

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交割审计情况的公告

一、 公募 REITs 基本信息

公募REITs名称	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
公募REITs简称	华夏北京保障房REIT
场内简称	京保REIT（扩位简称：华夏北京保障房REIT）
公募REITs代码	508068
首次募集基金合同生效日	2022年8月22日
基金合同更新生效日	2025年6月11日
基金管理人名称	华夏基金管理有限公司
基金托管人名称	中国建设银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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）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5号—临时报告（试行）》《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基金合同》《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》

二、 交割审计情况

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”）2024 年度第一次扩募并新购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由致同会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司北京京保宜居住房租赁有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告（详见附件 1）。

根据交割审计报告，购入项目公司于交割审计基准日（2025 年 6 月 11 日）资产合计 766,799,966.94 元，负债合计 35,012,995.39 元，所有者权益合计 731,786,971.55 元。

三、 交割评估情况

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 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》（以下简称“本基金招募说明书”）及本次交易有关交易文件安排，基金管理人已委托深圳市戴德梁行土地房

地产评估有限公司对本次交易中 4 处基础设施项目进行了交割评估，并已出具交割评估报告（详见附件 2）。

本次交割评估的相关假设前提与本基金招募说明书所披露的基础设施项目评估报告所载相关假设前提保持一致，根据交割评估报告，以 2025 年 6 月 11 日为交割评估基准日的 4 处基础设施项目评估价值合计为 831,000,000 元。

截至本公告发布日，本基金运作平稳，已完成全部交易对价支付。

特此公告

华夏基金管理有限公司

二〇二五年七月十一日

北京京保宜居住房租赁有限公司
二〇二五年一月一日至六月十一日
审计报告

致同会计师事务所
骑线

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

审计报告	1-3
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-26



审计报告

致同审字（2025）第 110A033319 号

北京京保宜居住房租赁有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京京保宜居住房租赁有限公司（以下简称京保宜居公司）财务报表，包括 2025 年 6 月 11 日的资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京保宜居公司 2025 年 6 月 11 日的财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日的经营成果和现金流量。

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，我们独立于京保宜居公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

京保宜居公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估京保宜居公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算京保宜居公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京保宜居公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对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，就可能导致对京保宜居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报表使用者注意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京保宜居公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



我们与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。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二五年七月九日



资产负债表

2025年6月11日

编制单位：北京保宜居住房租赁有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2025年6月11日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	31,035,937.96	19,185,959.31
△ 结算备付金			
△ 拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	1,405,969.78	562,302.79
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	七、3	16,186,774.68	11,228,754.67
其中：应收股利			
存货			
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
合同资产			
△ 保险合同资产			
△ 分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		48,628,682.42	30,977,016.77
非流动资产：			
△ 发放贷款和垫款			
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	七、4	718,171,284.52	700,201,339.91
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		718,171,284.52	700,201,339.91
资产总计		766,799,966.94	731,178,356.68





资产负债表（续）

2025年6月11日

编制单位：北京京保宜居住房租赁有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2025年6月11日	2024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	七、5	6,398,479.92	2,322,413.76
预收款项	七、6	9,688,718.92	12,319,407.16
合同负债			
应付职工薪酬	七、7	100,988.23	
其中：应付工资	七、7	89,668.61	
应付福利费			
应交税费	七、8	1,240,038.45	1,720,587.67
其中：应交税金	七、8	1,240,038.45	1,720,587.67
其他应付款	七、9	17,584,769.87	4,755,713.10
其中：应付股利	七、9	13,019,872.28	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		35,012,995.39	21,118,121.69
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		35,012,995.39	21,118,121.69
负债合计		35,012,995.39	21,118,121.69
所有者权益：			
实收资本	七、10	1,000,000.00	1,000,000.00
国家资本			
国有法人资本	七、10	1,000,000.00	1,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本净额	七、10	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	七、11	730,286,971.55	704,162,908.05
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、12	500,000.00	489,732.69
其中：法定公积金	七、12	500,000.00	489,732.69
任意公积金			
△一般风险准备			
未分配利润	七、13		4,407,594.25
归属于母公司所有者权益合计		731,786,971.55	710,060,234.99
*少数股东权益			
所有者权益合计		731,786,971.55	710,060,234.99
负债和所有者权益总计		766,799,966.94	731,178,356.68

