限公司计划财务部统计主管、总账核算跨级主管、B角、B角（主持工作）等。

唐士超先生：监事，博士。现任中信证券股份有限公司风险管理部B角。曾在中信证券股份有限公司风险管理部从事风险分析、风险计量、市场风险和流动性风险管理等工作。

宁晨新先生：监事，博士，高级编辑。现任华夏基金管理有限公司办公室执行总经理、行政负责人，董事会秘书。兼任证通股份有限公司董事。曾任中国证券报社记者、编辑、办公室主任、副总编辑，中国政法大学讲师等。

陈倩女士：监事，硕士。现任华夏基金管理有限公司市场部执行总经理、行政负责人。曾任中国投资银行业务经理，北京证券有限责任公司高级业务经理，华夏基金管理有限公司北京分公司副总经理、市场推广部副总经理等。

朱威先生：监事，硕士。现任华夏基金管理有限公司基金运作部执行总经理、行政负责人。曾任华夏基金管理有限公司基金运作部B角等。

刘义先生：副总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员。曾任中国人民银行总行计划资金司副主任科员、主任科员，中国农业发展银行总行信息电脑部信息综合处副处长（主持工作），华夏基金管理有限公司监事、党办主任、养老金业务总监，华夏资本管理有限公司执行董事、总经理等。

阳琨先生：副总经理、投资总监，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员。曾任中国对外经济贸易信托投资有限公司财务部部门经理，宝盈基金管理有限公司基金经理助理，益民基金管理有限公司投资部部门经理，华夏基金管理有限公司股票投资部副总经理等。

郑煜女士：副总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委副书记、基金经理等。曾任华夏证券高级分析师，大成基金高级分析师、投资经理，原中信基金股权投资部总监，华夏基金管理有限公司总经理助理、纪委书记等。

孙彬先生：副总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员、投资经理等。曾任华夏基金管理有限公司行业研究员、基金经理助理、基金经理、公司总经理助理等。

张德根先生：副总经理，硕士。曾任职于北京新财经杂志社、长城证券，曾任华夏基金管理有限公司深圳分公司总经理助理、副总经理、总经理，广州分公司总经理，上海华夏财富投资管理有限公司副总经理，华夏基金管理有限公司总经理助理、研究发展部行政负责人（兼）等。

李彬女士：督察长，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员、纪委书记、法律部行政负责人。曾任职于中信证券股份有限公司、原中信基金管理有限责任公司。曾任华夏基金管理有限公司监察稽核部总经理助理，法律监察部副总经理、联席负责人，合规部行政负责人等。

孙立强先生：财务负责人，硕士。现任华夏基金管理有限公司财务部行政负责人、华夏资本管理有限公司监事、上海华夏财富投资管理有限公司监事、华夏基金（香港）有限公司董事。曾任职于深圳航空有限责任公司计划财务部，曾任华夏基金管理有限公司基金运作部B角、财务部B角等。

桂勇先生：首席信息官，学士。兼任华夏基金管理有限公司金融科技部行政负责人。曾任职于深圳市长城光纤网络有限公司、深圳市中大投资管理有限公司，曾任中信基金管理有限责任公司信息技术部负责人，华夏基金管理有限公司信息技术部总经理助理、副总经理、行政负责人等。

（二）基金经理

王欣悦女士，硕士，具有 5 年以上基础设施投资管理经验。曾就职于光控安石(北京)投资管理有限公司。2022 年 12 月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2024 年 7 月 30 日起任职）。

岳洋先生，博士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于中国神华海外开发投资有限公司、保创投资发展有限公司、中国海外基础设施开发投资有限公司、深创投红土资产管理(深圳)有限公司。2022 年 3 月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2022 年 8 月 22 日起任职）。

何中值先生，学士，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。曾就职于中国通号西安铁路信号有限责任公司、通号(西安)轨道交通工业集团有限公司，从事基础设施财务工作。2021 年 9 月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2022 年 8 月 22 日起任职）。

历任基金经理：2022 年 8 月 22 日至 2024 年 7 月 30 日期间，袁中圆先生任基金经理。

（三）基础设施与不动产投委会

为加强华夏基金基础设施基金业务的投资研究工作，更好地规范投资流程、控制投资风险，力争为投资者贡献更好的回报，华夏基金特成立基础设施与不动产投委会，以负责公司公募 REITs 的投资决策工作，主要负责审议和批准与公司 REITs 投资相关的各项规章制度和投资流程；审核公司 REITs 投资项目；评估公司 REITs 投资项目运营；REITs 基金经理的聘任和解任；确定公司 REITs 投资业绩考核标准等工作。基础设施与不动产投委会决策机制如下：

1、议事形式为固定会议或临时会议，会议由主任委员主持。主任委员不能参加时，由其指定的委员主持。固定会议须以现场会议的形式召开。临时会议可采取非现场会议的形式。

2、投资研究人员均有权利向主任委员提出书面议案。任何委员认为对公司投资管理业务有必要，均有权利、有义务向主任委员提出书面提案，由主任委员决定是否列入会议议程。

3、委员会采取投票制，每位委员一票。所有审批事项，需经三分之二（含）以上委员同意。

4、不在会议现场的委员可以通过录音电话参与表决，也可委托其他委员代为表决，并在最短时间内签字确认。委员会决议以书面形式经全体参加表决的委员签字确认后归档。

5、委员会会议须进行会议记录，记录内容主要包括：

（1）委员提案的具体内容；

（2）各委员的主要观点；

（3）各委员的表决意见。

会议记录以书面形式经各委员签字确认后归档，作为对各委员的考核依据。

基础设施与不动产投委会成员如下：

主任：莫一帆先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产业务部联席行政负责人、基金经理。

成员：李一梅女士，华夏基金管理有限公司董事、总经理。

张德根先生，华夏基金管理有限公司副总经理。

周欣先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部投资经理、非标投资部行政负责人。

张雪松女士，华夏基金管理有限公司风险管理部行政负责人。

张志毅先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部投资经理。

林伟鑫先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产业务部基金经理、高级副总裁。

李曾先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产业务部高级副总裁。

（四）3名以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员为王欣悦女士、岳洋先生和何中值先生，具体简历详见本节“（二）基金经理”。

（五）主要不动产专业研究人员的情况

邓诗萌，硕士。2018年7月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为地产、金融、交运领域，长期跟踪房地产行业研究，以及海外债、ABS、国内信用债房地产相关主体的研究。

卞方兴，硕士。2017年7月加入华夏基金管理有限公司，担任金融和公用事业行业研究员、非标组研究员，长期跟踪公用事业行业研究，以及海外债、非标、转债相关研究。

章心玥，硕士。2016年7月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为交运、消费行业。

李晨欣，硕士。2023年7月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为交运物流、建材行业。

（六）上述人员之间均不存在近亲属关系。

四、基金管理人承诺

（一）本基金管理人将根据基金合同的规定，按照招募说明书列明的投资目标、策略及限制等全权处理本基金的投资。

（二）本基金管理人不从事违反《中华人民共和国证券法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《中华人民共和国证券法》行为的发生。

（三）本基金管理人不从事违反《基金法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，保证基金财产不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、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。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。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制的，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。

（四）本基金管理人将加强人员管理，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，不从事以下行为：

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、依照法律、行政法规有关规定，由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

（五）基金经理承诺

1、依照有关法律、法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取利益。

2、不利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

（六）基础设施项目管理部门主要负责人承诺

1、依照有关法律、法规和基金合同的规定，管理部门人员和业务。

2、不利用基金财产或职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

3、不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

五、基金管理人的内部控制制度

基金管理人根据全面性原则、有效性原则、独立性原则、相互制约原则、防火墙原则和成本收益原则建立了一套比较完整的内部控制体系。该内部控制体系由一系列业务管理制度及相应的业务处理、控制程序组成，具体包括控制环境、风险评估、控制活动、信息沟通、内部监控等要素。公司已经通过了ISAE3402（《鉴证业务国际准则第3402号》）认证，获得无保留意见的控制设计合理性及运行有效性的报告。

对于公募REITs业务，基金管理人根据《证券法》《基金法》《基础设施基金指引》和其他相关监管政策要求，本着恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守基金份额持有人利益优先的原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理和托管，建立了公募REITs业务投资管理、项目运营和风险控制制度和流程，形成了一套比较完整的内部控制体系。

（一）控制环境

良好的控制环境包括科学的公司治理、有效的监督管理、合理的组织结构和有力的控制文化。

1、公司引入了独立董事制度，目前有独立董事3名。董事会下设审计委员会等专门委员会。公司管理层设立了投资决策委员会、风险管理委员会等专业委员会，公司还为开展公募REITs业务专门设立了基础设施与不动产投委会。

2、公司由具有丰富基础设施和不动产投资运营经验的专门人员组建基础设施与不动产投资部，与公司各部门协同开展公募REITs业务。各协作部门之间有明确的授权分工，既互相合作，又互相复核和制衡，形成了合理的组织结构。

3、公司坚持稳健经营和规范运作，重视员工的合规守法意识和职业道德的培养，并进行持续教育。

（二）风险评估

公司各层面和各业务部门在确定各自的目标后，对影响目标实现的风险因素进行分析。对于不可控风险，风险评估的目的是决定是否承担该风险或减少相关业务；对于可控风险，风险评估的目的是分析如何通过制度安排来控制风险程度。风险评估还包括各业务部门对日常工作中新出现的风险进行再评估并完善相应的制度，以及新业务设计过程中评估相关风险并制定风险控制制度。

（三）控制活动

公司对投资、会计、技术系统和人力资源等主要业务制定了严格的控制制度。在现有的主要业务管理制度基础上，针对公募REITs业务进一步制定了严格的投资管理、项目运营和风险控制等控制制度。在业务管理制度上，做到了业务操作流程的科学、合理和标准化，并要求完整的记录、保存和严格的检查、复核；在岗位责任制度上，内部岗位分工合理、职责明确，不相容的职务、岗位分离设置，相互检查、相互制约。

1、公募REITs投资、尽职调查和项目运营管理制度

公司建立了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》等业务相关制度。基础设施与不动产投委会是公司开展公募REITs业务的最高投资决策机构，负责公募REITs业务的资产配置和重大投资决策等。

（1）投资管理

1）投资决策管理。公司由基础设施与不动产业务部推进公募REITs业务，由法律部、合规部、风险管理部、稽核部、基金运作部等多部门负责对项目的合法合规性进行审查，在对项目充分尽调的前提下，由基础设施与不动产投委会进行决策，最后由相应部门执行相关事项，确保投资的风险可控，保障投资人利益。

2）战略配售与网下投资者询价。公司负责对战略配售的比例进行确认，并应与战略投资者事先签署配售协议，在招募说明书等法律文件中披露战略投资者选择标准、向战略投资者配售的基金份额总量、占本次基金份额发售比例及持有期限等。

（2）尽职调查管理

公司明确潜在投资标的后，根据相关法律法规、《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》及其他公司内部投资相关制度，联合资产支持证券管理人及财务顾问（如有）对潜在投资标的进行全面的尽职调查，并聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。

（3）项目运营管理

1）日常经营管理。建立公募 REITs 基金所投项目公司的日常经营管理机构，明确日常管理责任，建立日常管理沟通汇报渠道，明确各事项执行和责任所属。

2）运营事项审批流程。对公募 REITs 项目需特殊审批的事项，明确决策流程机制，明确各决策层级权力范围，明确流程节点，由专业部门对相关事项进行内部控制管理。

3）委托运营管理事项。遵守监管对于选聘委托运营的要求，结合项目实际经营需求，对委托运营管理机构的选聘和解聘机制等进行明确，后续由基金合同对此事项进行进一步细化，避免因委托运营事项产生风险。

4）搭建投后运营管理系统。为加强公募 REITs 项目的投后管理，设计并搭建投后运营系统。充分考虑到项目的监管要求和运营需求设计系统，确保项目运营管理顺畅，保证项目平稳运营。同时，为保证技术系统的安全稳定运行，公司对硬件设备的安全运行、数据传输与网络安全管理、软硬件的维护、数据的备份、信息技术人员操作管理、危机处理等方面都制定了完善的制度。

2、公募 REITs 风险控制制度

公司建立了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险管理制度》对公募 REITs 产品的风险进行控制，配合公司既有管理流程，对公募 REITs 业务的风险进行整体把控。

（1）明确各部门风险控制职责，规范公司公开募集基础设施证券投资基金运作过程中的行为，维护基金资产安全和基金持有人利益，防范业务风险。

（2）明确风险控制管理要求。基金投资基础设施资产支持证券应严格遵循法律法规和基金合同约定的投资理念和投资策略要求，对于合同中有明确约定风险收益特征的，必须严格遵守合同约定，控制基金整体风险。

3、常规投资控制制度

投资决策委员会是公司的最高投资决策机构，负责资产配置和重大投资决策等；基金经理小组负责在投资决策委员会资产配置基础上进行组合构建，基金经理领导基金经理小组在基金合同和投资决策权限范围内进行日常投资运作；交易管理部负责所有交易的集中执行。

（1）投资决策与执行相分离。投资管理决策职能和交易执行职能严格隔离，实行集中交易制度，建立和完善公平的交易分配制度，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。

（2）投资授权控制。建立明确的投资决策授权制度，防止越权决策。投资决策委员会负责制定投资原则并审定资产配置比例；基金经理小组在投资决策委员会确定的范围内，负责确定与实施投

资策略、建立和调整投资组合并下达投资指令，对于超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序；交易管理部依据基金经理或基金经理授权的小组成员的指令负责交易执行。

（3）警示性控制。按照法规或公司规定设置各类资产投资比例的预警线，交易系统在投资比例达到接近限制比例前的某一数值时自动预警。

（4）禁止性控制。根据法律、法规和公司相关规定，基金禁止投资受限制的证券并禁止从事受限制的行为。交易系统通过预先的设定，对上述禁止进行自动提示和限制。

（5）多重监控和反馈。交易管理部对投资行为进行一线监控；风险管理部进行事中的监控；监察稽核部门进行事后的监控。在监控中如发现异常情况将及时反馈并督促调整。

4、会计控制制度

（1）建立了基金会计的工作制度及相应的操作和控制规程，确保会计业务有章可循。

（2）按照相互制约原则，建立了基金会计业务的复核制度以及与托管人相关业务的相互核查监督制度。

（3）为了防范基金会计在资金头寸管理上出现透支风险，制定了资金头寸管理制度。

（4）制定了完善的档案保管和财务交接制度。

5、技术系统控制制度

为保证技术系统的安全稳定运行，公司对硬件设备的安全运行、数据传输与网络安全管理、软硬件的维护、数据的备份、信息技术人员操作管理、危机处理等方面都制定了完善的制度。

6、人力资源管理制度

公司建立了科学的招聘解聘制度、培训制度、考核制度、薪酬制度等人事管理制度，确保人力资源的有效管理。

7、监察制度

公司设立了监察部门，负责公司的法律事务和监察工作。监察制度包括违规行为的调查程序和处理制度，以及对员工行为的监察。

8、反洗钱制度

公司设立了反洗钱工作小组作为反洗钱工作的专门机构，指定专门人员负责反洗钱和反恐融资合规管理工作；各相关部门设立了反洗钱岗位，配备反洗钱负责人员。除建立健全反洗钱组织体系外，公司还制定了《反洗钱工作内部控制制度》及相关业务操作规程，确保依法切实履行金融机构反洗钱义务。

（四）信息沟通

公司建立了内部办公自动化信息系统与业务汇报体系，通过建立有效的信息交流渠道，公司员工及各级管理人员可以充分了解与其职责相关的信息，信息及时送交适当的人员进行处理。目前公司业务均已做到了办公自动化，不同的人员根据其业务性质及层级具有不同的权限。

（五）内部监控

公司设立了独立于各业务部门的稽核部门，通过定期或不定期检查，评价公司内部控制制度合理性、完备性和有效性，监督公司各项内部控制制度的执行情况，确保公司各项经营管理活动的有效运行。

（六）基金管理人关于内部控制的声明

1、基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任。

2、上述关于内部控制的披露真实、准确。

3、基金管理人承诺将根据市场环境的变化及公司的发展不断完善内部控制制度。

六、基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

华夏基金拥有多年丰富的基础设施领域研究、投资及投后管理经验，涵盖年金、专户及养老金产品，基础资产类型涵盖交通运输、市政设施等多种基础设施类型。华夏基金在非标产品和基础设施业务领域不存在重大未决风险事项。

华夏基金在基础设施与不动产领域经验丰富，基础设施与不动产投资部与公司行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握基础设施与不动产领域各企业资质情况。华夏基金在房地产、物流、水务、高速公路等基础设施领域均配备专门的行业研究员，相关行业研究员超过10人，主要成员具有3-10年以上的信用研究经验。

七、基金管理人基金份额发售的准备情况

基金管理人已配备专业人员负责基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动，基金营销部、市场部与基金管理人各分公司相关人员根据法律法规的规定开展销售工作。

第六部分 基金托管人

一、基金托管人情况

（一）基本情况

名称：中国建设银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街25号

办公地址：北京市西城区闹市口大街1号院1号楼

法定代表人：张金良

成立时间：2004年09月17日

组织形式：股份有限公司

注册资本：贰仟伍佰亿壹仟零玖拾柒万柒仟肆佰捌拾陆元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]12号

联系人：王小飞

联系电话：021-60637103

二、基础设施基金托管业务主要人员情况

基础设施基金托管业务由中国建设银行总行资产托管业务部、基础设施属地分行分别负责基础设施基金托管运营、基础设施资产支持证券托管运营和基础设施项目运营收支账户监督，总分行均配备充足的专业人员。中国建设银行总行设资产托管业务部，下设综合处、基金业务处、证券保险业务处、理财信托业务处、全球业务处、养老金业务处、新兴业务处、客户服务与业务协同处、运营管理处、跨境与外包管理处、托管应用系统支持处、内控合规处等12个职能处室，在北京、上海、合肥设有托管运营中心，共有员工300余人。自2007年起，托管部连续聘请外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常规化的内控工作手段。基础设施项目属地分行由总行资产托管业务部统一管理，配备专业人员，并在总行授权范围内提供基础设施资产支持证券托管等服务。

三、基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、(R)QFII、(R)QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。截至2023年年末，中国建设银行已托管1334只证券投资基金。中国建设银行专业高效的托管服务能力和业务水平，赢得了业内的高度认同。中国建设银行多次被

《全球托管人》、《财资》、《环球金融》杂志及《中国基金报》评选为“最佳托管银行”、连续多年荣获中央国债登记结算有限责任公司（中债）“优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司（上清所）“优秀托管银行”奖项、并先后荣获《亚洲银行家》颁发的2017年度“最佳托管系统实施奖”、2019年度“中国年度托管业务科技实施奖”、2021年度“中国最佳数字化资产托管银行”、以及2020及2022年度“中国年度托管银行（大型银行）”奖项。2022年度，荣获《环球金融》“中国最佳次托管银行”，并作为唯一中资银行获得《财资》“中国最佳QFI托管银行”奖项。2023年度，荣获中国基金报“公募基金25年最佳基金托管银行”奖项。

中国建设银行是最早参与我国资产证券化业务的托管机构之一，具有丰富的基础设施领域资产管理产品托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中国建设银行在市政交通、水电气热、保障房等基础设施领域先后托管了多只资产证券化项目，累计托管规模300多亿。

四、基金托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

中国建设银行托管业务确保贯彻落实国家有关法律法规及监管规定，勤勉尽责，恪尽职守，保证托管资产的安全、完整，保障所托管基金的稳健运行，维护基金份额持有人利益；规范业务操作，严格按规程进行业务处理和操作，有效管控托管业务风险；确保所披露信息的完整、及时，保证客户信息不泄露。

（二）内部控制组织结构

中国建设银行设有风险管理与内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制的研究、议事和协调工作。内部控制管理部门是牵头内部控制管理的职能部门，牵头内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评价。资产托管业务部设置专门负责内部控制工作的处室，配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工作。

（三）内部控制原则

中国建设银行托管业务内部控制遵循全面性、重要性、制衡性、适应性和独立性原则。

1、全面性原则。内部控制贯穿和渗透于托管业务各项流程和各个环节，覆盖所有的机构、岗位，约束所有托管业务人员。

2、重要性原则。内部控制在全面控制的基础上，关注重要的托管业务事项和高风险托管业务领域。

3、制衡性原则。内部控制坚持风险为本、审慎经营的理念，设立托管机构和开办托管业务均坚持内控优先，在组织机构、权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制。

4、适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相匹配，并根据情况变化及时调整。

5、独立性原则。保证客户资产与中国建设银行自有资产、托管的其他资产相互独立，对不同客户的资产分别设置账户、独立核算、分账管理。

（四）内部控制措施

1、托管资产保管控制。严格按照法律法规和合同约定履行托管人安全保管可控制账户内托管资产的职责，所托管资产与托管人自有资产、托管的其他资产严格分开，保证托管资产的安全、独立和完整。

2、授权控制。托管业务纳入全行统一的授权管理体系，严格在授权范围内执行，严禁超范围经营。明确业务处理岗位权限，各级人员在授权范围内行使职权和承担责任。明确不相容岗位，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

3、规章制度控制。制定系统化、规范化的托管业务管理制度，并定期重检与修订，持续维持托管业务规章制度的适应性和有效性，严格保障托管业务规范运营。

4、流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

5、信息系统控制。持续加强内控手段的新技术运用，提高内控自动化水平和有效性。

6、业务连续性控制。建立托管业务应急响应及恢复机制，实现对运营中断事件的快速响应和及时处置。组织开展应急演练，保障托管业务持续运营。

7、运营环境控制。托管业务工作环境符合监管和控制要求，运营环境独立，录音、录像及门禁持续有效。系统实现独立与隔离，建立安全的数据传输通道和数据备份机制，保障数据传输和存储安全。

8、员工行为管理控制。明确员工行为守则，规范员工日常行为，加强职业道德和员工操守教育，培育忠于所托、勤勉尽责的合规文化。

五、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

（一）监督方法

依照《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》及其配套法规和基金合同、托管协议的约定，监督所托管基金的投资运作，对基金管理人运作基金情况进行监督。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，基金托管人应当监督基础设施基金资金账户、基础设施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；监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施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。

（二）监督流程

基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律法规及基金托管协议的规定，应当拒绝执行，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。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、基金托管协议规定的，应当及时提示基金管理人在规定期限内改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

每个工作日对基金投资运作比例等情况进行监督，如发现异常情况，向基金管理人进行风险提示，与基金管理人进行情况核实，督促其改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

基金管理人有义务配合和协助基金托管人的监督和核查，对基金托管人发出的提示，应在规定时间内答复并改正；对基金托管人的合理疑义，应及时解释或举证；对基金托管人按照法律法规和托管协议的要求需向中国证监会报告的事项，应积极配合提供相关数据资料和制度等。

第七部分 相关参与机构

一、基金份额发售机构

1、直销机构：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲3号院

办公地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座8层

法定代表人：张佑君

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

联系人：张德根

网址：www.ChinaAMC.com

2、场外代销机构

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发售本基金，具体代销机构情况请参见本基金基金份额发售公告、后续新增发售机构的相关公告或基金管理人网站。

3、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。

4、基金管理人可以根据情况变化增加或者减少场外基金销售机构。基金销售机构可以根据情况增加或者减少其销售城市、网点。

二、资产支持证券管理人/计划管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、王翔驹、王婧玉、郭进翰、李正荣

电话：010-60833220

传真：010-60833504

三、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

联系人：丁志勇

电话：0755-25941405

传真：0755-25987133

四、运营管理机构

（一）北京保障房中心有限公司

住所：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1116室

办公地址：北京市石景山区玉泉路59号燕保大厦

法定代表人：吴东

联系人：王诗语

电话：010-57981700

传真：010-68272766

（二）北京市燕房保障性住房建设投资有限公司

住所：北京市房山区长阳镇长阳一村村委会南110米

办公地址：燕保阜盛家园南区17号楼207室

法定代表人：孟捷

联系人：高帅

电话：15726695074

（三）北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

住所：北京市通州区张家湾镇广源西街9号235

办公地址：北京市通州区清风路含英园9区

法定代表人：何丹

联系人：张涛

电话：010-61511350

五、律师事务所

名称：北京市金杜律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路1号1幢环球金融中心办公楼东楼17-18层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路1号环球金融中心东楼18层

负责人：王玲

联系人：温建利、李权

电话：010-58785017

传真：010-58785566

经办律师：温建利、李权

六、审计基础设施项目的会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

办公地址：中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

执行事务合伙人：李惠琦

联系人：尹丽鸿

电话：13661189677

经办注册会计师：尹丽鸿，王莎莎

七、会计师事务所（验资机构）

基金管理人聘请的法定验资机构为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）。

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层

法定代表人：毛鞍宁

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

联系人：蒋燕华

八、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：北京市朝阳区光华路1号北京嘉里中心北楼14层

法定代表人：程家龙

联系人：杨枝

电话：010-85198155

传真：010-85198100

九、出具可供分配金额测算审核报告的会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

办公地址：中国北京朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

执行事务合伙人：李惠琦

联系人：尹丽鸿

电话：13661189677

经办注册会计师：尹丽鸿，王莎莎

第八部分 风险揭示

本基金为基础设施证券投资基金，主要投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划全部份额，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，在以获取基础设施项目的运营收益同时承担基础设施项目资产价格波动的风险。本基金主要风险包括但不限于：

一、与基础设施基金相关的风险

（一）审批风险

本次扩募交易尚需在拟购入基础设施项目获得国家发展改革委推荐、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础设施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。本次扩募交易亦可能存在需视前述审批要求调整交易方案（包括但不限于调整新购入基础设施项目范围、扩募发售方式等）的风险。

（二）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的基础设施项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，基础设施项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（三）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人和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。而且，目前整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

（四）扩募发售失败的风险

本次扩募的发售存在基金扩募份额总额未达到准予注册规模的要求、新购入基础设施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等情况而导致发售失败的风险。如扩募发售失败，管理人将在募集期限届满后 30 日内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期存款利息。

（五）交易失败的风险

本次扩募发售的募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100%股权及其他形式投资，以上投资及交易过程中，可能存在资产支持专项计划发行失败，基础设施项目公司股权未能在约定期限内交割等风险，导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成等风险。

（六）停牌、暂停上市或终止上市的风险

本基金上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因停牌、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等。

（七）本次扩募及新购入基础设施项目整体架构所涉及的风险

1、本基金本次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由中信证券设立的中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划将收购 SPV 公司全部股权并向 SPV 公司增资、发放股东借款，SPV 公司将按照《项目公司股权转让协议》的约定收购项目公司全部股权，并支付股权转让价款。根据《项目公司股权转让协议》的约定，《项目公司股权转让协议》解除情形主要包括：因违约方的违约行为导致《项目公司股权转让协议》继续履行不可能或 SPV 公司的商业目的无法实现的，守约方有权提前终止《项目公司股权转让协议》；若《项目公司股权转让协议》约定的目标股权的股权转让价款低于经国有资产监督管理机构备案的目标股权评估价值，则双方均有权解除《项目公司股权转让协议》。若发生《项目公司股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《项目公司股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

2、在上述步骤完成后，项目公司将对 SPV 公司进行吸收合并，实现 SPV 公司对专项计划的债务下沉至项目公司。如果前述交易安排未能在预定时间内完成，将对本基金的运作造成不利影响。特别地，如本基金未能按预期完成项目公司吸收合并 SPV 公司，则股东借款利息无法在项目公司层面进行税前扣除，将导致项目公司较可供分配金额测算的预估情形缴纳更高数额的企业所得税。

3、此外，如基础设施资产支持证券未能及时发行，可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

4、本基金本次扩募及新购入基础设施项目整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的本次扩募及新购入基础设施项目和存续过程中面临法律和税务风险。

（八）管理风险

基础设施基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金及专项计划管理人对基金资产的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对基础设施项目的运营及管理，相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响到基金的收益水平。

（九）关联交易及利益冲突风险

本基金主要投资于租赁住房类基础设施项目。本基金原始权益人及运营管理机构从前期融资、投资建设到后期出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。本基金原始权益人、运营管理机构及其关联方持有或运营与基础设施项目同类型的资产，本基金可能与原始权益人、运营管理机构及其关联方存在竞争，从而有一定的利益冲突风险；本基金后续继续通过扩募方式收购其他租赁住房类基础设施项目时，可能收购原始权益人、运营管理机构及其关联方持有的基础设施项目，从而存在发生关联交易的风险。

基金管理人同时管理其他投资于同类型基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

（十）集中投资风险

其他类型的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收益的影响。而本基金存续期内80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，本基金将具有较高的集中投资风险。

（十一）新种类基金收益不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金品种，可能因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从基础设施项目经营中获得足够收益。

（十二）基金净值波动的风险

本基金80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，所持项目区域经济发展水平、人口流动、新增竞争性租赁住房等因素都将对基础设施项目的收益产生影响，进而带来基金净值的波动。

（十三）基金提前终止的风险

本基金存续期限为 62 年，而根据相关法律及基础设施项目证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将分别于2080年（文龙家园项目）和2083年（熙悦尚郡项目）到期，本基金本次扩募交易拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于2080年（朗悦嘉园项目）、2079年（光机电项目）、2080年（盛悦家园项目）和2081年（温泉凯盛家园项目）到期。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。如果续期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。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。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。

（十四）计划管理人、托管人尽职履约风险

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

（十五）相关参与机构的操作及技术风险

本基金运作过程中，因基金管理人、计划管理人、托管人、财务顾问、登记机构、销售机构、交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、计划管理人、托管人、财务顾问、登记机构、销售机构、证券交易所等。

（十六）市场风险

本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于80%，投资于利率债、AAA级信用债、货币市场工具的比例不超过20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，主要包括：

1、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

2、利率风险

市场利率波动会导致债券市场的收益率和价格的变动，如果市场利率上升，本基金持有债券将面临价格下降、本金损失的风险，而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

3、收益率曲线风险

如果基金对长、中、短期债券的持有结构与基准存在差异，长、中、短期债券的相对价格发生变化时，基金资产的收益可能低于基准。

4、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

5、市场供需风险

如果宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金数量和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

6、购买力风险

基金投资所取得的收益率有可能低于通货膨胀率，从而导致投资者持有本基金资产实际购买力下降。

二、与基础设施项目相关的风险

（一）基础设施项目的基本服务费费率存在差异的风险

根据《运营管理服务协议》约定，本基金存续期间内，外部管理机构将接受基金管理人委托，提供基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。其中，各基础设施项目所对应的基本服务费=当期项目公司实收运营收入×基本服务费费率。

其中，本基金首次发售时投资的基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）和本次扩募拟投资的盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目，基本服务费费率均为17%；本次扩募拟投资的朗悦嘉园项目和光机电项目，基本服务费费率分别为29%和28%，高于其他项目的取费标准。

上述基础设施项目基本服务费率的差异系运营模式不同所致，本次扩募项目中，盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目的委托运营模式为北京保障房中心直接对基础设施项目实施运营管理工作；朗悦嘉园项目、光机电项目的委托运营模式为“统筹+实施”的管理模式，由北京保障房中心担任运营管理统筹机构，负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下基础设施项目的运营管理工作，并负责与基金管理人、计划管理人进行基础设施运营管理工作对接；燕房投资、燕东投资分别担任朗

悦嘉园项目、光机电项目的运营管理实施机构，负责执行《运营管理服务协议》项下基础设施项目的运营管理工作。各基础设施项目的基本服务费率均以历史发生的实际运营成本为基础依据，运营管理机构拟收取的基本服务费覆盖其履行运营管理职责、执行受基金管理人委托事项所需的成本开支。同时，各个资产估值对应的未来现金流中均按拟收取的运营管理基本服务费率进行了成本的扣除，估值结果充分体现了运营管理基本服务费率差异的影响。

综上，本基金本次扩募拟投资部分项目（朗悦嘉园项目和光机电项目）运营服务费中的基本服务费费率水平高于其他基础设施项目。因此本次扩募完成后，本基金基础设施项目基本服务费费率的平均取费标准将相应提高，可能会存在因此导致本基金收益波动性增加的风险。

（二）基础设施项目的行业风险

具有保障性质的租赁住房行业易受行业政策、人口状况及经济发展水平影响。行业政策方面，公租房的租金定价、配租安排、税收优惠等受政府政策影响较大；人口方面，公租房的需求受地区人口数量及结构影响；经济发展方面，我国当前经济运行面临新的困难挑战。如果未来出现行业政策变化、城市人口增速下降或流出、经济增速持续放缓，将影响基础设施项目收入，进而影响本基金的收益。

（三）基础设施项目的政策风险

本基金首发及本次扩募拟投资的基础设施项目为公共租赁住房（即“公租房”）项目，在基础设施基金购入后，基础设施项目仍将按照北京市及项目所在区的公租房管理规定运营。基础设施项目已经纳入北京市及项目所在区的公租房统一管理范围，其租赁定价标准、租户入住资格受政府相关部门审核、备案或指导，基础设施项目运营方未来对包括租金定价、租金调整、配租安排等市场化调整的空间较为有限。如未来国家、北京市或项目所在区关于公租房的政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、入住审核条件趋严、调整配租政策及安排等，可能存在因此导致基础设施项目运营收入降低的风险。

（四）基础设施项目市场风险

本基金首发及本次扩募拟投资的基础设施项目的资产类别为公租房，公租房的行业和区域集中度较高。若行业前景、经营环境发生变化、基础设施项目的运营中止、终止或受到地方经济变化、人口变化、疾病等外界因素重大影响，可能导致项目公司运营收入不及预期，进而对基金的分配造成不利影响。

（五）竞争项目风险

本基金投资的基础设施项目为公租房，在其一定距离范围内可能存在新审批或新建设公租房或其他类型租赁住房的可能性，新建设或新审批的项目可能与基础设施项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对出租率产生一定的不利影响，存在市场竞争风险。

（六）租赁市场需求变化的风险

基础设施项目为主要面向符合规定条件的人员出租的保障性住房。随着社会发展和人口结构的变化，未来租赁住房的客户需求可能发生改变，如对租赁房型的面积需求增加、对户型结构要求发生变化，导致基础设施项目租赁需求下降，将影响基础设施项目的收入水平。

（七）基础设施项目运营风险

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

同时，温泉凯盛家园项目的原开发商将部分房源作为限价房对外出售（以下简称“对外出售部分”），对外出售部分与温泉凯盛家园项目的产权分割清晰明确，温泉凯盛家园项目本次入池部分房间分布于海淀区温泉凯盛家园二区 8 号楼等 29 栋楼。温泉凯盛家园项目的运营管理实施机构北京保障房中心与物业公司北京宝景物业管理有限公司签署了《物业服务委托合同》，该物业公司也同时为小区内已对外出售部分提供相同物业服务。小区公租房部分与对外出售部分在安全防范、消防管理、维修、保洁等各类物业管理中均保持统一规范要求和服务标准，同时也按统一标准进行物业费收取。

基金存续期间，对外出售部分在运营过程中可能需要进行电梯维修、更新改造等活动，上述活动存在若干意外风险，基础设施项目本身或周边也可能发生火灾或环境污染事件。发生上述意外事件可能对基础设施项目造成人员伤亡、财产损失、声誉受损等不利影响，并可能导致项目公司承担法律责任，基础设施项目面临经营中断的风险，进而可能导致运营收入的减少。

（八）租金定价和调整的风险

基础设施项目租金定价实施动态调整机制，租金标准需要根据周边住房租赁市场水平进行评估，并报住房和城乡建设主管部门批准。如因行业政策等变动，基础设施项目租金调整方案未获相关主管部门批准，或批复的租金调整幅度低于预期，基础设施项目将不能按计划调整租金，存在基础设施项目收入无法按预期增长的风险，进而影响本基金的预期收益水平。

（九）租赁安排受政策影响的风险

本基金基础设施项目主要通过住房保障部门组织的公开摇号配租、快速配租及实时配租方式（以下统称“公开配租”）进行配租，剩余房源可以面向单位趸租。如因行业政策变动导致住房保

障部门推迟或减少组织公开配租、趸租或参与配租房源减少，本基金基础设施项目招租工作将受到影响，在住房保障部门组织公开配租或者安排趸租之前，基础设施项目空置房源可能无法及时进行出租，空置率可能将阶段性高于预期，进而影响本基金的收益。

（十）承租人履约风险

截至2024年12月31日，本基金本次扩募交易拟投资的朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，已出租房间数量分别为499间、449间、293间和741间，上述项目租户数量较多。同时，基础设施项目主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员，财务实力有限。如果承租人未能按照租赁合同约定的时间和金额向项目公司支付租金，将对基础设施项目现金流水平造成不利影响，进而影响本基金收益。

（十一）基础设施项目运营管理机构的履职风险

1、在本基金运作期间，基础设施项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。如运营管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给基础设施项目造成损失。

2、在本基金运作期间，存在运营管理机构不续聘或解聘且没有合适续聘机构的可能性。此外，运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后管理与本基金投资的基础设施项目存在竞争关系的项目，对基础设施项目的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成不利影响。

3、运营管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，可能无法发现及防止项目公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

（十二）租赁合同换签风险

截至2024年12月31日，本基金本次扩募交易拟投资的基础设施项目中，大部分项目的主要客户为个人租户，根据原始权益人与项目公司签署的相关资产重组协议，自资产交割日（指基础设施项目对应的房屋所有权及其对应的土地使用权的转移登记手续全部办理完毕之日）起，项目公司享有和承担与基础设施项目相关的全部收益（包括但不限于基础设施项目的租金收益和物业运营收益）、成本和风险，对于承租人根据银行账户自动扣款、APP支付、扫码支付、现金支付等方式支付的租金及其他款项，原始权益人应配合调整相应支付路径使该等资金直接支付至项目公司指定银行账户，如原始权益人未及时转付，该部分运营收入可能面临损失或无法及时收取的风险。

（十三）配租效率风险

基础设施项目一般每年组织两次配租，如因行业政策变动或其他原因导致区住房保障部门推迟或减少组织配租，本基金基础设施项目配租工作将受到影响。此外，在配租后的租户选房过程中，最终通知选房的租户中可能会有少部分放弃实际签约，因此每次配租后可能会存在一定空置房源进

入下一次配租。同时，因配租工作涉及环节较多，流程较长，从各区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人经过意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时2-6个月，故在此配租过程期间，可出租房源仍然空置，造成配租效率偏低的风险。

（十四）基础设施项目保险相关风险

基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的基础设施资产进行投保。然而，由于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对基础设施资产的投保金额可能存在上限。因此，在基金运作期间，若基础设施资产因自然灾害或意外事故遭受毁损或灭失，或面临公众责任索赔，保险赔付可能无法完全覆盖损失。此外，保险合同中可能不涵盖某些特定情形下的损失，如战争、核污染、恐怖活动等。这些因素可能对基础设施资产持有人的利益构成风险。

（十五）运营支出及相关税费增长的风险

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

1、直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；

2、相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；

3、基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

4、保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

5、其他不可预见情况导致的支出增长。

评估机构对基础设施项目未来的资本性支出进行了预测。但是随着基础设施项目运营期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对基础设施项目运营现金流情况产生不利影响。

本基金存在多层架构，在运作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增加的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

（十六）基础设施项目维修和改造的相关风险

随着使用年限增长，基础设施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室内家电等，以适应新的租赁需求。基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、施工事故、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，工期延误将减少基础设施项目的租金收入。基础设施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。

基础设施项目的评估报告及可供分配金额测算报告已对未来可能因基础设施项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。尽管如此，仍可能出现未来基础设施项目维修和改造资本支出超出预期的情况，导致必要的基础设施项目维修和改造计划推迟，使基础设施项目无法在理想状态下运营，或者降低当期的可供分配金额水平。

上述事项的发生可能导致基础设施项目维修和改造无法按计划实施，基础设施项目租金损失或租金增长不达预期，对基础设施项目的现金流，以及基础设施项目的估值和可供分配金额均造成不利影响。

（十七）土地使用权续期安排不确定性风险

本基金首发及本次扩募拟投资的基础设施项目的土地用途为住宅，相应国有建设用地使用权的期限为70年。虽然《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）明确规定住宅建设用地使用权期间届满可自动续期，基础设施项目的土地使用权亦据此规定可以续期；但目前基础设施项目所在地的土地主管部门尚未明确住宅建设用地使用权续期事宜所需缴纳的费用和缴纳方式、续期具体的审批标准及操作指南，基础设施项目所占用的土地使用权续期安排具有一定不确定性。若发生土地使用权到期后被要求承担额外条件，或申请续期不被批准，或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金额较低而造成本基金收益降低甚至损失投资本金的情况，本基金将受到重大不利影响。

（十八）基础设施项目处置风险

在项目公司运营出现较大困难时，本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益来获得处置收入。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，资产的处置变现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。此外，根据北京市相关规定及基础设施项目规划证照中记载的限制条件，基础设施项目对外转让事项可能需取得相关政府部门的同意或确认，进一步增加了基础设施项目转让的不确定性。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投资本金，进而可能导致投资者亏损。

本基金存续期为62年，经基金份额持有人大会审议通过，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；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目变现可行性、时效性等将受到多项因素的影响，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置或资产减值出售以寻求变现的风险，从而对本基金投资变现的及时性及投资收益带来不利影响。

（十九）基础设施基金现金流预测偏差风险

本基金对基础设施项目未来现金流进行合理预测，正常情况下影响基础设施项目未来现金流的因素主要包括租赁住房行业发展和运营管理机构运营能力等。现金流预测基于对房屋租金收入等现金收入及运营管理费及维修维护成本等支出的假设，由于影响收入和支出的因素具有一定的不确定性，因此基础设施项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差，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分配金额偏差的风险。

（二十）股东借款风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向SPV公司发放股东借款，SPV公司收购项目公司后，由项目公司吸收合并 SPV 公司并继承此项债务。其中部分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，使本基金可供分配金额不达预期，导致现金流波动风险。

2、如未来关于借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司可能不能按照《借款协议》和《债权债务确认协议》的约定偿还股东借款本金和利息，使本基金现金流分配不达预期，带来现金流波动风险。

（二十一）基础设施项目直接或间接对外融资的风险

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

若基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施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、基础设施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基础设施项目等措施；

上述事件的发生，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可能造成重大不利影响。

（二十二）基础设施项目评估风险

本基金投资的基础设施项目采用收益法进行评估，收益法估值对项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理成本等参数进行了大量的假设。由于预测期限长，部分假设较小幅度的偏差会很大程度上影响基础设施项目的评估值，可能导致评估值不能完全反映基础设施项目的公允价值。同时，基础设施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、基金托管费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。此外，由于收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

（二十三）不可抗力、重大事故给基础设施项目运营造成的风险

项目公司可通过运营管理机构为基础设施项目提供维修及保养服务，维修及保养服务涉及电梯、风机等重型机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件；运营生产过程中，可能会发生安全生产事故等；租赁住房运营过程中，项目公司可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、瘟疫、政策、法律变更及其他不可抗力事件，基础设施项目经营情况可能受到影响，进而对本基金的收益分配造成不利影响。

（二十四）税收政策调整风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、资产支持证券、项目公司等多层面税负。鉴于基础设施基金是创新产品，如国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益。

其中针对公租房资产，根据财政部、税务总局于2010年9月27日发布的《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕88号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征营业税、印花税、房产税等，税收优惠执行期限暂定三年。2014年8月11日，财政部、税务总局发布《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》（财税〔2014〕52号），继续延长相应税收优惠政策至2015年12月31日。2015年12月30日，《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》（财税〔2015〕139号）延长公租房的相应税收优惠至2018年12月31日。2019年4月15日，《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2019年第61号公告）延长公租房相应税

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

本基金本次扩募交易拟投资的基础设施项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费，故本次评估在预测期内未考虑上述税费。如果税务部门因税收政策调整向各纳税主体征收任何额外的税负，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。极端情况下，公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。如因上述税收政策调整而导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，则本基金的可供分配金额将受到影响。

（二十五）基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险

本次扩募拟投资的基础设施项目存在因综合竣工验收与环保验收时间间隔较长而导致的行政处罚风险。具体而言，朗悦嘉园于2014年8月取得综合竣工验收备案并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；光机电于2013年1月取得综合竣工验收备案，并于2013年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；盛悦家园于2013年5月取得综合竣工验收备案，并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；温泉凯盛家园于2013年9月取得综合竣工验收备案，并于2014年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年。鉴于朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的综合竣工验收备案时间均早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间较长，故前述基础设施项目存在被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定采取行政处罚的风险。

为进一步缓释基础设施项目环境保护验收时间晚于综合竣工验收备案时间和正式投入使用时间而存在的被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定进行行政处罚的风险，原始权益人已出具承诺函，在基础设施REITs存续期间，如本次REITs扩募的基础设施项目因环保验收相关事宜而被环境保护行政主管部门作出行政处罚或被要求承担任何责任的，原始权益人将以自有资金承担全部罚款，配合完成整改等事宜，并向基础设施项目持有方和基础设施基金承担相应责任和损失。

第九部分 基金的募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定，本基金的首次募集申请于2022年8月5日经中国证监会证监许可[2022]1729号文注册，并于2022年8月22日经中国证监会证券基金机构监管部基金成立备案函[2022]901号《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案。本基金基金合同于2022年8月22日生效。

本基金存续期内，在满足《基础设施基金指引》《新购入基础设施项目指引》等法定条件的前提下，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过（如基础设施项目交易金额超过基金净资产20%及涉及扩募安排）等规定程序后，本基金可单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源新增购入基础设施项目。具体新购入基础设施项目安排根据基金变更注册法律文件或前述基金份额持有人大会决议确定（如涉及）。

一、基金基本情况、运作方式和存续期间

（一）基金的类别：基础设施证券投资基金。

（二）运作方式：契约型封闭式。

（三）基金存续期限：自基金合同生效日后62年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

二、首次募集情况

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 5 亿份，本基金首次发售募集资金规模为125,500.00万元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）。

三、本次扩募发售募集资金规模

本基金本次扩募拟发售金额为不高于【】亿元（含）。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实施。

四、本次扩募发售方案概要

（一）发售时间

本基金将在获得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础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人在中国证监会准予变更注册的批复文件及基金份额持有人大会决议的有效期限（如有）内选择适当时机发行。

（二）发售方式

本基金可选择的扩募发售方式，包括向不特定对象发售、向特定对象发售（以下简称“定向发售”）。其中，向不特定对象发售包括向原基础设施基金持有人配售份额（以下简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（以下简称“公开扩募”）。本基金本次扩募的份额发售方式具体详见基金份额持有人大会决议等后续相关公告。

（三）发售对象

公开扩募可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施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。

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

如定向扩募的发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，最终发售对象将在获得中国证监会准予本基金变更注册、交易所审核通过本基金的基础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会决议通过后，由基金管理人按照中国证监会、上海证券交易所相关规定，以竞价方式确定。

本基金首次扩募的发售对象、扩募份额数量以及限售期安排等具体详见基金份额持有人大会决议等后续相关公告。

（四）基金定价基准日、发行价格及定价方式

本次扩募的定价基准日为本次扩募的发售期首日或法律法规、《新购入基础设施项目指引》允许的其他日期。

公开扩募的发售价格应当由基金管理人、财务顾问（如有）遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施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个交易日的基础设施基金交易均价。

定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价的90%。

其中，定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价=定价基准日前20个交易日基础设施基金交易总额÷定价基准日前20个交易日基础设施基金交易总量。

如定向扩募的发售对象属于《新购入基础设施项目指引》第四十八条第二款规定以外的情形的，具体发售价格将在获得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础设施基金产品变更申请并经基金份额持有人大会审议通过后，由基金管理人按照相关法律法规以及交易所监管规则的规定，以竞价方式确定。

关于本次扩募发行定价的具体安排，以基金管理人后续披露的基金份额持有人大会决议及相关发售公告中披露为准。

（五）限售期

根据《新购入基础设施项目指引》，基础设施基金扩募的，向新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方配售的基金份额、占本次扩募发售比例及持有期限等应当符合《基础设施基金指引》第十八条相关规定，中国证监会认定的情形除外。

（六）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。

关于本基金本次扩募发售相关的具体安排，详见基金管理人届时发布的相关认购文件。

第十部分 基金合同的生效

一、基金初始备案

（一）基金初始备案的条件

基金募集期内，满足如下各项情形，本基金达到备案条件：

1、本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的100%；

2、基金募集资金规模不少于2亿元，且基金认购人数不少于1000人；

3、原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；

4、扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的70%；

5、无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在10日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起10日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》生效；否则《基金合同》不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对《基金合同》生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

（二）基金初始募集失败的情形

募集期限届满，本基金出现以下任意情形之一的，则本基金募集失败：

1、基金募集份额总额未达到准予注册规模的100%；

2、基金募集资金规模少于2亿元，或基金认购人数少于1000人；

3、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

4、扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的70%；

5、导致基金募集失败的其他情形。

（三）基金募集失败的处理方式

如果募集期限届满，本基金募集失败的，基金管理人应当承担下列责任：

1、以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

2、在基金募集期限届满后30日内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期存款利息；

3、如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。就基金募集产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

二、基金扩募备案

（一）基金扩募备案的条件

基金扩募发售期限届满，未出现扩募发售失败情形的，本基金达到备案条件。基金扩募发售期限届满或基金管理人依据法律法规、招募说明书及相关公告可以决定停止基金扩募发售，并在10日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起10日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金扩募达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，修订后的《基金合同》生效；否则修订后的《基金合同》不生效。基金管理人在修订后的《基金合同》生效后按规定进行公告。基金管理人应将基金扩募发售期募集的资金存入专门账户，在基金扩募发售行为结束前，任何人不得动用。

（二）扩募发售失败情形及失败时募集资金的处理方式

基金扩募发售期限届满，出现下列情形之一的，基础设施基金扩募发售失败：

1、基金扩募份额总额未达到准予注册规模的80%；

2、新购入基础设施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；

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 日内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

三、其他

本部分关于基金的扩募的约定，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。

第十一部分 基金份额的上市交易和结算

一、基金份额的上市交易

（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，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。本基金上市交易后，可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。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、中国结算规则办理。

（二）上市的证券交易所

上海证券交易所。

（三）上市时间

本基金已于2022年8月31日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于2022年8月26日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上海证券交易所规定的上市条件后，本基金扩募发售份额可向上海证券交易所申请上市。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规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

（四）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》《基础设施基金指引》及其他上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

（五）上市交易的费用

上市交易的费用按照上海证券交易所有关规定办理。

（六）上市交易的停复牌

上市基金份额的停复牌按照《基金法》相关规定和上交所业务规则的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

（七）终止上市

基金份额上市交易后，本基金出现以下任意情形之一的，上交所可终止其上市交易，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、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。

（八）基金份额收购及份额权益变动

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）通过上海证券交易所交易或上海证券交易所认可的其他方式，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，其通过上海证券交易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该基金份额的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该基金份额的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基础设施基金份额的50%时，继续增持该基础设施基金份额的，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除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售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。

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，基础设施基金应当停牌。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结算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的，继续增持本基金份额的，可免于发出要约。

除符合上款规定的条件外，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。

（九）本基金如作为质押券按照上海证券交易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%，上海证券交易所另有规定除外。

（十）扩募基金份额的上市

基础设施基金存续期间购入基础设施项目完成后，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海证券交易所申请新增基金份额上市。

（十一）流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人选定不少于1家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上交所《上海证券交易所基金业务指南第2号——上市基金做市业务》及其他相关规定执行。

（十二）相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，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。

若上海证券交易所、中国结算等增加了基金上市交易、份额转让的新功能，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。

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

第十二部分 基金的投资

一、投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

二、投资范围及比例

（一）投资范围

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租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（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）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

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。

（二）投资比例

除《基金合同》另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在3个月之内调整。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

（三）本基金募集资金投资的资产支持证券和基础设施项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后已全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资

产支持证券对基础设施项目公司进行 100%股权及其他形式投资，基础设施资产包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。基础设施项目的原始权益人为北京保障房中心。

本基金本次扩募发售的募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100%股权及其他形式投资，基础设施资产包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目。基础设施项目的原始权益人为北京保障房中心。

三、投资比例超限的处理方式和流程

因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

四、投资策略

（一）资产支持证券投资策略

1、初始投资策略

基金合同生效后，本基金将80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并间接持有项目公司的 100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施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基础设施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。前述基础设施项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本招募说明书相关章节。

2、本次扩募资产投资策略

本次扩募发售完成后，本基金将扣除相关预留费用后的募集资金投资于“中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划资产支持证券”并持有其全部份额。本基金通过该资产支持证券投资于对应新购入基础设施项目的项目公司，穿透取得该等项目公司持有的基础设施资产的完全所有权或经营权利。前述投资方案、基础设施项目具体情况等见本基金招募说明书。

3、资产出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人根据市场环境与基础设施项目运营情况制定基础设施项目出售方案并负责实施。基金管理人有权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，基金管理人有权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允许的范围规定。

5、运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、基础设施项目行业周期等因素来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。

同时，基金管理人将主动管理，并可以聘请在租赁住房运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为基础设施项目提供运营管理服务。出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解任情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

同时，基金管理人将委托运营管理机构采取积极措施以提升租赁住房管理能力和运营管理效率。本基金将根据投资需要参与所投资项目的运营并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对基础设施项目所享有的权利），并与运营管理机构签订相应的运营管理服务协议，力争获取稳定的运营收益。

6、权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将分别于2080年（文龙家园项目）和2083年（熙悦尚郡项目）到期，本次拟新购入的基础设施项目的土地使用权将分别于2080年（朗悦嘉园项目）、2079年（光机电项目）、2080年（盛悦家园项目）、2081年（温泉凯盛家园项目）到期。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。如果续期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。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。

（二）固定收益投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现价值被低估的债券和市场投资机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

今后，随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等，本基金还将积极寻求其他投资机会，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，本基金将在履行适当程序后，将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。

五、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序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。

六、投资限制

（一）组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外，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%；

3、本基金管理人管理的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

4、进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

5、本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、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%；

6、投资于具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金净资产的比例合计不得超过 20%；投资于不具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金净资产的比例合计不得超过 5%；

7、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。

除上述第 1、5 项情形之外，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。法律法规另有规定的，从其规定。

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。

本基金投资的信用债为债项评级在AAA级及以上的债券。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信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比例不符合上述约定投资比例的，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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（二）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、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。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、行政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。

七、借款限制

本基金可以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，借款用途限于基础设施项目日常运营、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，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（一）借款金额不得超过基金净资产的20%；

（二）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（三）本基金已持基础设施和拟收购基础设施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；

（四）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；

（五）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（六）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，本基金不得新增借款，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、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型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型基金，低于股票型基金。

九、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

（一）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基础设施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；

（二）有利于基金财产的安全与增值；

（三）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。

第十三部分 基金的财产

一、基金资产总值

基金资产总值即基金总资产，是指购买的基础设施资产支持证券、其他证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

二、基金资产净值

基金资产净值是指基金净资产，是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

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基金合同及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。

计划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，并由计划托管人按照专项计划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。

项目公司的运营账户、基本户分别由项目公司在银行开立，并按照相应《运营账户管理协议》和《基本户资金监管协议》的约定进行管理。

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、运营管理机构、基金销售机构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。

第十四部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况

（一）基本情况

本基金通过特殊目的载体实现对基础设施项目的控制，本基金本次扩募拟投资的基础设施项目包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目。

本次新购入基础设施项目后，基础设施资产合计将由6个公共租赁住房项目组成，上述6个项目均位于北京市，建筑面积合计约241,509.97平方米。

其中，已持有基础设施资产合计2个，建筑面积合计约112,796.30平方米，截至2023年12月31日估值合计11.57亿元；拟购入基础设施资产合计4个，建筑面积合计约128,713.67平方米，截至2024年12月31日估值合计8.29亿元。

基础设施资产整体情况如下表所示：

表14-1 基础设施项目整体情况

项目	资产数量	项目所在区	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	估值（万元）
已持有基础设施项目	2	海淀区、朝阳区	112,796.30	112,796.30	115,700（截至2023年末）
拟购入基础设施项目	4	房山区、通州区、大兴区、海淀区	128,713.67	128,713.67	82,900（截至2024年末）
基础设施项目合计	**6**		**241,509.97**	**241,509.97**	**-**

1、项目概览

朗悦嘉园项目坐落于北京市房山区阜盛东街58号院，项目所在地块东至阜盛东街，南邻金地悦YOYO派，西至阜盛大街辅路，北临水碾屯北路，建筑面积30,031.62平方米，建设内容为“公租房”，项目于2014年建成，并于2015年投入运营。



图 14-1 朗悦嘉园项目实景图

光机电项目坐落于北京市通州区兴光三街 9 号院，项目所在地块东至嘉创二路，南至兴光三街，西至嘉创一路，北临兴光二街，建筑面积 29,420.81 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2013 年建成，并于 2013 年投入运营。



图 14-2 光机电项目实景图

盛悦家园项目坐落于北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼，项目所在地块东至富力盛悦居西区，南至忠凉路，西至旧忠路，北至旧宫西里 2 号楼，建筑面积 15,143.86 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2013 年建成，并于 2015 年投入运营。



图 14-3 盛悦家园项目实景图

温泉凯盛家园项目坐落于北京市海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区[5]，项目所在地块东至双坡路，南至兴泉商业广场，西至北部新区实验幼儿园，北至温泉公园三期，建筑面积 54,117.38 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2013 年建成，并于 2014 年投入运营。



图 14-4 温泉凯盛家园项目实景图

[5]温泉凯盛家园为温泉凯盛一区、二区与商品房配套建设的公租房项目，温泉凯盛家园原开发商将部分房源作为限价房对外出售，未对外出售的 755 套住宅由北京保障房中心于 2017 年收购并作为公租房出租；因此存在公租房所在楼栋内同时存在已对外出售限价房的情况

基础设施项目的基本情况如下表所示：

表 14-2 基础设施项目的基本情况

基础设施项目包括4个子项目：朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目	
子项目1	
项目名称	朗悦嘉园项目
所在地	房山区阜盛东街58号院
资产范围	东至阜盛东街，南邻金地悦YOYO派，西至阜盛大街辅路，北临水碾屯北路
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：30,031.62平方米
开竣工时间	开工日期：2012年12月 竣工日期：2014年8月
运营起始时间	2015年1月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010年12月13日；终止时间及剩余年限：2080年12月12日，剩余约56年
子项目2	
项目名称	光机电项目
所在地	通州区兴光三街9号院
资产范围	东至嘉创二路，南至兴光三街，西至嘉创一路，北临兴光二街
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：29,420.81平方米
开竣工时间	开工日期：2010年11月 竣工日期：2013年1月
运营起始时间	2013年9月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2009年11月16日；终止时间及剩余年限：2079年11月15日，剩余约55年
子项目3	
项目名称	盛悦家园项目
所在地	大兴区旧忠路10号院4号楼
资产范围	东至富力盛悦居西区，南至忠凉路，西至旧忠路，北至旧宫西里2号楼
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：15,143.86平方米
开竣工时间	开工日期：2011年8月 竣工日期：2013年5月
运营起始时间	2015年4月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010年12月13日；终止时间及剩余年限：2080年12月12日，剩余约56年
子项目4	

项目名称	温泉凯盛家园项目
所在地	海淀区温泉凯盛家园项目一区、二区
资产范围	东至双坡路，南至兴泉商业广场，西至北部新区实验幼儿园，北至温泉公园三期
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：54,117.38平方米
开竣工时间	开工日期：2011年11月 竣工日期：2013年9月
运营起始时间	2014年11月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2011年5月19日；终止时间及剩余年限：2081年5月18日，剩余约56年

数据来源：北京保障房中心

2、项目房间套型

朗悦嘉园项目按房屋面积划分为三种套型，即约31-38平米标准的套型一、约52-55平米标准的套型二和约58-61平米标准的套型三。截至2024年12月31日，朗悦嘉园项目共有可出租房间541间，其中套型一63间、套型二94间、套型三384间。

表14-3 朗悦嘉园项目房间套型情况

套型	房间数	面积（平方米）
套型一	63	2,141.83
套型二	94	5,131.48
套型三	384	22,758.31
合计	**541**	**30,031.62**

数据来源：北京保障房中心

光机电项目按房屋面积划分为三种套型，即约34-38平米标准的套型一、约52-55平米标准的套型二和约63-70平米标准的套型三。截至2024年12月31日，光机电项目共有可出租房间483间，其中套型一63间、套型二84间、套型三336间。

表14-4 光机电项目房间套型情况

套型	房间数	面积（平方米）
套型一	63	2,299.16
套型二	84	4,504.55
套型三	336	22,617.10
合计	**483**	**29,420.81**

数据来源：北京保障房中心

盛悦家园项目按房屋面积划分为两种套型，即约41-43平米标准的套型一和约49-51平米标准

的套型二。截至2024年12月31日，盛悦家园项目共有可出租房间317间，其中套型一80间、套型二237间。

表14-5 盛悦家园项目房间套型情况

套型	房间数	面积（平方米）
套型一	80	3,333.18
套型二	237	11,810.68
合计	**317**	**15,143.86**

数据来源：北京保障房中心

温泉凯盛家园项目按房屋面积划分为两种套型，即约58-63平米标准的套型一和约77-83平米标准的套型二。截至2024年12月31日，温泉凯盛家园项目共有可出租房间755间，其中套型一302间、套型二453间。

表14-6 温泉凯盛家园项目房间套型情况

套型	房间数	面积（平方米）
套型一	302	18,107.93
套型二	453	36,009.45
合计	**755**	**54,117.38**

数据来源：北京保障房中心

3、温泉凯盛家园项目与项下公租房所在楼栋中对外出售的限价房共用资产情况

（1）温泉凯盛家园项目与项下公租房所在楼栋中对外出售的限价房存在共用资产

本次新购入的基础设施项目之一的温泉凯盛家园项目，系指由北京保障房中心持有的位于海淀区温泉凯盛家园项目一区和二区的“海淀区温泉镇C06、C07、C08、C11地块限价商品住房项目”项下755套公租房。上述755套公租房分布于所在小区29栋住宅楼内，即该29栋住宅楼除755套公租房外，也均包含其他由开发商北京宝晟住房股份有限公司（以下简称“宝晟住房公司”）对外出售的限价房。

就温泉凯盛家园项目的755套公租房所在楼栋的公共部位而言，如大堂、过道、楼梯、电梯井、设备间、公共门厅、垃圾道、变电室等，公共部位面积已按照每户房屋面积相应公摊计入755户公租房的建筑面积中，项目公司已取得相应二十九项《不动产权证书》，合法持有温泉凯盛家园项目的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有建设用地使用权，权属清晰，资产范围明确。

就温泉凯盛家园项目的755套公租房所在楼栋公共部位中，并未分摊计入公租房房屋产权的部分（即原开发商已出售限价房分摊的部分），根据《民法典》第271、273条规定，业主对建筑物内

的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。温泉凯盛家园项目的755套公租房产权转入项目公司后，对公共部位的使用权将随房屋产权一并转移；项目公司作为温泉凯盛家园项目的755套公租房的业主方，根据《民法典》前述规定享有对公租房所在楼栋公共部位的使用权利。

因此，就温泉凯盛家园项目的755套公租房所在楼栋的公共部位而言，如大堂、过道、楼梯、电梯井、设备间、公共门厅、垃圾道、变电室等，项目公司享有已按照每户房屋面积相应公摊计入755户公租房的建筑面积部分的所有权以及按照每户房屋面积相应公摊计入限价房的建筑面积部分的共有和共同管理的权利。

综上，温泉凯盛家园项目与与项下公租房所在楼栋中对外出售的限价房存在共用资产，即755套公租房所在楼栋的公共部位。

（2）温泉凯盛家园项目与项下公租房所在楼栋中对外出售的限价房存在共用资产的情况不会影响温泉凯盛家园项目的稳定运营

1）原开发商已出售部分与入池资产均为居住用房，满足居民不同层次的居住需求

已出售部分系小区原开发商北京宝晟住房股份有限公司作为限价房对外出售，出售对象均为限价商品房住户，与本次入池的公共租赁住房在用途上均是满足居民的居住需求；但具体来看，限价商品房面向有购房需求的居民，入池的公共租赁住房面向符合公租房入住条件的有租赁住房需求的居民，具有保障性质。综上，温泉凯盛家园项目所在小区已对外出售部分与入池部分不存在竞争关系，且满足居民不同层次的居住需求，在供给端形成互补。

2）已出售部分与本项目底层资产聘用同一家物业公司，提供相同标准的物业服务

温泉凯盛家园项目的运营管理机构北京保障房中心与物业公司北京宝景物业管理有限公司签署了《物业服务委托合同》，该物业公司也同时为小区内已对外出售部分提供相同物业服务。小区公租房部分与对外出售部分在安全防范、消防管理、维修、保洁等各类物业管理中均保持统一规范要求和服务标准，同时也按统一标准进行物业费收取。

3）北京保障房中心将协同物业公司和物业管理委员会，保持良好积极的沟通，保障底层资产整体的运营管理稳定

北京保障房中心自2014年11月项目开始运营以来即对小区公租房部分进行运营管理，小区业主情况及物业管理服务一直沿袭上述安排，期间与物业公司和物业管理委员会沟通情况良好，建立了良好的管理协同及合作机制，期间整体运营管理稳定。

综上所述，温泉凯盛家园项目所在小区内已对外出售的住宅部分和未出售的公租房部分在规划、运营、管理等方面均协调一致，不会对温泉凯盛家园项目的稳定运营造成负面影响。

（二）主要经营模式

本基金投资的基础设施项目为公租房项目，在基础设施基金成立后，基础设施项目仍将按照北京市公租房管理规定运营。基础设施项目已经纳入北京市公租房统一管理范围，其租金定价标准、租户入住资格、配租工作安排等方面遵从北京市公租房管理规定。

项目公司的主要经营模式为以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

京保宜居持有的四处拟扩募资产为朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，其中温泉凯盛家园项目、盛悦家园项目由北京保障房中心运营管理，朗悦嘉园项目由北京保障房中心下属的燕房投资运营管理，光机电项目由北京保障房中心下属的燕东投资运营管理。

1、公租房租金价格的确定

（1）租金价格确定政策

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号），市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，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，报本级人民政府批准后实施。公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。公共租赁住房租赁合同约定的租金数额，应当根据市、县级人民政府批准的公共租赁住房租金标准确定。

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公共租赁住房租金考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。公租房项目所在区域的市场租金由市住房城乡建设主管部门委托具有相应资质的专业估价机构或北京保障房中心定期测定。公租房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施。

具体操作层面，公租房的租金价格调整由北京保障房中心聘请专业评估机构，测定公租房项目所在区域市场租金，按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，由市建委、市规自委、市财政局、市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，

北京保障房中心根据租金调整通知，对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

（2）租金调整程序

1）北京保障房中心聘请专业评估机构，测定公租房项目所在区域市场租金，按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目向北京市住建委报送租金调整的请示及具体调整方案；

2）上述方案经北京市住建委、北京市规自委、北京市财政局、北京市统计局等部门共同审定，北京市住建委根据审定方案发布租金调整批复；

3）北京保障房中心根据北京市住建委租金调整批复，对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

2、租户筛选标准

承租人需符合北京市公租房申请条件。根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公租房申请人资格申请由住房保障部门受理、审核，并由公租房项目所在区住房保障部门组织配租、选房工作，向确定的申请人发放《北京市公共租赁住房配租通知单》。申请人凭《北京市公共租赁住房配租通知单》、身份证明与公租房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》。北京保障房中心作为公租房产权单位协助住房保障部门开展上述工作，不直接参与租户的筛选和确定。

北京市公租房申请条件如下：

（1）个人配租申请条件

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），符合下列条件之一的，可以申请公共租赁住房：

1）廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭。

2）申请人具有本市城镇户籍，家庭人均住房使用面积15平方米（含）以下；3口及以下家庭年收入10万元（含）以下、4口及以上家庭年收入13万元（含）以下。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

市住房城乡建设主管部门应当会同市相关部门根据本市人均可支配收入水平变化等对上述标准及时进行动态调整。

3）外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，有稳定收入，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体

条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

产业园区公共租赁住房主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施。

（2）趸租申请条件

根据北京市住建委发布的《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁。该租赁方式即公租房趸租。

结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况，由北京市住建委对申请单位进行资质审核，确定集体租赁对象后向北京保障房中心下发配租通知，北京保障房中心根据配租通知开展单位趸租配租工作。

（3）其他申请条件

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），该通知实施后，廉租住房、经济适用住房、限价商品住房、公共租赁住房逐步统一申请、审核和分配，具体办法由市住房城乡建设主管部门制定。因此其他申请条件由市住房城乡建设主管部门制定。

3、公租房的配租方式及主要流程

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）和《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8号）等相关规则，公租房配租可分为公开配租和趸租两大类。其中，公开配租的方式有公开摇号配租、快速配租、实时配租等，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。具体配租流程如下：

（1）公开摇号配租

公开摇号配租按照各区住房保障管理部门制定的配租计划组织实施，一般每年两次。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，用时2-6个月不等。

公开摇号配租的操作流程如下：

1）公告和意向登记。公共租赁住房产权单位在各区住房保障管理部门监督指导下，根据房源情

况提前编制配租和运营管理方案，经批准后，由各区住房保障管理部门在各区政府网站上公布配租公告，公告内容包括房源位置、套数、户型面积、工期、租金标准、租赁管理、供应对象范围、登记时限、登记地点等。有关家庭应按照公告规定的时间和方式进行意向登记。

2）资格复核。各区住房保障管理部门根据意向登记结果，组织对有关家庭进行资格复核，经复核符合公共租赁住房申请条件的家庭名单，在各区政府网站上予以公布。

3）公开摇号。区住房保障管理部门按照公平、公开、公正原则和公告有关规定，对入围家庭摇出选房顺序号。

4）选房签约。选房工作在区住房保障管理部门监督下，由公共租赁住房产权单位负责组织实施。有关家庭依据摇出的顺序号选房确认后，各区住房保障管理部门向有关家庭发放《北京市公共租赁住房配租通知单》，申请家庭凭配租通知单、身份证与公共租赁住房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》，其中需腾退原住房的家庭应先办理完原住房腾退手续。

（2）快速配租及实时配租

在公开摇号的基础上，为了进一步提高分配效率，北京市在住房保障领域不断深化互联网+政务服务理念，进一步拓展了网络“快速配租”和“实时配租”方式，采取上述两种方式配租的，不再进行公开摇号，由住房保障管理部门根据登记家庭资格备案时间、资格优先情况、意向登记时间等因素进行综合排序，确定选房顺序。

快速配租及实时配租按照各区住房保障管理部门制定的配租计划组织实施，一般每年两次。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，用时 2-6 个月不等。因配租工作涉及环节较多，流程均较长，但快速配租及实时配租整体效率高于公开摇号配租。

（3）趸租

根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21 号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，该租赁方式即公租房趸租。北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作，并要求在下发配租通知的 1-2 月内趸租单位与产权单位完成房源对接，从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同，到最终租户入住，用时 1-3 个月不等。

趸租的具体流程及要求如下：

1）产权单位向北京市住建委报送公共租赁住房剩余房源基本情况，北京市住建委结合房源和申

请情况，确定集体租赁对象，并向产权单位下发配租通知。

2）具体趸租租户由趸租单位确定，需为正式在编且在北京市无住房的职工，原则上获得北京市保障性住房资格备案的职工优先。具体要求以各趸租单位的配租通知为准。

3）集体租赁房源由社会单位与产权单位签订集体租赁合同，明确社会单位协助产权单位管理的责任。社会单位确定本单位符合条件职工后，原则上与产权单位及单位职工签订三方房屋租赁合同，并按照本市公共租赁住房后期管理规定规范管理，租赁合同统一纳入全市住房保障信息系统管理。

4）集体租赁的租金标准按照公共租赁住房标准确定，合同期内不作调整，期满后续签合同的，产权单位可根据市场变化动态调整。

5）集体租赁合同期限原则上为两年。集体租赁合同期满前60日，产权单位可向相关住房保障管理部门申请续租，经批准后，产权单位可与社会单位及职工续签合同。

6）房屋产权单位应按照《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）加强管理，发现社会单位向非本单位职工出租住房，职工有转租、转借等违规行为的，产权单位应终止租赁合同，收回住房，并报市、区住房保障管理部门依法处理。

需要特别说明的是，趸租配租模式主要依据项目存量房源的实际情况和公租房轮候家庭的动态需求进行阶段性实时调整。

4、公租房的入住办理

（1）对于个人配租租户，北京保障房中心根据《北京市公共租赁住房配租通知单》，核查个人配租租户身份证、北京市住建委网站个人公租房资格备案情况；对于趸租租户，北京保障房中心根据北京市住建委配租通知，核查趸租租户社保缴纳记录及在职情况，并通过北京市住建委存量房交易系统核查在京住房情况。

（2）租户资质核查通过后，北京保障房中心将签约入住租户信息录入业财系统，与租户或单位签订租赁合同等相关文件，办理租金、押金等费用的收取工作，完善运营管理系统相关信息，包括人脸信息采集、承租家庭成员等信息。

（3）物业公司发放钥匙及相关物品、租户签字确认；租户、物业公司三方对房屋进行交接验收，并签字确认。

（4）保障房中心将签约入住租户合同信息录入安居北京住房保障综合信息管理服务平台，并将新入住人员名单报送至区住房保障管理部门。

5、公租房的续租

合同期满后，承租人根据自己意愿可选择是否与北京保障房中心续租：

（1）承租人需要续租的，在合同期满前3个月提出申请，相关申请材料将报送至承租人原申请户籍所在区县住房保障管理部门复核。承租家庭仍符合届时公共租赁住房配租条件的，可继续承租公共租赁住房；承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，则退出公共租赁住房。

（2）承租人不续租的，北京保障房中心配合办理退租手续。

6、公租房的换租

因租赁合同到期且租户不再续租、租户提前退租、经复核租户不再符合公租房承租条件、租户违反了租赁合同相关约定等退租的情况而空置的房源将进入新一轮配租，具体换租流程如下：

（1）对于租赁合同到期或租户提前退租的，由租户提前向公租房产权单位提出退租申请，公租房产权单位向租户提供具体申请材料，租户准备完毕申请材料后提交给公租房产权单位，完成验房、结清费用等工作后，由承租人、公租房产权单位签署退租确认文件并完成退租。

（2）对于经复核租户不再符合公租房承租条件的，租赁期届满或承租家庭住房发生变动的（包括人口变化等），住房保障管理部门对承租家庭住房资格情况进行复核。经复核，承租家庭不再符合公租房配租条件的，住房保障管理部门作出取消保障资格的决定，并在15日内书面告知公租房产权单位，由公租房产权单位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

（3）对于租户违反租赁合同相关约定而应当退租的，由公租房产权单位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

（4）产权单位将上述因退租而空置的房源数据上报区住房保障管理部门，由区住房保障管理部门统一安排公开配租工作。各区住房保障管理部门发布配租公告后，有关家庭应按照公告规定的时间和方式进行意向登记。各区住房保障管理部门根据意向登记结果，组织对申请家庭进行资格复核。申请家庭资格复核通过后，各区住房保障管理部门采取摇号或配租公告里约定的规则顺序确定有选房资格的申请家庭，并向其发放《北京市公共租赁住房配租通知单》。申请家庭凭配租通知单、身份证与公共租赁住房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》并办理入住手续。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，用时2-6个月不等。

（5）公开配租后仍未配租的剩余房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，即公租房趸租。产权单位向北京市住建委报送公共租赁住房剩余房源基本情况，北京市住建委结合房源和申请情况，确定集体租赁对象，并向产权单位下发配租通知，产权单位跟趸租单位进行房源对接，并根据配租通知复核租户资质、与趸租单位及租户签署两方或三方租赁合同、办理入住。

北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作，并要求在

下发配租通知的1-2月内趸租单位与产权单位完成房源对接，从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同，到最终租户入住，用时1-3个月不等。

7、公租房的退租

公租房的退租一般包含以下几种情形：租赁合同到期且租户不再续租、租户提前退租、经复核租户不再符合公租房承租条件、租户违反了租赁合同相关约定需要退租等。

对于租赁合同到期或租户提前退租的，由租户提前向公租房产权单位提出退租申请，公租房产权单位向租户提供具体申请材料，租户准备完毕申请材料后提交给公租房产权单位，完成验房、结清费用等工作后，由承租人、公租房产权单位签署退租确认文件并完成退租。公租房产权单位在与承租人解除租赁合同15日内，应书面通知承租人原申请所在区县住房保障管理部门。

对于经复核租户不再符合公租房承租条件的，租赁期届满或承租家庭住房发生变动的（包括人口变化等），住房保障管理部门对承租家庭住房资格情况进行复核。经复核，承租家庭不再符合公租房配租条件的，住房保障管理部门作出取消保障资格的决定，并在15日内书面告知公租房产权单位，由公租房产权单位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

对于租户违反租赁合同相关约定而应当退租的，由公租房产权单位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

8、公租房的租金收取方式

北京保障房中心（项目公司参照执行）持有的公租房采用的租金收取方式包括：银行代扣收款、POS机刷卡收款、现金收款、汇款转账收款（含第三方支付渠道）和支票收款等方式。其中银行代扣收款是最主要的收款方式，其余方式为该收款方式的补充（具体收取方式介绍详见本节之“10、基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统”部分）。

北京保障房中心（项目公司参照执行）与具体银行建立了代扣收款业务的合作关系，租户需要按照租赁合同的约定，在每月固定的时间前向其在合作银行开立的银行卡内存入租金，由银行在固定时间内进行租金扣划。对于未能及时扣划的租户，合作银行将进行多次扣划直至完成收款。

9、公租房的物业管理

根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法[2013]15号），集中建设的公租房，公租房产权单位可自行管理，也可通过招投标方式将全部或部分专项服务委托给物业服务企业或其他专业性服务企业。同等条件下优先选择有保障性住房小区物业服务业绩的物业服务企业。

本基金初始及扩募购入的基础设施项目物业服务由外部物业管理公司提供物业管理服务。北京

保障房中心将定期考核物业管理情况，并统一支付物业管理费（物业管理费已包含在支付给外部管理机构的运营管理费当中）。

10、基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统

基础设施项目在划转至项目公司前，属于北京保障房中心直接持有的资产，按照北京保障房中心相关制度进行租金回收及管理；在划转至项目公司后，租金将划付至项目公司运营账户。

（1）基础设施项目现金流的回收流程

1）设立独立运营账户接受项目运营收入

基础设施基金成立后，项目公司在运营账户开户行开立运营账户（独立于北京保障房中心的账户）。基础设施项目运营、管理取得的全部收入，包括但不限于：①项目公司取得的相关租赁合同项下的租金收入；②因租户欠租或其他违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入；③项目公司取得的其他因基础设施项目的运营、管理而产生的收入（如有），进入该运营账户。

2）租金归集安排及安全保障措施

监管期限内，运营账户中的资金款项仅能专项用于每月10日、20日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）转付至监管账户（即项目公司基本户），不得向基本户以外的其他账户进行支付，不得用于其他任何用途。运营账户开户行北京银行、监管银行中国建设银行北京市分行依据《运营账户管理协议》的约定监督运营账户的资金划拨情况。

项目公司应确保基本户仅专门用于接收自运营账户划付的项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《基本户资金监管协议》的约定：①对外支付划付运营支出和费用等资金；②向计划管理人（代表专项计划）的专项计划账户/SPV 公司的SPV账户分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益；③向计划管理人（代表专项计划）的专项计划账户偿还标的债权本息等用途。中国建设银行北京市分行依据《基本户资金监管协议》的约定监督基本户的资金划拨情况。

（2）租金回收管理安排

1）委托外部管理机构提供项目收益管理服务

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

2）租金收款方式管理

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

银行代扣收款模式：根据与银行签订的代扣协议，除公租房趸租租户外，对于公开摇号配租、快速配租及实时配租公租房项目，通过银行代扣划款收取租金是基本的收款方式，其他收款方式均为该方式的补充。在各项目上均宣传推广这一基本收款方式，同时控制其他收款方式的规模。

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

现金收款模式：原则上各项目应引导租户以更加安全、便捷的银行扣收、以POS机刷卡方式完成租金、押金缴纳，尽可能压缩现金收款方式规模。对确需以现金方式交款的，收款人员务必通过点（验）钞机对现金进行清点、查验，确保所收金额正确、钞票真实。以现金方式收款后，应及时存放在保险柜中妥善保管，累计金额达到一定数额后，应及时送存附近的项目公司代扣银行同行网点。

汇款转账收款（含第三方支付渠道）模式：项目公司暂不接受公开摇号配租、快速配租及实时配租人员以该方式缴纳租金。对于汇款收款的趸租单位，项目管理人员应及时确认款项是否到账，到账金额是否准确，如发现未到账或金额错误的，应及时与相关租户联系处理。

支票收款模式：可适用于公租房趸租业务，收款人员在收到支票后，应认真核对金额等信息，原则上由对方单位人员直接送交支票至项目公司。

除上述收款方式外，租户还可以通过北京保障房中心APP支付租金，通过APP支付的租金将直接进入项目公司。

11、基础设施项目收入与政府租金补贴无关

根据《公共租赁住房管理办法》、《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（京建法〔2015〕14号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10号）、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》（京住发字〔2012〕109号）的相关规定，符合《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请，由相关区

县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人，公租房产权人每月5日（含）前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况，并通过系统报送区县住房保障管理部门，区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的，区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴，待其补齐相应租金后一并补发。

根据法律顾问出具的法律意见书，基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定，且租金补贴由区县住房保障管理部门直接发放至承租人账户，由承租人自由支配，基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

12、租赁合同签署及备案情况

管理人及律师基于租赁物坐落、租赁模式、租赁物套型等维度对基础设施项目项下租赁合同进行了随机抽样。就抽样样本，北京保障房中心提供了相应的租赁合同及其补充协议（如涉及）、租赁合同备案系统截屏（如涉及）以及相关租金支付凭证。抽样样本对应的租赁合同均使用北京市住建委及北京市市场监督管理局共同制定的《北京市公共租赁住房租赁合同》示范文本，《北京市公共租赁住房租赁合同》示范文本约定了租赁期限、转租限制、提前退租安排。抽样样本对应的租赁合同的内容不违反法律法规的强制性规定，不存在因违反适用法律法规的强制性规定而导致合同无效的情形，该等租赁合同合法、有效。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定，将基础设施项目划转至项目公司京保宜居，租赁合同中房屋租赁项下权利义务由项目公司京保宜居承继，并已就基础设施项目办理不动产转移登记手续。

（三）运营数据

截至2024年12月31日，基础设施项目现金流基于真实、合法的经营活动产生，收入全部来自于市场化租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。四个项目的运营情况如下表所示：

表14-7 截至2024年12月31日项目运营情况

项目	运营开始时间	运营时长	出租率
朗悦嘉园项目	2015年1月	已满9年	92%
光机电项目	2013年9月	已满11年	94%
盛悦家园项目	2015年4月	已满9年	92%
温泉凯盛家园项目	2014年11月	已满10年	98%

数据来源：北京保障房中心

1、朗悦嘉园项目

（1）租金价格情况

1）朗悦嘉园项目近三年平均签约租金

朗悦嘉园项目2022年末、2023年末和2024年末时点平均签约租金为32元/平方米/月、32元/平方米/月、33元/平方米/月，由于公租房项目不包含免租期，因此上述租金水平均为有效租金。

表14-8 朗悦嘉园项目近三年末平均签约租金情况

类别	2024年末	2023年末	2022年末
平均签约租金价格（元/平方米/月）	33	32	32

数据来源：北京保障房中心、审计机构、评估机构

2）朗悦嘉园项目最近一期新签合同租金情况

根据北京住建委批复（京建函〔2024〕380号），朗悦嘉园项目租金标准已于2024年9月1日起调整至35元/平方米/月。2024年末，朗悦嘉园项目新签合同租金单价为35元/平方米/月。

3）朗悦嘉园项目租金价格与同区域市场租金情况对比

根据截至2024年12月31日基础设施项目在执行租金批复，朗悦嘉园项目租金标准为35元/平方米/月，相较良乡大学城北板块平均价格低约20.44%（依据CREIS中指数据库相关数据），低于同区域市场租金水平。

根据CREIS中指数据库2024年12月相关数据，朗悦嘉园项目位于良乡大学城北板块，区域内及项目周边小户型（一居室及二居室）平均租金情况如下：

表14-9 2024年12月朗悦嘉园项目周边市场租金情况

类别	良乡大学城北板块
一居（元/平方米/月）	49.12
二居（元/平方米/月）	38.86
平均（元/平方米/月）	43.99

数据来源：CREIS中指数据库

4）朗悦嘉园项目租金价格与北京保障房中心于房山区经营的公租房项目租金情况对比

截至2024年12月31日，朗悦嘉园项目所在的房山区内由北京保障房中心经营的公租房同类型可比项目共7个，平均在执行新签租金水平为30元/平方米/月。朗悦嘉园项目在执行的租金单价35元/平方米/月，与区域内可比项目租金水平接近。

表14-10 截至2024年12月31日北京保障房中心在房山区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）

1	房山	项目A	33
2	房山	项目B	33
3	房山	项目C	20
4	房山	项目D	20
5	房山	项目E	33
6	房山	项目F	36
7	房山	项目G	32
可比项目平均租金水平			**30**
朗悦嘉园项目租金水平			**35**

数据来源：北京保障房中心

（2）租金收入情况

表14-11 朗悦嘉园项目历史租金收入情况

类别	2024年	2023年	2022年
租金收入（万元）	1,088.09	1,059.65	1,076.73

数据来源：北京保障房中心、审计机构

近三年，朗悦嘉园项目租金收入分别约为1,076.73万元、1,059.65万元和1,088.09万元，租金收入整体保持稳定；其中2023年租金收入出现了一定下滑，主要是因为公租房合同期一般为3年，按照续签政策要求，需要对续签家庭进行资格复核，复核通过后方可签约。2023年是朗悦嘉园项目集中入住租户续签年，因不再符合公租房承租标准退租户数较多，因此租金收入出现了一定下滑。

（3）出租率、收缴率及清缴率情况

朗悦嘉园项目近三年的经营情况如下：

表14-12 朗悦嘉园项目历史出租率情况

类别	2024年末/ 2024年度	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度
时点出租率[6]	92%	90%	93%
加权平均出租率[7]	93%	93%	93%

数据来源：北京保障房中心

近三年，朗悦嘉园项目期末时点出租率分别约为93%、90%和92%，加权平均出租率分别约为93%、93%和93%；2023年末出租率出现了一定下滑，主要是因为公租房合同期一般为3年，按照续签政策要求，需要对续签家庭进行资格复核，复核通过后方可签约。2023年是朗悦嘉园项目集中入住租户续签年，本年需要续签租户较多，2023年底因不再符合公租房承租标准退租户数较多，退

[6]时点出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积，为截至年末/期间末的时点出租率
[7]加权平均出租率=期间内各月末时点出租率的平均值

租时间为2023年12月底，项目已无法再次组织当年的选房入住工作，因此2023年末时点出租率出现了一定下滑。截至2024年末，出租率已经恢复至92%。

表14-13 朗悦嘉园项目历史收缴率情况

类别	2024年	2023年	2022年
收缴率[8]	98%	98%	98%
清缴率[9]	98%	99%	100%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

收缴率方面，近三年，朗悦嘉园项目收缴率分别约为98%、98%和98%，保持稳定。项目清缴率方面，截至2025年1月末，本项目近三年清缴率分别约为100%、99%和98%，三年平均清缴率约为99%。

（4）租约期限情况

朗悦嘉园项目租约期限大部分为2-3年，截至2024年12月31日，朗悦嘉园项目租约期限分布情况如下，加权平均剩余租期为1.52年。

表14-14 朗悦嘉园项目租约期限分布情况

类别	套数	面积（平方米）
3年以上	2	112.96
2至3年（不含2年，含3年）	408	22,501.69
1至2年（不含1年，含2年）	56	3,202.25
1年及以内	33	1,878.25
合计	**499**	**27,695.15**

数据来源：北京保障房中心

由公开配租入住的个人配租租户租赁合同期限一般为3年，本项目单位趸租租户租赁合同期限为1-2年。朗悦嘉园项目部分租赁合同期限小于3年主要因以下三个原因：1）目前趸租租赁合同期限少于3年；2）部分个人配租租户因家庭人口变化等原因需要调整配租房屋，经区住房保障管理部门批复后重新签订租赁合同，合同起租日为新房入住日，合同到期日为原合同到期日，故存在部分个人配租租户租赁合同期限小于 3 年的情况；3）部分租户在租赁期内因购房不符合公租房配租条件时应腾退公租房，其所购房屋不满足交付使用条件的租户可通过签署补充协议约定过渡期继续入

[8]收缴率即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入

[9]清缴率即截至 2025 年 1 月末时点收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，如 2024 年清缴率=截至 2025 年 1 月末时点收到的属于 2024 年的租金收入/2024 年的租金收入；清缴率保留至整数位，其中 2022 年清缴率为 99.60%，保留至整数位后均为 100%

住，过渡期限一般为自购房日起至房屋交付后2-6个月止。

截至2024年12月31日，朗悦嘉园项目租约到期情况如下，主要到期时间集中于2027年。

表14-15 朗悦嘉园项目租约到期分布情况

到期年份	面积（平方米）	占比
2024年	58.23	0.21%
2025年	8,638.23	31.19%
2026年	5,487.99	19.82%
2027年	13,510.70	48.78%
合计	**27,695.15**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心

（5）租户构成情况

朗悦嘉园项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租为主。截至2024年12月31日，朗悦嘉园项目已出租499间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件18间，房间数占比3.61%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件391间，房间数占比78.36 %；新就业职工配租[10]37间，房间数占比7.41%；单位趸租53间，单位趸租的房间数占比为10.62%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位。2024年度，朗悦嘉园项目个人租户租金收入990.11万元，占比90.99%；趸租租户租金收入97.98万元，占比9.01%。

表14-16 截至2024年12月31日朗悦嘉园项目承租人情况

租赁方式	承租人类型	房间数	房间数占比
个人配租	三房轮候	18	3.61%
	符合本市户籍收入要求	391	78.36%
	小计	**409**	**81.96%**
单位趸租	单位趸租	53	10.62%
新就业职工配租	新就业职工	37	7.41%
合计		**499**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心

表14-17 2024年度朗悦嘉园项目承租人收入占比情况

承租人类型	租金收入（万元）	租金收入占比
个人租户	990.11	90.99%

[10] 2016年5月4日，北京市住房城乡建设委发布了《关于面向新就业无房职工开展公租房配租试点公告》，将部分朗悦嘉园公租房项目作为新就业职工配租试点工作的标的房源。北京保障房中心反馈后续均未再采用该方式进行公租房配租

承租人类型	租金收入（万元）	租金收入占比
趸租租户	97.98	9.01%
小计	**1,088.09**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心、审计机构

（6）符合申请条件的候选人排队情况

2024年8月，房山区开展2024年房山区公共租赁住房剩余房源“快速配租”，此次可配租房源共计913套（其中朗悦嘉园项目的房源27套）；配租意向登记共356户，本次配租租户少于房源的原因主要是本次快速配租租户对大中套型房源登记意愿较低。

（7）关联方租户情况

截至2024年12月31日，朗悦嘉园项目不存在关联方租户。

2、光机电项目

（1）租金价格情况

1）光机电项目近三年平均签约租金

光机电项目2022年末、2023年末和2024年末时点平均签约租金为32元/平方米/月、32元/平方米/月、34元/平方米/月，由于公租房项目不包含免租期，因此上述租金水平均为有效租金。

表14-18 光机电项目近三年末平均签约租金情况

类别	2024年末	2023年末	2022年末
平均签约租金价格（元/平方米/月）	34	32	32

数据来源：北京保障房中心、审计机构、评估机构

2）光机电项目最近一期新签合同租金情况

根据北京住建委最新批复（京建函〔2023〕95号），光机电项目租金标准已于2023年8月1日起调整至35元/平方米/月。2024年末，光机电项目新签合同租金单价为35元/平方米/月。

3）光机电项目租金价格与同区域市场租金情况对比

根据截至2024年12月31日基础设施项目在执行租金批复，光机电项目租金标准为35元/平方米/月，相较中关村光机电项目板块平均价格低约49.47%（依据CREIS中指数据库相关数据），显著低于同区域市场租金水平。

根据CREIS中指数据库2024年12月相关数据，光机电项目位于中关村光机电项目板块，区域内及项目周边小户型（一居室及二居室）平均租金情况如下：

表14-19 2024年12月光机电项目周边市场租金情况

类别	中关村光机电项目板块
一居（元/平方米/月）	71.28

二居（元/平方米/月）	67.26
平均（元/平方米/月）	69.27

数据来源：CREIS 中指数据库

4）光机电项目租金价格与北京保障房中心于通州区经营的公租房项目租金情况对比

截至 2024 年 12 月 31 日，光机电项目所在的通州区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共 9 个，平均在执行新签租金水平为 33 元/平方米/月，光机电项目在执行的租金单价 35 元/平方米/月，与区域内可比项目平均租金接近。

表 14-20 截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在通州区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	通州	项目 A	34
2	通州	项目 B	28
3	通州	项目 C	35
4	通州	项目 D	35
5	通州	项目 E	35
6	通州	项目 F	35
7	通州	项目 G	35
8	通州	项目 H	24
9	通州	项目 I	39
可比项目平均租金水平			**33**
光机电项目租金单价水平			**35**

数据来源：北京保障房中心

（2）租金收入情况

表 14-21 光机电项目历史租金收入情况

类别	2024 年	2023 年	2022 年
租金收入（万元）	1,090.09	1,013.27	1,032.86

数据来源：北京保障房中心、审计机构

近三年，光机电项目租金收入分别约为 1,032.86 万元、1,013.27 万元和 1,090.09 万元，租金收入整体保持稳定；其中 2023 年租金收入下降主要有以下两点原因，一是当年 11 月通州区集中组织开展针对光机电项目的配租工作，配租租户选房完成后入住时间为 2024 年上半年，未能在 2023 年内入住；二是 2023 年项目到期租户中存在因公租房资格审核不通过等原因无法续租的，且该部分房屋退租后未能实时配租形成空置，因此 2023 年租金收入较 2022 年末有所下降。

（3）出租率、收缴率及清缴率情况

光机电项目近三年的经营情况如下：

表 14-22 光机电项目历史出租率情况

类别	2024年末/ 2024年度	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度
时点出租率[11]	94%	88%	89%
加权平均出租率[12]	95%	89%	92%

数据来源：北京保障房中心

近三年，光机电项目期末时点出租率分别约为 89%、88%和 94%，加权平均出租率分别约为92%、89%和 95%；出租率有所波动，2022 年末出租率较低的主要原因为配租租户确定后需复核选房家庭资格，且资格复核系统未能于 2022 年当期及时出具结果，导致无法办理租户入住，该时点出租率较低。2023 年末出租率进一步下降主要有以下两点原因，一是当年 11 月通州区集中组织开展针对光机电项目的配租工作，配租租户选房完成后入住时间为 2024 年上半年，未能在 2023 年末入住；二是 2023 年项目到期租户中因公租房资格审核不通过等原因无法续租的租户较多，且该部分房屋退租后，未能实时配租形成空置，因此 2023 年末出租率较 2022 年末有所下降。2024 年以来，随着 2023 年末配租租户的入住以及部分空置房屋转而面向趸租单位开展趸租，截至 2024 年 12 月末，项目出租率已恢复至约 94%。

表 14-23 光机电项目历史收缴率情况

类别	2024年	2023年	2022年
收缴率[13]	95%	95%	96%
清缴率[14]	98%	97%	97%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

收缴率方面，近三年，光机电项目收缴率分别约为 96%、95%和 95%，2023、2024 年收缴率下滑的主要原因系有少量租户存在未及时缴纳的临时欠缴情况。截至 2025 年 1 月末，本项目近三年清缴率分别约为 97%、97%和 98%，三年平均清缴率约为 97%。

（4）租约期限情况

光机电项目租约期限大部分为 2-3 年，截至 2024 年 12 月 31 日，光机电项目租约期限分布情况如下，加权平均剩余租期为 1.19 年。

表 14-24 光机电项目租约期限分布情况

[11]时点出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积，为截至年末/期间末的时点出租率
[12]加权平均出租率=期间内各月末时点出租率的平均值
[13]收缴率即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入
[14]清缴率即截至 2025 年 1 月末时点收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，如 2024 年清缴率=截至 2025 年 1 月末时点收到的属于 2024 年的租金收入/2024 年的租金收入

类别	套数	面积（平方米）
超过3年	12	780.57
2至3年（不含2年，含3年）	338	20,328.52
1至2年（不含1年，含2年）	45	2,955.80
1年及以内	54	3,475.19
合计	**449**	**27,540.08**

数据来源：北京保障房中心

由公开配租入住的个人配租租户租赁合同期限一般为3年，本项目单位趸租租户租赁合同期限为1-3年。光机电项目部分租赁合同期限小于3年主要因以下三个原因：1）部分单位趸租的租赁合同期限小于3年；2）部分个人配租租户因家庭人口变化等原因需要调整配租房屋，经区住房保障管理部门批复后重新签订租赁合同，合同起租日为新房入住日，合同到期日为原合同到期日，故存在部分个人配租租户租赁合同期限小于 3 年的情况；3）部分租户在租赁期内因购房不符合公租房配租条件时应腾退公租房，其所购房屋不满足交付使用条件的租户可通过签署补充协议约定过渡期继续入住，过渡期限一般为自购房日起至房屋交付后2-6个月止。

截至2024年12月31日，光机电项目租约到期情况如下，主要到期时间集中于2025年。

表14-25 光机电项目租约到期分布情况

到期年份	面积（平方米）	占比
2024年	902.35	3.28%
2025年	15,096.09	54.81%
2026年	6,034.23	21.91%
2027年	5,507.41	20.00%
合计	**27,540.08**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心

（5）租户构成情况

光机电项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租为主。截至2024年12月31日，光机电项目已出租449间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件74间，房间数占比16.48%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 257 间，房间数占比57.24%；单位趸租118间，单位趸租的房间数占比为26.28%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位等。2024年度，光机电项目个人租户租金收入810.23万元，占比74.33%；趸租租户租金收入279.85万元，占比25.67%。

表14-26 截至2024年12月31日光机电项目承租人情况

租赁方式	承租人类型	房间数	房间数占比
个人配租	三房轮候	74	16.48%
	符合本市户籍收入要求	257	57.24%
	小计	**331**	**73.72%**
单位趸租	单位趸租	118	26.28%
合计		**449**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心

表 14-27 2024 年度光机电项目承租人收入占比情况

承租人类型	租金收入（万元）	租金收入占比
个人租户	810.23	74.33%
趸租租户	279.85	25.67%
小计	**1,090.09**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心、审计机构

（6）符合申请条件的候选人排队情况

2024 年 10 月 30 日，北京市通州区人民政府发布《关于对通州区具有保障房备案资格的优先家庭进行专项配租的公告》；通州区此次开展专项配租的配租房源涉及 16 个项目，房源共计 205 套（其中光机电项目可配租房源共计 11 套）；本次配租为面向具有保障房备案资格的优先家庭进行的专项配租，涉及配租家庭共 135 户。

（7）关联方租户情况

截至 2024 年 12 月 31 日，光机电项目不存在关联方租户。

3、盛悦家园项目

（1）租金价格情况

1）盛悦家园项目近三年平均签约租金

盛悦家园项目 2022 年末、2023 年末和 2024 年末时点平均签约租金为 40 元/平方米/月、40 元/平方米/月、41 元/平方米/月，由于公租房项目不包含免租期，因此上述租金水平均为有效租金。

表 14-28 盛悦家园项目近三年末平均签约租金情况

类别	2024 年末	2023 年末	2022 年末
平均签约租金价格（元/平方米/月）	41	40	40

数据来源：北京保障房中心、审计机构、评估机构

2）盛悦家园项目最近一期新签合同租金情况

根据北京住建委最新批复（京建函〔2024〕380 号），盛悦家园项目租金标准已于 2024 年 9 月 1 日起调整至 44 元/平方米/月。2024 年末，盛悦家园项目新签合同租金单价为 44 元/平方米/月。

3）盛悦家园项目租金价格与同区域市场租金情况对比

根据截至2024年12月31日基础设施项目在执行租金批复，盛悦家园项目租金标准为44元/平方米/月，相较旧宫南板块平均价格低约38.87%（依据CREIS中指数据库相关数据），显著低于同区域市场租金水平。

根据CREIS中指数据库2024年12月相关数据，盛悦家园项目位于旧宫南板块，区域内及项目周边小户型（一居室及二居室）平均租金情况如下：

表14-29 2024年12月盛悦家园项目周边市场租金情况

类别	旧宫南板块
一居（元/平方米/月）	78.47
二居（元/平方米/月）	65.48
平均（元/平方米/月）	71.98

数据来源：CREIS中指数据库

4）盛悦家园项目租金价格与北京保障房中心于大兴区经营的公租房项目租金情况对比

截至2024年12月31日，盛悦家园项目所在的大兴区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共6个，平均在执行新签租金水平为38元/平方米/月。盛悦家园项目在执行的租金单价44元/平方米/月，与区域内可比项目平均租金接近。

表14-30 截至2024年12月31日北京保障房中心在大兴区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	大兴	项目A	38
2	大兴	项目B	35
3	大兴	项目C	37
4	大兴	项目D	42
5	大兴	项目E	44
6	大兴	项目F	30
可比项目平均租金水平			**38**
盛悦家园项目租金单价水平			**44**

数据来源：北京保障房中心

（2）租金收入情况

表14-31 盛悦家园项目历史租金收入情况

类别	2024年	2023年	2022年
租金收入（万元）	656.28	618.51	592.41

数据来源：北京保障房中心、审计机构

近三年，盛悦家园项目租金收入分别约为592.41万元、618.51万元和656.28万元，租金收入逐年提升。

（3）出租率、收缴率及清缴率情况

盛悦家园项目近三年的经营情况如下：

表14-32 盛悦家园项目历史出租率情况

类别	2024年末/ 2024年度	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度
时点出租率[15]	92%	93%	81%
加权平均出租率[16]	90%	86%	80%

数据来源：北京保障房中心

近三年，盛悦家园项目期末时点出租率分别约为81%、93%和92%，加权平均出租率分别约为80%、86%和90%；2022年、2023年出租率较低主要原因是盛悦家园项目原优先面向北京四个中心建设服务的单位职工定租出租，故历史出租率受到租赁策略及政策影响较大，出租率相对较低。截至2024年12月31日，租赁范围限定已放开，同时现已将盛悦家园项目纳入了公租房轮候家庭的分配范围，可通过快速配租、实时配租等方式快速去化。2024年度，盛悦家园项目加权平均出租率已恢复至90%，2024年末时点出租率已恢复至92%。

表14-33 盛悦家园项目历史收缴率情况

类别	2024年	2023年	2022年
收缴率[17]	100%	100%	100%
清缴率[18]	100%	100%	100%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

近三年，盛悦家园项目收缴率及清缴率均分别约为100%、100%和100%，收缴率及清缴率保持稳定。

（4）租约期限情况

盛悦家园项目租约期限大部分为2-3年，截至2024年12月31日，盛悦家园项目租约期限分布情况如下，加权平均剩余租期为1.87年。

表14-34 盛悦家园项目租约期限分布情况

[15]时点出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积，为截至年末/期间末的时点出租率

[16]加权平均出租率=期间内各月末时点出租率的平均值

[17]收缴率即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入。

[18]清缴率即截至2025年1月末时点收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，如2024年清缴率=截至2025年1月末时点收到的属于2024年的租金收入/2024年的租金收入

类别	套数	面积（平方米）
2至3年（不含2年，含3年）	281	13,404.64
1至2年（不含1年，含2年）	11	532.43
1年及以内	1	50.10
合计	**293**	**13,987.17**

数据来源：北京保障房中心

由公开配租入住的个人配租租户租赁合同期限一般为3年，本项目单位趸租租户租赁合同期限为1-3年。盛悦家园项目租赁合同期限小于3年的均为趸租合同，单位趸租租户合同期限根据趸租单位需求并经过住建部门调配，最终依据趸租单位与北京保障房中心签订的协议而定。

截至2024年12月31日，盛悦家园项目租约到期情况如下，主要到期时间集中于2026年和2027年。

表14-35 盛悦家园项目租约到期分布情况

到期年份	面积（平方米）	占比
2025年	1,763.77	12.61%
2026年	5,469.57	39.10%
2027年	6,753.83	48.29%
合计	**13,987.17**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心

（5）租户构成情况

盛悦家园项目的租户以单位趸租为主。截至2024年12月31日，盛悦家园项目已出租293间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件0间，房间数占比0%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件38间，房间数占比12.97%；单位趸租255间，单位趸租的房间数占比为87.03%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位等。2024年度，盛悦家园项目个人租户租金收入21.60万元，占比3.29%；趸租租户租金收入634.68万元，占比96.71%。

表14-36 截至2024年12月31日盛悦家园项目承租人情况

租赁方式	承租人类型	房间数	房间数占比
个人配租	三房轮候	0	0.00%
	符合本市户籍收入要求	38	12.97%
	小计	**38**	**12.97%**
单位趸租	单位趸租	255	87.03%
合计		**293**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心

表 14-37 2024 年度盛悦家园项目承租人收入占比情况

承租人类型	租金收入（万元）	租金收入占比
个人租户	21.60	3.29%
趸租租户	634.68	96.71%
小计	**656.28**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心、审计机构

（6）符合申请条件的候选人排队情况

截至 2024 年 12 月末，盛悦家园项目已经开放个人租户配租入住，根据经开区政府公开信息，盛悦家园项目最近一次完成的配租为 2024 年 9 月进行的快速配租工作，可配租房源共计 101 套（其中盛悦家园项目的房源 7 套），配租意向登记共 126 户。

（7）关联方租户情况

截至 2024 年 12 月 31 日，盛悦家园项目不存在关联方租户。

4、温泉凯盛家园项目

（1）租金价格情况

1）温泉凯盛家园项目近三年平均签约租金

温泉凯盛家园项目 2022 年末、2023 年末和 2024 年末时点平均签约租金为 37 元/平方米/月、38 元/平方米/月、38 元/平方米/月，由于公租房项目不包含免租期，因此上述租金水平均为有效租金。

表 14-38 温泉凯盛家园项目近三年末平均签约租金情况

类别	2024 年末	2023 年末	2022 年末
平均签约租金价格（元/平方米/月）	38	38	37

数据来源：北京保障房中心、审计机构、评估机构

2）温泉凯盛家园项目最近一期新签合同租金情况

根据北京住建委最新批复（京建函〔2024〕380 号），温泉凯盛家园项目租金标准已于 2024 年 9 月 1 日起调整至 42 元/平方米/月。2024 年末，温泉凯盛家园项目新签合同租金单价为 42 元/平方米/月。

3）温泉凯盛家园项目租金价格与同区域市场租金情况对比

根据截至 2024 年 12 月 31 日基础设施项目在执行租金批复，温泉凯盛家园项目租金标准为 42 元/平方米/月，相较温泉镇南部板块平均价格低约 46.04%（依据 CREIS 中指数据库相关数据），显著低于同区域市场租金水平。

根据 CREIS 中指数据库 2024 年 12 月相关数据，温泉凯盛家园项目位于温泉镇南部板块，区域内及项目周边小户型（一居室及二居室）平均租金情况如下：

表 14-39 2024 年 12 月温泉凯盛家园项目周边市场租金情况

类别	温泉镇南部板块
一居（元/平方米/月）	84.77
二居（元/平方米/月）	70.90
平均（元/平方米/月）	77.84

数据来源：CREIS 中指数据库

4）温泉凯盛家园项目租金价格与北京保障房中心于海淀区经营的公租房项目租金情况对比

截至 2024 年 12 月 31 日，温泉凯盛家园项目所在的海淀区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共 8 个，平均在执行新签租金水平为 49 元/平方米/月。温泉凯盛家园项目在执行的租金单价 42 元/平方米/月，低于区域内可比项目平均租金。

表 14-40 截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在海淀区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	海淀	项目 A	35
2	海淀	项目 B	44
3	海淀	项目 C	32
4	海淀	项目 D	52
5	海淀	项目 E	32
6	海淀	项目 F	37
7	海淀	项目 G	80
8	海淀	项目 H	82
可比项目平均租金水平			**49**
温泉凯盛家园项目租金单价水平			**42**

数据来源：北京保障房中心

（2）租金收入情况

表 14-41 温泉凯盛家园项目历史租金收入情况

类别	2024 年	2023 年	2022 年
租金收入（万元）	2,272.44	2,186.68	2,075.54

数据来源：北京保障房中心、审计机构

近三年，温泉凯盛家园项目租金收入分别约为 2,075.54 万元、2,186.68 万元和 2,272.44 万元，租金收入逐年提升。

（3）出租率、收缴率及清缴率情况

温泉凯盛家园项目近三年的经营情况如下：

表 14-42 温泉凯盛家园项目历史出租率情况

类别	2024年末/ 2024年度	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度
时点出租率[19]	98%	89%	83%
加权平均出租率[20]	94%	90%	86%

数据来源：北京保障房中心

近三年，温泉凯盛家园项目期末时点出租率分别约为83%、89%和98%，加权平均出租率分别约为86%、90%和94%；历史出租率较低主要系本项目房屋户型面积较大，租户选房意愿受到一定影响。根据北京市住房和城乡建设委员会2024年1月发布的京建函[2024]25号，本项目有57套，共计4,163.78平方米的房源已进行了趸租调配，并要求不晚于2024年4月分配入住。上述调配后，温泉凯盛家园项目出租率明显改善，截至2024年12月末，项目出租率已达到约98%，2024年度加权平均出租率约94%。

表14-43 温泉凯盛家园项目历史收缴率情况

类别	2024年	2023年	2022年
收缴率[21]	97%	96%	97%
清缴率[22]	98%	98%	98%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

收缴率方面，近三年，温泉凯盛家园项目收缴率分别约为97%、96%和97%，整体保持稳定。2023年收缴率小幅降低的原因主要为有少量租户存在未及时缴纳的临时欠缴情况。截至2025年1月末，本项目近三年清缴率分别约为98%、98%和98%，三年平均清缴率约为98%。

（4）租约期限情况

温泉凯盛家园项目租约期限大部分为2-3年，截至2024年12月31日，温泉凯盛家园项目租约期限分布情况如下，加权平均剩余租期为1.64年。

表14-44 温泉凯盛家园项目租约期限分布情况

类别	套数	面积（平方米）
2至3年（不含2年，含3年）	617	43,880.38
1至2年（不含1年，含2年）	65	5,002.63
1年及以内	59	4,321.88
合计	**741**	**53,204.89**

数据来源：北京保障房中心

[19]时点出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积，为截至年末/期间末的时点出租率
[20]加权平均出租率=期间内各月末时点出租率的平均值
[21]收缴率即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入
[22]清缴率即截至2025年1月末时点收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，如2024年清缴率=截至2025年1月末时点收到的属于2024年的租金收入/2024年的租金收入

由公开配租入住的个人配租租户租赁合同期限一般为3年，本项目单位趸租租户租赁合同期限为1-3年。温泉凯盛家园项目部分租赁合同期限小于3年主要因以下三个原因：1）部分单位趸租的租赁合同期限小于3年；2）部分个人配租租户因家庭人口变化等原因需要调整配租房屋，经区住房保障管理部门批复后重新签订租赁合同，合同起租日为新房入住日，合同到期日为原合同到期日，故存在部分个人配租租户租赁合同期限小于 3 年的情况；3）部分租户在租赁期内因购房不符合公租房配租条件时应腾退公租房，其所购房屋不满足交付使用条件的租户可通过签署补充协议约定过渡期继续入住，过渡期限一般为自购房日起至房屋交付后2-6个月止。

截至2024年12月31日，温泉凯盛家园项目租约到期情况如下，到期时间分布较为均匀。

表 14-45 温泉凯盛家园项目租约到期分布情况

到期年份	面积（平方米）	占比
2024年	59.05	0.11%
2025年	15,431.58	29.00%
2026年	19,727.65	37.08%
2027年	17,986.61	33.81%
合计	**53,204.89**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心

（5）租户构成情况

温泉凯盛家园项目的租户中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租及单位趸租租户均占较大比例。截至2024年12月31日，温泉凯盛家园项目已出租741间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件95间，房间数占比12.82%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件308间，房间数占比41.57%；单位趸租338间，单位趸租的房间数占比为45.61%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位等。2024年度，温泉凯盛家园项目个人租户租金收入1,238.14万元，占比54.48%；趸租租户租金收入1,034.30万元，占比45.52%。

表 14-46 截至2024年12月31日温泉凯盛家园项目承租人情况

租赁方式	承租人类型	房间数	房间数占比
个人配租	三房轮候	95	12.82%
	符合本市户籍收入要求	308	41.57%
	小计	**403**	**54.39%**
单位趸租	单位趸租	338	45.61%
合计		**741**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心

表 14-47 2024 年度温泉凯盛家园项目承租人收入占比情况

承租人类型	租金收入（万元）	租金收入占比
个人租户	1,238.14	54.48%
趸租租户	1,034.30	45.52%
小计	**2,272.44**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心、审计机构

（6）符合申请条件的候选人排队情况

2024 年 9 月，海淀区实施了第二十四批公共租赁住房配租，此次可配租房源共计 1,480 套（含温泉凯盛家园项目的房源 1 套）；配租意向登记共 1,121 户；本次配租租户少于房源的主要原因是大套型三房轮候家庭较少。

（7）关联方租户情况

截至 2024 年 12 月 31 日，温泉凯盛家园项目不存在关联方租户。

（四）本基金本次扩募拟投资的基础设施项目不存在收入占比超过 10%的现金流提供方

按照承租单个基础设施项目的趸租租户（非合并口径）2024 年度收入占基础设施项目 2024 年总收入比例排序，前 5 大趸租租户情况如下，分别占比 3.87%、3.18%、3.08%、2.42%和 2.41%；其中 2024 年全年收入占比最大租户（趸租租户 A）占底层资产总收入比例为 3.87%，不超过 10%。

表 14-48 2024 年前 5 大租户情况（非合并口径）

序号	租户名称	所在项目	2024 年收入（万元）	占基础设施项目总收入比例
1	趸租租户 A	温泉凯盛家园项目	197.81	3.87%
2	趸租租户 B	盛悦家园项目	162.40	3.18%
3	趸租租户 C	盛悦家园项目	157.32	3.08%
4	趸租租户 B	温泉凯盛家园项目	123.65	2.42%
5	趸租租户 D	温泉凯盛家园项目	123.28	2.41%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

按照承租整个基础设施项目的趸租租户（合并口径）2024 年度收入占基础设施项目 2024 年总收入比例排序，前 5 大趸租租户情况如下，分别占比 5.60%、3.87%、3.08%、3.00%和 2.41%；其中 2024 年全年收入占比最大租户（趸租租户 B）占底层资产总收入比例为 5.60%，不超过 10%。

表 14-49 2024 年前 5 大租户情况（合并口径）

序号	租户名称	所在项目	2024 年收入（万元）	占基础设施项目总收入比例
1	趸租租户 B	盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目	286.05	5.60%
2	趸租租户 A	温泉凯盛家园项目	197.81	3.87%

3	趸租租户C	盛悦家园项目	157.32	3.08%
4	趸租租户F	盛悦家园项目、光机电项目	153.19	3.00%
5	趸租租户D	温泉凯盛家园项目	123.28	2.41%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

综上，本基金本次扩募拟投资的基础设施项目不存在收入占比超过10%的现金流提供方。

二、基础设施资产所属行业和竞争状况分析及所在地区宏观经济概况

（一）行业的发展规划和政策法规及对基础设施项目运营的影响

1、项目公司的所属行业

根据国民经济行业分类，项目公司属于房地产租赁经营行业。从具体业务细分来看，项目公司以自持租赁住房资产，向符合相关住房保障法律法规标准并经主管部门核准或备案的特定类型承租人提供保障性的、政策性的租赁住房服务。

2、行业的监管体制

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）的政策规定，我国住房保障体系包含公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房。2023年8月国务院常务会议审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）将原有保障性住房类型重新划分为配租型和配售型保障性住房两大类，其中配租型保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房，按保本微利原则配售。

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

北京市层面，根据《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》（京建住〔2009〕525号），北京市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。

3、行业政策

表14-50 国家层面行业政策

时间	政策名称/来源	政策内容
2010年6月	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	公共租赁住房供应对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭；租金水平，由市、县人民政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定，并按年度实行动态调整；出租人与承租人应当签订书面租赁合同；只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。
2012年5月	《公共租赁住房管理办法》	公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。对公共租赁住房的申请与审核、轮候与配租、使用与退出及法律责任作出明确规定。
2013年12月	《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》	从2014年起，各地廉租住房（含购改租等方式筹集）建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。
2014年6月	《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》	并轨后公共租赁住房的保障对象，包括原廉租住房保障对象和原公共租赁住房保障对象，即符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭，及符合规定条件的新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员。
2015年1月	《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，积极推进租赁服务平台建设，大力发展住房租赁经营机构，完善公共租赁住房制度，拓宽融资渠道，推动房地产开发企业转型升级，用3年时间，基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。
2015年4月	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式。
2016年5月	《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。
2018年12月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	公租房资产，是指地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件的保障对象提供的住房。对资产配置、资产使用、资产处置、资产财务管理、资产报告、监督管理作出明确规定。
2019年4月	《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告[23]》	对于公租房建设相关的土增税、契税，公租房运营相关的增值税及房产税等给予了一定免征优惠。

[23] 根据《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号），该法规有效期被延长至2023年12月31日。

时间	政策名称/来源	政策内容
2019年5月	《关于进一步规范发展公租房的意见》	加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要。
2021年3月	“十四五”规划	加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。
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》	公募REITs首次涵盖保障性租赁住房。
2021年12月	政治局会议	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康和良性循环。
2022年3月	《关于加强新市民金融服务工作的通知》	加大对公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇老旧小区改造工程的支持力度。 支持商业银行在保障性住房开发建设、购买、存量盘活、装修改造、运营管理、配套市政基础设施建设等环节，提供专业化、多元化金融服务。 支持商业银行依法合规为专业化、规模化的住房租赁企业提供信贷支持，降低住房租赁企业资金成本，助力缓解新市民住房压力。
2022年3月	两会政府工作报告	有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。加强住房保障体系建设、支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。
2022年5月	《关于规范做好保障性租赁住房发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》	支持条件成熟的地区推出保障性租赁住房REITs项目，正式启动相关试点工作。
2022年10月	党的二十大报告	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。
2023年3月	《政府工作报告》	针对住房产业，在供给端，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。在需求端，加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

时间	政策名称/来源	政策内容
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	落实好“金融16条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。
2023年8月	《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》	对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税。对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。相关税收优惠政策执行至2025年12月31日。
2023年9月	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	为推进保障性住房建设，从2023年10月1日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇所得税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。
2024年1月	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》	支持住房租赁供给侧结构性改革。金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板，主要在大城市，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应。 重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。金融支持住房租赁市场发展应坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业，促进其规模化、集约化经营，提升长期租赁住房的供给能力和运营水平。 建立健全住房租赁金融支持体系。金融支持住房租赁市场发展应以市场配置为主，按市场化原则自主决策，为租赁住房的投资、开发、建设、运营提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，市场功能完备、结构均衡、竞争有序。
2024年7月	《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》	全国范围内可申报的租赁住房，包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目、公共租赁住房项目，由专业机构自持、不分拆单独出售且长期用于出租的市场化租赁住房项目，以及专门为园区入驻企业提供配套服务的租赁住房项目。对于首次发行基础设施REITs项目，租赁住房项目当期目标不动产评估净值原则上不低于8亿元。

表14-51 北京市层面行业政策

时间	政策名称	政策内容
2009年7月	《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》	公共租赁住房建设、分配和管理工作遵循以下原则：政府支持、市场运作；多方建设、统一管理；公平公开、严格监管。市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。

时间	政策名称	政策内容
2011年10月	《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》	新建公共租赁住房采取集中建设和配建相结合的方式。市、区县人民政府所属机构集中建设的公共租赁住房项目用地，采用划拨方式供应，可采取委托代建、项目管理等多种方式组织建设。配建公共租赁住房项目，市、区县人民政府有关部门应当确定配建比例、建设套型、回购价格、回购单位和开竣工时间等具体要求，并在土地供应有关文件中予以明确。
2013年7月	《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》	各区县住房保障管理部门负责本行政区域内公共租赁住房后期监督管理工作，对公共租赁住房产权单位进行指导、监督和检查，依照规定组织相关部门对公共租赁住房承租家庭资格进行复核。
2014年3月	《关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知》	市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房，优先面向廉租住房实物配租家庭公开配租，在实现廉租住房实物配租家庭应保尽保的前提下，各区县可将剩余廉租住房作为公共租赁住房面向保障性住房申请家庭配租。除上述市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房外，其他廉租住房由市或区县政府所属机构收购为公共租赁住房，面向保障性住房申请家庭统一公开配租，按照公共租赁住房政策的有关规定统一管理。
2014年12月	《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》	区县住房保障管理部门应当每年组织保障性住房备案家庭进行公开摇号，确定选房顺序，并根据公共租赁住房配租方案，组织意向登记、监督产权单位顺序选房。
2018年10月	《关于严格违规转租转借公共租赁住房家庭资格管理等工作的通知》	各区住房保障部门和各公共租赁住房产权单位（运营管理单位）要加强对住房保障家庭警示教育，在办理公共租赁住房入住手续时，要书面告知保障家庭遵守公共租赁住房管理有关规定，严禁转租、转借公共租赁住房，并在租赁合同中明确违约责任条款。
2019年12月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	市、区政府全额投资建设、收购的廉租住房，以及收购剩余的经济适用住房、限价商品房、定向安置住房等各类住房作为公租房的，均纳入公租房资产管理和使用。
2021年8月	《关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》	各区住房保障管理部门应当对取得公共租赁住房备案资格的家庭在轮候期间组织开展资格定期复核工作。复核内容包括家庭人口、户籍、婚姻、收入、住房、财产（资产）等情况。
2021年11月	《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》	各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目，每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。
2022年5月	《北京市住房租赁条例》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善租购并举的住房政策，支持居民通过租赁方式解决住房问题，改善居住条件。合理规划租赁住房供给规模、优化空间布局，促进职住平衡，将租赁住房纳入住房发展规划；在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地供应计划。鼓励保障性租赁住房建设，扩大保障性租赁住房供给。
2022年9月	《北京市“十四五”时期住房保障规划》	“十四五”时期，北京市力争建设筹集公租房6万套、保障性租赁住房40万套（间）、共有产权住房6万套。同时加大保障性租赁住房建设用地供应力度，新增保障性租

时间	政策名称	政策内容
		赁住房、公租房、共有产权住房供地，占住房用地比重分别不低于15%、10%、15%。
2023年1月	《2023年政府工作报告》	坚持“房住不炒”定位，加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，筹建保障性租赁住房8万套，竣工各类保障性住房9万套，保持住宅用地稳定供应，保障房地产市场平稳发展。
2023年2月	《北京市2023年度建设用地供应计划》	商品住宅用地供应依然坚持“房住不炒”定位，支持合理住房需求；产业用地供应则要保障重点产业发展要求，稳定市场主体预期。2023年租赁住宅用地供应指标260公顷，在统筹安排供应规模的同时，提高租赁用地供给质量，引导租赁住宅用地优先向现状和近期建设的轨道站点周边以及重点功能区周边布局。
2023年4月	《关于印发<2023年全市保障性住房建设筹集计划（第一批）的通知>》	落实北京市市政府关于保障性住房要更加注重“市场化、简单化、货币化”的工作要求，全面完成2023年建设筹集保障性租赁住房8万套（间）、各类保障性住房竣工9万套、年度建设投资1300亿的工作目标。
2023年9月	《关于印发<2023年全市保障性住房建设筹集计划（第二批）的通知>》	新建计划。共涉及项目49个、6.2万套。其中今年开工项目37个、4.2万套；今年储备项目12个、2万套。37个今年开工项目中租赁住房项目29个、1.6万套，产权住房项目8个、2.6万套，全部为安置房项目。 筹集计划。共14个项目、0.4万套，全部为纳入规范管理的保障性租赁住房项目，其中8个存量房源转化项目、0.15万套；6个非居住建筑改建项目、0.25万套。
2024年1月	《关于印发<2023年全市保障性住房建设筹集计划（第三批）的通知>》	新建计划。共涉及17个项目、2.16万套，包括计划今年开工项目11个，0.72万套，全部为租赁住房；今年推进手续、计划明年开工的储备项目6个、1.44万套。 筹集计划。共涉及6个项目、0.2万套，全部为存量住房转化项目，纳入保障性租赁住房规范管理。 竣工计划。共涉及9个项目、1.78万套，其中保障性租赁住房1个、52套；公租房2个、2,533套；安置房6个、15,287套。
2024年2月	《关于规范本市保障性租赁住房租金管理工作的通知（征求意见稿）》	保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房，应在同地段同品质市场租赁住房评估租金的九折以下定价。持有运营单位可动态调整保障性租赁住房项目备案租金，项目备案租金上涨的，年度涨幅应低于项目周边同地段同品质市场租赁住房租金涨幅，且不高于5%。
2024年6月	《关于印发<2024年全市保障性住房建设筹集计划（第一批）的通知>》	新建计划。涉及项目共21个、房源2.94万套，其中计划2024年开工项目16个、房源1.91万套；储备项目5个、房源1.03万套。开工计划项目中，保租房项目10个、房源约0.84万套，安置房项目11个、房源约2.1万套。 筹集计划。涉及项目共6个、0.31万套。其中，纳入保租房规范管理项目5个、0.25万套，配售型保障房1个、0.06万套。 竣工计划。涉及项目46个、房源4.67万套，其中保租房20个、0.86万套；公租房6个、0.53万套；安置房16个、2.82万套；共有产权房4个、0.46万套。

时间	政策名称	政策内容
2024年10月	《关于印发<2024年全市保障性住房建设筹集计划（第二批）的通知>》	开工计划。涉及项目共23个、房源28,165套，其中计划今年开工项目13个、17,224套；今年推进手续、计划明年开工的储备项目10个、10,941套。 计划年内开工项目中，保租房项目8个、房源9,942套，安置房项目3个、房源5,974套，共有产权房项目2个、房源1,308套。储备项目中，保租房项目6个、房源6,110套，公租房项目2个、房源1,300套，安置房项目2个、房源3,531套。 筹集计划。涉及项目共9个、1,942套，均为保障性租赁住房项目。 竣工计划。涉及项目共11个、12,736套。其中保租房5个、5,501套；公租房1个、2,705套；安置房4个、3,678套；共有产权房1个、852套。

综上所述，为了贯彻落实关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，国家和北京市均高度重视住房租赁行业及保障房体系中租赁住房领域的发展，并且从“十四五”整体建设规划到土地、财税、金融等方面的政策倾斜为基础设施项目的发展提供良好的政策环境。

（二）行业近三年的发展情况和未来发展趋势

1、行业发展情况

（1）租赁住房行业

近年来，随着经济发展，城镇化进程逐步加深，根据《中华人民共和国2023年国民经济和社会发展统计公报》数据，2023年我国常住人口城镇化率达66.16%。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，我国租赁住房行业迅速发展，租房居住人口迅速增加。根据2021年第七次全国人口普查公告，全国人户分离人口为4.93亿人，较2010年增长88.5%，其中市辖区人户分离人口为1.17亿人，较2010年增长192.7%，流动人口3.76亿人，较2010年增长69.7%，在人口向大城市流动过程中释放出了巨大的租赁需求。稳定的租赁市场对于稳定房价预期、提升城市运行效率也有重要的作用。

我国租赁住房行业具有深厚的市场基础，但是发展深度尚不够，优质供给亟待补充。从供给端看，我国住房资产主要由个人持有，因此租赁住房市场大部分的供给仍依赖于以家庭为单位将闲置住房输送至租房市场。目前租赁住房的供给还远远不能满足新市民和青年人品质生活的需求，存在着区位不匹配、职住不平衡、产品不适配等三个痛点。从需求端看，由于租赁人口结构及偏好的变化，租客对房屋提出了更高品质、更多个性化要求。中低收入群体、大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题，小户型、低租金房源供给相对不足，租赁市场中长期供求结构性矛盾依然比较突出。

在整个租赁住房行业中，政策性租赁住房占据重要地位，其中包括公租房及保障性租赁住房。2023年4月的中央政治局会议强调加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，规划建设保障性住房的主基调，为住房租赁市场发展明确方向；2023年12月的全国住房和城乡建设工作会议继续提出要稳步推进保障性租赁住房、公租房和棚改安置房等建设；2024年7月的党的二十届中央委员会第三次全体会议强调要加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。

（2）政策性租赁住房行业

1）政策性租赁住房供需情况

2010年，住建部等七部委联合发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，提出大力发展公共租赁住房，公共租赁住房自此正式成为我国住房保障体系的重要组成部分。根据中华人民共和国住房和城乡建设部统计数据，公共租赁住房建设取得明显成效，“十二五”时期，全国累计开工建设公共租赁住房（含廉租住房）1,359万套，基本建成1,086万套；“十三五”期间，全国棚改累计开工超过2,300万套，帮助5,000多万居民“出棚进楼”，截至2020年底，3,800多万困难群众住进公租房，累计2,200多万困难群众领取租赁补贴，城镇低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保；“十四五”期间，全国计划筹建保障性租赁住房870万套（间），2021年和2022年两年，已完成筹集保租房约360万套（间），2023年完成开工建设和筹集数量达到213万套（间），超额完成原定的204万套（间）筹建计划，全国各地保障性租赁住房筹建工作正在加速推进。住房和城乡建设部表示未来将继续鼓励各地在产业园区或城市建设重点片区建设保障性租赁住房，鼓励在轨道交通站点周边建设保障性租赁住房，鼓励利用闲置商业办公楼等建设保障性租赁住房，多措并举扩大保障性租赁住房供给。

自公共租赁住房正式推出以来，北京市公共租赁住房行业取得了长足发展。北京市公共租赁住房保障范围逐步扩大，保障范围已包含了“三房”轮候家庭、本市户籍低收入家庭、外省市无房在京就业居民、产业园区引进人才和园区就业人员及社会单位本市户籍无房员工等住房困难群体。《北京市“十四五”时期住房保障规划》提出坚持发展公租房，滚动提高公租房备案家庭保障率，力争规划期末公租房备案家庭保障率提高到85%。2024年1月，北京市十六届人大二次会议新闻发布，截至2023年底，北京市公租房总体保障率提升10.16个百分点增至74.16%。2024年5月，《2024年北京住房发展年度计划》提出，北京市将紧扣“七有”要求和市民“五性”需求，加大公租房备案家庭保障力度，稳步提高备案家庭保障率，2023年底前备案的低保、低收入、重残、大病家庭，依申请“应保尽保”。

2）政策性租赁住房政策发展

2020年10月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”，首次提出“保障性租赁住房”的概念。2021

年7月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号，以下简称“22号文”），明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，保障性租赁住房成为我国住房保障体系新成员。22号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，明确“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。22号文的出台为保障性租赁住房建设奠定了坚实基础，在此之后各地陆续发布保障性租赁住房相关细则。

2023年8月，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国办发〔2023〕14号，以下简称“14号文”），提出配售型保障性住房，并要求协调好保障性住房与商品住房、保障性租赁住房等的关系，未来共有产权住房和其他销售型政策性住房或由配售型保障房取代，住房保障体系进一步调整与完善，“市场+保障”双轨制逐渐形成。14号文明确了两大目标，一是加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗；二是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

北京市亦积极出台支持保障性租赁住房市场发展的相关政策，从房源筹集、存量资产盘活、公积金政策优化、人才安居等多个方面推动保障性租赁住房行业高质量发展，全力满足新青年、新市民多方位住房需求。

2021年12月，北京市住建委、发改委、规自委、财政局四部门联合印发《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》，在全国率先出台国有住宅用地配建保障性租赁住房专项配套文件，通知明确在年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地供应计划，在全市新供商品房、安置房项目中，每年按照住宅建筑规模的一定比例配建公租房、保障性租赁住房，其中商品房项目配建以保障性租赁住房为主。

2022年3月，北京市政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案的通知》（京政办发〔2022〕9号）（以下简称“实施方案”），提出北京市将在“十四五”期间，建设筹集保障性租赁住房40万套，占新增住房供应总量的比例达40%的目标，同时在加快规划建设和规范运营管理等方面给出了具体要求，全方位明确了审批流程、土地、税费、金融等各类支持政策。

2023年1月，北京市政府工作报告提出将筹建保障性租赁住房8万套（间），竣工各类保障性住房9万套（间）。2月，北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会公布了《北京市2023年度建设用地供应计划》，安排租赁住宅用地260公顷，并提出按照65%左右的比例引导租赁住房用地优先向现状和近期建设的轨道站点周边以及重点功能区周边布局，提升轮候家庭、新市民、青年人等群体生产、生活的便利条件，促进职住平衡，实现从“住有所居”向“住更宜居”转变。7月，北京市住房城乡建设委发布《关于面向社会广泛征集我市保障性租赁住房意向实施项目的通知》，面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目，探索建立北京市首个保租房储备项目

库。9 月，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于统筹利用产业园区工业项目配套用地建设筹集保障性租赁住房的通知》，鼓励统筹利用产业园区中工业项目配套用地建设筹集宿舍型、公寓型保障性租赁住房，多渠道加大保障性租赁住房的供给。

2024 年 1 月，北京市政府工作报告提出将筹建保障性租赁住房 7 万套，竣工各类保障性住房 8 万套。北京市的保障性租赁住房用地供应，重点围绕“十四五”时期租赁住房筹集目标和北京城市总体规划实施进度等，更加注重空间供需结构的优化引导。拟供用地的选址布局优先向现状和近期建设的轨道站点、大容量公共交通廊道节点周边以及“两区”、“三城一区”、中关村国家自主创新示范区等重点功能区、产业园区周边的生活空间区域集中，促进职住平衡，提升居民的居住条件和生活品质。2 月，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于规范本市保障性租赁住房租金管理工作的通知（征求意见稿）》，拟规定保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，且年涨幅不能高于 5%，对保障性租赁住房租金确定、租金备案、租金调整等提出具体要求。

2、行业发展趋势

（1）租赁住房行业发展趋势

2021 年国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，通过土地、金融、财税等各方面大力推进保障性租赁住房的发展，租赁房源供应呈现快速增加的趋势，住房租赁市场供需进入新均衡，在此背景下，租客对于“好房子”的需求，成为住房租赁供给侧格局重构的核心驱动。根据贝壳研究院测算，2023 年我国租赁人口达到约 2.6 亿人，住房租赁市场总规模超过 2 万亿元。

未来我国住房租赁市场发展呈现以下趋势：

1）我国住房租赁市场的主要矛盾从总量不足转向租赁房源内部结构失衡带来的品质、效率和服务不足。新的住房租赁市场格局是供需两侧的再重构。预计未来将会有更多的保障性租赁房源入市，随着住房租赁房源的快速增加，住房租赁行业进入品效竞争阶段，租赁企业主流模式发生变化，将形成新格局。

2）重点城市租赁需求继续释放，2024 年高校毕业生规模再创新高。新市民、青年人群体是住房租赁市场的主力群体，根据教育部官方数据，2024 届高校毕业生规模再创新高，预计达到 1,179 万人，同比增加 21 万人。大部分高校毕业生会优先选择租赁方式居住，同时叠加房价高企或是主动选择租房居住等因素，租客在租房市场停留的时间延长，家庭型租房需求增加，其中包括拥有自有产权房屋因改善居住条件而租房的家庭。

3）政策的扶持和支持力度持续加大。2024 年 1 月，中国人民银行和国家金融监督管理总局共同发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（简称“意见”），以支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场。《意见》共 17 条措施，围绕住房租

赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，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，有助于促进保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施“三大工程”建设，加快形成房地产新的发展模式。

（2）政策性租赁住房发展趋势

公共租赁住房主要面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，具有基本公共服务性质。2022 年 1 月，国家发展改革委等 21 个部门联合发布的《“十四五”公共服务规划》（以下简称“《规划》”）指出，到 2025 年将基本形成政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局，民生福祉达到新水平，其中公租房方面将落实应保尽保的工作目标。

北京市方面，2021 年，北京市加强住房保障发展顶层设计，多渠道筹集保障房房源，大力发展保障性租赁住房，深入推进住房保障高质量发展。北京市出台各项规则，通过多措并举激发市场活力、引导各类社会资本参与到保障性租赁房源的供给中。2022 年 8 月，北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，2021 年北京市共建设筹集政策性住房 6.10 万套，竣工政策性住房 8.31 万套，公租房新增分配量 2.28 万套，对低保、低收入、重残、大病四类家庭实现依申请“应保尽保”。2022 年 9 月，北京市住建委发布《北京市“十四五”时期住房保障规划》，提出“十四五”时期北京市力争建设筹集公租房 6 万套、保障性租赁住房 40 万套（间）、共有产权住房 6 万套，加大保障性住房建设用地供应力度，新增保障性租赁住房供地、公租房供地和共有产权住房供地占比不低于住房用地供应总量的 15%、10%和 15%。2023 年 4 月，北京市住建委发布《关于印发 2023 年全市保障性住房建设筹集计划（第一批）的通知》，北京市计划建设筹集保障性租赁住房 8 万套（间），各类保障性住房竣工 9 万套。2023 年，北京市共建设筹集约 8.15 万套（间）保障性租赁住房，完成约 9.27 万套（间）的各类保障性住房竣工。2024 年北京市政府工作报告指出，北京市将构建房地产发展新模式。完善租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，着重解决好新市民、青年人等住房问题，建设筹集保障性租赁住房 7 万套，竣工各类保障性住房 8 万套。不断完善房地产市场调控机制，加强房屋租赁市场监管，促进房地产市场平稳健康发展。

（三）基础设施项目所属行业的周期性、区域性或季节性特征

基础设施项目为北京市公共租赁住房，公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房，该行业与经济周期相关性较弱。

行业的区域性较为明显。公租房项目通常服务于所处区域的住房困难家庭，行业供给具有显著的地域限制，需求端通常为于该区域工作、生活的城镇居民，需求水平与项目所处区域经济发展水平及人口流入趋势相关。在城市中产业、人口集聚的区域，租赁住房需求更加旺盛。

行业的季节性特征并不显著。从租金收取角度，租赁住房项目主要以收取租金方式实现收入，通常租金支付频率较为固定且持续，租金收取的季节性波动风险较小。从租约签署角度，公租房配租可分为公开配租和定租两大类。其中，公开配租的方式有公开摇号配租、快速配租、实时配租等，具体由北京市住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。定租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。因此，对于稳定运营的公租房项目而言，出租率在一年中波动的风险较小。

（四）结合基础设施项目的主要商业模式、盈利模式等，判断基础设施项目主要经营风险

1、基础设施项目的主要商业模式、盈利模式

商业模式方面，北京保障房中心是北京市政府成立的市级保障房投资融资、建设收购和运营管理的市属国有独资公司，具有较强的政策性和功能性属性。截至2024年12月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，成立至今累计筹集建设各类保障性住房约22.34万套。其中，公租房约16.43万套。截至2024年12月末，北京保障房中心在管公租房约16.67万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市16个区。

北京保障房中心特有的盈利模式为建设筹集保障性租赁住房房源后，通过住建部门向符合条件的群体进行配租，取得租金等收入。其中租金水平由住建部门确定，公租房的租金考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。租赁期限以3年为主，期限届满后符合条件可以申请续租。北京保障房中心筹集建设房源的模式主要包括自建和收购等模式。

2、基础设施项目主要经营风险

公共租赁住房行业容易受行业政策影响。公租房行业受到较多法律和行政法规的约束和影响，如国家或北京市公租房相关规定或政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、入住审核条件趋严、调整配租政策及安排等，都可能对基础设施项目的租赁活动、经营现金流、估值水平和持续经营等造成不利影响。与基础设施项目相关的风险具体参见本招募说明书“第八部分 风险揭示”之“二、与基础设施项目相关的风险”。

然而总体而言，与市场化的租赁住房相比，项目公司所持有的基础设施项目具备更强的保障性质，政策支持力度更大。截至2024年12月31日，基础设施项目的整体运营表现稳定，能够产生持续的现金流。

（五）基础设施项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

根据与基础设施项目在产品设计、租户定位、区位条件等方面的相似程度，以项目区域附近、同等档次、类似规模、相同目标客群的其他公共租赁住房项目为主要竞争性物业。

1、朗悦嘉园项目

1）项目优势

区位情况：项目位于房山区良乡大学城，是北京市两个高教园区之一，以打造世界一流的科教及产业融合新城为目标，良乡大学城目前已有中国社会科学院大学、北京理工大学、北京中医药大学、首都师范大学、北京工商大学 5 所高校入驻，优质基础教育资源将推动科技研发和成果转化，促进产业转型升级，为本项目带来大量的人才住房需求。

配套服务：项目周边商业及生活配套齐全，分布有首开龙湖北京熙悦天街、北京房山印象城等商贸设施，商业业态较为丰富；项目周边有房山新城滨水森林公园、郊野生态区公园、金隅公园等公共休闲场所，居住环境生态宜人，舒适度较高。

交通设施：项目距地铁房山线良乡大学城北站约0.9公里，距离较近，且附近有多条公交线路经过，交通便捷度较高，出行较为方便。

资产状态：项目于2014年建成，2015年投入运营，目前主体结构完好，运营趋于成熟稳定，楼宇设备设施齐全，社区内配有电梯、24小时监控及消防安保系统等，整体维护状况良好。

社会化服务：本项目的承租家庭纳入属地网格化社会管理服务体系，运营管理机构提供了完善的配套服务，并建立了完善的社会公共服务流程和相关工作机制，使项目在社会服务领域具有较强的可持续发展属性。

2）项目劣势

项目处于房山区，离北京核心商务办公区及市中心相对较远，租房需求不及核心商务办公区或市中心附近地区强劲。

2、光机电项目

1）项目优势

区位情况：项目位于以建设具有“全球影响力的科技成果转化承载区”为目标的亦庄新城，所在区域逐渐形成一批具有全球影响力的创新型产业集群和科技服务中心，京东、小米、泰德、同仁堂科技、奔驰等知名企业汇聚，将为本项目带来较大租户需求。

交通设施：项目距最近的地铁17号线北神树站约600米，步行约9分钟，距离较近，且附近有多条公交线路经过，交通便捷度较高，出行较为方便。

配套服务：项目周边商业及生活配套齐全，分布有BHG Mall北京华联亦庄购物中心、亦庄创意生活广场、中福购物中心等商贸设施，多家银行金融机构、医疗保障机构以及休闲娱乐场所，居住环境良好，舒适度较高。

社会化服务：本项目的承租家庭纳入属地网格化社会管理服务体系，运营管理机构提供了完善的配套服务，并建立了完善的社会公共服务流程和相关工作机制，使项目在社会服务领域具有较强的可持续发展属性。

2）项目劣势

本项目于2013年竣工并投入运营，楼龄相对长，但目前项目主体结构完好，楼宇设备设施齐全，社区内配有电梯、24小时监控及消防安保系统等，整体维护状况良好。

3、盛悦家园项目

1）项目优势

配套服务及生态环境：项目周边商业及生活配套齐全，分布有BHG Mall北京华联亦庄购物中心、住总万科广场等商贸设施，商业业态丰富；附近有南海子公园、碧海公园、旧宫城市森林公园、亦庄新城滨河公园、旺兴湖公园等休闲场所。

区位情况：项目同位于以建设具有“全球影响力的科技成果转化承载区”为目标的亦庄新城，所在区域逐渐形成一批具有全球影响力的创新型产业集群和科技服务中心，京东、小米、泰德、同仁堂科技、奔驰等知名企业汇聚，将为本项目带来较大租户需求。

交通设施：本项目距地铁站亦庄线旧宫站约1.2公里，且附近有多条公交线路经过；项目周边分布有德贤路、南五环等主要交通干道，交通便捷度较高，出行较为方便。

社会化服务：本项目的承租家庭纳入属地网格化社会管理服务体系，运营管理机构提供了完善的配套服务，并建立了完善的社会公共服务流程和相关工作机制，使项目在社会服务领域具有较强的可持续发展属性。

2）项目劣势

本项目的租户主要为单位趸租，出租率可能会受到租赁政策影响，但目前本项目已开放公开配租。

4、温泉凯盛家园项目

1）项目优势

生态环境：项目地处北京市海淀区温泉镇，位处香山北麓，毗邻三山五园，面临京密水渠，具有丰富的温泉资源和山水林田湖草资源，奠定宜居的生态基底。

区位情况：项目临近中关村环保科技示范园，内有华为北京研究所、中关村环保园创中心等办公物业，吸引了众多大型企业落户，片区产业升级转型已初见雏形，将为本项目带来较大的人才住房需求。

物业服务：项目出入口同时配有 24 小时监控及消防安保系统等设备设施，安全和舒适程度能够得到保障。在较好的物业管理下，项目主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，维护状况良好。

配套服务：周边商业及生活配套齐全，有兴泉商业广场、天兰商场、龙华祥和商场等商贸设施以及多家银行等金融机构，以及北京老年医院、白家疃小学等优质医疗教育资源。

2）项目劣势

本项目交通出行方式相对受限，项目距地铁 16 号线温阳路站约 3.4 公里，距离较远，轨道交通出行相对不便，需要依赖自驾和公交。

（六）基础设施项目所在地区宏观经济情况

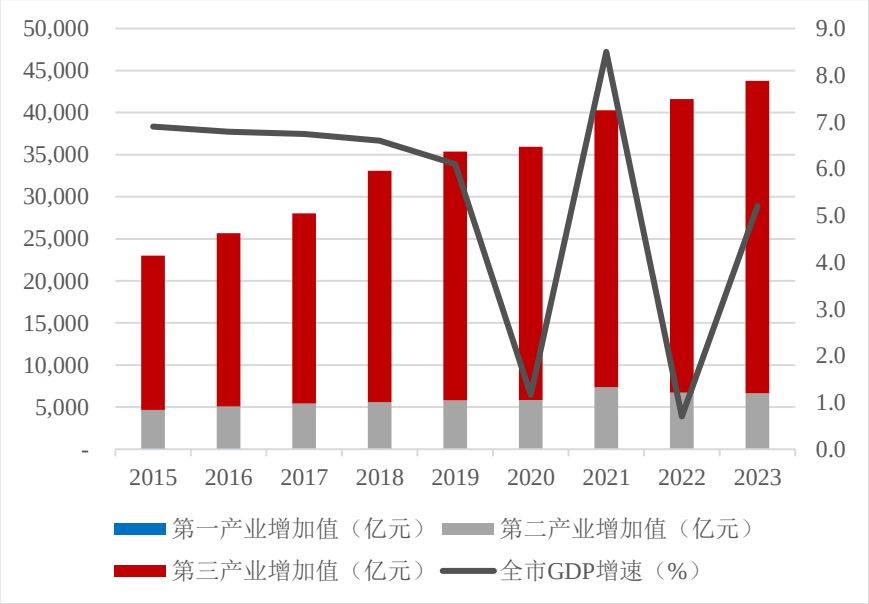
本基金本次扩募拟投资的基础设施项目朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，分别位于北京市房山区、通州区、大兴区和海淀区。

1. 北京市

（1）北京市区域经济发展现状

北京作为国家首都、世界城市和文化名城，经济发展水平始终处于全国前列。根据《北京市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2023 年全年北京市实现地区生产总值 43,760.7 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 105.5 亿元，下降 4.6%；第二产业增加值 6,525.6 亿元，增长 0.4%；第三产业增加值 37,129.6 亿元，增长 6.1%。三次产业构成为 0.2∶14.9∶84.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 20.0 万元。

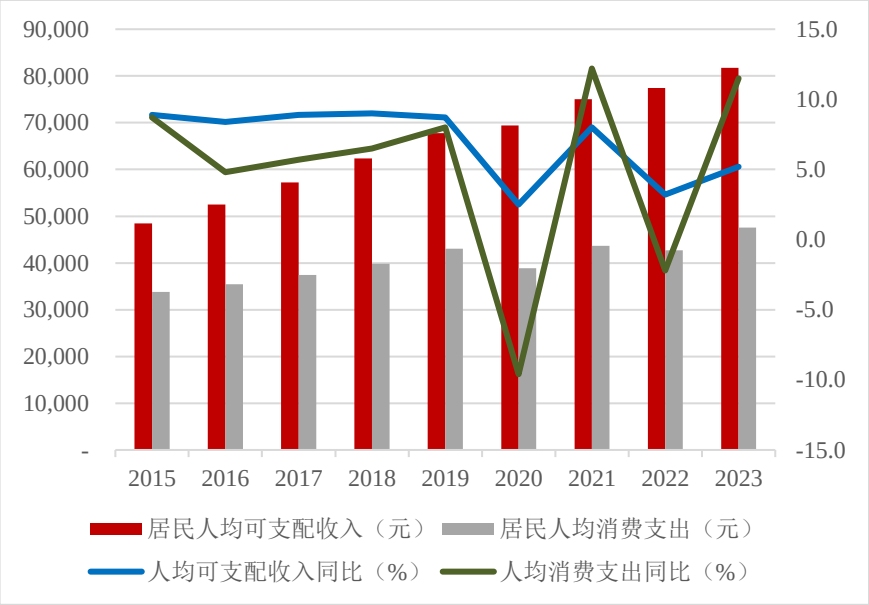
财政金融方面，2023 年全年北京市完成一般公共预算收入 6,181.1 亿元，比上年增长 8.2%。其中，税收收入 5,357.1 亿元，增长 10.1%。全市一般公共预算支出 7,971.6 亿元，增长 6.7%，全年累计新增减税降费及退税缓费 971.7 亿元。2023 年年末全市金融机构（含外资）本外币存款余额 246,430 亿元，比年初增加 27,969 亿元。全市金融机构（含外资）本外币贷款余额 110,835 亿元，比年初增加 12,712 亿元。



数据来源：北京市统计局

图 14-5 北京市 GDP 及产业结构

根据北京市统计局，2023 年北京市居民人均可支配收入 81,752 元，扣除价格因素后实际增长 5.2%，居民人均消费支出 47,586 元，同比增长 11.5%。面对复杂多变的外部环境、国内经济发展“三重压力”以及超预期因素影响，北京市着力稳住经济大盘，经济总量进一步扩大，经济结构持续优化，民生领域基本稳定，发展质量持续提升。2023 年，全市新设外资企业 1,729 家，同比增长 22.8%，货物进出口总值达 3.65 万亿元，同比增长 0.3%。



数据来源：北京市统计局

图 14-6 北京市人均可支配收入

近年来，北京市持续推进产业结构持续优化，新兴业态不断壮大，已形成涵盖基础软件、应用软件、信息技术服务、互联网信息服务、嵌入式软件等领域的完整产业链，成为全国创新创业活跃、软件信息服务产品体系完整的城市。云计算、大数据、人工智能等新兴领域规模迅速超过千亿元；工业互联网、网络安全和信创、北斗导航与位置服务、信息消费等领域规模不断壮大，新兴业态成为全行业面向新技术潮流转型的发动机。

（2）北京市区域经济发展趋势

根据《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2035 年，北京市经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，实现地区生产总值比 2020 年翻一番，全员劳动生产率达到 45 万元/人左右，人均地区生产总值达到 32 万元以上，城市综合竞争力位居世界前列。推动京津冀世界级城市群构架基本形成，“一核”辐射带动作用明显增强，城市副中心初步建成国际一流的和谐宜居现代化城区。具有首都特点的现代化经济体系基本形成，劳动生产率和地均产出率持续提高。数字经济成为发展新动能，数字经济增加值年均增长 7.5%左右。战略性新兴产业、未来产业持续壮大，服务业优势进一步巩固，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡。城乡区域发展更加均衡，城乡融合发展指数达到 90%以上。重要领域和关键环节改革取得更大突破，开放型经济发展迈上新台阶。生态文明明显提升，绿色发展理念深入人心，绿色民生福祉明显提升。实现更加充分更高质量就业，城镇调查失业率控制在 5%以内，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步，劳动报酬提高与劳动生产率提高基本同步，分配结构明显改善，中等收入群体持续扩大。

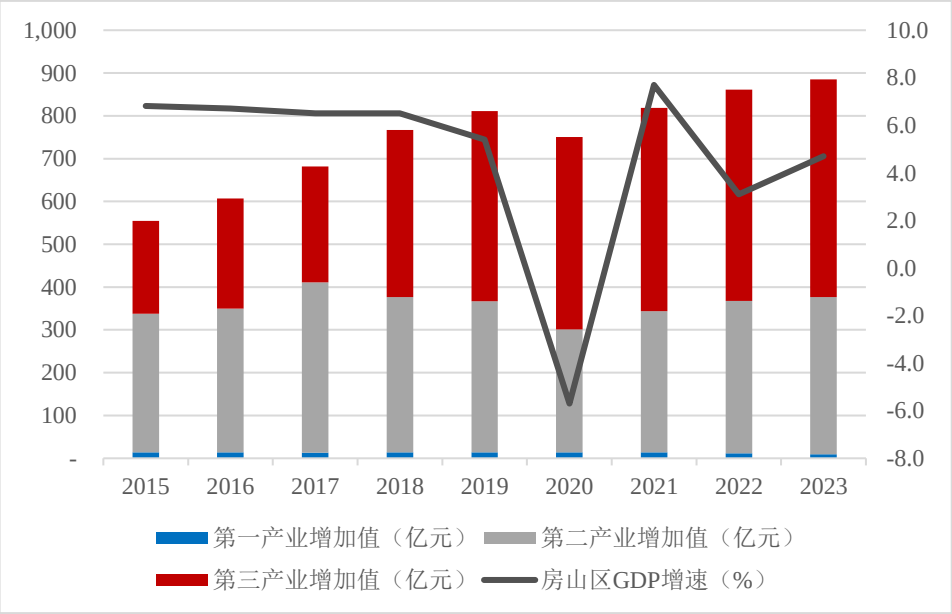
北京市第十三次党代会大会报告提出，加快形成国际科技创新中心方面，将着眼更好服务创新驱动发展等重大国家战略，努力建设成为世界主要科学中心和创新高地。2021年，注重服务创新型中小企业主的北京证券交易所正式开市，进一步拓宽了北京科研优势向产业优势转化的路径。2023年5月，科技部等12部门发文要加快推动北京国际科技创新中心建设，明确了到2025年，北京国际科技创新中心基本形成，成为世界科学前沿和新兴产业技术创新策源地、全球创新要素汇聚地的发展目标。2023年，北京市数字经济实现增加值18,766.7亿元，同比增长8.5%，占全市地区生产总值的比重达到42.9%，比2022年提高1.3个百分点。全年实现高技术产业增加值11,875.4亿元，按现价计算同比增长7.1%，占地区生产总值的比重为27.1%，提高0.4个百分点。全年新设科技型企业12.3万家，增长15.9%，占全市新设企业的41.4%。2023年，北京市自然科学基金资助项目近1,700项；全市技术合同成交额8,536.9亿元，在全国占比13.9%；全年新认定国家高新技术企业1.08万家，累计有效国家高新技术企业2.83万家。未来北京将继续巩固完善高精尖产业格局。瞄准高端、智能绿色方向，积极发展先进制造业，擦亮“北京智造”品牌。增强集成电路、医药健康、氢能等产业带动作用，壮大新能源汽车、智能装备制造等优势产业。围绕光电子、生命科学、低碳技术等领域前瞻布局未来产业。

2. 房山区

（1）房山区经济发展现状

房山区，位于北京市西南，北邻门头沟区，东北与丰台区毗连，东隔永定河与大兴区相望，南部和西部分别与河北省涿州市和涞水县、易县接壤。总面积2,019平方公里。

根据房山区2023年国民经济和社会发展统计公报，初步核算，2023年全区实现地区生产总值884.8亿元，同比增长4.7%。其中，第一产业增加值9.7亿元，下降16.1%；第二产业增加值366.9亿元，增长6.8%；第三产业增加值508.2亿元，增长3.7%。2023年，全区规模以上工业总产值实现1,068亿元，同比增长4.7%。2023年，全区固定资产投资（不含农户）同比增长4.6%。全区居民人均可支配收入达到52,384元，同比增长6.3%，全区居民人均消费支出达到31,856元，同比增长12.1%。



数据来源：北京市统计局

图 14-7 北京市房山区 GDP 及产业结构

（2）房山区经济发展趋势

根据《北京市房山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》，锚定 2035 年远期目标，综合考虑未来发展趋势和地区发展实际，地区生产总值年均增速达到 5%左右，实现更加充分高质量就业；全区居民人均可支配收入年均增速与经济增长基本同步。首都功能进一步增强，符合首都发展方向的高精尖产业体系加快形成，区域创新链产业链供应链布局取得积极进展。重大产业项目加速落地，带动作用明显增强，创新能力显著提高，中关村房山园加快建设，良乡大学城创新引领作用充分发挥，重点功能区支撑作用进一步增强，新业态新模式不断培育壮大，地区生产总值突破千亿元。

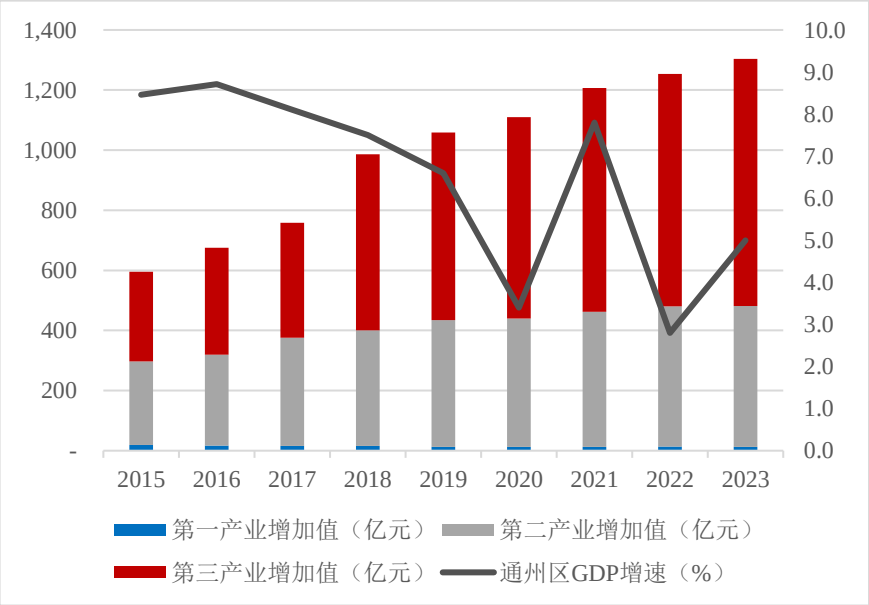
房山区是京津冀区域京保石发展轴上的重要节点，是首都西南部重点生态保育及区域生态治理协作区、科技金融创新转型发展示范区、历史文化和地质遗迹相融合的国际旅游休闲区。根据《北京市“十四五”时期住房保障规划》，房山区以平原区域住房建设为重点支持承接产业转移，在房山线沿线、良乡大学城及周边区域增加保障性住房供应。

3. 通州区

（1）通州区经济发展现状

通州区，位于北京市东南部，京杭大运河北端，是北京市城市副中心，北京市人民政府所在地，总面积 906 平方千米。

根据《通州区2023年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2023年全区实现地区生产总值1,303.6亿元，同比增长5.0%，其中，第一产业增加值13.41亿元，下降2.7%；第二产业增加值468.3亿元，增长2.0%；第三产业增加值822.2亿元，增长7.0%；全年实现工业增加值230.1亿元，同比增长3.9%；全区固定资产投资（不含农业）同比下降0.5%。2023年全区完成一般公共预算收入94.1亿元，同比增长5.2%；全区居民人均可支配收入达到55,715元，同比增长7.9%；全区居民人均消费支出为37,677元，同比增长13.7%。



数据来源：北京市统计局

图14-8 北京市通州区GDP及产业结构

（2）通州区经济发展趋势

根据《北京市通州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》，锚定2035年远景目标，综合考虑未来发展趋势和条件，经济保持平稳健康发展，地区生产总值年均增速达到8%左右，居民人均可支配收入年均增速与经济增长基本同步。争取和吸引一批国家级科技创新平台、产业创新平台、城市科技前沿技术创新中心等落地布局。强化顶层设计，制定城市副中心城市科技发展行动计划。全面提升农村地区基础设施和公共服务建设水平，满足人民群众生产生活需要。着眼支撑发展布局需要，统筹交通建设、产业导入、住房保障、政策倾斜等措施，推动人口结构优化、保持人口规模适度增长。

通州区是北京城市副中心，是北京新两翼中的一翼，承担示范带动非首都功能疏解和推进区域协同发展的历史责任。按照《北京市通州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》，通州区根据承接常住人口规模和产业发展需要，构建“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房保障体系，推进住房稳定供应，满足市民不同层次住房需求。进一步规范管理住

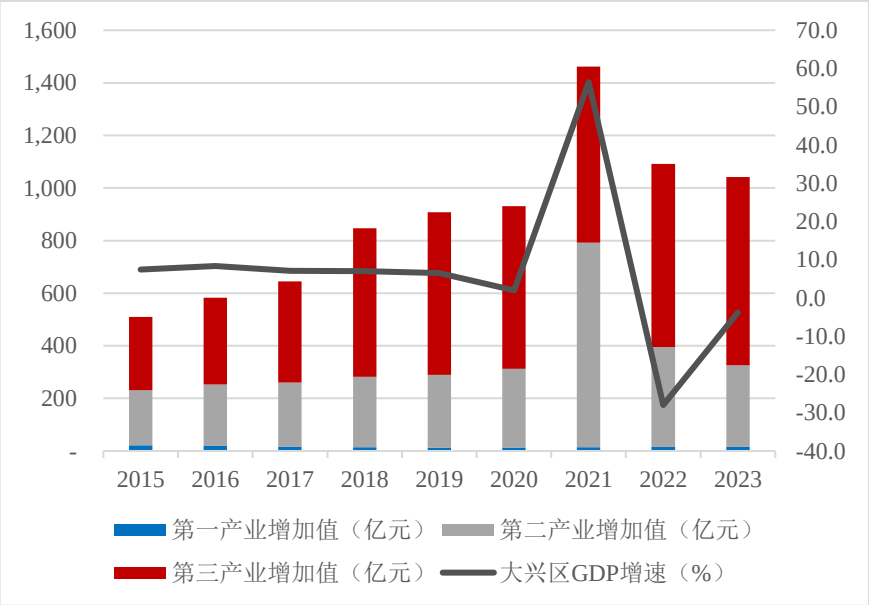
房租赁市场，建立租赁运营监管平台，加强租赁引导和专业化管理运营，维护好住房租赁市场秩序。进一步实施保障性住房工程，加快配套建设职工周转房、公租房，实施东方厂周边等棚户区改造及安置房项目。在重点功能区、产业园区周边配建集体租赁住房、公租房、共有产权房，适度配建高品质公寓。推进宋庄镇、台湖镇、张家湾镇等一批集体租赁住房项目建设。通过实物与补贴相结合方式保障困难群众的租赁住房需求，实现住有所居。根据《北京市“十四五”时期住房保障规划》，通州区以打造京津冀协同发展的高质量样板和国家绿色发展示范区为导向，围绕创造“城市副中心质量”，坚持补基础、强功能、做示范，创新引导政策，高标准建设保障性住房，优先满足迁入职工需求，有序承接中心城区非首都功能疏解和人口转移。扩大保障性租赁住房供给，增加土地供应，立足商务服务、行政办公、文化旅游、科技创新等功能定位，在运河商务区、行政办公区、文化旅游区和张家湾设计小镇、网络安全园等产业园区周边布局一批保障性租赁住房示范项目。加大共有产权住房供应，满足符合条件的疏解北京非首都功能迁入职工居住需要。在宋庄镇、台湖镇、张家湾镇、潞城镇等区域增加保障性住房供应。

4. 大兴区

（1）大兴区经济发展现状

大兴区，位于北京市南郊，北与丰台区、朝阳区相连，西隔永定河与房山区相望，东与通州区毗邻，南及西南与河北省廊坊市、涿州市接壤。总面积1,036.33平方千米。

根据《大兴区2023年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2023年全区实现地区生产总值1,041.1亿元，同比下降3.8%，其中第一产业实现增加值14.9亿元，同比下降4.2%；第二产业实现增加值310.4亿元，同比下降18.4%；第三产业实现增加值715.8亿元，同比增长4.4%。三次产业构成为1.4：29.8：68.8。全区完成一般公共预算收入105.1亿元，同比增长0.6%；全区居民人均可支配收入59,556元，同比增长6.7%；居民人均消费支出36,613元，同比增长8.9%。



数据来源：北京市统计局

图 14-9 北京市大兴区 GDP 及产业结构

（2）大兴区经济发展趋势

根据《北京市大兴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》，锚定 2035 年远景目标，综合考虑未来发展趋势和条件，坚持目标导向和问题导向相结合，地区生产总值年均增速超过 6%，居民人均可支配收入年均增速与经济增长基本同步。展望 2035 年，大兴区“三区一门户”功能显著增强，更加适应国家和首都发展需要，成为北京国际交往中心的重要窗口和国际科技创新中心的重要支撑；开放型经济高水平发展，建成具有全球影响力的临空经济区，中国药谷引领生物医药产业发展，新产业新业态新模式蓬勃发展，创新生态、创新能力达到领先水平，经济总量和人均收入跨越式增长，地区综合竞争力跃居全市前列；建成国际一流的宜居宜业和谐新城，成为京津冀世界级城市群的重要战略支点。

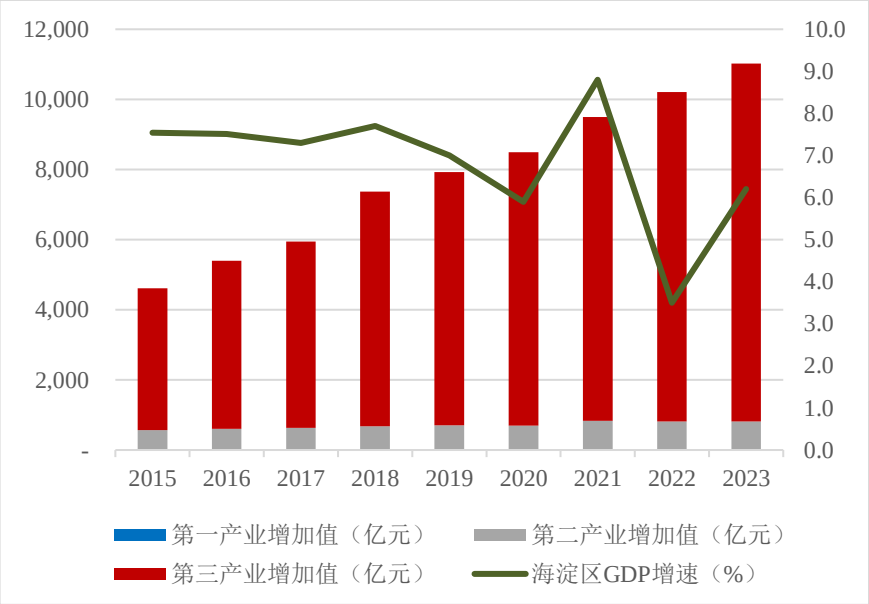
大兴区是首都国际交往新门户，是面向京津冀的协同发展示范区、科技创新引领区。根据《北京市“十四五”时期住房保障规划》，大兴区围绕康养休闲、生物医药、新能源智能汽车、机器人等特色产业发展，结合轨道交通沿线站点周边增加保障性住房用地供应，探索区域协同联动机制，为大兴国际机场临空经济区提供多层次住房保障，在产业园区内配建职工宿舍或公寓，在既有建成区织补租赁住房和公共服务配套设施。

5. 海淀区

（1）海淀区经济发展现状

海淀区位于北京市主城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，总面积 431 平方千米。

根据《海淀区 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年全区实现地区生产总值 11,020.2 亿元，同比增长 6.2%，其中第一产业实现增加值 1.5 亿元，同比下降 27.6%；第二产业实现增加值 810.9 亿元，同比下降 0.1%；第三产业实现增加值 10,207.8 亿元，同比增长 6.8%。三次产业构成为 0.01：7.36：92.63。全区完成一般公共预算收入 548.9 亿元，同比增长 11.9%；全区居民人均可支配收入 101,315 元，同比增长 5.4%；居民人均消费支出 63,084 元，同比增长 10.8%。



数据来源：北京市统计局

图 14-10 北京市海淀区 GDP 及产业结构

（2）海淀区经济发展趋势

根据《北京市海淀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》，到 2025 年，经济实现平稳增长，数字经济成为发展新动能，高能级未来产业蓬勃成长，高品质服务业辐射效应大幅提升，以创新引领的现代化经济体系基本形成，培育出一批具有技术主导权和全球竞争力的创新型产业集群，经济发展质量效益显著提升。到 2025 年，地区生产总值突破 1 万亿元，人均地区生产总值达到 36 万元，劳动生产率突破 38 万元/人。居民收入和生活水平持续改善，中等收入群体持续扩大，城乡差距、南北差距明显缩小；文化科技融合发展新动力全面彰显，社会文明程度显著提高；基本公共服务优质化均等化水平稳步提高，建成现代化教育强区和全国健康促进区，多层次社会保障体系更加健全，人民生命安全和身体健康得到有力保障，人民生活更方便、更舒心、更美好、更安全。

海淀区作为中心城区重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。按照《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，海淀区将着力优化住房供应体系，实现全区职住平衡，突出住房居住功能，坚持保障和改善民生，满足合理住房需求，实现住有所居。健全“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，完善政府保障和市场配置相结合的住房供应体系，以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多元化住房需求。多主体共同参与，积极探索多种住房供应类型，大力发展租赁市场，促进住房市场持续健康发展。到2035年海淀区要基本实现住房供需平衡、结构合理、无明显职住矛盾、居住环境质量改善、社区治理水平提升的总目标。以强化高端创新功能为导向，打造国内一流、国际知名的国际创新创业人才聚集区。根据《北京市“十四五”时期住房保障规划》，北京市将推动中心城区疏解提质。以功能重组优化人口分布和就业结构，以租为主，加大保障性租赁住房和公租房供应力度。有效盘活中心城区成熟就业区域周边存量非居住用地资源、疏解腾退房屋资源，充分利用绿隔产业用地、轨道交通上盖及周边区域建设保障性住房，优先保障轮候家庭、重点功能区人才以及基本公共服务人员租赁需求。海淀区聚焦中关村科学城、山后地区、三山五园周边，重点打造科技、文化和国际交流人才集中居住区。

三、基础设施项目合规情况

（一）项目符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》相关要求

本次新购入基础设施项目申请符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）第五条、第六条、第七条的相关要求，具体核查意见如下：

（1）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求

1）本次新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定

①本次新购入基础设施项目符合国家重大战略政策要求

2010年6月，住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）等七部委联合制定《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，提出各地区在加大政府对公共租赁住房投入的同时，要切实采取土地、财税、金融等支持政策，充分调动各类企业和其他机构投资和经营公共租赁住房的积极性。2011年9月，国务院办公厅印发《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》，提出大力推进以公共租赁住房为重点的保障性安居工程建设。2019年5月，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出要进一步规范发展公租房，努力实现本地区低保、低收入住房困难家庭应

保尽保；要将规范发展公租房列入重要议事日程，因地制宜加大公租房发展力度。2021年7月，国务院办公厅下发《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。

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目为位于北京市房山区、通州区、大兴区和海淀区的公租房项目，是北京市住房保障体系中的重要一环，符合推进、培育、发展公共性租赁住房市场国家重大战略和宏观调控政策。

②本次新购入基础设施项目符合社会发展总体规划

国家层面，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（以下简称“《纲要》”）指出，“加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。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”。

北京市层面，2017年9月29日，北京市政府印发《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，指出“加强保障性住房建设，提升基本居住需求保障水平”，“未来5年新供应住房中，产权类住房约占70%，租赁类住房约占30%；产权类住房中，商品住房约占70%，保障性住房约占30%”。2022年3月17日，北京市政府印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，指出“突出住房的民生属性，加快发展保障性租赁住房，建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步提高住房保障水平。坚持规划引领，依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房，引导产城人融合，促进职住平衡”。

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目为位于北京市房山区、通州区、大兴区和海淀区的公租房项目，符合社会发展总体规划和相关产业政策要求。

③本次新购入基础设施项目符合相关产业政策要求

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

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目作为公租房项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

④本次新购入基础设施项目符合投资管理法规

本次新购入基础设施项目均已依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续，符合投资管理法规的相关要求，具体详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目合规情况”之“（三）基础设施项目固定资产投资管理手续”。

