

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
招募说明书

基金管理人：红土创新基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

2022年8月

重要提示

本基金经中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）2022年7月29日证监许可〔2022〕1651号文注册募集。

基金管理人保证《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（下称“《招募说明书》”或“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，证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施证券投资基金，主要投资标的为保障性租赁住房类型基础设施项目的基础设施资产支持证券。基础设施基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等具有不同的风险收益特征，基础设施基金设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基础设施基金通过基础设施资产支持专项计划持有基础设施项目公司全部股权及间接持有由项目公司直接持有的基础设施资产。基础设施基金以获取基础设施资产租金收入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%，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金将承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。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。

投资有风险，投资人认购本基金时应认真阅读本招募说明书、基金合同及基金产品资料概要，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书，确认已了解本基金产品特征及主要风险。

基础设施基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与深圳证券交易所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照深圳证券交易所、中国结算规则办理。

基础设施项目在评估、出租率预测和现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。

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。

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。

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，投资人在投资本基金前，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，包括但不限于：因政治、经济、社会等环境因素对证券价格产生影响而形成的系统性风险，基金管理人在基础设施运营过程中产生的风险等。

重大风险提示

本基金的投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

一、本基金特有风险

本基金为公开募集封闭式基础设施证券投资基金，其主要特点如下：

第一，不同于通常的证券投资基金投资于股票或债券等典型证券产品，本基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，本基金主要投资于最终投资标的为保障性租赁住房类基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有基础设施资产支持证券的全部份额，基金通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施资产的完全所有权。

第二，本基金通过上述多层结构获取和控制基础设施项目的租金及其他运营收入，通过构建基础设施资产支持证券与基础设施项目公司之间的合理股债结构实现基础设施项目现金流回收与归集，基金收益分配不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。

第三，本基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，并在证券交易所上市。

基于以上主要特点，本基金特有风险包括但不限于：

（一）与本基金相关的特有风险

1、基金价格波动风险

本基金设立时的初始基金财产在扣除必要的预留资金后全部投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2、基础设施资产运营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度上依赖基础设施资产运营情况。基础设施资产可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流低于测算现金流，进而引发基金收益率波动风险。基础设施资产运营过程中租金、停车费等收入的波动也将影响基金收益。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施资产经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

3、流动性风险

本基金采用封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足等风险。本基金原始权益人或其同一控制下的关联方拟作为战略投资者认购并持有约51%基金份额，加上其他战略投资者认购并持有的基金份额存在限售期，本基金可在二级市场实际流通的基

基金份额相对较少，参与投资者数量相对较少。此外，公开募集基础设施证券投资基金属于资本市场创新品种，初期参与投资者数量相对较少，估值、报价等系统、制度建设尚待完善。基于以上因素，基金份额可能面临无法在较短时间内以合适价格流转的风险。

4、基金募集失败风险

本基金采取询价发行模式，募集期届满后，如出现基金份额总额未达到准予注册规模的100%、基金募集资金规模不足2亿元人民币、投资人少于1,000人、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、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%等任一情形的，将导致本基金发售失败。

5、对外债务融资相关的风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外借入款项，用于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。如未来基础设施基金直接或间接对外借入款项，而基础设施项目经营不达预期，可能造成基金无法偿还对外借款的情况。

6、项目公司的税务、未决诉讼、或有事项风险

本基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购基础设施项目公司100%股权，在该等股权收购前，项目公司可能存在税务风险、未决诉讼以及或有负债。如基础设施基金通过资产支持专项计划完成项目公司股权交割后项目公司被追索，甚至基础设施资产被采取查封、冻结等保全措施，则可能影响项目公司及基础设施项目的正常运营，对基础设施运营现金流回收产生不利影响，进而影响基金份额持有人的投资收益实现。

7、基金设立后实施基础设施项目交易过程中的操作风险

在本基金的交易结构中，基础设施基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额。专项计划设立后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司100%股权，并根据《股东借款协议》完成对项目公司的债权投资，整个流程涉及到的合同或协议签署方较多、股权转让中股权交割涉及诸多彼此交叉的前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交易、本基金无法按时取得基础设施项目所有权的风险。

8、基础设施资产的评估风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的基础设施资产评估报告，基础设施资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值基于未来现金流的预测、折现率的选择等多项假设，部分假设较小幅度的偏差即可能很大程度上影响基础设施资产的估值，相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。在基础设施资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致基础设施资产公允价值下跌的风险。基础设施资产评估报告仅供投资者

参考，不构成投资建议，也不作为基础设施资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。

9、基础设施基金现金流预测风险

本基金现金流预测是基于基础设施项目未来现金流的合理假设，影响基础设施项目未来现金流的因素主要包括基础设施资产的运营情况、运营管理机构的管理能力、市场竞争情况及宏观经济增长情况等。在基础设施证券投资基金存续期间，若出现租金等运营收入不达预期，或除不可抗力之外的其他因素导致基础设施资产无法正常运营等情况，则可能会对本基金现金流产生不利影响。同时，基金可供分配金额测算报告是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际收益分配金额的保证。因此本基金对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，投资人面临现金流预测偏差导致的投资风险。

特别强调，本基础设施基金的可供分配金额测算预测期为2022年7月1日至12月31日以及2023年度，相关假设和经营环境可能在预测期后发生变化，相关预测结果不代表预测期及之后年度的基础设施基金实际现金流情况，也不代表基础设施基金在预测期及之后年度能够按照可供分配金额预测结果持续进行分配，请投资人谨慎判断相应风险。

10、基础设施资产估值下跌风险

本基金存续期间，基金管理人将聘请评估机构对基础设施资产每年至少进行1次评估，若资产评估值下滑，则可能对投资人预期产生负面影响，从而影响基金份额的二级市场交易价格，影响基金份额流动性。

11、终止上市风险

基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常通过二级市场交易实现投资退出。

12、基础设施项目处置风险

本基金将在基金份额持有人利益优先的基本原则下，在满足适用法律规定，并履行《基金合同》约定的决策程序基础上，审慎判断和实施基础设施项目的对外处置。基础设施项目市场化处置的交易价格、交易完成的时间周期等，可能受到法律法规要求、税收政策、交易条件、项目经营情况、市场竞争、宏观经济环境、资本市场环境、行业政策导向等因素综合影响，由于本基金设立时所购入的保障性租赁住房资产均存在转让的特殊性要求，如需对外处置，只能转让项目公司股权或资产支持专项计划份额，且基础设施资产根据政府相关规定须继续用于保障性租赁住房使用，亦可能存在交易价格低于基础设施项目评估值、潜在买方较少，交易时间周期较长或无法顺利完成处置交易的风险，进而对本基金通过基础设施项目处置实现投资退出和现金流回收产生不利影响，并可能由此影响基金收益的分配。

13、税收风险

基础设施基金运作过程中涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多个层面。本基金收益分配时，基金份额持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税费。基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收实体法和税收征管程序法均有可能由于国家相关政策调整而发生变化。如因税法发生变化导致税务部门未来向基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司征收更多税金，基金管理人和计划管理人均不对此承担任何补偿责任，基金份额持有人获得的基金投资收益可能因相关税收政策法律调整而产生额外的税负。

14、集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，继而通过基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

15、中介机构履责风险

与投资于股票、债券为主的其他证券投资基金相比较，基础设施基金作为间接投资于基础设施项目及其项目公司股权的权益型创新金融产品，其设立和正常运行更加依赖于基金管理人、计划管理人、托管人、监管银行、评估机构、法律顾问、审计机构、税务机构等中介机构的尽责服务，当上述机构未能审慎尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或出现失误，均可能给基金份额持有人造成损失。

16、原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险

本基金存续期间，因本基金初始设立时发起人及/或其同一控制下的关联方所认购并持有战略配售基金份额达到约51%，且在法定限售期内不得转让，因此发起人及其关联方持有基金份额将在基金设立后3-5年间持续占有较高比例。虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易（解聘、更换运营管理机构事项除外）回避的投资者保障措施以防范利益冲突，但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中，发起人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对基金份额持有人大会决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法落实其表决意见的风险。

17、基金管理风险

在实际投资操作过程中，基金管理人可能限于知识、技术、经验等因素而影响其对相关信息、经济形势和基础设施项目市场公允价值走势的判断，其对基础设施项目的管理模式不一定是最优方案，可能导致基础设施项目运营业绩不达预期，进而对投资者按预期获得基金收益分配产生不利影响。

18、资产支持证券投资的流动性风险

本基金持有基础设施资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置基础设施资产支持证券，可能会由于资产支持证券二级市场流动性较弱从而给本基金带来损失（如资产支持证券不能卖出或贬值出售等）。

（二）与基础设施资产相关的特有风险

1、保障性租赁住房类基础设施资产特有风险

本基金项下的基础设施资产为保障性租赁住房，基于保障性租赁住房的政策定位和运营特点，此类基础设施资产存在以下风险：

（1）租金定价风险

保障性租赁住房类资产的租金目前由当地政府住建部门予以核定或备案，保障性租赁住房的产权人无法自行按照市场公允价格、供需情况、成本收益比等因素自主调整租金标准。基于其公益性的政策定位，本基金项下基础设施资产的租金水平受政府调控并远低于市场可比住宅物业的租金水平，且租金调整幅度亦受政府调控，投资者在进行本基金投资时应当明确知悉本基金项下资产及收益的特殊性。

（2）配租风险

根据深圳市保障性租赁住房的相关政策法规，保障性租赁住房的承租人准入条件及配租方案由政府住建部门确定。保障性租赁住房资产的收益在一定程度上受限于该等统一配租制度，因此本基金项下基础设施项目运营收入的实际取得受到住建部门执行统一配租制度的口径和效率的影响，在本基金存续期间，如住建部门确定的承租人的准入门槛过高，则可能导致出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（3）保障性租赁住房项目定性风险

本基金初始购入的基础设施项目均已取得保障性租赁住房项目认定文件，该类型资产的租金水平低于同地段同品质市场商品住房租金水平，目前出租率较高，并且保障性租赁住房项目认定是进一步争取税收优惠和财政支持的基础。在本基金存续期间，如已购入的基础设施项目因保障性租赁住房的政策法律变化而未能获得或暂时失去保障性租赁住房项目认定资质，则可能：1）无法享受保障性租赁住房的特定税收优惠，财政支持力度减弱；2）可能导致其无法适用保障性租赁住房的统一配租制度，并可能需要转变为市场一般住宅项目以正常市场租金水平对外出租，在与同市场、同地段、同类型住宅租赁物业竞争的情况下，可能会导致出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（4）承租人风险

根据深圳市保障性租赁住房相关规定，机关、企事业单位及个人均可成为保障性租赁住房的承租人，若承租人为机关或企事业单位，则实际入住人为该等承租人的员工或工作人员。若承租人为机关或事业单位，其租金回收的确定性在一定程度上依赖相关政府采购程序

的合规性和完备性；若承租人为企业，其租金回收的确定性在一定程度上取决于承租企业的经营和财务状况。如前述政府采购程序出现合规风险或企业承租人出现信用风险，则可能影响基础设施项目运营现金流。并且，由于入住人与承租人不一致，导致清退租户、回收房源等常规租金催收措施对于承租人的影响较为间接。如出现机构承租人欠租或发生其他租赁合同项下违约行为，会影响上述常规租金催收或其他违约风险防控措施的实施效率和实施效果，进而对基础设施项目运营现金流回收产生不利影响。

（5）人口流入风险

深圳市目前是国内人口净流入最为显著的城市，刚需性住房供不应求。但若因宏观经济形势变化导致人口净流入趋势减弱，进而导致本基金项下保障性租赁住房的承租需求下降，可能会导致出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（6）市场竞争风险

在“房住不炒”的政策导向下，随着保障性租赁住房配套政策体系的不断完善，未来可能会有更加多元化的市场供应主体，并可能影响市场供需关系。可替代竞争性产品的存在可能会导致本基金项下保障性租赁住房的出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（7）政策风险

保障性租赁住房在我国保障性住房制度体系中的定位和发展模式系通过国办发〔2021〕22号文正式确立，若未来保障性租赁住房的政策发生调整，则该等调整可能对本基金项下保障性租赁住房项目的持续稳定运营构成不利影响，并影响本基金现金流。

2、基础设施项目运营管理风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及核心团队人员所持续提供的服务及表现相关。本基金存续期间，如运营管理机构未能勤勉尽责，可能对本基金项下基础设施项目的运营成果造成不利影响。

基础设施项目运营管理的内部监控政策及程序可能不完全有效，本基金可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行或渎职行为。若出现上述情况，可能会对基金项下基础设施项目的持续、正常运营造成不利影响，进而影响本基金现金流。

基础设施项目均已投入运营，但运营时间未满3年，其中安居百泉阁项目于2022年1月开始运营，安居锦园项目于2021年11月开始运营，保利香槟苑项目于2020年7月开始运营，凤凰公馆项目于2020年11月开始运营。投资者应认真阅读本招募说明书第十四部分关于运营时间的披露情况，审慎作出投资判断。

3、大修、改造风险

本基金存续期间，基础设施资产适用的环保、节能、绿色、消防等建筑标准可能提高，为此本基金可能需要支出较多费用进行大修或改造，并可能通过债务融资筹集资金，由此可能导致本基金资产负债率上升，进而影响本基金的财务状况和收益分配。

此外，基础设施项目可能存在尽调过程中无法发现的重大工程或设备缺陷，就该等缺陷的维修可能会导致基础设施项目的停运并产生额外支出，进而影响本基金的财务状况和收益分配。

4、基础设施资产土地使用权续期风险

根据适用法律规定及相关土地出让合同、权属证书记载，本基金设立时拟投资的基础设施资产的土地规划性质为居住用地，土地使用权将于 2086 年至 2088 年间陆续到期。

根据《民法典》的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期；续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。但根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及《深圳经济特区土地使用权出让条例》等相关法律法规的规定，土地使用权需要续期的，应当重新签订出让合同，支付土地使用权出让金及/或土地开发与市政配套设施金，并办理登记。据此，依照现行法律规定，原土地使用权人可能需要于土地使用权期限届满前办理土地使用权续期相关手续，且可能需要支付土地使用权延期对应的土地出让金等价款。无论被要求追加土地出让金还是未能及时成功办理土地使用权续期手续，本基金的持续、正常运作可能受到负面影响。