企业负责人：



主管会计工作负责人：孙珊珊

会计机构负责人：

周楠



利润表

2025年1月1日至2025年6月11日

编制单位: 北京京保宜居住房租赁有限公司

金额单位: 元

项目	附注	2025年1月1日至2025年6月11日	2024年10月1日至2024年12月31日
一、营业总收入		23,803,619.82	13,130,668.72
其中: 营业收入	七、14	23,803,619.82	13,130,668.72
二、营业总成本		12,187,871.43	6,586,948.31
其中: 营业成本	七、14	11,904,168.80	6,558,491.45
税金及附加	七、15	6,531.02	
销售费用			
管理费用	七、16	259,444.24	25,272.80
研发费用			
财务费用	七、17	17,727.37	3,184.06
其中: 利息费用			
利息收入	七、17	9,198.17	1,241.84
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
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			
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)	七、18	-88,917.42	
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)		11,526,830.97	6,543,720.41
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)		11,526,830.97	6,543,720.41
减: 所得税费用	七、19	2,904,285.63	1,635,930.10
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		8,622,545.34	4,907,790.31
(一)按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润		8,622,545.34	4,907,790.31
*2.少数股东损益			
(二)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		8,622,545.34	4,907,790.31
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.不能转损益的保险合同金融变动			
6.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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
6.外币财务报表折算差额			
△7.可转损益的保险合同金融变动			
△8.可转损益的分出再保险合同金融变动			
9.其他			
七、综合收益总额		8,622,545.34	4,907,790.31
归属于母公司所有者的综合收益总额		8,622,545.34	4,907,790.31
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业负责人:



主管会计工作负责人:

孙珊珊

会计机构负责人:

周楠





现金流量表

2025年1月1日至2025年6月11日

编制单位：北京京保宜居住房租赁有限公司

金额单位：元

项 目	附注	2025年1月1日至 2025年6月11日	2024年10月1日至 2024年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,275,272.11	1,245,378.54
△收到分入再保险合同的现金净额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		535,796.39	16,955,914.62
经营活动现金流入小计		15,811,068.50	18,201,293.16
购买商品、接受劳务支付的现金			
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
支付给职工及为职工支付的现金		146,160.65	16,272.37
支付的各项税费		3,391,365.87	
支付其他与经营活动有关的现金		428,096.60	1.00
经营活动现金流出小计		3,965,623.12	16,273.37
经营活动产生的现金流量净额		11,845,445.38	18,185,019.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
*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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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	七、20	11,845,445.38	18,185,019.79
加：期初现金及现金等价物余额	七、20	19,185,433.68	1,000,413.89
六、期末现金及现金等价物余额	七、20	31,030,879.06	19,185,433.68

企业负责人：

之赵
印莎

主管会计工作负责人：

孙珊珊

会计机构负责人：

周楠宏





所有者权益变动表

编制单位：北京保宜居住房租赁有限公司 2025年1月1日至2025年6月11日 2025年1月1日至2025年6月11日 金额单位：元

行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
1	1,000,000.00				704,162,908.05				489,732.69		4,407,594.25	710,060,234.99
2												
3												
4												
5	1,000,000.00				704,162,908.05				489,732.69		4,407,594.25	710,060,234.99
6					26,124,063.50				10,267.31		-4,407,594.25	21,726,736.56
7					26,124,063.50						8,622,545.34	8,622,545.34
8												26,124,063.50
9												26,124,063.50
10												26,124,063.50
11												26,124,063.50
12												26,124,063.50
13												26,124,063.50
14												26,124,063.50
15												26,124,063.50
16												26,124,063.50
17												26,124,063.50
18												26,124,063.50
19												26,124,063.50
20												26,124,063.50
21												26,124,063.50
22												26,124,063.50
23												26,124,063.50
24												26,124,063.50
25												26,124,063.50
26												26,124,063.50
27												26,124,063.50
28												26,124,063.50
29												26,124,063.50
30												26,124,063.50
31												26,124,063.50
32												26,124,063.50
33	1,000,000.00				730,286,971.55				500,000.00		-13,019,872.28	731,786,971.55

企业负责人：赵印莎

主管会计工作负责人：孙珊珊

会计机构负责人：周柏泉





所有者权益变动表(续)

编制单位:北京保平宜居住房租赁有限公司 2025年1月1日至2025年6月11日 2024年10月1日至2024年12月31日 金额单位:元

项 目	行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库 存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1	1,000,000.00				704,162,908.05				21	22	23	24
加:会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年年末余额	5	1,000,000.00				704,162,908.05				489,732.69		-10,463.37	705,152,444.68
三、本年年末余额	6											4,418,057.62	4,907,790.31
(一) 综合收益总额	7											4,907,790.31	4,907,790.31
(二) 所有者投入和减少资本	8												
1. 所有者投入的普通股	9												
2. 其他权益工具持有者投入资本	10												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11												
4. 其他	12												
(三) 专项储备提取和使用	13												
1. 提取专项储备	14												
2. 使用专项储备	15												
(四) 利润分配	16												
1. 提取盈余公积	17												
其中:法定公积金	18												
任意公积金	19												
#储备基金	20												
#企业发展基金	21												
#利润归还投资	22												
△ 2. 提取一般风险准备	23												
3. 对所有者的分配	24												
4. 其他	25												
(五) 所有者权益内部结转	26												
1. 资本公积转增资本	27												
2. 盈余公积转增资本	28												
3. 弥补亏损	29												
4. 设定受益计划变动额结转	30												
5. 其他综合收益结转留存收益	31												
6. 其他	32												
四、本年年末余额	33	1,000,000.00				704,162,908.05				489,732.69		4,407,594.25	710,060,234.99