⑤本次新购入基础设施项目符合《反垄断法》要求

根据国务院 2024 年 1 月发布的《国务院关于经营者集中申报标准的规定》，经营者集中达到下列标准之一的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的不得实施集中：（一）参与集中的所有经营者上一会计年度在全球范围内的营业额合计超过 120 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币；（二）参与集中的所有经营者上一会计年度在中国境内的营业额合计超过 40 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币。

2023 年度，本基金首次发售基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）实现营业收入 7,207.21 万元，本次新购入基础设施项目实现营业收入 4,878.12 万元，均未达到经营者集中申报标准。此外，运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺平等对待基础设施项目和其他项目。本次新购入基础设施项目不触发《中华人民共和国反垄断法》第三条列示的“（一）经营者达成垄断协议；（二）经营者滥用市场支配地位；（三）具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中”的垄断行为，符合《反垄断法》的相关要求。

2）本次新购入基础设施项目不会导致基础设施基金不符合基金上市条件

经管理人及法律顾问核查，本次新购入基础设施项目不会导致本基金出现招募说明书“第十一部分 基金份额的上市交易和结算”之“一、基金份额的上市交易”之“（七）终止上市”的相关情形，不会导致基础设施基金不符合基金上市条件，具体核查意见如下：

①本基金的募集符合《基金法》的规定

本基金的首次募集申请于 2022 年 8 月 5 日经中国证监会证监许可[2022]1729 号文注册，并于 2022 年 8 月 22 日经中国证监会证券基金机构监管部基金成立备案函[2022]901 号《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案；本基金本次新购入基础设施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基金合同生效日后 62 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议

通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。因此，本基金的合同期限为五年以上。

③本基金的募集金额不低于二亿元人民币

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 5 亿份，本基金首次发售募集资金规模为125,500.00 万元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）；本基金的本次新购入基础设施项目不会导致本基金的募集金额低于二亿元人民币。

④本基金的基金份额持有人不少于一千人

根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年中期报告》，截至2024 年 6 月 30 日，本基金的基金份额持有人户数为 32,451 户；本基金的本次新购入基础设施项目不会导致本基金的基金份额持有人少于一千人。

⑤本基金符合基金份额上市交易规则规定的其他条件

本基金已于 2022 年 8 月 31 日起在上海证券交易所上市交易，本基金在上海证券交易所的上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《基础设施基金指引》及其他上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。因此，本基金符合基金份额上市交易规则规定的其他条件。

⑥本基金的基金合同期限尚未届满

本基金的合同期限为自基金合同生效日后 62 年，本基金的本次新购入基础设施项目不会导致本基金的基金合同期限届满。

本基金已于 2022 年 8 月 31 日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于 2022 年 8 月 26 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

针对本次新购入基础设施项目，在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上海证券交易所规定的上市条件后，本基金扩募发售份额可向上海证券交易所申请上市。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规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

综上，经管理人及法律顾问核查，本次新购入基础设施项目不会导致基础设施基金不符合基金上市条件。

3）本次新购入基础设施项目与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金初始投资的基础设施项目和现时

持有的基础设施项目为位于北京市海淀区文龙家园一里的文龙家园项目和位于北京市朝阳区朝阳北路82号院的熙悦尚郡项目。

文龙家园和熙悦尚郡均属于公共租赁住房，属于北京市保障性住房体系范围，服务人群、租金标准符合相关政策要求，是具备保障性质的租赁住房；本次REITs扩募拟购入的基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园也均属于公共租赁住房，属于北京市保障性住房体系范围，服务人群、租金标准符合相关政策要求，是具备保障性质的租赁住房。本次REITs扩募拟购入的基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园与基础设施基金当前持有的基础设施项目文龙家园和熙悦尚郡均为公共租赁住房，是具备保障性质的租赁住房，属于同一类型，符合《上交所审核指引3号》第五条第（三）项的规定。

4）本次新购入基础设施项目有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

本基金本次扩募拟投资的基础设施项目包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，符合本基金的投资范围和投资组合要求。本基金已持有的基础设施项目位于北京市海淀区及朝阳区，本次拟新投资的基础设施项目位于北京市房山区、通州区、大兴区及海淀区，拓展了本基金投资组合的区域范围，提高了投资组合的分散性。同时，本次拟新投资的基础设施项目运营时长均满9年，运营管理成熟。因此，本基金投资于上述新购入基础设施项目有利于扩充本基金对北京市各区域租赁住房资产的覆盖范围，可以有效分散本基金资产组合风险，拓展本基金持有的租赁住房资产组合，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

因此，本次新购入基础设施项目有利于本基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益。

5）本次新购入基础设施项目有利于基础设施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基础设施基金的持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力：

①本次新购入项目能够进一步提升资产多元化，分散投资风险、优化资产配置

本基金已持有基础设施项目资产位于北京市海淀区及朝阳区，拟新购入基础设施项目资产位于

房山区、通州区、大兴区及海淀区，具体情况如下：

表 14-52 基金已持有及拟购入基础设施项目整体情况

项目	项目名称	项目所在区	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
已持有基础设施项目	文龙家园	海淀区	76,564.72	76,564.72
	熙悦尚郡	朝阳区	36,231.58	36,231.58
	小计	-	112,796.30	112,796.30
拟购入基础设施项目	朗悦嘉园	房山区	30,031.62	30,031.62
	光机电	通州区	29,420.81	29,420.81
	盛悦家园	大兴区	15,143.86	15,143.86
	温泉凯盛家园	海淀区	54,117.38	54,117.38
	小计	-	128,713.67	128,713.67
基础设施项目合计	-	-	**241,509.97**	**241,509.97**

本基金通过扩募新购入基础设施项目后，将持有位于北京市的六个公租房资产，能够有效分散单一区域或项目带来的风险，提高整体资产组合的抗风险能力。同时，基金扩募可以引入新的优质资产，优化现有资产配置，能够提升资产组合的整体质量和收益稳定性，提升综合竞争力和吸引力。

②本次基金扩募能够扩大基金规模效应，提升基金收益

截至2025年2月11日，本次扩募完成前20个交易日基金平均市值约为19.39亿元，本次扩募拟募集规模为8.30亿元，扩募后本基金规模预计合计约为27.69亿元。随着本基金本次扩募并新购入基础设施项目，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。

表 14-53 现金分派情况计算表

单位：元

名称	2025年4月1日-2025年12月31日预测	2026年预测
合并模拟可供分配金额（①）	65,841,638.94	87,603,680.41
拟购入基础设施项目模拟可供分配金额（②）	26,220,142.66	34,963,722.07
已持有基础设施项目模拟可供分配金额（③=①-②）	39,621,496.28	52,639,958.34
2025年2月11日（含）前20个交易日基金平均市值（④）	1,938,520,055	
交易完成前分派率（⑤=③/④）	2.71%	2.72%
基础设施基金发行份额募集的资金（⑥）	830,000,000	

拟购入基础设施项目预测现金分派率（⑦=②/⑥）	4.19%	4.21%
交易完成后模拟基金市值（⑧=④+⑥）	2,768,520,055	
交易完成后预测现金分派率（⑨=①/⑧）	3.16%	3.16%

综上，本次基金扩募并新购入项目后，基金2025年4月1日至2025年12月31日止期间的预测年化现金分派率由2.71%上升至3.16%，2025年度的预测现金分派率由2.72%上升至3.16%，本次基金扩募能够有效提升基金收益，提升基金综合竞争力和吸引力。

③本次基金扩募后，基金份额将进一步增加，增强市场流动性

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

6）本次拟购入基础设施项目不会导致基础设施基金持有人结构发生重大变化，不会影响基金保持健全有效的治理结构

基金持有人结构方面，如本次扩募发售及新购入基础设施项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，基金份额持有人结构可能发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同享有本基金当前已持有基础设施项目及本次拟购入基础设施项目所带来的权益。根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年中期报告》，截至2024年6月30日，机构投资者占本基金总份额的比例为96.43%，个人投资者占本基金总份额的比例为3.57%，本基金上市以来的持有人结构稳定。同时，本次扩募发售及新购入基础设施项目后，原始权益人及关联方拟继续持有35%的本次基金扩募份额，不会对持有人结构产生重大影响。

治理结构方面，本次新购入基础设施项目后，本基金将保持健全有效的治理结构。其中，华夏基金管理有限公司继续担任基金管理人，中信证券股份有限公司继续担任资产支持证券管理人。管理人将继续遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据《基金合同》的约定，积极参与本基金的治理运作，履行管理人职责。同时，北京保障房中心继续担任首次发售基础设施项目的运营管理机构，并直接运营管理本次扩募的温泉凯盛家园项目和盛悦家园项目，同时担任本次扩募的朗悦嘉园项目和光机电项目的运营管理统筹机构；北京保障房中心的控股子公司燕房投资将担任本次扩募基础设施项目中朗悦嘉园项目的运营管理实施机构，北京保障房中心的控股子公司燕东投资将担任本次扩募基础设施项目中光机电项目的运营管理实施机构。因此，本基金本次扩募后的整体架构和治理结构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，本基金的治理结构未发生重大变化。

因此，本次拟购入基础设施项目不会导致基础设施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。

因此，本次拟购入基础设施项目不会导致基础设施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。

7）本次新购入基础设施项目主要参与机构的变化，不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响

本基金本次新购入基础设施项目的基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人和原始权益人均与首次发售保持一致，新购入基础设施项目的运营管理机构为北京保障房中心及其控股子公司燕房投资、燕东投资，较首次发售新增了燕房投资和燕东投资。本基金首次发售及本次新购入基础设施项目的主要参与机构情况如下表所示：

表 14-54 首次发售及本次新购入基础设施项目主要参与机构情况

主要参与机构	首次发售	本次新购入基础设施项目
基金管理人	华夏基金	华夏基金
资产支持证券管理人	中信证券	中信证券
基金托管人	中国建设银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
原始权益人	北京保障房中心	北京保障房中心
运营管理机构	北京保障房中心	北京保障房中心及其控股子公司燕房投资、燕东投资

本次新购入基础设施项目后，北京保障房中心继续担任首次发售基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）的运营管理机构，并直接运营管理本次扩募的温泉凯盛家园项目和盛悦家园项目，同时担任本次扩募的朗悦嘉园项目和光机电项目的运营管理统筹机构；北京保障房中心的控股子公司燕房投资将担任本次扩募基础设施项目中朗悦嘉园项目的运营管理实施机构，北京保障房中心的控股子公司燕东投资将担任本次扩募基础设施项目中光机电项目的运营管理实施机构。

本次运营管理机构的变化仅针对新购入基础设施项目，基础设施基金当前持有的基础设施项目仍由北京保障房中心负责运营管理，具备延续性。

因此，本次新购入基础设施项目主要参与机构的变化，不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

（2）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第六条的相关要求

1）基础设施基金投资运作稳健，上市之日至本招募说明书出具日已满 12 个月，运营业绩良好，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

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金已于2022年8月31日上市。截至本招募说明书出具日，本基金投资运作稳健，上市之日至本招募说明书出具日已满 12 个月。2022年8月22日至2022年末、2023年、2024年，本基金分别实现收入29,969,493.36元、73,005,181.47元和72,272,332.04元，基础设施项目出租率分别为95.87%、96.94%和94.34%，运营业绩良好。

本基金首次发售的基金管理人华夏基金管理有限公司，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司和运营管理机构北京保障房中心均按照相关政策要求履行各自职责，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等重大经营风险。

截至2022年末、2023年末及2024年6月末，资产规模分别为14.08亿元、13.91亿元和13.76亿元；资产负债率分别为9.93%、9.92%和9.81%，本基金运营情况稳定，不存在财务状况恶化情况。

综上所述，本基金符合《上交所审核指引3号》第六条第（二）项的规定。

2）持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形

截至本招募说明书出具日，华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金现时持有的基础设施项目文龙家园和熙悦尚郡。2022年8月22日至2022年末、2023年、2024年，本基金分别实现经营活动产生的现金流量净额29,787,912.18元、54,176,727.53元和52,437,240.58元，现金流整体较为稳定。

2022年8月22日至2022年末、2023年、2024年1-6月，文龙家园分别实现租金收入16,589,427.79元、47,008,770.09元和23,009,359.19元，熙悦尚郡分别实现租金收入8,641,669.85元、25,063,361.70元和12,558,709.37元。截至2022年末、2023年末及2024年末，文龙家园项目出租率分别为97.70%、97.28%和95.01%；熙悦尚郡项目出租率分别为92.00%、96.23%和93.08%，基础设施项目运营状况良好，不存在对持续经营有重大不利影响的情形。

综上所述，本基金符合《上交所审核指引3号》第六条第（三）项的规定。

3）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，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

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2023年度财务报表进行了审计，并出具了普华永道中天审字（2024）第27282号标准无保留意见的《审计报告》。截本招募说明书出具日，本基金会计基础工作规范，最近一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，最近一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《上交所审核指引3号》第六条第（四）项的规定。

（3）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第七条的相关要求

1）基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排

基金管理人在基础设施与不动产领域经验丰富，配备有充足的专业研究人员，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，已制定《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》等内部控制与风险管理制度。符合《上交所审核指引3号》第七条第（一）项的规定。

2）基金管理人最近2年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近12个月未受到重大行政监管措施

经查询国家企业信用信息公示系统[24]、中国裁判文书网[25]、全国法院被执行人信息查询网站[26]、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站[27]、“信用中国”网站[28]、中国市场监管行政处罚文书网[29]、中华人民共和国生态环境部网站[30]、中华人民共和国应急管理部网站[31]、国家市场监督管理总局网站[32]、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站[33]、中华人民共和国财政部网站[34]、国家税务总局网站[35]、中国证监会网站[36]、沪深证券交易所网站[37]、国家金融监督管理总局网站[38]、中国人民银行网站[39]、中国证券投资基金业协会网站[40]、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台[41]及国家税务总局北京市税务局网站[42]，基金管理人最近两年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或刑事处罚，最近一年内未受到重大行政监管措施，符合《上交所审核指引3号》第七条第（二）项的规定。

---

[24] 查询网站为 http://www.gsxt.gov.cn，下同。
[25] 查询网站为 http://wenshu.court.gov.cn，下同。
[26] 查询网站为 http://zxgk.court.gov.cn，下同。
[27] 查询网站为 http://zxgk.court.gov.cn/shixin，下同。
[28] 查询网站为 http://www.creditchina.gov.cn，下同。
[29] 查询网站为 http://cfws.samr.gov.cn，下同。
[30] 查询网站为 http://www.mee.gov.cn，下同。
[31] 查询网站为 http://www.mem.gov.cn，下同。
[32] 查询网站为 http://www.samr.gov.cn，下同。
[33] 查询网站为 http://www.ndrc.gov.cn，下同。
[34] 查询网站为 http://www.mof.gov.cn，下同。
[35] 查询网站为 http://www.chinatax.gov.cn，下同。
[36] 查询网站为 http://www.csrc.gov.cn，下同。
[37] 查询网站为 http://www.sse.com.cn 和 http://www.szse.cn，下同。
[38] 查询网站为 http://www.cbirc.gov.cn，下同。
[39] 查询网站为 http://www.pbc.gov.cn，下同。
[40] 查询网站为 http://www.amac.org.cn，下同。
[41] 查询网站为 http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun，下同。
[42] 查询网站为 http://beijing.chinatax.gov.cn/，下同。

3）基金管理人最近12个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，基金管理人最近一年内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为，符合《上交所审核指引3号》第七条第（三）项的规定。

4）基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近1年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形

经查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，基金管理人现任相关主要负责人员（系指董事长张佑君先生）不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，符合《上交所审核指引3号》第七条第（四）项的规定。

5）基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形

①基金管理人使用募集资金的投资

根据本基金首次发售的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100%股权及其他形式投资，基础设施资产包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。

根据2022年8月26日披露的本基金首次发售的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设

施证券投资基金上市交易公告书》，“本基金已认购中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划全部份额，资产支持证券专项计划管理人中信证券股份有限公司代表中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划已取得北京燕保宜业住房租赁有限公司（即“SPV公司”）的股权，SPV公司已取得北京燕保宜居住房租赁有限公司（即“项目公司”）的股权，SPV公司和项目公司的股东变更工商登记已完成。本基金所投资资产支持专项计划已合法拥有基础资产。本基金初始投资的基础设施项目为文龙家园项目和熙悦尚郡项目。”

②原始权益人对回收资金的使用

根据本基金首次发售的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本基金首次发行回收资金用途如下：

“原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施REITs发行盘活资产，实现的募集资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设。焦化厂剩余地块住房项目位于北京市朝阳区垡头路，西至焦化厂西路，东至焦化厂西一路，南至焦化厂二街，北至原焦化厂区边界，为北京焦化厂停产搬迁后在其剩余地块上建设的公租房项目。”

本基金首次发行实际募集资金总额12.55亿元，扣除缴纳税费、原始权益人及相关方认购基金金额（4.39亿元）后，净回收资金总额为7.24亿元。经管理人及法律顾问核查，截至本招募说明书出具日，本基金首次发行净回收资金已经全部用于焦化厂安置房项目建设。

综上，基金管理人已将募集资金足额用于购买基础设施项目，不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形，符合《上交所审核指引3号》第七条第（五）项的规定。

6）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近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

截至本招募说明书出具日，北京保障房中心目前持有本基金35%的基金份额，是本基金持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人。经于国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站对原始权益人及基金管理人进行公开核查，基金管理人和北京保障房中心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。此外，基金管理

人及北京保障房中心已出具书面文件，确认其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《上交所审核指引3号》第七条第（六）项的规定。

7）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近3年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为

截至本招募说明书出具日，北京保障房中心是本基金持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人。经查阅基金管理人于上海证券交易所公开披露的本基金公告，并经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，基金管理人和北京保障房中心最近三年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。此外，基金管理人及北京保障房中心已出具书面文件，确认其最近三年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。符合《上交所审核指引3号》第七条第（七）项的规定。

综上，本次REITs扩募符合《上交所审核指引3号》第五条、第六条、第七条相关要求。

（二）项目符合宏观管理政策要求的情况

1、符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划、有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

（1）符合国家重大战略、国家宏观调控政策情况

具体详见招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目合规情况”之“（一）项目符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》相关要求”之“（1）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求”之“1）本次新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定”之“①本次新购入基础设施项目符合国家重大战略政策要求”。

（2）符合国民经济和社会发展总体规划情况

具体详见招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目合规情况”

之“（一）项目符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》相关要求”之“（1）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求”之“1）本次新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定”之“②本次新购入基础设施项目符合社会发展总体规划”。

（3）符合有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

在北京市层面，2017年9月29日，北京市政府印发《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，指出“加强保障性住房建设，提升基本居住需求保障水平”，“未来5年新供应住房中，产权类住房约占70%，租赁类住房约占30%；产权类住房中，商品住房约占70%，保障性住房约占30%”。

2022年3月17日，北京市政府印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，指出“突出住房的民生属性，加快发展保障性租赁住房，建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步提高住房保障水平。坚持规划引领，依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房，引导产城人融合，促进职住平衡”。

2024年5月，《2024年北京住房发展年度计划》提出要进一步完善公租房保障方式，大力发展保障性租赁住房，完善住房租赁政策体系。

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目为位于北京市房山区、通州区、大兴区和海淀区的公租房项目，符合有关专项规划和区域规划。

2、符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

具体详见招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目合规情况”之“（一）项目符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》相关要求”之“（1）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求”之“1）本次新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定”之“本次新购入基础设施项目符合相关产业政策要求”。

（三）目标基础设施资产法律权属及权利限制情况

本次基础设施资产项目为朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，目标基础设施资产全部为收购获得，已完成相关的支付手续，且不存在抵质押情况，因此本次目标基础设施资产不存在权利限制情况，具体情况如下：

1、朗悦嘉园项目

朗悦嘉园项目所在的北京市房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块由开发商北京金地惠达房地产开发有限公司（以下简称“金地惠达公司”）的投资人金地（集团）股份有限公司通过招标出让方式自北京市国土资源局处取得，并成立金地惠达公司进行开发建设；根据《国有土地使用证》（京房国用（2011出）第00104号），取得时间为2011年9月2日。

后由北京保障房中心通过收购方式自金地惠达公司处取得房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块公共租赁住房，经公安部门命名后，项目坐落为房山区阜盛东街58号院2号楼、4号楼；根据《不动产权证书》（“京（2017）房不动产权第0053282号”“京（2017）房不动产权第0053281号”），取得时间为2017年10月26日。

根据原北京市国土资源局于2010年12月13日出具的《中标通知书》要求，北京市房山区住房和城乡建设委员会（以下简称房山区住建委）与朗悦嘉园开发商北京金地惠达房地产开发有限公司（以下简称金地惠达公司）签订《北京市房山区公共租赁房建设协议》（编号：2011005），约定金地惠达公司按照协议约定承担朗悦嘉园的建设。

2012年8月22日，北京保障房中心作出《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要（第30期）》，原则同意北京保障房中心投融资管理部关于朗悦嘉园（期房）收购协议。

2012年9月10日，北京保障房中心与金地惠达公司签订《北京市保障性住房收购合同（期房）》，由北京保障房中心向金地惠达公司收购朗悦嘉园。

2015年2月13日，北京保障房中心与金地惠达公司签订《房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目（朗悦嘉园）配建公租房项目房屋价格结算协议书》，北京保障房中心收购房屋套数为541套，总建筑面积为30,031.62平方米，价款为129,135,966元。根据北京保障房中心的书面确认，并经律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

2015年12月9日，北京市保障性住房建设投资中心领导小组第七次会议形成了《关于研究市保障房建设投资中心有关工作的意见》（〔2015〕90262号），根据前述意见，同意北京保障房中心收购朗悦嘉园，每平方米收购价格为4,300元。

根据北京保障房中心持有的朗悦嘉园的《不动产权证书》[43]以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2024年11月18日），资产划转之前，北京保障房中心依法持有朗悦嘉园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

[43] 不动产权证证号为京（2023）房不动产权第0029553号、第0029562号。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下简称《划转协议》）的约定将朗悦嘉园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就朗悦嘉园项目办理不动产转移登记手续。根据京保宜居持有的朗悦嘉园的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有朗悦嘉园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，朗悦嘉园项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，朗悦嘉园项目运营收入之上不存在质押或其他权利负担。

2、光机电项目

光机电项目所在的北京市通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块由开发商北京润通鸿业房地产开发有限责任公司（以下简称“润通鸿业公司”）的投资人北京润兴伟业房地产开发有限责任公司、北京重厦房地产开发有限公司通过挂牌方式自北京市国土资源局处取得，并成立润通鸿业公司进行开发建设；根据《国有土地使用证》（京通国用（2010出）第00021号），取得时间为2010年5月31日。

后由北京保障房中心通过收购方式自润通鸿业公司处取得通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房，经公安部门命名后，项目坐落为通州区兴光三街9号院20号楼；根据《不动产权证书》（“京（2018）通不动产权第0058869号”），取得时间为2018年11月15日。

2010年7月5日，原北京市公共租赁住房发展中心（以下简称北京公租房中心）与光机电项目开发商润通鸿业公司签订《北京市政策性住房建设协议（公共租赁住房）》（编号：2010001，以下简称“《原建设协议》”），约定润通鸿业公司承担光机电的建设，项目由北京公租房中心按照5,500元/建筑平方米的价格进行回购。

2011年8月2日，原北京市住房保障领导小组办公室出具《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第一次会议纪要（第11期）》，会议同意北京公租房中心现有在建、收购（含意向收购）的保障性住房项目全部移交北京保障房中心。

2011年10月31日，北京保障房中心、北京公租房中心和润通鸿业公司签订《关于<通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目建设协议>权利义务转让协议》，约定北

京公租房中心将《原建设协议》项下有其享有的全部权利义务转让给北京保障房中心。

2011年10月31日和2011年12月16日，北京保障房中心和润通鸿业公司分别签订2份《关于<通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期 E 地块公共租赁住房项目建设协议>权利义务转让协议之补充协议》，对光机电项目收购相关事宜进行补充约定。

2013年7月29日，北京保障房中心和润通鸿业公司签订《通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目房屋价款结算协议书》，北京保障房中心收购房屋套数为483套，总建筑面积为29,420.81平方米，价款为161,814,455元。

2015年8月17日，北京保障房中心和润通鸿业公司签订《通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块配建公共租赁住房项目补充协议》（协议编号：TR-TZ-S-002-201110-00023-01），约定北京保障房中心补充支付成本补偿价款4,815,097元，最终收购价款为166,629,552元。

根据北京保障房中心的书面确认，并经律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

根据北京保障房中心持有的光机电的《不动产权证书》[44]以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2024年11月18日），资产划转之前，北京保障房中心依法持有光机电房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《划转协议》的约定将光机电房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就光机电项目办理不动产转移登记手续。根据京保宜居持有的光机电的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有光机电房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，光机电项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，光机电项目运营收入之上不存在质押或其他权利负担。

3、盛悦家园项目

盛悦家园项目所在的北京市大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套设施（配建公

[44] 不动产权证证号为京（2023）开不动产权第0012056号。

共租赁住房）项目由北京富源盛达房地产开发有限公司（以下简称“富源盛达公司”）经过子公司北京富力城房地产开发有限公司和北京极富房地产开发有限公司联合体通过招标出让方式自北京市国土资源局处取得；根据《国有土地使用证》（京兴国用（2011出）第00066号），取得时间为2011年5月31日。

后由北京保障房中心通过收购方式自富源盛达公司处取得大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地配建公租房项目，经公安部门命名后，项目坐落为大兴区旧忠路10号院4号楼；根据《不动产权证书》（“京（2017）大不动产权第0038160号”），取得时间为2017年7月4日。

2013年11月20日，北京保障房中心作出《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要（第38期）》，同意北京保障房中心投融资管理部签署大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目收购协议。

2013年，北京保障房中心与盛悦家园开发商富源盛达公司签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-DX-S-003-201311-00025-00），由北京保障房中心向富源盛达公司收购盛悦家园，项目收购总建筑面积为30,288.18平方米，共计634套，单价为每平方米7,853.94元，收购价款总计237,881,548.43元。

2013年12月17日，北京保障房中心与富源盛达公司签订《项目交付确认单》，富源盛达公司交付的房屋套数为634套，交付项目名称为“大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地配建公租房项目”，总建筑面积为30,288.18平方米。

根据北京保障房中心的书面确认，并经律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

根据北京保障房中心持有的盛悦家园的《不动产权证书》[45]以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2024年11月18日），资产划转之前，北京保障房中心依法持有盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《划转协议》的约定将盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就盛悦家园项目办理不动产转移登记手续。根据京保宜居持有的盛悦家园的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记

[45] 不动产权证证号为京（2023）大不动产权第0035688号。特别地，依据北京保障房中心提供的《北京市存量房屋买卖合同（自行成交版）》（合同编号：GZFXS-2018-1-1），北京保障房中心向富源盛达公司收购盛悦家园项目对应的634套房屋后，将其中317套房屋（对应楼栋坐落为大兴区旧忠路10号院1号楼，不动产权证号为京（2017）大不动产权第0038158号）对外出售。为免疑义，此处所核查的资料并不包含前述不动产权证书。

信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2025 年 3 月 3 日），截至前述查询时间，盛悦家园项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，盛悦家园项目运营收入之上不存在质押或其他权利负担。

4、温泉凯盛家园项目

温泉凯盛家园项目所在的北京市海淀区温泉凯盛家园一区和二区的“海淀区温泉镇 C0708 地块”由北京宝晟住房股份有限公司（以下简称“宝晟住房公司”）通过招标出让方式自北京市国土资源局处取得；根据《国有土地使用证》（京海国用（2012 出）第 00051 号；京海国用（2012 出）第 00052 号），取得时间为 2012 年 3 月 23 日。

后由北京保障房中心通过收购方式自宝晟住房公司处取得海淀区温泉镇 C0708 地块公租房项目，经公安部门命名后，项目坐落为温泉凯盛家园一区和二区；根据温泉凯盛家园项目二十九项《不动产权证书》，取得时间为 2018 年。

2012 年 2 月 6 日，原北京市住房保障工作领导小组办公室出具《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第二次会议纪要（第 4 期）》，会议同意北京保障房中心关于温泉凯盛家园收购建议。

2013 年 3 月 13 日，北京市住房保障办公室出具《关于海淀区收购部分经适房、限价房剩余房源作为公共租赁房及定向安置房的复函》（京住审字[2013]17 号），由北京保障房中心收购温泉 C07C08 限价房项目未配售房源，转为公共租赁住房。

2013 年 11 月 26 日，北京保障房中心与温泉凯盛家园开发商宝晟住房公司签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-HD-S-008-201311-0004-00），由北京保障房中心向宝晟住房公司收购温泉凯盛家园。

2015 年 9 月 21 日、2016 年 11 月 1 日和 2017 年 4 月 28 日，北京保障房中心和宝晟住房公司分别签订《北京市保障性住房收购合同补充协议》（TR-HD-S-008-201311-00004-01）、《北京市保障性住房收购合同之补充协议二》（编号：TR-HD-S-008-201311-00004-02）、《北京市保障性住房收购合同补充协议三》（合同编号：201704161），对温泉凯盛家园收购相关事宜进行补充约定，北京保障房中心收购房屋套数为 755 套，总建筑面积为 54,117.38 平方米，价款为 419,440,162 元。

根据北京保障房中心的书面确认，并经律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

根据北京保障房中心持有的温泉凯盛家园的《不动产权证书》[46]以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2024年11月18日），资产划转之前，北京保障房中心依法持有温泉凯盛家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《划转协议》的约定将温泉凯盛家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就温泉凯盛家园项目办理不动产转移登记手续。根据京保宜居持有的温泉凯盛家园的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年2月27日、2025年3月3日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有温泉凯盛家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年2月27日、2025年3月3日），截至前述查询时间，温泉凯盛家园项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，温泉凯盛家园项目运营收入之上不存在质押或其他权利负担。

（四）基础设施项目固定资产投资管理手续

基础设施项目符合国家相关政策要求，同时根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，目标基础设施资产均已履行立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理的基本手续。具体情况如下：

1、朗悦嘉园项目

朗悦嘉园已取得的固定资产投资管理手续如下表所示：

表14-55 朗悦嘉园项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

[46] 不动产权证证号为京（2023）海不动产权第0045930号、第0045891号、第0046107号、第0046070号、第0046062号、第0045934号、第0045959号、第0046063号、第0045883号、第0046550号、第0046438号、第0046448号、第0046579号、第0046918号、第0046045号、第0046046号、第0046044号、第0046047号、第0046570号、第0046463号、第0046436号、第0046588号、第0046574号、第0046580号、第0046528号、第0046466号、第0046048号、第0046563号、第0046416号。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目核准的批复》（京发改〔2011〕525号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011年4月19日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110111201100012号、2011规（房）地字0007号）	北京市规划委员会[47]	2011年5月5日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110111201100107号、2011规（房）建字0093号）	北京市规划委员会	2011年11月17日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于房山区房山线长阳西站土地一级开发项目5号地建设项目用地预审意见》（京国土房预[2009]50号）	北京市国土资源局房山分局[48]	2009年5月28日
			《关于房山区房山线理工大学站土地一级开发项目3号地建设项目用地预审意见》（京国土房预[2009]56号）		
		建设用地批准书	根据北京市规划和自然资源委员会（以下简称北京市规自委）出具的书面文件，朗悦嘉园无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第0408号）及《补充协议》	北京市国土资源局与金地（集团）股份有限公司[49]签署	2010年12月13日
			《补充协议》	北京市国土资源局与金地（集团）股份有限公司、金地惠达公司签署	2011年1月31日
			共计2份《补充协议》	北京市国土资源局与金地惠达公司签署	2012年1月5日、2014年5月19日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕112号）	北京市环境保护局[50]	2011年3月22日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（[2012]施建字1251号）	北京市住房和城乡建设委员会	2012年11月30日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0815房竣	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2014年8月29日

[47] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”，下同。
[48] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会房山分局”。
[49] 金地（集团）股份有限公司为金地惠达公司设立时的投资人，投资比例为100%，下同。
[50] 现已更名为“北京市生态环境局”，下同。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			2014（建）0076号）		
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》（2014规（房）竣字0063号）	北京市规划委员会	2014年8月25日
		消防验收	《北京市房山区公安消防支队建设工程竣工验收消防备案凭证》（京公（房）消竣备字〔2014〕第0018号）	北京市房山区公安消防支队[51]	2014年7月29日
		环保验收	经核查朗悦嘉园竣工环境保护验收意见、竣工环境保护验收监测报告、全国建设项目竣工环境保护验收信息系统[52]项目信息自验情况表截屏，朗悦嘉园已完成自主环境保护验收工作。根据北京保障房中心的书面说明，朗悦嘉园已完成竣工生态环境保护验收报告报送工作[53]。		
		节能验收	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2014-居-129）	/	2014年7月18日
			《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2014-居-130）		
7	其他重要手续	节能审查	《关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住建设项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2011]57号）	北京市发展和改革委员会	2011年4月14日

综上所述，朗悦嘉园依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

2、光机电项目

光机电已取得的固定资产投资管理手续如下表所示：

表14-56 光机电项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块居住项目核准的批复》（京发改〔2010〕404号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2010年3月25日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110112200900064号、2009规（通）地字0047号）	北京市规划委员会	2009年12月14日

[51] 现已更名为“北京市房山区消防救援支队”。

[52] 网址为http://114.251.10.205，最后查询时间为2023年6月14日。

[53] 根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》《北京市生态环境局关于建设项目竣工生态环境保护验收事项的通告》（通告〔2020〕10号），自2020年9月1日起，建设单位作为建设项目竣工生态环境保护验收的责任主体，自主开展建设项目竣工生态环境保护验收工作。根据北京市生态环境局《建设单位开展自主环境保护验收指南》，建设单位应将公开的验收报告报送至所在地生态环境部门。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110112201000517号、2010规（通）建字0482号）	北京市规划委员会	2010年10月18日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于光机电一体化产业基地（二期E地块）建设项目用地预审意见的函》（京国土市预〔2005〕262号）	北京市国土资源局	2005年5月24日
		建设用地批准书	根据北京市规自委出具的书面文件，光机电无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出[合]字（2009）第0421号）	北京市国土资源局与润通鸿业公司签署	2009年11月16日
			共计3份《补充协议》		2009年11月16日、2010年12月9日、2011年5月19日
			共计2份《补充协议》	北京市规划和国土资源管理委员会[54]与润通鸿业公司签署	2016年10月8日、2018年9月28日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于通州台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块润丰领尚项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2010〕80号）	北京市环境保护局	2010年2月11日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（[2011]施建字1301号）	北京市住房和城乡建设委员会	2011年10月11日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0114通竣2013（建）0009号）	北京市通州区建设委员会[55]	2013年1月28日
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2012规（通）竣字0144号）	北京市规划委员会	2012年11月6日
		消防验收	《北京市通州区公安消防支队建设工程消防验收意见书》（京公（通）消验	北京市通州区公安消防支队[56]	2012年12月26日

[54] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”。
[55] 现已更名为“北京市通州区住房和城乡建设委员会”。
[56] 现已更名为“北京市通州区消防救援支队”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			[2012]第63号）		
		环保验收	《建设项目竣工环境保护验收备案回执》（通环备字〔2023〕010号）	北京市通州区生态环境局	2023年4月23日
		节能验收	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2013年居住-7#）	/	2013年1月9日
7	其他重要手续	节能审查	《关于通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块住宅项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2010]071号）	北京市发展和改革委员会	2010年4月23日

综上所述，光机电依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

3、盛悦家园项目

盛悦家园已取得的固定资产投资管理手续如下表所示：

表14-57 盛悦家园项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目核准的批复》（京发改〔2011〕447号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011年4月11日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110115201100020、2011规（大）地字0010号）	北京市规划委员会	2011年4月21日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110115201100146号、2011规（大）建字0055号）	北京市规划委员会	2011年7月1日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地块土地一级开发项目用地预审意见》（京国土兴预[2009]36号）	北京市国土资源局大兴分局[57]	2009年5月5日
		建设用地批准书	根据北京市规自委出具的书面文件，盛悦家园无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出[合]字（2010）第0422	北京市国土资源局与北京富力城房地产开	2010年12月13日

[57] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会大兴分局”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			号）	发有限公司、北京极富房地产开发有限公司[58]签署	
			补充协议		
			补充协议	北京市国土资源局与北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司、富源盛达公司签署	2011年3月16日
			共计3份补充协议	北京市国土资源局与富源盛达公司签署	2011年7月15日、2011年10月31、2014年1月14日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套设施项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕158号）	北京市环境保护局	2011年4月19日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（[2011]施建字0868号）	北京市住房和城乡建设委员会	2011年7月20日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0409大竣2013（建）0055号）	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2013年5月28日
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》（2013规（大）竣字0037号）	北京市规划委员会	2013年4月26日
		消防验收	《北京市公安局消防局建设工程消防验收意见书》（京公消验[2013]第0236号）	北京市公安局消防局[59]	2013年5月8日
		环保验收	《大兴区环保局材料接收通知书》（编号：自主验收【2019】38号）	北京市大兴区环境保护局[60]	2019年3月19日
		节能验收	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》	/	2013年5月6日
7	其他重要手续	节能审查	《关于地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套设施项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2011]28号）	北京市发展和改革委员会	2011年2月28日

[58] 北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司为富源盛达公司设立时的投资人，下同。
[59] 现已更名为“北京市消防救援总队”。
[60] 现已更名为“北京市大兴区生态环境局”。

综上所述，盛悦家园依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

4、温泉凯盛家园项目

温泉凯盛家园已取得的固定资产投资管理手续如下表所示：

表14-58 温泉凯盛家园项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于海淀区温泉镇C06、C07、C08、C11地块限价商品住房项目核准的批复》（京发改〔2011〕1145号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011年7月8日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110108201100019号、2011规（海）地字0016号）	北京市规划委员会	2011年7月22日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110108201100241号、2011规（海）建字0093号）	北京市规划委员会	2011年12月5日
			《建设工程规划许可证》（建字第110108201100223号、2011规（海）建字0086号）		2011年11月17日
			《建设工程规划许可证》（建字第110108201100258号、2011规（海）建字0106号）		2011年12月29日
			《建设工程规划许可证》（建字第110108201200031号、2012规（海）建字0006号）		2012年2月21日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于海淀区温泉镇中心区C地块限价房土地一级开发项目用地预审意见》（京国土海预〔2010〕70号）	北京市国土资源局海淀分局[61]	2010年9月26日
		建设用地批准书	根据北京市规自委出具的书面文件，温泉凯盛家园无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》（京地出[合]字（2011）第0139号）	北京市国土资源局与宝晟住房公司签署	2011年5月19日
			共计4份《补充协议》		2011年5月19日、2011年9

[61] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会海淀分局”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
					月20日、2011年11月15日、2012年4月16日
			《补充协议》	北京市规划和国土资源管理委员会与宝晟住房公司签署	2016年10月17日
			《补充协议》	北京市规划和自然资源委员会与宝晟住房公司签署	2019年10月30日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于海淀区温泉镇中心区C06-08、C11地块住宅、商业、托幼项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕271号）	北京市环境保护局	2011年6月22日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]建字0005号）	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2012年2月28日
			《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]建字0007号）		2012年2月28日
			《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]建字0006号）		2012年2月28日
			《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]建字0018号）		2012年3月26日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0836海竣2013（建）0090号）	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2013年9月29日
			《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0839海竣2013（建）0093号）		
			《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0838海竣2013（建）0092号）		
			《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0837海竣2013（建）0091号）		
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013规（海）竣字0046号）	北京市规划委员会	2013年9月5日
			《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013规（海）竣字0045号）		2013年9月5日

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013规（海）竣字0050号）		2013年9月16日
			《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013规（海）竣字0049号）		2013年9月16日
		消防验收	《北京市海淀区公安消防支队建设工程竣工验收消防复查意见书》（京公（海）消验复[2013]第0005号）	北京市海淀区公安消防支队[62]	2013年9月18日
		环保验收	《北京市海淀区生态环境局接收自主验收材料受理书》	北京市海淀区生态环境局	2023年5月6日
		节能验收	共计29份《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》	/	/
7	其他重要手续	节能审查	《关于海淀区温泉镇C06、C07、C08、C11地块限价商品住房开发建设项目节能专篇审查意见》（海发改能评〔2011〕18号）	北京市海淀区发展和改革委员会	2011年7月4日

综上所述，温泉凯盛家园依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

（五）项目权属及他项权利情况

1、项目权属情况

（1）朗悦嘉园项目的权属情况

北京京保宜居住房租赁有限公司已就朗悦嘉园项目取得《不动产权证书》，合法享有朗悦嘉园项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体证照情况如下：

表14-59 朗悦嘉园项目《不动产权证书》之一

证号	京（2025）房不动产权第0004271号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	房山区阜盛东街58号院2号楼16层1618等[349]套
用途	城镇住宅用地／住宅
权利类型	国有建设用地使用权／房屋所有权
权利性质	出让／公共租赁住房
使用期限	国有建设用地使用权2010年12月13日起2080年12月12日止
面积	共有宗地面积12,364.95平方米／房屋建筑面积18,631.54平方米

[62] 现已更名为“北京市海淀区消防救援支队”。

表 14-60 朗悦嘉园项目《不动产权证书》之二

证号	京（2025）房不动产权第 0004268 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	房山区阜盛东街 58 号院 4 号楼 16 层 3 单元 1604 等[192]套
用途	城镇住宅用地 / 住宅
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
使用期限	国有建设用地使用权 2010 年 12 月 13 日起 2080 年 12 月 12 日止
面积	共有宗地面积 12,364.95 平方米 / 房屋建筑面积 11,400.08 平方米

（2）光机电项目的权属情况

北京京保宜居住房租赁有限公司已就光机电项目取得《不动产权证书》，合法享有光机电项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体证照情况如下：

表 14-61 光机电项目《不动产权证书》

证号	京（2025）开不动产权第 0002956 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	通州区兴光三街 9 号院 20 号楼 18 层 2 单元 1803 等[483]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
使用期限	住宅 2079 年 11 月 15 日止
面积	共有宗地面积 108,001.61 平方米，房屋建筑面积 29,420.81 平方米

（3）盛悦家园项目的权属情况

北京京保宜居住房租赁有限公司已就盛悦家园项目取得《不动产权证书》，合法享有盛悦家园项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体证照情况如下：

表 14-62 盛悦家园项目《不动产权证书》

证号	京（2025）大不动产权第 0004758 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼 20 层 2015 等[317]套
用途	城镇住宅用地 / 住宅
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
使用期限	国有建设用地使用权 2010 年 12 月 13 日起 2080 年 12 月 12 日止
面积	共有宗地面积 27,888.64 平方米 / 房屋建筑面积 15,143.86 平方米

（4）温泉凯盛家园项目的权属情况

北京京保宜居住房租赁有限公司已就温泉凯盛家园项目取得《不动产权证书》，合法享有温泉凯盛家园项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。温泉凯盛家园项目本次入池部分房间分布于海淀区温泉凯盛家园二区8号楼等29栋楼，具体证照情况如下：

表 14-63 温泉凯盛家园《不动产权证书》之一

证号	京（2025）海不动产权第 0010377 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 8 号楼 3 层 2 单元 304 等[3]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 203.41 平方米

表 14-64 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二

证号	京（2025）海不动产权第 0010662 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 17 号楼 15 层 2 单元 1504 等[84]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 5,852.05 平方米

表 14-65 温泉凯盛家园《不动产权证书》之三

证号	京（2025）海不动产权第 0010449 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 10 号楼 11 层 1 单元 1104 等[6]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 385.24 平方米

表 14-66 温泉凯盛家园《不动产权证书》之四

证号	京（2025）海不动产权第 0010475 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 12 号楼 15 层 2 单元 1504 等[13]套

用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 767.29 平方米

表 14-67 温泉凯盛家园《不动产权证书》之五

证号	京（2025）海不动产权第 0010424 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 18 号楼 12 层 1203 等[45]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 2,682.99 平方米

表 14-68 温泉凯盛家园《不动产权证书》之六

证号	京（2025）海不动产权第 0010427 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 19 号楼 4 层 1 单元 401 等[10]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 693.14 平方米

表 14-69 温泉凯盛家园《不动产权证书》之七

证号	京（2025）海不动产权第 0010104 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 21 号楼 6 层 2 单元 602 等[12]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 718.12 平方米

表 14-70 温泉凯盛家园《不动产权证书》之八

证号	京（2025）海不动产权第 0010289 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司

坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 23 号楼 13 层 1 单元 1301 等[7]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 459.22 平方米

表 14-71 温泉凯盛家园《不动产权证书》之九

证号	京（2025）海不动产权第 0010670 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 24 号楼 15 层 1506 等[36]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 2,151.12 平方米

表 14-72 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十

证号	京（2025）海不动产权第 0010137 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 25 号楼 9 层 1 单元 904 等[8]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米 / 房屋建筑面积 556.93 平方米

表 14-73 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十一

证号	京（2025）海不动产权第 0010473 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 10 号楼 15 层 2 单元 1504 等[65]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅 2081 年 5 月 18 日止
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米 / 房屋建筑面积 5,071.91 平方米

表 14-74 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十二

证号	京（2025）海不动产权第 0010437 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区12号楼15层2单元1504等[64]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积37,324.37平方米/房屋建筑面积5,011.75平方米

表14-75 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十三

证号	京（2025）海不动产权第0010441号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区14号楼15层1503等[44]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积37,324.37平方米/房屋建筑面积2,623.7平方米

表14-76 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十四

证号	京（2025）海不动产权第0010598号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区3号楼13层1304等[25]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积37,324.37平方米/房屋建筑面积2,037.19平方米

表14-77 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十五

证号	京（2025）海不动产权第0010646号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区1号楼15层3单元1504等[94]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积37,324.37平方米/房屋建筑面积7,367.06平方米

表14-78 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十六

证号	京（2025）海不动产权第0010821号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区7号楼15层3单元1504等[95]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积37,324.37平方米/房屋建筑面积7,428.09平方米

表14-79 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十七

证号	京（2025）海不动产权第0010406号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区3号楼7层702等[3]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积58,401.69平方米/房屋建筑面积183.45平方米

表14-80 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十八

证号	京（2025）海不动产权第0010741号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区14号楼7层2单元704等[5]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积58,401.69平方米/房屋建筑面积337.41平方米

表14-81 温泉凯盛家园《不动产权证书》之十九

证号	京（2025）海不动产权第0010386号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区15号楼14层1单元1402等[14]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积58,401.69平方米/房屋建筑面积832.76平方米

表14-82 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十

证号	京（2025）海不动产权第0010743号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区4号楼15层4单元1504等[45]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积37,324.37平方米/房屋建筑面积3,384.44平方米

表14-83 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十一

证号	京（2025）海不动产权第0010655号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区5号楼15层1504等[29]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有房屋建筑面积2,352.95平方米

表14-84 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十二

证号	京（2025）海不动产权第0010682号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区6号楼15层2单元1504等[7]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积37,324.37平方米/房屋建筑面积417.10平方米

表14-85 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十三

证号	京（2025）海不动产权第0010322号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区9号楼14层1单元1402等[9]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积37,324.37平方米/房屋建筑面积536.46平方米

表14-86 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十四

证号	京（2025）海不动产权第0010106号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区13号楼5层502等[2]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积37,324.37平方米/房屋建筑面积120.28平方米

表14-87 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十五

证号	京（2025）海不动产权第0010408号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区1号楼12层1单元1201等[4]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积58,401.69平方米/房屋建筑面积283.78平方米

表14-88 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十六

证号	京（2025）海不动产权第0010382号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区5号楼14层1402等[2]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积58,401.69平方米/房屋建筑面积122.1平方米

表14-89 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十七

证号	京（2025）海不动产权第0010455号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区6号楼2层1单元202等[6]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积58,401.69平方米/房屋建筑面积361.6平方米

表14-90 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十八

证号	京（2025）海不动产权第0010444号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区11号楼9层2单元904等[13]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积58,401.69平方米/房屋建筑面积874.39平方米

表14-91 温泉凯盛家园《不动产权证书》之二十九

证号	京（2025）海不动产权第0010463号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区13号楼2层2单元202等[5]套
用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
使用期限	住宅2081年5月18日止
面积	共有宗地面积58,401.69平方米/房屋建筑面积301.45平方米

2、其他权利情况

根据朗悦嘉园项目对应的《不动产权证书》及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，朗悦嘉园项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据光机电项目对应的《不动产权证书》及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，光机电项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据盛悦家园项目对应的《不动产权证书》及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，盛悦家园项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据温泉凯盛家园项目对应的《不动产权证书》及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年2月27日、2025年3月3日），截至前述查询时间，温泉凯盛家园项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据保障房中心提供的报告时间为2025年1月3日的《企业信用报告》及保障房中心提供的书面说明，并经法律顾问查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统

（https://www.zhongdengwang.org.cn/），基础设施项目项下的应收租金等应收账款不存在质押等权利限制情况。

（六）项目权属期限、经营资质及展期安排情况

朗悦嘉园项目土地使用权到期日为2080年12月12日，光机电项目土地使用权到期日为2079年11月15日，盛悦家园项目土地使用权到期日为2080年12月12日，温泉凯盛家园项目土地使用权到期日为2081年5月18日。本基金存续期限自基金合同生效日后62年，资产支持证券的预期到期日为2083年11月15日，可以覆盖上述项目权属期限。

（七）基础设施项目的投保情况

原始权益人已为目标基础资产项目购买了财产一切险及公众责任险，并于保险到期前进行续保，具体情况如下：

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于2024年4月26日签发的《财产一切险保险单》（保险单号：ABEJ04002424QAAAA7PO）、于2024年12月4日签发的《批单》（批单号：BBEJ04002424QAAA6LL）、于2025年2月14日签发的《批单》（批单号：BBEJ04002425QAAAAA4K），原始权益人已经为朗悦嘉园投保以原始权益人为被保险人的财产一切险，保险期限自2024年4月29日零时起至2025年4月28日24时止，保险金额为人民币159,000,000.00元。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于2024年4月26日签发的财产一切险保险单（单号：ABEJ04002424QAAAA7LE），原始权益人已经为光机电投保以原始权益人为被保险人的财产一切险，保险期限自2024年4月29日零时起至2025年4月28日24时止，保险金额为人民币172,754,608.98元。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于2024年4月26日签发的财产一切险保险单（单号：ABEJ04002424QAAAA7MG），原始权益人已经为盛悦家园投保以原始权益人为被保险人的财产一切险，保险期限自2024年4月29日零时起至2025年4月28日24时止，保险金额为人民币119,672,932.80元。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于2024年4月26日签发的财产一切险保险单（单号：ABEJ04002424QAAAA4LF），原始权益人已经为温泉凯盛家园投保以原始权益人为被保险人的财产一切险，保险期限自2024年4月29日零时起至2025年4月28日24时止，保险金额为人民币450,727,901.70元。

本次扩募履行完毕项目重组相关程序后，基础设施项目对应的财产一切险的受益人变更为项目公司。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于2024年4月25日签发的公众责任险保险单（单号：ABEJ04007024QAAAA2MP），原始权益人已经为朗悦嘉园、光机电、盛悦家园和温泉凯盛家园项目投保公众责任险，保险期限自2024年4月29日零时起至2025年4月28日24时止，保险金额为人民币50,000,000.00元。

（八）特殊类型项目符合相关法律法规的情况

北京保障房中心是北京市国资委作为代表北京市人民政府履行出资人职责的出资人机构出资的国有企业。根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第32号），本项目所涉及的SPV公司股权转让和项目公司股权转让应履行企业国有产权交易相关程序。

北京市国资委已出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入基础设施资产有关事项的批复》（京国资〔2024〕33号），同意北京保障房中心以持有的基础设施项目作为底层资产开展本次REITs扩募，所涉对外转让SPV公司100%股权和项目公司100%股权事宜可通过相关方直接签署转让协议方式实施。

（九）基础设施项目不涉及地方政府隐性债务

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，同时根据北京保障房中心出具的《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施REITs扩募并新购入基础设施项目的承诺函》、报告时间为2025年1月3日的北京保障房中心《企业信用报告》及致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表及审计报告》，截至本招募说明书出具日，基础设施项目不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

（十）基础设施项目符合“原则上运营3年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力”的要求

1、本基金底层资产运营时间较长

截至本招募说明书出具日，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目运营均超过三年。朗悦嘉园项目于2015开始运营，截至2024年末已运营超过9年；光机电项目于2013年开始运营，截至2024年末已运营超过11年；盛悦家园项目于2015年开始运营，截至2024年末已运营超过9年；温泉凯盛家园项目于2014年开始运营，截至2024年末已运营超过10年。

2、本基金底层资产现金流稳定，具有持续运营能力及较好增长潜力

经过近年来的培育与完善管理，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目已进入运营稳定期。截至2024年12月31日，朗悦嘉园项目可出租房间数为541间，总可出租面积为30,031.62平方米；已出租499间，已出租面积为27,695.15平方米，出租率为92%；光机电项目可出租房间数为483间，总可出租面积为29,420.81平方米；已出租449间，已出租面积27,540.08平方米，出租率为94%；盛悦家园项目可出租房间数为317间，总可出租面积为15,143.86平方米；已出租293间，已出租面积为13,987.17平方米，出租率为92%；温泉凯盛家园项目可出租房间数为755间，总可出租面积为54,117.38平方米；已出租741间，已出租面积为53,204.89平方米，出租率为98%。

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表审计报告》，基础资产项目2022-2024年度合并口径的营业收入分别为4,777.55万元、4,878.12万元和5,106.89万元，整体呈增长趋势。从历史业务运行及财务数据来看，基础资产项目产生的现金流持续稳定，投资回报良好，并具有持续经营能力。

北京市存在较大的住房保障需求，全市尚有一定规模的公租房轮候家庭，租赁需求旺盛，基础设施项目具有增长潜力。

3、根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，基础设施项目的运营时间均较长且稳定，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，具有持续经营能力、较好增长潜力，不存在影响持续经营的重大法律障碍。

（十一）原始权益人的股权结构、业务开展情况、在建和拟建的具有保障性质的租赁住房项目，以及在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况

经管理人适当核查，原始权益人股权结构详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“一、基本情况”；原始权益人业务开展情况、在建和拟建的具有保障性质的租赁住房项目情况详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“二、业务情况”；原始权益人在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况详见“第十七部分 原始权益人”之“四、原始权益人独立性情况”。

（十二）基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式、保障性质的租赁住房认定依据、运营合规性、历史运营数据，以及所在地区保障性质的租赁住房供需情况、运营模式、配租和租金管理制度

经管理人适当核查，基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目合规性”之“（三）目标基础设施资产法律权

属及权利限制情况”及“（四）基础设施项目固定资产投资管理手续”；运营合规性、历史运营数据，以及所在地区保障性质的租赁住房供需情况、运营模式、配租和租金管理制度详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“二、业务情况”。

（十三）原始权益人对回收资金用途作出的承诺、回收资金管理制度（如有），以及回收资金拟投项目建设主体、总投资额、投资缺口、建设内容和建设进展

经管理人适当核查，原始权益人对回收资金用途作出的承诺详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“七、原始权益人及控股股东、实际控制人承诺函”；回收资金拟投项目建设主体、总投资额、投资缺口、建设内容和建设进展详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“八、回收资金用途”。

（十四）原始权益人为开展具有保障性质的租赁住房业务的独立法人主体，未开展商品住宅和商业地产开发业务

经管理人适当核查，原始权益人具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的开发、建设、施工、生产、采购、销售等体系，具备独立开展业务的能力，是独立开展具有保障性质的租赁住房业务的独立法人主体。原始权益人不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

北京保障房中心出具《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施REITs扩募并新购入基础设施项目的承诺函》，承诺：截至本承诺函出具之日，北京保障房中心是开展公共租赁住房业务的独立法人主体。依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文〔2013〕69号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”，北京保障房中心及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业配套设施符合上述规定，北京保障房中心及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

（十五）原始权益人不以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求

经管理人适当核查，原始权益人通过本次基础设施REITs扩募盘活资产，实现的回收资金将主要用于项目建设，不存在以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求，详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“八、回收资金用途”。

（十六）基础设施项目权属清晰、运营模式成熟、具有可持续的市场化收益，经有关部门认定为公共租赁住房项目，配租对象、租金标准等符合相关政策要求

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，截至本招募说明书出具日，基础设施项目的房屋所有权人及其占用范围内的分摊国有土地使用权系北京保障房中心持有。根据基础设施项目对应的《不动产权证书》《不动产查询结果》及北京保障房中心的确认，基础设施项目权属清晰，不存在抵押、查封等权利限制情况。同时，基础设施项目的运营时间均为3年及以上，运营模式成熟、具有可持续的市场化收益，详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况”之“（二）主要经营模式”及“（三）运营数据”。

经管理人适当核查，根据北京市住建委出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于北京保障房中心有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）扩募工作的批复》（京建函〔2024〕93号），基础设施项目为公租房项目，资产划转后，项目配租对象、租金标准仍按本市公租房管理规定执行。经管理人适当核查，基础设施项目配租对象、租金标准符合相关政策要求。

（十七）根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，基础设施项目的运营时间均为3年以上

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，朗悦嘉园项目于2015年开始运营，截至2024年末已运营超过9年；光机电项目于2013年开始运营，截至2024年末已运营超过11年；盛悦家园项目于2015年开始运营，截至2024年末已运营超过9年；温泉凯盛家园项目于2014年开始运营，截至2024年末已运营超过10年。

（十八）原始权益人通过转让保障性质的租赁住房项目取得的净回收资金，将优先用于具有保障性质的租赁住房项目建设

经管理人适当核查，原始权益人通过本次基础设施REITs发行盘活资产，实现的回收资金将主要用于项目建设，详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“八、回收资金用途”。

（十九）原始权益人对回收资金用途的承诺

原始权益人已于2024年8月14日出具了《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施REITs扩募并新购入基础设施项目的承诺函》，承诺：北京保障房中心将不低于本次REITs扩募所募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）的85%用于下列项目（以下简称拟投资项目），或其他经批准同意的租赁住房项目，并拟将其余募集资金净回收资金用于补充流动资金。回收资金拟投资项目情况真实；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，

在本次REITs扩募完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

表14-92 募集资金投资项目情况

项目名称		丰台区北宫镇东河沿地块公共租赁住房项目	丰台南苑李家庄4号地项目
项目总投资（万元）		74,081.52	73,732.38
项目资本金（万元）		22,224.46	22,119.37
项目资本金缺口（万元）		22,224.46	22,119.37
建设地点		北京市丰台区	北京市丰台区
建设内容和规模		规划总建筑面积10.28万平米，地上6.10万平米，地下4.18万平米。	规划总建筑面积6.22万平米，地上3.72万平米，地下2.50万平米。
前期工作进展		已开工建设，开工时间为2024年6月27日，预计竣工时间为2027年6月	已开工建设，开工时间为2024年5月20日，预计竣工时间为2026年6月
（拟）开工时间		2024年6月27日	2024年5月20日
拟使用募集资金规模（万元）[63]	北京保障房中心	21,783.45	21,680.45
募集资金投入项目的具体方式	北京保障房中心	项目资本金	项目资本金

（二十）原始权益人将每季度末向上海证券交易所、中国证监会北京监管局、北京市发展和改革委员会和国家发展改革委投资司报告回收资金使用情况。原始权益人控股股东、实际控制人不以任何方式挪用回收资金。基金管理人将完善相关业务制度，并将回收资金使用等有关情况在定期报告和临时报告中进行披露。

（二十一）基金管理人和运营管理机构将按照国家关于具有保障性质的租赁住房的政策要求和市场特点，制定适宜的运营管理机制，提高运营效率，提升服务水平，促进具有保障性质的租赁住房领域运营管理专业化。

经管理人适当核查，基金管理人和运营管理机构将按照国家关于具有保障性质的租赁住房的政策要求和市场特点，从租务管理及物业品质提升等方面制定了完善的管理机制的运营计划，以提高

[63] 拟使用募集资金规模以本基金最终发行及交割审计结果为准。

运营效率，提升服务水平，促进具有保障性质的租赁住房领域运营管理专业化，详见本招募说明书“第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望”之“三、未来运营展望”及“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“一、外部管理机构基本概况”。

（二十二）基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的情况

（1）本次 REITs 扩募基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长

经管理人适当核查并根据原始权益人书面说明，朗悦嘉园于 2014 年 8 月取得综合竣工验收备案并于 2015 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年；光机电于 2013 年 1 月取得综合竣工验收备案，并于 2013 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年；盛悦家园于 2013 年 5 月取得综合竣工验收备案，并于 2015 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年；温泉凯盛家园于 2013 年 9 月取得综合竣工验收备案，并于 2014 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年。

（2）基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险

①本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规要求建设项目竣工后应与主体工程竣工验收同时申请环保验收

根据《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月实施）第二十条规定，建设项目竣工后，建设单位应当向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。环境保护设施竣工验收，应当与主体工程竣工验收同时进行。需要进行试生产的建设项目，建设单位应当自建设项目投入试生产之日起 3 个月内，向审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门，申请该建设项目需要配套建设的环境保护设施竣工验收。

基于上述列示的本次 REITs 扩募基础设施项目投资建设时的法律法规，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园应于基础设施项目竣工后申请环境保护设施竣工验收，且环境保护设施竣工验收应当与主体工程竣工验收同时进行。

②本次 REITs 扩募基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长存在行政处罚风险

根据《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月实施）第二十八条规定，违反本条例规定，建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，主体工程正式投入生

产或者使用的，由审批该建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或者环境影响登记表的环境保护行政主管部门责令停止生产或者使用，可以处10万元以下的罚款。

上述规定由国务院于2007年进行修订，根据修订后的《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）第二十三条规定，违反本条例规定，需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，建设项目即投入生产或者使用，或者在环境保护设施验收中弄虚作假的，由县级以上环境保护行政主管部门责令限期改正，处20万元以上100万元以下的罚款；逾期不改正的，处100万元以上200万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他责任人员，处5万元以上20万元以下的罚款；造成重大环境污染或者生态破坏的，责令停止生产或者使用，或者报经有批准权的人民政府批准，责令关闭。

基于上述列示的本次REITs扩募基础设施项目投资建设时的法律法规和现行规定，鉴于朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的综合竣工验收备案时间和开始运营时间，均早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间较长，故前述基础设施项目存在被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定采取行政处罚的风险。

（3）本次REITs扩募基础设施项目已根据现行规定完成建设项目竣工生态环境保护验收及报送验收报告工作，因未进行环境保护设施竣工验收而被责令停止生产或者使用的风险相对可控

根据《北京市生态环境局关于建设项目竣工生态环境保护验收事项的通告》（通告〔2020〕10号）规定，自2020年9月1日起，建设单位作为建设项目竣工生态环境保护验收的责任主体，自主开展建设项目竣工生态环境保护验收工作。根据北京市生态环境局《建设单位开展自主环境保护验收指南》，建设单位应将公开的验收报告报送至所在地生态环境部门。

基于上述列示的现行规定，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园开发商已依法办理完成竣工生态环境保护验收报告报送工作，并取得相关环保验收材料文件，具体请见具体详见招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目合规情况”之“（四）基础设施项目固定资产投资管理手续”。

此外，原始权益人已出具承诺函，截至该承诺函出具之日，原始权益人不存在因本次REITs扩募的基础设施项目环保验收相关事宜受到环境保护行政主管部门责令限期改正、停止生产或者使用、罚款等行政处罚的情况。

因此，朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园因未进行环境保护设施竣工验收而造成重

大环境污染或者生态破坏，进而被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定责令停止生产或者使用的风险是可控的。

（4）风险缓释措施

为进一步缓释基础设施项目环境保护验收时间晚于综合竣工验收备案时间和正式投入使用时间而存在的被县级以上环境保护行政主管部门基于《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月修订）上述相关规定进行行政处罚的风险，原始权益人已出具承诺函，在基础设施REITs存续期间，如本次REITs扩募的基础设施项目因环保验收相关事宜而被环境保护行政主管部门作出责令限期改正、停止生产或者使用、罚款等行政处罚的，或被要求承担任何责任的，原始权益人将以自有资金承担全部罚款，配合完成整改等事宜，并向基础设施项目持有方和基础设施基金承担相应责任和损失。

（二十三）基础设施项目租赁合同情况

本次REITs扩募基础设施项目租赁合同使用北京市住房和城乡建设委员会及北京市市场监督管理局共同制定的《北京市公共租赁住房租赁合同》示范文本，《北京市公共租赁住房租赁合同》示范文本约定了租赁期限、转租限制、提前退租安排，合同内容不违反法律法规的强制性规定，不存在因违反适用法律法规的强制性规定而导致合同无效的情形，该等租赁合同合法、有效。

第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

一、已持有基础设施项目经营业绩

截至2024年12月31日，本基金首次发售投资的基础设施项目（文龙家园项目及熙悦尚郡项目）整体运营平稳，未发生重大租约变化和安全生产事故，也不存在未决的重大诉讼或纠纷，期末时点出租率为94.39%，租金收缴率为98.08%。本项目的基础设施资产由所在行政区域的住房保障部门统一组织开展配租及趸租工作，北京市轮候家庭对公共租赁住房产品的需求持续保持高位。基金成立后项目多次进行配租，租户来源稳定，出租率和租金收缴率保持较高水平，租约期限分布平衡。

项目息税折旧摊销前净利率保持在80%以上，营业收入及EBITDA均保持稳定。

表15-1 已持有基础设施项目经营业绩

单位：元

	2024年7-12月	2024年1-6月	2023年7-12月	2023年1-6月	2022年8月22日至2022年12月31日
季末时点出租率	94.39%	96.50%	97.28%	97.03%	95.87%
季末时点租金收缴率	98.08%	97.75%	99.02%	99.02%	98.42%
息税折旧摊销前净利率	83.46%	82.06%	80.87%	81.14%	80.05%
已持有项目公司的营业收入	35,826,959.57	35,568,068.56	36,210,872.79	35,861,259.00	25,231,097.64
税息折旧及摊销前利润	29,900,989.14	29,188,357.95	29,190,947.88	29,096,668.00	22,063,257.50

二、备考财务报表

（一）基本情况

项目公司京保宜居于2023年12月1日成立。在原始权益人将持有的标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权、与标的基础设施项目相关的负债、现金等打包划转予项目公司之前，标的基础设施项目相关的收入及成本均于原始权益人的财务报表中体现。

项目公司成立且基础设施项目完成划转后，项目公司开始独立核算。考虑到项目公司设立未满一年，故无法提供项目公司近三年或近一年的财务报告及审计报告。为更加客观的反映标的基础设施项目独立的财务情况，原始权益人北京保障房中心编制了朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房相关资产及业务的备考财务报表，包括2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日的备考资产负债表，2022年度、2023年度以及2024年度的备考利润表以

及备考财务报表附注（以下统称“备考财务报表”）。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，审计了原始权益人编制的基础设施项目备考财务报表，出具了编号为致同审字（2025）第110A000278号的审计报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读基础设施项目审计报告全文。

（二）备考财务报表编制基础

北京保障房中心根据与华夏基金签署的备考财务报表编制基础备忘录编制备考财务报表，是为了反映交易标的2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日的财务状况以及2022年度、2023年度及2024年度的经营成果。

基于编制备考财务报表的特殊目的，备考财务报表仅列示2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日的备考资产负债表；2022年度、2023年度及2024年年度的备考利润表以及对备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。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。备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

北京保障房中心持有的不同项目的资产产权清晰、物理特征可明确区分。原始权益人历史会计记录中，对交易标的的收入、主要成本、资产及负债均单独进行会计核算。备考财务报表基于原始权益人历史会计记录，按照下述编制基础及审计报告附注四所述主要会计政策进行编制。

1、备考资产负债表的编制方法：

（1）本次交易拟划转入项目公司的目标资产，即投资性房地产的原值按照其于项目公司的历史成本反映；

（2）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、其他应付款、长期应付款（含一年内到期的部分）及北京保障房中心为收购目标资产借入的专门借款（含一年内到期的部分），按照其于北京保障房中心的原账面价值反映；

（3）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、备考利润表的编制方法：

（1）与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、财务费用直接纳入备考利润表；

（2）交易标的和非交易标的共享的营业成本，按照交易标的资产年度平均可运营面积，占北京保障房中心公租房年度平均可运营面积比例，分摊纳入备考利润表；

（3）管理费用按照交易标的资产年度平均可运营面积，占北京保障房中心公租房年度平均可运营面积、机构公租房年度平均可运营面积、自建项目建筑面积之和的比例，分摊纳入备考报表；

（4）与交易标的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，纳入备考利润表；与交易标的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，纳入备考利润表；

（5）所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，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。

（三）备考财务报表审计报告及审计意见

表 15-2 基础设施项目备考资产负债表

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：			
应收账款	111.63	133.09	112.20
流动资产合计	**111.63**	**133.09**	**112.20**
非流动资产：			
投资性房地产	70,020.13	71,603.89	72,914.84
非流动资产合计	**70,020.13**	**71,603.89**	**72,914.84**
资产总计	**70,131.77**	**71,736.98**	**73,027.04**
流动负债：			
应付账款	566.08	510.00	457.01
预收款项	1,227.34	1,068.86	928.19
其他应付款	446.28	517.27	414.36
一年内到期的非流动负债	-	746.12	1,295.41
流动负债合计	**2,239.70**	**2,842.25**	**3,094.98**
非流动负债：			
长期借款	-	36,820.00	52,950.00
长期应付款	17.74	14.83	4.71
非流动负债合计	**17.74**	**36,834.83**	**52,954.71**
负债合计	**2,257.44**	**39,677.07**	**56,049.68**

净资产合计	**67,874.33**	**32,059.91**	**16,977.36**
负债及净资产合计	**70,131.77**	**71,736.98**	**73,027.04**

表 15-3 基础设施项目备考利润表

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	**5,106.89**	**4,878.12**	**4,777.55**
营业收入	5,106.89	4,878.12	4,777.55
二、营业总成本	**3,361.64**	**4,844.47**	**4,871.28**
营业成本	2,500.88	2,444.09	2,480.25
管理费用	357.43	374.51	306.89
财务费用	503.33	2,025.88	2,084.13
其中：利息费用	503.33	2,025.88	2,084.13
信用减值损失	-32.37	-44.37	-67.86
三、营业利润	**1,712.88**	**-10.73**	**-161.59**
四、利润总额	**1,712.88**	**-10.73**	**-161.59**
减：所得税	428.22	-	-
五、净利润	**1,284.66**	**-10.73**	**-161.59**
其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	**1,284.66**	**-10.73**	**-161.59**

（四）重大影响的会计政策和会计估计

对基础设施项目有重大影响的会计政策和会计估计重点科目包括应收账款、投资性房地产等。

1、应收账款

应收款项仅包括应收租赁款。备考报告主体对外出租物业形成的租赁应收款，根据合同约定的金额在租赁期内按直线法确认租金收入并相应形成应收账款，以摊余成本计量。

备考报告主体对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

备考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。

对于对外出租物业形成的租赁应收款，备考报告主体按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，备考报告主体依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收物业租赁款：对于划分为组合的应收账款，备考报告主体参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

2、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物和附属装修设施，投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，预计使用寿命、预计净残值及年折旧率列示如下：

表 15-4 投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
土地使用权及房屋建筑物	60 年	5.00%	1.58%
装修设施	15 年	-	6.67%

对投资性房地产的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产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确定。以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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。

（五）备考财务报表及经营业绩分析

1、财务状况及经营业绩分析

（1）营业收入

1）报告期内营业收入情况

表 15-5 基础设施项目营业收入构成

单位：万元

项目	2024年	2023年	2022年
公租房租赁	5,106.89	4,878.12	4,777.55
合计	**5,106.89**	**4,878.12**	**4,777.55**

近三年，基础设施项目营业收入分别为4,777.55万元、4,878.12万元和5,106.89万元。

2）报告期内租金价格、出租率、收缴率、租约期限变动情况

报告期内租金价格、出租率、收缴率、租约期限变动情况见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况”之“（三）运营数据”。

（2）营业成本及管理费用

近三年，基础设施项目的各项营业成本及管理费用构成情况如下：

表15-6 基础设施项目营业成本及管理费用构成

单位：万元、%

项目	2024年		2023年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧和摊销费用	1,756.32	61.45	1,728.98	61.34	1,715.97	61.57
职工薪酬	333.85	11.68	360.85	12.80	352.35	12.64
委托运营管理费	363.04	12.70	318.63	11.31	300.37	10.78
物业费	219.79	7.69	201.27	7.14	252.65	9.06
能源费	18.04	0.63	21.92	0.78	20.82	0.75
维修保养费	46.22	1.62	38.18	1.35	42.92	1.54
行政办公费	33.86	1.18	48.57	1.72	35.74	1.28
租赁费	1.69	0.06	1.14	0.04	1.02	0.04
信息技术服务费	23.43	0.82	29.76	1.06	17.33	0.62
其它	62.06	2.17	69.30	2.46	47.97	1.72
合计	**2,858.31**	**100.00**	**2,818.60**	**100.00**	**2,787.15**	**100.00**

基础设施项目营业成本及管理费用构成中，除折旧和摊销以外，主要为职工薪酬及委托运营管理费。近三年，职工薪酬占比为12.64%、12.80%及11.68%，近三年占比较为稳定；委托运营管理费占比为10.78%、11.31%及12.70%，占比有所增大主要由于朗悦嘉园和光机电项目自2021年1月起分别开始委托北京保障房中心的子公司燕房投资、燕东投资运营管理，委托运营管理支出主要包括人工成本、物业费、日常维修及供暖费等，自2021年起，物业费、维修保养费等费用开支陆续包含在委托管理费范围内进行支出。物业费自2023年起占比有所下降，主要是由于光机电项目自2023年8月份起，物业费含在委托管理费中进行支出，不再单独列支。

报告期内，基础设施项目未涉及租赁住房住宅专项维修基金的支出。

报告期内，基础设施项目未涉及税金及附加的相关支出，主要系享受北京市公租房税收优惠政策而无需缴纳增值税、房产税等多项税种。具体说明如下：

根据财政部、国家税务总局发布的《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），公租房税收优惠政策将延期执行至2025年12月31日，涉及增值税、房产税、印花税、城镇土地使用税、土地增值税、契税等多税种。因此，截至目前，基础设施未就以上税种缴纳过相关税费。以上税收政策自2011年国家对公共租赁住房实行税收优惠起，多年来具备延续性。未来如该项税收优惠政策取消，本基础设施项目现金流将受到不利影响，具体分析详见本招募说明书“第十六章现金流测算分析及未来运营展望”之“二、可供分配金额测算报告说明”之“（二）影响可供分配金额测算表实现的主要因素”。

（3）基础设施项目各类费用占比

表15-7 基础设施项目各类费用占比及变化

单位：万元、%

项目	2024年	2023年	2022年
营业收入	**5,106.89**	**4,878.12**	**4,777.55**
管理费用	**357.43**	**374.51**	**306.90**
占比	7.00	7.68	6.42
财务费用	**503.33**	**2,025.88**	**2,084.13**
占比	9.86	41.53	43.62

近三年，基础设施项目的营业收入分别为4,777.55万元、4,878.12万元和5,106.89万元，其中管理费用占比例分别为6.42%、7.68%和7.00%，2023年管理费用占比较高主要系当年的职工薪酬及行政管理费用有一定增长，系当年工资总额及办公室修缮费用较高导致；财务费用占比例分别为43.62%、41.53%和9.86%，占比降低主要系归还借款导致利息费用减少所致。

（4）报告期内重大投资收益及政府补助情况

报告期内，基础设施项目不存在投资收益和政府补助情况。

（5）各期主要资产情况

1）流动资产

近三年，基础设施项目的流动资产规模总体保持增长，主要为应收账款，金额分别为112.20万元、133.09万元和111.63万元，占总资产比重分别为0.15%、0.19%和0.16%。

表 15-8 基础设施项目流动资产情况

单位：万元，%

项目	2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产						
应收账款	111.63	0.16	133.09	0.19	112.20	0.15
流动资产合计	**111.63**	**0.16**	**133.09**	**0.19**	**112.20**	**0.15**

近三年，基础设施项目的应收账款及账龄情况如下：

表 15-9 基础设施项目应收款项及坏账准备情况

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
应收账款	417.95	407.04	341.77
减：坏账准备	-306.32	-273.95	-229.57
净额	111.63	133.09	112.20

表 15-10 基础设施项目应收账款账龄情况

单位：万元，%

项目	2024年末			2023年末			2022年末		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
180天以内（含180天）	89.18	21.34	-	104.69	25.72	-	91.55	26.79	-
180天至1年（含1年）	44.90	10.74	22.45	56.79	13.95	28.40	41.29	12.08	20.64
1年以上	283.87	67.92	283.87	245.55	60.33	245.55	208.93	61.13	208.93
合计	**417.95**	**100.00**	**306.32**	**407.04**	**100.00**	**273.95**	**341.77**	**100.00**	**229.57**

2）非流动资产

近三年，基础设施项目的非流动资产总额分别为72,914.84万元、71,603.89万元和70,020.13万元。非流动资产全部为投资性房地产，即朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目及温泉凯盛家园项目。投资性房地产的减少主要系折旧导致。

（6）各期主要负债情况

近三年，基础设施项目的负债规模有所下降。2023年末负债总额为39,677.07万元，较2022年末减少16,372.61 万元，降幅29.21%，主要由于2023年12月企业提前偿还温泉凯盛项目的银行借款2.87亿元；2024年末负债总额为2,257.44万元，较2023年末下降37,419.63万元，降幅94.31%，主要由于2024年6月企业偿还各项目的银行借款，其中偿还朗悦嘉园项目的银行借款本金1.01亿

元、偿还光机电项目的银行借款本金 1.265 亿元、偿还盛悦家园项目的银行借款本金 1.452 亿元。2024 年末流动负债 2,239.70 万元，占比 99.21%。其中，应付账款自 2022 年起逐年递增，主要由于朗悦嘉园项目和光机电项目自 2021 年起分别委托燕房投资、燕东投资产生的应付委托运营管理费，该笔费用随每年收入增加而递增。2024 年末，非流动负债 17.74 万元，占比 0.79%，主要为项目的应付质保金。

表 15-11 基础设施项目近三年负债结构

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	566.08	25.08	510.00	1.29	457.01	0.81
预收款项	1,227.34	54.37	1,068.86	2.69	928.19	1.66
应交税费			-	-	-	-
其他应付款	446.28	19.77	517.27	1.30	414.36	0.74
一年内到期的非流动负债	-	-	746.11	1.88	1,295.41	2.31
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**2,239.70**	**99.21**	**2,842.24**	**7.16**	**3,094.97**	**5.52**
非流动负债：						
长期借款	-	-	36,820.00	92.80	52,950.00	94.47
长期应付款	17.74	0.79	14.83	0.04	4.71	0.01
非流动负债合计	**17.74**	**0.79**	**36,834.83**	**92.84**	**52,954.71**	**94.48**
负债合计	**2,257.44**	**100.00**	**39,677.07**	**100.00**	**56,049.68**	**100.00**

（7）财务指标分析

表 15-12 基础设施项目重要财务指标

财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
毛利率	51.03%	49.90%	48.09%
净利率	25.16%	-0.22%	-3.38%
资产负债率	3.22%	55.31%	76.75%

近三年，基础设施项目的毛利率在 48.09%至 51.03%区间浮动，总体保持稳定；项目净利率由-3.38%提升至 25.16%，主要由于项目报告期内前期财务费用较高，随着偿还债务、财务费用降低，项目净利润率有所提高；项目资产负债率由 2022 年末的 76.75%下降至 2024 年末的 3.22%，主要由于 2023 年、2024 年偿还的信用借款金额较高，长期借款由 2022 年末的 52,950.00 万元减少至零。

（8）重大资本性支出和资产重组情况

1）重大资产重组情况

2023 年 12 月 1 日，北京保障房中心有限公司注册设立了全资项目北京京保宜居住房租赁有限公司。北京保障房中心有限公司已与京保宜居签署《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》，将朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目的相关资产、负债、员工划转予京保宜居。本次交易中的资产和负债按照其资产交割日的账面净值划转。

2）重大资本性支出情况

表 15-13 基础设施项目资本性支出明细

单位：元

年份	资本性支出事项	金额
朗悦嘉园项目		
2022 年	-	-
2023 年	厨房台面维修	444,881.86
	抽油烟机更换工程	219,584.40
2024 年	电梯大中修工程 2024	318,391.66
合计		982,857.92
光机电项目		
2022 年	厨房设施设备更换	795,000.00
2023 年	厨房设施设备更换	921,378.48
2024 年	厨房设施设备更换	436,321.44
	水箱安拆防水工程	45,043.72
合计		2,197,743.64
盛悦家园项目		
2022 年	热水器更换工程	397,835.00
	燃气灶更换工程	205,733.00
2023 年	-	-
2024 年	电梯专项大中修工程	183,044.99
合计		786,612.99
温泉凯盛家园项目		
2022 年	烟机灶具更换工程	247,130.94
2023 年	烟机灶具更换工程	959,098.47
	外墙维修工程	1,284,391.76
	密码锁更换工程	5,760.00
2024 年	-	-
合计		2,496,381.17
总计		**6,463,595.72**

近三年，基础设施项目的资本性支出合计为 646.36 万元，主要为厨房、卫生间设备设施安装支出、装修工程支出等。其中，朗悦嘉园项目资本性支出合计为 98.29 万元，光机电项目资本性支出

合计为219.77万元，盛悦家园项目资本性支出合计为78.66万元，温泉凯盛家园项目资本性支出合计为249.64万元。

三、基础设施项目资产价值情况

评估机构戴德梁行就基础设施资产于评估基准日2024年12月31日的市场价值进行了评估，出具了名为：中国北京市房山区阜盛东街58号楼「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目（申报稿）、中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目（申报稿）、中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目（申报稿）及中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目（申报稿）的评估报告。评估情况及结论如下：

（一）评估方法和评估结果

由于本次入池4个资产皆为收益性物业，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，因此根据项目的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

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。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中将各项目未来十年的经营期作为预测期，对上述预测期十年内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至估价基准日。

本次评估结果如下：

表15-14 基础设施资产的评估情况

项目	估值（万元）	估值方法	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	资本化率
朗悦嘉园项目	15,900	收益法	30,031.62	5,294	4.8%
光机电项目	15,700	收益法	29,420.81	5,336	4.9%
盛悦家园项目	11,600	收益法	15,143.86	7,660	4.7%
温泉凯盛家园项目	39,700	收益法	54,117.38	7,336	4.7%
合计	**82,900**	**/**	**128,713.67**	**6,441**	**4.8%**

注：资本化率根据2025年运营净收入（NOI）进行计算。

（二）评估假设

1、朗悦嘉园项目

（1）运营收入

1）租金单价确定方法

对于朗悦嘉园项目租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

2）公共租赁住房租金标准

根据评估报告，朗悦嘉园项目首次租金定价单价为28元/平方米/月（无阳台及燃气房屋）及30元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2019]173号），朗悦嘉园项目租金标准自2019年6月10日起调整为32元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380号），朗悦嘉园项目现行公租房租金标准为35元/平方米/月，自2024年9月1日起执行。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据评估报告数据，朗悦嘉园项目截至2024年12月31日平均签约租金为33元/平方米/月。

3）预测期内价格调整频率及幅度

北京保障房中心遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案，待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据评估报告，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内朗悦嘉园项目租金价格预计于2028年在现行租金标准基础上递增5%，后续每三年进行一次调整，每次调整幅度为5%。新就业部分预测期内不做上调。

4）出租率情况

近三年，朗悦嘉园项目年末出租率分别为93%、90%和92%。结合项目所处区位的情况，同时朗悦嘉园项目已稳定运营，出租率呈平稳趋势，在预测期内出租率按照93%测算。

5）租金收清缴情况和租金损失率假设

根据同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中，项目有租金欠缴的可能。收缴率方面，近

三年，朗悦嘉园项目收缴率[64]分别为98%、98%和98%，历史三年租金收缴率维持在较高水平。项目清缴率[65]方面，截至2025年1月末，本项目近三年清缴率分别为约100%、99%和98%，三年平均清缴率为约99%，考虑到项目历史收缴及清缴情况，租金损失率按照2%测算。

（2）成本费用

1）运营成本及相关税费

朗悦嘉园的运营成本及相关税费如下表所示：

表15-15 朗悦嘉园项目的运营成本及相关税费

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
运营支出	资产管理服务费	29%	取费基数为当年运营收入
	空置房屋供暖费	22.5元/平方米/采暖期	取费基数为空置面积
	保险费	财产一切险费率为0.0034%；公共责任险年保险费支出约为5,000元；董监高责任险年保费支出约18000元。	财产一切险取费基数为1.59亿元（估值）
非运营支出	房产税	根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入免征增值税等，执行期间至2025年12月31日。朗悦嘉园项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。	
	土地使用税		
	增值税附加		
	印花税		

数据来源：戴德梁行评估报告

2）资本性支出

在朗悦嘉园项目收益年期内，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。

根据项目公司股权转让协议约定，朗悦嘉园项目首次住宅专项维修资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为200元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物[2009]836号），

[64] 收缴率即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入入

[65] 清缴率即截至2025年1月末时点收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，如2024年清缴率=截至2025年1月末时点收到的属于2024年的租金收入/2024年的租金收入；清缴率保留至整数位，其中2022年清缴率为99.60%，保留至整数位后为100%

住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》所示及评估报告相关内容，住宅专项维修资金可覆盖后续朗悦嘉园项目资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，朗悦嘉园项目留存住宅专项维修资金预计可使用 10 年。故本次测算中，资本性支出前十年由专项维修资金承担，自第 11 年起按照 13.5 元/平方米/年计算，后续每年增长 1.5%。

（3）运营净收益

运营净收益=运营收入-成本费用-资本性支出-税金及附加。

（4）长期增长率

结合区域的市场状况及资产自身情况综合分析，朗悦嘉园项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 1.5%。

（5）收益年限

朗悦嘉园项目土地使用权终止日期为 2080 年 12 月 12 日，于价值时点 2024 年 12 月 31 日剩余使用年期为 55.95 年。考虑到后续运营中将持续对建筑本身主体结构及大型设备进行维修及加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故朗悦嘉园项目收益年期为 55.95 年。

（6）折现率选取

综合考虑市场无风险利率及资产本身的风险补偿，评估机构最终采用了 6%的折现率[66]。

2、光机电项目

（1）运营收入

1）租金单价确定方法

对于光机电项目租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

2）公共租赁住房租金标准

根据评估报告，光机电项目 2013 年首次租金定价单价为 30 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金批复（京建函[2018]104 号），光机电项目公租房租金标准自 2018 年 4

[66] 折现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，在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。

月1日调整为31元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2023]195号），光机电项目现行租金标准为35元/平方米/月，租金标准自2023年8月1日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据评估报告，光机电项目截至2024年12月31日平均签约租金为34元/平方米/月。

3）预测期内价格调整频率及幅度

北京保障房中心遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据评估报告，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内光机电项目租金价格预计于2027年在现行租金标准基础上递增5%，后续每三年调整一次，每次调整幅度为5%测算。

4）出租率情况

近三年，光机电项目年末出租率分别为89%、88%及94%。历史出租率存在一定波动。目前光机电出租率已经提升，同时趸租客户提升了项目出租率的稳定性。因此预测期内出租率按照93%计算。

5）租金收清缴情况和租金损失率假设

根据同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中，项目有租金欠缴的可能。收缴率方面，近三年，光机电项目收缴率分别为96%、95%和95%，截至2025年1月末，本项目近三年清缴率分别为约97%、97%和98%，三年平均清缴率为约97%，因此在预测期内租金损失率按照4%测算。

（2）成本费用

1）运营成本及相关税费

光机电的运营成本及相关税费如下表所示：

表15-16 光机电项目的运营成本及相关税费

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
运营支出	资产管理服务费	28%	取费基数为当年运营收入
	空置房屋供暖费	18元/平方米/采暖期	取费基数为空置面积

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
	保险费	财产一切险费率为0.0034%；公共责任险年保险费支出约为5,000元；董监高责任险年保费支出约18000元。	财产一切险取费基数为1.57亿元（估值）
非运营支出	房产税	根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入免征增值税等，执行期间至2025年12月31日。光机电项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。	
	土地使用税		
	增值税附加		
	印花税		

数据来源：戴德梁行评估报告

2）资本性支出

在光机电项目收益年期内，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。

根据项目公司股权转让协议约定，光机电项目将缴纳住宅专项维修资金，首次资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为200元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》所示及评估报告内容，住宅专项维修资金可覆盖后续光机电项目资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，光机电项目留存住宅专项维修资金预计可使用 10 年。故本次测算中，资本性支出前十年由专项维修资金承担，自第11年起按照13.5元/平方米/年计算，后续每年增长1.5%。

（3）运营净收益

运营净收益=运营收入-成本费用-资本性支出-税金及附加。

（4）长期增长率

结合区域的市场状况及资产自身情况综合分析，光机电项目预测期后至收益期届满的长期增长

率为1.5%。

（5）收益年限

光机电项目土地使用权终止日期为2079年11月15日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为54.87年。考虑到后续运营中将持续对建筑本身主体结构及大型设备进行维修及加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故光机电项目收益年期为54.87年。

（6）折现率选取

综合考虑市场无风险利率及资产本身的风险补偿，评估机构最终采用了6%的折现率。

3、盛悦家园项目

（1）运营收入

1）租金单价确定方法

对于盛悦家园项目租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

2）公共租赁住房租金标准

根据评估报告，盛悦家园项目2015年首次租金定价单价为36元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2018〕498号），盛悦家园项目租金标准自2018年12月1日调整为40元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2024〕380号），盛悦家园项目现行租金标准为44元/平方米/月，自2024年9月1日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据评估报告数据，盛悦家园项目截至2024年12月31日平均签约租金为41元/平方米/月。

3）预测期内价格调整频率及幅度

北京保障房中心遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据评估报告，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内盛悦家园项目租金价格预计于2028

年在现行租金标准基础上递增5%，后续每三年进行一次调整，每次调整幅度为5%。

4）出租率情况

近三年，盛悦家园项目年末出租率分别为81%、93%和92%。盛悦家园项目于2015年4月正式运营，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁需求稳定。历史出租率相对低的主要原因是盛悦家园项目原优先面向北京四个中心建设服务的单位职工趸租出租，故历史出租率受到租赁策略及政策影响较大，出租率相对较低。目前租赁范围限定已放开，同时现已将盛悦家园项目纳入了公租房轮候家庭的分配范围，后续可通过快速配租、实时配租等方式快速去化。截至2024年12月31日，项目出租率为92%。

5）租金收清缴情况和租金损失率假设

收缴率方面，近三年，盛悦家园项目收缴率均为约100%，清缴率方面近三年也均为约100%。由于趸租可出租房间数租金收缴率较为稳定，因此在预测期内租金损失率按照1%测算。

（2）成本费用

1）运营成本及及相关税费

盛悦家园的运营成本及相关税费如下表所示：

表15-17 盛悦家园项目的运营成本及相关税费

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
运营支出	资产管理服务费	17%	取费基数为当年运营收入
	空置房屋供暖费	18元/平方米/采暖期	取费基数为空置面积
	保险费	财产一切险费率为0.0034%；公共责任险年保险费支出约为5,000元；董监高责任险年保费支出约18000元。	财产一切险取费基数为1.16亿元（估值）
非运营支出	房产税	根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入免征增值税等，执行期间至2025年12月31日。盛悦家园项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考	
	土地使用税		
	增值税附加		
	印花税		

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
		虑上述税费。	

数据来源：戴德梁行评估报告

2）资本性支出

在盛悦家园项目收益年期内，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。

根据项目公司股权转让协议约定，盛悦家园项目将缴纳住宅专项维修资金，首次资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为 200 元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836 号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》管理办法所示及评估报告内容，住宅专项维修资金可覆盖后续盛悦家园项目资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，盛悦家园项目留存住宅专项维修资金预计可使用 10 年。故本次测算中，资本性支出前十年由专项维修资金承担，自第 11 年起按照 13.5 元/平方米/年计算，后续每年增长 1.5%。

（3）运营净收益

运营净收益=运营收入-成本费用-资本性支出-税金及附加。

（4）长期增长率

结合区域的市场状况及资产自身情况综合分析，盛悦家园项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 1.5%。

（5）收益年限

盛悦家园项目土地使用权终止日期为 2080 年 12 月 12 日，于价值时点 2024 年 12 月 31 日剩余使用年期为 55.95 年。考虑到后续运营中将持续对建筑本身主体结构及大型设备进行维修及加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故盛悦家园项目收益年期为 55.95 年。

（6）折现率选取

综合考虑市场无风险利率及资产本身的风险补偿，评估机构最终采用了 6%的折现率。

4、温泉凯盛家园项目

（1）运营收入

1）租金单价确定方法

对于温泉凯盛家园项目租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

2）公共租赁住房租金标准

根据评估报告，温泉凯盛家园项目2014年首次租金定价单价为32元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2019〕173号），温泉凯盛家园项目租金标准自2019年6月10日调整为37元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2024〕380号），温泉凯盛家园项目现行租金标准为42元/平方米/月，自2024年9月1日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据评估报告数据，温泉凯盛家园项目截至2024年12月31日平均签约租金为38元/平方米/月。

3）预测期内价格调整频率及幅度

北京保障房中心遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据评估报告，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内温泉凯盛家园项目租金价格预计于2028年在现行租金标准基础上递增5%，后续每三年调整一次，每次调整幅度为5%测算。

4）出租率情况

近三年，温泉凯盛家园项目年末出租率分别为83%、89%和98%。

根据北京市住房和城乡建设委员会2024年1月发布的京建函〔2024〕25号，本项目有57套，共计4,163.78平方米的房源已进行了趸租调配，并要求不晚于2024年4月分配入住。因此2024年出租率有所提升。考虑到项目自身建设时按照限价商品房的标准进行的建设，房源通透宽敞，本次评估出租率按照91%假设。

5）租金收清缴情况和租金损失率假设

根据同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中，项目有租金欠缴的可能。收缴率方面，近

三年，温泉凯盛家园收缴率分别为97%、96%和97%，收缴率整体稳定在97%左右。截至2025年1月末，本项目近三年清缴率分别为约98%、98%和98%，三年平均清缴率为约98%，因此在预测期内租金损失率按照2%测算。

（2）成本费用

1）运营成本及相关税费

温泉凯盛家园的运营成本及相关税费如下表所示：

表15-18 温泉凯盛家园的运营成本及相关税费

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
运营支出	资产管理服务费	17%	取费基数为当年运营收入
	空置房屋供暖费	18元/平方米/采暖期	取费基数为空置面积
	保险费	财产一切险费率为0.0034%；公共责任险年保险费支出约为5000元;董监高责任险年保费支出约 18,000元。	财产一切险取费基数为3.97亿元（估值）
非运营支出	房产税	根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入免征增值税等，执行期间至2025年12月31日。温泉凯盛家园项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。	
	土地使用税		
	增值税附加		
	印花税		

数据来源：戴德梁行评估报告

2）资本性支出

在温泉凯盛家园项目收益年期内，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。

根据项目公司股权转让协议约定，温泉凯盛家园项目首次住宅专项维修资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为200元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及

户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》所示及评估报告内容，住宅专项维修资金可覆盖后续温泉凯盛家园项目资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，温泉凯盛家园项目留存住宅专项维修资金预计可使用 10 年。故本次测算中，资本性支出前十年由专项维修资金承担，自第 11 年起按照 13.5 元/平方米/年计算，后续每年增长 1.5%。

（3）运营净收益

运营净收益=运营收入-成本费用-资本性支出-税金及附加。

（4）长期增长率

结合区域的市场状况及资产自身情况综合分析，温泉凯盛家园项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 1.5%。

（5）收益年限

温泉凯盛家园项目土地使用权终止日期为 2081 年 5 月 18 日，于价值时点 2024 年 12 月 31 日剩余使用年期为 56.38 年。考虑到后续运营中将持续对建筑本身主体结构及大型设备进行维修及加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故温泉凯盛家园项目收益年期为 56.38 年。

（6）折现率选取

综合考虑市场无风险利率及资产本身的风险补偿，评估机构最终采用了 6%的折现率。

（三）主要评估假设分析

1、租金增长率的假设分析

根据戴德梁行出具的评估报告，朗悦嘉园项目预测期内租金价格按照 2028 年起在现有租金基础上调增 5%，后续每三年调增 5%测算，新就业部分租金预测期内不做上调；光机电项目预测期内租金价格按照 2027 年在现有租金基础上调增 5%，后续每三年调增 5%测算；盛悦家园项目预测期内租金价格按照 2028 年起在现有租金基础上调增 5%，后续每三年调增 5%测算；温泉凯盛家园项目预测期内租金价格按照 2028 年起在现有租金基础上调增 5%，后续每三年调增 5%测算。具体分析如下：

（1）本项目租金增长率相关法律法规

1）租金定价政策

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号），公共租赁住房租金实行“市场定价、分档补贴、租补分离”的原则。公共租赁住房租金考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门

应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心（市投资中心即指北京保障房中心）定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施。

2）租金调价政策

北京市住建委于2019年出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等8个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2019〕173号）中明确，公租房租金实施动态调整，周期一般为3年。对公租房租金标准调整后新签订的公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的，租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。

（2）公租房租金价格调整程序

市级公租房的租金价格调整由北京保障房中心聘请专业评估机构，测定公租房项目所在区域市场租金，按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，由市建委、市规自委、市财政局、市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知，对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

（3）本项目租金增长率假设合理性

1）本次租金增长率假设符合北京保障房中心项目体系历史调租情况

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等8个公租房项目租金标准的批复》（京建函[2019]173号），公租房租金价格调整周期一般为3年。实际操作中，根据项目具体情况及公司运营规划，北京保障房中心持有的公租房项目约3-5年进行一次调租。

根据北京保障房中心提供数据，截至2024年12月31日，北京保障房中心产权位于房山区的公租房项目共运营7个，项目运营均超过3年，6个项目至少进行过1轮租金调整，合计调租轮次6次，北京保障房中心持有的房山区公租房项目整体最近一期调租年均增幅为1.85%；北京保障房中心产权位于通州区的公租房项目共运营12个，其中9个项目运营超过3年，8个项目至少进行过1轮租金调整，合计调租轮次10次，北京保障房中心持有的通州区公租房项目整体最近一期调租年均增幅为2.21%；北京保障房中心产权位于大兴区的公租房项目共运营7个（5个已划转经开区），其中6个项目运营超过3年，6个项目至少进行过1轮租金调整，合计调租轮次6次，北京保障房中心持有的大兴区公租房项目整体最近一期调租年均增幅为2.27%；北京保障房中心产权位于海淀

区的公租房项目共运营9个，其中8个项目运营超过3年，7个项目至少进行过1轮租金调整，合计调租轮次9次，北京保障房中心持有的海淀区公租房项目整体最近一期调租年均增幅为2.34%。

本项目假设每三年住房租金增长5%，年均涨幅约1.64%，符合北京保障房中心项目历史调租情况。

2）本次租金增长率假设符合标的项目历史租金增长情况

本次入池资产项目未来假设租金增长率年均涨幅约1.64%，入池资产最近一期租金调整为年均租金涨幅 1.67%-2.46%之间，上一期调价对应年均租金涨幅为 1.45%-3.03%。入池资产未来租金增长率与历史涨幅相比具备合理性。具体的租金调整情况如下：

表15-19 底层项目最新一期租金调整情况

子项目名称	朗悦嘉园	光机电	盛悦家园	温泉凯盛家园
开始运营时间	2015年1月	2013年9月	2015年4月	2014年11月
2024年最新一期调价时间	2024年9月1日	-	2024年9月1日	2024年9月1日
2024年最新一期调价前价格（元/平方米/月）	32	-	40	37
最新一期调价后价格（元/平方米/月）	35	-	44	42
2024年最新一轮调价对应调价期间内的年均租金增幅（%）	1.73%	-	1.67%	2.46%
2024年之前一期调价时间	2019年6月10日	2023年8月1日	2018年12月1日	2019年6月10日
2024年之前一期调价前价格（元/平方米/月）	28（无燃气阳台房屋）/30	31	36	32
2024年之前一期调价后价格（元/平方米/月）	32	35	40	37
2024年之前一期调价对应调价期间内的年均租金增幅（%）	1.45%（无燃气阳台房屋）/3.03%	2.30%	2.70%	3.00%

数据来源：原始权益人

①朗悦嘉园项目

朗悦嘉园项目自2015年1月开始运营，2019年6月10日，北京市住建委批复，朗悦嘉园项目租金标准由28元/平方米/月（无燃气阳台房屋）及30元/平方米/月调整为32元/平方米/月；北京市住建委批复，朗悦嘉园项目2024年9月1日最近一期调价由32元/平方米/月调整至35元/平方米/

月，调整后年均租金涨幅为1.73%。

②光机电项目

光机电项目自2013年9月开始运营，截至目前已经调整过2次租金，2018年4月1日，北京市住建委批复，光机电项目租金标准由30元/平方米/月调整为31元/平方米/月；2023年8月1日，北京住建委批复，租金价格由31元/平方米/月调整至35元/平方米/月，租金调整后，光机电项目最近一期年均租金增幅约为2.30%。

③盛悦家园项目

盛悦家园项目自2015年4月开始运营，2018年12月1日，北京市住建委批复，盛悦家园项目租金标准由36元/平方米/月调整为40元/平方米/月；北京市住建委批复，盛悦家园项目2024年9月1日最近一期调价由40元/平方米/月调整至44元/平方米/月，调整后年均租金涨幅为1.67%。

④温泉凯盛家园项目

温泉凯盛家园项目自2014年11月开始运营，2019年6月10日，北京市住建委批复，温泉凯盛家园项目租金标准由32元/平方米/月调整为37元/平方米/月；北京市住建委批复，盛悦家园项目2024年9月1日最近一期调价由37元/平方米/月调整至42元/平方米/月，调整后年均租金涨幅为2.46%。

3）扩募项目报告期各期末及月平均租金单价情况

基础设施项目报告期各期末有效租金单价、月平均租金单价情况如下：

表15-20 基础设施项目历史三年期末及月平均租金水平[67]

单位：元/月/平方米

项目名称	2022年		2023年		2024年	
	期末时点租金	月平均租金	期末时点租金	月平均租金	期末时点租金	月平均租金
朗悦嘉园	32	32	32	32	33	32
光机电	32	32	32	32	34	33
盛悦家园	40	40	40	40	41	40
温泉凯盛家园	37	37	38	38	38	38

数据来源：北京保障房中心

[67] 注 1.由于公租房项目不包含免租期，因此租金水平均为有效租金; 2.月平均租金为当年内各月末时点租金算数平均。

4）可比项目及市场项目租金水平对比情况

①朗悦嘉园

截至2024年12月31日，朗悦嘉园所在的房山区内由北京保障房中心经营的公租房同类型可比项目共7个，平均在执行新签租金水平为30元/平方米/月，朗悦嘉园在执行的租金单价35元/平方米/月，与区域内可比项目租金水平接近。

表15-21 截至2024年12月31日北京保障房中心在房山区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	房山	项目A	33
2	房山	项目B	33
3	房山	项目C	20
4	房山	项目D	20
5	房山	项目E	33
6	房山	项目F	36
7	房山	项目G	32
可比项目平均租金水平			**30**
朗悦嘉园租金水平			**35**

数据来源：北京保障房中心

②光机电

截至2024年12月31日，光机电所在的通州区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共9个，平均在执行新签租金水平为33元/平方米/月，光机电在执行的租金单价35元/平方米/月，与区域内可比项目平均租金较接近。

表15-22 截至2024年12月31日北京保障房中心在通州区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	通州	项目A	34
2	通州	项目B	28
3	通州	项目C	35
4	通州	项目D	35
5	通州	项目E	35
6	通州	项目F	35
7	通州	项目G	35
8	通州	项目H	24
9	通州	项目I	39

可比项目平均租金水平	**33**
光机电租金单价水平	**35**

数据来源：北京保障房中心

③盛悦家园

截至 2024 年 12 月 31 日，盛悦家园所在的大兴区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共 6 个，平均在执行新签租金水平为 38 元/平方米/月。盛悦家园在执行的租金单价 44 元/平方米/月，与区域内可比项目平均租金较接近。

表 15-23 截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在大兴区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	大兴	项目 A	38
2	大兴	项目 B	35
3	大兴	项目 C	37
4	大兴	项目 D	42
5	大兴	项目 E	44
6	大兴	项目 F	30
可比项目平均租金水平			**38**
盛悦家园租金单价水平			**44**

数据来源：北京保障房中心

④温泉凯盛家园

截至 2024 年 12 月 31 日，温泉凯盛家园所在的海淀区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共 8 个，平均在执行新签租金水平为 49 元/平方米/月。温泉凯盛家园在执行的租金单价 42 元/平方米/月，低于区域内可比项目平均租金。

表 15-24 截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在海淀区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	海淀	项目 A	35
2	海淀	项目 B	44
3	海淀	项目 C	32
4	海淀	项目 D	52
5	海淀	项目 E	32
6	海淀	项目 F	37
7	海淀	项目 G	80
8	海淀	项目 H	82

可比项目平均租金水平	**49**
温泉凯盛家园租金单价水平	**42**

数据来源：北京保障房中心

5）入池资产租金相较周边市场水平具备上涨空间

本次4个入池资产分别位于房山大学城北板块、通州光机电板块、海淀温泉镇南部板块及大兴旧宫南板块。根据CREIS中指数据库相关数据，本次入池资产租金定价均低于周边市场水平，未来具有上涨空间。本次入池资产租金与所在板块市场租金的对比情况如下：

表15-25 截至2024年12月标的项目所在板块市场租金情况

项目名称	公租房租金定价（元/平/月）	中指数据库	
		所在板块租金水平（元/平/月）	折扣率
朗悦嘉园	35	43.99	80%
光机电	35	69.27	51%
盛悦家园	44	71.98	61%
温泉凯盛家园	42	77.84	54%

注：所在板块租金水平为一居和二居户型的平均租金；折扣率指各项目现行租金定价占对应市场化租金的比例。

数据来源：CREIS中指数据库

综上，本次入池资产未来假设租金增长率为每三年5%，年均涨幅约1.64%，低于北京保障房中心持有资产的历史租金增长率及入池资产历史的租金增长率，各项目租金水平也均低于周边市场租金，租金未来上涨有空间，因此项目未来的租金增长率假设较为合理。

2、出租率假设分析

（1）影响入池资产出租率的主要因素

根据历史经营情况，基础设施项目一般每年进行两次区住保部门集中组织的配租（简称“配租”，具体配租方式通常为快速配租或公开摇号配租），在优先满足配租的情况下，可以由市建委统筹进行企业趸租。影响入池资产出租率的因素主要如下：

1）配租实施中导致的空置

入池资产一般每年组织两次配租，如因行业政策变动或其他原因导致区住房保障部门推迟或减少组织配租，本基金入池资产招租工作将受到影响。此外，在配租后的租户选房过程中，最终通知选房的租户中会有少部分放弃实际签约，因此每次配租后仍会存在一定空置房源进入下一次配租。同时，因配租工作涉及环节较多，流程较长，从各区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人经过申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时2-6个月，故在此配租过程期间，可出租房源仍然空置。配租完成后，区住房保障部门会按月对

租户是否满足公租房租户的资质条件进行动态监管，对于不符合要求的租户，会通知北京保障房中心，由北京保障房中心通知租户退租，由此产生的空置房源会进入候选房源，进入下一次配租流程。

因此，在各区住房保障部门组织配租之前，入池资产空置房源可能无法进行出租，进而产生空置。

2）趸租实施过程导致的空置

入池资产在优先满足配租的情况下，如有项目剩余房源，由原始权益人整理审核后上报市建委相关部门获取趸租单位相关配租通知。在由市建委下发相关复函确认配租住房套数、套型、租赁期限等相关信息后，北京保障房中心按照配租通知要求，由产权单位与趸租单位及本单位符合条件职工，签订三方趸租管理协议，由职工个人支付租金。对于部分情况下由单位支付部分租金的，分别签署产权单位与趸租单位以及产权单位与职工个人租赁合同。

因此，项目实施企业趸租也会有相应的审批流程，在正式签订租赁协议之前也会产生一定的空置。

3）装修、维修导致的空置

作为租赁型资产，在对外租赁时需配备基本厨卫设备设施及必要的装修，由于资产自身装修及维修可能会导致出现一定的空置。

（2）入池资产出租率假设合理性分析

1）入池资产未来出租率假设符合历史出租情况

4个入池资产近三年的出租表现及未来预测出租率情况如下：

表15-26 入池资产历史出租率

年份	2024年月度平均	2024年末	2023年月度平均	2023年末	2022年月度平均	2022年末	未来各年度出租率假设
朗悦嘉园	93%	92%	93%	90%	93%	93%	93%
光机电	95%	94%	89%	88%	92%	89%	93%
盛悦家园	90%	92%	86%	93%	80%	81%	90%
温泉凯盛家园	94%	98%	90%	89%	86%	83%	91%

数据来源：北京保障房中心

综合考虑4个入池资产历史的出租表现及出租影响因素，4个资产未来的出租率假设为，朗悦嘉园项目假设出租率93%，光机电项目假设出租率93%，盛悦家园项目假设租率90%，温泉凯盛家园项目假设出租率91%。4个资产假设出租率假设分析如下：

①朗悦嘉园项目出租率假设合理性

近三年末，朗悦嘉园项目出租率分别为93%、90%和92%，项目历史出租率情况稳定。2023年末出租率出现了一定下滑，主要是因为公租房合同期一般为3年，按照续签政策要求，需要对续签家庭进行资格复核，复核通过后方可签约。2023年是朗悦嘉园项目集中入住租户续签年，本年需要续签租户较多，2023年底因不再符合公租房承租标准退租户数较多，退租时间为2023年12月底，项目已无法再次组织当年的选房入住工作，因此2023年出租率出现了一定下滑。截止2024年末，出租率已经恢复至92%，2024年月度平均出租率为93%。朗悦嘉园项目未来出租率假设为93%，与历史情况接近，假设具备合理性。

②光机电项目出租率假设合理性

近三年末，光机电项目出租率分别为89%、88%和94%，出租率有所波动，2022年末出租率下降的主要原因为配租租户确定后需复核选房家庭资格，且资格复核系统未能于2022年当期及时出具结果，导致无法办理租户入住，该时点出租率较低。2023年末出租率进一步下降主要有以下两点原因，一是当年11月通州区集中组织开展针对光机电项目的配租工作，配租租户选房完成后入住时间为2024年上半年，未能在2023年末入住；二是2023年项目到期租户中存在公租房资格审核不通过等情况无法续租的情况较多，且该部分房屋退租后，未能实时配租形成空置，因此2023年末出租率较2022年末有所下降。2024年以来，随着2023年末配租租户的入住以及光机电项目面向承租成功率更高的趸租单位开展配租，截至2024年末，项目出租率已恢复至94%。因此结合光机电出租率的提升及面向趸租客户出租，未来出租率假设为93%具备合理性。

③盛悦家园项目出租率假设合理性

近三年末，盛悦家园项目出租率分别为81%、93%和92%。历史出租率相对低的主要原因是盛悦家园项目原优先面向北京四个中心建设服务的单位职工趸租出租，故历史出租率受到租赁策略及政策影响较大，出租率相对较低。目前租赁范围限定已放开，同时现已将盛悦家园项目纳入了公租房轮候家庭的分配范围，后续可通过快速配租、实时配租等方式快速去化。截至2024年末，项目出租率为92%。因此在预测期内出租率按照90%进行测算，出租假设具备合理性。

④温泉凯盛家园项目出租率假设合理性

近三年末，温泉凯盛家园项目出租率分别为83%、89%和98%，未来假设的出租率为91%。结合项目所在区域发展、项目自身运营状况、周边可比项目经营表现及未来供需情况，本次评估出租率按照91%考虑具备合理性，具体分析如下：

a.温泉凯盛家园项目所在区域宏观经济发展向好，项目周边居住环境良好

温泉凯盛家园项目位于北京市海淀区温泉镇南部板块。海淀区作为北京市的科教中心和高新技

术产业基地，区域经济发展活跃，人口流入量大。根据统计，2024年上半年海淀区实现地区生产总值5,754.7亿元，按不变价格计算，同比增长6.6%，全市占比26.4%，经济增速分别比全国和北京市高出1.6和1.2个百分点。区域内常住人口为312.4万人，其中常住外来人口105.9万人，占常住人口的比重为33.9%。上述数据表明，海淀区具有强大的人口吸附能力，也为本项目提供了稳定的租赁市场。

海淀区作为北京市教育资源最为集中的区域之一，拥有众多知名中小学校，如北京大学附属中学、清华大学附属中学等，教育资源丰富且优质。此外，项目邻近永丰产业基地、西三旗等办公聚集区，区域入驻企业超过千家，包括众多高新技术企业，吸引了大量办公人群和高新技术企业员工，进一步扩大区域内的住房租赁需求。

项目所处温泉镇位于海淀区北部，周边商业及生活配套齐全，有兴泉商业广场、天兰商场、西北旺万象汇等商贸设施，亦有温泉公园、白家疃公园、稻香湖公园等休闲娱乐场所，人文环境良好。项目周边交通通达性较高，公共交通配备齐全，多条公交线路经过，可满足居民日常出行需求。

b.温泉凯盛家园项目出租率假设与当前实际出租情况相符

表15-27 温泉凯盛家园项目历史及当前出租率情况

年份	2021年	2022年	2023年	2024年3月	2024年6月	2024年末	未来各年度出租率假设
温泉凯盛家园	84%	83%	89%	88%	94%	98%	91%

注：上述出租率为截至年末或期末的时点出租率水平。

i.项目一居室配租政策已放松，租户范围有所增加

温泉凯盛家园项目属于限价商品房收购项目，历史出租率偏低主要是因为房间户型偏大，在政策及选房意愿方面受到一定影响。具体为：本项目单户面积较大，一居室及二居室户型均属于公租房公开配租类型中的大套型，根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号），大套型仅面向子女年满10周岁的单亲家庭及3人以上家庭配租，因此本项目受众人群及配租安排有所受限，租户选房意愿上也有一定影响。温泉凯盛家园具体房间套型情况如下表：

表15-28 温泉凯盛家园房间套型情况

套型	套型面积（平方米）	房间数	合计面积（平方米）
套型一（一居室）	58-63	302	18,107.93
套型二（二居室）	77-83	453	36,009.45

合计	**-**	**755**	**54,117.38**

数据来源：北京保障房中心

目前，配租限制方面已有所缓解。根据2023年8月北京市海淀区住房保障事务中心发布的《关于保障家庭公租房建议按居室划分配租套型的函》，为缓解海淀区配租供需不匹配问题，在海淀区第二十一批及后续公租房配租工作中建议按照居室划分房源配租套型，即二居室为大套型、一居室为中套型、零居室为小套型，同时海淀区允许较小套型登记家庭向上升一档，即小套型登记家庭可以选择较大套型的剩余房源。由于海淀区轮候家庭中“宿舍、单居或小套型”的家庭占比超70%，供需矛盾突出，故此项政策能缓解温泉凯盛家园项目户型较大导致的选房受限。

ii.趸租方式帮助项目出租率实现持续提升

在趸租方面，温泉凯盛家园项目目前也有稳定的趸租租户需求。根据北京市住建委于2024年1月发布了京建函〔2024〕25号，本项目有57套共计4,163.78平方米的房源已进行了趸租调配，并于2024年4月前分配入住。上述调整后，温泉凯盛家园项目出租率明显改善，截至2024年6月末出租率已经提升至94%，截至2024年末，本项目出租率已经提升至98%，项目整体出租水平已趋于稳定。

c.温泉凯盛家园租约到期分布合理，租约集中到期对出租率的影响较小

温泉凯盛家园项目与其余公租房项目类似，租约期限大部分为2-3年。截至2024年12月31日，温泉凯盛家园项目租约期限分布合理，一年以内到期租约占比不超过10%。具体情况如下：

表15-29 温泉凯盛家园项目租约期限分布情况

项目	套数	面积（平方米）	面积占比
2至3年（不含2年，含3年）	617	43,880.38	82.47%
1至2年（不含1年，含2年）	65	5,002.63	9.40%
1年及以内	59	4,321.88	8.12%
合计	**741**	**53,204.89**	**100.00%**

数据来源：北京保障房中心

截至2024年12月31日，温泉凯盛家园项目按照年份划分的到期租约情况如下表，到期时间分布较均衡。

表15-30 温泉凯盛家园项目租约到期分布情况

到期年份	面积（平方米）	占比
2024年	59.05	0.11%
2025年	15,431.58	29.00%
2026年	19,727.65	37.08%

2027年	17,986.61	33.81%
合计	**53,204.89**	**100.00%**

注：2024年数据为2024年12月31日当日租约到期　　数据来源：北京保障房中心

综上，温泉凯盛家园项目未来不存在租约集中到期情况，能够保持一定的租赁稳定性和可控性，为项目的长期稳健运营提供基础。

d.温泉凯盛家园项目通过配租及趸租结合的方式，保障项目的稳定出租

i.公开配租及趸租的相关流程及周期

公开摇号配租：公开摇号配租按照各区住房保障管理部门制定的配租计划组织实施，一般每年两次。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时2-6个月。

趸租：根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，该租赁方式即公租房趸租。北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作，并要求在下发配租通知的1-2月内趸租单位与产权单位完成房源对接，从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同，到最终租户入住，一般1-3个月。

ii.温泉凯盛家园项目历史配租及趸租效率

根据原始权益人提供资料，自2021年至今，温泉凯盛家园共参与了9次配租及9次企业趸租。从配租及趸租的频率来看，两种方式的频率基本相当，平均每年在2-3次左右。2024年频率也都有所提高，截至2024年12月底，2024年已经进行了3次配租及4次趸租，温泉凯盛家园项目整体配租及趸租的效率较高。

e.区域市场同类型住房供需关系稳定

根据公开信息查询，温泉凯盛家园项目自2021年至今共开展过6次保障性租赁住房公开配租意向登记工作，累计提供可配租房源11,541套，租户参与意向登记共15,269套。海淀区公租房市场整体供需情况稳定。

表15-31　2021年至今海淀区公租房配租情况

日期	配租公告	配租房源套数（套）	意向登记套数（套）
2021年9月	关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告	3,512	5,962

2022年5月	关于启动海淀区第二十批公共租赁住房配租意向登记公告	1,645	3,441
2023年8月	关于启动海淀区第二十一批公共租赁住房配租意向登记公告	2,700	2,984
2023年11月	关于启动海淀区第二十二批公共租赁住房配租意向登记公告	936	648
2024年3月	关于启动海淀区第二十三批公共租赁住房配租意向登记公告	1,268	1,113
2024年9月	关于启动海淀区第二十四批公共租赁住房配租意向登记公告	1,480	1,121
合计		**11,541**	**15,269**

数据来源：北京海淀区政府网站

根据原始权益人提供资料，温泉凯盛家园项目所在海淀区由北京保障房中心持有并运营的其他项目共8个（不包含温泉凯盛家园项目），截至2024年末，8个项目平均出租率为84%。其中，项目A及项目E位于海淀区西北部，较海淀区产业集中区距离较远，周边基础设施较不完善，房源吸引力不足。温泉凯盛家园项目周边产业、商业及其他配套齐全，整体出租表现情况较好。

表15-32　截至2024年12月31日北京保障房中心在海淀区经营项目情况

序号	项目名称	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）	已租房源（套）	出租率[68]
1	项目A	2,373	135,901.70	1,796	76%
2	项目B	1,046	45,588.69	978	93%
3	项目C	1,888	154,357.18	1,687	89%
4	项目D	1,664	86,244.46	1,303	78%
5	项目E	107	6,643.04	55	51%
6	项目F	458	20,053.66	326	71%
7	项目G	134	6,212.67	127	95%
8	项目H	1,396	76,564.72	1325	95%
	小计	**9,068**	**531,566.12**	**7,597**	**84%**

数据来源：北京保障房中心

f.区域内未来供给项目有限

根据评估机构公开渠道查询了解，目前温泉凯盛家园所在区域周边未来3年仅有1个保障性租赁住房项目入市，总供应套数2,016套，预计于2025年入市。新增供给相对规模有限。具体未来供应情况如下：

表15-33　区域周边未来3年入市同类型项目情况（公开查询）

68出租率=已租房源数量/投入运营房源数量

序号	项目名称	项目类型	预计入市时间	建筑面积平方米（平方米）	预计供应套数（套）
1	海淀区上庄镇东小营村B01/B02等地块集体土地租赁住房项目	保障性租赁住房	2025年	247,046	2,016

数据来源：戴德梁行

综上，由于温泉凯盛家园项目自身所处海淀区周边产业及人口优势明显、项目自身出租率高且已处于稳定状态，项目周边供需状况良好等因素，本次评估出租率按照91%考虑具备合理性。

2）入池资产租金相较周边市场水平较低，对租户的吸引力强

本次4个入池资产分别位于房山大学城北板块、通州光机电板块、大兴旧宫南板块及海淀温泉镇南部板块。根据CREIS中指数据库相关数据，本次入池资产租金定价均低于周边市场水平，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目及温泉凯盛家园项目租金水平分别为周边板块可比租金的80%、51%、61%和54%，入池资产租金水平对租户的吸引力较强。

3）未来装修、维修及政策性租赁安排导致的空置风险可控

入池资产户内仅配备基本厨卫设备设施，同时在与租户签订的住房租赁合同中约定，房屋腾退时，租户应按照原状返还房屋及其附属物品、家具家电、设备设施。原始权益人在换租空闲期的期间，也会根据需要进行设备设施的维修。故基础设施项目日常运营过程中不涉及额外的装修期。因此装修、维修导致的空置率影响相对较小。

同时，参考首发项目的经验，北京市住建委及相关委办局对公募REITs相关资产的配租工作给予高度的重视和支持，配租情况预计将保持稳定。

综上，结合4个入池资产历史的出租表现、租金价格与周边租赁市场的对比以及公租房配租的主管部门支持，4个资产未来的出租率假设具备合理性。

3、租金损失率假设合理性分析

（1）租金损失率假设情况

各项目的租金损失率主要是指项目一直无法收缴的租金部分，在评估测算中对该部分损失予以扣除计算。

表15-34 各项目租金损失率假设

项目名称	租金损失率
朗悦嘉园	2%
光机电	4%
盛悦家园	1%
温泉凯盛家园	2%

数据来源：戴德梁行

（2）租金损失率假设情况

租金损失率假设的选取主要依赖于项目自身历史的运营表现。从各项目截至 2025 年 1 月底的各期清缴情况可以看出，目前假设未来租金损失率高于或等于历史的损失情况，租金损失率的假设具备合理性。

表 15-35 各项目历史清缴率情况

项目名称	2024年	2023年	2022年	历史三年平均	未来预测假设（1-租金损失率）
朗悦嘉园	98%	99%	100%	99%	98%
光机电	98%	97%	97%	97%	96%
盛悦家园	100%	100%	100%	100%	99%
温泉凯盛家园	98%	98%	98%	98%	98%

数据来源：北京保障房中心，审计机构

其中，光机电项目清缴率有所波动，主要欠缴租金的情况及处理方案分析如下。

1）欠缴情况分析

光机电项目欠缴租金的主要有以下几类原因：1）租户因收入状况不佳欠缴租金；2）租户因过节临时欠缴，预计在 2 个月内补齐租金；3）租户因病因事生活困难暂无法缴纳租金；4）欠缴租户已退租。截至 2025 年 1 月末，光机电项目 2024 年各类欠缴原因涉及租户比例如下：

表 15-36 光机电项目欠缴情况分析

欠缴原因	2024年1-12月
涉及租户总数量	32
1）租户因收入状况不佳欠缴租金	34.4%
2）租户因过节临时欠缴，预计短期内补齐	31.3%
3）租户因病因事生活困难暂无法缴纳租金	25.0%
4）租户已退租	9.4%

数据来源：北京保障房中心、燕东投资

2）相关违约情况的处理方式

对于欠缴租金（违约）的租户，运营管理机构将在做好对于特殊人员及情况的应急预案、避免发生风险舆情的基础上，开展各类形式的催缴工作，具体方式如下：

①加强催缴，通过电话催缴、入户催缴、办公室约谈、户籍街道及家属协助，发放催缴通知单等，督促租户补交租金；对于有补交意愿、制定还款计划，按照计划补交租金的租户，经上报领导批准，补齐租金后，继续签订合同；

②对于无力缴纳租金的欠缴户，告知其可办理欠费退租手续，收回房屋，产权单位保留追缴所欠租金的权利，租户后期进行补交或者进行行政诉讼。

③对拒不缴纳租金的租户，按照风险程度分类，对欠缴家庭发放解除合同通知书及限期腾退告知书，督促其办理同时将租户交款情况、催缴情况等资料整理，上报承租人户籍所在的区级住房保障部门，进行行政诉讼，终止其公租房租赁资格，腾退房屋并追缴租金。对于拒不缴纳租金的租户，如之前已进行诉讼并判决，搜集租户的房产及名下财产情况，有确认信息后，向法院申请强执；

3）未来是否可能持续发生欠缴情况及风险缓释措施

由于光机电项目租赁分散度较高，租户数量较多，未来不排除项目仍出现欠缴情况，但根据历史数据可见，项目历年清缴率呈现较为稳定的态势。针对欠缴情况，运营管理机构已具备较为成熟的处理违约情形的经验，针对欠缴租户将采取各类催缴措施，最大程度保证健康的收缴水平。同时，在项目资产评估的现金流预测中，亦参考历史项目清缴率对各个项目未来的坏账予以充分考虑，光机电项目未来预测租金损失率为4%，已充分的考虑了项目历史租金欠缴的情况。

4、运营管理服务费率合理性分析

（1）运营管理服务费假设

根据本基金与运管机构拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，北京保障房中心将接受本基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。

其中，项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用（含对应的增值税）=当期项目公司实收运营收入×相应的基本服务费费率。

表15-37 各项目基本服务费费率

项目名称	基本服务费费率
朗悦嘉园	29%
光机电	28%
盛悦家园	17%
温泉凯盛家园	17%

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度激励服务费（含对应的增值税）=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%。其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-当期信用减值损失-除激励服务费（如有）以外的当期营业成本和管理费用+当期折旧及摊销额-税金及附加（如有）-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。于预测期内，假设标的基础设施项目实际运营净收入与设定的标的基础设施项目目标运营净收入一致，因此假设无需

支付激励服务费。

（2）运营管理服务费合理性分析

1）从运管费单价对比具备合理性

考虑到基金通过特殊目的载体持有基础设施项目后，为保持平稳运行，仍维持原有的运营管理模式，故主要覆盖运营管理成本项的基本服务费一般参照项目发行前基础设施项目历史运营数据合理确定。考虑到公共租赁住房的保障工作是一项重要的社会民生工程，旨在为住房困难群体提供可负担的、稳定的基本居住环境，实际运营中的成本相对刚性。因此，基础设施项目的基本服务费费率主要通过每平米建筑面积所需的运营成本单价的方式进行测算。

具体测算时，各基础设施项目的物业管理费参考当前在执行物业管理合同金额，其他各项成本参考各基础设施项目的备考报表数据。上述成本用历史三年（2022 年-2024 年）平均值得到运营管理成本单价，计算得到预测期首年（2025 年）的运营管理成本，按照其占预测期内首年收入的比例，得到测算采用的基本服务费费率。进而以此为基础来约定各基础设施项目发行后支付给运营管理机构的基本服务费费率。经测算，通过历史三年平均运营管理成本单价计算得出的基本服务费率 4 个项目分别为：朗悦嘉园 27.9%、光机电 26.8%、盛悦家园 17.2%和温泉凯盛家园 16.3%，与协议约定的运管费率接近。项目历史备考成本单价与未来预测单价对比如下：

表 15-38 各项目历史备考成本单价与未来预测运管费情况

科目	朗悦嘉园	光机电	盛悦家园	温泉凯盛家园
历史三年平均运管成本单价（折合建筑面积，元/平方米/月）	8.37	8.21	6.31	5.71
项目建筑面积（平方米）	30,031.62	29,420.81	15,143.86	54,117.38
用运管成本单价计算的首年运管成本（元）	3,017,727	2,898,442	1,146,993	3,707,315
首年租金收入（元）	10,802,696	10,799,628	6,665,089	22,682,272
首年运营管理成本占首年租金收入比例（%）	27.9%	26.8%	17.2%	16.3%
协议约定运管费率（%）	29.0%	28.0%	17.0%	17.0%

注：首年为 2025 年 1-12 月　　数据来源：北京保障房中心、戴德梁行

2）从历史运管费占比来看具备合理性

根据各项目历史基本服务费对应运营成本占收入的比例来看，基础设施项目未来运营管理基本服务费率与历史三年平均的运营成本占比也较为接近。2022 年至 2024 年，各项目运营成本占收入

比例情况如下：

表 15-39 各项目运营成本占收入比例情况

项目名称	2024年	2023年	2022年	历史三年平均
朗悦嘉园	25.09%	29.47%	28.38%	27.64%
光机电	26.39%	27.76%	27.71%	27.29%
盛悦家园	18.20%	17.66%	18.23%	18.03%
温泉凯盛家园	17.29%	16.15%	16.36%	16.60%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

根据《运营管理服务协议》约定，运营管理服务费主要包括职工薪酬、物业费、维修保养费、能源费（不含空置房能源费）、租赁费、行政办公费、技术服务费及其他（不含保险费），按照各个项目公司实收运营收入的一定比例计算。

根据各项目历史运营管理费占收入的比例来看，入池资产未来运管费率与历史三年平均的运管费率也较为接近，项目运管费单价具备合理性。

表 15-40 入池资产未来假设运管费与历史三年平均运管费对比

项目名称	未来运管费假设（基本服务费费率）	历史三年平均运管费
朗悦嘉园	29%	27.64%
光机电	28%	27.29%
盛悦家园	17%	18.03%
温泉凯盛家园	17%	16.60%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

综上，入池资产未来运管费率与历史情况符合，从单价方面也能够覆盖运管机构未来运营所需要支付的相关成本，运管费率的设置具备合理性。

3）朗悦嘉园及光机电项目运管费与区域内其他采用相同运管模式项目收费水平相近

本次扩募资产中，光机电项目、朗悦嘉园项目的运营管理模式为“统筹+实施”的属地化管理模式，由北京保障房中心担任外部管理统筹机构，燕东投资、燕房投资分别担任光机电项目、朗悦嘉园项目的外部管理实施机构。

光机电项目、朗悦嘉园项目分别位于通州区和房山区，这两个区域内由北京保障房中心持有并由燕东投资、燕房投资分别进行运营管理，采用相同运营管理模式的同类公租房项目共16个（包含光机电及朗悦嘉园项目），其中，位于通州区的公租房项目9个（含光机电项目），位于房山区的公租房项目7个（含朗悦嘉园项目）。区域内其他同类公租房项目与光机电项目、朗悦嘉园项目具有相同的运营管理模式，其历史运营成本具有可比性。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）从

外部管理机构获取的历史数据计算，通州区和房山区的其他同类公租房项目历史运营成本情况如下：

表 15-41 通州区和房山区其他采用相同运营管理模式的公租房项目运营成本情况

区域	项目	历史三年平均运营成本（元/平米/月）	历史三年运营成本占收入比例（%）
通州区	项目A	9.87	30.15%
通州区	项目B	8.68	36.35%
通州区	项目C	7.11	24.56%
通州区	项目D	8.16	26.54%
通州区	项目E	8.17	26.04%
通州区	项目F	7.72	27.75%
通州区	项目G	7.88	28.23%
通州区	项目H	7.06	39.51%
房山区	项目I	7.77	28.43%
房山区	项目J	8.38	27.63%
房山区	项目K	8.35	46.66%
房山区	项目L	8.08	28.66%
房山区	项目M	8.44	31.59%
房山区	项目N	8.41	53.90%

数据来源：北京保障房中心、燕东投资、燕房投资

其中，有2个位于通州区的公租房项目（项目B、项目H）和2个位于房山区的公租房项目（项目K、项目N）由于地理位置较偏执行的租金水平较低，以及运营时间较短出租率尚处于爬坡期等原因导致历史三年的收入偏低，平均运营成本占收入的比例相对偏高，因此不具备可比性。从通州区和房山区内其他采用相同运营管理模式的公租房项目的运营成本情况来看，朗悦嘉园项目、光机电项目的历史三年运营成本单价和运营成本占收入的比例与区域内其他可比的同类项目相近，其收费水平具备合理性。

5、折现率的合理性

折现率，即报酬率，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，评估机构在确定上述报酬率时，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

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率进行确定；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

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。

本次扩募4处底层折现率最终选择为6%，其中无风险利率为1.68%，相较首发时有显著下降；投资不动产风险补偿均值为3.5%，与首发资产一致；其余风险补偿值为0.75%，相较与首发的-0.375%的风险补偿有显著的增加，扩募资产已考虑到区位弱于首发资产导致的风险补偿提高。

表15-42 折现率取值情况

折现率	首发项目参数选取	扩募项目参数选取
无风险报酬率	2.78%	1.68%
风险报酬率——投资不动产风险补偿均值	3.50%	3.50%
风险报酬率——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	-0.375%	0.75%
合计	6.00%	6.00%

注：折现率取值以0.25%归整。 数据来源：戴德梁行

扩募资产具体各类风险补偿分析如下：

投资不动产的风险补偿：指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用3.5%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。

缺乏流动性风险补偿：在上述投资不动产的风险补偿基础上，根据近期市场情况及不动产行业情况进行调整。评估测算中通常参考近期市场大宗交易成交量及市场活跃度对市场流动性风险进行调整，在交易量或活跃度低于市场平均水平时，增加该项风险补偿值，在交易量或活跃度高于市场平均水平时，减少该项风险补偿值。此外，不同的不动产行业也会带来流动性风险的差异。根据戴德梁行资本市场部的统计，北京2024年大宗交易成交量较首次发行参考之2021年水平下降40%，反映出投资市场对于北京整体资本市场的审慎及观望。但本基金基础设施项目均为公共租赁住房，其行业属于租赁住房业态。租赁住房项目因其市场需求较稳定，资产运营具有较强的抗周期性，加之近期政策利好，逐渐成为大宗交易市场备受关注的业态之一，无论是交易宗数还是宗数占比均呈现上升态势。综合北京市资本市场环境情况及租赁住房行业市场关注度，本次扩募的缺乏流动性风险补偿较首次发行持平，不作调整。

区位风险补偿：在上述投资不动产的风险补偿基础上，根据资产所在城市、区域、交通及居住便利性情况等方面的差异进行调整。扩募资产与首发资产均位于一线城市北京，其中扩募资产主要分布在北京市的非中心城区，如房山良乡、通州台湖和大兴旧宫。相较于位于海淀西二旗和朝阳青年路的首次发行资产，本次扩募项目所处区域相对偏远。另有一处资产位于海淀温泉镇，位于北京

市主城区之一的海淀区，但温泉镇位于海淀区的北部，距离核心中心区域尚有一定的距离。同时受区位因素影响，扩募资产周边的交通网络及服务配套设施相较于首发资产略显不足。综上，本次扩募资产的区域风险补偿略高于首次发行资产。



图 15-1 各资产所在区位

行业及管理负担风险补偿：在上述投资不动产的风险补偿基础上，考虑不同行业进入难度、管理能力要求不同，与之对应对风险补偿进行调整。本次扩募基础设施项目所属行业、资产类型及管理机构均与首次发行一致。综上，本次扩募资产的行业及管理负担风险补偿与首次发行持平，不作调整。

合规风险补偿：对比不动产大宗交易，基础设施公募 REITs 申报过程中对于底层资产的合规性要求极高，因此合规性风险补偿在投资不动产的风险补偿基础上一般相应下调。本次扩募基础设施项目已依法取得相关主管部门出具或核发的立项、建设、消防、竣工验收等各项文件，合规文件完备程度高，故在合规风险补偿与首次发行持平，不作调整。

增长风险补偿：是指由于未来收益预测的不确定性所需的风险补偿，不动产估值测算中，预测期内按照设定的租金递增幅度考虑，预测期外净收益按照长期增长率递增至土地使用权到期日。本次扩募项目现行租金水平较低，历史公租房租金标准调整幅度高，故本次评估中预测期内的租金增长率较首次发行有所提高。考虑到预测期内的租金增长水平提升，本次扩募资产增长风险补偿略高于首次发行资产。

特殊经营风险补偿：本次扩募基础设施项目运营均已满3年，整体经营稳定，且截至价值时点，未有已获知的重要政策变更调整、周边规划调整等特殊经营风险，故不涉及特殊经营风险补偿。

建筑物通用及维护特殊风险补偿：本次扩募基础设施项目建筑形态与首次发行基础设施项目一致，且近期不存在大型修缮改造风险，项目运营期间建筑物维护良好，故不涉及建筑物通用及维护特殊风险补偿。

综上，本次扩募资产在无风险报酬率及各风险补偿较首发资产调整趋势如下：

表15-43 折现率取值情况

风险因素	调整趋势
无风险报酬率	下调↓
风险报酬率	上调↑
其中	-
投资不动产的风险补偿	持平→
缺乏流动性风险补偿	持平→
区位风险补偿	小幅上调↑
行业及管理负担风险补偿	持平→
合规风险补偿	持平→
增长风险补偿	小幅上调↑

考虑扩募资产及首次发行资产在上述风险因素方面的差异，扩募资产折现率选取与首发资产一致，属于审慎合理水平。

1）各项目具体情况

①朗悦嘉园。

朗悦嘉园位于北京市房山区。房山区临近中心城区，能够地承接来自中心城区的产业转移、人口疏散等功能。2023年房山区实现地区生产总值（GDP）884.8亿元，剔除价格因素影响，比上年增长4.7%；全区居民人均可支配收入达到52,384元，比上年增长6.3%；全区居民人均消费支出达到31,856元，比上年增长12.1%。根据第七次全国人口普查，房山区的常住人口约为131万人。与2010年第六次全国人口普查的94万人相比增长了38.9%，年平均增速为3.3%。区域经济发展良好，人口增长较快，住房需求稳定。

此外，项目紧邻北京重点建设的两大高教园区之一的良乡大学城。良乡大学城入驻了包括北京理工大学、中国社会科学院大学、北京中医药大学、北京工商大学和首都师范大学在内的五所高校，目前拥有约5.5万名师生。近年来，大学城新增入驻企业超过6,000家，新增就业岗位超3万个，区域内住房租赁需求旺盛。项目亦靠近地铁房山线和市郊铁路，还有京港澳、京良路等多条高速公路，交通便捷。

朗悦嘉园项目自2015年起运营，截至目前已运营9年，已达到稳定运营阶段。项目户型分为大中小三个套型，所有套型均符合公租房户型标准，可满足家庭及单身青年等多个群体的居住需求。

②光机电

光机电项目位于北京市通州区。通州区是北京市的副中心，近年来随着城市副中心建设的推进，区域发展迅速，成为宜居宜业的新城区之一。目前通州区已规划建设了15分钟步行生活圈，旨在打造国际一流的和谐宜居之都示范区。居民可以享受到便利的社区商业和服务设施，满足多层次、个性化的消费需求。区域内医疗资源优质，已有友谊医院、安贞医院、首都儿科研究所、北大人民医院等优质医院落地，为居民提供高水平的医疗服务。

通州区2023年全年实现地区生产总值（GDP）1,303.6亿元，同比增长5%。根据第七次全国人口普查，通州区的常住人口约为184万人。与2010年第六次全国人口普查的118万人相比增长了55.4%，年平均增速为4.5%。区域内配套齐全，产业发展迅速，人口的不断流入使其住房需求保持稳健。

光机电项目自2013年起运营，截至目前已运营超11年，已达到稳定运营阶段。项目户型分为大中小三个套型，所有套型均符合公租房户型标准，旨在为不同的居住需求提供合适的居住空间，良好的居住环境使项目租户结构及经营情况较为稳定。

③盛悦家园

盛悦家园项目位于北京市大兴区。大兴区位于北京市南部，是北京市的新兴发展区域之一。项目邻近的亦庄经济开发区，是北京市唯一的国家级经济技术开发区，享有“国家级经济开发区”和“国家高新技术产业园区”双重优惠政策。开发区的定位是京津城际发展走廊上的高新技术产业和先进制造业基地，承担着疏解中心城人口、聚集新产业、带动区域发展的重要任务。

2023年，大兴区居民人均可支配收入59,556元，比上年增长6.7%；居民人均消费支出36,613元，比上年增长8.9%。根据第七次全国人口普查，大兴区（含北京经济技术开发区）常住人口约为199万人，与2010年第六次全国人口普查的137万人相比，增长46.0%，年平均增长3.9%。人口流入量大，住房需求强劲。

盛悦家园项目自2015年起运营，截至目前已运营9年，已达到稳定运营阶段。本项目租户多为四个中心相关单位职工，项目所拥有的中小两个套型高度契合该群体的租赁需求，且所有套型均符合公租房户型标准，整体租赁适配度高。

④温泉凯盛家园

温泉凯盛家园项目位于北京市海淀区。海淀区是北京市中心城区之一也是北京市教育资源最丰

富的区域，如北京大学、清华大学和中科院等，形成了强大的科教资源聚集效应。区域内的中关村科技园区是中国的“硅谷”，吸引了大量高科技企业和人才。丰富的教育和就业资源，海淀区持续吸引大量人口流入。区域内常住人口为 312.4 万人，其中常住外来人口 105.9 万人，占常住人口的比重为 33.9%。根据第七次全国人口普查数据，海淀区在北京人口排名中位列第二，人口基数大，海淀区强大的人口吸附能力，也为本项目提供了稳定的租赁市场。

2023 年海淀区全年实现地区生产总值 11,020.2 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.2%。全年全区居民人均可支配收入 101,315 元，比上年增长 5.4%。全年全区居民人均消费支出 63,084 元，比上年增长 10.8%。区域经济增长强劲，居民的生活水平在持续提升，消费能力和消费意愿均处于增长态势。

温泉凯盛家园项目自 2014 年起运营，截至目前已运营近 10 年，项目自身为限价商品房，居住环境及内部格局均优于周边其他公租房项目，竞争优势明显。

从以上基础设施项目的行业及区位分析来看，四个项目均位于北京市主要居住聚集区，交通区位优势明显，周边商业人文配套较齐全，人口基数及流入情况良好，住房需求稳定。

2）对比已发行上市的租赁住房 REITs 项目，基础设施项目折现率选取具备合理性

表 15-44 已上市保障性租赁住房 REITs 折现率

项目名称	所处城市	城市层级	估值时点	折现率
北京保障房2处底层资产（首发）	北京	一线城市	2022年3月31日	6%
深圳人才安居4处底层资产	深圳	一线城市	2022年3月31日	6%
厦门安居2处底层资产	厦门	二线城市	2022年3月31日	6.5%
华润有巢2处底层资产（首发）	上海	一线城市	2022年6月30日	6.25%
城投宽庭2处底层资产	上海	一线城市	2023年6月30日	6%
招商蛇口租赁住房2处底层资产	深圳	一线城市	2024年6月30日	6%

注：城市能级数据来源于第一财经·新一线城市研究所于 2024 年 5 月发布的《城市商业魅力排行榜》。根据上述排行榜，北京、上海、深圳属一线城市，厦门属二线城市。

从已发行上市项目对比情况，已发行上市的保障性租赁住房项目的折现率在 6%-6.5%之间，其中城市能级及区域发展成熟度与本项目可比性较强的项目为北京保障房 REIT（首发）、深圳人才安居 REIT。同时由于北京保障房 REIT（首发）、深圳人才安居 REIT 评估时点较早，从资金成本角度来看，2022 年以来，LPR 利率水平在持续下降，截止到 2025 年 1 月 31 日，5 年期以上 LPR 已累计下降 1 个百分点左右，各类长期资产的报酬率也在持续下降。

因此综上所述，本次基础资产采用6%的折现率具备合理性。

6、估值的合理性总结及压力测试

截至2024年12月31日，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目及温泉凯盛家园项目的评估价值分别为1.59亿元、1.57亿元、1.16亿元及3.97亿元，对应评估单价分别为5,294元/平方米、5,336元/平方米、7,660元/平方米及7,465元/平方米。综合前文对租金增长率、出租率、运管费率及折现率合理性的分析，入池资产估值具备合理性。

管理人和评估机构补充披露了出租率及租金单价增长率的压力测试结果，具体如下：

出租率水平方面，基础设施资产出租率可能受到公共租赁住房政策、周边供需、市场环境对基础设施资产的整体影响。“基准出租率水平”以2024年12月31日为基准日的估值8.29亿所对应的稳定出租率93%（朗悦嘉园、光机电）、出租率91%（温泉凯盛家园）及出租率90%（盛悦家园）水平。基础设施资产稳定出租率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表15-45 出租率变化对估值影响

出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降5%	7.80	-5.9%
下降2.5%	8.05	-2.9%
基准（93%/91%/90%）	8.29	0.0%
增加2.5%	8.54	3.0%
增加5%	8.77	5.8%

租金增长率方面，租金增长率会受到区域经济发展情况、调价政策等宏观因素影响。基准情景对应本次估值8.29亿对应的租金增长率每三年调增5%。预测期内租金增长率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表15-46 租金增长率变化对估值影响

预测期内租金增加率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降1%	8.15	-1.7%
下降0.5%	8.23	-0.7%
基准（每三年5%）	8.29	0.0%
增加0.5%	8.36	0.8%
增加1%	8.43	1.7%

第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望

根据《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（简称“《操作指引》”）《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》（简称“《新购入基础设施项目指引》”），华夏基金管理有限公司编制了自2025年4月1日至2025年12月31日止期间及2026年度（以下简称“预测期”）的包括已持有基础设施项目和拟购入基础设施项目在内的《基金可供分配金额测算报告》。《基金可供分配金额测算报告》包括华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施投资基金按扩募交易完成后的架构编制的可供分配金额计算表，及扩募发行的拟购入标的基础设施项目的可供分配金额计算表。《基金可供分配金额测算报告》经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审核。

投资者认购本基金时，应认真阅读《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2025年4月-12月份、2026年度可供分配金额测算审核报告》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，华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金将持有6处基础设施项目，包括已持有的2处基础设施项目和本次扩募的4处基础设施项目。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。

本基金模拟合并利润表、模拟可供分配金额计算表和模拟合并现金流量表如下：

一、基础设施项目现金流测算分析

（一）扩募完成后模拟合并报表

1、扩募完成后模拟合并利润表

表16-1 扩募完成后模拟合并利润表

单位：元

项目	2025年4月1日至2025年12月31日	2026年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	**93,678,746.97**	**126,569,444.94**
其中：营业收入	93,415,499.36	126,135,078.67
利息收入	263,247.61	434,366.27
二、营业总成本	**61,449,609.85**	**79,042,482.67**
其中：营业成本	49,843,308.04	67,008,043.73

项目	2025年4月1日至2025年12月31日	2026年度
	预测数	预测数
税金及附加	2,928,198.15	3,052,712.07
管理人报酬	1,863,229.85	2,477,325.42
托管费	155,269.15	206,443.78
其他费用	4,864,410.42	3,538,102.79
信用减值损失	1,795,194.24	2,759,854.88
资产减值损失	-	-
三、利润总额	**32,229,137.12**	**47,526,962.27**
减：所得税费用	(2,105,402.79)	(2,807,203.70)
四、净利润	**34,334,539.91**	**50,334,165.97**
五、综合收益总额	**34,334,539.91**	**50,334,165.97**

2、扩募完成后模拟合并现金流量表

表16-2 扩募完成后模拟合并现金流量表

单位：元

项目	2025年4月1日至2025年12月31日	2026年度
	预测数	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	89,546,972.36	122,466,483.01
收到其他与经营活动有关的现金	263,247.61	434,366.27
经营活动现金流入小计	**89,810,219.97**	**122,900,849.28**
购买商品、接受劳务支付的现金	17,443,760.68	24,817,599.42
支付给职工以及为职工支付的现金	375,000.00	0.00
支付的各项税费	4,565,037.25	3,052,712.07
支付其他与经营活动有关的现金	2,000,000.00	4,892,950.51
经营活动现金流出小计	**24,383,797.93**	**32,763,262.00**
经营活动产生的现金流量净额	**65,426,422.04**	**90,137,587.28**
二、投资活动产生的现金流量		
赎回货币基金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	810,164,734.13	-
投资活动现金流出小计	**810,164,734.13**	-
投资活动使用的现金流量净额	**(810,164,734.13)**	-
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	830,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**830,000,000.00**	-

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
向基金份额持有人分配支付的现金	40,152,086.68	65,841,638.93
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	4,419,465.59	0.00
筹资活动现金流出小计	**44,571,552.27**	**65,841,638.93**
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	**785,428,447.73**	**(65,841,638.93)**
四、现金净增加额	**40,690,135.64**	**24,295,948.35**
加：期初/年初现金余额	71,483,725.34	112,173,860.98
五、期末/年末现金余额	**112,173,860.98**	**136,469,809.33**

3、扩募完成后模拟合并可供分配金额测算表

表 16-3 扩募完成后模拟合并可供分配金额测算表

单位：元

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
一、净利润	**34,334,539.91**	**50,334,165.97**
折旧和摊销	32,406,981.66	43,209,308.88
利息支出	-	-
所得税费用	(2,105,402.79)	(2,807,203.70)
二、税息折旧及摊销前利润	**64,636,118.78**	**90,736,271.15**
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	830,000,000.00	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	(810,164,734.13)	-
支付的所得税费用	(1,636,839.10)	-
赎回货币基金	-	-
应收项目的变动	(2,073,332.76)	(908,740.78)
应付项目的变动	4,500,475.12	310,056.91
资产减值损失	-	-
支付基金设立日前归属原始权益人的利润	(4,419,465.59)	-
加：期初/年初现金余额	71,483,725.34	112,173,860.98
减：本期/本年分配金额	(40,152,086.68)	(65,841,638.93)
未来合理的相关支出预留		
—预留资本性支出	(5,380,470.72)	(8,943,061.47)
—预留不可预见费用	(2,340,000.00)	(1,910,000.00)
—期末/年末经营性负债余额	(33,776,694.92)	(33,178,011.05)
—预留经营活动所需现金	(4,835,056.40)	(4,835,056.40)

项目	2025年4月1日至2025年12月31日	2026年度
	预测数	预测数
四、本期/本年可供分配金额	**65,841,638.94**	**87,603,680.41**

（二）拟购入基础设施项目模拟合并报表

拟购入基础设施项目范围为本次扩募的4个标的资产。具体的预测合并报表如下：

1、拟购入资产模拟合并利润表

表16-4 拟购入资产模拟合并利润表

单位：元

项目	2025年4月1日至2025年12月31日	2026年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	**39,082,507.07**	**53,290,217.43**
其中：营业收入	38,983,308.03	53,102,396.74
利息收入	99,199.04	187,820.69
二、营业总成本	**29,966,114.32**	**36,705,010.81**
其中：营业成本	23,019,822.91	31,164,389.23
税金及附加	1,549,085.90	1,220,935.48
管理人报酬	747,000.00	1,007,534.53
托管费	62,250.00	83,961.21
其他费用	3,682,151.32	1,961,757.32
信用减值损失	905,804.19	1,266,433.04
资产减值损失	-	-
三、利润总额	**9,116,392.75**	**16,585,206.62**
减：所得税费用	(495,712.95)	(660,950.58)
四、净利润	**9,612,105.70**	**17,246,157.20**
五、综合收益总额	**9,612,105.70**	**17,246,157.20**

2、拟购入资产模拟合并现金流量表

表16-5 拟购入资产模拟合并现金流量表

单位：元

项目	2025年4月1日至2025年12月31日	2026年度
	预测数	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	37,305,821.80	51,452,469.43

收到其他与经营活动有关的现金	99,199.04	187,820.69
经营活动现金流入小计	**37,405,020.84**	**51,640,290.12**
购买商品、接受劳务支付的现金	8,346,991.79	12,365,002.62
支付给职工以及为职工支付的现金	375,000.00	0.00
支付的各项税费	3,185,925.00	1,220,935.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,946,000.00	1,791,333.32
经营活动现金流出小计	**13,853,916.79**	**15,377,271.42**
经营活动产生的现金流量净额	**23,551,104.05**	**36,263,018.70**
二、投资活动产生的现金流量		
收购基础设施项目所支付的现金净额	810,164,734.13	-
投资活动现金流出小计	**810,164,734.13**	-
投资活动使用的现金流量净额	**(810,164,734.13)**	-
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	830,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	830,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	26,220,142.66
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	4,419,465.59	-
筹资活动现金流出小计	**4,419,465.59**	**26,220,142.66**
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	**825,580,534.41**	**-26,220,142.66**
四、现金净增加额	**38,966,904.33**	**10,042,876.04**
加：期初/年初现金余额	9,768,624.35	48,735,528.68
五、期末/年末现金余额	**48,735,528.68**	**58,778,404.72**

3、拟购入资产模拟合并可供分配金额测算表

表16-6 拟购入资产模拟合并可供分配金额测算表

单位：元

项目	2025年4月1日至2025年12月31日	2026年度
	预测数	预测数
一、净利润	**9,612,105.70**	**17,246,157.20**
折旧和摊销	14,764,612.50	19,686,150.00
利息支出	-	-
所得税费用	(495,712.95)	(660,950.58)

项目	2025年4月1日至2025年12月31日	2026年度
	预测数	预测数
二、税息折旧及摊销前利润	**23,881,005.25**	**36,271,356.62**
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	830,000,000.00	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	(810,164,734.13)	-
支付的所得税费用	(1,636,839.10)	-
应收项目的变动	(771,682.04)	(383,494.27)
应付项目的变动	2,078,619.94	375,156.35
资产减值损失	-	-
支付基金设立日前归属原始权益人的利润	(4,419,465.59)	-
加：期初/年初现金余额	9,768,624.35	48,735,528.68
减：本期/本年分配金额	-	(26,220,142.66)
未来合理的相关支出预留		-
—预留资本性支出	(1,303,225.90)	(3,040,860.45)
—预留不可预见费用	(1,340,000.00)	(910,000.00)
—期末/年末经营性负债余额	(19,872,160.12)	(19,863,822.20)
—其他预留费用	-	-
四、本期/本年可供分配金额	**26,220,142.66**	**34,963,722.07**

（三）本次交易对基金可供分配金额及分派率的影响

本次扩募前基金于2025年4月1日至2025年12月31日止期间和2026年度的模拟可供分配金额分别为39,621,496.28元、52,639,958.34元。截至2025年2月11日，本次扩募完成前20个交易日（含2025年2月11日）基金平均市值约为19.39亿元，因此，基于本次扩募完成前基金市值计算的本基金于2025年4月1日至2025年12月31日止期间的预测年化现金分派率为2.71%，2026年度的预测现金分派率为2.72%。

本次扩募拟募集规模为8.30亿元。2025年4月1日至2025年12月31日和2026年全年四个拟购入基础设施项目模拟可供分配金额分别为26,220,142.66元、34,963,722.07元。基于本次扩募四个拟购入基础设施项目2025年4月1日至2025年12月31日止预测年化现金分派率为4.19%，2026年预测现金分派率为4.21%。

本次扩募完成后模拟基金市值合计约为27.69亿元，本基金及拟购入项目公司于2025年4月1日至2025年12月31日和2026年度的预测可供分配金额分别为65,841,638.94元、87,603,680.41

元，因此，基于本次扩募完成后模拟基金市值计算的本基金于2025年4月1日至2025年12月31日止期间的预测年化现金分派率为3.16%，2026年度的预测现金分派率为3.16%。

表16-7 现金分派情况计算表

单位：元

名称	2025年4月1日-2025年12月31日预测	2026年预测
合并模拟可供分配金额（①）	65,841,638.94	87,603,680.41
拟购入基础设施项目模拟可供分配金额（②）	26,220,142.66	34,963,722.07
已持有基础设施项目模拟可供分配金额（③=①-②）	39,621,496.28	52,639,958.34
2025年2月11日(含)前20个交易日基金平均市值（④）	1,938,520,055	
交易完成前分派率（⑤=③/④）	2.71%	2.72%
基础设施基金发行份额募集的资金（⑥）	830,000,000	
拟购入基础设施项目预测现金分派率（⑦=②/⑥）	4.19%	4.21%
交易完成后模拟基金市值（⑧=④+⑥）	2,768,520,055	
交易完成后预测现金分派率（⑨=①/⑧）	3.16%	3.16%

（四）编制基础

本可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）是本基金管理人华夏基金管理层以本基金已投资及拟投资基础设施项目的历史经营业绩为基础，在充分考虑预测期间本基金及基础设施项目的经营计划、投资计划、财务预算以及附注三和附注四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。

本报告按照《证券法》、《证券投资基金法》、《企业会计准则》，以及中国证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、上海证券交易所颁布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》和《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的相关要求编制。

本基金将按照财政部发布的会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制本报告。本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策与北京保障房中

心按照企业会计准则编制扩募资产的2022年、2023年、2024年备考财务报表所应用的主要会计政策无重大差异；暂不考虑未来新准则实施对预测利润表、预测现金流量表及可供分配金额测算表的影响。

可供分配金额测算报告的预测期间为2025年4月1日（假设扩募完成日）至2025年12月31日止期间及2026年度（以下称“预测期间”）。最终实际扩募完成日可能和目前的假设不一致。因此预测的2025年4月1日至2025年12月31日与2026年的可供分配金额可能和实际情况存在差异。本次扩募拟购入项目公司将于本基金成立后反向吸收合并 SPV 公司，可供分配金额测算报告按照假设上述反向吸收合并交易于本基金扩募完成后2个月内完成来编制。

（五）可供分配金额测算报告的基本假设

（1）本基金及本基金所投资的基础设施项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；

（2）本基金及本基金所投资的基础设施项目所涉及的税收政策无重大变化；

（3）本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

（4）本基金及本基金所投资的基础设施项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（5）本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

（6）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（7）无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。同时，基础设施项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

二、可供分配金额测算报告测算说明

（一）核心科目测算说明

1、营业收入

营业收入主要包括本基金项下项目公司的租金收入。于预测期间，营业收入的金额根据正在执行的租赁合同约定及根据本基金已投资和拟投资基础设施项目的历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、租金水平等因素之后，对预测期间的租金收入进行预测。于预测期间，对于截至2024年12月 31 日已签订租赁合同的租户，按照已签订租赁合同约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租金收入；对于假设于2024年12月31日之后签署合同的租户（以下称“新签约租户”）；按照假设的租赁合同约定的租赁面积、租金单价及租赁期限计算租金收入。

本次6个项目预测期内营业收入情况如下：

表 16-8 营业收入预测

单位：元

项目名称	2025年4月1日至2025年12月31日止期间	2026年度
文龙家园和熙悦尚郡	54,432,191.33	73,032,681.93
朗悦嘉园	8,324,097.40	11,249,829.69
光机电	8,511,850.65	11,646,958.41
盛悦家园	5,019,903.78	6,863,244.78
温泉凯盛家园	17,127,456.20	23,342,363.86
合计	**93,415,499.36**	**126,135,078.67**

各项基本假设如下：

（1）租赁面积计算假设

计算租约外物业租金收入时需要考虑各标的基础设施项目年度预计可出租面积，各标的基础设施项目年度预计可出租面积=各标的基础设施项目总可出租面积×各标的基础设施项目各年度平均出租率。

于预测期间，当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计可出租面积。

考虑标的基础设施项目为北京市公共租赁住房，均已稳定运营且出租率呈平稳趋势，本基金在预测出租率时主要是考虑预测期内租约到期情况、各标的基础设施项目历史出租率水平等因素，假设于预测期间各标的基础设施项目各年度平均出租率如下表所示：

表 16-9 出租率预测

项目	预测期内
文龙家园	93%
熙悦尚郡	95%
朗悦嘉园	93%
光机电	93%
盛悦家园	90%
温泉凯盛家园	91%

（2）租金单价假设

1）原标的基础设施项目：

根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380号），文龙家园项目现行租金标准为56

元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会租金定价批复（京建函[2023]195号），熙悦尚郡项目现行租金标准为65元/平方米/月。

2）本次扩募基础设施项目：

根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380号）：朗悦嘉园项目现行租金标准为35元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2023]195号）：光机电项目现行租金标准为35元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380号）：盛悦家园项目现行租金标准为44元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380号）：温泉凯盛家园项目现行租金标准为42元/平方米/月。考虑到调整租金标准需经北京市住房和城乡建设委员会的审核，存在一定的不确定性，处于谨慎性考虑，于预测期间内，对于未明确取得调价依据项目，假设标的基础设施项目的租金标准保持不变；已经取得北京市住房和城乡建设委员会的审核的项目，按审核调整后租赁价格在预测期间内保持不变。

表16-10 租金单价假设

单位：元/平方米/月

项目名称	2025年4月1日至2026年12月31日止期间
文龙家园	56
熙悦尚郡	65
朗悦嘉园	35
光机电	35
盛悦家园	44
温泉凯盛家园	42

（3）特定假设

假设自2025年4月1日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形；

假设标的基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化；

考虑标的基础设施项目的租金标准、出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

2、利息收入

利息收入为本基金依据对预测期间本基金货币资金平均余额的预测，并参考中国人民银行发布的活期存款基准年利率0.35%。

3、营业成本

营业成本主要包括运营管理服务费、折旧及摊销及能源费。营业成本的明细具体如下：

（1）运营管理服务费

根据本基金与运管机构拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，北京保障房中心将接受本基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。

其中，项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用（含对应的增值税）=当期项目公司实收运营收入×相应的基本服务费费率；

表 16-11 各项目基本服务费费率

项目名称	基本服务费费率
文龙家园	17%
熙悦尚郡	17%
朗悦嘉园	29%
光机电	28%
盛悦家园	17%
温泉凯盛家园	17%

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度激励服务费（含对应的增值税）=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%。其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-当期信用减值损失-除激励服务费（如有）以外的当期营业成本和管理费用+当期折旧及摊销额-税金及附加（如有）-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。于预测期内，假设标的基础设施项目实际运营净收入与设定的标的基础设施项目目标运营净收入一致，因此假设无需支付激励服务费。

（2）折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变；本基金收购项目公司股权构成非同一控制下的企业合并进行合并对价分摊后对折旧和摊销的影响；假设项目公司在预计基金成立日 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日期间不存在新购置的资产。

（3）能源费

根据《运营管理服务协议》，空置房屋的取暖费由本基金承担，于预测期间内，各项目的空置房供暖费假设如下：

表 16-12 各项目空置房屋的取暖费

项目名称	空置房屋的取暖费 （元/供暖季/空置房屋每平方米面积）
文龙家园	30

熙悦尚郡	18
朗悦嘉园	22.5
光机电	18
盛悦家园	18
温泉凯盛家园	18

除上述运营管理服务费、能源费外，本基金将不再额外发生与标的基础设施项目运营相关的其他成本支出。

4、税金及附加

本基金的税金及附加主要包括不可抵扣的进项税、增值税附加及印花税。

根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），截至2025年12月31日，单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划就持有的项目公司债权后从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法按3%的征收率缴纳增值税及12%税率缴纳增值税附加税费。

本基金合并范围内主体印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。

5、管理人报酬及托管费

本基金在预测期间内的管理人报酬包括基金管理费、托管费，并根据本招募说明书“第二十三部分基金的费用与税收”中相关约定进行预测。

6、其他费用

于预测期间，标的基础设施项目由北京保障房中心运营管理，本基金承担的管理费用主要包括本基金合并范围内各主体的专业服务费、管理人员薪酬和保险费等。

7、信用减值损失

信用减值损失为应收账款按坏账政策计提的减值准备。于预测期间，基于基础设施项目的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期进行考虑计提。

8、所得税费用

于预测期间，项目公司适用的企业所得税税率为25%。

9、应收项目的变动

本基金的应收项目为根据租赁合同约定预测的租户应付租金。

根据历史的租金清缴情况，假设各项目的租金清缴率如下：

表16-13 各项目预测期租金清缴率

项目名称	预测期内假设
文龙家园	98%
熙悦尚郡	98%
朗悦嘉园	98%
光机电	96%
盛悦家园	99%
温泉凯盛家园	98%

10、应付项目的变动

本基金的应付项目主要包括应付租赁保证金、应付运营管理服务费、应付专业服务费、应付管理人报酬、托管费、应付项目公司管理人员薪酬、保险费及能源费、应交税费。

11、资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括对基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于审慎考虑，本基金对拟购入资产预测期间资本性支出金额按13.5元/平方米/年进行预留。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

12、期末/年末经营性负债余额

本基金在可供分配金额计算中对期末/年末经营性负债余额进行预留，于预测期间包括当期/当年确认的租赁保证金、运营管理服务费、专业服务费、管理人报酬、托管费以及预收租金款等，除预收租金款及租赁保证金外，其他期末/年末经营性负债余额均预计于次年支付。

基于历史期间的应收款项回收情况，本基金预期次年收回的应收租金产生的现金流入可用于偿付上述经营性负债。

13、其他事项

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人需按照国家有关税收法律、法规履行代扣代缴义务。在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

（二）影响可供分配金额测算表实现的主要因素

本基金所作可供分配金额测算表已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于可供分配金额测算表所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

1、出租率的变化对可供的影响。

基础设施资产现金流量主要来源于标的基础设施项目的租金收入，物业租金收入与出租率正相关。标的基础设施项目是位于北京市的公共租赁住房，租赁住户均为符合《北京市公共租赁住房管

理办法》规定条件的个人或家庭。如未来出租率出现大幅下降，存在本基金存续期内基础设施项目物业租金收入下降的风险。如未来出租率与预测存在差异，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

于预测期间，如果基础设施项目出租率下降 5%，而其他因素保持不变，于 2025 年 4 月 1 日（假设扩募完成日）至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度本基金可供分配金额将会分别减少约 4,039,498.34 元及 4,040,860.47 元。

本基金将与监管机构保持持续的沟通，采取相应措施不断提升改善出租物业设施，同时建立运营管理机构的有效监督和激励机制，以确保基础设施项目出租率水平保持在合理稳定水平。

2、税收优惠政策变化对可供的影响

若目前税收优惠政策到期（2025 年 12 月 31 日）后不再延期，则基础设施资产新增的各项税率如下：

表 16-14 税收优惠政策

税种	税率	备注
土地使用税	朗悦嘉园、盛悦家园适用六级土地税额，每年每平方米税额 1.5 元 光机电、温泉凯盛适用五级土地税额；每年每平方米税额 3 元	根据《北京市地方税务局关于调整北京市城镇土地纳税等级分级范围的公告》确定土地级别每年每平方米税额如下: 一级土地 30 元；二级土地 24 元； 三级土地 18 元；四级土地 12 元； 五级土地 3 元；六级土地 1.5 元
房产税	从租：按照不含税销售额*12% 从价：每年按照房产原值*70%*1.2%	
印花税	租赁合同：租金的千分之一；其他类型的合同税率同常规对应税率	
增值税	应纳税额=销项税-进项税 销项税：不含税销售额*9% 进项税：取得专用发票可抵扣进项税	朗悦嘉园、盛悦家园、光机电、温泉凯盛项目均为自 2016 年 4 月 30 日之后取得，不能选择简易计税
土地增值税	参考 “四级超率累进税率表”	

就本基金的可供分配金额预测，于预测期首年（2025 年）税收优惠政策仍在执行期，首年的可供分配金额预计不会受到税收优惠政策变动的影响。但以 2026 年为例，以上税种对可供分配金额的影响示例如下：

表 16-15　2026 年税收优惠取消对可供的影响

项目（单位：元）	文龙家园、熙悦尚郡	拟扩募项目
预测可供分配金额	52,639,958.34	34,963,722.07

若无税收优惠政策，新增的各项税负[69]	14,475,830.85	11,008,464.40
若无税收优惠政策的预测可供分配金额	38,164,127.49	23,955,257.67
考虑税收优惠政策的2026年分派率[70]	2.72%	4.21%
无税收优惠政策的2026年分派率	1.97%	2.89%

（三）项目成本费用情况

1、项目运营成本等费用水平

根据经致同会计师事务所审计的备考审计报告，项目运营成本主要为职工薪酬、物业费、维修保养费、能源费及租赁费等费用，2022年至2024年，项目各项运营成本及管理费用构成情况如下：

表16-16 朗悦嘉园项目成本构成情况

费用性质	2024年	2023年	2022年	三年平均
职工薪酬	13.48%	14.44%	14.03%	13.98%
物业费	7.59%	7.82%	7.63%	7.68%
维修保养费	1.54%	4.23%	4.68%	3.48%
能源费（不含空置房能源费）	0.11%	0.00%	0.00%	0.04%
租赁费	0.04%	0.03%	0.02%	0.03%
行政办公费	0.72%	1.32%	0.93%	0.99%
技术服务费	0.50%	0.65%	0.37%	0.51%
其他（不含保险费）	1.12%	0.97%	0.71%	0.93%
合计	**25.09%**	**29.47%**	**28.38%**	**27.64%**

表16-17 光机电项目成本构成情况

费用性质	2024年	2023年	2022年	三年平均
职工薪酬	13.21%	14.82%	14.35%	14.13%
物业费	7.91%	7.72%	8.39%	8.01%
维修保养费	2.77%	1.99%	2.35%	2.37%
能源费（不含空置房能源费）	0.10%	0.00%	0.00%	0.03%
租赁费	0.04%	0.03%	0.02%	0.03%
行政办公费	0.71%	1.22%	0.89%	0.94%
技术服务费	0.49%	0.67%	0.38%	0.51%
其他（不含保险费）	1.16%	1.30%	1.32%	1.26%
合计	**26.39%**	**27.76%**	**27.71%**	**27.29%**

[69] 包含土地增值税、房产税及印花税；假设新增的增值税会反映在租金中，不由项目公司承担

[70] 文龙家园、熙悦尚郡项目分派率=对应可供分配金额/2025年2月11日（含）前二十个交易日平均市值；拟扩募项目分派率=对应可供分配金额/扩募项目拟募集规模

表 16-18 盛悦家园项目成本构成情况

费用性质	2024 年	2023 年	2022 年	三年平均
职工薪酬	6.01%	6.89%	7.02%	6.64%
物业费	7.78%	6.46%	6.75%	7.00%
维修保养费	1.97%	0.40%	2.59%	1.65%
能源费（不含空置房能源费）	0.09%	0.11%	0.09%	0.10%
租赁费	0.03%	0.02%	0.02%	0.02%
行政办公费	0.61%	0.96%	0.81%	0.80%
技术服务费	0.42%	0.57%	0.34%	0.44%
其他（不含保险费）	1.29%	2.25%	0.61%	1.38%
合计	**18.20%**	**17.66%**	**18.23%**	**18.03%**

表 16-19 温泉凯盛家园项目成本构成情况

费用性质	2024 年	2023 年	2022 年	三年平均
职工薪酬	6.19%	6.95%	7.15%	6.76%
物业费	7.43%	5.23%	6.07%	6.24%
维修保养费	1.43%	1.40%	1.26%	1.36%
能源费（不含空置房能源费）	0.09%	0.10%	0.08%	0.09%
租赁费	0.03%	0.02%	0.02%	0.02%
行政办公费	0.63%	0.74%	0.56%	0.64%
技术服务费	0.43%	0.57%	0.35%	0.45%
其他（不含保险费）	1.06%	1.13%	0.86%	1.02%
合计	**17.29%**	**16.15%**	**16.36%**	**16.60%**

2、项目费用安排的合理性

在存续期间，通过将主要成本打包给外部管理机构的形式，来保证项目的持续稳定运营，运管费设置主要基于项目历史实际运营的费用情况来设置，确保未来的运管费能够承担项目实际所需要的费用，因此项目整体费用率整体处于合理水平。

3、外部管理机构费用水平

外部管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营服务费，运营服务费水平详见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理服务协议的主要内容”之“（一）盛悦家园项目与温泉凯盛项目运营管理服务协议的主要内容”和“（二）朗悦嘉园项目与光机电项目运营管理服务协议的主要内容”的“6、费用收取”部分。

4、外部管理机构费用合理性

考虑到基金通过特殊目的载体持有基础设施项目后，为保持平稳运行，仍维持原有的运营管理模式，故主要覆盖运营管理成本项的基本服务费一般参照项目发行前基础设施项目历史运营数据合

理确定。考虑到公共租赁住房的保障工作是一项重要的社会民生工程，旨在为住房困难群体提供可负担的、稳定的基本居住环境，实际运营中的成本相对刚性。因此，基础设施项目的基本服务费费率主要通过每平米建筑面积所需的运营成本单价的方式进行测算。

具体测算时，各基础设施项目的物业管理费参考当前在执行物业管理合同金额，其他各项成本参考各基础设施项目的备考报表数据。上述成本用历史三年（2022 年-2024 年）平均值得到运营管理成本单价，计算得到预测期首年（2025 年）的运营管理成本，按照其占预测期内首年收入的比例，得到测算采用的基本服务费费率。进而以此为基础来约定各基础设施项目发行后支付给运营管理机构的基本服务费费率。经测算，通过历史三年平均运营管理成本单价计算得出的基本服务费率 4 个项目分别为：朗悦嘉园 27.9%、光机电 26.8%、盛悦家园 17.2%和温泉凯盛家园 16.3%，与协议约定的运管费率接近。项目历史备考成本单价与未来预测单价对比如下：