另据现行法律规定，政府有权在认为符合公共利益的情况下，根据适用法律规定将已出让土地强制收回，并根据法定标准和计算方式支付补偿款项。若政府强制征收本基金项下基础设施项目或收回相应项目用地，则根据法定补偿标准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金基础设施资产的公允价值或本基金已为该项目支付的价款。若出现上述情况，则本基金的持续、正常运作可能受到重大不利影响。

5、基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与基础设施项目运营相关的租赁合同或类似合同性法律文件的期限与本基金存续期限不完全匹配，基础设施项目的现有租约预计将于未来三年内陆续到期，按照深圳市现有保障性租赁住房的有关政策，到期前承租人可以申请续租，续租期不超过三年，虽然本基础设施项目租金低于市场租金且供不应求，但如有关协议或合同到期后续约或重新配租情况不理想，则可能导致本基金项下保障性租赁住房的出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

6、基础设施基金关联交易风险

已知本基金涉及关联交易如下：（1）基金管理人与计划管理人之间存在关联关系，本基金投资于计划管理人管理的资产支持专项计划、买卖基础设施资产支持证券份额；（2）基金管理人将委托属于发起人关联方的深圳市房屋租赁运营管理有限公司作为基础设施运营管理

机构；（3）深圳市人才安居集团通过深圳市房屋租赁运营管理有限公司间接持有安居百泉阁项目和安居锦园项目配套停车场整体承租人以及物业管理服务机构安居（深圳）城市运营科技服务有限公司的 100%股权；（4）作为原始权益人之一的福田安居公司承租安居百泉阁项目中的 5 套保障性租赁住房。除上述外，本基金还可能与各关联方不时地发生其他类型的关联交易。提请投资者关注关联交易中的潜在利益冲突和不当利益输送风险。

7、基础设施资产的政策风险

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施资产所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目公司经营的相关政策。土地使用政策是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施资产相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理政策指有关部门对基础设施资产所属行业的相关管理制度。环境保护政策指政府相关部门对基础设施资产所处区域的环境政策。以上任一政策的重大变化均可能对本基金的运作产生负面影响。特别的，政府可能为应对新冠肺炎疫情等重大事件而出台阶段性的租金减免等政策，从而可能对本基金的运作产生负面影响。

8、意外事件及不可抗力给基础设施资产造成损失的风险

本基金存续期间，基础设施资产可能会发生意外事件。本基金通过项目公司外聘物业管理服务机构、第三方维修机构等方式为基础设施资产提供维修及保养服务，可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施资产的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金项下基础设施资产可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施资产的持续运营，并造成投资收益不达预期的风险。

二、本基金管理风险和其他风险

（一）计划管理人、计划托管人尽责履约风险

资产支持专项计划的正常运行依赖于计划管理人、计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人及/或计划托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给基金份额持有人造成损失。

（二）基金管理人的管理风险

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

（三）参与方的操作及技术风险

基金业务参与各方在本基金业务各环节操作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

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

（四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反适用法律规定、监管部门要求以及基金合同规定而给基金财产带来损失的风险。包括但不限于相关参与机构违约、基金托管人违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

（五）政策变更风险

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

（六）基础设施资产支持证券以外其他投资品种的风险

本基金存续期间可能会有部分基金财产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到政治、经济、环境等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

1、经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，经济运行周期性的变化会对基金所投资的证券基本面产生影响，从而影响证券的价格而产生风险。

2、利率风险

本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

3、收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

4、购买力风险

基金收益将主要通过现金形式来分配，而现金的购买力可能因为通货膨胀的影响而下降，

从而使基金的实际投资收益下降。

5、再投资风险

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

6、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。

（七）基金文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

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

（八）不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

（九）原始权益人对恒大地产集团有限公司股权投资的相关风险

2020年，原始权益人深圳市人才安居集团以人民币200亿元的转让价格取得恒大地产集团有限公司7.0557%的股权。鉴于恒大地产集团有限公司的流动性情况，2021年12月3日，应恒大地产集团有限公司请求，广东省人民政府同意向恒大地产集团有限公司派出工作组，督促推进企业风险处置工作，督促切实加强内控管理，维护正常经营。截至2021年末，对恒大地产集团有限公司的股权投资款占深圳市人才安居集团期末资产总额的11.98%，上述投资款已支付120亿元，剩余尾款80亿元是否支付存在不确定性，加之恒大地产集团有限公司于2022年3月22日发布《预期延迟刊发2021年经审核业绩》的公告，目前深圳市人才安居集团无法测算该部分股权价值。深圳市人才安居集团拟采取应对措施，投资款是否存在减值迹

象有不确定性。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对深圳市人才安居集团 2021 年度会计报表进行审计，并出具了亚会审会字（2022）第 01610235 号的带强调事项段的无保留意见的审计报告。截至本《招募说明书》出具之日，深圳市人才安居集团尚未支付本次交易股权转让款 80 亿元本金及其利息等费用。截至本《招募说明书》出具之日，山东高速下属企业已就此事向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请。深圳市人才安居集团将积极应对，维护自身合法权益，并及时履行信息披露义务。

三、声明

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读《基金合同》《招募说明书》等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

除基金管理人直接办理本基金的销售外，本基金或还通过销售机构销售，但是，基金管理人和基金销售机构都不能保证其收益或本金安全。本基金亦未经任何一级政府、机构及部门担保。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

目录

重要提示	1
重大风险揭示	3
第一部分 绪言	16
第二部分 释义	17
第三部分 基础设施基金整体架构	33
第四部分 基础设施基金治理	47
第五部分 基金管理人	63
第六部分 基金托管人	75
第七部分 相关参与机构	82
第八部分 风险提示	86
第九部分 基金的募集	97
第十部分 基金合同的生效	109
第十一部分 基金份额的上市交易和结算	111
第十二部分 基金的投资	115
第十三部分 基金的财产	122
第十四部分 基础设施项目基本情况	124
第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....	184
第十六部分 基础设施项目现金流测算分析及运营未来展望.....	197
第十七部分 原始权益人	211
第十八部分 基础设施项目运营管理安排	256

第十九部分	利益冲突与关联交易	275
第二十部分	基金的扩募与基础设施项目购入	294
第二十一部分	基金资产估值	297
第二十二部分	基金的收益与分配	307
第二十三部分	基金费用与税费	310
第二十四部分	基金的会计与审计	315
第二十五部分	基金的信息披露	316
第二十六部分	基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....	325
第二十七部分	基金合同的内容摘要	328
第二十八部分	基金托管协议的内容摘要	359
第二十九部分	对基金份额持有人的服务	387
第三十部分	招募说明书存放及其查阅方式	389
第三十一部分	备查文件	390
附件一 原始权益人承诺函		
附件二 基础设施项目备考审计报告		
附件三 基金可供分配金额测算报告及审核报告		
附件四 尽职调查报告		
附件五 财务顾问报告		
附件六 基础设施项目评估报告		

第一部分 绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国证券投资基金法》（下称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《关于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）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第2号——发售业务（试行）》《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）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》以及《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》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，并经中国证监会核准。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务的法律文件。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资人欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。

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

一、用语定义

在本基金文件中，除基金文件另有约定或说明外，下列用语应具有如下含义：

(一) 主体用语

- 1、**原始权益人**：指本基金（定义见本条第 76 款，下同）项下基础设施项目（定义见本条第 80 款，下同）的原所有人。本基金设立时，即：深圳市人才安居集团有限公司、深圳市福田人才安居有限公司以及深圳市罗湖人才安居有限公司。
- 2、**发起人**：指深圳市人才安居集团有限公司。
- 3、**新增原始权益人**：指因本基金存续期间新增基础设施项目（定义见本条第 81 款，下同）而成为原始权益人的主体。
- 4、**基金管理人**：指本基金的管理人，即红土创新基金管理有限公司或根据《基金合同》（定义见本条第 58 款，下同）任命作为基金管理人的继任机构。
- 5、**计划管理人**：指基础设施资产支持专项计划（定义见本条第 78 款，下同）的管理人，即深创投红土资产管理（深圳）有限公司或根据专项计划文件（定义见本条第 71 款，下同）任命作为计划管理人的继任机构。
- 6、**基金托管人**：指本基金的托管银行，即招商银行股份有限公司或根据《基金合同》及《基金托管协议》（定义见本条第 59 款，下同）任命作为基金托管人的继任机构。
- 7、**计划托管人**：指基础设施资产支持专项计划的托管银行，即招商银行股份有限公司深圳分行或根据专项计划文件任命作为计划托管人的继任机构。
- 8、**监管银行**：指接受基金管理人、计划管理人及项目公司委托，根据《监管协议》（定义见本条第 61 款，下同）对项目公司特定银行账户及其资金提供监管服务的招商银行股份有限公司深圳分行，或根据该等协议任命作为监管银行的继任机构。
- 9、**基金合同当事人/基金合同各方**：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、基金托管人及基金份额持有人。
- 10、**基金文件当事人/基金文件各方**：指根据各项基金文件享有相关基金文件项下权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人、基金份额持有人、监管银行以及运营管理机构。
- 11、**个人投资者**：指依法可以投资于证券投资基金的自然人。
- 12、**机构投资者**：指依法可以投资于证券投资基金的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。
- 13、**网下投资者**：指通过证券交易所网下发行电子平台认购本基金份额的证券公司、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、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、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（定义见本条第 43 款，下同）及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及配售。网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

- 14、**战略投资者**：指符合适用法律规定和本基金战略投资者选择标准，通过与基金管理人事先签署战略投资者配售协议以认购基金份额，且其所认购的基金份额具有限售期的投资者。战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。为免疑义，适格战略投资者包括：（1）参与战略配售的原始权益人及其同一控制下的关联方；及（2）符合《深交所 REITs 业务指引第 2 号》（定义见本条第 157 款，下同）第十二条规定的专业机构投资者。
- 15、**公众投资者**：指符合适用法律规定，依法可以投资于向社会公众发售的基础设施证券投资基金份额的个人投资者及/或机构投资者。公众投资者可以通过场内证券经营机构（定义见本条第 21 款，下同）或基金管理人及其委托的场外基金销售机构（定义见本条第 20 款，下同）认购基金份额（定义见本条第 77 款，下同）。为免疑义，参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。
- 16、**合格境外机构投资者/QFII**：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括颁布机关对其不时做出的修订）及其他适用法律规定，经中国证监会批准，使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者。
- 17、**人民币合格境外机构投资者/RQFII**：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》（包括颁布机关对其不时做出的修订）及其他适用法律规定，经中国证监会批准，使用来自境外的人民币资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者。
- 18、**投资人/投资者**：指符合适用法律规定或中国证监会允许购买证券投资基金的个人投资者及机构投资者的合称，包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。
- 19、**基金份额持有人**：指依据《基金合同》和《招募说明书》合法取得并持有基金份额的投资者。
- 20、**基金销售机构/销售机构**：指：（1）基金管理人；（2）符合《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（包括颁布机关对其不时做出的修订）和中国证监会规定的其他条件，取得证券投资基金销售业务资格并与基金管理人签订基金销售服务协议，办理本基金销售业务的机构；（3）可通过深圳证券交易所办理证券投资基金销售业务的场内证券经营机构，该等机构必须具有证券投资基金销售业务资格，并经深交所和中国结算认可的深交所会员单位。

- 21、**场内证券经营机构**：指具有证券投资基金销售业务资格并经深交所和中国结算认可的深交所会员单位。
- 22、**基础设施项目公司/项目公司**：指由本基金根据《基础设施基金指引》（定义见本条第151款，下同）的规定，通过基础设施资产支持专项计划持有其100%股权的公司制法人实体，该公司制法人实体直接拥有基础设施资产的合法、完整产权。就本基金而言，即百泉阁管理公司（定义见本条第50款，下同）、锦园管理公司（定义见本条第51款，下同）及鼎吉管理公司（定义见本条第52款，下同）及/或新增项目公司（定义见本条第23款，下同）。
- 23、**新增项目公司**：指本基金在存续期间新增购入其100%股权的项目公司。
- 24、**特殊目的载体**：指基础设施基金根据《基础设施基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律载体，通过该法律载体，基础设施基金取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金设立时，特殊目的载体包括基础设施资产支持专项计划及项目公司。
- 25、**运营管理机构**：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机构，即深圳市房屋租赁运营管理有限公司，或基金管理人后续依照《运营管理服务协议》约定任命的继任运营管理机构。
- 26、**配租机构**：指根据深圳市保障性租赁住房相关规定和保障性租赁住房所在市辖区或功能新区的住建部门的指定，基于符合规定条件的机构或个人的保障性租赁住房承租申请，为其进行房源匹配并指定可承租保障性租赁住房的机构，通常为保障性租赁住房所在市辖区或功能新区的住建部门及/或其下设的事业单位。
- 27、**出租人**：指持有保障性租赁住房，基于配租机构确定的承租人及其对应租赁房源等配租价格与条件，以出租人身份与承租人签署保障性租赁住房租赁合同的项目公司。
- 28、**出租人代理人**：指接受项目公司的委托，代表项目公司与承租人签署租赁合同的运营管理机构即租赁公司。为避免疑义，本基金项下的基础设施资产可能由承租人与出租人代理人签署或与出租人直接签署租赁合同。
- 29、**承租人**：指：（1）符合深圳市保障性租赁住房相关规定的承租人准入条件，基于配租结果，以承租人身份与出租人或作为出租人代理人的租赁公司签署保障性租赁住房租赁合同的机构或个人；（2）配套停车场承租人（本基金设立时为配套停车场整体承租人）及有偿临时停车者；（3）向项目公司承租基础设施项目项下配套商业设施的机构或个人。
- 30、**入住人**：指实际入住保障性租赁住房的个人，具体包括：（1）与承租人为同一人的入住人；（2）机构承租人员工身份的入住人。
- 31、**配套停车场整体承租人**：指整体承租并运营保障性租赁住房项目（定义见本条第80款，下同）配套停车场（定义见本条第89款，下同）的机构。本基金设立时，配套停车场整体承租人为安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，其整体承租标的为安居百泉阁项目（定义见本条第84款，下同）配套停车场及安居锦园项目（定义见本条第85款，下同）配套停车场。