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

同杨宏

孙珊珊

之赵
印莎



财务报表附注

一、公司基本情况

北京京保宜居住房租赁有限公司（以下简称本公司），系 2023 年 12 月 1 日经北京市通州区市场监督管理局批准成立的有限责任公司，出资人为北京保障房中心有限公司。注册地址为北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1268 室，相应注册资本为 100 万元。公司法定代表人：赵莎。

本公司实行总经理负责制。根据《中华人民共和国公司法》和本公司章程的规定，公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生；不设监事会，设监事一人，由股东委派产生。设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘。

2024 年本公司与北京保障房有限公司签订了《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下称“划转实施协议”）。根据划转实施协议约定，北京保障房将持有朗悦嘉园项目、光机电项目、盛悦家园、温泉凯盛家园对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权以及与上述不动产相关的附属设施、设备（以下合称“目标物业”）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以账面价值出资至本公司（以下称“净资产出资”），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扩募发行。净资产出资事项已经北京保障房中心有限公司执行董事核准批复。截至 2024 年 12 月 31 日，北京保障房已完成对本公司的净资产出资。

2025 年 5 月北京保障房有限公司与北京京保宜业住房租赁有限公司签订了《北京京保宜居住房租赁有限公司股权转让协议》（以下称“股权转让协议”）。根据股权转让协议约定，交割审计过渡期为自 2024 年 9 月 30 日（不含）起至交割审计基准日（含）止的期间。

本公司经营范围包括：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。

于基准日本公司的母公司为北京保障房中心有限公司，最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表及财务报表附注业经本公司批准报出。

二、财务报表编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业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。

本财务报表以持续经营为基础列报。



三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 11 日的财务状况以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司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

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

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，是指本公司持有的期限短、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

本公司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。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

本公司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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司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，本公司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，本公司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，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决



定本公司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。本公司以客观事实为依据、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。

本公司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，本公司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。

仅在本公司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，本公司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

本公司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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将



交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 租赁应收款。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限



（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。本公司对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

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，本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，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

应收账款组合：应收租赁款项

对于划分为组合的应收账款，本公司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，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合：应收关联方款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；



- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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
其他	5-15 年		6.67-20.00



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、7。

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。

7、资产减值

本公司对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产的资产减值，按以下方法确定：

本公司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，本公司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预定用途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。本公司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，本公司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。

8、收入的确认原则

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约



进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

公租房租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。

9、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

本公司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，



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。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。

10、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，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，本公司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，本公司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、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

无。

（二）会计估计变更

无。



（三）重要前期差错更正

无。

（四）其他调整事项

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率
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)、《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)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)，2019 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，购买住房为公共租赁住房，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。

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
银行存款	31,035,937.96	19,185,959.31

2、应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	2025 年 6 月 11 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
180 天以内(含 180 天)	1,317,052.62		562,302.79	
180 天至 1 年	177,834.58	88,917.42		
合 计	1,494,887.20	88,917.42	562,302.79	

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2025 年 6 月 11 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					



类 别	2025年6月11日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备					
应收租赁款项	1,494,887.20	100.00	88,917.42	5.95	1,405,969.78

续:

类 别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
应收租赁款项	562,302.79	100.00			562,302.79

组合计提项目：应收租赁款项

账 龄	2025年6月11日			2024年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
180天以内（含180天）	1,317,052.62	88.10		562,302.79	100.00	
180天至1年	177,834.58	11.90	88,917.42			
合 计	1,494,887.20	100.00	88,917.42	562,302.79	100.00	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	2024年12月31日	本期变动金额	2025年6月11日
		收回或转回	转销或核销
单项			
组合:			
应收租赁款项	88,917.42		88,917.42

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
租户1	116,695.09	7.81	
个人租户1	41,856.20	2.80	
个人租户2	30,602.57	2.05	2,550.22
个人租户3	25,850.34	1.73	2,961.09
个人租户4	24,474.74	1.64	3,150.91
合 计	239,478.94	16.02	8,662.22



3、其他应收款

按账龄披露其他应收款

账 龄	2025 年 6 月 11 日		2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	16,186,774.68		11,228,754.67	

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

2025 年 6 月 11 日					
类 别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	16,186,774.68	100.00			16,186,774.68
应收关联方款项	16,176,283.04	99.94			16,176,283.04
其他	10,491.64	0.06			10,491.64
合 计	16,186,774.68	100.00			16,186,774.68

续：

类 别	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,228,754.67	100.00			11,228,754.67
应收关联方款项	11,228,754.67	100.00			11,228,754.67

① 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2025 年 6 月 11 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
应收关联方款项	16,176,283.04			11,228,754.67		
其他	10,491.64					
合 计	16,186,774.68			11,228,754.67		



② 按欠款方归集的期末的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
北京保障房中心有限公司	代收租金等	16,176,283.04	1年以内	99.94	
职工1	职工相关款项	10,491.64	1年以内	0.06	
合 计		16,186,774.68		100.00	