表 16-20 各项目预测及历史运管费情况对比

科目	朗悦嘉园	光机电	盛悦家园	温泉凯盛家园
历史三年平均运管成本单价（折合建筑面积，元/平方米/月）	8.37	8.21	6.31	5.71
项目建筑面积（平方米）	30,031.62	29,420.81	15,143.86	54,117.38
用运管成本单价计算的首年运管成本（元）	3,017,727	2,898,442	1,146,993	3,707,315
首年租金收入（元）	10,802,696	10,799,628	6,665,089	22,682,272
首年运营管理成本占首年租金收入比例（%）	27.9%	26.8%	17.2%	16.3%
协议约定运管费率（%）	29.0%	28.0%	17.0%	17.0%

注：首年为 2025 年 1-12 月；　　数据来源：北京保障房中心、戴德梁行

根据《运营管理服务协议》，外部管理机构提供服务包括：（1）制定经营及预算计划；（2）租赁管理；（3）项目收益管理服务；（4）日常运营服务；（5）财务及核算事项服务；（6）项目维修与改造；（7）保险事项；（8）空置房管理等事项（《运营管理服务协议》的主要内容详见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理服务协议的主要内容”之“（一）盛悦家园项目与温泉凯盛家园项目运营管理服务协议的主要内容”。

考虑到外部管理机构系统化、规范化的运营管理能力，可以促进底层资产良好运转（详见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排”之“一、外部管理机构基本情况”之“（一）运营管

理统筹机构-北京保障房中心有限公司”之“7、基础设施项目运营相关业务流程、管理制度”）；并且，北京保障房中心为底层资产运营制定详细方案（详见“第十六部分现金流测算分析及未来运营展望”之“四、未来两年运营计划”）；同时，北京保障房中心的特殊行业地位，可为资产运营提供高效的资源整合能力（详见本招募说明书“第十七部分原始权益人”之 “二、业务情况”之“3、行业地位”），运营管理机构具有较强的能力履行运营管理职责。

综上，外部运营机构管理费水平具备合理性。

三、未来运营展望

（一）区域经济增长态势较好，未来发展保持稳定

基础设施项目均位于北京市。其中朗悦嘉园项目位于房山区，光机电公租房项目位于通州区，盛悦家园公租房项目位于大兴区，温泉凯盛家园项目位于海淀区。

根据《北京市2023年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2023年全年北京市实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2∶14.9∶84.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为20.0万元。

从生产领域看，服务业稳中向好，2023年服务业增加值比上年增长6.1%，增速持续高于GDP增长水平，是经济恢复的主要动力。信息传输、软件和信息技术服务业，金融业对经济增长的贡献率合计超7成；接触性行业明显恢复，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，文化、体育和娱乐业增加值分别比上年增长20.3%、21.1%和4.3%。工业生产止跌回升，2023年规模以上工业增加值增长0.4%。从需求领域看，全年固定资产投资增长4.9%，有效投资支撑增强，反映实物工作量的建安投资和反映企业扩大生产能力的设备购置投资合计占比达到56.2%，比上年提高0.5个百分点，为近6年来最高水平。消费持续恢复，市场总消费额比上年增长10.2%。

基础设施项目所处区域经济的良好稳健发展为项目收入提供保障，有利于未来项目收益分派的持续性和稳定性。

（二）基础设施项目所处阶段运营成熟，收益较为稳定

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目及温泉凯盛家园项目2022年至2024年合并口径的营业收入分别为4,777.55万元、4,878.12万元和5,106.89万元，整体呈增长趋势。

从历史业务运行及财务数据来看，基础资产项目运营超过三年，产生的现金流持续稳定，整体收益较为平稳。项目回报良好，并具有持续经营能力。

（三）需求情况较好

北京市存在较大的住房保障需求。《北京市“十四五”时期住房保障规划》提出坚持发展公租房，滚动提高公租房备案家庭保障率，力争规划期末公租房备案家庭保障率提高到85%。2024年1月，北京市十六届人大二次会议新闻发布，截至2023年底，北京市公租房总体保障率提升10.16个百分点增至74.16%。2024年5月，《2024年北京住房发展年度计划》提出，北京市将紧扣“七有”要求和市民“五性”需求，加大公租房备案家庭保障力度，稳步提高备案家庭保障率，2023年底前备案的低保、低收入、重残、大病家庭，依申请“应保尽保”。

结合2023年北京市配租情况来看，全市尚有一定规模的公租房轮候家庭，并且根据最近期配租情况，房山区、通州区、大兴区、海淀区公共租赁住房配租意向登记户数大于或接近可配租房源套数，项目所在区域内公租房租赁需求相对旺盛。整体来看，租金收入来源基础稳定，有较高保障。

综上可见，北京市租赁住房需求较大，市场供需关系良好，基础设施项目的市场空间广阔。

（四）运营管理机构经验丰富，保障项目健康运营

本项目的运营管理机构为北京保障房中心、燕房投资以及燕东投资。截至2024年12月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，累计筹集建设各类保障性住房约22.34万套，其中，公租房约16.43万套。截至2024年12月末，北京保障房中心在管公租房约16.67万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市16个区，并积极推动保障性租赁住房管理建设，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑；燕房投资在北京市房山区已有16个在运营项目，投入运营房源面积69.37万平米，合计投入运营房源数量13,724套；燕东投资运营的公租房项目32个，运营总房源17,558套，运营总面积约87.92万平方米。运营管理机构丰富的行业经验为基础设施项目健康运营提供了坚实基础和必要保障。

四、未来两年运营计划

为贯彻落实北京市关于加强基层社区治理的指示精神，持续加强本项目资产管理、物业管理、品质督查和社区文化建设，保障运营资产处于良好状态，持续提升品牌影响力，实现资产持续保值、增值，不断提高公租房居民的幸福感、获得感和安全感，已制定了如下运营计划：

（一）租务管理方面

1、配租入住

基于考核指标与北京保障房中心、燕房投资、燕东投资出具的相应承诺，原始权益人和运营管理机构将多措并举，做好基础设施项目的日常运营管理工作，积极沟通优化配租流程、提升配租效率，进而提高本项目的出租率，具体措施如下：

（1）与住保部门沟通，积极推进房源分配

就因区住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租或参与配租房源减少，导致基础设施项目空置房源无法进行出租，空置率阶段性高于预期，进而影响该期间基础设施项目收益的，原始权益人和运营管理机构承诺加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率，推动基础设施项目按照预期进行配租相关工作。

（2）推广数字化登记系统，提高配租效率

原始权益人和运营管理机构将积极发挥主体协调作用，推广“快速配租”“实时配租”等意向登记系统，用系统登记代替传统的窗口登记。同时，原始权益人和运营管理机构将与项目所在区加强沟通，研商登记规则，为项目所在区提供成熟经验和思路借鉴，确保分配方案精准高效。

（3）加大空置房情况监测频次，针对性解决空置房问题

考虑到空置房源是实时动态变化的特征，原始权益人和运营管理机构将提升空置房情况监测分析频次，梳理空置房源分配进展，细化完善房源分配台账。通过对空置房的高频监测，掌握准确的空置房源信息，分析空置房源具体情况，研究落实空置房配租方案计划。

（4）区级市级分配联动、双管齐下提升配租效率

针对常态化退租且短期空置的房源，原始权益人和运营管理机构将落实“首次分配以区为主、常态化配租市级统筹”的长效分配机制，积极推动配租有序、高效运行。一方面，原始权益人和运营管理机构将继续以区级保障房配租为重点，提升配租效率；另一方面，原始权益人和运营管理机构将积极参与市级统筹组织的面向中心城区具备保障房备案资格的优抚对象及退役军人家庭等群体开展专项配租，双管齐下提升配租效率。

2、租金收缴

按照合同约定的租金收缴要求，制定租金收缴任务指标，采用短信催缴、电话催缴、入户催缴、约谈催缴等形式，开展租金收缴工作。严格落实有关财务制度、内控制度要求，确保已收租金到位，实收款项确保账目准确。

3、租金清欠

制定租金清欠指标任务，针对欠缴租户逐户分析欠缴原因，并制定清欠方案，在采用入户追缴、约谈追缴的同时也采用法律手段，维护项目权益，确保完成租金清欠任务。

（二）物业品质提升

1、加强对外部物业管理公司的管理，提升物业服务品质，优化物业管理奖惩制度。

2、加强维修监管，提升维修效率；加强维修备件管理，定期检查备件情况，保证维修备件充足，

检查备件质量，保证维修质量；加强维修台账监管，保证维修台账真实性和准确性。

3、制定大中修管理，根据资产运营状态，制定年度大中修维修计划，维修计划充分考虑合理性、必要性、成本控制等要素，保证资产良好状态运营，同时有效控制维修成本。

4、加强运营品质监督检查，按照公租房品质管理工作的要求，以整体“干净、整洁、有序”的原则，日常期间重点就公租房物业“四保”管理、消防安全管理、空置房及地下空间管理等。

5、社区文化建设方面，以“事业、亲人、家庭”的企业文化为核心，紧紧围绕打造“以党建为引领的公租房社区文化”主题，以“小居大家”建设打响公租房社区品牌，持续创建“五个社区”，健全完善公租房共建自治体系，积淀与延展“燕保”品牌内涵，不断提高居民素养和社区文明程度。

第十七部分 原始权益人

一、基本情况

1、基本信息

北京保障房中心有限公司为本次基础设施证券投资基金扩募项目的原始权益人，截至本招募说明书出具日，北京保障房中心基本信息如下：

表 17-1 北京保障房中心基本信息

公司名称	北京保障房中心有限公司（曾用名：北京市保障性住房建设投资中心）
法定代表人	吴东
注册地址	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1116室
注册资本	5,155,041.470198万元人民币
成立日期	2011年6月27日
统一社会信用代码	91110000576880856J
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、原始权益人的设立及重大历史沿革情况

2011年6月23日，北京市国资委印发《关于金焱同志任职的通知》（京国资任字〔2011〕55号），决定金焱同志任北京保障房中心总经理（法定代表人）。

2011年6月24日，原北京市工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（（京）名称预核（内）字〔2011〕第0098125号），同意预先核准北京保障房中心的企业名称为“北京市保障性住房建设投资中心”。

2011年6月24日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业设立登记申请书》，申请设立北京市保障性住房建设投资中心。

2011年6月27日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立登记审核表》，同意设立北京市保障性住房建设投资中心，住所为北京市海淀区西四环中路16号院3号楼C座4层，法定代表人为金焱，注册资本为1,000,000万元，企业类型为全民所有制企业。经营范围为“一般经营项目：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理”。

2011年6月27日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执

照》（注册号为110000013999935）。

2014年2月27日，北京市国资委作出《关于北京市保障性住房建设投资中心修改公司章程的批复》（京国资〔2014〕97号），同意北京保障房中心修改其章程并按有关规定办理工商变更相关手续。根据修改后的章程，北京保障房中心注册资本变更为1,527,119.78万元。

2014年3月10日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业变更（改制）登记（备案）申请书》，申请变更注册资本。

2014年3月17日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，核准北京保障房中心变更注册资本为1,527,119.78万元。

2014年3月17日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2014年11月17日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《非公司制企业变更（改制）登记申请书（非公司制企业备案申请书）》，申请变更经营范围。

2015年3月2日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，同意北京保障房中心经营范围变更为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务。（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）

2015年3月2日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2017年4月25日，北京市国资委签署了更新后的北京保障房中心章程，同意北京保障房中心注册资本变更为3,610,558.655487万元，经营范围变更为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；技术服务。（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。）

2017年5月18日，北京保障房中心取得原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

根据北京市国资委于2021年11月23日出具的《关于在北京市保障性住房建设投资中心实施公司制改制的批复》（京国资〔2021〕150号），北京保障房中心公司制改革方案已报经市委、市政府审核同意，同意北京保障房中心由全民所有制企业改制为国有独资公司，并以2020年12月31日为改制基准日，根据方案核定改制后公司注册资本为481.46亿元，改制后公司名称为“北京保障

房中心有限公司”，由北京市国资委履行出资人职责。

2021年12月13日，北京市市场监督管理局出具《名称变更通知》，核准“北京市保障性住房建设投资中心”于2021年12月13日名称变更为“北京保障房中心有限公司”。

2021年12月13日，北京保障房中心取得北京市市场监督管理局针对此次改制换发的《营业执照》。

2023年6月27日，北京市国资委签署了更新后的北京保障房中心章程。北京保障房中心完成工商信息变更，修改注册资本为“5,155,041.470198万元人民币”，修改注册地址为“北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1116室”。

3、股权结构

截至本招募说明书出具日，北京市国资委持有原始权益人北京保障房中心 100%的股权。股权结构图如下图所示：

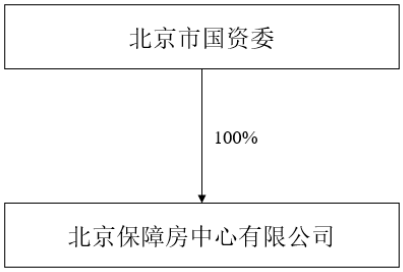


图 17-1 原始权益人股权结构图

4、控股股东及实际控制人

北京保障房中心为北京市国资委独家出资成立的国有独资公司，北京市国资委是其出资人和实际控制人，持有北京保障房中心100%的股权。

5、组织架构、治理结构和内部控制情况

截至本招募说明书出具日，原始权益人的组织结构框架如下图：

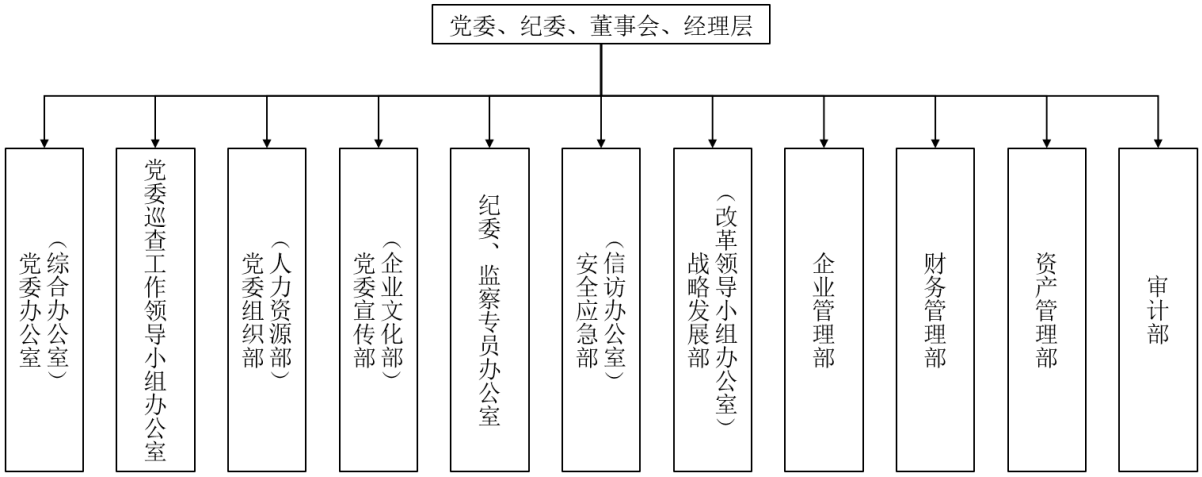


图 17-2 原始权益人组织结构图

北京保障房中心按照《中华人民共和国公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规的要求建立了法人治理结构，并按有关规定规范运作。

（1）出资人机构

北京保障房中心是由北京市政府出资并按照《公司法》设立的国有独资公司，北京市国资委代表北京市政府履行出资人职责。公司不设股东会。

北京市国资委根据北京市政府的授权，依照《公司法》《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、行政法规和规章的规定，对公司行使下列职权：

1）制定或批准公司章程和章程修改方案；

2）审批董事会、监事会的年度工作报告；

3）征求市委组织部意见后，决定非专职的外部董事的聘任或解聘，决定董事长的薪酬和奖惩；

4）向公司下达年度经营业绩考核指标，并对董事会和董事的履职情况进行考核、评价；批准企业工资总额预算方案、股权和分红激励方案；

5）批准公司年度财务预算方案、决算方案；

6）批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；

7）批准公司增加或者减少注册资本方案；

8）批准公司发行公司债券方案；

9）批准公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

10）批准公司的主业及调整方案，审核公司的发展战略和规划；

11）批准董事会拟订的公司重要子企业重组和股份制改造方案；

12）批准公司对外无偿划转或协议转让国有产权等事项；

13）按照相关法律、行政法规，批准公司重大会计政策和会计估计变更方案；

14）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

15）法律、行政法规所授予的其他权利。

（2）董事会

公司设董事会，为公司的决策机构，在公司治理中发挥定战略、作决策、防风险作用。董事会由七名董事组成，其中，外部董事的人数原则上不少于内部董事人数，职工董事一名。

董事会对北京市国资委负责，依照《公司法》等法律、行政法规的规定和北京市国资委的授权行使下列职权：

1）根据北京市国资委的审核意见，决定公司的发展战略与规划，并对其实施进行监控；

2）决定公司的经营计划；

3）制订公司的投资计划，批准公司的重大投资项目方案，确定应由董事会决定的公司重大固定投资、对外投资项目的额度，批准一定额度以上的投资项目；

4）制订发行公司债券方案，批准公司一定金额以上的其他融资方案；

5）批准公司的资产抵押、质押、保证等对外担保事项；

6）批准公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

7）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

8）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

9）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

10）制订公司章程草案和章程修改方案；

11）变更公司的注册地址；

12）决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；

13）制定公司的基本管理制度；

14）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

15）按照有关规定，根据上级的任命建议决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、总会计师，根据总经理的提名聘任或者解聘公司总法律顾问；根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书；

16）按照有关规定，决定公司除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

17）制订公司的重大收入分配方案，包括工资总量预算与清算方案、年金方案、股权和分红激励方案等；批准公司职工收入分配方案；

18）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部控制、内部审计、法律风险控制，并对实施进行总体监控；

19）负责内部控制的建立健全和有效实施；决定公司依法治企建设和合规管理体系；建立完善投资后评价、违规经营投资责任追究等机制；对公司依法合规经营实施情况进行审查和监控；

20）制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

21）审议内部审计基本制度、审计计划、审计工作报告、重要审计报告等内部审计重要事项，决定公司内部审计机构设置及其负责人，指导、检查和评估公司内部审计工作；

22）听取经理层年度工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

23）除依照有关规定须由北京市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；

24）制订公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

25）法律、行政法规、公司章程规定和北京市国资委授权行使的其他职权。

（3）经理层

公司设总经理一名。按照管理权限，根据上级党委任命，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对公司董事会负责，依法行使管理生产经营、组织实施董事会决议等职权，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事会的监督，在公司治理中发挥谋经营、抓落实、强管理作用。

总经理依照《公司法》等法律、行政法规、北京市国资委相关规定和董事会的授权，依法行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，实施董事会批准的公司发展战略和中

长期发展规划；

2）拟订公司的年度经营计划、一定额度以上的融资方案、对外担保方案、重大项目投资方案、一定额度以上的资产处置方案、年度财务预算方案和决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案、增加或者减少注册资本的方案及内部管理机构设置和调整方案，经北京保障房中心党委研究和董事会批准后，组织实施；

3）批准一定额度以下的投资项目、融资方案、资产处置方案及经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

4）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

5）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘非由董事长提名的公司副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员；

6）按照有关规定，决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

7）列席董事会会议；

8）召集和主持公司总经理办公会议；

9）协调、检查和督促各内部管理机构、分支机构和所投资企业的生产、经营和改革、管理工作；

10）拟定公司内部管理机构设置方案；

11）拟定公司职工的工资水平和收入分配方案；

12）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

13）法律、行政法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（4）监事会

公司根据《公司法》设监事会。监事会由5名成员组成。职工代表监事由职工代表大会选举产生，其他监事会成员按照干部管理权限由上级委派。监事会设主席1名，监事会主席人选按规定程序确定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会依照《公司法》《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》等有关法律、行政法规履行监督职责，检查公司财务，监督公司重大决策和关键环节以及董事会、经理层履职情况。

根据原始权益人《公司章程》，在原始权益人改制为国有独资公司后，暂设过渡期，期限为3

年，截至2024年末[71]，原始权益人仍处于过渡期内，监事会尚未到位。

二、业务情况

1、公司主营业务

公司经营范围为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。北京保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的，营业收入主要来源于公共租赁住房租赁业务和储备房销售业务。

（1）公共租赁住房租赁业务

原始权益人公共租赁住房租赁主要有两种业务模式：

1）原始权益人收购商品房项目配建的公共租赁住房以及由其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目。配建公共租赁住房的收购价格，在商品房土地“招拍挂”阶段确定；其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目的收购价格，由原始权益人与建设方协商确定。收购价格由土地补偿款和建安成本构成。在公共租赁住房项目收购完成后，由原始权益人持有，向符合要求的租户提供租赁服务。

2）通过自有资金或者市场化融资自建的公共租赁住房项目，房屋建成后向符合要求的租户进行租赁服务。根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号），原始权益人通过划拨方式获得建设公共租赁住房项目用地。北京保障房中心与土储中心签订补偿协议，取得土地使用权。

（2）储备房销售业务

原始权益人受北京市住房和城乡建设委员会委托，从事储备房的收购和销售工作。原始权益人储备房销售业务主要包括两种模式：

1）根据市政府安排，建设并出售定向安置房。原始权益人北京保障房中心通过政府划拨的形式

[71] 截至本招募说明书出具之日，原始权益人过渡期已结束。原始权益人最新公司章程仍在北京国资委批复过程中。原始权益人后续拟不设监事会、监事，由董事会审计与合规委员会行使相关职权。

取得土地，通过自有资金或市场化融资定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售，销售收入用于偿还融资本息。

2）按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房收（回）购，完善再上市流程，实现封闭运行，平抑房价。原始权益人收储房源包括安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整理，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售。

（3）商业房地产经营

根据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好的方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，原始权益人自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模15%比例增配商业，实现盈亏平衡；增加配套商业土地按协议出让方式供应；增加配套商业由原始权益人统一经营，原始权益人目前全部采用出租方式以增加营业收入。原始权益人持有的主要商业地产项目包括朝常营家园（公租房及其配套商业）、双桥家园（公租房及其配套商业）等。商业房地产业务毛利率相对较低主要系商业部分为出让地，成本包含土地出让金，成本相对较高。同时由于商业地产出租后即开始计提折旧，但商业项目出租初期有免租期（免收租金），免租期可达9个月以上，导致整体毛利率偏低。此外，由于公租房配套商业承租方均为便民超市、菜市场等民生类商业，约定租金相对普通商业类房地产较低。

（4）其他业务

原始权益人其他收入主要为管理服务收入和利息收入。原始权益人的管理服务主要为公司对外从事受托管理业务产生的收入，主要包括对受托运营管理项目提供租务管理、资产管理、招租招商、品质管理、社区管理等提供管理服务，并根据市场化原则实现相关收入。

2、所在行业相关情况

（1）保障性住房行业发展状况

1）我国保障性住房行业发展状况

2019年，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出加快完善主要由配租型公租房和配售型共有产权住房构成的城镇住房保障体系。2020年党的十九届五中全会强调“有效增加保障性住房供给”、“扩大保障性租赁住房供给”等。新时代的住房保障将在对中低收入群体“应保尽保”的基础上，结合我国城镇化进程，进一步扩大保障覆盖面，面向“新市民”，解决新就业无房职工和外来务工人员特别是开发区和产业园区职工的住房困难。

根据《2021年国务院政府工作报告》，报告提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021年6月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22号），坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

2021年7月，国务院召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议。加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人的住房困难问题，是完善国家住房保障体系的重要政策，是各级政府“十四五”期间的重要任务。保障性租赁住房相关配套政策和规划的陆续出台，为保障性租赁住房行业的发展奠定了坚实的基础。

2022年两会政府工作报告指出，继续保障好群众住房需求。探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。在地方两会工作报告中，2022年重点任务均强化部署保障性租赁住房建设。“大力增加保障性租赁住房供给”、“加快发展长租房市场”被住建部列为2022年工作重点，并提出“6个落实”，包括落实好土地支持政策、落实审批流程再造和简化、落实中央补助、落实税费优惠政策、落实水电气价格政策以及金融政策。保障性租赁住房将迎来爆发式发展。

根据《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（草案）》，全面提升城市品质，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

根据《2023年国务院政府工作报告》，报告提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。

2023年8月，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，提出配售型保障性住房，并要求协调好保障性住房与商品住房、保障性租赁住房等的关系，未来共有产权住房和其他销售型政策性住房或由配售型保障房取代，住房保障体系进一步调整与完善，“市场+保障”双轨制逐渐形成。14号文明确了两大目标，一是加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步

实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗；二是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

2）北京市保障性住房行业发展状况

2021年，北京市加强住房保障发展顶层设计，多渠道筹集保障房房源，大力发展保障性租赁住房，深入推进住房保障高质量发展。北京市出台各项规则，通过多措并举激发市场活力、引导各类社会资本参与到保障性租赁房源的供给中。2022年8月，北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，2021年北京市共建设筹集政策性住房6.10万套，竣工政策性住房8.31万套，公租房新增分配量2.28万套，对低保、低收入、重残、大病四类家庭实现依申请“应保尽保”。

2022年9月，北京市住建委发布《北京市“十四五”时期住房保障规划》，提出“十四五”时期北京市力争建设筹集公租房6万套、保障性租赁住房40万套（间）、共有产权住房6万套，加大保障性住房建设用地供应力度，新增保障性租赁住房供地、公租房供地和共有产权住房供地占比不低于住房用地供应总量的15%、10%和15%。

2023年4月，北京市住建委发布《关于印发2023年全市保障性住房建设筹集计划（第一批）的通知》，北京市计划建设筹集保障性租赁住房8万套（间），各类保障性住房竣工9万套。2023年，北京市共建设筹集约8.15万套（间）保障性租赁住房，完成约9.27万套（间）的各类保障性住房竣工。

2024 年北京市政府工作报告指出，北京市将构建房地产发展新模式。完善租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，着重解决好新市民、青年人等住房问题，建设筹集保障性租赁住房7万套，竣工各类保障性住房8万套。不断完善房地产市场调控机制，加强房屋租赁市场监管，促进房地产市场平稳健康发展。

（2）保障性住房行业发展前景

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，北京市将加快构建以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房、安置房为主体的住房保障制度体系，继续优化审核分配机制，持续推进公租房运营管理规范化，进一步提升安居宜居水平，让群众获得感、幸福感、安全感成色更足。

根据北京市统计局数据，2023年，北京地区居民人均可支配收入81,752元，比上年增长5.20%。虽然城镇居民人均可支配收入保持增长，但是相对于北京市区高企的商品房租金价格，拥有自住房仍是许多中低收入住房困难家庭依靠正常收入较难实现的目标。保障性租赁住房由于其限定标准、限定租金的特点，比较适合中低收入住房困难家庭实现住房梦。近年来北京市内保障房申请持续火

爆，反映了北京市区域内居民对于保障性住房的强烈需求。

3、行业地位

北京保障房中心是全国规模排名前列的保障性住房投资、建设和运营企业，承担着北京市级住房保障政策落地和实施职能，是北京市保障性住房建设和发展的主力军。

根据北京市政府2011年10月18日下发的《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》，北京市级统筹建设、收购公共租赁住房所需资金原则上由北京市保障性住房建设投资中心负责筹集，市财政向北京保障房中心注资。

北京保障房中心以在“以租为主”的住房保障体系中发挥主体作用为使命，积极发挥全市基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。坚持优先发展公租房、加快发展保障性租赁住房、推动发展共有产权住房，全面提升住房保障供应规模、优化供应体系，服务首都构建新发展格局。积极推进绿色建筑、引领装配式住宅发展方向，以“小居大家”理念打造代表新时代首都治理水平的新型社区，全面提升住房保障产品与服务质量。加快“一体化、数字化、智能化、平台化”转型发展，全面提升企业经营管理与发展能力，培育可持续发展新优势。

截至2024年12月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，成立至今累计筹集建设各类保障性住房约22.34万套，其中，公租房约16.43万套。截至2024年12月末，北京保障房中心在管公租房约16.67万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市16个区，并积极推动保障性租赁住房管理建设，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑。

4、最近三年及一期主营业务情况

北京保障房中心取得营业收入的主要业务板块为：储备房销售、公共租赁住房租赁、商业房地产经营[72]等。

最近三年及一期，原始权益人营业收入及成本构成情况如下表所示：

表17-2 公司营业收入及成本构成情况

项目	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
储备房销售	24.98	49.21	43.15	58.99	47.14	65.67	21.63	52.76

[72] 即“租赁住房商业配套设施经营”

项目		2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
		金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
营业收入	公共租赁住房租赁	17.71	34.88	21.07	28.80	19.25	26.81	17.38	42.39
	商业房地产经营	1.51	2.97	2.10	2.86	1.02	1.42	1.56	3.80
	其他主营业务	4.31	8.49	3.83	5.24	3.01	4.20	0.38	0.92
	主营业务收入小计	**48.52**	**95.55**	**70.15**	**95.90**	**70.42**	**98.10**	**40.94**	**99.87**
	其他业务	2.26	4.45	3.00	4.10	1.36	1.90	0.05	0.12
	合计	**50.77**	**100.00**	**73.15**	**100.00**	**71.78**	**100.00**	**40.99**	**100.00**
营业成本	储备房销售	21.84	55.84	37.35	67.20	37.88	69.66	15.46	54.92
	公共租赁住房租赁	10.98	28.06	13.17	23.69	13.09	24.07	11.44	40.64
	商业房地产经营	1.37	3.50	1.77	3.19	1.23	2.26	1.23	4.35
	其他主营业务	3.52	8.99	1.89	3.40	2.16	3.97	0.02	0.08
	主营业务成本小计	**37.71**	**96.40**	**54.18**	**97.49**	**54.36**	**99.96**	**28.14**	**99.99**
	其他业务	1.41	3.60	1.40	2.51	0.02	0.04	0.00	0.00
	合计	**39.11**	**100.00**	**55.58**	**100.00**	**54.38**	**100.00**	**28.15**	**100.00**
营业毛利润	储备房销售	3.14	26.96	5.80	33.03	9.25	53.18	6.17	48.03
	公共租赁住房租赁	6.74	57.78	7.90	44.96	6.16	35.38	5.94	46.23
	商业房地产经营	0.14	1.18	0.32	1.84	-0.21	-1.18	0.33	2.59
	其他主营业务	0.79	6.80	1.94	11.04	0.85	4.91	0.35	2.75
	主营业务毛利润小计	**10.81**	**92.72**	**15.97**	**90.87**	**16.06**	**92.29**	**12.79**	**99.61**
	其他	0.85	7.28	1.60	9.13	1.34	7.71	0.05	0.39
	合计	**11.66**	**100.00**	**17.57**	**100.00**	**17.40**	**100.00**	**12.84**	**100.00**
营业毛利率	储备房销售	12.58		13.45		19.63		28.53	
	公共租赁住房租赁	38.04		37.5		31.98		34.18	
	商业房地产经营	9.13		15.41		-20.10		21.35	

项目		2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
		金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
	其他主营业务	18.38		50.64		28.32		93.77	
	主营业务毛利率	22.28		**22.76**		**22.80**		**31.25**	
	其他业务	37.59		53.46		98.57		98.87	
合计		**22.96**		**24.02**		**24.24**		**31.34**	

三、财务状况

1. 财务数据

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对原始权益人2021年度财务报表进行了审计，出具了中喜财审 2022S00935 号无保留意见的审计报告；安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对原始权益人2022年度、2023年度财务报表进行了审计，分别出具安永华明（2023）审字第61873772_A01号无保留意见的审计报告、安永华明（2024）审字第70064680_A03号无保留意见的审计报告。原始权益人2024年1-9月财务数据未经审计。

（1）合并资产负债表

表17-3 近三年及一期北京保障房中心合并资产负债表

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
流动资产：				
货币资金	697,450.53	975,493.38	891,339.57	633,649.20
应收票据	1,787.29	1,763.27		
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	361,017.33	344,635.73	287,063.87	268,322.42
应收款项融资	2,380.52	2,380.52	-	-
预付款项	1,216,472.48	1,285,104.11	1,799,284.08	1,529,102.22
其他应收款	100,032.63	93,744.35	85,217.95	51,597.11
存货	1,386,621.33	1,390,415.14	1,453,152.20	1,510,569.42
合同资产	1,226.24	1,316.40	-	-
其他流动资产	197,579.47	170,131.38	88,420.64	49,955.14
流动资产合计	**3,964,567.81**	**4,264,984.27**	**4,604,478.31**	**4,043,195.52**
非流动资产：				
债权投资	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00
长期应收款	16,873.63	14,271.30	44,902.01	1,276,976.57

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
长期股权投资	44,553.68	45,518.41	52,098.86	7,576.11
其他权益工具投资	40,016.00	40,016.00	40,016.00	40,016.00
投资性房地产	5,499,630.91	5,181,139.43	5,039,682.58	4,388,895.64
固定资产	31,542.59	33,551.65	28,535.57	28,776.73
在建工程	3,764,684.21	3,501,673.50	2,006,251.00	1,778,665.83
使用权资产	86,381.60	90,393.98	6,967.85	646.20
无形资产	7,418.48	8,244.44	8,171.61	6,763.03
开发支出	-	-	-	718.72
商誉	15.57	15.57	15.57	15.57
长期待摊费用	19,604.14	9,870.40	2,888.69	3,081.80
递延所得税资产	71,171.94	71,415.35	45,461.08	19,697.29
其他非流动资产	588,458.51	630,382.24	15,982.02	-
非流动资产合计	**10,175,751.25**	**9,631,892.26**	**7,296,372.85**	**7,557,229.49**
资产总计	**14,140,319.06**	**13,896,876.53**	**11,900,851.16**	**11,600,425.01**
流动负债：				
短期借款	10,026.65	10,026.65	-	20,000.00
应付票据	26,694.38	31,742.26	-	-
应付账款	546,733.41	729,600.47	435,229.95	497,442.58
预收款项	48,704.04	45,140.34	37,990.08	17,418.70
合同负债	489,815.64	663,135.70	1,002,673.47	1,297,924.02
应付职工薪酬	1,349.16	1,408.16	321.54	257.86
应交税费	35,984.43	51,367.01	42,115.32	17,005.18
其他应付款	94,368.57	152,134.78	115,697.07	76,483.82
一年内到期的非流动负债	164,736.65	196,334.85	120,033.26	-
其他流动负债	53,066.82	55,824.21	65,082.37	21,680.78
流动负债合计	**1,471,479.75**	**1,936,714.43**	**1,819,143.06**	**1,948,212.94**
非流动负债：				
长期借款	4,224,443.33	3,595,003.18	2,622,198.28	3,117,644.61
应付债券	1,752,127.76	1,793,052.05	1,443,122.55	1,081,289.19
租赁负债	92,784.44	89,156.75	6,599.58	539.53
长期应付款	60,297.76	67,762.94	38,235.56	45,705.46
递延收益	6,753.60	6,894.04	6,334.86	-
递延所得税负债	27,741.63	28,981.90	7,444.20	344.20
其他非流动负债	36,758.62	36,721.91	36,675.34	1,601.42
非流动负债合计	**6,200,907.14**	**5,617,572.78**	**4,160,610.38**	**4,247,124.41**
负债合计	**7,672,386.89**	**7,554,287.21**	**5,979,753.44**	**6,195,337.35**

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	5,301,754.82	5,293,754.82	5,155,041.47	4,925,967.62
资本公积	29,047.74	29,047.74	28,838.22	-
其他综合收益	23.15	23.48	19.79	-1.93
盈余公积	12,242.27	12,242.27	9,607.33	2,717.64
其中：法定公积金	12,242.27	12,242.27	9,607.33	2,717.64
未分配利润	110,407.89	95,694.37	86,036.12	28,816.20
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,453,475.86	5,430,762.68	5,279,542.92	4,957,499.54
少数股东权益	1,014,456.31	911,826.65	641,554.79	447,588.12
所有者权益（或股东权益）合计	**6,467,932.17**	**6,342,589.33**	**5,921,097.71**	**5,405,087.66**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**14,140,319.06**	**13,896,876.53**	**11,900,851.16**	**11,600,425.01**

（2）合并利润表

表17-4 近三年及一期北京保障房中心合并利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业总收入	**507,735.76**	**731,507.47**	**717,815.62**	**409,896.63**
其中：营业收入	507,735.76	731,507.47	717,815.62	409,896.63
二、营业总成本	**497,163.97**	**720,238.12**	**706,006.62**	**404,971.31**
其中：营业成本	391,143.10	555,789.95	543,833.20	281,454.70
税金及附加	11,738.27	34,666.42	53,071.00	28,403.49
销售费用	649.17	1,291.77	528.84	470.79
管理费用	21,564.03	35,466.36	25,634.43	24,182.02
研发费用	2,528.62	670.21	297.77	550.34
财务费用	69,540.79	92,353.41	82,641.38	69,909.96
加：其他收益	11,322.27	15,304.44	15,688.81	15,458.30
投资收益（损失以“-”号填列）	1,146.82	3,389.40	61,468.72	3,539.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,518.01	1,475.63	248.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,134.44	-904.73	-682.83	-357.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	48.97	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**24,175.32**	**29,107.42**	**88,283.70**	**23,565.52**
加：营业外收入	74.67	833.99	30.97	335.09
其中：政府补助	7.71	-	-	263.63
减：营业外支出	48.26	476.03	61.28	156.59
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**24,201.73**	**29,465.38**	**88,253.39**	**23,744.02**
减：所得税费用	6,534.64	7,766.09	21,420.74	5,495.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**17,667.09**	**21,699.28**	**66,832.65**	**18,249.00**
（一）按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	19,104.98	24,397.06	67,243.72	17,411.75
少数股东损益	-1,437.89	-2,697.77	-411.07	837.25
（二）按经营持续性分类：				
持续经营净利润	17,667.09	21,699.28	66,832.65	18,249.00
终止经营净利润	-	-	-	-
六、综合收益总额	-	**21,702.97**	**66,854.37**	**18,247.08**
归属于母公司所有者的综合收益的税后净额	-	24,400.75	67,265.44	17,409.83
归属于少数股东的综合收益的税后净额	-	-2,697.77	-411.07	837.25

（3）合并现金流量表

表17-5 近三年及一期北京保障房中心合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021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	339,429.17	402,138.00	455,556.98	468,631.98
收到的税费返还	520.36	1,542.08	14,202.91	4,434.32
收到其他与经营活动有关的现金	70,797.69	189,422.80	233,546.67	307,762.49
经营活动现金流入小计	**410,747.22**	**593,102.88**	**703,306.56**	**780,828.79**
购买商品、接收劳务支付的现金	130,466.82	264,486.21	154,021.84	570,809.52
支付给职工以及为职工支付的现金	28,461.63	40,057.66	29,573.65	30,041.43
支付的各项税费	50,606.39	70,806.45	65,483.93	39,877.99
支付其他与经营活动有关的现金	121,497.86	67,594.26	285,593.17	134,171.10

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动现金流出小计	**331,032.69**	**442,944.58**	**534,672.59**	**774,900.04**
经营活动产生的现金流量净额	**79,714.53**	**150,158.30**	**168,633.97**	**5,928.74**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,000.00	32,000.00	1,256,234.99	879,521.31
取得投资收益收到的现金	3,100.67	2,302.33	1,436.45	1,964.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.14	14.38	0.30	8.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	14.41	125,576.96	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	40,847.05	-	92.43
投资活动现金流入小计	**8,100.80**	**75,178.16**	**1,383,248.71**	**881,586.44**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	881,441.12	1,624,083.92	1,415,650.86	694,913.70
投资支付的现金	4,790.00	100.00	44,005.00	91,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	17.47	22,859.84	4.27	1,432.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	53,977.84	16,516.83	-
投资活动现金流出小计	**886,248.59**	**1,701,021.60**	**1,476,176.96**	**787,345.90**
投资活动产生的现金流量净额	**-878,147.78**	**-1,625,843.44**	**-92,928.26**	**94,240.54**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	91,845.61	295,466.71	308,649.32	123,338.22
取得借款收到的现金	1,049,082.84	1,666,978.96	1,432,682.41	960,363.59
收到其他与筹资活动有关的现金	4,075.60	4,039.22	11,817.00	46.46
筹资活动现金流入小计	**1,145,004.05**	**1,966,484.89**	**1,753,148.72**	**1,083,748.28**
偿还债务支付的现金	513,077.92	290,788.70	1,506,230.89	756,168.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	109,656.86	128,777.58	136,936.21	217,816.30
支付其他与筹资活动有关的现金	1,877.55	10,945.67	505.80	1,004.83
筹资活动现金流出小计	**624,612.33**	**430,511.96**	**1,643,672.90**	**974,989.58**
筹资活动产生的现金流量净额	**520,391.72**	**1,535,972.93**	**109,475.83**	**108,758.69**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.91	**3.75**	21.80	-509.02
五、现金及现金等价物净增加额	**-278,042.44**	**60,291.54**	**185,203.35**	**208,418.96**

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
加：期初现金及现金等价物余额	848,354.76	788,063.22	602,859.87	394,440.91
六、期末现金及现金等价物余额	**570,312.32**	**848,354.76**	**788,063.22**	**602,859.87**

2、财务指标

表17-6 近三年及一期北京保障房中心主要财务指标

科目	2024年9月末/2024年1-9月	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度	2021年末/2021年度
资产总额（亿元）	1,414.03	1,389.69	1,190.09	1,160.04
负债总额（亿元）	767.24	755.43	597.98	619.53
所有者权益（亿元）	646.79	634.26	592.11	540.51
营业收入（亿元）	50.77	73.15	71.78	40.99
净利润（亿元）	1.77	2.17	6.68	1.82
流动比率（倍）	2.69	2.20	2.53	2.08
速动比率（倍）	1.75	1.48	1.73	1.30
资产负债率（%）	54.26	54.36	50.25	53.41
EBITDA（亿元）	-	24.53	30.42	30.18
总资产报酬率（%）	0.76	1.04	1.74	1.76
净资产回报率（%）	0.28	0.35	1.18	0.34
存货周转率（次）	0.28	0.39	0.37	0.19
应收账款周转率（次）	1.44	2.32	2.58	1.46
经营活动现金流量净额（亿元）	7.97	15.02	16.86	0.59
投资活动现金流量净额（亿元）	-87.81	-162.58	-9.29	9.42
筹资活动现金流量净额（亿元）	52.04	153.60	10.95	10.88

注：2024年1-9月数据未经年化。

3、财务分析

（1）资产情况

表17-7 近三年及一期北京保障房中心资产情况

单位：万元、%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	697,450.53	4.93	975,493.38	7.02	891,339.57	7.49	633,649.20	5.46

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	1,787.29	0.01	1,763.27	0.01	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	361,017.33	2.55	344,635.73	2.48	287,063.87	2.41	268,322.42	2.31
应收款项融资	2,380.52	0.02	2,380.52	0.02	-	-	-	
预付款项	1,216,472.48	8.60	1,285,104.11	9.25	1,799,284.08	15.12	1,529,102.22	13.18
其他应收款	100,032.63	0.71	93,744.35	0.67	85,217.95	0.72	51,597.11	0.44
存货	1,386,621.33	9.81	1,390,415.14	10.01	1,453,152.20	12.21	1,510,569.42	13.02
合同资产	1,226.24	0.01	1,316.40	0.01	-	-	-	
其他流动资产	197,579.47	1.40	170,131.38	1.22	88,420.64	0.74	49,955.14	0.43
流动资产合计	**3,964,567.81**	**28.04**	**4,264,984.27**	**30.69**	**4,604,478.31**	**38.69**	**4,043,195.52**	**34.85**
债权投资	5,400.00	0.04	5,400.00	0.04	5,400.00	0.05	5,400.00	0.05
长期应收款	16,873.63	0.12	14,271.30	0.10	44,902.01	0.38	1,276,976.57	11.01
长期股权投资	44,553.68	0.32	45,518.41	0.33	52,098.86	0.44	7,576.11	0.07
其他权益工具投资	40,016.00	0.28	40,016.00	0.29	40,016.00	0.34	40,016.00	0.34
投资性房地产	5,499,630.91	38.89	5,181,139.43	37.28	5,039,682.58	42.35	4,388,895.64	37.83
固定资产	31,542.59	0.22	33,551.65	0.24	28,535.57	0.24	28,776.73	0.25
在建工程	3,764,684.21	26.62	3,501,673.50	25.20	2,006,251.00	16.86	1,778,665.83	15.33
使用权资产	86,381.60	0.61	90,393.98	0.65	6,967.85	0.06	646.2	0.01
无形资产	7,418.48	0.05	8,244.44	0.06	8,171.61	0.07	6,763.03	0.06
开发支出	-	-	-	-	-	-	718.72	0.01
商誉	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00
长期待摊费用	19,604.14	0.14	9,870.40	0.07	2,888.69	0.02	3,081.80	0.03
递延所得税资产	71,171.94	0.50	71,415.35	0.51	45,461.08	0.38	19,697.29	0.17
其他非流动资产	588,458.51	4.16	630,382.24	4.54	15,982.02	0.13	-	-
非流动资产合计	**10,175,751.25**	**71.96**	**9,631,892.26**	**69.31**	**7,296,372.85**	**61.31**	**7,557,229.49**	**65.15**
资产合计	**14,140,319.06**	**100.00**	**13,896,876.53**	**100.00**	**11,900,851.16**	**100.00**	**11,600,425.01**	**100.00**

近三年及一期末，原始权益人资产总额分别为11,600,425.01万元、11,900,851.16万元、13,896,876.53万元和14,140,319.06万元，其中流动资产占比分别为34.85%、38.69%、30.69%和28.04%，非流动资产占比分别为65.15%、61.31%、69.31%和71.96%。原始权益人最近三年及一期末资产规模、结构相对稳定，以预付款项、存货、投资性房地产和在建工程等为主。原始权益人部分资产科目情况如下：

1）预付款项

近三年及一期末，原始权益人预付款项分别为1,529,102.22万元、1,799,284.08万元、1,285,104.11万元和1,216,472.48万元，在总资产中的占比分别为13.18%、15.12%、9.25%和8.60%。

2022年末较2021年末增加270,181.86万元，增幅为17.67%。2023年末较2022年末减少514,179.97万元，降幅为28.58%，主要系收购安置房项目减少所致。截至2024年9月末，预付款项为1,216,472.48万元，较2023年末减少68,631.63万元，降幅为5.34%。

表 17-8：2023 年末预付款项账龄情况

单位：万元、%

项目	2023 年末余额	
	账面余额	比例
1 年以内（含 1 年）	217,257.42	16.91
1-2 年（含 2 年）	347,218.90	27.02
2-3 年（含 3 年）	494,396.22	38.47
3 年以上	226,231.57	17.60
合计	**1,285,104.11**	**100.00**

2）存货

近三年及一期末，存货分别为1,510,569.42万元、1,453,152.20万元、1,390,415.14万元和1,386,621.33万元，在总资产中的占比分别为13.02%、12.21%、10.01%和9.81%。

2022年末较2021年末减少57,417.22万元，降幅为3.80%。2023年末较2022年末减少62,737.06万元，降幅为4.32%。截至2024年9月末，存货为1,386,621.33万元，较2023年末减少3,793.81万元，降幅为0.27%。

原始权益人存货主要由开发成本和开发产品两部分构成，截至2023年末，原始权益人存货不存在跌价情况，尚未计提减值准备。

表 17-9：2023 年末存货明细情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,283.00	-	7,283.00
在建开发产品	676,672.61	-	676,672.61
已完工开发产品	703,117.57	-	703,117.57
周转材料（包装物、低值易耗品等）	1,984.48	-	1,984.48
其他	1,357.47	-	1,357.47
合计	**1,390,415.14**	**-**	**1,390,415.14**

（2）负债情况

表 17-10 近三年及一期北京保障房中心负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,026.65	0.13	10,026.65	0.13	-	-	20,000.00	0.32
应付票据	26,694.38	0.35	31,742.26	0.42				
应付账款	546,733.41	7.13	729,600.47	9.66	435,229.95	7.28	497,442.58	8.03
预收款项	48,704.04	0.63	45,140.34	0.60	37,990.08	0.64	17,418.70	0.28
合同负债	489,815.64	6.38	663,135.70	8.78	1,002,673.47	16.77	1,297,924.02	20.95
应付职工薪酬	1,349.16	0.02	1,408.16	0.02	321.54	0.01	257.86	0.00
应交税费	35,984.43	0.47	51,367.01	0.68	42,115.32	0.70	17,005.18	0.27
其他应付款	94,368.57	1.23	152,134.78	2.01	115,697.07	1.93	76,483.82	1.23
一年内到期的非流动负债	164,736.65	2.15	196,334.85	2.60	120,033.26	2.01	-	-
其他流动负债	53,066.82	0.69	55,824.21	0.74	65,082.37	1.09	21,680.78	0.35
流动负债合计	**1,471,479.75**	**19.18**	**1,936,714.43**	**25.64**	**1,819,143.06**	**30.42**	**1,948,212.94**	**31.45**
长期借款	4,224,443.33	55.06	3,595,003.18	47.59	2,622,198.28	43.85	3,117,644.61	50.32
应付债券	1,752,127.76	22.84	1,793,052.05	23.74	1,443,122.55	24.13	1,081,289.19	17.45
租赁负债	92,784.44	1.21	89,156.75	1.18	6,599.58	0.11	539.53	0.01
长期应付款	60,297.76	0.79	67,762.94	0.90	38,235.56	0.64	45,705.46	0.74
递延收益	6,753.60	0.09	6,894.04	0.09	6,334.86	0.11		
递延所得税负债	27,741.63	0.36	28,981.90	0.38	7,444.20	0.12	344.2	0.01
其他非流动负债	36,758.62	0.48	36,721.91	0.49	36,675.34	0.61	1,601.42	0.03
非流动负债合计	**6,200,907.14**	**80.82**	**5,617,572.78**	**74.36**	**4,160,610.38**	**69.58**	**4,247,124.41**	**68.55**
负债合计	**7,672,386.89**	**100.00**	**7,554,287.21**	**100.00**	**5,979,753.44**	**100.00**	**6,195,337.35**	**100.00**

近三年及一期末，原始权益人负债总额分别为 6,195,337.35 万元、5,979,753.44 万元、7,554,287.21 万元和 7,672,386.89 万元，呈波动趋势，其中流动负债占比分别为 31.45%、30.42%、25.64%和 19.18%，

非流动负债占比分别68.55%、69.58%、74.36%和80.82%。原始权益人最近三年及一期末负债主要以长期借款、应付债券及合同负债为主。

（3）收入利润水平

1）收入情况

表17-11 近三年及一期北京保障房中心营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
储备房销售	249,846.69	49.21	431,546.16	58.99	471,361.31	65.67	216,271.59	52.76
公租房租赁	177,120.47	34.88	210,688.39	28.80	192,480.66	26.81	173,762.60	42.39
商业房地产经营	15,087.59	2.97	20,951.30	2.86	10,226.21	1.42	15,584.06	3.80
其他主营业务	43,104.63	8.49	38,314.95	5.24	30,140.13	4.20	3,768.78	0.92
主营业务收入小计	**485,159.38**	**95.55**	**701,500.81**	**95.90**	**704,208.31**	**98.10**	**409,387.03**	**99.87**
其它业务	22,576.38	4.45	30,006.67	4.10	13,607.31	1.90	509.60	0.12
营业收入合计	**507,735.76**	**100.00**	**731,507.48**	**100.00**	**717,815.62**	**100.00**	**409,896.63**	**100.00**

近三年及一期，原始权益人营业收入分别为409,896.63万元、717,815.62万元、731,507.48万元和507,735.76万元，近三年呈逐年上升趋势。原始权益人营业收入主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营[73]三大板块，从收入贡献来看以储备房销售、公租房租赁为主。

2）成本情况

表17-12 近三年及一期北京保障房中心营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
储备房销售	218,410.38	55.84	373,503.59	67.20	378,829.57	69.66	154,579.17	54.92
公租房租赁	109,751.76	28.06	131,687.37	23.69	130,922.94	24.07	114,377.84	40.64
商业房地产经营	13,709.36	3.50	17,721.89	3.19	12,281.41	2.26	12,257.03	4.35
其他主营业务	35,181.83	8.99	18,912.18	3.40	21,605.11	3.97	234.90	0.08
主营业务成本小计	**377,053.33**	**96.40**	**541,825.03**	**97.49**	**543,639.03**	**99.96**	**281,448.94**	**99.99**
其它业务	14,089.77	3.60	13,964.91	2.51	194.17	0.04	5.77	0.00
营业成本合计	**391,143.10**	**100.00**	**555,789.94**	**100.00**	**543,833.20**	**100.00**	**281,454.70**	**100.00**

[73] 即“租赁住房商业配套设施经营”

近三年及一期，原始权益人营业成本分别为281,454.70万元、543,833.20万元、555,789.94万元和391,143.10万元，与收入构成对应，原始权益人营业成本主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营三大板块，从成本构成看以储备房销售、公租房租赁为主。

3）毛利润及毛利率情况

表 17-13 近三年及一期北京保障房中心毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目		2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	储备房销售	31,436.31	26.96	58,042.57	33.03	92,531.74	53.18	61,692.42	48.03
	公租房租赁	67,368.71	57.78	79,001.02	44.96	61,557.72	35.38	59,384.76	46.23
	商业房地产经营	1,378.23	1.18	3,229.41	1.84	-2,055.20	-1.18	3,327.03	2.59
	其他主营业务	7,922.80	6.80	19,402.77	11.04	8,535.02	4.91	3,533.88	2.75
	主营业务毛利润小计	**108,106.05**	**92.72**	**159,675.78**	**90.87**	**160,569.28**	**92.29**	**127,938.09**	**99.61**
	其它业务	8,486.61	7.28	16,041.76	9.13	13,413.14	7.71	503.83	0.39
	合计	**116,592.66**	**100.00**	**175,717.54**	**100.00**	**173,982.42**	**100.00**	**128,441.93**	**100.00**
营业毛利率	储备房销售	12.58		13.45		19.63		28.53	
	公租房租赁	38.04		37.5		31.98		34.18	
	商业房地产经营	9.13		15.41		-20.1		21.35	
	其他主营业务	18.38		50.64		28.32		93.77	
	主营业务毛利率	**22.28**		**22.76**		**22.80**		**31.25**	
	其它业务	37.59		53.46		98.57		98.87	
合计		**22.96**		**24.02**		**24.24**		**31.34**	

近三年及一期，原始权益人营业毛利润分别为128,441.93万元、173,982.42万元、175,717.54万元

和116,592.66万元。营业毛利率分别为31.34%、24.24%、24.02%和22.96%，营业毛利率相对平稳，其中营业毛利润主要来源于储备房销售、公租房租赁板块。

4）投资收益

近三年及一期，原始权益人投资收益分别为3,539.16万元、61,468.72万元、3,389.40万元和1,146.82万元。2022年度较2021年度，投资收益增加57,929.56万元，增幅为1,636.82%，主要系本基金首次发售所致。

4、信用情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2024年6月21日出具的《北京保障房中心有限公司2024年度跟踪评级报告》（信评委函字[2024]跟踪0973号），北京保障房中心主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。

5、资本市场公开融资情况

截至2024年12月31日，原始权益人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为161.24亿元，原始权益人及子公司已发行尚未兑付的境外债券余额为3.00亿美元，明细如下：

表17-14 北京保障房中心及子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	下一回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
一、境内发行债券									
1	23京保03	北京保障房中心	2023-12-18	2026-12-20	2047-12-20	3+3+3+3+3+3+3+3	15.00	2.90	15.00
2	23京保02	北京保障房中心	2023-11-09	-	2033-11-09	10	10.00	3.34	10.00
3	23京保01	北京保障房中心	2023-11-09	2026-11-09	2047-11-09	3+3+3+3+3+3+3+3	10.00	2.92	10.00
4	22京保03	北京保障房中心	2022-10-28	2027-11-01	2047-11-01	5+5+5+5+5	10.00	2.97	10.00
5	22京保02	北京保障房中心	2022-10-28	2025-11-01	2046-11-01	3+3+3+3+3+3+3+3	10.00	2.55	10.00
6	22京保01	北京保障房中心	2022-03-30	2025-04-01	2046-04-01	3+3+3+3+3+3+3+3	15.00	3.09	15.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	**70.00**	**-**	**70.00**
7	21京保障房债01	北京保障房中心	2021-11-30	2026-12-03	2041-12-03	5+5+5+5	20.00	3.43	20.00
8	20京保障房债02	北京保障房中心	2020-07-21	2026-07-22	2038-07-22	3+3+3+3+3+3	15.00	3.64	15.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	下一回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
9	20京保障房债01	北京保障房中心	2020-04-15	2025-04-16	2040-04-16	5+5+5+5	15.00	3.19	15.00
10	14京保障房债	北京保障房中心	2014-10-14	2024-10-15	2029-10-15	5+5+5	25.00	3.99	25.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	**75.00**	-	**75.00**
11	24京保1C	北京保障房中心	2024-11-05	-	2042-10-22	3+3+3+3+3+3	0.29	-	0.29
12	24京保1A	北京保障房中心	2024-11-05	2027-10-20	2042-10-22	3+3+3+3+3+3	5.31	2.30	5.31
13	PR京保1A	北京保障房中心	2021-04-26	2027-4-18	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	10.10	3.98	9.27
14	21京保1C	北京保障房中心	2021-04-26	-	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	0.54	-	0.54
其他小计		-	-	-	-	-	**16.24**		**15.24**
境内发行债券合计		-	-	-	-	-	**161.24**		**160.24**
二、境外发行债券									
13	YAN GANG B2603	燕港有限公司	2021-3-23	-	2026-3-23	5	3亿美元	1.90	3亿美元
境外发行债券合计		-	-	-	-	-	**3亿美元**	-	**3亿美元**

截至本招募说明书出具日，北京保障房中心及其合并范围子公司所有到期债务均按时、足额偿付本息，不存在违约或延迟支付债务本息的情况。

6、历史信用表现

根据中国人民银行征信中心于2025年1月3日出具的《企业信用报告》，北京保障房中心无被追偿余额、关注类余额或不良类余额。经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），未在前述网站公布的信息中发现北京保障房中心被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

7、主要债务情况

截至2024年9月末，北京保障房中心短期借款余额1.00亿元、长期借款余额422.44亿元、应付债券余额175.21亿元。

8、原始权益人不涉及地方政府隐性债务

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，同时根据北京保障房中心出具的《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施REITs扩募并新购入基础设施项目的承诺函》，截至本招募

说明书出具日，北京保障房中心不涉及地方政府隐性债务。

9、授信情况

截至 2024 年 9 月末，北京保障房中心共获得各银行综合授信额度为 1,421.36 亿元，已使用 555.59 亿元，未使用 865.77 亿元。

10、对外担保情况

截至2024年末，北京保障房中心无对外担保情况。

四、原始权益人独立性情况

原始权益人的资产、人员、机构、财务、业务独立，具有面向市场自主经营的能力。具体如下：

1、资产独立性

北京保障房中心为北京市国资委独家出资成立的有限责任公司（国有独资），具备与经营有关的业务体系及相关资产，北京保障房中心资产独立、完整，不存在资产、资金被实际控制人占用而损害企业利益的情况，北京保障房中心与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

2、人员独立性

北京保障房中心建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。北京保障房中心的总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员均按照《公司法》《北京保障房中心有限公司章程》等有关规定通过合法程序产生。北京保障房中心总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员均专职工作并领取薪酬。

3、机构独立性

北京保障房中心拥有独立的决策机构和职能部门，机构设置较为完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

4、财务独立性

北京保障房中心设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

5、业务独立性

北京保障房中心具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的开发、建设、施工、生产、采购、销售等体系，业务经营受北京市政府及北京市国资委的政策指导，具备独立开展业务的能力。

五、最近三年重大违法违规行为

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），未在前述网站公布的信息中发现北京保障房中心在最近3年内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

六、原始权益人的主要义务

北京保障房中心的主要义务包括但不限于：

1、不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

2、配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

3、确保基础设施项目真实、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基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5、主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

6、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；

7、法律法规及相关协议约定的其他义务。

七、原始权益人及控股股东、实际控制人承诺函

1、原始权益人承诺

（1）北京保障房中心已出具《关于申报基础设施REITs扩募并新购入基础设施项目的承诺函》，承诺：

“一、本公司已经根据要求提供了本次REITs扩募所必需的、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。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，本公司承诺购回本次REITs扩募的全部基金份额或基础设施项目权益。

二、截至本承诺函出具之日，本公司不涉及地方政府隐性债务。

三、截至本承诺函出具之日，作为本项目底层资产的基础设施项目所涉负债均为经营性负债，不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，亦不涉及地方政府隐性债务。

四、截至本承诺函出具之日，本公司是开展公共租赁住房业务的独立法人主体。依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文〔2013〕69号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”，本公司及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业配套设施符合上述规定，本公司及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

五、就因基础设施项目租金调整方案未获相关主管部门批准，或批复的租金调整幅度低于预期，导致基础设施项目不能按计划调整项目租金，基础设施项目收入无法按预期增长，进而影响基础设施项目的预期收益水平的，本公司承诺，本公司作为运营管理机构，将于每个调租周期第2年向北京市住房和城乡建设委员会（以下简称北京市住建委）预报送下一年调整租金价格的计划，经北京市住建委同意后，将于周期第3年正式报送调整租金价格的申请。

就因区住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租或参与配租房源减少，导致基础设施项目空置房源无法进行出租，空置率阶段性高于预期，进而影响该期间基础设施项目收益的，本公司承诺加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率，推动基础设施项目按照预期进行配租相关工作。

就因公租房税收优惠政策调整或无法继续延长，导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，进而影响项目公司的可供分配现金流的，本公司作为运营管理机构承诺，在相关税收优惠执行期限到期前与北京市税务部门进行沟通，确认相关税收优惠是否可延续，并根据税收政策情况提前争取税收、出租价格等有关政府支持政策，以减少税收政策变动带来的影响。

六、本公司已了解基础设施项目运营管理应遵守的公共租赁住房相关的政策及规定，包括但不限于与公共租赁住房资格、租金定价、租金补贴、税收优惠、资产处置等方面的政策及规定。在基础设施REITs扩募或存续期间，本公司作为运营管理机构将切实履行运营管理职责，重视合规性管理，充分关注并严格遵守与公共租赁住房相关的政策及规定，确保基础设施项目的运营管理符合与公共租赁住房相关的政策及规定，保障基础设施项目的持续稳定运营。

七、根据《公共租赁住房管理办法》《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（京建法〔2015〕14号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10号）、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》（京住发字〔2012〕109 号）的相关规定，符合《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请，由相关区县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人，公租房产权人每月5日（含）前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况，并通过系统报送区县住房保障管理部门，区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的，区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴，待其补齐相应租金后一并补发。

本公司承诺，基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定，租金补贴由区县住房保障管理部门直接发放至承租人账户，由承租人自由支配，基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。”

（2）北京保障房中心出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1.基础设施REITs发行/扩募后，本公司如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

2.本公司将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

（1）本公司作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》（名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

（2）本公司承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

（3）本公司承诺平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

3.本公司承诺将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

截至本承诺函出具日，本公司及本公司控制的公司不存在以任何方式占用、支配或控制项目公司资产的情况。本公司及本公司控制的公司等关联主体未来也将不会直接或间接以任何方式占用、支配或控制项目公司资产。

本公司确认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。

本公司未采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，或违反上述承诺给基础设施基金及相关基金份额持有人造成损失，本公司将承担由此造成的一切损失及责任。”

（3）北京保障房中心出具《北京保障房中心有限公司关于公开发售战略配售事宜的承诺函》，承诺：

“1.本公司所认购资金均为自有资金，不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售的情形；

2.本公司不存在接受或要求基金管理人、财务顾问承诺基金上市后价格将上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为的情形；

3.本公司及本公司关联方拟认购战略配售的基金份额占本次 REITs 扩募募集基金份额的 35%，最终认购份额根据发行情况确定。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，本公司承诺不通过任何形式在前述锁定期内转让、交易或质押所持有相关战略配售的基金份额；

4.本公司已就本次战略配售的核查事项向基金管理人及律师进行了充分的披露并提供了相应证明材料，并保证所披露信息不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏，确保所提供材料的真实性、准确性

和完整性。”

（4）北京保障房中心出具《北京保障房中心有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募相关事项的承诺函》，承诺：

“1.朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已整体作为底层资产申请本次 REITs 扩募发行，在北京保障房中心取得该等底层资产所有权之后，不存在部分资产已经对外出售的情况。本次 REITs 扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

2.本次 REITs 扩募的底层资产及北京保障房中心持有的与底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续的连廊、夹层等建筑。

3.北京保障房中心 REITs 扩募项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

4.北京保障房中心 REITs 扩募项目，近 3 年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。”

2、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项：

（1）根据北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于申请变更注册华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》及《北京市金杜律师事务所关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》，北京市金杜律师事务所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在对转让行为合法性等重大问题应发现而未发现情况，不存在与原始权益人及基金管理人等串通、隐瞒情况，法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

（2）原始权益人北京保障房中心有限公司出具了《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函》，承诺如下事项：

“一、本公司已经提供了本项目所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺就本项目所提供的申报材料是真实、有效、合规、完备的，不存在提供虚假材料、误导性陈述、隐瞒或重大遗漏的情形，前述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

二、本公司依据《公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，公司治理与财务状况良好。截至本承诺函出具之日，本公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

三、本公司依法合规直接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，本公司将根据本项目交易安排将基础设施项目划转至北京京保宜居住房租赁有限公司（以下简称京保宜居），

京保宜居将在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟进行本次REITs扩募的基础设施项目。截至本承诺函出具之日，基础设施项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响基础设施项目稳定运营的重大合同纠纷。

四、对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露；本次REITs扩募完成后3年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

五、本公司对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项。

六、本公司承诺，向国家发展和改革委员会、北京市发展和改革委员会等监管机构提供的纳税方案与已向税务部门提供的纳税方案完全一致。基础设施REITs发行/扩募或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行基础设施REITs中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施REITs持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

七、本公司承诺，本公司将不低于本次REITs扩募所募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）的85%用于下列项目（以下简称拟投资项目），或其他经批准同意的租赁住房项目，并拟将其余募集资金净回收资金用于补充流动资金。回收资金拟投资项目情况真实；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，在本次REITs扩募完成之日起2年内，净回收资金使用率不低于75%，3年内全部使用完毕。

表 17-15 募集资金投资项目情况

项目名称	丰台区北宫镇东河沿地块公共租赁住房项目	丰台南苑李家庄4号地项目
项目总投资（万元）	74,081.52	73,732.38
项目资本金（万元）	22,224.46	22,119.37
项目资本金缺口（万元）	22,224.46	22,119.37
建设地点	北京市丰台区	北京市丰台区
建设内容和规模	规划总建筑面积10.28万平米，地上6.10万平米，地下4.18万平米。	规划总建筑面积6.22万平米，地上3.72万平米，地下2.50万平米。
前期工作进展	已开工建设，开工时间为2024年6月27日，预计竣工	已开工建设，开工时间为2024年5月20日，预计竣工时间

项目名称		丰台区北宫镇东河沿地块公共租赁住房项目	丰台南苑李家庄4号地项目
		时间为2027年6月	为2026年6月
（拟）开工时间		2024年6月27日	2024年5月20日
拟使用募集资金规模（万元）[74]	北京保障房中心	21,783.45	21,680.45
募集资金投入项目的具体方式	北京保障房中心	项目资本金	项目资本金

八、基础设施REITs扩募或存续期间，针对基础设施项目的运营管理安排，为促进基础设施项目持续健康平稳运营，本公司作出如下保障措施承诺：

本公司将作为运营管理机构在基础设施REITs扩募或存续期内受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。在《运营管理服务协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进本项目所涉基础设施项目持续健康平稳运营。

九、本公司具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。”

（3）原始权益人北京保障房中心有限公司出具了《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施REITs扩募并新购入基础设施项目的承诺函》，承诺如下事项：

“1、本次REITs扩募基础设施项目综合竣工验收与环保验收的时间具体如下：

朗悦嘉园于2014年8月取得综合竣工验收备案并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；光机电于2013年1月取得综合竣工验收备案，并于2013年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；盛悦家园于2013年5月取得综合竣工验收备案，并于2015年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年；温泉凯盛家园于2013年9月取得综合竣工验收备案，并于2014年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过3年。

2、截至本承诺函出具之日，本公司不存在因本次REITs扩募的基础设施项目环保验收相关事宜受到环境保护行政主管部门责令限期改正、停止生产或者使用、罚款等行政处罚的情况。

在基础设施REITs存续期间，如本次REITs扩募的基础设施项目因环保验收相关事宜而被环境保护行政主管部门作出责令限期改正、停止生产或者使用、罚款等行政处罚的，或被要求承担任何责任的，本公司承诺，本公司将以自有资金承担全部罚款，配合完成整改等事宜，并向基础设施项

[74] 拟使用募集资金规模以本基金最终发行及交割审计结果为准。

目持有方和基础设施 REITs 承担相应责任和损失。

3、截至本承诺函出具之日，本次 REITs 扩募基础设施项目配租对象的公租房租赁资格均已由相关住房保障管理部门按照规定审批。”

（4）根据北京保障房中心出具的《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函》并经管理人适当核查，依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文〔2013〕69 号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”，北京保障房中心及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业配套设施符合上述规定，北京保障房中心及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

八、回收资金用途

本项目回收资金拟用于以下项目投资：

表 17-16 募投项目基本情况

项目名称		丰台区北宫镇东河沿地块公共租赁住房项目	丰台南苑李家庄 4 号地项目
项目总投资（万元）		74,081.52	73,732.38
项目资本金（万元）		22,224.46	22,119.37
项目资本金缺口（万元）		22,224.46	22,119.37
建设地点		北京市丰台区	北京市丰台区
建设内容和规模		规划总建筑面积 10.28 万平米，地上 6.10 万平米，地下 4.18 万平米。	规划总建筑面积 6.22 万平米，地上 3.72 万平米，地下 2.50 万平米。
前期工作进展		已开工建设，开工时间为 2024 年 6 月 27 日，预计竣工时间为 2027 年 6 月	已开工建设，开工时间为 2024 年 5 月 20 日，预计竣工时间为 2026 年 6 月
（拟）开工时间		2024 年 6 月 27 日	2024 年 5 月 20 日
拟使用募集资金规模（万元）[75]	北京保障房中心	21,783.45	21,680.45
募集资金投入项目的具体方式	北京保障房中心	项目资本金	项目资本金

[75] 拟使用募集资金规模以本基金最终发行及交割审计结果为准。

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，同时根据北京保障房中心提供的《关于申报基础设施REITs扩募并新购入基础设施项目的承诺函》，原始权益人拟将本项目净回收资金用于公共租赁住房等保障性住房项目建设，不违反法律法规的强制性规定。

九、原始权益人承担运营管理责任相关安排

为保障基础设施项目发行后北京保障房中心作为运营管理统筹机构能够有效促进项目持续健康平稳运营，基础设施项目对运营管理统筹机构设置了严格、科学的权责利结构及奖惩机制，详细情况请参见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”相关内容。

十、关于项目持续健康平稳运营的保障措施

北京保障房中心作为本基金的原始权益人和运营管理统筹机构，为确保本基金存续期内基础设施项目持续健康运营，从项目公司、运营管理统筹机构、原始权益人等各层面考虑具有多重保障措施：

1、项目定位及职能延续

基金完成本次扩募后，底层资产作为北京市公共租赁住房的组成部分，不会改变其既定战略定位及职能，项目将在原有的基础上健康平稳发展，发挥其战略作用，持续保障社会公共利益。本项目发行后，将延续既有的租赁方式，在配租对象、申请方式、租金定价等方面保持不变。配租对象方面，继续按照北京市相关规定执行。申请方式方面，符合条件的申请人向户籍所在地或工作单位所在地街道办事处（乡镇人民政府）登记申请轮候配租公共租赁住房。租金定价方面，将根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》的规定，考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。

2、北京保障房中心担任运营管理统筹机构角色

在运营管理安排上，北京保障房中心为基础设施项目的运营管理统筹机构，负责基础设施项目的部分服务和运营管理职责，保证项目持续健康平稳运营。北京保障房中心将会严格遵循《运营管理服务协议》的约定并履行相应的运营管理职责，根据自身针对同类资产的既有管理规范和标准，发挥运营管理统筹机构在保障性住房投资运营领域的专业优势，保障项目持续稳定运营。

3、原始权益人继续持有较高比例的公募REITs基金份额

本项目扩募后，原始权益人及关联方拟继续持有35%的本次基金扩募份额。因此，原始权益人也将具有保障项目运营健康稳定、获得长期收益的内生动力。

4、依托政府支持不断扩大本基础设施REITs平台

发展具有保障性质的租赁住房公募REITs的核心使命是增加租赁住房供给。本次基础设施基金

扩募工作通过盘活存量资产、拓宽企业融资渠道，持续打造租赁住房企业可持续发展模式，是践行落实“房住不炒”住房发展定位的具体实践，预计将获得政府部门的长期支持。

十一、原始权益人认购本基金情况

原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金份额数量，承诺的锁定期限以及基金份额转让的前置条件（如有），详见本招募说明书“第九部分 基金的募集”。

第十八部分 基础设施项目运营管理安排

一、外部管理机构基本概况

本基础设施项目由基金管理人聘请北京保障房中心及其控股子公司燕房投资、燕东投资担任本基础设施项目的外部管理机构（参见下图）。其中，北京保障房中心作为运营管理统筹机构负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，并同时直接运营管理文龙家园项目、熙悦尚郡项目、温泉凯盛家园项目、盛悦家园项目；燕房投资作为朗悦嘉园项目的运营管理实施机构，燕东投资作为光机电项目的运营管理实施机构。

基础设施运营管理机构的结构示意图如下：

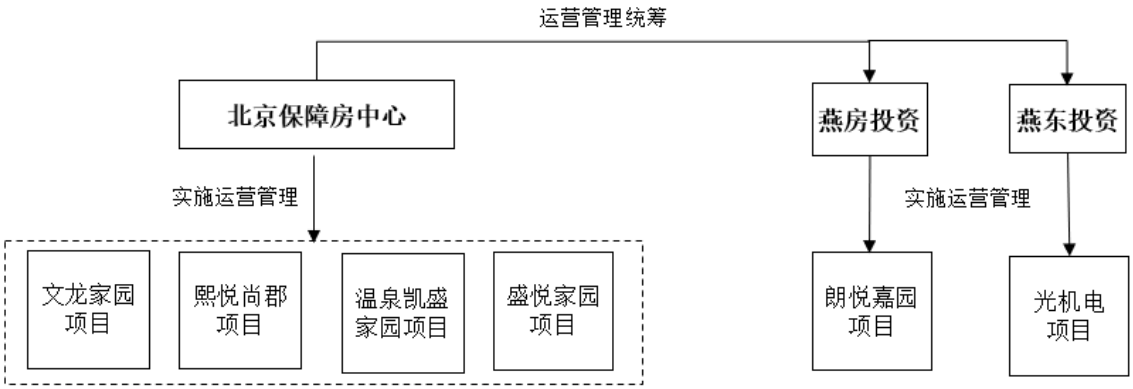


图 18-1 本项目运营管理机构示意

外部管理机构应具备充分的运营能力并勤勉尽责的履行《运营管理服务协议》项下各项义务，外部管理机构应就《运营管理服务协议》项下受托的运营管理事项承担责任。

（一）运营管理统筹机构—北京保障房中心有限公司

1、北京保障房中心有限公司概况

外部管理机构的运营管理统筹机构北京保障房中心的基本情况，包括设立、存续和历史沿革情况；股权结构及治理结构；主营业务情况、财务报表及主要财务指标分析、资本市场公开融资情况及历史信用表现、主要债务情况详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”。

（1）经中国证监会备案情况

北京保障房中心具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号-审核关注事项（试行）（2024 年修订）》第八条规定的担任基础设施基金基础设施项目的外部管理机构的资质及权限，可继续担任本基金的基础设施项目外部管理机构。

（2）基础设施项目运营管理资质及运营管理经验

截至2024年12月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，累计筹集建设各类保障性住房约22.34万套，其中，公租房约16.43万套。截至2024年12月末，北京保障房中心在管公租房约16.67万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市16个区，并积极推动保障性租赁住房管理建设，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑。

通过多年来持有运营各类保障性住房，北京保障房中心在制度建设和内部控制、人才培养引进和运营增收等方面积累了丰富的基础设施运营管理经验，并形成了一套行之有效的运营管理方法和制度，处于国内保障性住房行业的领先行列。

（3）主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况

1）主要负责人员情况

吴东先生，1968年出生，汉族，大学学历，硕士学位，高级政工师、经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市煤炭总公司企管处干部，北京通贸实业公司经理办公室文秘，北京市煤炭总公司驻上海煤炭交易所出市代表，北京市通贸实业公司山东鲁海珍品有限公司副经理、中外合资伊通特种胶管有限公司副经理、经理助理兼中外合资伊通特种胶管有限公司副经理，北京绿洲饭店党办主任，北京市煤炭总公司组织人事部主任科员，北京煤炭利用研究所开发筹备组成员，中共北京市委工业工委干部处主任科员，中共北京市委组织部经济干部处主任科员、经济干部处助理调研员、秘书、市直干部处副处长、调研员、宣教政法干部处处长、经济干部处处长，北京金隅集团有限责任公司党委书记助理兼党群工作部部长、党委副书记、董事，北京保障房中心有限公司党委副书记、董事、总经理，2024年7月至今任北京保障房中心有限公司党委书记、董事长。

齐春利先生，1974年出生，汉族，大学学历，硕士学位，工程师，中共党员，无海外居留权。历任北京市第一房屋修建工程公司设备安装公司技术员，北京房修一建筑工程有限公司职员、基建开发分公司副经理，北京房地集团有限公司第五分公司经理，北京房地置业发展有限公司经理、党支部书记、执行董事、董事长，北京房地集团有限公司总经理助理、副总经理、党委委员，北京市石景山区政府副区长、区委常委，北京市支援合作工作领导小组青海玉树指挥部党委书记、指挥，援青干部领队，青海玉树州委副书记、州政府副州长，北京市昌平区委副书记，自2024年7月至今任北京保障房中心有限公司党委副书记、董事、总经理。

王磊先生，1971年出生，汉族、大学学历，学士学位，经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京化工设备厂团委副书记，北京市经济委员会副主任科员、主任科员，北京市人民政府国有资产监督管理委员会企业改组处主任科员、副处长、办公室（党委办公室）副主任、主任，北京市保障性住房建设投资中心党委副书记、工会主席，北京保障房中心有限公司党委副书记、工会主席。2023年10月至今，任北京保障房中心有限公司党委副书记、职工董事、工会主席。

张传成先生，1965年出生，汉族，博士研究生学历，博士学位，教授级高级工程师，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市建筑工程研究院预应力所技术员、助理工程师、工程师、院长助理、海南分院常务副院长、工程材料研究所所长、研究院副院长，北京建工集团有限责任公司东方广场工程经理部工程部副部长、总承包部副经理、经营部常务副部长、经营部部长、副总经济师、总经理助理、副总经理。2021年12月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

李莉女士，1968年出生，汉族，大学学历，会计硕士和高级管理人员工商管理硕士双硕士学位，正高级会计师，中共党员，无海外居留权。历任北京市第五城市建设工程公司水电分公司技术员、技术科科员、第六项目部财务股股长、财务科科员，北京城建集团上市公司筹备委员会科员、计划财务部科员，北京城建投资发展股份有限公司计划财务部科员、计划财务部副经理、计划财务部经理、副总会计师兼财务部经理、总会计师，北京城建集团有限责任公司财务总监、副总经理，北京金隅集团股份有限公司副总经理、上海市交通委副主任（挂职）。2024年3月至今，任北京保障房中心有限公司副总经理。

李持缨先生，1968年出生，汉族，大学学历，学士学位，经济师，无党派，无海外居留权。历任北京市城建研究中心咨询部副经理，北京市住房资金管理中心政策指导处副处长、归集部处长、管理处处长、总经济师（正处级）、个人贷款管理处处长，北京市住房贷款个人信用信息服务中心常务副主任、主任，北京市住房贷款担保中心主任，北京市保障性住房建设投资中心总经理助理、副总经济师、副总经理，2021年12月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

张晓丽女士，1976年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，正高级会计师，中共党员，无海外居留权。历任中国铝业股份有限公司财务部综合业务处业务经理、会计处业务经理、投资财务处业务经理、投资财务处副经理、会计核算处副经理，中国铝业公司资本运营部并购重组处副处长、处长，北京市公联公路联络线有限责任公司财务总监，北京工美集团有限责任公司财务总监、总会计师。2022年3月至今，任北京保障房中心有限公司总会计师。

彭湘晖先生，1973年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，工程师，中共党员，无海外居留权。历任空军第一空防工程处第二施工大队见习学员、助理工程师，空军工程质量监督总站助理工程师、工程师，空军后勤部机场营房部综合计划处副营职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局副营职助理员，总后勤部基建营房部综合局正营职助理员、副团职助理员、正团职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局正团职助理员、副师职助理员，总后勤部司令部秘书局副师职秘书，中央军委后勤保障部军事设施建设局工程建设处副处长（副师职），中央军委后勤保障部军事设施建设局监督评价处做处长工作，北京市保障性住房建设投资中心副总经理。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司副总经理。

张伟先生，1978年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，中共党员，无海外居留权。历任山东省胜利油田运输总公司员工，中国华融资产管理公司法律事务部项目经理，北京市基础设施投资有

限公司董事会办公室主管、高级主管、副主任、主任、资产管理部经理、兼任北京东直门机场快速轨道有限公司总经理、人力资源部总经理，2022 年 8 月至今，任北京保障房中心有限公司党委委员、纪委书记、监察专员。

薛梅女士，1971 年出生，蒙古族，博士研究生，博士学位，高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任内蒙古赤峰市双马集团技术员、富佰仕有限公司部门经理，北京市住房和城乡建设委员会综合服务中心试用、正科级干部，北京市房屋土地交易事务中心主任科员，北京市住房城乡建设委北京市公共租赁住房发展中心总经济师，北京市保障性住房建设投资中心投融资管理部副部长、部长、投资管理部部长，北京市燕保投资有限公司党支部书记、董事长、总经理，2022 年 9 月至今，任北京保障房中心有限公司副总经理。

张燕友先生，1963 年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，正高级经济师、工程师，中共党员，无海外居留权。历任北京市计委科教处干部、副主任科员、主任科员、副处长，北京市计委社会处处长，北京市发展计划委社会处处长、高新技术处处长，北京市发展计划委工业处处长，北京市发展改革委工业处处长、委员、党组成员、副主任，中共北京市昌平区委常委、副书记、区政府副区长、代区长、区长，北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长，2024 年 8 月至今，任北京保障房中心有限公司外部董事。

潘利群先生，1963 年出生，汉族 ，研究生学历，硕士学位，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市宣武区人民法院经济庭干部，北京市宣武区委组织部科员、副主任科员，共青团北京市宣武区委副书记，北京市宣武区陶然亭街道工委副书记、办事处主任，北京市宣武区城市建设综合开发总公司党委书记，共青团北京市委副书记，北京市政府办公厅副主任、党组成员，第 29 届奥组委秘书行政部副部长，北京城建集团有限责任公司党委常委、副总经理，北京经济管理职业学院党委副书记、院长，北京市国资委党校校长，北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理、副董事长、党委书记、董事长，2024 年 8 月至今，任北京保障房中心有限公司外部董事。

王斌先生，1965 年出生，汉族，研究生学历、博士学位，教授，无海外居留权。历任北京商学院会计系讲师、教研室主任、副主任，北京工商大学会计学院副院长，对外经济贸易大学国际商学院财务学教授，北京工商大学会计学院教授，北京城建集团有限责任公司外部董事，北京北辰实业集团公司外部董事，北京房地集团有限公司外部董事，2024 年 8 月至今，任北京保障房中心有限公司外部董事。

江迎春女士，1969 年出生，汉族，大学学历，本科学位，律师，无海外居留权。历任最高人民检察院发贪污贿赂总局干部，北京市中联律师事务所合伙人，北京市五环律师事务所合伙人，北京市汉华律师事务所合伙人，北京市兰台律师事务所合伙人，北京市隆安律师事务所高级合伙人，北京市市政设计研究总院有限公司外部董事，北京外企服务集团有限责任公司外部董事、首都实业投

资有限责任公司外部董事，2024年8月至今，任北京保障房中心有限公司外部董事。

2）公司员工结构分布

截至2024年12月末，北京保障房中心员工1,399人，其中本科以及本科以上人员1,204人，占比86.06%，中级以上职称417人，占比29.81%，3年以上司龄员工占比63.97%。

（4）内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性

外部管理机构内部组织架构详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“一、基本情况”之“5、组织架构、治理结构和内部控制情况”。

（5）同类基础设施项目运营管理的开展情况

北京保障房中心从事同类基础设施项目运营管理的开展情况详见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排”之“一、外部管理机构基本概况”之“（一）运营管理统筹机构—北京保障房中心有限公司”之“1、北京保障房中心有限公司概况”之“（2）基础设施项目运营管理资质及运营管理经验”。北京保障房中心亦为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金首发基础设施项目的外部运营管理机构，为本基金提供了运营管理服务，截至2024年12月31日，本基金的首发基础设施项目运营管理工作平稳开展。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金于2022年8月22日成立，北京保障房中心作为本基金的首发基础设施项目的外部运营管理机构，与基金管理人充分配合，致力于对基础设施资产文龙家园项目与熙悦尚郡项目开展有效治理，不断提升基础设施资产运营绩效。根据华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2024年四季度报告，截至2024年12月31日，两个基础设施项目合计出租率达到94.39%，收缴率达到98.08%，2024年四季度项目公司实现收入17,989,073.29元。

（6）基础设施项目与外部管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

为防范与外部管理机构之间的利益冲突，基金管理人采取了如下措施：

首先，对项目公司设立独立的运营账户和基本户，由基金管理人和托管人管控，对项目公司收入和预算支出进行监管。具体来说，基础设施项目的所有收入均归集至运营账户，在基金管理人和托管人的管控下，运营账户中的资金专向定期划付至项目公司基本户。经基金管理人和托管人审批后，才可将对应的资金从项目公司基本户对外划付。以上机制可有效防范基础设施项目现金流被混同和挪用。

其次，基金管理人向项目公司派驻财务人员，对项目公司日常财务管理事项进行监督和管理。同时，基金管理人每年聘请审计机构对项目公司的财务状况进行审计。

（7）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度

为进一步增强风险防范能力，规范内部控制，促进北京保障房中心可持续发展，实现战略目标，北京保障房中心、基金管理人制定了完整的规章制度。

1）北京保障房中心相关制度

a. 财务管理制度

为规范北京保障房中心的财务行为，加强财务管理和监督，提高经济效益，北京保障房中心根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、《会计人员基础工作规范》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定《全面预算管理办法（试行）》（保障房中心发〔2021〕55号）、《融资管理办法》（保障房中心发〔2019〕25号）、《子公司财务管理暂行办法》（保障房中心发〔2018〕45号）、《银行账户管理办法》（京保障房建投发〔2016〕46号）等一系列的较为完善的财务管理制度。

b. 关联交易制度

为加强北京保障房中心对子公司及参股公司的关联交易制度管理，规范子公司的财务活动。北京保障房中心根据相关法律、法规，结合实际情况制定了包括《子公司财务管理暂行办法》（保障房中心发〔2018〕45号）等一系列的较为完善的对子公司的管理制度。

北京保障房中心规定，子公司与保障房中心或子公司之间发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算，不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。其中涉及公开招投标或公开比选的交易事项应按制度要求公开、公平、公正履行招投标程序，并签订完整合同。

c. 内部审计管理制度

北京保障房中心制定了《北京保障房中心有限公司内部审计管理办法》（保障房中心发〔2022〕42号），设立审计部门，配备专职审计人员，对企业财务收支、经济活动和内部控制等进行内部审计监督。通过对企业的财务核算、经营活动及内部控制的真实性、合法性和有效性进行监督、评价、控制和咨询，帮助企业规范管理。

d. 资产管理制度

为适应北京保障房中心改革发展要求，规范资产管理行为，保障资产完整，提供资产使用效率和效益，实现资产的合理配置、有效利用、有序流动，根据相关法律法规，结合北京保障房中心实际情况，制定了《资产管理基本制度》（保障房中心发〔2019〕47号）。制度对资产管理制度建设、信息统计、经营及日常管理、评估管理、处置管理等内容作出了明确规定。北京保障房中心应严格

按照分类、分级、全程的原则对经营性资产、行政性资产和无形资产进行管理，并在此基础上形成对各类资产的细则管理，全面保障北京保障房中心的资产健康有序高效的运营。

e. 信息披露制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性，保护企业和投资者合法权益，北京保障房中心根据《中华人民共和国证券法》《北京市保障性住房建设投资中心章程》等规定，制定了《北京市保障性住房建设投资中心信息披露工作管理办法》（以下简称为“信息披露管理制度”）。

信息披露管理制度对信息披露的原则、内容、标准，未公开信息的传递、审核、披露流程，信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障，高级管理人员或具有同等职责的人员等的报告、审议和披露的职责，对外发布信息的申请、审核、发布流程，涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度等内容作出了明确规定，确保信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平。

2）项目公司相关制度

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人将制定项目公司运营管理相关的内部控制，包括印章及证照管理制度，资金、预算及财务管理制度，账户管理制度，资产管理制度，安全生产管理制度等。

a. 印章及证照管理制度

为确保项目公司的印章及证照管理和使用的合法性和安全性，保证公司印章及证照使用的规范化、制度化，并防范管理风险，基金管理人负责建立项目公司印章及证照的管理、使用制度。针对不同的印章和/或证照，明确了各项印章证照的使用权限、使用程序和审批流程。对于印章及证照的日常管理方式，包括保管和使用、基金管理人和外部管理机构就印章证照使用方面的分工等工作进行了规定。同时，基金管理人建立了台账管理制度，由外部管理机构及基金管理人共同建立台账系统，记载包括但不限于用章日期、用章文件类型、用章文件名称，基金管理人有权定期或随时查阅前述用印及台账记录。

b. 资金、预算及财务管理制度

为了规范财务运作，强化财务管理，强化基金管理人的财务管理职责，基金管理人结合行业特征、监管规则，将制定项目公司的资金管理制度，针对货币资金、财务预算、会计核算、增值税发票、报销、银行账户、资金支付审批、合格投资管理等重要事项明确了管理办法和操作细则。在项目公司财务预算管理办法中，规定了基金管理人建立全面预算管理制度，由外部管理机构编制项目公司年度预算及经营计划并提交基金管理人审批；明确了财务事项的审批权限和审批程序，从财务管理体系、预算管理及程序、收入管理、成本费用管理、资金审批权限与流程、资金管理、融资管

理、财务报告、会计档案等方面规范项目公司财务运作，在财务、预算的编制、审批、执行、控制、调整及监督等各环节管理方式和流程确保基金管理人的主动管理职责。

c. 账户管理制度

基金管理人制定账户管理制度以充分落实资金监管要求，严格控制资金账户的设立、变更、注销，以及对资金账户的封闭监管。

d. 资产管理制度

基金管理人结合委托运营管理的经营模式，根据相关法律、法规政策，并参考外部管理机构对资产管理的基本模式，将制定项目公司资产管理方面的基本制度，充分落实基金管理人的主动管理，规范资产管理行为，保障资产安全完整，提供资产使用效率和效益，实现资产的合理配置、有效利用。

（二）运营管理实施机构—北京市燕房保障性住房建设投资有限公司

1、北京市燕房保障性住房建设投资有限公司概况

燕房投资于2018年10月26日注册成立，注册资金20亿元。北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会（简称“房山区国资委”）货币出资2.5亿元和实物注资7.3亿元，共计9.8亿元，占比49%；北京保障房中心货币注资10.2亿元，占比51%。

作为区域住房保障运营主体，燕房投资主要承担房山区保障性住房的投融资、建设收购、运营管理，代政府持有共有产权房份额及管理等业务。燕房投资将秉持“政府支持、市场化运作、可持续发展”的方针，充分利用市、区两级平台的综合优势，围绕房山区以科技金融创新为引领，以文化旅游为提升，以国际交往为补充的生态宜居示范区、科技金融创新城的功能定位，贯彻落实区委区政府战略部署，打造保障性住房投融资、建设收购、运营管理的专业平台，为房山区中低收入家庭解决住房困难，为经济社会发展所需人才提供住房保障。

截至2024年12月31日，燕房投资基本情况如下表：

表18-1 燕房投资概况

事项	内容
企业名称	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司
主体类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	孟捷
企业状态	存续
统一社会信用代码	91110111MA01F97L0Q
注册资本	200,000万元

成立日期	2018年10月26日
住所	北京市房山区长阳镇长阳一村村委会南110米
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁、组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；物业管理；房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股权结构

截至2024年12月31日，北京保障房中心持有燕房投资51%股权，房山区国资委持有燕房投资49%股权，燕房投资实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

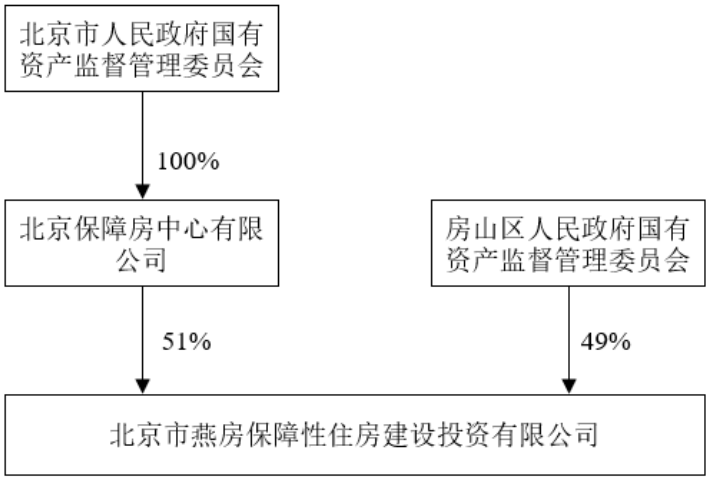


图18-2 燕房投资股权结构图

3、治理能力

截至2024年12月31日，根据《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司章程》，燕房投资对公司的机构设置及其产生办法、职权、议事规则，安排如下：

（1）出资人机构

北京市燕房保障性住房建设投资有限公司是由北京保障房中心有限公司和北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会为出资人，履行股东职能。

依照《公司法》《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、行政法规和规章的规定，股东对公司享有如下权利：

1）按照其实缴的出资比例分取红利；公司新增资本时，优先按照其实缴的出资比例认缴出资；

2）参加或委托代理人参加股东会，按照出资比例行使表决权；

3）在同等条件下，优先购买其他股东转让的股权；

4）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；

5）推荐公司董事或监事；

6）查阅公司会计账簿，查阅、复制公司章程、股东会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告；

7）公司终止后，按其实缴的出资比例分得公司的剩余财产；

8）法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事， 决定有关董事、监事的报酬事项；

3）审议批准董事会的报告；

4）审议批准监事会的报告；

5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8）对发行公司债券作出决议；

9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10）修改公司章程；

11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保做出决议；

12）对股东向股东以外的人转让股权做出决议；

13）对公司变更法定代表人、董事、监事、经营范围、住址等重大事宜作出决议；

14）对股东转让股权作出决议；

15）国家法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

（2）董事会

公司董事会由5名董事组成，由北京保障房中心有限公司推荐3名，北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会推荐2名(含提名职工董事1名）。董事经股东会选举产生，职工董事由公司职工通过职工大会（或：职工代表大会）民主选举产生。董事会成员每届任期三年，连选可以连任。

公司设董事长1人，由股东北京保障房中心有限公司提名，并经董事会选举产生。公司法定代表人由董事长担任。

依照《公司法》等法律、行政法规及《公司章程》的规定行使下列职权：

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）决定公司的发展战略和中长期发展规划；

4）决定公司的经营计划和投融资方案；

5）制订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）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他债券的方案；

8）制订公司重大收购、分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；

9）决定公司的内部管理机构的设置；

10）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项，决定经理层成员任期及年度经营业绩考核方案；

11）制订公司的基本管理制度；

12）在股东会授权范围内，决定公司的风险投资、资产购置、资产处置、资产抵押、对外捐赠、预算外资金使用及其他担保事项；

13）听取公司总经理的工作汇报，审议总经理年度工作报告，并检查公司总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况的工作；

14）决定聘请或更换涉及年度财务决算审计和年度所得税审计事项的外部审计机构及需经政府、国资委批准的经济行为涉及的资产评估事项的评估机构；

15）决定公司内部审计机构设置和内部审计制度，建立审计部门向董事会负责的机制，审议公司年度内部审计工作计划、审计报告，监督审计实施和审计质量；

16）决定公司内部控制管理体系，审议内部控制评价报告；

17）法律法规或公司章程规定或股东会授予的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党组织的意见。

（3）经理层

公司设总经理一名，由北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会提名，经董事会聘任，每届任期三年。总经理对董事会负责，依据《公司法》和公司章程的规定行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）拟订公司发展战略和中长期发展规划；

3）拟订公司年度经营计划和投融资方案；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）制定公司的具体规章；

7）提请聘任或者解聘公司副总经理；

8）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员（决定前，需征求党组织及法定代表人意见）。依有关规章制度决定对公司职工的奖惩、升级、加薪及辞退；

9）股东会或董事会授予的其他职权。总经理列席董事会会议。

（4）监事会

公司设监事会。监事会由3名监事组成，股东各推荐1名，由股东会选举确定；公司职工代表1名，由公司职工通过职工大会（或职工代表大会）民主选举产生。监事会设主席1名，由北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会提名，由全体监事半数以上选举确定。监事会主席不能履行职权时，由监事会主席指定一名监事代行其职权。监事会成员每届任期三年，连选可以连任。

监事会或者监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向股东会或国家有关主管机关报告；

4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5）向股东会会议提出提案；

6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。如发现公司经营情况异常，可聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担；

7）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

4、运营管理经验与资质

（1）燕房投资管理资质

根据北京市房山区市场监督管理局颁发的营业执照及《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司章程》，燕房投资具有符合国家规定的保障性租赁住房运营管理资质，其经营范围包含保障性住房投融资、收购、租赁、组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；物业管理；房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）同类基础设施项目运营管理经验

截至2024年12月31日，燕房投资在北京市房山区已有16个在运营项目，投入运营房源面积693,663.96平方米，合计投入运营房源数量13,724套，是房山区重要的保障性住房管理机构。燕房投资在运营基础设施项目如下表所示：

表18-2 燕房投资在运营基础设施项目表

序号	项目名称	项目位置	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平米）
1	领峰四季园	房山区	1,118	51,417.68
2	燕保·大学城家园	房山区	2,447	131,894.42
3	乐活雅苑	房山区	936	55,276.04
4	漫缇家园	房山区	430	21,479.71
5	燕保·阜盛家园	房山区	2,900	132,111.98
6	朗悦嘉园	房山区	541	30,031.62
7	富禧良嘉园	房山区	966	46,608.40
8	紫欣苑	房山区	2,292	111,561.56

9	圣水嘉铭	房山区	597	30,023.86
10	佳和家苑	房山区	78	3,004.54
11	楮榆树	房山区	346	16,166.74
12	五矿铭品	房山区	117	8,327.93
13	清苑嘉园	房山区	106	6,500.87
14	青春天著佳苑	房山区	153	8,799.79
15	天资华府	房山区	367	22,389.02
16	安盛家园	房山区	330	18,069.60

数据来源：北京保障房中心、燕房投资

（3）主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验

燕房投资配备了专业、充足的运营管理团队，截至2024年12月31日，在职员工共35人。其中党支部书记、董事长1人，总经理1人，副总经理1，财务总监1人，总法律顾问1人，党建（综合）办公室4人，投资管理部4人，工程管理部2人，资产运营部18人，法律合规部1人，财务管理部1人。

1）主要负责人员情况

孟捷先生，1969年出生，汉族，中国籍，大学学历，高级工程师，中共党员，无海外居留权。历任北京三美电子有限公司工程部技术员；北京城建集团助理工程师、工程师、市场营销部科员；北京城建集团有限责任公司市场营销部副部长；北京市建筑节能与建筑材料管理办公室工程师；北京市建设工程发包承包交易中心副主任、正处级干部；2014年2月至2022年4月于北京保障房中心任建设管理部部长、建设管理中心总经理、安全应急部部长、总部机关第二党支部书记；2022年4月任北京市燕房保障性住房建设投资有限公司党支部书记、董事长，北京市燕北保障性住房建设投资有限公司党支部书记、董事长。

史华先生，1974年出生，汉族，中国籍，市委党校研究生学历，中共党员，无海外居留权。历任北京市房山区建委科员、建筑行业管理处副主任、建筑业管理办公室副主任科员、建筑业管理办公室主任兼清欠办主任；新疆建设兵团第十四师建市办副主任；新疆建设兵团第十四师昆玉市商务局副局长；北京市房山区社会建设工作办公室副主任；北京市房山区民政局副局长；2022年9月至今于北京市燕房保障性住房建设投资有限公司任董事、总经理，支部委员、董事、总经理。

杨巍先生，1976年出生，汉族，中国籍，大学学历，中共党员，无海外居留权。历任北京市房山区阎村镇党委办公室职工、北京市房山区广播电视局职工、办公室副主任；北京市房山区广播电视中心后勤事务部主任；北京窦店高端现代制造业产业基地建设管理委员会计财部部长；北京高端

制造业（房山）基地管委会计财部部长、工会主席、副主任、党支部书记、党组成员；2018年11月至今于北京市燕房保障性住房建设投资有限公司历任职工董事、副总经理，支部委员、职工董事、副总经理。

张宇巍女士，1981年出生，汉族，中国籍，本科学历，中共党员，无海外居留权。历任天津财经大学信息化办公室干部；中国石油技术开发公司财务资产部会计主管；中国外商投资企业合作协会优质品牌保护委员会会计；北京保障性住房建设投资中心资产管理部主管；北京燕欣商业投资管理有限公司财务审计部历任牵头负责人、副部长、部长（经理助理职级），财务管理部部长（经理助理职级）；北京市燕保投资有限公司监事；2022年3月至今于北京市燕房保障性住房建设投资有限公司任董事、财务总监，支部委员、董事、财务总监，北京市燕北保障性住房建设投资有限公司任董事、财务总监等职务。

（4）其他专业人员配备情况

截至2024年12月31日，燕房投资共有正式编制员工35名。从司龄结构来看，1年以内1人，1-3年8人，3-5年20人，5年以上6人；从文化结构来看，本科及以上34人，大专1人。自成立至2024年12月31日，燕房投资职工团队较为稳定，年龄结构随着公司运营时间增长以及员工司龄增长而出现变化，主要体现在平均年龄有所增长，员工文化结构则无显著变化。具体情况如下：

表18-3 燕房投资员工司龄结构表

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例
5年以上	6	17.14%
3-5年	20	57.14%
1-3年	8	22.86%
1年以内	1	2.86%
合计	35	100.00%

表18-4 燕房投资员工文化结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例
本科及以上	34	97.14%
大专	1	2.86%
合计	35	100.00%

（5）运营管理业务制度与流程

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，燕房投资、基金管理人分别制定了运营管理相关的内部控制制度，包括印章及证照管理制度，资金、预算及财务管理制度，账户管理制度，资产管理制度等。

1）燕房投资相关制度

a. 印章及证照管理制度

为规范北京市燕房保障性住房建设投资有限公司财务印章的管理，加强对财务事项的监控力度，防范财务管理风险，参照北京市保障性住房建设投资中心《财务印章管理制度》，结合公司实际情况，特制订《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司财务印章管理办法》。

财务印章管理遵循“明确责任、严格审批、合规使用、妥善保管”原则。财务管理部负责财务印章的使用和管理工作。财务管理部设专人负责保管财务印章。财务印章的使用必须基于真实、合法、手续完备的经营业务活动。财务印章保管人应在手续完备的基础上使用财务印章办理相关业务。款项支付严格履行公司的资金审批手续，手续不完备不得办理资金支付手续。

b. 资金、预算及财务管理制度

为加强北京市燕房保障性住房建设投资有限公司资金支出管理，规范支付程序和手续，完善以财务预算管理为核心的成本费用开支制度，保障货币资金安全、合法、合规支付，依据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制应用指引第6号一资金活动》、《企业财务通则》及北京市保障性住房建设投资中心《资金支付审批管理办法》等相关法律法规制度，结合公司实际，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司资金支付审批管理办法》。

为加强北京市燕房保障性住房建设投资有限公司预算管理，建立健全内部约束机制，强化内部控制，防范经营风险，提高公司预算管理水平，根据国家及北京市有关法律法规规定及《管理会计应用指引》等规范性文件、北京市保障性住房建设投资中心《预算管理办法》，结合公司实际，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司预算管理办法（暂行）》。

为加强北京市燕房保障性住房建设投资有限公司财务信息管理，防止因不应公开的财务信息泄露对公司利益造成损害，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司财务信息保密管理办法》。

c. 账户管理制度

为了加强和规范北京市燕房保障性住房建设投资有限公司银行账户管理工作，规范银行账户的开立和使用，提高资金使用效率，依据国家《中华人民共和国会计法》、《人民币银行结算账户管理办法》等相关法律法规、北京市保障性住房建设投资中心《银行账户管理办法》，结合公司实际，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司银行账户管理办法》。

d. 资产管理制度

为加强北京市燕房保障性住房建设投资有限公司货币资金管理，保障货币资金安全，依据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制应用指引第6号一资金活动》、《企业财务通则》等相关法律法规，参照北京市保障性住房建设投资中心（以下简称“保障房中心”）《货币资金管理办法》，结合公司实际，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司货币资金管理办法》。

2）项目公司相关制度

相关制度详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“一、外部管理机构基本概况”之“（一）运营管理统筹机构—北京保障房中心有限公司”之“1、北京保障房中心有限公司概况”之“（7）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度”之“2）项目公司相关制度”。

（6）组织架构及内部控制情况

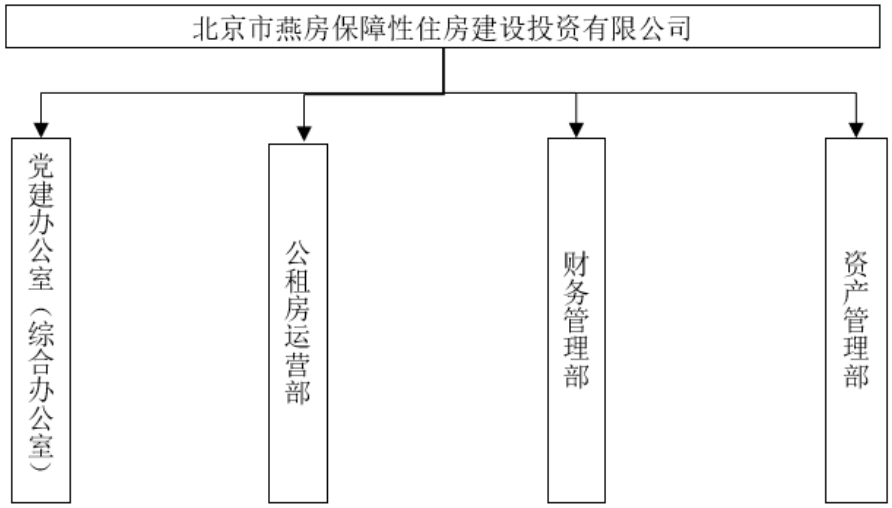


图 18-3 燕房投资组织架构

5、燕房投资财务状况

（1）中喜会计师事务所（特殊普通合伙）及安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对燕房投资 2021 年度、2022 年度、2023 年度财务报表进行了审计，分别出具中喜财审 2022S00951 号无保留意见的审计报告、安永华明（2023）专字第 61893376_A01 号无保留意见的审计报告和安永华明（2024）专字第 70122253_A01 号无保留意见的审计报告。燕房投资 2024 年 1-9 月财务报表未经审计。

表 18-5 近三年及一期燕房投资合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	12,768.20	14,900.05	51,953.18	17,035.24
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	7,806.22	3,590.91	3,191.75	1,238.28
预付款项	159,763.73	76.10	50,101.53	20,688.79
其他应收款	1,506.32	5,156.15	9,252.59	5,972.74
存货	-	-	2,323.99	2,323.99

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
其他流动资产	8,380.35	5,982.89	681.23	-
流动资产合计	**190,224.82**	**29,706.10**	**117,504.28**	**47,259.04**
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
投资性房地产	182,173.03	158,943.06	161,999.66	8,974.33
固定资产	2.67	4.29	6.61	10.39
在建工程	104,279.29	71,588.39	427.26	30,556.92
使用权资产	9,163.28	9,346.83	132.10	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	79.65	166.53
递延所得税资产	18.49	18.49	32.54	-
其他非流动资产	-	169,047.65	-	-
非流动资产合计	**295,636.76**	**408,948.73**	**162,677.80**	**39,708.18**
资产总计	**485,861.58**	**438,654.83**	**280,182.09**	**86,967.22**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	16,519.23	12,194.52	20,382.17	4,921.75
预收款项	486.49	496.83	5,102.01	5,337.94
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	0.54	11.15	6.42	17.36
应交税费	0.60	91.56	81.47	178.62
其他应付款	5,806.66	7,579.33	390.89	293.76
一年内到期的非流动负债	-	18,539.48	617.69	-
其他流动负债	113.58	162.10	155.62	70.09
流动负债合计	**22,927.10**	**39,074.97**	**26,736.27**	**10,819.52**
非流动负债：				
长期借款	200,992.53	162,165.05	62,239.50	30.00
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	9,771.03	6,954.76	44.62	-
长期应付款	50,000.00	30,149.82	-	-

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
递延所得税负债	24.26	24.26	33.02	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**260,787.82**	**199,293.88**	**62,317.14**	**30.00**
负债合计	**283,714.92**	**238,368.85**	**89,053.41**	**10,849.52**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	202,017.00	200,000.00	190,820.00	76,020.00
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积金	41.57	41.57	39.33	18.23
未分配利润	88.09	244.40	269.35	79.46
归属于母公司所有者权益合计	202,146.66	200,285.97	191,128.68	76,117.69
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**202,146.66**	**200,285.97**	**191,128.68**	**76,117.69**
负债和所有者权益总计	**485,861.58**	**438,654.83**	**280,182.09**	**86,967.22**

表18-6 近三年及一期燕房投资合并利润表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业总收入	**5,810.09**	**7,266.66**	**6,715.59**	**18,894.61**
营业收入	5,810.09	7,266.66	6,715.59	18,894.61
营业总成本	**5,958.00**	**7,235.98**	**6,444.33**	**18,930.25**
营业成本	4,367.18	5,433.86	5,783.58	14,980.11
税金及附加	11.18	15.88	49.19	3,788.12
销售费用	-	-	-	-
管理费用	134.19	336.63	772.47	591.50
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,445.45	1,449.61	-160.92	-429.48
其中：利息费用	2,180.48	1,884.70	93.28	-
减：利息收入	738.18	435.78	255.20	429.64
加：汇兑净损益	-	-	-	-
加：其他收益	0.56	0.84	-	0.24
投资收益	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业利润	**-147.36**	**31.52**	**271.27**	**-35.41**
加：营业外收入	-	-	-	-

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
减：营业外支出	-	-	-	-
利润总额	**-147.36**	**31.52**	**271.27**	**-35.41**
减：所得税	2.57	7.88	60.28	-
净利润	**-149.93**	**23.64**	**210.98**	**-35.41**
持续经营净利润	-149.93	23.64	210.98	-35.41
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-149.93	23.64	210.98	-35.41
其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
综合收益总额	**-149.93**	**23.64**	**210.98**	**-35.41**
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
归属于母公司普通股东综合收益总额	-149.93	23.64	210.98	-35.41

表18-7 近三年及一期燕房投资合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量：	-			
销售商品、提供劳务收到的现金	6,707.72	7,988.41	4,679.89	7,621.11
收到的税费返还	-	-	788.96	-
收到其他与经营活动有关的现金	326.11	1,108.35	350.21	437.01
经营活动现金流入小计	**7,033.84**	**9,096.76**	**5,819.05**	**8,058.13**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,878.52	2,928.53	2,291.08	582.07
支付给职工以及为职工支付的现金	324.23	563.50	1,152.40	1,012.66
支付的各项税费	21.08	567.24	204.75	4,987.17
支付其他与经营活动有关的现金	88.24	101.12	3,543.59	204.77
经营活动现金流出小计	**2,312.07**	**4,160.40**	**7,191.82**	**6,786.67**
经营活动产生的现金流量净额	**4,721.77**	**4936.37**	**-1,372.77**	**1,271.46**
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回的现金净额	-	-	-	-
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	48,342.41	192,379.50	67,350.09	38,486.86

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
投资支付的现金	2,215.40	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**50,557.81**	**192,379.50**	**67,350.09**	**38,486.86**
投资活动产生的现金流量净额	**-50,557.81**	**-192,379.50**	**-67,350.09**	**-38,486.86**
筹资活动产生的现金流量：	-	-		
吸收投资收到的现金	4,232.40	9,180.00	41,800.00	25,000.00
取得借款收到的现金	68,367.42	115,424.19	62,680.00	30.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000.00	30,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**92,599.81**	**154,604.19**	**104,480.00**	**25,030.00**
偿还债务支付的现金	44,822.76	440.82	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,066.33	3,669.29	757.48	49.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	6.55	104.08	81.72	-
筹资活动现金流出小计	**48,895.63**	**4,214.20**	**839.19**	**49.23**
筹资活动产生的现金流量净额	**43,704.19**	**150,389.99**	**103,640.81**	**24,980.77**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	**-2,131.85**	**-37,053.14**	**34,917.94**	**-12,234.64**
期初现金及现金等价物余额	14,900.05	51,953.18	17,035.24	29,269.88
期末现金及现金等价物余额	**12,768.20**	**14,900.05**	**51,953.18**	**17,035.24**

（2）财务分析

1）资产情况

表18-8 近三年及一期燕房投资资产情况

单位：万元，%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	12,768.20	2.63	14,900.05	3.40	51,953.18	18.54	17,035.24	19.59
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	7,806.22	1.61	3,590.91	0.82	3,191.75	1.14	1,238.28	1.42
预付款项	159,763.73	32.88	76.10	0.02	50,101.53	17.88	20,688.79	23.79
其他应收款	1,506.32	0.31	5,156.15	1.18	9,252.59	3.30	5,972.74	6.87
存货	-	-	-	-	2,323.99	0.83	2,323.99	2.67

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	8,380.35	1.72	5,982.89	1.36	681.23	0.24	-	-
流动资产合计	**190,224.82**	**39.15**	**29,706.10**	**6.77**	**117,504.28**	**41.94**	**47,259.04**	**54.34**
非流动资产：								
债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	182,173.03	37.49	158,943.06	36.23	161,999.66	57.82	8,974.33	10.32
固定资产	2.67	0.00	4.29	0.00	6.61	0.00	10.39	0.01
在建工程	104,279.29	21.46	71,588.39	16.32	427.26	0.15	30,556.92	35.14
使用权资产	9,163.28	1.89	9,346.83	2.13	132.10	0.05	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	79.65	0.03	166.53	0.19
递延所得税资产	18.49	0.00	18.49	0.00	32.54	0.01	-	-
其他非流动资产	-	-	169,047.65	38.54	-	-	-	-
非流动资产合计	**295,636.76**	**60.85**	**408,948.73**	**93.23**	**162,677.80**	**58.06**	**39,708.18**	**45.66**
资产总计	**485,861.58**	**100.00**	**438,654.83**	**100.00**	**280,182.09**	**100.00**	**86,967.22**	**100.00**

近三年及一期末，燕房投资资产总额分别为86,967.22万元、280,182.09万元、438,654.83万元和485,861.58万元，其中流动资产占比分别为54.34%、41.94%、6.77%和39.15%，非流动资产占比分别为45.66%、58.06%、93.23%和60.85%。燕房投资最近三年及一期末资产规模逐年增加，预付款项和投资性房地产占比较大。

2）负债情况

表18-9 近三年及一期燕房投资负债情况

单位：万元，%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	16,519.23	5.82	12,194.52	5.12	20,382.17	22.89	4,921.75	45.36
预收款项	486.49	0.17	496.83	0.21	5,102.01	5.73	5,337.94	49.20
合同负债	-	-	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	0.54	0.00	11.15	0.00	6.42	0.01	17.36	0.16
应交税费	0.60	0.00	91.56	0.04	81.47	0.09	178.62	1.65
其他应付款	5,806.66	2.05	7,579.33	3.18	390.89	0.44	293.76	2.71
一年内到期的非流动负债	-	-	18,539.48	7.78	617.69	0.69	-	-
其他流动负债	113.58	0.04	162.10	0.07	155.62	0.17	70.09	0.65
流动负债合计	**22,927.10**	**8.08**	**39,074.97**	**16.39**	**26,736.27**	**30.02**	**10,819.52**	**99.72**
非流动负债：								
长期借款	200,992.53	70.84	162,165.05	68.03	62,239.50	69.89	30.00	0.28
应付债券	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁负债	9,771.03	3.44	6,954.76	2.92	44.62	0.05	-	-
长期应付款	50,000.00	17.62	30,149.82	12.65	-	-	-	-
递延所得税负债	24.26	0.01	24.26	0.01	33.02	0.04	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**260,787.82**	**91.92**	**199,293.88**	**83.61**	**62,317.14**	**69.98**	**30.00**	**0.28**
负债合计	**283,714.92**	**100.00**	**238,368.85**	**100.00**	**89,053.41**	**100.00**	**10,849.52**	**100.00**

近三年及一期末，燕房投资负债总额分别为10,849.52万元、89,053.41万元、238,368.85万元和283,714.92万元，呈上升趋势，其中流动负债占比分别为99.72%、30.02%、16.39%和8.08%，非流动负债占比分别为0.28%、69.98%、83.61%和91.92%。燕房投资近三年及一期末负债主要以长期借款、长期应付账款及应付账款为主。

近三年及一期末，燕房投资资产负债率分别为12.48%、31.78%、54.34%和58.39%，呈逐年上升趋势，2022年及2023年资产负债率大幅提升主要系当期借入长期借款用于支付房山城关3-2东侧公租房、房山青春天著佳苑、房山紫欣苑、良乡安置房、房山长阳稻田村安置房等项目的初始投入资金。

3）收入利润水平

表18-10 近三年及一期燕房投资营业收入情况

单位：万元，%

项目		2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	安置房业务	-	-	-	-	-	-	17,726.42	93.82
	租赁及相关	3,913.85	67.36	4,550.17	62.62	4,044.89	60.23	-	-
	委托经营	1,895.52	32.62	2,716.49	37.38	2,670.70	39.77	1,168.19	6.18
	其他	0.72	0.01	-	-	-	-	-	-
	合计	**5,810.09**	**100.00**	**7,266.66**	**100.00**	**6,715.59**	**100.00**	**18,894.61**	**100.00**

近三年及一期，燕房投资营业收入分别为18,894.61万元、6,715.59万元、7,266.66万元和5,810.09万元，除安置房业务收入外，租赁及相关收入和委托经营收入2021-2023年度呈逐年递增趋势。燕房投资营业收入主要来源于安置房业务、租赁及相关、委托经营三大板块，从收入贡献来看，2021年度以安置房业务收入为主，2022、2023年以及2024年1-9月以租赁及相关收入为主。

表18-11 近三年及一期燕房投资营业成本情况

单位：万元，%

项目		2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	安置房业务	-	-	-	-	-	-	13,652.85	91.14
	租赁及相关	3,148.65	72.10	3,621.03	66.64	3,349.94	57.92	159.07	1.06
	委托经营	1,218.53	27.90	1,812.83	33.36	2,433.64	42.08	1,168.19	7.80
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	**4,367.18**	**100.00**	**5,433.86**	**100.00**	**5,783.58**	**100.00**	**14,980.11**	**100.00**

近三年及一期，燕房投资营业成本分别为14,980.11万元、5,783.58万元、5,433.86万元与4,367.18万元。与收入构成对应，燕房投资营业成本主要来源于安置房业务、租赁及相关、委托经营三大板块，从成本构成看以2021年度安置房业务成本为主，2022年、2023年、2024年1-9月以租赁及相关业务成本为主。

表18-12 近三年及一期燕房投资毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目		2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	安置房业务	-	-	-	-	-	-	4,073.57	104.06
	租赁及相关	765.19	53.03	929.14	50.70	694.95	74.56	-159.07	-4.06
	委托经营	676.99	46.92	903.66	49.30	237.06	25.44	-	-
	其他	0.72	0.05	-	-	-	-	-	-
	合计	**1,442.91**	**100.00**	**1,832.80**	**100.00**	**932.01**	**100.00**	**3,914.50**	**100.00**
营业毛利率	安置房业务	-		-		-		22.98	
	租赁及相关	19.55		20.42		17.18		-	
	委托经营	35.72		33.27		8.88		-	
	其他	100.00		-		-		-	
合计		**24.83**		**25.22**		**13.88**		**20.72**	

近三年及一期，燕房投资营业毛利润分别为3,914.50万元、932.01万元、1,832.80万元和1,442.91万元。营业毛利率分别为20.72%、13.88%、25.22%和24.83%，2022年到2024年1-9月营业毛利率大致呈上升趋势，其中营业毛利润主要2021年度来源于安置房业务，2022年、2023年以及2024年1-9月以租赁及相关业务为主。

6、资信状况

经基金管理人、计划管理人和项目律师查询中国人民银行2025年1月8日出具的《企业信用报告》及于2025年1月20日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、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、国家税务总局北京市税务局网站、国家金融监督管理总局网站、中国证券监督管理委员会网站、中国人民银行网站的查询结果，燕房投资不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内燕房投资在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面存在重大违法违规记录。

（三）运营管理实施机构—北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

1、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司概况

燕东投资由北京保障房中心与北京市通州区政府国有资产监督管理委员会（简称“通州区国资委”）共同出资组建，于2017年10月成立，工商注册资本30亿元，其中北京保障房中心占51%股权，通州区国资委占49%股权。为北京保障房中心有限公司控股子公司。

截至2024年12月31日，燕东投资基本情况如下表：

表 18-13 燕东投资概况

事项	内容
企业名称	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
主体类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	何丹
企业状态	存续
统一社会信用代码	91110112MA0182605K
注册资本	300,000 万（元）
成立日期	2017 年 10 月 11 日
住所	北京市通州区张家湾镇广源西街 9 号 235
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产经纪（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；房地产开发（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，北京保障房中心持有燕东投资 51%股权，通州区国资委持有燕东投资 49%股权，燕东投资实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

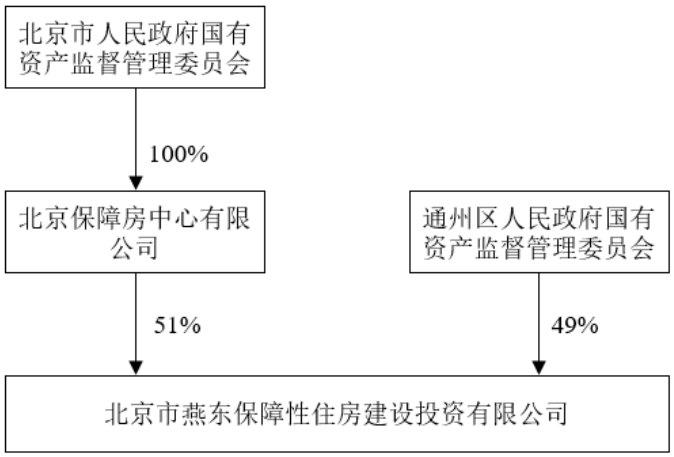


图 18-4 燕东投资股权结构图

3、治理能力

截至 2024 年 12 月 31 日，根据《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司章程》，燕东投资对

公司的机构设置及其产生办法、职权、议事规则，安排如下：

（1）出资人机构

北京市燕东保障性住房建设投资有限公司是由北京保障房中心有限公司和北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会为出资人，履行股东职能。

依照《公司法》《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、行政法规和规章的规定，股东对公司享有如下权利：

1）按照其实缴的出资比例分取红利；公司新增资本时，优先按照其实缴的出资比例认缴出资；

2）参加或委托代理人参加股东会，按照出资比例行使表决权；

3）在同等条件下，优先购买其他股东转让的股权；

4）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；

5）选举和被选举为公司董事或监事；

6）查阅公司会计账簿，查阅、复制公司章程、股东会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告；

7）公司终止后，按其实缴的出资比例分得公司的剩余财产；

8）法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3）审议批准董事会的报告；

4）审议批准监事的报告；

5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8）对发行公司债券作出决议；

9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10）修改公司章程；

11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保做出决议；

12）对股东向股东以外的人转让出资做出决议；

13）国家法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

（2）董事会

公司董事会由5名董事组成，由北京保障房中心有限公司推荐3名（含提名职工董事1名），北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会推荐2名。董事经股东会选举产生，职工董事由公司职工通过职工大会（或：职工代表大会）民主选举产生。董事会成员每届任期三年，连选可以连任。

公司设董事长1人，由股东北京保障房中心有限公司提名，并经董事会选举产生。公司法定代表人由董事长担任。

依照《公司法》等法律、行政法规及《公司章程》的规定行使下列职权：

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）决定公司的发展战略和中长期发展规划

4）决定公司的经营计划和投融资方案；

5）制订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）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他债券的方案；

8）制订公司重大收购、分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；

9）决定公司的内部管理机构的设置；

10）在股东会授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；

11）决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理及其报酬事项，决定聘任或解聘公司财务负责人（总监）及其报酬事项；

12）制订公司的基本管理制度；

13）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

14）审议批准年度内部控制评价报告和审计工作报告；

15）拟定董事会年度工作报告；

16）听取董事会决议执行情况的报告。

17）法律法规或公司章程规定或股东会授予的其他职权。

（3）经理层

公司设总经理一名，由北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会提名，经董事会聘任，每届任期三年。总经理对董事会负责，依据《公司法》和公司章程的规定行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）拟订公司发展战略和中长期发展规划；

3）拟订公司年度经营计划和投融资方案；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）制定公司的具体规章；

7）提请聘任或者解聘公司副总经理；

8）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员（决定前，需征求党组织及法定代表人意见）。依有关规章制度决定对公司职工的奖惩、升级、加薪及辞退；

9）股东会或董事会授予的其他职权。

（4）监事会

公司不设监事会，设监事1名，由控股方推荐，股东会选举确定；监事任期三年，连选可以连任。

监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或

者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向股东会或国家有关主管机关报告；

4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5）向股东会会议提出提案；

6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。如发现公司经营情况异常，可聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担；

7）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

4、运营管理经验与资质

（1）燕东投资管理资质

根据北京市通州区市场监督管理局颁发的营业执照及《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司章程》，燕东投资具有符合国家规定的保障性租赁住房运营管理资质，其经营范围包含保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产经纪（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；房地产开发（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）同类基础设施项目运营管理经验

截至2024年12月31日，燕东投资运营的公租房项目32个，运营总房源17,558套，运营总面积约879,246.16平方米，全部位于通州区。燕东投资在运营基础设施项目如下表所示：

表18-14 燕东投资在运营基础设施项目表

序号	项目名称	项目位置	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）
1	商务园	通州区	875	37,122.98
2	通瑞嘉苑	通州区	520	23,381.92
3	马驹桥项目	通州区	3,004	138,266.86
4	运潮馨苑	通州区	99	5,153.48

5	缇香雅园	通州区	241	12,014.00
6	璟秀欣苑	通州区	1,584	79,801.63
7	盛达嘉园	通州区	644	32,135.61
8	银河湾东区	通州区	560	30,139.76
9	银河湾西区	通州区	1,498	75,168.40
10	台湖拾景园	通州区	1,447	73,651.74
11	光机电	通州区	483	29420.81
12	梨园项目	通州区	854	42,820.88
13	方恒东景（制线厂）	通州区	115	5,836.83
14	玉桥东小区经适房	通州区	6	358.64
15	惠铭苑	通州区	26	1,983.26
16	首开缇香郡	通州区	158	7,956.99
17	大方居	通州区	371	15,964.14
18	金隅花石苑	通州区	628	51,804.15
19	怡然世家	通州区	477	21,254.01
20	古月家园	通州区	202	15,583.23
21	富力惠兰美居	通州区	13	711.77
22	富力尚悦居	通州区	34	1,939.19
23	悦山水	通州区	14	1,061.43
24	珠江丽景	通州区	41	2,321.39
25	京贸家园	通州区	1	59.48
26	西仪佳园	通州区	478	25,048.22
27	宏仁家园	通州区	2	179.40
28	车联网云创天地	通州区	300	16,460.09
29	东亚家园	通州区	2,103	91,085.18
30	珠江东都国际	通州区	539	26,303.43
31	紫峰九院嘉园	通州区	240	14,167.13
32	通景园	通州区	1	90.13

数据来源：北京保障房中心、燕东投资

（3）主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验

截至2024年12月31日，燕东投资在职员工共计54人。公司共设10个部门。公司领导5人，总经理助理1人，综合办公室5人，资产管理部3人，建设管理部3人，财务管理部2人，合同法

务部 1 人，运营管理部 4 人，运营事务一部 10 人，运营事务二部 6 人，运营事务三部 6 人，运营事务四部 8 人。

1）主要负责人员情况

何丹女士，1971 年出生，汉族，大学学历，学士学位，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任中国工商银行唐山西山道支行任会计科科员、行长办公室副科级综合文秘；北京北陆药业股份有限公司商务部部门经理、总经理办公室主任；北京新奥集团有限公司经理办公室主管、公租房事业部负责人；北京市保障性住房建设投资中心运营管理部副部长、部长、公租房管理服务中心主任；燕保彩生活（北京）社区服务有限公司董事长。2020 年 10 月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司、北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司党支部书记、董事长。

张艳青女士，1974 年出生，汉族，中共党员，无海外居留权。历任北京市通县综合投资公司办事员；北京市通州区计划委员会办事员、科员；北京市通州区发展计划委员会科员、办公室副主任；北京市通州区发展和改革委员会科长、副主任；北京市通州区国有资本运营有限公司任党委副书记、副董事长、总经理。2017 年 7 月至 2018 年 12 月任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司董事、总经理，2018 年 12 月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司任党支部副书记、董事、总经理。

刘志刚先生，1966 年出生，汉族，大学学历，学士学位，高级工程师，中共党员，无海外居留权。历任北京市通州房地产开发总公司技术科科员、工程科副科长、工程科科长、总工室主任、总工程师、副总经理、董事、常务副经理；北京市通州区国有资本运营有限公司总工程师；2017 年 10 月至 2018 年 12 月任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司董事、副总经理；北京市燕东保障性住房建设投资有限公司副总经理；北京市通州区国有资本运营有限公司总工程师；2018 年 12 月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司党支部纪律检查委员、董事、副总经理。

李奕女士，1972 年出生，汉族，高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市通县（通州区）建设委员会建设工程招标投标管理办公室科员；北京市通州区建设委员会全程代办服务办公室科员；共青团北京市通州区建设委员会书记、北京市通州区建设委员会监察科副科长；北京市通州区房地产开发建设管理办公室任主任；北京市通州区住房和城乡建设委员会建设工程招标投标管理办公室主任；北京市通州区住房和城乡建设委员会房屋市场管理科科长；北京市通州区建设工程质量监督站主任科员；北京市通州区住房和城乡建设委员会第一党支部书记、办公室主任。2018 年 3 月至 2018 年 12 月，任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司副总经理；2018 年 12 月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司任党支部组织委员、副总经理。

张涛女士，1979 年出生，汉族，大学学历，学士学位，高级会计师，中共党员，无海外居留权。历任北京航天长峰股份有限公司主管会计；中国航天科工防御技术研究院基建部副处长；北京京通

水务有限公司总经理助理；北京保障房中心有限公司财务管理部高级主管，北京北焦乐生活文化创意有限公司财务总监；2022年3月至2022年7月，任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务总监；2022年7月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司职工董事、财务总监。

（4）其他专业人员配备情况

截至2024年12月31日，燕东投资共有正式编制员工54名。从司龄结构来看，3年以下9人，3-5年4人，5-10年37人，10年以上4人；从文化结构来看，本科及以上54人。自成立至2024年12月末，燕东投资公司职工团队较为稳定，员工人数稳步增长，员工文化结构无显著变化，具体情况如下：

表18-15 燕东投资员工司龄结构表

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例
10年及以上	4	7.41%
5-10年	37	68.52%
3-5年	4	7.41%
3年以内	9	16.67%
合计	54	100.00%

表18-16 燕东投资员工文化结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例
本科及以上	54	100.00%
合计	54	100.00%

（5）运营管理业务制度与流程

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，燕东投资、基金管理人分别制定了运营管理相关的内部控制制度，包括印章及证照管理制度，资金、预算及财务管理制度，账户管理制度，资产管理制度等。

1）燕东投资相关制度

a. 印章及证照管理制度

为规范北京市燕东保障性住房建设投资有限公司对财务印章的管理，防范与降低用印风险，根据公司业务特点及财务管理规定，特制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务印章管理办法》。

b. 资金、预算及财务管理制度

为加强北京市燕东保障性住房建设投资有限公司内部财务管理，提高资金使用效率，强化资金

支出内部控制，明确各项资金支付审批权限及审批程序，有效控制公司成本费用和资金风险，结合公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司资金支付审批管理办法》。

为加强北京市燕东保障性住房建设投资有限公司预算管理，建立健全内部约束机制，强化内部控制，防范经营风险，提高公司预算管理水平，根据国家、北京市有关法律法规规定及北京保障房中心《全面预算管理办法》（试行）的相关规定，结合公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司全面预算管理办法》。

为了规范北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务报告管理工作，保证财务数据的真实、准确、完整，依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务报告条例》等法律法规以及《企业会计准则》、北京市保障性住房建设投资中心有关财务管理制度，结合公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务报告管理制度》。

c. 账户管理制度

为加强北京市燕东保障性住房建设投资有限公司银行账户的管理，规范银行账户的开立和使用，提高资金使用效率，依据国家《会计法》、《人民币银行结算账户管理办法》等有关法律法规，结合《北京市保障性住房建设投资中心银行账户管理办法》以及公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司账户管理办法》。

d. 资产管理制度

为规范北京市燕东保障性住房建设投资有限公司对财务印章的管理，防范与降低用印风险，根据公司业务特点及财务管理规定，特制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务印章管理办法》。

为规范北京市燕东保障性住房建设投资有限公司的资产管理行为，保障资产安全完整，提高资产使用效率，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业内部控制基本规范》、《北京市保障性住房建设投资中心资产管理基本制度》以及相关法律法规，结合公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司资产管理办法》。

2）项目公司相关制度

相关制度详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“一、外部管理机构基本概况”之“（一）运营管理统筹机构—北京保障房中心有限公司”之“1、北京保障房中心有限公司概况”之“（7）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度”之“2）项目公司相关制度”。

（6）组织架构及内部控制情况

公司设综合办公室、财务管理部、合同法务部、资产管理部、建设管理部、运营管理部、运营

事务一部、运营事务二部、运营事务三部、运营事务四部十个职能部门。

综合办公室职能：负责党组织的全面工作，做好组织建设、党风廉政、党员队伍、企业文化、党建宣传、意识形态、群团组织等方面工作；负责公司日常行政管理，负责公文、会议、宣传、保密、档案、信息化建设、后勤保障等工作；负责公司干部管理与人才队伍建设工作，负责人力资源规划、薪酬绩效、培训教育、人才引进及劳动关系管理等工作；负责公司发展战略和规划，开展各类政策的收集分析，统筹协调公司的投资管理等，负责经济运行分析，参与各类专题规划研究及编制等工作。

财务管理部职能：负责组织实施融资；财务预算管理；资金、收支等结算；会计核算；编制、报送各类财务报表及财务分析；税务筹划；财务信息化建设及对财务共享事项的监督管理等职能。

合同法务部职能：负责自建项目的招投标、合同、工程造价相关管理；协助收购项目建设成本核算等职能。建设公司法律审查、法律风险防控体系；负责重大经营决策的法律论证；负责法律事务管理；公司规章制度、合同、协议等文件合法性审查等职能。配合外部审计机构统筹开展审计工作。统筹内控建设等职能。

资产管理部职能：负责制定资产管理战略规划及管理办法；保障性住房的前期调研、洽谈、对接、收购、产权登记；房屋资产、无形资产管理相关工作；营业执照及开发资质证管理。负责共有产权住房代持相关工作。

建设管理部职能：负责自建项目、收购类房屋装修项目及办公用房装修项目自开工到竣工移交的全过程的施工技术、质量、进度、安全、成本的监督、协调、指导、检查、考核、工程资料与相关固定资产管理及档案管理，负责前期手续办理、方案设计、施工图设计、精装设计与优化工作、施工图设计变更工作、技术洽商、保修期内的维修管理等工作；负责收购类房屋装修项目及办公用房装修项目的招投标、合同、工程造价相关管理。负责安全建设及安全生产、国家安全人民防线建设、内部保卫；组织实施信访维稳、接诉即办综治等职能。

运营管理部：运营管理部作为运营管理统筹部门，综合履行体系建设、租务管理、房屋管理、使用监督、社区管理等职责，指导、监督、检查运营事务部各项工作。同时负责与委托主体及行政管理部门对接，完成各项委托管理内容的沟通协调工作，贯彻落实住房保障各项政策和委托主体的各项要求。

运营事务部：通过整合区内各类的公租房房源，本着地理位置相近的原则，以规模较大的公租房项目为核心辐射周边，将运营管理的公租房项目划分为4个运营事务部，分别为运营事务一部、运营事务二部、运营事务三部、运营事务四部，四个运营事务部为公司下设的职能部门。每个运营事务部设租务法务、房屋管理、社区综合3个专业工作组，直接开展租赁管理服务，履行所在区域内项目的租务管理、房屋管理、社区综合管理职能。

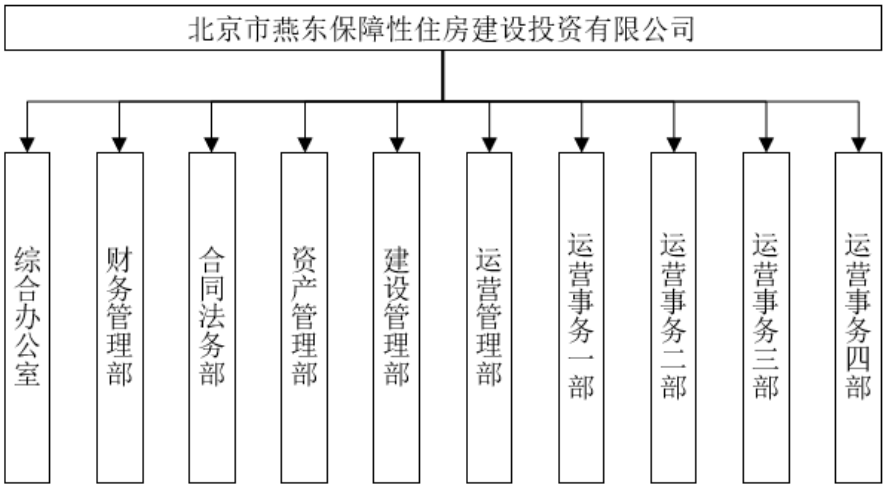


图 18-5 燕东投资组织架构

5、燕东投资财务状况

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）及安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对燕东投资2021年度、2022年度及2023年度财务报表进行了审计，分别出具中喜财审2022S00726号无保留意见的审计报告、安永华明（2023）审字第61893369_A01号无保留意见的审计报告和安永华明（2024）专字第70120687_A01号无保留意见的审计报告。燕东投资2024年1-9月的财务报表未经审计。

表 18-17 近三年及一期燕东投资合并资产负债表

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
流动资产：				
货币资金	5,214.46	6,385.46	41,999.65	43,730.64
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	6,192.02	4,749.03	3,203.07	1,806.75
预付款项	81,847.14	57.79	9,894.49	9,172.79
其他应收款	67.69	53.56	26.67	20.47
存货	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
其他流动资产	268.46	108.34	-	-
流动资产合计	**93,589.77**	**11,354.19**	**55,123.88**	**54,730.66**
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
其他权益工具投资	-	-	-	-
投资性房地产	247,965.06	204,167.74	52,017.66	52,891.42
固定资产	9.82	17.44	13.12	19.94
在建工程	49,005.43	48,079.31	-	-
使用权资产	11,918.08	12,139.31	72.69	140.50
无形资产	20.12	22.77	22.61	25.79
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	21.56	50.31	79.05
递延所得税资产	15.83	15.83	22.98	0.21
其他非流动资产	-	101,262.38	-	-
非流动资产合计	**308,934.35**	**365,726.34**	**52,199.36**	**53,156.91**
资产总计	**402,524.12**	**377,080.53**	**107,323.25**	**107,887.57**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	796.75	59,111.01	717.32	1,185.52
预收款项	2,389.07	1,757.61	55.79	128.00
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	13.63	13.31	34.84	27.07
应交税费	3.10	101.34	53.05	97.75
其他应付款	1,286.87	5,586.39	161.94	146.56
一年内到期的非流动负债	-	1,917.41	59.92	-
其他流动负债	277.97	144.24	-	-
流动负债合计	**4,767.39**	**68,631.31**	**1,082.87**	**1,584.88**
非流动负债：	-			
长期借款	134,332.60	45,725.00	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	12,479.69	10,615.85	31.99	145.77
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	16.03	16.03	18.17	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**146,828.32**	**56,356.87**	**50.16**	**145.77**
负债合计	**151,595.71**	**124,988.18**	**1,133.03**	**1,730.65**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	250,000.00	250,000.00	104,627.91	104,627.91
资本公积	413.64	413.64	-	-
盈余公积金	236.78	236.78	222.41	213.11

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
未分配利润	277.99	1,441.93	1,339.90	1,315.90
归属于母公司所有者权益合计	250,928.41	252,092.34	106,190.22	106,156.92
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**250,928.41**	**252,092.34**	**106,190.22**	**106,156.92**
负债和所有者权益总计	**402,524.12**	**377,080.53**	**107,323.25**	**107,887.57**

表18-18 近三年及一期燕东投资合并利润表

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
营业总收入	8,908.92	**8,563.11**	**4,025.87**	**3,239.55**
营业收入	8,908.92	8,563.11	4,025.87	3,239.55
营业总成本	**10,014.99**	**8,360.44**	**3,894.90**	**3,313.60**
营业成本	7,999.36	7,886.59	3,632.32	2,818.82
税金及附加	-	72.79	6.62	20.91
销售费用	-	-	-	-
管理费用	576.89	883.86	718.88	983.44
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,438.75	-482.80	-462.91	-509.57
其中：利息费用	1,508.45	513.93	4.32	2.03
减：利息收入	86.02	1,011.21	467.97	512.00
加：汇兑净损益	-	-	-	-
加：其他收益	0.80	0.64	-	0.54
投资收益	-	-	-	378.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业利润	**-1,105.26**	**203.31**	**130.97**	**305.41**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	7.00	7.00	7.00	6.00
利润总额	**-1,112.26**	**196.30**	**123.97**	**299.41**
减：所得税	13.47	54.80	30.99	78.39
净利润	**-1,125.73**	**141.50**	**92.98**	**221.01**
持续经营净利润	-1,125.73	141.50	92.98	221.01
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-1,125.73	141.50	92.98	221.01

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
其他综合收益的税后净额	**-**	-	**-**	**-**
综合收益总额	**-1,125.73**	**141.50**	**92.98**	**221.01**
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
归属于母公司普通股东综合收益总额	-1,125.73	141.50	92.98	221.01

表18-19 近三年及一期燕东投资合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,249.61	8,718.97	2,661.58	2,337.35
收到的税费返还	-	-	-	27.37
收到其他与经营活动有关的现金	559.07	1,429.52	467.97	516.97
经营活动现金流入小计	**8,808.68**	**10,148.49**	**3,129.55**	**2,881.69**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,281.71	3,880.03	1,334.07	428.93
支付给职工以及为职工支付的现金	1,371.67	2,073.80	1,730.63	1,452.49
支付的各项税费	78.73	101.21	164.39	138.71
支付其他与经营活动有关的现金	210.46	116.04	170.84	421.40
经营活动现金流出小计	**4,942.57**	**6,171.08**	**3,399.92**	**2,441.53**
经营活动产生的现金流量净额	**3,866.11**	**3,977.40**	**-270.38**	**440.16**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	55,401.65
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回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**55,401.65**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	86,784.63	91,787.15	1,370.26	6,657.62
投资支付的现金	4,790.00	-	-	7,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		43,109.66		
投资活动现金流出小计	**91,574.63**	**134,896.81**	**1,370.26**	**13,657.62**
投资活动产生的现金流量净额	**-91,574.63**	**-134,896.81**	**-1,370.26**	**41,744.03**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	50,000.00	-	-
取得借款收到的现金	88,790.00	56,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	88,790.00	106,000.00	**-**	**-**
偿还债务支付的现金	369.90	10,087.50	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,835.78	539.03	59.67	150.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	22.46	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	46.80	68.25	30.68	-
筹资活动现金流出小计	**2,252.48**	**10,694.78**	**90.36**	**150.90**
筹资活动产生的现金流量净额	**86,537.52**	**95,305.22**	**-90.36**	**-150.90**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	**-**	**-**
现金及现金等价物净增加额	**-1,171.00**	**-35,614.18**	**-1,731.00**	**42,033.29**
期初现金及现金等价物余额	6,385.46	41,999.65	43,730.64	1,697.36
期末现金及现金等价物余额	**5,214.46**	**6,385.46**	**41,999.65**	**43,730.64**

（1）财务分析

1）资产情况

表18-20 近三年及一期燕东投资资产情况

单位：万元，%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	5,214.46	1.30	6,385.46	1.69	41,999.65	39.13	43,730.64	40.53
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	6,192.02	1.54	4,749.03	1.26	3,203.07	2.98	1,806.75	1.67
预付款项	81,847.14	20.33	57.79	0.02	9,894.49	9.22	9,172.79	8.50

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	67.69	0.02	53.56	0.01	26.67	0.02	20.47	0.02
存货	-	-	-	-	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	268.46	0.07	108.34	0.03	-	-	-	-
流动资产合计	**93,589.77**	**23.25**	**11,354.19**	**3.01**	**55,123.88**	**51.36**	**54,730.66**	**50.73**
非流动资产：								-
债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	247,965.06	61.60	204,167.74	54.14	52,017.66	48.47	52,891.42	49.02
固定资产	9.82	0.00	17.44	0.00	13.12	0.01	19.94	0.02
在建工程	49,005.43	12.17	48,079.31	12.75	-	-	-	-
使用权资产	11,918.08	2.96	12,139.31	3.22	72.69	0.07	140.50	0.13
无形资产	20.12	0.00	22.77	0.01	22.61	0.02	25.79	0.02
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	0.00	0.00	21.56	0.01	50.31	0.05	79.05	0.07
递延所得税资产	15.83	0.00	15.83	0.00	22.98	0.02	0.21	0.00
其他非流动资产	-	-	101,262.38	26.85	-	-	-	-
非流动资产合计	**308,934.35**	**76.75**	**365,726.34**	**96.99**	**52,199.36**	**48.64**	**53,156.91**	**49.27**
资产总计	**402,524.12**	**100.00**	**377,080.53**	**100.00**	**107,323.25**	**100.00**	**107,887.57**	**100.00**

近三年及一期末，燕东投资资产总额分别为107,887.57万元、107,323.25万元、377,080.53万元和402,524.12万元，其中流动资产占比分别为50.73%、51.36%、3.01%和23.25%，非流动资产占比分别为49.27%、48.64%、96.99%和76.75%。燕东投资2021-2022年末资产规模保持稳定，货币资金和投资性房地产占比较大；2023年末资产规模较2022年末大幅增长，增幅达251.35%，增幅较大的原因为通州区国资委将部分持有的公租房项目以实物注资形式转让于燕东投资。

2）负债情况

表18-21 近三年及一期燕东投资负债情况

单位：万元，%

项目	2024年9月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	796.75	0.53	59,111.01	47.29	717.32	63.31	1,185.52	68.50
预收款项	2,389.07	1.58	1,757.61	1.41	55.79	4.92	128.00	7.40
合同负债	-	-	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	13.63	0.01	13.31	0.01	34.84	3.07	27.07	1.56
应交税费	3.10	0.00	101.34	0.08	53.05	4.68	97.75	5.65
其他应付款	1,286.87	0.85	5,586.39	4.47	161.94	14.29	146.56	8.47
一年内到期的非流动负债	-	-	1,917.41	1.53	59.92	5.29	-	-
其他流动负债	277.97	0.18	144.24	0.12	-	-	-	-
流动负债合计	**4,767.39**	**3.14**	**68,631.31**	**54.91**	**1,082.87**	**95.57**	**1,584.88**	**91.58**
非流动负债：	-	-						-
长期借款	134,332.60	88.61	45,725.00	36.58	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁负债	12,479.69	8.23	10,615.85	8.49	31.99	2.82	145.77	8.42
长期应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	16.03	0.01	16.03	0.01	18.17	1.60	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**146,828.32**	**96.86**	**56,356.87**	**45.09**	**50.16**	**4.43**	**145.77**	**8.42**
负债合计	**151,595.71**	**100.00**	**124,988.18**	**100.00**	**1,133.03**	**100.00**	**1,730.65**	**100.00**

近三年及一期末，燕东投资负债总额分别为1,730.65万元、1,133.03万元、124,988.18万元和151,595.71万元，整体呈上升趋势，其中流动负债占比分别为91.58%、95.57%、54.91%和3.14%，非流动负债占比分别为8.42%、4.43%、45.09%和96.86%。2023年及2024年1-9月非流动负债占比明显提升的原因是长期借款的比例提高，主要是因为2023年收购通州区住保公租房项目及友谊恒远公司进行借款，2024年为支付收购款，进行长期借款。燕东投资2021年和2022年期末负债主要为应付账款，2023年期末负债主要为应付账款和长期借款，2024年9月末负债主要为长期借款。

近三年及一期末，燕东投资资产负债率分别为1.60%、1.06%、33.15%和37.66%，2023年资产负债率大幅提升，主要系2023年燕东投资新增大额应付账款和长期借款，用于收购通州区的21个公租房项目。

3）收入利润水平

表18-22 近三年及一期燕东投资营业收入情况

单位：万元、%

项目		2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	公租房租赁	6,613.65	74.24	6,137.70	71.68	1,808.39	44.92	1,773.84	54.76
	委托经营	2,295.28	25.76	2,425.41	28.32	2,217.48	55.08	1,465.71	45.24
	合计	**8,908.92**	**100.00**	**8,563.11**	**100.00**	**4,025.87**	**100.00**	**3,239.55**	**100.00**

近三年及一期，燕东投资营业收入分别为3,239.55万元、4,025.87万元、8,563.11万元以及8,908.92万元，呈逐年上涨趋势。燕东投资营业收入主要来源于其公租房租赁和委托经营收入，从收入贡献来看，除2022年度以委托经营为主外，2021年度、2023年度及2024年1-9月以公租房租赁为主。

表18-23 近三年及一期燕东投资营业成本情况

单位：万元、%

项目		2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	公租房租赁	5,995.50	74.95	5,156.55	65.38	1,454.84	40.05	1,430.43	50.75
	委托经营	2,003.86	25.05	2,730.04	34.62	2,177.47	59.95	1,388.39	49.25
	合计	**7,999.36**	**100.00**	**7,886.59**	**100.00**	**3,632.32**	**100.00**	**2,818.82**	**100.00**

近三年及一期，燕东投资营业成本分别为2,818.82万元、3,632.32万元、7,886.59万元和7,999.36万元，呈逐年上涨趋势。与收入构成对应，燕东投资营业成本主要来源于其公租房租赁和委托经营，从成本构成看，除2022年度以委托经营为主外，2021年度、2023年度及2024年1-9月以公租房租赁为主。

表 18-24 近三年及一期燕东投资毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目		2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	公租房租赁	618.15	67.96	981.15	145.03	353.54	89.83	343.41	81.62
	委托经营	291.42	32.04	-304.63	-45.03	40.01	10.17	77.32	18.38
	合计	**909.57**	**100.00**	**676.52**	**100.00**	**393.55**	**100.00**	**420.73**	**100.00**
营业毛利率	公租房租赁	9.35		15.99		19.55		19.36	
	委托经营	12.70		-12.56		1.80		5.28	
合计		**10.21**		**7.90**		**9.78**		**12.99**	

近三年及一期，燕东投资营业毛利润分别为420.73万元、393.55万元、676.52万元和909.57万元。营业毛利率分别为12.99%、9.78%、7.90%和10.21%，其中营业毛利润主要来源于公租房租赁板块。

6、资信状况

经基金管理人、计划管理人和项目律师查询中国人民银行2025年1月7日出具的《企业信用报告》及于2025年1月20日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、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、国家税务总局北京市税务局网站、国家金融监督管理总局网站、中国证券监督管理委员会网站、中国人民银行网站的查询结果，燕东投资不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内燕东投资在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面存在重大违法违规记录。

（四）外部管理机构的履职能力分析

通过上述分析可见，运营管理统筹机构以及运营管理实施机构均具有丰富的公租房运营管理经验，具备良好的运营管理业绩表现。

1、公司治理和运营管理经验

从公司治理的角度来看，外部管理机构具备良好的治理机制，各项管理规则清晰明确，部门设置合理，能够有效实现对底层项目的运营管理。

外部管理机构在其在所在区域的丰富管理经验，从实践中的运营管理安排来看，北京保障房中心、燕房投资和燕东投资分别负责北京市、房山区以及通州区的公租房管理工作。截至2024年12月末，北京保障房中心累计筹集建设各类保障性住房约22.34万套，其中，公租房约16.43万套。截至2024年12月末，北京保障房中心在管公租房约16.67万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市16个区。燕房投资在北京市房山区已有16个在运营项目，投入运营房源面积69.37万平米，合计投入运营房源数量13,724套；燕东投资运营的公租房项目32个，运营总房源17,558套，运营总面积约87.92万平方米。上述丰富的经营管理经验有助于提升底层资产的运营管理表现。

从能够有效衡量经营管理业绩表现的经营收入和利润角度来看，北京保障房中心有限公司、燕房投资以及燕东投资在上述两项指标方面的历史金额分别如下表所示：

表18-25 近三年及一期外部管理机构的营业收入情况

单位：万元

区间	北京保障房中心	燕房投资	燕东投资
2024年1-9月	507,735.76	5,810.09	8,908.92
2023	731,507.48	7,266.66	8,563.11
2022	717,815.62	6,715.59	4,025.87
2021	409,896.63	18,894.61	3,239.55

表18-26 近三年及一期外部管理机构的毛利润情况

单位：万元

区间	北京保障房中心	燕房投资	燕东投资
2024年1-9月	116,592.66	1,442.91	909.57
2023	175,717.54	1,832.80	676.52
2022	173,982.42	932.01	393.55
2021	128,441.93	3,914.50	420.73

从上述情况来看，三家外部管理机构在衡量其主营业务——公租房管理的核心指标，即收入和毛利润的表现在近三年及一期呈现总体上升的趋势，其中燕房投资2022年的收入、毛利润较2021年下滑主要原因为2021年的主要毛利润和收入来源为安置房业务，此后即主要为公租房的管理收入，因此，也表明燕房投资在后续的经营中表现出了较强的管理能力。

2、财务状况

从各外部管理机构的财务表现情况来看，近三年及一期，上述机构的财务表现稳健，与租赁业务及履行运营管理职责有关的核心财务指标，如资产规模、资产负债率、收入、毛利润等均呈现出比较健康的情况，表明上述机构在公租房管理领域具有较好的管理能力，能够有效实现资产的有效运营并可以为资产的较好经营表现提供充分支持。

3、行业竞争优势

公租房资产本身具有较强的公共服务属性，因此，不会与其他类型的市场化租赁住房形成直接的竞争。从公租房管理的比较优势来看，上述外部管理机构均为所在区域内公租房管理的龙头企业，在所在区域内具有相对较为突出的管理资产规模优势和管理经验优势。

从本基金首发资产的表现来看，北京保障房中心与基金管理人充分良好配合，致力于对基础设施资产开展有效治理，提升基础设施资产运营绩效，发行以来，资产表现良好，体现了外部管理机构较好的履职能力。

（五）外部管理机构的运营策略

1、市场策略

本项目所属资产为公租房产品，相关配租、入住等工作等与政府相关部门的审核及集中配租工作有较强的关联性，同时，本产品周边无新增竞争性的公租房产品，因此，本项目将主要采取以下策略开展工作：

（1）配租工作与趸租多种手段提升出租率

由于公租房资产的入住率主要与政府的配租工作有较强的关联性，因此将会与住保部门沟通，积极推进房源分配，避免基础设施项目空置房源无法进行出租，空置率阶段性高于预期，进而影响该期间基础设施项目收益。同时，考虑到政府的配租并非实时推进，因此除与政府积极对接开展推广“快速配租”、“实时配租”等机制外，还努力与所在地的住保部门沟通，通过趸租等方式进一步推动项目的出租，从而有效提升资产出租率。

（2）满意度调查

每季度按照不低于实际入住家庭户数30%的比例组织入户检查，每年必须对入住家庭检查1次。项目公司和运营管理机构通过丰富接诉渠道、强化体系建设、规范办理准则、明确时限标准、加强信息反馈等措施，及时了解和解决居民诉求，居民满意度与社区基层管理服务能力实现双提升。维系良好的租户关系，积极开拓多元化租户交流渠道，客观征求租户意见，通过上门拜访、一对一沟通、热线电话、问卷调研、社区活动、现场随机访谈等方式，与租户保持密切沟通。

2、收益管理

（1）收入管理

按照租赁合同约定收取租金，要求承租人将租金及其他应付款项（如有）转入项目公司指定的银行账户；同时，在租赁合同到期时，将押金退回予承租人。

（2）租金清欠

制定租金清欠指标任务，针对欠缴租户逐户分析欠缴原因，并制定清欠方案，包括但不限于持续加强电话催缴和催缴频次，加强入户沟通和约谈频次，持续与属地社区等部门沟通协商等多种合法合规手段，也采用法律手段，维护项目权益；同时，针对困难家庭，团队积极对接属地社区和民政部门，协助承租家庭寻求政府补贴、社区就业等帮助途径。

3、成本管控

（1）集中化管理降低运营成本

一方面通过区域中心统一管理的方式，在同类高频事项的处置方面可以有效提升工作效率，降低管理成本。另一方面通过集中采购等方式，建立合格供应商库，将采购阳光化，从而有效降低采购成本。

（2）推动绿色低碳管理模式

积极倡导并大力推广高效节能的能源利用设备的使用，并同步加强能源管理，以确保设备的合理操作和维护。经常性地对节能环保措施的实践成果进行评估，积极收集施工人员和租户的反馈意见，以持续优化和提升节能环保措施，从而有效降低成本。

二、运营管理服务协议的主要内容

（一）盛悦家园项目与温泉凯盛家园项目运营管理服务协议的主要内容

1、协议各方的主要权利义务

（1）基金管理人的权利义务

1）基金管理人有权制定印章管理、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外部管理机构与基础设施项目运营、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）基金管理人有权对外部管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对基础设施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。

4）基金管理人有权对外部管理机构进行考核。

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》约定的方式解聘外部管理机构。

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外部管理机构支付运营服务费。

7）基金管理人应当派员负责项目公司的财务管理。

8）基金管理人应当配合外部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外部管理机构与基础设施资产运营、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）基金管理人、资产支持证券管理人就基础设施资产运营管理应进行有效分工、高效合作。

4）计划管理人应当配合外部管理机构履行运营管理职责。

（3）项目公司的权利义务

1）项目公司有权对外部管理机构进行监督、检查及督促。

2）项目公司有权取得基础设施项目的运营收益（包括租金及其他费用等）。

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外部管理机构支付运营服务费。

4）项目公司应当配合外部管理机构履行运营管理职责。

5）项目公司应当及时告知外部管理机构或向外部管理机构披露已发生的或可能发生的、与项目公司、基础设施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）外部管理机构的权利义务

1）外部管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取运营服务费。

2）外部管理机构应严格遵守法律法规、监管机构关于公共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》约定的相关运营管理职责和义务，尽一切合理努力确保基础设施项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规、公共租赁住房相关的政策

的规定和各项合同（包括但不限于租赁合同）项下的义务，保障基础设施项目的持续稳定运营。

3）外部管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就基础设施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、计划管理人、项目公司的监督、检查及督促，并接受基金管理人的考核。

4）外部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）外部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）外部管理机构应当配合基金管理人为申请注册基础设施基金之目的在申请注册基础设施基金前对其进行的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

7）在运营管理期间内，外部管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。外部管理机构同时向其他机构提供同类资产运营管理服务或同时直接或间接持有其他同类资产的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保《运营管理服务协议》项下的基础设施项目独立运营、确保隔离不同项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同项目在外部管理机构层面的交叉和冲突。

8）外部管理机构应当派驻经营管理团队对基础设施项目进行经营和管理，并定期对派驻项目公司的经营管理团队、工作人员进行包括但不限于安全、保密、职业道德的教育和相关工作专业能力的培训，以保证其提供的运营管理服务的质量，并确保核心管理团队的稳定性（非特殊情况，团队负责人更换频率不得超过每年一次）。对于工作疏忽、未尽职守的工作人员，应及时更换，但需提前3个工作日通知项目公司。

9）外部管理机构应负责基础设施项目运营团队的人事招聘及管理，与外部管理机构或其指定方签署劳动合同或劳务合同。并应提供本项目服务人员安排及联络方式。如人员变动，应于发生之日起3个工作日内告知基金管理人，并尽快安排接替人选。

10）外部管理机构负责基础设施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。

11）外部管理机构有权自行或委托第三方以基础设施项目开展电梯广告等经营业务并收取相应收入。

12）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、运营服务内容

（1）基金管理人委托给外部管理机构的职责和内容

1）制定经营及预算计划

制定、执行并落实经基金管理人批准的基础设施项目经营计划及经营预算（下称“经营计划及预算”）。外部管理机构应当制作经营计划及预算，并应根据基金管理人的要求进行必要调整。

2）制定项目专项大中修计划

在制定经营计划及预算时，外部管理机构应一并制定与经营计划及预算同一时期的基础设施项目专项大中修计划，并通过外部管理统筹机构统一提交给基金管理人和项目公司审核确认。专项大中修计划需列明该计划周期内基础设施项目的地基与基础、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、室外维修改造计划涉及的资本性开支的计划及预计费用。

3）租赁管理

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；草拟标准租赁合同格式文本，确保项目公司利益得到保证；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；负责公租房的配租工作；集中选房、日常选房、社会单位集体入住、清退等工作，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；监控承租人的租赁合同执行情况及对基础设施项目的使用情况，按季度向项目公司汇报前述情况；处理承租人与租赁合同相关的纠纷；协助项目公司将基础设施项目纳入当地主管部门公租房统一管理，并按照当地公租房运营管理要求进行运营和管理。

4）项目收益管理服务

a. 协助项目公司收取基础设施项目租赁、物业服务、运营等产生的收益（如有），追收欠缴款项等，根据基础设施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）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。

b. 按租赁合同约定，协助项目公司将租赁保证金、押金等退回予承租人（如涉及）。

c. 协助欠缴租金的催收。

5）日常运营服务

a. 开展基础设施项目的租赁服务工作。

b. 负责物业管理公司选聘和监督管理。

c. 依法制定各项安全管理规则制度。

d. 配合基金管理人对基础设施项目和管理工作的检查。

e. 执行并落实项目公司已签署的与基础设施项目运营相关的各项协议。

f. 代表项目公司开展采购工作。

g. 配合项目公司完成用印、付款等审批事项的流程。

h. 配合项目公司完成事务性工作。

6）财务及核算事项服务

a. 执行办理会计台账、会计核算、资金结算、日常税务报缴以及审计等工作。

b. 向项目公司提供其既有信息化服务相关系统安装、维护、宣传推广等信息化服务。

c. 协助项目公司与监管银行共同在现有系统中开发银企直连的功能，并与现有的支付流程兼容，实现审批、支付、做账功能一体化的集成系统。

7）项目维修与改造

a. 负责基础设施项目的保养、维修、装修、更换和改造；确保基础设施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公租房项目的要求。

b. 组织开展，并监督协调对基础设施项目进行的修整、改造，以保持基础设施项目处于良好的运营状态。

c. 在项目公司承担相关费用的情况下，代表项目公司对改造维修工程等采购事项实施对外招标（如项目公司相关管理制度需要），代表项目公司进行合同谈判和签署，实施工程监督及竣工验收（质量验收）等。

d. 外部管理机构应当基于对基础设施项目的运营管理需要，对基础设施项目的主要（或需要）部位进行定期（或连续）的状态监测和故障诊断，判定基础设施项目所处的状态，预测基础设施项目状态未来的发展趋势，依据基础设施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，确定基础设施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。

8）保险事项

制定基础设施项目的财产保险、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，办理后续续保、理赔等事项。

9）空置房管理

制定并落实空置房管理规定，定期对空置房屋进行巡视和检查。

10）其他运营管理服务事项

（2）基金管理人聘请外部管理机构提供协助的职责和内容

基金管理人聘请外部管理机构协助支持基金管理人完成以下物业运营管理工作：

1）印章管理

基金管理人负责建立项目公司的印章管理、使用制度。

2）证照管理

外部管理机构应协助项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等。

3）档案、资料归集管理

协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料，包括租赁合同等各项运营管理合同、工程建设招标采购竣工资料、承租人档案资料、收入台账、用印台账等。最终管理方式以基金管理人要求为准。

4）资产收购及处置服务

外部管理机构依据《基金合同》规定的投资目标和投资策略，可以向基金管理人提供基础设施项目相关的收购和处置咨询服务，包括但不限于对相关资产的收购或出售进行市场研究、可行性分析、评估等工作，向基金管理人提出专业意见和建议，由基金管理人独立判断和决策后具体实施，相关收费标准另行约定。

5）协助融资事项

外部管理机构就项目公司申请外部融资事宜提供协助。

6）协助项目公司研究政府政策，申报政府补贴、补助、奖励及其他类型的款项，申请创新试点、示范项目等各类荣誉。

7）与基础设施项目所在地主管部门、监管机关等就运营管理过程中相关事项进行沟通、对接、协调。

8）协助项目公司按照国家、北京市地方相关法律法规实施垃圾分类工作。

（2）重要运营事项的审批权限划分

1）外部管理机构的审批权限

外部管理机构可独立开展的工作权限主要包括：

①委托物业管理公司及对物业管理公司的管理；

②与住房保障部门沟通并准备提交租金调整的支持性文件；

③配合住房保障部门开展配租、选房、入住等相关工作，并牵头组织安排签署租赁文件；

④特定紧急、突发情况下，对事项的处置；

⑤特定事项的维修管理；

⑥开展必要的趸租工作；

⑦在基金管理人知情的情况下，对项目工作现场人员的合理调整。

上述事项的决策权限依据外部管理机构的授权规则确定。

2）基金管理人/项目公司的审批权限

基金管理人和项目公司应当根据行业情况开展必要的管理工作，其通常的审批职责包括：

①联合外部管理机构开展的租户管理、催收以及诉讼工作；

②重大资本性支出的管理以及调整；

③经营计划、预算的管理以及符合预算规定的需要项目公司支出的付款事项；

④重大紧急、突发事项的联合处置；

⑤其他不属于外部管理机构决策的全部事项。

上述事项的决策权限依据基金管理人的内部授权规则确定。

此外，本项目的底层资产是公租房项目，因此，应当遵守北京市对各底层资产的租金批复文件，因此暂不涉及免租安排、租金优惠事宜。

3、业务移交安排

基础设施基金设立后15个工作日内，由基金管理人、计划管理人、项目公司向外部管理机构移交与《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、项目公司及外部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。

4、监督、检查及督促

外部管理机构提供运营管理服务期间，基金管理人、计划管理人应关注外部管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分的履职能力，并进一步关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、计划管理人、项目公司利益，是否足够谨慎和勤勉。

外部管理机构提供运营管理服务期间，外部管理机构接受基金管理人、计划管理人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、计划管理人顺利开展监督工作提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持。

基金管理人、计划管理人有权自行或者聘请专业机构：（a）查阅、复制与基础设施项目相关的、由外部管理机构保管的文档、记录、证书、账册或会计凭证；（b）检查项目状况；及（c）就基金管理人、计划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、计划管理人在进行前述查阅或检查时，应提前 10 个工作日通知外部管理机构并尽量避免由此给外部管理机构的正常经营活动和/或运营管理服务的提供造成妨碍或其他不利影响。

基金管理人、计划管理人有权定期或不定期检查外部管理机构从事基础设施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、计划管理人在监督管理过程中发现外部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、计划管理人应当书面通知外部管理机构进行整改，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。外部管理机构收到基金管理人、计划管理人发出的整改通知后，应当根据基础设施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。如外部管理机构在整改期限拒不改正，或者在整改方案确定后，外部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。

基金管理人、计划管理人未对外部管理机构的履职情况进行管理监督或明显管理监督不当的，基金管理人、计划管理人应当承担相应的法律责任。外部管理机构自行发现其未依法依约履行运营管理职责的，外部管理机构应当自行主动发函告知基金管理人、计划管理人并同步提供整改方案，基金管理人、计划管理人应监督外部管理机构积极落实相应整改措施。

5、信息披露

外部管理机构应根据基础设施基金、专项计划的监管披露要求，定期向基金管理人、计划管理人提供相关披露所需材料。

外部管理机构应定期向基金管理人、计划管理人提供资产运营相关的报告，具体包括定期报告和临时报告。

（1）定期报告

外部管理机构应按照届时有效的监管模板文件和基金管理人的要求制定并调整定期报告。

为基金管理人出具相关报告之目的，外部管理机构应协助提供相关基础材料及数据信息。其中财务资料应包括但不限于未经审计的财务报表（即资产负债表、利润表、现金流量表）。

（2）临时报告

在发生可能对基础设施基金投资价值或价格有实质影响的重大事件时或应监管机构临时要求的，外部管理机构应在重大事件发生后的当日内向基金管理人、计划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）金额占基础设施项目净资产10%及以上的交易；

2）金额占基础设施项目净资产10%及以上的损失；

3）基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；

4）预计基础设施项目现金流相比预算减少20%以上；

5）外部管理机构主要负责人员、高级管理人员发生变动；

6）项目公司因违法、违规行为收到主管机构处罚；

7）可能对基础设施基金投资者利益产生重大影响的其他情形。

基金管理人有权根据有关监管机构对基础设施基金、专项计划信息披露不时颁布生效的最新的中国法律，要求外部管理机构对运营管理报告的内容要求及提交至基金管理人的时间要求做出修改和补充。同时，基金管理人可自行或聘请相关机构对项目公司及/或外部管理机构的定期报告情况（包括但不限于预算执行情况）进行检查。

（3）服务记录的保管

外部管理机构应安全、妥善保管《运营管理服务协议》所述记录，并应与外部管理机构管理和/或持有的其他类似项目的账簿、记录和文件分开存放和保管。根据《运营管理服务协议》约定，为了基础设施项目现金流的回收之目的，外部管理机构可以在必要时向外部管理机构的代理人提供上

述记录的任何部分，但应要求该等代理人对该等信息予以保密。

在法律允许的范围内，经基金管理人合理要求，外部管理机构应向基金管理人提供与《运营管理服务协议》相关的服务记录，外部管理机构提供上述信息不得收取任何费用。

6、费用收取

（1）运营服务费

外部管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营服务费，运营服务费由以下两部分费用组成：

运营服务费=基本服务费+激励服务费

1）基本服务费

基本服务费[76]=项目公司实收运营收入×基本服务费费率

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

表 18-27 基础设施项目基本服务费费率

基础设施项目	运营管理实施机构	基本服务费费率
温泉凯盛家园	北京保障房中心	17%
盛悦家园	北京保障房中心	17%
朗悦嘉园	燕房投资	29%
光机电	燕东投资	28%

上述公式计算的基本服务费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

2）激励服务费

在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，外部管理机构有权按照下述方式收取激励服务费：

激励管理费[77]=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%

其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-信用减值损失-除激励服务费（如有）以外的营业成

[76]“基本服务费”即本招募说明书“第二十三部分基金的费用与税收”等处披露的“本次扩募项目（温泉凯盛项目、盛悦家园项目、朗悦嘉园项目、光机电项目）浮动管理费”中的“基本服务费”。
[77]“激励服务费”即本招募说明书“第二十三部分基金的费用与税收”等处披露的“本次扩募项目（温泉凯盛项目、盛悦家园项目、朗悦嘉园项目、光机电项目）浮动管理费”中的“激励服务费”。