- 32、**运营客户**：指与项目公司或接受项目公司委托作为其代理人的租赁公司就基础设施项目项下的房屋、场所、设施设备的使用、经营、合作签署相关运营合同的机构或个人。为免疑义，承租人不被包含于“运营客户”当中。
- 33、**基金设立法律顾问/专项计划设立法律顾问/天达共和**：指北京天达共和律师事务所。
- 34、**计划管理人法律顾问/金杜**：指北京市金杜律师事务所。
- 35、**评估机构/戴德梁行**：指基金设立时对基础设施资产进行评估的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。
- 36、**基金设立审计机构/天职国际**：指天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的合称。
- 37、**基金存续期审计机构/普华永道**：指普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。
- 38、**财务顾问**：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，负责独立开展尽职调查并出具财务顾问报告、负责受托办理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，本基金的初始财务顾问为国信证券股份有限公司。
- 39、**流动性服务商**：指为基础设施基金提供双边报价等基金流动性服务的专业机构。
- 40、**出借人**：指向项目公司提供借款，与其签订《股东借款协议》的项目公司股东，即基础设施资产支持专项计划（由计划管理人作为代表）。
- 41、**借款人**：指向项目公司股东进行借款，与股东签订《股东借款协议》的主体，即项目公司。
- 42、**国家发改委**：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
- 43、**证监会/中国证监会**：指中国证券监督管理委员会。
- 44、**银保监会/中国银保监会**：指中国银行保险监督管理委员会。
- 45、**基金登记结算机构/中国结算**：指办理基础设施基金的登记结算业务的中国证券登记结算有限责任公司。
- 46、**深交所**：指深圳证券交易所。
- 47、**深圳市人才安居集团**：指深圳市人才安居集团有限公司。
- 48、**福田安居公司**：指深圳市福田人才安居有限公司。

- 49、**罗湖安居公司** : 指深圳市罗湖人才安居有限公司。
- 50、**百泉阁管理公司** : 指深圳市安居百泉阁管理有限公司。
- 51、**锦园管理公司** : 指深圳市安居锦园管理有限公司。
- 52、**鼎吉管理公司** : 指深圳市安居鼎吉管理有限公司。
- 53、**红土创新** : 指红土创新基金管理有限公司。
- 54、**红土资管** : 指深创投红土资产管理（深圳）有限公司。
- 55、**租赁公司/房屋租赁运营公司** : 指深圳市房屋租赁运营管理有限公司。
- 56、**招商银行** : 指招商银行股份有限公司。
- 57、**招商银行深圳分行/招行深圳分行** : 指招商银行股份有限公司深圳分行。

（二）法律文件名称 用语

- 58、**基金合同/《基金合同》** : 指《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
- 59、**基金托管协议/《基金托管协议》** : 指基金管理人与基金托管人就本基金签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
- 60、**运营管理服务协议/《运营管理服务协议》** : 指基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性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》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
- 61、**监管协议/《监管协议》** : 指基金管理人、计划管理人、监管银行与项目公司签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之深圳市安居百泉阁管理有限公司资金监管协议》《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之深圳市安居锦园管理有限公司资金监管协议》及《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之深圳市安居鼎吉管理有限公司资金监管协议》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
- 62、**招募说明书/《招募说明书》** : 指《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
- 63、**《战略配售协议》** : 指基金管理人和战略投资者签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之战略投资者配售协议》，以及对该文件的任何有效修订或补充。

- 64、**基金份额发售公告**：指《红土创新深圳人才安居保障性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》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
- 65、**基金产品资料概要**：指《红土创新深圳人才安居保障性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》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
- 66、**上市交易公告书**：指《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
- 67、**基金份额询价公告**：指《红土创新深圳人才安居保障性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》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
- 68、**基金文件**：指与本基金的发售、设立以及基金财产的管理、运用和处分相关的法律文件，包括但不限于《基金合同》《基金托管协议》《运营管理服务协议》《监管协议》《招募说明书》及基金产品资料概要。就战略投资者而言，基金文件还包括《战略配售协议》。
- 69、**《股权转让协议》**：指原始权益人、项目公司与计划管理人签订的关于转让目标股权相关事宜的《股权转让协议》，以及对该协议的有效修改或补充。
- 70、**《股东借款协议》**：指计划管理人与项目公司签订的《股东借款协议》，以及对该协议的有效修改或补充。
- 71、**专项计划文件**：指与专项计划的设立及专项计划资产的管理、运用和处分相关的法律文件。本基金设立时，包括但不限于深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划项下的《资产管理合同》《股权转让协议》《股东借款协议》《托管协议》《监管协议》以及《运营管理服务协议》。
- 72、**租赁合同**：指由项目公司或受项目公司委托作为其代理人的运营管理机构与承租人就基础设施资产租赁事宜签署的合同性法律文件，包括：（1）根据配租结果签署的保障性租赁住房租赁合同；（2）配套停车场整体租赁合同；（3）配套商业设施租赁合同；（4）其他基础设施资产租赁合同。
- 73、**配套停车场整体租赁合同**：指由项目公司或受项目公司委托作为其代理人的运营管理机构与配套停车场整体承租人就基础设施项目项下的配套停车场整体租赁与经营、合作事宜签署的合同性法律文件。截至本协议签署并生效之日，项目公司已将安居百泉阁项目、安居锦园项目中的配套停车场整体出租予安居（深圳）城市运营科技服务有限公司。
- 74、**运营合同**：指由项目公司或受项目公司委托作为其代理人的运营管理机构与运营客户就基础设施项目项下的房屋、场所、设施设备的使用、经营、合作事宜签署的合同性法律文件。
- 75、**基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》**：指天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于2022年5月8日出具的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算报告及审核报告》（天职业字[2022]30073号）。

（三）基金用语

- 76、**基金/本基金/基础设施基金**：指由基金管理人设立并管理的“红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”。
- 77、**基金份额**：指基金管理人依据《基金合同》《招募说明书》向投资者发行的证券投资基金的权益单位，基金份额持有人基于其所持有的基金份额享有基金利益、承担基金风险。
- 78、**基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划**：指由计划管理人设立的基础设施资产支持专项计划，首期基础设施资产支持专项计划为“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”。
- 79、**基础设施资产支持证券/资产支持证券**：指依据《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，向本基金发行的代表基础设施资产支持专项计划权益份额的有价证券。
- 80、**基础设施项目/保障性租赁住房项目**：指本基金通过基础设施资产支持专项计划间接持有的保障性租赁住房项目。本基金设立时，具体为：安居百泉阁项目（定义见本条第 84 款，下同）、安居锦园项目（定义见本条第 85 款，下同）、保利香槟苑项目（定义见本条第 86 款，下同）及凤凰公馆项目（定义见本条第 87 款，下同）。为免疑义，基金文件所指基础设施项目均为项目公司与基础设施资产的合称。
- 81、**新增基础设施项目**：指本基金及专项计划存续期间依据《基础设施基金指引》规定新增购入并持有的基础设施项目/保障性租赁住房项目。
- 82、**新增投资**：指本基金存续期间通过扩募、处置存量基础设施项目等方式所得资金购入新增基础设施项目的交易行为。
- 83、**基础设施资产/目标物业/保障性租赁住房**：指本基金通过基础设施资产支持专项计划间接持有、并由项目公司直接持有的保障性租赁住房的住宅部分、配套商业设施（如有）与配套停车场（如有）的房屋所有权及其占用的土地使用权。
- 84、**安居百泉阁项目**：指百泉阁管理公司及其直接持有的安居百泉阁保障性租赁住房，即：位于深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处的安居百泉阁小区中的以下房屋所有权及其占用的土地使用权：（1）单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 39,301.32 平方米的 594 套住宅；（2）配套商业设施（建筑面积为 414.11 平方米）及配套停车场（机动车停车位 294 个）。
- 85、**安居锦园项目**：指锦园管理公司及其直接持有的安居锦园保障性租赁住房，即：位于深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路的安居锦园小区中的以下房屋所有权及其占用的土地使用权：（1）单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 26,948.60 平方米的 360 套住宅；（2）配套停车场（机动车停车位 216 个）。
- 86、**保利香槟苑项目**：指鼎吉管理公司及其直接持有的保利香槟苑保障性租赁住房，即：位于深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧的保利香槟苑小区中，单元

建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 16,457.28 平方米的 210 套住宅的房屋所有权及其占用的土地使用权。

- 87、**凤凰公馆项目** : 指鼎吉管理公司及其直接持有的凤凰公馆保障性租赁住房,即:位于深圳市坪山区碧沙北路以西,龙勤路以南的凤凰公馆小区中,单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 51,553.87 平方米的 666 套住宅的房屋所有权及其占用的土地使用权。
- 88、**配套商业设施** : 仅就所在住宅小区整体被住建部门纳入保障性租赁住房项目认定范围的保障性租赁住房项目而言,指作为住宅小区必要配套设施、规划用途为商业的房屋及其占用的土地使用权。
本基金设立时,作为基础设施资产之一的配套商业设施仅有一处,即安居百泉阁项目中建筑面积合计 414.11 平方米的住宅楼栋底层商铺。
此外,基于运营业态与运营收入分类管理之目的,就所在住宅小区整体被纳入住建部门保障性租赁住房项目认定范围的安居百泉阁项目和安居锦园项目而言,小区广告位、可商业利用的小区公共空间在《运营管理服务协议》项下视同配套商业设施,纳入配套商业设施运营管理范围,但相关小区物业管理服务合同另有约定者除外;就配套停车场被纳入住建部门保障性租赁住房项目认定范围的保障性租赁住房项目而言,配套停车场广告位、可商业利用的配套停车场公共空间在《运营管理服务协议》项下视同配套商业设施,纳入配套商业设施运营管理范围,但配套停车场整体租赁合同另有约定者除外。
- 89、**配套停车场** : 仅就所在住宅小区整体被住建部门纳入保障性租赁住房项目认定范围的保障性租赁住房项目而言,指作为住宅小区必要配套设施、规划用途为停车场/停车位的建筑物、构筑物及其占用的土地使用权。
本基金设立时,作为基础设施资产之一的配套停车场共两处:1)安居百泉阁项目配套停车场(机动车停车位 294 个);2)安居锦园项目配套停车场(机动车停车位 216 个)。
- 90、**配租** : 指配租机构根据深圳市保障性租赁住房相关规定,按照符合规定条件的机构或个人的承租申请,为申请人进行房源匹配并指定所承租保障性租赁住房的行为。
- 91、**基准租金** : 指有权机构(包括但不限于有权住建部门或其指定配租机构)根据适用法律规定,基于同地段、同品质市场租赁住房租金确定的保障性租赁住房项目住宅部分租金单价参照标准。为免疑义,本基金项下保障性租赁住房项目住宅部分的配租租金单价系按照基准租金与适用法律规定且经有权住建部门或其指定配租机构认可的比例的乘积计算。
- 92、**配租租金** : 指按照基准租金与适用法律规定且经有权住建部门或其指定配租机构认可的比例的乘积计算得出的,适用于本基金项下保障性租赁住房项目住宅部分的租金单价。
- 93、**运营管理服务费** : 指项目公司根据《运营管理服务协议》约定向运营管理机构支付的运营管理服务报酬,由两部分构成:1)基本运营管理服务费,按基础设施资产运营收入的一定比例计收;2)运营奖励费,按项目公司实际取得基础设施资产运营收入超出对应年度运营业绩目标的部

分，分档超额累进计算和收取。

- 94、**基础设施项目运营收入**：指项目公司依照适用法律规定或合同约定取得的以下（1）及（2）两项收入：
- （1）因基础设施资产的运营、管理而取得的收入，包括但不限于：A. 保障性租赁住房的住宅租金收入、配套商业设施租金/运营收入、配套停车场停车费收入、广告位租金收入、临时摊位租金/运营收入；B. 因基础设施资产的合法运营、管理而产生的其他收入。
- （2）指项目公司合法取得的其他收入，包括但不限于：A. 保险公司赔付的目标物业相关保险赔付款；B. 相关责任第三方的赔付款；C. 因基础设施资产的部分或全部处置而产生的收入。
- 若一家项目公司持有两个或两个以上基础设施项目的，“基础设施项目运营收入”应分别计量、核算。
- 为免疑义，当“基础设施项目运营收入”按《运营管理服务协议》第10条约定作为基础运营管理服务费及/或运营奖励费的计算依据时，指项目公司实收到账的上述第（1）项收入金额，且包含项目公司因取得该等收入而依法应当缴纳的各项税费（含销项增值税）。
- 95、**股权转让价款**：指根据《股权转让协议》的约定，专项计划因受让项目公司的目标股权而向原始权益人支付的股权转让对价。
- 96、**基金财产/基金资产**：指基金募集资金以及基金管理人管理、运用、处分基金募集资金而直接或间接形成的全部财产及其任何权利、权益及/或收益。为免疑义，基金管理人、基金托管人因基金财产的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。
- 97、**基金费用**：指基金存续期间基金管理人为管理、运营、处分基金财产而支出的所有费用，具体费用项目详见《基金合同》第十八部分约定。为免疑义，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，以及处理与基金运作无关的事项发生的费用等不得列入基金费用。
- 98、**基金收益分配**：指基金份额持有人依据适用法律规定及《基金合同》《招募说明书》约定，因其持有基金份额而取得或有权取得基金管理人基于基金可供分配金额（定义见本条第99款，下同）进行的基金财产给付。
- 99、**基金可供分配金额**：指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括基础设施资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素，具体按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）》（包括颁布机关对其不时做出的修订）和《基金合同》《招募说明书》执行。
- 100、**基金资产总值/基金总资产**：指基金合并财务报表资产总值或总资产，包括基金持有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他基金资产的价值之和。
- 101、**基金负债总值/基金总负债**：指基金合并财务报表负债总值或总负债，包括基金负有清偿义务的应付贷款本息、应付款项以及其他基金负债的价值之和。