4、投资性房地产

项 目	房屋建筑物及相关土地使用权	装修设施	合计
一、账面原值			
1. 2024 年 12 月 31 日余额	678,928,058.36	25,580,179.19	704,508,237.55
2. 本期增加金额	25,778,734.00		25,778,734.00
无偿划转	25,778,734.00		25,778,734.00
3. 本期减少金额			
4. 2025 年 6 月 11 日余额	704,706,792.36	25,580,179.19	730,286,971.55
二、累计折旧和累计摊销			
1. 2024 年 12 月 31 日余额	3,231,226.48	1,075,671.16	4,306,897.64
2. 本期增加金额	5,905,224.15	1,903,565.24	7,808,789.39
计提	5,905,224.15	1,903,565.24	7,808,789.39
3. 本期减少金额			
4. 2025 年 6 月 11 日余额	9,136,450.63	2,979,236.40	12,115,687.03
三、减值准备			
1. 2024 年 12 月 31 日余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 2025 年 6 月 11 日余额			
四、账面价值			
1. 2025 年 6 月 11 日账面价值	695,570,341.73	22,600,942.79	718,171,284.52
2. 2024 年 12 月 31 日账面价值	675,696,831.88	24,504,508.03	700,201,339.91

5、应付账款

账 龄	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	6,398,479.92	2,322,413.76

6、预收款项

账 龄	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------



账 龄	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	9,688,718.92	12,319,407.16

7、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 11 日
短期薪酬		217,128.55	122,382.99	94,745.56
离职后福利-设定提存计划		29,082.82	22,840.15	6,242.67
合 计		246,211.37	145,223.14	100,988.23

（2）短期薪酬列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 11 日
工资、奖金、津贴和补贴		178,341.01	88,672.40	89,668.61
职工福利费		2,981.24	2,981.24	
社会保险费		17,978.45	14,119.35	3,859.10
其中：医疗保险费及生育保险费		17,273.41	13,565.65	3,707.76
工伤保险费		705.04	553.70	151.34
住房公积金		17,827.85	16,610.00	1,217.85
合 计		217,128.55	122,382.99	94,745.56

（3）设定提存计划列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 11 日
基本养老保险费		28,201.49	22,148.00	6,053.49
失业保险费		881.33	692.15	189.18
合 计		29,082.82	22,840.15	6,242.67

8、应交税费

项 目	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
企业所得税	1,233,507.43	1,632,442.31
其他税费	6,531.02	88,145.36
合 计	1,240,038.45	1,720,587.67

9、其他应付款

类 别	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------



类 别	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
应付股利	13,019,872.28	
其他应付款项	4,564,897.59	4,755,713.10
合 计	17,584,769.87	4,755,713.10

(1) 应付股利

项 目	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
普通股股利	13,019,872.28	

(2) 其他应付款项

项 目	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
关联方往来款	34,117.34	345,329.50
租赁押金	4,425,097.24	4,401,383.17
中介机构费用	11,108.57	
其他	94,574.44	9,000.43
合 计	4,564,897.59	4,755,713.10

10、实收资本

投资者名称	2024 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2025 年 6 月 11 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京保障房中心有限公司	1,000,000.00	100.00			1,000,000.00	100.00

11、资本公积

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 11 日
其他资本公积	704,162,908.05	26,124,063.50		730,286,971.55

注：本期保障房中心支付投资性房地产 4 个项目的公共维修基金 25,742,734.00 元及账面其他资本支出 381,329.50 元，无偿划转至京保宜居公司。

12、盈余公积

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 11 日
法定盈余公积金	489,732.69	10,267.31		500,000.00

13、未分配利润

项 目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日	2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
上期期末余额	4,407,594.25	-10,463.37
期初调整金额		
本期期初余额	4,407,594.25	-10,463.37



项 目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日	2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
本期增加额	8,622,545.34	4,907,790.31
其中：本期净利润转入	8,622,545.34	4,907,790.31
本期减少额	13,030,139.59	489,732.69
其中：本期提取盈余公积数	10,267.31	489,732.69
本期分配现金股利数	13,019,872.28	
本期期末余额		4,407,594.25

14、营业收入、营业成本

主要业务类型	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日		2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
公租房租赁	23,803,619.8 2	11,904,168.8 0	13,130,668.7 2	6,558,491.45

15、税金及附加

项 目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日	2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
印花税	6,531.02	
合 计	6,531.02	

16、管理费用

项 目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日	2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
职工薪酬	242,335.67	25,272.80
保险费	6,108.57	
中介费	11,000.00	
合 计	259,444.24	25,272.80

17、财务费用

项 目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日	2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
利息费用		
减：利息收入	9,198.17	1,241.84
手续费及其他	26,925.54	4,425.90
合 计	17,727.37	3,184.06

18、信用减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日	2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
-----	------------------------------------	--------------------------------------



项 目	2025年1月1日至 2025年6月11日	2024年10月1日至 2024年12月31日
坏账损失-应收账款	-88,917.42	

19、所得税费用

项 目	2025年1月1日至 2025年6月11日	2024年10月1日 至2024年12月31 日
当期所得税费用	2,904,285.63	1,635,930.10