本和管理费用+折旧及摊销-税金及附加（如有）-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。其中：（1）管理费用不含项目公司中介费（指审计、评估、法律等各类中介机构提供服务所产生的费用）、项目公司人员成本；（2）购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金（资本性支出）若当年有结余的，可以留待以后年度使用，计算当年运营净收入时视同已发生；累计未使用的资本性支出可以在以后的年度使用，外部管理机构根据基础设施项目实际运营需求确认当年需要使用的累计未使用的资本性支出金额，该金额可在计算当年运营净收入时按未发生处理。

在项目公司的基础设施项目实际运营净收入低于项目公司的基础设施项目目标运营净收入的情况下，即激励服务费为负时，应扣罚对应金额的基本服务费。

在项目公司的基础设施项目实际运营净收入高于项目公司的基础设施项目目标运营净收入的情况下外部管理机构收取的激励服务费和在项目公司的基础设施项目实际运营净收入低于项目公司的基础设施项目目标运营净收入的情况下扣罚的激励服务费，原则上均不高于当年基础设施项目目标运营净收入的2%。

当期项目公司实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

上述公式计算的激励服务费为已包含增值税的费用。

7、考核

基金管理人有权对外部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；如外部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外部管理机构在其指定的合理期限内整改。

项目公司有权根据《运营管理服务协议》的规定对外部管理机构的工作进行考核，考核指标应当至少包括：

（1）月度项目出租率，就第一个运营收入回收期而言，盛悦家园的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于87%，自第二个运营收入回收期，盛悦家园的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于90%。温泉凯盛家园项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于91%。

（2）运营收入收缴率，就任一运营收入回收期，盛悦家园项目的运营收入收缴率应不低于99%，温泉凯盛家园项目的运营收入收缴率应不低于98%。

各方确认，对于前述考核指标，就任一运营收入回收期：

（1）如基础设施项目的平均月度项目出租率或运营收入收缴率未达到考核指标：

a）如计算的激励管理费为负时，则根据约定扣罚外部管理机构对应金额的基本服务费；

b）如计算的激励管理费不为负时，外部管理机构无权就该未达到考核指标的基础设施项目收取激励服务费。

（2）如基础设施项目的平均月度出租率或运营收入收缴率均达到考核指标：

a）如计算的激励管理费不为负时，则外部管理机构有权就达到考核指标的基础设施项目收取激励服务费；

b）如计算的激励管理费为负时，外部管理机构无权就达到考核指标的基础设施项目收取激励管理费，也无需根据约定扣罚对应金额的基本服务费。

特别地，外部管理机构在开展年度绩效考核过程中，根据考核结果将每年实际收到的激励服务费中不超过30%的部分作为业绩报酬激励到项目运营管理团队；相应的，外部管理机构将每年实际支付项目公司的罚金中不超过10%的部分作为惩罚约束考核到运营管理团队。

8、解聘情形和程序

（1）外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形（“法定情形”）之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：

1）外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

2）外部管理机构依法解散、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）外部管理机构专业资质、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）除法定情形外，当且仅当出现以下约定情形（“约定情形”）之一的，基金管理人可解聘外部管理机构，并应提交基础设施基金份额持有人大会进行表决，并需经参加大会的基础设施基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部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：

1）外部管理机构在任期内出现与主营业务相关的重大法律纠纷、重大违约事项等可能严重影响项目后续平稳高效运营的。

2）有确定证据显示外部管理机构可能发生严重影响其项目运营能力以致无法完成《运营管理服务协议》约定的服务的。

3）外部管理机构因故意或重大过失造成基础设施项目发生重大责任事故或安全管理事故的。

除根据上述法定情形、约定情形解聘外部管理机构外，基金管理人不得解聘外部管理机构。基金管理人基于法定、约定情形解聘外部管理机构后，有权选聘新的外部管理机构提供基础设施项目的运营服务。

在任期内，基金管理人基于法定情形解聘外部管理机构的，则自基金管理人作出解聘外部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；基金管理人基于约定情形解聘外部管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘外部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。

发生外部管理机构解聘情形的，基金管理人应根据届时实际情况制定继任外部管理机构的选择标准，选择合适的外部管理机构，并提交基础设施基金份额持有人大会进行表决由参加大会的基础设施基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。

经约定程序聘任新任外部管理机构的，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，由继任外部管理机构享有并承担外部管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

9、协议违约

（1）各方应严格遵守协议的约定，任何一方违反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）外部管理机构的违约情形包括：

1）外部管理机构未履行、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、基础设施基金造成损失的；

2）外部管理机构未配合基金管理人、计划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、误导性陈述或重大遗漏的；

3）外部管理机构违反保密义务的；

4）外部管理机构履行运营管理职责不符合适用法律规定和协议约定，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）外部管理机构违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他事项。

（3）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

人经从外部管理机构之外的其他方获得任何补偿的，外部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，外部管理机构亦无须向基金管理人承担责任。

10、终止和争议解决方式

（1）终止

发生以下终止情形时，《运营管理服务协议》终止：

1）协议有效期内，如遇不可抗力导致无法经营，持续90日以上时，任何一方有权终止《运营管理服务协议》。各方依据实际情况进行结算，互不赔偿损失；

2）《运营管理服务协议》各方当事人协商一致终止；

3）因外部管理机构严重违约导致《运营管理服务协议》目的不能实现的，基金管理人有权终止协议；

4）基础设施基金设立失败或《基金合同》终止时，协议自动终止；

5）外部管理机构任期届满且未延长时，协议自外部管理机构任期届满之日终止；

6）发生外部管理机构解聘情形；

7）基金管理人被解聘的；

8）适用法律法规及协议约定的其他协议终止事件。

（2）争议解决方式

凡因《运营管理服务协议》引起的或与之相关的任何争议由各方协商解决。如各方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照其届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。仲裁费用由败诉方承担。

（二）朗悦嘉园项目与光机电项目运营管理服务协议的主要内容

朗悦嘉园项目由北京保障房中心担任运营管理统筹机构，由燕房投资担任运营管理实施机构。光机电项目由北京保障房中心担任运营管理统筹机构，由燕东投资担任运营管理实施机构。

1、《运营管理服务协议》的主要内容

尽管有运营管理统筹机构以及运营管理实施机构的分别，但是运营管理统筹机构以及运营管理实施机构应当共同完成该协议项下的事项，且项目公司有权要求运营管理统筹机构及运营管理实施

机构的任意一家完成相关工作。

基于上述情况，《运营管理服务协议》的主要内容应参见本招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理服务协议的主要内容”之“（一）盛悦家园项目与温泉凯盛家园项目运营管理服务协议的主要内容”。

2、考核

基金管理人有权对外部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；如外部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外部管理机构在其指定的合理期限内整改。

项目公司有权根据《运营管理服务协议》的规定对外部管理机构的工作进行考核，考核指标应当至少包括：

（1）月度项目出租率，就任一运营收入回收期，朗悦嘉园项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于93%，光机电项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于93%。

（2）运营收入收缴率，就任一运营收入回收期，朗悦嘉园项目的运营收入收缴率应不低于98%，光机电项目的运营收入收缴率应不低于96%。

各方确认，对于前述考核指标，就任一运营收入回收期：

（1）如基础设施项目的平均月度项目出租率或运营收入收缴率未达到考核指标：

a）如计算的激励管理费为负时，则根据约定扣罚外部管理机构对应金额的基本服务费；

b）如计算的激励管理费不为负时，外部管理机构无权就该未达到考核指标的基础设施项目收取激励服务费。

（2）如基础设施项目的平均月度出租率或运营收入收缴率均达到考核指标：

a）如计算的激励管理费不为负时，则外部管理机构有权就达到考核指标的基础设施项目收取激励服务费；

b）如计算的激励管理费为负时，外部管理机构无权就达到考核指标的基础设施项目收取激励管理费，也无需根据约定扣罚对应金额的基本服务费。

特别地，外部管理机构在开展年度绩效考核过程中，根据考核结果将每年实际收到的激励服务费中不超过30%的部分作为业绩报酬激励到项目运营管理团队；相应的，外部管理机构将每年实际支付项目公司的罚金中不超过10%的部分作为惩罚约束考核到运营管理团队。

（三）对外部运营管理机制实现激励约束目标的可行性

1、外部管理机构的聘任、解聘以及监督机制的效果

根据目前的《运营管理服务协议》的安排，设置了明确的聘任后需要履行的职责以及解聘的安排，其中解聘的安排中包括法定情形和约定情形，根据上述安排，可以从以下几点实现对外部管理机构的有效约束：

首先，对外部管理机构而言，其需要履行的职责包括受托的职责以及协助的职责，其中包括了项目现场管理的重要核心方面，且上述内容通常与项目的经营成果存在非常直接的关联，因此，外部管理机构的有效履职可以较好地提升资产的经营表现。

其次，从外部管理机构解聘的角度来看，其中既包括了外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失的情形，也包括了外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为以及外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职的情形，还包括了外部管理机构在任期内出现与主营业务相关的重大法律纠纷、重大违约事项等可能严重影响项目后续平稳高效运营或无法完成约定工作的情形，特别地，外部管理机构因故意或重大过失造成基础设施项目发生重大责任事故或安全管理事故的，也会成为解聘的条件。从上述情况来看，外部管理机构的解聘条件显著地与其履职水平以及履职能力相关联，因此，从解聘的角度强化了外部管理机构适当履职的要求。

第三，从对外部管理机构的监督来看，在基金管理人层面，基金管理人以及项目公司设置了定期检查和不定期抽查的机制，从首发资产的管理情况来看，上述检查机制可以有效督促外部管理机构积极履职，为资产的管理开展必要工作。在项目公司与外部管理机构的交互情况来看，月度的经营情况沟通、重大事项的现场处置和沟通等都是基金管理人有效监督外部管理机构的措施，结合外部管理机构内部的自查自纠工作，可以有效促进外部管理机构充分、合理地履行其在《运营管理服务协议》下的职责。同时，基金管理人和项目公司还有权聘请第三方专业机构对外部管理机构的履职进行检查，这进一步强化了检查监督的有效性。

2、浮动管理费设置、绩效评价的效果

基础设施项目历史三年经营相对稳健，扩募项目的激励服务费的奖励与扣罚均设置了限额，其总额均不超过目标运营净收入的 2%。经压力测试，压力情形下未来外部管理机构扣罚的激励服务费上限能覆盖极端情况，上述奖惩上限设置具有合理性。

具体压力测试如下：假设预测期内各项目的出租率表现均为历史三年最低水平，得到极端情形下的运营净收入，由此计算外部管理机构按照协议约定拟扣罚的激励服务费，与《运营管理服务协议》约定的激励服务费扣罚上限（即评估报告预测情形下的目标运营净收入的 2%）进行比较。

表 18-28　扩募项目的历史出租率及极端情形假设出租率

年份	2024 年末	2023 年末	2022 年末	2021 年末	极端情形下出租率假设（选取历史三年一期最低值）
朗悦嘉园	92%	90%	93%	93%	90%
光机电	94%	88%	89%	95%	88%
盛悦家园	92%	93%	81%	84%	81%
温泉凯盛家园	98%	89%	83%	84%	83%

数据来源：北京保障房中心

从《运营管理服务协议》约定的激励服务费计算方式与目标运营净收入的2%孰高值对比来看，未来预测期内，任一年度4个基础资产加总的激励管理费扣罚上限（即目标运营净收入的2%）均高于在扩募项目极端情形下的拟扣罚的激励服务费。考虑到各基础设施项目同时出现极端情形的可能性较小，本项目的激励服务费设置可以有效体现激励与约束。4个基础设施项目激励服务费模拟测算如下表：

表 18-29 未来预测期基础设施项目激励服务费模拟对比

扣罚上限与拟扣罚的激励管理费对比（元）	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
设定的激励管理费扣罚上限（目标运营净收入的2%）	789,689	803,349	833,955	846,863	858,099
模拟极端情形下扣罚的激励服务费（实际运营净收入-目标运营净收入）×20%	387,337	621,852	622,374	628,132	636,251
扣罚上限与拟扣罚的激励管理费对比（元）	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**	**2034 年**
设定的激励管理费扣罚上限（目标运营净收入的2%）	874,676	889,524	901,323	918,730	934,319
模拟极端情形下扣罚的激励服务费（实际运营净收入-目标运营净收入）×20%	648,487	658,992	667,518	680,365	691,396

数据来源：戴德梁行，基金管理人计算

3、收入分配激励机制的效果

为充分调动促进一线运营团队积极性，促进运营管理机构持续做好项目运营管理，提升项目业绩稳定表现，外部管理机构拟将激励管理费的一定比例与项目运营管理团队业绩进行绑定。具体而言，外部管理机构在开展年度绩效考核过程中，根据考核结果将每年实际收到的激励服务费中不超过30%的部分作为业绩报酬激励到项目运营管理团队；相应的，外部管理机构将每年实际支付项目公司的罚金中不超过10%的部分作为惩罚约束考核到运营管理团队。

针对“统筹+实施”的属地化管理模式的项目，外部管理机构约定将收到的激励管理费中不超过

75%的部分分配给运营管理实施机构。如扣罚基本服务费，运营管理统筹机构和运营管理实施机构按照上述相同的分配比例进行约束。

将运营管理机构的运营业绩与基础设施项目实际运营水平深度绑定，从而实现对运营管理机构的激励与监督并行，可有效激励和督促运营管理机构积极主动管理基础设施项目。

4、小结

综合上述情况，基金管理人认为从外部管理机构的聘任、解聘以及监督机制，浮动管理费用设置，运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制等角度来看，对外部运营管理机制能够有效实现激励约束目标。

第十九部分 利益冲突与关联交易

一、本基金利益冲突的情形

（一）基金管理人

由华夏基金作为基金管理人的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华润有巢REIT”）已于2022年11月19日披露《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，华润有巢REIT是主要投资于租赁住房类基础设施项目的基础设施基金。因此，本基金的基金管理人管理着与本基金具有同类型基础设施资产的基础设施基金。

1、两只租赁住房REITs的基础设施资产所处区域及客群不同

华润有巢REIT初始投资的基础设施项目为位于上海市的保障性租赁住房项目，其面向客群是在上海市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难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；本基金初始投资及扩募的基础设施项目均为位于北京市的公共租赁住房项目，其面向的客群包括廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭、具有北京市城镇户籍且收入满足一定条件的家庭，或外省市来京连续工作一定年限、能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明等条件的人群。

从项目区位上分析，华润有巢REIT投资的基础设施项目位于上海市，而本基金拟投资的基础设施项目位于北京市，所处城市不同且地理距离较远，不存在竞争关系；从面向客群分析，华润有巢REIT未对承租人的户籍、收入等提出要求，而本基金拟投资的基础设施项目对承租人的户籍、收入等有一定要求，在面向客群方面有较大差异。

2、两只租赁住房REITs的外部管理机构不同

针对华润有巢REIT和本基金的运营管理，基金管理人聘请了不同的运营管理机构且其不存在关联关系，能够实现项目稳定运作。同时，不同的运营管理机构和运营管理人员有效的避免了运营管理过程中的利益冲突。

具体而言，华润有巢REIT聘请的运营管理机构为有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”），其唯一股东为华润置地控股有限公司，华润置地控股有限公司的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited的唯一股东为华润置地有限公司，实际控制人为中国华润有限公司；本基金聘请的运营管理机构为北京保障房中心及下属子公司，北京保障房中心为北京市国资委独家出资成立的国有独资公司，北京市国资委是其出资人和实际控制人。

3、租赁住房项目行业及资产管理特点

具有保障性质的租赁住房行业易受行业政策、人口状况及经济发展水平影响。一方面，公租房的租金定价和调整受政府政策影响较大，由市、县级人民政府住房保障主管部门会同有关部门，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，报本级人民政府批准后实施；另一方面，公租房的需求受政府配租安排、地区人口数量及结构、区域宏观经济影响较大。基础设施项目的租金定价不会因基金管理人的主动管理而发生变化。

综上所述，本基金与华润有巢REIT之间不存在重大利益冲突或竞争关系。

（二）原始权益人

1、业务情况及在管项目情况

原始权益人北京保障房中心是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业。其经营范围为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。营业收入主要来源于储备房销售和公租房租赁业务。北京保障房中心营业收入数据详见“第十七部分 原始权益人”之“三、财务情况”。

截至2024年12月末，位于本次基础设施项目所在区域的主要项目情况如下表：

表19-1 截至2024年12月31日北京保障房中心同区域主要经营项目情况

序号	项目名称	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）	已租房源（套）	已租房源占比[78]
海淀区					
1	苏家坨	2,373	135,901.70	1,796	75.68%
2	温泉凯盛	755	54,117.38	741	98.15%
3	温泉家园	1,046	45,588.69	978	93.50%
4	馨瑞嘉园	1,888	154,357.18	1,687	89.35%
5	辛店家园	1,664	86,244.46	1,303	78.31%
6	三嘉信苑	107	6,643.04	55	51.40%
7	昆玉嘉园	458	20,053.66	326	71.18%

78已租房源占比=已租房源数量/投入运营房源数量

8	华瞰墨园	134	6,212.67	127	94.78%
9	文龙家园	1,396	76,564.72	1,325	94.91%
	小计	**9,821**	**585,683.50**	**8,338**	**84.90%**
朝阳区					
10	豆各庄项目	200	15,758.00	190	95.00%
11	西大望路16号院	50	2,614.00	50	100.00%
12	燕保·常营家园	2,004	99,576.84	1,946	97.11%
13	双桥家园	1,296	67,909.44	1,224	94.44%
14	汇鸿家园	1,339	68,864.82	1,263	94.32%
15	管庄北二里	464	24,924.53	447	96.34%
16	双合家园	1,744	94,373.84	1,661	95.24%
17	怡景园	1,020	51,698.80	934	91.57%
18	燕保·北焦家园	4,086	214,775.02	3,563	87.20%
19	燕保·北焦家园-人才公租	560	27,938.26	473	84.46%
20	燕保·百湾家园	3,682	172,959.98	3,431	93.18%
21	燕保·百湾家园-人才公租	318	19,248.52	73	22.96%
22	西大望路24号院	525	28,291.73	494	94.10%
23	马泉营家园	3,143	175,093.19	2,927	93.13%
24	瑞湾家园	587	32,863.33	507	86.37%
25	大羊坊	125	5,018.63	84	67.20%
26	熙悦尚郡	772	36,231.58	719	93.13%
27	富力阳光美园	64	5,479.92	13	20.31%
28	北辰福第	136	10,732.58	19	13.97%
	小计	**21,979**	**1,154,353.01**	**20,018**	**91.08%**
大兴区					
29	燕保·高米店家园	1,830	91,711.82	1,613	88.14%
30	众美雅苑	2	118.17	2	100.00%
31	亦庄新城	701	33,178.14	680	97.00%
32	怡景名苑	1,477	67,922.53	1,424	96.41%
33	熙悦诚郡	196	10,722.52	185	94.39%
34	盛悦家园	317	15,143.86	293	92.43%
35	紫南华苑	99	4,792.86	94	94.95%
36	美澜湾	703	65,240.00	699	99.43%
37	理想家园	476	21,825.84	458	96.22%
38	三合佳苑	89	4,562.09	84	94.38%
39	金科嘉苑	863	44,149.02	721	83.55%
40	金融街·融汇	550	28,870.89	399	72.55%
41	住总·万科橙	586	31,321.71	432	73.72%
42	兴瀛嘉苑	477	24,466.44	413	86.58%

43	盛兴园	655	42,218.23	469	71.60%
44	格林云墅	193	9,950.36	146	75.65%
45	荣锦园	279	12,505.30	255	91.40%
46	瀛海家园	303	20,547.90	286	94.39%
47	新兴家园	68	5,710.01	50	73.53%
48	御园小区	93	6,801.09	62	66.67%
49	兴荣家园	297	18,445.57	217	73.06%
50	瀛海朗苑（燕兴）	115	7,918.18	89	77.39%
51	新城嘉园	152	13,493.40	109	71.71%
52	天宫院小区	248	22,154.91	106	42.74%
53	新源时代	62	5,580.48	13	20.97%
	小计	**10,831**	**609,351.32**	**9,299**	**85.86%**
房山区					
54	领峰四季园（7号院）	1,118	51,417.68	997	89.18%
55	高教园（东区）	2,447	131,894.42	2,410	98.49%
56	乐活雅苑	936	55,276.04	834	89.10%
57	窦店漫缇家园	430	21,479.71	387	90.00%
58	阜盛家园南区	2,900	132,111.98	2,465	85.00%
59	朗悦嘉园	541	30,031.62	499	92.24%
60	富禧良嘉园	966	46,608.40	907	93.89%
61	紫欣苑	2,292	111,561.56	2,089	91.14%
62	圣水嘉铭	597	30,023.86	516	86.43%
63	广阳城	78	3,004.54	73	93.59%
64	槠榆树	346	16,166.74	322	93.06%
65	五矿铭品	117	8,327.93	96	82.05%
66	清苑嘉园	106	6,500.87	67	63.21%
67	青春天著佳苑	153	8,799.79	149	97.39%
68	天资华府	367	22,389.22	234	63.76%
69	睿府嘉园	292	14,290.10	278	95.21%
70	安盛家园	330	18,069.60	182	55.15%
	小计	**14,016**	**707,954.06**	**12,505**	**89.22%**
通州区					
71	商务园	875	37,122.98	780	89.14%
72	通瑞嘉苑	520	23,381.92	485	93.27%
73	马驹桥项目	3,004	138,266.86	2,837	94.44%
74	运潮馨苑	99	5,153.48	72	72.73%
75	缇香雅园	241	12,014.00	165	68.46%
76	璟秀欣苑	1,584	79,801.63	1,490	94.07%

77	盛达嘉园	644	32,135.61	589	91.46%
78	银河湾东区	560	30,139.76	492	87.86%
79	银河湾西区	1,498	75,168.40	1,324	88.38%
80	拾景园	1,447	73,651.74	693	47.89%
81	光机电	483	29,420.81	449	92.96%
82	梨园	854	42,820.88	805	94.26%
83	方恒东景（制线厂）	115	5,836.83	108	93.91%
84	玉桥东小区	6	358.64	6	100.00%
85	武夷花园	742	48,423.52	701	94.47%
86	通州区某项目 I	6,470	460,675.98	4,255	65.77%
87	通州区某项目 II	784	62,203.65	784	100.00%
88	通州两站一街东惠家园	510	21,778.79	479	93.92%
89	惠铭苑	26	1,983.26	24	92.31%
90	首开缇香郡	158	7,956.99	95	60.13%
91	大方居	371	15,964.14	338	91.11%
92	金隅花石苑	628	51,804.15	339	53.98%
93	怡然世家	477	21,254.01	404	84.70%
94	古月家园	202	15,737.37	175	86.63%
95	富力惠兰美居	13	711.77	11	84.62%
96	富力尚悦居	34	1,939.19	26	76.47%
97	悦山水	14	1,061.43	10	71.43%
98	珠江丽景	41	2,321.39	36	87.80%
99	京贸家园	1	59.48	1	100.00%
100	西仪佳园	478	25,048.22	46	9.62%
101	宏仁家园	2	179.4	2	100.00%
102	车联网云创天地	300	16,460.09	30	10.00%
103	东亚家园	2,103	91,085.18	1,705	81.07%
104	珠江东都国际	539	26,303.43	461	85.53%
105	紫峰九院嘉园	240	14,167.13	4	1.67%
106	燕保·台湖家园（西区）	2,334	125,537.86	1,733	74.25%
	小计	**28,446**	**1,597,929.97**	**22,012**	**77.38%**
	合计	**85,093**	**4,655,271.86**	**72,172**	**84.82%**

截至 2024 年 12 月 31 日，包括本基金首发及本次拟扩募的基础设施项目在内，北京保障房中心在海淀区、朝阳区、大兴区、房山区、通州区共计运营 106 个公租房项目，投入运营房源数量合计 85,093 套，投入运营面积合计 4,655,271.86 平方米，平均已租房源占比为 84.82%。

2、政策及市场供求关系

（1）当地保障性住房政策

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8号）、《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号）等相关规则，公租房配租可分为公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类。公开摇号配租、快速配租及实时配租两者之间无优先顺序，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。在由申请人选房的情况下，申请人依据家庭、工作及交通等需求进行自主选房，并非由原始权益人主导具体房源分配。

同时，区县住房保障管理部门遵循公平、公开、公正原则开展配租工作，选房工作需要在区县住房保障管理部门监督下，由公租房产权单位负责组织实施。配租过程公开透明，接受政府及社会公众监督。

公租房租金标准按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，由市建委、市规自委、市财政局、市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知实施。北京保障房中心可以按照相关规定申请调价，但最终由政府定价，原始权益人对租金价格的影响有限。

（2）保障性住房市场供求关系

北京市存在较大的住房保障需求。《北京市“十四五”时期住房保障规划》提出坚持发展公租房，滚动提高公租房备案家庭保障率，力争规划期末公租房备案家庭保障率提高到85%。2024年1月，北京市十六届人大二次会议新闻发布，截至2023年底，北京市公租房总体保障率提升10.16个百分点增至74.16%。2024年5月，《2024年北京住房发展年度计划》提出，北京市将紧扣“七有”要求和市民“五性”需求，加大公租房备案家庭保障力度，稳步提高备案家庭保障率，2023年底前备案的低保、低收入、重残、大病家庭，依申请“应保尽保”。整体来看，全市尚有一定规模的公租房轮候家庭，较强的市场需求能够一定程度上缓释可能产生的潜在利益冲突。

同时，原始权益人北京保障房中心是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业，坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的。

综上分析，公租房配租过程公开透明、接受政府及社会公众监督，且配租过程由申请人自主选房，随机性较大，原始权益人难以主导房源分配，或者通过自行调整租金价格等因素影响申请人选择。因此，原始权益人虽然存在运营同区域内公租房项目的潜在同业竞争情形，但未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

（三）运营管理机构

1、北京保障房中心有限公司

北京保障房中心有限公司自持其他同类型基础设施项目的情况参见本部分第一节“本基金利益冲突的情形”之“（二）原始权益人”。

2、北京市燕房保障性住房建设投资有限公司

表19-2 截至2024年12月31日燕房投资同区域主要经营项目情况

序号	项目名称	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）	已租房源（套）	已租房源占比
房山区					
1	领峰四季园项目（7号院）	1,118	51,417.68	997	89.18%
2	高教园项目（东区）	2,447	131,894.42	2,410	98.49%
3	乐活雅苑	936	55,276.04	834	89.10%
4	窦店漫缇家园	430	21,479.71	387	90.00%
5	阜盛家园南区	2,900	132,111.98	2,465	85.00%
6	朗悦嘉园	541	30,031.62	499	92.24%
7	富禧良嘉园	966	46,608.40	907	93.89%
8	紫欣苑	2,292	111,561.56	2,089	91.14%
9	圣水嘉铭	597	30,023.86	516	86.43%
10	广阳城	78	3,004.54	73	93.59%
11	槠榆树	346	16,166.74	322	93.06%
12	五矿铭品	117	8,327.93	96	82.05%
13	清苑嘉园	106	6,500.87	67	63.21%
14	青春天著佳苑	153	8,799.79	149	97.39%
15	天资华府	367	22,389.22	234	63.76%
16	安盛家园	330	18,069.60	182	55.15%
	小计	**13,724**	**693,663.96**	**12,227**	**89.09%**

截至2024年12月末，包括本次基础设施项目在内，燕房投资共运营房山区16个公租房项目，其中投入运营房源数量合计13,724套，投入运营面积合计693,663.96平方米，平均已租房源占比为89.09%。

3、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

表19-3 截至2024年12月31日燕东投资同区域主要经营项目情况

序号	项目名称	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）	已租房源（套）	已租房源占比
通州区					
1	商务园	875	37,122.98	780	89.14%

2	通瑞嘉苑	520	23,381.92	485	93.27%
3	马驹桥项目	3,004	138,266.86	2,837	94.44%
4	运潮馨苑	99	5,153.48	72	72.73%
5	缇香雅园	241	12,014.00	165	68.46%
6	璟秀欣苑	1,584	79,801.63	1,490	94.07%
7	盛达嘉园	644	32,135.61	589	91.46%
8	银河湾东区	560	30,139.76	492	87.86%
9	银河湾西区	1,498	75,168.40	1,324	88.38%
10	台湖拾景园	1,447	73,651.74	693	47.89%
11	光机电	483	29,420.81	449	92.96%
12	梨园项目	854	42,820.88	805	94.26%
13	方恒东景（制线厂）	115	5,836.83	108	93.91%
14	玉桥东小区经适房	6	358.64	6	100.00%
15	惠铭苑	26	1,983.26	24	92.31%
16	首开缇香郡	158	7,956.99	95	60.13%
17	大方居	371	15,964.14	338	91.11%
18	金隅花石苑	628	51,804.15	339	53.98%
19	怡然世家	477	21,254.01	404	84.70%
20	古月佳园	202	15,583.23	175	86.63%
21	富力惠兰美居	13	711.77	11	84.62%
22	富力尚悦居	34	1,939.19	26	76.47%
23	悦山水	14	1,061.43	10	71.43%
24	珠江丽景	41	2,321.39	36	87.80%
25	京贸家园	1	59.48	1	100.00%
26	西仪佳园	478	25,048.22	46	9.62%
27	宏仁家园	2	179.40	2	100.00%
28	车联网云创天地	300	16,460.09	30	10.00%
29	东亚家园	2,103	91,085.18	1,705	81.07%
30	珠江东都国际	539	26,303.43	461	85.53%
31	紫峰九院嘉园	240	14,167.13	4	1.67%
32	通景园	1	90.13	0	0.00%
	小计	**17,558**	**879,246.16**	**14,002**	**79.75%**

截至2024年12月末，包括本次基础设施项目在内，燕东投资运营的公租房项目32个，运营房源17,558套，运营总面积约879,246.16平方米，全部位于通州区，平均已租房源占比为79.75%。

（四）基金管理人与原始权益人关联关系情况

依据《法律意见书》，经律师适当核查，未发现原始权益人与华夏基金存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。经律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息适当核查华夏基金的股权结构，未发现原始权益人持有基金管理人或其关联方的股权。因此，针对《基础设施基金指引》第十条的规定，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系。

二、利益冲突的防范与披露安排

（一）与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的基础设施基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

1、在内部制度层面，基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司关联交易管理暂行办法》《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》等，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《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

针对公募REITs业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》（以下简称“《公平交易制度》”），该制度从基础设施基金的资产交易及运营管理的内部控制、运营管理利益冲突和输送的防范、信息管理和其他内部控制角度，对防范措施进行了细化。

2、在基础设施基金的运营管理层面，根据《公平交易制度》，基金管理人管理的同类型、不同的基础设施基金原则上应聘请不同的运营管理机构，且不同基础设施基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了基础设施项目公司的年度计划及预算应当根据《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》制定并审批，必要时可以请外部专业机构对年度计划和预算提供专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同基础设施基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，《公平交易制度》进行了细化的规定，明确基础设施基金关联方和关联交易的界定、关联交易的定价原则、关联交易的审批和信息披露等。因此，华夏基金已建立了成熟的关联交易审批制度和检查机制，且根据基金合同规定，基础设施基金的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。此外，对于连续12个月内累计发生金额超过基金净资产5%的关联交易且不属于无需另行决策与审批的关联交易事项，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。

同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

3、在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经基础设施与不动产投委会授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人相关部门会签或经基础设施与不动产投委会审议通过后执行。基金经理需要定期向基础设施与不动产投委会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。

4、在人员配备方面，基金管理人设置的基础设施与不动产投资部已配备了充足的专业人员，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

5、基础设施基金的扩募和新购入基础设施方面，基金管理人在《公平交易制度》中约定，基础设施基金通过明确新购入基础设施项目原则、独立决策、人员隔离、信息隔离等方式来防范利益冲突。

新购入基础设施项目原则方面，公司作为基金管理人原则上不主动发起与公司管理的基础设施基金所持资产具有同业竞争、利益冲突风险的扩募收购。新购入资产为基础设施基金首次发行的原始权益人及其关联方持有或收购，且基金管理人就该资产的扩募收购方案中已包含对应的同业竞争、利益冲突防范机制的除外。

独立决策方面，基础设施基金决策主体根据各自的职责和权限，根据基金管理人内部相关制度规定的投资和运营管理决策流程，在保证决策独立性的同时，在获得可供交易的资产相关信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会。

人员隔离方面，从投资管理层面，基金管理人所管理的基础设施基金拟收购资产的，首先应当对拟收购资产是否有可能产生同业竞争、利益冲突进行评估，确认具有上述潜在风险的，基金管理人需对基金经理进行人员隔离。不同基础设施基金的基金经理应维护本基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。如存在基金经理兼任的情况，应采取适当方式（包括但不限于：基金经理在可能存在利益冲突不同产品的立项、尽调、谈判、决策等过程中进行回避）以确保收购过程的公平。从决策层面，当基础设施与不动产投委会委员认为其自身对某一决议事项有实际或潜在利益冲突，该委员应以书面形式向基础设施与不动产投委会秘书报告详情。超过全体决策委员半数以上认定其存在利益冲突的，则应要求该委员避席该决议。当基础设施与不动产投委会认为其他人员对某一决议事项有实际或潜在利益冲突时，可要求其回避该事项。

在信息的隔离方面，基金管理人应与运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

综上所述，基金管理人为同类型基础设施基金的管理、投资扩募建立了有效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

（二）与原始权益人之间的利益冲突与风险防范

1、与原始权益人的利益冲突

北京保障房中心作为原始权益人将基础设施项目出售予本基金后，原始权益人或其同一控制下的关联方将按照法律法规规定参与本基金战略配售并分别持有本基金不低于20%的基金份额。

本基金的原始权益人及其同一控制下的关联方在北京市持有或管理了同类项目，与本基金可能面临潜在利益冲突。

特别的，如本基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买原始权益人或其关联方拥有的其他租赁住房类型的基础设施项目的，则构成本基金与原始权益人之间的关联交易，鉴于基础设施项目买卖双方处于不同的法律地位，本基金与原始权益人届时亦将存在潜在利益冲突。

2、利益冲突的防范措施

为缓释上述与原始权益人之间的利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施：

根据北京保障房中心出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）基础设施基金发行后，北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

（2）北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

1）作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

2）承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

3）承诺平等对待北京保障房中心提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

（3）将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础

设施REITs项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施REITs的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施REITs及其基金份额持有人的合法权益。

（三）与运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

为缓释上述与运营管理机构之间的利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施：

根据北京保障房中心、燕房投资及燕东投资出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）基础设施REITs发行/扩募后，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

（2）将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

1）作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》（名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

2）承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

3）承诺平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

（3）将采取措施规范并尽量减少与基础设施REITs之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施REITs项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施REITs的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施REITs及其基金份额持有人的合法权益。

（四）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。

（五）披露内容

基金管理人根据有关法律法规的规定披露利益冲突相关信息。

（六）披露频率

基金管理人应根据有关法律法规规定的披露频率披露利益冲突的情形。

三、关联交易情况

（一）基础设施项目与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易

近三年，基础设施项目与原始权益人及其控股股东的关联交易主要涉及委托运营交易，具体情况如下：

朗悦嘉园项目、光机电项目自 2021 年分别开始委托北京保障房中心的子公司燕房投资、燕东投资运营管理，并依据实际运营支出结算，委托运营管理支出主要包括人工成本、物业费、日常维修及供暖费等。

表 19-4 近三年基础设施项目关联交易情况

单位：元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
燕房投资	2,032,580.09	2,406,646.68	2,050,384.82
燕东投资	2,836,646.43	2,081,114.99	1,748,332.55
合计	**4,869,226.52**	**4,487,761.67**	**3,798,717.37**

基础设施基金扩募变更后，朗悦嘉园项目、光机电项目的运营管理将由北京保障房中心统筹，以上委托运营管理费将包含在京保宜居支付予北京保障房中心的运营管理费中。因此，未来项目公司不再存在以上关联交易。

（二）基础设施项目关联交易的内容是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

基础设施项目关联交易的内容符合法律法规的规定及公司内部管理控制要求。

（三）定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因

基础设施项目关联交易的定价以市场价格为定价基础，不存在与市场交易价格或独立第三方价格有较大差异的情形。

（四）基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例，是否影响基础设施项目的市场化运营

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表及审计报告》，并经核查基础设施项目租赁明细、台账、合同等，基础设施项目不存在关联方承租的情形，不存在影响基础设施项目的市场化运营的情况。

四、关联交易的界定

本基金的关联人包括关联法人和关联自然人。认定本基金的关联方时，投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

（一）关联方及关联关系的定义

1、具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

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；

持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

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

同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

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；

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

2、具有以下情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

直接或者间接持有本基金10%以上基金份额的自然人；

基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

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

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）关联交易类型

本基金的关联交易，是指本基金或其控制的特殊目的载体与关联人之间发生的转移资源或者义务的事项，除传统基金界定的买卖关联方发行的证券或承销期内承销的证券等事项外，还应当包括但不限于以下交易：

1、本基金层面：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等。

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权。

3、项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

4、就本基金而言，关联交易还具体包括如下事项：

（1）购买或者出售资产；

（2）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

（3）提供财务资助；

（4）提供担保；

（5）租入或者租出资产；

（6）委托或者受托管理资产和业务；

（7）赠与或者受赠资产；

（8）债权、债务重组；

（9）签订许可使用协议；

（10）转让或者受让研究与开发项目；

（11）购买原材料、燃料、动力；

（12）销售产品、商品；

（13）提供或者接受劳务；

（14）委托或者受托销售；

（15）在关联方的财务公司存贷款；

（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。

（三）本基金的关联方

根据关联方和关联交易的定义，本基金扩募发售时，关联方开展的关联交易情况如下表所示：

表 19-5 扩募的关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
北京保障房中心有限公司	扩募资产的原始权益人或其同一控制下的关联方	认购本基金本次扩募发售数量不低于20%的基金份额；基金管理人拟聘请其担任拟购入基础设施项目的运营管理机构；本基金拟认购的基础设施资产专项计划受让原始权益人持有的项目公司100%股权
北京市燕房保障性住房建设投资有限公司	扩募资产的原始权益人或其同一控制下的关联方，受北京保障房中心的控制或重大影响	基金管理人拟聘请其担任拟购入基础设施项目的运营管理机构
北京市燕东保障性住房建设投资有限公司	扩募资产的原始权益人或其同一控制下的关联方，受北京保障房中心的控制或重大影响	基金管理人拟聘请其担任拟购入基础设施项目的运营管理机构
中信证券股份有限公司	中信证券是基金管理人的控股股东	本次基金扩募发行拟认购其作为管理人设立的基础设施资产支持专项计划；中信证券（代表基础设施资产专项计划）受让原始权益人持有的项目公司100%股权

五、关联交易的决策与审批

1、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。

除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，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、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）。

六、关联交易的内控和风险防范措施

（一）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，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

（二）基础设施项目投资部分关联交易的内控措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度；其中，在专门的基础设施项目投资风险管理制度中，针对基金管理人运用基金资产收购基础设施项目后涉及的其他重大关联交易，基金管理人应当按照相关法律法规、内部要求防范利益冲突，并会同各相关部门按法规要求召开基金份额持有人大会。

针对于此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施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（例如，由本基金的基金

份额持有人大会等在各自权限范围内审议），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。

（三）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；基础设施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、影响基础设施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，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、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、基础设施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、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施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。

（四）关联交易的信息披露安排

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风险防范措施，并以临时公告的方式披露基础设施基金发生重大关联交易。

第二十部分 基础设施基金扩募

一、新购入基础设施项目条件

（一）申请新购入基础设施项目，本基金应当符合下列条件：

1、符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

2、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12个月，运营业绩良好，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、持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

4、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，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；最近1年财务会计报告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；

5、中国证监会和上交所规定的其他条件。

（二）本基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足下列要求：

1、符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

2、不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

3、拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型；

4、有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

5、有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

6、拟购入基础设施项目涉及扩募份额导致基础设施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；

7、拟购入基础设施项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

（三）本基金存续期间新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人等主体除应当符合《基础设施基金指引》《业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：

1、基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

2、基金管理人最近两年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近12个月未受到重大行政监管措施；

3、基金管理人最近12个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；

4、基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近2年受到中国证监会行政处罚，或者最近1年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

5、基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

6、基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近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；

7、基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近3年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

8、中国证监会和上交所规定的其他条件。

二、新购入基础设施项目程序

（一）初步磋商

基金管理人与交易对方就基础设施项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施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。

（二）尽职调查

基金管理人应当按照《基础设施基金指引》等相关规定对拟购入的基础设施项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与基础设施基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入基础设施项目原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，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。

涉及新设基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施资产支持证券管理人协商确定基础设施资产支持证券设立、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。

基金管理人聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入基础设施项目出具意见。

（三）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入基础设施项目决定后两日内披露临时公告，同时披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如有）等。

（四）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基础设施项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所基础设施基金产品变更和基础设施资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。对于基础设施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。基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入基础设施项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

基金管理人向中国证监会申请基础设施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基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十一条规定的申请文件，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。

（五）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、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基础设施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”）。

三、扩募的原则、定价方法

（一）向原持有人配售

1、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。

2、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，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（二）公开扩募

1、基础设施基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施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。网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施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。

2、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，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施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个交易日的基础设施基金交易均价。

（三）定向扩募

1、基础设施基金定向扩募的，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。

2、定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前20个交易日基础设施基金交易均价的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：

（1）持有份额超过 20%的第一大基础设施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%的第一大基础设施基金持有人的投资者；

（2）新购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

（3）通过本次扩募拟引入的战略投资者。

定向扩募的发售对象属于上述（1）至（3）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，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

3、定向扩募的基金份额，自上市之日起6个月内不得转让；发售对象属于上述（1）至（3）项规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起18个月内不得转让。

四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的公告文件。

第二十一部分 基金资产的估值

一、估值日

基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及当发生或潜在对基础设施资产有重大影响的事件而应调整基金估值之日。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。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《证券投资基金会计核算业务指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等规定，对基础设施基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对资产负债表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

估值对象为纳入基金合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，即基金所拥有的专项计划资产支持证券份额以及应纳入合并范围的各类会计主体、债券、银行存款本息、应收款项、其它投资等资产及负债。

三、估值原则

本基金通过特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制企业合并财务报表时，应当统一基础设施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基础设施基金不一致的，基金管理人应当按照基础设施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基础设施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》要求进行初始确认、后续计量。

基础设施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

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。基础设施项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明基础设施项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，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。计量模式确定后不得随意变更。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

1、基础设施资产支持专项计划及基础设施项目的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施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。

根据准则规定，如有确凿证据表明该基础设施项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，基础设施项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的基础设施项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择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。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。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，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。

2、证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

（2）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；

（3）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。交易所市场挂牌转让的资产支持证券（不包括本基金投资的基础设施项目对应的基础设施资产支持证券），采用估值技术确定公允价值；

（4）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值。

3、首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值。

4、对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值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估值。对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用估值技术确定其公允价值。

5、对于含投资人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采用第三方估值机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。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。

6、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。

7、上述第三方估值机构提供的估值全价指第三方估值机构直接提供的估值全价或第三方估值机构提供的估值净价加每百元应计利息。

8、本基金可以采用第三方估值机构按照上述公允价值确定原则提供的估值价格数据。

9、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。

10、如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，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。税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

11、其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

12、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。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见本招募说明书“第二十四部分 基金的会计与审计”。

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，基金管理人向基金托管人出具盖章的书面说明后，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、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。

基金管理人应至少于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及基金份额净值，并按规定公告。

2、根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

3、基金管理人应至少每半年度对基金资产估值。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、估值错误的确认与处理

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。当基础设施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：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5、由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

6、按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（三）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。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、当基础设施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；错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；当发生净值计算错误时，由基金管理人负责处理，由此给基金份额持有人和基金造成损失的，应由基金管理人先行赔付，基金管理人按差错情形，有权向其他当事人追偿。

2、当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

（2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，而且基金托管人未对计算过程提出疑义或要求基金管理人书面说明，基金份额净值出错且造成基金份额持有人损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照管理费和托管费的比例各自承担相应的责任。

（3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

（4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

3、基金管理人和基金托管人由于各自技术系统设置而产生的净值计算尾差，以基金管理人计算结果为准。

4、前述内容如法律法规或者监管部门另有规定的，从其规定。如果行业另有通行做法，双方当事人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

七、暂停估值的情形及处理

（一）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；

（二）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；

（三）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

八、基金合并报表及份额净值的确认

本基金合并财务报表、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、净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人。基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

九、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

十、基础设施项目的评估

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估的情形包括但不限于：

1、基础设施项目购入或者出售；

2、基础设施基金扩募；

3、提前终止基金合同拟进行资产处置；

4、基础设施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基础设施项目等情形时，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。

（三）评估机构的要求

1、估值频率

基础设施基金存续期间内，基金管理人应当聘请资产评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。

2、资质要求

评估机构应当经中国证监会备案。

3、更换要求

评估机构为本基础设施基金提供评估服务不得连续超过3年。

4、更换评估机构的程序

基金管理人有权自行决定更换资产评估机构为本基金提供资产评估服务，基金管理人更换评估机构后应按规定在规定媒介公告。

第二十二部分 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额的计算方式

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通过合理调整计算得出的金额。在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。

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）当期购买基础设施项目等资本性支出；

（二）基础设施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）；

（三）取得借款收到的本金；

（四）偿还借款本金支付的现金；

（五）基础设施项目资产减值准备的变动；

（六）基础设施项目资产的处置利得或损失；

（七）支付的利息及所得税费用；

（八）应收和应付项目的变动；

（九）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（十）其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额、本期/本年分配金额、支付基金设立日前归属于原始权益人的利润等。

二、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（一）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，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；

（二）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

三、基金收益分配原则

（一）本基金收益分配采取现金分红方式；

（二）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；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）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，但应于变更实施日在规定媒介公告。

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》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。

第二十三部分 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、基金上市初费及年费、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、审计费、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、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

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、审计费、诉讼费等相关中介费用；

12、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在资产支持证券和基础设施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

（一）固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

1、基金管理人管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，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年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的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），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.06%÷当年天数

B 为每日应计提的基金管理人管理费，每日计提的基金管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A 为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载

的会计年度期末日期及之前，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年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，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年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的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），依据相应费率按日计算，计算方法如下：

C＝A×0.06%÷当年天数

C为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A的定义同上

基金管理人、计划管理人与托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（二）浮动管理费

本基金的浮动管理费由外部管理机构收取，为每一项目公司应付各基础设施项目浮动管理费之和，浮动管理费包括基本服务费和激励服务费。

1、首发项目（文龙家园项目、熙悦尚郡项目）浮动管理费

（1）基本服务费

基本服务费=项目公司实收运营收入×17%

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

上述公式计算的基于项目公司实收运营收入的固定管理费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基本服务费按季支付，每年第1、4、7、10月的第15日前，依据上个季度财务报表计算上个季度的基本服务费。基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基本服务费进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基本服务费等于据经审计的项

目公司年度审计报表计算的年度基本服务费，具体退、补方式、支付时间由基金管理人与托管人根据实际情况确定。

（2）激励服务费

激励服务费=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%

当且仅当在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，计提并支付激励服务费。其中，当期项目公司实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。项目公司目标运营净收入在基金合同生效后两个会计年度以本基金可供分配金额测算报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

激励服务费按年支付，基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、本次扩募项目（温泉凯盛项目、盛悦家园项目、朗悦嘉园项目、光机电项目）浮动管理费

（1）基本服务费

各基础设施项目基本服务费=项目公司实收各基础设施项目的运营收入×基本服务费费率

项目公司实收各基础设施项目的运营收入：指各项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

表 18-1 各基础设施项目基本服务费费率

基础设施项目	所属项目公司	基本服务费费率
温泉凯盛项目	京保宜居	17%
盛悦家园项目	京保宜居	17%
朗悦嘉园项目	京保宜居	29%
光机电项目	京保宜居	28%

上述公式计算的基本服务费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基本服务费按季支付，每年第1、4、7、10月的第15日前，依据上个季度财务报表计算上个季度的基本服务费。基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基本服务费进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基本服务费等于据经审计的项目公司年度审计报表计算的年度基本服务费，具体退、补方式、支付时间由基金管理人与托管人根据实际情况确定。

（2）激励服务费

针对各基础设施项目，在其实际运营净收入高于目标运营净收入的情况下，外部管理机构有权按照下述方式收取激励服务费（各基础设施项目独立计算）：

各基础设施项目激励管理费=（项目公司的各基础设施项目实际运营净收入－项目公司的各基础设施项目目标运营净收入）×20%。

针对各基础设施项目，在其实际运营净收入低于目标运营净收入的情况下，即激励服务费为负时，应扣罚对应金额的基本服务费（各基础设施项目独立计算）。

特别地，针对各基础设施项目，在其实际运营净收入高于目标运营净收入的情况下，外部管理机构收取的激励服务费和在其实际运营净收入低于目标运营净收入的情况下，扣罚的激励服务费，原则上均不高于当年该基础设施项目目标运营净收入的2%（各基础设施项目独立计算）。[79]

当期项目公司的基础设施项目实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。上述公式计算的激励服务费为已包含增值税的费用。

激励服务费按年支付，基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（三）基金托管费

本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，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年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的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），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝A×0.01%÷当年天数

E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

A的定义同上

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中的3-12项费用，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、基金管理费分配及合理性

（一）基金管理人收费的合理性

基金管理人展业成本主要为基础设施与不动产投资部的人力成本与日常管理活动开支，其中，人力成本为主要展业成本。考虑到如本基金发行成功，结合目前在管规模情况，预计2024年基金管理人实际收取管理费水平整体合理，能够有效覆盖基础设施与不动产投资部的人力成本与日常管理活动开支，能够有效覆盖展业成本。

（二）计划管理费收费的合理性

[79] 外部管理机构的考核详见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理服务协议的主要内容”。

计划管理人与公募基金管理人共同参与尽职调查工作，形成独立的分析，准备相应发行设立安排。存续期阶段，计划管理人履行公募基金管理人下达指令与安排，并向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等。综合考虑双方共同开展的工作中承担的相应职责，基金管理人和计划管理人认为计划管理费收取水平整体合理。

（三）外部管理机构收费的合理性

基础设施项目由外部管理机构提供运营管理服务。根据《运营管理服务协议》，外部管理机构提供服务包括：（1）制定经营及预算计划；（2）租赁管理；（3）项目收益管理服务；（4）日常运营服务；（5）项目维修与改造；（6）保险事项；（7）其他运营管理服务事项。考虑到外部管理机构的运管成本，以及实施基础设施基金后对资产运营质量要求的提升，同时考虑合理利润，外部管理机构收费处于合理水平。

四、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（一）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；

（二）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；

（三）基金合同生效前的相关费用；

（四）基金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；

（五）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。

五、基金税收

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。

第二十四部分 基金的会计与审计

一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方；

（二）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；

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（四）会计制度执行国家有关会计制度；

（五）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

1、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物和附属装修设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧，对于本基金购买取得的投资性房地产，自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

2、金融资产

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

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，包括应付账款及其他应付款等。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。

（六）本基金独立建账、独立核算；

（七）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；

（八）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；

（九）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变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

（一）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。

（二）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。

（三）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。

第二十五部分 基金的信息披露

本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他业务办法及有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、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。

一、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规定媒介披露，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。

二、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：

（一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（二）对证券投资业绩进行预测；

（三）违规承诺收益或者承担损失；

（四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

（五）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；

（六）中国证监会禁止的其他行为。

三、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如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。

四、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）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的事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当根据法律法规规定最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认购安排；基金投资；基金产品特性；风险揭示；信息披露及基金份额持有人服务；本基金整体架构及持有特殊目的载体的情况；基金份额发售安排；预计上市时间表；基金募集及存续期相

关费用，并说明费用收取的合理性；募集资金用途；资产支持证券基本情况；基础设施项目基本情况（包括项目所在地区宏观经济概况、基础设施项目所属行业和市场概况、项目概况、运营数据、合规情况、风险情况等）；基础设施财务状况及经营业绩分析；基础设施项目现金流测算分析；基础设施项目运营未来展望；为管理本基金配备的主要负责人员情况；基础设施项目运营管理安排；借款安排；关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施；原始权益人基本情况及原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况；基金募集失败的情形和处理安排；基金拟持有的基础设施项目权属到期、处置等相关安排；主要原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺；基础设施项目最近3年及一期的财务报告及审计报告；经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告（如有）；基础设施项目评估报告；主要参与机构基本情况；可能影响投资者决策的其他重要信息。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的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。

本基金新购入基础设施项目实施过程涉及公开扩募的，基金管理人应当在发售首日的3日前将招募说明书等登载在规定网站上；涉及定向扩募的，基金管理人应当在发售前将招募说明书等登载在规定网站上；在发售验资完成后的两个工作日内，将发行情况报告书刊登在基金上市所在交易所网站和规定网站上。

（二）《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。

（三）基金份额（包括扩募份额）上市交易公告书

基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，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。

（四）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。

（五）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、基础设施项目明细及运营情况；

3、本基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基础设施项目现金流归集、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、基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金及计划管理人、计划托管人及运营管理机构等履职情况；

7、基础设施基金及计划管理人、计划托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

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年度审计报告和评估报告。

（六）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，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；

6、运营管理机构发生变更；

7、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；

8、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

9、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；

10、基金募集期延长或提前结束募集；

11、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；

12、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；

13、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

14、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；

15、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；

16、基金收益分配事项；

17、管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

18、基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

19、基金份额停复牌或终止上市；

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）本基金发生重大关联交易；

（2）基础设施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%；

（3）金额占基金净资产10%及以上的交易；

（4）金额占基金净资产10%及以上的损失；

（5）基础设施项目购入或出售；

（6）基础设施基金扩募；

（7）基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；

（8）基金管理人、计划管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动；

（9）更换评估机构、律师事务所、会计师事务所等专业机构；

（10）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

（11）基础设施基金估值发生重大调整；

（12）可能对基础设施基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项；

（13）基金清算期，在基础设施项目处置期间，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、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。

（七）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，通过上海证券交易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基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，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；被收购基础设施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。

（八）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基金上市交易的证券交易所。

（九）回拨份额公告

基金管理人应在初始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海证券交易所并公告。

（十）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的基础设施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，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）中国证监会规定的其他信息

五、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

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证券交易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、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、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证券交易所网站披露信息，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，法律法规另有规定的从其规定。

六、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

七、暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，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：

（一）拟披露的信息未泄露；

（二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（三）基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致基础设施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。

八、暂停或延迟披露基金相关信息的情形

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：

（一）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；

（二）不可抗力；

（三）出现基金管理人认为属于会导致基金管理人不能出售或评估基金资产的紧急事故的任何情况；

（四）法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算

一、《基金合同》的变更

（一）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。

（二）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：

（一）本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

（二）基金份额持有人大会决定终止的；

（三）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；

（四）中信证券-北京保障房中心租赁住房1号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份额的；

（五）中信证券-北京保障房中心租赁住房1号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的全部股权；

（六）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

（七）本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

（八）本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续6个月未成功购入新的基础设施项目的；

（九）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在6个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

（十）《基金合同》约定的其他情形；

（十一）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

（一）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。

（二）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》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（三）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、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（四）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。

（五）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、处分方案及实施：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或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

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。

（六）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份额、其他证券或基础设施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 24 个月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。

（七）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，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。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

一、基金合同当事人权利义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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人的利益；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

（9）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；

（10）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；

（11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容及其他资产支持证券持有人权利，通过特殊目的载体间接行使对基础设施项目公司所享有的权利、派员负责基础设施项目公司财务管理；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（13）为基金的利益通过专项计划行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（15）依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、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（本基金合同另有约定的除外）；

（16）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

（17）遴选符合本基金投资范围和投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于本基金合同第八部分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或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（18）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于本基金合同第八部分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；

（19）决定金额占本基金净资产20%及以下（金额是指连续12个月内累计发生金额）的基础设施项目购入或出售事项；

（20）决定金额占本基金净资产5%及以下（金额是指连续12个月内累计发生金额）的关联交易；

（21）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；

（22）在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及基金合同进行信息披露；

（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》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）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；

（4）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；

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；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；

（6）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；

（7）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（8）在本基金首次发售网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

（9）进行基金会计核算并照法律法规、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；

（10）编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（11）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；

（12）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、司法机构提供或因审计、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；

（13）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；

（14）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；

（15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（16）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；

（17）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；

（18）基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（20）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（21）监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，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；

（22）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；

（23）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；

（24）基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（26）建立并保存基金份额持有人名册；

（27）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

（a）及时办理基础设施项目、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，有效管理基础设施项目租赁、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，妥善管理基础设施项目各种印章；

（d）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（e）制定及落实基础设施项目运营策略；

（f）签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

（g）收取基础设施项目租赁、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）实施基础设施项目维修、改造等；

（j）负责基础设施项目档案归集管理；

（k）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（l）依法披露基础设施项目运营情况；

（m）提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，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、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施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。

（28）基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（27）条第（d）至（i）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

（29）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施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。

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

（30）发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（a）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

（b）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（c）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

（31）发生《运营管理服务协议》约定的除上述第（30）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按本基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构。

（32）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行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基础设施项目资产进行评估：

（a）基础设施项目购入或出售；

（b）本基金扩募；

（c）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（d）基础设施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。

（33）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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、权属证书及相关文件；

（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）监督基础设施基金资金账户、基础设施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）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）监督基金管理人为基础设施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》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户,按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）监督基础设施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、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（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）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（12）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；

（13）保存基金份额持有人名册；

（14）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（15）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；

（16）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；

（17）按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

（18）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）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；

（20）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；

（21）按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，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；

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（23）监管本基金资金账户、基础设施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；

（24）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（25）复核本基金信息披露文件；复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（26）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（三）基金份额持有人的权利和义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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、基金托管人损害其合法权益的行为依法提起仲裁；

（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》《基础设施基金指引》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》、基金产品资料概要、招募说明书等信息披露文件以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；

（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）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（8）拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务；

（9）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（10）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（11）战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；

（12）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。

（四）基金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，若违反《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施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。

（五）作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务

1、不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

2、配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

3、确保基础设施项目真实、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基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5、主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

6、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；

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

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。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）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的除外：

（1）提前终止《基金合同》；

（2）更换基金管理人；

（3）更换基金托管人；

（4）转换基金运作方式；

（5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（6）变更基金类别；

（7）本基金与其他基金的合并；

（8）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

（10）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上交所终止上市的除外；

（11）本基金进行扩募；

（12）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产20%的其他基础设施项目或基础设施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）；

（13）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，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）；

（14）延长基金合同期限；

（15）除本基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

2、以下情况可由基金管理人和基金托管人协商一致后决定，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）基础设施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）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）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）因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（6）因相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（7）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》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

（8）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（9）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；

（10）中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号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份额的，从而终止《基金合同》；

（11）中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号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，从而终止《基金合同》；

（12）本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、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》；

（13）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任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会表决；

（14）基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；

（15）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；

（16）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。

（二）提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）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。

（四）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。

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。

（五）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、基金合同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系统。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，监管机构另有要求的除外；

（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）本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见的，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）；若本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项

重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见；

（4）上述第（3）项中直接出具书面意见的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在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。

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。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）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基础设施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、《新购入基础设施项目指引》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。

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至少提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（七）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；

（4）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）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施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）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）本基金成立后发生的金额占基金净资产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。

（八）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，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。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起2日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告。

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。

（十）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、基础设施项目运营管理

基金管理人委托运营管理机构对基础设施项目提供运营管理服务，为此基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、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》。

（一）运营管理机构职责终止的情形

有下列情形之一的，则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任情形”）；

4、发生《运营管理服务协议》约定的除上述情形以外的其他运营管理机构解聘情形（如有）且被基金份额持有人大会决议解任的。

（二）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。除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

2、新任运营管理机构的选任程序

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按规定在规定媒介公告；

（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、基金的收益与分配

（一）基金可供分配金额的计算方式

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通过合理调整计算得出的金额。在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。

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：

1、折旧和摊销；

2、利息支出；

3、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：

1、当期购买基础设施项目等资本性支出；

2、基础设施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）；

3、取得借款收到的本金；

4、偿还借款本金支付的现金；

5、基础设施项目资产减值准备的变动；

6、基础设施项目资产的处置利得或损失；

7、支付的利息及所得税费用；

8、应收和应付项目的变动；

9、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10、其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额、本期/本年分配金额、支付基金设立日前归属于原始权益人的利润等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，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；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（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，但应于变更实施日在规定媒介公告。

（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》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。

五、基金费用与税收

（一）基金费用的种类

1、基金管理费；

2、基金托管费；

3、基金上市初费及年费、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、审计费、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、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

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、审计费、诉讼费等相关中介费用；

12、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在资产支持证券和基础设施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、固定管理费

固定管理费包括基金管理人管理费和计划管理人管理费。

（1）基金管理人管理费

基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，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年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的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），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.06%÷当年天数

B为每日应计提的基金管理人管理费，每日计提的基金管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，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年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）计划管理人管理费

计划管理人管理费自专项计划设立日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，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年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的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），依据相应费率按日计算，计算方法如下：

C＝A×0.06%÷当年天数

C为每日应计算的计划管理人管理费，每日计算的计划管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数

A的定义同上

基金管理人、计划管理人与托管人三方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、浮动管理费

本基金的浮动管理费由外部管理机构收取，为每一项目公司应付各基础设施项目浮动管理费之和，浮动管理费包括基本服务费和激励服务费。

（1）首发项目（文龙家园项目、熙悦尚郡项目）浮动管理费

1）基本服务费

基本服务费=项目公司实收运营收入×17%

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

上述公式计算的基于项目公司实收运营收入的固定管理费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基本服务费按季支付，每年第1、4、7、10月的第15日前，依据上个季度财务报表计算上个季度的基本服务费。基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基本服务费进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基本服务费等于据经审计的项目公司年度审计报表计算的年度基本服务费，具体退、补方式、支付时间由基金管理人与托管人根据实际情况确定。

2）激励服务费

激励服务费=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%

当且仅当在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，计提并支付激励服务费。其中，当期项目公司实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。项目公司目标运营净收入在基金合同生效后两个会计年度以本基金可供分配金额测算报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

激励服务费按年支付，基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）本次扩募项目（温泉凯盛项目、盛悦家园项目、朗悦嘉园项目、光机电项目）浮动管理费

1）基本服务费

各基础设施项目基本服务费=项目公司实收各基础设施项目的运营收入×基本服务费费率

项目公司实收各基础设施项目的运营收入：指各项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

表 18-1 各基础设施项目基本服务费费率

基础设施项目	所属项目公司	基本服务费费率
温泉凯盛项目	京保宜居	17%
盛悦家园项目	京保宜居	17%
朗悦嘉园项目	京保宜居	29%
光机电项目	京保宜居	28%

上述公式计算的基本服务费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基本服务费按季支付，每年第1、4、7、10月的第15日前，依据上个季度财务报表计算上个季度的基本服务费。基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基本服务费进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基本服务费等于据经审计的项目公司年度审计报表计算的年度基本服务费，具体退、补方式、支付时间由基金管理人与托管人根据实际情况确定。

2）激励服务费

针对各基础设施项目，在其实际运营净收入高于目标运营净收入的情况下，外部管理机构有权按照下述方式收取激励服务费（各基础设施项目独立计算）：

各基础设施项目激励管理费=（项目公司的各基础设施项目实际运营净收入－项目公司的各基础设施项目目标运营净收入）×20%。

针对各基础设施项目，在其实际运营净收入低于目标运营净收入的情况下，即激励服务费为负时，应扣罚对应金额的基本服务费（各基础设施项目独立计算）。

特别地，针对各基础设施项目，在其实际运营净收入高于目标运营净收入的情况下，外部管理机构收取的激励服务费和在其实际运营净收入低于目标运营净收入的情况下，扣罚的激励服务费，原则上均不高于当年该基础设施项目目标运营净收入的2%（各基础设施项目独立计算）。

当期项目公司的基础设施项目实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。上述公式计算的激励服务费为已包含增值税的费用。

激励服务费按年支付，基金管理人与托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

3、基金托管费

本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，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年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的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），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

E＝A×0.01%÷当年天数

E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

A的定义同上

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“（一）基金费用的种类”中的3-12项费用，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。

六、基金的投资

（一）投资范围及比例

1、本基金投资范围

本基金存续期内按照本《基金合同》的约定以80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（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）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

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

除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投

资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在3个月之内调整。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

3、本基金募集资金投资的资产支持证券和基础设施项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后已全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券对基础设施项目公司进行 100%股权及其他形式投资，基础设施资产包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。基础设施项目的原始权益人为北京保障房中心。

本基金本次扩募发售的募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100%股权及其他形式投资，基础设施资产包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目。基础设施项目的原始权益人为北京保障房中心。

（二）投资比例超限的处理方式和流程

因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

（三）投资限制

1、组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整；

（2）本基金除投资基础设施资产支持证券外，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%；

（3）本基金管理人管理的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

（4）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为1年，债券回购到期后不得展期；

（5）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、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%；

（6）投资于具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金净资产的比例合计不得超过20%；投资于不具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金净资产的比例合计不得超过5%；

（7）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。

除上述第（1）、（5）项情形之外，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。法律法规另有规定的，从其规定。

除本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本基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为债项评级在AAA级及以上的债券。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信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比例不符合上述约定投资比例的，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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

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、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。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、行政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。

七、基金合同的变更、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本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。

2、关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，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、中信证券-北京保障房中心租赁住房1号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份额的；

5、中信证券-北京保障房中心租赁住房1号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的全部股权；

6、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

7、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；

8、本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续6个月未成功购入新的基础设施项目的；

9、本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在6个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

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）处分方案及实施：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或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

（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份额、其他证券或基础设施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 24 个月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、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，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。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

八、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如双方在争议发生后30个自然日内协商、调解未成，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，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》受中国法律管辖并从其解释。

九、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。

第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

办公地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座16层

邮政编码：100033

法定代表人：张佑君

成立日期：1998年4月9日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基字[1998]16号

组织形式：有限责任公司（中外合资）

注册资本：2.38亿元人民币

存续期间：100年

联系电话：400-818-6666

（二）基金托管人

名称：中国建设银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街25号

办公地址：北京市西城区闹市口大街1号院1号楼

邮政编码：100033

法定代表人：张金良

成立日期：2004年09月17日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]12号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币贰仟伍佰亿壹仟零玖拾柒万柒仟肆佰捌拾陆元整

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务。

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金投资范围、投资对象进行监督。《基金合同》明确约定基金投资风格或证券选择标准的，基金管理人应将拟投资的标

的证券库等各投资品种的具体范围提供给基金托管人，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。

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租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（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）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

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。

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金投资、融资比例进行监督。基金托管人按下述比例和调整期限进行监督：

1、本基金的投资组合比例为：除基金合同另有约定外，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整，因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整；

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值（同一家公司在境内和香港同时上市的 A+H 股合计计算）不超过基金净资产的 10%；

3、本基金管理人管理的且由本基金托管人托管的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制；

4、本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

5、本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、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%；

6、投资于具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金净资产的比例合计不得超过20%；投资于不具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金净资产的比例合计不得超过5%；

7、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。

除上述1、5情形之外，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。法律法规另有规定的，从其规定。

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。法律法规或监管部门另有规定的，从其规定。

本基金投资的信用债为债项评级在AAA级及以上的债券。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信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比例不符合上述约定投资比例的，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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（三）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1、基金托管人应当总体负责监督本基金资金账户、基础设施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。

2、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应将基础设施项目相关保险证明文件交托管人保管，托管人对保额是否大于等于基础设施项目资产价值进行检查。

3、基金托管人依据以下约定对本基金及基础设施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，对基础设施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基础设施项目已借款情况。如保留基础设施项目对外借款，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，说明保留基础设施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，借款用途限于基础设施项目日常运营、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，用于基础设施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）本基金已持基础设施和拟收购基础设施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。

4、监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

5、法律法规及中国证监会规定的其他职责。

（四）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对本托管协议第十五条第九款基金投资禁止行为通过事后监督方式进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先的原则，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。

（五）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

（六）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、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

如法律、行政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，不需另行召开基金份额持有人大会。

（七）基金托管人根据《基础设施基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算、基金投资运作、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、基金产品资料概要、基金清算报告等）、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（八）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定履行如下保管职责：

基金管理人负责基础设施项目实物资产的安全保管，对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

（九）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反法律法规、《基金合同》和本托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（十）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和本托管协议对基金业务执行核查。对基金托管人发出的书面提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、《基金合同》和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（十一）若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，并立即通知基金管理人及时纠正，依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，由此造成的损失由基金管理人承担，基金托管人在履行其通知义务后，予以免责。

（十二）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括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等投资所需账户；监督基金财产的资金账户、基础设施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；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施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。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基础设施基金指引》《基金合同》、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

（三）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查，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，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供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。

（四）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产；

（2）基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基础设施基金的债权债务，不得相互抵销。

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。

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基础设施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真实性及完整性进行验证后，将原件移交基金托管人保管。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户和证券账户、基础设施资产支持证券托管账户、基金托管账户等投资所需的相关账户。监督基金资金账户、基础设施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、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人按照《基金合同》和本协议的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、开户银行或交易/登记结算机构扣收交易费、结算费和账户维护费等费用）。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人对此不承担任何责任。

7、除依据法律法规和《基金合同》的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应存于基金管理人在基金托管人的营业机构开立的“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数、战略配售情况、网下发售比例等符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等有关规定后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人开立的基金银行账户，同时在规定时间内，聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的2名或2名以上中国注册会计师签字方为有效。

3、若基金募集期限届满，未能达到《基金合同》生效的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

（三）基金银行账户的开立和管理

1、基金托管人可以基金的名义在其营业机构开立基金的银行账户，并根据基金管理人合法合规的指令办理资金收付。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益、均需通过本基金的资金账户进行。

2、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任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金银行账户的开立和管理应符合法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

4、在符合法律法规规定的条件下，基金托管人可以通过基金托管人专用账户办理基金资产的支付。

5、基金管理人应于托管产品清盘后及时完成收益兑付、费用结清及其他应收应付款项资金划转，在确保后续不再发生款项进出后的10个工作日内向托管人发出销户申请。

（四）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

证券账户开户费由基金管理人先行垫付,待托管产品启始运营后,基金管理人可向基金托管人发送划款指令,将代垫开户费从本基金托管资金账户中扣还基金管理人。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金、交收资金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定以及基金管理人与基金托管人签署的《托管银行证券资金结算协议》执行。

5、账户注销时，由基金管理人依据中国证券登记结算公司相关规定，委托有交易关系的证券公司负责办理。销户完成后，基金管理人需将相关证明提供至基金托管人。账户注销期间如需基金托管人提供配合的，基金托管人应予以配合。

6、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（五）债券托管专户的开设和管理

《基金合同》生效后，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；基金托管人根据中国人民银行、银行间市场登记结算机构的有关规定，在银行间市场登记结算机构开立债券托管账户，持有人账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。

（六）其他账户的开立和管理

1、基金托管人负责基础设施项目运营收支账户的开立和管理，基金管理人对基础设施项目运营收支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，运营管理机构应当予以配合。

在本托管协议订立日之后，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，由基金管理人协助托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，开立有关账户。该账户按有关规则使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（七）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券、银行存款开户证实书等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库，也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司/北京分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，保管凭证由基金托管人持有。实物证券、银行定期存款证实书等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制或保管的资产不承担任何责任。

基金管理人对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

（八）与基金财产有关的重大合同的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同的原件分别由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露协议及基金投资业务中产生的重大合同，基金管理人应保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时以加密方式将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。重大合同的保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

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传真件，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、基金净资产计算和会计核算

（一）基金净资产的计算、复核与完成的时间及程序

1、基金净资产是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

基金份额净值是按照每个估值日闭市后，本基金合并财务报表基金净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第五位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金净资产及基金份额净值，经基金托管人复核后，由基金管理人并按规定公告。

2、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，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。基金净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托

管人负责进行复核。基金托管人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。估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

3、本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行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基础设施项目资产进行评估：

（1）基础设施项目购入或出售；

（2）基础设施基金扩募；

（3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（4）基础设施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基础设施项目等情形时，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。

（二）基金资产估值方法和特殊情形的处理

1、估值对象

估值对象为纳入基金合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，即基金所拥有的专项计划资产支持证券份额以及应纳入合并范围的各类会计主体、债券、银行存款本息、应收款项、其它投资等资产及负债。

2、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。基础设施项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明基础设施项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，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。计量模式确定后不得随意变更。

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。

（1）基础设施资产支持专项计划及基础设施项目的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施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。

根据准则规定，如有确凿证据表明该基础设施项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，基础设施项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的基础设施项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择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。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。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，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。

（2）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

2）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；

3）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。交易所市场挂牌转让的资产支持证券（不包括本基金投资的基础设施项目对应的基础设施资产支持证券），采用估值技术确定公允价值；

4）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值。

（3）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值。

（4）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值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估值。对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用估值技术确定其公允价值。

（5）对于含投资人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采用第三方估值机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。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。

（6）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。

（7）上述第三方估值机构提供的估值全价指第三方估值机构直接提供的估值全价或第三方估值机构提供的估值净价加每百元应计利息。

（8）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。

（9）本基金可以采用第三方估值机构按照上述公允价值确定原则提供的估值价格数据。

（10）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，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。税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

（11）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（12）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。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

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，基金管理人向基金托管人出具盖章的书面说明后，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。

（三）基金份额净值错误的处理方式

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（5）由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

（6）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

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。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（1）当基础设施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；错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，

基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；当发生净值计算错误时，由基金管理人负责处理，由此给基金份额持有人和基金造成损失的，应由基金管理人先行赔付，基金管理人按差错情形，有权向其他当事人追偿。

（2）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，而且基金托管人未对计算过程提出疑义或要求基金管理人书面说明，基金份额净值出错且造成基金份额持有人损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照管理费和托管费的比例各自承担相应的责任。

3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付

（3）由于证券交易所及登记结算公司发送的数据错误，有关会计制度变化或由于其他不可抗力原因，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，但是未能发现该错误而造成的基金份额净值计算错误，基金管理人、基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（4）基金管理人和基金托管人由于各自技术系统设置而产生的净值计算尾差，以基金管理人计算结果为准。

（5）前述内容如法律法规或者监管部门另有规定的，从其规定。如果行业另有通行做法，双方当事人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（四）暂停估值与公告基金份额净值的情形

1、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

3、法律法规规定、中国证监会和《基金合同》认定的其他情形。

（五）基金会计制度

按国家有关部门规定的会计制度执行。

（六）基金账册的建立

基金管理人进行基金会计核算并编制基金财务会计报告。基金管理人独立地设置、记录和保管本基金的全套账册。若基金管理人和基金托管人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。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金净资产的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（七）基金财务报表与报告的编制和复核

1、财务报表的编制

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

2、报表复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金财务报表后，进行独立的复核。核对不符时，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，直至双方数据完全一致。

3、财务报表的编制与复核时间安排

（1）报表的编制

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。由于本基金通过资产支持证券和基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施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本基金和被合并主体所采用的会计政策。

《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。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金管理人应当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，基金年度报告中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 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。

（2）报表的复核

基金管理人在 7 个工作日内完成季度报告，在季度报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后 7 个工作日内进行复核，并将复核结果以书面或电子方式通知基金管理人。基金管理人在一个月内完成中期报告，在中期报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，

基金托管人在收到后一个月内进行复核，并将复核结果以书面或电子方式通知基金管理人。基金管理人在一个半月内完成年度报告，在年度报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后一个半月内复核，并将复核结果以书面或电子方式通知基金管理人。

基金托管人在复核过程中，发现相关各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，调整以相关各方认可的账务处理方式为准。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中国证监会备案。

基金管理人应留足充分的时间，便于基金托管人复核相关报表及报告。

（八）基金管理人应在编制季度报告、中期报告或者年度报告之前及时向基金托管人提供编制结果。

六、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。基金份额持有人名册由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分别保管基金份额持有人名册，保存期不低于法律法规规定的最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制季度报告、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，并保证其真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

七、争议解决方式

因本协议产生或与之相关的争议，双方当事人应在争议发生后 30 个自然日通过协商、调解解决，协商、调解不能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为北京市，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律管辖并从其解释。

八、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。基金托管协议的变更报中国证监会备案后生效。

（二）托管协议终止的情形

1、《基金合同》终止；

2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金资产；

3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理权；

4、发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

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《中华人民共和国证券法》规定的注册会计师、律师组成。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）处分方案及实施：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或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

（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份额、其他证券或基础设施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 24 个月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、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，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。

8、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。

9、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。

10、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《中华人民共和国证券法》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。

11、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

第二十九部分 对基金份额持有人的服务

对本基金份额持有人的服务主要由基金管理人和代销机构提供。

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人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、电子交易

持有中国建设银行储蓄卡、中国农业银行借记卡、中国工商银行借记卡、中国银行借记卡、招商银行储蓄卡、交通银行太平洋借记卡、兴业银行借记卡、民生银行借记卡、浦发银行借记卡、广发银行借记卡、上海银行借记卡、平安银行借记卡、中国邮政储蓄银行借记卡、华夏银行借记卡等银行卡的个人投资者，以及在华夏基金投资理财中心开户的个人投资者，在登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）或基金管理人移动客户端，与基金管理人达成电子交易的相关协议，接受基金管理人有关服务条款并办理相关手续后，即可办理基金账户开立、资料变更、信息查询等各项业务，具体业务办理情况及业务规则请登录基金管理人网站查询。

二、电子邮件及短信服务

投资者在申请开立基金管理人基金账户时如预留准确的电子邮箱地址、手机号码，将不定期通过邮件、短信形式获得市场资讯、产品信息、公司动态等服务提示。

三、呼叫中心

（一）自动语音服务

提供每周 7 天、每天 24 小时的自动语音服务，客户可通过电话查询最新热点问题、基金份额净值、场外基金账户余额等信息。

（二）人工电话服务

提供每周 7 天的人工服务。周一至周五的人工电话服务时间为 8:30~21:00，周六至周日的人工电话服务时间为 8:30~17:00，法定节假日除外。

客户服务电话：400-818-6666

客户服务传真：010-63136700

四、在线服务

投资者可通过基金管理人网站、APP、微信公众号、微官网等渠道获得在线服务。

（一）查询服务

投资者可登录基金管理人网站“基金账户查询”，查询场外基金账户情况。

（二）自助服务

在线客服提供每周 7 天、每天 24 小时的自助服务，投资者可通过在线客服查询最新热点问题、业务规则、基金份额净值等信息。

（三）人工服务

周一至周五的在线客服人工服务时间为8:30~21:00，周六至周日的在线客服人工服务时间为8：30~17：00，法定节假日除外。

（四）资讯服务

投资者可通过基金管理人网站获取基金和基金管理人各类信息，包括基金法律文件、基金管理人最新动态、热点问题等。

公司网址：www.ChinaAMC.com

电子信箱：service@ChinaAMC.com

五、客户投诉和建议处理

投资者可以通过基金管理人提供的呼叫中心人工电话、在线客服、书信、电子邮件、传真等渠道对基金管理人和销售机构所提供的服务进行投诉或提出建议。投资者还可以通过代销机构的服务电话对该代销机构提供的服务进行投诉或提出建议。

第三十部分 招募说明书存放及其查阅方式

本招募说明书按相关法律法规，存放在基金管理人、基金销售机构等的办公场所，投资人可在办公时间免费查阅；也可在支付工本费后在合理时间内获取本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。投资人也可以直接登录基金管理人的网站进行查阅。

基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

第三十一部分 备查文件

一、备查文件目录

（一）中国证监会准予华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册与变更注册的文件

（二）《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》

（三）《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》

（四）《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金法律意见书》

（五）基金管理人业务资格批件、营业执照

（六）基金托管人业务资格批件、营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

二、存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

三、查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

华夏基金管理有限公司

二〇二五年3月4日

附件一、承诺函

北京保障房中心有限公司

关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称基础设施 REITs）拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司（以下简称本公司）持有的基础设施项目（以下简称本项目或本次 REITs 扩募）。本公司作为本项目的原始权益人、外部管理统筹机构及外部管理实施机构（外部管理统筹机构及外部管理实施机构以下合并简称运营管理机构），特作出说明与承诺如下：

一、本公司已经根据要求提供了本次 REITs 扩募所必需的、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。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，本公司承诺购回本次 REITs 扩募的全部基金份额或基础设施项目权益。

二、截至本承诺函出具之日，本公司不涉及地方政府隐性债务。

三、截至本承诺函出具之日，作为本项目底层资产的基础设施项目所涉负债均为经营性负债，不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，亦不涉及地方政府隐性债务。

四、截至本承诺函出具之日，本公司是开展公共租赁住房业务的独立法人主体。依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文〔2013〕69 号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不

得转让”，本公司及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业配套设施符合上述规定，本公司及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

五、就因基础设施项目租金调整方案未获相关主管部门批准，或批复的租金调整幅度低于预期，导致基础设施项目不能按计划调整项目租金，基础设施项目收入无法按预期增长，进而影响基础设施项目的预期收益水平的，本公司承诺，本公司作为运营管理机构，将于每个调租周期第2年向北京市住房和城乡建设委员会（以下简称北京市住建委）预报送下一年调整租金价格的计划，经北京市住建委同意后，将于周期第3年正式报送调整租金价格的申请。

就因区住房保障部门推迟或减少组织公开配租、配租或参与配租房源减少，导致基础设施项目空置房源无法进行出租，空置率阶段性高于预期，进而影响该期间基础设施项目收益的，本公司承诺加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率，推动基础设施项目按照预期进行配租相关工作。

就因公租房税收优惠政策调整或无法继续延长，导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，进而影响项目公司的可供分配现金流的，本公司作为运营管理机构承诺，在相关税收优惠执行期限到期前与北京市税务部门进行沟通，确认相关税收优惠是否可延续，并根据税收政策情况提前争取税收、出租价格等有关政府支持政策，以减少税收政策变动带来的影响。

六、本公司已了解基础设施项目运营管理应遵守的公共租赁住房相关的政策及规定，包括但不限于与公共租赁住房资格、租金定价、租金补贴、税收优惠、资产处置等方面的政策及规定。在基础设施REITs扩募或存续期间，本公司作为运营管理机构将切实履行运营管理职责，重视合规性管理，充分关注并严格遵守与公共租赁住房相关的政策及规定，确保基础设施项目的运营管理符合与公共租赁住房相关的政策及规定，保障

基础设施项目的持续稳定运营。

七、根据《公共租赁住房管理办法》《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（京建法〔2015〕14号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10号）、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》（京住发字〔2012〕109号）的相关规定，符合《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请，由相关区县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人，公租房产权人每月5日（含）前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况，并通过系统报送区县住房保障管理部门，区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的，区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴，待其补齐相应租金后一并补发。

本公司承诺，基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定，租金补贴由区县住房保障管理部门直接发放至承租人账户，由承租人自由支配，基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

本承诺函自本公司法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函》之盖章页）

北京保障房中心有限公司（盖章）

法定代表人（签章）：

日　期：2024 年 8 月 21 日

北京保障房中心有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称基础设施 REITs 或基础设施基金）拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司（以下简称本公司）持有的基础设施项目（以下简称本项目）。本公司作为本项目的原始权益人及运营管理机构，特作出说明与承诺如下：

1.基础设施 REITs 发行/扩募后，本公司如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

2.本公司将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

（1）本公司作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》（名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

（2）本公司承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

（3）本公司承诺平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

3.本公司承诺将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

截至本承诺函出具日，本公司及本公司控制的公司不存在以任何方式占用、支配或控制项目公司资产的情况。本公司及本公司控制的公司等关联主体未来也将不会直接或间接以任何方式占用、支配或控制项目公司资产。

本公司确认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。

本公司未采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，或违反上述承诺给基础设施基金及相关基金份额持有人造成损失，本公司将承担由此造成的一切损失及责任。

本承诺函已充分履行本公司内部程序，自作出之日起生效，在基础设施基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤

销。

特此承诺。



北京保障房中心有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2024 年【 8 】月【 14 】日

北京保障房中心有限公司

关于公开发售战略配售事宜的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司（以下简称本公司）持有的基础设施项目（以下简称本次 REITs 扩募）。本公司拟参与本次 REITs 扩募的战略配售，就前述事宜本公司特作出说明与承诺如下：

1.本公司所认购资金均为自有资金，不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售的情形；

2.本公司不存在接受或要求基金管理人、财务顾问承诺基金上市后价格将上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为的情形；

3.本公司及本公司关联方拟认购战略配售的基金份额占本次 REITs 扩募募集基金份额的 35%，最终认购份额根据发行情况确定。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，本公司承诺不通过任何形式在前述锁定期内转让、交易或质押所持有相关战略配售的基金份额；

4.本公司已就本次战略配售的核查事项向基金管理人及律师进行了充分的披露并提供了相应证明材料，并保证所披露信息不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏，确保所提供材料的真实性、准确性和完整性。

特此承诺。

北京保障房中心有限公司（盖章）

2024 年【 8 】月【 7 】日

北京保障房中心有限公司

关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

扩募相关事项的承诺函

鉴于北京保障房中心有限公司（以下简称北京**保障房**中心或**本公**司）已发行设立华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称**基础设施基金**），基础设施基金拟扩募并新购入北京保障房中心持有的基础设施项目（以下简称**本次　　扩募**或北京**保障**房中心　　**扩募项**目）。本次　　扩募新购入的基础设施项目包括北京保障房中心持有的位于房山区阜盛东街　　号院的“房山区房山线理工大学站　号地及　号地局部地块居住项目”项下　　套公租房（以下简称**朗悦嘉园**），北京保障房中心持有的位于通州区兴光三街 9 号院的“通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期　地块居住项目”项下　　套公租房（以下简称**光机电**），北京保障房中心持有的位于大兴区旧忠路　　号院的“大兴区地铁亦庄线旧宫东站 4 号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目”项下　　套公租房（以下简称**盛悦家园**），北京保障房中心持有的位于海淀区温泉凯盛家园一区和二区的“海淀区温泉镇　　、　　、　　、　　地块限价商品住房项目”项下　　套公租房（以下简称**温泉凯盛家园**）。前述基础设施项目合称**底层资产**。其中，朗悦嘉园系由开发商北京金地惠达房地产开发有限公司（以下简称**金地惠达公司**）开发建设，北京保障房中心于　　年向金地惠达公司收购朗悦嘉园公租房　　套；光机电系由开发商北京润通鸿业房地产开发有限责任公司（以下简称**润通鸿业公司**）开发建设，北京保障房中心于　　年向润通鸿业公司收购光机电公租房　　套；盛悦家园系由开发商北京富源盛达房地产开发有限公司（以下简称**富源盛达公司**）开发建设，北京保障房中心于　　年向富源盛达公司收购盛悦家园公租房　　套；温泉凯盛家园系由开发商北京宝晟住房股份有限公司（以下简称**宝晟住房公司**）开发建设，所在小区内住宅由宝晟住房公司作为限价房对外出售，其中未对外出售的　　套住宅由北京保障房中心于　　年向北京宝晟住房股份有限公司收购并作为公租房。

北京保障房中心作为基础设施基金的原始权益人，就本次　　扩募相关事项，承诺如下：

1. 朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园已整体作为底层资产申请本次　　扩募发行，在北京保障房中心取得该等底层资产所有权之后，不存在部分资产已经对外出售的情况。本次　　扩募已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。

本次　　扩募的底层资产及北京保障房中心持有的与底层资产不可分割的建筑物中，不存在未办理投资管理、规划、用地、施工许可和产权登记手续

的连廊、夹层等建筑。

3. 北京保障房中心 REITs 扩募项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。

4. 北京保障房中心 REITs 扩募项目，近 3 年运营指标和经营收入等历史经营情况真实、完整，不存在通过各种手段突击虚增运营收入的情况。

本承诺函自本公司法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京保障房中心有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募相关事项的承诺函》之签章页）

北京保障房中心有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 14 日

北京保障房中心有限公司

关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称基础设施 REITs）拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司（以下简称本公司或北京保障房中心）持有的基础设施项目（以下简称本项目或本次 REITs 扩募）。本公司作为本项目的原始权益人及运营管理机构，特作出说明与承诺如下：

一、本公司已经提供了本项目所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺就本项目所提供的申报材料是真实、有效、合规、完备的，不存在提供虚假材料、误导性陈述、隐瞒或重大遗漏的情形，前述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

二、本公司依据《公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，公司治理与财务状况良好。截至本承诺函出具之日，本公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

三、本公司依法合规直接拥有基础设施项目所有权，且不存在重大经济或法律纠纷，本公司将根据本项目交易安排将基础设施项目划转至北京京保宜居住房租赁有限公司（以下简称京保宜居），京保宜居将在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟进行本次 REITs 扩募的基础设施项目。截至本承诺函出具之日，基础设施项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响基础设施项目稳定运营的重大合同纠纷。

四、对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本项目申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露；本次 REITs 扩募完成后 3 年内将不开展显著影响正常运营的重大改扩建、设备更新等活动。

五、本公司对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管

理等方面所有与资产转让相关事项。

六、本公司承诺，向国家发展和改革委员会、北京市发展和改革委员会等监管机构提供的纳税方案与已向税务部门提供的纳税方案完全一致。基础设施 REITs 发行/扩募或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行基础设施 REITs 中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿基础设施 REITs 持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

七、本公司承诺，本公司将不低于本次 REITs 扩募所募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等资金后的回收资金）的 85%用于下列项目（以下简称拟投资项目），或其他经批准同意的租赁住房项目，并拟将其余募集资金净回收资金用于补充流动资金。回收资金拟投资项目情况真实；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，在本次 REITs 扩募完成之日起 2 年内，净回收资金使用率不低于 75%，3 年内全部使用完毕。

项目名称	丰台区北宫镇东河沿地块公共租赁住房项目	丰台南苑李家庄 4 号地项目
项目总投资（万元）	74,081.52	73,732.38
项目资本金（万元）	22,224.46	22,119.37
项目资本金缺口（万元）	22,224.46	22,119.37
建设地点	北京市丰台区	北京市丰台区
建设内容和规模	规划总建筑面积 10.28 万平米，地上 6.10 万平米，地下 4.18 万平米。	规划总建筑面积 6.22 万平米，地上 3.72 万平米，地下 2.50 万平米。
前期工作进展	已开工建设，开工时间为 2024 年 6 月 27 日，预计竣工时间为 2027 年	已开工建设，开工时间为 2024 年 5 月 20 日，预计竣工时间为 2026 年 6 月

项目名称		丰台区北宫镇东河沿地块公共租赁住房项目	丰台南苑李家庄4号地项目
		6月	
（拟）开工时间		2024年6月27日	2024年5月20日
拟使用募集资金规模（万元）	北京保障房中心	21,782.16	21,679.17
募集资金投入项目的具体方式	北京保障房中心	项目资本金	项目资本金

八、基础设施REITs扩募或存续期间，针对基础设施项目的运营管理安排，为促进基础设施项目持续健康平稳运营，本公司作出如下保障措施承诺：

本公司将作为运营管理机构在基础设施REITs扩募或存续期内受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。在《运营管理服务协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进本项目所涉基础设施项目持续健康平稳运营。

九、本公司具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于2名。

本承诺函自本公司法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函》之签章页）

北京保障房中心有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

日　期：2024 年 8 月 14 日

北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称基础设施 REITs 或基础设施基金）拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司持有的基础设施项目（以下简称本项目）。北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（以下简称本公司）作为本项目的运营管理机构，特作出说明与承诺如下：

1.基础设施 REITs 发行/扩募后，本公司如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

2.本公司将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

（1）本公司作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》（名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

（2）本公司承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

（3）本公司承诺平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

3.本公司承诺将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

截至本承诺函出具日，本公司及本公司控制的公司不存在以任何方式占用、支配或控制项目公司资产的情况。本公司及本公司控制的公司等关联主体未来也将不会直接或间接以任何方式占用、支配或控制项目公司资产。

本公司确认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。

本公司未采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，或违反上述承诺给基础设施基金及相关基金份额持有人造成损失，本公司将承担由此造成的一切损失及责任。

本承诺函已充分履行本公司内部程序，自作出之日起生效，在基础设施基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤

销。

特此承诺。

北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2024 年【 8 】月【 14 】日

北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称基础设施 REITs）拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司持有的基础设施项目（以下简称本项目）。北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（以下简称本公司）作为本项目运营管理机构，作出说明与承诺如下：

一、 本公司依据《公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，公司治理与财务状况良好。截至本承诺函出具之日，本公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

二、 基础设施 REITs 扩募或存续期间，针对基础设施项目的运营管理安排，为促进基础设施项目持续健康平稳运营，本公司作出如下保障措施承诺：

本公司将作为运营管理机构在基础设施 REITs 扩募或存续期内受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。在《运营管理服务协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进本项目所涉基础设施项目持续健康平稳运营。

三、 本公司具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

本承诺函自本公司法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司关于申报基础设施REITs扩募并新购入基础设施项目的承诺函》之签章页）

北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

日　期：2024 年 8 月 13 日

北京市燕房保障性住房建设投资有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称基础设施 REITs 或基础设施基金)拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司持有的基础设施项目（以下简称本项目）。北京市燕房保障性住房建设投资有限公司（以下简称本公司）作为本项目的运营管理机构，特作出说明与承诺如下:

1.基础设施 REITs 发行/扩募后，本公司如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

2.本公司将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于:

（1）本公司作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》(名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定;

（2）本公司承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突;

（3）本公司承诺平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

3.本公司承诺将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

截至本承诺函出具日，本公司及本公司控制的公司不存在以任何方式占用、支配或控制项目公司资产的情况。本公司及本公司控制的公司等关联主体未来也将不会直接或间接以任何方式占用、支配或控制项目公司资产。

本公司确认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。

本公司未采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，或违反上述承诺给基础设施基金及相关基金份额持有人造成损失，本公司将承担由此造成的一切损失及责任。

本承诺函已充分履行本公司内部程序，自作出之日起生效，在基础设施基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤

销。

特此承诺。

北京市燕房保障性住房建设投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2024 年【 8 】月【 14 】日

北京市燕房保障性住房建设投资有限公司

关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称基础设施 REITs）拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司持有的基础设施项目（以下简称本项目）。北京市燕房保障性住房建设投资有限公司（以下简称本公司）作为本项目运营管理机构，作出说明与承诺如下：

一、 本公司依据《公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，公司治理与财务状况良好。截至本承诺函出具之日，本公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

二、 基础设施 REITs 扩募或存续期间，针对基础设施项目的运营管理安排，为促进基础设施项目持续健康平稳运营，本公司作出如下保障措施承诺：

本公司将作为运营管理机构在基础设施 REITs 扩募或存续期内受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。在《运营管理服务协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进本项目所涉基础设施项目持续健康平稳运营。

三、 本公司具备丰富的基础设施项目运营管理经验，配备充足的具有基础设施项目运营经验的专业人员，其中具有 5 年以上基础设施项目运营经验的专业人员不少于 2 名。

本承诺函自本公司法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司关于申报基础设施REITs扩募并新购入基础设施项目的承诺函》之签章页）

北京市燕房保障性住房建设投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

日　期：2024 年 8 月 13 日

北京京保宜居住房租赁有限公司

关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司持有的基础设施项目（以下简称本项目）。北京京保宜居住房租赁有限公司（以下简称本公司）作为本项目的项目公司，特作出说明与承诺如下：截至本承诺函出具之日，本公司近 3 年在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

本承诺函自本公司法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

北京京保宜居住房租赁有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

日　期：2024 年 8 月 13 日

北京保障房中心有限公司

关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称基础设施 REITs）拟扩募并新购入北京保障房中心有限公司（以下简称本公司）持有的基础设施项目（以下简称本项目或本次 REITs 扩募）。本公司作为本项目的原始权益人，特作出说明与承诺如下：

1、本次 REITs 扩募基础设施项目综合竣工验收与环保验收的时间具体如下：

朗悦嘉园于 2014 年 8 月取得综合竣工验收备案并于 2015 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年；光机电于 2013 年 1 月取得综合竣工验收备案，并于 2013 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年；盛悦家园于 2013 年 5 月取得综合竣工验收备案，并于 2015 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年；温泉凯盛家园于 2013 年 9 月取得综合竣工验收备案，并于 2014 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年。

2、截至本承诺函出具之日，本公司不存在因本次 REITs 扩募的基础设施项目环保验收相关事宜受到环境保护行政主管部门责令限期改正、停止生产或者使用、罚款等行政处罚的情况。

在基础设施 REITs 存续期间，如本次 REITs 扩募的基础设施项目因环保验收相关事宜而被环境保护行政主管部门作出责令限期改正、停止生产或者使用、罚款等行政处罚的，或被要求承担任何责任的，本公司承诺，本公司将以自有资金承担全部罚款，配合完成整改等事宜，并向基础设施项目持有方和基础设施 REITs 承担相应责任和损失。

3、截至本承诺函出具之日，本次 REITs 扩募基础设施项目配租对象的公租房租赁资格均已由相关住房保障管理部门按照规定审批。

本承诺函自本公司法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施 REITs 扩募并新购入基础设施项目的承诺函》之盖章页）

北京保障房中心有限公司（盖章）

法定代表人（签章）：

日　期：2025 年 2 月 28 日

华夏基金管理有限公司关于
华夏北京保障房中心租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金新购入项目
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）、《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）、《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）、《国家发展改革委办公厅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）等适用法律规定，华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（简称“本基金”）拟申请以房山区朗悦嘉园项目（简称“朗悦嘉园”）、通州区光机电项目（简称“光机电”）、大兴区盛悦家园项目（简称“盛悦家园”）、海淀区温泉凯盛家园项目（简称“温泉凯盛家园”）作为新购入项目，发起人及原始权益人为北京保障房中心有限公司（简称“北京保障房中心”）。北京保障房中心已设立全资项目公司—北京京保宜居住房租赁有限公司（简称“京保宜居”），并拟将以上新购入项目装入京保宜居。

华夏基金管理有限公司（简称“本公司”）作为本基金的基金管理人，特作出如下承诺：

本公司已了解法律法规、政策规定、投资管理等方面项目转让存在的所有限制，认可项目转让限制处理方式，如基金份额公开发售后出现任何项目转让限制有关风险，我们将依据法律法规、政策规定和监管部门的要求及时进行处理。

截至本承诺函出具之日，本基金新购入项目可转让性有关手续办理情况如下表：

子项目	项目公司	所在地区（省市县）	转让限制类别	转让限制条件（简要说明相关规定或协议中关于转让限定条件的原文表述）	无异议函出具机构	无异议函出具时间（年/月/日）	备注
朗悦嘉园	京保宜居	北京市房山区阜盛东街58号院	土地出让合同项下的转让限制情况	根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第0408号）第23条：“国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已使用年限后的剩余期限。”根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第0408号）附件4之《补充协议》第23条第（二）项：“该出让宗地中须配建建筑面积为30,000平方米的租赁房。1.本次出让宗地中的租赁房将由受让人持有，按政府指导价格出租。” 鉴于原始权益人收购了朗悦嘉园项目，并承继该项目固定资产投资管理手续项下权利义务及资产转让限制，因此原始权益人需就上述资产转让限制解除取得北京市规自委的同意。	北京市规划和自然资源委员会	2024年6月28日	

子项目	项目公司	所在地区（省市县）	转让限制类别	转让限制条件（简要说明相关规定或协议中关于转让限定条件的原文表述）	无异议函出具机构	无异议函出具时间（年/月/日）	备注
			公租房管理领域的转让限制情况	《北京市住房和城乡建设委员会关于严禁公租房、保障性租赁住房变相销售行为的通知》（京建发〔2021〕353号）第三条：“公租房、保障性租赁住房产权转让时，应当经项目所在区政府同意，其中，公租房项目还须由区政府报送市住房城乡建设委同意后方可组织实施。项目原则上应整体转让，项目房屋规划用途不变，转移登记手续按相关规定办理。” 《北京市住房和城乡建设委员会等四部门关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》（京建发〔2021〕389号）之“三、配建程序”之“（十一）”：“资产管理。配建住房作为实物房源租赁使用，不得上市销售或变相销售。公租房和保障性租赁住房实行规范管理，市或区保障性住房专业公司应建立专门档案，并接受有关部门的监督检查。房屋资产按照配建协议中明确的回购价格予以入账，并按相关规定进行资产管理。” 根据基础设施项目对应的《国有建设用地使用权出让合同》《建设工程规划许可证》《不动产权证书》，基础设施项目均为公共租赁住房，均受到上述规定的转让限制。就朗悦嘉园而言，朗悦嘉园的立项文件亦明确其公共租赁住房属性：根据北京市发展和改革委员会、北京市住建委于2011年4月19日就朗园嘉园立项作出的《关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目核准的批复》（京发改〔2011〕525号）之“五、”：“租赁房建设标准及出租对象：租赁房由北京金地惠达房地产开发有限公司持有，建设标准参照《北京市租赁房建设技术导则（试行）》（京建发〔2010〕413号）（简称“《导则》”）执行，租赁房的出租对象按照届时政府出台的有关规定执行。”鉴于《导则》实施对象为公共租赁住房建设项目，因此朗悦嘉园的立项文件亦体现其公共租赁住房项目属性。 据此，本项目涉及的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园和温泉凯盛家园重组、无偿划转和股权转让应根据上述规定报送北京市住建委同意。	北京市住房和城乡建设委员会	2024年3月14日	

子项目	项目公司	所在地区（省市县）	转让限制类别	转让限制条件（简要说明相关规定或协议中关于转让限定条件的原文表述）	无异议函出具机构	无异议函出具时间（年/月/日）	备注
			国有资产管理规定项下的转让限制情况	《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第 32 号）第十三条：“产权转让原则上通过产权市场公开进行”。 《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：“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”。	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	2024 年 4 月 29 日	
光机电	京保宜居	北京市通州区兴光三街 9 号院	公租房管理领域的转让限制情况	参见朗悦嘉园转让限制条件。	北京市住房和城乡建设委员会	2024 年 3 月 14 日	
			国有资产管理规定项下的转让限制情况		北京市人民政府国有资产监督管理委员会	2024 年 4 月 29 日	
盛悦家园	京保宜居	北京市大兴区旧忠路 10 号院	公租房管理领域的转让限制情况		北京市住房和城乡建设委员会	2024 年 3 月 14 日	
			国有资产管理规定项下的转让限制情况		北京市人民政府国有资产监督管理委员会	2024 年 4 月 29 日	
温泉凯盛家园	京保宜居	北京市海淀区温泉凯盛家园一区和	公租房管理领域的转让限制情况		北京市住房和城乡建设委员会	2024 年 3 月 14 日	

子项目	项目公司	所在地区（省市县）	转让限制类别	转让限制条件（简要说明相关规定或协议中关于转让限定条件的原文表述）	无异议函出具机构	无异议函出具时间（年/月/日）	备注
		二区	国有资产管理规定项下的转让限制情况		北京市人民政府国有资产监督管理委员会	2024 年 4 月 29 日	

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《华夏基金管理有限公司关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金新购入项目的承诺函》之盖章页）

华夏基金管理有限公司（公章）

法定代表人（签字）

2024年8月13日

华夏基金管理有限公司

承诺函

华夏基金管理有限公司（以下简称“本公司”）作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）的基金管理人，就基础设施基金拟新购入基础设施项目（以下简称“本项目”）事宜，本公司承诺如下：

本公司符合《证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求及中国证监会的相关规定，未被中国证监会禁止开展相关业务。

特此承诺。

（以下无正文）

华夏基金管理有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 13 日

中信证券股份有限公司

承诺函

中信证券股份有限公司（以下简称“本公司”）作为中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划（暂定名称，以实际发行为准）的资产支持证券管理人，就华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金拟新购入基础设施项目（以下简称“本项目”）事宜，本公司承诺如下：

本公司符合《证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等法律法规要求及中国证监会的相关规定，未被中国证监会禁止开展相关业务。

特此承诺。

（以下无正文）

中信证券股份有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2024年8月9日

北京市金杜律师事务所

承诺函

致：国家发展和改革委员会

北京市发展和改革委员会

北京市金杜律师事务所（以下简称“本所”）受华夏基金管理有限公司委托，就华夏基金管理有限公司申请变更华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）相关注册事项并以本基金扩募资金投资于新设基础设施资产支持专项计划（以下简称“本项目”）事项出具法律意见书，为此，本所承诺如下：

1、本所在本项目向国家发展和改革委员会报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施 REITs 业务期间。如本项目报送后出现上述情形，将第一时间主动报告有关情况。

2、本所就本项目所出具的材料是真实、有效、合规、完备的，不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏的情形。

特此承诺。

（以下无正文）

北京市金杜律师事务所（盖章）

负责人（签字）：

2024 年 8 月 9 日

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

承诺函

致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）受华夏基金管理有限公司委托，就华夏基金管理有限公司申请变更华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）相关注册事项并以本基金扩募资金投资于新设基础设施资产支持专项计划（以下简称“本项目”）事项出具审计报告，为此，本所承诺如下：

1、本所在本项目向国家发展和改革委员会报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施 REITs 业务期间。如本项目报送后出现上述情形，将第一时间主动报告有关情况。

2、本所就本项目所出具的材料是真实、有效、合规、完备的，不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏的情形。

特此承诺。

（以下无正文）

致同会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）

执行事务合伙人（签字）：

2024 年 8 月 9 日

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

承诺函

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”）拟为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）申请变更登记提供新增购入基础设施项目（以下简称“本项目”）的资产评估服务，为此，现作出陈述与保证如下：

1、戴德梁行符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不存在可能影响独立性的行为。

2、戴德梁行在本项目向国家发展和改革委员会报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施 REITs 业务期间。如本项目报送后出现上述情形，将第一时间主动报告有关情况。

3、戴德梁行就本项目所出具的材料是真实、有效、合规、完备的，不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏的情形。

特此承诺。

（以下无正文）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 8 日

北京智方圆税务师事务所有限公司

承诺函

北京智方圆税务师事务所有限公司（以下简称“本公司”）拟为华夏基金管理有限公司申请变更华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）相关注册事项并以本基金扩募资金投资于新设基础设施资产支持专项计划（以下简称“本项目”）事项出具税务意见书，为此，本公司承诺如下：

1、本公司在本项目向国家发展和改革委员会报送时不在严重失信主体名单内，不在被行业主管部门要求暂停执业期间，不在被有关监管机构要求暂停开展证券业务或基础设施 REITs 业务期间。如本项目报送后出现上述情形，将第一时间主动报告有关情况。

2、本公司就本项目所出具的材料是真实、有效、合规、完备的，不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏的情形。

特此承诺。

（以下无正文）

北京智方圆税务师事务所有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2024 年 8 月 9 日

附件二、备考审计报告

北京保障房中心有限公司
所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园
及温泉凯盛家园公共租赁住房相关资产及业务
2022 至 2024 年度
备考财务报表审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京25AZKRW1H9

目　录

审计报告	1-3
备考资产负债表	1-2
备考利润表	3
备考财务报表附注	4-20

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

审计报告

致同审字（2025）第 110A000278 号

华夏基金管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京保障房中心有限公司（以下简称“北京保障房中心”）持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房相关资产及业务（以下简称扩募资产）的备考财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2022 至 2024 年度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二（以下简称“附注二”）所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对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职业道德守则，我们独立于北京保障房中心及华夏基金管理有限公司（以下简称“华夏基金公司”），并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础及使用限制

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注二关于编制基础的说明，上述备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本备考财务报表仅作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募的目的之用，因此，备考财务报表不适用其他用途。我们明确表示不会就本报告的内容向华夏基金公司及北京保障房中心之外的任何其他方承担责任。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

北京保障房中心管理层（以下简称管理层）负责按照附注二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，管理层负责评估扩募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。

华夏基金公司及北京保障房中心治理层负责监督备考财务报告过程。

五、注册会计师对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，根据所获取的审计证据，就可能导致对项目公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请备考财务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）。

我们与华夏基金公司及北京保障房中心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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 中国注册会计师 吴丽鸿 110000682458

中国注册会计师 中国注册会计师 王莎莎 110004230153

中国·北京 二〇二五年二月十二日

备考资产负债表

编制单位：北京保障房中心有限公司

持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房相关资产及业务

项　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六、1	1,116,332.55	1,330,917.67	1,121,974.50
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款				
流动资产合计		**1,116,332.55**	**1,330,917.67**	**1,121,974.50**
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	六、2	700,201,339.91	716,038,875.78	729,148,446.73
固定资产				
其中：固定资产原价				
累计折旧				
固定资产减值准备				
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
其中：特准储备物资				
非流动资产合计		**700,201,339.91**	**716,038,875.78**	**729,148,446.73**
资产总计		**701,317,672.46**	**717,369,793.45**	**730,270,421.23**

备考资产负债表（续）

编制单位：北京保障房中心有限公司
持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房相关资产及业务

项　目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、3	5,660,755.22	5,100,031.84	4,570,101.54
预收款项	六、4	12,273,379.16	10,688,557.73	9,281,895.78
合同负债				
应付职工薪酬				
其中：应付工资				
应付福利费				
#其中：职工奖励及福利基金				
应交税费				
其中：应交税金				
其他应付款	六、5	4,462,823.66	5,172,731.12	4,143,642.72
一年内到期的非流动负债	六、6		7,461,156.53	12,954,140.83
流动负债合计		**22,396,958.04**	**28,422,477.22**	**30,949,780.87**
非流动负债：				
长期借款	六、7		368,200,000.00	529,500,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款	六、8	177,435.94	148,262.60	47,065.11
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
其中：特准储备基金				
非流动负债合计		**177,435.94**	**368,348,262.60**	**529,547,065.11**
负债合计		**22,574,393.98**	**396,770,739.82**	**560,496,845.98**
净资产		**678,743,278.48**	**320,599,053.63**	**169,773,575.25**
负债和净资产总计		**701,317,672.46**	**717,369,793.45**	**730,270,421.23**

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

编制单位：北京保障房中心有限公司
持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房相关资产及业务

项　目	附注	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入		**51,068,916.64**	**48,781,167.80**	**47,775,456.60**
其中：营业收入	六、9	51,068,916.64	48,781,167.80	47,775,456.60
二、营业总成本		**33,616,394.54**	**48,444,748.72**	**48,712,762.36**
其中：营业成本	六、9	25,008,843.21	24,440,901.16	24,802,528.51
税金及附加				
销售费用				
管理费用	六、10	3,574,281.89	3,745,090.37	3,068,905.37
研发费用				
财务费用	六、11	5,033,269.44	20,258,757.19	20,841,328.48
其中：利息费用	六、11	5,033,269.44	20,258,757.19	20,841,328.48
利息收入				
汇兑净损失（净收益以“－”号填列）				
加：其他收益				
投资收益(损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益(损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益(损失以“-”号填列）				
信用减值损失(损失以“-”号填列）	六、12	-323,748.69	-443,712.81	-678,624.55
资产减值损失(损失以“-”号填列）				
资产处置收益(损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		**17,128,773.41**	**-107,293.73**	**-1,615,930.31**
加：营业外收入				
其中：政府补助				
减：营业外支出				
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**17,128,773.41**	**-107,293.73**	**-1,615,930.31**
减：所得税费用	六、13	4,282,193.35		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		**12,846,580.06**	**-107,293.73**	**-1,615,930.31**
1.持续经营净利润		12,846,580.06	-107,293.73	-1,615,930.31
2.终止经营净利润				
六、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
5.其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额		**12,846,580.06**	**-107,293.73**	**-1,615,930.31**

企业负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考财务报表附注

一、基本情况

（一）公司的基本情况

北京保障房中心有限公司（“以下简称本公司”）原名“北京市保障性住房建设投资中心”，统一社会信用代码为 91110000576880856J。法定代表人：金焱，企业类型：有限责任公司（国有独资），成立日期：2011 年 6 月 27 日，注册资本：5,155,041.470198 万人民币，由北京市人民政府国有资产监督管理委员会全额出资。

经营范围：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房等。

（二）本次交易的基本情况

本公司拟将朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房项目（以下称“目标资产”）及与目标资产租赁业务相关的合同项下的全部权利和义务（以下称“交易标的”）划转至本公司新设立的一家项目公司（以下称“项目公司”），用于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下称“北保 REIT”）扩募发行。

华夏基金管理有限公司（以下称“华夏基金”）为北保 REIT 基金管理人，扩募发行后的北保 REIT 将全额持有由华夏基金关联公司中信证券股份有限公司（以下称“中信证券”）作为计划管理人新设立的资产支持专项计划（以下称“专项计划”）份额。

专项计划拟以上述方式取得项目公司持有的交易标的，本公司持有的除目标资产外的公共租赁住房称为“非交易标的”。

本公司管理层为上述交易的目的编制了本备考财务报表并由本公司企业负责人于 2024 年 2 月 12 日批准报出。

二、备考财务报表编制基础

备考财务报表基于以下编制基础编制：

本公司管理层根据与华夏基金签署的备考财务报表编制基础备忘录编制本备考财务报表，是为了反映交易标的 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 至 2024 年度的经营成果；假设目标资产及相关业务架构作为一个整体，于 2022 年 1 月 1 日已经存在。

本备考财务报表仅供华夏基金就华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金扩募的目的之用，不适用于其他用途。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的备考资产负债表及 2022 至 2024 年度的备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。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。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

本公司持有的不同项目的资产产权清晰、物理特征可明确区分。本公司历史会计记录中，对交易标的的收入、主要成本、资产及负债均单独进行会计核算。本备考财务报表基于本公司历史会计记录，按照下述编制基础及附注四所述主要会计政策进行编制。

（一）备考资产负债表的编制方法

1、本次交易拟划转入项目公司的目标资产，即投资性房地产的原值按照其于本公司的历史成本反映。

2、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、其他应付款、长期应付款（含一年内到期的部分）及本公司为收购目标资产借入的专门借款（含一年内到期的部分），按照其于本公司的原账面价值反映。

3、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。

（二）备考利润表的编制方法

1、与交易标的直接相关并单独核算的营业收入、营业成本、财务费用，直接纳入本备考利润表；

2、交易标的和非交易标的共享的营业成本，按照交易标的资产年度平均可运营面积，占本公司公租房年度平均可运营面积比例，分摊纳入本备考利润表；

3、管理费用按照交易标的资产年度平均可运营面积，占本公司公租房年度平均可运营面积、机构公租房年度平均可运营面积、自建项目建筑面积之和的比例，分摊纳入本备考报表；

4、与交易标的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；与交易标的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、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。

三、遵循附注二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二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。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本报告主体会计期间采用公历年度，即每年自 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 2022 至 2024 年度。

2、记账本位币

本报告主体以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本报告主体会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本备考财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物

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、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。

5、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本报告主体于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本报告主体（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本报告主体在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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：

- 本报告主体管理该金融资产的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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本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：

- 本报告主体管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本报告主体将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本报告主体将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本报告主体如何管理金融资产以产生现金流量。业务模

式决定本报告主体所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本报告主体以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本报告主体对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本报告主体对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本报告主体改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本报告主体按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本报告主体的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、6。

（5）金融资产减值

本报告主体以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产项目进行减值会计处

理并确认损失准备。

本备考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。

对于对外出租物业形成的租赁应收款，本备考报告主体按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本备考报告主体依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合：应收物业租赁款

对于划分为组合的应收账款，本备考报告主体参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司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，计提信用减值损失。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的信用减值损失。

6、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本报告主体以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本报告主体假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本报告主体在计量日能够进入的交易市场。本报告主体采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本报告主体采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本报告主体采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本报告主体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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本报告主体对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

7、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土地使用权及房屋建筑物和附属装修设施。此外，对于本报告主体持有的以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）做出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不会发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本报告主体投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，预计使用寿命、预计净残值及年折旧率列示如下：

类　别	预计使用寿命	残值%	年折旧率%
土地使用权及房屋建筑物	60 年	5.00	1.58
装修设施	15 年		6.67

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、9。

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。

8、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

本报告主体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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

9、资产减值

本报告主体对投资性房地产的资产减值，按以下方法确定：

本报告主体于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本报告主体将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产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确定。本报告主体以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本报告主体将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本报告主体在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计

划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本报告主体仅涉及设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本报告主体向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本报告主体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；本报告主体确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（5）实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。其他长期福利

本报告主体向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

11、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本报告主体作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本报告主体认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本报告主体作为出租人

本报告主体作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本报告主体在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本报告主体自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

五、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税率/征收率
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）优惠税负及批文

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 61 号）及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 6 号），2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，本公司购买住房作为公共租赁住房，免征契税和印花税；单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。2023 年 8 月 18 日，财政部、税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2023 年第 33 号公告），将上述税收优惠执行期限延长至 2025 年 12 月 31 日。

六、财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
180 天以内（含 180 天）	891,815.05	1,046,943.49	915,548.08
180 天至 1 年（含 1 年）	449,035.01	567,948.38	412,852.84
1 年以上	2,838,684.82	2,455,479.44	2,089,314.41
小计	**4,179,534.88**	**4,070,371.31**	**3,417,715.33**
减：坏账准备	3,063,202.33	2,739,453.64	2,295,740.83
合 计	**1,116,332.55**	**1,330,917.67**	**1,121,974.50**

（2）按坏账计提方法分类披露

截至 2024 年 12 月 31 日坏账准备计提情况:

账 龄	2024.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
180 天以内（含 180 天）	891,815.05	-	
180 天至 1 年（含 1 年）	449,035.01	224,517.51	50.00
1 年以上	2,838,684.82	2,838,684.82	100.00
合 计	**4,179,534.88**	**3,063,202.33**	——

截至 2023 年 12 月 31 日坏账准备计提情况:

账 龄	2023.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
180 天以内（含 180 天）	1,046,943.49		
180 天至 1 年（含 1 年）	567,948.38	283,974.20	50.00
1 年以上	2,455,479.44	2,455,479.44	100.00
合　计	**4,070,371.31**	**2,739,453.64**	——

截至 2022 年 12 月 31 日坏账准备计提情况:

账 龄	2022.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
180 天以内（含 180 天）	915,548.08		
180 天至 1 年（含 1 年）	412,852.84	206,426.42	50.00
1 年以上	2,089,314.41	2,089,314.41	100.00
合　计	**3,417,715.33**	**2,295,740.83**	——

（3）各报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2024 年度，发生的坏账损失为 323,748.69 元；2023 年度，发生的坏账损失为 443,712.81 元；2022 年度，发生的坏账损失为 678,624.55 元。

（4）报告期期末按欠款方归集的应收款情况

截至 2024 年 12 月 31 日，按客户类型归集的期末余额应收账款明细如下:

单位名称	应收账款余额	占应收账款余额合计数的比例%	坏账准备余额
趸租	16,305.64	0.39	
散租	4,163,229.24	99.61	3,063,202.33
合　计	**4,179,534.88**	**100.00**	**3,063,202.33**

截至 2023 年 12 月 31 日，按客户类型归集的期末余额应收账款明细如下:

单位名称	应收账款余额	占应收账款余额合计数的比例%	坏账准备余额
趸租	65,202.63	1.60	5,811.68
散租	4,005,168.68	98.40	2,733,641.96
合　计	**4,070,371.31**	**100.00**	**2,739,453.64**

截至 2022 年 12 月 31 日，按客户类型归集的期末余额应收账款明细如下:

单位名称	应收账款余额	占应收账款余额合计数的比例%	坏账准备余额
趸租	12,703.16	0.37	
散租	3,405,012.17	99.63	2,295,740.83
合　计	**3,417,715.33**	**100.00**	**2,295,740.83**

2、投资性房地产

项　目	土地使用权及房屋建筑物	装修设施	合计
一、账面原值			
1.2024.1.1	807,532,327.54	62,277,812.40	869,810,139.94
2.本期增加金额		1,202,386.21	1,202,386.21
3.本期减少金额			
4.2024.12.31	807,532,327.54	63,480,198.61	871,012,526.15
二、累计折旧和累计摊销			
1.2024.1.1	119,049,568.62	34,721,695.54	153,771,264.16
2.本期计提或摊销	12,785,927.04	4,253,995.04	17,039,922.08
3.本期减少金额			
4.2024.12.31	131,835,495.66	38,975,690.58	170,811,186.24
三、减值准备			
1.2024.1.1			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2024.12.31			
四、账面价值			
1. 2024.1.1 账面价值	688,482,758.92	27,556,116.86	716,038,875.78
2. 2024.12.31 账面价值	675,696,831.88	24,504,508.03	700,201,339.91

续：

项　目	土地使用权及房屋建筑物	装修设施	合计
一、账面原值			
1. 2023.1.1	807,532,327.54	58,662,301.83	866,194,629.37
2.本期增加金额		3,615,510.57	3,615,510.57
3.本期减少金额			
4. 2023.12.31	807,532,327.54	62,277,812.40	869,810,139.94
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023.1.1	106,263,640.02	30,782,542.62	137,046,182.64
2.本期计提或摊销	12,785,928.60	3,939,152.92	16,725,081.52
3.本期减少金额			
4.2023.12.31	119,049,568.62	34,721,695.54	153,771,264.16
三、减值准备			
1.2023.1.1			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2023.12.31			

项　目	土地使用权及房屋建筑物	装修设施	合计
四、账面价值			
1. 2023.1.1 账面价值	701,268,687.52	27,879,759.21	729,148,446.73
2. 2023.12.31 账面价值	688,482,758.92	27,556,116.86	716,038,875.78

续:

项　目	土地使用权及房屋建筑物	装修设施	合计
一、账面原值			
1. 2022.1.1	807,532,327.54	57,016,602.89	864,548,930.43
2.本期增加金额		1,645,698.94	1,645,698.94
3.本期减少金额			
4. 2022.12.31	807,532,327.54	58,662,301.83	866,194,629.37
二、累计折旧和累计摊销			
1.2022.1.1	93,477,711.42	26,971,376.13	120,449,087.55
2.本期计提或摊销	12,785,928.60	3,811,166.49	16,597,095.09
3.本期减少金额			
4.2022.12.31	106,263,640.02	30,782,542.62	137,046,182.64
三、减值准备			
1.2022.1.1			
2.本期增加金额			
3、本期减少金额			
4.2022.12.31			
四、账面价值			
1. 2022.1.1 账面价值	714,054,616.12	30,045,226.76	744,099,842.88
2. 2022.12.31 账面价值	701,268,687.52	27,879,759.21	729,148,446.73

3、应付账款

项　目	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
应付委托运营管理费	5,085,008.53	4,639,928.10	3,978,256.07
应付物业费	464,707.59	412,147.91	523,981.49
应付供暖费	52,178.31	47,955.83	67,863.98
应付维修费	58,860.79		
合　计	**5,660,755.22**	**5,100,031.84**	**4,570,101.54**

4、预收账款

项　目	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
预收租金	12,273,379.16	10,688,557.73	9,281,895.78

5、其他应付款

项　目	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
应付租户押金	4,419,211.41	4,249,819.53	4,143,642.72
应付工程款	43,612.25	922,911.59	
合　计	**4,462,823.66**	**5,172,731.12**	**4,143,642.72**

6、一年内到期的非流动负债

项　目	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
一年内到期的长期应付款		7,725.00	7,725.00
一年内到期的长期借款		7,453,431.53	12,946,415.83
合　计		**7,461,156.53**	**12,954,140.83**

7、长期借款

项　目	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
信用借款		375,653,431.53	542,446,415.83
减：一年内到期的长期借款		7,453,431.53	12,946,415.83
合　计		**368,200,000.00**	**529,500,000.00**

续：

项　目	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
朗悦嘉园（注 1）		101,098,755.55	102,102,850.00
光机电（注 2）		126,610,160.42	
盛悦家园（注 3）		147,944,515.56	152,353,468.33
温泉凯盛家园（注 4）			287,990,097.50
合　计		**375,653,431.53**	**542,446,415.83**

注 1：朗悦嘉园公共租赁住房项目借款期间为 2021 年 10 月 29 日至 2046 年 10 月 29 日，根据借款合同的约定每半年偿还本金，还款金额为 500,000.00 元至 78,500,000.00 元不等。该笔借款自 2022 年 12 月 1 日起，借款利率由以 LPR 减少 85 个基点为定价基准的浮动利率调整为固定利率 3.30%，自实际提款日按日计息，按季付息。

注 2：光机电公共租赁住房项目借款期间为 2023 年 4 月 28 日至 2047 年 12 月 21 日，根据借款合同的约定每半年偿还本金，还款金额为 500,000.00 元至 5,250,000.00 元不等。该笔借款利率是以 LPR 减少 145 个基点确定的浮动利率，每 12 个月调整一次，自实际提款日按日计息，按季付息。

注 3：盛悦家园公共租赁住房项目借款期间为 2015 年 10 月 21 日至 2030 年 4 月 16 日，根据借款合同的约定每半年偿还本金，还款金额为 300,000.00 元至 23,000,000.00 元不等。该笔借款自 2020 年 6 月 21 日开始，利率由固定利率 4.90%调整为以 LPR 减少 48.5 个基点确定的浮动利率，后于 2022 年 11 月 29 日起将利率调整固定利率 3.20%，自实际提款日按日计息，按季付息。

注 4：温泉凯盛家园公共租赁住房项目借款期间为 2014 年 6 月 30 日至 2029 年 6 月 29 日，根据借款合同的约定每半年偿还本金，还款金额为 50,000.00 元至 37,100,000.00 元不等，本公司已于 2023 年 12 月 30 日提前偿还全部借款本息。该笔借款自 2020 年 6 月 21 日开始，利率由固定利率 4.90%调整为以 LPR 减少 48.5 个基点确定的浮动利率，每季度定价一次，自实际提款日按日计息，按季付息。

注 5：于 2024 年 6 月 30 日、2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间分别为 2.85%至 3.30%、2.85%至 3.30%、3.30%至 4.156%及 4.156%至 4.90%。

8、长期应付款

项　目	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
应付质保金	177,435.94	155,987.60	54,790.11
减：一年内到期的长期应付款		7,725.00	7,725.00
合　计	**177,435.94**	**148,262.60**	**47,065.11**

9、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

类型	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
公租房租赁	51,068,916.64	25,008,843.21	48,781,167.80	24,440,901.16	47,775,456.60	24,802,528.51

（2）营业成本按成本项目列示

成本项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
折旧和摊销费用	17,039,922.08	16,725,081.52	16,597,095.09
职工薪酬	1,473,683.99	1,839,334.16	1,999,785.73
委托运营管理费	3,630,440.27	3,186,339.14	3,003,717.37
物业费	2,197,943.11	2,012,670.12	2,526,506.29
能源费	130,694.91	189,352.98	185,632.27
日常修理费	444,336.24	367,792.54	427,811.76
其他费用	91,822.61	120,330.70	61,980.00
合　计	**25,008,843.21**	**24,440,901.16**	**24,802,528.51**

10、管理费用

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
折旧和摊销费用	523,272.99	564,695.59	562,624.89
职工薪酬	1,864,853.57	1,769,155.28	1,523,695.66
行政办公费	338,649.36	485,712.21	357,381.26
能源费	49,697.05	29,828.12	22,587.91

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
租赁费	16,851.10	11,398.70	10,181.15
信息技术服务费	234,309.28	297,589.28	173,264.35
日常修理费	17,913.71	14,051.75	1,426.89
其他	528,734.83	572,659.44	417,743.26
合　计	**3,574,281.89**	**3,745,090.37**	**3,068,905.37**

11、财务费用

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息支出	5,033,269.44	20,258,757.19	20,841,328.48

12、信用减值损失（损失以“—”号填列）

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-323,748.69	-443,712.81	-678,624.55

13、所得税费用

（1）所得税费用

项　目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	4,282,193.35		

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项　目	2024年度	2023年度	2022年度
利润总额	17,128,773.41	-107,293.73	-1,615,930.31
按适定/适用税率计算的所得税费用	4,282,193.35		
合　计	**4,282,193.35**		

七、资产负债表日后事项

截至 2024 年 XX 月 XX 日，本报告主体不存在应披露的资产负债表日后事项。

八、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

本公司的控制人为北京市国资委。

2、关联交易情况

（1）关联方的性质

关联方名称	与本公司关系
北京市燕房保障性住房建设投资有限公司（以下称“北京燕房”）	本公司子公司

关联方名称	与本公司关系
北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（以下称“北京燕东”）	本公司子公司

（2）关联交易金额

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京燕房	委托运营费	2,032,580.09	2,406,646.68	2,050,384.82
北京燕东	委托运营费	2,836,646.43	2,081,114.99	1,748,332.55
合 计		**4,869,226.52**	**4,487,761.67**	**3,798,717.37**

本公司与北京燕房签订公租房项目委托运营管理合同，合同约定北京燕房作为受委托管理单位需向朗悦嘉园公共租赁住房项目提供实物与信息管理、租务管理、配套设施设备管理及其他服务。其中人员费用部分按照人民币 1.92 元/㎡/月(含税)*实际委托面积*实际委托期限计算，其他费用按照实际发生金额结算。

本公司与北京燕东签订公租房项目委托运营管理合同，合同约定北京燕东作为受委托管理单位需向光机电公共租赁住房项目提供实物与信息管理、租务管理、配套设施设备管理及其他服务。其中人员费用部分按照人民币 1.92 元/㎡/月(含税)*实际委托面积*实际委托期限计算，其他费用按照实际发生金额结算。

3、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
应付账款	北京燕房	2,094,289.54	2,469,467.41	2,087,434.63
应付账款	北京燕东	2,990,718.99	2,170,460.69	1,890,821.44
合 计		**5,085,008.53**	**4,639,928.10**	**3,978,256.07**

九、备考财务报表之批准

本备考财务报表及备考财务报表附注业经本公司批准报出。

北京保障房中心有限公司

2025 年 2 月 12 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名
Full name 尹丽鸿
性　　别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1972-09-17
工作单位
Working unit 国富浩华会计师事务所有限公司
身份证号码
Identity card No. 210005720917402

证书编号：
No. of Certificate 110000682458
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance 二〇〇一年 十月 三十日 / 2010年3月1日

CPA任职资格检查合格 BICPA 2014
CPA任职资格检查合格 BICPA 2015
CPA任职资格检查合格 BICPA 2010
CPA任职资格检查合格 BICPA 2016

5

北京注册会计师事务所（特殊普通合伙）
1100000072741

CPA任职资格检查合格 BICPA 2017

姓名：尹丽鸿
证书编号：110000682458

this renewal.

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检查合格 BICPA 2011

2011 年 2 月 24 日

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

尹丽鸿

CPA任职资格检查合格 BICPA 2012

2012 年 2 月 20 日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检查合格 BICPA 2013

2013 年 4 月 20 日

9

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

国富浩华 会计师事务所 特殊普通合伙

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011 年 7 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

国富浩华北京分所

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011 年 7 月 29 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

国富浩华北京分所

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011 年 6 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

国富浩华（特殊普通合伙）

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011 年 6 月 29 日

11

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 11 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 11 月 9 日

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

验证码

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名
Full name 王莎莎
性　　别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1982-07-29
工作单位
Working unit 国富浩华会计师事务所有限公司北京
身份证号码
Identity card No.142733198207291824

证书编号：
No. of Certificate 110004230153
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance 二〇一〇年 十月 五日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

9

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

9

CPA任职资格检测合格 BICPA 2014

CPA任职资格检测合格 BICPA 2015

CPA任职资格检测合格 BICPA 2011

CPA任职资格检测合格 BICPA 2016

CPA任职资格检测合格 BICPA 2017

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

国富浩华北京分所
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011 年 6 月 21 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

国富浩华(特殊普通合伙)
北京分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011 年 6 月 21 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 8 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 8 月 14 日

11

姓名：王莎莎
证书编号：110004230153

王莎莎
for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2012

2012 年 2 月 20 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2013

2013 年 2 月 20 日

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还发证注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向发证注册会计师协会报告，经核实刊登遗失、声明作废后，方可补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效

统一社会信用代码

91110105592343655N

营业执照

（副 本）（20-1）

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

出　资　额　5250万元

成立日期　2011年12月22日

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2025年02月07日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件三、可供分配测算报告

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2025年4月-12月份、2026年度可供分配金额测算审核报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京259KBFL3N1

目 录

审核报告 1

可供分配金额测算报告

预测合并利润表 1

拟扩募基础设施基金预测利润表 2

预测合并现金流量表 3

拟扩募基础设施基金预测现金流量表 4

合并可供分配金额测算表 5

拟扩募基础设施基金可供分配金额测算表 6

可供分配金额测算报告附注 7-42

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

审核报告

致同专字（2025）第 110A000405 号

华夏基金管理有限公司：

我们审核了后附的由华夏基金管理有限公司（以下简称“华夏基金”）编制的华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告，包括 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日和 2026 年度的预测合并利润表及拟扩募基础设施基金预测利润表、预测合并现金流量表及拟扩募基础设施基金预测现金流量表、合并可供分配金额测算表及拟扩募基础设施基金可供分配金额测算表，以及可供分配金额测算报告附注。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》。华夏基金对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在可供分配金额测算报告附注三及附注四中披露。

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重大事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照可供分配金额测算报告附注二所述的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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本审核报告仅供华夏基金向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金通过扩募方式新购入基础设施项目使用，不得用作任何其他用途。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇二五年三月四日

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

预测合并利润表

2025年3月4日

编制单位：华夏基金管理有限公司　　单位：人民币元

项　目	说明	2025年4月至12月 预测数	2026年度 预测数
一、营业总收入		**93,678,746.97**	**126,569,444.94**
营业收入	八、1	93,415,499.36	126,135,078.67
利息收入	八、2	263,247.61	434,366.27
二、营业总成本		**61,449,609.85**	**79,042,482.67**
其中：营业成本	八、3	49,843,308.04	67,008,043.73
税金及附加	八、4	2,928,198.15	3,052,712.07
管理人报酬	八、5	1,863,229.85	2,477,325.42
托管费	八、6	155,269.15	206,443.78
其他费用	八、7	4,864,410.42	3,538,102.79
信用减值损失	八、8	1,795,194.24	2,759,854.88
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		**32,229,137.12**	**47,526,962.27**
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)		**32,229,137.12**	**47,526,962.27**
减：所得税费用	八、9	-2,105,402.79	-2,807,203.70
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		**34,334,539.91**	**50,334,165.97**
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		**34,334,539.91**	**50,334,165.97**

基金管理人负责人：　　项目负责人：

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

拟扩募基础设施基金预测利润表

2025 年 3 月 4 日

编制单位：华夏基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	说明	2025 年 4 月至 12 月 预测数	2026 年度 预测数
一、营业总收入		39,082,507.07	53,290,217.43
营业收入	八、1	38,983,308.03	53,102,396.74
利息收入	八、2	99,199.04	187,820.69
二、营业总成本		29,966,114.32	36,705,010.81
其中：营业成本	八、3	23,019,822.91	31,164,389.23
税金及附加	八、4	1,549,085.90	1,220,935.48
管理人报酬	八、5	747,000.00	1,007,534.53
托管费	八、6	62,250.00	83,961.21
其他费用	八、7	3,682,151.32	1,961,757.32
信用减值损失	八、8	905,804.19	1,266,433.04
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		9,116,392.75	16,585,206.62
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)		9,116,392.75	16,585,206.62
减：所得税费用	八、9	-495,712.95	-660,950.58
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		9,612,105.70	17,246,157.20
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		9,612,105.70	17,246,157.20

基金管理人负责人：　　**项目负责人：**

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

预测合并现金流量表

编制单位：华夏基金管理有限公司　　2025年3月4日　　单位：人民币元

项目	说明	2025 年 4 月至 12 月 预测数	2026 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		89,546,972.36	122,466,483.01
收到其他与经营活动有关的现金		263,247.61	434,366.27
经营活动现金流入小计		89,810,219.97	122,900,849.28
购买商品、接受劳务支付的现金		17,443,760.68	24,817,599.42
支付给职工以及为职工支付的现金		375,000.00	0.00
支付的各项税费		4,565,037.25	3,052,712.07
支付其他与经营活动有关的现金		2,000,000.00	4,892,950.51
经营活动现金流出小计		24,383,797.93	32,763,262.00
经营活动产生的现金流量净额		65,426,422.04	90,137,587.28
二、投资活动产生的现金流量：			
赎回货币基金			
投资活动现金流入小计			
收购基础设施项目所支付的现金净额	八、11	810,164,734.13	
投资活动现金流出小计		810,164,734.13	
投资活动产生的现金流量净额		-810,164,734.13	
三、筹资活动产生的现金流量：			
认购/申购收到的现金	八、11	830,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		830,000,000.00	
向基金份额持有人分配支付的现金		40,152,086.68	65,841,638.93
支付基金设立日前归属于原始权益人利润	八、14	4,419,465.59	
筹资活动现金流出小计		44,571,552.27	65,841,638.93
筹资活动产生的现金流量净额		785,428,447.73	-65,841,638.93
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		40,690,135.64	24,295,948.35
加：期初现金及现金等价物余额		71,483,725.34	112,173,860.98
六、期末现金及现金等价物余额		112,173,860.98	136,469,809.33

基金管理人负责人：　　项目负责人：

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

拟扩募基础设施基金预测现金流量表

编制单位：华夏基金管理有限公司　2025年3月4日　单位：人民币元

项目	说明	2025 年 4 月至 12 月 预测数	2026 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		37,305,821.80	51,452,469.43
收到其他与经营活动有关的现金		99,199.04	187,820.69
经营活动现金流入小计		37,405,020.84	51,640,290.12
购买商品、接受劳务支付的现金		8,346,991.79	12,365,002.62
支付给职工以及为职工支付的现金		375,000.00	0.00
支付的各项税费		3,185,925.00	1,220,935.48
支付其他与经营活动有关的现金		1,946,000.00	1,791,333.32
经营活动现金流出小计		13,853,916.79	15,377,271.42
经营活动产生的现金流量净额		23,551,104.05	36,263,018.70
二、投资活动产生的现金流量：			
赎回货币基金			
投资活动现金流入小计			
收购基础设施项目所支付的现金净额	八、11	810,164,734.13	
投资活动现金流出小计		810,164,734.13	
投资活动产生的现金流量净额		-810,164,734.13	
三、筹资活动产生的现金流量：			
认购/申购收到的现金	八、11	830,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		830,000,000.00	
向基金份额持有人分配支付的现金			26,220,142.66
支付基金设立日前归属于原始权益人利润	八、14	4,419,465.59	
筹资活动现金流出小计		4,419,465.59	26,220,142.66
筹资活动产生的现金流量净额		825,580,534.41	-26,220,142.66
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		38,966,904.33	10,042,876.04
加：期初现金及现金等价物余额		9,768,624.35	48,735,528.68
六、期末现金及现金等价物余额		48,735,528.68	58,778,404.72

基金管理人负责人：　项目负责人：

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

合并可供分配金额测算表

编制单位：华夏基金管理有限公司　　2025年3月4日　　单位：人民币元

项目	说明	2025 年 4 月至 12 月 预测数	2026 年度 预测数
一、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,334,539.91	50,334,165.97
折旧和摊销	八、3	32,406,981.66	43,209,308.88
利息支出			
所得税费用	八、9	-2,105,402.79	-2,807,203.70
二、税息折旧及摊销前利润		64,636,118.78	90,736,271.15
三、调整项			
基础设施基金发行份额募集的资金	八、11	830,000,000.00	
收购基础设施项目所支付的现金净额	八、11	-810,164,734.13	
支付所得税		-1,636,839.10	
赎回货币基金			
应收项目的变动	八、10（1）	-2,073,332.76	-908,740.78
应付项目的变动	八、10（2）	4,500,475.12	310,056.91
资产减值损失			
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	八、14	-4,419,465.59	
加：期初/年初现金余额		71,483,725.34	112,173,860.98
减：本期/本年分配金额		-40,152,086.68	-65,841,638.93
减：未来合理的相关支出预留	八、15		
——预留资本性支出	八、12、15	-5,380,470.72	-8,943,061.47
——预留不可预见费用	八、15	-2,340,000.00	-1,910,000.00
——期末/年末经营性负债余额	八、13、15	-33,776,694.92	-33,178,011.05
——其他预留费用	八、15	-4,835,056.40	-4,835,056.40
四、可供分配金额	八、15	65,841,638.94	87,603,680.41

基金管理人负责人：　　**项目负责人：**

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
拟扩募基础设施基金可供分配金额测算表

编制单位：华夏基金管理有限公司　　2025年3月4日　　单位：人民币元

项目	说明	2025 年 4 月至 12 月 预测数	2026 年度 预测数
一、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,612,105.70	17,246,157.20
折旧和摊销	八、3	14,764,612.50	19,686,150.00
利息支出			
所得税费用	八、9	-495,712.95	-660,950.58
二、税息折旧及摊销前利润		23,881,005.25	36,271,356.62
三、调整项			
基础设施基金发行份额募集的资金	八、11	830,000,000.00	
收购基础设施项目所支付的现金净额	八、11	-810,164,734.13	
支付所得税		-1,636,839.10	
赎回货币基金			
应收项目的变动	八、10（1）	-771,682.04	-383,494.27
应付项目的变动	八、10（2）	2,078,619.94	375,156.35
资产减值损失			
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	八、14	-4,419,465.59	
加：期初/年初现金余额		9,768,624.35	48,735,528.68
减：本期/本年分配金额			-26,220,142.66
减：未来合理的相关支出预留	八、15		
——预留资本性支出	八、12、15	-1,303,225.90	-3,040,860.45
——预留不可预见费用	八、15	-1,340,000.00	-910,000.00
——期末/年末经营性负债余额	八、13、15	-19,872,160.12	-19,863,822.20
——其他预留费用	八、15		
四、可供分配金额	八、15	26,220,142.66	34,963,722.07

基金管理人负责人：　　项目负责人：

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

可供分配金额测算报告附注

本可供分配金额测算报告是华夏基金管理有限公司在最佳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、基金简介

（一）基金基本情况

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）已获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可证监许可【2022】1729 号文《关于准予华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》，由基金管理人华夏基金管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》《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运作管理办法》和《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及其他有关法律法规负责公开募集。本基金为契约型封闭式，存续期限为 62 年。本基金首次发行共募集 1,255,000,000.00 元（不含认购资金利息），业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）安永华明（2022）验字第 60739337_A51 号验资报告予以验证。经向中国证监会备案，《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》于 2022 年 8 月 22 日正式生效，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华夏基金管理有限公司，基金托管人为中国建设银行股份有限公司。

经上海证券交易所（以下简称 “上交所”） 上证公告（基金）【2022】1037 号公告，本基金于 2022 年 8 月 31 日在上交所上市交易。

（二）本基金已投资基础设施项目基本信息

本基金已持有的基础设施项目为北京燕保宜居住房租赁有限公司（以下简称“燕保宜居公司”）持有的文龙家园、熙悦尚郡两个公租房项目；以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水

平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

文龙家园项目坐落于北京市海淀区文龙家园一里，资产范围为东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路，建筑面积 76,564.72 平方米，建设内容为“1#公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房）”，项目于 2014 年建成，并于 2015 年投入运营。

熙悦尚郡项目坐落于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院，资产范围为东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园、北至朝阳北路，建筑面积 36,231.58 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2017 年建成，并于 2018 年投入运营。

（三）基金拟投资基础设施项目基本信息

本基金拟投资基础设施项目为朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园四个公共租赁住房项目（以下简称“扩募资产”）。

朗悦嘉园项目坐落于北京市房山区阜盛东街 58 号院，资产范围东至阜盛东街、南邻金地悦 YOYO 派、西至阜盛大街辅路、北临水碾屯北路，建筑面积 30,031.62 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2014 年建成，并于 2015 年投入运营。

光机电项目坐落于北京市通州区兴光三街 9 号院，资产范围东至嘉创二路、南至兴光三街、西至嘉创一路、北临兴光二街，建筑面积 29,420.81 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2013 年建成，并于 2013 年投入运营。

盛悦家园项目坐落于北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼，资产范围东至富力盛悦居西区、南至忠凉路、西至旧忠路、北至旧官西里 2 号楼，建筑面积 15,143.86 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2013 年建成，并于 2015 年投入运营。

温泉凯盛家园项目坐落于北京市海淀区温泉凯盛家园一区、二区 ，资产范围东至双坡路、南至兴泉商业广场、西至北部新区实验幼儿园、北至温泉公园三期，建筑面积 54,117.38 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2013 年建成，并于 2014 年投入运营。

北京保障房中心有限公司（以下简称“北京保障房中心”）作为原始权益人拟将扩募资产增资划转至北京京保宜居住房租赁有限公司（以下简称“京保宜居公司”）。京保宜居公司是北京保障房中心于 2023 年 12 月 1 注册成立的有限责任公司，注册资本为 100 万元。

（四）本次交易基本情况

本基金本次扩募发售拟募集规模为 83,000.00 万元，本次扩募后，拟通过设立中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划（以下简称“2 号专项计划”）受让京保宜居公司股权，间接持有基础设施项目。

本基金扩募后，本基金将募集资金 83,000.00 万元扣除预留现金 20 万元后 100%认购 2 号专项计划全部份额；2 号专项计划扣除预留现金 246.00 万元后（用于支付股权转让印花税、证券登记费、交割审计费等），可用于向原始权益人北京保障房中心支付京保宜居公司股权转让对价 82,734.00 万元。

根据《中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划标准条款》(以下称“专项计划标准条款”)及招募说明书，华夏基金完成本基金的募集后，拟以募集的资金用于认购专项计划全部份额，认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。

根据北京保障房中心与中信证券（代表专项计划）拟签署的《SPV 公司股权转让协议》，中信证券代表 2 号专项计划投资人以人民币 1 万元作为对价收购北京保障房中心持有的 SPV 公司股权。

根据 SPV 公司与北京保障房中心拟签署的《项目公司股权转让协议》，SPV 公司收购北京保障房中心持有的京保宜居公司股权。

京保宜居公司反向吸收合并 SPV 公司，从而继承 SPV 公司对专项计划的债务，至此本次交易完成。

本次交易完成后，本基金将持有 2 号专项计划全部份额，2 号专项计划将持有项目公司 100%，项目公司持有标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

二、可供分配金额测算报告的编制基础

本可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）是本基金管理人华夏基金管理层以本基金已投资及拟投资基础设施项目的历史经营业绩为基础，在充分考虑预测期间本基金及基础设施项目的经营计划、投资计划、财务预算以及附注三和附注四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。

本报告按照《证券法》、《证券投资基金法》、《企业会计准则》，以及中国证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、上海证券交易所颁布的

《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》和《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的相关要求编制。

本基金将按照财政部发布的会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制本报告。本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策与北京保障房中心按照企业会计准则编制扩募资产的 2022 年、2023 年、2024 年备考财务报表所应用的主要会计政策无重大差异；暂不考虑未来新准则实施对预测利润表、预测现金流量表及可供分配金额测算表的影响。

假设本基金收购京保宜居公司股权于 2025 年 4 月 1 日完成，即 2025 年 4 月 1 日起合并 2 号专项计划及京保宜居公司。本报告的预测期间为 2025 年 4-12 月及 2026 年度（以下简称“预测期间”）。

本基金及纳入合并范围的子公司详见附注七。本报告同时涉及燕保宜居公司和京保宜居公司时以下合称“项目公司”。

本可供分配金额测算报告的编制日为 2025 年 2 月 12 日，华夏基金管理层确认截至本报告编制日止，编制本报告所依据的各项假设仍然适当。

三、可供分配金额测算的基本假设

可供分配金额测算报告的基本假设如下：

（1）本基金及本基金所投资的基础设施项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化。

（2）本基金及本基金所投资的基础设施项目所涉及的税收政策无重大变化。

（3）本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响。

（4）本基金及本基金所投资的基础设施项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化。

（5）本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响。

（6）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化。

（7）无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。同时，基础设施项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

四、可供分配金额测算的特定假设

（一）基金募集情况假设

假定本基金于 2025 年 4 月 1 日完成扩募，根据评估机构对基础设施项目的评估价值，假定募集规模总计为 83,000.00 万元。募集资金扣除预留现金后拟全部投资于 2 号专项计划，2 号专项计划扣除预留现金后，向原始权益人支付股权转让对价。具体安排详见一、（四）本次交易基本情况。

（二）预测合并利润表相关假设

1、营业收入

营业收入主要包括本基金项下项目公司的租金收入。于预测期间，营业收入的金额根据正在执行的租赁合同约定及根据本基金已投资和拟投资基础设施项目的历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、租金水平等因素之后，对预测期间的租金收入进行预测。

基础设施项目总可出租面积如下表所示（单位：平方米）：

项　目	可出租面积
文龙家园项目	76,564.72
熙悦尚郡项目	36,231.58
大兴盛悦	15,143.86
光机电	29,420.81
朗悦嘉园	30,031.62
温泉凯盛	54,117.38
合　计	**241,509.97**

相关预测详见附注八、1。

2、利息收入

利息收入主要为存放银行的存款产生的利息，本基金的银行存款主要为项目公司存放于银行的活期存款，本基金依据对预测期间银行存款平均余额的预测及现行活期存款利率对利息收入进行预测。

相关预测详见附注八、2。

3、营业成本

营业成本主要包括基础设施项目运营的各项成本，包括运营管理服务费、折旧和摊销以及能源费等:

（1）基础设施资产的运营管理费:

根据本基金发行时签署的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》（以下称运营管理服务协议”）约定的金额及定价机制预测。

根据《基础设施基金指引》等适用法规规定，本次扩募本基金聘任北京保障房中心、北京市燕房保障性住房建设投资有限公司（简称“燕房投资”）、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司（简称“燕东投资”）担任基础设施项目运营管理机构并签署扩募资产的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》（以下称“运营管理服务协议”），运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务。

（2）折旧摊销是基于本基金收购项目公司的合并对价分摊，将购买对价分摊至投资性房地产的金额作为初始入账成本，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，以此考虑预测期间投资性房地产的折旧和摊销。

（3）能源费参照历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。

（4）假设项目公司于预测期间不存在新增投资性房地产。

相关预测详见附注八、3。

4、税金及附加

增值税及其附加税费、印花税、企业所得税等税项根据预测期间相关纳税主体适用的税率及预测的纳税基础进行预测；并假设 2025 年 12 月 31 日税收优惠到期后，2026 年仍能享受税收优惠。

相关预测详见附注八、4。

5、管理人报酬

本基金及专项计划管理人报酬在预测期间按照修订后的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法进行预测。

相关预测详见附注八、5。

6、托管费

托管费为向基金托管人支付的托管费，在预测期间按照修订后的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法，并依据预测期间基金净资产进行预测。

相关预测详见附注八、6。

7、其他费用

其他费用主要包括基础设施项目的各项日常经营费用，包括专业服务费、管理人员薪酬、保险费等。其中专业服务费参照本基金预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测；管理人员薪酬参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测；保险费按照本基金未来的投保计划进行预测。

相关预测详见附注八、7。

8、信用减值损失

本基金参照标的基础设施项目历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。

相关预测详见附注八、8

9、其他收入及费用

其他收入及费用主要包括资产处置收益、资产减值损失及营业外收入/支出等其他利润表项目。本基金依据基础设施项目资产的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期，预测不存在重大的上述其他收入及费用发生，故预测金额为零。

（三）预测合并现金流量表相关假设

1、应收项目的收款

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际收款情况及其他已知因素对收入的收款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。

相关预测详见附注八、11。

2、应付项目的支付

本基金根据已签订的相关合同以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

相关预测详见附注八、11。

3、资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括对基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于运营管理机构的意见结合本基金管理人的审慎判断，本基金对预测期间投资性房地产的重大资本性支出金额进行预留，并依据基础设施资产的现有运营情况和预计使用年限预测每年资本性支出的使用，实际使用根据基础设施项目的运营情况作相应调整。基础设施项目于 2013 年至 2018 年建成投入运营，成新率高，且历史期间发生修理费金额不重大。综上，本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

相关预测详见附注八、13。

4、不可预见费用的预留及使用

以项目公司存在现金余额为前提，本基金于 2025 年 12 月 31 日及 2026 年 12 月 31 日，自项目公司的现金余额中分别预留 234 万元、191 万元（以下称“不可预见费用”）用于不可预见的项目支出。

5、期末/年末经营性负债余额

本基金在可供分配金额计算表中对期末/年末经营性负债余额进行预留，于预测期间包括当期/当年确认的本基金和专项计划的管理人报酬、托管费、运营管理服务费、专业服务费、租赁保证金及预收租金等，除运营管理服务费、租赁保证金和预收租金外，其他期末/年末经营性负债余额均预计于次年支付。

相关预测详见附注八、14。

6、收购基础设施项目所支付的现金

收购基础设施项目所支付的现金净额为本基金购买扩募基础设施项目的股权转让对价抵减本基金收购京保宜居公司时所取得的现金。

7、基金的收益分配

根据本基金的收益分配政策，本基金收益以现金形式分配，收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于 1 次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。

本基金预计每年将上年度合并后本基金可供分配金额以现金形式全部分配给投资者，在符合分配条件的情况下每年分配 1 次。

8、其他

于预测期间内，本基金假设无基础设施项目资产减值准备的变动。

于预测期间内，本基金预计无债务融资安排，故本基金无取得借款收到的本金、无偿还借款本金及利息支付的现金及无未来合理期间债务利息预留。

于预测期间内，本基金无处置基础设施项目的安排，故本基金预计无处置基础设施项目资产取得的现金。

五、编制测算报告所采用的主要会计政策及会计估计

1、会计期间

本报告主体会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本报告主体以人民币为记账本位币。

3、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，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。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本基金在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本基金取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本基金对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

4、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本基金拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

子公司的股东权益中不属于本基金所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

5、现金及现金等价物

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，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本基金在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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：

- 本基金管理该金融资产的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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本基金将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：

- 本基金管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本基金将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本基金将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本基金以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本基金对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本基金对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本基金改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关

交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本基金按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本基金的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、7。

（5）金融资产减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产项目进行减值会计处理并确认损失准备。

本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。

对于对外出租物业形成的租赁应收款，本基金按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本基金依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合：应收物业租赁款

对于划分为组合的应收账款，本基金参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本报告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，计提信用减值损失。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的信用减值损失。

7、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本基金在计量日能够进入的交易市场。本基金采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本基金采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本基金采用估值技术确定其公允价值。

本基金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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

8、长期股权投资

长期股权投资包括：本基金对专项计划、SPV 公司及项目公司的长期股权投资。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：本基金对专项计划、SPV 公司及项目公司的投资，作为非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、11。

9、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。本基金投资性房地产包括已出租的土地使用权及房屋建筑物和附属装修设施。此外，对于本基金持有的以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）做出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不会发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本基金投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，预计使用寿命、预计净残值及年折旧率列示如下:

类　别	预计使用寿命	残值%	年折旧率%
土地使用权及房屋建筑物	60 年	5.00	1.58
装修设施	15 年		6.67

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、11。

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。

10、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

本基金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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

11、资产减值

本基金对投资性房地产的资产减值，按以下方法确定：

本基金于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本基金将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产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确定。本基金以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本基金将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

（2）短期薪酬

本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供

相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划为设定提存计划，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

13、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本报告主体作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本报告主体认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本报告主体作为出租人

本报告主体作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本报告主体在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本报告主体自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

六、税项

1、主要税项

根据《关于证券投资基金税收问题的通知》（财政部、国家税务总局财税[1998]55 号）、《关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税[2008]1 号）、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）、《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》（财税[2016]46 号）、《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》（财税[2016]70 号）、财税[2016]140 号《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》、《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》（财税[2017]2 号）、《关于资管产品增值税有关问题的通知》（财税[2017]56 号）及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

（1）资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

（2）资管产品的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

（3）本基金及专项计划不存在法律实体，不涉及企业所得税，由投资人缴纳企业所得税或个人所得税。

2、本基金纳入合并范围的基础设施项目公司适用的税种及税率如下：

税种	计税依据	税率%
企业所得税	应纳税所得额	25

税收优惠及批文

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 61 号）及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 6 号），2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，购买住房作为公共租赁住房，免征契税和印花税；单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。2023 年 8 月 18 日，财政部、税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2023 年第 33 号公告），将上述税收优惠执行期限延长至 2025 年 12 月 31 日。

七、预测期内纳入合并范围的子公司

按照目标结构，预测期内纳入合并范围的公司及结构化主体如下:

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股/份额比例%	
				直接	间接
中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划			投资	100	--
北京燕保宜业住房租赁有限公司	北京	北京	公租房租赁	--	100
中信证券-北京保障房中心租赁住房 2 号资产支持专项计划			投资	100	
北京京保宜居住房租赁有限公司	北京	北京	公租房租赁	--	100

八、可供分配金额测算报告测算说明

1、营业收入

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
物业租金收入	93,415,499.36	126,135,078.67

拟购入京保宜居公司:

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
物业租金收入	38,983,308.03	53,102,396.74

本基金已投资基础设施项目为文龙家园和熙悦尚郡两个公共租赁住房项目，本基金本次拟投资的基础设施项目为朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房项目。以上均为北京市的公共租赁住房，符合《北京市公共租赁住房管理办法》规定条件的个人或家庭可以申请，由北京市住房保障管理部门对申请人的资质进行审核及最终确定承租人名单。

物业租金收入:

于预测期间，租金收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的租赁合同约定及根据各标的基础设施项目的历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、租金水平等因素之后，对预测期间的租金收入进行预测。

于预测期间，对于截至 2025 年 4 月 1 日已签订租赁合同的租户，按照已签订租赁合同（以下称“已签约合同”）约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租金收入;

对于假设于 2025 年 4 月 1 日之后签署合同的租户（以下称“新签约租户”）；按照假设的租赁合同约定的租赁面积、租金单价及租赁期限计算租金收入（以下称“租约外物业租金收入”）。

据此，本基金根据附注五、13 所述会计政策计算物业租金收入。各项基本假设如下：

（1）租赁面积计算假设

计算租约外物业租金收入时需要考虑各标的基础设施项目年度预计可出租面积，

各标的基础设施项目年度预计可出租面积=各标的基础设施项目总可出租面积*各标的基础设施项目各年度平均出租率。

于预测期间，当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计可出租面积。

考虑标的基础设施项目为北京市保障性租赁住房，均已稳定运营且出租率呈平稳趋势，本基金在预测出租率时主要是考虑预测期内租约到期情况、各标的基础设施项目历史出租率水平等因素，假设于预测期间各标的基础设施项目各年度平均出租率如下表所示：

项目名称	2025 年 4 月 1 日 至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
一、原标的基础设施项目		
文龙家园公共租赁住房项目	93.00%	93.00%
熙悦尚郡公共租赁住房项目	95.00%	95.00%
二、本次扩募基础设施项目		
朗悦嘉园公共租赁住房项目	93.00%	93.00%
光机电公共租赁住房项目	93.00%	93.00%
盛悦家园公共租赁住房项目	90.00%	90.00%
温泉凯盛家园公共租赁住房项目	91.00%	91.00%

（2）租金标准假设

原标的基础设施项目：

根据北京市住房和城乡建设委员会【京建函〔2024〕380 号】，文龙家园项目现行租金标准为 56 元/平方米/月。

根据北京市住房和城乡建设委员会【京建函[2023]195 号】：熙悦尚郡项目现行租金标准为 65 元/平方米/月。

本次扩募基础设施项目：

根据北京市住房和城乡建设委员会【京建函[2019]173 号】：朗悦嘉园项目现行租金标准为 35 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会【京建函[2023]195 号】：光机电项目现行租金标准为 35 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会【京建函[2018]498 号】：盛悦家园项目现行租金标准为 44 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会【京建函[2019]173 号】：温泉凯盛家园项目现行租金标准为 42 元/平方米/月。

考虑到调整租金标准需经北京市住房和城乡建设委员会的审核，存在一定的不确定性，处于谨慎性考虑，于预测期间内，对于未明确取得调价依据项目，假设标的基础设施项目的租金标准保持不变；已经取得北京市住房和城乡建设委员会的审核的项目，按审核调整后租赁价格在预测期间内保持不变。

（3）特定假设

于预测期间，对各标的基础设施项目计算物业租金收入的特定假设如下：

·假设自 2025 年 4 月 1 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形；

·假设基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化；

·考虑基础设施项目的租金标准、出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

2、利息收入

项　目	2025年4月1日至2025年12月31日	2026年度
一、燕保宜居公司	164,048.57	246,545.58

项　目	2025年4月1日至 2025年12月31日	2026年度
二、拟购入的京保宜居公司	99,199.04	187,820.69
合　计	**263,247.61**	**434,366.27**

本基金依据对预测期间本基金货币资金平均余额预测，并参考中国人民银行发布的活期存款基准年利率 0.35%计算。

3、营业成本

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
1、折旧和摊销	32,406,981.66	43,209,308.88
2、运营管理服务费	17,289,066.32	23,406,041.39
3、能源费	147,260.06	392,693.46
合　计	**49,843,308.04**	**67,008,043.73**

拟购入京保宜居公司:

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
1、折旧和摊销	14,764,612.50	19,686,150.00
2、运营管理服务费	8,180,473.23	11,278,940.10
3、能源费	74,737.18	199,299.13
合　计	**23,019,822.91**	**31,164,389.23**

（1）折旧和摊销

假设本基金在 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日期间不存在新购置的资产。

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测:

假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变;

如附注四、3 所述，本基金收购项目公司股权构成非同一控制下的企业合并进行合并对价分摊后对折旧和摊销的影响;

折旧和摊销按附注五、9 所述会计政策的折旧年限进行摊销。

（2）运营管理服务费

根据本基金与北京保障房中心已签署的《运营管理服务协议》、本基金拟与北京保障房中心、燕房投资及燕东投资签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，北京保障房中心、燕房投资及燕东投资将接受本基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。

1）基本服务费

项目公司应当支付的年度基本服务费为项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度基本服务费用之和。基本服务费计算公式如下：

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用（含对应的增值税）为当期项目公司实收运营收入*约定相应的基本服务费费率，各项目约定相应的基本服务费费率如下：

项目名称	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
一、燕保宜居公司：		
文龙家园公共租赁住房项目	17.00%	17.00%
熙悦尚郡公共租赁住房项目	17.00%	17.00%
二、拟购入的京保宜居公司		
朗悦嘉园公共租赁住房项目	29.00%	29.00%
光机电公共租赁住房项目	28.00%	28.00%
盛悦家园公共租赁住房项目	17.00%	17.00%
温泉凯盛家园公共租赁住房项目	17.00%	17.00%

注：实收运营收入是指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入（不含所对应的增值税）税金及附加（如有）。

根据本基金已签署及拟签署的《运营管理服务协议》，标的基础设施项目所对应的基本服务费将按季支付，外部管理机构在每季度的下一自然月 15 日前向项目公司开具发票，项目公司在收到外部管理机构提供的发票后 20 个工作日内向外部运营管理方支付上一季度的基本服务费。

于预测期内，假设标的基础设施项目每年的运营收入在全年内均匀发生，根据上述基本服务费的计算公式及支付安排，据此计算需在各个预测期间内支付的基本服务费金额。

2）激励服务费

若当年相应的标的基础设施项目实际运营净收入（以下称“实际运营净收入”）超过当年相应的标的基础设施项目目标运营净收入（以下称“目标运营净收入”）时，项目公司应当向运营管理机构支付激励服务费。

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度激励服务费（含对应的增值税)=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）*20%。

其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-当期信用减值损失-除激励服务费（如有）以外的当期营业成本和管理费用+当期折旧及摊销额-税金及附加（如有）-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

（3）能源费

根据《运营管理服务协议》，空置房屋的取暖费由本基金承担，于预测期间内，假设原基础设施资产：文龙家园项目按照 30 元/平方米计算缴纳、熙悦尚郡项目按照 18 元/平方米计算缴纳；本次扩募资产的基础设施资产光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛项目按照 18 元/平方米计算缴纳、朗悦嘉园项目按照 22.5 元/平方米计算缴纳；空置房面积按附注八、1 假设条件。

除上述运营管理服务费、能源费外，本基金将不再额外发生与标的基础设施项目运营相关的其他成本支出。

4、税金及附加

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
1、不可抵扣进项税	2,043,034.06	2,725,635.78
2、增值税附加税	245,164.09	327,076.29
3、印花税	640,000.00	
合　计	**2,928,198.15**	**3,052,712.07**

拟购入京保宜居公司：

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年
1、不可抵扣进项税	811,683.84	1,090,120.97
2、增值税附加税	97,402.06	130,814.51

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年
3、印花税	640,000.00	
合　计	**1,549,085.90**	**1,220,935.48**

（1）不可抵扣的进项税

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

专项计划持有对项目公司的债权，债权交付日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息，其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

本基金预计于预测期间项目公司不会向专项计划偿还债务本金，本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除项目公司预留的资本性支出、不可预见费用和期末/年末经营性负债余额等未来合理的相关支出预留之外的现金分配给专项计划，作为专项计划的利息收入，并相应调整该计息期间的利率。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

专项计划利息收入增值税额=专项计划利息收入/（1+3%）x3%

根据《营业税改征增值税试点实施办法》(财税【2016】36 号)附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条规定，购进的贷款服务的进项税额不得从销项税额中抵扣，即项目公司确认的应付专项计划利息支出无可抵扣的增值税进项税额。因此，上述专项计划利息收入增值税额在编制本基金合并财务报表时作为税金及附加列示。

（2）增值税附加

本基金合并范围内主体的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

增值税附加=专项计划利息收入增值税额 x12%

（3）印花税

本基金合并范围内主体印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。

5、管理人报酬

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
一、燕保宜居公司	1,116,229.85	1,469,790.89
二、拟购入的京保宜居公司	747,000.00	1,007,534.53
合　计	1,863,229.85	2,477,325.42

本基金在预测期间内的管理人报酬包括固定管理费和浮动管理费两个部分，根据修订后的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（“基金合同”）约定的费率和计算方式确认。其中固定管理费按日计提，按年支付；浮动管理费 1 按季计提，并于每年第 1、4、7、10 月前 15 个自然日支付；浮动管理费 2 按年计提，按年支付。

本基金的固定基金管理费计算方法如下:

H=Ex0.12%/当年（当期）天数

H 为每日应计提的固定管理费，E 为计提日前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）。

本基金的浮动基金管理费计算方法如下:

每个期间应计提的浮动基金管理费=浮动管理费 1+浮动管理费 2

每个期间应计提的浮动管理费 1=当期项目公司实收运营收入 x 各项目相应的基本服务费费率

每个期间应计提的浮动管理费 2=(项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入) x20%。

其中，浮动管理费 1 即为附注八、3 所述的基本服务费；浮动管理费 2 即为附注八、3 所述的激励服务费；因此无需作为管理人报酬进行列示。

6、托管费

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
一、燕保宜居公司	93,019.15	122,482.57
二、拟购入的京保宜居公司	62,250.00	83,961.21
合　计	155,269.15	206,443.78

在预测期内，本基金的托管费根据修订后的《基金合同》约定的费率和计算方式确认，按日计提，按年次年支付。

本基金的托管费计算公式如下:

H=Ex0.01%/当年（当期）天数

H 为每日应计提的基金托管费，E 为计提日前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）。

7、其他费用

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
1.专业服务费	4,183,333.32	3,129,999.99
2.管理人员薪酬	375,000.00	
3.保险费	223,577.10	298,102.80
4.银行手续费	82,500.00	110,000.00
合　计	4,864,410.42	3,538,102.79

拟购入京保宜居公司:

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
1.专业服务费	3,119,333.32	1,711,333.32
2.管理人员薪酬	375,000.00	
3.保险费	127,818.00	170,424.00
4.银行手续费	60,000.00	80,000.00
合　计	3,682,151.32	1,961,757.32

于预测期间，标的基础设施项目由北京保障房中心、燕房投资及燕东投资运营管理，本基金承担的管理费用主要包括本基金合并范围内各主体的专业服务费、管理人员薪酬和保险费等。

（1）专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划和项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费，按照本基金管理人对相关中介机构的初步询价进行预测，2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日及 2026 年度的预测数分别为 418.33 万元、313 万元，其中：本次扩募资产预测数分别为 311.93 万元（包括交割审计、初始系统等费用）、171.13 万元进行预测。

（2）管理人员薪酬

管理人员薪酬为项目公司管理人员薪酬，2025 年 4 月至 12 月的薪酬支出预计分别约为 37.5 万元。

（3）保险费

按照本基金与北京保障房中心发行时签署时《运营管理服务协议》，以及本基金与北京保障房中心、燕房投资及燕东投资拟签署扩募资产的《运营管理服务协议》，基础设施项目的保险费由项目公司承担，包括财产一切险及公共责任险、董监高责任险等；其中：2026 年财产一切险及公共责任险根据基础设施资产确定为预计为 29.81 万元/年（合计）。

（4）银行手续费

2025 年 4 月至 12 月、2026 年度的银行手续费支出，基础设施资产为分别为 8.25 万元、11 万元，其中：本次扩募资产分别 6 万元、8 万元。

8、信用减值损失

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
一、燕保宜居公司—应收账款信用减值损失	889,390.05	1,493,421.84
二、拟购入的京保宜居公司—应收账款信用减值损失	905,804.19	1,266,433.04
合　计	**1,795,194.24**	**2,759,854.88**

信用减值损失是按照附注五、6 所述会计政策，于预测期间，基于基础设施项目资产的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期进行考虑计提。

9、所得税费用

项　目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
一、燕保宜居公司—递延所得税费用	-1,609,689.84	-2,146,253.12
二、拟购入的京保宜居公司—递延所得税费用	-495,712.95	-660,950.58
合　计	**-2,105,402.79**	**-2,807,203.70**

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税【2008】1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》(财税【2008】121 号)规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

除上述项目公司不得扣除的利息支出外，假设于预测期间，本基金及其所持有的基础设施项目各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

本基金对于项目公司能够结转以后年度的可抵扣亏损，以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。本基金根据对项目公司未来期间应纳税所得额的预测，预计可获得用来抵扣预测期间产生的可抵扣亏损的应纳税所得额为零，因此不确认递延所得税资产。

于预测期间，项目公司适用的企业所得税税率为 25%。

10、应收和应付项目的变动

（1）应收项目的变动

项　目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
应收租金变动	3,264,075.64	93,415,499.36	89,546,972.36	7,132,602.64
减：坏账准备	691,430.83	1,795,194.24	-	2,486,625.07
合计	**2,572,644.81**	**91,620,305.12**	**89,546,972.36**	**4,645,977.57**

续：

项　目	2026 年期初	本期增加	本期减少	2026 年期末
应收租金变动	7,132,602.64	126,135,078.67	122,466,483.01	10,801,198.30
减：坏账准备	2,486,625.07	2,759,854.88	0.00	5,246,479.95
合计	**4,645,977.57**	**123,375,223.79**	**122,466,483.01**	**5,554,718.35**

拟购入京保宜居公司：

项　目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
应收租金变动	1,251,768.39	38,983,308.03	37,305,821.80	2,929,254.62
减：坏账准备	-	905,804.19	-	905,804.19
合计	**1,251,768.39**	**38,077,503.84**	**37,305,821.80**	**2,023,450.43**

续：

项　目	2026 年期初	本期增加	本期减少	2026 年期末
应收租金变动	2,929,254.62	53,102,396.74	51,452,469.43	4,579,181.93
减：坏账准备	905,804.19	1,266,433.04	0.00	2,172,237.23
合计	**2,023,450.43**	**51,835,963.70**	**51,452,469.43**	**2,406,944.70**

于 2025 年 4 月 1 日，本基金的应收租金为根据租赁合同约定预测的租户应付租金，应收租金采用的假设与附注八、1 一致。

根据历史的租金收缴情况：本基金预测原基础设施资产文龙家园项目、熙悦尚郡项目的年度租金收缴率均为 98%；本次扩募资产光机电项目的年度租金收缴率为 96%、盛悦家园年度租金收缴率为 99%、朗悦嘉园和温泉凯盛项目年度租金收缴率均为 98%。

（2）应付项目的变动

项　目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
1、应付租赁保证金	10,605,367.96	-	-	10,605,367.96

项　目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
2、应付运营管理服务费	5,546,879.31	17,289,066.32	17,072,923.52	5,763,022.11
3、应付专业服务费	571,666.67	1,778,333.32		2,349,999.99
4、应付管理人报酬、托管费	443,701.52	2,018,499.00		2,462,200.52
5、应付管理人员薪酬、保险费及能源费		745,837.16	745,837.16	
6、应交税费		2,928,198.15	2,928,198.15	
7、应付其他款项	162,500.00	2,487,500.00	2,000,000.00	650,000.00
合　计	**17,330,115.46**	**27,247,433.95**	**22,746,958.83**	**21,830,590.58**

续：

项　目	2026 年 1 月 1 日	本期增加	本期收回	2026 年 12 月 31 日
1、应付租赁保证金	10,605,367.96			10,605,367.96
2、应付运营管理服务费	5,763,022.11	23,406,041.39	23,317,553.16	5,851,510.34
3、应付专业服务费	2,349,999.99	2,349,999.99	2,349,999.99	2,349,999.99
4、应付管理人报酬、托管费	2,462,200.52	2,683,769.20	2,462,200.52	2,683,769.20
5、应付管理人员薪酬、保险费及能源		690,796.26	690,796.26	
6、应交税费		3,052,712.07	3,052,712.07	
7、应付其他款项	650,000.00	890,000.00	890,000.00	650,000.00
合　计	**21,830,590.58**	**33,073,318.91**	**32,763,262.00**	**22,140,647.49**

拟购入的京保宜居公司：

项　目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
1、应付租赁保证金	4,462,823.66			4,462,823.66
2、应付运营管理服务费	2,690,787.79	8,180,473.23	8,144,436.61	2,726,824.41
3、应付专业服务费	390,000.00	1,233,333.32		1,623,333.32
4、应付管理人报酬、托管费		809,250.00		809,250.00
5、应付管理人员薪酬、保险费及能源费		577,555.18	577,555.18	
6、应交税费		1,549,085.90	1,549,085.90	
7、应付其他款项		1,946,000.00	1,946,000.00	

项　目	2025 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
合　计	7,543,611.45	14,295,697.63	12,217,077.69	9,622,231.39

续:

项　目	2026 年 1 月 1 日	本期增加	本期收回	2026 年 12 月 31 日
1、应付租赁保证金	4,462,823.66			4,462,823.66
2、应付运营管理服务费	2,726,824.41	11,278,940.10	11,186,029.49	2,819,735.02
3、应付专业服务费	1,623,333.32	1,623,333.32	1,623,333.32	1,623,333.32
4、应付管理人报酬、托管费	809,250.00	1,091,495.74	809,250.00	1,091,495.74
5、应付管理人员薪酬、保险费及能源	-	369,723.13	369,723.13	-
6、应交税费	-	1,220,935.48	1,220,935.48	-
7、应付其他款项	-	168,000.00	168,000.00	-
合　计	9,622,231.39	15,752,427.77	15,377,271.42	9,997,387.74

1）应付租赁保证金采用的假设与附注八、1 一致；当期退原租户的租赁保证金同时收到新租户保证金。

2）期初的应付运营管理服务费为原基础设施资产欠付金额；如附注八、5 所述，运营服务费用将根据《运营管理服务协议》中约定的付款方式进行支付；委托管理费按月计提并在确认费用的次季支付；

3）期初的应付专业服务费为原基础设施资产欠付金额；如附注八、7 所述，根据商业惯例，本基金预计收购项目公司股权的交割审计及其他专业服务费用、初期启动费用在发生当期支付，其他专业服务费用于提供服务的次年支付；

4）如附注八、5 及附注八、6 所述，根据基金合同和专项计划标准条款，管理人报酬和托管费为按年一次性支付，本基金预计均于确认费用的次年支付；

5）如附注八、3 及八、7 所述，项目公司管理人员薪酬、保险费及能源费于当年计提并全部支付；

6）税金在预测期间按照税法规定支付。

11、本基金收购基础设施项目所支付的现金净额

根据《股权转让协议》确定的股权转让价款，本次扩募支付的现金净额计算如下：

项　目	金　额

本基金实施募集资金规模	830,000,000.00
减：需预留的相关支出及税费	2,660,000.00
减：项目公司被收购日持有的现金	17,175,265.87
收到基础设施项目所支付的现金净额	810,164,734.13

需预留的相关税费主要为本基金购买京保宜居公司股权需支付的印花税以及取得专项计划增资款项缴纳的印花税，分别按照股权转让对价的 0.05%及增资款项的 0.025%计算缴纳，金额合计约 64 万元。如附注八、7 所述，本基金上市发行后，预留的相关支出及税费共计 202 万元，其中：本基金将相关支出从募集资金中进行预留，预计将发生收购项目公司股权的交割审计及其他专业服务、初期启动费用、挂牌费、披露费等合计约 182 万元；专项计划层面预留挂牌费、披露费等相关支出共计 20 万元。

京保宜居公司于被收购日持有的现金为 17,175,265.87 元。

12、资本性支出的预留和使用

项目	2025 年期末	2026 年期末
预留资本性支出期初余额	3,293,627.56	5,380,470.72
加：本期/本年预留资本性支出	2,086,843.16	3,562,590.75
预留资本性支出期末余额	5,380,470.72	8,943,061.47

拟购入京保宜居公司：

项目	2025 年期末	2026 年期末
预留资本性支出期初余额		1,303,225.90
加：本期/本年预留资本性支出	1,303,225.90	1,737,634.55
预留资本性支出期末余额	1,303,225.90	3,040,860.45

（1）燕保宜居公司

资本性支出主要包括对基础设施资产的大修支出及更新改造支出。根据招募说明书，基于运营管理机构的意见结合本基金管理人的审慎判断，考虑各标的基础设施项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的基础设施项目的物业特定因素，本基金在可供分配金额测算表中对以后期间重大资本性支出金额进行预测，年度预留比例为当期实收现金收入的 1.5%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

（2）拟购入京保宜居公司

资本性支出主要包括对基础设施资产的大修支出及更新改造支出。根据扩募说明书，基于运营管理机构的意见结合本基金管理人的审慎判断，考虑各标的基础设施项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的基础设施项目的物业特定因素，本基金在可供分配金额测算表中对以后期间重大资本性支出金额进行预测，按 13.5 元/平方米预留。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

13、预留经营性负债余额

项　目	2025 年期末	2026 年期末
1、预收租金款	16,592,081.91	16,592,081.91
2、租赁保证金	10,605,367.96	10,605,367.96
3、运营管理费	5,763,022.11	5,851,510.34
4、专业服务费	2,349,999.99	2,349,999.99
5、管理人报酬、托管费	2,462,200.52	2,683,769.20
6、其他应付款项	650,000.00	650,000.00
7、预期次年收回的应收租金抵减	-4,645,977.57	-5,554,718.35
合　计	**33,776,694.92**	**33,178,011.05**

拟购入京保宜居公司：

项　目	2025 年期末	2026 年期末
1、预收租金款	12,273,379.16	12,273,379.16
2、租赁保证金	4,462,823.66	4,462,823.66
3、运营管理费	2,726,824.41	2,819,735.02
4、专业服务费	1,623,333.32	1,623,333.32
5、管理人报酬、托管费	809,250.00	1,091,495.74
6、其他应付款项		
7、预期次年收回的应收租金抵减	-2,023,450.43	-2,406,944.70
合　计	**19,872,160.12**	**19,863,822.20**

本基金在可供分配金额计算表中对期末/年末经营性负债余额进行预留，于预测期间包括当期/当年确认的预收租金款、租赁保证金、运营管理服务费、专业服务费、管理人报酬以及托管费等，除预收租金款及租赁保证金外，其他期末/年末经营性负债余额均预计于次年支付。

基于历史期间的应收款项回收情况，本基金预期次年收回的应收租金产生的现金流入可用于偿付上述经营性负债。

14、支付基金合并日前归属于原始权益人的利润

根据北京保障房中心与 2 号专项计划拟签署的《关于北京京保宜居住房租赁有限公司之股权转让协议》，京保宜居公司股权交割日之前的未分配利润应归属于北京保障房中心，拟由京保宜居公司通过分红的方式向北京保障房中心支付，金额为 4,419,465.59 元。

15、将期末/年未现金余额调节至本期/本年可供分配金额

项　目	2025 年期末	2026 年期末
期末/年末现金余额	112,173,860.98	136,469,809.33
预留资本性支出	5,380,470.72	8,943,061.47
预留不可预见费用	2,340,000.00	1,910,000.00
期末/年末经营性负债余额	33,776,694.92	33,178,011.05
其他预留费用	4,835,056.40	4,835,056.40
本期/本年可供分配金额	65,841,638.94	87,603,680.41

拟购入京保宜居公司：

项　目	2025 年期末	2026 年期末
期末/年末现金余额	48,735,528.68	58,778,404.72
预留资本性支出	1,303,225.90	3,040,860.45
预留不可预见费用	1,340,000.00	910,000.00
期末/年末经营性负债余额	19,872,160.12	19,863,822.20
其他预留费用		
本期/本年可供分配金额	26,220,142.66	34,963,722.07

16、其他事项

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人需按照国家有关税收法律、法规履行代扣代缴义务。在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

九、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，而假设事项通常并非如预期那样发生，从而导致可供分配金额的实际结果与预测存在差异。其中以下因素可能对可供分配金额测算结果产生较为重大影响。

出租率

基础设施资产现金流量主要来源于标的基础设施项目的租金收入，物业租金收入与出租率正相关。标的基础设施项目是位于北京市的公共租赁住房，租赁住户均为符合《北京市公共租赁住房管理办法》规定条件的个人或家庭。如未来出租率出现大幅下降，存在本基金存续期内基础设施项目物业租金收入下降的风险。如未来出租率与预测存在差异，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

于预测期间，如果标的基础设施项目出租率下降 5%，而其他因素保持不变，于 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度本基金可供分配金额将会分别减少约 4,039,498.34 元及 4,040,860.47 元。

本基金将与监管机构保持持续的沟通，采取相应措施不断提升改善出租物业设施，同时建立运营管理机构的有效监督和激励机制，以确保基础设施项目出租率水平保持在合理稳定水平。

华夏基金管理有限公司

2025 年 3 月 4 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名
Full name 尹丽鸿
性　　别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1972-09-17
工作单位
Working unit 国富浩华会计师事务所有限公司
身份证号码
Identity card no. 231005720917402

证书编号：
No. of Certificate 110000682458
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance 二〇〇一年 十月 廿十

CPA任职资格检测合格 BICPA 2014
CPA任职资格检测合格 BICPA 2015
CPA任职资格检测合格 BICPA 2010
CPA任职资格检测合格 BICPA 2016

2010年3月1日

4 5

同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
特出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年7月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
特入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年7月29日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
特出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年6月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
特入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年6月29日

11

CPA任职资格检测合格 BICPA 2017

姓名：尹丽鸿
证书编号：110000682458

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

尹丽鸿

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2011

2011年2月24日

CPA任职资格检测合格 BICPA 2012

2012年2月20日

6 7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2013

2013年5月29日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

8 9

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
特出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年11月9日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
特入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年11月9日

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓　　名
Full name 王莎莎
性　　别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1982-07-29
工作单位
Working unit 国富浩华会计师事务所有限公司北京分
身份证号码
Identity card No. 427331982072918 24

证书编号：
No. of Certificate 110004230153
北京注册会计师协会
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
发证日期：
Date of Issuance 二〇〇九年 十月 五日
y m d

6

CPA任职资格检查合格 BICPA 2014
CPA任职资格检查合格 BICPA 2015
CPA任职资格检查合格 BICPA 2011
CPA任职资格检查合格 BICPA 2016
CPA任职资格检查合格 BICPA 2017

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

9

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙） 110000007274 1

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
国富浩华北京分所
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011 年 6 月 29 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
国富浩华（特殊普通合伙）
北京分所专用章
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011 年 6 月 29 日
y m d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
瑞华
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 8 月 14 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
致同
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 8 月 14 日
y m d

11

姓名：王莎莎
证书编号：110004230153

王莎莎

this renewal.