- 102、**基金资产净值/基金净资产**：指基金资产总值减去基金总负债后的差值。
- 103、**基金份额净值**：指估值日（定义见本条第 131 款，下同）基金资产净值除以估值日基金份额总数的商值。
- 104、**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。
- 105、**认购**：指在基金募集期内，投资者根据《基金合同》《招募说明书》、基金产品资料概要及相关公告申请购买基金份额的行为。
- 106、**战略配售**：指由符合适用法律规定的投资者以锁定持有基金份额限售期为代价，获得基金份额优先认购权利的基金份额配售方式。
- 107、**基金销售业务**：指基金管理人或其他基金销售机构宣传推介基金、发售基金份额及/或办理基金份额转托管等业务。
- 108、**场外**：指通过深交所交易系统外的基金销售机构自身柜台或其交易系统办理基金份额认购/销售业务的基金销售机构或场所、场景。
- 109、**场外认购/场外销售**：指场外办理的基金份额认购/销售行为或业务。
- 110、**场内**：指具有基金销售业务资格的深交所会员单位通过深交所交易系统进行基金份额认购/销售以及上市交易的场所。
- 111、**场内认购/场内销售**：指场内办理的基金份额认购/销售行为或业务。
- 112、**基金登记结算业务**：指中国结算相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。
- 113、**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、证券经营机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管。
- 114、**系统内转托管**：指基金份额持有人将持有的基金份额在基金登记结算系统内不同销售机构（或同一销售机构的不同网点、交易账号）之间或在证券登记结算系统内不同证券经营机构（席位或交易单元）之间进行转托管的行为。
- 115、**跨系统转托管**：指基金份额持有人将持有的基金份额在证券登记结算系统和基金登记系统之间进行转托管的行为。
- 116、**基金登记结算系统**：指中国结算开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下。
- 117、**证券登记结算系统**：指中国结算深圳分公司证券登记结算系统。投资人通过场内证券经营机构认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

- 118、**目标股权** : 指计划管理人（代表专项计划）自原始权益人处受让取得的基础设施项目公司 100%股权。
- 119、**目标债权** : 指基础设施项目公司承担的应向计划管理人（代表专项计划）清偿的金钱之债。本基金设立/专项计划设立时，指计划管理人（代表专项计划）以专项计划募集资金向基础设施项目公司发放股东借款而形成的债权。
- 120、**基础资产** : 指目标股权、目标债权的单称或合称。

（四）相关账户用语

- 121、**基础设施基金资金账户** : 指基金托管人根据适用法律规定及《基金合同》约定，为本基金投资所需而开立、管理的专用资金账户。
- 122、**基础设施项目运营收支账户/监管账户** : 指项目公司在监管银行开立的，用于接收专项计划发放的借款（如有）、增资款项（如有）、基础设施项目运营收入、承租人/运营客户支付的租赁保证金/运营保证金以及《监管协议》约定的其他款项（如有），并根据《监管协议》的约定对外支付相关费用和支出的银行资金账户。
- 123、**开放式基金账户/场外基金账户** : 指投资人通过场外销售机构在中国结算注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户。
- 124、**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。
- 125、**专项计划账户** : 指计划管理人以专项计划名义开立且由专项计划托管人依据专项计划账户托管协议约定实施托管的银行账户，专项计划一切资金收支活动均必须通过该账户进行。

（五）期间与日期用语

- 126、**工作日/交易日** : 指深圳证券交易所的正常开盘交易日。
- 127、**基金合同生效日/基金设立日** : 指基金募集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基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期。
- 128、**基金合同终止日** : 指《基金合同》约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。
- 129、**基金募集期** : 指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，具体详见基金份额发售公告。
- 130、**基金存续期/基金封闭期/封闭期** : 指基金合同生效日至 2088 年 6 月 25 日或因本基金提前终止而开始进入清算的前一日（以孰早者为准）之间的期间。
- 131、**估值日** : 指基金管理人进行基金资产估值的基准日。就本基金而言，除基金合同另有约定外，估值日为基金合同生效后每自然年度的半年度和年度最后一日（即定期估值日），以及基金管理人依据法律法规

- 规定或《基金合同》约定进行基金资产估值调整的基准日（即临时估值日）。
- 132、**交割日/股权交割日/项目公司股权交割日**：指原始权益人根据《股权转让协议》的约定将目标股权交付予计划管理人（代表专项计划），具体日期以《股权转让协议》约定为准。
- 133、**目标债权还款日**：指项目公司按照《股东借款协议》约定的还款安排向专项计划偿还目标债权的借款本金、借款利息等款项的日期。
- 134、**利润分配日**：指项目公司根据相关法律法规及公司章程、经营管理制度等规定向作为股东的专项计划分配可供股东分配利润的日期。
- 135、**项目公司支付日**：指目标债权还款日或利润分配日。
- 136、**尽职调查基准日/尽调基准日**：指 2022 年 3 月 31 日。

（六）相关事件用语

- 137、**运营管理机构解聘事件**：指根据基金文件约定，基金管理人或基础设施基金份额持有人大会有权由此解聘运营管理机构的以下任一事件：
- 1) 运营管理机构出现下述任一法定解聘情形：
 - a) 运营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；
 - 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且已无法继续履职。
 - 2) 出现基金管理人或基础设施基金份额持有人大会认为需要解聘运营管理机构的其他情形。
- 138、**监管银行解任事件**：指以下任一事件：
- （1）监管银行被依法取消从事《监管协议》项下监管业务的资格，或者前述业务资格有效期已届满而未得到有效续展；
 - （2）发生与监管银行相关的丧失履约能力事件；
 - （3）监管银行总行的主体信用评级降至“AA+”以下（含“AA+”）或评级展望为负面；
 - （4）监管银行没有根据《监管协议》约定，按照基金管理人指令划转监管账户资金，且经基金管理人、计划管理人或项目公司书面通知后 1 个工作日内仍未纠正；
 - （5）监管银行实质性违反其在《监管协议》项下除监管账户资金划付以外的其他义务，该等违约行为自发生之日起持续超过 5 个工作日；或
 - （6）监管银行在《监管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、保证、声明或承诺，被证明其在作出时在任一重要方面为虚假、错误或存在误导性。
- 139、**丧失履约能力事件**：就任一基金文件当事人而言，指以下任一事件：
- （1）上述主体向法院提交破产申请，或被申请进行重整或破产清算；

- (2) 上述主体出现解散事由，并已向有权政府部门申请解散或其有权机构或主体决定解散该机构；
- (3) 上述主体依法被有权政府部门/司法机关接管；
- (4) 有权政府部门吊销上述主体的营业执照；
- (5) 上述主体不能或宣称不能按期清偿债务，或根据适用法律被认定为不能按期清偿债务；或
- (6) 上述主体停止或计划停止经营其全部业务、主要业务或可能对基础设施基金构成重大影响的业务。

- 140、**重大不利影响** : 指可能对基础设施项目公司、运营管理机构等主体及/或基础设施资产的运营/财务/业务/信用状况及/或基金文件各方履行基金文件项下实质性义务的能力产生不利影响，且导致或足以导致基金目的不能实现或部分不能实现的任何事件或行为。
- 141、**不可抗力事件/不可抗力** : 指基金文件各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方依相关基金文件履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于（1）地震、台风、海啸、洪水、火灾、停电、瘟疫、公共卫生；（2）战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工；（3）新的适用法律或国家政策的颁布或实施、对原适用法律或国家政策的修改；（4）证券监管机构强制要求终止本基金（该等强制要求不可归咎于任何一方）；（5）证券交易所非正常暂停或停止交易；（6）因基金文件各方和/或其关联方、证券交易所运营网络系统遭受黑客攻击、电信部门技术调整或故障等原因而造成的基金文件各方和/或其关联方、证券交易所之服务、营业的中断或者延迟。

（七）其他用语

- 142、**中国** : 指中华人民共和国，为本基金目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
- 143、**元** : 指中国法定货币人民币的最大计值单位。
- 144、**适用法律/法律法规** : 中国任何立法机关、政府或其职能部门依法颁布且适用于本基金相关事宜的法律、行政法规、地方法规、部委规章、地方政府规章、规范性文件、规则、通知、须知、业务指南、指引、操作规程及其有效的修改、更新或补充。为本基金之目的，本基金文件项下的适用法律/法律法规亦包括证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等法定机构及行业自律组织发布的规则、通知、须知、业务指南、指引、操作规程、行业自律规范及其有效的修改、更新或补充。
- 145、**《民法典》** : 指2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 146、**《基金法》** : 指2003年10月28日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自2013年6月1日起实施，并经2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部

法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

- 147、《**证券法**》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 148、《**公募基金运作办法**》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 149、《**公募基金销售办法**》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 150、《**公募基金信息披露办法**》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修改的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 151、《**基础设施基金指引**》：指中国证监会 2020 年 8 月 7 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 152、**发改投资（2021）958 号文**：指国家发改委 2021 年 7 月 2 日颁布的《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资（2021）958 号）及颁布机关对其不时做出的修订。
- 153、**国办发（2021）22 号文**：指国务院办公厅 2021 年 7 月 2 日颁布的《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 号文）及颁布机关对其不时做出的修订。
- 154、**深交所 REITs 业务规则**：指深圳证券交易所于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》及深交所针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。
- 155、《**深交所 REITs 业务办法**》：指深圳证券交易所于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 156、《**深交所**》：指深圳证券交易所于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《深圳证券交易所

- REITs 业务指引第 1 号》所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 157、《深交所 REITs 业务指引第 2 号》：指深圳证券交易所于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。
- 158、证券业协会 REITs 业务规则：指中国证券业协会于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》及中国证券业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。
- 159、基金业协会 REITs 业务规则：指中国证券投资基金业协会于 2021 年 2 月 8 日颁布并实施的《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）》及中国证券投资基金业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。
- 160、中国结算 REITs 业务规则：指中国证券登记结算有限责任公司于 2021 年 2 月 5 日颁布并实施的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》，及中国证券登记结算有限责任公司发布的适用于公开募集基础设施证券投资基金的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。
- 161、REITs 业务规则：指深交所 REITs 业务规则、证券业协会 REITs 业务规则、基金业协会 REITs 业务规则、中国结算 REITs 业务规则的合称。
- 162、《ABS 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》（中国证监会委员会公告〔2014〕49 号，2014 年 11 月 19 日起实施）及其有效的修订、更新或补充。
- 163、《ABS 备案办法》：指《关于发布〈资产支持专项计划备案管理办法〉及配套规则的通知》（中基协函〔2014〕459 号，2014 年 12 月 24 日起实施）所附的《资产支持专项计划备案管理办法》及其有效的修改、更新或补充。
- 164、ABS 负面清单：指《关于发布〈资产支持专项计划备案管理办法〉及配套规则的通知》（中基协函〔2014〕459 号，2014 年 12 月 24 日起实施）所附的《资产证券化基础资产负面清单》及其不时修订、更新或补充。
- 165、规定媒介：指符合《公募基金信息披露办法》规定的用以依法披露基金信息的全国性报刊及互联网网站等媒介，具体包括：（1）规定报刊，即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；（2）规定网站，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。

二、释义规则

除基金文件另有说明以外，按以下规则对基金文件进行文义解释：

（一）标题

文件标题仅为援引方便而设，不影响文件章节内容的解释。

（二）数量

文件所述之不少于、不低于、不高于、不超过、不晚于、不迟于均包括本数。

（三）日期

1、除特别说明为交易日或工作日外，表示时间跨度的日、天均指自然日。

2、某年、某月、某日均指公历的某年、某月、某日。

3、除另有明确约定外，“届满日”“届满之日”或“到期日”指相关期间的最后一个自然日（为相关期间第一个自然日的对应公历日的前一天，无对应公历日的则为当月最后一个公历日），相关期间自其第一个自然日起算（含该日）。该最后一个自然日如非交易日，则相关履行事项顺延至该日后的首个交易日。

4、除特别说明外，表示时间跨度的“月”，从一个公历月份中的某一天开始，到下一个公历月份相同日期的前一天止为“一个月”；若下一个月份无相同日期的前一天，则“一个月”的届满日为下一个月份的最后一天。

5、除特别说明外，表示时间跨度的“年”，从一个公历月份中的某一天开始，到下一公历年份对应公历月份相同日期的前一天止为“一年”，若下一公历年份对应公历月份无相同日期的前一天，则“一年”的届满日为下一公历年份对应公历月份的最后一天。

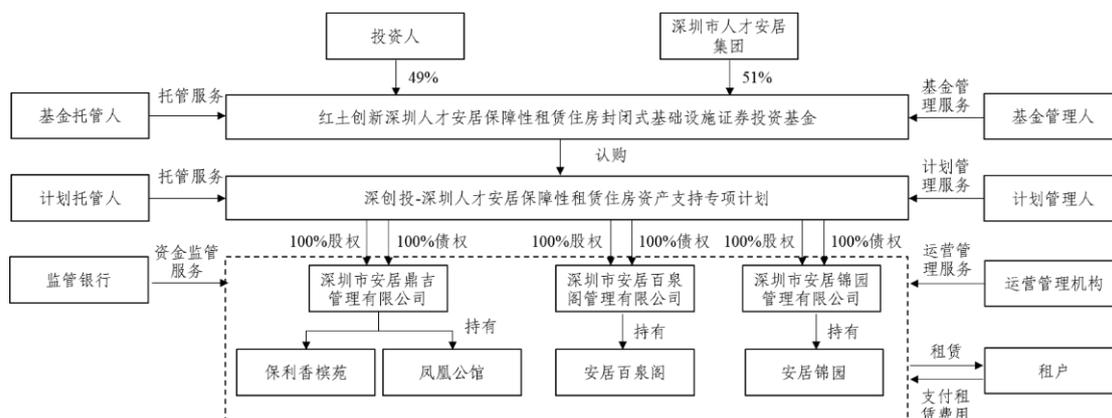
6、除特别说明外，文件对钟点的表述均采用 24 小时制。

第三部分 基础设施基金整体架构

一、基础设施基金整体架构

(一) 基础设施基金整体架构的交易结构图

图 3-1 交易结构图



(二) 基础设施基金整体架构的概述

1、本基金募集达到基金备案条件，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》正式生效。

2、基础设施基金拟以募集资金认购专项计划资产支持证券的全部份额。基金管理人（代表本基金）通过与计划管理人签订《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，基金管理人（代表本基金）取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