20、现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项 目	2025年1月1日至 2025年6月11日	2024年10月1日至 2024年12月31日
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	8,622,545.34	4,907,790.31
加: 信用减值损失	88,917.42	
固定资产折旧、投资性房地产折旧	7,808,789.39	4,260,652.76
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		3,487.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-5,895,137.69	5,051,008.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,220,330.92	3,962,080.60
经营活动产生的现金流量净额	11,845,445.38	18,185,019.79
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	31,030,879.06	19,185,433.68
减: 现金的期初余额	19,185,433.68	1,000,413.89
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	11,845,445.38	18,185,019.79

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2025年6月11 日	2024年12月31日
一、现金	31,030,879.06	19,185,433.68
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	31,030,879.06	19,185,433.68
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	31,030,879.06	19,185,433.68
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和		



项 目	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日	
现金等价物			
(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金			
项 目	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日	不属于现金及等价物的理由
银行存款-应计利息	5,058.90	525.63	按实际利率法确认的银行存款应计利息

八、或有事项

截至 2025 年 6 月 11 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至 2025 年 7 月 9 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
北京保障房中心有限公司	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室	保障性住房投融资、收购、租赁	5328543.7466 98 万元	100.00%	100.00%

本公司的最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、关联采购情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日 金额 占同类交易金额的比例 %	2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 金额 占同类交易金额的比例 %
北京保障房中心有限公司	运营管理费	协议约定	4,046,615.37 100.00	2,232,213.68 100.00

3、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 6 月 11 日 账面余额 坏账准备	2024 年 12 月 31 日 账面余额 坏账准备
其他应收款	北京保障房中心有限公司	16,176,283.04	11,228,754.67



2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 11 日（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 6 月 11 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款	北京保障房中心有限公司	6,303,404.13	2,256,788.76
应付股利	北京保障房中心有限公司	13,019,872.28	
其他应付款	北京保障房中心有限公司	34,117.34	345,329.50

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十二、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司批准报出。

北京京保宜居住房租赁有限公司
2025 年 7 月 9 日





姓名: 尹丽娟
Full name: 尹丽娟
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1972-09-17
Date of birth: 1972-09-17
工作单位: 国富浩华会计师事务所有限公司
Working unit: 国富浩华会计师事务所有限公司
身份证号码: 110000682458
Identity card: 110000682458

证书编号: 110000682458
No. of Certificate: 110000682458
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
发证日期: 2000年10月10日
Date of Issue: 2000年10月10日



姓名: 尹丽娟
证书编号: 110000682458

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书检验合格。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格。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

本证书检验合格。继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年2月29日



2012年2月20日



2013年4月29日

2014年4月29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 out



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 in



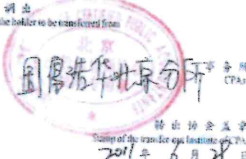
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年7月29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 out



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 in



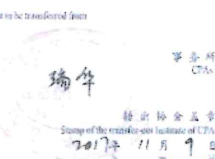
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年6月29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 out

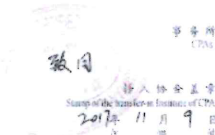


事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年11月9日

同意调入
Agree the holder to be transferred in



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年11月9日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时需向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书交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，补发新证书。

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 revocation after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名 王莎莎
Full name 王莎莎
性别 女
Sex 女
出生日期 1982-07-29
Date of birth 1982-07-29
工作单位 国富浩华会计师事务所有限公司北京分
Working unit 国富浩华会计师事务所有限公司北京分
身份证号码 4273319820729187
Identity card No. 4273319820729187



证书编号: 110004230153
No. of Certificate 110004230153
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期: 二〇一〇年十月五日
Date of Issuance 2010年10月5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

年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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
y m d

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6月21日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

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.



2012年2月20日
y m d

2013年6月20日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华 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

瑞华 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y m d

注意事项

- 一、注册会计师执业业务, 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, 应将本证书交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, 办理补办手续。

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.





此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

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》。

会计师事务所
执业证书



名称：北京惠琦惠通会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

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



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

营业执照

(副本(20-1))

统一社会信用代码

91110105592343655N



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
类型

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
特殊普通合伙

执行事务合伙人

李惠琦

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

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，出具具
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。）