CPA任职资格检查合格 BICPA 2012

2012 年 2 月 20 日
y m d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检查合格 BICPA 2013

2013 年 4 月 20 日
y m d

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y m d

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

验证码

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：[redacted]同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：[redacted]惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效

统一社会信用代码

91110105592343655N

营业执照

（副 本）（20-1）

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

出　资　额　5250万元

成立日期　2011年12月22日

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2025　年　02　月　07　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件四、尽职调查报告

华夏北京保障房中心租赁住房

封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告

2025 年 3 月

声明

我们在此声明与保证：此报告是按照《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》《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《国家发展改革委办公厅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）、《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）等有关规定，根据原始权益人、运营管理机构、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、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方及基础设施项目最主要、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：华夏基金管理有限公司

计划管理人：中信证券股份有限公司

目录

第一章 尽职调查情况描述 4

一、尽职调查基准日 4
二、尽职调查的人员 4
三、尽职调查的对象 4
四、尽职调查的方法 4
五、尽职调查的程序 5
六、尽职调查的内容 6
七、尽职调查主要结论 7
八、调查过程中发现的问题和解决情况 9

第二章 对基础设施项目的尽职调查 13

一、项目公司的基本情况 13
二、财务与会计调查 22
三、同业竞争与关联交易 31
四、目标基础设施资产情况 49

第三章 对业务参与人的尽职调查 207

一、对原始权益人的尽职调查 207
二、对运营管理机构的尽职调查 239
三、对监管银行的尽职调查 295
四、对专项计划托管人的尽职调查 296
五、对基金托管人的尽职调查 299

第四章 尽职调查结论性意见 305

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本《尽职调查报告》的基准日为 2024 年 12 月 31 日。

二、尽职调查的人员

以下为基金管理人和计划管理人成员，参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

基金管理人：张九龙、岳洋、柳兰萱、王欣悦、何中值、符静娴

计划管理人：姜琪、王翔驹、王婧玉、郭进翰

三、尽职调查的对象

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》《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》《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》《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《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》《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》等有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对基础设施项目及原始权益人、运营管理机构、托管人、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.查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；

5.咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；

6.聘请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、财务顾问等）提供专业咨询意见；

7.对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查。

五、尽职调查的程序

华夏基金管理有限公司（作为基金管理人）和中信证券股份有限公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，组成联合尽职调查工作组，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、现金流预测尽职调查等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京市金杜律师事务所（简称“金杜”或“法律顾问”）、致同会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“致同”或“审计机构”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“戴德梁行”或“评估机构”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

本次尽职调查按照如下程序进行：

1. 收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；

2. 对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；

3. 查阅、分析评估机构、律师事务所、会计师事务所、财务顾问等中介机构工作文件；

4. 对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

5. 整理尽职调查工作底稿；

6. 撰写《尽职调查报告》。

六、尽职调查的内容

（一）对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况：尽职调查的内容包括项目公司的设立情况，股权结构，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，行业情况及竞争状况，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。

目标基础设施资产情况：尽职调查的内容包括目标基础设施资产安全性及投资价值的调查，现金流真实性、稳定性和分散度，现金流预测情况，重要现金流提供方，风险因素等。

（二）对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人：尽职调查的内容包括原始权益人设立、存续情况，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，对基础设施项目的权属情况，对基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权，公司财务状况，对基础设施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。

基础设施运营管理机构：尽职调查的内容包括公司的设立、存续和历史沿革情况，股权结构及治理结构，持续经营能力，同类型基础设施项目运营管理经验，主要负责人员在基础设施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，内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性，管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况，公司员工结构分布和变化趋势，公司财务状况，运营管理机构同时向其他机构提供基础设施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，公司资信水平，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在违法违规记录等。

基金托管人和资产支持证券托管人：尽职调查的内容包括托管人法律存续状态及相关经营情况，资信水平，业务资质，托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

其他对投资人有重大影响的机构。尽职调查内容包括设立程序、股权结构、组织架构、治理结构及财务状况等。

七、尽职调查主要结论

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

华夏基金管理有限公司作为基金管理人、中信证券股份有限公司作为计划管理人对业务参与人与基础设施项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、出具的《承诺函》等中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告，基金管理人和计划管理人认为截至报告基准日：

经适当核查，并根据法律顾问出具的法律意见书，基金管理人、计划管理人得出如下结论：

1、基础设施项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序，可依法转让；基础设施项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，基础设施项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；基础设施项目界定清晰，权属明确，形成基础设施项目的法律协议或文件合法、有效。项目不涉及重要现金流提供方；

2、项目公司依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治

理结构完善，项目公司不存在资产被原始权益人及其他关联方控制和占用的情况，资产具备独立性，具备独立的会计核算体系，不存在重大违法、违规或不诚信行为，财务状况正常，项目公司与原始权益人及其控股股东所涉及的关联交易合法合规，定价公允，项目公司资产不存在受限情况；

3、原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，对基础设施项目具有完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷，对基础设施项目的转让获得内外部有权机构的审批和授权，财务状况正常，资信良好；

4、基础设施运营管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，配备了专业的运营团队，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，内部组织架构完善，内部控制的监督和评价制度有效，财务状况正常，管理人员专业且资信良好，公司资信情况良好，具有担任基础设施项目运营管理机构的能力；

5、托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任托管银行的能力；

6、其他对投资人收益有重大影响的机构依法设立并合法存续、股权结构合理，组织架构及治理结构完善，财务状况正常。

基金管理人、计划管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及拟证券化的基础设施项目符合《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》《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》《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》《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《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基础设施证券投资基金具体条件的规定。

八、调查过程中发现的问题和解决情况

本项目在尽职调查环节中发现如下问题，除下列问题外，未发现其他重大问题及事项。

（一）基础资产项目的土地出让合同、立项文件、建设文件和收购依据项下的转让限制问题

经基金管理人、计划管理人以及律师适当核查，京保 REIT 拟新购入的四个基础设施项目中，光机电、盛悦家园和温泉凯盛家园不存在土地出让合同、立项文件、建设文件和收购依据项下的转让限制情况，朗悦嘉园土地出让合同、立项文件、建设文件和收购依据项下的转让限制情况如下：

问题：

根据原北京市国土资源局与金地（集团）股份有限公司签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第 0408 号）第 23 条：“国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已使用年限后的剩余期限。”同时根据原北京市国土资源局与金地（集团）股份有限公司签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第 0408 号）附件 4 之《补充协议》第 23 条第（二）项：“该出让宗地中须配建建筑面积为 30,000 平方米的租赁房。1、本次出让宗地中的租赁房将由受让人持有，按政府指导价格出租。”

鉴于原始权益人收购了朗悦嘉园项目，并承继该项目固定资产投资管理手续项下权利义务及资产转让限制，因此原始权益人需就上述资产转让限制解除取得北京市规自委的同意。

解决情况：

北京市规自委已于 2024 年 6 月 28 日出具《北京市规划和自然资源委员会关于北京保障房中心有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITS）扩募工作相关意见的函》，对北京保障房中心将持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园公租房项目划转至项目公司并以 100%股权转让方式开展本次 REITs 扩募无异议。朗悦嘉园土地出让合同项下的转让限制解除情况因取得北京市规自委的上述无异议函而解除。

（二）基础设施项目涉及公共租赁住房转让限制问题

问题：

《北京市住房和城乡建设委员会关于严禁公租房、保障性租赁住房变相销售行为的通知》（京建发〔2021〕353 号）第三条：“公租房、保障性租赁住房产权转让时，应当经项目所在区政府同意，其中，公租房项目还须由区政府报送市住房城乡建设委同意后方可组织实施。项目原则上应整体转让，项目房屋规划用途不变，转移登记手续按相关规定办理。”

《北京市住房和城乡建设委员会等四部门[1]关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》（京建发〔2021〕389 号）之“三、配建程序”之“（十一）”：“资产管理。配建住房作为实物房源租赁使用，不得上市销售或变相销售。公租房和保障性租赁住房实行规范管理，市或区保障性住房专业公司应建立专门档案，并接受有关部门的监督检查。房屋资产按照配建协议中明确的回购价格予以入账，并按相关规定进行资产管理。”

根据基础设施项目对应的《国有建设用地使用权出让合同》《建设工程规划许可证》《不动产权证书》，基础设施项目均为公共租赁住房，均受到上述规定的转让限制。就朗悦嘉园而言，朗悦嘉园的立项文件亦明确其公共租赁住房属性：根据北京市发展和改革委员会、北京市住建委于 2011 年 4 月 19 日就朗园嘉园立项作出的《关于房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住项目核准的批复》（京发改〔2011〕525 号）

[1]根据《北京市住房和城乡建设委员会等四部门关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》（京建发〔2021〕389 号），“四部门”具体系指北京市住建委、北京市发改委、北京市财政局、北京市规自委。

之“五、”：“租赁房建设标准及出租对象：租赁房由北京金地惠达房地产开发有限公司持有，建设标准参照《北京市租赁房建设技术导则（试行）》（京建发〔2010〕413 号）[2]（简称“《导则》”）执行，租赁房的出租对象按照届时政府出台的有关规定执行。”鉴于《导则》实施对象为公共租赁住房建设项目，因此朗悦嘉园的立项文件亦体现其公共租赁住房项目属性。

据此，本项目涉及的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园和温泉凯盛家园重组、无偿划转和股权转让应根据上述规定报送北京市住建委同意。

解决情况：

就上述问题，北京市住建委已于 2024 年 3 月 14 日出具《北京市住房和城乡建设委员会关于北京保障房中心有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）扩募工作的批复》，同意北京保障房中心将持有的基础设施项目转让予项目公司并以 100%股权转让的方式开展本次 REITs 扩募。

本次 REITs 项目发行所涉及的公共租赁住房管理规定项下的转让限制已因取得北京市住建委的上述无异议函而解除。

（三）国有资产管理规定项下的进场交易问题

问题：

《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第 32 号）第十三条：“产权转让原则上通过产权市场公开进行”。

《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：“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”。

[2]2010 年 7 月 25 日，北京市住建委发布关于印发《北京市公共租赁住房建设技术导则（试行）》的通知（京建发〔2010〕413 号），指出《导则》中的有关技术要求应编入新建公共租赁住房建设项目的招标技术文件，在工程设计和施工中加以落实。

解决情况：

如前所述，就国有资产管理规定项下的转让限制，北京保障房中心执行董事已于2023 年 9 月 22 日出具《北京保障房中心有限公司执行董事决定》，同意北京保障房中心作为原始权益人以持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园等基础设施项目作为底层资产参与京保 REIT 新购入项目申报、发行的各项事宜。

北京市国资委已于 2024 年 4 月 29 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入基础设施资产有关事项的批复》，原则同意北京保障房中心依法依规开展华夏北京保障房 REIT（508068）新购入基础设施资产相关工作，相关方所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。

本次 REITs 项目发行所涉及的国有资产管理规定项下的进场交易已因取得北京市国资委的上述批复而解除。

第二章 对基础设施项目的尽职调查

一、项目公司的基本情况

（一） 设立情况

1.基本信息

经核查北京京保宜居住房租赁有限公司（以下简称“京保宜居”）持有的北京市通州区市场监督管理局于 2023 年 12 月 1 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110112MAD6HLU58E），截至本尽调报告出具日，京保宜居的基本情况如下：

表：京保宜居基本情况

公司名称	北京京保宜居住房租赁有限公司
住所	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1268 室
法定代表人	赵莎
注册资本	100 万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2023 年 12 月 1 日
营业期限	2023 年 12 月 1 日至长期

2.设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

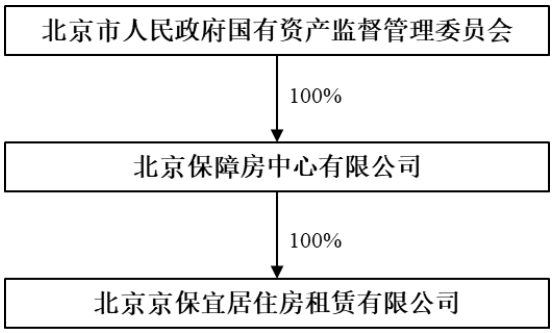
经核查京保宜居持有的北京市通州区市场监督管理局于 2023 年 12 月 1 日核发的《营业执照》、京保宜居的公司章程、京保宜居的工商档案，并经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）显示京保宜居的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，京保宜居于 2023 年 12 月 1 日设立，住所为北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1268 室，股东为北京保障房中心，北京保障房中心持有京保宜居的 100%股权。因此京保宜居依法设立并合法存续，京保宜居的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》（中华人民

共和国国务院令第 746 号）的规定。

（二）历史沿革情况

京保宜居成立于 2023 年 12 月 1 日，注册资本金为 100 万元，由北京保障房中心发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为赵莎，京保宜居设立时经营范围为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

京保宜居股权结构图如下：



图：京保宜居股权结构图

（三）股东出资情况

截至本尽调报告出具日，京保宜居唯一股东为北京保障房中心有限公司。

2024 年 6 月 24 日，京保宜居已完成实缴出资，京保宜居股东投入资产为货币资金 100 万元，以历史成本计量。

经核查北京保障房中心作为京保宜居股东履行人民币 100 万元的实缴出资义务的货币支付凭证、京保宜居在银行开立账户流水以及北京保障房中心出具的书面说明及确认文件，北京保障房中心已于 2024 年 6 月 24 日完成对京保宜居的注资。截至本尽调报告出具日，北京保障房中心对京保宜居认缴货币财产出资人民币 100 万元，并已履行实缴出资义务，北京保障房中心合法拥有前述 100 万元货币的出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

（四）重大重组情况

截至本尽调报告出具日，京保宜居除以下重大重组情况外，无其他重大重组情况。

1.基础设施项目对应资产、关联经营性债权债务、人员整体转移

根据北京保障房中心于 2023 年 9 月 22 日出具的《北京保障房中心有限公司执行董事决定》、京保宜居于 2024 年 6 月 25 日出具《北京京保宜居住房租赁有限公司股东决定》以及北京保障房中心与京保宜居于 2024 年 10 月 2 日签署的《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下简称“《划转协议》”），北京保障房中心已将目标基础设施资产（光机电公租房项目、温泉凯盛公租房项目、朗悦嘉园公租房项目、盛悦家园公租房项目）以及与其相关联的债权、债务（包括与资产相关的预收租金和租赁押金等经营性负债）、与经营性负债等额的营运现金及人员一并划转给京保宜居。

根据京保宜居持有的光机电、温泉凯盛家园、朗悦嘉园、盛悦家园《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统查询的《不动产登记信息查询结果告知单》，截至本尽调报告出具日，京保宜居依法持有光机电、温泉凯盛、朗悦嘉园、盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

（五）组织结构与内部控制

1.公司治理情况

根据京保宜居公司章程，截至本尽调报告出具日，公司治理架构如下：

公司仅有一名股东，不设立股东会。股东行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）委派和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准执行董事的报告；

（4）审议批准监事的报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改公司章程；

股东作出的公司经营方针和投资计划的决定，应当采用书面形式，并由股东签章后置备于公司。

公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。

执行董事行使下列职权：

（1）负责向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）审定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）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；

（7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

（8）决定公司内部管理机构的设置；

（9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（10）制定公司的基本管理制度；

公司设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（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经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

（4）向股东提出议案；

（5）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

2.公司章程是否符合《公司法》等法律法规及中国证监会和交易所的有关规定

经适当核查，京保宜居上述章程的制定符合当时法律、法规及规范性文件的规定，

履行了必要的法律程序，合法有效。京保宜居的《公司章程》内容符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定。

3.有权机构授权情况是否符合规定

经适当核查，京保宜居根据公司章程规定的有权机构授权情况符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定。

4.内部组织机构

京保宜居于 2023 年 12 月 1 日设立，根据公司法及公司章程规定设置执行董事 1 名，监事 1 名，经理 1 名。京保宜居股权转让至由本基金控制的专项计划后，拟不设内部机构，相关工作通过基金管理人派出的执行董事、财务负责人根据相应的授权完成，授权之外事项根据运营管理服务协议委托给运营管理机构，或由基金管理人根据内部的管理规定审批执行。

5.核查京保宜居组织机构是否健全、清晰

经适当核查，京保宜居已根据《公司法》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，建立了健全的公司法人治理机构，公司组织机构健全、清晰。

（六）独立性情况

1.资产独立性

经核查京保宜居资产法律权属证明文件，截至本尽调报告出具日，京保宜居具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。经核查北京保障房中心作为京保宜居股东履行人民币 100 万元的实缴出资义务的货币支付凭证、京保宜居在银行开立账户流水以及北京保障房中心出具的书面说明及确认文件，北京保障房中心已于 2024 年 6 月 24 日完成对京保宜居的注资。截至本尽调报告出具日，京保宜居已完成实缴出资。

经核查国家版权登记门户网（http://www.ccopyright.com.cn/）、国家知识产权局政

务服务平台（https://www.cnipa.gov.cn/col/col1510/index.html）、国家知识产权局商标局（http://sbj.cnipa.gov.cn/sbcx/），并根据京保宜居出具的书面说明及确认文件，截至本尽调报告出具日，京保宜居无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

截至本尽调报告出具日，经核查北京保障房中心编制的备考财务报表及致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，截至 2024 年末，基础设施项目无其他应收款，应收账款为 111.63 万元，主要系应收租金。应付账款为 566.08 万元，主要系应付物业费。预收款项为 1,227,38 万，主要系预收租户租金。其他应付款 446.28 万元，主要系应付租户押金及应付工程款。根据京保宜居重组安排，在划转日基础设施项目对应预收租金及应付租户押金已一并划入京保宜居，其他涉及应收、应付款项不纳入划转范围。

根据京保宜居持有的光机电、温泉凯盛家园、朗悦嘉园、盛悦家园《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统查询的《不动产登记信息查询结果告知单》，截至本尽调报告出具日，京保宜居依法持有光机电、温泉凯盛、朗悦嘉园、盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

综上，京保宜居资产独立，不存在资产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

京保宜居于 2023 年 12 月 1 日设立，无历史纳税记录、财务记录，无分公司及子公司。经核查京保宜居银行账户相关文件及出具的书面说明文件，京保宜居已于银行独立开设了银行账户，并将独立履行纳税义务。作为原始权益人全资子公司，在京保宜居股权根据本次交易安排转让至基础设施基金控制的 SPV 前，适用原始权益人财务管理制度，并根据相关制度独立进行会计核算。

（七）商业信用情况

1.重大违法、违规或不诚信行为核查

根据京保宜居的书面说明及确认文件，并经查询中国裁判文书网

（http://wenshu.court.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（https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家外汇管理局（http://m.safe.gov.cn/）、12309 中国检察网（https://www.12309.gov.cn/）、中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统平台（https://www.zhongdengwang.org.cn/）、国家税务总局北京市税务局（http://beijing.chinatax.gov.cn/bjsat/office/jsp/zdsswfaj/wwquery.jsp）、中华人民共和国应急管理部网站（http://www.chinasafety.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://samr.saic.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/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://gsxt.saic.gov.cn/），截至本尽调报告出具日，京保宜居不存在安全生产领域、产品质量领域、环境保护领域、财政性资金管理使用领域失信记录。

根据京保宜居的书面说明及确认文件，并经查询中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://gsxt.saic.gov.cn/），截至本尽调报告出具日，京保宜居不属于重大税收违法案件当事人。

2.失信被执行人核查

根据京保宜居的书面说明及确认文件，并经查询最高人民法院的“全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/）和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至本尽调报告出具日，京保宜居不属于失信被执行人。

3.监管机构处罚以及相应的整改情况

根据京保宜居的书面说明及确认文件，并经项目组查询中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局（https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家外汇管理局

（http://m.safe.gov.cn/）、12309 中国检察网（https://www.12309.gov.cn/）、中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统平台（https://www.zhongdengwang.org.cn/）、国家税务总局北京市税务局（http://beijing.chinatax.gov.cn/bjsat/office/jsp/zdsswfaj/wwquery.jsp）、中华人民共和国应急管理部网站（http://www.chinasafety.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://samr.saic.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/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://gsxt.saic.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://gsxt.saic.gov.cn/），截至本尽调报告出具日，京保宜居不存在监管机构处罚情况。

4.京保宜居经营的合法合规性以及商业信用

根据京保宜居的书面说明及确认文件并经适当核查，截至本尽调报告出具日，京保宜居的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

截至本尽调报告出具日，京保宜居无银行或未结清的贷款情况。

（八）期后事项

1.人员安排

京保宜居纳入基础设施基金后，将按照公司法及公司章程设置执行董事、总经理及监事。执行董事将由公募基金管理人直接委派。总经理由公募基金管理人推荐并经执行董事聘任产生。监事由公募基金管理人直接委派。同时，京保宜居将借助运营管理机构，加强对标的基础设施项目的经营管理。

2.运营安排

公募基金管理人、计划管理人、京保宜居与运营管理机构（即北京保障房中心）签订《运营管理服务协议》，本基础设施基金运作过程中，基金管理人将委托运营管理机

构按照《运营管理服务协议》的约定，负责基础设施项目的运营、管理工作。

3.京保宜居期后资产重组安排

根据本项目交易安排，本项目拟通过设置 SPV 公司京保宜业和京保宜居吸收合并京保宜业的方式搭建股债结构。本项目由北京保障房中心设立 SPV 公司京保宜业，在公募 REITs 发行后专项计划向北京保障房中心支付股权转让对价，收购北京保障房中心持有的 SPV 股权，并向 SPV 进行股权出资、发放股东借款。

股东借款本金金额＝[基础设施基金实际扩募规模－需预留的相关税费（暂定 300 万元人民币，以资产支持证券持有人指令为准）]×2/3。

京保宜居通过吸收合并京保宜业的方式，承继京保宜业对专项计划的负债。在吸收合并完成后，京保宜居对专项计划负有相应的债务。

二、财务与会计调查

为更加客观的反映标的基础设施项目独立的财务情况，原始权益人北京保障房中心编制了朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房相关资产及业务的备考财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2022 年度、2023 年度以及 2024 年度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”）。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，审计了原始权益人编制的基础设施项目备考财务报表，出具了编号为致同审字（2025）第 110A000278 号的审计报告。

（一）备考审计报告

1. 备考报表编制基础

北京保障房中心根据与华夏基金签署的备考财务报表编制基础备忘录编制备考财务报表，是为了反映交易标的 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度及 2024 年度的经营成果。

基于编制备考财务报表的特殊目的，备考财务报表仅列示 2022 年 12 月 31 日、2023

年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日的备考资产负债表；2022 年度、2023 年度及 2024 年年度的备考利润表以及对备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。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。备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

北京保障房中心持有的不同项目的资产产权清晰、物理特征可明确区分。原始权益人历史会计记录中，对交易标的的收入、主要成本、资产及负债均单独进行会计核算。备考财务报表基于原始权益人历史会计记录，按照下述编制基础及审计报告附注四所述主要会计政策进行编制。

在编制备考资产负债表时：

（1）本次交易拟划转入项目公司的目标资产，即投资性房地产的原值按照其于项目公司的历史成本反映；

（2）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、其他应付款、长期应付款（含一年内到期的部分）及北京保障房中心为收购目标资产借入的专门借款（含一年内到期的部分），按照其于北京保障房中心的原账面价值反映；

（3）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。

在编制备考利润表时：

（1）与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、财务费用直接纳入备考利润表；

（2）交易标的和非交易标的共享的营业成本，按照交易标的资产年度平均可运营

面积，占北京保障房中心公租房年度平均可运营面积比例，分摊纳入本备考利润表；

（3）管理费用按照交易标的资产年度平均可运营面积，占北京保障房中心公租房年度平均可运营面积、机构公租房年度平均可运营面积、自建项目建筑面积之和的比例，分摊纳入本备考报表；

（4）与交易标的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；与交易标的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）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。

2. 近三年备考报表

（1）备考资产负债表

表：备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
应收账款	111.63	133.09	112.20
流动资产合计	111.63	133.09	112.20
非流动资产：			
投资性房地产	70,020.13	71,603.89	72,914.84
非流动资产合计	70,020.13	71,603.89	72,914.84
资产总计	**70,131.77**	**71,736.98**	**73,027.04**
流动负债：			
应付账款	566.08	510.00	457.01
预收款项	1,227.34	1,068.86	928.19
其他应付款	446.28	517.27	414.36
一年内到期的非流动负债	-	746.12	1,295.41
流动负债合计	2,239.70	2,842.25	3,094.98
非流动负债：			

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期借款	-	36,820.00	52,950.00
长期应付款	17.74	14.83	4.71
非流动负债合计	17.74	36,834.83	52,954.71
负债合计	2,257.44	39,677.07	56,049.68
净资产合计	67,874.33	32,059.91	16,977.36
负债及净资产合计	**70,131.77**	**71,736.98**	**73,027.04**

（2）备考利润表

表：备考利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	**5,106.89**	**4,878.12**	**4,777.55**
营业收入	5,106.89	4,878.12	4,777.55
二、营业总成本	**3,361.64**	**4,844.47**	**4,871.28**
营业成本	2,500.88	2,444.09	2,480.25
管理费用	357.43	374.51	306.89
财务费用	503.33	2,025.88	2,084.13
其中：利息费用	503.33	2,025.88	2,084.13
信用减值损失	-32.37	-44.37	-67.86
三、营业利润	1,712.88	-10.73	-161.59
四、利润总额	**1,712.88**	**-10.73**	**-161.59**
减：所得税	428.22	-	-
五、净利润	**1,284.66**	**-10.73**	**-161.59**
其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	**1,284.66**	**-10.73**	**-161.59**

（二）备考利润表分析

1. 报告期内营业收入情况

近三年，基础设施项目营业收入分别为 4,777.55 万元、4,878.12 万元和 5,106.89 万元。

表：营业收入情况

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
公租房租赁	5,106.89	4,878.12	4,777.55
合计	5,106.89	4,878.12	4,777.55

2. 营业成本及管理费用

基础设施项目营业成本及管理费用构成中，除折旧和摊销以外，主要为职工薪酬及委托运营管理费。近三年，职工薪酬占比为 12.64%、12.80%及 11.68%，近三年占比较为稳定；委托运营管理费占比为 10.78%、11.31%及 12.70%，占比有所增大主要由于朗悦嘉园和光机电项目自 2021 年 1 月起分别开始委托北京保障房中心的子公司燕房投资、燕东投资运营管理，委托运营管理支出主要包括人工成本、物业费、日常维修及供暖费等，自 2021 年起，物业费、维修保养费等费用开支陆续包含在委托管理费范围内进行支出。物业费自 2023 年起占比有所下降，主要是由于光机电项目自 2023 年 8 月份起，物业费含在委托管理费中进行支出，不再单独列支。

表：营业成本及管理费用构成

单位：万元，%

项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	金额	占比	金额
折旧和摊销费用	1,756.32	61.45	1,728.98	1,756.32	61.45	1,728.98
职工薪酬	333.85	11.68	360.85	333.85	11.68	360.85
委托运营管理费	363.04	12.70	318.63	363.04	12.70	318.63
物业费	219.79	7.69	201.27	219.79	7.69	201.27
能源费	18.04	0.63	21.92	18.04	0.63	21.92
维修保养费	46.22	1.62	38.18	46.22	1.62	38.18
行政办公费	33.86	1.18	48.57	33.86	1.18	48.57
租赁费	1.69	0.06	1.14	1.69	0.06	1.14
信息技术服务费	23.43	0.82	29.76	23.43	0.82	29.76
其它	62.06	2.17	69.30	62.06	2.17	69.30
合计	**2,858.31**	**100.00**	**2,818.60**	**2,858.31**	**100.00**	**2,818.60**

3. 基础设施项目各类费用占比

近三年，基础设施项目的营业收入分别为 4,777.55 万元、4,878.12 万元和 5,106.89 万元，其中管理费用占比例分别为 6.42%、7.68%和 7.00%，2023 年管理费用占比较高主要系当年的职工薪酬及行政管理费用有一定增长，系当年工资总额及办公室修缮费用较高导致；财务费用占比例分别为 43.62%、41.53%和 9.86%，占比降低主要系归还借款导致利息费用减少所致。

表：各类费用占比及变化

单位：万元，%

项目	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	**5,106.89**	**4,878.12**	**4,777.55**
管理费用	**357.43**	**374.51**	**306.90**
占比	7.00	7.68	6.42
财务费用	**503.33**	**2,025.88**	**2,084.13**
占比	9.86	41.53	43.62

4. 重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

报告期内，基础设施项目不存在投资收益和政府补助情况。

（三）资产负债表分析

1. 主要资产情况及重大变动分析

（1）流动资产分析

近三年，基础设施项目的流动资产规模总体保持增长，主要为应收账款，金额分别为 112.20 万元、133.09 万元和 111.63 万元，占总资产比重分别为 0.15%、0.19%和 0.16%。

表：近三年基础设施项目流动资产情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产						

应收账款	111.63	0.16	133.09	0.19	112.20	0.15
流动资产合计	**111.63**	**0.16**	**133.09**	**0.19**	**112.20**	**0.15**

近三年，基础设施项目的应收账款及账龄情况如下：

表：近三年基础设施项目应收款项及坏账准备情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	417.95	407.04	341.77
减：坏账准备	-306.32	-273.95	-229.57
净额	111.63	133.09	112.20

表：近三年基础设施项目应收账款账龄情况

单位：万元，%

项目	2024 年末			2023 年末			2022 年末		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
180 天以内（含 180 天）	89.18	21.34	-	104.69	25.72	-	91.55	26.79	-
180 天至 1 年（含 1 年）	44.90	10.74	22.45	56.79	13.95	28.40	41.29	12.08	20.64
1 年以上	283.87	67.92	283.87	245.55	60.33	245.55	283.87	61.13	208.93
合计	**417.95**	**100.00**	**306.32**	**407.04**	**100.00**	**273.95**	**341.77**	**100.00**	**229.57**

（2） 非流动资产分析

近三年，基础设施项目的非流动资产总额分别为 72,914.84 万元、71,603.89 万元和 70,020.13 万元。非流动资产全部为投资性房地产，即朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目及温泉凯盛家园项目。投资性房地产的减少主要系折旧导致。

2. 主要负债情况

表：近三年基础设施项目负债结构

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	金额	占比	金额
流动负债：						
应付账款	566.08	25.08	510.00	1.29	457.01	0.81
预收款项	1,227.34	54.37	1,068.86	2.69	928.19	1.66
应交税费			-	-	-	-
其他应付款	446.28	19.77	517.27	1.30	414.36	0.74
一年内到期的非流动负债	-	-	746.11	1.88	1,295.41	2.31
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**2,239.70**	**99.21**	**2,842.24**	**7.16**	**3,094.97**	**5.52**
非流动负债：						
长期借款	-	-	36,820.00	92.80	52,950.00	94.47
长期应付款	17.74	0.79	14.83	0.04	4.71	0.01
非流动负债合计	**17.74**	**0.79**	**36,834.83**	**92.84**	**52,954.71**	**94.48**
负债合计	**2,257.44**	**100.00**	**39,677.07**	**100.00**	**56,049.68**	**100.00**

近三年，基础设施项目的负债规模有所下降。2023 年末负债总额为 39,677.07 万元，较 2022 年末减少 16,372.61 万元，降幅 29.21%，主要由于 2023 年 12 月企业提前偿还温泉凯盛项目的银行借款 2.87 亿元；2024 年末负债总额为 2,257.44 万元，较 2023 年末下降 37,419.63 万元，降幅 94.31%，主要由于 2024 年 6 月企业偿还各项目的银行借款，其中偿还朗悦嘉园项目的银行借款本金 1.01 亿元、偿还光机电项目的银行借款本金 1.265 亿元、偿还盛悦家园项目的银行借款本金 1.452 亿元。2024 年末流动负债 2,239.70 万元，占比 99.21%。其中，应付账款自 2022 年起逐年递增，主要由于朗悦嘉园项目和光机电项目自 2021 年起分别委托燕房投资、燕东投资产生的应付委托运营管理费，该笔费用随每年收入增加而递增。2024 年末，非流动负债 17.74 万元，占比 0.79%，主要为项目的应付质保金。

3. 财务指标分析

表：京保宜居项目重要财务指标

财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
毛利率	51.03%	49.90%	48.09%
净利率	25.16%	-0.22%	-3.38%

资产负债率	3.22%	55.31%	76.75%

近三年，基础设施项目的毛利率在48.09%至51.03%区间浮动，总体保持稳定；项目净利率由-3.38%提升至 25.16%，主要由于项目报告期内前期财务费用较高，随着偿还债务、财务费用降低，项目净利润率有所提高；项目资产负债率由2022年的76.75%下降至2024年的3.22%，主要由于2023年度、2024年偿还的信用借款金额较高，长期借款由2022年末的52,950.00万元减少至零。

4. 基础设施基金成立后保留对外借款相关情况

目前北京保障房中心已对上述对外借款进行全额偿还。

5. 逾期未偿还债项情况

截至本尽调报告出具日，项目公司无逾期未偿还债项。

6. 基础设施项目主要资产受限情况

根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查，截至本尽调报告出具日，基础设施项目对应不动产、土地使用权、应收租金等主要资产不存在权利限制情况。

（四）日后事项、或有事项及其他重要事项

1. 调查项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项。

根据法律顾问出具的法律意见书、项目公司说明并经适当核查，截至本尽调报告出具日，项目公司不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或冻结等其他司法强制执行程序。

同时，就项目公司的诉讼及仲裁情况，基金管理人、计划管理人登录“全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）以及中国裁判文书网（http://wenshu.court.gov.cn/）对项目公司的诉讼案件进行了查询。查询结果显示，截至尽职调查基准日，项目公司不涉及其他正在进行中诉讼、仲裁或执行情况。

2. 核查担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况，关注代偿风险。

截至本尽调报告出具日，项目公司不存在对外担保情况。

3. 应当调查项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至本尽调报告出具日，项目公司不存在资产抵押、质押、担保和其他权利限制。

4. 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至本尽调报告出具日，项目公司不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

三、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争

1. 基金管理人同业竞争分析

由华夏基金作为基金管理人的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华润有巢 REIT”）已于 2022 年 11 月 19 日披露《华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告》，华润有巢 REIT 是主要投资于租赁住房类基础设施项目的基础设施基金。因此，本基金的基金管理人管理着与本基金具有同类型基础设施资产的基础设施基金。

（1）两只租赁住房 REITs 的基础设施资产所处区域及客群不同

华润有巢 REIT 初始投资的基础设施项目为位于上海市的保障性租赁住房项目，其面向客群是在上海市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难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；本基金初始投资及扩募的基础设施项目均为位于北京市的公共租赁住房项目，其面向的客群包括廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭、具有北京市城镇户籍且收入满足一定条件的家庭，或外省市来京连续工作一定年限、能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明等条件的人群。

从项目区位上分析，华润有巢 REIT 投资的基础设施项目位于上海市，而本基金拟投资的基础设施项目位于北京市，所处城市不同且地理距离较远，不存在竞争关系；从

面向客群分析，华润有巢 REIT 未对承租人的户籍、收入等提出要求，而本基金拟投资的基础设施项目对承租人的户籍、收入等有一定要求，在面向客群方面有较大差异。

（2）两只租赁住房 REITs 的外部管理机构不同

针对华润有巢 REIT 和本基金的运营管理，基金管理人聘请了不同的运营管理机构且其不存在关联关系，能够实现项目稳定运作。同时，不同的运营管理机构和运营管理人员有效的避免了运营管理过程中的利益冲突。

具体而言，华润有巢 REIT 聘请的运营管理机构为有巢住房租赁（深圳）有限公司（简称“有巢深圳”），其唯一股东为华润置地控股有限公司，华润置地控股有限公司的唯一股东为华润（深圳）有限公司，华润（深圳）有限公司的唯一股东为 Boom Go Group Limited，Boom Go Group Limited 的唯一股东为华润置地有限公司，实际控制人为中国华润有限公司；本基金聘请的运营管理机构为北京保障房中心及下属子公司，北京保障房中心为北京市国资委独家出资成立的国有独资公司，北京市国资委是其出资人和实际控制人。

（3）租赁住房项目行业及资产管理特点

具有保障性质的租赁住房行业易受行业政策、人口状况及经济发展水平影响。一方面，公租房的租金定价和调整受政府政策影响较大，由市、县级人民政府住房保障主管部门会同有关部门，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，报本级人民政府批准后实施；另一方面，公租房的需求受政府配租安排、地区人口数量及结构、区域宏观经济影响较大。基础设施项目的租金定价不会因基金管理人的主动管理而发生变化。

综上所述，本基金与华润有巢 REIT 之间不存在同业竞争关系。

2. 原始权益人、运营管理机构同业竞争情况分析

（1）原始权益人业务情况

1）北京保障房中心情况

原始权益人是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业。其经营范围为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京保障房中心取得营业收入的主要业务板块为：储备房销售、公共租赁住房租赁、商业房地产经营等。

近三年及一期，北京保障房中心营业收入及成本构成情况如下表所示：

表：北京保障房中心营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
储备房销售	249,846.69	49.21	431,546.16	58.99	471,361.31	65.67	216,271.59	52.76
公租房租赁	177,120.47	34.88	210,688.39	28.80	192,480.66	26.81	173,762.60	42.39
商业房地产经营	15,087.59	2.97	20,951.30	2.86	10,226.21	1.42	15,584.06	3.80
其他主营业务	43,104.63	8.49	38,314.95	5.24	30,140.13	4.20	3,768.78	0.92
主营业务收入小计	485,159.38	95.55	**701,500.81**	**95.90**	**704,208.31**	**98.10**	**409,387.03**	**99.87**
其它业务	22,576.38	4.45	30,006.67	4.10	13,607.31	1.90	509.60	0.12
营业收入合计	**507,735.76**	**100.00**	**731,507.48**	**100.00**	**717,815.62**	**100.00**	**409,896.63**	**100.00**

近三年及一期，原始权益人营业收入分别为 409,896.63 万元、717,815.62 万元、731,507.48 万元和 507,735.76 万元，近三年呈逐年上升趋势。原始权益人营业收入主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营[3]三大板块，从收入贡献来看以储备房销售、公租房租赁为主。

[3] 即“租赁住房商业配套设施经营”

表：北京保障房中心营业成本构成情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
储备房销售	218,410.38	55.84	373,503.59	67.20	378,829.57	69.66	154,579.17	54.92
公租房租赁	109,751.76	28.06	131,687.37	23.69	130,922.94	24.07	114,377.84	40.64
商业房地产经营	13,709.36	3.50	17,721.89	3.19	12,281.41	2.26	12,257.03	4.35
其他主营业务	35,181.83	8.99	18,912.18	3.40	21,605.11	3.97	234.90	0.08
主营业务成本小计	377,053.33	96.40	**541,825.03**	**97.49**	**543,639.03**	**99.96**	**281,448.94**	**99.99**
其它业务	14,089.77	3.60	13,964.91	2.51	194.17	0.04	5.77	0.00
营业成本合计	**391,143.10**	**100.00**	**555,789.94**	**100.00**	**543,833.20**	**100.00**	**281,454.70**	**100.00**

近三年及一期，原始权益人营业成本分别为 281,454.70 万元、543,833.20 万元、555,789.94 万元和 391,143.10 万元，与收入构成对应，原始权益人营业成本主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营三大板块，从成本构成看以储备房销售、公租房租赁为主。

（2）运营管理机构业务情况

本项目运营管理机构为北京保障房中心有限公司、北京市燕房保障性住房建设投资有限公司以及北京市燕东保障性住房建设投资有限公司。

1）北京保障房中心有限公司业务情况同“原始权益人业务情况”。

2）北京市燕房保障性住房建设投资有限公司

根据北京市房山区市场监督管理局颁发的营业执照及《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司章程》，燕房投资具有符合国家规定的保障性租赁住房运营管理资质，其经营范围包含保障性住房投融资、收购、租赁、组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；物业管理；房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

表：近三年及一期燕房投资营业收入情况

单位：万元，%

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	安置房业务	-	-	-	-	-	-	17,726.42	93.82
	租赁及相关	3,913.85	67.36	4,550.17	62.62	4,044.89	60.23	-	-
	委托经营	1,895.52	32.62	2,716.49	37.38	2,670.70	39.77	1,168.19	6.18
	其他	0.72	0.01	-	-	-	-	-	-
	合计	**5,810.09**	**100.00**	**7,266.66**	**100.00**	**6,715.59**	**100.00**	**18,894.61**	**100.00**

近三年及一期，燕房投资营业收入分别为 18,894.61 万元、6,715.59 万元、7,266.66 万元和 5,810.09 万元，除安置房业务收入外，租赁及相关收入和委托经营收入 2021-2023 年度呈逐年递增趋势。燕房投资营业收入主要来源于安置房业务、租赁及相关、委托经营三大板块，从收入贡献来看，2021 年度以安置房业务收入为主，2022 年度、2023 年度以及 2024 年 1-9 月以租赁及相关收入为主。

3）北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

根据北京市通州区市场监督管理局颁发的营业执照及《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司章程》，燕东投资具有符合国家规定的保障性租赁住房运营管理资质，其经营范围包含保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设;经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产经纪（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；房地产开发（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；物业管理。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

表：近三年及一期燕东投资营业收入情况

单位：万元、%

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	公租房租赁	6,613.65	74.24	6,137.70	71.68	1,808.39	44.92	1,773.84	44.92
	委托经营	2,295.28	25.76	2,425.41	28.32	2,217.48	55.08	1,465.71	55.08
	合计	**8,908.92**	**100.00**	**8,563.11**	**100.00**	**4,025.87**	**100.00**	**3,239.55**	**100.00**

近三年及一期，燕东投资营业收入分别为 3,239.55 万元、4,025.87 万元、8,563.11 万元以及 8,908.92 万元，呈逐年上涨趋势。燕东投资营业收入主要来源于其公租房租赁和委托经营收入，从收入贡献来看，除 2022 年度以委托经营为主外，2021 年度、2023 年度及 2024 年 1-9 月以公租房租赁为主。

（3）原始权益人及运管机构持有的其他同类资产情况

1）北京保障房

截至 2024 年 12 月 31 日，位于本次基础设施项目所在区域的主要项目情况如下表：

表：北京保障房中心同区域主要项目经营项目情况表

序号	项目名称	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）	已租房源（套）	已租房源占比
海淀区					
1	苏家坨	2,373	135,901.70	1,796	75.68%
2	温泉凯盛	755	54,117.38	741	98.15%
3	温泉家园	1,046	45,588.69	978	93.50%
4	馨瑞嘉园	1,888	154,357.18	1,687	89.35%
5	辛店家园	1,664	86,244.46	1,303	78.31%
6	三嘉信苑	107	6,643.04	55	51.40%
7	昆玉嘉园	458	20,053.66	326	71.18%
8	华瞰墨园	134	6,212.67	127	94.78%
9	文龙家园	1,396	76,564.72	1,325	94.91%
	小计	**9,821**	**585,683.50**	**8,338**	**84.90%**
朝阳区					
10	豆各庄项目	200	15,758.00	190	95.00%
11	西大望路 16 号院	50	2,614.00	50	100.00%

12	燕保·常营家园	2,004	99,576.84	1,946	97.11%
13	双桥家园	1,296	67,909.44	1,224	94.44%
14	汇鸿家园	1,339	68,864.82	1,263	94.32%
15	管庄北二里	464	24,924.53	447	96.34%
16	双合家园	1,744	94,373.84	1,661	95.24%
17	怡景园	1,020	51,698.80	934	91.57%
18	燕保·北焦家园	4,086	214,775.02	3,563	87.20%
19	燕保·北焦家园-人才公租	560	27,938.26	473	84.46%
20	燕保·百湾家园	3,682	172,959.98	3,431	93.18%
21	燕保·百湾家园-人才公租	318	19,248.52	73	22.96%
22	西大望路 24 号院	525	28,291.73	494	94.10%
23	马泉营家园	3,143	175,093.19	2,927	93.13%
24	瑞湾家园	587	32,863.33	507	86.37%
25	大羊坊	125	5,018.63	84	67.20%
26	熙悦尚郡	772	36,231.58	719	93.13%
27	富力阳光美园	64	5,479.92	13	20.31%
28	北辰福第	136	10,732.58	19	13.97%
	小计	**21,979**	**1,154,353.01**	**20,018**	**91.08%**
大兴区					
29	燕保·高米店家园	1,830	91,711.82	1,613	88.14%
30	众美雅苑	2	118.17	2	100.00%
31	亦庄新城	701	33,178.14	680	97.00%
32	怡景名苑	1,477	67,922.53	1,424	96.41%
33	熙悦诚郡	196	10,722.52	185	94.39%
34	盛悦家园	317	15,143.86	293	92.43%
35	紫南华苑	99	4,792.86	94	94.95%
36	美澜湾	703	65,240.00	699	99.43%
37	理想家园	476	21,825.84	458	96.22%
38	三合佳苑	89	4,562.09	84	94.38%
39	金科嘉苑	863	44,149.02	721	83.55%
40	金融街·融汇	550	28,870.89	399	72.55%
41	住总·万科橙	586	31,321.71	432	73.72%
42	兴瀛嘉苑	477	24,466.44	413	86.58%
43	盛兴园	655	42,218.23	469	71.60%
44	格林云墅	193	9,950.36	146	75.65%
45	荣锦园	279	12,505.30	255	91.40%
46	瀛海家园	303	20,547.90	286	94.39%

47	新兴家园	68	5,710.01	50	73.53%
48	御园小区	93	6,801.09	62	66.67%
49	兴荣家园	297	18,445.57	217	73.06%
50	瀛海朗苑（燕兴）	115	7,918.18	89	77.39%
51	新城嘉园	152	13,493.40	109	71.71%
52	天宫院小区	248	22,154.91	106	42.74%
53	新源时代	62	5,580.48	13	20.97%
	小计	**10,831**	**609,351.32**	**9,299**	**85.86%**
房山区					
54	领峰四季园（7 号院）	1,118	51,417.68	997	89.18%
55	高教园（东区）	2,447	131,894.42	2,410	98.49%
56	乐活雅苑	936	55,276.04	834	89.10%
57	窦店漫缇家园	430	21,479.71	387	90.00%
58	阜盛家园南区	2,900	132,111.98	2,465	85.00%
59	朗悦嘉园	541	30,031.62	499	92.24%
60	富禧良嘉园	966	46,608.40	907	93.89%
61	紫欣苑	2,292	111,561.56	2,089	91.14%
62	圣水嘉铭	597	30,023.86	516	86.43%
63	广阳城	78	3,004.54	73	93.59%
64	楮榆树	346	16,166.74	322	93.06%
65	五矿铭品	117	8,327.93	96	82.05%
66	清苑嘉园	106	6,500.87	67	63.21%
67	青春天著佳苑	153	8,799.79	149	97.39%
68	天资华府	367	22,389.22	234	63.76%
69	睿府嘉园	292	14,290.10	278	95.21%
70	安盛家园	330	18,069.60	182	55.15%
	小计	**14,016**	**707,954.06**	**12,505**	**89.22%**
通州区					
71	商务园	875	37,122.98	780	89.14%
72	通瑞嘉苑	520	23,381.92	485	93.27%
73	马驹桥项目	3,004	138,266.86	2,837	94.44%
74	运潮馨苑	99	5,153.48	72	72.73%
75	缇香雅园	241	12,014.00	165	68.46%
76	璟秀欣苑	1,584	79,801.63	1,490	94.07%
77	盛达嘉园	644	32,135.61	589	91.46%
78	银河湾东区	560	30,139.76	492	87.86%
79	银河湾西区	1,498	75,168.40	1,324	88.38%

80	拾景园	1,447	73,651.74	693	47.89%
81	光机电	483	29,420.81	449	92.96%
82	梨园	854	42,820.88	805	94.26%
83	方恒东景（制线厂）	115	5,836.83	108	93.91%
84	玉桥东小区	6	358.64	6	100.00%
85	武夷花园	742	48,423.52	701	94.47%
86	通州区某项目 I	6,470	460,675.98	4,255	65.77%
87	通州区某项目 II	784	62,203.65	784	100.00%
88	通州两站一街东惠家园	510	21,778.79	479	93.92%
89	惠铭苑	26	1,983.26	24	92.31%
90	首开缇香郡	158	7,956.99	95	60.13%
91	大方居	371	15,964.14	338	91.11%
92	金隅花石苑	628	51,804.15	339	53.98%
93	怡然世家	477	21,254.01	404	84.70%
94	古月家园	202	15,737.37	175	86.63%
95	富力惠兰美居	13	711.77	11	84.62%
96	富力尚悦居	34	1,939.19	26	76.47%
97	悦山水	14	1,061.43	10	71.43%
98	珠江丽景	41	2,321.39	36	87.80%
99	京贸家园	1	59.48	1	100.00%
100	西仪佳园	478	25,048.22	46	9.62%
101	宏仁家园	2	179.4	2	100.00%
102	车联网云创天地	300	16,460.09	30	10.00%
103	东亚家园	2,103	91,085.18	1,705	81.07%
104	珠江东都国际	539	26,303.43	461	85.53%
105	紫峰九院嘉园	240	14,167.13	4	1.67%
106	燕保·台湖家园（西区）	2,334	125,537.86	1,733	74.25%
	小计	**28,446**	**1,597,929.97**	**22,012**	**77.38%**
	合计	**85,093**	**4,655,271.86**	**72,172**	**84.82%**

截至 2024 年 12 月 31 日，包括本基金首发及本次拟扩募的基础设施项目在内，北京保障房中心在海淀区、朝阳区、大兴区、房山区、通州区共计运营 106 个公租房项目，投入运营房源数量合计 85,093 套，投入运营面积合计 4,655,271.86 平方米，平均已租房源占比为 84.82%。

2）燕房投资

表：截至 2024 年 12 月 31 日燕房投资同区域主要经营项目情况

序号	项目名称	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）	已租房源（套）	已租房源占比
房山区					
1	领峰四季园项目（7 号院）	1,118	51,417.68	997	89.18%
2	高教园项目（东区）	2,447	131,894.42	2,410	98.49%
3	乐活雅苑	936	55,276.04	834	89.10%
4	窦店漫缇家园	430	21,479.71	387	90.00%
5	阜盛家园南区	2,900	132,111.98	2,465	85.00%
6	朗悦嘉园	541	30,031.62	499	92.24%
7	富禧良嘉园	966	46,608.40	907	93.89%
8	紫欣苑	2,292	111,561.56	2,089	91.14%
9	圣水嘉铭	597	30,023.86	516	86.43%
10	广阳城	78	3,004.54	73	93.59%
11	楮榆树	346	16,166.74	322	93.06%
12	五矿铭品	117	8,327.93	96	82.05%
13	清苑嘉园	106	6,500.87	67	63.21%
14	青春天著佳苑	153	8,799.79	149	97.39%
15	天资华府	367	22,389.22	234	63.76%
16	安盛家园	330	18,069.60	182	55.15%
	小计	**13,724**	**693,663.96**	**12,227**	**89.09%**

截至 2024 年 12 月 31 日，包括本次基础设施项目在内，燕房投资共运营房山区 16 个公租房项目，其中投入运营房源数量合计 13,724 套，投入运营面积合计 693,663.96 平方米，平均已租房源占比为 89.09%。

3）北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

表：截至 2024 年 12 月 31 日燕东投资同区域主要经营项目情况

序号	项目名称	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）	已租房源（套）	已租房源占比
通州区					
1	商务园	875	37,122.98	780	89.14%
2	通瑞嘉苑	520	23,381.92	485	93.27%

3	马驹桥项目	3,004	138,266.86	2,837	94.44%
4	运潮馨苑	99	5,153.48	72	72.73%
5	缇香雅园	241	12,014.00	165	68.46%
6	璟秀欣苑	1,584	79,801.63	1,490	94.07%
7	盛达嘉园	644	32,135.61	589	91.46%
8	银河湾东区	560	30,139.76	492	87.86%
9	银河湾西区	1,498	75,168.40	1,324	88.38%
10	台湖拾景园	1,447	73,651.74	693	47.89%
11	光机电	483	29,420.81	449	92.96%
12	梨园项目	854	42,820.88	805	94.26%
13	方恒东景（制线厂）	115	5,836.83	108	93.91%
14	玉桥东小区经适房	6	358.64	6	100.00%
15	惠铭苑	26	1,983.26	24	92.31%
16	首开缇香郡	158	7,956.99	95	60.13%
17	大方居	371	15,964.14	338	91.11%
18	金隅花石苑	628	51,804.15	339	53.98%
19	怡然世家	477	21,254.01	404	84.70%
20	古月佳园	202	15,583.23	175	86.63%
21	富力惠兰美居	13	711.77	11	84.62%
22	富力尚悦居	34	1,939.19	26	76.47%
23	悦山水	14	1,061.43	10	71.43%
24	珠江丽景	41	2,321.39	36	87.80%
25	京贸家园	1	59.48	1	100.00%
26	西仪佳园	478	25,048.22	46	9.62%
27	宏仁家园	2	179.40	2	100.00%
28	车联网云创天地	300	16,460.09	30	10.00%
29	东亚家园	2,103	91,085.18	1,705	81.07%
30	珠江东都国际	539	26,303.43	461	85.53%
31	紫峰九院嘉园	240	14,167.13	4	1.67%
32	通景园	1	90.13	0	0.00%
	小计	**17,558**	**879,246.16**	**14,002**	**79.75%**

截至 2024 年 12 月 31 日，包括本次基础设施项目在内，燕东投资运营的公租房项目 32 个，运营房源 17,558 套，运营总面积约 879,246.16 平方米，全部位于通州区，平均已租房源占比为 79.75%。

（4）政策及市场供求关系

1）当地保障性住房政策

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 11 号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25 号）、《北京

市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8 号）、《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号）等相关规则，公租房配租可分为公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类。公开摇号配租、快速配租及实时配租两者之间无优先顺序，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。在由申请人选房的情况下，申请人依据家庭、工作及交通等需求进行自主选房，并非由原始权益人主导具体房源分配。

同时，区县住房保障管理部门遵循公平、公开、公正原则开展配租工作，选房工作需要在区县住房保障管理部门监督下，由公租房产权单位负责组织实施。配租过程公开透明，接受政府及社会公众监督。

公租房租金标准按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，由市建委、市规自委、市财政局、市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知实施。北京保障房中心可以按照相关规定申请调价，但最终由政府定价，原始权益人对租金价格的影响有限。

2）保障性住房市场供求关系

北京市存在较大的住房保障需求。《北京市“十四五”时期住房保障规划》提出坚持发展公租房，滚动提高公租房备案家庭保障率，力争规划期末公租房备案家庭保障率提高到 85%。2024 年 1 月，北京市十六届人大二次会议新闻发布，截至 2023 年底，北京市公租房总体保障率提升 10.16 个百分点增至 74.16%。2024 年 5 月，《2024 年北京住房发展年度计划》提出，北京市将紧扣“七有”要求和市民“五性”需求，加大公租房备案家庭保障力度，稳步提高备案家庭保障率，2023 年底前备案的低保、低收入、重残、大病家庭，依申请“应保尽保”。整体来看，全市尚有一定规模的公租房轮候家庭，较强的市场需求能够一定程度上缓释可能产生的潜在利益冲突。

同时，原始权益人北京保障房中心是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业，坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的。

综上分析，公租房配租过程公开透明、接受政府及社会公众监督，且配租过程由申请人自主选房，随机性较大，原始权益人难以主导房源分配，或者通过自行调整租金价格等因素影响申请人选择。因此，原始权益人虽然存在运营同区域内公租房项目的潜在同业竞争情形，但未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

3. 原始权益人控股股东、实际控制人的同业竞争情况分析

原始权益人的控股股东及实际控制人为北京市人民政府国有资产监督和管理委员会，不涉及同业竞争问题。

4. 同业竞争等利益冲突的防范措施

（1）与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。

1）在内部制度层面，基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司关联交易管理办法》《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司公募基金参与重大关联交易管理制度》等，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《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

针对公募 REITs 业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》（以下简称“《公

平交易制度》”），该制度从基础设施基金的投资决策的内部控制、运营管理的利益输送、运营管理利益冲突的防范、信息隔离和其他内部控制角度，对防范措施进行了细化。

2）在基础设施基金的运营管理层面，根据《公平交易制度》，基金管理人管理的同类型、不同的基础设施基金应聘请不同的运营管理机构，且不同基础设施基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各基础设施基金项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构制定初稿，经基金管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同基础设施基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，华夏基金已建立了成熟的关联交易审批和检查机制，且根据基金合同规定，基础设施基金的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。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的且不属于“无需另行决策与审批的关联交易事项”，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。

同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

3）在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经基础设施与不动产投委会授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人相关部门会签或经基础设施与不动产投委会审议通过后执行。基金经理需要定期向基础设施与不动产投委会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。

4）在人员配备方面，基金管理人设置的基础设施与不动产投资部已配备超过 10 名具备基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验人员；专业人员配备充足，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

5）基础设施基金的扩募和新购入基础设施方面，基金管理人在《公平交易制度》中约定，基础设施基金通过明确新购入基础设施项目原则、独立决策、人员隔离、信息隔离等方式来防范利益冲突。

新购入基础设施项目原则方面，公司作为基金管理人原则上不主动发起与公司管理的基础设施基金所持资产具有同业竞争、利益冲突风险的扩募收购。新购入资产为基础设施基金首次发行的原始权益人及其关联方持有或收购，且基金管理人就该资产的扩募收购方案中已包含对应的同业竞争、利益冲突防范机制的除外。

独立决策方面，基础设施基金决策主体根据各自的职责和权限，根据基金管理人内部相关制度规定的投资和运营管理决策流程，在保证决策独立性的同时，在获得可供交易的资产相关信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会。

人员隔离方面，从投资管理层面，基金管理人所管理的基础设施基金拟收购资产的，首先应当对拟收购资产是否有可能产生同业竞争、利益冲突进行评估，确认具有上述潜在风险的，基金管理人需对基金经理进行人员隔离。不同基础设施基金的基金经理应维护本基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。如存在基金经理兼任的情况，应采取适当方式（包括但不限于：基金经理在可能存在利益冲突不同产品的立项、尽调、谈判、决策等过程中进行回避）以确保收购过程的公平。从决策层面，当基础设施与不动产投委会委员认为其自身对某一决议事项有实际或潜在利益冲突，该委员应以书面形式向基础设施与不动产投委会秘书报告详情。超过全体决策委员半数以上认定其存在利益冲突的，则应要求该委员避席该决议。当基础设施与不动产投委会认为其他人员对某一决议事项有实际或潜在利益冲突时，可要求其回避该事项。

在信息的隔离方面，基金管理人应与运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分

开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

综上所述，基金管理人为同类型基础设施基金的管理、投资扩募建立了有效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

（2）与原始权益人的利益冲突与风险防范

1）与原始权益人的利益冲突

北京保障房中心作为原始权益人将基础设施项目出售予本基金后，原始权益人或其同一控制下的关联方将按照法律法规规定参与本基金战略配售并分别持有本基金不低于 20%的基金份额。

本基金的原始权益人及其同一控制下的关联方在北京市持有或管理了同类项目，与本基金可能面临潜在利益冲突。

特别的，如本基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买原始权益人或其关联方拥有的其他租赁住房类型的基础设施项目的，则构成本基金与原始权益人之间的关联交易，鉴于基础设施项目买卖双方处于不同的法律地位，本基金与原始权益人届时亦将存在潜在利益冲突。

2）利益冲突的防范措施

为缓释上述与原始权益人之间的利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施：

根据北京保障房中心出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

i. 基础设施基金发行后，北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在

同等条件下优先提供给项目公司。

ii. 北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

a. 作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

b. 承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

c. 承诺平等对待北京保障房中心提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

iii. 将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

（3）与运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

根据北京保障房中心、燕房投资及燕东投资出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）基础设施 REITs 发行/扩募后，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

（2）将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

1）作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》（名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

2）承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

3）承诺平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

（3）将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

（二）关联交易

近三年，基础设施项目与原始权益人及其控股股东的关联交易主要涉及委托运营交易，具体情况如下：

朗悦嘉园项目、光机电项目自 2021 年分别开始委托北京保障房中心的子公司燕房投资、燕东投资运营管理，并依据实际运营支出结算，委托运营管理支出主要包括人工成本、物业费、日常维修及供暖费等。

表：历史三年标的资产关联交易情况

单位：元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
燕房投资	2,032,580.09	2,406,646.68	2,050,384.82
燕东投资	2,836,646.43	2,081,114.99	1,748,332.55
合计	**4,869,226.52**	**4,487,761.67**	**3,798,717.37**

基础设施基金扩募变更后，朗悦嘉园项目、光机电项目的运营管理将由北京保障房

中心统筹，以上委托运营管理费将包含在京保宜居支付予北京保障房中心的运营管理费中。因此，未来项目公司不再存在以上关联交易。

（三）基础设施项目关联交易的内容是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

基础设施项目关联交易的内容符合法律法规的规定及公司内部管理控制要求。

（四）定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因

基础设施项目关联交易的定价以市场价格为定价基础，不存在与市场交易价格或独立第三方价格有较大差异的情形。

（五）基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例，是否影响基础设施项目的市场化运营

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表及审计报告》，并经核查基础设施项目租赁明细、台账、合同等，基础设施项目不存在关联方承租的情形，不存在影响基础设施项目的市场化运营的情况。

四、目标基础设施资产情况

（一）目标基础设施资产的基本信息

基础设施基金通过特殊目的载体实现对基础设施项目的控制，本次扩募拟投资的基础设施项目包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目。

基础设施基金完成新购入基础设施项目后，基础设施资产合计将由 6 个公共租赁住房项目组成，上述 6 个项目均位于北京市，建筑面积合计约 241,509.97 平方米。

其中，已持有基础设施资产合计 2 个，建筑面积合计约 112,796.30 平方米，截至 2023 年 12 月 31 日估值合计 11.57 亿元；拟购入基础设施资产合计 4 个，建筑面积合计约 128,713.67 平方米，截至 2024 年 12 月 31 日估值合计 8.29 亿元。

基础设施资产整体情况如下表所示：

表：基础设施项目整体情况

项目	资产数量	项目所在区	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
已持有基础设施项目	2	海淀区、朝阳区	112,796.30	112,796.30
拟购入基础设施项目	4	房山区、通州区、大兴区、海淀区	128,713.67	128,713.67
基础设施项目合计	**6**		**241,509.97**	**241,509.97**

1.项目概览

朗悦嘉园项目坐落于北京市房山区阜盛东街 58 号院，项目所在地块东至阜盛东街，南邻金地悦 YOYO 派，西至阜盛大街辅路，北临水碾屯北路，建筑面积 30,031.62 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2014 年建成，并于 2015 年投入运营。



图：朗悦嘉园项目实景图

光机电项目坐落于北京市通州区兴光三街 9 号院，项目所在地块东至嘉创二路，南至兴光三街，西至嘉创一路，北临兴光二街，建筑面积 29,420.81 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2013 年建成，并于 2013 年投入运营。



图：光机电项目实景图

盛悦家园项目坐落于北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼，项目所在地块东至富力盛悦居西区，南至忠凉路，西至旧忠路，北至旧宫西里 2 号楼，建筑面积 15,143.86 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2013 年建成，并于 2015 年投入运营。



图：盛悦家园项目实景图

温泉凯盛家园项目坐落于北京市海淀区温泉凯盛家园一区、二区，项目所在地块东至双坡路，南至兴泉商业广场，西至北部新区实验幼儿园，北至温泉公园三期，建筑面积 54,117.38 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2013 年建成，并于 2014 年投入运

营。



图：温泉凯盛家园项目实景图

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表审计报告》，基础资产项目 2022-2024 年度合并口径的营业收入分别为 4,777.55 万元、4,878.12 万元和 5,106.90 万元，整体呈增长趋势。从历史业务运行及财务数据来看，基础资产项目产生的现金流持续稳定，投资回报良好，并具有持续经营能力。

截至 2024 年 12 月 31 日，基础设施项目资产的基本情况如下：

表：基础设施项目资产基本情况

基础设施项目包括 4 个子项目：朗悦嘉园、光机电、盛悦家园和温泉凯盛家园	
子项目 1	
项目名称	朗悦嘉园项目
所在地	房山区阜盛东街 58 号院
资产范围	东至阜盛东街，南邻金地悦 YOYO 派，西至阜盛大街辅路，北临水碾屯北路
建设内容和规模	建设内容：公租房

	建设规模：30,031.62 平方米
开竣工时间	开工日期：2012 年 12 月 竣工日期：2014 年 8 月
运营起始时间	2015 年 1 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010 年 12 月 13 日；终止时间及剩余年限：2080 年 12 月 12 日，剩余约 56 年
子项目 2	
项目名称	光机电项目
所在地	通州区兴光三街 9 号院
资产范围	东至嘉创二路，南至兴光三街，西至嘉创一路，北临兴光二街
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：29,420.81 平方米
开竣工时间	开工日期：2010 年 11 月 竣工日期：2013 年 1 月
运营起始时间	2013 年 9 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2009 年 11 月 16 日；终止时间及剩余年限：2079 年 11 月 15 日，剩余约 55 年
子项目 3	
项目名称	盛悦家园项目
所在地	大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼
资产范围	东至富力盛悦居西区，南至忠凉路，西至旧忠路，北至旧宫西里 2 号楼
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：15,143.86 平方米
开竣工时间	开工日期：2011 年 8 月 竣工日期：2013 年 5 月
运营起始时间	2015 年 4 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010 年 12 月 13 日；终止时间及剩余年限：2080 年 12 月 12 日，剩余约 56 年
子项目 4	
项目名称	温泉凯盛家园项目
所在地	海淀区温泉凯盛家园一区、二区
资产范围	东至双坡路，南至兴泉商业广场，西至北部新区实验幼儿园，北至温泉公园三期
建设内容和规模	建设内容：公租房 建设规模：54,117.38 平方米
开竣工时间	开工日期：2011 年 11 月 竣工日期：2013 年 9 月

运营起始时间	2014 年 11 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2011 年 5 月 19 日；终止时间及剩余年限：2081 年 5 月 18 日，剩余约 56 年

2.温泉凯盛家园项目与项下公租房所在楼栋中对外出售的限价房共用资产情况

（1）温泉凯盛家园与项下公租房所在楼栋中对外出售的限价房存在共用资产

本次新购入的基础设施项目之一的温泉凯盛家园项目，系指由北京保障房中心持有的位于海淀区温泉凯盛家园一区和二区的“海淀区温泉镇 C06、C07、C08、C11 地块限价商品住房项目”项下 755 套公租房。上述 755 套公租房分布于所在小区 29 栋住宅楼内，即该 29 栋住宅楼除 755 套公租房外，也均包含其他由开发商北京宝晟住房股份有限公司（以下简称“宝晟住房公司”）对外出售的限价房。

就温泉凯盛家园的 755 套公租房所在楼栋的公共部位而言，如大堂、过道、楼梯、电梯井、设备间、公共门厅、垃圾道、变电室等，公共部位面积已按照每户房屋面积相应公摊计入 755 户公租房的建筑面积中，项目公司已取得相应二十九项《不动产权证书》，合法持有温泉凯盛家园的房屋所有权及其占用范围内的分摊国有建设用地使用权，权属清晰，资产范围明确。

就温泉凯盛家园的 755 套公租房所在楼栋公共部位中，并未分摊计入公租房房屋产权的部分（即原开发商已出售限价房分摊的部分），根据《民法典》第 271、273 条规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。温泉凯盛家园的 755 套公租房产权转入项目公司后，对公共部位的使用权将随房屋产权一并转移；项目公司作为温泉凯盛家园的 755 套公租房的业主方，根据《民法典》前述规定享有对公租房所在楼栋公共部位的使用权利。

因此，就温泉凯盛家园的 755 套公租房所在楼栋的公共部位而言，如大堂、过道、楼梯、电梯井、设备间、公共门厅、垃圾道、变电室等，项目公司享有已按照每户房屋面积相应公摊计入 755 户公租房的建筑面积部分的所有权以及按照每户房屋面积相应

公摊计入限价房的建筑面积部分的共有和共同管理的权利。

综上，温泉凯盛家园与与项下公租房所在楼栋中对外出售的限价房存在共用资产，即 755 套公租房所在楼栋的公共部位。

（2）温泉凯盛家园与项下公租房所在楼栋中对外出售的限价房存在共用资产的情况不会影响温泉凯盛家园的稳定运营

1）原开发商已出售部分与入池资产均为居住用房，满足居民不同层次的居住需求

已出售部分系小区原开发商北京宝晟住房股份有限公司作为限价房对外出售，出售对象均为限价商品房住户，与本次入池的公共租赁住房在用途上均是满足居民的居住需求；但具体来看，限价商品房面向有购房需求的居民，入池的公共租赁住房面向符合公租房入住条件的有租赁住房需求的居民，具有保障性质。综上，温泉凯盛家园项目所在小区已对外出售部分与入池部分不存在竞争关系，且满足居民不同层次的居住需求，在供给端形成互补，有利于保障入池部分整体的持续稳定运营。

2）已出售部分与本项目底层资产聘用同一家物业公司，提供相同标准的物业服务

温泉凯盛家园的运营管理实施机构北京保障房中心与物业公司北京宝景物业管理有限公司签署了《物业服务委托合同》，该物业公司也同时为小区内已对外出售部分提供相同物业服务。小区公租房部分与对外出售部分在安全防范、消防管理、维修、保洁等各类物业管理中均保持统一规范要求和服务标准，同时也按统一标准进行物业费收取。

3）北京保障房中心将协同物业公司和物业管理委员会，保持良好积极的沟通，保障底层资产整体的运营管理稳定

北京保障房中心自 2014 年 11 月项目开始运营以来即对小区公租房部分进行运营管理，小区业主情况及物业管理服务一直沿袭上述安排，期间与物业公司和物业管理委员会沟通情况良好，建立了良好的管理协同及合作机制，期间整体运营管理稳定，未曾出现过相关负面事件。

综上所述，温泉凯盛家园所在小区内已对外出售的住宅部分和未出售的公租房部分

在规划、运营、管理等方面均协调一致，不会对温泉凯盛家园的稳定运营造成负面影响。

（二）目标基础设施资产的评估情况

评估机构戴德梁行就基础设施资产于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，出具了名为：中国北京市房山区阜盛东街 58 号楼「朗悦嘉园」2 号楼及 4 号楼公共租赁住房项目（申报稿）、中国北京市通州区兴光三街 9 号院「光机电」20 号楼公共租赁住房项目（申报稿）、中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目（申报稿）及中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目（申报稿）的评估报告。评估情况及结论如下：

1.评估方法和评估结果

由于本次入池 4 个资产皆为收益性物业，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，因此根据项目的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

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。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中将各项目未来十年的经营期作为预测期，对上述预测期十年内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至估价基准日。

本次评估结果如下：

表 基础设施资产的评估情况

项目	估值（万元）	估值方法	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	资本化率
朗悦嘉园项目	15,900	收益法	30,031.62	5,294	4.8%
光机电项目	15,700	收益法	29,420.81	5,336	4.9%

盛悦家园项目	11,600	收益法	15,143.86	7,660	4.7%
温泉凯盛家园项目	39,700	收益法	54,117.38	7,336	4.7%
合计	82,900	/	128,713.67	6,441	4.8%

2.评估假设

1）运营收入

a.租金单价确定方法

对于朗悦嘉园项目租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

b.公共租赁住房租金标准

根据评估报告，朗悦嘉园项目首次租金定价单价为 28 元/平方米/月（无阳台及燃气房屋）及 30 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2019]173 号），朗悦嘉园项目租金标准自 2019 年 6 月 10 日起调整为 32 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380 号），朗悦嘉园项目现行公租房租金标准为 35 元/平方米/月，自 2024 年 9 月 1 日起执行。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据评估报告数据，朗悦嘉园项目截至 2024 年 12 月 31 日平均签约租金为 33 元/平方米/月。

c.预测期内价格调整频率及幅度

北京保障房中心遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案，待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的

租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据评估报告，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内朗悦嘉园项目租金价格预计于 2028 年在现行租金标准基础上递增 5%，后续每三年进行一次调整，每次调整幅度为 5%。新就业部分预测期内不做上调。

d.出租率情况

近三年，朗悦嘉园项目年末出租率分别为 93%、90%和 92%。结合项目所处区位的情况，同时朗悦嘉园项目已稳定运营，出租率呈平稳趋势，在预测期内出租率按照 93%测算。

e.租金收清缴情况和租金损失率假设

根据同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中，项目有租金欠缴的可能。收缴率方面，近三年，朗悦嘉园项目收缴率[4]分别为 98%、98%和 98%，历史三年租金收缴率维持在较高水平。项目清缴率[5]方面，截至 2025 年 1 月末，本项目近三年清缴率分别为约 100%、99%和 98%，三年平均清缴率为约 99%，考虑到项目历史收缴及清缴情况，租金损失率按照 2%测算。

2）成本费用

a.运营成本及相关税费

朗悦嘉园的运营成本及相关税费如下表所示：

表 朗悦嘉园项目的运营成本及相关税费

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
运营支出	资产管理服务费	29%	取费基数为当年运营收入
	空置房屋供暖费	22.5 元/平方米/采暖期	取费基数为空置面积

[4] 收缴率即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入

[5] 清缴率即截至 2025 年 1 月末时点收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，如 2024 年清缴率=截至 2025 年 1 月末时点收到的属于 2024 年的租金收入/2024 年的租金收入；清缴率保留至整数位，其中 2022 年清缴率为 99.60%，保留至整数位后为 100%

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
	保险费	财产一切险费率为0.0034%；公共责任险年保险费支出约为5,000元；董监高责任险年保费支出约18000元。	财产一切险取费基数为1.59亿元（估值）
非运营支出	房产税	根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入免征增值税等，执行期间至2025年12月31日。朗悦嘉园项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。	
	土地使用税		
	增值税附加		
	印花税		

数据来源：戴德梁行评估报告

b.资本性支出

在朗悦嘉园项目收益年期内，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。

根据项目公司股权转让协议约定，朗悦嘉园项目将缴纳住宅专项维修资金，首次资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为200元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》所示及评估报告相关内容，住宅专项维修资金可覆盖后续朗悦嘉园项目资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，朗悦嘉园项目留存住宅专项维修资金预计可使用10年。故本次测算中，资本性支出前十年由专项维修资金承担，自第11年起按照13.5元/平方米/年计算，后续每年增长1.5%。

3）运营净收益

运营净收益=运营收入-成本费用-资本性支出-税金及附加。

4）长期增长率

结合区域的市场状况及资产自身情况综合分析，朗悦嘉园项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 1.5%。

5）收益年限

朗悦嘉园项目土地使用权终止日期为 2080 年 12 月 12 日，于价值时点 2024 年 12 月 31 日剩余使用年期为 55.95 年。考虑到后续运营中将持续对建筑本身主体结构及大型设备进行维修及加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故朗悦嘉园项目收益年期为 55.95 年。

6）折现率选取

综合考虑市场无风险利率及资产本身的风险补偿，评估机构最终采用了 6%的折现率[6]。

（2）光机电项目

1）运营收入

a.租金单价确定方法

对于光机电项目租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

b.公共租赁住房租金标准

根据评估报告，光机电项目 2013 年首次租金定价单价为 30 元/平方米/月；根据北

6折现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，在确定上述折现率时，采用期望投资折现率和累加法确定。

京市住房和城乡建设委员会的相关租金批复（京建函[2018]104 号），光机电项目公租房租金标准自 2018 年 4 月 1 日调整为 31 元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2023]195 号），光机电项目现行租金标准为 35 元/平方米/月，租金标准自 2023 年 8 月 1 日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据评估报告，光机电项目截至 2024 年 12 月 31 日平均签约租金为 34 元/平方米/月。

c.预测期内价格调整频率及幅度

北京保障房中心遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据根据评估报告，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内光机电项目租金价格预计于 2027 年在现行租金标准基础上递增 5%，后续每三年调整一次，每次调整幅度为 5%测算。

d.出租率情况

近三年，光机电项目年末出租率分别为 89%、88%及 94%。历史出租率存在一定波动。目前光机电出租率已经提升，同时趸租客户提升了项目出租率的稳定性。因此预测期内出租率按照 93%计算。

e.租金收清缴情况和租金损失率假设

根据同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中，项目有租金欠缴的可能。收缴率方面，近三年，光机电项目收缴率分别为 96%、95%和 95%，截至 2025 年 1 月末，

本项目近三年清缴率分别为约 97%、97%和 98%，三年平均清缴率为约 97%，因此在预测期内租金损失率按照 4%测算。

2）成本费用

a.运营成本及相关税费

光机电的运营成本及相关税费如下表所示：

表 光机电项目的运营成本及相关税费

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
运营支出	资产管理服务费	28%	取费基数为当年运营收入
	空置房屋供暖费	18 元/平方米/采暖期	取费基数为空置面积
	保险费	财产一切险费率为 0.0034%；公共责任险年保险费支出约为 5,000 元；董监高责任险年保费支出约 18000 元。	财产一切险取费基数为 1.57 亿元（估值）
非运营支出	房产税	根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 33 号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入免征增值税等，执行期间至 2025 年 12 月 31 日。光机电项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。	
	土地使用税		
	增值税附加		
	印花税		

数据来源：戴德梁行评估报告

b.资本性支出

在光机电项目收益年期内，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。

根据项目公司股权转让协议约定，光机电项目将缴纳住宅专项维修资金，首次资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为 200 元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836 号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》所示及评估报告内容，住宅专项维修资金可覆盖后续光机电项目资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，光机电项目留存住宅专项维修资金预计可使用 10 年。故本次测算中，资本性支出前十年由专项维修资金承担，自第 11 年起按照 13.5 元/平方米/年计算，后续每年增长 1.5%。

3）运营净收益

运营净收益=运营收入-成本费用-资本性支出-税金及附加。

4）长期增长率

结合区域的市场状况及资产自身情况综合分析，光机电项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 1.5%。

5）收益年限

光机电项目土地使用权终止日期为 2079 年 11 月 15 日，于价值时点 2024 年 12 月 31 日剩余使用年期为 54.87 年。考虑到后续运营中将持续对建筑本身主体结构及大型设备进行维修及加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故光机电项目收益年期为 54.87 年。

6）折现率选取

综合考虑市场无风险利率及资产本身的风险补偿，评估机构最终采用了 6%的折现率。

（3）盛悦家园项目

1）运营收入

a.租金单价确定方法

对于盛悦家园项目租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

b.公共租赁住房租金标准

根据评估报告，盛悦家园项目 2015 年首次租金定价单价为 36 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2018〕498 号），盛悦家园项目租金标准自 2018 年 12 月 1 日调整为 40 元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2024〕380 号），盛悦家园项目现行租金标准为 44 元/平方米/月，自 2024 年 9 月 1 日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据评估报告数据，盛悦家园项目截至 2024 年 12 月 31 日平均签约租金为 41 元/平方米/月。

c.预测期内价格调整频率及幅度

北京保障房中心遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据评估报告，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内盛悦家园项目租金价格预计于 2028 年在现行租金标准基础上递增 5%，后续每三年进行一次调整，每次调整幅度为 5%。

d.出租率情况

近三年，盛悦家园项目年末出租率分别为 81%、93%和 92%。盛悦家园项目于 2015 年 4 月正式运营，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁需求稳定。历史出租率相对低的主要原因是盛悦家园项目原优先面向北京四个中心建设服务的单位职工趸租出租，故历史出租率受到租赁策略及政策影响较大，出租率相对较低。目前租赁范围限定已放开，同时现已将盛悦家园项目纳入了公租房轮候家庭的分配范围，后续可通过快速配租、实时配租等方式快速去化。截至 2024 年 12 月 31 日，项目出租率为 92%。

e.租金收清缴情况和租金损失率假设

收缴率方面，近三年，盛悦家园项目收缴率均为约 100%，清缴率方面近三年也均为约 100%。由于趸租可出租房间数租金收缴率较为稳定，因此在预测期内租金损失率按照 1%测算。

2）成本费用

a.运营成本及及相关税费

盛悦家园的运营成本及相关税费如下表所示：

表 盛悦家园项目的运营成本及相关税费

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
运营支出	资产管理服务费	17%	取费基数为当年运营收入
	空置房屋供暖费	18 元/平方米/采暖期	取费基数为空置面积
	保险费	财产一切险费率为 0.0034%；公共责任险年保险费支出约为 5,000 元；董监高责任险年保费支出约 18000 元。	财产一切险取费基数为 1.16 亿元（估值）
非运营支出	房产税	根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公	
	土地使用税		

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
	增值税附加	告 2023 年第 33 号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入免征增值税等，执行期间至 2025 年 12 月 31 日。盛悦家园项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。	
	印花税		

数据来源：戴德梁行评估报告

b.资本性支出

在盛悦家园项目收益年期内，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。

根据项目公司股权转让协议约定，盛悦家园项目将缴纳住宅专项维修资金，首次资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为 200 元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836 号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》管理办法所示及评估报告内容，住宅专项维修资金可覆盖后续盛悦家园项目资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，盛悦家园项目留存住宅专项维修资金预计可使用 10 年。故本次测算中，资本性支出前十年由专项维修资金承担，自第 11 年起按照 13.5 元/平方米/年计算，后续每年增长 1.5%。

3）运营净收益

运营净收益=运营收入-成本费用-资本性支出-税金及附加。

4）长期增长率

结合区域的市场状况及资产自身情况综合分析，盛悦家园项目预测期后至收益期届满的长期增长率为1.5%。

5）收益年限

盛悦家园项目土地使用权终止日期为2080年12月12日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为55.95年。考虑到后续运营中将持续对建筑本身主体结构及大型设备进行维修及加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故盛悦家园项目收益年期为55.95年。

6）折现率选取

综合考虑市场无风险利率及资产本身的风险补偿，评估机构最终采用了6%的折现率。

（4）温泉凯盛家园项目

1）运营收入

a.租金单价确定方法

对于温泉凯盛家园项目租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

b.公共租赁住房租金标准

根据评估报告，温泉凯盛家园项目2014年首次租金定价单价为32元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2019〕173号），温泉凯盛家园项目租金标准自2019年6月10日调整为37元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2024〕380号），温泉凯盛家园项目现行租金标准为42元/平方米/月，自2024年9月1日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据评估报告数据，温泉凯盛家园项目截至2024年12月31日平均签约租金为

38 元/平方米/月。

c.预测期内价格调整频率及幅度

北京保障房中心遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据评估报告，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内温泉凯盛家园项目租金价格预计于 2028 年在现行租金标准基础上递增 5%，后续每三年调整一次，每次调整幅度为 5%测算。

d.出租率情况

近三年，温泉凯盛家园项目年末出租率分别为 83%、89%和 98%。

根据北京市住房和城乡建设委员会 2024 年 1 月发布的京建函〔2024〕25 号，本项目有 57 套，共计 4,163.78 平方米的房源已进行了趸租调配，并要求不晚于 2024 年 4 月分配入住。因此 2024 年出租率有所提升。考虑到项目自身建设时按照限价商品房的标准进行的建设，房源通透宽敞，本次评估出租率按照 91%假设。

e.租金收清缴情况和租金损失率假设

根据同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中，项目有租金欠缴的可能。收缴率方面，近三年，温泉凯盛家园收缴率分别为 97%、96%和 97%，收缴率整体稳定在 97%左右。截至 2025 年 1 月末，本项目近三年清缴率分别为约 98%、98%和 98%，三年平均清缴率为约 98%，因此在预测期内租金损失率按照 2%测算。

2）成本费用

a.运营成本及相关税费

温泉凯盛家园的运营成本及相关税费如下表所示：

表 温泉凯盛家园的运营成本及相关税费

费用类型	费用名称	税率/费率	取费依据
运营支出	资产管理服务费	17%	取费基数为当年运营收入
	空置房屋供暖费	18 元/平方米/采暖期	取费基数为空置面积
	保险费	财产一切险费率为0.0034%；公共责任险年保险费支出约为5000 元；董监高责任险年保费支出约 18,000 元。	财产一切险取费基数为 3.97 亿元（估值）
非运营支出	房产税	根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 33 号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入免征增值税等，执行期间至 2025 年 12 月 31 日。温泉凯盛家园项目历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。	
	土地使用税		
	增值税附加		
	印花税		

数据来源：戴德梁行评估报告

b.资本性支出

在温泉凯盛家园项目收益年期内，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。

根据项目公司股权转让协议约定，温泉凯盛家园项目将缴纳住宅专项维修资金，首次资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为 200 元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836 号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设

施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》所示及评估报告内容，住宅专项维修资金可覆盖后续温泉凯盛家园项目资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，温泉凯盛家园项目留存住宅专项维修资金预计可使用 10 年。故本次测算中，资本性支出前十年由专项维修资金承担，自第 11 年起按照 13.5 元/平方米/年计算，后续每年增长 1.5%。

3）运营净收益

运营净收益=运营收入-成本费用-资本性支出-税金及附加。

4）长期增长率

结合区域的市场状况及资产自身情况综合分析，温泉凯盛家园项目预测期后至收益期届满的长期增长率为 1.5%。

5）收益年限

温泉凯盛家园项目土地使用权终止日期为 2081 年 5 月 18 日，于价值时点 2024 年 12 月 31 日剩余使用年期为 56.38 年。考虑到后续运营中将持续对建筑本身主体结构及大型设备进行维修及加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故温泉凯盛家园项目收益年期为 56.38 年。

6）折现率选取

综合考虑市场无风险利率及资产本身的风险补偿，评估机构最终采用了 6%的折现率。

3、主要评估假设分析

（1）租金增长率的假设分析

根据戴德梁行出具的评估报告，朗悦嘉园项目预测期内租金价格按照 2028 年起在

现有租金基础上调增 5%，后续每三年调增 5%测算，新就业部分租金预测期内不做上调；光机电项目预测期内租金价格按照 2027 年在现有租金基础上调增 5%，后续每三年调增 5%测算；盛悦家园项目预测期内租金价格按照 2028 年起在现有租金基础上调增 5%，后续每三年调增 5%测算；温泉凯盛家园项目预测期内租金价格按照 2028 年起在现有租金基础上调增 5%，后续每三年调增 5%测算。具体分析如下：

1）本项目租金增长率相关法律法规

a.租金定价政策

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号），公共租赁住房租金实行“市场定价、分档补贴、租补分离”的原则。公共租赁住房租金考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心（市投资中心即指北京保障房中心）定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施。

b.租金调价政策

北京市住建委于 2019 年出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2019〕173 号）中明确，公租房租金实施动态调整，周期一般为 3 年。对公租房租金标准调整后新签订的公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的，租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。

2）公租房租金价格调整程序

市级公租房的租金价格调整由北京保障房中心聘请专业评估机构，测定公租房项目所在区域市场租金，按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出

租金调整方案，由市建委、市规自委、市财政局、市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知，对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

3）本项目租金增长率假设合理性

a.本次租金增长率假设符合北京保障房中心项目体系历史调租情况

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函[2019]173 号），公租房租金价格调整周期一般为 3 年。实际操作中，根据项目具体情况及公司运营规划，北京保障房中心持有的公租房项目约 3-5 年进行一次调租。

根据北京保障房中心提供数据，截至 2024 年 12 月 31 日，北京保障房中心产权位于房山区的公租房项目共运营 7 个，项目运营均超过 3 年，6 个项目至少进行过 1 轮租金调整，合计调租轮次 6 次，北京保障房中心持有的房山区公租房项目整体最近一期调租年均增幅为 1.85%；北京保障房中心产权位于通州区的公租房项目共运营 12 个，其中 9 个项目运营超过 3 年，8 个项目至少进行过 1 轮租金调整，合计调租轮次 10 次，北京保障房中心持有的通州区公租房项目整体最近一期调租年均增幅为 2.21%；北京保障房中心产权位于大兴区的公租房项目共运营 7 个（5 个已划转经开区），其中 6 个项目运营超过 3 年，6 个项目至少进行过 1 轮租金调整，合计调租轮次 6 次，北京保障房中心持有的大兴区公租房项目整体最近一期调租年均增幅为 2.27%；北京保障房中心产权位于海淀区的公租房项目共运营 9 个，其中 8 个项目运营超过 3 年，7 个项目至少进行过 1 轮租金调整，合计调租轮次 9 次，北京保障房中心持有的海淀区公租房项目整体最近一期调租年均增幅为 2.34%。

本项目假设每三年住房租金增长 5%，年均涨幅约 1.64%，符合北京保障房中心项目历史调租情况。

b.本次租金增长率假设符合标的项目历史租金增长情况

本次入池资产项目未来假设租金增长率年均涨幅约 1.64%，入池资产最近一期租金

调整为年均租金涨幅 1.67%-2.46%之间，上一期调价对应年均租金涨幅为 1.45%-3.03%。入池资产未来租金增长率与历史涨幅相比具备合理性。具体的租金调整情况如下：

表 底层项目最新一期租金调整情况

项目	朗悦嘉园	光机电	盛悦家园	温泉凯盛家园
开始运营时间	2015 年 1 月	2013 年 9 月	2015 年 4 月	2014 年 11 月
2024 年最新一期调价时间	2024 年 9 月 1 日	-	2024 年 9 月 1 日	2024 年 9 月 1 日
2024 年最新一期调价前价格（元/平方米/月）	32	-	40	37
最新一期调价后价格（元/平方米/月）	35	-	44	42
2024 年最新一轮调价对应调价期间内的年均租金增幅（%）	1.73%	-	1.67%	2.46%
2024 年之前一期调价时间	2019 年 6 月 10 日	2023 年 8 月 1 日	2018 年 12 月 1 日	2019 年 6 月 10 日
2024 年之前一期调价前价格（元/平方米/月）	28（无燃气阳台房屋）/30	31	36	32
2024 年之前一期调价后价格（元/平方米/月）	32	35	40	37
2024 年之前一期调价对应调价期间内的年均租金增幅（%）	1.45%（无燃气阳台房屋）/3.03%	2.30%	2.70%	3.00%

数据来源：原始权益人

①朗悦嘉园项目

朗悦嘉园项目自 2015 年 1 月开始运营，2019 年 6 月 10 日，北京市住建委批复，朗悦嘉园项目租金标准由 28 元/平方米/月（无燃气阳台房屋）及 30 元/平方米/月调整为 32 元/平方米/月；北京市住建委批复，朗悦嘉园项目 2024 年 9 月 1 日最近一期调价由 32 元/平方米/月调整至 35 元/平方米/月，调整后年均租金涨幅为 1.73%。

②光机电项目

光机电项目自 2013 年 9 月开始运营，截至目前已经调整过 2 次租金，2018 年 4 月 1 日，北京市住建委批复，光机电项目租金标准由 30 元/平方米/月调整为 31 元/平方米/月；2023 年 8 月 1 日，北京住建委批复，租金价格由 31 元/平方米/月调整至 35 元/平方米/月，租金调整后，光机电项目最近一期年均租金增幅约为 2.30%。

③盛悦家园项目

盛悦家园项目自 2015 年 4 月开始运营，2018 年 12 月 1 日，北京市住建委批复，盛悦家园项目租金标准由 36 元/平方米/月调整为 40 元/平方米/月；北京市住建委批复，盛悦家园项目 2024 年 9 月 1 日最近一期调价由 40 元/平方米/月调整至 44 元/平方米/月，调整后年均租金涨幅为 1.67%。

④温泉凯盛家园项目

温泉凯盛家园项目自 2014 年 11 月开始运营，2019 年 6 月 10 日，北京市住建委批复，温泉凯盛家园项目租金标准由 32 元/平方米/月调整为 37 元/平方米/月；北京市住建委批复，盛悦家园项目 2024 年 9 月 1 日最近一期调价由 37 元/平方米/月调整至 42 元/平方米/月，调整后年均租金涨幅为 2.46%。

c.扩募项目报告期各期末及月平均租金单价情况

基础设施项目报告期各期末有效租金单价、月平均租金单价情况如下：

表 基础设施项目历史三年期末及月平均租金水平[7]

单位：元/月/平方米

项目名称	2022 年		2023 年		2024 年	
	期末时点租金	月平均租金	期末时点租金	月平均租金	期末时点租金	月平均租金
朗悦嘉园	32	32	32	32	33	32

[7] 注 1.由于公租房项目不包含免租期，因此租金水平均为有效租金; 2.月平均租金为当年内各月末时点租金算数平均。

光机电	32	32	32	32	34	33
盛悦家园	40	40	40	40	41	40
温泉凯盛家园	37	37	38	38	38	38

数据来源：北京保障房中心

d.可比项目及市场项目租金水平对比情况

①朗悦嘉园

截至 2024 年 12 月 31 日，朗悦嘉园所在的房山区内由北京保障房中心经营的公租房同类型可比项目共 7 个，平均在执行新签租金水平为 30 元/平方米/月，朗悦嘉园在执行的租金单价 35 元/平方米/月，与区域内可比项目租金水平接近。

表　截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在房山区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	房山	项目 A	33
2	房山	项目 B	33
3	房山	项目 C	20
4	房山	项目 D	20
5	房山	项目 E	33
6	房山	项目 F	36
7	房山	项目 G	32
可比项目平均租金水平			30
朗悦嘉园租金水平			35

数据来源：北京保障房中心

②光机电

截至 2024 年 12 月 31 日，光机电所在的通州区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共 9 个，平均在执行新签租金水平为 33 元/平方米/月，光机电在执行的租金单价 35 元/平方米/月，与区域内可比项目平均租金较接近。

表　截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在通州区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	通州	项目 A	34
2	通州	项目 B	28
3	通州	项目 C	35
4	通州	项目 D	35
5	通州	项目 E	35
6	通州	项目 F	35
7	通州	项目 G	35
8	通州	项目 H	24
9	通州	项目 I	39
可比项目平均租金水平			33
光机电租金单价水平			35

数据来源：北京保障房中心

③盛悦家园

截至 2024 年 12 月 31 日，盛悦家园所在的大兴区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共 6 个，平均在执行新签租金水平为 38 元/平方米/月。盛悦家园在执行的租金单价 44 元/平方米/月，与区域内可比项目平均租金较接近。

表　截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在大兴区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	大兴	项目 A	38
2	大兴	项目 B	35
3	大兴	项目 C	37
4	大兴	项目 D	42
5	大兴	项目 E	44
6	大兴	项目 F	30
可比项目平均租金水平			38
盛悦家园租金单价水平			44

数据来源：北京保障房中心

④温泉凯盛家园

截至 2024 年 12 月 31 日，温泉凯盛家园所在的海淀区内由北京保障房中心经营的同类型可比公租房项目共 8 个，平均在执行新签租金水平为 49 元/平方米/月。温泉凯盛家园在执行的租金单价 42 元/平方米/月，低于区域内可比项目平均租金。

表　截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在海淀区经营项目租金情况

序号	区域	项目名称	在执行新签租金水平（元/平方米/月）
1	海淀	项目 A	35
2	海淀	项目 B	44
3	海淀	项目 C	32
4	海淀	项目 D	52
5	海淀	项目 E	32
6	海淀	项目 F	37
7	海淀	项目 G	80
8	海淀	项目 H	82
可比项目平均租金水平			49
温泉凯盛家园租金单价水平			42

数据来源：北京保障房中心

e.入池资产租金相较周边市场水平具备上涨空间

本次 4 个入池资产分别位于房山大学城北板块、通州光机电板块、海淀温泉镇南部板块及大兴旧宫南板块。根据 CREIS 中指数据库相关数据，本次入池资产租金定价均低于周边市场水平，未来具有上涨空间。本次入池资产租金与所在板块市场租金的对比情况如下：

表 截至 2024 年 12 月标的项目所在板块市场租金情况

项目名称	公租房租金定价（元/平/月）	中指数据库	
		所在板块租金水平（元/平/月）	折扣率
朗悦嘉园	35	43.99	80%
光机电	35	69.27	51%
盛悦家园	44	71.98	61%
温泉凯盛家园	42	77.84	54%

注：所在板块租金水平为一居和二居户型的平均租金；折扣率指各项目现行租金定价占对应市场化租金的比例。

数据来源：CREIS 中指数据库

综上，本次入池资产未来假设租金增长率为每三年 5%，年均涨幅约 1.64%，低于北京保障房中心持有资产的历史租金增长率及入池资产历史的租金增长率，各项目租金水平也均低于周边市场租金，租金未来上涨有空间，因此项目未来的租金增长率假设较为合理。

（2）出租率假设分析

1）影响入池资产出租率的主要因素

根据历史经营情况，基础设施项目一般每年进行两次区住保部门集中组织的配租（简称“配租”，具体配租方式通常为快速配租或公开摇号配租），在优先满足配租的情况下，可以由市建委统筹进行企业趸租。影响入池资产出租率的因素主要如下：

a.配租实施中导致的空置

入池资产一般每年组织两次配租，如因行业政策变动或其他原因导致区住房保障部门推迟或减少组织配租，本基金入池资产招租工作将受到影响。此外，在配租后的租户选房过程中，最终通知选房的租户中会有少部分放弃实际签约，因此每次配租后仍会存在一定空置房源进入下一次配租。同时，因配租工作涉及环节较多，流程较长，从各区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人经过申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时 2-6 个月，故在此配租过程期间，可出租房源仍然空置。配租完成后，区住房保障部门会按月对租户是否满足公租房租户的资质条件进行动态监管，对于不符合要求的租户，会通知北京保障房中心，由北京保障房中心通知租户退租，由此产生的空置房源会进入候选房源，进入下一次配租流程。

因此，在各区住房保障部门组织配租之前，入池资产空置房源可能无法进行出租，进而产生空置。

b.趸租实施过程导致的空置

入池资产在优先满足配租的情况下，如有项目剩余房源，由原始权益人整理审核后上报市建委相关部门获取趸租单位相关配租通知。在由市建委下发相关复函确认配租住房套数、套型、租赁期限等相关信息后，北京保障房中心按照配租通知要求，由产权单位与趸租单位及本单位符合条件职工，签订三方趸租管理协议，由职工个人支付租金。对于部分情况下由单位支付部分租金的，分别签署产权单位与趸租单位以及产权单位与职工个人租赁合同。

因此，项目实施企业趸租也会有相应的审批流程，在正式签订租赁协议之前也会产生一定的空置。

c.装修、维修导致的空置

作为租赁型资产，在对外租赁时需配备基本厨卫设备设施及必要的装修，由于资产自身装修及维修可能会导致出现一定的空置。

2）入池资产出租率假设合理性分析

a.入池资产未来出租率假设符合历史出租情况

4 个入池资产近三年的出租表现及未来预测出租率情况如下：

表 入池资产历史出租率

年份	2024 年月度平均	2024 年末	2023 年月度平均	2023 年末	2022 年月度平均	2022 年末	未来各年度出租率假设
朗悦嘉园	93%	92%	93%	90%	93%	93%	93%
光机电	95%	94%	89%	88%	92%	89%	93%
盛悦家园	90%	92%	86%	93%	80%	81%	90%
温泉凯盛家园	94%	98%	90%	89%	86%	83%	91%

数据来源：北京保障房中心

综合考虑 4 个入池资产历史的出租表现及出租影响因素，4 个资产未来的出租率假设为，朗悦嘉园项目假设出租率 93%，光机电项目假设出租率 93%，盛悦家园项目假设

租率 90%，温泉凯盛家园项目假设出租率 91%。4 个资产假设出租率假设分析如下：

①朗悦嘉园项目出租率假设合理性

近三年末，朗悦嘉园项目出租率分别为 93%、90%和 92%，项目历史出租率情况稳定。2023 年末出租率出现了一定下滑，主要是因为公租房合同期一般为 3 年，按照续签政策要求，需要对续签家庭进行资格复核，复核通过后方可签约。2023 年是朗悦嘉园项目集中入住租户续签年，本年需要续签租户较多，2023 年底因不再符合公租房承租标准退租户数较多，退租时间为 2023 年 12 月底，项目已无法再次组织当年的选房入住工作，因此 2023 年出租率出现了一定下滑。截止 2024 年末，出租率已经恢复至 92%，2024 年月度平均出租率为 93%。朗悦嘉园项目未来出租率假设为 93%，与历史情况接近，假设具备合理性。

②光机电项目出租率假设合理性

近三年末，光机电项目出租率分别为 89%、88%和 94%，出租率有所波动，2022 年末出租率下降的主要原因为配租租户确定后需复核选房家庭资格，且资格复核系统未能于 2022 年当期及时出具结果，导致无法办理租户入住，该时点出租率较低。2023 年末出租率进一步下降主要有以下两点原因，一是当年 11 月通州区集中组织开展针对光机电项目的配租工作，配租租户选房完成后入住时间为 2024 年上半年，未能在 2023 年末入住；二是 2023 年项目到期租户中存在公租房资格审核不通过等情况无法续租的情况较多，且该部分房屋退租后，未能实时配租形成空置，因此 2023 年末出租率较 2022 年末有所下降。2024 年以来，随着 2023 年末配租租户的入住以及光机电项目面向承租成功率更高的趸租单位开展配租，截至 2024 年末，项目出租率已恢复至 94%。因此结合光机电出租率的提升及面向趸租客户出租，未来出租率假设为 93%具备合理性。

③盛悦家园项目出租率假设合理性

近三年末，盛悦家园项目出租率分别为 81%、93%和 92%。历史出租率相对低的主要原因是盛悦家园项目原优先面向北京四个中心建设服务的单位职工趸租出租，故历史出租率受到租赁策略及政策影响较大，出租率相对较低。目前租赁范围限定已放开，同

时现已将盛悦家园项目纳入了公租房轮候家庭的分配范围，后续可通过快速配租、实时配租等方式快速去化。截至 2024 年末，项目出租率为 92%。因此在预测期内出租率按照 90%进行测算，出租假设具备合理性。

④温泉凯盛家园项目出租率假设合理性

近三年末，温泉凯盛家园项目出租率分别为 83%、89%和 98%，未来假设的出租率为 91%。结合项目所在区域发展、项目自身运营状况、周边可比项目经营表现及未来供需情况，本次评估出租率按照 91%考虑具备合理性，具体分析如下：

i.温泉凯盛家园项目所在区域宏观经济发展向好，项目周边居住环境良好

温泉凯盛家园项目位于北京市海淀区温泉镇南部板块。海淀区作为北京市的科教中心和高新技术产业基地，区域经济发展活跃，人口流入量大。根据统计，2024 年上半年海淀区实现地区生产总值 5,754.7 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.6%，全市占比 26.4%，经济增速分别比全国和北京市高出 1.6 和 1.2 个百分点。区域内常住人口为 312.4 万人，其中常住外来人口 105.9 万人，占常住人口的比重为 33.9%。上述数据表明，海淀区具有强大的人口吸附能力，也为本项目提供了稳定的租赁市场。

海淀区作为北京市教育资源最为集中的区域之一，拥有众多知名中小学校，如北京大学附属中学、清华大学附属中学等，教育资源丰富且优质。此外，项目邻近永丰产业基地、西三旗等办公聚集区，区域入驻企业超过千家，包括众多高新技术企业，吸引了大量办公人群和高新技术企业员工，进一步扩大区域内的住房租赁需求。

项目所处温泉镇位于海淀区北部，周边商业及生活配套齐全，有兴泉商业广场、天兰商场、西北旺万象汇等商贸设施，亦有温泉公园、白家疃公园、稻香湖公园等休闲娱乐场所，人文环境良好。项目周边交通通达性较高，公共交通配备齐全，多条公交线路经过，可满足居民日常出行需求。

ii..温泉凯盛家园项目出租率假设与当前实际出租情况相符

表　温泉凯盛家园项目历史及当前出租率情况

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 3 月	2024 年 6 月	2024 年末	未来各年度出租率假设
温泉凯盛	84%	83%	89%	88%	94%	98%	91%

注：上述出租率为截至年末或期末的时点出租率水平。

项目一居室配租政策已放松，租户范围有所增加

温泉凯盛家园项目属于限价商品房收购项目，历史出租率偏低主要是因为房间户型偏大，在政策及选房意愿方面受到一定影响。具体为：本项目单户面积较大，一居室及二居室户型均属于公租房公开配租类型中的大套型，根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25 号），大套型仅面向子女年满 10 周岁的单亲家庭及 3 人以上家庭配租，因此本项目受众人群及配租安排有所受限，租户选房意愿上也有一定影响。温泉凯盛家园具体房间套型情况如下表：

表　温泉凯盛家园房间套型情况

套型	套型面积（平方米）	房间数	合计面积（平方米）
套型一（一居室）	58-63	302	18,107.93
套型二（二居室）	77-83	453	36,009.45
合计	-	755	54,117.38

数据来源：北京保障房中心

目前，配租限制方面已有所缓解。根据 2023 年 8 月北京市海淀区住房保障事务中心发布的《关于保障家庭公租房建议按居室划分配租套型的函》，为缓解海淀区配租供需不匹配问题，在海淀区第二十一批及后续公租房配租工作中建议按照居室划分房源配租套型，即二居室为大套型、一居室为中套型、零居室为小套型，同时海淀区允许较小套型登记家庭向上升一档，即小套型登记家庭可以选择较大套型的剩余房源。由于海淀区轮候家庭中“宿舍、单居或小套型”的家庭占比超 70%，供需矛盾突出，故此项政策能缓解温泉凯盛家园项目户型较大导致的选房受限。

趸租方式帮助项目出租率实现持续提升

在趸租方面，温泉凯盛家园项目目前也有稳定的趸租租户需求。根据北京市住建委于 2024 年 1 月发布了京建函〔2024〕25 号，本项目有 57 套共计 4,163.78 平方米的房源已进行了趸租调配，并于 2024 年 4 月前分配入住。上述调整后，温泉凯盛家园项目出租率明显改善，截至 2024 年 6 月底出租率已经提升至 94%，截至最新 2024 年底，本项目出租率已经提升至 98%，项目整体出租水平已趋于稳定 。

iii.温泉凯盛家园租约到期分布合理，租约集中到期对出租率的影响较小

温泉凯盛家园项目与其余公租房项目类似，租约期限大部分为 2-3 年。截至 2024 年 12 月 31 日，温泉凯盛家园项目租约期限分布合理，一年以内到期租约占比不超过 10%。具体情况如下：

表　温泉凯盛家园项目租约期限分布情况

项目	套数	面积（平方米）	面积占比
2 至 3 年（不含 2 年，含 3 年）	617	43,880.38	82.47%
1 至 2 年（不含 1 年，含 2 年）	65	5,002.63	9.40%
1 年及以内	59	4,321.88	8.12%
合计	741	53,204.89	100.00%

数据来源：北京保障房中心

截至 2024 年 12 月 31 日，温泉凯盛家园项目按照年份划分的到期租约情况如下表，到期时间分布较均衡。

表　温泉凯盛家园项目租约到期分布情况

到期年份	面积（平方米）	占比
2024 年	59.05	0.11%
2025 年	15,431.58	29.00%
2026 年	19,727.65	37.08%
2027 年	17,986.61	33.81%
合计	53,204.89	100.00%

注：2024 年数据为 2024 年 12 月 31 日当日租约到期　　数据来源：北京保障房中心

综上，温泉凯盛家园项目未来不存在租约集中到期情况，能够保持一定的租赁稳定性和可控性，为项目的长期稳健运营提供基础。

Ⅳ.温泉凯盛家园项目通过配租及趸租结合的方式，保障项目的稳定出租

公开配租及趸租的相关流程及周期

公开摇号配租：公开摇号配租按照各区住房保障管理部门制定的配租计划组织实施，一般每年两次。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时 2-6 个月。

趸租：根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21 号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，该租赁方式即公租房趸租。北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作，并要求在下发配租通知的 1-2 月内趸租单位与产权单位完成房源对接，从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同，到最终租户入住，一般 1-3 个月。

温泉凯盛家园项目历史配租及趸租效率

根据原始权益人提供资料，自 2021 年至今，温泉凯盛家园共参与了 9 次配租及 9 次企业趸租。从配租及趸租的频率来看，两种方式的频率基本相当，平均每年在 2-3 次左右 2024 年频率都也有所提高，截至 2024 年 12 月底，2024 年已经进行了 3 次配租及 4 次趸租，温泉凯盛家园项目整体配租及趸租的效率较高。

Ⅴ.区域市场同类型住房供需关系稳定

根据公开信息查询，温泉凯盛家园项目自 2021 年至今共开展过 6 次保障性租赁住房公开配租意向登记工作，累计提供可配租房源 11,541 套，租户参与意向登记共 15,269 套。海淀区公租房市场整体供需情况稳定。

表　2021 年至今海淀区公租房配租情况

日期	配租公告	配租房源套数（套）	意向登记套数（套）
2021 年 9 月	关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告	3,512	5,962
2022 年 5 月	关于启动海淀区第二十批公共租赁住房配租意向登记公告	1,645	3,441
2023 年 8 月	关于启动海淀区第二十一批公共租赁住房配租意向登记公告	2,700	2,984
2023 年 11 月	关于启动海淀区第二十二批公共租赁住房配租意向登记公告	936	648
2024 年 3 月	关于启动海淀区第二十三批公共租赁住房配租意向登记公告	1,268	1,113
2024 年 9 月	关于启动海淀区第二十四批公共租赁住房配租意向登记公告	1,480	1,121
合计		11,541	15,269

数据来源：北京海淀区政府网站

根据原始权益人提供资料，温泉凯盛家园项目所在海淀区由北京保障房中心持有并运营的其他项目共 8 个（不包含温泉凯盛家园项目），截至 2024 年 12 月末，8 个项目平均出租率为 84%。其中，项目 A 及项目 E 位于海淀区西北部，较海淀区产业集中区距离较远，周边基础设施较不完善，房源吸引力不足。温泉凯盛家园项目周边产业、商业及其他配套齐全，整体出租表现情况较好。

表　截至 2024 年 12 月 31 日北京保障房中心在海淀区经营项目情况

序号	项目名称	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）	已租房源（套）	出租率8
1	项目 A	2,373	135,901.70	1,796	76%
2	项目 B	1,046	45,588.69	978	93%
3	项目 C	1,888	154,357.18	1,687	89%
4	项目 D	1,664	86,244.46	1,303	78%
5	项目 E	107	6,643.04	55	51%
6	项目 F	458	20,053.66	326	71%
7	项目 G	134	6,212.67	127	95%

8出租率=已租房源数量/投入运营房源数量

8	项目 H	1,396	76,564.72	1325	95%
	小计	9,068	531,566.12	7,597	84%

数据来源：北京保障房中心

Ⅵ.区域内未来供给项目有限

根据评估机构公开渠道查询了解，目前温泉凯盛家园所在区域周边未来 3 年仅有 1 个保障性租赁住房项目入市，总供应套数 2,016 套，预计于 2025 年入市。新增供给相对规模有限。具体未来供应情况如下：

表　区域周边未来 3 年入市同类型项目情况（公开查询）

序号	项目名称	项目类型	预计入市时间	建筑面积平方米（平方米）	预计供应套数（套）
1	海淀区上庄镇东小营村 B01/B02 等地块集体土地租赁住房项目	保障性租赁住房	2025 年	247,046	2,016

数据来源：戴德梁行

综上，由于温泉凯盛家园项目自身所处海淀区周边产业及人口优势明显、项目自身出租率高且已处于稳定状态，项目周边供需状况良好等因素，本次评估出租率按照 91%考虑具备合理性。

b.入池资产租金相较周边市场水平较低，对租户的吸引力强

本次 4 个入池资产分别位于房山大学城北板块、通州光机电板块、大兴旧宫南板块及海淀温泉镇南部板块。根据 CREIS 中指数据库相关数据，本次入池资产租金定价均低于周边市场水平，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目及温泉凯盛家园项目租金水平分别为周边板块可比租金的 80%、51%、61%和 54%，入池资产租金水平对租户的吸引力较强。

c.未来装修、维修及政策性租赁安排导致的空置风险可控

入池资产户内仅配备基本厨卫设备设施，同时在与租户签订的住房租赁合同中约定，

房屋腾退时，租户应按照原状返还房屋及其附属物品、家具家电、设备设施。原始权益人在换租空闲期的期间，也会根据需要进行设备设施的维修。故基础设施项目日常运营过程中不涉及额外的装修期。因此装修、维修导致的空置率影响相对较小。

同时，参考首发项目的经验，北京市住建委及相关委办局对公募 REITs 相关资产的配租工作给予高度的重视和支持，配租情况预计将保持稳定。

综上，结合 4 个入池资产历史的出租表现、租金价格与周边租赁市场的对比以及公租房配租的主管部门支持，4 个资产未来的出租率假设具备合理性。

（3）租金损失率假设合理性分析

1）租金损失率假设情况

各项目的租金损失率主要是指项目一直无法收缴的租金部分，在评估测算中对该部分损失予以扣除计算。

表 各项目租金损失率假设

项目名称	租金损失率
朗悦嘉园	2%
光机电	4%
盛悦家园	1%
温泉凯盛家园	2%

数据来源：戴德梁行

2）租金损失率假设情况

租金损失率假设的选取主要依赖于项目自身历史的运营表现。从各项目截至 2025 年 1 月底的各期清缴情况可以看出，目前假设未来租金损失率高于或等于历史的损失情况，租金损失率的假设具备合理性。

表 各项目历史清缴率情况

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年	历史三年平均	未来预测假设（1-租金损失率）

朗悦嘉园	98%	99%	100%	99%	98%
光机电	98%	97%	97%	97%	96%
盛悦家园	100%	100%	100%	100%	99%
温泉凯盛家园	98%	98%	98%	98%	98%

数据来源：北京保障房中心，审计机构

其中，光机电项目清缴率有所波动，主要欠缴租金的情况及处理方案分析如下。

a.欠缴情况分析

光机电项目欠缴租金的主要有以下几类原因：1）租户因收入状况不佳欠缴租金；2）租户因过节临时欠缴，预计在 2 个月内补齐租金；3）租户因病因事生活困难暂无法缴纳租金；4）欠缴租户已退租。截至 2025 年 1 月末，光机电项目 2024 年各类欠缴原因涉及租户比例如下：

表　光机电项目欠缴情况分析

欠缴原因	2024 年 1-12 月
涉及租户总数量	32
1）租户因收入状况不佳欠缴租金	34.4%
2）租户因过节临时欠缴，预计短期内补齐	31.3%
3）租户因病因事生活困难暂无法缴纳租金	25.0%
4）租户已退租	9.4%

数据来源：北京保障房中心、燕东投资

b.相关违约情况的处理方式

对于欠缴租金（违约）的租户，运营管理机构将在做好对于特殊人员及情况的应急预案、避免发生风险舆情的基础上，开展各类形式的催缴工作，具体方式如下：

①加强催缴，通过电话催缴、入户催缴、办公室约谈、户籍街道及家属协助，发放催缴通知单等，督促租户补交租金；对于有补交意愿、制定还款计划，按照计划补交租金的租户，经上报领导批准，补齐租金后，继续签订合同；

②对于无力缴纳租金的欠缴户，告知其可办理欠费退租手续，收回房屋，产权单位保留追缴所欠租金的权利，租户后期进行补交或者进行行政诉讼。

③对拒不缴纳租金的租户，按照风险程度分类，对欠缴家庭发放解除合同通知书及限期腾退告知书，督促其办理同时将租户交款情况、催缴情况等资料整理，上报承租人户籍所在的区级住房保障部门，进行行政诉讼，终止其公租房租赁资格，腾退房屋并追缴租金。对于拒不缴纳租金的租户，如之前已进行诉讼并判决，搜集租户的房产及名下财产情况，有确认信息后，向法院申请强执；

c.未来是否可能持续发生欠缴情况及风险缓释措施

由于光机电项目租赁分散度较高，租户数量较多，未来不排除项目仍出现欠缴情况，但根据历史数据可见，项目历年清缴率呈现较为稳定的态势。针对欠缴情况，运营管理机构已具备较为成熟的处理违约情形的经验，针对欠缴租户将采取各类催缴措施，最大程度保证健康的收缴水平。同时，在项目资产评估的现金流预测中，亦参考历史项目清缴率对各个项目未来的坏账予以充分考虑，光机电项目未来预测租金损失率为 4%，已充分的考虑了项目历史租金欠缴的情况。

（4）运营管理服务费率合理性分析

1）运营管理服务费假设

根据本基金与运管机构拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，北京保障房中心将接受本基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。

其中，项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用（含对应的增值税）=当期项目公司实收运营收入×相应的基本服务费费率。

表 各项目基本服务费费率

项目名称	基本服务费费率
朗悦嘉园	29%
光机电	28%
盛悦家园	17%
温泉凯盛家园	17%

数据来源：戴德梁行

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度激励服务费（含对应的增值税）=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%。其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-当期信用减值损失-除激励服务费（如有）以外的当期营业成本和管理费用+当期折旧及摊销额-税金及附加（如有）-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。于预测期内，假设标的基础设施项目实际运营净收入与设定的标的基础设施项目目标运营净收入一致，因此假设无需支付激励服务费。

2）运营管理服务费合理性分析

a.从运管费单价对比具备合理性

考虑到基金通过特殊目的载体持有基础设施项目后，为保持平稳运行，仍维持原有的运营管理模式，故主要覆盖运营管理成本项的基本服务费一般参照项目发行前基础设施项目历史运营数据合理确定。考虑到公共租赁住房的保障工作是一项重要的社会民生工程，旨在为住房困难群体提供可负担的、稳定的基本居住环境，实际运营中的成本相对刚性。因此，基础设施项目的基本服务费费率主要通过每平米建筑面积所需的运营成本单价的方式进行测算。

具体测算时，各基础设施项目的物业管理费参考当前在执行物业管理合同金额，其他各项成本参考各基础设施项目的备考报表数据。上述成本用历史三年（2022 年-2024 年）平均值得到运营管理成本单价，计算得到预测期首年（2025 年）的运营管理成本，按照其占预测期内首年收入的比例，得到测算采用的基本服务费费率。进而以此为基础来约定各基础设施项目发行后支付给运营管理机构的基本服务费费率。经测算，通过历史三年平均运营管理成本单价计算得出的基本服务费率 4 个项目分别为：朗悦嘉园 27.9%、光机电 26.8%、盛悦家园 17.2%和温泉凯盛家园 16.3%，与协议约定的运管费率接近。项目历史备考成本单价与未来预测单价对比如下：

表　各项目历史备考成本单价与未来预测运管费情况

科目	朗悦嘉园	光机电	盛悦家园	温泉凯盛家园
历史三年平均运管成本单价	8.37	8.21	6.31	5.71

（折合建筑面积，元/平方米/月）				
项目建筑面积（平方米）	30,031.62	29,420.81	15,143.86	54,117.38
用运管成本单价计算的首年运管成本（元）	3,017,727	2,898,442	1,146,993	3,707,315
首年租金收入（元）	10,802,696	10,799,628	6,665,089	22,682,272
首年运营管理成本占首年租金收入比例（%）	27.9%	26.8%	17.2%	16.3%
协议约定运管费率（%）	29.0%	28.0%	17.0%	17.0%

注：首年为 2025 年 1-12 月　　数据来源：北京保障房中心、戴德梁行

b.从历史运管费占比来看具备合理性

根据各项目历史基本服务费对应运营成本占收入的比例来看，基础设施项目未来运营管理基本服务费率与历史三年平均的运营成本占比也较为接近。2022 年至 2024 年，各项目运营成本占收入比例情况如下：

表 各项目运营成本占收入比例情况

项目名称	2024 年	2023 年	2022 年	历史三年平均
朗悦嘉园	25.09%	29.47%	28.38%	27.64%
光机电	26.39%	27.76%	27.71%	27.29%
盛悦家园	18.20%	17.66%	18.23%	18.03%
温泉凯盛家园	17.29%	16.15%	16.36%	16.60%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

根据《运营管理服务协议》约定，运营管理服务费主要包括职工薪酬、物业费、维修保养费、能源费（不含空置房能源费）、租赁费、行政办公费、技术服务费及其他（不含保险费），按照各个项目公司实收运营收入的一定比例计算。

根据各项目历史运营管理费占收入的比例来看，入池资产未来运管费率与历史三年平均的运管费率较为接近，具备合理性。

表 入池资产未来假设运管费与历史三年平均运管费对比

项目名称	未来运管费假设 （基本服务费费率）	历史三年平均运管费
朗悦嘉园	29%	27.64%
光机电	28%	27.29%
盛悦家园	17%	18.03%
温泉凯盛家园	17%	16.60%

数据来源：北京保障房中心、审计机构

综上，入池资产未来运管费率与历史情况符合，从单价方面也能够覆盖运管机构未来运营所需要支付的相关成本，运管费率的设置具备合理性。

c.朗悦嘉园及光机电项目运管费与区域内其他采用相同运管模式项目收费水平相近

本次扩募资产中，光机电项目、朗悦嘉园项目的运营管理模式为“统筹+实施”的属地化管理模式，由北京保障房中心担任外部管理统筹机构，燕东投资、燕房投资分别担任光机电项目、朗悦嘉园项目的外部管理实施机构。

光机电项目、朗悦嘉园项目分别位于通州区和房山区，这两个区域内由北京保障房中心持有并由燕东投资、燕房投资分别进行运营管理，采用相同运营管理模式的同类公租房项目共 16 个（包含光机电及朗悦嘉园项目），其中，位于通州区的公租房项目 9 个（含光机电项目），位于房山区的公租房项目 7 个（含朗悦嘉园项目）。区域内其他同类公租房项目与光机电项目、朗悦嘉园项目具有相同的运营管理模式，其历史运营成本具有可比性。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）从外部管理机构获取的历史数据计算，通州区和房山区的其他同类公租房项目历史运营成本情况如下：

表 通州区和房山区其他采用相同运营管理模式的公租房项目运营成本情况

区域	项目	历史三年平均 运营成本 （元/平米/月）	历史三年运营成本占收入比例（%）
通州区	项目 A	9.87	30.15%
通州区	项目 B	8.68	36.35%
通州区	项目 C	7.11	24.56%

通州区	项目 D	8.16	26.54%
通州区	项目 E	8.17	26.04%
通州区	项目 F	7.72	27.75%
通州区	项目 G	7.88	28.23%
通州区	项目 H	7.06	39.51%
房山区	项目 I	7.77	28.43%
房山区	项目 J	8.38	27.63%
房山区	项目 K	8.35	46.66%
房山区	项目 L	8.08	28.66%
房山区	项目 M	8.44	31.59%
房山区	项目 N	8.41	53.90%

数据来源：北京保障房中心、燕东投资、燕房投资

其中，有 2 个位于通州区的公租房项目（项目 B、项目 H）和 2 个位于房山区的公租房项目（项目 K、项目 N）由于地理位置较偏执行的租金水平较低，以及运营时间较短出租率尚处于爬坡期等原因导致历史三年的收入偏低，平均运营成本占收入的比例相对偏高，因此不具备可比性。从通州区和房山区内其他采用相同运营管理模式的公租房项目的运营成本情况来看，朗悦嘉园项目、光机电项目的历史三年运营成本单价和运营成本占收入的比例与区域内其他可比的同类项目相近，其收费水平具备合理性。

（5）折现率的合理性

折现率，即报酬率，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，评估机构在确定上述报酬率时，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

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率进行确定；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。

本次扩募 4 处底层折现率最终选择为 6%，其中无风险利率为 1.68%，相较首发时有显著下降；投资不动产风险补偿均值为 3.5%，与首发资产一致；其余风险补偿值为 0.75%，相较与首发的-0.375%的风险补偿有显著的增加，扩募资产已充分考虑到区位弱于首发资产导致的风险补偿提高。

表 折现率取值情况

折现率	首发项目参数选取	扩募项目参数选取
无风险报酬率	2.78%	1.68%
风险报酬率——投资不动产风险补偿均值	3.50%	3.50%
风险报酬率——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	-0.375%	0.75%
合计	6.00%	6.00%

注：折现率取值以 0.25%归整。　　数据来源：戴德梁行

扩募资产具体各类风险补偿分析如下：

投资不动产的风险补偿：指投资不动产行业额外要求的回报，评估机构采用 3.5%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。

缺乏流动性风险补偿：在上述投资不动产的风险补偿基础上，根据近期市场情况及不动产行业情况进行调整。评估测算中通常参考近期市场大宗交易成交量及市场活跃度对市场流动性风险进行调整，在交易量或活跃度低于市场平均水平时，增加该项风险补偿值，在交易量或活跃度高于市场平均水平时，减少该项风险补偿值。此外，不同的不动产行业也会带来流动性风险的差异。根据戴德梁行资本市场部的统计，北京 2024 年大宗交易成交量较首次发行参考之 2021 年水平下降 40%，反映出投资市场对于北京整体资本市场的审慎及观望。但本基金基础设施项目均为公共租赁住房，其行业属于租赁住房业态。租赁住房项目因其市场需求较稳定，资产运营具有较强的抗周期性，加之近期政策利好，逐渐成为大宗交易市场备受关注的业态之一，无论是交易宗数还是宗数占比均呈现上升态势。综合北京市资本市场环境情况及租赁住房行业市场关注度，本次扩募的缺乏流动性风险补偿较首次发行持平，不作调整。

区位风险补偿：在上述投资不动产的风险补偿基础上，根据资产所在城市、区域、交通及居住便利性情况等方面的差异进行调整。扩募资产与首发资产均位于一线城市北京，其中扩募资产主要分布在北京市的非中心城区，如房山良乡、通州台湖和大兴旧宫。相较于位于海淀西二旗和朝阳青年路的首次发行资产，本次扩募项目所处区域相对偏远。另有一处资产位于海淀温泉镇，位于北京市主城区之一的海淀区，但温泉镇位于海淀区的北部，距离核心中心区域尚有一定的距离。同时受区位因素影响，扩募资产周边的交通网络及服务配套设施相较于首发资产略显不足。综上，本次扩募资产的区域风险补偿略高于首次发行资产。

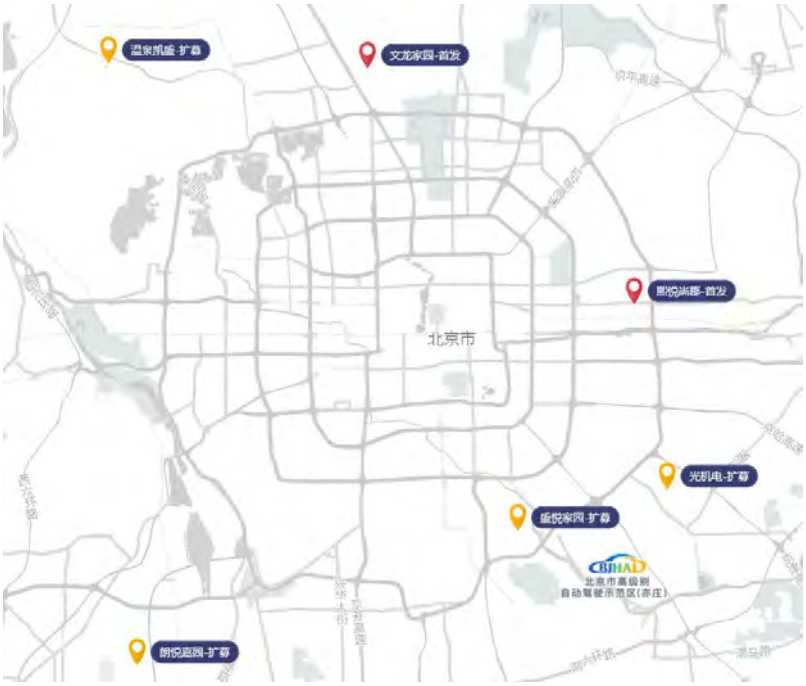


图 各资产所在区位

行业及管理负担风险补偿：在上述投资不动产的风险补偿基础上，考虑不同行业进入难度、管理能力要求不同，与之对应对风险补偿进行调整。本次扩募基础设施项目所属行业、资产类型及管理机构均与首次发行一致。综上，本次扩募资产的行业及管理负担风险补偿与首次发行持平，不作调整。

合规风险补偿：对比不动产大宗交易，基础设施公募 REITs 申报过程中对于底层资产的合规性要求极高，因此合规性风险补偿在投资不动产的风险补偿基础上一般相应下

调。本次扩募基础设施项目已依法取得相关主管部门出具或核发的立项、建设、消防、竣工验收等各项文件，合规文件完备程度高，故在合规风险补偿与首次发行持平，不作调整。

增长风险补偿：是指由于未来收益预测的不确定性所需的风险补偿，不动产估值测算中，预测期内按照设定的租金递增幅度考虑，预测期外净收益按照长期增长率递增至土地使用权到期日。本次扩募项目现行租金水平较低，历史公租房租金标准调整幅度高，故本次评估中预测期内的租金增长率较首次发行有所提高。考虑到预测期内的租金增长水平提升，本次扩募资产增长风险补偿略高于首次发行资产。

特殊经营风险补偿：本次扩募基础设施项目运营均已满 3 年，整体经营稳定，且截至价值时点，未有已获知的重要政策变更调整、周边规划调整等特殊经营风险，故不涉及特殊经营风险补偿。

建筑物通用及维护特殊风险补偿：本次扩募基础设施项目建筑形态与首次发行基础设施项目一致，且近期不存在大型修缮改造风险，项目运营期间建筑物维护良好，故不涉及建筑物通用及维护特殊风险补偿。

综上，本次扩募资产在无风险报酬率及各风险补偿较首发资产调整趋势如下：

表 折现率取值情况

风险因素	调整趋势
无风险报酬率	下调↓
风险报酬率	上调↑
其中	-
投资不动产的风险补偿	持平→
缺乏流动性风险补偿	持平→
区位风险补偿	小幅上调↑
行业及管理负担风险补偿	持平→
合规风险补偿	持平→
增长风险补偿	小幅上调↑

考虑扩募资产及首次发行资产在上述风险因素方面的差异，扩募资产折现率选取与首发资产一致，属于审慎合理水平。

1）各项目具体情况

a.朗悦嘉园。

朗悦嘉园位于北京市房山区。房山区临近中心城区，能够地承接来自中心城区的产业转移、人口疏散等功能。2023 年房山区实现地区生产总值（GDP）884.8 亿元，剔除价格因素影响，比上年增长 4.7%；全区居民人均可支配收入达到 52,384 元，比上年增长 6.3%；全区居民人均消费支出达到 31,856 元，比上年增长 12.1%。根据第七次全国人口普查，房山区的常住人口约为 131 万人。与 2010 年第六次全国人口普查的 94 万人相比增长了 38.9%，年平均增速为 3.3%。区域经济发展良好，人口增长较快，住房需求稳定。

此外，项目紧邻北京重点建设的两大高教园区之一的良乡大学城。良乡大学城入驻了包括北京理工大学、中国社会科学院大学、北京中医药大学、北京工商大学和首都师范大学在内的五所高校，目前拥有约 5.5 万名师生。近年来，大学城新增入驻企业超过 6,000 家，新增就业岗位超 3 万个，区域内住房租赁需求旺盛。项目亦靠近地铁房山线和市郊铁路，还有京港澳、京良路等多条高速公路，交通便捷。

朗悦嘉园项目自 2015 年起运营，截至目前已运营 9 年，已达到稳定运营阶段。项目户型分为大中小三个套型，所有套型均符合公租房户型标准，可满足家庭及单身青年等多个群体的居住需求。

b.光机电

光机电项目位于北京市通州区。通州区是北京市的副中心，近年来随着城市副中心建设的推进，区域发展迅速，成为宜居宜业的新城区之一。目前通州区已规划建设了 15 分钟步行生活圈，旨在打造国际一流的和谐宜居之都示范区。居民可以享受到便利的社区商业和服务设施，满足多层次、个性化的消费需求。区域内医疗资源优质，已有友谊医院、安贞医院、首都儿科研究所、北大人民医院等优质医院落地，为居民提供高水平的医疗服务。

通州区 2023 年全年实现地区生产总值（GDP）1,303.6 亿元，同比增长 5%。根据

第七次全国人口普查，通州区的常住人口约为 184 万人。与 2010 年第六次全国人口普查的 118 万人相比增长了 55.4%，年平均增速为 4.5%。区域内配套齐全，产业发展迅速，人口的不断流入使其住房需求保持稳健。

光机电项目自 2013 年起运营，截至目前已运营超 11 年，已达到稳定运营阶段。项目户型分为大中小三个套型，所有套型均符合公租房户型标准，旨在为不同的居住需求提供合适的居住空间，良好的居住环境使项目租户结构及经营情况较为稳定。

c.盛悦家园

盛悦家园项目位于北京市大兴区。大兴区位于北京市南部，是北京市的新兴发展区域之一。项目邻近的亦庄经济开发区，是北京市唯一的国家级经济技术开发区，享有“国家级经济开发区”和“国家高新技术产业园区”双重优惠政策。开发区的定位是京津城际发展走廊上的高新技术产业和先进制造业基地，承担着疏解中心城人口、聚集新产业、带动区域发展的重要任务。

2023 年，大兴区居民人均可支配收入 59,556 元，比上年增长 6.7%；居民人均消费支出 36,613 元，比上年增长 8.9%。根据第七次全国人口普查，大兴区（含北京经济技术开发区）常住人口约为 199 万人，与 2010 年第六次全国人口普查的 137 万人相比，增长 46.0%，年平均增长 3.9%。人口流入量大，住房需求强劲。

盛悦家园项目自 2015 年起运营，截至目前已运营 9 年，已达到稳定运营阶段。本项目租户多为四个中心相关单位职工，项目所拥有的中小两个套型高度契合该群体的租赁需求，且所有套型均符合公租房户型标准，整体租赁适配度高。

d.温泉凯盛家园

温泉凯盛家园项目位于北京市海淀区。海淀区是北京市中心城区之一也是北京市教育资源最丰富的区域，如北京大学、清华大学和中科院等，形成了强大的科教资源聚集效应。区域内的中关村科技园区是中国的“硅谷”，吸引了大量高科技企业和人才。丰富的教育和就业资源，海淀区持续吸引大量人口流入。区域内常住人口为 312.4 万人，其中常住外来人口 105.9 万人，占常住人口的比重为 33.9%。根据第七次全国人口普查数

据，海淀区在北京人口排名中位列第二，人口基数大，海淀区强大的人口吸附能力，也为本项目提供了稳定的租赁市场。

2023 年海淀区全年实现地区生产总值 11,020.2 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.2%。全年全区居民人均可支配收入 101,315 元，比上年增长 5.4%。全年全区居民人均消费支出 63,084 元，比上年增长 10.8%。区域经济增长强劲，居民的生活水平在持续提升，消费能力和消费意愿均处于增长态势。

温泉凯盛家园项目自 2014 年起运营，截至目前已运营近 10 年，项目自身为限价商品房，居住环境及内部格局均优于周边其他公租房项目，竞争优势明显。

从以上基础设施项目的行业及区位分析来看，四个项目均位于北京市主要居住聚集区，交通区位优势明显，周边商业人文配套较齐全，人口基数及流入情况良好，住房需求稳定。

2）对比已发行上市的租赁住房 REITs 项目，基础设施项目折现率选取具备合理性

表　已上市保障性租赁住房 REITs 折现率

项目名称	所处城市	城市层级	估值时点	折现率
北京保障房 2 处底层资产（首发）	北京	一线城市	2022 年 3 月 31 日	6%
深圳人才安居 4 处底层资产	深圳	一线城市	2022 年 3 月 31 日	6%
厦门安居 2 处底层资产	厦门	二线城市	2022 年 3 月 31 日	6.5%
华润有巢 2 处底层资产（首发）	上海	一线城市	2022 年 6 月 30 日	6.25%
城投宽庭 2 处底层资产	上海	一线城市	2023 年 6 月 30 日	6%
招商蛇口租赁住房 2 处底层资产	深圳	一线城市	2024 年 6 月 30 日	6%

注：城市能级数据来源于第一财经·新一线城市研究所于 2024 年 5 月发布的《城市商业魅力排行榜》。根据上述排行榜，北京、上海、深圳属一线城市，厦门属二线城市。

从已发行上市项目对比情况，已发行上市的保障性租赁住房项目的折现率在 6%-6.5%之间，其中城市能级及区域发展成熟度与本项目可比性较强的项目为北京保障房 REIT（首发）、深圳人才安居 REIT。同时由于北京保障房 REIT（首发）、深圳人才安居 REIT 评估时点较早，从资金成本角度来看，2022 年以来，LPR 利率水平在持续下降，截止到 2025 年 1 月 31 日，5 年期以上 LPR 已累计下降 1 个百分点左右，各类长期资产的报酬率也在持续下降。

因此综上所述，本次基础资产采用 6%的折现率具备合理性。

（6）估值的合理性总结及压力测试

截至 2024 年 12 月 31 日，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目及温泉凯盛家园项目的评估价值分别为 1.59 亿元、1.57 亿元、1.16 亿元及 3.97 亿元，对应评估单价分别为 5,294 元/平方米、5,336 元/平方米、7,660 元/平方米及 7,465 元/平方米。综合前文对租金增长率、出租率、运管费率及折现率合理性的分析，入池资产估值具备合理性。

管理人和评估机构补充披露了出租率及租金单价增长率的压力测试结果，具体如下：

出租率水平方面，基础设施资产出租率可能受到公共租赁住房政策、周边供需、市场环境对基础设施资产的整体影响。“基准出租率水平”以 2024 年 12 月 31 日为基准日的估值 8.29 亿所对应的稳定出租率 93%（朗悦嘉园、光机电）、出租率 91%（温泉凯盛家园）及出租率 90%（盛悦家园）水平。基础设施资产稳定出租率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表　出租率变化对估值影响

出租率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 5%	7.80	-5.9%
下降 2.5%	8.05	-2.9%
基准（93%/91%/90%）	8.29	0.0%
增加 2.5%	8.54	3.0%
增加 5%	8.77	5.8%

租金增长率方面，租金增长率会受到区域经济发展情况、调价政策等宏观因素影响。

基准情景对应本次估值 8.29 亿对应的租金增长率每三年调增 5%。预测期内租金增长率变化对目标基础设施资产估值的影响如下表所示：

表　租金增长率变化对估值影响

预测期内租金增加率	测试情况（亿元）	较基准变化幅度
下降 1%	8.15	-1.7%
下降 0.5%	8.23	-0.7%
基准（每三年 5%）	8.29	0.0%
增加 0.5%	8.36	0.8%
增加 1%	8.43	1.7%

（三）目标基础设施资产所属行业和竞争状况分析

1.租赁住房行业的发展规划和政策法规

（1）项目公司的所属行业

根据国民经济行业分类，项目公司属于房地产租赁经营行业。从具体业务细分来看，项目公司以自持租赁住房资产，向符合相关住房保障法律法规标准并经主管部门核准或备案的特定类型承租人提供保障性的、政策性的租赁住房服务。

（2）行业的监管体制

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）的政策规定，我国住房保障体系包含公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房。2023 年 8 月国务院常务会议审议通过的《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）将原有保障性住房类型重新划分为配租型和配售型保障性住房两大类，其中配租型保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房，按保本微利原则配售。

国家层面，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号），中华人民共和国住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）负责全国公共租赁住房的指导和监督工作。县级以上地方人民政府住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内的公共租赁

住房管理工作，会同有关部门建立有效的监督检查制度，对市县公租房工作加强督促指导。

北京市层面，根据《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》（京建住〔2009〕525 号），北京市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。

（3）行业政策

表：国家层面行业政策

时间	政策名称	政策内容
2010 年 6 月	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	公共租赁住房供应对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭；租金水平，由市、县人民政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定，并按年度实行动态调整；出租人与承租人应当签订书面租赁合同；只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。
2012 年 5 月	《公共租赁住房管理办法》	公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。对公共租赁住房的申请与审核、轮候与配租、使用与退出及法律责任作出明确规定。
2013 年 12 月	《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》	从 2014 年起，各地廉租住房（含购改租等方式筹集）建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014 年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。
2014 年 6 月	《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》	并轨后公共租赁住房的保障对象，包括原廉租住房保障对象和原公共租赁住房保障对象，即符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭，及符合规定条件的新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员。
2015 年 1 月	《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，积极推进租赁服务平台建设，大力发展住房租赁经营机构，完善公共租赁住房制度，拓宽融资渠道，推动房地产开发企业转型升级，用 3 年时间，基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。
2015 年 4 月	《关于运用政府和社会资本合作	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目

时间	政策名称	政策内容
	模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式。
2016 年 5 月	《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。
2018 年 12 月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	公租房资产，是指地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件的保障对象提供的住房。对资产配置、资产使用、资产处置、资产财务管理、资产报告、监督管理作出明确规定。
2019 年 4 月	《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告[9]》	对于公租房建设相关的土增税、契税，公租房运营相关的增值税及房产税等给予了一定免征优惠。
2019 年 5 月	《 关于进一步规范发展公租房的意见》	加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要。
2021 年 3 月	“十四五”规划	加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。
2021 年 4 月	政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
2021 年 5 月	住建部保障性租赁住房工作座谈会	40 个城市认真落实党中央、国务院决策部署，将大力发展保障性租赁住房。由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括利用农村集体建设用地、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，落实了一

[9]根据《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 33 号），该法规有效期被延长至 2025 年 12 月 31 日。

时间	政策名称	政策内容
		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 5 月	《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》	本专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。 使用中央预算内投资的项目，应当严格执行国家有关法律法规和政策要求，专款专用、专账管理，不得擅自改变建设内容和建设规模，严禁转移、侵占或者挪用中央预算内投资。
2021 年 6 月	国务院常务会议	落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。
2021 年 7 月	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	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	国家发改委	公募 REITs 首次涵盖保障性租赁住房。
2021 年 8 月	国新办“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会	“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。
2021 年 9 月	国家金融监督管理总局	金融支持住房租赁市场发展，指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持，推动保险资金支持长租市场发展，会同人民银行推进房地产投资信托基金（REITs）试点。
2021 年 12 月	政治局会议	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康和良性循环。
2022 年 2 月	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房市场发展的指导意见》	发挥各类机构自身优势，国家开发银行、商业银行、保险机构、信托公司等，要充分发挥优势，立足自身业务特点，加大保障性租赁住房金融支持力度。 把握保障性租赁住房融资需求特点，银行保险机构根据自持类和非自有产权类保障性租赁住房特点，分别提供与需求相契合的金融支持。探索符合保障性租赁住房特点的担保方式。 建立完善内部机制，银行保险机构要加强组织领导，优化金融服务组织架构，完善激励约束机制，提升保障性租赁住房金融服务专业化能力和水平。 加强风险管理，遵循审慎稳健和安全性原则，做好融资主体准入管理，把控好项目风险，加强项目后续跟踪管理，严守风险底线。
2022 年 2 月	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	明确提出银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，向保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

时间	政策名称	政策内容
2022 年 3 月	《关于加强新市民金融服务工作的通知》	加大对公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇老旧小区改造工程的支持力度。 支持商业银行在保障性住房开发建设、购买、存量盘活、装修改造、运营管理、配套市政基础设施建设等环节，提供专业化、多元化金融服务。 支持商业银行依法合规为专业化、规模化的住房租赁企业提供信贷支持，降低住房租赁企业资金成本，助力缓解新市民住房压力。
2022 年 3 月	两会政府工作报告	有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。加强住房保障体系建设、支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。
2022 年 3 月	证监会	深入推进公募 REITs 试点，完善机制制度，拓宽试点范围，进一步促进投融资良性循环，助力实体经济发展。一方面，研究制定基础设施 REITs 扩募规则；另一方面，抓紧推动保障性租赁住房公募 REITs 试点项目落地。
2022 年 5 月	《关于规范做好保障性租赁住房发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关工作的通知》	支持条件成熟的地区推出保障性租赁住房 REITs 项目，正式启动相关试点工作。
2022 年 10 月	党的二十大报告	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。
2022 年 11 月	首届长三角 REITs 论坛	加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。强调探索长租房市场建设。
2022 年 12 月	中央工作经济会议	支持住房改善…要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。同时要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。探索长租房市场建设，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2023 年 3 月	《政府工作报告》	针对住房产业，在供给端，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。在需求端，加强住房保障体

时间	政策名称	政策内容
		系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。”
2023 年 7 月	《关于恢复和扩大消费措施的通知（国办函[2023]70 号）》	支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度和支持政策，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。
2023 年 8 月	《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14 号）	加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗。推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。
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	落实好“金融 16 条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。
2023 年 8 月	《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》	对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税。对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。相关税收优惠政策执行至 2025 年 12 月 31 日。
2023 年 9 月	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	为推进保障性住房建设，从 2023 年 10 月 1 日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇所得税，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。
2024 年 1 月	《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》	支持住房租赁供给侧结构性改革。金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板，主要在大城市，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应。
2024 年 7 月	《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》	全国范围内可申报的租赁住房，包括各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目、公共租赁住房项目，由专业机构自持、不分拆单独出售且长期用于出租的市场化租赁住房项目，以及专门为园区入驻企业提供配套服务的租赁住房项目。对于首次发行基础设施 REITs 项目，租赁住房项目当期目标不动产评估净值原则上不低于 8 亿元。

表：北京市层面行业政策

时间	政策名称	政策内容
2009 年 7 月	《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》	公共租赁住房建设、分配和管理工作遵循以下原则：政府支持、市场运作；多方建设、统一管理；公平公开、严格监管。市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。
2011 年 10 月	《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》	新建公共租赁住房采取集中建设和配建相结合的方式。市、区县人民政府所属机构集中建设的公共租赁住房项目用地，采用划拨方式供应，可采取委托代建、项目管理等多种方式组织建设。配建公共租赁住房项目，市、区县人民政府有关部门应当确定配建比例、建设套型、回购价格、回购单位和开竣工时间等具体要求，并在土地供应有关文件中予以明确。
2013 年 7 月	《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》	各区县住房保障管理部门负责本行政区域内公共租赁住房后期监督管理工作，对公共租赁住房产权单位进行指导、监督和检查，依照规定组织相关部门对公共租赁住房承租家庭资格进行复核。
2014 年 3 月	《关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知》	市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房，优先面向廉租住房实物配租家庭公开配租，在实现廉租住房实物配租家庭应保尽保的前提下，各区县可将剩余廉租住房作为公共租赁住房面向保障性住房申请家庭配租。除上述市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房外，其他廉租住房由市或区县政府所属机构收购为公共租赁住房，面向保障性住房申请家庭统一公开配租，按照公共租赁住房政策的有关规定统一管理。
2014 年 12 月	《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》	区县住房保障管理部门应当每年组织保障性住房备案家庭进行公开摇号，确定选房顺序，并根据公共租赁住房配租方案，组织意向登记、监督产权单位顺序选房。
2018 年 10 月	《关于严格违规转租转借公共租赁住房家庭资格管理等工作的通知》	各区住房保障部门和各公共租赁住房产权单位（运营管理单位）要加强对住房保障家庭警示教育，在办理公共租赁住房入住手续时，要书面告知保障家庭遵守公共租赁住房管理有关规定，严禁转租、转借公共租赁住房，并在租赁合同中明确违约责任条款。
2019 年 12 月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	市、区政府全额投资建设、收购的廉租住房，以及收购剩余的经济适用住房、限价商品房、定向安置住房等各类住房作为公租房的，均纳入公租房资产管理和使用。
2021 年 8 月	《关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》	各区住房保障管理部门应当对取得公共租赁住房备案资格的家庭在轮候期间组织开展资格定期复核工作。复核内容包括家庭人口、户籍、婚姻、收入、住房、财产（资产）等情况。

时间	政策名称	政策内容
2021 年 11 月	《 关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》	各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目，每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。
2022 年 3 月	《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》	“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房 40 万套（间），占新增住房供应总量的比例达到 40%，新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解，促进实现全市人民住有所居。
2022 年 3 月	《关于加强保障性租赁住房项目认定书服务管理有关工作的通知》	本市行政区内纳入全市保障性租赁住房年度建设筹集计划的项目，由市住房城乡建设委发放《保障性租赁住房项目认定书》。取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，享受国家及本市对保障性租赁住房相关支持政策。
2022 年 4 月	《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》	明确北京保障性租赁住房的交付准则，划定最低标准线。全面实施全装修成品交房，提高成品化标准及商品化率。针对住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房及公寓型租赁住房制定不同标准。
2022 年 4 月	2022 年北京市首批保障性住房开竣工项目建设计划	“十四五”期间切实加大保租房建设筹集力度，在进一步增加集中新建、配建基础上，通过改建、转化、规范纳统等方式，多渠道建设筹集保租房房源，有效缓解新市民、青年人特别是公共服务人员的住房困难问题，持续增强城市吸引力。
2022 年 4 月	北京银保监局关于做好辖内新市民金融服务工作的通知	加强对保障性租赁住房建设运营主体的信贷支持，对利用集体经营建设用地、产业园区配套用地、企事业单位自有土地、新供应国有建设用地等方式建设保障性租赁住房的企业主体，以及将非居住存量房屋、存量住房转化为保障性租赁住房的企业主体，以市场化方式提供贷款。鼓励各保险机构运用保险资金参与保障性租赁住房建设。
2022 年 5 月	《北京市住房租赁条例》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善租购并举的住房政策，支持居民通过租赁方式解决住房问题，改善居住条件。合理规划租赁住房供给规模、优化空间布局，促进职住平衡，将租赁住房纳入住房发展规划；在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地供应计划。鼓励保障性租赁住房建设，扩大保障性租赁住房供给。
2022 年 9 月	《北京市“十四五”时期住房保障规划》	“十四五”时期，北京市力争建设筹集公租房 6 万套、保障性租赁住房 40 万套（间）、共有产权住房 6 万套。同时加大保障性租赁住房建设用地供应力度，新增保障性租赁住房、公租房、共有产权住房供地，占住房用地比重分别不低于 15%、10%、15%。

时间	政策名称	政策内容
2022 年 10 月	《关于存量国有建设用地盘活利用的指导意见（试行）》	创新提出 8 项支持政策，明确在重点功能区及现状轨道站点周边，鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房。
2023 年 1 月	关于进一步优化住房公积金提取业务的通知	职工在北京市租住保障性租赁住房的，可依据实际房租提取住房公积金。公积金中心与北京市保障房建设部门合作，推行保障性租赁住房项目“按月还租”，减少租房提取的中间环节，实现职工每月的住房公积金直接冲抵房租。
2023 年 1 月	2023 年政府工作报告	坚持“房住不炒”定位，加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，筹建保障性租赁住房 8 万套，竣工各类保障性住房 9 万套，保持住宅用地稳定供应，保障房地产市场平稳发展。
2023 年 2 月	《北京市 2023 年度建设用地供应计划》	商品住宅用地供应依然坚持“房住不炒”定位，支持合理住房需求；产业用地供应则要保障重点产业发展要求，稳定市场主体预期。2023 年租赁住宅用地供应指标 260 公顷，在统筹安排供应规模的同时，提高租赁用地供给质量，引导租赁住宅用地优先向现状和近期建设的轨道站点周边以及重点功能区周边布局。
2023 年 4 月	关于印发《2023 年全市保障性住房建设筹集计划（第一批）的通知》	落实北京市市政府关于保障性住房要更加注重“市场化、简单化、货币化”的工作要求，全面完成 2023 年建设筹集保障性租赁住房 8 万套（间）、各类保障性住房竣工 9 万套、年度建设投资 1300 亿的工作目标。
2023 年 7 月	《北京市住房和城乡建设委员会关于面向社会广泛征集我市保障性租赁住房意向实施项目的通知》	为进一步畅通保租房建设领域政企沟通渠道，鼓励社会主体积极参与保租房建设工作，增加保租房供给，市住房城乡建设委积极开展调查研究工作，探索建立全市首个保租房储备项目库。现面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目，征集项目分为新建类和筹集类。新建类项目包括非居住存量建筑改建、存量土地建设；筹集类项目包括存量住房改造、专业住房租赁企业在营长租房、符合条件的其他租赁住房。
2023 年 8 月	《北京市住房和城乡建设委员会关于统筹利用产业园区工业项目配套用地建设筹集保障性租赁住房的通知》	尚未完成土地出让的产业园区工业项目，土地使用权人可以根据项目自身需要，按照职住平衡原则，申请使用工业项目配套建设行政办公及生活服务设施用地建设宿舍型、公寓型保障性租赁住房。土地使用权人可申请将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分用于建设宿舍型、公寓型保障性租赁住房，严禁建设成套住宅。
2023 年 9 月	关于印发《2023 年全市保障性住房建设筹集计划	新建计划。共涉及项目 49 个、6.2 万套。其中今年开工项目 37 个、4.2 万套；今年储备项目 12 个、2 万套。37 个今年开工项目中租赁住房项目 29 个、1.6 万

时间	政策名称	政策内容
	（第二批）的通知》	套，产权住房项目 8 个、2.6 万套，全部为安置房项目。 筹集计划。共 14 个项目、0.4 万套，全部为纳入规范管理的保障性租赁住房项目，其中 8 个存量房源转化项目、0.15 万套；6 个非居住建筑改建项目、0.25 万套。
2024 年 1 月	关于印发《2023 年全市保障性住房建设筹集计划（第三批）的通知》	新建计划。共涉及 17 个项目、2.16 万套，包括计划今年开工项目 11 个，0.72 万套，全部为租赁住房；今年推进手续、计划明年开工的储备项目 6 个、1.44 万套。 筹集计划。共涉及 6 个项目、0.2 万套，全部为存量住房转化项目，纳入保障性租赁住房规范管理。 竣工计划。共涉及 9 个项目、1.78 万套，其中保障性租赁住房 1 个、52 套；公租房 2 个、2,533 套；安置房 6 个、15,287 套。
2024 年 2 月	《关于规范本市保障性租赁住房租金管理工作的通知（征求意见稿）》	保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房，应在同地段同品质市场租赁住房评估租金的九折以下定价。持有运营单位可动态调整保障性租赁住房项目备案租金，项目备案租金上涨的，年度涨幅应低于项目周边同地段同品质市场租赁住房租金涨幅，且不高于 5%。
2024 年 6 月	《关于印发<2024 年全市保障性住房建设筹集计划（第一批）的通知>》	新建计划。涉及项目共 21 个、房源 2.94 万套，其中计划 2024 年开工项目 16 个、房源 1.91 万套；储备项目 5 个、房源 1.03 万套。开工计划项目中，保租房项目 10 个、房源约 0.84 万套，安置房项目 11 个、房源约 2.1 万套。 筹集计划。涉及项目共 6 个、0.31 万套。其中，纳入保租房规范管理项目 5 个、0.25 万套，配售型保障房 1 个、0.06 万套。 竣工计划。涉及项目 46 个、房源 4.67 万套，其中保租房 20 个、0.86 万套；公租房 6 个、0.53 万套；安置房 16 个、2.82 万套；共有产权房 4 个、0.46 万套。
2024 年 10 月	《关于印发<2024 年全市保障性住房建设筹集计划（第二批）的通知>》	开工计划。涉及项目共 23 个、房源 28,165 套，其中计划今年开工项目 13 个、17,224 套；今年推进手续、计划明年开工的储备项目 10 个、10,941 套。 计划年内开工项目中，保租房项目 8 个、房源 9,942 套，安置房项目 3 个、房源 5,974 套，共有产权房项目 2 个、房源 1,308 套。储备项目中，保租房项目 6 个、房源 6,110 套，公租房项目 2 个、房源 1,300 套，安置房项目 2 个、房源 3,531 套。 筹集计划。涉及项目共 9 个、1,942 套，均为保障性租赁住房项目。

时间	政策名称	政策内容
		竣工计划。涉及项目共 11 个、12,736 套。其中保租房 5 个、5,501 套；公租房 1 个、2,705 套；安置房 4 个、3,678 套；共有产权房 1 个、852 套。

2.行业近三年的发展情况和未来发展趋势

（1）行业发展情况

1）租赁住房行业

近年来，随着经济发展，城镇化进程逐步加深，根据《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》数据，2023 年我国常住人口城镇化率达 66.16%。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，我国租赁住房行业迅速发展，租房居住人口迅速增加。根据 2021 年第七次全国人口普查公告，全国人户分离人口为 4.93 亿人，较 2010 年增长 88.5%，其中市辖区人户分离人口为 1.17 亿人，较 2010 年增长 192.7%，流动人口 3.76 亿人，较 2010 年增长 69.7%，在人口向大城市流动过程中释放出了巨大的租赁需求。稳定的租赁市场对于稳定房价预期、提升城市运行效率也有重要的作用。

我国租赁住房行业具有深厚的市场基础，但是发展深度尚不够，优质供给亟待补充。从供给端看，我国住房资产主要由个人持有，因此租赁住房市场大部分的供给仍依赖于以家庭为单位将闲置住房输送至租房市场。目前租赁住房的供给还远远不能满足新市民和青年人品质生活的需求，存在着区位不匹配、职住不平衡、产品不适配等三个痛点。从需求端看，由于租赁人口结构及偏好的变化，租客对房屋提出了更高品质、更多个性化要求。中低收入群体、大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题，小户型、低租金房源供给相对不足，租赁市场中长期供求结构性矛盾依然比较突出。

在整个租赁住房行业中，政策性租赁住房占据重要地位，其中包括公租房及保障性租赁住房。2023 年 4 月的中央政治局会议强调加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，规划建设保障性住房的主基调，为住房租赁市场发展明确方向；2023 年 12 月的全国住房和城乡建设工作会议继续提出要稳步推进保障性租赁住房、公租房和

棚改安置房等建设；2024 年 7 月的党的二十届中央委员会第三次全体会议强调要加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。

2）政策性租赁住房发展情况

①政策性租赁住房供需情况

2010 年，住建部等七部委联合发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，提出大力发展公共租赁住房，公共租赁住房自此正式成为我国住房保障体系的重要组成部分。根据中华人民共和国住房和城乡建设部统计数据，公共租赁住房建设取得明显成效，“十二五”时期，全国累计开工建设公共租赁住房（含廉租住房）1,359 万套，基本建成 1,086 万套；“十三五”期间，全国棚改累计开工超过 2,300 万套，帮助 5,000 多万居民“出棚进楼”，截至 2020 年底，3,800 多万困难群众住进公租房，累计 2,200 多万困难群众领取租赁补贴，城镇低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保；“十四五”期间，全国计划筹建保障性租赁住房 870 万套（间），2021 年和 2022 年两年，已完成筹集保租房约 360 万套（间），2023 年完成开工建设和筹集数量达到 213 万套（间），超额完成原定的 204 万套（间）筹建计划，全国各地保障性租赁住房筹建工作正在加速推进。住房和城乡建设部表示未来将继续鼓励各地在产业园区或城市建设重点片区建设保障性租赁住房，鼓励在轨道交通站点周边建设保障性租赁住房，鼓励利用闲置商业办公楼等建设保障性租赁住房，多措并举扩大保障性租赁住房供给。

自公共租赁住房正式推出以来，北京市公共租赁住房行业取得了长足发展。北京市公共租赁住房保障范围逐步扩大，截至 2022 年 6 月，保障范围已包含了“三房”轮候家庭、本市户籍低收入家庭、外省市无房在京就业居民、产业园区引进人才和园区就业人员及社会单位本市户籍无房员工等住房困难群体。《北京市“十四五”时期住房保障规划》提出坚持发展公租房，滚动提高公租房备案家庭保障率，力争规划期末公租房备案家庭保障率提高到 85%。2024 年 1 月，北京市十六届人大二次会议新闻发布，截至 2023 年底，北京市公租房总体保障率提升 10.16 个百分点增至 74.16%。2024 年 5 月，《2024 年北京住房发展年度计划》提出，北京市将紧扣“七有”要求和市民“五性”需求，加大公租房备案家庭保障力度，稳步提高备案家庭保障率，2023 年底前备案的低保、低收入、重残、大病家庭，依申请“应保尽保”。

②政策性租赁住房政策发展

2020 年 10 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”，首次提出“保障性租赁住房”的概念。2021 年 7 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号），明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，保障性租赁住房成为我国住房保障体系新成员。22 号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，明确“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。22 号文的出台为保障性租赁住房建设奠定了坚实基础，在此之后各地陆续发布保障性租赁住房相关细则。

2023 年 8 月，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国办发〔2023〕14 号），提出配售型保障性住房，并要求协调好保障性住房与商品住房、保障性租赁住房等的关系，未来共有产权住房和其他销售型政策性住房或由配售型保障房取代，住房保障体系进一步调整与完善，“市场+保障”双轨制逐渐形成。14 号文明确了两大目标，一是加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗；二是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

北京市亦积极出台支持保障性租赁住房市场发展的相关政策，从房源筹集、存量资产盘活、公积金政策优化、人才安居等多个方面推动保障性租赁住房行业高质量发展，全力满足新青年、新市民多方位住房需求。

2021 年 12 月，北京市住建委、发改委、规自委、财政局四部门联合印发《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》，在全国率先出台国有住宅用地配建保障性租赁住房专项配套文件，通知明确在年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地供应计划，在全市新供商品房、安置房项目中，每年按照住宅建筑规模的一定比例配建公租房、保障性租赁住房，其中商品房项目配建以保障性租赁住房为主。

2022 年 3 月，北京市政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案的通知》（京政办发〔2022〕9 号）（以下简称“实施方案”），提出北京市将在“十四五”期间，建设筹集保障性租赁住房 40 万套，占新增住房供应总量的比例达 40%的目标，同时在加快规划建设和规范运营管理等方面给出了具体要求，全方位明确了审批流程、土地、税费、金融等各类支持政策。

2023 年 1 月，北京市政府工作报告提出将筹建保障性租赁住房 8 万套（间），竣工各类保障性住房 9 万套（间）。2 月，北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会公布了《北京市 2023 年度建设用地供应计划》，安排租赁住宅用地 260 公顷，并提出按照 65%左右的比例引导租赁住房用地优先向现状和近期建设的轨道站点周边以及重点功能区周边布局，提升轮候家庭、新市民、青年人等群体生产、生活的便利条件，促进职住平衡，实现从“住有所居”向“住更宜居”转变。7 月，北京市住房城乡建设委发布《关于面向社会广泛征集我市保障性租赁住房意向实施项目的通知》，面向北京市全域广泛征集保租房意向实施项目，探索建立北京市首个保租房储备项目库。9 月，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于统筹利用产业园区工业项目配套用地建设筹集保障性租赁住房的通知》，鼓励统筹利用产业园区中工业项目配套用地建设筹集宿舍型、公寓型保障性租赁住房，多渠道加大保障性租赁住房的供给。