3、计划管理人（代表专项计划）按照计划管理人与各项目公司原股东分别就各项目公司100%股权转让事宜签订的《股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充的相关约定受让原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司所持有的基础设施项目公司即鼎吉管理公司、百泉阁管理公司、锦园管理公司的100%股权，同时按照《股东借款协议》的相关约定，向基础设施项目公司提供股东借款。基金管理人已经根据相关法律法规要求，对工商登记、税费缴纳（如涉及）等相关事宜制定了切实可行的工作计划。

4、基础设施项目公司在项目运营过程中均使用开立于基础设施项目公司名下的监管账户收取基础设施项目运营收入。

5、基础设施项目公司应按照其与计划管理人（代表专项计划）签署的《股东借款协议》约定，向计划管理人（代表专项计划）偿还相应股东借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益。

6、计划管理人按照《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划标准条款》（下称《标准条款》）约定，向基金管理人（代表本基金）划付资产支持证券收益。

7、基金管理人按照《基金合同》约定，向投资人分配基础设施基金份额收益。

二、基础设施基金涉及的交易安排

（一）本基金初始设立时在扣除必要的预留资金后全部投资于“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”发行的资产支持证券

1、基金合同成立

投资人缴纳认购的基金份额的款项时，基金合同成立。

2、基金合同生效

基金管理人依照《基金法》第五十八条的规定向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后，基金合同生效。

3、基金投资

本基金初始设立时在扣除必要的预留资金后全部投资于“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”发行的资产支持证券，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。专项计划以安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目该等优质保障性租赁住房基础设施项目为投资标的。本基金持有专项计划的全部基础设施资产支持证券份额而间接持有基础设施项目，且由项目公司直接持有基础设施资产。

本基金的投资范围为基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在 60 个工作日内进行调整。

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，并可依据届时有有效的法律法规适时合理地调整投资范围，且无需为此召开基金份额持有人大会。

(二) 专项计划初始设立时募集的资金在扣除必要费用后将全部用于购买目标股权和发放目标债权, 从而持有基础设施资产

1、项目公司减资

鼎吉公司将资本公积 195,854,029.76 元转增为注册资本, 并同步减少注册资本 205,654,029.76 元; 百泉阁公司将资本公积 291,550,299.71 元转增为注册资本, 并同步减少注册资本 291,950,299.71 元; 锦园公司将资本公积 188,422,709.01 元转增为注册资本, 并同步减少注册资本 188,822,709.01 元。减资后, 各项目公司注册资本金为 200,000 元。各项目公司已在市场监督管理局完成办理减少注册资本的变更登记。由于各项目公司没有足够资金支付减资款, 在综合考虑注册资本中原股东对项目公司的实缴资本的基础上, 最终形成各项目公司对深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司的应付减资款负债 6.76 亿元。

2、专项计划设立/扩募

在专项计划的设立及扩募流程中, 基金管理人(代表基础设施基金的利益)将等额于按《标准条款》计算的专项计划募集规模的认购资金支付至专项计划募集专户后, 计划管理人将聘请会计师事务所对认购资金进行验资。验资完成后, 计划管理人在 2 个工作日内将专项计划募集资金(不包括利息, 代扣银行手续费)全部划转至专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。

3、专项计划投资

专项计划初始设立时募集的资金在扣除必要的预留资金后将全部用于购买目标股权和发放目标债权, 从而持有基础设施资产, 其中, 预留资金包括但不限于为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费等必要费用, 及因目标股权转让和向项目公司发放股东借款事宜需由受让方缴纳的印花税等必要费用。具体金额以计划管理人的计算为准。计划管理人代表专项计划与原始权益人签署《股权转让协议》, 收购各项目公司 100%的股权, 与各项目公司签署《股东借款协议》, 向各项目公司发放股东借款, 用于偿还各项目公司对原始权益人的应付减资款负债, 以完成股债结构的搭建。股东借款发放安排方面, 计划管理人应于专项计划设立之日起 5 个工作日内根据《股东借款协议》的约定向各项目公司提供借款, 并将该等借款一次性划转至各项目公司在监管银行开立的监管账户。在专项计划扩募后, 计划管理人应当根据扩募方案以及届时签订的相关协议将扩募所得的专项计划募集资金用以购买新增项目公司、发放股东借款等, 并以前述目标股权及目标债权作为基础资产。

在专项计划存续期间, 计划管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下, 以现金管理为目的将剩余的专项计划资金用于进行合格投资, 合格投资损益均归于专项计划资产。

(三) 项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记等事项

1、项目公司股权转让对价支付安排

基础设施基金将通过持有专项计划发行的基础设施资产支持证券全部份额而间接持有基础设施项目公司以及基础设施资产，因此，股权转让价款需以基础设施基金之基金份额的询价结果以及最终发行情况予以确定。

2、项目公司股权交割安排

自交割日（含，为专项计划设立日）起，根据中国法律和公司章程规定的目标股权所代表的一切权利义务和损益由专项计划享有和承担，在此之前由原始权益人享有和承担。

原始权益人应当在收到首期股权转让价款之日与计划管理人或其指定主体按照约定进行股权交割。

3、项目公司股权工商变更登记安排

计划管理人和原始权益人应当在交割日起 15 个工作日内向市场监督管理部门提交基础设施项目公司股权变更登记所需的全部申请资料，并在《交割审计报告》出具日起 60 个工作日内完成基础设施项目公司股权变更登记。

（四）项目公司资产重组及可能涉及的产权变更登记等事项

本基金设立前项目公司已完成重组和产权变更登记，因此本基金不涉及项目公司资产重组及产权变更登记等事项。

三、资产支持证券的相关情况

每一资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划资产支持证券认购协议》（下称“《认购协议》”）和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

（一）资产支持证券的基本情况

1、资产支持证券名称

深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划资产支持证券。

2、计划管理人

深创投红土资产管理（深圳）有限公司。

3、规模

计划管理人根据基础设施基金的询价发行结果确定资产支持证券的募集规模。

4、品种

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别。

5、发行方式

按每份资产支持证券的面值发行。

6、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

7、预期收益率及信用评级

基础设施资产支持证券不设预期收益率，不参与信用评级。

8、登记

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，资产支持证券认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

计划管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券收益、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

9、托管

资产支持证券的托管银行为招商银行股份有限公司深圳分行，或由根据《专项计划托管协议》任命的继任机构负责托管。

10、交易场所

深圳证券交易所。

（二）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）专项计划募集资金；

（2）专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用、处分专项计划募集资金而取得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及基础资产回收资金、合格投资收益、基础资产处置收入、债务或其他权利负担以及其他根据专项计划文件约定归属于专项计划的其他资产）。

专项计划依据《计划说明书》（下称“《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划计划说明书》”）及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产。《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《深创投-深圳人才安居保障性租赁

住房资产支持专项计划风险揭示书》（下称“《风险揭示书》”）另有约定的除外。

2、专项计划资产的管理和运用

详见“第三部分基础设施基金整体架构”之“二、基础设施基金涉及的交易安排（二）专项计划初始设立时募集的资金在扣除必要费用后将全部用于购买目标股权和发放目标债权，从而持有基础设施资产”。

3、专项计划资产的处分

（1）处分方案的提出、审批及处分启动事件

专项计划存续期间，计划管理人有权提出对目标股权、目标债权以及基础设施资产等处分标的的处分方案以及对应的专项计划利益分配方案并供资产支持证券持有人审阅，资产支持证券持有人亦可自行提出处分方案以及对应的专项计划利益分配方案。

处分标的的处分方案及对应的专项计划利益分配方案应当经资产支持证券持有人会议审议表决或单一资产支持证券持有人作出直接决议后经计划管理人公告而生效。

当资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人作出对关于出售及变卖处分标的相关的处分方案以及对应的专项计划利益分配方案的决议生效时，即为发生处分启动事件。在发生处分启动事件的情况下，专项计划对处分标的的进行处分后，应当根据《标准条款》的约定向资产支持证券持有人进行处分配。

（2）处分方案的实施

若处分方案获得资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人审议的表决通过且表决生效后，计划管理人应按照生效表决的处分方案开始相关处分标的的处置、协商、谈判、签约等工作。在处分方案生效前，计划管理人、运营管理机构等任何主体均不得擅自完成处分，亦不得使专项计划直接或间接承担可能因未进行相应交易而使专项计划直接或间接承担任何违约责任的法律义务，否则应承担相应违约责任。

专项计划资金由计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、计划托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

原始权益人、计划管理人、计划托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、计划托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

除依《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》（下称“《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。

（三）专项计划的设立、终止等事项

1、专项计划的设立

详见“第三部分基础设施基金整体架构”之“二、基础设施基金涉及的交易安排（二）专项计划初始设立时募集的资金在扣除必要费用后将全部用于购买目标股权和发放目标债权，从而持有基础设施资产”。

2、专项计划的到期及终止

专项计划不因资产支持证券持有人死亡、丧失民事行为能力、破产而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任资产支持证券管理人享有并承担《标准条款》的相应权利义务。发生任一专项计划到期事件的，专项计划到期并进入清算程序，计划管理人应在清算资产分配完毕后发布《清算报告》，有关专项计划终止的公告/报告中所载的专项计划终止日为专项计划终止日。

专项计划到期事件指发生以下任一情形且资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人决议专项计划到期的：

- （1）专项计划目的无法实现；
- （2）原始权益人、项目公司及计划管理人在《交割审计报告》出具日后60个工作日内未按照《股权转让协议》的约定完成项目公司股权变更登记；
- （3）《交割审计报告》出具日起90个工作日内未能完成第二期股权转让价款的支付的；
- （4）专项计划所投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- （5）专项计划所投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；
- （6）专项计划已向资产支持证券持有人分配全部专项计划资产；
- （7）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决、裁定终止；
- （8）发生作为本专项计划唯一资产支持证券持有人的基础设施基金的基金终止事由；
- （9）资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人认为本专项计划应当到期的其他情形；
- （10）相关法律法规和中国证监会规定的专项计划到期或终止的其他情形。

（四）信息披露安排

1、信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站（下称“披露网站”）上公告：

- （1）深创投红土资产管理（深圳）有限公司网站：www.htcxfund.com

(2) 深圳证券交易所网站: www.szse.cn

(3) 中国基金业协会指定的网站

2、信息披露的内容及时间

(1) 定期公告

专项计划定期公告主要包括《年度资产管理报告》《当期托管报告》《年度托管报告》《审计报告》《专项计划收益分配报告》《清算报告》。

(2) 临时公告

专项计划存续期间, 在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件时, 计划管理人应在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证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露, 说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果, 并向交易场所、中国基金业协会报告, 同时抄送对计划管理人有辖区管辖权的中国证监会派出机构。

(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, 并将有关情况立即向交易场所、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。

(4) 信息披露文件的存放与查阅

专项计划文件、定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后, 将存放于计划管理人或其指定网点所在地, 并在指定网站披露, 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。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, 计划管理人和计划托管人应保证与所公告的内容完全一致。

(5) 向监管机构的备案及信息披露

①专项计划设立日起 5 个工作日内, 计划管理人应将专项计划的设立情况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。

②《标准条款》所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由计划管理人向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。

③专项计划清算完成之日起 10 个工作日内, 计划管理人应将清算结果向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。

④监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的, 从其规定执行。

（五）主要交易文件摘要

1、《资产管理合同》

《计划说明书》《标准条款》《认购协议》（含附件《风险揭示书》）共同构成专项计划的资产管理合同。

（1）《计划说明书》

《计划说明书》载明事项包括以下内容：当事人的权利与义务；专项计划与基础设施资产支持证券基本情况；专项计划的交易结构及相关方简介；专项计划的信用增级方式；原始权益人、计划管理人和其他主要业务参与人情况；基础资产情况及现金流预测分析；专项计划现金流归集、投资及分配；专项计划资产的管理安排；原始权益人风险自留的相关情况；风险揭示与防范措施；专项计划的销售、设立及终止等事项；资产支持证券的登记安排；信息披露安排；合格的专项计划决定相关安排；主要交易文件摘要；其他事项；违约责任与争议解决；备查文件存放及查阅方式；同时，《计划说明书》已在显著位置说明，资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者任何其他机构的负债，并提示投资者自行承担投资风险。

（2）《标准条款》

《标准条款》约定的事项主要包括以下内容：涵盖专项计划合同的全部必备条款，明确当事人、专项计划的基本要素、销售与认购、专项计划资产的管理、运用和处分、资产支持证券、计划管理人的权利和义务、资产支持证券认购人/资产支持证券持有人的权利和义务、计划托管人的权利和义务、风险管理、信息披露、资产支持证券持有人会议、计划管理人的变更、专项计划费用及专项计划税费、风险提示和防范、专项计划的扩募、专项计划终止与清算、违约责任、不可抗力、通知、保密、法律适用和争议解决等重大事项。

（3）《认购协议》与《风险揭示书》

《认购协议》约定了资产支持证券认购人认购资产支持证券的相关事宜。

《风险揭示书》向资产支持证券认购人揭示专项计划投资风险，如与基础资产相关的风险、与专项计划相关的风险、其他风险等，供资产支持证券认购人签署确认。

2、《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》约定了：托管银行的委任、计划管理人的陈述和保证、托管银行的陈述和保证、计划管理人的权利和义务、托管银行的权利和义务、专项计划资产托管、资金划拨指令的发送、确认和执行、认购资金的使用、专项计划资产的运用、专项计划的会计核算和账户核对、托管银行和计划管理人之间的业务监督、托管银行的解任和辞任、专项计划费用、协议终止、违约责任、信息披露、法律适用和争议解决等事项。

3、《股权转让协议》

《股权转让协议》约定了：购买标的/转让标的、基础资产的购买/目标股权的转让、股权转让价款、转让价款支付条件、交割安排、税金和费用、各方的陈述和保证、违约责任、不可抗力、通知、保密、法律适用及争议解决等事项。

4、《股东借款协议》

《股东借款协议》约定了：借款金额、借款发放、借款期限、借款利率、借款用途、借款清偿、税金和费用、双方的权利和义务、双方的陈述与保证、违约责任、不可抗力、通知、保密、法律适用与争议解决等事项。