登记机关

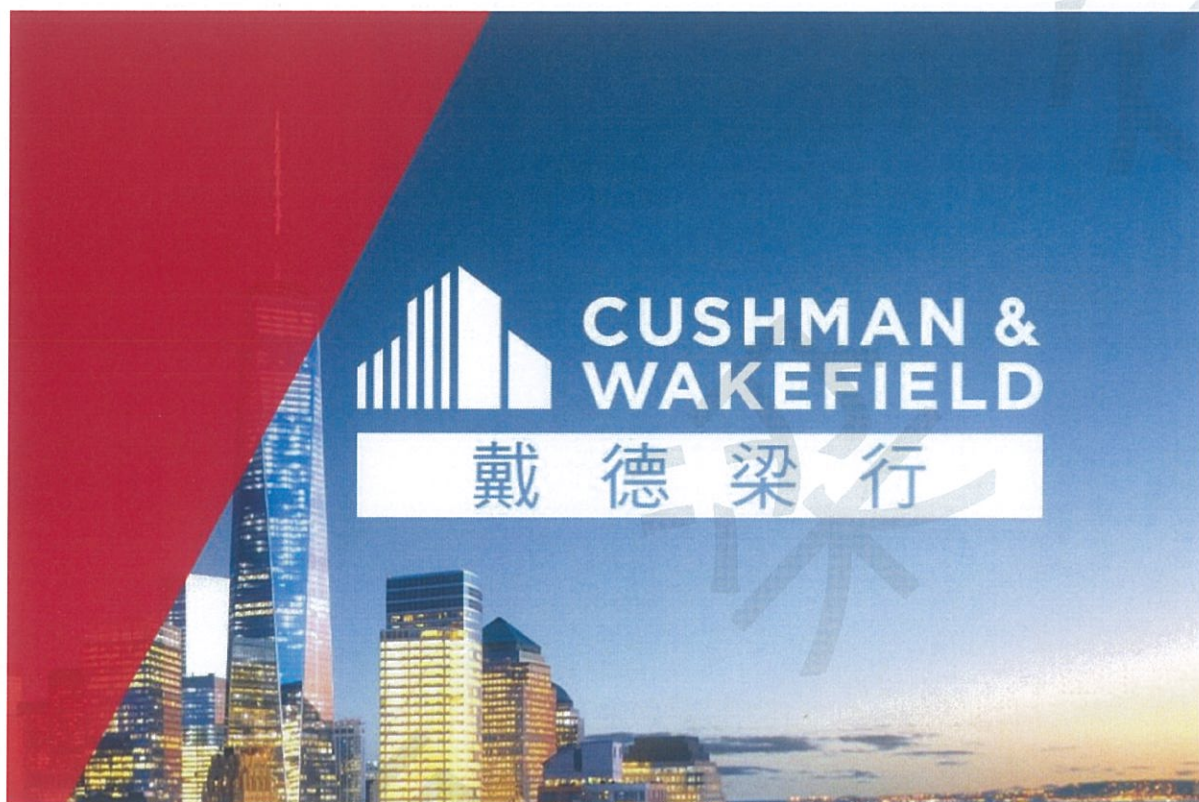


2025 年 02 月 07 日

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
国家企业信用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





基础设施公募基金评估报告

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

（公募 REITs 代码 508068）持有的新购入基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 7 月 9 日



估价报告

估价项目名称：

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（公募 REITs 代码 508068）持有的新购入基础设施项目的
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）

陈忠平（1120240015）

估价报告出具日期：

二〇二五年七月九日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 056 号

致估价委托人函

华夏基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）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“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”持有的全部基础设施项目（以下简称“新购入基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”、“估价对象四”）于基金成立后以交割日2025年6月11日为评估基准日进行评估。

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年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》所载内容，基础设施资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即北京京保宜居住住房租赁有限公司持有的（一）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；（二）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；（三）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；（四）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“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”、“估价对象四”）。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

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持有的新购入基础设施项目均为公共租赁住房项目，总建筑面积为128,713.67平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2025年6月11日的市场价值为人民币831,000,000元（大写人民币捌亿叁仟壹佰万元整）。

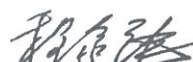
备注：

- ① 本基金持有的新购入基础设施项目数量为四个，评估结果为新购入基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 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。
- 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，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

二〇二五年七月九日

评估结果汇总表

币种：人民币

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持有的 新购入基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称	:	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
公募 REITs 简称	:	华夏北京保障房 REIT
公募 REITs 代码	:	508068
评估委托人	:	华夏基金管理有限公司
评估目的	:	为委托人华夏基金管理有限公司了解新购入基础设施的市场价值提供参考依据
价值时点	:	2025 年 6 月 11 日
评估方法	:	收益法（现金流折现法）
估价对象一	:	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，于价值时点的市场价值为 159,000,000 元，折合单价 5,294 元/平方米。
估价对象二	:	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，于价值时点的市场价值为 158,000,000 元，折合单价 5,370 元/平方米。
估价对象三	:	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，于价值时点的市场价值为 116,000,000 元，折合单价 7,660 元/平方米。
估价对象四	:	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，于价值时点的市场价值为 398,000,000 元，折合单价 7,354 元/平方米。

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	6
3.1 委托人概况	6
3.2 产权方概况	6
3.3 委托人与产权方之间的关系	7
3.4 报告使用人	7
3.5 估价机构	7
3.6 估价目的	7
3.7 估价对象	7
3.8 价值时点	30
3.9 价值类型	31
3.10 估价依据	31
3.11 估价原则	32
3.12 估价方法	33
3.13 估价参数选取	34
3.14 估价结果	34
3.15 注册估价师	35
3.16 协助估价的人员	35
3.17 实地查勘期	35
3.18 估价作业日期	35
4. 附件	36
4.1 委托评估函	36
4.2 企业关于评估的有关事项说明	37
4.3 委托人和产权方营业执照	38
4.4 物业位置图	39
4.5 估价对象内外部状况及周围环境	43
4.6 估价对象权属证明	47
4.7 估价机构营业执照	64
4.8 估价机构相关资质证明	65
4.9 估价人员相关专业执业资格证明	66