2024 年 1 月，北京市政府工作报告提出将筹建保障性租赁住房 7 万套，竣工各类保障性住房 8 万套。北京市的保障性租赁住房用地供应，重点围绕“十四五”时期租赁住房筹集目标和北京城市总体规划实施进度等，更加注重空间供需结构的优化引导。拟供用地的选址布局优先向现状和近期建设的轨道站点、大容量公共交通廊道节点周边以及“两区”、“三城一区”、中关村国家自主创新示范区等重点功能区、产业园区周边的生活空间区域集中，促进职住平衡，提升居民的居住条件和生活品质。2 月，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于规范本市保障性租赁住房租金管理工作的通知（征求意见稿）》，拟规定保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，且年涨幅不能高于 5%，对保障性租赁住房租金确定、租金备案、租金调整等提出具体要求。

（2）行业发展趋势

1）租赁住房行业发展趋势

2021 年国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，通过土地、金融、财税等各方面大力推进保障性租赁住房的发展，租赁房源供应呈现快速增加的趋势，住房租赁市场供需进入新均衡，在此背景下，租客对于“好房子”的需求，成为住房租赁供给侧格局重构的核心驱动。根据贝壳研究院测算，2023 年我国租赁人口达到约 2.6 亿人，住房租赁市场总规模超过 2 万亿元。

未来我国住房租赁市场发展呈现以下趋势：

①我国住房租赁市场的主要矛盾从总量不足转向租赁房源内部结构失衡带来的品质、效率和服务不足。新的住房租赁市场格局是供需两侧的再重构。预计未来将会有更多的保障性租赁房源入市，随着住房租赁房源的快速增加，住房租赁行业进入品效竞争阶段，租赁企业主流模式发生变化，将形成新格局。

②重点城市租赁需求继续释放，2024 年高校毕业生规模再创新高。新市民、青年人群体是住房租赁市场的主力群体，根据教育部官方数据，2024 届高校毕业生规模再创新高，预计达到 1,179 万人，同比增加 21 万人。大部分高校毕业生会优先选择租赁方式居住，同时叠加房价高企或是主动选择租房居住等因素，租客在租房市场停留的时间延长，家庭型租房需求增加，其中包括拥有自有产权房屋因改善居住条件而租房的家庭。

③政策的扶持和支持力度持续加大。2024 年 1 月，中国人民银行和国家金融监督管理总局共同发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（简称“意见”），以支持加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，培育和发展住房租赁市场。《意见》共 17 条措施，围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，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，有助于促进保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施“三大工程”建设，加快形成房地产新的发展模式。

2）政策性租赁住房发展趋势

公共租赁住房主要面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，具有基本公共服务性质。2022 年 1 月，国家发展改革委等 21 个部门联合发布的《“十四五”公共服务规划》（以下简称“《规划》”）指出，到 2025 年将基本形成政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局，民生福祉达到新水平，其中公租房方面将落实应保尽保的工作目标。

北京市方面，2021 年，北京市加强住房保障发展顶层设计，多渠道筹集保障房房源，大力发展保障性租赁住房，深入推进住房保障高质量发展。北京市出台各项规则，通过多措并举激发市场活力、引导各类社会资本参与到保障性租赁房源的供给中。2022 年 8 月，北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，2021 年北京市共建设筹集政策性住房 6.10 万套，竣工政策性住房 8.31 万套，公租房新增分配量 2.28 万套，对低保、低收入、重残、大病四类家庭实现依申请“应保尽保”。2022 年 9 月，北京市住建委发布《北京市“十四五”时期住房保障规划》，提出“十四五”时期北京市力争建设筹集公租房 6 万套、保障性租赁住房 40 万套（间）、共有产权住房 6 万套，加大保障性住房建设用地供应力度，新增保障性租赁住房供地、公租房供地和共有产权住房供地占比不低于住房用地供应总量的 15%、10%和 15%。2023 年 4 月，北京市住建委发布《关于印发 2023 年全市保障性住房建设筹集计划（第一批）的通知》，北京市计划建设筹集保障性租赁住房 8 万套（间），各类保障性住房竣工 9 万套。2023 年，北京市共建设筹集约 8.15 万套（间）保障性租赁住房，完成约 9.27 万套（间）的各类保障性住房竣工。2024 年北京市政府工作报告指出，北京市将构建房地产发展新模式。完善租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，着重解决好新市民、青年人等住房问题，建设筹集保障性租赁住房 7 万套，竣工各类保障性住房 8 万套。不断完善房地产市场调控机制，加强房屋租赁市场监管，促进房地产市场平稳健康发展。

3.基础设施项目所属行业的周期性、区域性或季节性特征

基础设施项目为北京市公共租赁住房，公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房，该行业与经济周期相关性较弱。

行业的区域性较为明显。公租房项目通常服务于所处区域的住房困难家庭，行业供给具有显著的地域限制，需求端通常为于该区域工作、生活的城镇居民，需求水平与项目所处区域经济发展水平及人口流入趋势相关。在城市中产业、人口集聚的区域，租赁住房需求更加旺盛。

行业的季节性特征并不显著。从租金收取角度，租赁住房项目主要以收取租金方式实现收入，通常租金支付频率较为固定且持续，租金收取的季节性波动风险较小。从租约签署角度，公租房配租可分为公开配租和趸租两大类。其中，公开配租的方式有公开摇号配租、快速配租、实时配租等，具体由北京市住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。因此，对于稳定运营的公租房项目而言，出租率在一年中波动的风险较小。

4.结合基础设施项目的主要商业模式、盈利模式等，判断基础设施项目主要经营风险

1）基础设施项目的主要商业模式、盈利模式

商业模式方面，北京保障房中心是北京市政府成立的市级保障房投资融资、建设收购和运营管理的市属国有独资公司，具有较强的政策性和功能性属性。截至 2024 年 12 月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，成立至今累计筹集建设各类保障性住房约 22.34 万套。其中，公租房约 16.43 万套。截至 2024 年 12 月末，北京保障房中心在管公租房约 16.67 万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市 16 个区。

北京保障房中心特有的盈利模式为建设筹集保障性租赁住房房源后，通过住建部门向符合条件的群体进行配租，取得租金等收入。其中租金水平由住建部门确定，公租房的租金考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水

平确定。租赁期限以 3 年为主，期限届满后符合条件可以申请续租。北京保障房中心筹集建设房源的模式主要包括自建和收购等模式。

2）基础设施项目主要经营风险

公共租赁住房行业容易受行业政策影响。公租房行业受到较多法律和行政法规的约束和影响，如国家或北京市公租房相关规定或政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、入住审核条件趋严、调整配租政策及安排等，都可能对基础设施项目的租赁活动、经营现金流、估值水平和持续经营等造成不利影响。与基础设施项目相关的风险具体参见本招募说明书“第八部分 风险揭示”之“二、与基础设施项目相关的风险”。

然而总体而言，与市场化的租赁住房相比，项目公司所持有的基础设施项目具备更强的保障性质，在租金定价方面具有比较优势、政策支持力度更大。截至尽调基准日，基础设施项目的整体运营表现稳定，能够产生持续的现金流。

（四）目标基础设施资产运营及客群情况

1.经营模式

（1）主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性

1）主营业务概况

京保宜居成立于 2023 年 12 月 1 日，注册资本金为 100 万元，由北京保障房中心发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为赵莎，项目公司设立时经营范围为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁，物业管理：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。）

根据本项目交易安排，完成资产划转后京保宜居直接持有朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目。

2）主要经营模式

基础设施项目为公共租赁住房（即“公租房”）项目，在基础设施基金成立后，基础设施项目仍将按照北京市公租房管理规定运营。基础设施项目已经纳入北京市公租房统一管理范围，其租金定价标准、租户入住资格、配租工作安排等方面遵从北京市公租房管理规定。

项目公司的主要经营模式为以自持公租房资产向符合要求的租户提供公租房租赁服务并收取租金。公租房是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

京保宜居持有的四处拟扩募资产为朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，其中温泉凯盛家园项目、盛悦家园项目由北京保障房中心运营管理，朗悦嘉园项目由北京保障房中心下属的燕房投资运营管理，光机电项目由北京保障房中心下属的燕东投资运营管理。

①公租房租金价格的确定

（a）租金价格确定政策

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 11 号），市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，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，报本级人民政府批准后实施。公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。公共租赁住房租赁合同约定的租金数额，应当根据市、县级人民政府批准的公共租赁住房租金标准确定。

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号），公共租赁住房租金考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。公租房项目所在区域的市场租金由市住房城乡建设主管部门委托具有相应资质的专业估价机构或北京保障房中心定期测定。公租房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施。

具体操作层面，公租房的租金价格调整由北京保障房中心聘请专业评估机构，测定

公租房项目所在区域市场租金，按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，由市建委、市规自委、市财政局、市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知，对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

（b）租金调整程序

a）北京保障房中心聘请专业评估机构，测定公租房项目所在区域市场租金，按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目向北京市住建委报送租金调整的请示及具体调整方案；

b）上述方案经北京市住建委、北京市规自委、北京市财政局、北京市统计局等部门共同审定，北京市住建委根据审定方案发布租金调整批复；

c）北京保障房中心根据北京市住建委租金调整批复，对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

②租户筛选标准

承租人需符合北京市公租房申请条件。根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公租房申请人资格申请由住房保障部门受理、审核，并由公租房项目所在区住房保障部门组织配租、选房工作，向确定的申请人发放《北京市公共租赁住房配租通知单》。申请人凭《北京市公共租赁住房配租通知单》、身份证明与公租房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》。北京保障房中心作为公租房产权单位协助住房保障部门开展上述工作，不直接参与租户的筛选和确定。

北京市公租房申请条件如下：

（a）个人配租申请条件

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），符合下列条件之一的，可以申请公共租赁住房：

a）廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭。

b）申请人具有本市城镇户籍，家庭人均住房使用面积 15 平方米（含）以下；3 口及以下家庭年收入 10 万元（含）以下、4 口及以上家庭年收入 13 万元（含）以下。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

市住房城乡建设主管部门应当会同市相关部门根据本市人均可支配收入水平变化等对上述标准及时进行动态调整。

c）外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，有稳定收入，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

产业园区公共租赁住房主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施。

（b）趸租申请条件

根据北京市住建委发布的《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21 号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁。该租赁方式即公租房趸租。

结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况，由北京市住建委对申请单位进行资质审核，确定集体租赁对象后向北京保障房中心下发配租通知，北京保障房中心根据配租通知开展单位趸租配租工作。

（c）其他申请条件

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号），该通知实施后，廉租住房、经济适用住房、限价商品住房、公共租赁住房逐步统一申请、审核和分配，具体办法由市住房城乡建设主管部门制定。因此其他申请条件由市住房城乡建设主管部门制定。

③公租房的配租方式及主要流程

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 11 号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25 号）和《北京

市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8 号）等相关规则，公租房配租可分为公开配租和趸租两大类。其中，公开配租的方式有公开摇号配租、快速配租、实时配租等，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。具体配租流程如下：

（a）公开摇号配租

公开摇号配租按照各区住房保障管理部门制定的配租计划组织实施，一般每年两次。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，用时 2-6 个月不等。

公开摇号配租的操作流程如下：

a）公告和意向登记。公共租赁住房产权单位在各区住房保障管理部门监督指导下，根据房源情况提前编制配租和运营管理方案，经批准后，由各区住房保障管理部门在各区政府网站上公布配租公告，公告内容包括房源位置、套数、户型面积、工期、租金标准、租赁管理、供应对象范围、登记时限、登记地点等。有关家庭应按照公告规定的时间和方式进行意向登记。

b）资格复核。各区住房保障管理部门根据意向登记结果，组织对有关家庭进行资格复核，经复核符合公共租赁住房申请条件的家庭名单，在各区政府网站上予以公布。

c）公开摇号。区住房保障管理部门按照公平、公开、公正原则和公告有关规定，对入围家庭摇出选房顺序号。

d）选房签约。选房工作在区住房保障管理部门监督下，由公共租赁住房产权单位负责组织实施。有关家庭依据摇出的顺序号选房确认后，各区住房保障管理部门向有关家庭发放《北京市公共租赁住房配租通知单》，申请家庭凭配租通知单、身份证与公共租赁住房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》，其中需腾退原住房的家庭应先办理完原住房腾退手续。

（b）快速配租及实时配租

在公开摇号的基础上，为了进一步提高分配效率，北京市在住房保障领域不断深化互联网+政务服务理念，进一步拓展了网络“快速配租”和“实时配租”方式，采取上述两种方式配租的，不再进行公开摇号，由住房保障管理部门根据登记家庭资格备案时间、资格优先情况、意向登记时间等因素进行综合排序，确定选房顺序。

快速配租及实时配租按照各区住房保障管理部门制定的配租计划组织实施，一般每年两次。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，用时 2-6 个月不等。因配租工作涉及环节较多，流程均较长，但快速配租及实时配租整体效率高于公开摇号配租。

（c）趸租

根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21 号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，该租赁方式即公租房趸租。北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作，并要求在下发配租通知的 1-2 月内趸租单位与产权单位完成房源对接，从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同，到最终租户入住，用时 1-3 个月不等。

趸租的具体流程及要求如下：

a）产权单位向北京市住建委报送公共租赁住房剩余房源基本情况，北京市住建委结合房源和申请情况，确定集体租赁对象，并向产权单位下发配租通知。

b）具体趸租租户由趸租单位确定，需为正式在编且在北京市无住房的职工，原则上获得北京市保障性住房资格备案的职工优先。具体要求以各趸租单位的配租通知为准。

c）集体租赁房源由社会单位与产权单位签订集体租赁合同，明确社会单位协助产权单位管理的责任。社会单位确定本单位符合条件职工后，原则上与产权单位及单位职工签订三方房屋租赁合同，并按照本市公共租赁住房后期管理规定规范管理，租赁合同统一纳入全市住房保障信息系统管理。

d）集体租赁的租金标准按照公共租赁住房标准确定，合同期内不作调整，期满后

续签合同的，产权单位可根据市场变化动态调整。

e）集体租赁合同期限原则上为两年。集体租赁合同期满前 60 日，产权单位可向相关住房保障管理部门申请续租，经批准后，产权单位可与社会单位及职工续签合同。

f）房屋产权单位应按照《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15 号）加强管理，发现社会单位向非本单位职工出租住房，职工有转租、转借等违规行为的，产权单位应终止租赁合同，收回住房，并报市、区住房保障管理部门依法处理。

需要特别说明的是，趸租配租模式主要依据项目存量房源的实际情况和公租房轮候家庭的动态需求进行阶段性实时调整。

④公租房的入住办理

（a）对于个人配租租户，北京保障房中心根据《北京市公共租赁住房配租通知单》，核查个人配租租户身份证、北京市住建委网站个人公租房资格备案情况；对于趸租租户，北京保障房中心根据北京市住建委配租通知，核查趸租租户社保缴纳记录及在职情况，并通过北京市住建委存量房交易系统核查在京住房情况。

（b）租户资质核查通过后，北京保障房中心将签约入住租户信息录入业财系统，与租户或单位签订租赁合同等相关文件，办理租金、押金等费用的收取工作，完善运营管理系统相关信息，包括人脸信息采集、承租家庭成员等信息。

（c）物业公司发放钥匙及相关物品、租户签字确认；租户、物业公司三方对房屋进行交接验收，并签字确认。

（d）保障房中心将签约入住租户合同信息录入安居北京住房保障综合信息管理服务平台，并将新入住人员名单报送至区住房保障管理部门。

⑤公租房的续租

合同期满后，承租人根据自己意愿可选择是否与北京保障房中心续租：

（a）承租人需要续租的，在合同期满前 3 个月提出申请，相关申请材料将报送至承租人原申请户籍所在区县住房保障管理部门复核。承租家庭仍符合届时公共租赁住房配租条件的，可继续承租公共租赁住房；承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，则退出公共租赁住房。

（b）承租人不续租的，北京保障房中心配合办理退租手续。

⑥公租房的换租

因租赁合同到期且租户不再续租、租户提前退租、经复核租户不再符合公租房承租条件、租户违反了租赁合同相关约定等退租的情况而空置的房源将进入新一轮配租，具体换租流程如下：

（a）对于租赁合同到期或租户提前退租的，由租户提前向公租房产权单位提出退租申请，公租房产权单位向租户提供具体申请材料，租户准备完毕申请材料后提交给公租房产权单位，完成验房、结清费用等工作后，由承租人、公租房产权单位签署退租确认文件并完成退租。

（b）对于经复核租户不再符合公租房承租条件的，租赁期届满或承租家庭住房发生变动的（包括人口变化等），住房保障管理部门对承租家庭住房资格情况进行复核。经复核，承租家庭不再符合公租房配租条件的，住房保障管理部门作出取消保障资格的决定，并在 15 日内书面告知公租房产权单位，由公租房产权单位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

（c）对于租户违反租赁合同相关约定而应当退租的，由公租房产权单位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

（d）产权单位将上述因退租而空置的房源数据上报区住房保障管理部门，由区住房保障管理部门统一安排公开配租工作。各区住房保障管理部门发布配租公告后，有关家庭应按照公告规定的时间和方式进行意向登记。各区住房保障管理部门根据意向登记结果，组织对申请家庭进行资格复核。申请家庭资格复核通过后，各区住房保障管理部门采取摇号或配租公告里约定的规则顺序确定有选房资格的申请家庭，并向其发放《北京市公共租赁住房配租通知单》。申请家庭凭配租通知单、身份证与公共租赁住房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》并办理入住手续。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，用时 2-6 个月不等。

（e）公开配租后仍未配租的剩余房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，即公租房趸租。产权单位向北京市住建委报送公共租赁住房剩余房源基本情况，北京市住建委结合房源和申请情况，确定集体租赁对象，并向产权单位下发配

租通知，产权单位跟趸租单位进行房源对接，并根据配租通知复核租户资质、与趸租单位及租户签署两方或三方租赁合同、办理入住。

北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作，并要求在下发配租通知的 1-2 月内趸租单位与产权单位完成房源对接，从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同，到最终租户入住，用时 1-3 个月不等。

⑦公租房的退租

公租房的退租一般包含以下几种情形：租赁合同到期且租户不再续租、租户提前退租、经复核租户不再符合公租房承租条件、租户违反了租赁合同相关约定需要退租等。

对于租赁合同到期或租户提前退租的，由租户提前向公租房产权单位提出退租申请，公租房产权单位向租户提供具体申请材料，租户准备完毕申请材料后提交给公租房产权单位，完成验房、结清费用等工作后，由承租人、公租房产权单位签署退租确认文件并完成退租。公租房产权单位在与承租人解除租赁合同 15 日内，应书面通知承租人原申请所在区县住房保障管理部门。

对于经复核租户不再符合公租房承租条件的，租赁期届满或承租家庭住房发生变动的（包括人口变化等），住房保障管理部门对承租家庭住房资格情况进行复核。经复核，承租家庭不再符合公租房配租条件的，住房保障管理部门作出取消保障资格的决定，并在 15 日内书面告知公租房产权单位，由公租房产权单位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

对于租户违反租赁合同相关约定而应当退租的，由公租房产权单位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

⑧公租房的租金收取方式

北京保障房中心（项目公司参照执行）持有的公租房采用的租金收取方式包括：银行代扣收款、POS 机刷卡收款、现金收款、汇款转账收款（含第三方支付渠道）和支票收款等方式。其中银行代扣收款是最主要的收款方式，其余方式为该收款方式的补充（具体收取方式介绍详见本节之“10、基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统”部分）。

北京保障房中心（项目公司参照执行）与具体银行建立了代扣收款业务的合作关系，

租户需要按照租赁合同的约定，在每月固定的时间前向其在合作银行开立的银行卡内存入租金，由银行在固定时间内进行租金扣划。对于未能及时扣划的租户，合作银行将进行多次扣划直至完成收款。

⑨公租房的物业管理

根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法[2013]15 号），集中建设的公租房，公租房产权单位可自行管理，也可通过招投标方式将全部或部分专项服务委托给物业服务企业或其他专业性服务企业。同等条件下优先选择有保障性住房小区物业服务业绩的物业服务企业。

基础设施基金初始及扩募购入的基础设施项目物业服务由外部物业管理公司提供物业管理服务。北京保障房中心将定期考核物业管理情况，并统一支付物业管理费（物业管理费已包含在支付给外部管理机构的运营管理费当中）。

⑩基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统

基础设施项目在划转至项目公司前，属于北京保障房中心直接持有的资产，按照北京保障房中心相关制度进行租金回收及管理；在划转至项目公司后，租金将划付至项目公司运营账户。

（a）基础设施项目现金流的回收流程

a）设立独立运营账户接受项目运营收入

基础设施基金成立后，项目公司在运营账户开户行开立运营账户（独立于北京保障房中心的账户）。基础设施项目运营、管理取得的全部收入，包括但不限于：①项目公司取得的相关租赁合同项下的租金收入；②因租户欠租或其他违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入；③项目公司取得的其他因基础设施项目的运营、管理而产生的收入（如有），进入该运营账户。

b）租金归集安排及安全保障措施

监管期限内，运营账户中的资金款项仅能专项用于每月 10 日、20 日（如遇非工作日，则顺延至下一工作日）转付至监管账户（即项目公司基本户），不得向基本户以外的其他账户进行支付，不得用于其他任何用途。运营账户开户行北京银行、监管银行中国建设银行北京市分行依据《运营账户管理协议》的约定监督运营账户的资金划拨情况。

项目公司应确保基本户仅专门用于接收自运营账户划付的项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《基本户资金监管协议》的约定：①对外支付划付运营支出和费用等资金；②向计划管理人（代表专项计划）的专项计划账户/SPV 公司的 SPV 账户分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益；③向计划管理人（代表专项计划）的专项计划账户偿还标的债权本息等用途。中国建设银行北京市分行依据《基本户资金监管协议》的约定监督基本户的资金划拨情况。

（b）租金回收管理安排

a）委托外部管理机构提供项目收益管理服务

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

b）租金收款方式管理

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

银行代扣收款模式：根据与银行签订的代扣协议，除公租房趸租租户外，对于公开摇号配租、快速配租及实时配租公租房项目，通过银行代扣划款收取租金是基本的收款方式，其他收款方式均为该方式的补充。在各项目上均宣传推广这一基本收款方式，同时控制其他收款方式的规模。

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

现金收款模式：原则上各项目应引导租户以更加安全、便捷的银行扣收、以 POS 机刷卡方式完成租金、押金缴纳，尽可能压缩现金收款方式规模。对确需以现金方式交款

的，收款人员务必通过点（验）钞机对现金进行清点、查验，确保所收金额正确、钞票真实。以现金方式收款后，应及时存放在保险柜中妥善保管，累计金额达到一定数额后，应及时送存附近的项目公司代扣银行同行网点。

汇款转账收款（含第三方支付渠道）模式：项目公司暂不接受公开摇号配租、快速配租及实时配租人员以该方式缴纳租金。对于汇款收款的趸租单位，项目管理人员应及时确认款项是否到账，到账金额是否准确，如发现未到账或金额错误的，应及时与相关租户联系处理。

支票收款模式：可适用于公租房趸租业务，收款人员在收到支票后，应认真核对金额等信息，原则上由对方单位人员直接送交支票至项目公司。

除上述收款方式外，租户还可以通过北京保障房中心 APP 支付租金，通过 APP 支付的租金将直接进入项目公司。

⑪基础设施项目收入与政府租金补贴无关

根据《公共租赁住房管理办法》、《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（京建法〔2015〕14 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11 号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10 号）、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》（京住发字〔2012〕109 号）的相关规定，符合《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11 号）规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请，由相关区县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人，公租房产权人每月 5 日（含）前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况，并通过系统报送区县住房保障管理部门，区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的，区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴，待其补齐相应租金后一并补发。

根据法律顾问出具的法律意见书，基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定，且租金补贴由区县住房保障管理部门直接发放至承租人账户，由承租人自由支配，

基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

（2）项目公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

截至本尽调报告出具日，本基础设施项目由基金管理人聘请北京保障房中心及其控股子公司北京市燕房保障性住房建设投资有限公司、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司担任本基础设施项目的外部管理机构，并与项目公司共用签署《运营管理服务协议》。其中，北京保障房中心作为运营管理统筹机构负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，并同时作为文龙家园项目、熙悦尚郡项目、温泉凯盛项目、盛悦家园项目的运营管理实施机构；燕房投资作为朗悦嘉园项目的运营管理实施机构，燕东投资作为光机电项目的运营管理实施机构。

与基础设施项目相关的主要合同如下：

1）租赁合同

管理人及律师基于租赁物坐落、租赁模式、租赁物套型等维度对基础设施项目项下租赁合同进行了随机抽样。就抽样样本，北京保障房中心提供了相应的租赁合同及其补充协议（如涉及）、租赁合同备案系统截屏（如涉及）以及相关租金支付凭证。抽样样本对应的租赁合同均使用北京市住建委及北京市市场监督管理局共同制定的《北京市公共租赁住房租赁合同》示范文本，《北京市公共租赁住房租赁合同》示范文本约定了租赁期限、转租限制、提前退租安排。抽样样本对应的租赁合同的内容不违反法律法规的强制性规定，不存在因违反适用法律法规的强制性规定而导致合同无效的情形，该等租赁合同合法、有效。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定，将基础设施项目划转至项目公司京保宜居，租赁合同中房屋租赁项下权利义务由项目公司京保宜居承继，并已就基础设施项目办理不动产转移登记手续。

2）其他主要合同

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人或当前运营管理机构签订的与本次基础设施项目相关的主要合同如下：

表：朗悦嘉园主要合同

序号	合同对手方	合同主要内容	收费标准	合同期限
1	北京弘益热能科技股份有限公司	提供空置房屋供热采暖服务	30 元人民币/建筑平方米/采暖季	2024.11.15-2025.11.14
2	北京金地格林物业管理有限公司房山分公司	提供房屋建筑、设备运行、公共秩序维护、保洁、绿化等全方位的物业服务	2.3 元/平方米/月	2024.2.1-2025.1.31
3	北京金地格林物业管理有限公司房山分公司	提供针对住宅户内精装修、设施、设备的维修服务	0.49 元/每建筑平方米/月	2024.12.15-2025.12.14

表：光机电主要合同

序号	合同对手方	合同主要内容	收费标准	合同期限
1	北京润丰世纪物业管理股份有限公司第二分公司	提供空置房屋供热采暖服务	9 元人民币/建筑平方米/采暖期	2024.11.15-2025.11.14
2	北京润丰世纪物业管理股份有限公司第二分公司	提供房屋建筑、设备运行、公共秩序维护、保洁、绿化等全方位的物业服务	2.47 元/平方米/月	2023.8.1-2026.7.31
3	中基筑业（北京）建设有限公司	提供针对住宅户内精装修、设施、设备的维修服务	0.91 元/每建筑平方米/月	2024.1.1-2024.12.31

表：盛悦家园主要合同

序号	合同对手方	合同主要内容	收费标准	合同期限
1	北京华远意通热力科技股份有限公司	提供空置房屋供热采暖服务	18 元人民币/建筑平方米/采暖期	2019.11.15-2029.11.14
2	北京恒富物业服务有限公司	提供房屋建筑、设备运行、公共秩序维护、保洁、绿化等全方位的物业服务	2.2 元/平方米/月	2024.12.1-2027.11.30
3	北京和能建筑装饰工程有限公司	提供针对住宅户内精装修、设施、设备的维修服务	0.70 元/每建筑平方米/月	2024.1.5-2025.1.4

表：温泉凯盛家园主要合同

序号	合同对手方	合同主要内容	收费标准	合同期限
1	北京金房暖通节能技术股份有限公司	提供空置房屋供热采暖服务	18 元人民币/建筑平方米/采暖期	2014.10.20-至今（每年自动续期）
2	北京宝景物业管理有限公司	提供房屋建筑、设备运行、公共秩序维护、保洁、绿化等全方位的物业服务	2.29 元/平方米/月	2022.4.1-2025.3.31
3	北京宝景物业管理有限公司	提供针对住宅户内精装修、设施、设备的维修服务	0.50 元/每建筑平方米/月	2024..3.4-2025.3.3

2.市场和客群情况

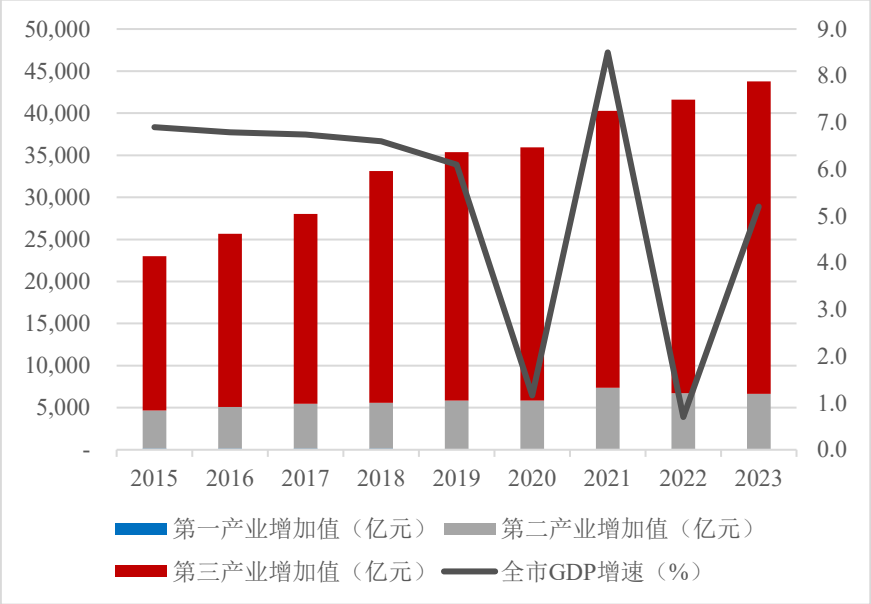
（1）目标基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

1）北京市

（a）北京市区域经济发展现状

北京作为国家首都、世界城市和文化名城，经济发展水平始终处于全国前列。根据《北京市 2022 年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2023 年全年北京市实现地区生产总值 43,760.7 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 105.5 亿元，下降 4.6%；第二产业增加值 6,525.6 亿元，增长 0.4%；第三产业增加值 37,129.6 亿元，增长 6.1%。三次产业构成为 0.2∶14.9∶84.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 20.0 万元。

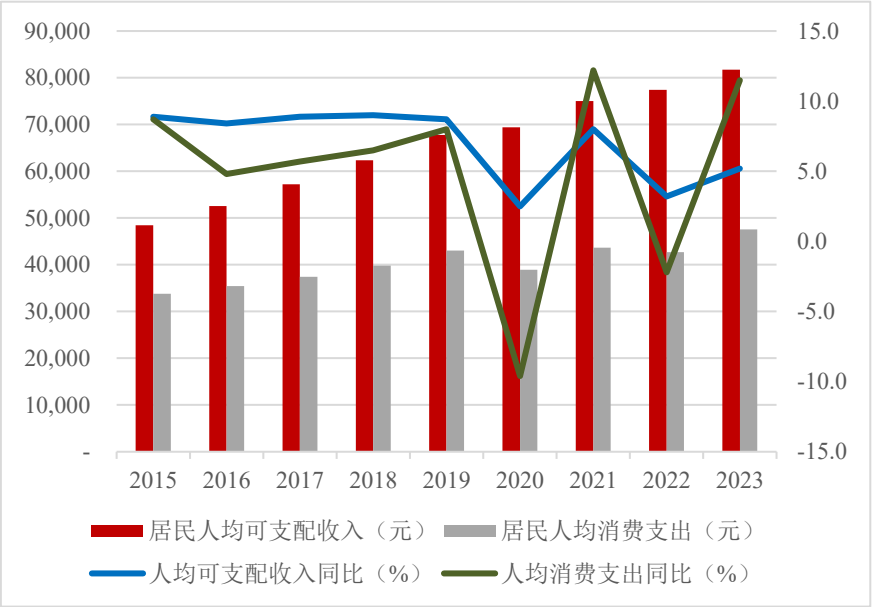
财政金融方面，2023 年全年北京市完成一般公共预算收入 6,181.1 亿元，比上年增长 8.2%。其中，税收收入 5,357.1 亿元，增长 10.1%。全市一般公共预算支出 7,971.6 亿元，增长 6.7%，全年累计新增减税降费及退税缓费 971.7 亿元。2023 年年末全市金融机构（含外资）本外币存款余额 246,430 亿元，比年初增加 27,969 亿元。全市金融机构（含外资）本外币贷款余额 110,835 亿元，比年初增加 12,712 亿元。



数据来源：北京市统计局

图：北京市 GDP 及产业结构

根据北京市统计局，2023 年北京市居民人均可支配收入 81,752 元，扣除价格因素后实际增长 5.2%，居民人均消费支出 47,586 元，同比增长 11.5%。面对复杂多变的外部环境、国内经济发展“三重压力”以及超预期因素影响，北京市着力稳住经济大盘，经济总量进一步扩大，经济结构持续优化，民生领域基本稳定，发展质量持续提升。2023 年，全市新设外资企业 1,729 家，同比增长 22.8%，货物进出口总值达 3.65 万亿元，同比增长 0.3%。



数据来源：北京市统计局

图：北京市人均可支配收入

近年来，北京市持续推进产业结构持续优化，新兴业态不断壮大，已形成涵盖基础软件、应用软件、信息技术服务、互联网信息服务、嵌入式软件等领域的完整产业链，成为全国创新创业最活跃、软件信息服务产品体系最完整的城市。云计算、大数据、人工智能等新兴领域规模迅速超过千亿元；工业互联网、网络安全和信创、北斗导航与位置服务、信息消费等领域规模不断壮大，新兴业态成为全行业面向新技术潮流转型的发动机。

（b）北京市区域经济发展趋势

根据《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2035 年，北京市经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，实现地区生产总值比 2020 年翻一番，全员劳动生产率达到 45 万元/人左右，人均地区生产总值达到 32 万元以上，城市综合竞争力位居世界前列。推动京津冀世界级城市群构架基本形成，“一核”辐射带动作用明显增强，城市副中心初步建成国际一流的和谐宜居现代化城区。具有首都特点的现代化经济体系基本形成，劳动生产率和地均产出率持续提高。数字经济成为发展新动能，数字经济增加值年均增长 7.5%左右。战略性新兴产业、未来产业持续壮大，服务业优势进一步巩固，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平

衡。城乡区域发展更加均衡，城乡融合发展指数达到 90%以上。重要领域和关键环节改革取得更大突破，开放型经济发展迈上新台阶。生态文明明显提升，绿色发展理念深入人心，绿色民生福祉明显提升。实现更加充分更高质量就业，城镇调查失业率控制在 5%以内，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步，劳动报酬提高与劳动生产率提高基本同步，分配结构明显改善，中等收入群体持续扩大。

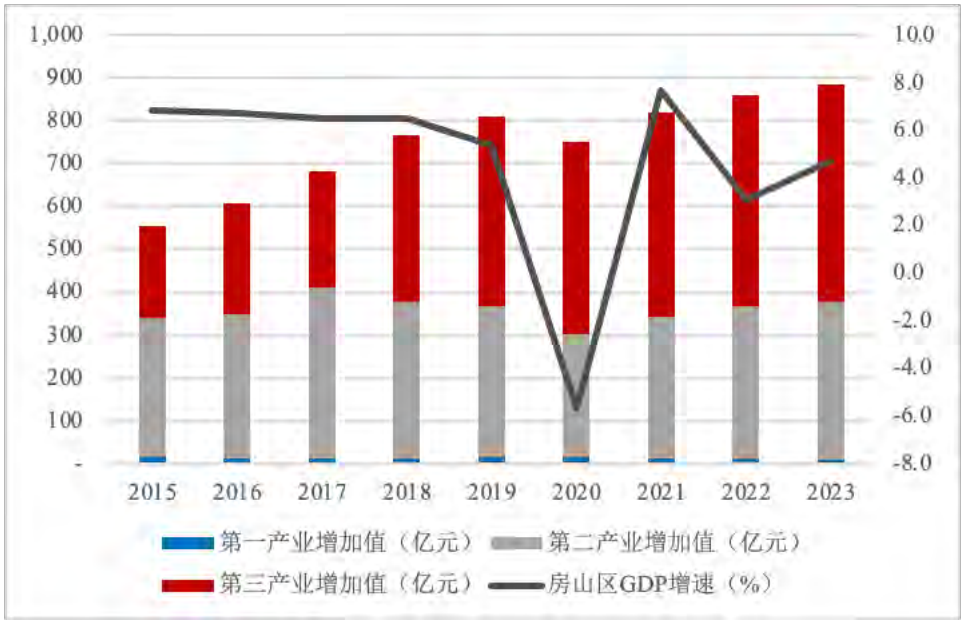
北京市第十三次党代会大会报告提出，加快形成国际科技创新中心方面，将着眼更好服务创新驱动发展等重大国家战略，努力建设成为世界主要科学中心和创新高地。2021 年，注重服务创新型中小企业主的北京证券交易所正式开市，进一步拓宽了北京科研优势向产业优势转化的路径。2023 年 5 月，科技部等 12 部门发文要加快推动北京国际科技创新中心建设，明确了到 2025 年，北京国际科技创新中心基本形成，成为世界科学前沿和新兴产业技术创新策源地、全球创新要素汇聚地的发展目标。2023 年，北京市数字经济实现增加值 18,766.7 亿元，同比增长 8.5%，占全市地区生产总值的比重达到 42.9%，比 2022 年提高 1.3 个百分点。全年实现高技术产业增加值 11,875.4 亿元，按现价计算同比增长 7.1%，占地区生产总值的比重为 27.1%，提高 0.4 个百分点。全年新设科技型企业 12.3 万家，增长 15.9%，占全市新设企业的 41.4%。2023 年，北京市自然科学基金资助项目近 1,700 项；全市技术合同成交额 8,536.9 亿元，在全国占比 13.9%；全年新认定国家高新技术企业 1.08 万家，累计有效国家高新技术企业 2.83 万家。未来北京将继续巩固完善高精尖产业格局。瞄准高端、智能绿色方向，积极发展先进制造业，擦亮“北京智造”品牌。增强集成电路、医药健康、氢能等产业带动作用，壮大新能源汽车、智能装备制造等优势产业。围绕光电子、生命科学、低碳技术等领域前瞻布局未来产业。

2）房山区

（a）房山区经济发展现状

房山区，位于北京市西南，北邻门头沟区，东北与丰台区毗连，东隔永定河与大兴区相望，南部和西部分别与河北省涿州市和涞水县、易县接壤。总面积 2,019 平方公里。

根据房山区 2023 年国民经济和社会发展统计公报，初步核算，2023 年全区实现地区生产总值 884.8 亿元，同比增长 4.7%。其中，第一产业增加值 9.7 亿元，下降 16.1%；第二产业增加值 366.9 亿元，增长 6.8%；第三产业增加值 508.2 亿元，增长 3.7%。2023 年，全区规模以上工业总产值实现 1,068 亿元，同比增长 4.7%。2023 年，全区固定资产投资（不含农户）同比增长 4.6%。全区居民人均可支配收入达到 52,384 元，同比增长 6.3%，全区居民人均消费支出达到 31,856 元，同比增长 12.1%。



数据来源：北京市统计局

图：北京市房山区 GDP 及产业结构

（b）房山区经济发展趋势

根据《北京市房山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》，锚定 2035 年远期目标，综合考虑未来发展趋势和地区发展实际，地区生产总值年均增速达到 5%左右，实现更加充分高质量就业；全区居民人均可支配收入年均增速与经济增长基本同步。首都功能进一步增强，符合首都发展方向的高精尖产业体系加快形成，区域创新链产业链供应链布局取得积极进展。重大产业项目加速落地，带动作用明显增强，创新能力显著提高，中关村房山园加快建设，良乡大学城创新引领作用充分发挥，重点功能区支撑作用进一步增强，新业态新模式不断培育壮大，地区生产总值突破千亿元。

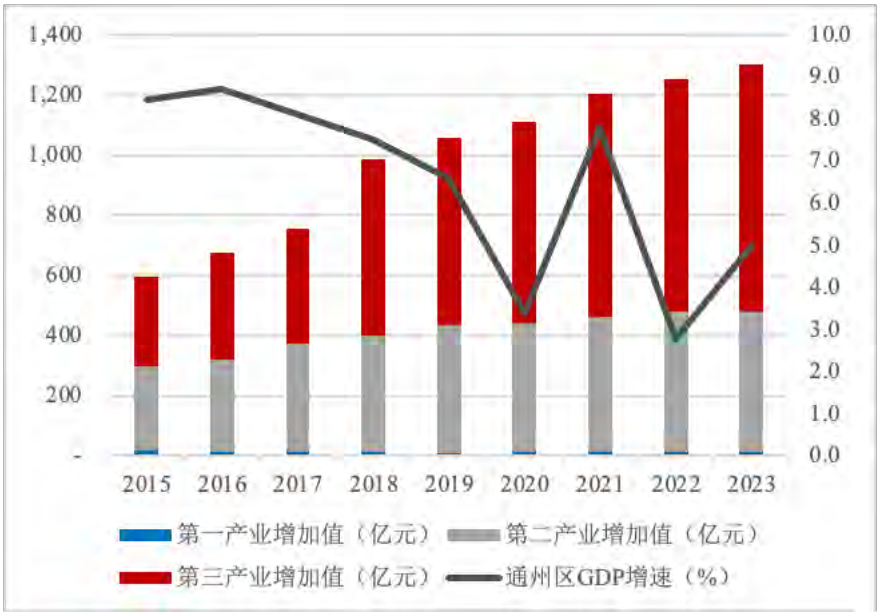
房山区是京津冀区域京保石发展轴上的重要节点，是首都西南部重点生态保育及区域生态治理协作区、科技金融创新转型发展示范区、历史文化和地质遗迹相融合的国际旅游休闲区。根据《北京市“十四五”时期住房保障规划》，房山区以平原区域住房建设为重点支持承接产业转移，在房山线沿线、良乡大学城及周边区域增加保障性住房供应。

3）通州区

（a）通州区经济发展现状

通州区，位于北京市东南部，京杭大运河北端，是北京市城市副中心，北京市人民政府所在地，总面积 906 平方千米。

根据《通州区 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2023 年全区实现地区生产总值 1,303.6 亿元，同比增长 5.0%，其中，第一产业增加值 13.41 亿元，下降 2.7%；第二产业增加值 468.3 亿元，增长 2.0%；第三产业增加值 822.2 亿元，增长 7.0%；全年实现工业增加值 230.1 亿元，同比增长 3.9%；全区固定资产投资（不含农业）同比下降 0.5%。2023 年全区完成一般公共预算收入 94.1 亿元，同比增长 5.2%；全区居民人均可支配收入达到 55,715 元，同比增长 7.9%；全区居民人均消费支出为 37,677 元，同比增长 13.7%。



数据来源：北京市统计局

图：北京市通州区 GDP 及产业结构

（2）通州区经济发展趋势

根据《北京市通州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》，锚定 2035 年远景目标，综合考虑未来发展趋势和条件，经济保持平稳健康发展，地区生产总值年均增速达到 8%左右，居民人均可支配收入年均增速与经济增长基本同步。争取和吸引一批国家级科技创新平台、产业创新平台、城市科技前沿技术创新中心等落地布局。强化顶层设计，制定城市副中心城市科技发展行动计划。全面提升农村地区基础设施和公共服务建设水平，满足人民群众生产生活需要。着眼支撑发展布局需要，统筹交通建设、产业导入、住房保障、政策倾斜等措施，推动人口结构优化、保持人口规模适度增长。

通州区是北京城市副中心，是北京新两翼中的一翼，承担示范带动非首都功能疏解和推进区域协同发展的历史责任。按照《北京市通州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》，通州区根据承接常住人口规模和产业发展需要，构建“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房保障体系，推进住房稳定供应，满足市民不同层次住房需求。进一步规范管理住房租赁市场，建立租赁运营监管平台，加强租赁引导和专业化管理运营，维护好住房租赁市场秩序。进一步实施保障性住房工程，加快配套建设职工周转房、公租房，实施东方厂周边等棚户区改造及安置房项目。在重点功能区、产业园区周边配建集体租赁住房、公租房、共有产权房，适度配建高品质公寓。推进宋庄镇、台湖镇、张家湾镇等一批集体租赁住房项目建设。通过实物与补贴相结合方式保障困难群众的租赁住房需求，实现住有所居。根据《北京市“十四五”时期住房保障规划》，通州区以打造京津冀协同发展的高质量样板和国家绿色发展示范区为导向，围绕创造“城市副中心质量”，坚持补基础、强功能、做示范，创新引导政策，高标准建设保障性住房，优先满足迁入职工需求，有序承接中心城区非首都功能疏解和人口转移。扩大保障性租赁住房供给，增加土地供应，立足商务服务、行政办公、文化旅游、科技创新等功能定位，在运河商务区、行政办公区、文化旅游区和张家湾设计小镇、网络安全园等产业园区周边布局一批保障性租赁住房示范项目。加大共有产权住房供应，

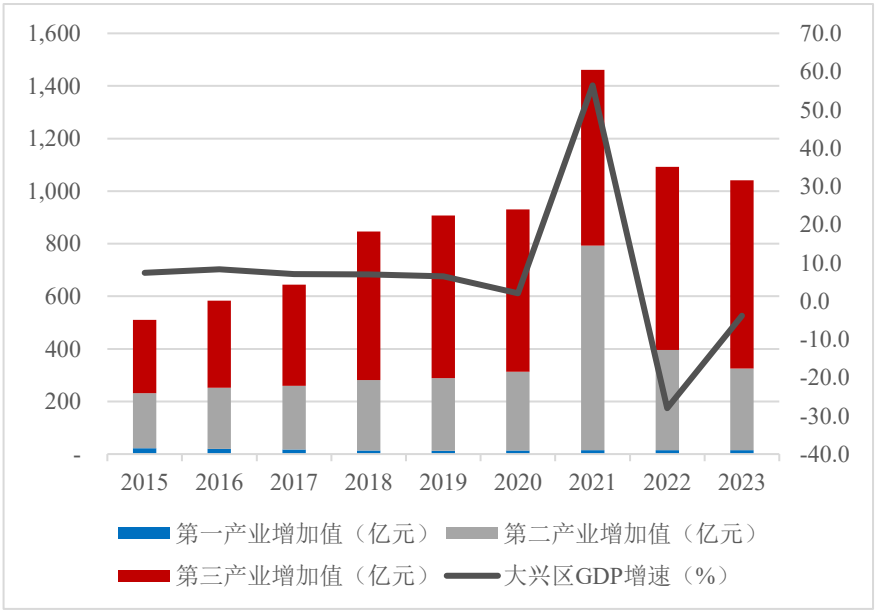
满足符合条件的疏解北京非首都功能迁入职工居住需要。在宋庄镇、台湖镇、张家湾镇、潞城镇等区域增加保障性住房供应。

4）大兴区

（a）大兴区经济发展现状

大兴区，位于北京市南郊，北与丰台区、朝阳区相连，西隔永定河与房山区相望，东与通州区毗邻，南及西南与河北省廊坊市、涿州市接壤。总面积 1,036.33 平方千米。

根据《大兴区 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2023 年全区实现地区生产总值 1,041.1 亿元，同比下降 3.8%，其中第一产业实现增加值 14.9 亿元，同比下降 4.2%；第二产业实现增加值 310.4 亿元，同比下降 18.4%；第三产业实现增加值 715.8 亿元，同比增长 4.4%。三次产业构成为 1.4：29.8：68.8。全区完成一般公共预算收入 105.1 亿元，同比增长 0.6%；全区居民人均可支配收入 59,556 元，同比增长 6.7%；居民人均消费支出 36,613 元，同比增长 8.9%。



数据来源：北京市统计局

图：北京市大兴区 GDP 及产业结构

（b）大兴区经济发展趋势

根据《北京市大兴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》，锚定 2035 年远景目标，综合考虑未来发展趋势和条件，坚持目标导向和问题导向相结合，地区生产总值年均增速超过 6%，居民人均可支配收入年均增速与经济增长基本同步。展望 2035 年，大兴区“三区一门户”功能显著增强，更加适应国家和首都发展需要，成为北京国际交往中心的重要窗口和国际科技创新中心的重要支撑；开放型经济高水平发展，建成具有全球影响力的临空经济区，中国药谷引领生物医药产业发展，新产业新业态新模式蓬勃发展，创新生态、创新能力达到领先水平，经济总量和人均收入跨越式增长，地区综合竞争力跃居全市前列；建成国际一流的宜居宜业和谐新城，成为京津冀世界级城市群的重要战略支点。

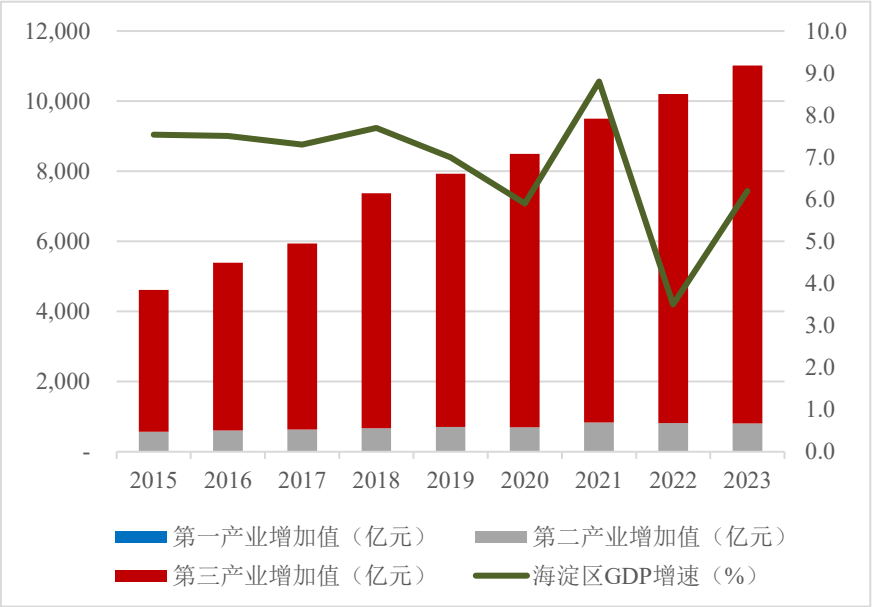
大兴区是首都国际交往新门户，是面向京津冀的协同发展示范区、科技创新引领区。根据《北京市“十四五”时期住房保障规划》，大兴区围绕康养休闲、生物医药、新能源智能汽车、机器人等特色产业发展，结合轨道交通沿线站点周边增加保障性住房用地供应，探索区域协同联动机制，为大兴国际机场临空经济区提供多层次住房保障，在产业园区内配建职工宿舍或公寓，在既有建成区织补租赁住房和公共服务配套设施。

5）海淀区

（a）海淀区经济发展现状

海淀区位于北京市主城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，总面积 431 平方千米。

根据《海淀区 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年全区实现地区生产总值 11,020.2 亿元，同比增长 6.2%，其中第一产业实现增加值 1.5 亿元，同比下降 27.6%；第二产业实现增加值 810.9 亿元，同比下降 0.1%；第三产业实现增加值 10,207.8 亿元，同比增长 6.8%。三次产业构成为 0.01：7.36：92.63。全区完成一般公共预算收入 548.9 亿元，同比增长 11.9%；全区居民人均可支配收入 101,315 元，同比增长 5.4%；居民人均消费支出 63,084 元，同比增长 10.8%。



数据来源：北京市统计局

图：北京市海淀区 GDP 及产业结构

（b）海淀区经济发展趋势

根据《北京市海淀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》，到 2025 年，经济实现平稳增长，数字经济成为发展新动能，高能级未来产业蓬勃成长，高品质服务业辐射效应大幅提升，以创新引领的现代化经济体系基本形成，培育出一批具有技术主导权和全球竞争力的创新型产业集群，经济发展质量效益显著提升。到 2025 年，地区生产总值突破 1 万亿元，人均地区生产总值达到 36 万元，劳动生产率突破 38 万元/人。居民收入和生活水平持续改善，中等收入群体持续扩大，城乡差距、南北差距明显缩小；文化科技融合发展新动力全面彰显，社会文明程度显著提高；基本公共服务优质化均等化水平稳步提高，建成现代化教育强区和全国健康促进区，多层次社会保障体系更加健全，人民生命安全和身体健康得到有力保障，人民生活更方便、更舒心、更美好、更安全。

海淀区作为中心城区重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。按照《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，海淀区将着力优化住房供应体系，实现全区职住平衡，突出住房居住功能，坚持保障和改善民生，满足合理住房需求，实现住有所居。健全“多主

体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，完善政府保障和市场配置相结合的住房供应体系，以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多元化住房需求。多主体共同参与，积极探索多种住房供应类型，大力发展租赁市场，促进住房市场持续健康发展。到 2035 年海淀区要基本实现住房供需平衡、结构合理、无明显职住矛盾、居住环境质量改善、社区治理水平提升的总目标。以强化高端创新功能为导向，打造国内一流、国际知名的国际创新创业人才聚集区。根据《北京市“十四五”时期住房保障规划》，北京市将推动中心城区疏解提质。以功能重组优化人口分布和就业结构，以租为主，加大保障性租赁住房和公租房供应力度。有效盘活中心城区成熟就业区域周边存量非居住用地资源、疏解腾退房屋资源，充分利用绿隔产业用地、轨道交通上盖及周边区域建设保障性住房，优先保障轮候家庭、重点功能区人才以及基本公共服务人员租赁需求。海淀区聚焦中关村科学城、山后地区、三山五园周边，重点打造科技、文化和国际交流人才集中居住区。

（2）目标基础设施资产运营相关的客群分析

基础设施项目承租人，为符合公租房申请条件的租户。根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号），符合下列条件之一的，可以申请公共租赁住房：

1）廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭。

2）申请人具有本市城镇户籍，家庭人均住房使用面积 15 平方米（含）以下；3 口及以下家庭年收入 10 万元（含）以下、4 口及以上家庭年收入 13 万元（含）以下。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

市住房城乡建设主管部门应当会同市相关部门根据本市人均可支配收入水平变化等对上述标准及时进行动态调整。

3）外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，有稳定收入，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

产业园区公共租赁住房主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请

条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施。

根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21 号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁。该租赁方式即公租房趸租。

基础设施项目承租人情况如下：

（a）朗悦嘉园项目

朗悦嘉园项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租为主。截至 2024 年 12 月 31 日，朗悦嘉园项目已出租 499 间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件 18 间，房间数占比 3.61%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 391 间，房间数占比 78.36 %；新就业职工配租 37 间，房间数占比 7.41%；单位趸租 53 间，单位趸租的房间数占比为 10.62%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位。2024 年度，朗悦嘉园个人租户租金收入 990.11 万元，占比 90.99%；趸租租户租金收入 97.98 万元，占比 9.01%。

（b）光机电项目

光机电项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租为主。截至 2024 年 12 月 31 日，光机电项目已出租 449 间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件 74 间，房间数占比 16.48%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 257 间，房间数占比 57.24%；单位趸租 118 间，单位趸租的房间数占比为 26.28%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位等。2024 年度，光机电个人租户租金收入 810.23 万元，占比 74.33%；趸租租户租金收入 279.85 万元，占比 25.67%。

（c）盛悦家园项目

盛悦家园项目的租户以单位趸租为主。截至 2024 年 12 月 31 日，盛悦家园项目已出租 293 间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即

廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件 0 间，房间数占比 0%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 38 间，房间数占比 12.97%；单位趸租 255 间，单位趸租的房间数占比为 87.03%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位等。2024 年度，盛悦家园个人租户租金收入 21.60 万元，占比 3.29%；趸租租户租金收入 634.68 万元，占比 96.71%。

（d）温泉凯盛家园项目

温泉凯盛家园项目的租户中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租及单位趸租租户均占较大比例。截至 2024 年 12 月 31 日，温泉凯盛家园项目已出租 741 间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件 95 间，房间数占比 12.82%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 308 间，房间数占比 41.57%；单位趸租 338 间，单位趸租的房间数占比为 45.61%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位等。2024 年度，温泉凯盛家园个人租户租金收入 1,238.14 万元，占比 54.48%；趸租租户租金收入 1,034.30 万元，占比 45.52%。

（五）目标基础设施资产合规情况

基础设施项目符合国家相关政策要求，同时根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目均已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行项目审批、规划、环评、施工、竣工验收等固定资产投资管理的基本手续。

1. 项目符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》相关要求

本次新购入基础设施项目申请符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》（以下简称“《新购入基础设施项目指引》”）第五条、第六条、第七条的相关要求，具体核查意见如下：

（1）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求

1）本次新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定

①本次新购入基础设施项目符合国家重大战略政策要求

2010 年 6 月，住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）等七部委联合制定《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，提出各地区在加大政府对公共租赁住房投入的同时，要切实采取土地、财税、金融等支持政策，充分调动各类企业和其他机构投资和经营公共租赁住房的积极性。2011 年 9 月，国务院办公厅印发《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》，提出大力推进以公共租赁住房为重点的保障性安居工程建设。2019 年 5 月，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出要进一步规范发展公租房，努力实现本地区低保、低收入住房困难家庭应保尽保；要将规范发展公租房列入重要议事日程，因地制宜加大公租房发展力度。2021 年 7 月，国务院办公厅下发《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。

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目为位于北京市房山区、通州区、大兴区和海淀区的公租房项目，是北京市住房保障体系中的重要一环，符合推进、培育、发展公共性租赁住房市场国家重大战略和宏观调控政策。

②本次新购入基础设施项目符合社会发展总体规划

国家层面，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称“《纲要》”）指出，“加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。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”。

北京市层面，2017 年 9 月 29 日，北京市政府印发《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》，指出“加强保障性住房建设，提升基本居住需求保障水平”，“未来 5 年新供应住房中，产权类住房约占 70%，租赁类住房约占 30%；产权类住房中，商品住房约占 70%，保障性住房约占 30%”。2022 年 3 月 17 日，北京市政府印发《关于加快发展

保障性租赁住房的实施方案》，指出“突出住房的民生属性，加快发展保障性租赁住房，建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步提高住房保障水平。坚持规划引领，依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房，引导产城人融合，促进职住平衡”。

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目为位于北京市房山区、通州区、大兴区和海淀区的公租房项目，符合社会发展总体规划和相关产业政策要求。

③本次新购入基础设施项目符合相关产业政策要求

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

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目作为公租房项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

④本次新购入基础设施项目符合投资管理法规

本次新购入基础设施项目均已依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续，符合投资管理法规的相关要求，具体详见本尽职调查报告“第二章对基础设施项目的尽职调查”之“四、目标基础设施资产合规情况”之“（五）目标基础设施资产合规情况”之“4.目标基础设施资产固定资产投资管理手续情况”。

⑤本次新购入基础设施项目符合《反垄断法》要求

根据国务院 2024 年 1 月发布的《国务院关于经营者集中申报标准的规定》，经营者集中达到下列标准之一的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的不得实施集中：（一）参与集中的所有经营者上一会计年度在全球范围内的营业额合计超过 120 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币；（二）参与集中的所有经营者上一会计年度在中国境内的营业额合计超过 40 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币。

2023 年度，本基金首次发售基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）实现营业收入 7,207.21 万元，本次新购入基础设施项目实现营业收入 4,878.12 万元，均未达到经营者集中申报标准。此外，运营管理机构已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺平等对待基础设施项目和其他项目。本次新购入基础设施项目不触发《中华人民共和国反垄断法》第三条列示的“（一）经营者达成垄断协议；（二）经营者滥用市场支配地位；（三）具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中”的垄断行为，符合《反垄断法》的相关要求。

2）本次新购入基础设施项目不会导致基础设施基金不符合基金上市条件

经管理人及法律顾问核查，本次新购入基础设施项目不会导致本基金出现招募说明书“第十一部分 基金份额的上市交易和结算”之“一、基金份额的上市交易”之“（七）终止上市”的相关情形，不会导致基础设施基金不符合基金上市条件，具体核查意见如下：

①本基金的募集符合《基金法》的规定

本基金的首次募集申请于 2022 年 8 月 5 日经中国证监会证监许可[2022]1729 号文注册，并于 2022 年 8 月 22 日经中国证监会证券基金机构监管部基金成立备案函[2022]901 号《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金备案确认的函》备案；本基金本次新购入基础设施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基金合同生效日后 62 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。因此，本基金的合同期限为五年以上。

③本基金的募集金额不低于二亿元人民币

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 5 亿份，本基金首次发售募集资金规模为 125,500.00 万元（不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息）；本基金的本次新购入基础设施项目不会导致本基金的募集金额低于二亿元人民币。

④本基金的基金份额持有人不少于一千人

根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年中期报告》，截至 2024 年 6 月 30 日，本基金的基金份额持有人户数为 32,451 户；本基金的本次新购入基础设施项目不会导致本基金的基金份额持有人少于一千人。

⑤本基金符合基金份额上市交易规则规定的其他条件

本基金已于 2022 年 8 月 31 日起在上海证券交易所上市交易，本基金在上海证券交易所的上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《基础设施基金指引》及其他上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。因此，本基金符合基金份额上市交易规则规定的其他条件。

⑥本基金的基金合同期限尚未届满

本基金的合同期限为自基金合同生效日后 62 年，本基金的本次新购入基础设施项目不会导致本基金的基金合同期限届满。

本基金已于 2022 年 8 月 31 日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于 2022 年 8 月 26 日依据法律法规规定在规定媒介上刊登《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

针对本次新购入基础设施项目，在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上海证券交易所规定的上市条件后，本基金扩募发售份额可向上海证券交易所申请上市。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规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

综上，经管理人及法律顾问核查，本次新购入基础设施项目不会导致基础设施基金不符合基金上市条件。

3）本次新购入基础设施项目与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金初始投资的基础设施项目和现时持有的基础设施项目为位于北京市海淀区文龙家园一里的文龙家园项目和位于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院的熙悦尚郡项目。

文龙家园和熙悦尚郡均属于公共租赁住房，属于北京市保障性住房体系范围，服务人群、租金标准符合相关政策要求，是具备保障性质的租赁住房；本次 REITs 扩募拟购

入的基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园也均属于公共租赁住房，属于北京市保障性住房体系范围，服务人群、租金标准符合相关政策要求，是具备保障性质的租赁住房。本次 REITs 扩募拟购入的基础设施项目朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园与基础设施基金当前持有的基础设施项目文龙家园和熙悦尚郡属于同一类型，符合《上交所审核指引 3 号》第五条第（三）项的规定。

4）本次新购入基础设施项目有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心有限公司或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

本基金本次扩募拟投资的基础设施项目包括朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，符合本基金的投资范围和投资组合要求。本基金已持有的基础设施项目位于北京市海淀区及朝阳区，本次拟新投资的基础设施项目位于北京市房山区、通州区、大兴区及海淀区，拓展了本基金投资组合的区域范围，提高了投资组合的分散性。同时，本次拟新投资的基础设施项目运营时长均满 8 年，运营管理成熟。因此，本基金投资于上述新购入基础设施项目有利于扩充本基金对北京市各区域租赁住房资产的覆盖范围，可以有效分散本基金资产组合风险，拓展本基金持有的租赁住房资产组合，使本基金在获取稳定现金流的同时兼具成长性。

因此，本次新购入基础设施项目有利于本基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益。

5）本次新购入基础设施项目有利于基础设施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基础设施基金的持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力：

①本次新购入项目能够进一步提升资产多元化，分散投资风险、优化资产配置

本基金已持有基础设施项目资产位于北京市海淀区及朝阳区，拟新购入基础设施项

目资产位于房山区、通州区、大兴区及海淀区，具体情况如下：

表 基金已持有及拟购入基础设施项目整体情况

项目	项目名称	项目所在区	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
已持有基础设施项目	文龙家园	海淀区	76,564.72	76,564.72
	熙悦尚郡	朝阳区	36,231.58	36,231.58
	小计	-	112,796.30	112,796.30
拟购入基础设施项目	朗悦嘉园	房山区	30,031.62	30,031.62
	光机电	通州区	29,420.81	29,420.81
	盛悦家园	大兴区	15,143.86	15,143.86
	温泉凯盛家园	海淀区	54,117.38	54,117.38
	小计	-	128,713.67	128,713.67
基础设施项目合计	**-**	**-**	**241,509.97**	**241,509.97**

本基金通过扩募新购入基础设施项目后，将持有位于北京市核心区域的六个公租房资产，能够可以有效分散单一区域或项目带来的风险，提高整体资产组合的抗风险能力。同时，基金扩募可以引入新的优质资产，优化现有资产配置，提升资产组合的整体质量和收益稳定性，提升综合竞争力和吸引力。

②本次基金扩募能够扩大基金规模效应，提升基金收益

截至 2025 年 2 月 11 日，本次扩募完成前 20 个交易日基金平均市值约为 19.39 亿元，本次扩募拟募集规模为 8.30 亿元，扩募后本基金规模预计合计约为 27.76 亿元。随着本基金本次扩募并新购入基础设施项目，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。

表 现金分派情况计算表

单位：元

名称	2025 年 4 月 1 日-2025 年 12 月 31 日预测	2026 年预测
合并模拟可供分配金额（①）	65,841,638.94	87,603,680.41
拟购入基础设施项目模拟可供分配金额（②）	26,220,142.66	34,963,722.07
已持有基础设施项目模拟可供分配金额（③=①-②）	39,621,496.28	52,639,958.34

2025 年 2 月 11 日（含）前 20 个交易日基金平均市值（④）	1,938,520,055	
交易完成前分派率（⑤=③/④）	2.71%	2.72%
基础设施基金发行份额募集的资金（⑥）	830,000,000	
拟购入基础设施项目预测现金分派率（⑦=②/⑥）	4.19%	4.21%
交易完成后模拟基金市值（⑧=④+⑥）	2,768,520,055	
交易完成后预测现金分派率（⑨=①/⑧）	3.16%	3.16%

综上，本次基金扩募并新购入项目后，基金 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间的预测年化现金分派率由 2.71%上升至 3.16%，2025 年度的预测现金分派率由 2.72%上升至 3.16%，本次基金扩募能够有效提升基金收益，提升基金综合竞争力和吸引力。

③本次基金扩募后，基金份额将进一步增加，增强市场流动性

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

6）本次拟购入基础设施项目不会导致基础设施基金持有人结构发生重大变化，不会影响基金保持健全有效的治理结构

基金持有人结构方面，如本次扩募发售及新购入基础设施项目顺利完成，本基金的基金份额将相应增加，基金份额持有人结构可能发生变化，新基金份额持有人将与原基金份额持有人共同持有基金资产，并共同享有本基金当前已持有基础设施项目及本次拟购入基础设施项目所带来的权益。根据《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年中期报告》，截至 2024 年 6 月 30 日，机构投资者占本基金总份额的比例为 96.43%，个人投资者占本基金总份额的比例为 3.57%，本基金上市以来的持有人结构稳定。同时，本次扩募发售及新购入基础设施项目后，原始权益人及关联方拟继续持有 35%的本次基金扩募份额，不会对持有人结构产生重大影响。

治理结构方面，本次新购入基础设施项目后，本基金将保持健全有效的治理结构。其中，华夏基金管理有限公司继续担任基金管理人，中信证券股份有限公司继续担任资

产支持证券管理人。管理人将继续遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据《基金合同》的约定，积极参与本基金的治理运作，履行管理人职责。同时，北京保障房中心继续担任首次发售基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）的运营管理机构，并直接运营管理本次扩募的温泉凯盛家园项目和盛悦家园项目，同时担任本次扩募的朗悦嘉园项目和光机电项目的运营管理统筹机构；北京保障房中心的控股子公司燕房投资将担任本次扩募基础设施项目中朗悦嘉园项目的运营管理实施机构，北京保障房中心的控股子公司燕东投资将担任本次扩募基础设施项目中光机电项目的运营管理实施机构。因此，本基金本次扩募后的整体架构和治理结构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，本基金的治理结构未发生重大变化。

因此，本次拟购入基础设施项目不会导致基础设施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。

7）本次新购入基础设施项目主要参与机构的变化，不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响

本基金本次新购入基础设施项目的基金管理人、资产支持证券管理人、基金托管人和原始权益人均与首次发售保持一致，新购入基础设施项目的运营管理机构为北京保障房中心及其控股子公司燕房投资、燕东投资，较首次发售新增了燕房投资和燕东投资。本基金首次发售及本次新购入基础设施项目的主要参与机构情况如下表所示：

表 首次发售及本次新购入基础设施项目主要参与机构情况

主要参与机构	首次发售	本次新购入基础设施项目
基金管理人	华夏基金	华夏基金
资产支持证券管理人	中信证券	中信证券
基金托管人	中国建设银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
原始权益人	北京保障房中心	北京保障房中心
运营管理机构	北京保障房中心	北京保障房中心及其控股子公司燕房投资、燕东投资

本次新购入基础设施项目后，北京保障房中心继续担任首次发售基础设施项目（文龙家园项目和熙悦尚郡项目）的运营管理机构，并直接运营管理本次扩募的温泉凯盛家园项目和盛悦家园项目，同时担任本次扩募的朗悦嘉园项目和光机电项目的运营管理统筹机构；北京保障房中心的控股子公司燕房投资将担任本次扩募基础设施项目中朗悦嘉

园项目的运营管理实施机构，北京保障房中心的控股子公司燕东投资将担任本次扩募基础设施项目中光机电项目的运营管理实施机构。

本次运营管理机构的变化仅针对新购入基础设施项目，基础设施基金当前持有的基础设施项目仍由北京保障房中心负责运营管理，具备延续性。

因此，本次新购入基础设施项目主要参与机构的变化，不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

（2）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第六条的相关要求

1）基础设施基金投资运作稳健，上市之日至本尽职调查报告出具日已满 12 个月，运营业绩良好，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

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金已于 2022 年 8 月 31 日上市。截至本尽职调查报告出具日，本基金投资运作稳健，上市之日至本招募说明书出具日已满 12 个月。2022 年 8 月 22 日至 2022 年末、2023 年、2024 年，本基金分别实现收入 29,969,493.36 元、73,005,181.47 元和 72,272,332.04 元，基础设施项目出租率分别为 95.87%、96.94%和 94.34%，运营业绩良好。

本基金首次发售的基金管理人华夏基金管理有限公司，资产支持证券管理人中信证券股份有限公司和运营管理机构北京保障房中心均按照相关政策要求履行各自职责，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等重大经营风险。

截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年 6 月末，资产规模分别为 14.08 亿元、13.91 亿元和 13.76 亿元；资产负债率分别为 9.93%、9.92%和 9.81%，本基金运营情况稳定，不存在财务状况恶化情况。

综上所述，本基金符合《上交所审核指引 3 号》第六条第（二）项的规定。

2）持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形

截至本尽职调查报告出具日，华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投

资基金现时持有的基础设施项目文龙家园和熙悦尚郡。2022 年 8 月 22 日至 2022 年末、2023 年、2024 年，本基金分别实现经营活动产生的现金流量净额 29,787,912.18 元、54,176,727.53 元和 52,437,240.58 元，现金流整体较为稳定。

2022 年 8 月 22 日至 2022 年末、2023 年、2024 年 1-6 月，文龙家园分别实现租金收入 16,589,427.79 元、47,008,770.09 元和 23,009,359.19 元，熙悦尚郡分别实现租金收入 8,641,669.85 元、25,063,361.70 元和 12,558,709.37 元。截至 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，文龙家园项目出租率分别为 97.70%、97.28%和 95.01%；熙悦尚郡项目出租率分别为 92.00%、96.23%和 93.08%，基础设施项目运营状况良好，不存在对持续经营有重大不利影响的情形。

综上所述，本基金符合《上交所审核指引 3 号》第六条第（三）项的规定。

3）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，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

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度财务报表进行了审计，并出具了普华永道中天审字（2024）第 27282 号标准无保留意见的《审计报告》。截本尽职调查报告出具日，本基金会计基础工作规范，最近一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，最近一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《上交所审核指引 3 号》第六条第（四）项的规定。

（3）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第七条的相关要求

1）基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排

基金管理人在基础设施与不动产领域经验丰富，配备有充足的专业研究人员，具有同类产品或业务投资管理或运营专业经验，已制定《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金尽职调查管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管

理制度》等内部控制与风险管理制度。符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（一）项的规定。

2）基金管理人最近 2 年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近 12 个月未受到重大行政监管措施

经查询国家企业信用信息公示系统[10]、中国裁判文书网[11]、全国法院被执行人信息查询网站[12]、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站[13]、“信用中国”网站[14]、中国市场监管行政处罚文书网[15]、中华人民共和国生态环境部网站[16]、中华人民共和国应急管理部网站[17]、国家市场监督管理总局网站[18]、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站[19]、中华人民共和国财政部网站[20]、国家税务总局网站[21]、中国证监会网站[22]、沪深证券交易所网站[23]、国家金融监督管理总局网站[24]、中国人民银行网站[25]、中国证券投资基金业协会网站[26]、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台[27]及国家税务总局北京市税务局网站[28]，基金管理人最近两年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或刑事处罚，最近一年内未受到重大行政监管措施，符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（二）项的规定。

3）基金管理人最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为

经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询

[10] 查询网站为 http://www.gsxt.gov.cn，下同。
[11] 查询网站为 http://wenshu.court.gov.cn，下同。
[12] 查询网站为 http://zxgk.court.gov.cn，下同。
[13] 查询网站为 http://zxgk.court.gov.cn/shixin，下同。
[14] 查询网站为 http://www.creditchina.gov.cn，下同。
[15] 查询网站为 http://cfws.samr.gov.cn，下同。
[16] 查询网站为 http://www.mee.gov.cn，下同。
[17] 查询网站为 http://www.mem.gov.cn，下同。
[18] 查询网站为 http://www.samr.gov.cn，下同。
[19] 查询网站为 http://www.ndrc.gov.cn，下同。
[20] 查询网站为 http://www.mof.gov.cn，下同。
[21] 查询网站为 http://www.chinatax.gov.cn，下同。
[22] 查询网站为 http://www.csrc.gov.cn，下同。
[23] 查询网站为 http://www.sse.com.cn 和 http://www.szse.cn，下同。
[24] 查询网站为 http://www.cbirc.gov.cn，下同。
[25] 查询网站为 http://www.pbc.gov.cn，下同。
[26] 查询网站为 http://www.amac.org.cn，下同。
[27] 查询网站为 http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun，下同。
[28] 查询网站为 http://beijing.chinatax.gov.cn/，下同。

网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，基金管理人最近一年内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为，符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（三）项的规定。

4）基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近 1 年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形

经查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，基金管理人现任相关主要负责人员（系指董事长张佑君先生）不存在最近两年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（四）项的规定。

5）基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形

①基金管理人使用募集资金的投资

根据本基金首次发售的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100%股权

及其他形式投资，基础设施资产包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。

根据 2022 年 8 月 26 日披露的本基金首次发售的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，“本基金已认购中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划全部份额，资产支持证券专项计划管理人中信证券股份有限公司代表中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划已取得北京燕保宜业住房租赁有限公司（即“SPV 公司”）的股权，SPV 公司已取得北京燕保宜居住房租赁有限公司（即“项目公司”）的股权，SPV 公司和项目公司的股东变更工商登记已完成。本基金所投资资产支持专项计划已合法拥有基础资产。本基金初始投资的基础设施项目为文龙家园项目和熙悦尚郡项目。”

②原始权益人对回收资金的使用

根据本基金首次发售的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，本基金首次发行回收资金用途如下：

“原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施 REITs 发行盘活资产，实现的募集资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设。焦化厂剩余地块住房项目位于北京市朝阳区垡头路，西至焦化厂西路，东至焦化厂西一路，南至焦化厂二街，北至原焦化厂区边界，为北京焦化厂停产搬迁后在其剩余地块上建设的公租房项目。”

本基金首次发行实际募集资金总额 12.55 亿元，扣除缴纳税费、原始权益人及相关方认购基金金额（4.39 亿元）后，净回收资金总额为 7.24 亿元。经管理人及律师核查，截至本尽职调查报告出具之日，本基金首次发行净回收资金已经全部用于焦化厂安置房项目建设。

综上，基金管理人已将募集资金足额用于购买基础设施项目，不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形，符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（五）项的规定。

6）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 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

截至本尽职调查报告出具日，北京保障房中心目前持有本基金 35%的基金份额，是

本基金持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人。经于国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站对原始权益人及基金管理人进行公开核查，基金管理人和北京保障房中心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。此外，基金管理人及北京保障房中心已出具书面文件，确认其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《上交所审核指引 3 号》第七条第（六）项的规定。

7）基金管理人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人最近 3 年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为

截至本尽职调查报告出具日，北京保障房中心是本基金持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人。经查阅基金管理人于上海证券交易所公开披露的本基金公告，并经查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、中国市场监管行政处罚文书网、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证监会网站、沪深证券交易所网站、国家金融监督管理总局网站、中国人民银行网站、中国证券投资基金业协会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台及国家税务总局北京市税务局网站，基金管理人和北京保障房中心最近三年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。此外，基金管理人及北京保障房中心已出具书面文件，确认其最近三年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。符合《上交所审核指引 3 号》第七条第（七）项的规定。

综上，本次 REITs 扩募符合《上交所审核指引 3 号》第五条、第六条、第七条相关要求。

2. 项目符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》相关要求

（1）符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划、有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

1）国家重大战略、国家宏观调控政策

具体详见本尽职调查报告“四、目标基础设施资产情况”之“（五）目标基础设施资产合规情况”之“1.项目符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》相关要求”之“（1）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求”之“1）本次新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定”之“①本次新购入基础设施项目符合国家重大战略政策要求”。

2）国民经济和社会发展总体规划

具体详见本尽职调查报告“四、目标基础设施资产情况”之“（五）目标基础设施资产合规情况”之“1.项目符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》相关要求”之“（1）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求”之“1）本次新购入基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定”之“②本次新购入基础设施项目符合社会发展总体规划”。

（2）符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

具体详见本尽职调查报告“四、目标基础设施资产情况”之“（五）目标基础设施资产合规情况”之“1.项目符合《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》相关要求”之“（1）本次新购入基础设施项目申请符合《新购入基础设施项目指引》第五条的相关要求”之“1）本次新购入

基础设施项目符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定”之“本次新购入基础设施项目符合相关产业政策要求”。

3.目标基础设施资产法律权属及权利限制情况

本次基础设施资产项目为朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目和温泉凯盛家园项目，目标基础设施资产全部为收购获得，已完成相关的支付手续，且不存在抵质押情况，因此本次目标基础设施资产不存在权利限制情况，具体情况如下：

（1）朗悦嘉园项目

朗悦嘉园项目所在的北京市房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块由开发商北京金地惠达房地产开发有限公司（以下简称“金地惠达公司”）的投资人金地（集团）股份有限公司通过招标出让方式自北京市国土资源局处取得，并成立金地惠达公司进行开发建设；根据《国有土地使用证》（京房国用（2011出）第00104号），取得时间为2011年9月2日。

后由北京保障房中心通过收购方式自金地惠达公司处取得房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块公共租赁住房，经公安部门命名后，项目坐落为房山区阜盛东街58号院2号楼、4号楼；根据《不动产权证书》（“京（2017）房不动产权第0053282号”“京（2017）房不动产权第0053281号”），取得时间为2017年12月20日。

根据原北京市国土资源局于2010年12月13日出具的《中标通知书》要求，北京市房山区住房和城乡建设委员会（以下简称房山区住建委）与朗悦嘉园开发商北京金地惠达房地产开发有限公司（以下简称金地惠达公司）签订《北京市房山区公共租赁房建设协议》（编号：2011005），约定金地惠达公司按照协议约定承担朗悦嘉园的建设。

2012年8月22日，北京保障房中心作出《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要（第30期）》，原则同意北京保障房中心投融资管理部关于朗悦嘉园（期房）收购协议。

2012年9月10日，北京保障房中心与金地惠达公司签订《北京市保障性住房收购合同（期房）》，由北京保障房中心向金地惠达公司收购朗悦嘉园。

2015年2月13日，北京保障房中心与金地惠达公司签订《房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目（朗悦嘉园）配建公租房项目房屋价格结算协议书》，北京保障房中心收购房屋套数为541套，总建筑面积为30,031.62平方米，价款为129,135,966元。根据北京保障房中心的书面确认，并经律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

2015年12月9日，北京市保障性住房建设投资中心领导小组第七次会议形成了《关于研究市保障房建设投资中心有关工作的意见》（〔2015〕90262号），根据前述意见，同意北京保障房中心收购朗悦嘉园，每平方米收购价格为4,300元。

根据北京保障房中心持有的朗悦嘉园的《不动产权证书》[29]以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2024年11月18日），资产划转之前，北京保障房中心依法持有朗悦嘉园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下简称《划转协议》）的约定将朗悦嘉园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就朗悦嘉园项目办理不动产转移登记手续。根据京保宜居持有的朗悦嘉园的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有朗悦嘉园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，朗悦嘉园项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，朗悦嘉园项目运营收入之上不存在质押或其他权利负担。

[29] 不动产权证证号为京（2023）房不动产权第 0029553 号、第 0029562 号。

（2）光机电项目

光机电项目所在的北京市通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块由开发商北京润通鸿业房地产开发有限责任公司（以下简称“润通鸿业公司”）的投资人北京润兴伟业房地产开发有限责任公司、北京重厦房地产开发有限公司通过挂牌方式自北京市国土资源局处取得，并成立润通鸿业公司进行开发建设；根据《国有土地使用证》（京通国用（2010出）第00021号），取得时间为2010年5月31日。

后由北京保障房中心通过收购方式自润通鸿业公司处取得通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房，经公安部门命名后，项目坐落为通州区兴光三街9号院20号楼；根据《不动产权证书》（“京（2018）通不动产权第0058869号”），取得时间为2018年11月15日。

2010年7月5日，原北京市公共租赁住房发展中心（以下简称北京公租房中心）与光机电项目开发商润通鸿业公司签订《北京市政策性住房建设协议（公共租赁住房）》（编号：2010001，以下简称“《原建设协议》”），约定润通鸿业公司承担光机电的建设，项目由北京公租房中心按照5,500元/建筑平方米的价格进行回购。

2011年8月2日，原北京市住房保障领导小组办公室出具《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第一次会议纪要（第11期）》，会议同意北京公租房中心现有在建、收购（含意向收购）的保障性住房项目全部移交北京保障房中心。

2011年10月31日，北京保障房中心、北京公租房中心和润通鸿业公司签订《关于<通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目建设协议>权利义务转让协议》，约定北京公租房中心将《原建设协议》项下有其享有的全部权利义务转让给北京保障房中心。

2011年10月31日和2011年12月16日，北京保障房中心和润通鸿业公司分别签订2份《关于<通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目建设协议>权利义务转让协议之补充协议》，对光机电项目收购相关事宜进行补充约定。

2013年7月29日，北京保障房中心和润通鸿业公司签订《通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目房屋价款结算协议书》，北京保障房中心收购房屋套数为483套，总建筑面积为29,420.81平方米，价款为161,814,455元。

2015年8月17日，北京保障房中心和润通鸿业公司签订《通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块配建公共租赁住房项目补充协议》（协议编号：TR-TZ-S-002-201110-00023-01），约定北京保障房中心补充支付成本补偿价款4,815,097元，最终收购价款为166,629,552元。

根据北京保障房中心的书面确认，并经律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

根据北京保障房中心持有的光机电的《不动产权证书》[30]以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2024 年 11 月 18 日），资产划转之前，北京保障房中心依法持有光机电房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《划转协议》的约定将光机电房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就光机电项目办理不动产转移登记手续。根据京保宜居持有的光机电的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2025 年 3 月 3 日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有光机电房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2025 年 3 月 3 日），截至前述查询时间，光机电项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明并经查询中国人民银行征信中心动产

[30] 不动产权证证号为京（2023）开不动产权第 0012056 号。

融资统一登记公示系统，光机电项目运营收入之上不存在质押或其他权利负担。

（3）盛悦家园项目

盛悦家园项目所在的北京市大兴区地铁亦庄线旧宫东站4号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目由北京富源盛达房地产开发有限公司（以下简称“富源盛达公司”）经过子公司北京富力城房地产开发有限公司和北京极富房地产开发有限公司联合体通过招标出让方式自北京市国土资源局处取得；根据《国有土地使用证》（京兴国用（2011出）第00066号），取得时间为2011年5月31日。

后由北京保障房中心通过收购方式自富源盛达公司处取得大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地配建公租房项目，经公安部门命名后，项目坐落为大兴区旧忠路10号院4号楼；根据《不动产权证书》（“京（2017）大不动产权第0038160号”），取得时间为2017年7月4日。

2013年11月20日，北京保障房中心作出《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要（第38期）》，同意北京保障房中心投融资管理部签署大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目收购协议。

2013年，北京保障房中心与盛悦家园开发商富源盛达公司签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-DX-S-003-201311-00025-00），由北京保障房中心向富源盛达公司收购盛悦家园，项目收购总建筑面积为30,288.18平方米，共计634套，单价为每平方米7,853.94元，收购价款总计237,881,548.43元。

2013年12月17日，北京保障房中心与富源盛达公司签订《项目交付确认单》，富源盛达公司交付的房屋套数为634套，交付项目名称为“大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地配建公租房项目”，总建筑面积为30,288.18平方米。

根据北京保障房中心的书面确认，并经律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

根据北京保障房中心持有的盛悦家园的《不动产权证书》[31]以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2024 年 11 月 18 日），资产划转之前，北京保障房中心依法持有盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《划转协议》的约定将盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就盛悦家园项目办理不动产转移登记手续。根据京保宜居持有的盛悦家园的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年3月3日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有盛悦家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2025 年 3 月 3 日），截至前述查询时间，盛悦家园项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，盛悦家园项目运营收入之上不存在质押或其他权利负担。

（4）温泉凯盛家园项目

温泉凯盛家园项目所在的北京市海淀区温泉凯盛家园一区和二区的“海淀区温泉镇C0708地块”由北京宝晟住房股份有限公司（以下简称“宝晟住房公司”）通过招标出让方式自北京市国土资源局处取得；根据《国有土地使用证》（京海国用（2012出）第00051号；京海国用（2012出）第00052号），取得时间为2012年3月23日。

[31] 不动产权证证号为京（2023）大不动产权第 0035688 号。特别地，依据北京保障房中心提供的《北京市存量房屋买卖合同（自行成交版）》（合同编号：GZFXS-2018-1-1），北京保障房中心向富源盛达公司收购盛悦家园项目对应的 634 套房屋后，将其中 317 套房屋（对应楼栋坐落为大兴区旧忠路 10 号院 1 号楼，不动产权证号为京（2017）大不动产权第 0038158 号）对外出售。为免疑义，此处所核查的资料并不包含前述不动产权证书。

后由北京保障房中心通过收购方式自宝晟住房公司处取得海淀区温泉镇C0708地块公租房项目，经公安部门命名后，项目坐落为温泉凯盛家园一区和二区；根据温泉凯盛家园项目二十九项《不动产权证书》，取得时间为2018年。

2012年2月6日，原北京市住房保障工作领导小组办公室出具《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第二次会议纪要（第4期）》，会议同意北京保障房中心关于温泉凯盛家园收购建议。

2013年3月13日，北京市住房保障办公室出具《关于海淀区收购部分经适房、限价房剩余房源作为公共租赁房及定向安置房的复函》（京住审字[2013]17号），由北京保障房中心收购温泉C07C08限价房项目未配售房源，转为公共租赁住房。

2013年11月26日，北京保障房中心与温泉凯盛家园开发商宝晟住房公司签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-HD-S-008-201311-0004-00），由北京保障房中心向宝晟住房公司收购温泉凯盛家园。

2015年9月21日、2016年11月1日和2017年4月28日，北京保障房中心和宝晟住房公司分别签订《北京市保障性住房收购合同补充协议》（TR-HD-S-008-201311-00004-01）、《北京市保障性住房收购合同之补充协议二》（编号：TR-HD-S-008-201311-00004-02）、《北京市保障性住房收购合同补充协议三》（合同编号：201704161），对温泉凯盛家园收购相关事宜进行补充约定，北京保障房中心收购房屋套数为755套，总建筑面积为54,117.38平方米，价款为419,440,162元。

根据北京保障房中心的书面确认，并经律师核查上述收购价款支付发票和银行回单，上述收购价款已支付完毕。

根据北京保障房中心持有的温泉凯盛家园的《不动产权证书》[32]以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2024 年 11 月 18 日），

[32] 不动产权证证号为京（2023）海不动产权第 0045930 号、第 0045891 号、第 0046107 号、第 0046070 号、第 0046062 号、第 0045934 号、第 0045959 号、第 0046063 号、第 0045883 号、第 0046550 号、第 0046438 号、第 0046448 号、第 0046579 号、第 0046918 号、第 0046045 号、第 0046046 号、第 0046044 号、第 0046047 号、第 0046570 号、第 0046463 号、第 0046436 号、第 0046588 号、第 0046574 号、第 0046580 号、第 0046528 号、第 0046466 号、第 0046048 号、第 0046563 号、第 0046416 号。

资产划转之前，北京保障房中心依法持有温泉凯盛家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据本项目交易安排，北京保障房中心已根据《划转协议》的约定将温泉凯盛家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权划转至京保宜居，并就温泉凯盛家园项目办理不动产转移登记手续。根据京保宜居持有的温泉凯盛家园的《不动产权证书》以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间2025年2月27日、2025年3月3日），截至前述查询时间，京保宜居依法持有温泉凯盛家园房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明，以及北京市不动产登记信息系统的《不动产登记信息查询结果告知单》（查询时间 2025 年 2 月 27 日、2025 年 3 月 3 日），截至前述查询时间，温泉凯盛家园项目房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权不存在抵押、查封或其他权利负担。

根据北京保障房中心和京保宜居的书面说明并经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，温泉凯盛家园项目运营收入之上不存在质押或其他权利负担。

4.目标基础设施资产固定资产投资管理手续情况

基础设施项目符合国家相关政策要求，同时根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，目标基础设施资产均已履行项目审批、规划、环评、施工、竣工验收等固定资产投资管理的基本手续，具体情况如下：

（1）朗悦嘉园项目

朗悦嘉园已取得的固定资产投资管理手续如下表所示：

表 朗悦嘉园项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住项目核准的批复》（京发改〔2011〕525 号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011 年 4 月 19 日

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第110111201100012号、2011规（房）地字0007号）	北京市规划委员会[33]	2011年5月5日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第110111201100107号、2011规（房）建字0093号）	北京市规划委员会	2011年11月17日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于房山区房山线长阳西站土地一级开发项目5号地建设项目用地预审意见》（京国土房预[2009]50号）	北京市国土资源局房山分局[34]	2009年5月28日
			《关于房山区房山线理工大学站土地一级开发项目3号地建设项目用地预审意见》（京国土房预[2009]56号）		
		建设用地批准书	根据北京市规划和自然资源委员会（以下简称北京市规自委）出具的书面文件，朗悦嘉园无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出〔合〕字（2010）第0408号）及《补充协议》	北京市国土资源局与金地（集团）股份有限公司[35]签署	2010年12月13日
			《补充协议》	北京市国土资源局与金地（集团）股份有限公司、金地惠达公司签署	2011年1月31日
			共计2份《补充协议》	北京市国土资源局与金地惠达公司签署	2012年1月5日、2014年5月19日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕112号）	北京市环境保护局[36]	2011年3月22日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（[2012]施建字1251号）	北京市住房和城乡建设委员会	2012年11月30日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0815房竣	北京市房山区住房和城乡建设委员会	2014年8月29日

[33] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”，下同。
[34] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会房山分局”。
[35] 金地（集团）股份有限公司为金地惠达公司设立时的投资人，投资比例为100%，下同。
[36] 现已更名为“北京市生态环境局”，下同。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			2014（建）0076 号）		
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》（2014 规（房）竣字 0063 号）	北京市规划委员会	2014 年 8 月 25 日
		消防验收	《北京市房山区公安消防支队建设工程竣工验收消防备案凭证》（京公（房）消竣备字〔2014〕第 0018 号）	北京市房山区公安消防支队[37]	2014 年 7 月 29 日
		环保验收	经核查朗悦嘉园竣工环境保护验收意见、竣工环境保护验收监测报告、全国建设项目竣工环境保护验收信息系统[38]项目信息自验情况表截屏，朗悦嘉园已完成自主环境保护验收工作。根据北京保障房中心的书面说明，朗悦嘉园已完成竣工生态环境保护验收报告报送工作[39]。		
		节能验收	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2014-居-129）	/	2014 年 7 月 18 日
			《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2014-居-130）		
7	其他重要手续	节能审查	《关于房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住建设项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2011]57 号）	北京市发展和改革委员会	2011 年 4 月 14 日

综上所述，朗悦嘉园依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

（2）光机电项目

光机电已取得的固定资产投资管理手续如下表所示：

表 光机电项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期 E 地块居住项目核准的批复》（京发改〔2010〕404 号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2010 年 3 月 25 日
2	规划	建设用地规	《建设用地规划许可证》（地字第	北京市规划委员会	2009 年 12

[37] 现已更名为“北京市房山区消防救援支队”。

[38] 网址为 http://114.251.10.205，最后查询时间为 2023 年 6 月 14 日。

[39] 根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》《北京市生态环境局关于建设项目竣工生态环境保护验收事项的通告》（通告〔2020〕10 号），自 2020 年 9 月 1 日起，建设单位作为建设项目竣工生态环境保护验收的责任主体，自主开展建设项目竣工生态环境保护验收工作。根据北京市生态环境局《建设单位开展自主环境保护验收指南》，建设单位应将公开的验收报告报送至所在地生态环境部门。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
		划许可证	110112200900064 号、2009 规（通）地字 0047 号）		月 14 日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第 110112201000517 号、2010 规（通）建字 0482 号）	北京市规划委员会	2010 年 10 月 18 日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于光机电一体化产业基地（二期 E 地块）建设项目用地预审意见的函》（京国土市预〔2005〕262 号）	北京市国土资源局	2005 年 5 月 24 日
		建设用地批准书	根据北京市规自委出具的书面文件，光机电无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出[合]字（2009）第 0421 号）	北京市国土资源局与润通鸿业公司签署	2009 年 11 月 16 日
			共计 3 份《补充协议》		2009 年 11 月 16 日、2010 年 12 月 9 日、2011 年 5 月 19 日
			共计 2 份《补充协议》	北京市规划和国土资源管理委员会[40]与润通鸿业公司签署	2016 年 10 月 8 日、2018 年 9 月 28 日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于通州台湖镇光机电一体化产业基地二期 E 地块润丰领尚项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2010〕80 号）	北京市环境保护局	2010 年 2 月 11 日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（[2011]施建字 1301 号）	北京市住房和城乡建设委员会	2011 年 10 月 11 日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0114 通竣 2013（建）0009 号）	北京市通州区建设委员会[41]	2013 年 1 月 28 日
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2012 规（通）竣字	北京市规划委员会	2012 年 11 月 6 日

[40] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会”。
[41] 现已更名为“北京市通州区住房和城乡建设委员会”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			0144 号）		
		消防验收	《北京市通州区公安消防支队建设工程消防验收意见书》（京公（通）消验[2012]第 63 号）	北京市通州区公安消防支队[42]	2012 年 12 月 26 日
		环保验收	《建设项目竣工环境保护验收备案回执》（通环备字〔2023〕010 号）	北京市通州区生态环境局	2023 年 4 月 23 日
		节能验收	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》（备案编号：2013 年居住-7#）	/	2013 年 1 月 9 日
7	其他重要手续	节能审查	《关于通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期 E 地块住宅项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2010]071 号）	北京市发展和改革委员会	2010 年 4 月 23 日

综上所述，光机电依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

（3）盛悦家园项目

盛悦家园已取得的固定资产投资管理手续如下表所示：

表 盛悦家园项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站 4 号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目核准的批复》（京发改〔2011〕447 号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011 年 4 月 11 日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第 110115201100020、2011 规（大）地字 0010 号）	北京市规划委员会	2011 年 4 月 21 日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第 110115201100146 号、2011 规（大）建字 0055 号）	北京市规划委员会	2011 年 7 月 1 日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站 4 号地块土地一级开发项目用地预审意见》	北京市国土资源局大	2009 年 5 月 5 日

[42] 现已更名为“北京市通州区消防救援支队”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			（京国土兴预[2009]36 号）	兴分局[43]	
		建设用地批准书	根据北京市规自委出具的书面文件，盛悦家园无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：京地出[合]字（2010）第 0422 号）	北京市国土资源局与北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司[44]签署	2010 年 12 月 13 日
			补充协议		
			补充协议	北京市国土资源局与北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司、富源盛达公司签署	2011 年 3 月 16 日
			共计 3 份补充协议	北京市国土资源局与富源盛达公司签署	2011 年 7 月 15 日、2011 年 10 月 31、2014 年 1 月 14 日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于大兴区地铁亦庄线旧宫东站 4 号地居住、商业及配套设施项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕158 号）	北京市环境保护局	2011 年 4 月 19 日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（[2011]施建字 0868 号）	北京市住房和城乡建设委员会	2011 年 7 月 20 日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0409 大竣 2013（建）0055 号）	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	2013 年 5 月 28 日
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》（2013 规（大）竣字 0037 号）	北京市规划委员会	2013 年 4 月 26 日
		消防验收	《北京市公安局消防局建设工程消防验收意见书》（京公消验[2013]第 0236	北京市公安局消防局[45]	2013 年 5 月 8 日

[43] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会大兴分局”。

[44] 北京富力城房地产开发有限公司、北京极富房地产开发有限公司为富源盛达公司设立时的投资人，下同。

[45] 现已更名为“北京市消防救援总队”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			号）		
		环保验收	《大兴区环保局材料接收通知书》（编号：自主验收【2019】38 号）	北京市大兴区环境保护局[46]	2019 年 3 月 19 日
		节能验收	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》	/	2013 年 5 月 6 日
7	其他重要手续	节能审查	《关于地铁亦庄线旧宫东站 4 号地居住、商业及配套设施项目节能专篇审查意见》（京发改能评[2011]28 号）	北京市发展和改革委员会	2011 年 2 月 28 日

综上所述，盛悦家园依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

4、温泉凯盛家园项目

温泉凯盛家园已取得的固定资产投资管理手续如下表所示：

表 温泉凯盛家园项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
1	投资立项	企业投资项目核准	《关于海淀区温泉镇 C06、C07、C08、C11 地块限价商品住房项目核准的批复》（京发改〔2011〕1145 号）	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2011 年 7 月 8 日
2	规划	建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（地字第 110108201100019 号、2011 规（海）地字 0016 号）	北京市规划委员会	2011 年 7 月 22 日
		建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（建字第 110108201100241 号、2011 规（海）建字 0093 号）	北京市规划委员会	2011 年 12 月 5 日
			《建设工程规划许可证》（建字第 110108201100223 号、2011 规（海）建字 0086 号）		2011 年 11 月 17 日
			《建设工程规划许可证》（建字第 110108201100258 号、2011 规（海）建字 0106 号）		2011 年 12 月 29 日
			《建设工程规划许可证》（建字第		2012 年 2

[46] 现已更名为“北京市大兴区生态环境局”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			110108201200031 号、2012 规（海）建字 0006 号）		月 21 日
3	土地	土地取得方式	出让		
		建设用地预审意见	《关于海淀区温泉镇中心区 C 地块限价房土地一级开发项目用地预审意见》（京国土海预〔2010〕70 号）	北京市国土资源局海淀分局[47]	2010 年 9 月 26 日
		建设用地批准书	根据北京市规自委出具的书面文件，温泉凯盛家园无需补办建设用地批准书。		
		土地出让合同	《国有建设用地使用权出让合同》（京地出[合]字（2011）第 0139 号）	北京市国土资源局与宝晟住房公司签署	2011 年 5 月 19 日
			共计 4 份《补充协议》		2011 年 5 月 19 日、2011 年 9 月 20 日、2011 年 11 月 15 日、2012 年 4 月 16 日
			《补充协议》	北京市规划和国土资源管理委员会与宝晟住房公司签署	2016 年 10 月 17 日
			《补充协议》	北京市规划和自然资源委员会与宝晟住房公司签署	2019 年 10 月 30 日
4	环评	环境影响评价批复	《北京市环境保护局关于海淀区温泉镇中心区 C06-08、C11 地块住宅、商业、托幼项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕271 号）	北京市环境保护局	2011 年 6 月 22 日
5	施工许可	建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]建字 0005 号）	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2012 年 2 月 28 日
			《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]建字 0007 号）		2012 年 2 月 28 日
			《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]建字 0006 号）		2012 年 2 月 28 日
			《建筑工程施工许可证》（[2012]施[海]		2012 年 3

[47] 现已更名为“北京市规划和自然资源委员会海淀分局”。

序号	手续类型		文件名称及编号	签发机构	签发时间
			建字 0018 号）		月 26 日
6	竣工验收	综合验收	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0836 海竣 2013（建）0090 号）	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2013 年 9 月 29 日
			《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0839 海竣 2013（建）0093 号）		
			《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0838 海竣 2013（建）0092 号）		
			《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》（编号：0837 海竣 2013（建）0091 号）		
		建设工程规划验收	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013 规（海）竣字 0046 号）	北京市规划委员会	2013 年 9 月 5 日
			《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013 规（海）竣字 0045 号）		2013 年 9 月 5 日
			《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013 规（海）竣字 0050 号）		2013 年 9 月 16 日
			《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》（2013 规（海）竣字 0049 号）		2013 年 9 月 16 日
		消防验收	《北京市海淀区公安消防支队建设工程竣工验收消防复查意见书》（京公（海）消验复[2013]第 0005 号）	北京市海淀区公安消防支队[48]	2013 年 9 月 18 日
		环保验收	《北京市海淀区生态环境局接收自主验收材料受理书》	北京市海淀区生态环境局	2023 年 5 月 6 日
		节能验收	共计 29 份《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》	/	/
7	其他重要手续	节能审查	《关于海淀区温泉镇 C06、C07、C08、C11 地块限价商品住房开发建设项目节能专篇审查意见》（海发改能评〔2011〕18 号）	北京市海淀区发展和改革委员会	2011 年 7 月 4 日

[48] 现已更名为“北京市海淀区消防救援支队”。

综上所述，温泉凯盛家园依法依规取得立项、规划、用地、环评、施工许可、竣工验收备案以及专项验收等固定资产投资管理手续。

5.工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经管理人适当核查，承建主体已就公租房建设和验收履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，符合相关要求。

6.竣工验收情况

（1）朗悦嘉园项目

截至尽调基准日，朗悦嘉园项目已按照相关要求取得了以下竣工验收手续：

表：朗悦嘉园项目竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2014规（房）竣字0063号	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》
2	消防验收	北京市房山区公安消防支队	京公（房）消竣备字〔2014〕第0018号	《北京市房山区公安消防支队建设工程竣工验收消防备案凭证》
3	环保验收	北京市房山区生态环境局	/	经核查朗悦嘉园竣工环境保护验收意见、竣工环境保护验收监测报告、全国建设项目竣工环境保护验收信息系统项目信息自验情况表截屏，朗悦嘉园已完成自主环境保护验收工作。根据北京保障房中心的书面说明，朗悦嘉园已完成竣工生态环境保护验收报告报送工作[49]。
4	节能验收	/	备案编号：2014-居-129；2014-居-130	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》

[49]根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》《北京市生态环境局关于建设项目竣工生态环境保护验收事项的通告（通告〔2020〕10号）》，自2020年9月1日起，建设单位作为建设项目竣工生态环境保护验收的责任主体，自主开展建设项目竣工生态环境保护验收工作。根据北京市生态环境局《建设单位开展自主环境保护验收指南》，建设单位应将公开的验收报告报送至所在地生态环境部门。

5	竣工验收备案	北京市房山区住房和城乡建设委员会	0815房竣2014（建）0076号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

注：经原始权益人确认，朗悦嘉园项目于 2014 年 8 月取得综合竣工验收备案并于 2015 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年，存在一定的基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险。

（2）光机电项目

截至尽调基准日，光机电项目已按照相关要求取得了以下竣工验收手续：

表：光机电项目竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2012规（通）竣0144号	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》
2	消防验收	北京市通州区公安消防支队	京公（通）消验〔2012〕第63号	《北京市通州区公安消防支队建设工程消防验收意见书》
3	环保验收	北京市通州区生态环境局	通环备字〔2023〕010号	《建设项目竣工环境保护验收备案回执》
4	节能验收	/	2013年居住-7#	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
5	竣工验收备案	北京市通州区建设委员会	0114通竣2013（建）0009号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

注：经原始权益人确认，光机电项目于 2013 年 1 月取得综合竣工验收备案，并于 2013 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年，存在一定的基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险。

（3）盛悦家园项目

截至尽调基准日，盛悦家园项目已按照相关要求取得了以下竣工验收手续：

表：盛悦家园项目竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2013规（大）竣字0037号	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见（合格告知书）》

2	消防验收	北京市公安局消防局	京公消验[2013]0236号	《北京市公安局消防局建设工程消防验收意见书》
3	环保验收	北京市大兴区环境保护局	自主验收【2019】38号	《大兴区环保局材料接收通知书》
4	节能验收	/	/	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
5	竣工验收备案	北京市大兴区城乡和住房建设委员会	0409大竣2013（建）0055号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

注：经原始权益人确认，盛悦家园项目于 2013 年 5 月取得综合竣工验收备案，并于 2015 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年，存在一定的基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险。

（4）温泉凯盛家园项目

截至尽调基准日，温泉凯盛家园项目已按照相关要求取得了以下竣工验收手续：

表：温泉凯盛家园项目竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2013规（海）竣字0045号； 2013规（海）竣字0046号； 2013规（海）竣字0049号； 2013规（海）竣字0050号	《北京市规划委员会建设工程规划核验（验收）意见》
2	消防验收	北京市海淀区公安消防支队	京公（海）消验复〔2013〕第0005号	《北京市海淀区公安消防支队建设工程竣工验收消防复查意见书》
3	环保验收	北京市海淀区生态环境局	/	《北京市海淀区生态环境局接收自主验收材料受理书》
4	节能验收	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	/	未提供节能验收文件。根据北京市海淀区住房和城乡建设委员会（以下简称海淀区住建委）建筑节能管理科出具的书面文件，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
				的通知》（京建法〔2017〕10号），自2016年2月18日起，取消北京市民用建筑节能专项验收备案事项。据此，海淀区住建委已不再办理民用建筑节能专项验收备案相关事宜。
5	竣工验收备案	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	0836海竣2013（建）0090号；0836海竣2013（建）0091号；0836海竣2013（建）0092号；0836海竣2013（建）0093号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

注：经原始权益人确认，温泉凯盛家园项目于 2013 年 9 月取得综合竣工验收备案，并于 2014 年开始运营，早于其环境保护设施竣工验收时间，且间隔时间超过 3 年，存在一定的基础设施项目综合竣工验收与环保验收时间间隔较长的行政处罚风险。

综上，基础资产项目均已合法合规取得立项审批、规划、用地及征地许可、环评批复、施工许可及竣工验收等相关重要手续。

7.安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

安全生产：基础资产项目的施工设计文件均在依法经审批后使用。经管理人适当核查，在基础资产项目建设过程中和运营过程中，未发生过任何与安全生产相关的生产事故，亦未因安全生产相关的事项受到主管部门的行政处罚。

环境保护：根据环评批复的内容，基础资产项目在开工建设前，均已取得环保主管部门对于建设工程环境评价的同意批复。

根据基础资产项目取得的环评批复文件，基础资产项目均已完成项目建设前的环境保护评价报批手续及项目建设后的环保竣工验收手续，符合环境保护要求。

城市规划：根据基础资产项目规划许可和用地许可的内容，基础资产项目均符合城市规划要求。

8.是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况

截至尽调基准日，项目公司持有的基础设施项目，即朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园公租房资产，不存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保等因素的影响。

截至尽调基准日，根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查，未发现项目公司持有的基础设施项目，即朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园项目涉及其他正在进行中诉讼、仲裁或执行情况。

（六）目标基础设施资产的使用状态

1. 目标基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

表：基础设施项目用地情况

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
朗悦嘉园									
1	国有建设用地使用权	京（2025）房不动产权第 0004271 号	北京京保宜居住房租赁有限公司	房山区阜盛东街 58 号院 2 号楼 16 层 1618 等[349]套	城镇住宅用地/住宅	共同共有宗地面积 12,364.95 平方米	国有建设用地使用权 2010 年 12 月 13 日起 2080 年 12 月 12 日止	招标出让	北京市国土资源局
		京（2025）房不动产权第 0004268 号		房山区阜盛东街 58 号院 4 号楼 16 层 3 单元 1604 等[192]套					
光机电									
2	国有建设用地使用权	京（2025）开不动产权第 0002956 号	北京京保宜居住房租赁有限公司	通州区兴光三街 9 号院 20 号楼 18 层 2 单元 1803 等[483]套	住宅	共有宗地面积 108,001.61 平方米	住宅 2079 年 11 月 15 日止	招标出让	北京市国土资源局
盛悦家园									

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
3	国有建设用地使用权	京（2025）大不动产权第 0004758 号	北京京保宜居住房租赁有限公司	大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼 20 层 2015 等[317]套	城镇住宅用地/住宅	共有宗地面积 27,888.64 平方米	国有建设用地使用权 2010 年 12 月 13 日起 2080 年 12 月 12 日止	招标出让	北京市国土资源局
温泉凯盛家园[50]									
4	国有建设用地使用权	京（2025）海不动产权第 0010377 号	北京京保宜居住房租赁有限公司	海淀区温泉凯盛家园二区 8 号楼 3 层 2 单元 304 等[3]套	住宅	共有宗地面积 58,401.69 平方米	住宅 2081 年 5 月 18 日止	招标出让	北京市国土资源局
		京（2025）海不动产权第 0010662 号		海淀区温泉凯盛家园二区 17 号楼 15 层 2 单元 1504 等[84]套					
		京（2025）海不动产权第 0010449 号		海淀区温泉凯盛家园二区 10 号楼 11 层 1 单元 1104 等[6]套					
		京（2025）海不动产权第 0010475 号		海淀区温泉凯盛家园二区 12 号楼 15 层 2 单元 1504 等[13]套					
		京（2025）海不动产权		海淀区温泉凯盛家					

[50] 温泉凯盛家园项目为温泉凯盛一区、二区与商品房配套建设的公租房项目，本次入池部分房间分布于海淀区温泉凯盛家园二区 8 号楼等 29 栋楼。温泉凯盛家园原开发商将部分房源作为限价房对外出售，未对外出售的 755 套住宅由北京保障房中心于 2017 年收购并作为公租房出租；因此存在公租房所在楼栋内同时存在已对外出售限价房的情况。

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
		第 0010424 号		园二区 18 号楼 12 层 1203 等[45]套					
		京（2025）海不动产权第 0010427 号		海淀区温泉凯盛家园二区 19 号楼 4 层 1 单元 401 等[10]套					
		京（2025）海不动产权第 0010104 号		海淀区温泉凯盛家园二区 21 号楼 6 层 2 单元 602 等[12]套					
		京（2025）海不动产权第 0010289 号		海淀区温泉凯盛家园二区 23 号楼 13 层 1 单元 1301 等[7]套					
		京（2025）海不动产权第 0010670 号		海淀区温泉凯盛家园二区 24 号楼 15 层 1506 等[36]套					
		京（2025）海不动产权第 0010137 号		海淀区温泉凯盛家园二区 25 号楼 9 层 1 单元 904 等[8]套					
		京（2025）海不动产权第 0010406 号		海淀区温泉凯盛家园二区 3 号楼 7 层 702 等[3]套					
		京（2025）海不动产权		海淀区温泉凯盛家园二区 14					

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
		第 0010741 号		号楼 7 层 2 单元 704 等[5]套					
		京（2025）海不动产权第 0010386 号		海淀区温泉凯盛家园二区 15 号楼 14 层 1 单元 1402 等[14]套					
		京（2025）海不动产权第 0010408 号		海淀区温泉凯盛家园二区 1 号楼 12 层 1 单元 1201 等[4]套					
		京（2025）海不动产权第 0010382 号		海淀区温泉凯盛家园二区 5 号楼 14 层 1402 等[2]套					
		京（2025）海不动产权第 0010455 号		海淀区温泉凯盛家园二区 6 号楼 2 层 1 单元 202 等[6]套					
		京（2025）海不动产权第 0010444 号		海淀区温泉凯盛家园二区 11 号楼 9 层 2 单元 904 等[13]套					
		京（2025）海不动产权第 0010463 号		海淀区温泉凯盛家园二区 13 号楼 2 层 2 单元 202 等[5]套					
		京（2025）海不动产权		海淀区温泉凯盛家园一区 10		共有宗地面积 37,324.3			

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
		第 0010473 号		号楼 15 层 2 单元 1504 等[65]套		7 平方米			
		京（2025）海不动产权第 0010437 号		海淀区温泉凯盛家园一区 12 号楼 15 层 2 单元 1504 等[64]套					
		京（2025）海不动产权第 0010441 号		海淀区温泉凯盛家园一区 14 号楼 15 层 1503 等[44]套					
		京（2025）海不动产权第 0010598 号		海淀区温泉凯盛家园一区 3 号楼 13 层 1304 等[25]套					
		京（2025）海不动产权第 0010646 号		海淀区温泉凯盛家园一区 1 号楼 15 层 3 单元 1504 等[94]套					
		京（2025）海不动产权第 0010821 号		海淀区温泉凯盛家园一区 7 号楼 15 层 3 单元 1504 等[95]套					
		京（2025）海不动产权第 0010743 号		海淀区温泉凯盛家园一区 4 号楼 15 层 4 单元 1504 等[45]套					

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
		京（2025）海不动产权第 0010655 号		海淀区温泉凯盛家园一区 5 号楼 15 层 1504 等[29]套					
		京（2025）海不动产权第 0010682 号		海淀区温泉凯盛家园一区 6 号楼 15 层 2 单元 1504 等[7]套					
		京（2025）海不动产权第 0010322 号		海淀区温泉凯盛家园一区 9 号楼 14 层 1 单元 1402 等[9]套					
		京（2025）海不动产权第 0010106 号		海淀区温泉凯盛家园一区 13 号楼 5 层 502 等[2]套					

截至尽调基准日，原始权益人合法拥有目标基础设施资产产权。

2. 目标基础设施资产使用状况

朗悦嘉园位于房山区阜盛东街 58 号院，使用年限为 2010 年 12 月 13 日起 2080 年 12 月 12 日止，剩余约 56 年；光机电位于通州区兴光三街 9 号院，使用年限为 2079 年 11 月 15 日止，剩余约 55 年；盛悦家园位于大兴区旧忠路 10 号院，使用年限为 2080 年 12 月 12 日止，剩余约 56 年；温泉凯盛家园位于海淀区温泉凯盛家园一区和二区，使用年限为 2081 年 5 月 18 日止，剩余约 56 年。

3. 保险购买、承保范围和保险金额情况

截至本尽职调查报告出具之日，北京保障房中心已就其持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园投保了公众责任险以及财产一切险，基础设施项目投保情况具体如下：

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于 2024 年 4 月 26 日签发的《财产一切险保险单》（保险单号：ABEJ04002424QAAAA7PO）、于 2024 年 12 月 4 日签发的《批单》（批单号：BBEJ04002424QAAA6LL）、于 2025 年 2 月 14 日签发的《批单》（批单号：BBEJ04002425QAAAAA4K），原始权益人已经为朗悦嘉园投保以原始权益人为被保险人的财产一切险，保险期限自 2024 年 4 月 29 日零时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止，保险金额为人民币 159,000,000.00 元。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于 2024 年 4 月 26 日签发的财产一切险保险单（单号：ABEJ04002424QAAAA7LE），原始权益人已经为光机电投保以原始权益人为被保险人的财产一切险，保险期限自 2024 年 4 月 29 日零时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止，保险金额为人民币 172,754,608.98 元。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于 2024 年 4 月 26 日签发的财产一切险保险单（单号：ABEJ04002424QAAAA7MG），原始权益人已经为盛悦家园投保以原始权益人为被保险人的财产一切险，保险期限自 2024 年 4 月 29 日零时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止，保险金额为人民币 119,672,932.80 元。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于 2024 年 4 月 26 日签发的财产一切险保险单（单号：ABEJ04002424QAAAA4LF），原始权益人已经为温泉凯盛家园投保以原始权益人为被保险人的财产一切险，保险期限自 2024 年 4 月 29 日零时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止，保险金额为人民币 450,727,901.70 元。

本次扩募履行完毕项目重组相关程序后，基础设施项目对应的财产一切险的受益人将变更为项目公司。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司于 2024 年 4 月 25 日签发的公众责任险保险单（单号：ABEJ04007024QAAAA2MP），原始权益人已经为朗悦嘉园、

光机电、盛悦家园和温泉凯盛家园项目投保公众责任险，保险期限自 2024 年 4 月 29 日零时起至 2025 年 4 月 28 日 24 时止，保险金额为人民币 50,000,000.00 元。

4. 目标基础设施资产各项设施设备现状

目标基础设施资产主要是房屋及配套设备，资产运营状况均良好。

朗悦嘉园项目坐落于北京市房山区阜盛东街 58 号院，资产范围为东至阜盛东街，南邻金地悦 YOYO 派，西至阜盛大街辅路，北临水碾屯北路，建筑面积 30,031.62 平方米，项目于 2014 年建成，并于 2015 年投入运营。包含 2 栋租赁住房，其中 2 号楼为地上 1-16 层，含有 1 个单元，4 号楼为地上 1-16 层，含有 3 个单元。项目共有可出租房间 541 间，其中小套型 63 间为零居室，中套型 94 间为一居室及两居室，大套型 384 间为两居室。

表：朗悦嘉园项目设施设备现状

项目	内容
装修情况	
外装修	外墙防火保温材料
内装修	公共区域：防盗门、内墙墙面漆、地面水泥砂浆 房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆、地面防滑地砖
房间内配套	厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头 卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头
配套设施	
-	2 号楼配备 4 部电梯，4 号楼每个单元配备 2 部电梯，共配有 10 部电梯。楼宇出入口配有 24 小时监控及消防安保系统等设备设施。

光机电项目坐落于北京市通州区兴光三街 9 号院光机电 20 号楼，资产范围为东至嘉创二路，南润兴光三街，西至嘉创一路，北临兴光二街，建筑面积 29,420.81 平方米，项目于 2013 年建成，并于 2013 年投入运营。租赁住房分布在 20 号楼，含有 4 个单元。项目共有可出租房间 483 间，其中小套型 63 间为零居室，中套型 84 间为一居室，大套型 336 间为两居室。

表：光机电项目设施设备现状

项目	内容

装修情况	
外装修	外墙防火保温材料
内装修	公共区域：防盗门、内墙墙面漆、地面水泥砂浆 房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆、地面防滑地砖
房间内配套	厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头 卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头
配套设施	
-	除 2 单元外，每个单元配备 2 个电梯，共计 6 部。楼宇出入口配有 24 小时监控及消防安保系统等设备设施。

盛悦家园项目坐落于北京市大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼，资产范围为东至富力盛悦居西区，南至忠凉路，西至旧忠路，北至旧宫西里 2 号楼，建筑面积 15,143.86 平方米，项目于 2013 年建成，并于 2015 年投入运营。租赁住房所在楼栋为 4 号楼，含有 1 个单元，为地上 1-23 层。项目共有可出租房间 317 间，其中小套型 80 间为零居室或一居室，中套型 237 间为两居室。

表：盛悦家园项目设施设备现状

项目	内容
装修情况	
外装修	外墙防火保温材料
内装修	公共区域：防盗门、内墙墙面漆、地面水泥砂浆 房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆、地面防滑地砖
房间内配套	厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头 卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头
配套设施	
-	共计 3 部电梯。楼宇出入口配有 24 小时监控及消防安保系统等设备设施。

温泉凯盛家园项目坐落于北京市海淀区温泉凯盛家园，资产范围为东至双坡路，南至兴泉商业广场，西至北部新区实验幼儿园，北至温泉公园三期，建筑面积 54,117.38 平方米，项目于 2013 年建成，并于 2014 年投入运营。租赁住房分布两区，其中一区 479 套，为地上 1-15 层，含有 11 个单元，二区 276 套，为地上 1-15 层，含有 18 个单元。项目共有可出租房间 755 间，均为大套型，其中一居室 302 间，二居室 453 间。

表：温泉凯盛家园项目设施设备现状

项目	内容
装修情况	
外装修	外墙防火保温材料
内装修	公共区域：防盗门、内墙墙面漆、地面水泥砂浆 房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆、地面防滑地砖
房间内配套	厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头 卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头
配套设施	
-	共配有 110 部电梯。楼宇出入口配有 4 小时监控及消防安保系统等设备设施。

5. 目标基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等

根据北京保障房中心出具的说明，基础资产项目自运营以来设施状态良好。基础设施基金发行后，根据《运营管理协议》约定，基金管理人将聘请委托外部管理机构组织开展，并监督协调对基础设施项目进行的所有修整、改造（包括全部维修事项），以保持基础设施项目处于良好的运营状态。

（七）目标基础设施资产现金流的真实性

1. 目标基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动

目标基础设施资产现金流主要来源于公租房租赁业务收取的租金。根据法律顾问出具的法律意见书，目标基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动。

2. 形成目标基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效

截至 2024 年 12 月 31 日，就基础设施项目，共计 1,982 间房屋处于在租状态，其中朗悦嘉园项目在租 499 间（个人配租 409 间，单位趸租 53 间，新就业个人定向配租 37 间）；光机电项目在租 449 间（个人配租 331 间，单位趸租 118 间）；盛悦家园项目在租 293 间（个人配租 38 间，单位趸租 255 间）；温泉凯盛家园项目在租 741 间（个人配租 403 间，单位趸租 338 间）。经律师核查按照适当合理标准抽取的租赁合同，未发现该等租赁合同的条款内容存在违反适用法律、行政法规的强制性规定的情况，具有合法性。

基础设施项目原由北京保障房中心持有并对外签署租赁合同，待北京保障房中心履行完毕无偿划转相关程序后，前述租赁合同项下权利义务将转移至项目公司。

3. 价格或收费标准是否符合相关规定

朗悦嘉园项目首次租金定价单价为 28 元/平方米/月（无阳台及燃气房屋）及 30 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2019]173 号），朗悦嘉园项目现行公租房租金标准为 32 元/平方米/月，租金标准自 2019 年 6 月 10 日起实施；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380 号），朗悦嘉园项目租金标准将自 2024 年 9 月 1 日起调整至 35 元/平方米/月。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。朗悦嘉园项目截至 2024 年 12 月 31 日平均签约租金为 33 元/平方米/月。

光机电项目 2013 年首次租金定价单价为 30 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金批复（京建函[2018]104 号），光机电项目公租房租金标准自 2018 年 4 月 1 日调整为 31 元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2023]195 号），光机电项目现行租金标准为 35 元/平方米/月，租金标准自 2023 年 8 月 1 日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。光机电项目截至 2024 年 12 月 31 日平均签约租金为 34 元/平方米/月。

盛悦家园项目 2015 年首次租金定价单价为 36 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2018〕498 号），盛悦家园项目现行公租房租金标准为 40 元/平方米/月，租金标准自 2018 年 12 月 1 日起实施。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2024〕380 号），盛悦家园项目租金标准将自 2024 年 9 月 1 日起调整至 44 元/平方米/月。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。盛悦家园项目截至 2024 年 12 月 31 日平均签约租金为 41 元/平方米/月。

温泉凯盛家园项目 2014 年首次租金定价单价为 32 元/平方米/月；根据北京市住房

和城乡建设委员会（京建函〔2019〕173 号），温泉凯盛家园项目现行公租房租金标准为 37 元/平方米/月，租金标准自 2019 年 6 月 10 日起实施。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2024〕380 号），估价对象租金标准将自 2024 年 9 月 1 日起调整至 42 元/平方米/月。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。温泉凯盛家园项目截至 2024 年 12 月 31 日平均签约租金为 38 元/平方米/月。

综上，朗悦嘉园项目、通州光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目的租金价格已取得北京市住房和城乡建设委员会的批准，收费标准合法、有效。

（八）目标基础设施资产现金流的实际情况

1. 目标基础设施资产的现金流构成

朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园项目、温泉凯盛家园项目的主要收入来源为房屋租金收入，主要成本包括职工薪酬、物业费、维修保养费、租赁费、行政办公费、保险费等。

2. 历史现金流情况

基础设施项目近三年的合并口径经营情况如下：

表：近三年基础设施项目合并经营情况

类别（单位：万元）	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	5,106.89	4,878.12	4,777.55
净利润	1,284.66	-10.73	-161.59
息税摊销折旧前利润（EBITDA）	3,972.52	3,744.12	3,638.51

注：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

3. 近三年历史现金流波动情况及波动原因

基础设施项目近三年现金流整体较为稳定，未发生大幅波动情况。

4. 现金流的独立性、稳定性

基础设施项目历史平均出租率及平均租金收缴率具体水平如下：

表：基础设施项目历史平均出租率情况

年份	2024 年月度平均	2024 年末	2023 年月度平均	2023 年末	2022 年月度平均	2022 年末
朗悦嘉园	93%	92%	93%	90%	93%	93%
光机电	95%	94%	89%	88%	92%	89%
盛悦家园	90%	92%	86%	93%	80%	81%
温泉凯盛家园	94%	98%	90%	89%	86%	83%

表：基础设施项目历史收缴率情况

年份	2024年	2023年	2022年
朗悦嘉园项目			
收缴率[51]	98%	99%	100%
光机电项目			
收缴率	95%	97%	97%
盛悦家园项目			
收缴率	100%	100%	100%
温泉凯盛家园项目			
收缴率	97%	98%	98%

基础设施项目的现金流来源于公共租赁住房租户或趸租单位支付的租金，项目现金流受项目出租率、住建部门批复的租金单价，以及租户或趸租单位的租金支付情况的影响，大部分项目主要的现金流来源为个人租户，且租约较长（一般为三年），历史三年项目出租率较高、租金收缴率较高，项目现金流独立性和稳定性较强。

5. 目标基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入

朗悦嘉园项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租为主。截至

[51] 为该期间租金收入的收缴率，即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，下同

2024 年 12 月 31 日，朗悦嘉园项目已出租 499 间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件 18 间，房间数占比 3.61%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 391 间，房间数占比 78.36 %；新就业职工配租 37 间，房间数占比 7.41%；单位趸租 53 间，单位趸租的房间数占比为 10.62%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位。2024 年度，朗悦嘉园个人租户租金收入 990.11 万元，占比 90.99%；趸租租户租金收入 97.98 万元，占比 9.01%。

光机电项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租为主。截至 2024 年 12 月 31 日，光机电项目已出租 449 间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件 74 间，房间数占比 16.48%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 257 间，房间数占比 57.24%；单位趸租 118 间，单位趸租的房间数占比为 26.28%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位等。2024 年度，光机电个人租户租金收入 810.23 万元，占比 74.33%；趸租租户租金收入 279.85 万元，占比 25.67%。

盛悦家园项目的租户以单位趸租为主。截至 2024 年 12 月 31 日，盛悦家园项目已出租 293 间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件 0 间，房间数占比 0%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 38 间，房间数占比 12.97%；单位趸租 255 间，单位趸租的房间数占比为 87.03%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位等。2024 年度，盛悦家园个人租户租金收入 21.60 万元，占比 3.29%；趸租租户租金收入 634.68 万元，占比 96.71%。

温泉凯盛家园项目的租户中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租及单位趸租租户均占较大比例。截至 2024 年 12 月 31 日，温泉凯盛家园项目已出租 741 间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件 95 间，房间数占比 12.82%；公开摇号配租、

快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 308 间，房间数占比 41.57%；单位趸租 338 间，单位趸租的房间数占比为 45.61%，趸租单位类型包括各类企事业机关单位等。2024 年度，温泉凯盛家园个人租户租金收入 1,238.14 万元，占比 54.48%；趸租租户租金收入 1,034.30 万元，占比 45.52%。

从现金流的最终来源来看，本次入池项目的主要收入来源于租赁收入，项目租户主要为个人租户，具有较高的分散性。综上，本次入池的 4 个项目现金流来源合理分散，现金流集中度风险较低。

综上，项目的现金流来源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。

（九）目标基础设施资产现金流的预测

1. 预测和分析资产未来两年净现金流分派情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性

根据《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》（简称“《操作指引》”）《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》（简称“《新购入基础设施项目指引》”），华夏基金管理有限公司编制了自 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间及 2026 年度（以下简称“预测期”）的包括已持有基础设施项目和拟购入基础设施项目在内的《基金可供分配金额测算报告》。《基金可供分配金额测算报告》包括华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施投资基金按扩募交易完成后的架构编制的可供分配金额计算表，及扩募发行的拟购入标的基础设施项目的可供分配金额计算表。《基金可供分配金额测算报告》经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审核。

投资者认购本基金时，应认真阅读《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2025 年 4 月-12 月份、2026 年度可供分配金额测算审核报告》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，华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金将持

有 6 处基础设施项目，包括已持有的 2 处基础设施项目和本次扩募的 4 处基础设施项目。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。

（1）营业收入

营业收入主要包括项目公司的租金收入，于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定及根据标的基础设施项目的历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、租金水平等因素之后，对预测期间的租金收入进行预测。于预测期间，对于截至 2024 年 12 月 31 日已签订租赁合同的租户，按照已签订租赁合同约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租金收入；对于假设于 2024 年 12 月 31 日之后签署合同的租户（以下称“新签约租户”）；按照假设的租赁合同约定的租赁面积、租金单价及租赁期限计算租金收入。

本次 6 个项目预测期内营业收入情况如下：

表：营业收入预测

单位：元

项目名称	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止期间	2026 年度
文龙家园和熙悦尚郡	54,432,191.33	73,032,681.93
朗悦嘉园	8,324,097.40	11,249,829.69
光机电	8,511,850.65	11,646,958.41
盛悦家园	5,019,903.78	6,863,244.78
温泉凯盛家园	17,127,456.20	23,342,363.86
合计	93,415,499.36	126,135,078.67

各项基本假设如下：

1）租赁面积计算假设

各标的基础设施项目年度预计可出租面积=各标的基础设施项目总可出租面积×各标的基础设施项目各年度平均出租率。

于预测期间，当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计可出租面积。

考虑标的基础设施项目为北京市公共租赁住房，均已稳定运营且出租率呈平稳趋势，本基金在预测出租率时主要是考虑预测期内租约到期情况、各标的基础设施项目历史出租率水平等因素，假设于预测期间各标的基础设施项目各年度平均出租率如下表所示：

表 出租率预测

项目	预测期内
文龙家园	93%
熙悦尚郡	95%
朗悦嘉园	93%
光机电	93%
盛悦家园	90%
温泉凯盛家园	91%

2）租金单价假设

a,原标的基础设施项目：

根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380 号），文龙家园项目现行租金标准为 56 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会租金定价批复（京建函[2023]195 号），熙悦尚郡项目现行租金标准为 65 元/平方米/月。

b.本次扩募基础设施项目：

根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380 号）：朗悦嘉园项目现行租金标准为 35 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2023]195 号）：光机电项目现行租金标准为 35 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380 号）：盛悦家园项目现行租金标准为 44 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2024]380 号）：温泉凯盛家园项目现行租金标准为 42 元/平方米/月。考虑到调整租金标准需经北京市住房和城乡建设委员会的审核，存在一定的不

确定性，处于谨慎性考虑，于预测期间内，对于未明确取得调价依据项目，假设标的基础设施项目的租金标准保持不变；已经取得北京市住房和城乡建设委员会的审核的项目，按审核调整后租赁价格在预测期间内保持不变。

表 租金单价假设（单位：元/平方米/月）

项目名称	2025 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止期间
文龙家园	56
熙悦尚郡	65
朗悦嘉园	35
光机电	35
盛悦家园	44
温泉凯盛家园	42

3）特定假设

假设自 2025 年 4 月 1 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形；

假设标的基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化；

考虑标的基础设施项目的租金标准、出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

（2）利息收入

利息收入为本基金依据对预测期间本基金货币资金平均余额的预测，并参考中国人民银行发布的活期存款基准年利率 0.35%。

（3）营业成本

营业成本主要包括运营管理服务费、折旧及摊销及能源费。营业成本的明细具体如下：

1）运营管理服务费

根据本基金与运管机构拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，北京保障房中心将接受本基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设

施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。

其中，项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用（含对应的增值税）=当期项目公司实收运营收入×相应的基本服务费费率；

表 各项目基本服务费费率

项目名称	基本服务费费率
文龙家园	17%
熙悦尚郡	17%
朗悦嘉园	29%
光机电	28%
盛悦家园	17%
温泉凯盛家园	17%

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度激励服务费(含对应的增值税)=(项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入)×20%。其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-当期信用减值损失-除激励服务费(如有)以外的当期营业成本和管理费用+当期折旧及摊销额-税金及附加（如有）-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。于预测期内，假设标的基础设施项目实际运营净收入与设定的标的基础设施项目目标运营净收入一致，因此假设无需支付激励服务费。

2）折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变；本基金收购项目公司股权构成非同一控制下的企业合并进行合并对价分摊后对折旧和摊销的影响；假设项目公司在预计基金成立日 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日期间不存在新购置的资产。

3）能源费

根据《运营管理服务协议》，空置房屋的取暖费由本基金承担，于预测期间内，各项目的空置房供暖费假设如下：

表 各项目空置房屋的取暖费

项目名称	空置房屋的取暖费

	（元/供暖季/空置房屋每平米面积）
文龙家园	30
熙悦尚郡	18
朗悦嘉园项目	22.5
光机电	18
盛悦家园	18
温泉凯盛家园	18

（4）税金及附加

本基金的税金及附加主要包括不可抵扣的进项税、增值税附加及印花税。

根据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 33 号），截至 2025 年 12 月 31 日，单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划就持有的项目公司债权后从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法按 3%的征收率缴纳增值税及 12%税率缴纳增值税附加税费。

本基金合并范围内主体印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。

（5）管理人报酬及托管费

本基金在预测期间内的管理人报酬包括基金管理费、托管费。

（6）其他费用

于预测期间，标的基础设施项目由北京保障房中心运营管理，本基金承担的管理费用主要包括本基金合并范围内各主体的专业服务费、管理人员薪酬和保险费等。

（7）信用减值损失

信用减值损失为应收账款按坏账政策计提的减值准备。于预测期间，基于基础设施项目的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期进行考虑计提。

（8）所得税费用

于预测期间，项目公司适用的企业所得税税率为 25%。

（9）应收项目的变动

本基金的应收项目为根据租赁合同约定预测的租户应付租金。根据历史的租金清缴情况，假设各项目的租金清缴率如下：

表 各项目预测期租金清缴率

项目名称	预测期内假设
文龙家园	98%
熙悦尚郡	98%
朗悦嘉园	98%
光机电	96%
盛悦家园	99%
温泉凯盛家园	98%

（10）应付项目的变动

本基金的应付项目主要包括应付租赁保证金、应付运营管理服务费、应付专业服务费、应付管理人报酬、托管费、应付项目公司管理人员薪酬、保险费及能源费、应交税费。

（11）资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括对基础设施资产的大修支出及更新改造支出。基于审慎考虑，本基金对拟购入资产预测期间资本性支出金额按 13.5 元/平方米/年进行预留。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

（12）期末/年末经营性负债余额

本基金在可供分配金额计算中对期末/年末经营性负债余额进行预留，于预测期间包括当期/当年确认的租赁保证金、运营管理服务费、专业服务费、管理人报酬、托管费以及预收租金款等，除预收租金款及租赁保证金外，其他期末/年末经营性负债余额均预计于次年支付。

基于历史期间的应收款项回收情况，本基金预期次年收回的应收租金产生的现金流入可用于偿付上述经营性负债。

（13）其他事项

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人需按照国家有关税收法律、法规履行代扣代缴义务。在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

2. 可供分配金额测算

合并首发及扩募共 6 个资产的合并报表情况如下：

（1）模拟合并利润表

表 模拟合并利润表

单位：元

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	93,678,746.97	126,569,444.94
其中：营业收入	93,415,499.36	126,135,078.67
利息收入	263,247.61	434,366.27
二、营业总成本	61,449,609.85	79,042,482.67
其中：营业成本	49,843,308.04	67,008,043.73
税金及附加	2,928,198.15	3,052,712.07
管理人报酬	1,863,229.85	2,477,325.42
托管费	155,269.15	206,443.78
其他费用	4,864,410.42	3,538,102.79
信用减值损失	1,795,194.24	2,759,854.88
资产减值损失	-	-
三、利润总额	32,229,137.12	47,526,962.27
减：所得税费用	(2,105,402.79)	(2,807,203.70)
四、净利润	34,334,539.91	50,334,165.97
五、综合收益总额	34,334,539.91	50,334,165.97

（2）模拟合并现金流量表

表 模拟合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	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	89,546,972.36	122,466,483.01
收到其他与经营活动有关的现金	263,247.61	434,366.27
经营活动现金流入小计	89,810,219.97	122,900,849.28
购买商品、接受劳务支付的现金	17,443,760.68	24,817,599.42
支付给职工以及为职工支付的现金	375,000.00	
支付的各项税费	4,565,037.25	3,052,712.07
支付其他与经营活动有关的现金	2,000,000.00	4,892,950.51
经营活动现金流出小计	24,383,797.93	32,763,262.00
经营活动产生的现金流量净额	65,426,422.04	90,137,587.28
二、投资活动产生的现金流量		
赎回货币基金		-
投资活动现金流入小计		-
收购基础设施项目所支付的现金净额	810,164,734.13	-
投资活动现金流出小计	810,164,734.13	-
投资活动使用的现金流量净额	(810,164,734.13)	-
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	830,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	830,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	40,152,086.68	65,841,638.93
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	4,419,465.59	
筹资活动现金流出小计	44,571,552.27	65,841,638.93
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	785,428,447.73	(65,841,638.93)
四、现金净增加额	40,690,135.64	24,295,948.35
加：期初/年初现金余额	71,483,725.34	112,173,860.98
五、期末/年末现金余额	112,173,860.98	136,469,809.33

（3）模拟合并可供分配金额测算表

表 模拟合并可供分配金额测算表

单位：元

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
一、净利润	34,334,539.91	50,334,165.97
折旧和摊销	32,406,981.66	43,209,308.88
利息支出		
所得税费用	(2,105,402.79)	(2,807,203.70)
二、税息折旧及摊销前利润	64,636,118.78	90,736,271.15
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	830,000,000.00	
收购基础设施项目所支付的现金净额	(810,164,734.13)	
支付的所得税费用	(1,636,839.10)	
赎回货币基金		
应收项目的变动	(2,073,332.76)	(908,740.78)
应付项目的变动	4,500,475.12	310,056.91
资产减值损失		
支付基金设立日前归属原始权益人的利润	(4,419,465.59)	
加：期初/年初现金余额	71,483,725.34	112,173,860.98
减：本期/本年分配金额	(40,152,086.68)	(65,841,638.93)
未来合理的相关支出预留		
—预留资本性支出	(5,380,470.72)	(8,943,061.47)
—预留不可预见费用	(2,340,000.00)	(1,910,000.00)
—期末/年末经营性负债余额	(33,776,694.92)	(33,178,011.05)
—预留经营活动所需现金	(4,835,056.40)	(4,835,056.40)
四、本期/本年可供分配金额	65,841,638.94	87,603,680.41

拟购入基础设施项目范围为本次扩募的 4 个标的资产。具体的预测合并报表如下：

（4）拟购入资产模拟合并利润表

表 拟购入资产模拟合并利润表

单位：元

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	39,082,507.07	53,290,217.43
其中：营业收入	38,983,308.03	53,102,396.74
利息收入	99,199.04	187,820.69
二、营业总成本	29,966,114.32	36,705,010.81

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
其中：营业成本	23,019,822.91	31,164,389.23
税金及附加	1,549,085.90	1,220,935.48
管理人报酬	747,000.00	1,007,534.53
托管费	62,250.00	83,961.21
其他费用	3,682,151.32	1,961,757.32
信用减值损失	905,804.19	1,266,433.04
资产减值损失		
三、利润总额	9,116,392.75	16,585,206.62
减：所得税费用	(495,712.95)	(660,950.58)
四、净利润	9,612,105.70	17,246,157.20
五、综合收益总额	9,612,105.70	17,246,157.20

（5）拟购入资产模拟合并现金流量表

表 拟购入资产模拟合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	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	37,305,821.80	51,452,469.43
收到其他与经营活动有关的现金	99,199.04	187,820.69
经营活动现金流入小计	37,405,020.84	51,640,290.12
购买商品、接受劳务支付的现金	8,346,991.79	12,365,002.62
支付给职工以及为职工支付的现金	375,000.00	
支付的各项税费	3,185,925.00	1,220,935.48
支付其他与经营活动有关的现金	1,946,000.00	1,791,333.32
经营活动现金流出小计	13,853,916.79	15,377,271.42
经营活动产生的现金流量净额	23,551,104.05	36,263,018.70
二、投资活动产生的现金流量		
收购基础设施项目所支付的现金净额	810,164,734.13	-
投资活动现金流出小计	810,164,734.13	-
投资活动使用的现金流量净额	(810,164,734.13)	-
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	830,000,000.00	-

筹资活动现金流入小计	830,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	26,220,142.66
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	4,419,465.59	-
筹资活动现金流出小计	4,419,465.59	26,220,142.66
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	825,580,534.41	-26,220,142.66
四、现金净增加额	38,966,904.33	10,042,876.04
加：期初/年初现金余额	9,768,624.35	48,735,528.68
五、期末/年末现金余额	48,735,528.68	58,778,404.72

（6）拟购入资产模拟合并可供分配金额测算表

表 拟购入资产模拟合并可供分配金额表

单位：元

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
一、净利润	9,612,105.70	17,246,157.20
折旧和摊销	14,764,612.50	19,686,150.00
利息支出		
所得税费用	(495,712.95)	(660,950.58)
二、税息折旧及摊销前利润	23,881,005.25	36,271,356.62
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	830,000,000.00	
收购基础设施项目所支付的现金净额	(810,164,734.13)	
支付的所得税费用	(1,636,839.10)	
应收项目的变动	(771,682.04)	(383,494.27)
应付项目的变动	2,078,619.94	375,156.35
资产减值损失	-	
支付基金设立日前归属原始权益人的利润	(4,419,465.59)	
加：期初/年初现金余额	9,768,624.35	48,735,528.68
减：本期/本年分配金额		(26,220,142.66)
未来合理的相关支出预留		-
—预留资本性支出	(1,303,225.90)	(3,040,860.45)
—预留不可预见费用	(1,340,000.00)	(910,000.00)
—期末/年末经营性负债余额	(19,872,160.12)	(19,863,822.20)

项目	2025 年 4 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	2026 年度
	预测数	预测数
—其他预留费用	-	-
四、本期/本年可供分配金额	26,220,142.66	34,963,722.07

（十）目标基础设施资产的重要现金流提供方

根据法律顾问出具的法律意见并经适当核查，目标基础设施资产不存在重要现金流提供方。

第三章 对业务参与人的尽职调查

一、对原始权益人的尽职调查

（一）基本情况

1. 基本信息

本基金初始募集资金投资的基础设施项目的原始权益人为北京保障房中心有限公司，截至本尽调报告出具日，北京保障房中心基本信息如下：

表：原始权益人基本信息

公司名称	北京保障房中心有限公司（曾用名：北京市保障性住房建设投资中心）
法定代表人	吴东
注册地址	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室
注册资本	5,155,041.470198 万元人民币
成立日期	2011 年 06 月 27 日
统一社会信用代码	91110000576880856J
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 原始权益人的设立及重大历史沿革情况

2011 年 6 月 23 日，北京市国资委印发《关于金焱同志任职的通知》（京国资任字〔2011〕55 号），决定金焱同志任北京保障房中心总经理（法定代表人）。

2011 年 6 月 24 日，原北京市工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（（京）名称预核（内）字〔2011〕第 0098125 号），同意预先核准北京保障房中心的企业名称为“北京市保障性住房建设投资中心”。

2011 年 6 月 24 日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业设立登记申请书》，申请设立北京市保障性住房建设投资中心。

2011 年 6 月 27 日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立登记审核表》，

同意设立北京市保障性住房建设投资中心，住所为北京市海淀区西四环中路 16 号院 3 号楼 C 座 4 层，法定代表人为金焱，注册资本为 1,000,000 万元，企业类型为全民所有制企业。经营范围为“一般经营项目：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部分批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理”。

2011 年 6 月 27 日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号为 110000013999935）。

2014 年 2 月 27 日，北京市国资委作出《关于北京市保障性住房建设投资中心修改公司章程的批复》（京国资〔2014〕97 号），同意北京保障房中心修改其章程并按有关规定办理工商变更相关手续。根据修改后的章程，北京保障房中心注册资本变更为 1,527,119.78 万元。

2014 年 3 月 10 日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业变更（改制）登记（备案）申请书》，申请变更注册资本。

2014 年 3 月 17 日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，核准北京保障房中心变更注册资本为 1,527,119.78 万元。

2014 年 3 月 17 日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2014 年 11 月 17 日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《非公司制企业变更（改制）登记申请书（非公司制企业备案申请书）》，申请变更经营范围。

2015 年 3 月 2 日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，同意北京保障房中心经营范围变更为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务。（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）

2015 年 3 月 2 日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2017 年 4 月 25 日，北京市国资委签署了更新后的北京保障房中心章程，同意北京保障房中心注册资本变更为 3,610,558.655487 万元，经营范围变更为：保障性住房投融

资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；技术服务。（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。）

2017 年 5 月 18 日，北京保障房中心取得原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

根据北京市国资委于 2021 年 11 月 23 日出具的《关于在北京市保障性住房建设投资中心实施公司制改制的批复》（京国资〔2021〕150 号），北京保障房中心公司制改革方案已报经市委、市政府审核同意，同意北京保障房中心由全民所有制企业改制为国有独资公司，并以 2020 年 12 月 31 日为改制基准日，根据方案核定改制后公司注册资本为 481.46 亿元，改制后公司名称为“北京保障房中心有限公司”，由北京市国资委履行出资人职责。

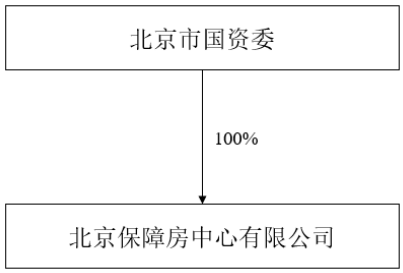
2021 年 12 月 13 日，北京市市场监督管理局出具《名称变更通知》，核准“北京市保障性住房建设投资中心”于 2021 年 12 月 13 日名称变更为“北京保障房中心有限公司”。

2021 年 12 月 13 日，北京保障房中心取得北京市市场监督管理局针对此次改制换发的《营业执照》。

2023 年 6 月 27 日，北京市国资委签署了更新后的北京保障房中心章程。北京保障房中心完成工商信息变更，修改注册资本为“5155041.470198 万元人民币”，修改注册地址为“北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室”。

3. 股权结构

截至本尽调报告出具日，北京市人民政府国有资产监督和管理委员会持有原始权益人 100%的股权。原始权益人股权结构图如下图所示：



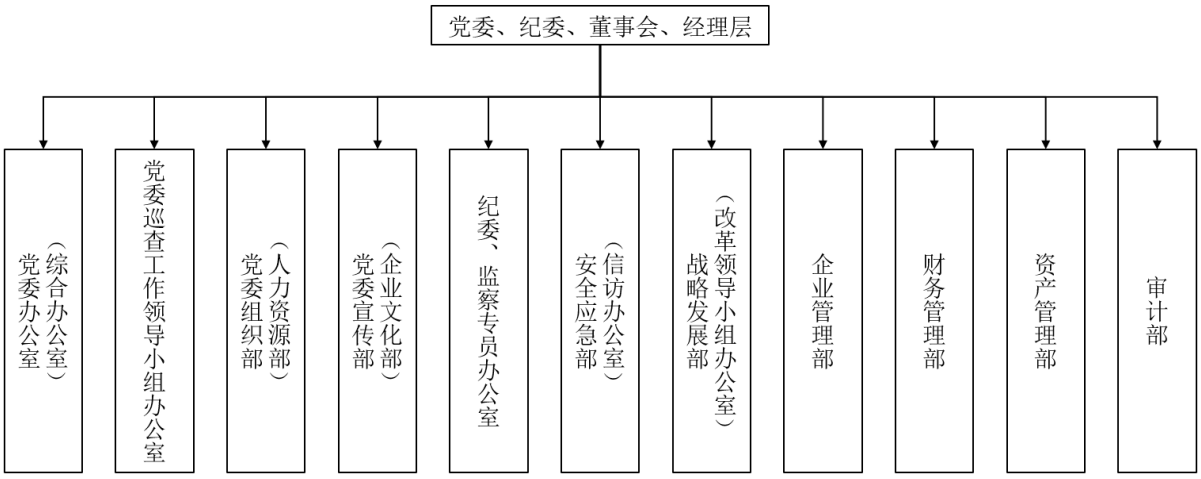
图：原始权益人股权结构图

4. 控股股东及实际控制人

北京保障房中心为北京市国资委独家出资成立的国有独资公司，北京市国资委是其出资人和实际控制人，持有北京保障房中心 100%的股权。

5. 组织架构、治理结构和内部控制情况

截至本尽调报告出具日，原始权益人的组织结构框架如下图：



图：原始权益人组织结构

北京保障房中心按照《中华人民共和国公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规的要求建立了法人治理结构，并按有关规定规范运作。

（1）出资人机构

北京保障房中心是由北京市政府出资并按照《公司法》设立的国有独资公司，北京市国资委代表北京市政府履行出资人职责。公司不设股东会。

北京市国资委根据北京市政府的授权，依照《公司法》《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、行政法规和规章的规定，对公司行使下列职权：

1）制定或批准公司章程和章程修改方案；

2）审批董事会、监事会的年度工作报告；

3）征求市委组织部意见后，决定非专职的外部董事的聘任或解聘，决定董事长的薪酬和奖惩；

4）向公司下达年度经营业绩考核指标，并对董事会和董事的履职情况进行考核、评价；批准企业工资总额预算方案、股权和分红激励方案；

5）批准公司年度财务预算方案、决算方案；

6）批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；

7）批准公司增加或者减少注册资本方案；

8）批准公司发行公司债券方案；

9）批准公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

10）批准公司的主业及调整方案，审核公司的发展战略和规划；

11）批准董事会拟订的公司重要子企业重组和股份制改造方案；

12）批准公司对外无偿划转或协议转让国有产权等事项；

13）按照相关法律、行政法规，批准公司重大会计政策和会计估计变更方案；

14）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

15）法律、行政法规所授予的其他权利。

（2）董事会

公司设董事会，为公司的决策机构，在公司治理中发挥定战略、作决策、防风险作

用。董事会由七名董事组成，其中，外部董事的人数原则上不少于内部董事人数，职工董事一名。

董事会对北京市国资委负责，依照《公司法》等法律、行政法规的规定和北京市国资委的授权行使下列职权：

1）根据北京市国资委的审核意见，决定公司的发展战略与规划，并对其实施进行监控；

2）决定公司的经营计划；

3）制订公司的投资计划，批准公司的重大投资项目方案，确定应由董事会决定的公司重大固定投资、对外投资项目的额度，批准一定额度以上的投资项目；

4）制订发行公司债券方案，批准公司一定金额以上的其他融资方案；

5）批准公司的资产抵押、质押、保证等对外担保事项；

6）批准公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

7）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

8）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

9）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

10）制订公司章程草案和章程修改方案；

11）变更公司的注册地址；

12）决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；

13）制定公司的基本管理制度；

14）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

15)按照有关规定,根据上级的任命建议决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、总会计师，根据总经理的提名聘任或者解聘公司总法律顾问；根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书；

16）按照有关规定，决定公司除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

17）制订公司的重大收入分配方案，包括工资总量预算与清算方案、年金方案、股权和分红激励方案等；批准公司职工收入分配方案；

18）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部控制、内部审计、法律风险控制，并对实施进行总体监控；

19）负责内部控制的建立健全和有效实施；决定公司依法治企建设和合规管理体系；建立完善投资后评价、违规经营投资责任追究等机制；对公司依法合规经营实施情况进行审查和监控；

20）制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

21）审议内部审计基本制度、审计计划、审计工作报告、重要审计报告等内部审计重要事项，决定公司内部审计机构设置及其负责人，指导、检查和评估公司内部审计工作；

22）听取经理层年度工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

23）除依照有关规定须由北京市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；

24）制订公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

25）法律、行政法规、公司章程规定和北京市国资委授权行使的其他职权。

（3）经理层

公司设总经理一名。按照管理权限，根据上级党委任命，由董事会决定聘任或者解

聘。

总经理对公司董事会负责，依法行使管理生产经营、组织实施董事会决议等职权，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事会的监督，在公司治理中发挥谋经营、抓落实、强管理作用。

总经理依照《公司法》等法律、行政法规、北京市国资委相关规定和董事会的授权，依法行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，实施董事会批准的公司发展战略和中长期发展规划；

2）拟订公司的年度经营计划、一定额度以上的融资方案、对外担保方案、重大项目投资方案、一定额度以上的资产处置方案、年度财务预算方案和决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案、增加或者减少注册资本的方案及内部管理机构设置和调整方案，经北京保障房中心党委研究和董事会批准后，组织实施；

3）批准一定额度以下的投资项目、融资方案、资产处置方案及经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

4）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

5）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘非由董事长提名的公司副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员；

6）按照有关规定，决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

7）列席董事会会议；

8）召集和主持公司总经理办公会议；

9）协调、检查和督促各内部管理机构、分支机构和所投资企业的生产、经营和改革、管理工作；

10）拟定公司内部管理机构设置方案；

11）拟定公司职工的工资水平和收入分配方案；

12）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

13）法律、行政法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

（4）监事会

公司根据《公司法》设监事会。监事会由 5 名成员组成。职工代表监事由职工代表大会选举产生，其他监事会成员按照干部管理权限由上级委派。监事会设主席 1 名，监事会主席人选按规定程序确定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会依照《公司法》《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》等有关法律、行政法规履行监督职责，检查公司财务，监督公司重大决策和关键环节以及董事会、经理层履职情况。

根据原始权益人《公司章程》，在原始权益人改制为国有独资公司后，暂设过渡期，期限为 3 年，截至 2024 年末[52]，原始权益人仍处于过渡期内，监事会尚未到位。

（二）业务情况

1. 公司主营业务

公司经营范围为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。北京保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模

[52] 截至本尽调报告出具之日，原始权益人过渡期已结束。原始权益人最新公司章程仍在北京国资委批复过程中。原始权益人后续拟不设监事会、监事，由董事会审计与合规委员会行使相关职权。

盈利为主要经营目的，营业收入主要来源于公共租赁住房租赁业务和储备房销售业务。

（1）公共租赁住房租赁业务

原始权益人公共租赁住房租赁主要有两种业务模式：

1）原始权益人收购商品房项目配建的公共租赁住房以及由其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目。配建公共租赁住房的收购价格，在商品房土地“招拍挂”阶段确定；其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目的收购价格，由原始权益人与建设方协商确定。收购价格由土地补偿款和建安成本构成。在公共租赁住房项目收购完成后，由原始权益人持有，向符合要求的租户提供租赁服务。

2）通过自有资金或者市场化融资自建的公共租赁住房项目，房屋建成后向符合要求的租户进行租赁服务。根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332 号），原始权益人通过划拨方式获得建设公共租赁住房项目用地。保障房中心与土储中心签订补偿协议，取得土地使用权。

（2）储备房销售业务

原始权益人受北京市住房和城乡建设委员会委托，从事储备房的收购和销售工作。原始权益人储备房销售业务主要包括两种模式：

1）根据市政府安排，建设并出售定向安置房。原始权益人通过政府划拨的形式取得土地，通过自有资金或市场化融资定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售，销售收入用于偿还融资本息。

2）按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房收（回）购，完善再上市流程，实现封闭运行，平抑房价。原始权益人收储房源包括安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整理，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售。

（3）商业房地产经营

根据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69 号），为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好的方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发

展，原始权益人自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模 15%比例增配商业，实现盈亏平衡；增加配套商业土地按协议出让方式供应；增加配套商业由原始权益人统一经营，原始权益人目前全部采用出租方式以增加营业收入。原始权益人持有的主要商业地产项目包括朝常营家园（公租房及其配套商业）、双桥家园（公租房及其配套商业）等。商业房地产业务毛利率相对较低主要系商业部分为出让地，成本包含土地出让金，成本相对较高。同时由于商业地产出租后即开始计提折旧，但商业项目出租初期有免租期（免收租金），免租期可达 9 个月以上，导致整体毛利率偏低。此外，由于公租房配套商业承租方均为便民超市、菜市场等民生类商业，约定租金相对普通商业类房地产较低。

（4）其他业务

原始权益人其他收入主要为管理服务收入和利息收入。原始权益人的管理服务主要为公司对外从事受托管理业务产生的收入，主要包括对受托运营管理项目提供租务管理、资产管理、招租招商、品质管理、社区管理等提供管理服务，并根据市场化原则实现相关收入。

2. 所在行业相关情况

（1）保障性住房行业发展状况

1）我国保障性住房行业发展状况

2019 年，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出加快完善主要由配租型公租房和配售型共有产权住房构成的城镇住房保障体系。2020 年党的十九届五中全会强调“有效增加保障性住房供给”、“扩大保障性租赁住房供给”等。新时代的住房保障将在对中低收入群体“应保尽保”的基础上，结合我国城镇化进程，进一步扩大保障覆盖面，面向“新市民”，解决新就业无房职工和外来务工人员特别是开发区和产业园区职工的住房困难。

根据《2021 年国务院政府工作报告》，报告提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有

产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021 年 6 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22 号），坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

2021 年 7 月，国务院召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议。加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人的住房困难问题，是完善国家住房保障体系的重要政策，是各级政府“十四五”期间的重要任务。保障性租赁住房相关配套政策和规划的陆续出台，为保障性租赁住房行业的发展奠定了坚实的基础。

2022 年两会政府工作报告指出，继续保障好群众住房需求。探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。在地方两会工作报告中，2022 年重点任务均强化部署保障性租赁住房建设。“大力增加保障性租赁住房供给”、“加快发展长租房市场”被住建部列为 2022 年工作重点，并提出“6 个落实”，包括落实好土地支持政策、落实审批流程再造和简化、落实中央补助、落实税费优惠政策、落实水电气价格政策以及金融政策。保障性租赁住房将迎来爆发式发展。

根据《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（草案）》，全面提升城市品质，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

根据《2023 年国务院政府工作报告》，报告提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。

2023 年 8 月，国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，提出配售型保障性住房，并要求协调好保障性住房与商品住房、保障性租赁住房等的关系，未来共有产权住房和其他销售型政策性住房或由配售型保障房取代，住房保障体系进一步调整与完善，“市场+保障”双轨制逐渐形成。14 号文明确了两大目标，一是加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗；二是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

2）北京市保障性住房行业发展状况

2021 年，北京市加强住房保障发展顶层设计，多渠道筹集保障房房源，大力发展保障性租赁住房，深入推进住房保障高质量发展。北京市出台各项规则，通过多措并举激发市场活力、引导各类社会资本参与到保障性租赁房源的供给中。2022 年 8 月，北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，2021 年北京市共建设筹集政策性住房 6.10 万套，竣工政策性住房 8.31 万套，公租房新增分配量 2.28 万套，对低保、低收入、重残、大病四类家庭实现依申请“应保尽保”。

2022 年 9 月，北京市住建委发布《北京市“十四五”时期住房保障规划》，提出“十四五”时期北京市力争建设筹集公租房 6 万套、保障性租赁住房 40 万套（间）、共有产权住房 6 万套，加大保障性住房建设用地供应力度，新增保障性租赁住房供地、公租房供地和共有产权住房供地占比不低于住房用地供应总量的 15%、10%和 15%。

2023 年 4 月，北京市住建委发布《关于印发 2023 年全市保障性住房建设筹集计划（第一批）的通知》，北京市计划建设筹集保障性租赁住房 8 万套（间），各类保障性住房竣工 9 万套。2023 年，北京市共建设筹集约 8.15 万套（间）保障性租赁住房，完成约 9.27 万套（间）的各类保障性住房竣工。

2024 年北京市政府工作报告指出，北京市将构建房地产发展新模式。完善租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，着重解决好新市民、青年人等住房问题，建设筹集保障性租赁住房 7 万套，竣工各类保障性住房 8 万套。不断完善房地产市场调

控机制，加强房屋租赁市场监管，促进房地产市场平稳健康发展。

（2）保障性住房行业发展前景

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》，北京市将加快构建以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房、安置房为主体的住房保障制度体系，继续优化审核分配机制，持续推进公租房运营管理规范化，进一步提升安居宜居水平，让群众获得感、幸福感、安全感成色更足。

根据北京市统计局数据，2023 年，北京地区居民人均可支配收入 81,752 元，比上年增长 5.20%。虽然城镇居民人均可支配收入保持增长，但是相对于北京市区高企的商品房租金价格，拥有自住房仍是许多中低收入住房困难家庭依靠正常收入无法实现的目标。保障性租赁住房由于其限定标准、限定租金的特点，比较适合中低收入住房困难家庭实现住房梦。近年来北京市内保障房申请持续火爆，反映了北京市区域内居民对于保障性住房的强烈需求。

3. 行业地位

北京保障房中心是全国规模排名前列的保障性住房投资、建设和运营企业，承担着北京市级住房保障政策落地和实施职能，是北京市保障性住房建设和发展的主力军。

根据北京市政府 2011 年 10 月 18 日下发的《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》，北京市级统筹建设、收购公共租赁住房所需资金原则上由北京市保障性住房建设投资中心负责筹集，市财政向北京保障房中心注资。

北京保障房中心以在“以租为主”的住房保障体系中发挥主体作用为使命，积极发挥全市基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。坚持优先发展公租房、加快发展保障性租赁住房、推动发展共有产权住房，全面提升住房保障供应规模、优化供应体系，服务首都构建新发展格局。积极推进绿色建筑、引领装配式住宅发展方向，以“小居大家”理念打造代表新时代首都治理水平的新型社区，全面提升住房保障产品与服务质量。加快“一体化、数字化、智能化、平台化”转型发展，全面提升企业经营管理与发展能力，培育可持续发展新优势。

截至 2024 年 12 月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，成立至今累计筹集建设各类保障性住房约 22.34 万套，其中，公租房约 16.43 万套。截至 2024 年 12 月末，北京保障房中心在管公租房约 16.67 万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市 16 个区，并积极推动保障性租赁住房管理建设，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑。

4. 最近三年及一期主营业务情况

北京保障房中心取得营业收入的主要业务板块为：储备房销售、公共租赁住房租赁、商业房地产经营[53]等。

最近三年及一期，原始权益人营业收入及成本构成情况如下表所示：

表：公司营业收入及成本构成情况

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
营业收入	储备房销售	24.98	49.21	43.15	58.99	47.14	65.67	21.63	52.76
	公共租赁住房租赁	17.71	34.88	21.07	28.80	19.25	26.81	17.38	42.39
	商业房地产经营	1.51	2.97	2.10	2.86	1.02	1.42	1.56	3.80
	其他主营业务	4.31	8.49	3.83	5.24	3.01	4.20	0.38	0.92
	主营业务收入小计	**48.52**	**95.55**	**70.15**	**95.90**	**70.42**	**98.10**	**40.94**	**99.87**
	其他业务	2.26	4.45	3.00	4.10	1.36	1.90	0.05	0.12
	合计	**50.77**	**100.00**	**73.15**	**100.00**	**71.78**	**100.00**	**40.99**	**100.00**
营业成本	储备房销售	21.84	55.84	37.35	67.20	37.88	69.66	15.46	54.92
	公共租赁住房租赁	10.98	28.06	13.17	23.69	13.09	24.07	11.44	40.64
	商业房地产经营	1.37	3.50	1.77	3.19	1.23	2.26	1.23	4.35
	其他主营业务	3.52	8.99	1.89	3.40	2.16	3.97	0.02	0.08

[53]即“租赁住房商业配套设施经营”

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
	主营业务成本小计	**37.71**	**96.40**	**54.18**	**97.49**	**54.36**	**99.96**	**28.14**	**99.99**
	其他业务	1.41	3.60	1.40	2.51	0.02	0.04	0.00	0.00
	合计	**39.11**	**100.00**	**55.58**	**100.00**	**54.38**	**100.00**	**28.15**	**100.00**
营业毛利润	储备房销售	3.14	26.96	5.80	33.03	9.25	53.18	6.17	48.03
	公共租赁住房租赁	6.74	57.78	7.90	44.96	6.16	35.38	5.94	46.23
	商业房地产经营	0.14	1.18	0.32	1.84	-0.21	-1.18	0.33	2.59
	其他主营业务	0.79	6.80	1.94	11.04	0.85	4.91	0.35	2.75
	主营业务毛利润小计	**10.81**	**92.72**	**15.97**	**90.87**	**16.06**	**92.29**	**12.79**	**99.61**
	其他	0.85	7.28	1.60	9.13	1.34	7.71	0.05	0.39
	合计	**11.66**	**100.00**	**17.57**	**100.00**	**17.40**	**100.00**	**12.84**	**100.00**
营业毛利率	储备房销售	12.58		13.45		19.63		28.53	
	公共租赁住房租赁	38.04		37.5		31.98		34.18	
	商业房地产经营	9.13		15.41		-20.10		21.35	
	其他主营业务	18.38		50.64		28.32		93.77	
	主营业务毛利率	**22.28**		**22.76**		**22.80**		**31.25**	
	其他业务	37.59		53.46		98.57		98.87	
合计		22.96		**24.02**		**24.24**		**31.34**	

（三）对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

北京保障房中心持有项目公司的 100%股权，根据法律顾问出具的法律意见书，北京保障房中心持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形。

就基础设施项目，根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园项目对应的房屋所有权及占用范围内的

土地使用权划转至项目公司，并办理不动产转移登记手续。截至本尽职调查报告出具之日，项目公司已取得朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园项目的房屋及相应的土地使用权的权属证书，项目公司为该等基础设施项目的合法使用权人和/或所有权人。

（四）转让基础设施项目的内部授权情况

北京保障房中心已出具《北京保障房中心有限公司执行董事决定》，同意如下事项：

1.同意北京保障房中心以其持有基础设施项目（包括北京保障房中心持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园）作为底层资产，依法依规开展本次 REITs 扩募，本次 REITs 扩募的底层资产、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准；

2.同意北京保障房中心为本次 REITs 扩募发行之目的依法进行底层资产重组，包括但不限于以下事项：新设项目公司及 SPV 公司，并作为划出方将底层资产及相关联的债权、负债和劳动力（如需）转移至新设项目公司进行资产重组及项目公司合并（如需）；为进行底层资产重组之目的，推进拟新设项目公司及 SPV 公司为开展本项目所需的股东会决议/股东决定以及资产评估等事项；以上具体方案将根据重组实际实施情况进行调整；

3.同意北京保障房中心为本次 REITs 扩募发行之目的依法以非公开协议转让方式实施本次 REITs 扩募所涉产权转让事项，包括但不限于以下事项：为实施公募 REITs 扩募之目的，在公募 REITs 以扩募资金认购资产支持专项计划的全部份额后，将 SPV 公司 100%股权转让予资产支持专项计划，并由 SPV 公司收购并直接持有项目公司股权；项目公司最终将吸收合并 SPV 公司（视最终交易结构而定）。同意就前述事项签署并适当履行股权转让协议等相关书面文件，办理股权转让的工商变更登记手续等相关手续；

4.同意保障房中心将本次 REITs 扩募的募集资金优先用于公租房、保障性租赁住房的建设和收购等用途（视最终实际用途而定）；

5.同意保障房中心及下属特定公司担任本次 REITs 扩募后的基础设施项目运营管理机构，并与基金管理人、专项计划管理人、项目公司等相关方签订相应运营管理服务协议，并按照监管要求及运营管理服务协议的约定提供运营管理服务；

6.同意保障房中心（或原始权益人同一控制下的关联方）根据法律法规和监管规则的要求并结合最终交易结构以及市场情况参与本次 REITs 扩募的战略配售，同意就该事项签署并适当履行配售协议；

7.同意保障房中心及拟担任运营管理机构的保障房中心下属特定公司，根据国家法律法规及监管部门的要求，制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本次 REITs 扩募相关的所有必要的文件、合同、协议、合约等法律文件以及对其任何修订或补充形成的补充协议，并授权公司经营管理层根据实际情况调整本次 REITs 扩募项目方案、募集资金用途方案等，全权办理本次 REITs 扩募申报及发行等相关事宜。

（五）原始权益人财务情况及主要财务指标分析

1. 财务数据

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对原始权益人 2021 年度财务数据进行了审计，出具了中喜财审 2022S00935 号无保留意见的审计报告；安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对原始权益人 2022 年度、2023 年度财务数据进行了审计，分别出具安永华明（2023）审字第 61873772_A01 号无保留意见的审计报告、安永华明（2024）审字第 70064680_A03 号无保留意见的审计报告。原始权益人 2024 年 1-9 月财务数据未经审计。

（1）合并资产负债表

表：近三年及一期原始权益人合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	697,450.53	975,493.38	891,339.57	633,649.20
应收票据	1,787.29	1,763.27		
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	361,017.33	344,635.73	287,063.87	268,322.42
应收款项融资	2,380.52	2,380.52	-	-
预付款项	1,216,472.48	1,285,104.11	1,799,284.08	1,529,102.22

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他应收款	100,032.63	93,744.35	85,217.95	51,597.11
存货	1,386,621.33	1,390,415.14	1,453,152.20	1,510,569.42
合同资产	1,226.24	1,316.40	-	-
其他流动资产	197,579.47	170,131.38	88,420.64	49,955.14
流动资产合计	**3,964,567.81**	**4,264,984.27**	**4,604,478.31**	**4,043,195.52**
非流动资产：				
债权投资	5,400.00	5,400.00	5,400.00	5,400.00
长期应收款	16,873.63	14,271.30	44,902.01	1,276,976.57
长期股权投资	44,553.68	45,518.41	52,098.86	7,576.11
其他权益工具投资	40,016.00	40,016.00	40,016.00	40,016.00
投资性房地产	5,499,630.91	5,181,139.43	5,039,682.58	4,388,895.64
固定资产	31,542.59	33,551.65	28,535.57	28,776.73
在建工程	3,764,684.21	3,501,673.50	2,006,251.00	1,778,665.83
使用权资产	86,381.60	90,393.98	6,967.85	646.20
无形资产	7,418.48	8,244.44	8,171.61	6,763.03
开发支出	-	-	-	718.72
商誉	15.57	15.57	15.57	15.57
长期待摊费用	19,604.14	9,870.40	2,888.69	3,081.80
递延所得税资产	71,171.94	71,415.35	45,461.08	19,697.29
其他非流动资产	588,458.51	630,382.24	15,982.02	-
非流动资产合计	**10,175,751.25**	**9,631,892.26**	**7,296,372.85**	**7,557,229.49**
资产总计	**14,140,319.06**	**13,896,876.53**	**11,900,851.16**	**11,600,425.01**
流动负债：				
短期借款	10,026.65	10,026.65	-	20,000.00
应付票据	26,694.38	31,742.26	-	-
应付账款	546,733.41	729,600.47	435,229.95	497,442.58
预收款项	48,704.04	45,140.34	37,990.08	17,418.70
合同负债	489,815.64	663,135.70	1,002,673.47	1,297,924.02
应付职工薪酬	1,349.16	1,408.16	321.54	257.86
应交税费	35,984.43	51,367.01	42,115.32	17,005.18
其他应付款	94,368.57	152,134.78	115,697.07	76,483.82
一年内到期的非流动负债	164,736.65	196,334.85	120,033.26	-
其他流动负债	53,066.82	55,824.21	65,082.37	21,680.78
流动负债合计	**1,471,479.75**	**1,936,714.43**	**1,819,143.06**	**1,948,212.94**
非流动负债：				