四、项目公司有关情况

（一）深圳市安居百泉阁管理有限公司

1、基本信息

百泉阁管理公司持有安居百泉阁项目。截至 2022 年 5 月 27 日，百泉阁管理公司的基本信息如下：

表 3-1 百泉阁管理公司基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市安居百泉阁管理有限公司
法定代表人	张博
成立时间	2022 年 1 月 26 日
注册资本	600,000.00 元
注册地址	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦 1 号楼 1001
股本和股权结构	深圳市福田区人才安居有限公司出资 600,000.00 元，持股 100%。
经营范围	一般经营项目是：住房租赁；非居住房地产租赁；自有房地产经营活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	2022 年 01 月 26 日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5H73104A

2、设立及存续情况

2022 年 1 月 22 日，深圳市人才安居集团（持有福田安居公司 60%股权）与深圳市福田区

国有资产监督管理局（持有福田安居公司 40% 股权）出具《深圳市福田人才安居有限公司 2022 年度第二次股东会决议》（深福人安股决（2022）4 号），载明经会议审议，一致表决通过了《深圳市福田人才安居有限公司关于为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 设立项目公司并开展资产划转工作的议案》，形成决议如下：同意公司为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 设立全资项目公司深圳市安居百泉阁管理有限公司，项目公司注册资本为人民币 60 万元。

2022 年 1 月 17 日，福田安居公司作为百泉阁管理公司的单一股东签署《深圳市安居百泉阁管理有限公司章程》，载明公司名称、住所、经营范围、公司注册资本、股东、及公司治理相关安排。

2022 年 1 月 26 日，深圳市市场监督管理局向百泉阁管理公司核发《营业执照》。

3、重大重组情况

福田安居公司与百泉阁管理公司签署《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》以及《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》，将安居百泉阁项目划转至百泉阁管理公司。百泉阁管理公司已就安居百泉阁项目的房屋所有权及土地使用权取得相应的《不动产权证书》。

4、百泉阁管理公司人员劳务安排、薪酬支付安排

专项计划取得百泉阁管理公司股权后，专项计划管理人（代表专项计划）作为百泉阁管理公司的股东，根据基金管理人的委派文件，计划管理人（代表专项计划）任命百泉阁管理公司的执行董事（兼经理）、监事及财务负责人。执行董事（兼经理）及监事与百泉阁管理公司之间无劳务关系，无薪酬支付安排。财务负责人在百泉阁管理公司任职，百泉阁管理公司不需向财务负责人支付薪酬。

5、百泉阁管理公司财务制度

为加强财务基础工作，提高百泉阁管理公司财务基础管理工作水平，百泉阁管理公司根据《会计法》《会计基础工作规范》《企业财务通则》等国家有关法律、法规、规定，结合百泉阁管理公司特点和实际情况，制定了《深圳市安居百泉阁管理有限公司财务基础工作规范》，从财务机构设置与人员配备、财务工作交接、资产项目管理、负债项目管理、利润与权益项目管理、全面预算管理、会计基础工作等方面规范公司财务运作。

（二）深圳市安居锦园管理有限公司

1、基本信息

锦园管理公司持有安居锦园项目。截至 2022 年 5 月 27 日，锦园管理公司的基本信息如下：

表 3-2 锦园管理公司基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市安居锦园管理有限公司
法定代表人	包四明
成立时间	2022 年 01 月 21 日
注册资本	600,000.00 元
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3901
股本和股权结构	深圳市罗湖人才安居有限公司出资 600,000.00 元，持股 100%。
经营范围	一般经营项目是：自有房地产经营活动；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：物业管理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	2022 年 01 月 21 日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5H707X4L

2、设立及存续情况

2022 年 1 月 17 日，深圳市人才安居集团（持有罗湖安居公司 65%股权）与深圳市罗湖投资控股有限公司（持有罗湖安居公司 35%股权）出具深圳市罗湖人才安居有限公司股东会文件《2022 年度第一次股东会决议》（深罗人安股〔2022〕1 号），同意公司为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 设立全资项目公司深圳市安居锦园管理有限公司，项目公司注册资本为人民币 60 万元。

2022 年 1 月 19 日，罗湖安居公司作为锦园管理公司的单一股东签署《深圳市安居锦园管理有限公司章程（一人有限公司）》，载明公司名称、住所、经营范围、公司注册资本、股东、及公司治理相关安排。

2022 年 1 月 21 日，深圳市市场监督管理局向锦园管理公司核发《营业执照》。

3、重大重组情况

罗湖安居公司与锦园管理公司签署《关于安居锦园项目的资产划转协议》以及《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》，将安居锦园项目划转至锦园管理公司。锦园管理公司已就安居锦园项目的房屋所有权及土地使用权取得相应的《不动产权证书》。

4、锦园管理公司人员劳务安排、薪酬支付安排

专项计划取得锦园管理公司股权后，专项计划管理人（代表专项计划）作为锦园管理公

司的股东，根据基金管理人的委派文件，计划管理人（代表专项计划）任命锦园管理公司的执行董事（兼经理）、监事及财务负责人。执行董事（兼经理）及监事与锦园管理公司之间无劳务关系，无薪酬支付安排。财务负责人在锦园管理公司任职，锦园管理公司不需向财务负责人支付薪酬。

5、锦园管理公司财务制度

为加强财务基础工作，提高锦园管理公司财务基础管理工作水平，锦园管理公司根据《会计法》《会计基础工作规范》《企业财务通则》等国家有关法律、法规、规定，结合锦园管理公司特点和实际情况，制定了《深圳市安居锦园管理有限公司财务基础工作规范》，从财务机构设置与人员配备、财务工作交接、资产项目管理、负债项目管理、利润与权益项目管理、全面预算管理、会计基础工作等方面规范公司财务运作。

（三）深圳市安居鼎吉管理有限公司

1、基本信息

鼎吉管理公司持有保利香槟苑项目及凤凰公馆项目。截至 2022 年 5 月 27 日，鼎吉管理公司的基本信息如下：

表 3-3 鼎吉管理公司基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市安居鼎吉管理有限公司
法定代表人	莫夏云
成立时间	2021 年 09 月 17 日
注册资本	205,854,000 元
注册地址	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27F
股本和股权结构	深圳市人才安居集团有限公司出资 10,000,000.00 元，持股 100%。
经营范围	一般经营项目是：非居住房地产租赁；自有房地产经营活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：物业管理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。
经营期限	2021 年 09 月 17 日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5H0EM423

2、设立及存续情况

2021年9月17日，深圳市人才安居集团作为鼎吉管理公司的单一股东签署《深圳市安居鼎吉管理有限公司章程（一人有限公司）》，载明公司名称、住所、经营范围、公司注册资本、股东、及公司治理相关安排。

2021年9月17日，深圳市市场监督管理局向鼎吉管理公司核发《营业执照》。截至本招募说明书出具之日，鼎吉公司正常存续。

截至本招募说明书出具之日，鼎吉管理公司系有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律或公司章程规定的应当终止的情形。

3、重大重组情况

深圳市人才安居集团与鼎吉管理公司签署《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，将保利香槟苑项目、凤凰公馆项目划转至鼎吉管理公司。鼎吉管理公司已就保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的房屋所有权及土地使用权取得相应的《不动产权证书》。

4、鼎吉管理公司人员劳务安排、薪酬支付安排

专项计划取得鼎吉管理公司股权后，专项计划管理人（代表专项计划）作为鼎吉管理公司的股东，根据基金管理人的委派文件，计划管理人（代表专项计划）任命鼎吉管理公司的执行董事（兼经理）、监事及财务负责人。执行董事（兼经理）及监事与鼎吉管理公司之间无劳务关系，无薪酬支付安排。财务负责人在鼎吉管理公司任职，鼎吉管理公司不需向财务负责人支付薪酬。

5、鼎吉管理公司财务制度

为加强财务基础工作，提高鼎吉管理公司财务基础管理工作水平，鼎吉管理公司根据《会计法》《会计基础工作规范》《企业财务通则》等国家有关法律、法规、规定，结合鼎吉管理公司特点和实际情况，制定了《深圳市安居鼎吉管理有限公司财务基础工作规范》，从财务机构设置与人员配备、财务工作交接、资产项目管理、负债项目管理、利润与权益项目管理、全面预算管理、会计基础工作等方面规范公司财务运作。

五、其他特殊目的载体

除资产支持专项计划及项目公司之外，本基金设立时无其他特殊目的载体。

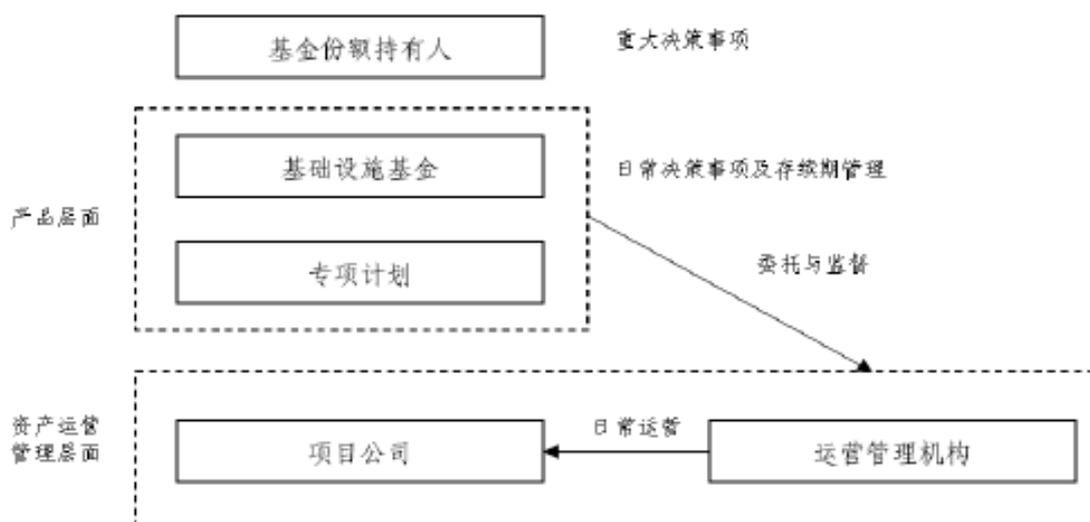
第四部分 基础设施基金治理

一、基础设施基金的治理架构

本基金治理机制的设置遵循《中华人民共和国公司法》《基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定。

本基金整体治理架构主要分为基金份额持有人大会层面、产品层面（基础设施基金和专项计划）和资产运营管理层面（项目公司）。

图 4-1 基金治理架构



二、基础设施基金的治理安排

（一）基金份额持有人大会

基金份额持有人大会为非常设机构，是本基金的最高决策机构。基金份额持有人大会需按照基金合同约定的程序召开，负责决策提交持有人大会审议的重大事项，但基金份额持有人大会不得直接参与或者干涉基金的投资管理活动。

（二）基金管理人

除需提交基金份额持有人大会决议的事项外，本基金其他事项由基金管理人自行决策。基金管理人代表基础设施基金作为专项计划唯一基础设施资产支持证券持有人，可要求计划管理人执行本基金出具的资产支持证券持有人直接决定。

（三）计划管理人

计划管理人（根据基金管理人的指示）有权依据项目公司的公司章程及/或中国法律规定行使及履行其作为项目公司股东的股东权利、权力及职责。

（四）项目公司

基金管理人委派人员担任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员，计划管理人代表专项计划，作为项目公司股东，根据基金管理人的委派文件，任命项目公司执行董事（兼经理）、监事及财务负责人。项目公司的执行董事、监事、经理及财务负责人根据项目公司的公司章程及公司制度行使职权。基金管理人、计划管理人、项目公司、专项计划托管人与监管银行对项目公司的基础设施项目收支账户实施监管。

三、基金份额持有人大会层面的治理

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或基金合同另有约定的除外：

- （1）提前终止基金合同；
- （2）更换基金管理人、基金托管人；
- （3）转换基金运作方式；
- （4）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- （5）变更基金类别；
- （6）本基金与其他基金的合并；
- （7）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- （8）变更基金投资范围；
- （9）变更基金份额持有人大会程序；
- （10）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；
- （11）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；
- （12）本基金进行扩募；
- （13）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）；

(14) 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）；

(15) 延长基金合同期限；

(16) 提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市的除外；

(17) 修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

(18) 除基金合同约定解聘运营机构的法定解聘情形外，解聘、更换运营机构的；

(19) 因国家或当地有权机构基于新冠疫情等防疫原因鼓励或倡导基础设施项目减免租金，经基金管理人及/或其他相关参与机构采取缓释措施仍导致或可能导致基础设施项目现金流产生损失的；

(20) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项。

2、在符合法律法规规定和基金合同约定且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

(1) 收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

(2) 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) 基金推出新业务或服务；

(4) 在发生运营机构法定解聘情形时，基金管理人解聘运营机构；

(5) 按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

(6) 按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

(7) 因相关法律法规、REITs 业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

(8) 基金管理人在发生运营机构法定解聘情形时解聘运营机构从而应当对基金合同及相关文件进行修改；

(9) 基金管理人对其可自行决定的事宜（即无需提交基金份额持有人大会表决的事宜）作出决定后从而对基金合同及相关文件进行修改；

(10) 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；

(11) 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；

(12) 发生下述基金合同终止事由时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，无需召开基金份额持有人大会：

(a) 除基金管理人另有书面指示外，基金所投资的专项计划、原始权益人及项目公司各方未能按照《股权转让协议》约定在《交割审计报告》出具日起 60 个工作日内完成项目公司股权变更登记；

(b) 除基金管理人另有书面指示外，基金所投资的专项计划未能按照《股权转让协议》约定在《交割审计报告》出具日起 90 个工作日内完成第二期股权转让价款的支付；

(c) 本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

(d) 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；

(e) 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，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

(f) 本基金以首次发售募集资金所投资的专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的；

(g) 本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

(h) 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；

(i) 基金合同约定的其他情形；

(j) 相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

(13) 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、代表基金份额百分之十以上（含）的基金份额持有人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、基金份额持有人大会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；明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明

网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等；

3、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（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、网络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。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在2个工作日内连续公布相关提示性公告；

(2) 召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

(3) 本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

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

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同（除基金合同另有约定）、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