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。

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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/项目公司	指	北京京保宜居住房租赁有限公司
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/北京市燕东保障性住房建设投资有限公司
新购入基础设施项目/估价对象一	指	产权方持有的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
新购入基础设施项目/估价对象二	指	产权方持有的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
新购入基础设施项目/估价对象三	指	产权方持有的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
新购入基础设施项目/估价对象四	指	产权方持有的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
本估价报告	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持有的新购入基础设施项目的市场价值评估报告》
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

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。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。

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，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据原始权益人提供资料，估价对象于价值时点已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2025年2月7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。

根据原始权益人提供的相关资料，估价对象主要通过公租房租赁获取收入，租金标准按照北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复为准。截至价值时点估价对象已部分出租，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

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。。

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。

(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：岳洋

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。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年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》记载，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人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

为委托人了解基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

3.7.1 估价对象一：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

3.7.1.1 概况

估价对象一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。

估价对象一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。

估价对象一于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，估价对象一各部分建筑面积、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一共配有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，估价对象一于价值时点2025年6月11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。

3.7.1.4 权益状况

根据原始权益人提供之估价对象一《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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

3.7.2 估价对象二：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

3.7.2.1 概况

估价对象二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。

估价对象二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。

估价对象二于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，估价对象二各部分建筑面积、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	—	—

3.7.2.2 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

3.7.2.3 配套设施

于价值时点估价对象二共配有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，估价对象二于价值时点2025年6月11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。

3.7.2.4 权益状况

根据原始权益人提供之估价对象二《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
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 估价对象三：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

3.7.3.1 概况

估价对象三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。

估价对象三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。

估价对象三于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，估价对象三各部分建筑面积、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	—	—

3.7.3.2 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

3.7.3.3 配套设施

于价值时点估价对象三共配有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，估价对象三于价值时点2025年6月11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。

3.7.3.4 权益状况

根据原始权益人提供之估价对象三《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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

证号	京（2025）大不动产权第 0004758 号
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	——
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

3.7.4 估价对象四：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

3.7.4.1 概况

估价对象四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。

估价对象四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。

估价对象四于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，估价对象四各部分建筑面积、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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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 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
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

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 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	—	—

3.7.4.2 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、排油烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.7.4.3 配套设施

于价值时点估价对象四所在楼宇共配有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，估价对象四于价值时点2025年6月11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。

3.7.4.4 权益状况

根据原始权益人提供之估价对象四《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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 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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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 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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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 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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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 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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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 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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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
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
----	--------------------------

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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

3.7.5 经营情况

根据原始权益人提供资料，截至价值时点2025年6月11日：

估价对象一总可出租面积为30,031.62平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为28,978.62平方米，出租率为96%。估价对象一租户承租性质包括个人公开配租、单位趸租租户及新就业租户，以个人公开配租为主。

估价对象二总可出租面积为29,420.81平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为27,178.46平方米，出租率为92%。估价对象二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。

估价对象三总可出租面积为15,143.86平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为13,481.42平方米，出租率为89%。估价对象三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。

估价对象四总可出租面积为54,117.38平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租面积为52,062.82平方米，出租率为96%。估价对象四租户承租性质包括个人公开配租及单位趸租租户。

3.8 价值时点

2025年6月11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2025年6月11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、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54.43-55.93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）》

(3) 委托人及原始权益人提供的相关资料

(a) 《委托评估函》

(a) 《企业关于评估的有关事项说明》

(b) 《不动产权证书》

(c) 《租赁台账》及部分《租赁合同》

(d) 委托人及产权方《营业执照》

(e) 委托人及原始权益人提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

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 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	当前租金标准 (元/平方米/月)	折现率 (%)	预测期内租金调整 频率及幅度 (%)	资本性支出 (元/平方米/年)
朗悦嘉园	55.50	35	6.0%	自 2028 年起每三年调增 5%	前 10 年不计提资本性支出，自第 11 年起按照 13.5 元/平方米/年计算，后续每年增长 1.5%
光机电	54.43	35		自 2027 年起每三年调增 5%	
盛悦家园	55.50	44		自 2028 年起每三年调增 5%	
温泉凯盛家园	55.93	42		自 2028 年起每三年调增 5%	

3.14 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。

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持有的新购入基础设施项目均为公共租赁住房项目，总建筑面积为128,713.67平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2025年6月11日的市场价值为人民币831,000,000元（大写人民币捌亿叁仟壹佰万元整）。明细如下：

估价结果汇总表

编号	项目名称	建筑面积 (平方米)	房间数量 (间)	评估总值 (元)	单价 (元/平方米)
估价对象一	朗悦嘉园	30,031.62	541	159,000,000	5,294
估价对象二	光机电	29,420.81	483	158,000,000	5,370
估价对象三	盛悦家园	15,143.86	317	116,000,000	7,660
估价对象四	温泉凯盛家园	54,117.38	755	398,000,000	7,354
合计	——	128,713.67	2,096	831,000,000	——