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期借款	4,224,443.33	3,595,003.18	2,622,198.28	3,117,644.61
应付债券	1,752,127.76	1,793,052.05	1,443,122.55	1,081,289.19
租赁负债	92,784.44	89,156.75	6,599.58	539.53
长期应付款	60,297.76	67,762.94	38,235.56	45,705.46
递延收益	6,753.60	6,894.04	6,334.86	-
递延所得税负债	27,741.63	28,981.90	7,444.20	344.20
其他非流动负债	36,758.62	36,721.91	36,675.34	1,601.42
非流动负债合计	**6,200,907.14**	**5,617,572.78**	**4,160,610.38**	**4,247,124.41**
负债合计	**7,672,386.89**	**7,554,287.21**	**5,979,753.44**	**6,195,337.35**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	5,301,754.82	5,293,754.82	5,155,041.47	4,925,967.62
资本公积	29,047.74	29,047.74	28,838.22	-
其他综合收益	23.15	23.48	19.79	-1.93
盈余公积	12,242.27	12,242.27	9,607.33	2,717.64
其中：法定公积金	12,242.27	12,242.27	9,607.33	2,717.64
未分配利润	110,407.89	95,694.37	86,036.12	28,816.20
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,453,475.86	5,430,762.68	5,279,542.92	4,957,499.54
少数股东权益	1,014,456.31	911,826.65	641,554.79	447,588.12
所有者权益（或股东权益）合计	**6,467,932.17**	**6,342,589.33**	**5,921,097.71**	**5,405,087.66**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**14,140,319.06**	**13,896,876.53**	**11,900,851.16**	**11,600,425.01**

（2）合并利润表

表：近三年及一期原始权益人合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**507,735.76**	**731,507.47**	**717,815.62**	**409,896.63**
其中：营业收入	507,735.76	731,507.47	717,815.62	409,896.63
二、营业总成本	**497,163.97**	**720,238.12**	**706,006.62**	**404,971.31**
其中：营业成本	391,143.10	555,789.95	543,833.20	281,454.70
税金及附加	11,738.27	34,666.42	53,071.00	28,403.49
销售费用	649.17	1,291.77	528.84	470.79

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
管理费用	21,564.03	35,466.36	25,634.43	24,182.02
研发费用	2,528.62	670.21	297.77	550.34
财务费用	69,540.79	92,353.41	82,641.38	69,909.96
投资收益（损失以“-”号填列）	1,146.82	3,389.40	61,468.72	3,539.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,518.01	1,475.63	248.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,134.44	-904.73	-682.83	-357.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	48.97	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	**24,175.32**	**29,107.42**	**88,283.70**	**23,565.52**
加：营业外收入	74.67	833.99	30.97	335.09
其中：政府补助	7.71	-	-	263.63
减：营业外支出	48.26	476.03	61.28	156.59
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**24,201.73**	**29,465.38**	**88,253.39**	**23,744.02**
减：所得税费用	6,534.64	7,766.09	21,420.74	5,495.02
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	**17,667.09**	**21,699.28**	**66,832.65**	**18,249.00**
（一）按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	19,104.98	24,397.06	67,243.72	17,411.75
少数股东损益	-1,437.89	-2,697.77	-411.07	837.25
（二）按经营持续性分类：				
持续经营净利润	17,667.09	21,699.28	66,832.65	18,249.00
终止经营净利润	-	-	-	-
六、综合收益总额	**-**	**21,702.97**	**66,854.37**	**18,247.08**
归属于母公司所有者的综合收益的税后净额	**-**	24,400.75	67,265.44	17,409.83
归属于少数股东的综合收益的税后净额	**-**	-2,697.77	-411.07	837.25

（3）合并现金流量表

表：近三年及一期原始权益人合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 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	339,429.17	402,138.00	455,556.98	468,631.98
收到的税费返还	520.36	1,542.08	14,202.91	4,434.32
收到其他与经营活动有关的现金	70,797.69	189,422.80	233,546.67	307,762.49
经营活动现金流入小计	**410,747.22**	**593,102.88**	**703,306.56**	**780,828.79**
购买商品、接收劳务支付的现金	130,466.82	264,486.21	154,021.84	570,809.52
支付给职工以及为职工支付的现金	28,461.63	40,057.66	29,573.65	30,041.43
支付的各项税费	50,606.39	70,806.45	65,483.93	39,877.99
支付其他与经营活动有关的现金	121,497.86	67,594.26	285,593.17	134,171.10
经营活动现金流出小计	**331,032.69**	**442,944.58**	**534,672.59**	**774,900.04**
经营活动产生的现金流量净额	**79,714.53**	**150,158.30**	**168,633.97**	**5,928.74**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	5,000.00	32,000.00	1,256,234.99	879,521.31
取得投资收益收到的现金	3,100.67	2,302.33	1,436.45	1,964.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.14	14.38	0.30	8.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	14.41	125,576.96	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	40,847.05	-	92.43
投资活动现金流入小计	**8,100.80**	**75,178.16**	**1,383,248.71**	**881,586.44**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	881,441.12	1,624,083.92	1,415,650.86	694,913.70
投资支付的现金	4,790.00	100.00	44,005.00	91,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	17.47	22,859.84	4.27	1,432.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	53,977.84	16,516.83	-
投资活动现金流出小计	**886,248.59**	**1,701,021.60**	**1,476,176.96**	**787,345.90**
投资活动产生的现金流量净额	**-878,147.78**	**-1,625,843.44**	**-92,928.26**	**94,240.54**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	91,845.61	295,466.71	308,649.32	123,338.22

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
取得借款收到的现金	1,049,082.84	1,666,978.96	1,432,682.41	960,363.59
收到其他与筹资活动有关的现金	4,075.60	4,039.22	11,817.00	46.46
筹资活动现金流入小计	**1,145,004.05**	**1,966,484.89**	**1,753,148.72**	**1,083,748.28**
偿还债务支付的现金	513,077.92	290,788.70	1,506,230.89	756,168.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	109,656.86	128,777.58	136,936.21	217,816.30
支付其他与筹资活动有关的现金	1,877.55	10,945.67	505.80	1,004.83
筹资活动现金流出小计	**624,612.33**	**430,511.96**	**1,643,672.90**	**974,989.58**
筹资活动产生的现金流量净额	**520,391.72**	**1,535,972.93**	**109,475.83**	**108,758.69**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.91	**3.75**	21.80	-509.02
五、现金及现金等价物净增加额	**-278,042.44**	**60,291.54**	**185,203.35**	**208,418.96**
加：期初现金及现金等价物余额	848,354.76	788,063.22	602,859.87	394,440.91
六、期末现金及现金等价物余额	**570,312.32**	**848,354.76**	**788,063.22**	**602,859.87**

2.财务指标

表：近三年及一期原始权益人主要财务指标

科目	2024 年 9 月末/2024 年 1-9 月	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
资产总额（亿元）	1,414.03	1,389.69	1,190.09	1,160.04
负债总额（亿元）	767.24	755.43	597.98	619.53
所有者权益（亿元）	646.79	634.26	592.11	540.51
营业收入（亿元）	50.77	73.15	71.78	40.99
净利润（亿元）	1.77	2.17	6.68	1.82
流动比率（倍）	2.69	2.20	2.53	2.08
速动比率（倍）	1.75	1.48	1.73	1.30
资产负债率（%）	54.26	54.36	50.25	53.41
EBITDA（亿元）	-	24.53	30.42	30.18
总资产报酬率（%）	0.76	1.04	1.74	1.76
净资产回报率（%）	0.28	0.35	1.18	0.34
存货周转率（次）	0.28	0.39	0.37	0.19
应收账款周转率（次）	1.44	2.32	2.58	1.46

科目	2024 年 9 月末/2024 年 1-9 月	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
经营活动现金流量净额（亿元）	7.97	15.02	16.86	0.59
投资活动现金流量净额（亿元）	-87.81	-162.58	-9.29	9.42
筹资活动现金流量净额（亿元）	52.04	153.60	10.95	10.88

注：2024 年 1-9 月数据未经年化。

3.财务分析

（1）资产情况

表：近三年及一期北京保障房中心资产情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	697,450.53	4.93	975,493.38	7.02	891,339.57	7.49	633,649.20	5.46
应收票据	1,787.29	0.01	1,763.27	0.01	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	361,017.33	2.55	344,635.73	2.48	287,063.87	2.41	268,322.42	2.31
应收款项融资	2,380.52	0.02	2,380.52	0.02	-	-	-	
预付款项	1,216,472.48	8.60	1,285,104.11	9.25	1,799,284.08	15.12	1,529,102.22	13.18
其他应收款	100,032.63	0.71	93,744.35	0.67	85,217.95	0.72	51,597.11	0.44
存货	1,386,621.33	9.81	1,390,415.14	10.01	1,453,152.20	12.21	1,510,569.42	13.02
合同资产	1,226.24	0.01	1,316.40	0.01	-	-	-	
其他流动资产	197,579.47	1.40	170,131.38	1.22	88,420.64	0.74	49,955.14	0.43
流动资产合计	**3,964,567.81**	**28.04**	**4,264,984.27**	**30.69**	**4,604,478.31**	**38.69**	**4,043,195.52**	**34.85**
债权投资	5,400.00	0.04	5,400.00	0.04	5,400.00	0.05	5,400.00	0.05
长期应收款	16,873.63	0.12	14,271.30	0.10	44,902.01	0.38	1,276,976.57	11.01
长期股权投资	44,553.68	0.32	45,518.41	0.33	52,098.86	0.44	7,576.11	0.07

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	40,016.00	0.28	40,016.00	0.29	40,016.00	0.34	40,016.00	0.34
投资性房地产	5,499,630.91	38.89	5,181,139.43	37.28	5,039,682.58	42.35	4,388,895.64	37.83
固定资产	31,542.59	0.22	33,551.65	0.24	28,535.57	0.24	28,776.73	0.25
在建工程	3,764,684.21	26.62	3,501,673.50	25.20	2,006,251.00	16.86	1,778,665.83	15.33
使用权资产	86,381.60	0.61	90,393.98	0.65	6,967.85	0.06	646.2	0.01
无形资产	7,418.48	0.05	8,244.44	0.06	8,171.61	0.07	6,763.03	0.06
开发支出	-	-	-	-	-	-	718.72	0.01
商誉	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00
长期待摊费用	19,604.14	0.14	9,870.40	0.07	2,888.69	0.02	3,081.80	0.03
递延所得税资产	71,171.94	0.50	71,415.35	0.51	45,461.08	0.38	19,697.29	0.17
其他非流动资产	588,458.51	4.16	630,382.24	4.54	15,982.02	0.13	-	-
非流动资产合计	**10,175,751.25**	**71.96**	**9,631,892.26**	**69.31**	**7,296,372.85**	**61.31**	**7,557,229.49**	**65.15**
资产合计	**14,140,319.06**	**100.00**	**13,896,876.53**	**100.00**	**11,900,851.16**	**100.00**	**11,600,425.01**	**100.00**

近三年及一期末，原始权益人资产总额分别为11,600,425.01万元、11,900,851.16万元、13,896,876.53万元和14,140,319.06万元，其中流动资产占比分别为34.85%、38.69%、30.69%和28.04%，非流动资产占比分别为65.15%、61.31%、69.31%和71.96%。原始权益人最近三年及一期末资产规模、结构相对稳定，以预付款项、存货、投资性房地产和在建工程等为主。原始权益人部分资产科目情况如下：

1）预付款项

近三年及一期末，原始权益人预付款项分别为1,529,102.22万元、1,799,284.08万元、1,285,104.11万元和1,216,472.48万元，在总资产中的占比分别为13.18%、15.12%、9.25%和8.60%。

2022年末较2021年末增加270,181.86万元，增幅为17.67%。2023年末较2022年末减少514,179.97万元，降幅为28.58%，主要系收购安置房项目减少所致。截至2024年9月末，预付款项为1,216,472.48万元，较2023年末减少68,631.63万元，降幅为5.34%。

表：2023 年末预付款项账龄情况

单位：万元、%

项目	2023 年末余额	
	账面余额	比例
1 年以内（含 1 年）	217,257.42	16.91
1-2 年（含 2 年）	347,218.90	27.02
2-3 年（含 3 年）	494,396.22	38.47
3 年以上	226,231.57	17.60
合计	**1,285,104.11**	**100.00**

2）存货

近三年及一期末，存货分别为1,510,569.42万元、1,453,152.20万元、1,390,415.14万元和1,386,621.33万元，在总资产中的占比分别为13.02%、12.21%、10.01%和9.81%。

2022年末较2021年末减少57,417.22万元，降幅为3.80%。2023年末较2022年末减少62,737.06万元，降幅为4.32%。截至2024年9月末，存货为1,386,621.33万元，较2023年末减少3,793.81万元，降幅为0.27%。

原始权益人存货主要由开发成本和开发产品两部分构成，截至2023年末，原始权益人存货不存在跌价情况，尚未计提减值准备。

表：2023 年末存货明细情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,283.00	-	7,283.00
在建开发产品	676,672.61	-	676,672.61
已完工开发产品	703,117.57	-	703,117.57
周转材料（包装物、低值易耗品等）	1,984.48	-	1,984.48
其他	1,357.47	-	1,357.47
合计	**1,390,415.14**	**-**	**1,390,415.14**

（2）负债情况

表 近三年及一期北京保障房中心负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	10,026.65	0.13	10,026.65	0.13	-	-	20,000.00	0.32
应付票据	26,694.38	0.35	31,742.26	0.42				
应付账款	546,733.41	7.13	729,600.47	9.66	435,229.95	7.28	497,442.58	8.03
预收款项	48,704.04	0.63	45,140.34	0.60	37,990.08	0.64	17,418.70	0.28
合同负债	489,815.64	6.38	663,135.70	8.78	1,002,673.47	16.77	1,297,924.02	20.95
应付职工薪酬	1,349.16	0.02	1,408.16	0.02	321.54	0.01	257.86	0.00
应交税费	35,984.43	0.47	51,367.01	0.68	42,115.32	0.70	17,005.18	0.27
其他应付款	94,368.57	1.23	152,134.78	2.01	115,697.07	1.93	76,483.82	1.23
一年内到期的非流动负债	164,736.65	2.15	196,334.85	2.60	120,033.26	2.01	-	-
其他流动负债	53,066.82	0.69	55,824.21	0.74	65,082.37	1.09	21,680.78	0.35
流动负债合计	**1,471,479.75**	**19.18**	**1,936,714.43**	**25.64**	**1,819,143.06**	**30.42**	**1,948,212.94**	**31.45**
长期借款	4,224,443.33	55.06	3,595,003.18	47.59	2,622,198.28	43.85	3,117,644.61	50.32
应付债券	1,752,127.76	22.84	1,793,052.05	23.74	1,443,122.55	24.13	1,081,289.19	17.45
租赁负债	92,784.44	1.21	89,156.75	1.18	6,599.58	0.11	539.53	0.01
长期应付款	60,297.76	0.79	67,762.94	0.90	38,235.56	0.64	45,705.46	0.74
递延收益	6,753.60	0.09	6,894.04	0.09	6,334.86	0.11		
递延所得税负债	27,741.63	0.36	28,981.90	0.38	7,444.20	0.12	344.2	0.01
其他非流动负债	36,758.62	0.48	36,721.91	0.49	36,675.34	0.61	1,601.42	0.03
非流动负债合计	**6,200,907.14**	**80.82**	**5,617,572.78**	**74.36**	**4,160,610.38**	**69.58**	**4,247,124.41**	**68.55**
负债合计	**7,672,386.89**	**100.00**	**7,554,287.21**	**100.00**	**5,979,753.44**	**100.00**	**6,195,337.35**	**100.00**

近三年及一期末，原始权益人负债总额分别为 6,195,337.35 万元、5,979,753.44 万元、7,554,287.21 万元和 7,672,386.89 万元，呈波动趋势，其中流动负债占比分别为 31.45%、30.42%、25.64%和 19.18%，非流动负债占比分别 68.55%、69.58%、74.36%和 80.82%。原始权益人最近三年及一期末负债主要以长期借款、应付债券及合同负债为主。

（3）收入利润水平

1）收入情况

表 近三年及一期北京保障房中心营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
储备房销售	249,846.69	49.21	431,546.16	58.99	471,361.31	65.67	216,271.59	52.76

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
公租房租赁	177,120.47	34.88	210,688.39	28.80	192,480.66	26.81	173,762.60	42.39
商业房地产经营	15,087.59	2.97	20,951.30	2.86	10,226.21	1.42	15,584.06	3.80
其他主营业务	43,104.63	8.49	38,314.95	5.24	30,140.13	4.20	3,768.78	0.92
主营业务收入小计	**485,159.38**	**95.55**	**701,500.81**	**95.90**	**704,208.31**	**98.10**	**409,387.03**	**99.87**
其它业务	22,576.38	4.45	30,006.67	4.10	13,607.31	1.90	509.60	0.12
营业收入合计	**507,735.76**	**100.00**	**731,507.48**	**100.00**	**717,815.62**	**100.00**	**409,896.63**	**100.00**

近三年及一期，原始权益人营业收入分别为 409,896.63 万元、717,815.62 万元、731,507.48 万元和 507,735.76 万元，近三年呈逐年上升趋势。原始权益人营业收入主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营[54]三大板块，从收入贡献来看以储备房销售、公租房租赁为主。

2）成本情况

表 近三年及一期北京保障房中心营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
储备房销售	218,410.38	55.84	373,503.59	67.20	378,829.57	69.66	154,579.17	54.92
公租房租赁	109,751.76	28.06	131,687.37	23.69	130,922.94	24.07	114,377.84	40.64
商业房地产经营	13,709.36	3.50	17,721.89	3.19	12,281.41	2.26	12,257.03	4.35
其他主营业务	35,181.83	8.99	18,912.18	3.40	21,605.11	3.97	234.90	0.08
主营业务成本小计	**377,053.33**	**96.40**	**541,825.03**	**97.49**	**543,639.03**	**99.96**	**281,448.94**	**99.99**
其它业务	14,089.77	3.60	13,964.91	2.51	194.17	0.04	5.77	0.00
营业成本合计	**391,143.10**	**100.00**	**555,789.94**	**100.00**	**543,833.20**	**100.00**	**281,454.70**	**100.00**

近三年及一期，原始权益人营业成本分别为281,454.70万元、543,833.20万元、555,789.94万元和391,143.10万元，与收入构成对应，原始权益人营业成本主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营三大板块，从成本构成看以储备房销售、公租房租赁为主。

3）毛利润及毛利率情况

表 近三年及一期北京保障房中心毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

[54] 即“租赁住房商业配套设施经营”

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	储备房销售	31,436.31	26.96	58,042.57	33.03	92,531.74	53.18	61,692.42	48.03
	公租房租赁	67,368.71	57.78	79,001.02	44.96	61,557.72	35.38	59,384.76	46.23
	商业房地产经营	1,378.23	1.18	3,229.41	1.84	-2,055.20	-1.18	3,327.03	2.59
	其他主营业务	7,922.80	6.80	19,402.77	11.04	8,535.02	4.91	3,533.88	2.75
	主营业务毛利润小计	**108,106.05**	**92.72**	**159,675.78**	**90.87**	**160,569.28**	**92.29**	**127,938.09**	**99.61**
	其它业务	8,486.61	7.28	16,041.76	9.13	13,413.14	7.71	503.83	0.39
	合计	**116,592.66**	**100.00**	**175,717.54**	**100.00**	**173,982.42**	**100.00**	**128,441.93**	**100.00**
营业毛利率	储备房销售	12.58		13.45		19.63		28.53	
	公租房租赁	38.04		37.5		31.98		34.18	
	商业房地产经营	9.13		15.41		-20.1		21.35	
	其他主营业务	18.38		50.64		28.32		93.77	
	主营业务毛利率	**22.28**		**22.76**		**22.80**		**31.25**	
	其它业务	37.59		53.46		98.57		98.87	
合计		**22.96**		**24.02**		**24.24**		**31.34**	

近三年及一期，原始权益人营业毛利润分别为128,441.93万元、173,982.42万元、175,717.54万元和116,592.66万元。营业毛利率分别为31.34%、24.24%、24.02%和22.96%，营业毛利率相对平稳，其中营业毛利润主要来源于储备房销售、公租房租赁板块。

4）投资收益

近三年及一期，原始权益人投资收益分别为 3,539.16 万元、61,468.72 万元、3,389.40 万元和

1,146.82 万元。2022 年度较 2021 年度，投资收益增加 57,929.56 万元，增幅为 1　,636.82%，主要系本基金首次发售所致。

（六）转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

1. 基础资产项目的土地出让合同、立项文件、建设文件和收购依据项下的转让限制的审批

北京市规自委已于 2024 年 6 月 28 日出具《北京市规划和自然资源委员会关于北京保障房中心有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITS）扩募工作相关意见的函》，对北京保障房中心将持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园公租房项目划转至项目公司并以 100%股权转让方式开展本次 REITs 扩募无异议。

基础设施项目土地出让合同、立项文件、建设文件和收购依据项下的转让限制因取得北京市规自委的上述无异议函而解除。

2. 基础设施项目涉及公共租赁住房转让限制的审批

北京市住建委已于 2024 年 3 月 14 日出具《北京市住房和城乡建设委员会关于北京保障房中心有限公司开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）扩募工作的批复》，同意北京保障房中心将持有的基础设施项目转让予项目公司并以 100%股权转让的方式开展本次 REITs 扩募。

公共租赁住房管理规定项下的转让限制因取得北京市住建委的上述无异议函而解除。

3. 国有资产管理规定下的豁免进场交易的审批

北京保障房中心执行董事已于 2023 年 9 月 22 日出具《北京保障房中心有限公司执行董事决定》，同意北京保障房中心作为原始权益人以持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园等基础设施项目作为底层资产参与京保 REIT 新购入项目申报、发行的各项事宜。

北京市国资委已于 2024 年 4 月 29 日出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入基础设施资产有关事项的批复》，原则同意北京保障房中心依法依规开展华夏北京保障房 REIT（508068）新购入基础设施资产相关工作，相关方所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。

国有资产管理规定项下的转让限制情况因取得北京市国资委的上述无异议函而解除。

（七）资信情况及融资情况

1. 原始权益人资信水平以及商业信用情况

根据原始权益人说明，原始权益人信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2025 年 1 月 20 日，未在前述网站公布的信息中发现原始权益人被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（https://www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违

法失信行为信息记录网站（http://www.ccgp.gov.cn/）、全国建筑市场监管公共服务平台（http://jzsc.mohurd.gov.cn/））、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），截至查询日 2025 年 1 月 20 日，未在前述网站公布的信息中发现原始权益人在最近 3 年内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

2. 主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 6 月 21 日出具的《北京保障房中心有限公司 2024 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2024]跟踪 0973 号），北京保障房中心主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（3）公开市场融资情况

截至 2024 年 12 月 31 日，原始权益人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为 161.24 亿元，原始权益人及子公司已发行尚未兑付的境外债券余额为 3.00 亿美元，明细如下：

表 北京保障房中心及子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	下一回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
一、境内发行债券									
1	23 京保 03	北京保障房中心	2023-12-18	2026-12-20	2047-12-20	3+3+3+3+3+3+3+3	15.00	2.90	15.00
2	23 京保 02	北京保障房中心	2023-11-09	-	2033-11-09	10	10.00	3.34	10.00
3	23 京保 01	北京保障房中心	2023-11-09	2026-11-09	2047-11-09	3+3+3+3+3+3+3+3	10.00	2.92	10.00
4	22 京保 03	北京保障房中心	2022-10-28	2027-11-01	2047-11-01	5+5+5+5+5	10.00	2.97	10.00
5	22 京保 02	北京保障房中心	2022-10-28	2025-11-01	2046-11-01	3+3+3+3+3+3+3+3	10.00	2.55	10.00
6	22 京保 01	北京保障房中心	2022-03-30	2025-04-01	2046-04-01	3+3+3+3+3+3+3+3	15.00	3.09	15.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	**70.00**	-	**70.00**
7	21 京保障房债 01	北京保障房中心	2021-11-30	2026-12-03	2041-12-03	5+5+5+5	20.00	3.43	20.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	下一回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
8	20 京保障房债 02	北京保障房中心	2020-07-21	2026-07-22	2038-07-22	3+3+3+3+3+3	15.00	3.64	15.00
9	20 京保障房债 01	北京保障房中心	2020-04-15	2025-04-16	2040-04-16	5+5+5+5	15.00	3.19	15.00
10	14 京保障房债	北京保障房中心	2014-10-14	2024-10-15	2029-10-15	5+5+5	25.00	3.99	25.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	**75.00**	-	**75.00**
11	24 京保 1C	北京保障房中心	2024-11-05	-	2042-10-22	3+3+3+3+3+3	0.29	-	0.29
12	24 京保 1A	北京保障房中心	2024-11-05	2027-10-20	2042-10-22	3+3+3+3+3+3	5.31	2.30	5.31
13	PR 京保 1A	北京保障房中心	2021-04-26	2027-4-18	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	10.10	3.98	9.27
14	21 京保 1C	北京保障房中心	2021-04-26	-	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	0.54	-	0.54
其他小计		-	-	-	-	-	**16.24**		**15.24**
境内发行债券合计		-	-	-	-	-	**161.24**		**160.24**
二、境外发行债券									
13	YAN GANG B2603	燕港有限公司	2021-3-23	-	2026-3-23	5	3 亿美元	1.90	3 亿美元
境外发行债券合计		-	-	-	-	-	**3 亿美元**	-	**3 亿美元**

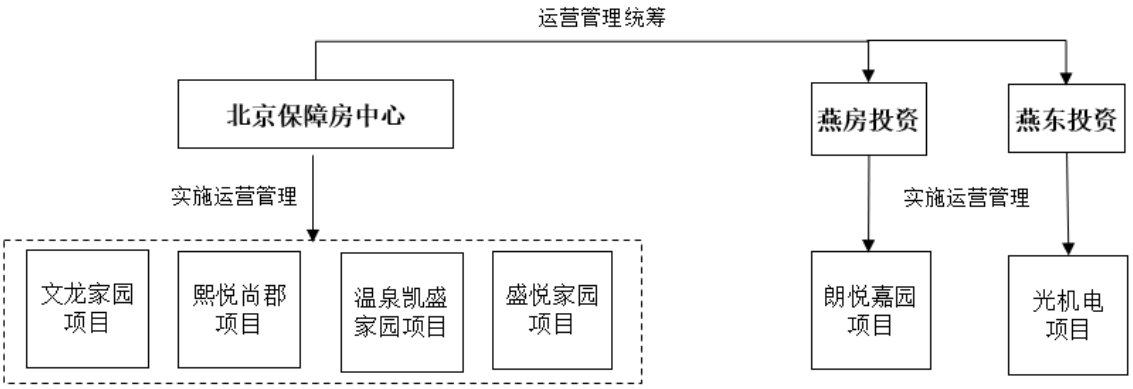
截至本尽调报告出具日，北京保障房中心及其合并范围子公司所有到期债务均按时、足额偿付本息，不存在违约或延迟支付债务本息的情况。

后续偿还情况方面，北京保障房中心将凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，按期、足额履行债务到期还本付息的义务。

二、对运营管理机构的尽职调查

本基础设施项目由基金管理人聘请北京保障房中心及其控股子公司燕房投资、燕东投资担任本基础设施项目的外部管理机构（参见下图）。其中，北京保障房中心作为运营管理统筹机构负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，并同时直接运营管理文龙家园项目、熙悦尚郡项目、温泉凯盛家园项目、盛悦家园项目；燕房投资作为朗悦嘉园项目的运营管理实施机构，燕东投资作为光机电项目的运营管理实施机构。

基础设施运营管理机构的结构示意图如下：



图：运营管理机构示意图

外部管理机构应具备充分的运营能力并勤勉尽责的履行《运营管理服务协议》项下各项义务，外部管理机构应就《运营管理服务协议》项下受托的运营管理事项承担责任。

（一）运营管理统筹机构—北京保障房中心有限公司

1、北京保障房中心有限公司概况

外部管理机构的运营管理统筹机构北京保障房中心的基本情况，包括设立、存续和历史沿革情况；股权结构及治理结构；主营业务情况、财务报表及主要财务指标分析、资本市场公开融资情况及历史信用表现、主要债务情况详见尽职调查报告“第三章对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”。

（1）经中国证监会备案情况

北京保障房中心具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号-审核关注事项（试行）》第九条规定的担任基础设施基金基础设施项目的外部管理机构的资质及权限，可继续担任本基金的基础设施项目外部管理机构。

（2）基础设施项目运营管理资质及运营管理经验

截至 2024 年 12 月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，累计筹集建设各类保障性住房约 22.34 万套，其中，公租房约 16.43 万套。截至 2024 年 12 月末，北京保障房中心在管公租房约 16.67 万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍

及全市 16 个区，并积极推动保障性租赁住房管理建设，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑。

通过多年来持有运营各类保障性住房，北京保障房中心在制度建设和内部控制、人才培养引进和运营增收等方面积累了丰富的基础设施运营管理经验，并形成了一套行之有效的运营管理方法和制度，处于国内保障性住房行业的领先行列。

（3）主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况

1）主要负责人员情况

吴东先生，1968 年出生，汉族，大学学历，硕士学位，高级政工师、经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市煤炭总公司企管处干部，北京通贸实业公司经理办公室文秘，北京市煤炭总公司驻上海煤炭交易所出市代表，北京市通贸实业公司山东鲁海珍品有限公司副经理、中外合资伊通特种胶管有限公司副经理、经理助理兼中外合资伊通特种胶管有限公司副经理，北京绿洲饭店党办主任，北京市煤炭总公司组织人事部主任科员，北京煤炭利用研究所开发筹备组成员，中共北京市委工业工委干部处主任科员，中共北京市委组织部经济干部处主任科员、经济干部处助理调研员、秘书、市直干部处副处长、调研员、宣教政法干部处处长、经济干部处处长，北京金隅集团有限责任公司党委书记助理兼党群工作部部长、党委副书记、董事，北京保障房中心有限公司党委副书记、董事、总经理，2024 年 7 月至今任北京保障房中心有限公司党委书记、董事长。

齐春利先生，1974 年出生，汉族，大学学历，硕士学位，工程师，中共党员，无海外居留权。历任北京市第一房屋修建工程公司设备安装公司技术员，北京房修一建筑工程有限公司职员、基建开发分公司副经理，北京房地集团有限公司第五分公司经理，北京房地置业发展有限公司经理、党支部书记、执行董事、董事长，北京房地集团有限公司总经理助理、副总经理、党委委员，北京市石景山区政府副区长、区委常委，北京市支援合作工作领导小组青海玉树指挥部党委书记、指挥，援青干部领队，青海玉树州委副书记、州政府副州长，北京市昌平区委副书记，自 2024 年 7 月至今任北京保障房中心有限公司党委副书记、董事、总经理。

王磊先生，1971 年出生，汉族、大学学历，学士学位，经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京化工设备厂团委副书记，北京市经济委员会副主任科员、主任科员，

北京市人民政府国有资产监督管理委员会企业改组处主任科员、副处长、办公室（党委办公室）副主任、主任，北京市保障性住房建设投资中心党委副书记、工会主席，北京保障房中心有限公司党委副书记、工会主席。2023 年 10 月至今，任北京保障房中心有限公司党委副书记、职工董事、工会主席。

张传成先生，1965 年出生，汉族，博士研究生学历，博士学位，教授级高级工程师，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市建筑工程研究院预应力所技术员、助理工程师、工程师、院长助理、海南分院常务副院长、工程材料研究所所长、研究院副院长，北京建工集团有限责任公司东方广场工程经理部工程部副部长、总承包部副经理、经营部常务副部长、经营部部长、副总经济师、总经理助理、副总经理。2021 年 12 月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

李莉女士，1968 年出生，汉族，大学学历，会计硕士和高级管理人员工商管理硕士双硕士学位，正高级会计师，中共党员，无海外居留权。历任北京市第五城市建设工程公司水电分公司技术员、技术科科员、第六项目部财务股股长、财务科科员，北京城建集团上市公司筹备委员会科员、计划财务部科员，北京城建投资发展股份有限公司计划财务部科员、计划财务部副经理、计划财务部经理、副总会计师兼财务部经理、总会计师，北京城建集团有限责任公司财务总监、副总经理，北京金隅集团股份有限公司副总经理、上海市交通委副主任（挂职）。2024 年 3 月至今，任北京保障房中心有限公司副总经理。

李持缨先生，1968 年出生，汉族，大学学历，学士学位，经济师，无党派，无海外居留权。历任北京市城建研究中心咨询部副经理，北京市住房资金管理中心政策指导处副处长、归集部处长、管理处处长、总经济师（正处级）、个人贷款管理处处长，北京市住房贷款个人信用信息服务中心常务副主任、主任，北京市住房贷款担保中心主任，北京市保障性住房建设投资中心总经理助理、副总经济师、副总经理，2021 年 12 月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

张晓丽女士，1976 年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，正高级会计师，中共党员，无海外居留权。历任中国铝业股份有限公司财务部综合业务处业务经理、会计处业务经理、投资财务处业务经理、投资财务处副经理、会计核算处副经理，中国铝业公司

资本运营部并购重组处副处长、处长，北京市公联公路联络线有限责任公司财务总监，北京工美集团有限责任公司财务总监、总会计师。2022 年 3 月至今，任北京保障房中心有限公司总会计师。

彭湘晖先生，1973 年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，工程师，中共党员，无海外居留权。历任空军第一空防工程处第二施工大队见习学员、助理工程师，空军工程质量监督总站助理工程师、工程师，空军后勤部机场营房部综合计划处副营职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局副营职助理员，总后勤部基建营房部综合局正营职助理员、副团职助理员、正团职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局正团职助理员、副师职助理员，总后勤部司令部秘书局副师职秘书，中央军委后勤保障部军事设施建设局工程建设处副处长（副师职），中央军委后勤保障部军事设施建设局监督评价处做处长工作，北京市保障性住房建设投资中心副总经理。2021 年 12 月至今，任北京保障房中心有限公司副总经理。

张伟先生，1978 年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，中共党员，无海外居留权。历任山东省胜利油田运输总公司员工，中国华融资产管理公司法律事务部项目经理，北京市基础设施投资有限公司董事会办公室主管、高级主管、副主任、主任、资产管理部经理、兼任北京东直门机场快速轨道有限公司总经理、人力资源部总经理，2022 年 8 月至今，任北京保障房中心有限公司党委委员、纪委书记、监察专员。

薛梅女士，1971 年出生，蒙古族，博士研究生，博士学位，高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任内蒙古赤峰市双马集团技术员、富佰仕有限公司部门经理，北京市住房和城乡建设委员会综合服务中心试用、正科级干部，北京市房屋土地交易事务中心主任科员，北京市住房城乡建设委北京市公共租赁住房发展中心总经济师，北京市保障性住房建设投资中心投融资管理部副部长、部长、投资管理部部长，北京市燕保投资有限公司党支部书记、董事长、总经理，2022 年 9 月至今，任北京保障房中心有限公司副总经理。

张燕友先生，1963 年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，正高级经济师、工程师，中共党员，无海外居留权。历任北京市计委科教处干部、副主任科员、主任科员、副处长，北京市计委社会处处长，北京市发展计划委社会处处长、高新技术处处长，北京市

发展计划委工业处处长，北京市发展改革委工业处处长、委员、党组成员、副主任，中共北京市昌平区委常委、副书记、区政府副区长、代区长、区长，北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长，2024 年 8 月至今，任北京保障房中心有限公司外部董事。

潘利群先生，1963 年出生，汉族 ，研究生学历，硕士学位，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市宣武区人民法院经济庭干部，北京市宣武区委组织部科员、副主任科员，共青团北京市宣武区委副书记，北京市宣武区陶然亭街道工委副书记、办事处主任，北京市宣武区城市建设综合开发总公司党委书记，共青团北京市委副书记，北京市政府办公厅副主任、党组成员，第 29 届奥组委秘书行政部副部长，北京城建集团有限责任公司党委常委、副总经理，北京经济管理职业学院党委副书记、院长，北京市国资委党校校长，北京首都开发控股（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理、副董事长、党委书记、董事长，2024 年 8 月至今，任北京保障房中心有限公司外部董事。

王斌先生，1965 年出生，汉族，研究生学历、博士学位，教授，无海外居留权。历任北京商学院会计系讲师、教研室主任、副主任，北京工商大学会计学院副院长，对外经济贸易大学国际商学院财务学教授，北京工商大学会计学院教授，北京城建集团有限责任公司外部董事，北京北辰实业集团公司外部董事，北京房地集团有限公司外部董事，2024 年 8 月至今，任北京保障房中心有限公司外部董事。

江迎春女士，1969 年出生，汉族，大学学历，本科学位，律师，无海外居留权。历任最高人民检察院发贪污贿赂总局干部，北京市中联律师事务所合伙人，北京市五环律师事务所合伙人，北京市汉华律师事务所合伙人，北京市兰台律师事务所合伙人，北京市隆安律师事务所高级合伙人，北京市市政设计研究总院有限公司外部董事，北京外企服务集团有限责任公司外部董事、首都实业投资有限责任公司外部董事，2024 年 8 月至今，任北京保障房中心有限公司外部董事。

2）管理人员资信情况

经核查“全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，上述管理人员均不属于被执行人或失信被执行人，未涉及重大诉讼以及仲裁事项等。

3）公司员工结构分布和变化趋势

截至 2024 年 12 月末，北京保障房中心员工 1399 人，其中本科以及本科以上人员 1204 人，占比 86.06%，中级以上职称 417 人，占比 29.81%，3 年以上司龄员工占比 63.97%。

（4）内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性

外部管理机构内部组织架构详见本尽调报告“第三章对业务参与人的尽职调查”之“一、对原始权益人的尽职调查”之“（一）基本情况”之“5.组织架构、治理结构和内部控制情况”。

（5）同类基础设施项目运营管理的开展情况

北京保障房中心从事同类基础设施项目运营管理的开展情况详见本尽调报告“第三章对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构的尽职调查”之“（一）运营管理统筹机构—北京保障房中心有限公司”之“1、北京保障房中心有限公司概况”之“（2）基础设施项目运营管理资质及运营管理经验”。北京保障房中心亦为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金首发外部运营管理机构，为本基金提供了运营管理服务，截至 2024 年 12 月 31 日，本基金的底层资产运营管理工作平稳开展。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金于 2022 年 8 月 22 日成立，北京保障房中心作为本基金的首发外部运营管理机构，与基金管理人充分配合，致力于对基础设施资产文龙家园项目与熙悦尚郡项目开展有效治理，不断提升基础设施资产运营绩效。根据华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2024 年四季度报告，截至 2024 年 12 月 31 日，两个基础设施项目合计出租率达到 94.39%，收缴率达到 98.08%，2024 年四季度项目公司实现收入 17,989,073.29 元。

（6）基础设施项目与外部管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

为防范与外部管理机构之间的利益冲突，基金管理人采取了如下措施：

首先，对项目公司设立独立的运营账户和基本户，由基金管理人和托管人管控，对项目公司收入和预算支出进行监管。具体来说，基础设施项目的所有收入均归集至运营账户，在基金管理人和托管人的管控下，运营账户中的资金专向定期划付至项目公司基本户。经基金管理人和托管人审批后，才可将对应的预算资金从项目公司基本户对外划

付。以上机制可有效防范基础设施项目现金流被混同和挪用。

其次，基金管理人向项目公司派驻财务人员，对项目公司日常财务管理事项进行监督和管理。同时，基金管理人每年聘请审计机构对项目公司的财务状况进行审计。

（7）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度

为进一步增强风险防范能力，规范内部控制，促进北京保障房中心可持续发展，实现战略目标，北京保障房中心、基金管理人制定了完整的规章制度。

1）北京保障房中心相关制度

a. 财务管理制度

为规范北京保障房中心的财务行为，加强财务管理和监督，提高经济效益，北京保障房中心根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、《会计人员基础工作规范》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定《全面预算管理办法（试行）》（保障房中心发〔2021〕55 号）、《融资管理办法》（保障房中心发〔2019〕25 号）、《子公司财务管理暂行办法》（保障房中心发〔2018〕45 号）、《银行账户管理办法》（京保障房建投发〔2016〕46 号）等一系列的较为完善的财务管理制度。

b. 关联交易制度

为加强北京保障房中心对子公司及参股公司的关联交易制度管理，规范子公司的财务活动。北京保障房中心根据相关法律、法规，结合实际情况制定了包括《子公司财务管理暂行办法》（保障房中心发〔2018〕45 号）等一系列的较为完善的对子公司的管理制度。

北京保障房中心规定，子公司与保障房中心或子公司之间发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算，不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。其中涉及公开招投标或公开比选的交易事项应按制度要求公开、公平、公正履行招投标程序，并签订完整合同。

c. 内部审计管理制度

北京保障房中心制定了《北京保障房中心有限公司内部审计管理办法》（保障房中心发〔2022〕42 号），设立审计部门，配备专职审计人员，对企业财务收支、经济活动和内部控制等进行内部审计监督。通过对企业的财务核算、经营活动及内部控制的真实

性、合法性和有效性进行监督、评价、控制和咨询，帮助企业规范管理。

d. 资产管理制度

为适应北京保障房中心改革发展要求，规范资产管理行为，保障资产完整，提供资产使用效率和效益，实现资产的合理配置、有效利用、有序流动，根据相关法律法规，结合北京保障房中心实际情况，制定了《资产管理基本制度》（保障房中心发〔2019〕47 号）。制度对资产管理制度建设、信息统计、经营及日常管理、评估管理、处置管理等内容作出了明确规定。北京保障房中心应严格按照分类、分级、全程的原则对经营性资产、行政性资产和无形资产进行管理，并在此基础上形成对各类资产的细则管理，全面保障北京保障房中心的资产健康有序高效的运营。

e. 信息披露制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性，保护企业和投资者合法权益，北京保障房中心根据《中华人民共和国证券法》《北京市保障性住房建设投资中心章程》等规定，制定了《北京市保障性住房建设投资中心信息披露工作管理办法》（以下简称为“信息披露管理制度”）。

信息披露管理制度对信息披露的原则、内容、标准，未公开信息的传递、审核、披露流程，信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障，高级管理人员或具有同等职责的人员等的报告、审议和披露的职责，对外发布信息的申请、审核、发布流程，涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度等内容作出了明确规定，确保信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平。

2）项目公司相关制度

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人将制定项目公司运营管理相关的内部控制，包括印章及证照管理制度，资金、预算及财务管理制度，账户管理制度，资产管理制度等。

a. 印章及证照管理制度

为确保项目公司的印章及证照管理和使用的合法性和安全性，保证公司印章及证照使用的规范化、制度化，并防范管理风险，基金管理人负责建立项目公司印章及证照的管理、使用制度。针对不同的印章和/或证照，明确了各项印章证照的使用权限、使用程

序和审批流程。对于印章及证照的日常管理方式，包括保管和使用、基金管理人和外部管理机构就印章证照使用方面的分工等工作进行了规定。同时，基金管理人建立了台账管理制度，由外部管理机构及基金管理人共同建立台账系统，记载包括但不限于用章日期、用章文件类型、用章文件名称，基金管理人有权定期或随时查阅前述用印及台账记录。

b. 资金、预算及财务管理制度

为了规范财务运作，强化财务管理，强化基金管理人的财务管理职责，基金管理人结合行业特征、监管规则，将制定项目公司的资金管理制度，针对货币资金、财务预算、会计核算、增值税发票、报销、银行账户、资金支付审批、合格投资管理等重要事项明确了管理办法和操作细则。在项目公司财务预算管理办法中，规定了基金管理人建立全面预算管理制度，由外部管理机构编制项目公司年度预算及经营计划并提交基金管理人审批；明确了财务事项的审批权限和审批程序，从财务管理体系、预算管理及程序、收入管理、成本费用管理、资金审批权限与流程、资金管理、融资管理、财务报告、会计档案等方面规范项目公司财务运作，在财务、预算的编制、审批、执行、控制、调整及监督等各环节管理方式和流程确保基金管理人的主动管理职责。

c. 账户管理制度

基金管理人制定账户管理制度以充分落实资金监管要求，严格控制资金账户的设立、变更、注销，以及对资金账户的封闭监管。

d. 资产管理制度

基金管理人结合委托运营管理的经营模式，根据相关法律、法规政策，并参考外部管理机构对资产管理的基本模式，将制定项目公司资产管理方面的基本制度，充分落实基金管理人的主动管理，规范资产管理行为，保障资产安全完整，提供资产使用效率和效益，实现资产的合理配置、有效利用。

（二）运营管理实施机构—北京市燕房保障性住房建设投资有限公司

1、北京市燕房保障性住房建设投资有限公司概况

燕房投资于 2018 年 10 月 26 日注册成立，注册资金 20 亿元。房山区人民政府国有资产监督管理委员会（简称“房山区国资委”）货币出资 2.5 亿元和实物注资 7.3 亿元，

共计 9.8 亿元，占比 49%；北京保障房中心货币注资 10.2 亿元，占比 51%。

作为区域住房保障运营主体，燕房投资主要承担房山区保障性住房的投融资、建设收购、运营管理，代政府持有共有产权房份额及管理等业务。燕房投资将秉持“政府支持、市场化运作、可持续发展”的方针，充分利用市、区两级平台的综合优势，围绕房山区以科技金融创新为引领，以文化旅游为提升，以国际交往为补充的生态宜居示范区、科技金融创新城的功能定位，贯彻落实区委区政府战略部署，打造保障性住房投融资、建设收购、运营管理的专业平台，为房山区中低收入家庭解决住房困难，为经济社会发展所需人才提供住房保障。

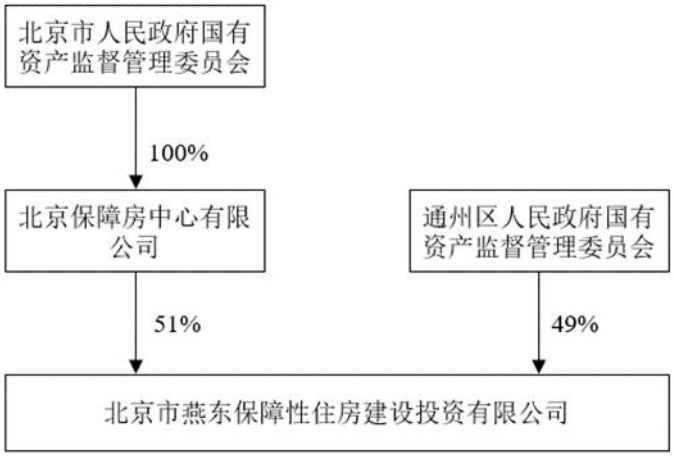
截至 2024 年 12 月 31 日，燕房投资基本情况如下表：

表：燕房投资概况

事项	内容
企业名称	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司
主体类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	孟捷
企业状态	存续
统一社会信用代码	91110111MA01F97L0Q
注册资本	200,000 万元
成立日期	2018 年 10 月 26 日
住所	北京市房山区长阳镇长阳一村村委会南 110 米
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁、组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；物业管理；房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，北京保障房中心持有燕房投资 51%股权，房山区国资委持有燕房投资 49%股权，燕房投资实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。



图：燕房投资股权结构图

3、治理能力

截至 2024 年 12 月 31 日，根据《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司章程》，燕房投资对公司的机构设置及其产生办法、职权、议事规则，安排如下：

（1）出资人机构

北京市燕房保障性住房建设投资有限公司是由北京保障房中心有限公司和北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会为出资人，履行股东职能。

依照《公司法》《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、行政法规和规章的规定，股东对公司享有如下权利：

1）按照其实缴的出资比例分取红利；公司新增资本时，优先按照其实缴的出资比例认缴出资；

2）参加或委托代理人参加股东会，按照出资比例行使表决权；

3）在同等条件下，优先购买其他股东转让的股权；

4）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；

5）推荐公司董事或监事；

6）查阅公司会计账簿，查阅、复制公司章程、股东会会议记录、董事会会议决议、

监事会会议决议和财务会计报告；

7）公司终止后，按其实缴的出资比例分得公司的剩余财产；

8）法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3）审议批准董事会的报告；

4）审议批准监事会的报告；

5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8）对发行公司债券作出决议；

9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10）修改公司章程；

11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保做出决议；

12）对股东向股东以外的人转让股权做出决议；

13）对公司变更法定代表人、董事、监事、经营范围、住址等重大事宜作出决议；

14）对股东转让股权作出决议；

15）国家法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

（2）董事会

公司董事会由 5 名董事组成，由北京保障房中心有限公司推荐 3 名，北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会推荐 2 名(含提名职工董事 1 名）。董事经股东会选举产生，职工董事由公司职工通过职工大会（或：职工代表大会）民主选举产生。董事会成员每届任期三年，连选可以连任。

公司设董事长 1 人，由股东北京保障房中心有限公司提名，并经董事会选举产生。公司法定代表人由董事长担任。

依照《公司法》等法律、行政法规及《公司章程》的规定行使下列职权：

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）决定公司的发展战略和中长期发展规划；

4）决定公司的经营计划和投融资方案；

5）制订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）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他债券的方案；

8）制订公司重大收购、分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；

9）决定公司的内部管理机构的设置；

10）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项，决定经理层成员任期及年度经营业绩考核方案；

11）制订公司的基本管理制度；

12）在股东会授权范围内，决定公司的风险投资、资产购置、资产处置、资产抵押、

对外捐赠、预算外资金使用及其他担保事项；

13）听取公司总经理的工作汇报，审议总经理年度工作报告，并检查公司总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况的工作；

14）决定聘请或更换涉及年度财务决算审计和年度所得税审计事项的外部审计机构及需经政府、国资委批准的经济行为涉及的资产评估事项的评估机构；

15）决定公司内部审计机构设置和内部审计制度，建立审计部门向董事会负责的机制，审议公司年度内部审计工作计划、审计报告，监督审计实施和审计质量；

16）决定公司内部控制管理体系，审议内部控制评价报告；

17）法律法规或公司章程规定或股东会授予的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党组织的意见。

（3）经理层

公司设总经理一名，由北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会提名，经董事会聘任，每届任期三年。总经理对董事会负责，依据《公司法》和公司章程的规定行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）拟订公司发展战略和中长期发展规划；

3）拟订公司年度经营计划和投融资方案；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）制定公司的具体规章；

7）提请聘任或者解聘公司副总经理；

8）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员（决定

前，需征求党组织及法定代表人意见）。依有关规章制度决定对公司职工的奖惩、升级、加薪及辞退；

9）股东会或董事会授予的其他职权。总经理列席董事会会议。

（4）监事会

公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，股东各推荐 1 名，由股东会选举确定；公司职工代表 1 名，由公司职工通过职工大会（或职工代表大会）民主选举产生。监事会设主席 1 名，由北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会提名，由全体监事半数以上选举确定。监事会主席不能履行职权时，由监事会主席指定一名监事代行其职权。监事会成员每届任期三年，连选可以连任。

监事会或者监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向股东会或国家有关主管机关报告；

4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5）向股东会会议提出提案；

6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。如发现公司经营情况异常，可聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担；

7）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

4、运营管理经验与资质

（1）燕房投资管理资质

根据北京市房山区市场监督管理局颁发的营业执照及《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司章程》，燕房投资具有符合国家规定的保障性租赁住房运营管理资质，其经营范围包含保障性住房投融资、收购、租赁、组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；物业管理；房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）同类基础设施项目运营管理经验

截至 2024 年 12 月 31 日，燕房投资在北京市房山区已有 16 个在运营项目，投入运营房源面积 693,663.96 平方米，合计投入运营房源数量 13,724 套，是房山区重要的保障性住房管理机构。燕房投资在运营基础设施项目如下表所示：

表：燕房投资在运营基础设施项目表

序号	项目名称	项目位置	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平米）
1	领峰四季园	房山区	1,118	51,417.68
2	燕保·大学城家园	房山区	2,447	131,894.42
3	乐活雅苑	房山区	936	55,276.04
4	漫缇家园	房山区	430	21,479.71
5	燕保·阜盛家园	房山区	2,900	132,111.98
6	朗悦嘉园	房山区	541	30,031.62
7	富禧良嘉园	房山区	966	46,608.40
8	紫欣苑	房山区	2,292	111,561.56
9	圣水嘉铭	房山区	597	30,023.86
10	佳和家苑	房山区	78	3,004.54
11	槠榆树	房山区	346	16,166.74
12	五矿铭品	房山区	117	8,327.93
13	清苑嘉园	房山区	106	6,500.87
14	青春天著佳苑	房山区	153	8,799.79
15	天资华府	房山区	367	22,389.02

16	安盛家园	房山区	330	18,069.60

数据来源：北京保障房中心、燕房投资

（3）主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验

燕房投资配备了专业、充足的运营管理团队，截至 2024 年 12 月 31 日，在职员工共 35 人。其中党支部书记、董事长 1 人，总经理 1 人，副总经理 1，财务总监 1 人，总法律顾问 1 人，党建（综合）办公室 4 人，投资管理部 4 人，工程管理部 2 人，资产运营部 18 人，法律合规部 1 人，财务管理部 1 人。

1）主要负责人员情况

孟捷先生，1969 年出生，汉族，中国籍，大学学历，高级工程师，中共党员，无海外居留权。历任北京三美电子有限公司工程部技术员；北京城建集团助理工程师、工程师、市场营销部科员；北京城建集团有限责任公司市场营销部副部长；北京市建筑节能与建筑材料管理办公室工程师；北京市建设工程发包承包交易中心副主任、正处级干部；2014 年 2 月至 2022 年 4 月于北京保障房中心任建设管理部部长、建设管理中心总经理、安全应急部部长、总部机关第二党支部书记；2022 年 4 月任北京市燕房保障性住房建设投资有限公司党支部书记、董事长，北京市燕北保障性住房建设投资有限公司党支部书记、董事长。

史华先生，1974 年出生，汉族，中国籍，市委党校研究生学历，中共党员，无海外居留权。历任北京市房山区建委科员、建筑行业管理处副主任、建筑业管理办公室副主任科员、建筑业管理办公室主任兼清欠办主任；新疆建设兵团第十四师建市办副主任；新疆建设兵团第十四师昆玉市商务局副局长；北京市房山区社会建设工作办公室副主任；北京市房山区民政局副局长；2022 年 9 月至今于北京市燕房保障性住房建设投资有限公司任董事、总经理，支部委员、董事、总经理。

杨巍先生，1976 年出生，汉族，中国籍，大学学历，中共党员，无海外居留权。历任北京市房山区阎村镇党委办公室职工、北京市房山区广播电视局职工、办公室副主任；北京市房山区广播电视中心后勤事务部主任；北京窦店高端现代制造业产业基地建设管理委员会计财部部长；北京高端制造业（房山）基地管委会计财部部长、工会主席、副主任、党支部书记、党组成员；2018 年 11 月至今于北京市燕房保障性住房建设投资有

限公司历任职工董事、副总经理，支部委员、职工董事、副总经理。

张宇巍女士，1981 年出生，汉族，中国籍，本科学历，中共党员，无海外居留权。历任天津财经大学信息化办公室干部；中国石油技术开发公司财务资产部会计主管；中国外商投资企业合作协会优质品牌保护委员会会计；北京保障性住房建设投资中心资产管理部主管；北京燕欣商业投资管理有限公司财务审计部历任牵头负责人、副部长、部长（经理助理职级），财务管理部部长（经理助理职级）；北京市燕保投资有限公司监事；2022 年 3 月至今于北京市燕房保障性住房建设投资有限公司任董事、财务总监，支部委员、董事、财务总监，北京市燕北保障性住房建设投资有限公司任董事、财务总监等职务。

2）管理人员资信情况

经通过中国裁判文书网、中国执行信息公开网被执行人综合查询系统、信用中国网站之涉金融领域非法集资名单查询系统、涉金融领域其他严重违法名单查询系统、限飞限乘名单查询系统查询，上述所列示之管理人员未存在被诉、逾期偿还个人信贷、被列为失信被执行人等不良资信状况。

（4）其他专业人员配备情况

截至 2024 年 12 月 31 日，燕房投资共有正式编制员工 35 名。从司龄结构来看，1 年以内 1 人，1-3 年 8 人，3-5 年 20 人，5 年以上 6 人；从文化结构来看，本科及以上 34 人，大专 1 人。自成立至 2024 年 12 月 31 日，燕房投资职工团队较为稳定，年龄结构随着公司运营时间增长以及员工司龄增长而出现变化，主要体现在平均年龄有所增长，员工文化结构则无显著变化。

表：燕房投资员工年龄结构表

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
5 年以上	6	17.14%
3-5 年	20	57.14%
1-3 年	8	22.86%
1 年以内	1	2.86%
合计	35	100.00%

表：燕房投资员工文化结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例（%）
本科及以上	34	97.1%
大专	1	2.9%
合计	35	100.0%

（5）运营管理业务制度与流程

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，燕房投资、基金管理人分别制定了运营管理相关的内部控制制度，包括印章及证照管理制度，资金、预算及财务管理制度，账户管理制度，资产管理制度等。

1）燕房投资相关制度

a. 印章及证照管理制度

为规范北京市燕房保障性住房建设投资有限公司财务印章的管理，加强对财务事项的监控力度，防范财务管理风险，参照北京市保障性住房建设投资中心《财务印章管理制度》，结合公司实际情况，特制订《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司财务印章管理办法》。

财务印章管理遵循“明确责任、严格审批、合规使用、妥善保管”原则。财务管理部负责财务印章的使用和管理工作。财务管理部设专人负责保管财务印章。财务印章的使用必须基于真实、合法、手续完备的经营业务活动。财务印章保管人应在手续完备的基础上使用财务印章办理相关业务。款项支付严格履行公司的资金审批手续，手续不完备不得办理资金支付手续。

b. 资金、预算及财务管理制度

为加强北京市燕房保障性住房建设投资有限公司资金支出管理，规范支付程序和手续，完善以财务预算管理为核心的成本费用开支制度，保障货币资金安全、合法、合规支付，依据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制应用指引第 6 号一资金活动》、《企业财务通则》及北京市保障性住房建设投资中心《资金支付审批管理办法》等相关法律法规制度，结合公司实际，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司资金支付审批管理办法》。

为加强北京市燕房保障性住房建设投资有限公司预算管理，建立健全内部约束机制，强化内部控制，防范经营风险，提高公司预算管理水平，根据国家及北京市有关法

律法规规定及《管理会计应用指引》等规范性文件、北京市保障性住房建设投资中心《预算管理办法》，结合公司实际，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司预算管理办法（暂行）》。

为加强北京市燕房保障性住房建设投资有限公司财务信息管理，防止因不应公开的财务信息泄露对公司利益造成损害，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司财务信息保密管理办法》。

c. 账户管理制度

为了加强和规范北京市燕房保障性住房建设投资有限公司银行账户管理工作，规范银行账户的开立和使用，提高资金使用效率，依据国家《中华人民共和国会计法》、《人民币银行结算账户管理办法》等相关法律法规、北京市保障性住房建设投资中心《银行账户管理办法》，结合公司实际，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司银行账户管理办法》。

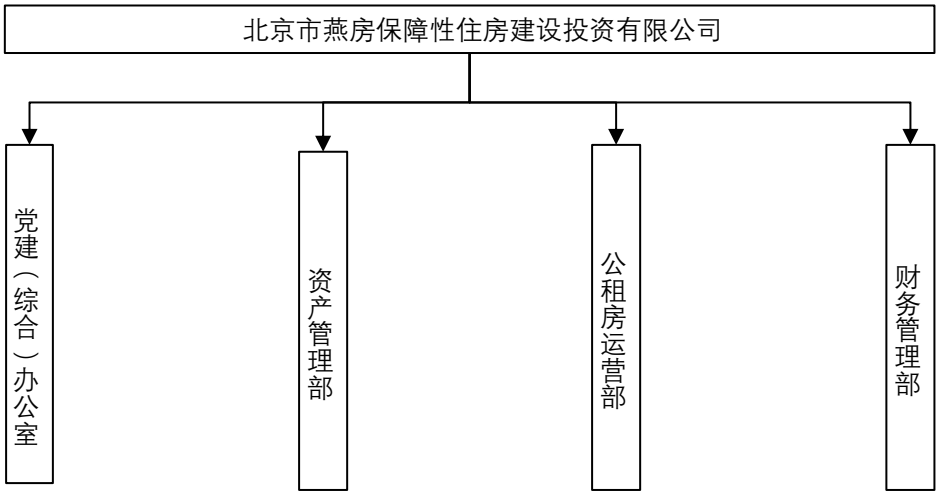
d. 资产管理制度

第一条为加强北京市燕房保障性住房建设投资有限公司货币资金管理，保障货币资金安全，依据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制应用指引第 6 号一资金活动》、《企业财务通则》等相关法律法规，参照北京市保障性住房建设投资中心（以下简称“保障房中心”）《货币资金管理办法》，结合公司实际，制定《北京市燕房保障性住房建设投资有限公司货币资金管理办法》。

2）项目公司相关制度

相关制度详见本尽调报告“第三章对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构的尽职调查”之“（一）运营管理统筹机构—北京保障房中心有限公司”之“1、北京保障房中心有限公司概况”之“（7）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度”之“2）项目公司相关制度”。

（6）组织架构及内部控制情况



图：燕房投资组织架构

5、燕房投资财务状况

（1）中喜会计师事务所（特殊普通合伙）及安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对燕房投资 2021 年度、2022 年度、2023 年度财务报表进行了审计，分别出具中喜财审 2022S00951 号无保留意见的审计报告、安永华明（2023）专字第 61893376_A01 号无保留意见的审计报告和安永华明（2024）专字第 70122253_A01 号无保留意见的审计报告。燕房投资 2024 年 1-9 月财务报表未经审计。

表：近三年及一期燕房投资合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	12,768.20	14,900.05	51,953.18	17,035.24
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	7,806.22	3,590.91	3,191.75	1,238.28
预付款项	159,763.73	76.10	50,101.53	20,688.79
其他应收款	1,506.32	5,156.15	9,252.59	5,972.74
存货	-	-	2,323.99	2,323.99
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
其他流动资产	8,380.35	5,982.89	681.23	-
流动资产合计	**190,224.82**	**29,706.10**	**117,504.28**	**47,259.04**
非流动资产：				

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
投资性房地产	182,173.03	158,943.06	161,999.66	8,974.33
固定资产	2.67	4.29	6.61	10.39
在建工程	104,279.29	71,588.39	427.26	30,556.92
使用权资产	9,163.28	9,346.83	132.10	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	79.65	166.53
递延所得税资产	18.49	18.49	32.54	-
其他非流动资产	-	169,047.65	-	-
非流动资产合计	**295,636.76**	**408,948.73**	**162,677.80**	**39,708.18**
资产总计	**485,861.58**	**438,654.83**	**280,182.09**	**86,967.22**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	16,519.23	12,194.52	20,382.17	4,921.75
预收款项	486.49	496.83	5,102.01	5,337.94
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	0.54	11.15	6.42	17.36
应交税费	0.60	91.56	81.47	178.62
其他应付款	5,806.66	7,579.33	390.89	293.76
一年内到期的非流动负债	-	18,539.48	617.69	-
其他流动负债	113.58	162.10	155.62	70.09
流动负债合计	**22,927.10**	**39,074.97**	**26,736.27**	**10,819.52**
非流动负债：				
长期借款	200,992.53	162,165.05	62,239.50	30.00
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	9,771.03	6,954.76	44.62	-
长期应付款	50,000.00	30,149.82	-	-
递延所得税负债	24.26	24.26	33.02	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**260,787.82**	**199,293.88**	**62,317.14**	**30.00**

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
负债合计	**283,714.92**	**238,368.85**	**89,053.41**	**10,849.52**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	202,017.00	200,000.00	190,820.00	76,020.00
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积金	41.57	41.57	39.33	18.23
未分配利润	88.09	244.40	269.35	79.46
归属于母公司所有者权益合计	202,146.66	200,285.97	191,128.68	76,117.69
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**202,146.66**	**200,285.97**	**191,128.68**	**76,117.69**
负债和所有者权益总计	**485,861.58**	**438,654.83**	**280,182.09**	**86,967.22**

表：近三年及一期燕房投资合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业总收入	**5,810.09**	**7,266.66**	**6,715.59**	**18,894.61**
营业收入	5,810.09	7,266.66	6,715.59	18,894.61
营业总成本	**5,958.00**	**7,235.98**	**6,444.33**	**18,930.25**
营业成本	4,367.18	5,433.86	5,783.58	14,980.11
税金及附加	11.18	15.88	49.19	3,788.12
销售费用	-	-	-	-
管理费用	134.19	336.63	772.47	591.50
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,445.45	1,449.61	-160.92	-429.48
其中：利息费用	2,180.48	1,884.70	93.28	-
减：利息收入	738.18	435.78	255.20	429.64
加：汇兑净损益	-	-	-	-
加：其他收益	0.56	0.84	-	0.24
投资收益	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
营业利润	**-147.36**	**31.52**	**271.27**	**-35.41**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
利润总额	**-147.36**	**31.52**	**271.27**	**-35.41**
减：所得税	2.57	7.88	60.28	-
净利润	**-149.93**	**23.64**	**210.98**	**-35.41**
持续经营净利润	-149.93	23.64	210.98	-35.41
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-149.93	23.64	210.98	-35.41
其他综合收益的税后净额	-	**-**	**-**	**-**
综合收益总额	**-149.93**	**23.64**	**210.98**	**-35.41**
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
归属于母公司普通股东综合收益总额	-149.93	23.64	210.98	-35.41

表：近三年及一期燕房投资合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,707.72	7,988.41	4,679.89	7,621.11
收到的税费返还	-	-	788.96	-
收到其他与经营活动有关的现金	326.11	1,108.35	350.21	437.01
经营活动现金流入小计	**7,033.84**	**9,096.76**	**5,819.05**	**8,058.13**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,878.52	2,928.53	2,291.08	582.07
支付给职工以及为职工支付的现金	324.23	563.50	1,152.40	1,012.66
支付的各项税费	21.08	567.24	204.75	4,987.17
支付其他与经营活动有关的现金	88.24	101.12	3,543.59	204.77
经营活动现金流出小计	**2,312.07**	**4,160.40**	**7,191.82**	**6,786.67**
经营活动产生的现金流量净额	**4,721.77**	**4936.37**	**-1,372.77**	**1,271.46**
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回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	**-**	**-**	**-**

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,342.41	192,379.50	67,350.09	38,486.86
投资支付的现金	2,215.40	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**50,557.81**	**192,379.50**	**67,350.09**	**38,486.86**
投资活动产生的现金流量净额	**-50,557.81**	**-192,379.50**	**-67,350.09**	**-38,486.86**
筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	4,232.40	9,180.00	41,800.00	25,000.00
取得借款收到的现金	68,367.42	115,424.19	62,680.00	30.00
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000.00	30,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**92,599.81**	**154,604.19**	**104,480.00**	**25,030.00**
偿还债务支付的现金	44,822.76	440.82	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,066.33	3,669.29	757.48	49.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	6.55	104.08	81.72	-
筹资活动现金流出小计	**48,895.63**	**4,214.20**	**839.19**	**49.23**
筹资活动产生的现金流量净额	**43,704.19**	**150,389.99**	**103,640.81**	**24,980.77**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	**-2,131.85**	**-37,053.14**	**34,917.94**	**-12,234.64**
期初现金及现金等价物余额	14,900.05	51,953.18	17,035.24	29,269.88
期末现金及现金等价物余额	**12,768.20**	**14,900.05**	**51,953.18**	**17,035.24**

（2）财务分析

1）资产情况

表：近三年及一期燕房投资资产情况

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	12,768.20	2.63	14,900.05	3.40	51,953.18	18.54	17,035.24	19.59
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	7,806.22	1.61	3,590.91	0.82	3,191.75	1.14	1,238.28	1.42

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	159,763.73	32.88	76.10	0.02	50,101.53	17.88	20,688.79	23.79
其他应收款	1,506.32	0.31	5,156.15	1.18	9,252.59	3.30	5,972.74	6.87
存货	-	-	-	-	2,323.99	0.83	2,323.99	2.67
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	8,380.35	1.72	5,982.89	1.36	681.23	0.24	-	-
流动资产合计	**190,224.82**	**39.15**	**29,706.10**	**6.77**	**117,504.28**	**41.94**	**47,259.04**	**54.34**
非流动资产：								
债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	182,173.03	37.49	158,943.06	36.23	161,999.66	57.82	8,974.33	10.32
固定资产	2.67	0.00	4.29	0.00	6.61	0.00	10.39	0.01
在建工程	104,279.29	21.46	71,588.39	16.32	427.26	0.15	30,556.92	35.14
使用权资产	9,163.28	1.89	9,346.83	2.13	132.10	0.05	-	-
无形资产	-	-	-	-	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	79.65	0.03	166.53	0.19
递延所得税资产	18.49	0.00	18.49	0.00	32.54	0.01	-	-
其他非流动资产	-	-	169,047.65	38.54	-	-	-	-
非流动资产合计	**295,636.76**	**60.85**	**408,948.73**	**93.23**	**162,677.80**	**58.06**	**39,708.18**	**45.66**
资产总计	**485,861.58**	**100.00**	**438,654.83**	**100.00**	**280,182.09**	**100.00**	**86,967.22**	**100.00**

近三年及一期末，燕房投资资产总额分别为 86,967.22 万元、280,182.09 万元、438,654.83 万元和 485,861.58 万元，其中流动资产占比分别为 54.34%、41.94%、6.77%和 39.15%，非流动资产占比分别为 45.66%、58.06%、93.23%和 60.85%。燕房投资最近三年及一期末资产规模逐年增加，预付款项和投资性房地产占比较大。

2）负债情况

表：近三年及一期燕房投资负债情况

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	16,519.23	5.82	12,194.52	5.12	20,382.17	22.89	4,921.75	45.36
预收款项	486.49	0.17	496.83	0.21	5,102.01	5.73	5,337.94	49.20
合同负债	-	-	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	0.54	0.00	11.15	0.00	6.42	0.01	17.36	0.16
应交税费	0.60	0.00	91.56	0.04	81.47	0.09	178.62	1.65
其他应付款	5,806.66	2.05	7,579.33	3.18	390.89	0.44	293.76	2.71
一年内到期的非流动负债	-	-	18,539.48	7.78	617.69	0.69	-	-
其他流动负债	113.58	0.04	162.10	0.07	155.62	0.17	70.09	0.65
流动负债合计	**22,927.10**	**8.08**	**39,074.97**	**16.39**	**26,736.27**	**30.02**	**10,819.52**	**99.72**
非流动负债：								
长期借款	200,992.53	70.84	162,165.05	68.03	62,239.50	69.89	30.00	0.28
应付债券	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁负债	9,771.03	3.44	6,954.76	2.92	44.62	0.05	-	-
长期应付款	50,000.00	17.62	30,149.82	12.65	-	-	-	-
递延所得税负债	24.26	0.01	24.26	0.01	33.02	0.04	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**260,787.82**	**91.92**	**199,293.88**	**83.61**	**62,317.14**	**69.98**	**30.00**	**0.28**
负债合计	**283,714.92**	**100.00**	**238,368.85**	**100.00**	**89,053.41**	**100.00**	**10,849.52**	**100.00**

近三年及一期末，燕房投资负债总额分别为 10,849.52 万元、89,053.41 万元、238,368.85 万元和 283,714.92 万元，呈上升趋势，其中流动负债占比分别为 99.72%、30.02%、16.39%和 8.08%，非流动负债占比分别为 0.28%、69.98%、83.61%和 91.92%。燕房投资近三年及一期末负债主要以长期借款、长期应付账款及应付账款为主。

近三年及一期末，燕房投资资产负债率分别为 12.48%、31.78%、54.34%和 58.39%，呈逐年上升趋势，2022 年及 2023 年资产负债率大幅提升主要系当期借入长期借款用于支付房山城关 3-2 东侧公租房、房山青春天著佳苑、房山紫欣苑、良乡安置房、房山长阳稻田村安置房等项目的初始投入资金。

3）收入利润水平

表：近三年及一期燕房投资营业收入情况

单位：万元、%

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	安置房业务	-	-	-	-	-	-	17,726.42	93.82
	租赁及相关	3,913.85	67.36	4,550.17	62.62	4,044.89	60.23	-	-
	委托经营	1,895.52	32.62	2,716.49	37.38	2,670.70	39.77	1,168.19	6.18
	其他	0.72	0.01	-	-	-	-	-	-
	合计	**5,810.09**	**100.00**	**7,266.66**	**100.00**	**6,715.59**	**100.00**	**18,894.61**	**100.00**

近三年及一期，燕房投资营业收入分别为 18,894.61 万元、6,715.59 万元、7,266.66 万元和 5,810.09 万元，除安置房业务收入外，租赁及相关收入和委托经营收入 2021-2023 年度呈逐年递增趋势。燕房投资营业收入主要来源于安置房业务、租赁及相关、委托经营三大板块，从收入贡献来看，2021 年度以安置房业务收入为主，2022、2023 年以及 2024 年 1-9 月以租赁及相关收入为主。

表：近三年及一期燕房投资营业成本情况

单位：万元、%

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	安置房业务	-	-	-	-	-	-	13,652.85	91.14
	租赁及相关	3,148.65	72.10	3,621.03	66.64	3,349.94	57.92	159.07	1.06
	委托经营	1,218.53	27.90	1,812.83	33.36	2,433.64	42.08	1,168.19	7.80
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	**4,367.18**	**100.00**	**5,433.86**	**100.00**	**5,783.58**	**100.00**	**14,980.11**	**100.00**

近三年及一期，燕房投资营业成本分别为 14,980.11 万元、5,783.58 万元、5,433.86 万元与 4,367.18 万元。与收入构成对应，燕房投资营业成本主要来源于安置房业务、租

赁及相关、委托经营三大板块，从成本构成看以 2021 年度安置房业务成本为主，2022 年、2023 年、2024 年 1-9 月以租赁及相关业务成本为主。

表：近三年及一期燕房投资毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	安置房业务	-	-	-	-	-	-	4,073.57	104.06
	租赁及相关	765.19	53.03	929.14	50.70	694.95	74.56	-159.07	-4.06
	委托经营	676.99	46.92	903.66	49.30	237.06	25.44	-	-
	其他	0.72	0.05	-	-	-	-	-	-
	合计	**1,442.91**	**100.00**	**1,832.80**	**100.00**	**932.01**	**100.00**	**3,914.50**	**100.00**
营业毛利率	安置房业务	-		-		-		22.98	
	租赁及相关	19.55		20.42		17.18		-	
	委托经营	35.72		33.27		8.88		-	
	其他	100.00		-		-		-	
合计		**24.83**		**25.22**		**13.88**		**20.72**	

近三年及一期，燕房投资营业毛利润分别为 3,914.50 万元、932.01 万元、1,832.80 万元和 1,442.91 万元。营业毛利率分别为 20.72%、13.88%、25.22%和 24.83%，2022 年到 2024 年 1-9 月营业毛利率大致呈上升趋势，其中营业毛利润主要 2021 年度来源于安置房业务，2022 年、2023 年以及 2024 年 1-9 月以租赁及相关业务为主。

6、资信状况

经基金管理人、计划管理人和项目律师查询中国人民银行 2025 年 1 月 8 日出具的《企业信用报告》及于 2025 年 1 月 20 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、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、国家税务总局北京市税务局网站、国家金融监督管理总局网站、中国证券监督管理委员会网站、中国人民银行网站的查询结果，燕房投资不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三

年内燕房投资在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面存在重大违法违规记录。

（三）运营管理实施机构—北京市燕东保障性住房建设投资有限公司

1、北京市燕东保障性住房建设投资有限公司概况

燕东投资由北京保障房中心与北京市通州区政府国有资产监督管理委员会（简称“通州区国资委”）共同出资组建，于 2017 年 10 月成立，工商注册资本 30 亿元，其中北京保障房中心占 51%股权，通州区国资委占 49%股权。为北京保障房中心有限公司控股子公司。

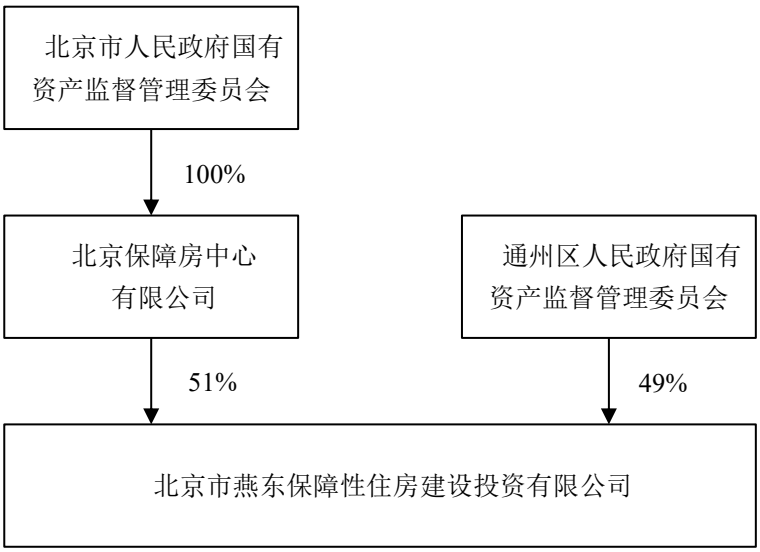
截至 2024 年 12 月 31 日，燕东投资基本情况如下表：

表：燕东投资概况

事项	内容
企业名称	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
主体类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	何丹
企业状态	存续
统一社会信用代码	91110112MA0182605K
注册资本	300,000 万（元）
成立日期	2017 年 10 月 11 日
住所	北京市通州区张家湾镇广源西街 9 号 235
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设;经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产经纪（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；房地产开发（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；物业管理。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股权结构

截至 2024 年 12 月 31 日，北京保障房中心持有燕东投资 51%股权，通州区国资委持有燕东投资 49%股权，燕东投资实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。



图：燕东投资股权结构

3、治理能力

截至 2024 年 12 月 31 日，根据《北京市燕东保障性住房投资有限公司章程》，燕东投资对公司的机构设置及其产生办法、职权、议事规则，安排如下：

（1）出资人机构

北京市燕东保障性住房投资有限公司是由北京保障房中心有限公司和北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会为出资人，履行股东职能。

依照《公司法》《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、行政法规和规章的规定，股东对公司享有如下权利：

1）按照其实缴的出资比例分取红利；公司新增资本时，优先按照其实缴的出资比例认缴出资；

2）参加或委托代理人参加股东会，按照出资比例行使表决权；

3）在同等条件下，优先购买其他股东转让的股权；

4）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；

5）选举和被选举为公司董事或监事；

6）查阅公司会计账簿，查阅、复制公司章程、股东会会议记录、董事会会议决议、

监事会会议决议和财务会计报告；

7）公司终止后，按其实缴的出资比例分得公司的剩余财产；

8）法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

1）决定公司的经营方针和投资计划；

2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3）审议批准董事会的报告；

4）审议批准监事的报告；

5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8）对发行公司债券作出决议；

9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10）修改公司章程；

11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保做出决议；

12）对股东向股东以外的人转让出资做出决议；

13）国家法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

（2）董事会

公司董事会由 5 名董事组成，由北京保障房中心有限公司推荐 3 名（含提名职工董

事 1 名），北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会推荐 2 名。董事经股东会选举产生，职工董事由公司职工通过职工大会（或：职工代表大会）民主选举产生。董事会成员每届任期三年，连选可以连任。

公司设董事长 1 人，由股东北京保障房中心有限公司提名，并经董事会选举产生。公司法定代表人由董事长担任。

依照《公司法》等法律、行政法规及《公司章程》的规定行使下列职权：

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）决定公司的发展战略和中长期发展规划

4）决定公司的经营计划和投融资方案；

5）制订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）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他债券的方案；

8）制订公司重大收购、分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；

9）决定公司的内部管理机构的设置；

10）在股东会授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；

11）决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理及其报酬事项，决定聘任或解聘公司财务负责人（总监）及其报酬事项；；

12）制订公司的基本管理制度；

13）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

14）审议批准年度内部控制评价报告和审计工作报告；

15）拟定董事会年度工作报告；

16）听取董事会决议执行情况的报告。

17）法律法规或公司章程规定或股东会授予的其他职权。

（3）经理层

公司设总经理一名，由北京市通州区人民政府国有资产监督管理委员会提名，经董事会聘任，每届任期三年。总经理对董事会负责，依据《公司法》和公司章程的规定行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）拟订公司发展战略和中长期发展规划；

3）拟订公司年度经营计划和投融资方案；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）制定公司的具体规章；

7）提请聘任或者解聘公司副总经理；

8）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员（决定前，需征求党组织及法定代表人意见）。依有关规章制度决定对公司职工的奖惩、升级、加薪及辞退；

9）股东会或董事会授予的其他职权。

（4）监事会

公司不设监事会，设监事 1 名，由控股方推荐，股东会选举确定；监事任期三年，连选可以连任。

监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向股东会或国家有关主管机关报告；

4）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5）向股东会会议提出提案；

6）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。如发现公司经营情况异常，可聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担；

7）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

4、运营管理经验与资质

（1）燕东投资管理资质

根据北京市通州区市场监督管理局颁发的营业执照及《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司章程》，燕东投资具有符合国家规定的保障性租赁住房运营管理资质，其经营范围包含保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设;经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产经纪（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；房地产开发（不得参与商业性土地开发和房地产经营业务）；物业管理。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）同类基础设施项目运营管理经验

截至 2024 年 12 月 31 日，燕东投资运营的公租房项目 32 个，运营总房源 17,558 套，运营总面积约 879,246.16 平方米，全部位于通州区。燕东投资在运营基础设施项目如下表所示：

表：燕东投资在运营基础设施项目表

序号	项目名称	项目位置	投入运营房源数量（套）	投入运营房源面积（平方米）
1	商务园	通州区	875	37,122.98
2	通瑞嘉苑	通州区	520	23,381.92
3	马驹桥项目	通州区	3,004	138,266.86
4	运潮馨苑	通州区	99	5,153.48
5	缇香雅园	通州区	241	12,014.00
6	璟秀欣苑	通州区	1,584	79,801.63
7	盛达嘉园	通州区	644	32,135.61
8	银河湾东区	通州区	560	30,139.76
9	银河湾西区	通州区	1,498	75,168.40
10	台湖拾景园	通州区	1,447	73,651.74
11	光机电	通州区	483	29420.81
12	梨园项目	通州区	854	42,820.88
13	方恒东景（制线厂）	通州区	115	5,836.83
14	玉桥东小区经适房	通州区	6	358.64
15	惠铭苑	通州区	26	1,983.26
16	首开缇香郡	通州区	158	7,956.99
17	大方居	通州区	371	15,964.14
18	金隅花石苑	通州区	628	51,804.15
19	怡然世家	通州区	477	21,254.01
20	古月家园	通州区	202	15,583.23
21	富力惠兰美居	通州区	13	711.77
22	富力尚悦居	通州区	34	1,939.19
23	悦山水	通州区	14	1,061.43
24	珠江丽景	通州区	41	2,321.39
25	京贸家园	通州区	1	59.48
26	西仪佳园	通州区	478	25,048.22
27	宏仁家园	通州区	2	179.40
28	车联网云创天地	通州区	300	16,460.09
29	东亚家园	通州区	2,103	91,085.18
30	珠江东都国际	通州区	539	26,303.43
31	紫峰九院嘉园	通州区	240	14,167.13
32	通景园	通州区	1	90.13

数据来源：北京保障房中心、燕东投资

（3）主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验

截至 2024 年 12 月 31 日，燕东投资在职员工共计 54 人。公司共设 10 个部门。公司领导 5 人，总经理助理 1 人，综合办公室 5 人，资产管理部 3 人，建设管理部 3 人，财务管理部 2 人，合同法务部 1 人，运营管理部 4 人，运营事务一部 10 人，运营事务二部 6 人，运营事务三部 6 人，运营事务四部 8 人。

1）主要负责人员情况

何丹女士，1971 年出生，汉族，大学学历，学士学位，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任中国工商银行唐山西山道支行任会计科科员、行长办公室副科级综合文秘；北京北陆药业股份有限公司商务部部门经理、总经理办公室主任；北京新奥集团有限公司经理办公室主管、公租房事业部负责人；北京市保障性住房建设投资中心运营管理部副部长、部长、公租房管理服务中心主任；燕保彩生活（北京）社区服务有限公司董事长。2020 年 10 月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司、北京市燕谷保障性住房建设投资有限公司党支部书记、董事长。

张艳青女士，1974 年出生，汉族，中共党员，无海外居留权。历任北京市通县综合投资公司办事员；北京市通州区计划委员会办事员、科员；北京市通州区发展计划委员会科员、办公室副主任；北京市通州区发展和改革委员会科长、副主任；北京市通州区国有资本运营有限公司任党委副书记、副董事长、总经理。2017 年 7 月至 2018 年 12 月任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司董事、总经理，2018 年 12 月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司任党支部副书记、董事、总经理。

刘志刚先生，1966 年出生，汉族，大学学历，学士学位，高级工程师，中共党员，无海外居留权。历任北京市通州房地产开发总公司技术科科员、工程科副科长、工程科科长、总工室主任、总工程师、副总经理、董事、常务副经理；北京市通州区国有资本运营有限公司总工程师；2017 年 10 月至 2018 年 12 月任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司董事、副总经理；北京市燕东保障性住房建设投资有限公司副总经理；北京市通州区国有资本运营有限公司总工程师；2018 年 12 月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司党支部纪律检查委员、董事、副总经理。

李奕女士，1972 年出生，汉族，高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市通县（通州区）建设委员会建设工程招标投标管理办公室科员；北京市通州区建设委员会全程代办服务办公室科员；共青团北京市通州区建设委员会书记、北京市通州区建设委员会监察科副科长；北京市通州区房地产开发建设管理办公室任主任；北京市通州区住房和城乡建设委员会建设工程招标投标管理办公室主任；北京市通州区住房和城乡建设委员会房屋市场管理科科长；北京市通州区建设工程质量监督站主任科员；北京市通州区住房和城乡建设委员会第一党支部书记、办公室主任。2018 年 3 月至 2018 年 12 月，任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司副总经理；2018 年 12 月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司任党支部组织委员、副总经理。

张涛女士，1979 年出生，汉族，大学学历，学士学位，高级会计师，中共党员，无海外居留权。历任北京航天长峰股份有限公司主管会计；中国航天科工防御技术研究院基建部副处长；北京京通水务有限公司总经理助理；北京保障房中心有限公司财务管理部高级主管，北京北焦乐生活文化创意有限公司财务总监；2022 年 3 月至 2022 年 7 月，任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务总监；2022 年 7 月至今任北京市燕东保障性住房建设投资有限公司职工董事、财务总监。

2）管理人员资信情况

经通过中国裁判文书网、中国执行信息公开网被执行人综合查询系统、信用中国网站之涉金融领域非法集资名单查询系统、涉金融领域其他严重违法名单查询系统、限飞限乘名单查询系统查询，上述所列示之管理人员未存在被诉、逾期偿还个人信贷、被列为失信被执行人等不良资信状况。

（4）其他专业人员配备情况

截至 2024 年 12 月 31 日，燕东投资共有正式编制员工 54 名。从司龄结构来看，3 年以下 9 人，3-5 年 4 人，5-10 年 37 人，10 年以上 4 人；从文化结构来看，本科及以上 54 人。自成立至 2024 年 12 月末，燕东投资公司职工团队较为稳定，员工人数稳步增长，员工文化结构无显著变化，具体情况如下：

表：燕东投资员工年龄结构表

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）

10 年及以上	4	7.41%
5-10 年	37	68.52%
3-5 年	4	7.41%
3 年以内	9	16.67%
合计	54	100.00%

表：燕东投资员工文化结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例（%）
本科及以上	54	100%
合计	54	100%

（5）运营管理业务制度与流程

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，燕东投资、基金管理人分别制定了运营管理相关的内部控制制度，包括印章及证照管理制度，资金、预算及财务管理制度，账户管理制度，资产管理制度等。

1）燕东投资相关制度

a. 印章及证照管理制度

为规范北京市燕东保障性住房建设投资有限公司对财务印章的管理，防范与降低用印风险，根据公司业务特点及财务管理规定，特制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务印章管理办法》。

b. 资金、预算及财务管理制度

为加强北京市燕东保障性住房建设投资有限公司内部财务管理，提高资金使用效率，强化资金支出内部控制，明确各项资金支付审批权限及审批程序，有效控制公司成本费用和资金风险，结合公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司资金支付审批管理办法》。

为加强北京市燕东保障性住房建设投资有限公司预算管理，建立健全内部约束机制，强化内部控制，防范经营风险，提高公司预算管理水平，根据国家、北京市有关法律法规规定及北京保障房中心《全面预算管理办法》（试行）的相关规定，结合公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司全面预算管理办法》。

为了规范北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务报告管理工作，保证财务数据的真实、准确、完整，依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务报告条例》等法

律法规以及《企业会计准则》、北京市保障性住房建设投资中心有关财务管理制度，结合公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务报告管理制度》。

c. 账户管理制度

为加强北京市燕东保障性住房建设投资有限公司银行账户的管理，规范银行账户的开立和使用，提高资金使用效率，依据国家《会计法》、《人民币银行结算账户管理办法》等有关法律法规，结合《北京市保障性住房建设投资中心银行账户管理办法》以及公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司账户管理办法》。

d. 资产管理制度

为规范北京市燕东保障性住房建设投资有限公司对财务印章的管理，防范与降低用印风险，根据公司业务特点及财务管理规定，特制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司财务印章管理办法》。

为规范北京市燕东保障性住房建设投资有限公司的资产管理行为，保障资产安全完整，提高资产使用效率，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业内部控制基本规范》、《北京市保障性住房建设投资中心资产管理基本制度》以及相关法律法规，结合公司实际，制定《北京市燕东保障性住房建设投资有限公司资产管理办法》。

2）项目公司相关制度

相关制度详见本尽调报告“第三章对业务参与人的尽职调查”之“二、对运营管理机构的尽职调查”之“（一）运营管理统筹机构—北京保障房中心有限公司”之“1、北京保障房中心有限公司概况”之“（7）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度”之“2）项目公司相关制度”。

（6）组织架构及内部控制情况

公司设综合办公室、财务管理部、合同法务部、资产管理部、建设管理部、运营管理部、运营事务一部、运营事务二部、运营事务三部、运营事务四部十个职能部门。

综合办公室职能：负责党组织的全面工作，做好组织建设、党风廉政、党员队伍、企业文化、党建宣传、意识形态、群团组织等方面工作；负责公司日常行政管理，负责公文、会议、宣传、保密、档案、信息化建设、后勤保障等工作；负责公司干部管理与人才队伍建设工作，负责人力资源规划、薪酬绩效、培训教育、人才引进及劳动关系管

理等工作；负责公司发展战略和规划，开展各类政策的收集分析，统筹协调公司的投资管理等，负责经济运行分析，参与各类专题规划研究及编制等工作。

财务管理部职能：负责组织实施融资；财务预算管理；资金、收支等结算；会计核算；编制、报送各类财务报表及财务分析；税务筹划；财务信息化建设及对财务共享事项的监督管理等职能。

合同法务部职能：负责自建项目的招投标、合同、工程造价相关管理；协助收购项目建设成本核算等职能。建设公司法律审查、法律风险防控体系；负责重大经营决策的法律论证；负责法律事务管理；公司规章制度、合同、协议等文件合法性审查等职能。配合外部审计机构统筹开展审计工作。统筹内控建设等职能。

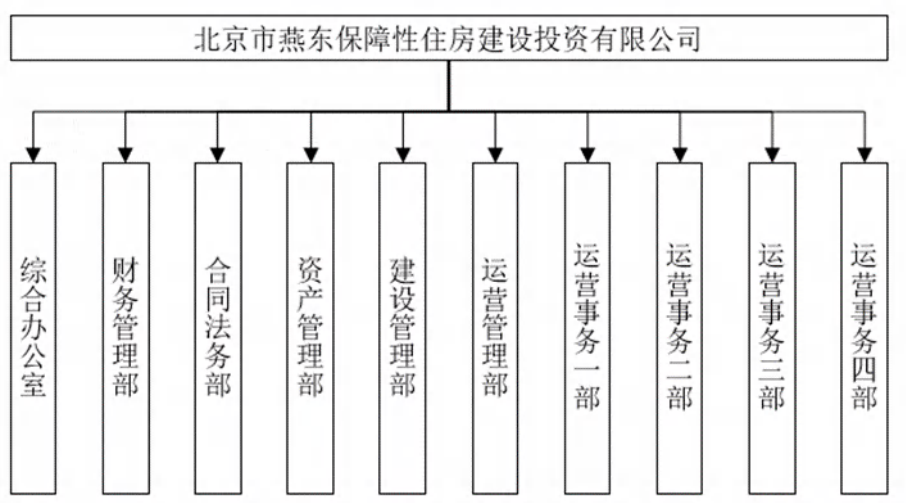
资产管理部职能：负责制定资产管理战略规划及管理办法；保障性住房的前期调研、洽谈、对接、收购、产权登记；房屋资产、无形资产管理相关工作；营业执照及开发资质证管理。负责共有产权住房代持相关工作。

建设管理部职能：负责自建项目、收购类房屋装修项目及办公用房装修项目自开工到竣工移交的全过程的施工技术、质量、进度、安全、成本的监督、协调、指导、检查、考核、工程资料与相关固定资产管理及档案管理，负责前期手续办理、方案设计、施工图设计、精装设计与优化工作、施工图设计变更工作、技术洽商、保修期内的维修管理等工作；负责收购类房屋装修项目及办公用房装修项目的招投标、合同、工程造价相关管理。负责安全建设及安全生产、国家安全人民防线建设、内部保卫；组织实施信访维稳、接诉即办综治等职能。

运营管理部：运营管理部作为运营管理统筹部门，综合履行体系建设、租务管理、房屋管理、使用监督、社区管理等职责，指导、监督、检查运营事务部各项工作。同时负责与委托主体及行政管理部门对接，完成各项委托管理内容的沟通协调工作，贯彻落实住房保障各项政策和委托主体的各项要求。

运营事务部：通过整合区内各类的公租房房源，本着地理位置相近的原则，以规模较大的公租房项目为核心辐射周边，将运营管理的公租房项目划分为 4 个运营事务部，分别为运营事务一部、运营事务二部、运营事务三部、运营事务四部，四个运营事务部为公司下设的职能部门。每个运营事务部设租务法务、房屋管理、社区综合 3 个专业工

作组，直接开展租赁管理服务，履行所在区域内项目的租务管理、房屋管理、社区综合管理职能。



图：燕东投资组织架构

5、燕东投资财务状况

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）及安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对燕东投资 2021 年度、2022 年度及 2023 年度财务报表进行了审计，分别出具中喜财审 2022S00726 号无保留意见的审计报告、安永华明（2023）审字第 61893369_A01 号无保留意见的审计报告和安永华明（2024）专字第 70120687_A01 号无保留意见的审计报告。燕东投资 2024 年 1-9 月的财务报表未经审计。

表：近三年及一期燕东投资合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	5,214.46	6,385.46	41,999.65	43,730.64
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	6,192.02	4,749.03	3,203.07	1,806.75
预付款项	81,847.14	57.79	9,894.49	9,172.79
其他应收款	67.69	53.56	26.67	20.47
存货	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他流动资产	268.46	108.34	-	-
流动资产合计	**93,589.77**	**11,354.19**	**55,123.88**	**54,730.66**
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
投资性房地产	247,965.06	204,167.74	52,017.66	52,891.42
固定资产	9.82	17.44	13.12	19.94
在建工程	49,005.43	48,079.31	-	-
使用权资产	11,918.08	12,139.31	72.69	140.50
无形资产	20.12	22.77	22.61	25.79
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	21.56	50.31	79.05
递延所得税资产	15.83	15.83	22.98	0.21
其他非流动资产	-	101,262.38	-	-
非流动资产合计	**308,934.35**	**365,726.34**	**52,199.36**	**53,156.91**
资产总计	**402,524.12**	**377,080.53**	**107,323.25**	**107,887.57**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	796.75	59,111.01	717.32	1,185.52
预收款项	2,389.07	1,757.61	55.79	128.00
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	13.63	13.31	34.84	27.07
应交税费	3.10	101.34	53.05	97.75
其他应付款	1,286.87	5,586.39	161.94	146.56
一年内到期的非流动负债	-	1,917.41	59.92	-
其他流动负债	277.97	144.24	-	-
流动负债合计	**4,767.39**	**68,631.31**	**1,082.87**	**1,584.88**
非流动负债：	-			
长期借款	134,332.60	45,725.00	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	12,479.69	10,615.85	31.99	145.77
长期应付款	-	-	-	-

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
递延所得税负债	16.03	16.03	18.17	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**146,828.32**	**56,356.87**	**50.16**	**145.77**
负债合计	**151,595.71**	**124,988.18**	**1,133.03**	**1,730.65**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	250,000.00	250,000.00	104,627.91	104,627.91
资本公积	413.64	413.64	-	-
盈余公积金	236.78	236.78	222.41	213.11
未分配利润	277.99	1,441.93	1,339.90	1,315.90
归属于母公司所有者权益合计	250,928.41	252,092.34	106,190.22	106,156.92
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	**250,928.41**	**252,092.34**	**106,190.22**	**106,156.92**
负债和所有者权益总计	**402,524.12**	**377,080.53**	**107,323.25**	**107,887.57**

表：近三年及一期燕东投资合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
营业总收入	8,908.92	**8,563.11**	**4,025.87**	**3,239.55**
营业收入	8,908.92	8,563.11	4,025.87	3,239.55
营业总成本	**10,014.99**	**8,360.44**	**3,894.90**	**3,313.60**
营业成本	7,999.36	7,886.59	3,632.32	2,818.82
税金及附加	-	72.79	6.62	20.91
销售费用	-	-	-	-
管理费用	576.89	883.86	718.88	983.44
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,438.75	-482.80	-462.91	-509.57
其中：利息费用	1,508.45	513.93	4.32	2.03
减：利息收入	86.02	1,011.21	467.97	512.00
加：汇兑净损益	-	-	-	-
加：其他收益	0.80	0.64	-	0.54
投资收益	-	-	-	378.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
营业利润	**-1,105.26**	**203.31**	**130.97**	**305.41**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	7.00	7.00	7.00	6.00
利润总额	**-1,112.26**	**196.30**	**123.97**	**299.41**
减：所得税	13.47	54.80	30.99	78.39
净利润	**-1,125.73**	**141.50**	**92.98**	**221.01**
持续经营净利润	-1,125.73	141.50	92.98	221.01
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-1,125.73	141.50	92.98	221.01
其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
综合收益总额	**-1,125.73**	**141.50**	**92.98**	**221.01**
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
归属于母公司普通股东综合收益总额	-1,125.73	141.50	92.98	221.01

表：近三年及一期燕东投资合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,249.61	8,718.97	2,661.58	2,337.35
收到的税费返还	-	-	-	27.37
收到其他与经营活动有关的现金	559.07	1,429.52	467.97	516.97
经营活动现金流入小计	**8,808.68**	**10,148.49**	**3,129.55**	**2,881.69**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,281.71	3,880.03	1,334.07	428.93
支付给职工以及为职工支付的现金	1,371.67	2,073.80	1,730.63	1,452.49
支付的各项税费	78.73	101.21	164.39	138.71
支付其他与经营活动有关的现金	210.46	116.04	170.84	421.40
经营活动现金流出小计	**4,942.57**	**6,171.08**	**3,399.92**	**2,441.53**
经营活动产生的现金流量净额	**3,866.11**	**3,977.40**	**-270.38**	**440.16**
投资活动产生的现金流量：				

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
收回投资收到的现金	-	-	-	55,401.65
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回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**	**55,401.65**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	86,784.63	91,787.15	1,370.26	6,657.62
投资支付的现金	4,790.00	-	-	7,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		43,109.66		
投资活动现金流出小计	**91,574.63**	**134,896.81**	**1,370.26**	**13,657.62**
投资活动产生的现金流量净额	**-91,574.63**	**-134,896.81**	**-1,370.26**	**41,744.03**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	50,000.00	-	-
取得借款收到的现金	88,790.00	56,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	88,790.00	106,000.00	**-**	**-**
偿还债务支付的现金	369.90	10,087.50	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,835.78	539.03	59.67	150.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	22.46	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	46.80	68.25	30.68	-
筹资活动现金流出小计	**2,252.48**	**10,694.78**	**90.36**	**150.90**
筹资活动产生的现金流量净额	**86,537.52**	**95,305.22**	**-90.36**	**-150.90**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	**-**	**-**
现金及现金等价物净增加额	**-1,171.00**	**-35,614.18**	**-1,731.00**	**42,033.29**
期初现金及现金等价物余额	6,385.46	41,999.65	43,730.64	1,697.36

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
期末现金及现金等价物余额	**5,214.46**	**6,385.46**	**41,999.65**	**43,730.64**

（1）财务分析

1）资产情况

表：近三年及一期燕东投资资产情况

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	5,214.46	1.30	6,385.46	1.69	41,999.65	39.13	43,730.64	40.53
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	6,192.02	1.54	4,749.03	1.26	3,203.07	2.98	1,806.75	1.67
预付款项	81,847.14	20.33	57.79	0.02	9,894.49	9.22	9,172.79	8.50
其他应收款	67.69	0.02	53.56	0.01	26.67	0.02	20.47	0.02
存货	-	-	-	-	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	268.46	0.07	108.34	0.03	-	-	-	-
流动资产合计	**93,589.77**	**23.25**	**11,354.19**	**3.01**	**55,123.88**	**51.36**	**54,730.66**	**50.73**
非流动资产：								-
债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	247,965.06	61.60	204,167.74	54.14	52,017.66	48.47	52,891.42	49.02
固定资产	9.82	0.00	17.44	0.00	13.12	0.01	19.94	0.02
在建工程	49,005.43	12.17	48,079.31	12.75	-	-	-	-
使用权资产	11,918.08	2.96	12,139.31	3.22	72.69	0.07	140.50	0.13
无形资产	20.12	0.00	22.77	0.01	22.61	0.02	25.79	0.02
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	0.00	0.00	21.56	0.01	50.31	0.05	79.05	0.07
递延所得税资产	15.83	0.00	15.83	0.00	22.98	0.02	0.21	0.00
其他非流动资产	-	-	101,262.38	26.85	-	-	-	-

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	**308,934.35**	**76.75**	**365,726.34**	**96.99**	**52,199.36**	**48.64**	**53,156.91**	**49.27**
资产总计	**402,524.12**	**100.00**	**377,080.53**	**100.00**	**107,323.25**	**100.00**	**107,887.57**	**100.00**

近三年及一期末，燕东投资资产总额分别为 107,887.57 万元、107,323.25 万元、377,080.53 万元和 402,524.12 万元，其中流动资产占比分别为 50.73%、51.36%、3.01%和 23.25%，非流动资产占比分别为 49.27%、48.64%、96.99%和 76.75%。燕东投资 2021-2022 年末资产规模保持稳定，货币资金和投资性房地产占比较大；2023 年末资产规模较 2022 年末大幅增长，增幅达 251.35%，增幅较大的原因为通州区国资委将部分持有的公租房项目以实物注资形式转让于燕东投资。

2）负债情况

表：近三年及一期燕东投资负债情况

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	796.75	0.53	59,111.01	47.29	717.32	63.31	1,185.52	68.50
预收款项	2,389.07	1.58	1,757.61	1.41	55.79	4.92	128.00	7.40
合同负债	-	-	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	13.63	0.01	13.31	0.01	34.84	3.07	27.07	1.56
应交税费	3.10	0.00	101.34	0.08	53.05	4.68	97.75	5.65
其他应付款	1,286.87	0.85	5,586.39	4.47	161.94	14.29	146.56	8.47
一年内到期的非流动负债	-	-	1,917.41	1.53	59.92	5.29	-	-
其他流动负债	277.97	0.18	144.24	0.12	-	-	-	-
流动负债合计	**4,767.39**	**3.14**	**68,631.31**	**54.91**	**1,082.87**	**95.57**	**1,584.88**	**91.58**
非流动负债：	-	-						-
长期借款	134,332.60	88.61	45,725.00	36.58	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁负债	12,479.69	8.23	10,615.85	8.49	31.99	2.82	145.77	8.42

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	16.03	0.01	16.03	0.01	18.17	1.60	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**146,828.32**	**96.86**	**56,356.87**	**45.09**	**50.16**	**4.43**	**145.77**	**8.42**
负债合计	**151,595.71**	**100.00**	**124,988.18**	**100.00**	**1,133.03**	**100.00**	**1,730.65**	**100.00**

近三年及一期末，燕东投资负债总额分别为 1,730.65 万元、1,133.03 万元、124,988.18 万元和 151,595.71 万元，整体呈上升趋势，其中流动负债占比分别为 91.58%、95.57%、54.91%和 3.14%，非流动负债占比分别为 8.42%、4.43%、45.09%和 96.86%。2023 年及 2024 年 1-9 月非流动负债占比明显提升的原因是长期借款的比例提高，主要是因为 2023 年收购通州区住保公租房项目及友谊恒远公司进行借款，2024 年为支付收购款，进行长期借款。燕东投资 2021 年和 2022 年期末负债主要为应付账款，2023 年期末负债主要为应付账款和长期借款，2024 年 9 月末负债主要为长期借款。

近三年及一期末，燕东投资资产负债率分别为 1.60%、1.06%、33.15%和 37.66%，2023 年资产负债率大幅提升，主要系 2023 年燕东投资新增大额应付账款和长期借款，用于收购通州区的 21 个公租房项目。

3）收入利润水平

表：近三年及一期燕东投资营业收入情况

单位：万元、%

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	公租房租赁	6,613.65	74.24	6,137.70	71.68	1,808.39	44.92	1,773.84	54.76
	委托经营	2,295.28	25.76	2,425.41	28.32	2,217.48	55.08	1,465.71	45.24
	合计	**8,908.92**	**100.00**	**8,563.11**	**100.00**	**4,025.87**	**100.00**	**3,239.55**	**100.00**

近三年及一期，燕东投资营业收入分别为 3,239.55 万元、4,025.87 万元、8,563.11 万元以及 8,908.92 万元，呈逐年上涨趋势。燕东投资营业收入主要来源于其公租房租赁

和委托经营收入，从收入贡献来看，除 2022 年度以委托经营为主外，2021 年度、2023 年度及 2024 年 1-9 月以公租房租赁为主。

表：近三年及一期燕东投资营业成本情况

单位：万元、%

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	公租房租赁	5,995.50	74.95	5,156.55	65.38	1,454.84	40.05	1,430.43	50.75
	委托经营	2,003.86	25.05	2,730.04	34.62	2,177.47	59.95	1,388.39	49.25
	合计	**7,999.36**	**100.00**	**7,886.59**	**100.00**	**3,632.32**	**100.00**	**2,818.82**	**100.00**

近三年及一期，燕东投资营业成本分别为 2,818.82 万元、3,632.32 万元、7,886.59 万元和 7,999.36 万元，呈逐年上涨趋势。与收入构成对应，燕东投资营业成本主要来源于其公租房租赁和委托经营，从成本构成看，除 2022 年度以委托经营为主外，2021 年度、2023 年度及 2024 年 1-9 月以公租房租赁为主。

表：近三年及一期燕东投资毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目		2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	公租房租赁	618.15	67.96	981.15	145.03	353.54	89.83	343.41	81.62
	委托经营	291.42	32.04	-304.63	-45.03	40.01	10.17	77.32	18.38
	合计	**909.57**	**100.00**	**676.52**	**100.00**	**393.55**	**100.00**	**420.73**	**100.00**
营业毛利率	公租房租赁	9.35		15.99		19.55		19.36	
	委托经营	12.70		-12.56		1.80		5.28	
合计		**10.21**		**7.90**		**9.78**		**12.99**	

近三年及一期，燕东投资营业毛利润分别为 420.73 万元、393.55 万元、676.52 万元和 909.57 万元。营业毛利率分别为 12.99%、9.78%、7.90%和 10.21%，其中营业毛利润主要来源于公租房租赁板块。

6、资信状况

经基金管理人、计划管理人和项目律师查询中国人民银行 2025 年 1 月 7 日出具的《企业信用报告》及于 2025 年 1 月 20 日对国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、信用中国网站、生态环境部网站、应急管理部网站、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、国家税务总局北京市税务局网站、国家金融监督管理总局网站、中国证券监督管理委员会网站、中国人民银行网站的查询结果，燕东投资不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内燕东投资在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面存在重大违法违规记录。

（四）利益冲突防范措施

1、与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的基础设施基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

1、在内部制度层面，基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司关联交易管理暂行办法》《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》等，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《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

针对公募 REITs 业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》（以下简称“《公平交易制度》”），该制度从基础设施基金的资产交易及运营管理的内部控制、运营管理利益冲突和输送的防范、信息管理和其他内部控制角度，对防范措施进行了细化。

2、在基础设施基金的运营管理层面，根据《公平交易制度》，基金管理人管理的同类型、不同的基础设施基金原则上应聘请不同的运营管理机构，且不同基础设施基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了基础设施项目公司的年度计划及预算应当根据《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》制定并审批，必要时可以请外部专业机构对年度计划和预算提供专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同基础设施基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，《公平交易制度》进行了细化的规定，明确基础设施基金关联方和关联交易的界定、关联交易的定价原则、关联交易的审批和信息披露等。因此，华夏基金已建立了成熟的关联交易审批制度和检查机制，且根据基金合同规定，基础设施基金的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。此外，对于连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%的关联交易且不属于无需另行决策与审批的关联交易事项，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。

同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要

情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

3、在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经基础设施与不动产投委会授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人相关部门会签或经基础设施与不动产投委会审议通过后执行。基金经理需要定期向基础设施与不动产投委会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。

4、在人员配备方面，基金管理人设置的基础设施与不动产投资部已配备了充足的专业人员，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

5、基础设施基金的扩募和新购入基础设施方面，基金管理人在《公平交易制度》中约定，基础设施基金通过明确新购入基础设施项目原则、独立决策、人员隔离、信息隔离等方式来防范利益冲突。

新购入基础设施项目原则方面，公司作为基金管理人原则上不主动发起与公司管理的基础设施基金所持资产具有同业竞争、利益冲突风险的扩募收购。新购入资产为基础设施基金首次发行的原始权益人及其关联方持有或收购，且基金管理人就该资产的扩募收购方案中已包含对应的同业竞争、利益冲突防范机制的除外。

独立决策方面，基础设施基金决策主体根据各自的职责和权限，根据基金管理人内部相关制度规定的投资和运营管理决策流程，在保证决策独立性的同时，在获得可供交易的资产相关信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会。

人员隔离方面，从投资管理层面，基金管理人所管理的基础设施基金拟收购资产的，首先应当对拟收购资产是否有可能产生同业竞争、利益冲突进行评估，确认具有上述潜在风险的，基金管理人需对基金经理进行人员隔离。不同基础设施基金的基金经理应维护本基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送，不同基金的基金

经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。如存在基金经理兼任的情况，应采取适当方式（包括但不限于：基金经理在可能存在利益冲突不同产品的立项、尽调、谈判、决策等过程中进行回避）以确保收购过程的公平。从决策层面，当基础设施与不动产投委会委员认为其自身对某一决议事项有实际或潜在利益冲突，该委员应以书面形式向基础设施与不动产投委会秘书报告详情。超过全体决策委员半数以上认定其存在利益冲突的，则应要求该委员避席该决议。当基础设施与不动产投委会认为其他人员对某一决议事项有实际或潜在利益冲突时，可要求其回避该事项。

在信息的隔离方面，基金管理人应与运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

综上所述，基金管理人为同类型基础设施基金的管理、投资扩募建立了有效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

2、与原始权益人的利益冲突和防范措施

北京保障房中心作为原始权益人将基础设施项目出售予本基金后，原始权益人或其同一控制下的关联方将按照法律法规规定参与本基金战略配售并分别持有本基金不低于 20%的基金份额。

本基金的原始权益人及其同一控制下的关联方在北京市持有或管理了同类项目，与本基金可能面临潜在利益冲突。

特别的，如本基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买原始权益人或其关联方拥有的其他租赁住房类型的基础设施项目的，则构成本基金与原始权益人之间的关联交易，鉴于基础设施项目买卖双方处于不同的法律地位，本基金与原始权益人

届时亦将存在潜在利益冲突。

为缓释上述与原始权益人之间的利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施：

根据北京保障房中心出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）基础设施基金发行后，北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

（2）北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

1）作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

2）承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

3）承诺平等对待北京保障房中心提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

（3）将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

3、与运营管理机构之间的利益冲突和防范措施

为缓释上述与运营管理机构之间的利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险

缓释措施：

根据北京保障房中心、燕房投资及燕东投资出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）基础设施 REITs 发行/扩募后，如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

（2）将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

1）作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》（名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

2）承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

3）承诺平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

（3）将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

三、对监管银行的尽职调查

专项计划监管银行基本情况请见本尽调报告第三章第四部分“对专项计划托管人的

尽职调查”。

四、对专项计划托管人的尽职调查

（一）资产支持专项计划托管银行情况

名称：中国建设银行股份有限公司北京市分行（简称：建设银行北京市分行）

住所：北京市西城区宣武门西大街 28 号楼大成广场 4 门 8 门

办公地址：北京市西城区复兴门南大街甲 2 号天银大厦 A 西座

负责人：林朝晖

成立时间：1987 年 12 月 10 日

组织形式：股份有限公司分公司

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：《关于设立中国建设银行基金托管部北京分部的批复》（建人字[2000]第 85 号）

联系人：文伯伦

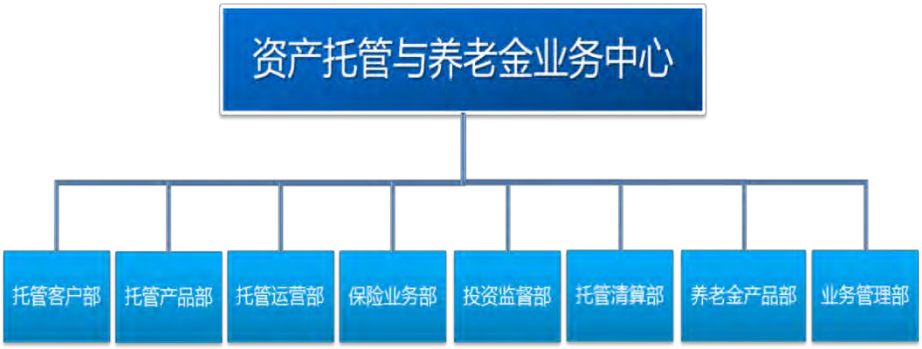
联系电话：010-66422768

（二）资产支持专项计划托管业务主要人员情况

按照中国建设银行股份有限公司授权办法，资产支持专项计划托管业务授权建设银行北京市分行负责办理。

建设银行北京市分行资产托管部共有员工 99 名，其中总经理一名，副总经理二名，下设托管客户部、托管产品部、托管运营部、保险业务部、投资监督部、托管清算部、养老金产品部、业务管理部，均为托管业务专职人员。在业务营销、产品管理、业务运营和资金清算等各个环节均配备了经验丰富的从业人员，主要业务人员从业时间均在 10 年以上，熟悉市场情况、监管政策、制度政策、操作流程。建设银行北京市分行托管

业务采取“分行本级集中管理、集中运营”的运营模式，可为客户提供全流程、高效率的一站式托管服务。



（三）资产支持专项计划托管业务经营情况

建设银行北京市分行托管业务起始于 2000 年，2016 年 6 月在整合资产托管部和养老金业务部两个二级部的基础上成立资产托管与养老金业务中心,于 2021 年 1 月在原有北京分行资产托管与养老金业务中心的基础上，加挂中国建设银行托管运营中心北京分中心。截止 2024 年 9 月末托管规模 7.1 万亿，系统内排名第一。

建设银行北京市分行是总行内最早参与资产证券化业务托管的分行之一，具有丰富托管业务经验。为开展托管业务配备了充足的专业人员。在资产支持专项计划托管领域先后托管了中交投资供应链金融 1 期资产支持专项计划、诚通租赁央企绿色资产支持专项计划、狮桥中信证券普惠 6 期资产支持专项计划、东方欲晓 19 号资产支持专项计划等多个项目，累计托管规模 380 亿。

（四）资产支持专项计划托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

中国建设银行北京市分行托管业务确保贯彻落实国家有关法律法规及监管规定，勤勉尽责，恪尽职守，保证托管资产的安全、完整，保障所托管基金的稳健运行，维护基金份额持有人利益；规范业务操作，严格按规程进行业务处理和操作，有效管控托管业务风险；确保所披露信息的完整、及时，保证客户信息不泄漏。

2、内部控制组织结构

中国建设银行北京市分行设有风险管理与内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制的研究、议事和协调工作。内部控制管理部门是牵头内部控制管理的职能部门，牵头内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评价。资产托管业务部设置专门负责内部控制工作的处室，配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工作。

3、内部控制原则

中国建设银行北京市分行托管业务内部控制遵循全面性、重要性、制衡性、适应性和独立性原则。

（1）全面性原则。内部控制贯穿和渗透于托管业务各项流程和各个环节，覆盖所有的机构、岗位，约束所有托管业务人员。

（2）重要性原则。内部控制在全面控制的基础上，关注重要的托管业务事项和高风险托管业务领域。

（3）制衡性原则。内部控制坚持风险为本、审慎经营的理念，设立托管机构和开办托管业务均坚持内控优先，在组织机构、权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制。

（4）适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相匹配，并根据情况变化及时调整。

（5）独立性原则。保证客户资产与建设银行自有资产、托管的其他资产相互独立，对不同客户的资产分别设置账户、独立核算、分账管理。

4、内部控制措施

（1）托管资产保管控制。严格按照法律法规和合同约定履行托管人安全保管可控制账户内托管资产的职责，所托管资产与托管人自有资产、托管的其他资产严格分开，保证托管资产的安全、独立和完整。

（2）授权控制。托管业务纳入全行统一的授权管理体系，严格在授权范围内执行，严禁超范围经营。明确业务处理岗位权限，各级人员在授权范围内行使职权和承担责任。

明确不相容岗位，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

（3）规章制度控制。制定系统化、规范化的托管业务管理制度，并定期重检与修订，持续维持托管业务规章制度的适应性和有效性，严格保障托管业务规范运营。

（4）流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

（5）信息系统控制。持续加强内控手段的新技术运用，提高内控自动化水平和有效性。

（6）业务连续性控制。建立托管业务应急响应及恢复机制，实现对运营中断事件的快速响应和及时处置。组织开展应急演练，保障托管业务持续运营。

（7）运营环境控制。托管业务工作环境符合监管和控制要求，运营环境独立，录音、录像及门禁持续有效。系统实现独立与隔离，建立安全的数据传输通道和数据备份机制，保障数据传输和存储安全。

（8）员工行为管理控制。明确员工行为守则，规范员工日常行为，加强职业道德和员工操守教育，培育忠于所托、勤勉尽责的合规文化。

5、建设银行北京市分行内部操作流程

建设银行北京市分行严格执行总行发布的关于托管业务的基本管理制度、产品管理制度、内部管理制度，确保了托管业务从业人员规范操守、岗位设置科学制衡、业务流程顺畅合理、风险控制及时有效、档案数据管理清晰。此外，建设银行北京市分行结合分行实际制定了《中国建设银行北京市分行资产托管业务内部操作流程》且每年进行流程梳理更新，进一步保证资产托管的安全性、高效性。

五、对基金托管人的尽职调查

（一）基金托管人情况

名称：中国建设银行股份有限公司（简称：中国建设银行）

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

法定代表人：张金良

成立时间：2004 年 09 月 17 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：贰仟伍佰亿壹仟零玖拾柒万柒仟肆佰捌拾陆元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]12 号

联系人：王小飞

联系电话：021-60637103

（二）基础设施基金托管业务主要人员情况

基础设施基金托管业务由中国建设银行总行资产托管业务部、基础设施属地分行分别负责基础设施基金托管运营、基础设施资产支持证券托管运营和基础设施项目运营收支账户监督，总分行均配备充足的专业人员。中国建设银行总行设资产托管业务部，下设综合处、基金业务处、证券保险业务处、理财信托业务处、全球业务处、养老金业务处、新兴业务处、客户服务与业务协同处、运营管理处、跨境与外包管理处、托管应用系统支持处、内控合规处等 12 个职能处室，在北京、上海、合肥设有托管运营中心，共有员工 300 余人。自 2007 年起，托管部连续聘请外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常规化的内控工作手段。基础设施项目属地分行由总行资产托管业务部统一管理，配备专业人员，并在总行授权范围内提供基础设施资产支持证券托管等服务。

（三）基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以

客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、(R)QFII、(R)QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。截至 2023 年年末，中国建设银行已托管 1,334 只证券投资基金。中国建设银行专业高效的托管服务能力和业务水平，赢得了业内的高度认同。中国建设银行多次被《全球托管人》、《财资》、《环球金融》杂志及《中国基金报》评选为“最佳托管银行”、连续多年荣获中央国债登记结算有限责任公司（中债）“优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司（上清所）“优秀托管银行”奖项、并先后荣获《亚洲银行家》颁发的 2017 年度“最佳托管系统实施奖”、2019 年度“中国年度托管业务科技实施奖”、2021 年度“中国最佳数字化资产托管银行”，以及 2020 及 2022 年度“中国年度托管银行（大型银行）”奖项。2022 年度，荣获《环球金融》“中国最佳次托管银行”，并作为唯一中资银行获得《财资》“中国最佳 QFI 托管银行”奖项。2023 年度，荣获中国基金报“公募基金 25 年最佳基金托管银行”奖项。

中国建设银行是最早参与我国资产证券化业务的托管机构之一，具有丰富的基础设施领域资产管理产品托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中国建设银行在市政交通、水电气热、保障房等基础设施领域先后托管了多只资产证券化项目，累计托管规模 300 多亿。

（四）基金托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

中国建设银行托管业务确保贯彻落实国家有关法律法规及监管规定，勤勉尽责，恪尽职守，保证托管资产的安全、完整，保障所托管基金的稳健运行，维护基金份额持有人利益；规范业务操作，严格按规程进行业务处理和操作，有效管控托管业务风险；确保所披露信息的完整、及时，保证客户信息不泄漏。

2、内部控制组织结构

中国建设银行设有风险管理与内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制的研究、议事和协调工作。内部控制管理部门是牵头内部控制管理的职能部门，牵头内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评价。资产托管业务部设置专门负责内部控制工作的处室，配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工作。

3、内部控制原则

中国建设银行托管业务内部控制遵循全面性、重要性、制衡性、适应性和独立性原则。

（1）全面性原则。内部控制贯穿和渗透于托管业务各项流程和各个环节，覆盖所有的机构、岗位，约束所有托管业务人员。

（2）重要性原则。内部控制在全面控制的基础上，关注重要的托管业务事项和高风险托管业务领域。

（3）制衡性原则。内部控制坚持风险为本、审慎经营的理念，设立托管机构和开办托管业务均坚持内控优先，在组织机构、权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制。

（4）适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相匹配，并根据情况变化及时调整。

（5）独立性原则。保证客户资产与建设银行自有资产、托管的其他资产相互独立，对不同客户的资产分别设置账户、独立核算、分账管理。

4、内部控制措施

（1）托管资产保管控制。严格按照法律法规和合同约定履行托管人安全保管可控制账户内托管资产的职责，所托管资产与托管人自有资产、托管的其他资产严格分开，保证托管资产的安全、独立和完整。

（2）授权控制。托管业务纳入全行统一的授权管理体系，严格在授权范围内执行，严禁超范围经营。明确业务处理岗位权限，各级人员在授权范围内行使职权和承担责任。

明确不相容岗位，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

（3）规章制度控制。制定系统化、规范化的托管业务管理制度，并定期重检与修订，持续维持托管业务规章制度的适应性和有效性，严格保障托管业务规范运营。

（4）流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

（5）信息系统控制。持续加强内控手段的新技术运用，提高内控自动化水平和有效性。

（6）业务连续性控制。建立托管业务应急响应及恢复机制，实现对运营中断事件的快速响应和及时处置。组织开展应急演练，保障托管业务持续运营。

（7）运营环境控制。托管业务工作环境符合监管和控制要求，运营环境独立，录音、录像及门禁持续有效。系统实现独立与隔离，建立安全的数据传输通道和数据备份机制，保障数据传输和存储安全。

（8）员工行为管理控制。明确员工行为守则，规范员工日常行为，加强职业道德和员工操守教育，培育忠于所托、勤勉尽责的合规文化。

（五）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

1、监督方法

依照《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》及其配套法规和基金合同、托管协议的约定，监督所托管基金的投资运作，对基金管理人运作基金情况进行监督。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，基金托管人应当监督基础设施基金资金账户、基础设施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；监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；监督

基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施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。

2、监督流程

基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律法规及基金托管协议的规定，应当拒绝执行，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。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、基金托管协议规定的，应当及时提示基金管理人在规定期限内改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

每个工作日对基金投资运作比例等情况进行监督，如发现异常情况，向基金管理人进行风险提示，与基金管理人进行情况核实，督促其改正，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

基金管理人有义务配合和协助基金托管人的监督和核查，对基金托管人发出的提示，应在规定时间内答复并改正；对基金托管人的合理疑义，应及时解释或举证；对基金托管人按照法律法规和托管协议的要求需向中国证监会报告的事项，应积极配合提供相关数据资料和制度等。

第四章 尽职调查结论性意见

公募基金管理人、计划管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及基础设施项目符合《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《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》《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》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等法律法规中关于申请募集基础设施证券投资基金具体条件的规定。

（此页无正文，为《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告》签字盖章页）

调查人员签名：

张旭 郝璇 王欣悦 王军

何中值 孙黎琳

华夏基金管理有限公司

2025 年 3 月 4 日

（此页无正文，为《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告》签字盖章页）

调查人员签名：

中信证券股份有限公司

2025年3月4日

附件五、评估报告

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

中国北京市房山区阜盛东街 58 号院「朗悦嘉园」2 号楼及 4 号楼公共租赁住房项目（申报稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 3 月 4 日

估价报告

估价项目名称：

中国北京市房山区阜盛东街 58 号院「朗悦嘉园」2 号楼及 4 号楼公共租赁住房项目之市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

张秀娟（1120200121）　　许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月四日

致估价委托人函

委托人：华夏基金管理有限公司

北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

敬启者：

关于：中国北京市房山区阜盛东街 58 号院「朗悦嘉园」2 号楼及 4 号楼公共租赁住房项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

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」或「本公司」）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称「委托人」）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市房山区阜盛东街 58 号院「朗悦嘉园」2 号楼及 4 号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为 30,031.62 平方米，共有土地使用权面积为 12,364.95 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 159,000,000 元（大写人民币壹亿伍仟玖佰万元整），市场价值单价为 5,294 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
朗悦嘉园	30,031.62	30,031.62	541	收益法	159,000,000	5,294

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、市场价值单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

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

二〇二五年三月四日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

评估结果汇总表

币种：人民币

中国北京市房山区阜盛东街 58 号院「朗悦嘉园」2 号楼及 4 号楼公共租赁住房项目		
估价委托人	：	华夏基金管理有限公司
估价目的	：	为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	北京京保宜居住房租赁有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于中国北京市房山区阜盛东街 58 号院「朗悦嘉园」2 号楼及 4 号楼公共租赁住房项目，包含《不动产权证书》【京（2025）房不动产权第 0004271 号】、【京（2025）房不动产权第 0004268 号】项下建筑面积为 30,031.62 平方米用途为住宅的房屋所有权及共计 12,364.95 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	该土地用途为城镇住宅用地，终止日期为 2080 年 12 月 12 日
物业概况	：	该物业于 2014 年建成，包含 541 间租赁住房，其中 2 间目前作为管理用房使用
共有土地使用权面积（平方米）	：	12,364.95
建筑面积（平方米）	：	30,031.62
可出租房间（间）	：	541
可出租面积（平方米）	：	30,031.62
价值时点出租率	：	92%（按租赁面积统计）
估价方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 159,000,000 元** （大写人民币**壹亿伍仟玖佰万元整**）

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
   - 3.1 委托人概况 7
   - 3.2 产权方概况 7
   - 3.3 委托人与产权方之间的关系 8
   - 3.4 报告使用人 8
   - 3.5 估价机构 8
   - 3.6 估价目的 8
   - 3.7 估价对象 8
   - 3.8 价值时点 12
   - 3.9 价值类型 12
   - 3.10 估价依据 12
   - 3.11 估价原则 14
   - 3.12 估价方法 15
   - 3.13 估价结果 15
   - 3.14 注册估价师 16
   - 3.15 协助估价的人员 16
   - 3.16 实地查勘期 16
   - 3.17 估价作业日期 16
4. 估价技术报告 17
   - 4.1 估价对象描述与分析 17
   - 4.2 估价对象租赁现状描述与分析 19
   - 4.3 市场背景分析 23
   - 4.4 最高最佳利用分析 28
   - 4.5 估价方法适用性分析 29
   - 4.6 估价测算过程 31
   - 4.7 估价结果确定 38
5. 附件 39
   - 5.1 估值敏感性分析及压力测试 39
   - 5.2 委托评估函 40
   - 5.3 企业关于评估的有关事项说明 41
   - 5.4 委托人和产权方营业执照 42
   - 5.5 物业位置图 43
   - 5.6 估价对象内外部状况及周围环境 44
   - 5.7 估价对象权属证明 45
   - 5.8 估价机构营业执照复印 46
   - 5.9 估价机构相关资质证明 47
   - 5.10 估价人员相关专业执业资格证明 48

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们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 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划
委托人/基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
原始权益人/北京保障房中心/外部管理统筹机构	指	北京保障房中心有限公司
产权方	指	北京京保宜居住房租赁有限公司
计划管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
外部管理实施机构	指	北京市燕房保障性住房建设投资有限公司
基础设施项目/估价对象/朗悦嘉园/本项目	指	产权方持有的位于北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目
本估价报告	指	《中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目》（申报稿）
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

北京京保宜居住房租赁有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据原始权益人提供资料，估价对象于本报告出具日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据原始权益人提供资料及介绍，北京京保宜居住房租赁有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

根据委托人提供的北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》，对于土地出让合同、立项文件和建设文件项下的转让限制条款，北京市规划和自然资源委员会已出具书面确认文件，同意北京保障房中心将持有的基础设施项目转让予项目公司并以100%股权转让方式开展本次REITs扩募；对于公租房管理领域的转让限制条款，根据北京市住建委出具的书面文件，同意选取北京保障房中心持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园开展本次REITs扩募工作;对于国有资产管理规定项下的转让限制情况，北京保障房中心已就朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的底层资产重组事宜作出执行董事决定，并且北京市国资委已出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入基础设施资产有关事项的批复》（京国资〔2024〕33号），同意北京保障房中心依法依规开展基础设施基金新购入基础设施资产相关工作，相关方所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象在符合上述相关要求或具备上述资产转让限制的解除条件下享有对本项目所涉土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置等合法权益。

估价对象实地查勘之日为2025年2月7日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之共有宗地面积、土地用途、土地使用权终止日期及总建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【京（2025）房不动产权第0004271号】、【京（2025）房不动产权第0004268号】中所载为准，估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供之《租赁明细表》为准，并抽取部分合同进行核查。

根据原始权益人提供的资料，估价对象可出租房间数为541间，可出租面积为30,031.62平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为499间，已出租面积为27,695.15平方米，出租率为92%。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行公租房租金标准为35元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。本次评估已考虑上述租赁情况及租金定价标准对价值的影响，在此提请本评估报告使用者注意。

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2025年12月31日。根据原始权益人提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估假设估价对象在收益期限均无需缴纳上述税费，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或估价对象原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。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。

我公司估价人员曾于2025年2月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

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，原始权益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，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，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。

2.3 未定事项假设

根据委托人提供资料，待完成项目重组及资产划转后，估价对象将由北京保障房中心有限公司作为外部管理统筹机构，由北京市燕房保障性住房建设投资有限公司作为外部管理实施机构提供运营管理服务，并签订服务协议，该服务协议于价值时点尚未完成签署，在此提请本评估报告使用者注意。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人及原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根

据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：张佑君

注册资金：238,000,000元

成立日期：1998-04-09

营业期限：1998-04-09至2098-04-08

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

企业名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

法定代表人：赵莎

注册资金：100万元

成立日期：2023-12-01

营业期限：2023-12-01 至 无固定期限

统一社会信用代码：91110112MAD6HLU58E

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司，物业产权方为北京京保宜居住房租赁有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象作为基础设施证券投资基金拟新购入的资产。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次基础设施证券投资基金拟新购入资产提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 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

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施证券投资基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象位于北京市房山区阜盛东街58号院，建筑面积共计30,031.62平方米房屋建筑物及共有宗地面积为12,364.95平方米的国有建设用地，用作公共租赁住房。

3.7.1 实物状况

3.7.1.1 概况

根据委托人提供资料，原北京市国土资源局于2010年12月13日出具的《中标通知书》要求，北京市房山区住房和城乡建设委员会（以下简称房山区住建委）与朗悦嘉园开

发商北京金地惠达房地产开发有限公司（以下简称金地惠达公司）签订《北京市房山区公共租赁房建设协议》（编号：2011005），约定金地惠达公司按照协议约定承担朗悦嘉园的建设。2012年8月22日，北京保障房中心作出《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要（第30期）》，原则同意北京保障房中心投融资管理部关于朗悦嘉园（期房）收购协议。2012年9月10日，北京保障房中心与金地惠达公司签订《北京市保障性住房收购合同（期房）》，由北京保障房中心向金地惠达公司收购朗悦嘉园。2015年2月13日，北京保障房中心与金地惠达公司签订《房山区房山线理工大学站3号地及5号地局部地块居住项目（朗悦嘉园）配建公租房项目房屋价格结算协议书》，北京保障房中心收购房屋套数为541套，总建筑面积为30,031.62平方米。2015年12月9日，召开北京市保障性住房建设投资中心领导小组第七次会议，根据前述意见，同意北京保障房中心收购朗悦嘉园。

估价对象共有土地使用权面积为12,364.95平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东至阜盛东街，南邻金地悦YOYO派，西至阜盛大街辅路，北临水碾屯北路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"七通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象于2014年建成，包含2栋租赁住房，其中2号楼为地上1-16层，含有1个单元，4号楼为地上1-16层，含有3个单元。项目共有可出租房间541间，其中小套型63间为零居室，中套型94间为一居室及两居室，大套型384间为两居室。

根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
2号楼	地上1层至地上16层	公共租赁住房	349	18,631.54	18,631.54	零居室/一居室/两居室	简单装修
4号楼	地上1层至地上16层	公共租赁住房	192	11,400.08	11,400.08	两居室	简单装修
合计			**541**	**30,031.62**	**30,031.62**	——	——

3.7.1.2　装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑瓷砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.1.3 配套设施

于价值时点估价对象共配有10部电梯，其中2号楼配备4部电梯，4号楼每个单元配备2部电梯。楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据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通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2025）房不动产权第 0004271 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区阜盛东街 58 号院 2 号楼 16 层 1618 等[349]套
不动产权单元号	[110111 011003 GB00271 F00020369]等[349]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房

证号	京（2025）房不动产权第 0004271 号
用途	城镇住宅用地/住宅
宗地面积	共有宗地面积 12,364.95 平方米/房屋建筑面积 18,631.54 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起 2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表
附记	——
登记日期	2025 年 2 月 28 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）房不动产权第 0004268 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区阜盛东街 58 号院 4 号楼 16 层 3 单元 1604 等[192]套
不动产权单元号	[110111 011003 GB00271 F00030206]等[192]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
宗地面积	共有宗地面积 12,364.95 平方米/房屋建筑面积 11,400.08 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起 2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表
附记	——
登记日期	2025 年 2 月 28 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.3 经营情况

3.7.3.1 当前经营情况

根据原始权益人提供资料，估价对象可出租房间数为541间，总可出租面积为30,031.62平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数499间，已出租面积为27,695.15平方米，出租率为92%。估价对象租户承租性质包括个人公开配租、单位定租租户及新就业租户，以个人公开配租为主。

3.7.3.2 历史经营情况

根据原始权益人提供历史经营情况，估价对象历史三年出租率情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
出租率（%）	92%	90%	93%

备注：上述出租率为时点末按面积口径统计之出租率。

根据原始权益人提供的朗悦嘉园公共租赁住房项目历史备考财务数据，估价对象历史三年营业收入、营业成本和管理费用情况如下（单位：万元）：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	1,088	1,060	1,077
营业成本和管理费用	280	318	311

备注：营业成本和管理费用不包含折旧和摊销费用。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为住宅的建筑物所有权价值，土地性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地剩余使用年限为55.95年的土地使用权价值，满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）、《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号）及《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号）

(l) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(e) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》

(d) 致同会计师事务所出具的《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房经营业务2022年度、2023年度以及2024年度备考财务报表审计报告》

(4) 原始权益人提供的相关资料

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【京（2025）房不动产权第0004271号】、【京（2025）房不动产权第0004268号】

(d) 《租赁台账》及部分《租赁合同》

(e) 原始权益人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘、摄影和记录

(6) 其他参考依据

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

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。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为30,031.62平方米，共有土地使用权面积12,364.95平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币159,000,000元（大写人民币壹亿伍仟玖佰万元整），市场价值单价为5,294元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
朗悦嘉园	30,031.62	30,031.62	541	收益法	159,000,000	5,294

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121	张秀娟	2025.3.4
许力丹	1120210061	许力丹	2025.3.4

3.15 协助估价的人员

邓昭晨、刘怡文

3.16 实地查勘期

二〇二五年二月七日

3.17 估价作业日期

二〇二四年十二月二十日至二〇二五年三月四日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于北京市房山区阜盛东街58号院，共有土地使用权面积为12,364.95平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东至阜盛东街，南邻金地悦YOYO派，西至阜盛大街辅路，北临水碾屯北路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"七通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

估价对象于2014年建成，包含2栋租赁住房，其中2号楼为地上1-16层，含有1个单元，4号楼为地上1-16层，含有3个单元。项目共有可出租房间541间，其中小套型63间为零居室，中套型94间为一居室及两居室，大套型384间为两居室。



根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
2 号楼	地上 1 层至地上 16 层	公共租赁住房	349	18,631.54	18,631.54	零居室/一居室/两居室	简单装修
4 号楼	地上 1 层至地上 16 层	公共租赁住房	192	11,400.08	11,400.08	两居室	简单装修
合计			**541**	**30,031.62**	**30,031.62**	——	——

4.1.2.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑瓷砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

4.1.2.3 配套设施

于价值时点估价对象共配有10部电梯，其中2号楼配备4部电梯，4号楼每个单元配备2部电梯。楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处北京市房山区，周边居住氛围良好，有京投万科新里程、金地朗悦朗园、金隅畅和园等优质住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有北京市第十二中学（朗悦学校）、北京理工大学附属实验学校、朗悦学校等优质教育资源；有北京仁德医院、房山区中医医院（月华分院）等医疗保障配套；有长阳体育公园、房山新城滨水森林公园、金隅公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，有首开龙湖北京熙悦天街、北京房山印象城、北京首创奥特莱斯等商贸设施，绿地诺亚方舟北区、绿地青创大厦等办公物业，以及北京农商银行（长阳支行）、中国建设银行(北京良乡大学城支行)等多家银行金融机构。

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边主要交通干道：京雄高速、长于大街等。

地铁线路：估价对象距地铁房山线良乡大学城北站约0.9公里，步行约17分钟。

公交线路：估价对象周边设有水碾屯新村站、金地朗悦站、文昌东路东口站等公交站；F1路内环、F1路外环、F12路、F46路和F47路等公交线路经过。

估价对象距良乡站约3公里、北京大兴站约12公里、北京大兴国际机场约32公里。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据原始权益人提供资料，估价对象可出租房间数为541间，总可出租面积为30,031.62平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数499间，已出租面积为27,695.15平方米，出租率为92%。估价对象租户承租性质包括个人公开配租、新就业租户及趸租单位租户，租户以个人公开配租为主。

4.2.1 北京市公共租赁住房申请资格及审核机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）指出，符合下列条件之一的，可申请公共租赁住房：

(一)廉租住房、经济适用住房、限价商品住房轮候家庭。

(二)申请人具有本市城镇户籍，家庭人均住房使用面积15平方米(含)以下；3口及以下家庭年收入10万元(含)以下、4口及以上家庭年收入13万元(含)以下。

市住房城乡建设主管部门会同市相关部门根据本市人均可支配收入水平变化等对上述标准及时进行动态调整。

(三)外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，家庭收入符合上款规定标准，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

产业园区公共租赁住房主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施，并报市住房保障工作领导小组办公室备案。

公共租赁住房申请家庭成员包括申请人、配偶、未成年子女及已成年单身子女。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，并且一个家庭只能承租一套公共租赁住房。考虑家庭代际、性别、年龄结构和家庭人口等因素，配租标准如下表：

家庭人口	家庭构成	配租套型
1人	单身（包括未婚、离异、丧偶）	宿舍、单居或小套型
2人	夫妻及子女未满10周岁的单亲家庭	单居、小或中套型
	子女年满10周岁的单亲家庭	中或大套型
3人以上	夫妻及子女	中或大套型

对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度。轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应在家庭情况变动后60日内告知街道(乡镇)住房保障管理部门。经审核后，街道(乡镇)住房保障管理部门应上报区县住房保障管理部门，并对变更情况进行登记，调整配租方案。不符合公共租赁住房申请条件的，由区县住房保障管理部门按照规定取消资格。

此外，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁（趸租）。

4.2.2 北京市公共租赁住房配租管理机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）公示，配租程序应先由区县住房保障管理部门根据筹集房源情况，在每年12月制定下一年度本区县公共租赁住房公开摇号分配计划，经区县政府批准并报市住房保障工作领导小组办公室备案后启动。可供配租房源应优先向项目所在区县符合公共租赁住房申请条件的家庭配租；房源有剩余的，由市住房保障管理部门调配给其他区县配租。北京保障房中心建设、收购的公共租赁住房用于全市统筹调配使用，优先满足项目所在区县配租需求。住房保障部门应遵循公平、公开、公正原则，结合所在区域实际情况待确定配租家庭范围后，结合配租住房套型及顺序安排配组家庭进行线下选房。申请家庭未在规定时间内选房或签订租赁合同，视同放弃一次配租资格，可继续轮候。同一家庭只能放弃两次配租资格，超过两次须重新提出申请。选房工作由区县住房保障管理部门全程监督，配租结果应在区县政府或社会单位网站上公布。

根据原始权益人提供资料，对于项目剩余房源，由原始权益人整理并审核后上报市建委相关部门获取趸租单位相关配租通知。由市建委下发相关复函确认配租住房套数、套型、租赁期限等相关信息后，北京保障房中心按照配租通知要求，由产权单位与趸

租单位及本单位符合条件职工，签订三方趸租管理协议，由职工个人支付租金。对于部分情况下由单位支付部分租金的，分别签署产权单位与趸租单位以及产权单位与职工个人租赁合同。

4.2.3 租金定价机制

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公租房租金定价机制按照"市场定价、分档补贴、租补分离"原则，统筹考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施；其他项目租金标准需经区县住房保障部门、财政部门审核后实施，并报市住房保障管理部门、市财政部门备案。

根据原始权益人提供资料，估价对象首次租金定价标准为28元/平方米/月（无阳台及燃气房屋）及30元/平方米/月。

4.2.4 租金动态调整机制

根据原始权益人提供资料，北京保障房中心应遵循"促公平、可承受、可持续"原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2019〕173号），估价对象公租房租金标准自2019年6月10日调整为32元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行公租房租金标准为35元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。

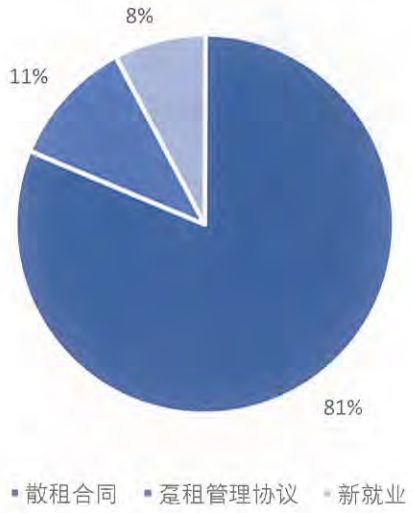
4.2.5 租赁住房租金收入

截至价值时点，估价对象月租金收入合计约为90万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金为33元/平方米/月。

4.2.6 租户结构分析

截至价值时点2024年12月31日，估价对象已出租房间数499间。其中，个人公开配租409间，已租赁面积为22,452.80平方米；新就业租户37间，已租赁面积为2,191.47平方米；单位趸租租户53间，已租赁面积为3,050.88平方米，由趸租单位的员工使用，涉及趸租单位合计6家，趸租单位类型包括各类事业单位及政府部门等各承租性质租赁面积与占比明细详见下图：

估价对象各租户性质租赁面积占比



4.2.7 租期分析

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公共租赁住房产权单位与承租人应当签订租赁合同。租赁合同期限由双方约定，一般为3年，最长不超过5年。估价对象租赁住房租赁协议的租赁年期一般为3年，与北京市公租房物业市场的租赁惯例相符。现有租赁住房合同的最晚到期日为2027年11月。

根据《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）及《保障房中心公租房租户续租管理办法》（保障房中心发〔2021〕60号），合同期满后，承租人需要续租的，应在合同期满前3个月提出申请，相关申请材料将报送至承租人原申请户籍所在区县住房保障管理部门复核。区县住房保障管理部门接到家庭申请材料2个月内，组织街道办事处（乡镇人民政府）住房保障管理部门完成家庭资格复核工作，并依下列情况做出处理决定：

（一）承租家庭仍符合届时公共租赁住房配租条件的，可继续承租公共租赁住房。

（二）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，但家庭成员在本市均无他处住房的，可申请继续承租住房，经市或区县住房保障管理部门批准后，应按同区域同类型住房的市场租金标准交纳房屋租金。承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，且家庭成员在本市他处有住房的，应退出公共租赁住房。

（三）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期的，应按照过度情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按市场租金标准执行；特殊情况下，存在过渡转正常的情况，应按照正常情况执行北京市公共租赁住房租赁合同。

（四）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，且已按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期但仍未腾退房屋的，应按照占用情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按双倍市场租金标准执行。

此外，根据原始权益人提供资料，对于趸租租户，由趸租单位在租赁合同期满前3个月提出申请，由北京保障房中心进行汇总、审核后形成趸租单位合同将到期名单并上报趸租续签请示至市住建委。待获取续签批复后，与趸租单位签订趸租合同或趸租管理协议。

下表载列截至价值时点，租赁住房未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积 (平方米)	占已出租面积的百分比 (%)
2024 年	58.23	0.2%
2025 年	8,638.23	31%
2026 年	5,487.99	20%
2027 年	13,510.70	49%
合计	**27,695.15**	**100%**

4.3 市场背景分析

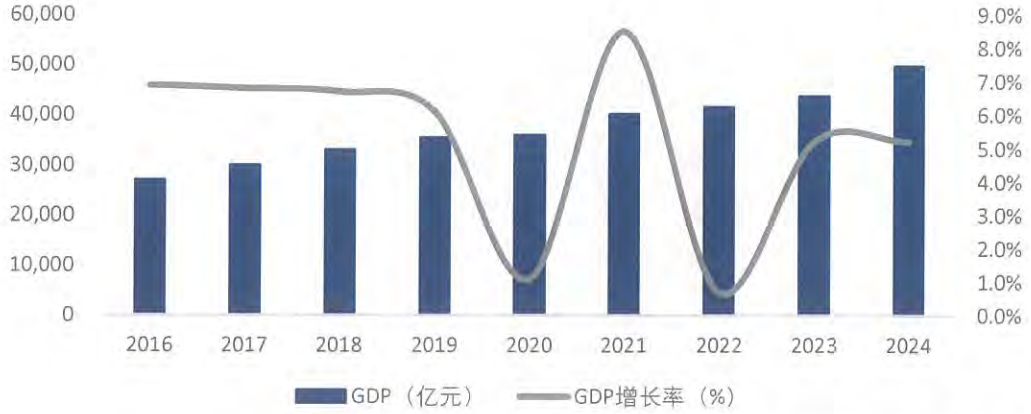
4.3.1 北京市经济运行状况

4.3.1.1 北京市地区生产总值

2023年，北京市全年实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2：14.9：84.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为20.0万元。

2024年，全市实现地区生产总值49,843.1亿元，按不变价格计算，同比增长5.2%。分产业看，第一产业实现增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值42,499.9亿元，增长5.1%。

2016-2024 北京市地区生产总值及增速



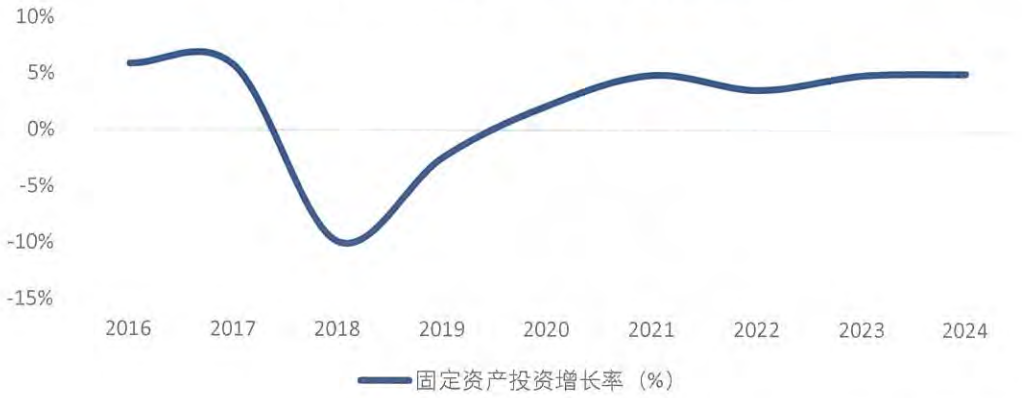
数据来源：北京市统计局

4.3.1.2　全社会固定资产投资

固定资产投资是国民经济再生产活动的一个重要部分，是反映固定资产投资规模、结构和发展速度的综合性指标。2023年，北京市全年固定资产投资（不含农户）比上年增长4.9%。其中，基础设施投资增长0.9%。分产业看，第一产业投资下降45.7%；第二产业投资下降1.1%，其中制造业下降1.6%；第三产业投资增长6.0%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，文化、体育和娱乐业，交通运输、仓储和邮政业投资分别增长47.1%、11.4%和10.1%。高技术产业投资增长16.2%，其中，高技术服务业投资增长36.1%。

2024年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长5.1%。分领域看，制造业投资增长33.8%，房地产开发投资下降10.6%，金融业投资增长25.1%。分产业看，第一产业投资增长4.9%，第二产业投资增长32.1%，第三产业投资增长0.1%。

2016-2024 北京市固定资产投资增速



数据来源：北京市统计局

4.3.1.3 产业结构

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，经初步核算，2023年全年，北京市第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2：14.9：84.8。

2024年，第一产业实现增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值42,499.9亿元，增长5.1%。

2016-2024 北京市各产业生产总值



数据来源：北京市统计局

4.3.1.4 人均可支配收入及居民消费

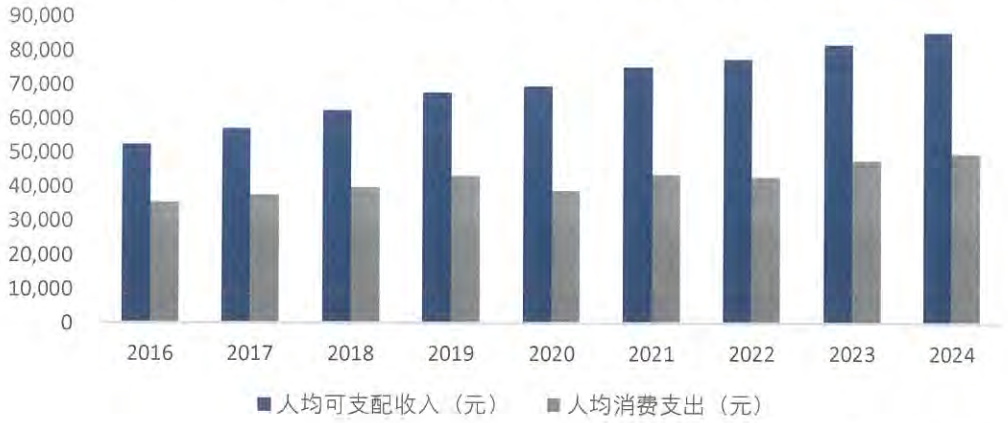
2023年全年全市居民人均可支配收入81,752元，比上年增长5.6%，扣除价格因素实际增长5.2%。从四项收入构成看，居民人均工资性收入51,632元，增长8.1%；人均经营净收入1,026元，增长13.6%；人均财产净收入12,280元，下降1.1%；人均转移净收入16,814元，增长2.9%。城镇居民人均可支配收入88,650元，比上年增长5.5%；农村居民人均可支配收入37,358元，增长7.5%。城乡居民人均可支配收入比值为2.37，比上年缩小0.05。

2023年全年全市居民人均消费支出47,586元，比上年增长11.5%。其中，城镇居民人均消费支出50,897元，增长11.6%；农村居民人均消费支出为26,277元，增长10.7%。全市居民恩格尔系数为21.3%，其中，城镇居民为20.8%，农村居民为27.8%。

2024年全年，全市居民人均可支配收入85,415元，同比名义增长4.5%。其中，工资性收入增长5.9%，经营净收入增长4.8%，财产净收入下降0.6%，转移净收入增长3.9%。城镇居民人均可支配收入92,464元，同比增长4.3%，农村居民人均可支配收入39,856元，同比增长6.7%

2024年全年，全市居民人均消费支出49,748元，同比增长4.5%,其中，城镇居民人均消费支出53,214元，同比增长4.6%，农村居民人均消费支出27,349元，同比增长4.1%。

2016-2024 北京市全市居民人均可支配收入与消费支出



数据来源：北京市统计局

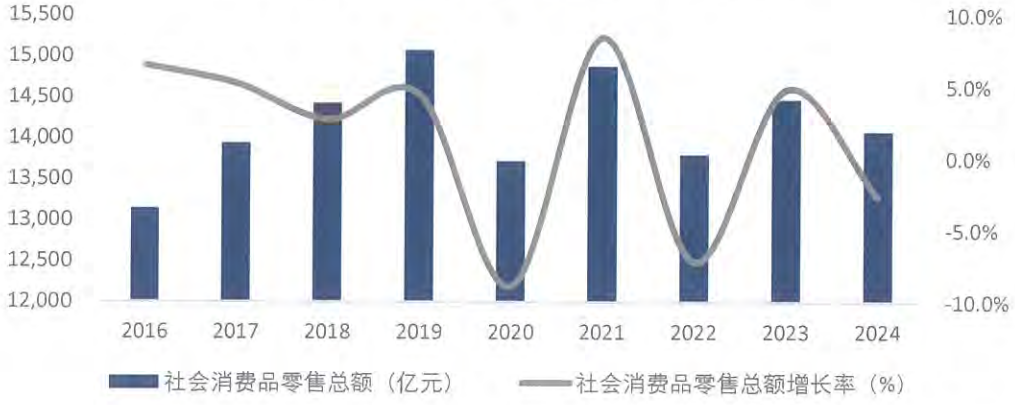
4.3.1.5　社会消费品零售总额

北京市社会消费品零售总额长期位于全国前列。2023年北京市全年市场总消费额比上年增长10.2%。其中，服务性消费额增长14.6%；实现社会消费品零售总额14,462.7亿元，增长4.8%。社会消费品零售总额中，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额5,485.2亿元，下降2.7%。限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、体育娱

乐用品类、服装鞋帽针纺织类商品零售额分别增长35.0%、29.8%和23.4%，汽车类商品零售额增长13.5%，其中新能源汽车增长38.0%。

2024年，全市实现社会消费品零售总额14,073.6亿元，下降2.7%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售12,799.7亿元，下降2.5%，餐饮收入1,273.9亿元，下降4.9%。

2016-2024 北京市社会消费品零售总额及增速



数据来源：北京市统计局

4.3.1.6 居民消费价格指数及租房租金指数

2023年全年，居民消费价格总水平比上年上涨0.4%。工业生产者出厂价格下降0.8%，工业生产者购进价格下降1.3%。农产品生产者价格下降0.3%。12月份，新建商品住宅销售价格环比指数为100.0、同比指数为101.7；二手住宅销售价格环比指数为98.8、同比指数为97.8。

2024年全年，全市居民消费价格同比上涨0.1%。其中，消费品价格下降0.7%，服务价格上涨0.9%。



数据来源：北京市统计局

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高

最佳的使用方式。估价对象土地用途为城镇住宅用地，上盖建筑物规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处北京市房山区，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求较稳定，土地用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，此方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	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，根据其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。	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。	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。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬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，将开发完成后的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

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
				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。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，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。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

估价对象规划用途为公共租赁住房，旨在面向符合规定条件的家庭出租运营，满足住房困难人群的基本住房需要，不得上市销售或变相销售。故不符合市场比较法的使用条件，因此不采用比较法作为本次估价的评估方法。

估价对象为收购项目，土地性质为出让，出让方式为招标，由于招标出让用地用于建设公共租赁住房之土地获取成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故不采用成本法作为本次估价的评估方法。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法作为本次估价的评估方法。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

4.6.1.1 租金单价确定方法

对于估价对象租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算。

4.6.1.2 公共租赁住房租金标准

根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行公租房租金标准为35元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租

金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据原始权益人提供资料，估价对象截至价值时点平均签约租金为33元/平方米/月。

4.6.1.3 预测期内价格调整频率及幅度

根据原始权益人提供资料，北京保障房中心应遵循"促公平、可承受、可持续"原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据原始权益人介绍，估价对象首次租金定价标准为28元/平方米/月（无阳台及燃气房屋）及30元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2019〕173号），估价对象公租房租金标准自2019年6月10日起调整为32元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行公租房租金标准为35元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。

根据原始权益人介绍及企业关于评估的有关事项说明，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内估价对象公开配租及趸租部分租金价格预计于2028年在现行租金标准基础上递增5%，后续每三年调整一次，每次调整幅度为5%；新就业部分租金预测期内不作调整。

4.6.1.4 出租率及收缴率分析

估价对象于2015年1月正式运营，估价对象可出租房间数为541间，可出租面积为30,031.62平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数为499间，已出租面积为27,695.15平方米，截至价值时点出租率为92%。估价对象地处北京市房山区，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求稳定。

根据估价对象同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中可能会出现租金欠缴。根据原始权益人介绍，估价对象历史三年租金收缴率维持在较高水平，且外部管理实施机构会对租户进行租务管理、电话提醒等方式避免租金拖欠的发生。

根据原始权益人提供资料，估价对象历史三年出租率及收缴率情况如下表：

年份	2024年	2023年	2022年
出租率	92%	90%	93%
收缴率	98%	98%	98%

备注：

① 上述出租率为年末按面积口径统计之出租率；

② 上述收缴率均为当期运营整体收缴率，即当期实收收入/当期应收收入。

在运营中，收缴率会一定程度受到账期影响，外部管理实施机构亦会持续对租户进行催缴清缴工作。根据原始权益人提供资料，估价对象历史三年清缴率情况如下表：

年份	2024年	2023年	2022年
清缴率	98%	99%	100%

备注：

① 上述清缴率均为截至2025年1月回溯之历史三年清缴情况；

② 上述清缴率保留至整数位，其中2022年清缴率为99.60%。

根据原始权益人访谈介绍结合项目所在区位情况，估价对象已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，本次评估预测期内出租率按照93%，租金损失率按照2%测算。

4.6.2 运营成本及相关税费

(1) 成本费用

➢ 资产管理服务费（物业管理及营运一般行政费）

单位：元	2025 年	2026 年	取费标准
资产管理服务费	3,132,782	3,187,569	预测期内后续年度为运营收入的 29%

资产管理服务费又称物业管理及营运一般行政费，主要包括估价对象物业管理费、日常维修费及日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估按照运营收入的29%计算。

➢ 空置房屋供暖费

单位：元	2025 年	2026 年	取费标准
空置房供暖费	47,300	47,300	预测期内按照 22.5 元/平方米/采暖期

根据原始权益人提供资料，估价对象需缴纳空置房屋供暖费，缴费标准为22.5元/平方米/采暖期。

➢ 保险费

单位：元	2025 年	2026 年	取费标准
保险费	28,406	28,406	财产一切险：0.0034%*估值； 公共责任险：5,000 元/年； 董事监事及高管责任险：18,000 元/年

根据原始权益人提供的保险合同及相关资料，估价对象已投险种包含财产一切险及公众责任险，拟投保险为董事监事及高管责任险。本次评估假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，本次测算中估价对象保险费用按照28,406元/年测算。

(2) 资本性支出

在估价对象收益年期内，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。

根据原始权益人提供资料，估价对象已于2024年11月完成缴纳住宅专项维修资金，缴纳标准为200元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据管理办法所示及原始权益人提供资料，住宅专项维修资金可覆盖后续估价对象资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，估价对象留存住宅专项维修资金预计可使用10年，且自缴纳日至价值时点间尚无资金支出。故本次测算中，资本性支出自第11年起按照13.5元/平方米/年计算，后续每年增长1.5%。

(3) 相关税费

根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2025年12月31日。根据原始权益人提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估假设估价对象在收益期限均无需缴纳上述税费。

4.6.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 – 成本费用 – 资本性支出– 税金及附加

4.6.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025 年	2026 年
运营收入	10,802,696	10,991,616
成本费用	3,208,488	3,263,275
税费税金	——	——
运营收入-成本费用-税费税金	**7,594,208**	**7,728,342**
资本性支出	——	——
运营收入-成本费用-税费税金-资本性支出	**7,594,208**	**7,728,342**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本说明对于增长率、出租率及租金损失率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本评估报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.6.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率1.5%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京作为首都、国家核心城市、超大城市，是我国北方人口净流入对多的城市。从宏观经济层面分析，北京市作为我国的政治金融中心，其生产总值（GDP）及常住人口数量长期位列全国前三。2023年全年实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5%，自2001年以来年均复合增长率超过11%。在居民消费价格指数（CPI）层面，自2001年起北京市居民消费者价格每年增幅约为2%，整体维持在合理健康的上涨水平。从北京市常住人口来看，自2001年以来北京市常住人口年均复合增长超2%。

综合来看，北京市宏观经济稳固发展，长期来看人口净流入使租赁住房需求稳步攀升，依托政府对保障事业的大力支持及规模化的运营体系，未来发展态势积极乐观，稳定的CPI水平也为未来增长提供坚实支撑。

资产周边市场分析

估价对象坐落于北京市房山区，2023年，全区经济运行保持稳定，社会消费品零售总额实现367.7亿元，同比增长5%；居民人均可支配收入实现52,384元，同比增长6%。根

据中指数据库统计数据，房山区2018年至2024年12月租房租金年均复合增长率达3.3%。此外，房山区是北京十六区中常住人口增速排名前5的行政区，整体租赁住房需求稳定。

自身情况分析

估价对象为市属公共租赁住房，由市住房保障管理部门运营管理。截至2024年12月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，成立至今累计筹集建设各类保障性住房约22.3万套，其中，公租房约16.4万套。截至2024年12月末，北京保障房中心在管公租房约16.7万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市16个区。此外，估价对象自2015年起运营，于2019年6月进行首次租金标准调整，批复租金从28元/平方米/月（无阳台及燃气房屋）及30元/平方米/月上调至32元/平方米/月，年均复合增长率约为1.5%/3.0%。根据最新调价批复，估价对象现行租金标准自2024年9月1日起执行，租金标准调整为35元/平方米/月，年均复合增长率约为1.7%。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平以及估价对象自身运营条件，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等类因素，估价对象长期增长率采用1.5%属于合理水平。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2080年12月12日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为55.95年；估价对象于2014年建成，根据原始权益人提供资料，产权方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，估价对象收益年期为55.95年。

4.6.7 报酬率的求取

本次评估测算采用6.0%的报酬率。该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，我们在确定上述报酬率时，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

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%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3.5%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。

估价对象属于公共租赁住房业态，位于一线城市北京，估价对象周边居住氛围较好，紧挨良乡大学城，周边教育资源丰富，临近地铁及公交等公共交通配套，商业文化设施完备，整体住房租赁需求较稳定。

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3.5%的基础上，上调0.75%，综合风险报酬率取值为4.25%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	0.75%
报酬率	**6.00%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.6.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币159,000,000元，市场价值单价为人民币5,294元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为30,031.62平方米，共有土地使用权面积12,364.95平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币159,000,000元（大写人民币壹亿伍仟玖佰万元整），市场价值单价为5,294元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
朗悦嘉园	30,031.62	30,031.62	541	收益法	159,000,000	5,294

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

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和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象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，而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。

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"情境为本次估值1.59亿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：1.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	1.43	-10%
下降 5%	1.51	-5%
基准	**1.59**	**0%**
增长 5%	1.67	5%
增长 10%	1.75	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。"基准长期增长率"情景为本次估值1.59亿元对应的长期增长率（1.50%）。

长期增长率变化	价值时点估值：1.59 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	1.52	-4%
下降 0.25%	1.55	-3%
基准（1.50%）	**1.59**	**0%**
增加 0.25%	1.63	3%
增加 0.5%	1.67	5%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及范围**

评估标的 1 为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市房山区阜盛东街 58 号院「朗悦嘉园」2 号楼及 4 号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为 12,364.95 平方米，总建筑面积为 30,031.62 平方米；

评估标的 2 为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市通州区兴光三街 9 号院「光机电」20 号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为 108,001.61 平方米，总建筑面积为 29,420.81 平方米；

评估标的 3 为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为 27,888.64 平方米，总建筑面积为 15,143.86 平方米；

评估标的 4 为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为 95,726.06 平方米，总建筑面积为 54,117.38 平方米；

2. **价值时点：**

2024 年 12 月 31 日；

3. **经济行为：**

为我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. **委托人与产权方之间的关系：**

估价委托人为华夏基金管理有限公司，原始权益人及基础设施项目产权方为北京保障房中心有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

5. **委托人承诺：**

本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，本公司所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

1) 委托人《企业法人营业执照》复印件
2) 北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》
3) 致同会计师事务所出具的《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房经营业务 2022 年度、2023 年度以及 2024 年度备考财务报表审计报告》
4) 《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》
5) 估价对象预计后续每年缴纳董事监事及高管责任险，每个评估标的缴费标准为 18,000 元/年

委托方（签章）：华夏基金管理有限公司

2025 年 2 月 13 日

5.3　企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称"基础设施证券投资基金"）的新购入基础设施项目原始权益人及产权方，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及范围：**

   评估标的1为中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为30,031.62平方米，共有土地使用权面积为12,364.95平方米；

   评估标的2为中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为29,420.81平方米，共有土地使用权面积为108,001.61平方米；

   评估标的3为中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为15,143.86平方米，共有土地使用权面积为27,888.64平方米；

   评估标的4为中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，总建筑面积为54,117.38平方米，共有土地使用权面积为95,726.06平方米。

2. **价值时点**：

   2024年12月31日。

3. **经济行为**

   本公司完全知悉本次估价目的为华夏基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. **可能影响评估工作的重大事项说明：**

   无。

5. **原始权益人承诺**

   我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商

登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

1) 原始权益人《企业法人营业执照》

2) 本次被评估标的《不动产权证书》

3) 本次被评估标的《租赁台账》及部分《租赁合同》

4) 《关于朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园四个公租房项目租金增长率、资本性支出及住宅专项维修资金缴纳情况的说明》

5) 其他相关资料（具体见附件）

（以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页）

原始权益人（签章）：

北京保障房中心有限公司

2025 年 7 月 12 日

5.4　委托人和产权方营业执照



统一社会信用代码
91110112MA04L1568E

营业执照

名　　称　北京京保宜居住房租赁有限公司
类　　型　有限责任公司(法人独资)
法定代表人　赵莎
经营范围　一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　100万元
成立日期　2023年12月01日
住　　所　北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

登记机关
2023 年 12 月 01 日

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91110000633b940653

营业执照
（副　本）（1-1）

名　　称　华夏基金管理有限公司
类　　型　有限责任公司(中外合资)
法定代表人　张佑君
经营范围　[一]基金募集；[二]基金销售；[三]资产管理；[四]从事特定客户资产管理业务；[五]中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　人民币元23800万元
成立日期　1998年04月09日
住　　所　北京市顺义区安庆大街甲3号院

公募REITs申报

登记机关
2023 年 09 月 28 日

5.5 物业位置图


水碾屯北路
水碾屯北路
北门
4号楼
2号楼
金地朗悦YOYO派
东门
水碾屯路
正门
水碾屯二村村委会
工会暖心驿站
水碾中路

5.6 估价对象内外部状况及周围环境



外观



内部



东至



南至



西至



北至

5.7 估价对象权属证明

京（2025）房 不动产权第 0004271 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区阜盛东街58号院2号楼16层1618等[349]套
不动产单元号	[110111 011003 GB00271 F00020369]等[349]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	共有宗地面积 12364.95平方米/房屋建筑面积 18631.54平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表

京（2025）房 不动产权第 0004268 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区阜盛东街58号院4号楼16层3单元1604等[182]套
不动产单元号	[110111 011003 GB00271 F00030206]等[192]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	共有宗地面积 12364.95平方米/房屋建筑面积 11400.05平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表

5.8　估价机构营业执照复印



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、502B1

重要提示

登记机关　2019年08月19日

国家市场监督管理总局监制

5.9 估价机构相关资质证明



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、5028I

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：[illegible]住房和城乡建设厅

发证日期：2023年[illegible]11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.10 估价人员相关专业执业资格证明



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.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00223900

姓　名 / Full name
张秀娟
性　别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
41120219890528152X
注 册 号 / Registration No.
1120200121
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2026-11-23
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.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00224248

姓　名 / Full name
许力丹
性　别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
120114199302040027
注 册 号 / Registration No.
1120210061
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2027-04-15
持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

中国北京市通州区兴光三街 9 号院「光机电」20 号楼公共租赁住房项目（申报稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 3 月 4 日

估价报告

估价项目名称：

中国北京市通州区兴光三街 9 号院「光机电」20 号楼公共租赁住房项目之市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

张秀娟（1120200121）　　许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月四日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

致估价委托人函

委托人：华夏基金管理有限公司

北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

敬启者：

关于：中国北京市通州区兴光三街 9 号院「光机电」20 号楼公共租赁住房项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

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」或「本公司」）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称「委托人」）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市通州区兴光三街 9 号院「光机电」20 号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为 29,420.81 平方米，共有土地使用权面积为 108,001.61 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 157,000,000 元（大写人民币壹亿伍仟柒佰万元整），市场价值单价为 5,336 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
光机电	29,420.81	29,420.81	483	收益法	157,000,000	5,336

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、市场价值单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

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

二〇二五年三月四日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国北京市通州区兴光三街 9 号院「光机电」20 号楼公共租赁住房项目		
估价委托人	：	华夏基金管理有限公司
估价目的	：	为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	北京京保宜居住房租赁有限公司
估价对象及评估范围		估价对象为位于中国北京市通州区兴光三街 9 号院「光机电」20 号楼公共租赁住房项目，包含《不动产权证书》【京（2025）开不动产权第 0002956 号】项下建筑面积为 29,420.81 平方米用途为住宅的房屋所有权及共计 108,001.61 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	该土地用途为住宅、公共服务设施，终止日期为 2079 年 11 月 15 日
物业概况	：	该物业于 2013 年建成，包含 483 间租赁住房，其中 2 间目前作为管理用房使用
共有土地使用权面积（平方米）	：	108,001.61
建筑面积（平方米）	：	29,420.81
可出租房间（间）	：	483
可出租面积（平方米）	：	29,420.81
价值时点出租率	：	94%（按租赁面积统计）
估价方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 157,000,000 元** （大写人民币**壹亿伍仟柒佰万元整**）

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
   - 3.1 委托人概况 7
   - 3.2 产权方概况 7
   - 3.3 委托人与产权方之间的关系 8
   - 3.4 报告使用人 8
   - 3.5 估价机构 8
   - 3.6 估价目的 8
   - 3.7 估价对象 8
   - 3.8 价值时点 11
   - 3.9 价值类型 11
   - 3.10 估价依据 12
   - 3.11 估价原则 13
   - 3.12 估价方法 15
   - 3.13 估价结果 15
   - 3.14 注册估价师 16
   - 3.15 协助估价的人员 16
   - 3.16 实地查勘期 16
   - 3.17 估价作业日期 16
4. 估价技术报告 17
   - 4.1 估价对象描述与分析 17
   - 4.2 估价对象租赁现状描述与分析 19
   - 4.3 市场背景分析 23
   - 4.4 最高最佳利用分析 28
   - 4.5 估价方法适用性分析 29
   - 4.6 估价测算过程 31
   - 4.7 估价结果确定 37
5. 附件 38
   - 5.1 估值敏感性分析及压力测试 38
   - 5.2 委托评估函 39
   - 5.3 企业关于评估的有关事项说明 40
   - 5.4 委托人和产权方营业执照 41
   - 5.5 物业位置图 42
   - 5.6 估价对象内外部状况及周围环境 43
   - 5.7 估价对象权属证明 44
   - 5.8 估价机构营业执照 45
   - 5.9 估价机构相关资质证明 46
   - 5.10 估价人员相关专业执业资格证明 47