其中，就因国家或当地有权机构基于新冠疫情等防疫原因鼓励或倡导基础设施项目减免租金而召开基金份额持有人大会的重大事项，议事内容包括但不限于提交基金份额持有人大会审议是否应执行被有权机构鼓励或倡导的租金减免政策等。

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《公募基金运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

(1) 现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

(2) 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前至少 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

(3) 网络或其他方式召开

在网络或其他方式开会的情况下，议事程序由会议召集人确定并在会议通知中列明。

(七) 表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。特别的，除本《基金合同》另有约定外，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，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但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及法律法规、REITs 业务规则规定的和基金合同约定的无需召开基金份额持有人大会的事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过，具体如：

- (1) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- (2) 变更基金类别；
- (3) 变更基金投资范围；
- (4) 变更基金份额持有人大会程序；
- (5) 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%且低于本基金净资产 20%（不含 20%）的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (6) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额低于本基金净资产 50%（不含 50%）的基础设施基金扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (7) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 20%且低于本基金净资产 50%（不含 50%）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）；
- (8) 除基金合同约定解聘运营机构的法定解聘情形外，解聘、更换运营机构的；
- (9) 法律法规、REITs 业务规则规定的及基金合同约定的，除须以基金份额持有人大会特别决议通过事项以及法律法规、REITs 业务规则规定的和基金合同约定的无需召开基金份额持有人大会的事项以外的其他事项。

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) 提前终止基金合同；
- (5) 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；
- (6) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，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) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(8) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(9) 因国家或当地有权机构基于新冠疫情等防疫原因鼓励或倡导基础设施项目减免租金，经基金管理人及/或其他相关参与机构采取缓释措施仍导致或可能导致基础设施项目现金流产生损失的。

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、网络方式进行表决时，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异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

(4) 计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，

不影响计票和表决结果。

3、网络及其他方式开会

在网络及其他开会的情况下，计票方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（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于规定时间内在规定媒介上公告。如果采用通讯、网络或其他方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

（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。

四、基金和专项计划层面的治理

（一）基金管理人的职责

1、基金管理

- （1）负责基础设施基金的发行、扩募事宜；
- （2）负责杠杆融资管理并确认借款方案；
- （3）负责投资者关系管理，包括投资者路演以及召开基金份额持有人大会；
- （4）负责基金日常管理事项，包括但不限于：修改或增补基金文件、信息披露、收益分配、估值核算、监督基金托管人等；
- （5）聘请中介机构进行审计、评估、尽职调查等，并审核中介报告（包括但不限于：聘请第三方审计机构对基础设施项目运营情况进行年度审计；聘请资产评估机构对基础设施项

目每年至少进行1次评估，包括年度评估及不定期评估；聘请财务顾问（如有）进行尽职调查等）；

（6）根据法律法规、REITs 业务规则的规定及基金文件约定设立专门的子公司承担运营管理职责或委托运营管理机构负责部分运营管理职责，并进行管理，并将最终对其履行的（受托）职能（包括其作为及不作为）负责；

（7）妥善落实印鉴管理等工作；

（8）法律、行政法规和中国证监会规定以及基金合同、招募说明书约定的其他职责。

2、投资管理、投后管理

（1）制定基础设施基金的投资目标、投资策略；

（2）根据制定的投资策略，投资基础设施资产支持证券，最终购入或出售基础设施项目；

（3）根据制定的投资策略，完成除投资基础设施资产支持证券外的基金资产投资；

（4）审批基础设施项目装修及升级改造计划、运营策略。

（二）基金托管人的职责

详见第二十七部分基金合同的内容摘要：第一节、基金托管人的权利和义务章节内容。

（三）基金管理人基础设施基金投资决策委员会及基金经理

1、基础设施基金投资决策委员会治理机制的职责

基金管理人层面设置基础设施基金投资决策委员会（下称“基础设施基金投委会”）。基础设施基金投委会是基础设施基金投资决策的最高机构，基础设施基金投委会设7名委员，5名委员来自基金管理人、2名委员来自计划管理人；包括基金管理人总经理、REITs 业务分管领导、监察稽核部负责人、不动产专业研究人员、基础设施投资部骨干人员，以及计划管理人董事长和总经理。

基础设施基金投委会由投资决策委员会主任负责召集和主持。投资决策委员会委员因合理原因不能现场或通讯参加表决的，应当向投资决策委员会主任请假并书面委托其他委员代为表决。决策事项经 1/2 以上委员同意方为通过。

基础设施基金投资决策委员会，负责决策基础设施基金以下基础设施项目重大运营事项：

（1）审批连续 12 个月内累计发生的金额不超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售；

（2）审批项目公司的融资；

（3）审批基础设施基金成立后发生的连续 12 个月内金额累计不超过基金净资产 5%的关联交易；

- (4) 审议批准基础设施项目公司年度经营计划和财务预算及其修订方案；
- (5) 委派相关人员担任基础设施项目公司执行董事、经理、监事及财务负责人；
- (6) 在发生《标准条款》约定的“计划管理人解任事件”及/或《托管协议》约定的“计划托管人解任事件”、“计划托管人辞任”后，更换专项计划的计划管理人及/或计划托管人；
- (7) 审批《招募说明书》第二十七部分二、（一）2、条所约定的“不需召开基金份额持有人大会”等其他事项。

2、基金经理的职责

- (1) 负责制订提交基础设施基金投资决策委员会的议案文件；
- (2) 负责执行基础设施基金投委会的决议；
- (3) 决定基础设施基金投委会授权委托基金经理自行决定的事项；
- (4) 协助开拓基础设施与不动产相关领域的业务合作机会；
- (5) 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基金的扩募与资产收购方案设计及实施落地；
 - ④行业研究；
 - ⑤对拟入池基础设施项目及相关参与方进行尽职调查；
 - ⑥基础设施项目评估合理性分析与收益测算；
 - ⑦与交易相关的条款谈判；
 - 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。
- (6) 制定项目公司相关制度；
- (7) 负责项目公司的行政管理，如档案管理、印章管理等；
- (8) 负责项目公司财务管理；
- (9) 负责项目公司安全管理和风险管理；
- (10) 负责监督和协调运营管理机构。

（四）计划管理人职责

- 1、计划管理人应恪尽职守，根据适用法律、《认购协议》及《标准条款》的约定为资产支持证券持有人利益管理、运用和处分专项计划资产。

2、计划管理人应当根据《管理规定》及深交所对于资产支持证券存续期信用风险管理的相关规定，建立资产支持证券存续期信用风险管理的制度并履行相应的信用风险管理职责。

3、计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

4、计划管理人应根据适用法律及《标准条款》的约定，将专项计划资金用于向原始权益人购买目标股权、向项目公司发放目标债权、合格投资、支付专项计划费用或进行其他《标准条款》、资产支持证券持有人决议同意的专项计划资金运作方式。

5、计划管理人在管理、运用和处分专项计划资产时，应根据适用法律和《托管协议》的约定，接受计划托管人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，按期出具计划管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解专项计划资产的相关信息。

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

8、计划管理人应按照适用法律及《标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册、工作底稿等文件、资料（含数据电文），保存期自专项计划终止之日起不少于 20 年。

9、在专项计划到期时，计划管理人应按照适用法律、《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理专项计划清算事宜。

10、计划管理人因自身的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

11、因托管银行过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代专项计划向托管银行追偿。

12、计划管理人应监督托管银行、监管银行、运营管理机构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，则计划管理人应代专项计划根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

13、计划管理人应依法履行信息披露义务。

五、项目公司层面治理

基金发行后项目公司按照《基础设施基金指引》要求完善原有《公司章程》和管理制度及流程。项目公司为法人独资的有限责任公司，项目公司具体治理安排如下：

（一）项目公司不设立股东会，股东是最高权力机构。股东依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，根据项目公司拟定的公司章程，项目公司股东行使下列职权：

1、决定公司的经营方针和投资计划；

- 2、任命/决定聘任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员；
- 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方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 8、对公司对外投融资的相关事项，包括但不限于发行公司债券等进行审议并作出决定；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 10、修改公司章程；
- 11、对公司新购入或出售重大资产进行审议并作出决定；
- 12、审议批准公司与关联方之间发生的关联交易事项；
- 13、公司章程规定的其他职权。

(二) 项目公司均设执行董事一名，执行董事由股东任命产生，任期每届3年，任期届满连选可以连任。执行董事对股东负责，根据项目公司拟定的公司章程，项目公司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、决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、制订公司增加或减少注册资本的方案；
- 7、制订公司对外投融资相关事项（包括但不限于发行公司债券等）的方案；
- 8、审批和执行经营计划和财务预算内的协议签署；
- 9、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 10、决定公司内部管理机构的设置；
- 11、决定公司基本管理制度和具体规章制度；
- 12、股东授予的其他职权、《公司法》或公司章程规定的其他职权。

(三) 项目公司均设监事一名, 监事由股东任命产生, 监事任期每届 3 年, 任期届满连选可以连任。根据项目公司拟定的公司章程, 项目公司监事行使下列职权:

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、依照《公司法》第一百五十一条的规定, 对执行董事、高级管理人员提起诉讼;

6、适用法律、公司章程规定的其他职权。

(四) 项目公司高级管理人员仅设经理及财务负责人各一名, 由股东聘任或解聘, 高级管理人员可由执行董事兼任, 任期每届 3 年, 任期届满股东可继续聘任。

鉴于基金管理人拟代表本基金投资于计划管理人设立的深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划, 专项计划直接持有项目公司 100% 股权, 基金管理人实现间接享有项目公司 100% 股权, 基金管理人委派人员担任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员, 计划管理人 (代表专项计划) 根据基金管理人的委派文件以项目公司股东身份依据项目公司章程的约定任命/决定聘任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员。执行董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程, 对公司负有忠实义务和勤勉义务, 且不得违背基金管理人依据适用法律规定及基金文件约定作出的决定或指令。

除上述执行董事、监事、经理及财务负责人外, 除非基金管理人认为必要, 否则项目公司不配置其他运营管理人员。”

六、基础设施项目运营管理安排

本基金基础设施项目由基金管理人委托外部的运营管理机构进行运营管理。运营管理机构即租赁公司, 基金管理人、计划管理人、项目公司拟与租赁公司签署相关运营管理服务协议。运营管理服务内容、权力与职责、考核与更换等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”。

第五部分 基金管理人

一、基金管理人概况

（一）基金管理人的基本情况

基础设施基金的基金管理人为红土创新。截至本招募说明书出具之日，红土创新的主体基本信息如下：

表 5-1 基金管理人基本情况

事项	内容
公司名称	红土创新基金管理有限公司
成立时间	2014 年 06 月 18 日
注册资本	400,000,000.00 元（人民币，下同）
实收资本	400,000,000.00 元
公司形式	有限责任公司（法人独资）
股权结构	深圳市创新投资集团有限公司出资 400,000,000.00 元，持股 100%
法定代表人	阮菲
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
经营范围	许可经营项目是：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。
经营期限	2014 年 06 月 18 日-无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300306262177A

（二）基金管理人资质

红土创新现持有中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）2021 年 6 月 28 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047163），经核准的证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

红土创新是国内首家创投系公募基金管理公司，由深圳市创新投资集团有限公司出资设立。公司成立于 2014 年 6 月，注册资本 4 亿元人民币。

公司业务分成 3 大功能块，对应其中 18 个业务部门，由不同高级管理人员分管：

1、投资研究功能块，包含投资部、权益投资一部、权益投资二部、新三板投资部、固定收益部、指数与量化投资部、研究部、基础设施投资部 8 个部门；

2、市场开发功能块，包含渠道销售部、财富管理部、产品开发部、市场营销部（含客户服务中心）4个部门；

3、基金运营功能块，包含基金事务部、信息技术部、交易部3个部门。

红土创新设立监察稽核部，对公司基金投资运作、内部管理、制度执行及合法合规情况独立地履行检查、评估、报告、建议职责。监察稽核部与其他部门保持一定的独立性及权威性，监察稽核部由督察长分管。

红土创新设立综合管理部和企划财务部，分别对公司人事、行政、后勤和财务进行全方位管理，保障公司正常运转。

二、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

阮菲女士，董事长，工商管理硕士。曾任长城证券股份有限公司总经理秘书、经纪业务部基金部经理，景顺长城基金管理有限公司市场部副总监，深圳市启元财富管理顾问有限公司市场总监，中信证券股份有限公司财富管理总监，红土创新基金管理有限公司市场总监、副总经理，深圳市创新投资集团有限公司基金管理部总经理；现任红土创新基金管理有限公司董事长。

冀洪涛先生，董事、总经理，金融学硕士。曾任华夏证券大连分公司投资经理、大连证券研究发展部副总经理兼沈阳分公司副总经理、巨田基金管理有限公司投资部总监兼基金经理、鹏华基金管理有限公司总裁助理兼权益投资总监；现任红土创新基金管理有限公司总经理。

刘习军先生，董事，硕士。历任广州铁路集团公司长沙铁路总公司助理会计师，广州铁路集团公司助理会计师、资金结算中心计划部副经理，广深铁路股份有限公司董事会财经委员会协理、会计师、资金结算中心副主任，深圳市创新投资集团有限公司资金财务总部会计主管、资金财务总部高级主管、资金财务总部副部长。现任深圳市创新投资集团有限公司资金财务部总经理、红土创新基金管理有限公司董事。

钱世政先生，独立董事，复旦大学管理科学与工程博士，教授。曾任上海实业（集团）有限公司副总裁，上海实业控股有限公司执行董事、副行政总裁，上海海通证券股份有限公司副董事长，复旦大学会计系副主任。现任复旦大学管理学院教授，上海来伊份股份有限公司独立董事、红土创新基金管理有限公司独立董事。

田军先生，独立董事，硕士，经济师。曾任人民银行山西大同矿务局支行副科长、科长，大同分行办公室主任；大同证券公司副总经理；长城证券公司综合部副总经理、董事会办公室主任、董事会秘书、副总经理；华能贵诚信托有限公司党委副书记、总经理。现任华能资本服务有限公司党委委员兼华能贵诚信托有限公司党委书记、董事长，红土创新基金管理有