备注：评估总值取整至百万位，单价取整至个位。

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121	张秀娟	2025.7.9
陈忠平	1120240015	陈忠平	2025.7.9

3.16 协助估价的人员

邓昭晨、刘怡文

3.17 实地查勘期

二〇二五年二月七日

3.18 估价作业日期

二〇二五年二月七日至二〇二五年七月九日

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

4. 附件

4.1 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）》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：

2025 年 6 月 11 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，了解新购入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，原始权益人为北京保障房中心有限公司，产权方为北京京保宜居住房租赁有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在利益冲突。

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) 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 7 月 9 日

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

4.2 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，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：

2025年6月11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）》的要求，了解新购入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) 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9日



价值时点：2025年6月11日

统一社会信用代码 91110112MA64RL50E		扫描二维码可查验 注册信息、备案 许可、经营范围、年报 等信息公示	
营 业 执 照			
名 称	北京京保宜居住房租赁有限公司	注 册 资 本	100万元
类 型	有限责任公司(法人独资)	成 立 日 期	2023年12月01日
法 定 代 表 人	赵莎	住 所	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲1号1208室
经 营 范 围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；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。）		
登 记 机 关			
2023		年 12 月 01 日	



公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

4.4 物业位置图

估价对象一：



公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

估价对象三：



公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

估价对象四：



公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

4.5 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



外观



内部



东至



南至



西至

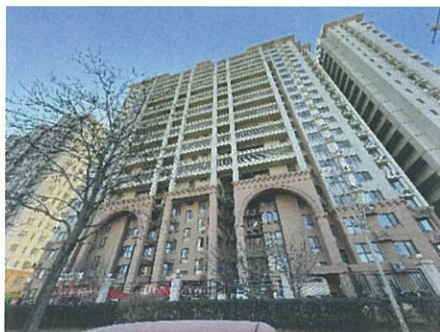


北至

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

估价对象二：



外观



内部



东至



南至



西至



北至

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

估价对象三：



外观



内部



东至



南至



西至



北至

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

估价对象四：



外观



内部



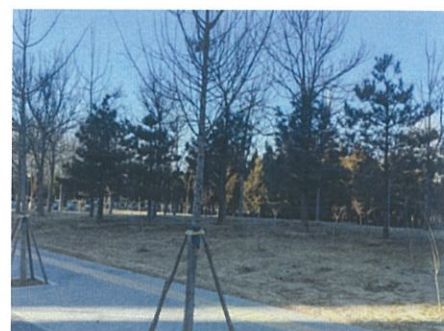
东至



南至



西至



北至

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

4.6 估价对象权属证明

估价对象一：

京 (2025) 房 不动产权第 0004271 号

权利人	北京京保宜居住房屋销售有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区草厂东大街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2060-12-12 止
权利其他状况	详见附表

京 (2025) 房 不动产权第 0004268 号

权利人	北京京保宜居住房屋销售有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区草厂东大街58号院4号楼16层3单元1604等[192]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 11400.09平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2010-12-13 起2060-12-12 止
权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

估价对象二：

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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

估价对象三：

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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

估价对象四：

京 (2025) 海 不动产权第 0010646 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	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	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	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 101001 GB00236 F00090188]等[94]个	不动产单元号	[110108 215001 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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	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	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		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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6号楼15层1604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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产第 0010682 号		京 (2025) 海 不动产第 0010821 号	
权利人	北京京保宜居住房租赁有限公司	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	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	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 218001 GB00001 F30050112]等[7]个	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	无 / 住宅	用途	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	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		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 00103122 号	
权利人	北京京保宜居住房屋租赁有限公司
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	北京京保宜居住房屋租赁有限公司
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 0010437 号	
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 0010441 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010408 号	
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有	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	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 GB00236 F00040088]等[44]个	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 37324.37平方米/房屋建筑面积 26213.7平方米	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		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 0010406 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	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	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	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 F00080028]等[3]个	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	用途	住宅
面积	共有宗地面积 58401.69平方米/房屋建筑面积 163.45平方米	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		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 0010455 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010377 号	
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有	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	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 F00250012]等[6]个	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	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	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		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 0010449 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	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	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	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 F00240081]等[6]个	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	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	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		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 0010741 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	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	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	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 F00020058]等[5]个	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	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	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		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 0010662 号		京 (2025) 海 不动产权第 0010424 号	
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司	权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
共有情况	单独所有	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	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 101001 GB00233 F00100244]等[84]个	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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	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	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		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 0010427 号	
权利人	北京京保宜居住租赁有限公司
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

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

京 (2025) 海 不动产权第 0010289 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	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	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	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	[110106 101001 GB00233 F00030216]等[7]个	不动产单元号	[110106 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	权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅	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	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		使用期限	
权利其他状况	详见附表	权利其他状况	详见附表

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
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	[110106 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 556.93平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

4.7 估价机构营业执照



公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

4.8 估价机构相关资质证明



公募REITs代码508068

价值时点：2025年6月11日

4.9 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. 00300233

姓名 / Full name
陈忠平

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
622424199011203956

注册号 / Registration No.
1120240015

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
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
陈忠平