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们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 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划
委托人/基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
原始权益人/北京保障房中心/外部管理统筹机构	指	北京保障房中心有限公司
产权方	指	北京京保宜居住房租赁有限公司
计划管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
外部管理实施机构	指	北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
基础设施项目/估价对象/光机电/本项目	指	产权方持有的位于北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目
本估价报告	指	《中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目》（申报稿）
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

北京京保宜居住房租赁有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据原始权益人提供资料，估价对象于本报告出具日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据原始权益人提供资料及介绍，北京京保宜居住房租赁有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

根据委托人提供的北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》，对于土地出让合同、立项文件和建设文件项下的转让限制条款，北京市规划和自然资源委员会已出具书面确认文件，同意北京保障房中心将持有的基础设施项目转让予项目公司并以100%股权转让方式开展本次REITs扩募；对于公租房管理领域的转让限制条款，根据北京市住建委出具的书面文件，同意选取北京保障房中心持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园开展本次REITs扩募工作;对于国有资产管理规定项下的转让限制情况，北京保障房中心已就朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的底层资产重组事宜作出执行董事决定，并且北京市国资委已出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入基础设施资产有关事项的批复》（京国资〔2024〕33号），同意北京保障房中心依法依规开展基础设施基金新购入基础设施资产相关工作，相关方所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象在符合上述相关要求或具备上述资产转让限制的解除条件下享有对本项目所涉土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置等合法权益。

估价对象实地查勘之日为2025年2月7日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之共有宗地面积、房屋用途及总建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【京（2025）开不动产权第0002956号】中所载为准；由于该《不动产权证书》未登记土地用途及土地使用权终止日期，故估价中所采用之土地用途及土地使用权终止日期以原始权益人提供之原《国有土地使用证》【京通国用（2010出）第00021号】中所载为准，即土地用途为

住宅、公共服务设施，土地使用权终止日为2079年11月15日；估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供之《租赁明细表》为准，并抽取部分合同进行核查。

根据原始权益人提供的资料，估价对象可出租房间数为483间，可出租面积为29,420.81平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为449间，已出租面积为27,540.08平方米，出租率为94%。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2023〕195号），估价对象现行租金标准为35元/平方米/月，自2023年8月1日起调整。本次评估已考虑上述租赁情况及租金定价标准对价值的影响，在此提请本评估报告使用者注意。

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2025年12月31日。根据原始权益人提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估假设估价对象在收益期限均无需缴纳上述税费，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

<u>未经调查确认或无法调查确认的资料数据</u>

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或估价对象原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。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。

我公司估价人员曾于2025年2月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

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，原始权益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，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，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。

2.3 未定事项假设

根据委托人提供资料，待完成项目重组及资产划转后，估价对象将由北京保障房中心有限公司作为外部管理统筹机构，由北京市燕东保障性住房建设投资有限公司作为外部管理实施机构提供运营管理服务，并签订服务协议，该服务协议于价值时点尚未完成签署，在此提请本评估报告使用者注意。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人及原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：张佑君

注册资金：238,000,000元

成立日期：1998-04-09

营业期限：1998-04-09至2098-04-08

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

企业名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

企业类型：有限责任公司（国有法人独资）

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

法定代表人：赵莎

注册资金：100万元

成立日期：2023-12-01

营业期限：2023-12-01 至 无固定期限

统一社会信用代码：91110112MAD6HLU58E

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司，物业产权方为北京京保宜居住房租赁有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象作为基础设施证券投资基金拟新购入的资产。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次基础设施证券投资基金拟新购入资产提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 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

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施证券投资基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象位于北京市通州区兴光三街9号院，建筑面积共计29,420.81平方米房屋建筑物及共有宗地面积为108,001.61平方米的国有建设用地，用作公共租赁住房。

3.7.1 实物状况

3.7.1.1 概况

根据委托人提供资料，2010年7月5日，原北京市公共租赁住房发展中心（以下简称北京公租房中心）与光机电开发商北京润通鸿业房地产开发有限责任公司（以下简称润

通鸿业公司）签订《北京市政策性住房建设协议（公共租赁住房）》（编号：2010001，以下简称《原建设协议》），约定润通鸿业公司承担光机电的建设，项目由北京公租房中心进行回购。2011年8月2日，原北京市住房保障领导小组办公室出具《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第一次会议纪要（第11期）》，会议同意北京公租房中心现有在建、收购（含意向收购）的保障性住房项目全部移交北京保障房中心。2011年10月31日，北京保障房中心、北京公租房中心和润通鸿业公司签订《关于<通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目建设协议>权利义务转让协议》，约定北京公租房中心将《原建设协议》项下有其享有的全部权利义务转让给北京保障房中心。2013年7月29日，北京保障房中心和润通鸿业公司签订《通州区台湖镇光机电一体化产业基地二期E地块公共租赁住房项目房屋价款结算协议书》，北京保障房中心收购房屋套数为483套，总建筑面积为29,420.81平方米。

估价对象坐落于通州区兴光三街9号院，共有土地使用权面积为108,001.61平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东至嘉创二路，南至兴光三街，西至嘉创一路，北临兴光二街。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"七通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象于2013年建成，租赁住房分布在20号楼，含有4个单元。项目共有可出租房间483间，其中小套型63间为零居室，中套型84间为一居室，大套型336间为两居室。

根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
20号楼	地上1层至地上21层	公共租赁住房	483	29,420.81	29,420.81	零居室/一居室/两居室	简单装修
合计			**483**	**29,420.81**	**29,420.81**	——	——

3.7.1.2　装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.1.3 配套设施

于价值时点估价对象共配有6部电梯，除2单元外，每个单元配备2个电梯。楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据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通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2025）开不动产权第 0002956 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	通州区兴光三街 9 号院 20 号楼 18 层 2 单元 1803 等[483]套
不动产权单元号	[110112 114001 GB00196 F00110402]等[483]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
宗地面积	共有宗地面积 108,001.61 平方米/房屋建筑面积 29,420.81 平方米

证号	京（2025）开不动产权第 0002956 号
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	——
登记日期	2025 年 2 月 28 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.3 经营情况

3.7.3.1 当前经营情况

根据原始权益人提供资料，估价对象可出租房间数为483间，总可出租面积为29,420.81平方米；已出租449间，已出租面积为27,540.08平方米，出租率为94%。估价对象租户承租性质包括个人公开配租及单位趸租租户，以个人公开配租为主。

3.7.3.2 历史经营情况

根据原始权益人提供历史经营情况，估价对象历史三年出租率情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
出租率（%）	94%	88%	89%

备注：上述出租率为时点末按面积口径统计之出租率。

根据原始权益人提供的光机电公共租赁住房项目历史备考财务数据，估价对象历史三年营业收入、营业成本和管理费用情况如下（单位：万元）：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	1,090	1,013	1,033
营业成本和管理费用	294	286	291

备注：营业成本和管理费用不包含折旧和摊销费用。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无

强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为住宅的建筑物所有权价值，土地性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地剩余使用年限为54.87年的土地使用权价值，满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）、《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号）及《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号）

(l) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(e) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》

(d) 致同会计师事务所出具的《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房经营业务2022年度、2023年度以及2024年度备考财务报表审计报告》

(4) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《国有土地使用证》【京通国用（2010出）第00021号】

(d) 《不动产权证书》【京（2025）开不动产权第0002956号】

(e) 《租赁台账》及部分《租赁合同》

(f) 原始权益人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘、摄影和记录

(6) 其他参考依据

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

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。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为29,420.81平方米，共有土地使用权面积108,001.61平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币157,000,000元（大写人民币壹亿伍仟柒佰万元整），市场价值单价为5,336元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
光机电	29,420.81	29,420.81	483	收益法	157,000,000	5,336

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121	张秀娟	2025.3.4
许力丹	1120210061	许力丹	2025.3.4

3.15 协助估价的人员

邓昭晨、刘怡文

3.16 实地查勘期

二〇二五年二月七日

3.17 估价作业日期

二〇二四年十二月二十日至二〇二五年三月四日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于北京市通州区兴光三街9号院光机电20号楼，共有土地使用权面积为108,001.61平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东至嘉创二路，南至兴光三街，西至嘉创一路，北临兴光二街。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"七通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

估价对象于2013年建成，租赁住房分布在20号楼，含有4个单元。项目共有可出租房间483间，其中小套型63间为零居室，中套型84间为一居室，大套型336间为两居室。



根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
20 号楼	地上 1 层至地上 21 层	公共租赁住房	483	29,420.81	29,420.81	零居室/一居室/两居室	简单装修
合计			**483**	**29,420.81**	**29,420.81**	——	——

4.1.2.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

4.1.2.3 配套设施

于价值时点估价对象共配有6部电梯，除2单元外，每个单元配备2个电梯。楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处北京市通州区，周边居住氛围良好，有恒泰家园、阳光城京悦府等优质住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有芳草地国际学校（富力分校）、北京八中(亦庄分校)、台湖镇银河湾小学等优质教育资源；有首都医科大学附属北京同仁医院(南区)、北京荣华中西医结合医院等医疗保障配套；有马家湾湿地公园、东石公园、梧桐公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，有北京华联BHG Mall(亦庄店)、大族广场Mall&More、中福购物中心等商贸设施，新华联科技大厦、经纬圆总部基地，以及中国工商银行(光机电支行)、中国银行(北京光机电支行)等多家银行金融机构。

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边主要交通干道：京津高速、嘉创路等。

地铁线路：估价对象距地铁17号线北神树站约600米，步行约9分钟。

公交线路：估价对象周边设有润枫领尚小区站、润枫领尚小区东站、北神树北口站等公交站；637路、986路、专182路等公交线路经过。

估价对象距北京站约14公里、北京首都国际机场约29公里。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据原始权益人提供资料，估价对象可出租房间数为483间，总可出租面积为29,420.81平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数449间，已出租面积为27,540.08平方米，出租率为94%。估价对象租户承租性质为个人公开配租及单位趸租。

4.2.1 北京市公共租赁住房申请资格及审核机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）指出，符合下列条件之一的，可申请公共租赁住房：

(一)廉租住房、经济适用住房、限价商品住房轮候家庭。

(二)申请人具有本市城镇户籍，家庭人均住房使用面积15平方米(含)以下；3口及以下家庭年收入10万元(含)以下、4口及以上家庭年收入13万元(含)以下。

市住房城乡建设主管部门会同市相关部门根据本市人均可支配收入水平变化等对上述标准及时进行动态调整。

(三)外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，家庭收入符合上款规定标准，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

产业园区公共租赁住房主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施，并报市住房保障工作领导小组办公室备案。

公共租赁住房申请家庭成员包括申请人、配偶、未成年子女及已成年单身子女。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，并且一个家庭只能承租一套公共租赁住房。考虑家庭代际、性别、年龄结构和家庭人口等因素，配租标准如下表：

家庭人口	家庭构成	配租套型
1人	单身（包括未婚、离异、丧偶）	宿舍、单居或小套型
2人	夫妻及子女未满10周岁的单亲家庭	单居、小或中套型
	子女年满10周岁的单亲家庭	中或大套型
3人以上	夫妻及子女	中或大套型

对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度。轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应在家庭情况变动后60日内告知街道(乡镇)住房保障管理部门。经审核后，街道(乡镇)住房保障管理部门应上报区县住房保障管理部门，并对变更情况进行登记，调整配租方案。不符合公共租赁住房申请条件的，由区县住房保障管理部门按照规定取消资格。

此外，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁（趸租）。

4.2.2 北京市公共租赁住房配租管理机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）公示，配租程序应先由区县住房保障管理部门根据筹集房源情况，在每年12月制定下一年度本区县公共租赁住房公开摇号分配计划，经区县政府批准并报市住房保障工作领导小组办公室备案后启动。可供配租房源应优先向项目所在区县符合公共租赁住房申请条件的家庭配租；房源有剩余的，由市住房保障管理部门调配给其他区县配租。北京保障房中心建设、收购的公共租赁住房用于全市统筹调配使用，优先满足项目所在区县配租需求。住房保障部门应遵循公平、公开、公正原则，结合所在区域实际情况待确定配租家庭范围后，结合配租住房套型及顺序安排配组家庭进行线下选房。申请家庭未在规定时间内选房或签订租赁合同，视同放弃一次配租资格，可继续轮候。同一家庭只能放弃两次配租资格，超过两次须重新提出申请。选房工作由区县住房保障管理部门全程监督，配租结果应在区县政府或社会单位网站上公布。

根据原始权益人提供资料，对于项目剩余房源，由原始权益人整理并审核后上报市建委相关部门获取趸租单位相关配租通知。由市建委下发相关复函确认配租住房套数、套型、租赁期限等相关信息后，北京保障房中心按照配租通知要求，由产权单位与趸

租单位及本单位符合条件职工，签订三方趸租管理协议，由职工个人支付租金。对于部分情况下由单位支付部分租金的，分别签署产权单位与趸租单位以及产权单位与职工个人租赁合同。

4.2.3 租金定价机制

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公租房租金定价机制按照"市场定价、分档补贴、租补分离"原则，统筹考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施；其他项目租金标准需经区县住房保障部门、财政部门审核后实施，并报市住房保障管理部门、市财政部门备案。

根据原始权益人提供资料，估价对象首次租金定价标准为30元/平方米/月。

4.2.4 租金动态调整机制

根据原始权益人提供资料，北京保障房中心应遵循"促公平、可承受、可持续"原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2018〕104号），估价对象公租房租金标准自2018年4月1日调整为31元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2023〕195号），估价对象现行租金标准为35元/平方米/月，租金标准自2023年8月1日起实施。

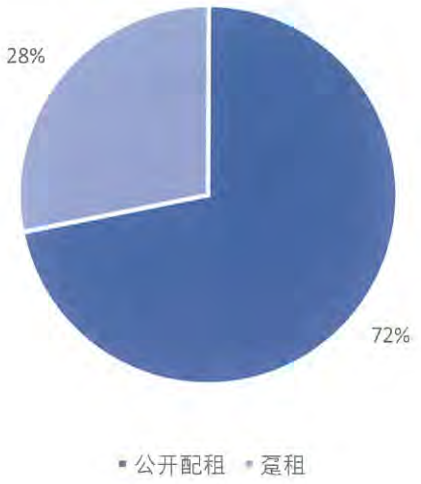
4.2.5 租赁住房租金收入

截至价值时点，估价对象月租金收入合计约为93万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金为34元/平方米/月。

4.2.6 租户结构分析

截至价值时点，估价对象已出租449间，已出租面积为27,540.08平方米，租户以个人公开配租为主。其中，个人公开配租331间，个人公开配租已租赁面积为19,769.08平方米；单位趸租租户118间，已租赁面积为7,771.00平方米，由趸租单位的员工使用，涉及趸租单位合计16家，趸租单位类型包括事业单位及政府部门等，各承租性质租赁面积与占比明细详见下图：

估价对象各租户性质租赁面积占比



4.2.7 租期分析

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公共租赁住房产权单位与承租人应当签订租赁合同。租赁合同期限由双方约定，一般为3年，最长不超过5年。估价对象租赁住房租赁协议的租赁年期一般为3年，与北京市公租房物业市场的租赁惯例相符。现有租赁住房合同的最晚到期日为2027年12月。

根据《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）及《保障房中心公租房租户续租管理办法》（保障房中心发〔2021〕60号），合同期满后，承租人需要续租的，应在合同期满前3个月提出申请，相关申请材料将报送至承租人原申请户籍所在区县住房保障管理部门复核。区县住房保障管理部门接到家庭申请材料2个月内，组织街道办事处（乡镇人民政府）住房保障管理部门完成家庭资格复核工作，并依下列情况做出处理决定：

（一）承租家庭仍符合届时公共租赁住房配租条件的，可继续承租公共租赁住房。

（二）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，但家庭成员在本市均无他处住房的，可申请继续承租住房，经市或区县住房保障管理部门批准后，应按同区域同类型住房的市场租金标准交纳房屋租金。承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，且家庭成员在本市他处有住房的，应退出公共租赁住房。

（三）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期的，应按照过度情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按市场租金标准执行；特殊情况下，存在过渡转正常的情况，应按照正常情况执行北京市公共租赁住房租赁合同。

（四）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，且已按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期但仍未腾退房屋的，应按照占用情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按双倍市场租金标准执行。

此外，根据原始权益人提供资料，对于趸租租户，由趸租单位在租赁合同期满前3个月提出申请，由北京保障房中心进行汇总、审核后形成趸租单位合同将到期名单并上报趸租续签请示至市住建委。待获取续签批复后，与趸租单位签订趸租合同或趸租管理协议。

下表载列截至价值时点，租赁住房未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积（平方米）	占已出租面积的百分比（%）
2024 年	902.35	3%
2025 年	15,096.09	55%
2026 年	6,034.23	22%
2027 年	5,507.41	20%
合计	**27,540.08**	**100%**

4.3 市场背景分析

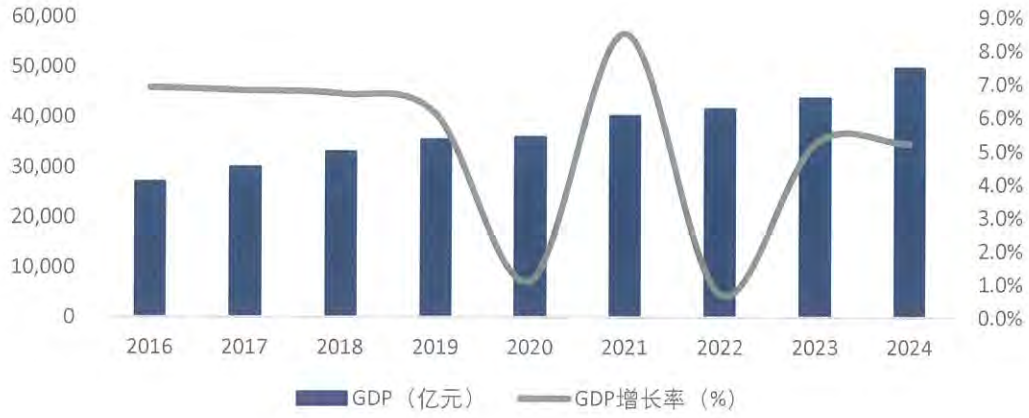
4.3.1 北京市经济运行状况

4.3.1.1 北京市地区生产总值

2023年，北京市全年实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2：14.9：84.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为20.0万元。

2024年，全市实现地区生产总值49,843.1亿元，按不变价格计算，同比增长5.2%。分产业看，第一产业实现增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值42,499.9亿元，增长5.1%。

2016-2024 北京市地区生产总值及增速



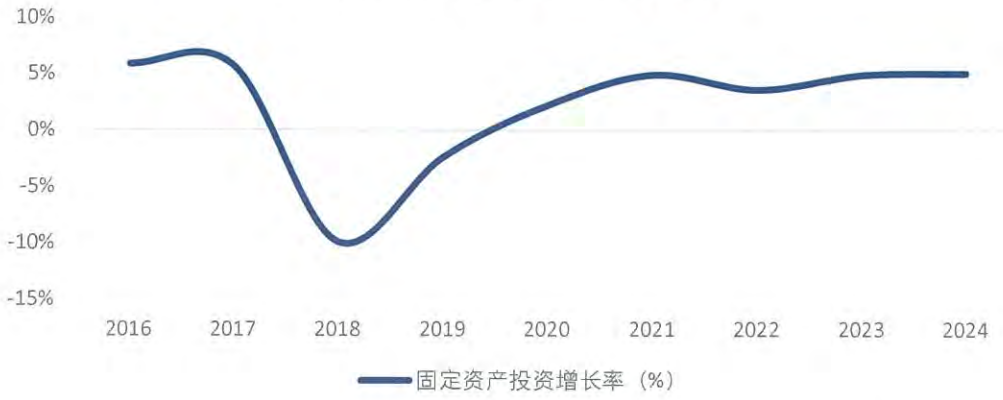
数据来源：北京市统计局

4.3.1.1 全社会固定资产投资

固定资产投资是国民经济再生产活动的一个重要部分，是反映固定资产投资规模、结构和发展速度的综合性指标。2023年，北京市全年固定资产投资（不含农户）比上年增长4.9%。其中，基础设施投资增长0.9%。分产业看，第一产业投资下降45.7%；第二产业投资下降1.1%，其中制造业下降1.6%；第三产业投资增长6.0%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，文化、体育和娱乐业，交通运输、仓储和邮政业投资分别增长47.1%、11.4%和10.1%。高技术产业投资增长16.2%，其中，高技术服务业投资增长36.1%。

2024年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长5.1%。分领域看，制造业投资增长33.8%，房地产开发投资下降10.6%，金融业投资增长25.1%。分产业看，第一产业投资增长4.9%，第二产业投资增长32.1%，第三产业投资增长0.1%。

2016-2024 北京市固定资产投资增速



数据来源：北京市统计局

4.3.1.2 产业结构

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，经初步核算，2023年全年，北京市第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2：14.9：84.8。

2024年，第一产业实现增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值42,499.9亿元，增长5.1%。

2016-2024 北京市各产业生产总值



数据来源：北京市统计局

4.3.1.3 人均可支配收入及居民消费

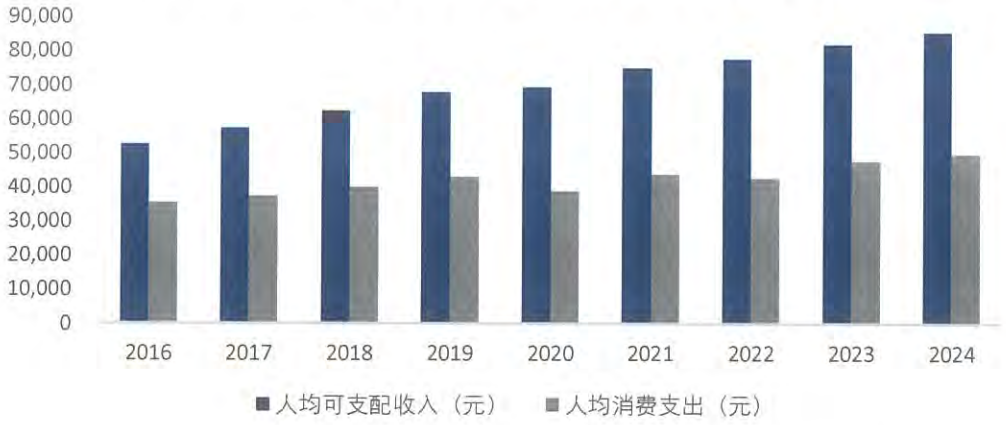
2023年全年全市居民人均可支配收入81,752元，比上年增长5.6%，扣除价格因素实际增长5.2%。从四项收入构成看，居民人均工资性收入51,632元，增长8.1%；人均经营净收入1,026元，增长13.6%；人均财产净收入12,280元，下降1.1%；人均转移净收入16,814元，增长2.9%。城镇居民人均可支配收入88,650元，比上年增长5.5%；农村居民人均可支配收入37,358元，增长7.5%。城乡居民人均可支配收入比值为2.37，比上年缩小0.05。

2023年全年全市居民人均消费支出47,586元，比上年增长11.5%。其中，城镇居民人均消费支出50,897元，增长11.6%；农村居民人均消费支出为26,277元，增长10.7%。全市居民恩格尔系数为21.3%，其中，城镇居民为20.8%，农村居民为27.8%。

2024年全年，全市居民人均可支配收入85,415元，同比名义增长4.5%。其中，工资性收入增长5.9%，经营净收入增长4.8%，财产净收入下降0.6%，转移净收入增长3.9%。城镇居民人均可支配收入92,464元，同比增长4.3%，农村居民人均可支配收入39,856元，同比增长6.7%

2024年全年，全市居民人均消费支出49,748元，同比增长4.5%,其中，城镇居民人均消费支出53,214元，同比增长4.6%，农村居民人均消费支出27,349元，同比增长4.1%。

2016-2024 北京市全市居民人均可支配收入与消费支出



数据来源：北京市统计局

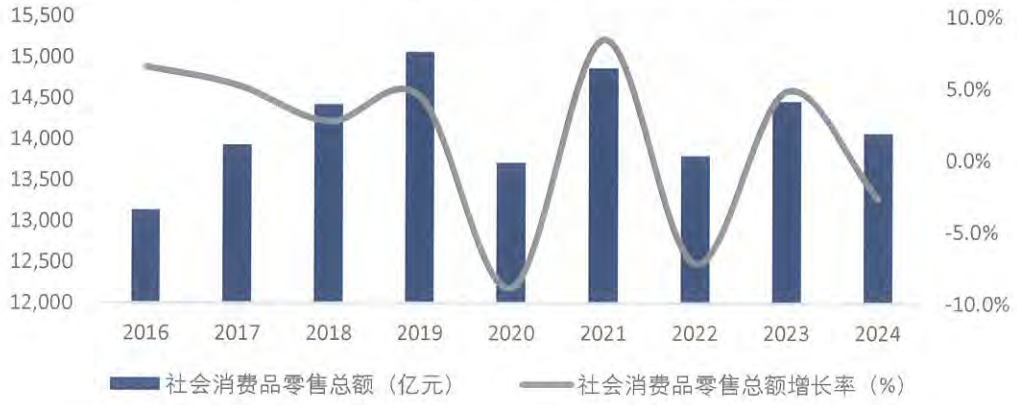
4.3.1.4 社会消费品零售总额

北京市社会消费品零售总额长期位于全国前列。2023年北京市全年市场总消费额比上年增长10.2%。其中，服务性消费额增长14.6%；实现社会消费品零售总额14,462.7亿

元，增长4.8%。社会消费品零售总额中，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额5,485.2亿元，下降2.7%。限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、体育娱乐用品类、服装鞋帽针纺织类商品零售额分别增长35.0%、29.8%和23.4%，汽车类商品零售额增长13.5%，其中新能源汽车增长38.0%。

2024年，全市实现社会消费品零售总额14,073.6亿元，下降2.7%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售12,799.7亿元，下降2.5%，餐饮收入1,273.9亿元，下降4.9%。

2016-2024 北京市社会消费品零售总额及增速



数据来源：北京市统计局

4.3.1.5 居民消费价格指数及租房租金指数

2023年全年，居民消费价格总水平比上年上涨0.4%。工业生产者出厂价格下降0.8%，工业生产者购进价格下降1.3%。农产品生产者价格下降0.3%。12月份，新建商品住宅销售价格环比指数为100.0、同比指数为101.7；二手住宅销售价格环比指数为98.8、同比指数为97.8。

2024年全年，全市居民消费价格同比上涨0.1%。其中，消费品价格下降0.7%，服务价格上涨0.9%。



数据来源：北京市统计局

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为住宅、公共服务设施，上盖建筑物规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处北京市通州区，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求较稳定，土地用途为住宅、公共服务设施，房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，此方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为住宅、公共服务设施，房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	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，根据其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。	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	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。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬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，将开发完成后的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

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
		价对象价值或价格的方法。		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。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化（预测）。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行

估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，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。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

估价对象规划用途为公共租赁住房，旨在面向符合规定条件的家庭出租运营，满足住房困难人群的基本住房需要，不得上市销售或变相销售。故不符合市场比较法的使用条件，因此不采用比较法作为本次估价的评估方法。

估价对象为收购项目，土地性质为出让，出让方式为招标，由于招标出让用地用于建设公共租赁住房之土地获取成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故不采用成本法作为本次估价的评估方法。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法作为本次估价的评估方法。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

4.6.1.1 租金单价确定方法

对于估价对象租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算。

4.6.1.2 公共租赁住房租金标准

根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2023〕195号），估价对象现行租金标准为35元/平方米/月，租金标准自2023年8月1日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准

执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据原始权益人提供资料，估价对象截至价值时点平均签约租金为34元/平方米/月。

4.6.1.3 预测期内价格调整频率及幅度

根据原始权益人提供资料，北京保障房中心应遵循"促公平、可承受、可持续"原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据原始权益人介绍，估价对象首次租金定价标准为30元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2018〕104号），估价对象公租房租金标准自2018年4月1日调整为31元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2023〕195号），估价对象现行租金标准为35元/平方米/月，租金标准自2023年8月1日起实施。

根据原始权益人介绍及企业关于评估的有关事项说明，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内估价对象租金价格预计于2027年在现行租金标准基础上递增5%，后续每三年调整一次，每次调整幅度为5%测算。

4.6.1.4 出租率及收缴率分析

估价对象于2013年9月正式运营，估价对象可出租房间数为483间，可出租面积为29,420.81平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为449间，已出租面积为27,540.08平方米，出租率为94%。估价对象地处北京市通州区，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求稳定。

根据估价对象同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中可能会出现租金欠缴。根据原始权益人介绍，估价对象历史三年租金收缴率维持在较高水平，且外部管理实施机构会对租户进行租务管理、电话提醒等方式避免租金拖欠的发生。

根据原始权益人提供资料，估价对象历史三年出租率及租金收缴率情况如下表：

年份	2024年	2023年	2022年
出租率	94%	88%	89%
收缴率	95%	95%	96%

备注：

① 上述出租率为年末按面积口径统计之出租率；

② 上述收缴率均为当期运营整体收缴率，即当期实收收入/当期应收收入；

在运营中，收缴率会一定程度受到账期影响，外部管理实施机构亦会持续对租户进行催缴清缴工作。根据原始权益人提供资料，估价对象历史三年清缴率情况如下表：

年份	2024年	2023年	2022年
清缴率	98%	97%	97%

备注：上述清缴率均为截至2025年1月回溯之历史三年清缴情况。

根据原始权益人访谈介绍结合项目所在区位情况，估价对象已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，本次评估预测期内出租率按照93%，租金损失率按照4%测算。

4.6.2 运营成本及相关税费

(1) 成本费用

➢ 资产管理服务费（物业管理及营运一般行政费）

单位：元	2025 年	2026 年	收入占比
资产管理服务费	3,023,896	3,131,486	预测期内后续年度为运营收入的 28%

资产管理服务费又称物业管理及营运一般行政费，主要包括估价对象物业管理费、日常维修费及日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估按照运营收入的28%计算。

➢ 空置房屋供暖费

单位：元	2025 年	2026 年	预测单价
空置房供暖费	37,070	37,070	预测期内按照 18 元/平方米/采暖期

根据原始权益人提供资料，估价对象需缴纳空置房屋供暖费，考虑到估价对象历史空置房供暖费缴纳标准存在波动，本次评估按照历史3年空置房供暖费单价取高，即18元/平方米/采暖期计算。

➢ 保险费

单位：元	2025 年	2026 年	缴费标准
保险费	28,338	28,338	财产一切险：0.0034%*估值； 公共责任险： 5,000 元/年； 董事监事及高管责任险：18,000 元/年

根据原始权益人提供的保险合同及相关资料，估价对象已投险种包含财产一切险及公众责任险，拟投保险为董事监事及高管责任险。本次评估假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，本次测算中估价对象保险费用按照28,338元/年测算。

(2) 资本性支出

在估价对象收益年期内，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。

根据原始权益人提供资料，估价对象将缴纳住宅专项维修资金，首次资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为200元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据管理办法所示及原始权益人提供资料，住宅专项维修资金可覆盖后续估价对象资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，估价对象留存住宅专项维修资金预计可使用10年。故本次测算中，资本性支出自第11年起按照13.5元/平方米/年计算，后续每年增长1.5%。

(3) 相关税费

根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2025年12月31日。根据原始权益人提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估假设估价对象在收益期限均无需缴纳上述税费。

4.6.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 － 成本费用 － 资本性支出 － 税金及附加

4.6.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025 年	2026 年
运营收入	10,799,628	11,183,879
成本费用	3,089,304	3,196,894
税费税金	——	——
运营收入-成本费用-税费税金	**7,710,324**	**7,986,985**
资本性支出	——	——
运营收入-成本费用-税费税金-资本性支出	**7,710,324**	**7,986,985**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本说明对于增长率、出租率及租金损失率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本评估报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.6.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率1.5%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京作为首都、国家核心城市、超大城市，是我国北方人口净流入对多的城市。从宏观经济层面分析，北京市作为我国的政治金融中心，其生产总值（GDP）及常住人口数量长期位列全国前三。2023年全年实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5%，自2001年以来年均复合增长率超过11%。在居民消费价格指数（CPI）层面，自2001年起北京市居民消费者价格每年增幅约为2%，整体维持在合理健康的上涨水平。从北京市常住人口来看，自2001年以来北京市常住人口年均复合增长超2%。

综合来看，北京市宏观经济稳固发展，长期来看人口净流入使租赁住房需求稳步攀升，依托政府对保障事业的大力支持及规模化的运营体系，未来发展态势积极乐观，稳定的CPI水平也为未来增长提供坚实支撑。

资产周边市场分析

估价对象坐落于北京市通州区，2023年，通州区实现社会消费品零售总额563.5亿元，同比增长4.4%；居民人均可支配收入55,715元，同比增长7.9%；通州区居民人均消费

支出37,677元，同比增长13.7%。此外，得益于近年来通州区对各领域企业政策引进，通州区是北京十六区中常住人口增速排名第一的行政区，整体租赁住房需求稳定。

自身情况分析

估价对象为市属公共租赁住房，由市住房保障管理部门运营管理。截至2024年12月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，成立至今累计筹集建设各类保障性住房约22.3万套，其中，公租房约16.4万套。截至2024年12月末，北京保障房中心在管公租房约16.7万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市16个区。此外，估价对象自2013年起运营，运营至今共经历2次租金调整，批复租金从30元/平方米/月上调至35元/平方米/月，最近一次租金调整年均租金增幅约为2.3%。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平以及估价对象自身运营条件，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等因素，估价对象长期增长率采用1.5%属于合理水平。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2079年11月15日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为54.87年；估价对象于2013年建成，根据原始权益人提供资料，产权方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，估价对象收益年期为54.87年。

4.6.7 报酬率的求取

本次评估测算采用6.0%的报酬率。该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，我们在确定上述报酬率时，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

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%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3.5%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。估价对象属于公共租赁住房业态，位于一线城市北京，估价对象周边居住氛围较好，周边有多个中小学校，教育资源较丰富，临近地铁及公交等公共交通配套，商业文化设施完备，整体住房租赁需求较稳定。

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3.5%的基础上，上调0.75%，综合风险报酬率取值为4.25%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	0.75%
报酬率	**6.00%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.6.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币157,000,000元，市场价值单价为人民币5,336元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为29,420.81平方米，共有土地使用权面积108,001.61平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币157,000,000元（大写人民币壹亿伍仟柒佰万元整），市场价值单价为5,336元/平方米。

估值结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
光机电	29,420.81	29,420.81	483	收益法	157,000,000	5,336

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

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和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象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，而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。

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”情境为本次估值1.57亿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：1.57 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	1.41	-10%
下降 5%	1.49	-5%
基准	**1.57**	**0%**
增长 5%	1.65	5%
增长 10%	1.73	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值1.57亿元对应的长期增长率（1.50%）。

长期增长率变化	价值时点估值：1.57 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	1.50	-4%
下降 0.25%	1.54	-2%
基准（1.50%）	**1.57**	**0%**
增加 0.25%	1.61	3%
增加 0.5%	1.65	5%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及范围**

评估标的1为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为12,364.95平方米，总建筑面积为30,031.62平方米；

评估标的2为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为108,001.61平方米，总建筑面积为29,420.81平方米；

评估标的3为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为27,888.64平方米，总建筑面积为15,143.86平方米；

评估标的4为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为95,726.06平方米，总建筑面积为54,117.38平方米；

2. **价值时点：**

2024年12月31日；

3. **经济行为：**

为我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. **委托人与产权方之间的关系：**

估价委托人为华夏基金管理有限公司，原始权益人及基础设施项目产权方为北京保障房中心有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

5. **委托人承诺：**

本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，本公司所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

1) 委托人《企业法人营业执照》复印件
2) 北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》
3) 致同会计师事务所出具的《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房经营业务 2022 年度、2023 年度以及 2024 年度备考财务报表审计报告》
4) 《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》
5) 估价对象预计后续每年缴纳董事监事及高管责任险，每个评估标的缴费标准为 18,000 元/年

委托方（签章）：华夏基金管理有限公司

2025 年 2 月 13 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称"基础设施证券投资基金"）的新购入基础设施项目原始权益人及产权方，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及范围：**

   评估标的1为中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为30,031.62平方米，共有土地使用权面积为12,364.95平方米；

   评估标的2为中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为29,420.81平方米，共有土地使用权面积为108,001.61平方米；

   评估标的3为中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为15,143.86平方米，共有土地使用权面积为27,888.64平方米；

   评估标的4为中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，总建筑面积为54,117.38平方米，共有土地使用权面积为95,726.06平方米。

2. **价值时点：**

   2024年12月31日。

3. **经济行为**

   本公司完全知悉本次估价目的为华夏基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. **可能影响评估工作的重大事项说明：**

   无。

5. **原始权益人承诺**

   我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商

登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

1) 原始权益人《企业法人营业执照》

2) 本次被评估标的《不动产权证书》

3) 本次被评估标的《租赁台账》及部分《租赁合同》

4) 《关于朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园四个公租房项目租金增长率、资本性支出及住宅专项维修资金缴纳情况的说明》

5) 其他相关资料（具体见附件）

（以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页）

原始权益人（签章）：

北京保障房中心有限公司

2025 年 7 月 12 日

5.4 委托人和产权方营业执照



统一社会信用代码
91110112MAD6RLJ58Z

营业执照

名　　称　北京京保宜居住房租赁有限公司
类　　型　有限责任公司(法人独资)
法定代表人　赵莎
经营范围　一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　100万元
成立日期　2023年12月01日
住　　所　北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

登记机关　2023年12月01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
911100006336940653

营业执照
（副本）(1-1)

名　　称　华夏基金管理有限公司
类　　型　有限责任公司(中外合资)
法定代表人　张佑君
经营范围　（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　人民币元23800万元
成立日期　1998年04月09日
住　　所　北京市顺义区安庆大街甲3号院

公募REITs申报

登记机关　2023年09月25日

http://www.gsxt.gov.cn

5.5 物业位置图



5.6 估价对象内外部状况及周围环境



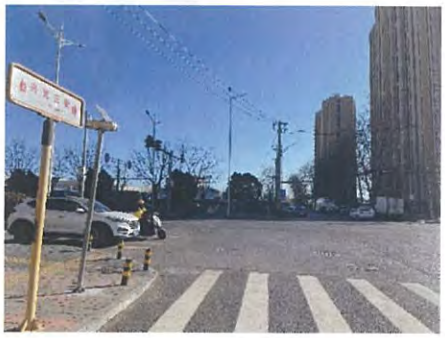
外观



内部



东至



南至



西至



北至

5.7 估价对象权属证明

京（2025）开 不动产权第 0002956 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	通州区兴光三街9号院20号楼18层2单元1803等[483]套
不动产单元号	[110112 114001 GB00196 F00110402]等[483]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 108001.61平方米/房屋建筑面积 29420.81平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

5.8 估价机构营业执照



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　程家发
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、502B1

重要提示

登记机关
2019年08月15日

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

5.9 估价机构相关资质证明



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、50281

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年12月11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.10 估价人员相关专业执业资格证明



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.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00223900

姓 名 / Full name
张秀娟
性 别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
41120219890528152X
注 册 号 / Registration No.
1120200121
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2026-11-23
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.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00224248

姓 名 / Full name
许力丹
性 别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
120114199302040027
注 册 号 / Registration No.
1120210061
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2027-04-15
持证人签名 / Bearer's signature

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目（申报稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 3 月 4 日

估价报告

估价项目名称：

中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目之市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

张秀娟（1120200121）　　许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月四日

致估价委托人函

委托人：华夏基金管理有限公司

北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

敬启者：

关于：中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

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」或「本公司」）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称「委托人」）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为 15,143.86 平方米，共有土地使用权面积为 27,888.64 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 116,000,000 元（大写人民币壹亿壹仟陆佰万元整），市场价值单价为 7,660 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
盛悦家园	15,143.86	15,143.86	317	收益法	116,000,000	7,660

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、市场价值单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

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

二〇二五年三月四日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目		
估价委托人	：	华夏基金管理有限公司
估价目的	：	为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	北京京保宜居住房租赁有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于中国北京市大兴区旧忠路 10 号院「盛悦家园」4 号楼公共租赁住房项目，包含《不动产权证书》【京（2025）大不动产权第 0004758 号】项下建筑面积为 15,143.86 平方米用途为住宅的房屋所有权及共计 27,888.64 平方米的国有建设用地使用权
土地到期日	：	该土地用途为城镇住宅用地，终止日期为 2080 年 12 月 12 日
物业概况	：	该物业于 2013 年建成，由 317 间租赁住房组成
共有土地使用权面积（平方米）	：	27,888.64
建筑面积（平方米）	：	15,143.86
可出租房间（间）	：	317
可出租面积（平方米）	：	15,143.86
价值时点出租率	：	92%（按租赁面积统计）
估价方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 116,000,000 元** （大写人民币壹亿壹仟陆佰万元整）

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

目录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
   - 3.1 估价委托人 7
   - 3.2 估价机构 7
   - 3.3 评估当事方和报告使用人 8
   - 3.4 估价目的 8
   - 3.5 估价对象 8
   - 3.6 价值时点 11
   - 3.7 价值类型 11
   - 3.8 估价依据 12
   - 3.9 估价原则 13
   - 3.10 估价方法 14
   - 3.11 估价结果 15
   - 3.12 注册估价师 16
   - 3.13 协助估价的人员 16
   - 3.14 实地查勘期 16
   - 3.15 估价作业日期 16
4. 估价技术报告 17
   - 4.1 估价对象描述与分析 17
   - 4.2 估价对象租赁现状描述与分析 19
   - 4.3 市场背景分析 23
   - 4.4 最高最佳利用分析 28
   - 4.5 估价方法适用性分析 29
   - 4.6 估价测算过程 31
   - 4.7 估价结果确定 38
5. 附件 39
   - 5.1 委托评估函 39
   - 5.2 项目情况说明 41
   - 5.3 物业位置图 42
   - 5.4 估价对象内外部状况及周围环境 44
   - 5.5 估价对象权属证明复印件 45
   - 5.6 估价机构营业执照复印 46
   - 5.7 估价机构相关资质证明复印 47
   - 5.8 估价人员相关专业执业资格复印件 48

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们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 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划
委托人/基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
原始权益人/北京保障房中心/外部管理机构	指	北京保障房中心有限公司
产权方	指	北京京保宜居住房租赁有限公司
计划管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
基础设施项目/估价对象/盛悦家园/本项目	指	产权方持有的位于北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目
本估价报告	指	《中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目》（申报稿）
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

北京京保宜居住房租赁有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据原始权益人提供资料，估价对象于本报告出具日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据原始权益人提供资料及介绍，北京京保宜居住房租赁有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

根据委托人提供的北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》，对于土地出让合同、立项文件和建设文件项下的转让限制条款，北京市规划和自然资源委员会已出具书面确认文件，同意北京保障房中心将持有的基础设施项目转让予项目公司并以100%股权转让方式开展本次REITs扩募；对于公租房管理领域的转让限制条款，根据北京市住建委出具的书面文件，同意选取北京保障房中心持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园开展本次REITs扩募工作;对于国有资产管理规定项下的转让限制情况，北京保障房中心已就朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的底层资产重组事宜作出执行董事决定，并且北京市国资委已出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入基础设施资产有关事项的批复》（京国资〔2024〕33号），同意北京保障房中心依法依规开展基础设施基金新购入基础设施资产相关工作，相关方所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象在符合上述相关要求或具备上述资产转让限制的解除条件下享有对本项目所涉土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置等合法权益。

估价对象实地查勘之日为2025年2月7日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之共有宗地面积、土地用途、土地使用权终止日期及总建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【京（2025）大不动产权第0004758号】中所载为准，估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供之《租赁明细表》为准，并抽取部分合同进行核查。

根据原始权益人提供的资料，估价对象可出租房间数为317间，可出租面积为15,143.86平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为293间，已出租面积为13,987.17平方米，出租率为92%。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行租金标准为44元/平方米/月，自2024年9月1日起调整。本次评估已考虑上述租赁情况及租金定价标准对价值的影响，在此提请本评估报告使用者注意。

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2025年12月31日。根据原始权益人提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估假设估价对象在收益期限均无需缴纳上述税费，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或估价对象原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。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。

我公司估价人员曾于2025年2月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

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，原始权益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，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，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。

2.3 未定事项假设

根据委托人提供资料，待完成项目重组及资产划转后，估价对象将由北京保障房中心有限公司作为外部管理机构提供运营管理服务，并签订服务协议，该服务协议于价值时点尚未完成签署，在此提请本评估报告使用者注意。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人及原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资

基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：张佑君

注册资金：238,000,000元

成立日期：1998-04-09

营业期限：1998-04-09至2098-04-08

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

企业名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

法定代表人：赵莎

注册资金：100万元

成立日期：2023-12-01

营业期限：2023-12-01 至 无固定期限

统一社会信用代码：91110112MAD6HLU58E

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司，物业产权方为北京京保宜居住房租赁有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象作为基础设施证券投资基金拟新购入的资产。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次基础设施证券投资基金拟新购入资产提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 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

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施证券投资基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象位于北京市大兴区旧忠路10号院，建筑面积共计15,143.86平方米房屋建筑物及共有宗地面积为27,888.64平方米的国有建设用地，用作公共租赁住房。

3.7.1 实物状况

3.7.1.1 概况

根据委托人提供资料，2013年11月20日，北京保障房中心作出《北京市保障性住房建设投资中心总经理办公会会议纪要（第38期）》，同意北京保障房中心投融资管理部签

署大兴区地铁亦庄线旧官东站4号地居住、商业及配套设施（配建公共租赁住房）项目收购协议。2013年，北京保障房中心与盛悦家园开发商北京富源盛达房地产开发有限公司（以下简称富源盛达公司）签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-DX-S-003-201311-00025-00），由北京保障房中心向富源盛达公司收购盛悦家园，项目收购总建筑面积为30,288.18平方米，共计634套。依据北京保障房中心提供的《北京市存量房屋买卖合同（自行成交版）》（合同编号：GZFXS-2018-1-1），北京保障房中心向富源盛达公司收购盛悦家园项目对应的634套房屋后，将其中317套房屋（对应楼栋坐落为大兴区旧忠路10号院1号楼，不动产权证号为【京（2017）大不动产权第0038158号】）出售给中共中央直属机关工程建设服务中心。

估价对象共有土地使用权面积为27,888.64平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东至富力盛悦居西区，南至忠凉路，西至旧忠路，北至旧宫西里2号楼。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"七通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象于2013年建成，租赁住房所在楼栋为4号楼，含有1个单元，为地上1-23层。项目共有可出租房间317间，其中小套型80间为一居室，中套型237间为两居室。

根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
4号楼	地上1层至地上23层	公共租赁住房	317	15,143.86	15,143.86	一居室/两居室	简单装修
合计			**317**	**15,143.86**	**15,143.86**	——	——

3.7.1.2　装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑地砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.1.3 配套设施

于价值时点估价对象共配有3部电梯，楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据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通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2025）大不动产权第 0004758 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区旧忠路 10 号院 4 号楼 20 层 2015 等[317]套
不动产权单元号	[110115 006001 GB00618 F00100320]等[317]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
宗地面积	共有宗地面积 27,888.64 平方米/房屋建筑面积 15,143.86 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起 2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表
附记	——

证号	京（2025）大不动产权第 0004758 号
登记日期	2025 年 2 月 27 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.3 经营情况

3.7.3.1 当前经营情况

根据原始权益人提供资料，估价对象可出租房间数为317间，总可出租面积为15,143.86平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数293间，已出租面积为13,987.17平方米，出租率为92%。估价对象租户承租性质包括个人公开配租及单位趸租租户，以单位趸租租户为主。

3.7.3.2 历史经营情况

根据原始权益人提供历史经营情况，估价对象历史三年出租率情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
出租率（%）	92%	93%	81%

备注：上述出租率为时点末按面积口径统计之出租率。

根据原始权益人提供的盛悦家园公共租赁住房项目历史备考财务数据，估价对象历史三年营业收入、营业成本和管理费用情况如下（单位：万元）：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	656	619	592
营业成本和管理费用	123	117	113

备注：营业成本和管理费用不包含折旧和摊销费用。

3.8 价值时点

2024年12月31日。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为住宅的建筑物所有权价值，土地性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地剩余使用年限为55.95年的土地使用权价值，满足本估价报告中"估价假设和限制条件"下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）、《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号）及《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号）

(l) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(e) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》

(d) 致同会计师事务所出具的《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房经营业务2022年度、2023年度以及2024年度备考财务报表审计报告》

(4) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【京（2025）大不动产权第0004758号】

(d) 《租赁台账》及部分《租赁合同》

(e) 原始权益人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘、摄影和记录

(6) 其他参考依据

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。

所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

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。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为15,143.86平方米，共有土地使用权面积27,888.64平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币116,000,000元（大写人民币壹亿壹仟陆佰万元整），市场价值单价为7,660元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
盛悦家园	15,143.86	15,143.86	317	收益法	116,000,000	7,660

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121	张秀娟	2025.3.4
许力丹	1120210061	许力丹	2025.3.4

3.15 协助估价的人员

邓昭晨、刘怡文

3.16 实地查勘期

二〇二五年二月七日

3.17 估价作业日期

二〇二四年十二月二十日至二〇二五年三月四日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于大兴区旧忠路10号院，共有土地使用权面积为27,888.64平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东至富力盛悦居西区，南至忠凉路，西至旧忠路，北至旧宫西里2号楼。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"七通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

估价对象于2013年建成，租赁住房所在楼栋为4号楼，含有1个单元，为地上1-23层。项目共有可出租房间317间，其中小套型80间为一居室，中套型237间为两居室。



根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
4号楼	地上1层至地上23层	公共租赁住房	317	15,143.86	15,143.86	一居室/两居室	简单装修
合计			317	15,143.86	15,143.86	——	——

4.1.2.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑地砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

4.1.2.3 配套设施

于价值时点估价对象共配有3部电梯，楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处北京市大兴区，周边居住氛围良好，有清逸园小区、佳和园小区、富力盛悦居等优质住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有北京市海淀区实验小学（大兴分校）、旧宫中学等优质教育资源；有北京育龙和谐医院、北京航天总医院等医疗保障配套；有南海子公园、碧海公园、旺兴湖公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，有北京华联BHG Mall(亦庄店)、住总万科广场等商贸设施，住总万科广场写字楼、兴南大厦等办公物业，以及平安银行(北京旧宫东路支行)、兴业银行(北京大兴旧宫支行)等多家银行金融机构。

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边主要交通干道：德贤路、南五环等。

地铁线路：估价对象距地铁亦庄线旧宫站约940米，步行约15分钟。

公交线路：估价对象周边设有旧宫站、旧宫路口北站、旧宫东口站等公交站；324路、354路、599路、685路、926路路等公交线路经过。

估价对象距北京南站约9公里、北京站约11公里、北京大兴国际机场约33公里。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据原始权益人提供资料，估价对象可出租房间数为317间，总可出租面积为15,143.86平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数293间，已出租面积为13,987.17平方米，出租率为92%。估价对象租户承租性质为个人公开配租及单位趸租。

4.2.1 北京市公共租赁住房申请资格及审核机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）指出，符合下列条件之一的，可申请公共租赁住房：

(一)廉租住房、经济适用住房、限价商品住房轮候家庭。

(二)申请人具有本市城镇户籍，家庭人均住房使用面积15平方米(含)以下；3口及以下家庭年收入10万元(含)以下、4口及以上家庭年收入13万元(含)以下。

市住房城乡建设主管部门会同市相关部门根据本市人均可支配收入水平变化等对上述标准及时进行动态调整。

(三)外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，家庭收入符合上款规定标准，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

产业园区公共租赁住房主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施，并报市住房保障工作领导小组办公室备案。

公共租赁住房申请家庭成员包括申请人、配偶、未成年子女及已成年单身子女。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，并且一个家庭只能承租一套公共租赁住房。考虑家庭代际、性别、年龄结构和家庭人口等因素，配租标准如下表：

家庭人口	家庭构成	配租套型
1人	单身（包括未婚、离异、丧偶）	宿舍、单居或小套型
2人	夫妻及子女未满10周岁的单亲家庭	单居、小或中套型
	子女年满10周岁的单亲家庭	中或大套型
3人以上	夫妻及子女	中或大套型

对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度。轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应在家庭情况变动后60日内告知街道(乡镇)住房保障管理部门。经审核后，街道(乡镇)住房保障管理部门应上报区县住房保障管理部门，并对变更情况进行登记，调整配租方案。不符合公共租赁住房申请条件的，由区县住房保障管理部门按照规定取消资格。

此外，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁（趸租）。

4.2.2 北京市公共租赁住房配租管理机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）公示，配租程序应先由区县住房保障管理部门根据筹集房源情况，在每年12月制定下一年度本区县公共租赁住房公开摇号分配计划，经区县政府批准并报市住房保障工作领导小组办公室备案后启动。可供配租房源应优先向项目所在区县符合公共租赁住房申请条件的家庭配租；房源有剩余的，由市住房保障管理部门调配给其他区县配租。北京保障房中心建设、收购的公共租赁住房用于全市统筹调配使用，优先满足项目所在区县配租需求。住房保障部门应遵循公平、公开、公正原则，结合所在区域实际情况待确定配租家庭范围后，结合配租住房套型及顺序安排配组家庭进行线下选房。申请家庭未在规定时间内选房或签订租赁合同，视同放弃一次配租资格，可继续轮候。同一家庭只能放弃两次配租资格，超过两次须重新提出申请。选房工作由区县住房保障管理部门全程监督，配租结果应在区县政府或社会单位网站上公布。

根据原始权益人提供资料，对于项目剩余房源，由原始权益人整理并审核后上报市建委相关部门获取趸租单位相关配租通知。由市建委下发相关复函确认配租住房套数、套型、租赁期限等相关信息后，北京保障房中心按照配租通知要求，由产权单位与趸租单位及本单位符合条件职工，签订三方趸租管理协议，由职工个人支付租金。对于

部分情况下由单位支付部分租金的，分别签署产权单位与廷租单位以及产权单位与职工个人租赁合同。

4.2.3 租金定价机制

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公租房租金定价机制按照"市场定价、分档补贴、租补分离"原则，统筹考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施；其他项目租金标准需经区县住房保障部门、财政部门审核后实施，并报市住房保障管理部门、市财政部门备案。

根据原始权益人提供资料，估价对象首次租金定价标准为36元/平方米/月。

4.2.4 租金动态调整机制

根据原始权益人提供资料，北京保障房中心应遵循"促公平、可承受、可持续"原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2018〕498号），估价对象公租房租金标准自2018年12月1日调整为40元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行租金标准为44元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施.

4.2.5 租赁住房租金收入

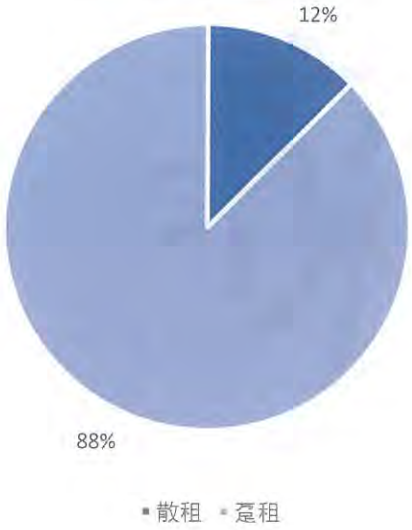
截至价值时点，估价对象月租金收入合计约为57万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金为41元/平方米/月。

4.2.6 租户结构分析

截至价值时点2024年12月31日，估价对象已出租房间数293间，已租赁面积为13,987.17平方米，以廷租租户为主。其中，个人公开配租38间，个人公开配租已租赁面积为1,744.57平方米；单位廷租租户255间，已租赁面积为12,242.60平方米，由廷租单位的

员工使用，涉及趸租单位合计17家，趸租单位类型包括事业单位及政府部门等，各承租性质租赁面积与占比明细详见下图：

估价对象各租户性质租赁面积占比



4.2.7 租期分析

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公共租赁住房产权单位与承租人应当签订租赁合同。租赁合同期限由双方约定，一般为3年，最长不超过5年。估价对象租赁住房租赁协议的租赁年期一般为3年，与北京市公租房物业市场的租赁惯例相符。现有租赁住房合同的最晚到期日为2027年12月。

根据《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）及《保障房中心公租房租户续租管理办法》（保障房中心发〔2021〕60号），合同期满后，承租人需要续租的，应在合同期满前3个月提出申请，相关申请材料将报送至承租人原申请户籍所在区县住房保障管理部门复核。区县住房保障管理部门接到家庭申请材料2个月内，组织街道办事处（乡镇人民政府）住房保障管理部门完成家庭资格复核工作，并依下列情况做出处理决定：

（一）承租家庭仍符合届时公共租赁住房配租条件的，可继续承租公共租赁住房。

（二）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，但家庭成员在本市均无他处住房的，可申请继续承租住房，经市或区县住房保障管理部门批准后，应按同区域同类

型住房的市场租金标准交纳房屋租金。承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，且家庭成员在本市他处有住房的，应退出公共租赁住房。

（三）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期的，应按照过度情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按市场租金标准执行；特殊情况下，存在过渡转正常的情况，应按照正常情况执行北京市公共租赁住房租赁合同。

（四）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，且已按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期但仍未腾退房屋的，应按照占用情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按双倍市场租金标准执行。

此外，根据原始权益人提供资料，对于趸租租户，由趸租单位在租赁合同期满前3个月提出申请，由北京保障房中心进行汇总、审核后形成趸租单位合同将到期名单并上报趸租续签请示至市住建委。待获取续签批复后，与趸租单位签订趸租合同或趸租管理协议。

下表载列截至价值时点，租赁住房未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积（平方米）	占已出租面积的百分比（%）
2025 年	1,763.77	13%
2026 年	5,469.57	39%
2027 年	6,753.83	48%
合计	**13,987.17**	**100%**

4.3 市场背景分析

4.3.1 北京市经济运行状况

4.3.1.1 北京市地区生产总值

2023年，北京市全年实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2：14.9：84.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为20.0万元。

2024年，全市实现地区生产总值49,843.1亿元，按不变价格计算，同比增长5.2%。分产业看，第一产业实现增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值42,499.9亿元，增长5.1%。



数据来源：北京市统计局

4.3.1.2 全社会固定资产投资

固定资产投资是国民经济再生产活动的一个重要部分，是反映固定资产投资规模、结构和发展速度的综合性指标。2023年，北京市全年固定资产投资（不含农户）比上年增长4.9%。其中，基础设施投资增长0.9%。分产业看，第一产业投资下降45.7%；第二产业投资下降1.1%，其中制造业下降1.6%；第三产业投资增长6.0%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，文化、体育和娱乐业，交通运输、仓储和邮政业投资分别增长47.1%、11.4%和10.1%。高技术产业投资增长16.2%，其中，高技术服务业投资增长36.1%。

2024年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长5.1%。分领域看，制造业投资增长33.8%，房地产开发投资下降10.6%，金融业投资增长25.1%。分产业看，第一产业投资增长4.9%，第二产业投资增长32.1%，第三产业投资增长0.1%。



数据来源：北京市统计局

4.3.1.3 产业结构

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，经初步核算，2023年全年，北京市第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2：14.9：84.8。

2024年，第一产业实现增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值42,499.9亿元，增长5.1%。



数据来源：北京市统计局

4.3.1.4　人均可支配收入及居民消费

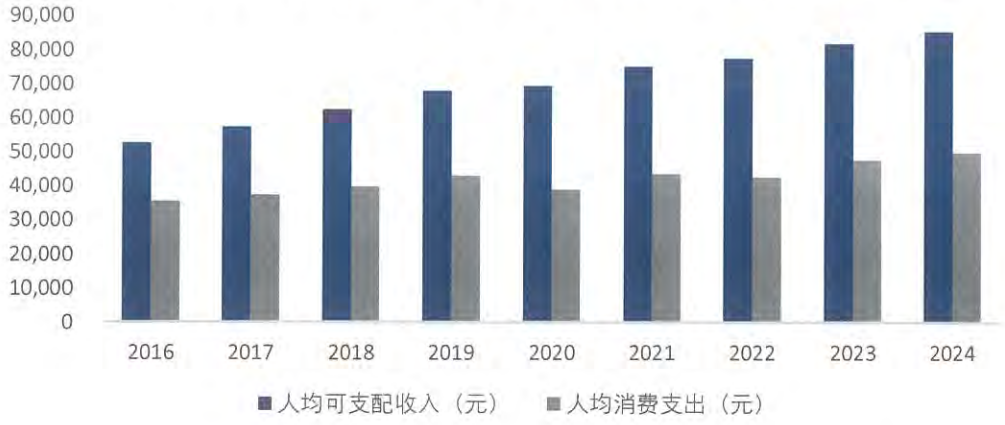
2023年全年全市居民人均可支配收入81,752元，比上年增长5.6%，扣除价格因素实际增长5.2%。从四项收入构成看，居民人均工资性收入51,632元，增长8.1%；人均经营净收入1,026元，增长13.6%；人均财产净收入12,280元，下降1.1%；人均转移净收入16,814元，增长2.9%。城镇居民人均可支配收入88,650元，比上年增长5.5%；农村居民人均可支配收入37,358元，增长7.5%。城乡居民人均可支配收入比值为2.37，比上年缩小0.05。

2023年全年全市居民人均消费支出47,586元，比上年增长11.5%。其中，城镇居民人均消费支出50,897元，增长11.6%；农村居民人均消费支出为26,277元，增长10.7%。全市居民恩格尔系数为21.3%，其中，城镇居民为20.8%，农村居民为27.8%。

2024年全年，全市居民人均可支配收入85,415元，同比名义增长4.5%。其中，工资性收入增长5.9%，经营净收入增长4.8%，财产净收入下降0.6%，转移净收入增长3.9%。城镇居民人均可支配收入92,464元，同比增长4.3%，农村居民人均可支配收入39,856元，同比增长6.7%

2024年全年，全市居民人均消费支出49,748元，同比增长4.5%,其中，城镇居民人均消费支出53,214元，同比增长4.6%，农村居民人均消费支出27,349元，同比增长4.1%。

2016-2024 北京市全市居民人均可支配收入与消费支出



数据来源：北京市统计局

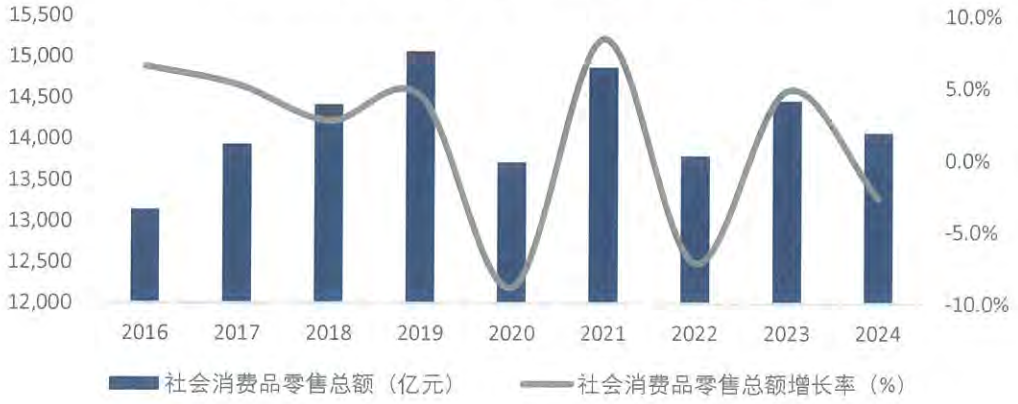
4.3.1.5　社会消费品零售总额

北京市社会消费品零售总额长期位于全国前列。2023年北京市全年市场总消费额比上年增长10.2%。其中，服务性消费额增长14.6%；实现社会消费品零售总额14,462.7亿

元，增长4.8%。社会消费品零售总额中，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额5,485.2亿元，下降2.7%。限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、体育娱乐用品类、服装鞋帽针纺织类商品零售额分别增长35.0%、29.8%和23.4%，汽车类商品零售额增长13.5%，其中新能源汽车增长38.0%。

2024年，全市实现社会消费品零售总额14,073.6亿元，下降2.7%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售12,799.7亿元，下降2.5%，餐饮收入1,273.9亿元，下降4.9%。

2016-2024 北京市社会消费品零售总额及增速



数据来源：北京市统计局

4.3.1.6 居民消费价格指数及租房租金指数

2023年全年，居民消费价格总水平比上年上涨0.4%。工业生产者出厂价格下降0.8%，工业生产者购进价格下降1.3%。农产品生产者价格下降0.3%。12月份，新建商品住宅销售价格环比指数为100.0、同比指数为101.7；二手住宅销售价格环比指数为98.8、同比指数为97.8。

2024年全年，全市居民消费价格同比上涨0.1%。其中，消费品价格下降0.7%，服务价格上涨0.9%。



数据来源：北京市统计局

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为城镇住宅用地，上盖建筑物规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处北京市大兴区，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求较稳定，土地用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，此方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	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，根据其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。	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	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。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬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，将开发完成后的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

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
		价对象价值或价格的方法。		要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产(含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，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。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

估价对象规划用途为公共租赁住房，旨在面向符合规定条件的家庭出租运营，满足住房困难人群的基本住房需要，不得上市销售或变相销售。故不符合市场比较法的使用条件，因此不采用比较法作为本次估价的评估方法。

估价对象为收购项目，土地性质为出让，出让方式为招标，由于招标出让用地用于建设公共租赁住房之土地获取成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故不采用成本法作为本次估价的评估方法。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法作为本次估价的评估方法。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

4.6.1.1 租金单价确定方法

对于估价对象租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算。

4.6.1.2 公共租赁住房租金标准

根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行租金标准为44元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准

执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据原始权益人提供资料，估价对象截至价值时点平均签约租金为41元/平方米/月。

4.6.1.3 预测期内价格调整频率及幅度

根据原始权益人提供资料，北京保障房中心应遵循"促公平、可承受、可持续"原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据原始权益人介绍，估价对象首次租金定价标准为36元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2018〕498号），估价对象公租房租金标准自2018年12月1日调整为40元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行租金标准为44元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。

根据原始权益人介绍及企业关于评估的有关事项说明，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内估价对象租金价格预计于2028年在现行租金标准基础上递增5%，后续每三年调整一次，每次调整幅度为5%测算。

4.6.1.4 出租率及收缴率分析

估价对象于2015年4月正式运营，估价对象可出租房间数为317间，可出租面积为15,143.86平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为293间，已出租面积为13,987.17平方米，出租率为92%。估价对象地处大兴区旧忠路10号院，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求稳定。

根据估价对象同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中可能会出现租金欠缴。根据原始权益人介绍，考虑估价对象的租户多为趸租企业租户，历史三年租金收缴率维持在较高水平，且外部管理机构会对租户进行租务管理、电话提醒等方式避免租金拖欠的发生。

根据原始权益人提供资料，估价对象历史三年出租率及收缴率情况如下表：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
出租率	92%	93%	81%
收缴率	100%	100%	100%

备注：
① 上述出租率为年末按面积口径统计之出租率；
② 上述收缴率均为当期运营整体收缴率，即当期实收收入/当期应收收入；
③ 上述收缴率保留至整数位，其中2023年收缴率为99.97%。

在运营中，收缴率会一定程度受到账期影响，外部管理机构会持续对租户进行催缴清缴工作。根据原始权益人提供资料，估价对象历史三年清缴率情况如下表：

年份	2024年	2023年	2022年
清缴率	100%	100%	100%

备注：上述清缴率均为截至2025年1月回溯之历史三年清缴情况。

根据原始权益人访谈介绍结合项目所在区位情况，估价对象已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，本次评估预测期内出租率按照90%计算，租金损失率按照1%测算。

4.6.2 运营成本及相关税费

(1) 成本费用

➢ 资产管理服务费（物业管理及营运一般行政费）

单位：元	2025 年	2026 年	取费标准
资产管理服务费	1,133,065	1,155,009	预测期内后续年度为运营收入的 17%

资产管理服务费又称物业管理及营运一般行政费，主要包括估价对象物业管理费、日常维修费及日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估按照运营收入的17%计算。

➢ 空置房屋供暖费

单位：元	2025 年	2026 年	取费标准
空置房供暖费	27,259	27,259	预测期内按照 18 元/平方米/采暖期

根据原始权益人提供资料，估价对象需缴纳空置房屋供暖费，缴费标准为18元/平方米/采暖期。

➢ 保险费

单位：元	2025 年	2026 年	取费标准
保险费	26,944	26,944	财产一切险：0.0034%*估值； 公共责任险：5,000 元/年； 董事监事及高管责任险：18,000 元/年

根据原始权益人提供的保险合同及相关资料，估价对象已投险种包含财产一切险及公众责任险，拟投保险为董事监事及高管责任险。本次评估假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，本次测算中估价对象保险费用按照26,944元/年测算。

(2) 资本性支出

在估价对象收益年期内，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。

根据原始权益人提供资料，估价对象将缴纳住宅专项维修资金，首次资金缴纳由原始权益人承担，缴纳标准为200元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据管理办法所示及原始权益人提供资料，住宅专项维修资金可覆盖后续估价对象资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，估价对象留存住宅专项维修资金预计可使用10年。故本次测算中，资本性支出自第11年起按照13.5元/平方米/年计算，后续每年增长1.5%。

(3) 相关税费

根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2025年12月31日。根据原始权益人提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估假设估价对象在收益期限均无需缴纳上述税费。

4.6.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 － 成本费用 － 资本性支出 － 税金及附加

4.6.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025 年	2026 年
运营收入	6,665,089	6,794,170
成本费用	1,187,268	1,209,212
税费税金	——	——
运营收入-成本费用-税费税金	**5,477,821**	**5,584,958**
资本性支出	——	——
运营收入-成本费用-税费税金-资本性支出	**5,477,821**	**5,584,958**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本说明对于增长率、出租率及租金损失率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本评估报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.6.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率1.5%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京作为首都、国家核心城市、超大城市，是我国北方人口净流入对多的城市。从宏观经济层面分析，北京市作为我国的政治金融中心，其生产总值（GDP）及常住人口数量长期位列全国前三。2023年全年实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5% ，自2001年以来年均复合增长率超过11%。在居民消费价格指数（CPI）层面，自2001年起北京市居民消费者价格每年增幅约为2%，整体维持在合理健康的上涨水平。从北京市常住人口来看，自2001年以来北京市常住人口年均复合增长超2%。

综合来看，北京市宏观经济稳固发展，长期来看人口净流入使租赁住房需求稳步攀升，依托政府对保障事业的大力支持及规模化的运营体系，未来发展态势积极乐观，稳定的CPI水平也为未来增长提供坚实支撑。

资产周边市场分析

估价对象坐落于北京市大兴区，2023年，大兴区全区实现社会消费品零售额707.1亿元，同比增长10.5%；全区居民人均可支配收入59,556元，同比增长6.7%。根据中指数据库统计数据，大兴区2018年至2024年12月租房租金年均复合增长率达1.5%。此外，

根据2013年至2022年常住人口统计，大兴区是北京十六区中常住人口增速排名第3的行政区，整体租赁住房需求稳定。

自身情况分析

估价对象为市属公共租赁住房，由市住房保障管理部门运营管理。截至2024年12月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，成立至今累计筹集建设各类保障性住房约22.3万套，其中，公租房约16.4万套。截至2024年12月末，北京保障房中心在管公租房约16.7万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市16个区。此外，估价对象自2015年起运营，于2018年12月进行首次租金标准调整，批复租金从36元/平方米/月上调至40元/平方米/月，年均复合增长率约为2.7%。根据最新调价批复，估价对象租金标准自2024年9月1日调整为44元/平方米/月，年均复合增长率约为1.7%。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平以及估价对象自身运营条件，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等因素，估价对象长期增长率采用1.5%属于合理水平。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2080年12月12日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为55.95年；估价对象于2013年建成，根据原始权益人提供资料，产权方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，估价对象收益年期为55.95年。

4.6.7 报酬率的求取

本次评估测算采用6.0%的报酬率。该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，我们在确定上述报酬率时，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

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%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3.5%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。估价对象属于公共租赁住房业态，位于一线城市北京，估价对象周边居住氛围较好，

周边教育资源较丰富，临近地铁及公交等公共交通配套，商业文化设施完备，此外估价对象靠近亦庄经济开发区，临近商务聚集区，整体住房租赁需求较稳定。

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3.5%的基础上，上调0.75%，综合风险报酬率取值为4.25%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	0.75%
报酬率	**6.00%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.6.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币116,000,000元，市场价值单价为人民币7,660元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为15,143.86平方米，共有土地使用权面积27,888.64平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币116,000,000元（大写人民币壹亿壹仟陆佰万元整），市场价值单价为7,660元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
盛悦家园	15,143.86	15,143.86	317	收益法	116,000,000	7,660

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

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和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象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，而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。

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”情境为本次估值1.16亿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：1.16 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	1.04	-10%
下降 5%	1.10	-5%
基准	**1.16**	**0%**
增长 5%	1.22	5%
增长 10%	1.28	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值1.16亿元对应的长期增长率（1.50%）。

长期增长率变化	价值时点估值：1.16 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	1.10	-5%
下降 0.25%	1.13	-3%
基准（1.50%）	**1.16**	**0%**
增加 0.25%	1.19	3%
增加 0.5%	1.22	5%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及范围**

评估标的1为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为12,364.95平方米，总建筑面积为30,031.62平方米；

评估标的2为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为108,001.61平方米，总建筑面积为29,420.81平方米；

评估标的3为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为27,888.64平方米，总建筑面积为15,143.86平方米；

评估标的4为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为95,726.06平方米，总建筑面积为54,117.38平方米；

2. **价值时点：**

2024年12月31日；

3. **经济行为：**

为我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. **委托人与产权方之间的关系：**

估价委托人为华夏基金管理有限公司，原始权益人及基础设施项目产权方为北京保障房中心有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

5. **委托人承诺：**

本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，本公司所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

1) 委托人《企业法人营业执照》复印件
2) 北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》
3) 致同会计师事务所出具的《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房经营业务 2022 年度、2023 年度以及 2024 年度备考财务报表审计报告》
4) 《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》
5) 估价对象预计后续每年缴纳董事监事及高管责任险，每个评估标的缴费标准为 18,000 元/年

委托方（签章）：华夏基金管理有限公司

2025 年 2 月 13 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称"基础设施证券投资基金"）的新购入基础设施项目原始权益人及产权方，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及范围：**

   评估标的1为中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为30,031.62平方米，共有土地使用权面积为12,364.95平方米；

   评估标的2为中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为29,420.81平方米，共有土地使用权面积为108,001.61平方米；

   评估标的3为中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为15,143.86平方米，共有土地使用权面积为27,888.64平方米；

   评估标的4为中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，总建筑面积为54,117.38平方米，共有土地使用权面积为95,726.06平方米。

2. **价值时点**：

   2024年12月31日。

3. **经济行为**

   本公司完全知悉本次估价目的为华夏基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. **可能影响评估工作的重大事项说明：**

   无。

5. **原始权益人承诺**

   我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商

登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

1) 原始权益人《企业法人营业执照》

2) 本次被评估标的《不动产权证书》

3) 本次被评估标的《租赁台账》及部分《租赁合同》

4) 《关于朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园四个公租房项目租金增长率、资本性支出及住宅专项维修资金缴纳情况的说明》

5) 其他相关资料（具体见附件）

（以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页）

原始权益人（签章）：

北京保障房中心有限公司

2025 年 2 月 12 日

5.4 委托人和产权方营业执照



统一社会信用代码
91110112MAD6RLE58E

营业执照

名　　称　北京京保宜居住房租赁有限公司
类　　型　有限责任公司(法人独资)
法定代表人　赵莎
经营范围　一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　100万元
成立日期　2023年12月01日
住　　所　北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

登记机关
2023 年 12 月 01 日

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91110000633694065J

营业执照

（副　本）（1-1）

名　　称　华夏基金管理有限公司
类　　型　有限责任公司(中外合资)
法定代表人　张佑君
经营范围　[一]基金募集、[二]基金销售、[三]资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　人民币元23000万元
成立日期　1998年04月09日
住　　所　北京市顺义区[illegible]

公募REITs申报

登记机关
2023 年 09 月 28 日

5.5 物业位置图



5.6 估价对象内外部状况及周围环境



外观



内部



东至



南至



西至



北至

5.7 估价对象权属证明

京（2025）大 不动产权第 0004758 号

权 利 人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	大兴区旧忠路10号院4号楼20层2015等[317]套
不动产单元号	[110115 006001 GB00618 F00100320]等[317]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用 途	城镇住宅用地 / 住宅
面 积	共有宗地面积 27888.64平方米/房屋建筑面积 15143.86平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起2080-12-12 止
权利其他状况	详见附表

5.8 估价机构营业执照复印



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　程家发
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、502B1

重要提示

登记机关　2019年08月15日

国家企业信用信息公示系统网址

国家市场监督管理总局监制

5.9 估价机构相关资质证明复印



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、5028I

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：[illegible]住房和城乡建设厅

发证日期：2023年[illegible]11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.10 估价人员相关专业执业资格证明



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.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00223900

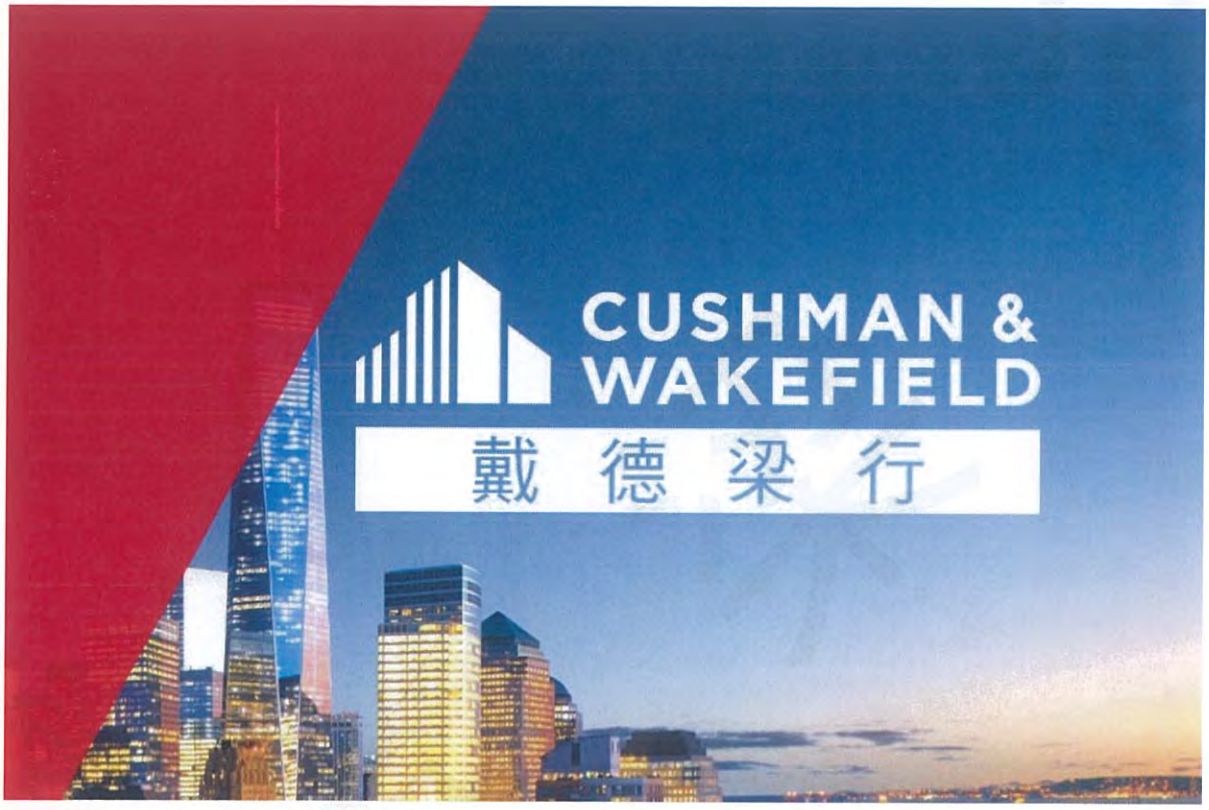
姓 名 / Full name
张秀娟
性 别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
41120219890528152X
注 册 号 / Registration No.
1120200121
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2026-11-23
持证人签名 / Bearer's signature
张秀娟



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.
北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
发证机关
No. 00224248

姓 名 / Full name
许力丹
性 别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
120114199302040027
注 册 号 / Registration No.
1120210061
执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
有效期至 / Date of expiry
2027-04-15
持证人签名 / Bearer's signature
许力丹

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目（申报稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 3 月 4 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目之市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

张秀娟（1120200121）　　许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月四日

致估价委托人函

委托人：华夏基金管理有限公司

北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

敬启者：

关于：中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

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」或「本公司」）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称「委托人」）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年十二月三十一日，为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，总建筑面积为 54,117.38 平方米，共有土地使用权面积为 95,726.06 平方米，于 2024 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 397,000,000 元（大写人民币叁亿玖仟柒佰万元整），市场价值单价为 7,336 元/平方米。

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
温泉凯盛家园	54,117.38	54,117.38	755	收益法	397,000,000	7,336

备注：

① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；

③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④ 总估值取整至百万位、市场价值单价取整至个位，估价结果不含增值税；

⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

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

二〇二五年三月四日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目		
估价委托人	：	华夏基金管理有限公司
估价目的	：	为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	：	2024 年 12 月 31 日
产权方	：	北京京保宜居住房租赁有限公司
估价对象及评估范围	：	估价对象为位于中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，包含《不动产权证书》【京（2025）海不动产权证第 0010408 号】、【京（2025）海不动产权证第 0010406 号】等 29 份项下建筑面积为 54,117.38 平方米用途为住宅的房屋所有权及共计 95,726.06 平方米的共有国有建设用地使用权
土地到期日	：	该土地用途为住宅用地，终止日期为 2081 年 5 月 18 日
物业概况	：	该物业于 2013 年建成，包含 755 间租赁住房，其中 1 间目前作为管理用房使用
共有土地使用权面积（平方米）	：	95,726.06
建筑面积（平方米）	：	54,117.38
可出租房间（间）	：	755
可出租面积（平方米）	：	54,117.38
价值时点出租率	：	98%（按租赁面积统计）
估价方法	：	收益法
市场价值	：	**人民币 397,000,000 元** （大写人民币**叁亿玖仟柒佰万元整**）

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

目 录

1. 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
   3.1 估价委托人 7
   3.2 估价机构 7
   3.3 评估当事方和报告使用人 8
   3.4 估价目的 8
   3.5 估价对象 8
   3.6 价值时点 27
   3.7 价值类型 27
   3.8 估价依据 27
   3.9 估价原则 29
   3.10 估价方法 30
   3.11 估价结果 31
   3.12 注册估价师 32
   3.13 协助估价的人员 32
   3.14 实地查勘期 32
   3.15 估价作业日期 32
4. 估价技术报告 33
   4.1 估价对象描述与分析 33
   4.2 估价对象租赁现状描述与分析 36
   4.3 市场背景分析 41
   4.4 最高最佳利用分析 46
   4.5 估价方法适用性分析 47
   4.6 估价测算过程 49
   4.7 估价结果确定 55
5. 附件 56
   5.1 委托评估函 56
   5.2 项目情况说明 58
   5.3 物业位置图 59
   5.4 估价对象内外部状况及周围环境 61
   5.5 估价对象权属证明复印件 62
   5.6 估价机构营业执照复印 76
   5.7 估价机构相关资质证明复印 77
   5.8 估价人员相关专业执业资格复印件 78

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们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 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中信证券-北京保障房中心租赁住房2号资产支持专项计划
委托人/基金管理人/华夏基金	指	华夏基金管理有限公司
原始权益人/北京保障房中心/外部管理机构	指	北京保障房中心有限公司
产权方	指	北京京保宜居住房租赁有限公司
计划管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
基础设施项目/估价对象/温泉凯盛家园/本项目	指	产权方持有的位于北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目
本估价报告	指	《中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目》（申报稿）
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

北京京保宜居住房租赁有限公司依法拥有估价对象的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据原始权益人提供资料，估价对象于本报告出具日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据原始权益人提供资料及介绍，北京京保宜居住房租赁有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

根据委托人提供的北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》，对于土地出让合同、立项文件和建设文件项下的转让限制条款，北京市规划和自然资源委员会已出具书面确认文件，同意北京保障房中心将持有的基础设施项目转让予项目公司并以100%股权转让方式开展本次REITs扩募；对于公租房管理领域的转让限制条款，根据北京市住建委出具的书面文件，同意选取北京保障房中心持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园开展本次REITs扩募工作;对于国有资产管理规定项下的转让限制情况，北京保障房中心已就朗悦嘉园、光机电、盛悦家园、温泉凯盛家园的底层资产重组事宜作出执行董事决定，并且北京市国资委已出具《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入基础设施资产有关事项的批复》（京国资〔2024〕33号），同意北京保障房中心依法依规开展基础设施基金新购入基础设施资产相关工作，相关方所涉及的产权转让事项可通过非公开协议转让方式实施，转让价格不低于国有资产评估备案结果。因此，本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象在符合上述相关要求或具备上述资产转让限制的解除条件下享有对本项目所涉土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置等合法权益。

估价对象实地查勘之日为2025年2月7日，根据委托人指示，价值时点为2024年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之共有宗地面积、房屋用途及总建筑面积以原始权益人提供之《不动产权证书》【京（2025）海不动产权证第0010646号】、【京（2025）海不动产权证第0010598号】、【京（2025）海不动产权证第0010743号】、【京（2025）海不动产权证第0010655号】、【京（2025）海不动产权证第0010682号】、【京（2025）海不动产权证第0010821号】、【京（2025）海

不动产权证第0010322号】、【京（2025）海不动产权证第0010473号】、【京（2025）海不动产权证第0010437号】、【京（2025）海不动产权证第0010106号】、【京（2025）海不动产权证第0010441号】、【京（2025）海不动产权证第0010408号】、【京（2025）海不动产权证第0010406号】、【京（2025）海不动产权证第0010382号】、【京（2025）海不动产权证第0010455号】、【京（2025）海不动产权证第0010377号】、【京（2025）海不动产权证第0010449号】、【京（2025）海不动产权证第0010444号】、【京（2025）海不动产权证第0010475号】、【京（2025）海不动产权证第0010463号】、【京（2025）海不动产权证第0010741号】、【京（2025）海不动产权证第0010386号】、【京（2025）海不动产权证第0010662号】、【京（2025）海不动产权证第0010424号】、【京（2025）海不动产权证第0010427号】、【京（2025）海不动产权证第0010104号】、【京（2025）海不动产权证第0010289号】、【京（2025）海不动产权证第0010670号】、【京（2025）海不动产权证第0010137号】所载为准，由于上述《不动产权证书》未登记土地用途及土地使用权终止日期，故估价中所采用之土地用途及土地使用权终止日期以原始权益人提供之原《国有土地使用证》【京海国用（2012出）第00051号】、【京海国用（2012出）第00052号】所载为准，即土地用途为住宅、商业、综合商业、地下仓储、住宅、办公（物业管理用房），共有宗地面积合计为95,726.06平方米，土地使用权终止日为2081年5月18日（住宅）；估价中所采用之可租赁面积以原始权益人提供之《租赁明细表》为准，并抽取部分合同进行核查。

根据原始权益人提供的资料，估价对象可出租房间数为755间，可出租面积为54,117.38平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为741间，已出租面积为53,204.89平方米，出租率为98%。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函〔2024〕380号），估价对象现行公租房租金标准为42元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。本次评估已考虑上述租赁情况及租金定价标准对价值的影响，在此提请本评估报告使用者注意。

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2025年12月31日。根据原始权益人提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估假设估价对象在收益期限均无需缴纳上述税费，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据委托服务协议，估价对象资料数据依赖委托人或估价对象原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取原始权益人或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。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。

我公司估价人员曾于2025年2月7日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据原始权益人提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

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，原始权益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，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，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。

2.3 未定事项假设

根据委托人提供资料，待完成项目重组及资产划转后，估价对象将由北京保障房中心有限公司作为外部管理机构提供运营管理服务，并签订服务协议，该服务协议于价值时点尚未完成签署，在此提请本评估报告使用者注意。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人及原始权益人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的估价目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：张佑君

注册资金：238,000,000元

成立日期：1998-04-09

营业期限：1998-04-09至2098-04-08

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

企业名称：北京京保宜居住房租赁有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

法定代表人：赵莎

注册资金：100万元

成立日期：2023-12-01

营业期限：2023-12-01 至 无固定期限

统一社会信用代码：91110112MAD6HLU58E

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司，物业产权方为北京京保宜居住房租赁有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象作为基础设施证券投资基金拟新购入的资产。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次基础设施证券投资基金拟新购入资产提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 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

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施证券投资基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象位于北京市海淀区温泉凯盛家园，建筑面积共计54,117.38平方米房屋建筑物及共有宗地面积为95,726.06平方米的国有建设用地，用作公共租赁住房。

3.7.1 实物状况

3.7.1.1 概况

根据委托人提供资料，2012年2月6日原北京市住房保障工作领导小组办公室出具《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第二次会议纪要（第4期）》，会议同意保障房

中心关于温泉凯盛家园收购建议。2013年3月13日，北京市住房保障办公室出具《关于海淀区收购部分经适房、限价房剩余房源作为公共租赁房及定向安置房的复函》（京住审字〔2013〕17号），由北京保障房中心收购温泉C07C08限价房项目未配售房源，转为公共租赁住房。2013年11月26日，北京保障房中心与温泉凯盛家园开发商北京宝晟住房股份有限公司（以下简称宝晟住房公司）签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-HD-S-008-201311-0004-00），由北京保障房中心向宝晟住房公司收购温泉凯盛家园。2015年9月21日、2016年11月1日和2017年4月28日，北京保障房中心和宝晟住房公司分别签订《北京市保障性住房收购合同补充协议》（TR-HD-S-008-201311-00004-01）、《北京市保障性住房收购合同之补充协议二》（编号：TR-HD-S-008-201311-00004-02）、《北京市保障性住房收购合同补充协议三》（合同编号：201704161），对温泉凯盛家园收购相关事宜进行补充约定，保障房中心收购房屋套数为755套，总建筑面积为54,117.38平方米。

估价对象共有土地使用权面积为95,726.06平方米，所在宗地由两宗土地构成，该地块东至双坡路，南至兴泉商业广场，西至北部新区实验幼儿园，北至温泉公园三期。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"七通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象于2013年建成，租赁住房分布两区，其中一区479套，为地上1-15层，含有11个单元，二区276套，为地上1-15层，含有18个单元。项目共有可出租房间755间，均为大套型，其中一居室302间，二居室453间。

根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
一区1号楼	地上1-15层	公共租赁住房	94	7,367.06	7,367.06	一居室/两居室	简单装修
一区3号楼	地上2-13层	公共租赁住房	25	2,037.19	2,037.19	一居室/两居室	简单装修
一区4号楼	地上1-15层	公共租赁住房	45	3,384.44	3,384.44	一居室/两居室	简单装修
一区5号楼	地上2-15层	公共租赁住房	29	2,352.95	2,352.95	一居室/两居室	简单装修
一区6号楼	地上2层、6层、10层、15层	公共租赁住房	7	417.10	417.10	一居室	简单装修
一区7号楼	地上1-15层	公共租赁住房	95	7,428.09	7,428.09	一居室/两居室	简单装修

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
一区 9 号楼	地上 1-2 层、4 层、8 层、11 层、14-15 层	公共租赁住房	9	536.46	536.46	一居室	简单装修
一区 10 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	65	5,071.91	5,071.91	一居室/两居室	简单装修
一区 12 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	64	5,011.75	5,011.75	一居室/两居室	简单装修
一区 13 号楼	地上 4-5 层	公共租赁住房	2	120.28	120.28	一居室	简单装修
一区 14 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	44	2,623.70	2,623.70	一居室	简单装修
二区 1 号楼	地上 5 层、12 层、13 层	公共租赁住房	4	283.78	283.78	一居室/两居室	简单装修
二区 3 号楼	地上 1 层、7 层、14 层	公共租赁住房	3	183.45	183.45	一居室	简单装修
二区 5 号楼	地上 4 层、14 层	公共租赁住房	2	122.10	122.10	一居室	简单装修
二区 6 号楼	地上 1 层、2 层、8 层、10 层	公共租赁住房	6	361.60	361.60	一居室	简单装修
二区 8 号楼	地上 3 层、6 层、14 层	公共租赁住房	3	203.41	203.41	一居室/两居室	简单装修
二区 10 号楼	地上 1 层、5 层、7-9 层、11 层	公共租赁住房	6	385.24	385.24	一居室/两居室	简单装修
二区 11 号楼	地上 1 层、7-11 层、13 层、15 层	公共租赁住房	13	874.39	874.39	一居室/两居室	简单装修
二区 12 号楼	地上 1-3 层、5-7 层、15 层	公共租赁住房	13	767.29	767.29	一居室/两居室	简单装修
二区 13 号楼	地上 1-2 层、5 层、7 层、14 层	公共租赁住房	5	301.45	301.45	一居室	简单装修
二区 14 号楼	地上 1 层、7 层、8 层、12 层	公共租赁住房	5	337.41	337.41	一居室	简单装修
二区 15 号楼	地上 1-3 层、5-7 层、10 层、12 层、14-15 层	公共租赁住房	14	832.76	832.76	一居室	简单装修
二区 17 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	84	5,852.05	5,852.05	一居室/两居室	简单装修
二区 18 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	45	2,682.99	2,682.99	一居室	简单装修
二区 19 号楼	地上 4 层、7 层、10-11 层、13-15 层	公共租赁住房	10	693.14	693.14	一居室/两居室	简单装修

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
二区 21 号楼	地上 2-3 层、5-6 层、9 层、15 层	公共租赁住房	12	718.12	718.12	一居室	简单装修
二区 23 号楼	地上 3 层、5 层、7 层、12-13 层、15 层	公共租赁住房	7	459.22	459.22	一居室/两居室	简单装修
二区 24 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	36	2,151.12	2,151.12	一居室	简单装修
二区 25 号楼	地上 1-2 层、4-5 层、7 层、9 层、14 层	公共租赁住房	8	556.93	556.93	一居室/两居室	简单装修
合计			**755**	**54,117.38**	**54,117.38**	——	——

3.7.1.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.1.3 配套设施

于价值时点估价对象所在楼宇共配有110部电梯。楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据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通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共

和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据原始权益人提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2025）海不动产权证第 0010646 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 1 号楼 15 层 3 单元 1504 等[94]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00090188]等[94]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 7,367.06 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 14 页，测绘 188 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010598 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 3 号楼 13 层 1304 等[25]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F39750048]等[25]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010598 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 2,037.19 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 3 页，测绘 50 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010743 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 4 号楼 15 层 4 单元 1504 等[45]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00070243]等[45]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 3,384.44 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 7 页，测绘 90 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010655 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 5 号楼 15 层 1504 等[29]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F44000056]等[29]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010655 号
用途	住宅
面积	房屋建筑面积 2,352.95 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 5 页，测绘 58 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010682 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 6 号楼 15 层 2 单元 1504 等[7]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F30050112]等[7]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	无 / 住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 417.1 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 14 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010821 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 7 号楼 15 层 3 单元 1504 等[95]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00030182]等[95]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010821 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 7,428.09 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 14 页，测绘 190 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010322 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 9 号楼 14 层 1 单元 1402 等[9]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00080108]等[9]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 536.46 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 18 页
登记日期	2023 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010473 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 10 号楼 15 层 2 单元 1504 等[65]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00010122]等[65]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010473 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 5,071.91 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 10 页，测绘 130 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010437 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 12 号楼 15 层 2 单元 1504 等[64]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00020122]等[64]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 5,011.75 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 10 页，测绘 128 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010106 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 13 号楼 5 层 502 等[2]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00050020]等[2]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010106 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 120.28 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 4 页
登记日期	2025 年 2 月 24 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010441 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区 14 号楼 15 层 1503 等[44]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00236 F00040088]等[44]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37,324.37 平方米/房屋建筑面积 2,623.7 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 6 页，测绘 88 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010408 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 1 号楼 12 层 1 单元 1201 等[4]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00210085]等[4]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010408 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 283.78 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 8 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010406 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 3 号楼 7 层 702 等[3]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00080028]等[3]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 183.45 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 6 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010382 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 5 号楼 14 层 1402 等[2]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00090056]等[2]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010382 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 122.1 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 4 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010455 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 6 号楼 2 层 1 单元 202 等[6]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00250012]等[6]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 361.6 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 12 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010377 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 8 号楼 3 层 2 单元 304 等[3]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00120136]等[3]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010377 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 203.41 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 6 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010449 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 10 号楼 11 层 1 单元 1104 等[6]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00240081]等[6]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 385.24 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 12 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010444 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 11 号楼 9 层 2 单元 904 等[13]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00230075]等[13]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010444 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 874.39 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 3 页，测绘 26 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010475 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 12 号楼 15 层 2 单元 1504 等[13]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00220122]等[13]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 767.29 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 3 页，测绘 26 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010463 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 13 号楼 2 层 2 单元 202 等[5]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F17180016]等[5]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010463 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 301.45 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 10 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010741 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 14 号楼 7 层 2 单元 704 等[5]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00020058]等[5]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 337.41 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 10 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010386 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 15 号楼 14 层 1 单元 1402 等[14]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00010226]等[14]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010386 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 832.76 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 3 页，测绘 28 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010662 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 17 号楼 15 层 2 单元 1504 等[84]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00100244]等[84]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 5,852.05 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 13 页，测绘 168 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010424 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 18 号楼 12 层 1203 等[45]套
不动产权单元号	[110108 218001 GB00001 F13880070]等[45]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010424 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 2,682.99 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 7 页，测绘 90 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010427 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 19 号楼 4 层 1 单元 401 等[10]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00130027]等[10]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 693.14 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 20 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010104 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 21 号楼 6 层 2 单元 602 等[12]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00070044]等[12]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010104 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 718.12 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 24 页
登记日期	2025 年 2 月 24 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010289 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 23 号楼 13 层 1 单元 1301 等[7]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00030216]等[7]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 459.22 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 1 页，测绘 14 页
登记日期	2023 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010670 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 24 号楼 15 层 1506 等[36]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00050091]等[36]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

证号	京（2025）海不动产权证第 0010670 号
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 2,151.12 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 6 页，测绘 72 页
登记日期	2025 年 2 月 26 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2025）海不动产权证第 0010137 号
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区 25 号楼 9 层 1 单元 904 等[8]套
不动产权单元号	[110108 101001 GB00233 F00040102]等[8]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58,401.69 平方米/房屋建筑面积 556.93 平方米
使用期限	——
权利其他状况	详见附表
附记	附表 2 页，测绘 16 页
登记日期	2025 年 2 月 25 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.7.3 经营情况

3.7.3.1 当前经营情况

根据原始权益人提供的资料，估价对象可出租房间数为755间，可出租面积为54,117.38平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为741间，已出租面积为53,204.89平方米，出租率为98%。估价对象租户承租性质包括个人公开配租及单位趸租租户。

3.7.3.2 历史经营情况

根据原始权益人提供历史经营情况，估价对象历史三年出租率情况如下：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
出租率（%）	98%	89%	83%

备注：上述出租率为时点末按面积口径统计之出租率。

根据原始权益人提供的温泉凯盛家园公共租赁住房项目历史备考财务数据，估价对象历史三年营业收入、营业成本和管理费用情况如下（单位：万元）：

年份	2024 年	2023 年	2022 年
营业收入	2,272	2,187	2,076
营业成本和管理费用	405	368	367

备注：营业成本和管理费用不包含折旧和摊销费用。

3.8 价值时点

2024年12月31日。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为住宅的建筑物所有权价值，土地性质为出让，土地用途为商业、地下仓储、住宅、办公（物业管理用房），土地剩余使用年限为56.38年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

(g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

(h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(j) 《中华人民共和国印花税法》

(k) 《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）、《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号）及《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第33号）

(l) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(e) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 《委托评估函》

(c) 北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》

(d) 致同会计师事务所出具的《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房经营业务2022年度、2023年度以及2024年度备考财务报表审计报告》

(4) 原始权益人提供的相关资料：

(a) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》

(b) 《企业关于评估的有关事项说明》

(c) 《不动产权证书》【京（2025）海不动产权证第0010646号】、【京（2025）海不动产权证第0010598号】、【京（2025）海不动产权证第0010743号】、【京（2025）海不动产权证第0010655号】、【京（2025）海不动产权证第0010682号】、【京（2025）海不动产权证第0010821号】、【京（2025）海不动产权证第0010322号】、【京（2025）海不动产权证第0010473号】、【京（2025）海不动产权证第0010437号】、【京（2025）海不动产权证第0010106号】、【京（2025）海不动产权证第0010441号】、【京（2025）海不动产权证第0010408号】、【京（2025）海不动产权证第0010406号】、【京（2025）海不动产权证第0010382号】、【京（2025）海不动产权证第0010455号】、【京（2025）海不动产权证第0010377号】、【京（2025）海不动产权证第0010449号】、【京（2025）海不动产权证第0010444号】、【京（2025）海不动产权证第0010475号】、【京（2025）海不动产权证第0010463号】、【京（2025）海不动产权证第0010741号】、【京（2025）海不动产权证第0010386号】、【京（2025）海不动产权证第0010662号】、【京（2025）海不动产权证第0010424号】、【京（2025）海不动产权证第0010427号】、【京（2025）海不动产权证第0010104号】、【京（2025）海不动产权证第0010289号】、【京（2025）海不动产权证第0010670号】、【京（2025）海不动产权证第0010137号】

(d) 《租赁台账》及部分《租赁合同》

(e) 原始权益人提供的其他资料

(5) 估价人员实地查勘、摄影和记录

(6) 其他参考依据

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基

础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

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。

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，总建筑面积为54,117.38平方米，共有土地使用权面积95,726.06平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币397,000,000元（大写人民币叁亿玖仟柒佰万元整），市场价值单价为7,336元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
温泉凯盛家园	54,117.38	54,117.38	755	收益法	397,000,000	7,336

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121	张秀娟	2025.3.4
许力丹	1120210061	许力丹	2025.3.4

3.15 协助估价的人员

邓昭晨、刘怡文

3.16 实地查勘期

二〇二五年二月七日

3.17 估价作业日期

二〇二四年三月二十七日至二〇二五年三月四日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

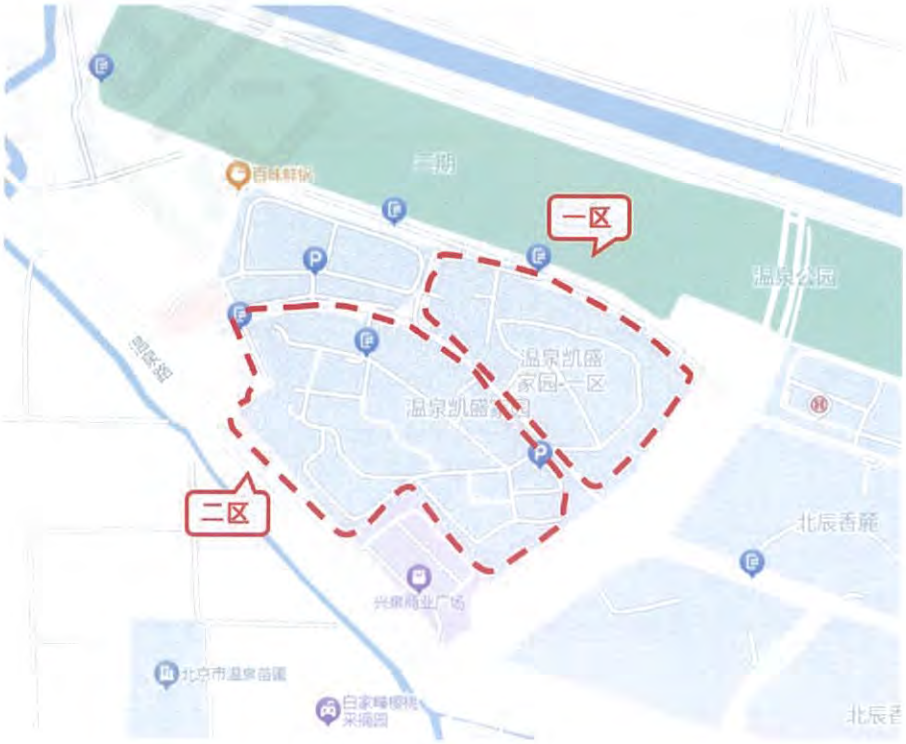
估价对象坐落于海淀区温泉凯盛家园，共有土地使用权面积为95,726.06平方米，所在宗地由两宗土地构成，该地块东至双坡路，南至兴泉商业广场，西至北部新区实验幼儿园，北至温泉公园三期。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到"七通"，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

估价对象于2013年建成，租赁住房分布两区，其中一区479套，为地上1-15层，含有11个单元，二区276套，为地上1-15层，含有18个单元。项目共有可出租房间755间，均为大套型，其中一居室302间，二居室453间。



根据原始权益人提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
一区 1 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	94	7,367.06	7,367.06	一居室/两居室	简单装修
一区 3 号楼	地上 2-13 层	公共租赁住房	25	2,037.19	2,037.19	一居室/两居室	简单装修
一区 4 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	45	3,384.44	3,384.44	一居室/两居室	简单装修
一区 5 号楼	地上 2-15 层	公共租赁住房	29	2,352.95	2,352.95	一居室/两居室	简单装修
一区 6 号楼	地上 2 层、6 层、10 层、15 层	公共租赁住房	7	417.10	417.10	一居室	简单装修
一区 7 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	95	7,428.09	7,428.09	一居室/两居室	简单装修
一区 9 号楼	地上 1-2 层、4 层、8 层、11 层、14-15 层	公共租赁住房	9	536.46	536.46	一居室	简单装修
一区 10 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	65	5,071.91	5,071.91	一居室/两居室	简单装修
一区 12 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	64	5,011.75	5,011.75	一居室/两居室	简单装修
一区 13 号楼	地上 4-5 层	公共租赁住房	2	120.28	120.28	一居室	简单装修
一区 14 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	44	2,623.70	2,623.70	一居室	简单装修
二区 1 号楼	地上 5 层、12 层、13 层	公共租赁住房	4	283.78	283.78	一居室/两居室	简单装修
二区 3 号楼	地上 1 层、7 层、14 层	公共租赁住房	3	183.45	183.45	一居室	简单装修
二区 5 号楼	地上 4 层、14 层	公共租赁住房	2	122.10	122.10	一居室	简单装修
二区 6 号楼	地上 1 层、2 层、8 层、10 层	公共租赁住房	6	361.60	361.60	一居室	简单装修
二区 8 号楼	地上 3 层、6 层、14 层	公共租赁住房	3	203.41	203.41	一居室/两居室	简单装修
二区 10 号楼	地上 1 层、5 层、7-9 层、11 层	公共租赁住房	6	385.24	385.24	一居室/两居室	简单装修
二区 11 号楼	地上 1 层、7-11 层、13 层、15 层	公共租赁住房	13	874.39	874.39	一居室/两居室	简单装修
二区 12 号楼	地上 1-3 层、5-7 层、15 层	公共租赁住房	13	767.29	767.29	一居室/两居室	简单装修

楼号	楼层	规划用途	房间数量（间）	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	主要户型	装修状况
二区 13 号楼	地上 1-2 层、5 层、7 层、14 层	公共租赁住房	5	301.45	301.45	一居室	简单装修
二区 14 号楼	地上 1 层、7 层、8 层、12 层	公共租赁住房	5	337.41	337.41	一居室	简单装修
二区 15 号楼	地上 1-3 层、5-7 层、10 层、12 层、14-15 层	公共租赁住房	14	832.76	832.76	一居室	简单装修
二区 17 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	84	5,852.05	5,852.05	一居室/两居室	简单装修
二区 18 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	45	2,682.99	2,682.99	一居室	简单装修
二区 19 号楼	地上 4 层、7 层、10-11 层、13-15 层	公共租赁住房	10	693.14	693.14	一居室/两居室	简单装修
二区 21 号楼	地上 2-3 层、5-6 层、9 层、15 层	公共租赁住房	12	718.12	718.12	一居室	简单装修
二区 23 号楼	地上 3 层、5 层、7 层、12-13 层、15 层	公共租赁住房	7	459.22	459.22	一居室/两居室	简单装修
二区 24 号楼	地上 1-15 层	公共租赁住房	36	2,151.12	2,151.12	一居室	简单装修
二区 25 号楼	地上 1-2 层、4-5 层、7 层、9 层、14 层	公共租赁住房	8	556.93	556.93	一居室/两居室	简单装修
合计			**755**	**54,117.38**	**54,117.38**	——	——

4.1.2.2　装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

4.1.2.3　配套设施

于价值时点估价对象所在楼宇共配有110部电梯。楼宇出入口配有24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处北京市海淀区，周边居住氛围良好，有北辰香麓望麓园、北辰香麓观麓园等优质住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有北京市海淀区翠微小学(温泉分校)、北京一零一中（温泉校区）等优质教育资源；北京老年医院等医疗保障配套；有温泉公园、白家疃公园、稻香湖公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，有兴泉商业广场、海淀大悦城、西北旺万象汇等商贸设施，华为北京研究所、中关村环保园创中心等办公物业，以及中国邮政储蓄银行（温泉支行）、中国工商银行（温泉新区支行）、中国民生银行（北京尚峰尚水社区支行）等多家银行金融机构。

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边主要交通干道：西六环、温阳路等。

地铁线路：估价对象距地铁16号线温阳路站约3.4公里，步行约38分钟。

公交线路：估价对象周边设有温泉苗圃站、凯盛家园小区站、温泉站等公交站；651路、346路、908路、330路和快速直达专线39路等公交线路经过。

估价对象距北京西站约26.8公里、北京首都国际机场约44.4公里。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据原始权益人提供资料，估价对象可出租房间数为755间，总可出租面积为54,117.38平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为741间，已出租面积为53,204.89平方米，出租率为98%。估价对象租户承租性质包括个人公开配租及单位定租。

4.2.1 北京市公共租赁住房申请资格及审核机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）指出，符合下列条件之一的，可申请公共租赁住房：

(一)廉租住房、经济适用住房、限价商品住房轮候家庭。

(二)申请人具有本市城镇户籍，家庭人均住房使用面积15平方米(含)以下；3口及以下家庭年收入10万元(含)以下、4口及以上家庭年收入13万元(含)以下。

市住房城乡建设主管部门会同市相关部门根据本市人均可支配收入水平变化等对上述标准及时进行动态调整。

(三)外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，家庭收入符合上款规定标准，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

产业园区公共租赁住房主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施，并报市住房保障工作领导小组办公室备案。

公共租赁住房申请家庭成员包括申请人、配偶、未成年子女及已成年单身子女。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，并且一个家庭只能承租一套公共租赁住房。考虑家庭代际、性别、年龄结构和家庭人口等因素，配租标准如下表：

家庭人口	家庭构成	配租套型
1人	单身（包括未婚、离异、丧偶）	宿舍、单居或小套型
2人	夫妻及子女未满10周岁的单亲家庭	单居、小或中套型
	子女年满10周岁的单亲家庭	中或大套型
3人以上	夫妻及子女	中或大套型

对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度。轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应在家庭情况变动后60日内告知街道(乡镇)住房保障管理部门。经审核后，街道(乡镇)住房保障管理部门应上报区县住房保障管理部门，并对变更情况进行登记，调整配租方案。不符合公共租赁住房申请条件的，由区县住房保障管理部门按照规定取消资格。

此外，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁（趸租）。

4.2.2 北京市公共租赁住房配租管理机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）公示，配租程序应先由区县住房保障管理部门根据筹集房源情况，在每年12月制定下一年度本区县公共租赁住房公开摇号分配计划，经区县政府批准并报市住房保障工作领导小组办公室备案后启动。可供配租房源应优先向项目所在区县符合公共租赁住房申请条件的家庭配租；房源有剩余的，由市住房保障管理部门调配给其他区县配租。北京保障房中心建设、收购的公共租赁住房用于全市统筹调配使用，优先满足项目所在区县配租需求。住房保障部门应遵循公平、公开、公正原则，结合所在区域实际情况待确定配租家庭范围后，结合配租住房套型及顺序安排配组家庭进行线下选房。申请家庭未在规定时间内选房或签订租赁合同，视同放弃一次配租资格，可继续轮候。同一家庭只能放弃两次配租资格，超过两次须重新提出申请。选房工作由区县住房保障管理部门全程监督，配租结果应在区县政府或社会单位网站上公布。

根据原始权益人提供资料，对于项目剩余房源，由原始权益人整理并审核后上报市建委相关部门获取趸租单位相关配租通知。由市建委下发相关复函确认配租住房套数、套型、租赁期限等相关信息后，北京保障房中心按照配租通知要求，由产权单位与趸租单位及本单位符合条件职工，签订三方趸租管理协议，由职工个人支付租金。对于部分情况下由单位支付部分租金的，分别签署产权单位与趸租单位以及产权单位与职工个人租赁合同。

4.2.3 租金定价机制

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公租房租金定价机制按照"市场定价、分档补贴、租补分离"原则，统筹考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施；其他项目租金标准需经区县住房保障部门、财政部门审核后实施，并报市住房保障管理部门、市财政部门备案。

根据原始权益人介绍，估价对象温泉凯盛家园项目首次租金定价标准为32元/平方米/月。

4.2.4 租金动态调整机制

根据原始权益人提供资料，北京保障房中心应遵循"促公平、可承受、可持续"原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。

待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2019〕173号），估价对象公租房租金标准自2019年6月10日调整为37元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行租金标准为42元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。

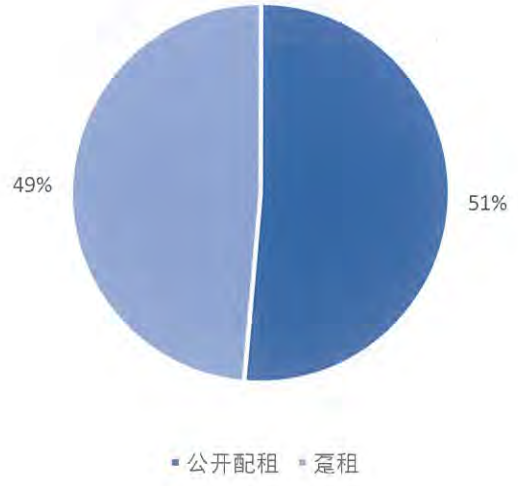
4.2.5 租赁住房租金收入

截至价值时点，估价对象月租金收入合计约为202万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金为38元/平方米/月。

4.2.6 租户结构分析

截至价值时点2024年12月31日，估价对象已出租房间数741间，其中，个人公开配租403间，已租赁面积为27,317.95平方米；单位趸租租户338间，已租赁面积为25,886.94平方米，由单位趸租客户的员工使用，涉及趸租单位合计39家，趸租单位类型包括各类企业、事业单位及高精尖企业等，各承租性质租赁面积与占比明细详见下图：

估价对象各租户性质租赁面积占比



4.2.7 租期分析

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公共租赁住房产权单位与承租人应当签订租赁合同。租赁合同期限由双方约定，一般为3年，最长不超过5年。估价对象租赁住房租赁协议的租赁年期一般为3年，与北京市公租房物业市场的租赁惯例相符。现有租赁住房合同的最晚到期日为2027年12月。

根据《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）及《保障房中心公租房租户续租管理办法》（保障房中心发〔2021〕60号），合同期满后，承租人需要续租的，应在合同期满前3个月提出申请，相关申请材料将报送至承租人原申请户籍所在区县住房保障管理部门复核。区县住房保障管理部门接到家庭申请材料2个月内，组织街道办事处（乡镇人民政府）住房保障管理部门完成家庭资格复核工作，并依下列情况做出处理决定：

（一）承租家庭仍符合届时公共租赁住房配租条件的，可继续承租公共租赁住房。

（二）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，但家庭成员在本市均无他处住房的，可申请继续承租住房，经市或区县住房保障管理部门批准后，应按同区域同类型住房的市场租金标准交纳房屋租金。承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，且家庭成员在本市他处有住房的，应退出公共租赁住房。

（三）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期的，应按照过度情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按市场租金标准执行；特殊情况下，存在过渡转正常的情况，应按照正常情况执行北京市公共租赁住房租赁合同。

（四）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，且已按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期但仍未腾退房屋的，应按照占用情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按双倍市场租金标准执行。

此外，根据原始权益人提供资料，对于趸租租户，由趸租单位在租赁合同期满前3个月提出申请，由北京保障房中心进行汇总、审核后形成趸租单位合同将到期名单并上报趸租续签请示至市住建委。待获取续签批复后，与趸租单位签订趸租合同或趸租管理协议。

下表载列截至价值时点，租赁住房未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积（平方米）	占已出租面积的百分比（%）
2024 年	59.05	0.1%
2025 年	15,431.58	29%

期间	租约到期面积（平方米）	占已出租面积的百分比（%）
2026 年	19,727.65	37%
2027 年	17,986.61	34%
合计	**53,204.89**	**100%**

4.3 市场背景分析

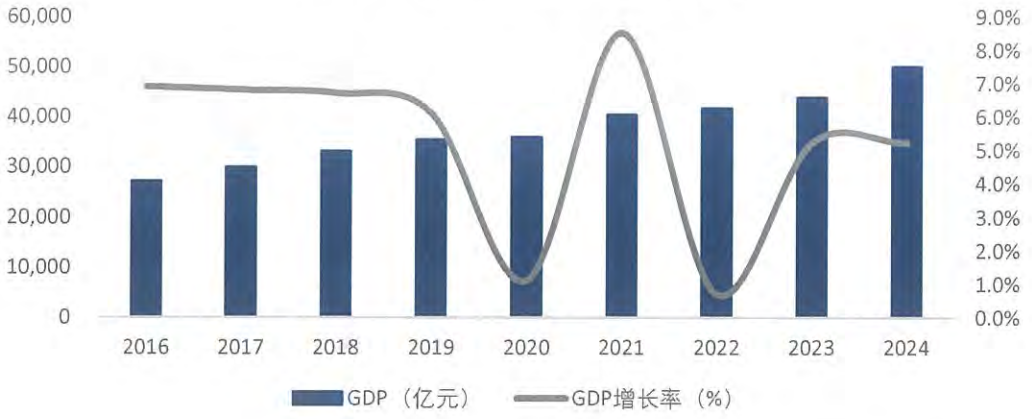
4.3.1 北京市经济运行状况

4.3.1.1 北京市地区生产总值

2023年，北京市全年实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2：14.9：84.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为20.0万元。

2024年，全市实现地区生产总值49,843.1亿元，按不变价格计算，同比增长5.2%。分产业看，第一产业实现增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值42,499.9亿元，增长5.1%。

2016-2024 北京市地区生产总值及增速



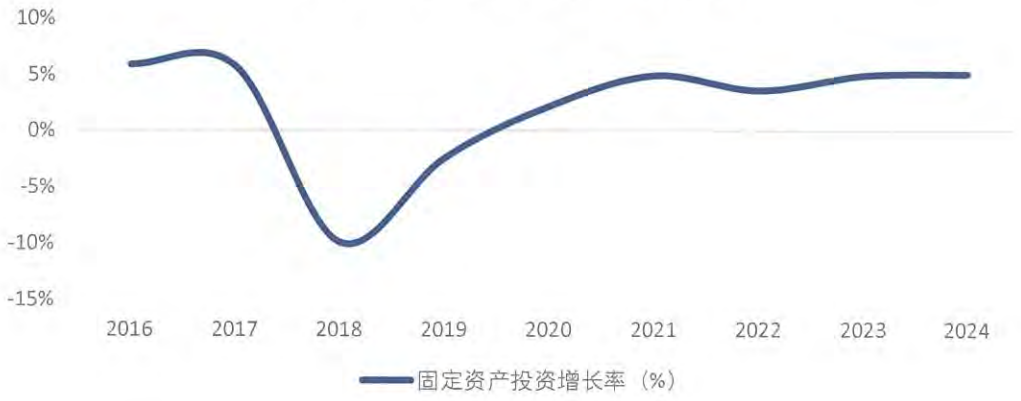
数据来源：北京市统计局

4.3.1.2 全社会固定资产投资

固定资产投资是国民经济再生产活动的一个重要部分，是反映固定资产投资规模、结构和发展速度的综合性指标。2023年，北京市全年固定资产投资（不含农户）比上年增长4.9%。其中，基础设施投资增长0.9%。分产业看，第一产业投资下降45.7%；第二产业投资下降1.1%，其中制造业下降1.6%；第三产业投资增长6.0%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，文化、体育和娱乐业，交通运输、仓储和邮政业投资分别增长47.1%、11.4%和10.1%。高技术产业投资增长16.2%，其中，高技术服务业投资增长36.1%。

2024年，全市固定资产投资（不含农户）同比增长5.1%。分领域看，制造业投资增长33.8%，房地产开发投资下降10.6%，金融业投资增长25.1%。分产业看，第一产业投资增长4.9%，第二产业投资增长32.1%，第三产业投资增长0.1%。

2016-2024 北京市固定资产投资增速



数据来源：北京市统计局

4.3.1.3　产业结构

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，经初步核算，2023年全年，北京市第一产业增加值105.5亿元，下降4.6%；第二产业增加值6,525.6亿元，增长0.4%；第三产业增加值37,129.6亿元，增长6.1%。三次产业构成为0.2：14.9：84.8。

2024年，第一产业实现增加值116.4亿元，增长1.5%；第二产业实现增加值7,226.8亿元，增长5.7%；第三产业实现增加值42,499.9亿元，增长5.1%。



数据来源：北京市统计局

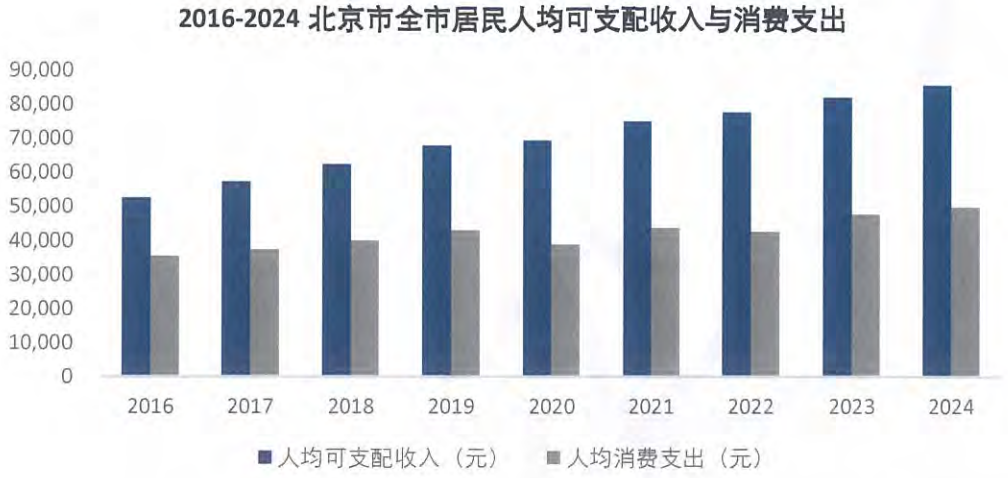
4.3.1.4　人均可支配收入及居民消费

2023年全年全市居民人均可支配收入81,752元，比上年增长5.6%，扣除价格因素实际增长5.2%。从四项收入构成看，居民人均工资性收入51,632元，增长8.1%；人均经营净收入1,026元，增长13.6%；人均财产净收入12,280元，下降1.1%；人均转移净收入16,814元，增长2.9%。城镇居民人均可支配收入88,650元，比上年增长5.5%；农村居民人均可支配收入37,358元，增长7.5%。城乡居民人均可支配收入比值为2.37，比上年缩小0.05。

2023年全年全市居民人均消费支出47,586元，比上年增长11.5%。其中，城镇居民人均消费支出50,897元，增长11.6%；农村居民人均消费支出为26,277元，增长10.7%。全市居民恩格尔系数为21.3%，其中，城镇居民为20.8%，农村居民为27.8%。

2024年全年，全市居民人均可支配收入85,415元，同比名义增长4.5%。其中，工资性收入增长5.9%，经营净收入增长4.8%，财产净收入下降0.6%，转移净收入增长3.9%。城镇居民人均可支配收入92,464元，同比增长4.3%，农村居民人均可支配收入39,856元，同比增长6.7%

2024年全年，全市居民人均消费支出49,748元，同比增长4.5%,其中，城镇居民人均消费支出53,214元，同比增长4.6%，农村居民人均消费支出27,349元，同比增长4.1%。



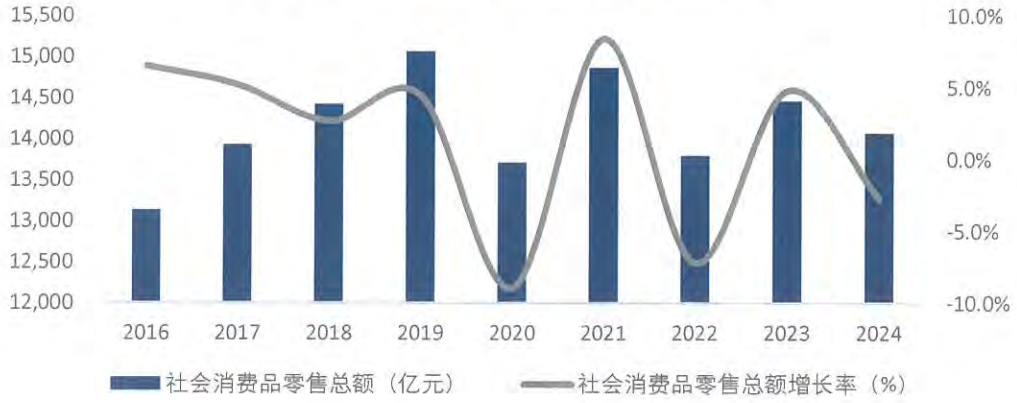
数据来源：北京市统计局

4.3.1.5　社会消费品零售总额

北京市社会消费品零售总额长期位于全国前列。2023年北京市全年市场总消费额比上年增长10.2%。其中，服务性消费额增长14.6%；实现社会消费品零售总额14,462.7亿元，增长4.8%。社会消费品零售总额中，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业实现网上零售额5,485.2亿元，下降2.7%。限额以上批发和零售业中，金银珠宝类、体育娱乐用品类、服装鞋帽针纺织类商品零售额分别增长35.0%、29.8%和23.4%，汽车类商品零售额增长13.5%，其中新能源汽车增长38.0%。

2024年，全市实现社会消费品零售总额14,073.6亿元，下降2.7%。社会消费品零售总额中，按消费形态分，商品零售12,799.7亿元，下降2.5%，餐饮收入1,273.9亿元，下降4.9%。

2016-2024 北京市社会消费品零售总额及增速



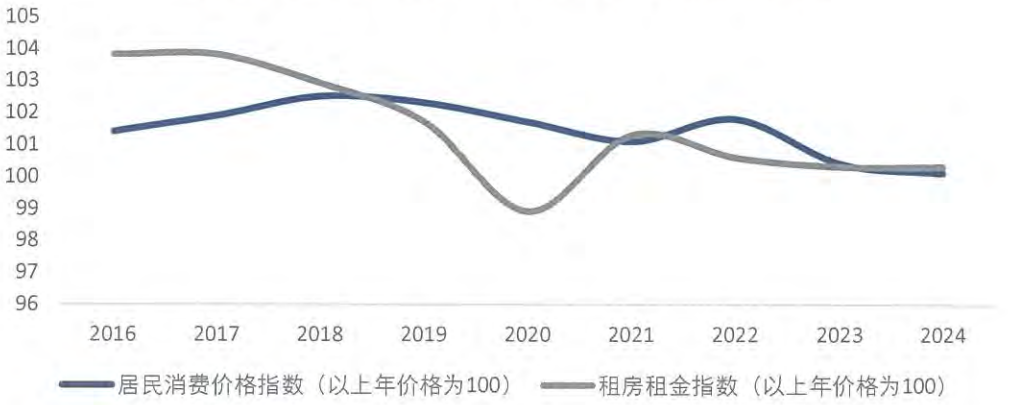
数据来源：北京市统计局

4.3.1.6 居民消费价格指数及租房租金指数

2023年全年，居民消费价格总水平比上年上涨0.4%。工业生产者出厂价格下降0.8%，工业生产者购进价格下降1.3%。农产品生产者价格下降0.3%。12月份，新建商品住宅销售价格环比指数为100.0、同比指数为101.7；二手住宅销售价格环比指数为98.8、同比指数为97.8。

2024年全年，全市居民消费价格同比上涨0.1%。其中，消费品价格下降0.7%，服务价格上涨0.9%。

2016-2024 北京市居民消费价格指数及租房租金指数



数据来源：北京市统计局

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为商业、地下仓储、住宅、办公（物业管理用房），上盖建筑物规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处北京市海淀区，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求较稳定，土地用途为商业、地下仓储、住宅、办公（物业管理用房），房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，此方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为商业、地下仓储、住宅、办公（物业管理用房），房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	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，根据其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。	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。	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。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬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，将开发完成后的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。
适用/不适用的估价对象	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的不动产（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
类型	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化（预测）。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，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。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

估价对象规划用途为公共租赁住房，旨在面向符合规定条件的家庭出租运营，满足住房困难人群的基本住房需要，不得上市销售或变相销售。故不符合市场比较法的使用条件，因此不采用比较法作为本次估价的评估方法。

估价对象为收购项目，土地性质为出让，出让方式为招标，由于招标出让用地用于建设公共租赁住房之土地获取成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故不采用成本法作为本次估价的评估方法。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法作为本次估价的评估方法。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

4.6.1.1 租金单价确定方法

对于估价对象租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分租金单价按照估价对象当期公租房租金标准测算。

4.6.1.2 公共租赁住房租金标准

根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行公租房租金标准为42元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据原始权益人提供资料，估价对象截至价值时点平均签约租金为38元/平方米/月。

4.6.1.3 预测期内价格调整频率及幅度

根据原始权益人提供资料，北京保障房中心应遵循"促公平、可承受、可持续"原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据原始权益人介绍，估价对象首次租金定价标准为32元/平方米/月。根据北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2019〕173号），估价对象公租房租金标准自2019年6月10日起调整为37元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设

委员会的相关租金标准批复（京建函〔2024〕380号），估价对象现行公租房租金标准为42元/平方米/月，租金标准自2024年9月1日起实施。

根据原始权益人介绍及企业关于评估的有关事项说明，结合同类项目历史租金调整经验，预测期内估价对象租金价格预计于2028年在现行租金标准基础上递增5%，后续每三年调整一次，每次调整幅度为5%测算。

4.6.1.4 出租率及收缴率分析

估价对象于2014年11月正式运营，估价对象可出租房间数为755间，可出租面积为54,117.38平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数为741间，已出租面积为53,204.89平方米，截至价值时点出租率为98%。估价对象地处北京市海淀区，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求稳定。

根据估价对象同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中可能会出现租金欠缴。根据原始权益人介绍，估价对象历史三年租金收缴率维持在较高水平，且外部管理机构会对租户进行租务管理、电话提醒等方式避免租金拖欠的发生。

根据原始权益人提供资料，估价对象历史三年出租率及收缴率情况如下表：

年份	2024年	2023年	2022年
出租率	98%	89%	83%
收缴率	97%	96%	97%

备注：

① 上述出租率为年末按面积口径统计之出租率；

② 上述收缴率均为当期运营整体收缴率，即当期实收收入/当期应收收入。

在运营中，收缴率会一定程度受到账期影响，外部管理机构会持续对租户进行催缴清缴工作。根据原始权益人提供资料，估价对象历史三年清缴率情况如下表：

年份	2024年	2023年	2022年
清缴率	98%	98%	98%

备注：上述清缴率均为截至2025年1月回溯之历史三年清缴情况。

根据原始权益人访谈介绍结合项目所在区位情况，估价对象已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，本次评估预测期内出租率按照91%，租金损失率按照2%测算。

4.6.2 运营成本及相关税费

(1) 成本费用

➢ 资产管理服务费（物业管理及营运一般行政费）

单位：元	2025 年	2026 年	取费标准
资产管理服务费	3,855,986	3,889,795	预测期内后续年度为运营收入的 17%

资产管理服务费又称物业管理及营运一般行政费，主要包括估价对象物业管理费、日常维修费及日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次评估按照运营收入的17%计算。

➢ 空置房屋供暖费

单位：元	2025 年	2026 年	取费标准
空置房供暖费	87,670	87,670	预测期内按照 18 元/平方米/采暖期

根据原始权益人提供资料，估价对象需缴纳空置房屋供暖费，缴费标准为18元/平方米/采暖期。

➢ 保险费

单位：元	2025 年	2026 年	取费标准
保险费	36,498	36,498	财产一切险：0.0034%*估值； 公共责任险：5,000 元/年； 董事监事及高管责任险：18,000 元/年

根据原始权益人提供的保险合同及相关资料，估价对象已投险种包含财产一切险及公众责任险，拟投保险为董事监事及高管责任险。本次评估假设估价对象按照估值足额投保财产一切险，本次测算中估价对象保险费用按照36,498元/年测算。

(2) 资本性支出

在估价对象收益年期内，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。

根据原始权益人提供资料，估价对象已于2024年11月完成缴纳住宅专项维修资金，缴纳标准为200元/平方米。根据《北京市住宅专项维修资金管理办法》（京建物〔2009〕836号），住宅专项维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金。住宅共用部位、共用设施一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯等。

根据管理办法所示及原始权益人提供资料，住宅专项维修资金可覆盖后续估价对象资本性支出涉及的相关维修支出，结合原始权益人提供之资本性支出预算，估价对象留存住宅专项维修资金预计可使用10年，且自缴纳日至价值时点间尚无资金支出。故本次测算中，资本性支出自第11年起按照13.5元/平方米/年计算，后续每年增长1.5%。

(3) 相关税费

根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第33号)，公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，对公租房免征房产税，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税等，执行期限至2025年12月31日。根据原始权益人提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估假设估价对象在收益期限均无需缴纳上述税费。

4.6.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 资本性支出 - 税金及附加

4.6.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2025年及2026年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

科目	2025 年	2026 年
运营收入	22,682,272	22,881,147
成本费用	3,980,154	4,013,963
税费税金	——	——
运营收入-成本费用-税费税金	**18,702,118**	**18,867,184**
资本性支出	——	——
运营收入-成本费用-税费税金-资本性支出	**18,702,118**	**18,867,184**

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及原始权益人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本说明对于增长率、出租率及租金损失率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本评估报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.6.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率1.5%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

城市宏观情况分析

从城市角度分析，北京作为首都、国家核心城市、超大城市，是我国北方人口净流入对多的城市。从宏观经济层面分析，北京市作为我国的政治金融中心，其生产总值（GDP）及常住人口长期位列全国前三。2023年全年实现地区生产总值43,760.7亿元，按不变价格计算，比上年增长5% ，自2001年以来年均复合增长率超过11%。在居民消费价格指数（CPI）层面，自2001年起北京市居民消费者价格每年增幅约为2%，整体维持在合理健康的上涨水平。从北京市常住人口来看，自2001年以来北京市常住人口年均复合增长超2%。

综合来看，北京市宏观经济稳固发展，长期来看人口净流入使租赁住房需求稳步攀升，依托政府对保障事业的大力支持及规模化的运营体系，未来发展态势积极乐观，稳定的CPI水平也为未来增长提供坚实支撑。

资产周边市场分析

估价对象坐落于北京市海淀区，2023年全区实现社会消费品零售总额2,849.6亿元，同比增长4.9%；全区居民人均可支配收入101,315元，同比增长5.4%；全区居民人均消费支出63,084元，同比增长10.8%。海淀区是北京教育大区，多个知名高校汇聚于此，此外得益于百度、字节等多个互联网企业入住，使得区域内住房需求不断攀升。根据中指数据库统计数据，海淀区2018年至2024年12月租房租金年均复合增长率达3.4%。

自身情况分析

估价对象为市属公共租赁住房，由市住房保障管理部门运营管理。截至2024年12月末，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，成立至今累计筹集建设各类保障性住房约22.3万套，其中，公租房约16.4万套。截至2024年12月末，北京保障房中心在管公租房约16.7万套，占北京全市公租房总量的一半以上，遍及全市16个区。此外，估价对象自2014年起运营，于2019年6月进行首次租金标准调整，批复租金从32元/平方米/月上调至37元/平方米/月，年均复合增长率约为3.0%。根据最新调价批复，估价对象租金标准自2024年9月1日调整为42元/平方米/月，年均复合增长率约为2.5%。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平以及估价对象自身运营条件，同时亦考虑到突发性宏观经济事件等因素，估价对象长期增长率采用1.5%属于合理水平。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2081年5月18日，于价值时点2024年12月31日剩余使用年期为56.38年；估价对象于2013年建成，根据原始权益人提供资料，产权方会投入

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，估价对象收益年期为56.38年。

4.6.7 报酬率的求取

本次评估测算采用6.0%的报酬率。该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，我们在确定上述报酬率时，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

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.68%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3.5%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。估价对象属于公共租赁住房业态，位于一线城市北京，估价对象周边居住氛围较好，周边教育资源较丰富，临近地铁及公交等公共交通配套，商业文化设施完备，整体住房租赁需求较稳定。

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3.5%的基础上，上调0.75%，综合风险报酬率取值为4.25%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.68%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	0.75%
报酬率	**6.00%**

备注：上述报酬率按照0.25%归整。

4.6.8 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币397,000,000元，市场价值单价为人民币7,336元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，总建筑面积为54,117.38平方米，共有土地使用权面积95,726.06平方米，于2024年12月31日之市场价值为人民币397,000,000元（大写人民币叁亿玖仟柒佰万元整），市场价值单价为7,336元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积（平方米）	可出租面积（平方米）	房间数量（间）	估价方法 权重：100%	评估总值（元）	单价（元/平方米）
温泉凯盛家园	54,117.38	54,117.38	755	收益法	397,000,000	7,336

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

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和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象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，而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。

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”情境为本次估值3.97亿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：3.97 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	3.57	-10%
下降 5%	3.77	-5%
基准	**3.97**	**0%**
增长 5%	4.17	5%
增长 10%	4.38	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值3.97亿元对应的长期增长率（1.50%）。

长期增长率变化	价值时点估值：3.97 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.5%	3.79	-5%
下降 0.25%	3.88	-2%
基准（1.50%）	**3.97**	**0%**
增加 0.25%	4.07	3%
增加 0.5%	4.18	5%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及范围**

评估标的1为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为12,364.95平方米，总建筑面积为30,031.62平方米；

评估标的2为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为108,001.61平方米，总建筑面积为29,420.81平方米；

评估标的3为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为27,888.64平方米，总建筑面积为15,143.86平方米；

评估标的4为北京保障房中心有限公司持有的中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，国有建设用地使用权面积为95,726.06平方米，总建筑面积为54,117.38平方米；

2. **价值时点：**

2024年12月31日；

3. **经济行为：**

为我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. **委托人与产权方之间的关系：**

估价委托人为华夏基金管理有限公司，原始权益人及基础设施项目产权方为北京保障房中心有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

5. **委托人承诺：**

本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，本公司所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

1) 委托人《企业法人营业执照》复印件
2) 北京市金杜律师事务所出具的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金申请新购入基础设施项目的法律意见书》
3) 致同会计师事务所出具的《北京保障房中心有限公司所持有的朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园公共租赁住房经营业务 2022 年度、2023 年度以及 2024 年度备考财务报表审计报告》
4) 《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》
5) 估价对象预计后续每年缴纳董事监事及高管责任险，每个评估标的缴费标准为 18,000 元/年

委托方（签章）：华夏基金管理有限公司

2025 年 2 月 13 日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称"基础设施证券投资基金"）的新购入基础设施项目原始权益人及产权方，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. **估价对象及范围：**

   评估标的1为中国北京市房山区阜盛东街58号院「朗悦嘉园」2号楼及4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为30,031.62平方米，共有土地使用权面积为12,364.95平方米；

   评估标的2为中国北京市通州区兴光三街9号院「光机电」20号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为29,420.81平方米，共有土地使用权面积为108,001.61平方米；

   评估标的3为中国北京市大兴区旧忠路10号院「盛悦家园」4号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为15,143.86平方米，共有土地使用权面积为27,888.64平方米；

   评估标的4为中国北京市海淀区温泉镇「温泉凯盛家园」一区及二区公共租赁住房项目，总建筑面积为54,117.38平方米，共有土地使用权面积为95,726.06平方米。

2. **价值时点**：

   2024年12月31日。

3. **经济行为**

   本公司完全知悉本次估价目的为华夏基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施基金申请新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. **可能影响评估工作的重大事项说明：**

   无。

5. **原始权益人承诺**

   我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商

登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. **提供的主要文件或者资料：**

1) 原始权益人《企业法人营业执照》

2) 本次被评估标的《不动产权证书》

3) 本次被评估标的《租赁台账》及部分《租赁合同》

4) 《关于朗悦嘉园、光机电、盛悦家园及温泉凯盛家园四个公租房项目租金增长率、资本性支出及住宅专项维修资金缴纳情况的说明》

5) 其他相关资料（具体见附件）

（以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页）

原始权益人（签章）：

北京保障房中心有限公司

2025 年 7 月 12 日

5.4　委托人和产权方营业执照



统一社会信用代码
91110112MA04HL58E

营业执照

名　　称　北京京保宜居住房租赁有限公司
类　　型　有限责任公司(法人独资)
法定代表人　赵莎
经营范围　一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　100万元
成立日期　2023年12月01日
住　　所　北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1268室

登记机关
2023 年 12 月 01 日

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91110000633694065 3

营业执照
（副　本）（1-1）

名　　称　华夏基金管理有限公司
类　　型　有限责任公司(中外合资)
法定代表人　张佑君
经营范围　（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　人民币元23800万元
成立日期　1998年04月09日
住　　所　北京市顺义区安庆大街甲3号院

公募REITs申报

登记机关
2023 年 09 月 25 日

5.5 物业位置图



5.6 估价对象内外部状况及周围环境



外观



内部



东至



南至



西至



北至

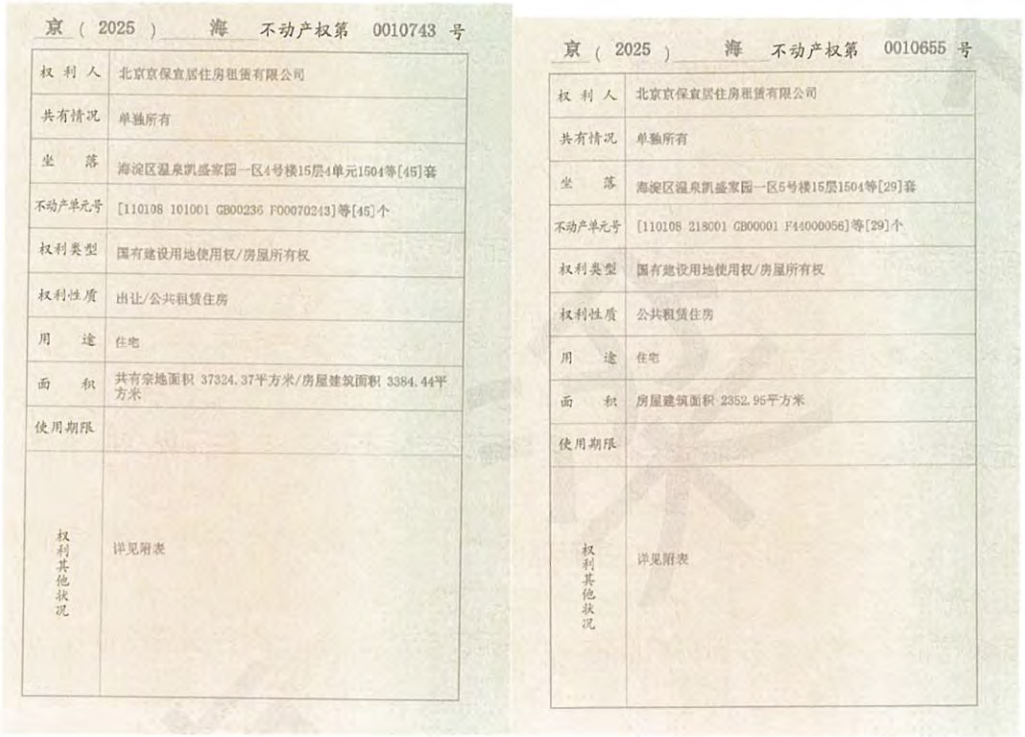
5.7 估价对象权属证明

京（2025）海 不动产权第 0010646 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区1号楼15层3单元1504等[94]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00090188]等[94]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 7367.06平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京（2025）海 不动产权第 0010598 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区3号楼13层1304等[25]套
不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F39750048]等[25]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 2037.19平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

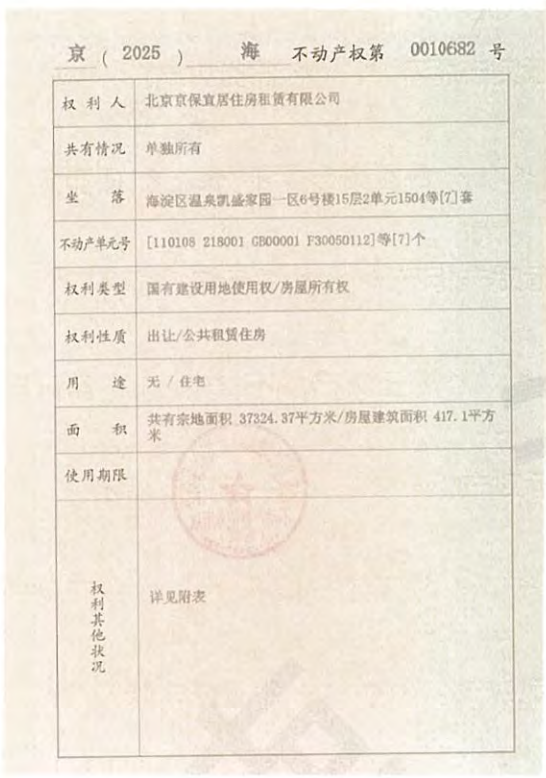


京（2025）海 不动产权第 0010743 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区4号楼15层4单元1504等[45]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00070243]等[45]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 3384.44平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

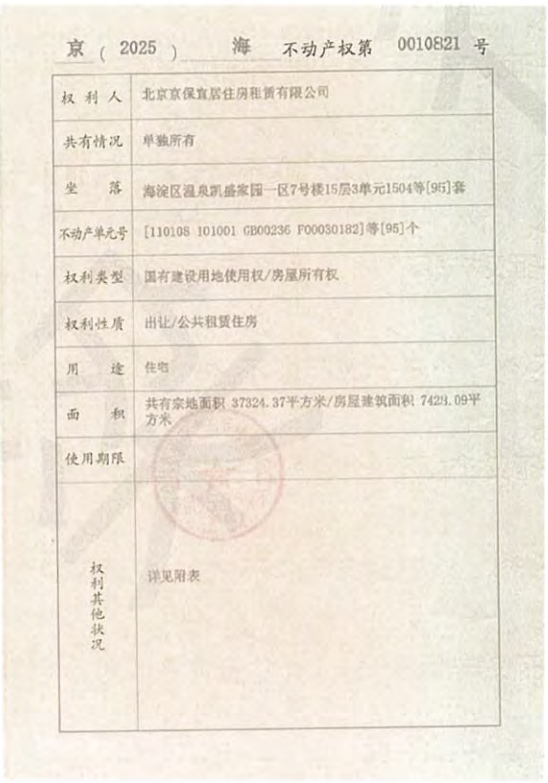
京（2025）海 不动产权第 0010655 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区5号楼15层1504等[29]套
不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F44000056]等[29]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	公共租赁住房
用途	住宅
面积	房屋建筑面积 2352.95平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



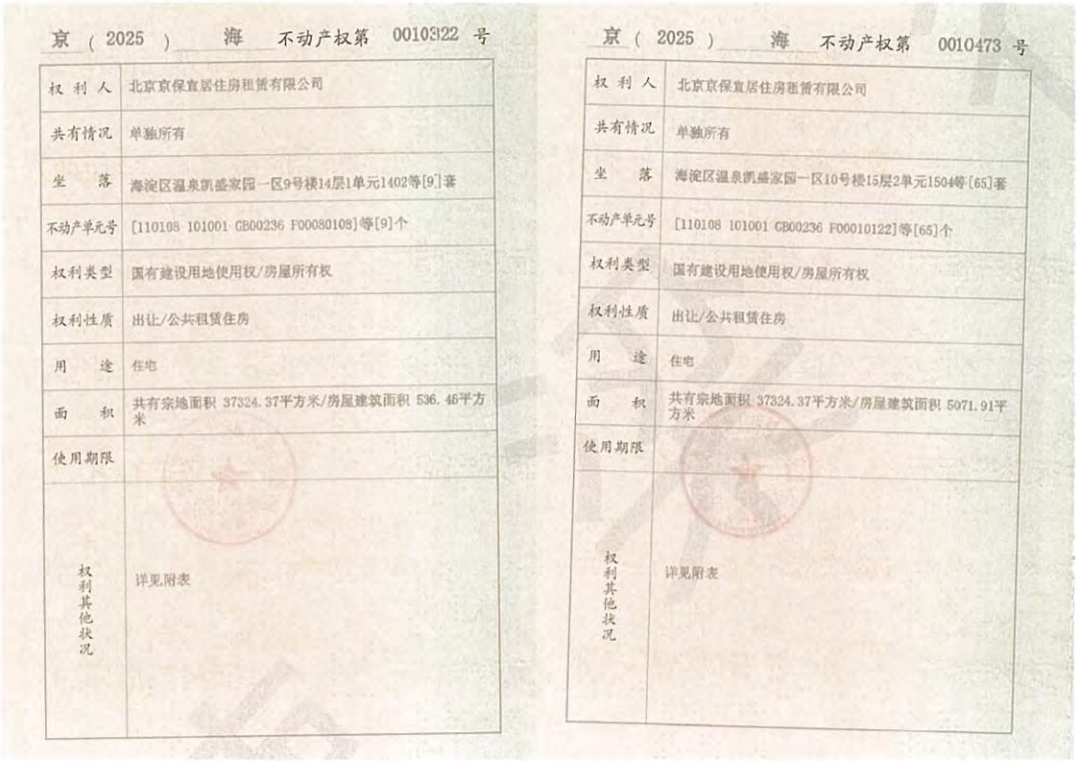
京（2025）海 不动产权第 0010682 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区6号楼15层2单元1504等[7]套
不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F30050112]等[7]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	无 / 住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 417.1平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



京（2025）海 不动产权第 0010821 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区7号楼15层3单元1504等[95]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00030182]等[95]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 7423.09平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



京（2025）海　不动产权第　0010322　号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区9号楼14层1单元1402等[9]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00080108]等[9]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 536.46平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

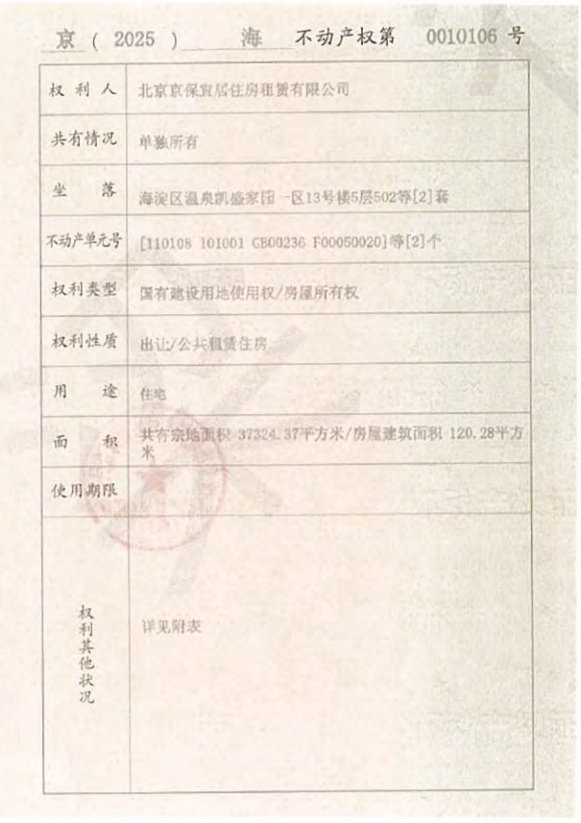
京（2025）海　不动产权第　0010473　号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区10号楼15层2单元1504等[65]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00010122]等[65]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 5071.91平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



京（2025）海 不动产权第 0010437 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区12号楼15层2单元1504等[64]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00020122]等[64]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 5011.75平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



京（2025）海 不动产权第 0010106 号

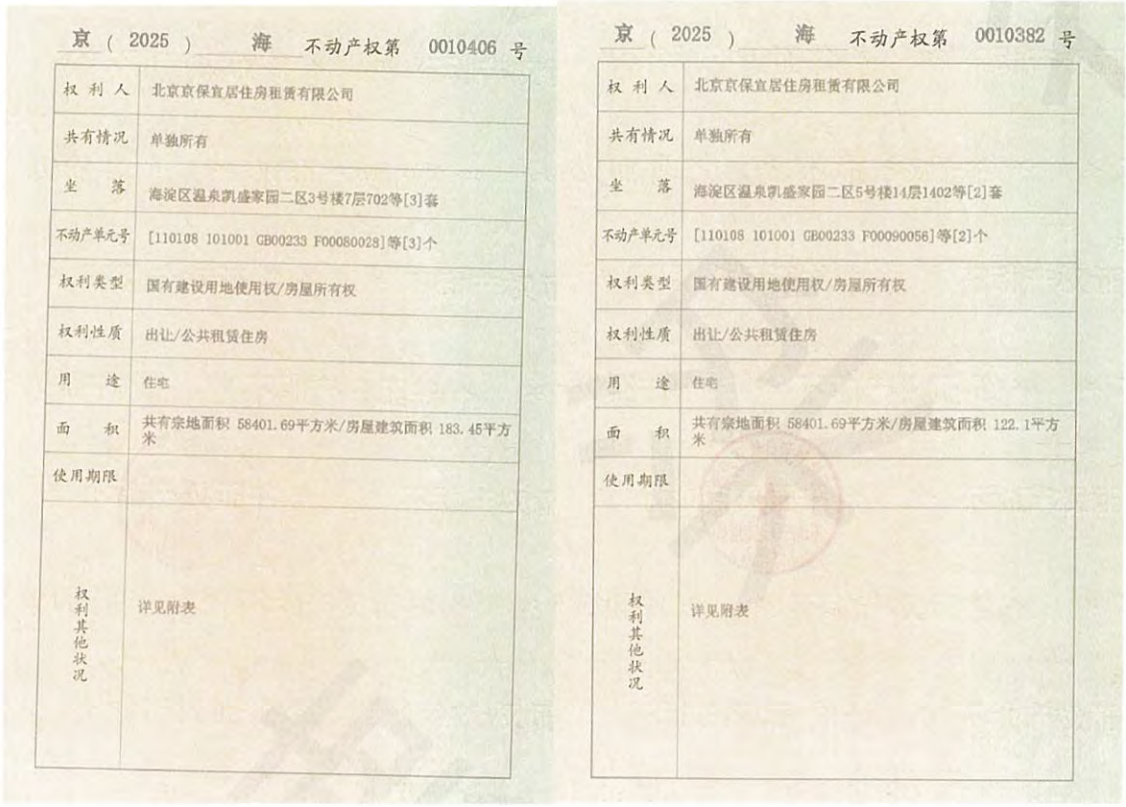
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区13号楼5层502等[2]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00236 F00050020]等[2]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 120.28平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京（2025）海 不动产权第 0010441 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园一区14号楼15层1503等[44]套
不动产单元号	[110108 101001 GE00236 F0004088]等[44]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 2823.7平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京（2025）海 不动产权第 0010408 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区1号楼12层1单元1201等[4]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00210085]等[4]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 283.78平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

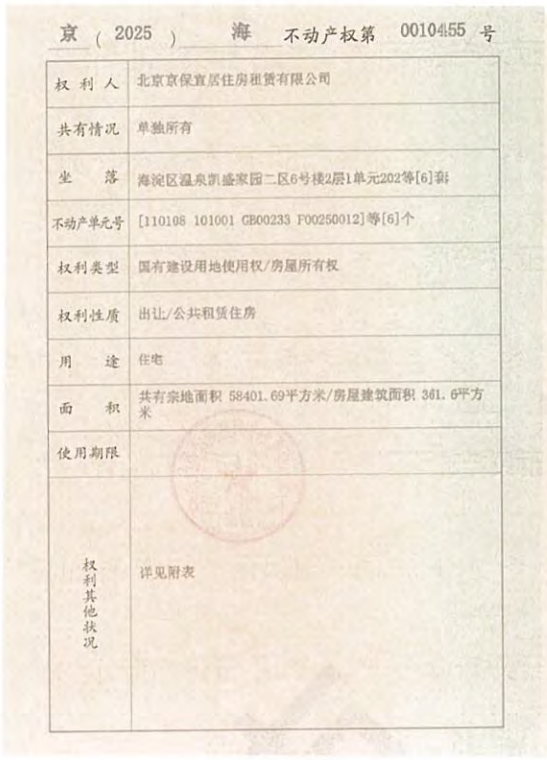


京（2025）海 不动产权第 0010406 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区3号楼7层702等[3]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00080028]等[3]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 183.45平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

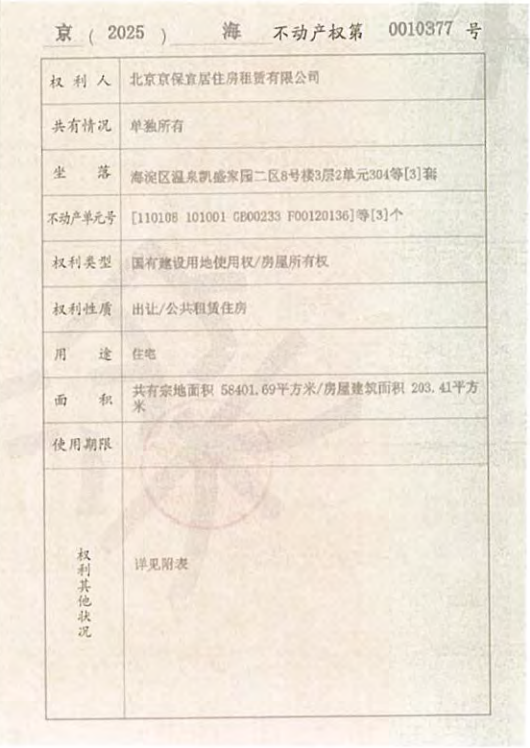
京（2025）海 不动产权第 0010382 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区5号楼14层1402等[2]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00090056]等[2]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 122.1平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



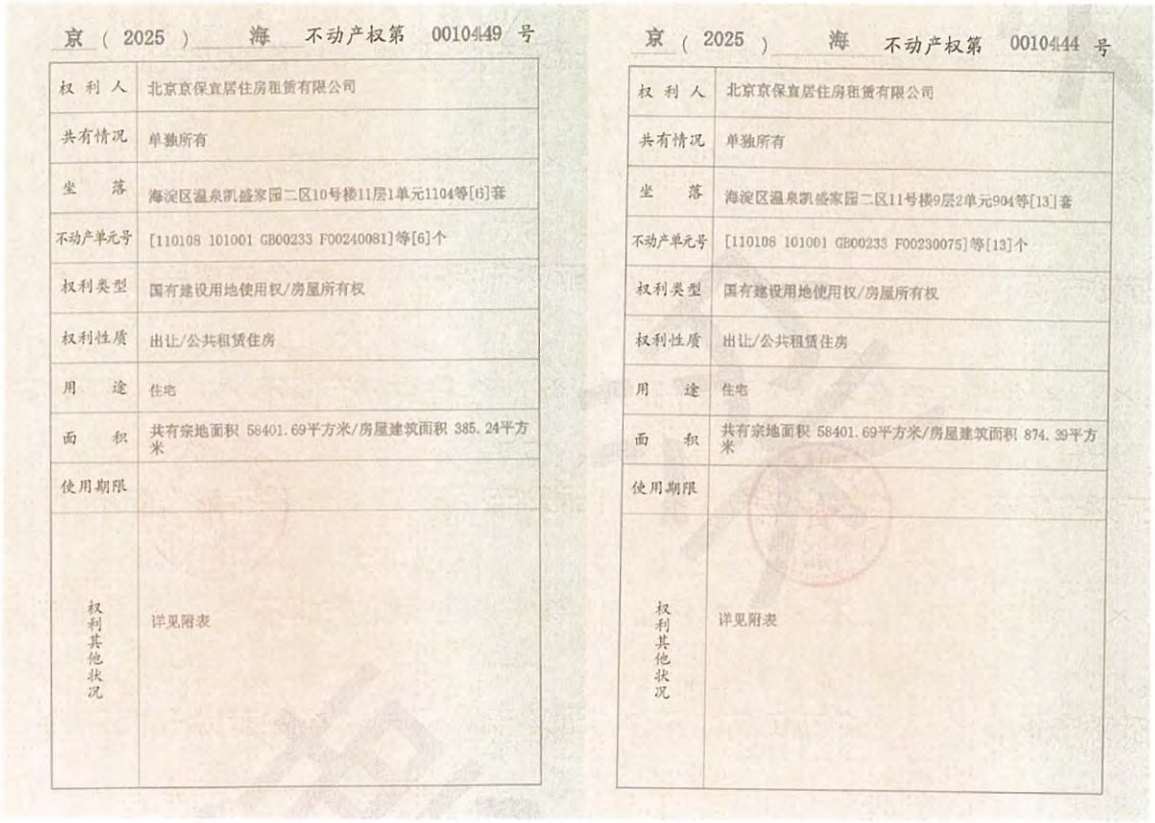
京（2025）海 不动产权第 0010455 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区6号楼2层1单元202等[6]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00250012]等[6]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 361.6平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



京（2025）海 不动产权第 0010377 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区8号楼3层2单元304等[3]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00120136]等[3]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 203.41平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

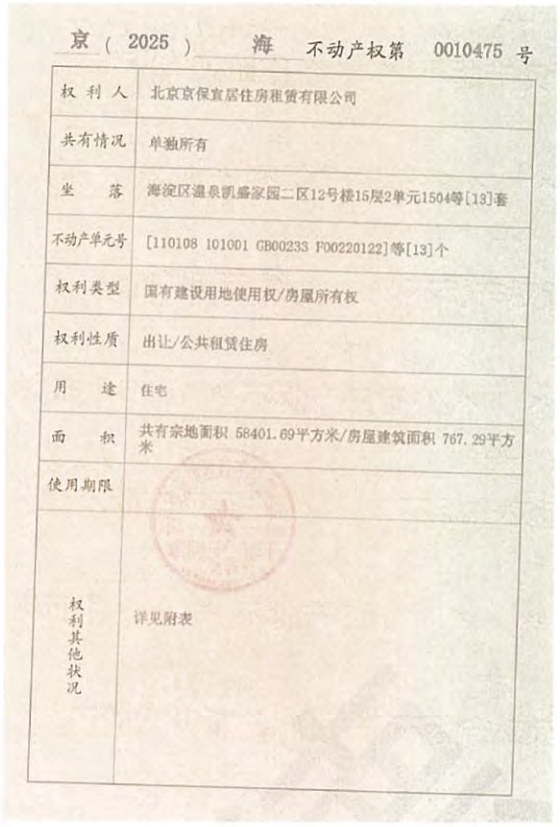


京（2025）海 不动产权第 0010449 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区10号楼11层1单元1104等[6]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00240081]等[6]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 385.24平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

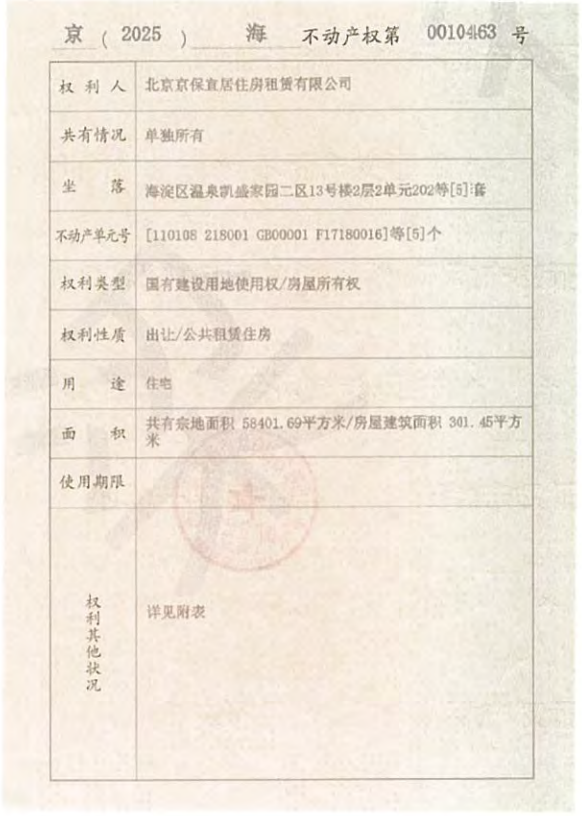
京（2025）海 不动产权第 0010444 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区11号楼9层2单元904等[13]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00230075]等[13]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 874.39平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



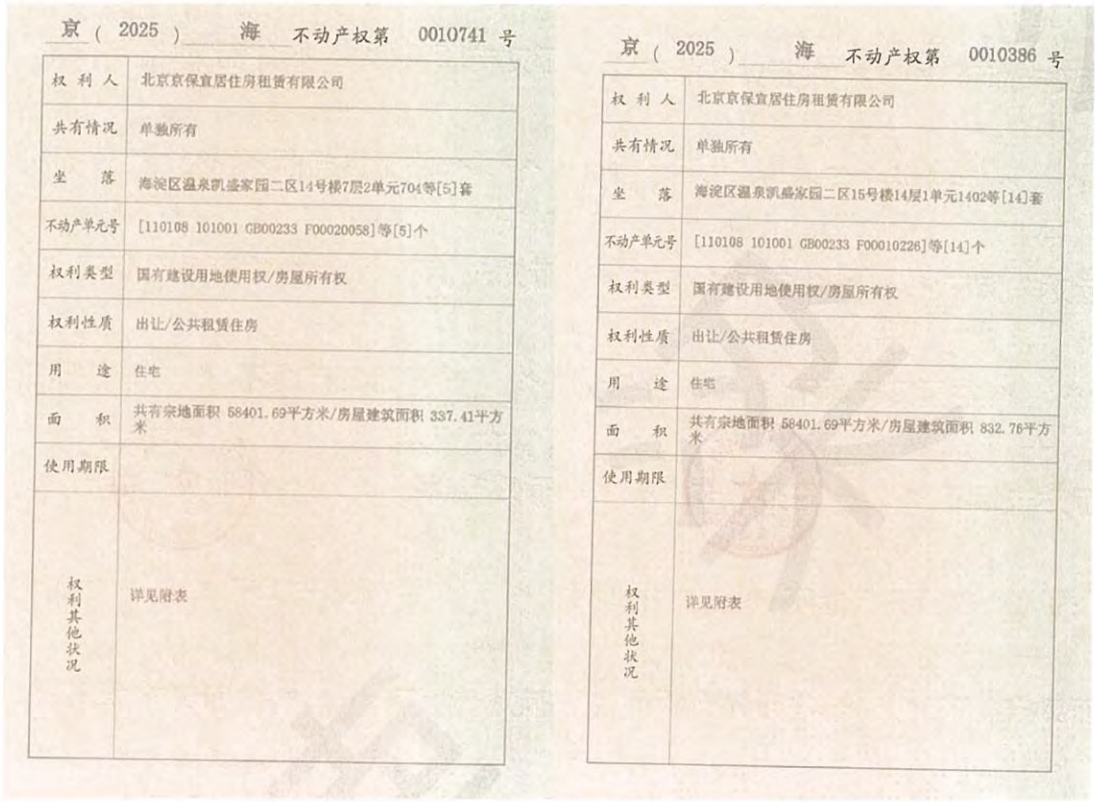
京（2025）海 不动产权第 0010475 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区12号楼15层2单元1504等[13]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00220122]等[13]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 767.29平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



京（2025）海 不动产权第 0010463 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区13号楼2层2单元202等[5]套
不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F17180016]等[5]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 301.45平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



京（2025）海 不动产权第 0010741 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区14号楼7层2单元704等[5]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00020058]等[5]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 337.41平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京（2025）海 不动产权第 0010386 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区15号楼14层1单元1402等[14]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00010226]等[14]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 832.76平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



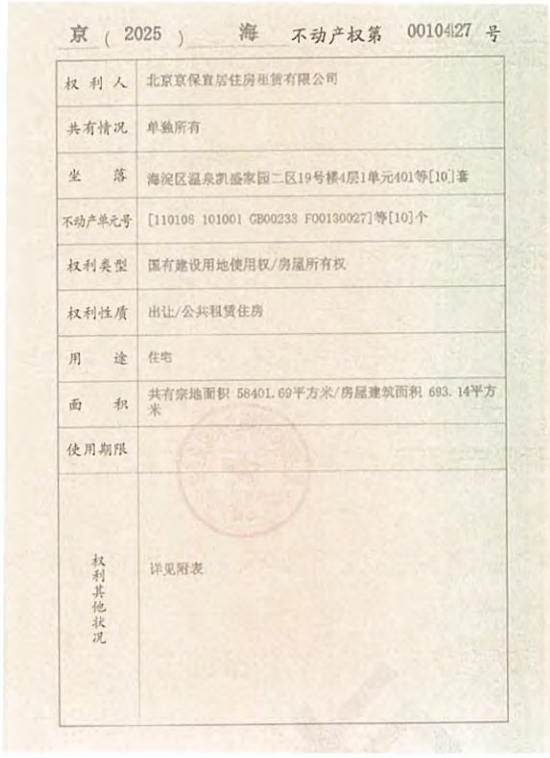
京（2025）海 不动产权第 0010662 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区17号楼15层2单元1504等[84]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00100244]等[84]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 5852.05平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



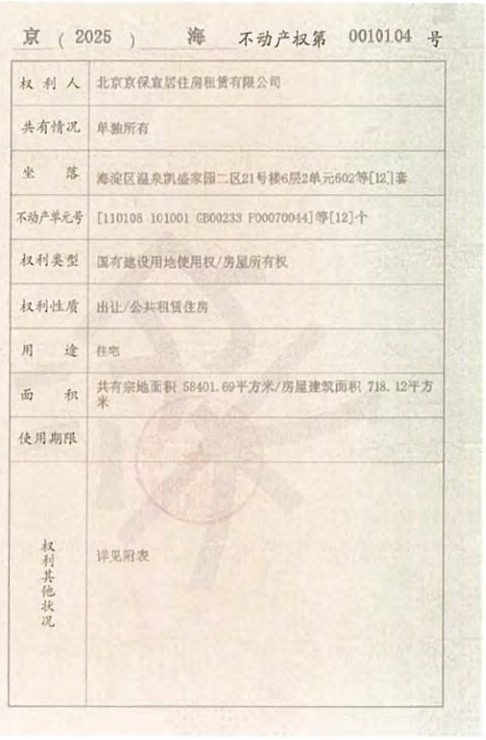
京（2025）海 不动产权第 0010424 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区18号楼12层1203等[45]套
不动产单元号	[110108 218001 GB00001 F13880070]等[45]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 2682.99平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



京（2025）海 不动产权第 0010427 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区19号楼4层1单元401等[10]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00130027]等[10]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 693.14平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表



京（2025）海 不动产权第 0010104 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区21号楼6层2单元602等[12]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00070044]等[12]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 718.12平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京（2025）海 不动产权第 0010289 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区23号楼13层1单元1301等[7]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00030216]等[7]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 459.22平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京（2025）海 不动产权第 0010670 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区24号楼15层1506等[36]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00050091]等[36]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 2151.12平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

京（2025）海 不动产权第 00101.37 号

权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区温泉凯盛家园二区25号楼9层1单元904等[8]套
不动产单元号	[110108 101001 GB00233 F00040102]等[8]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 586.93平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

5.8 估价机构营业执照



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、502B1

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

5.9 估价机构相关资质证明



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、5028I

有　效　期：至2026年10月11日

备　案　等　级：一级

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.10 估价人员相关专业执业资格证明



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.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00223900

姓　名 / Full name
张秀娟

性　别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
41120219890528152X

注　册　号 / Registration No.
1120200121

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2026-11-23

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.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00224248

姓　名 / Full name
许力丹

性　别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
120114199302040027

注　册　号 / Registration No.
1120210061

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-04-15

持证人签名 / Bearer's signature