限公司独立董事。

杨光裕先生，独立董事，硕士，注册会计师。曾任江西省测绘局职工，江西财经大学讲师，江西省审计厅办公室主任，海南汇通国际信托投资公司总会计师，长城证券有限责任公司副总裁，长城基金有限责任公司董事长，景顺长城基金管理有限公司董事长。现任红土创新基金管理有限公司独立董事。

（二）公司监事

陈慧霞女士，执行监事，学士，高级会计师。曾任深圳市万隆众天会计师事务所审计经理，天职国际会计师事务所深圳分所项目经理，深圳市创新投资集团有限公司资金财务部财务主管。现任深圳市创新投资集团有限公司资金财务部副总经理、红土创新基金管理有限公司执行监事。

公司未设立监事会。

（三）公司高级管理人员

冀洪涛先生，董事、总经理。简历同上。

殷喆先生，督察长，硕士。历任国信证券股份有限公司合规管理总部总经理助理，五矿证券有限公司总经理助理兼风险管理部总经理，前海金融控股有限公司首席风险官兼风控合规部总经理，世纪证券有限责任公司首席稽核官。现任红土创新基金管理有限公司督察长。

陈若劲女士，副总经理，硕士。曾任第一创业证券股份有限公司固定收益部研究员，宝盈基金管理有限公司固定收益部总监、基金经理，红土创新基金管理有限公司固定收益部总监；现任红土创新基金管理有限公司副总经理、固定收益部总监、基金经理。

周厚桥先生，首席信息官，硕士。曾任深圳证券信息有限公司软件开发工程师、高级工程师、高级经理、指数事业部总监助理，瑞远软件科技（深圳）有限公司技术部开发经理，国投瑞银基金管理有限公司信息技术部系统分析师、项目经理，红土创新基金管理有限公司任信息技术部总监；现任红土创新基金管理有限公司首席信息官。

（四）本基金拟任基金经理

红土创新设置了独立的基础设施投资部以作为基础设施基金投资管理部门，目前，基础设施部具有5年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8名，其中具备5年以上基础设施项目运营经验的主要负责人员5名。

拟负责本基础设施基金投资管理的基金经理情况如下：

任宁钦先生，硕士。曾任深圳市核电工程建设公司副总经理、平安信托基建投资部投资执行总监、鹏华资产管理公司总经理助理。现任红土创新基金管理有限公司总经理助理兼基础设施投资部总经理。具有5年以上基础设施项目投资管理经验。

裴颖女士，硕士。曾先后任职于中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察项目中心、长城证券股份有限公司资产管理部。现担任红土创新基金管理有限公司基础设施投资部投资经理，具有 5 年以上基础设施项目投资管理经验。

皮姗姗女士，学士。曾先后任职于盐田港国际资讯有限公司财务部、深圳市坪山人才安居有限公司财务部。现担任红土创新基金管理有限公司基础设施投资部投资经理，具有 5 年以上基础设施项目运营经验。

（五）主要不动产专业研究人员的情况

红土创新在基础设施与不动产领域经验丰富，基础设施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。公司研究部在房地产、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，公司设有专门信用分析团队，主要成员具有 3-10 年以上的研究经验。基金管理人主要基础设施领域研究人员的情况：

陈超先生，硕士。2021 年 8 月加入红土创新基金管理有限公司，现任基础设施投资部总经理助理兼不动产研究员。曾先后任职于爱建证券有限公司研究员、爱建集团股份有限公司项目经理、鹏华资产管理有限公司业务主管并负责不动产研究。

刘君杰，硕士。2021 年 7 月加入红土创新基金管理有限公司，担任助理研究员，主要研究方向为房地产行业研究。

艾雪晗，硕士。曾就职于联储证券有限责任公司。2021 年 10 月加入红土创新基金管理有限公司，担任宏观研究员，主要研究方向为宏观经济研究，涵盖基础设施投资研究、基建主题研究。

（六）基金管理人或其同一控制下的关联方的基础设施研究经验

红土创新的控股股东深创投集团是深圳市政府于 1999 年 8 月发起成立的专业从事创业投资的有限责任公司。公司成立以来一直致力于培育民族产业、塑造民族品牌、促进经济转型升级和新兴产业发展，目前已发展成为国内实力最强、影响力最大的本土创业投资公司之一。截至 2021 年底，公司注册资本 100 亿元，管理各类基金规模超 4,000 亿元，投资企业数量、投资企业上市数量均位居国内创投行业第一。深创投集团在公募 REITs 领域做了长期的布局 and 探索，于 2017 年成立了专门从事不动产和 REITs 基金投资的专业投资管理机构深创投不动产基金管理（深圳）有限公司，积累了丰富的不动产投资研究、类 REITs 投资管理和运营经验。

深创投集团于 2004 年设立了国内创投行业第一家博士后工作站，工作站博士后研究方向涵盖基础设施领域，可为基础设施基金提供有力的研究支持。工作站聘请著名学者、业内资深人士等担任博士后指导专家，充分发挥深创投集团在政府引导基金网络覆盖广泛、项目投资与退出案例丰富、行业资深投资经理众多以及博士后培养体系完备等方面的优势，为博士

后开展课题研究以及成果推广应用提供良好的科研条件。

红土创新同一控制下的关联方深创投不动产基金管理（深圳）有限公司具有丰富的不动产及基础设施研究经验。截至 2021 年底，深创投不动产已主导设立多只不动产股权投资基金及 REITs 基金，累计操盘基金规模超过 280 亿元。在基础设施领域，深创投不动产早在 2018 年设立“深创投租赁住房基金一期”，获得广东省和深圳市金融创新奖；旗下高标准物流仓储设施基金规模超过百亿元，已投仓储物流资产面积超过 200 万平方米；参与建设中的深汕云服务基地是位于粤港澳大湾区的超大型数据中心之一；并设立了围绕长三角和大湾区开展产业园区投资的专项投资平台。

除项目经验外，深创投不动产也具备优秀的 REITs 及不动产投资研究能力。公司核心团队成员曾撰写《海外 REITs 市场发展及对我国公募 REITs 模式建议》《REITs 产品的税负分析》《REITs 对于助力供给侧改革的作用》《REITs 基本结构及对我国公募 REITs 结构建议》《各国 REITs 分配比例研究》《固定收益型 REITs 产品的实践——以台湾地区 REITs 为例》《海外 REITs 锁定期、股权结构和费率结构的研究》《海外基础设施上市载体研究》《新加坡工业 REITs 案例研究》《境外数据中心 REITs 案例研究》等逾百篇 REITs 及不动产行业深度研究报告，领域覆盖 REITs 产品特性研究、海外 REITs 产品典型案例研究、各国 REITs 市场制度研究、各类型不动产资产投资价值研究等等。国家粤港澳大湾区战略发布后，公司也与北京大学汇丰商学院组成联合课题研究组，主导编制《以 REITs 市场建设促进粤港澳大湾区融合发展》主题系列报告。同时，深创投不动产坚持编制海内外 REITs 行业周报，通过编制及发布 REITs 行业周报，能够做到实时追踪海内外 REITs 市场动态，把握 REITs 市场脉搏。

因此，基金管理人及其同一控制下的关联方对于海内外 REITs 产品结构、REITs 市场建设、各类不动产物业、国内市场实际情况均具备较高的理解深度和专业认知。

（七）公司基础设施基金投资决策委员会

基金管理人层面设置基础设施基金投资决策委员会，负责基础设施基金投资决策事项的集体决策。

基础设施基金投资决策委员会成员名单如下：冀洪涛先生、罗霄鸣先生、何琨女士、任宁钦先生、张雷先生、陈超先生、梁策女士。

冀洪涛先生，简历同上。

罗霄鸣先生，博士。现任深创投红土资产管理（深圳）有限公司董事长，深创投不动产基金管理（深圳）有限公司和深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司董事、总经理，兼任深圳市基础设施投资基金管理有限责任公司董事等职务。曾供职于中信证券股份有限公司，任中信金石基金管理有限公司副总经理，信业股权投资管理有限公司董事。

何琨女士，硕士。现任深创投红土资产管理（深圳）有限公司董事、总经理。曾先后在

云南财经大学会计学院、中国证监会派出机构、中铁信托旗下公司工作。2020年9月起加入深创投集团，负责深创投红土资产管理（深圳）有限公司的筹备成立工作。

任宁钦先生，简历同上。

张雷先生，硕士。现任红土创新基金管理有限公司监察稽核部副总经理（主持工作）。曾任都邦财产保险股份有限公司武汉专员办首席稽核专员，中集融资租赁有限公司稽核经理，平安大华基金管理有限公司风险管理经理。

陈超先生，简历同上。

梁策女士，硕士。2015年起先后任职于中信金石基金管理有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司。2021年4月加入红土创新基金管理有限公司，任职于基础设施投资部，担任红土盐田港 REIT 基金经理，主要负责投资运营管理工作，具有5年以上基础设施投资和运营管理经验。

三、基金管理人的承诺

（一）基金管理人关于遵守法律法规的相关承诺

1、基金管理人承诺不从事违反《中华人民共和国证券法》《基金法》《公募基金销售办法》《公募基金运作办法》《公募基金信息披露办法》等法律法规的行为，并承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违法行为的发生。

2、基金管理人承诺不从事下列行为：

- （1）将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；
- （2）不公平地对待公司管理的不同基金财产；
- （3）利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；
- （4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；
- （5）侵占、挪用基金财产；
- （6）泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；
- （7）玩忽职守，不按照规定履行职责；
- （8）法律法规以及中国证监会禁止的其他行为。

3、基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下活动：

- （1）越权或违规经营；
- （2）违反法律法规、基金合同；

- (3) 故意损害基金份额持有人或基金合同其他当事人的合法权益;
- (4) 在向中国证监会报送的资料中弄虚作假;
- (5) 拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管;
- (6) 玩忽职守、滥用职权;
- (7) 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;
- (8) 除按本基金管理人制度进行基金运作投资外,直接或间接进行其他股票投资;
- (9) 协助、接受委托或以其他任何形式为其他组织或个人进行证券交易;
- (10) 违反证券交易所业务规则,利用对敲、倒仓等非法手段操纵市场价格,扰乱市场秩序;
- (11) 贬损同行,以提高自己;
- (12) 在公开信息披露和广告中故意含有虚假、误导、欺诈成份;
- (13) 以不正当手段谋求业务发展;
- (14) 有悖社会公德,损害证券投资基金人员形象;
- (15) 其他法律、行政法规禁止的行为。

(二) 基金管理人关于禁止性行为的承诺

为维护基金份额持有人的合法权益,本基金禁止从事下列行为:

- (1) 承销证券;
- (2) 违反规定向他人贷款或者提供担保;
- (3) 从事承担无限责任的投资;
- (4) 买卖其他基金份额,但是中国证监会另有规定的除外;
- (5) 向其基金管理人、基金托管人出资;
- (6) 从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动;
- (7) 法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券,或者从事其他重大关联交易的,应当符合基金的投资目标和投资策略,遵循基金份额持有人利益优先原则,防范利益冲突,建立健全内部审批机制和评估机制,按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意,并按法律法规及基金合同约定履行适当程序后,予以披露。重大关

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。

法律法规或监管部门取消或调整上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按调整后的规定执行。

（三）基金经理承诺

- 1、依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；
- 2、不得利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何第三者谋取利益；
- 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；
- 4、不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

（四）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，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；
- 2、不得利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何第三者谋取利益；
- 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；
- 4、不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

四、基金管理人的内部控制制度

公司已依据《基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》和其他中国法律以及基金行业的一般实践，建立了完善的内控制度，具备健全有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。

公司内部控制制度主要规章制度清单、遵循的原则、主要内容及基础设施基金业务流程如下：

表 5-2 基金管理人内部控制制度

序号	规章制度名称
1	红土创新基金管理有限公司投资管理制度
2	红土创新基金管理有限公司公平交易制度
3	红土创新基金管理有限公司关联交易管理办法

序号	规章制度名称
4	红土创新基金管理有限公司内幕交易防控制度
5	红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理办法
6	红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理办法实施细则
7	红土创新基金管理有限公司信息披露制度
8	红土创新基金管理有限公司内部控制大纲
9	红土创新基金管理有限公司风险控制制度
10	红土创新基金管理有限公司合规管理制度
11	红土创新基金管理有限公司信息技术管理制度
12	红土创新基金管理有限公司基金会计制度
13	红土创新基金管理有限公司监察稽核部管理制度
14	红土创新基金管理有限公司紧急情况处理制度
15	红土创新基金管理有限公司档案管理制度
16	红土创新基金管理有限公司与深创投红土资产管理（深圳）有限公司风险隔离墙制度
17	红土创新基金管理有限公司与深创投红土资产管理（深圳）有限公司关联交易管理制度
18	红土创新基金管理有限公司开放式基金流动性风险管理制度
19	特定客户资产管理业务投资管理制度
20	红土创新基金管理有限公司财务管理制度
21	红土创新基金管理有限公司人员绩效考核办法
22	红土创新基金管理有限公司风险承受力调查问卷（个人版）
23	红土创新基金管理有限公司风险承受力调查问卷（机构版）

（一）公司内部控制遵循以下原则

1、健全性原则。内部控制涵盖公司的各项业务、各个部门或机构和各级人员，并包括决策、执行、监督、反馈等各个环节。

2、有效性原则。通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行。

3、独立性原则。公司各机构、部门和岗位职责的设置保持相对独立，公司基金财产、自有资产与其他资产的运作相互分离。

4、相互制约原则。公司设置的各部门、各岗位权责分明、相互制衡。

5、成本效益原则。公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，以合理的成本控制达到最佳的内部控制效果。

（二）内部控制的主要内容

1、控制环境

控制环境构成公司内部控制的基础，包括经营理念、内控文化、公司治理结构、组织结构和员工道德素质等内容。公司坚守诚信原则，树立内控优先的思想和风险管理理念，培养全体员工的风险防范意识，营造一个浓厚的内控文化氛围，保证全体员工及时了解国家法律法规和公司规章制度，使风险意识贯穿到公司各个部门、各个岗位和各个环节。公司建立了法人治理结构，确定董事会、监事和督察长的职责权限；明确董事会的组成结构和决策程序，充分发挥独立董事在公司治理中的作用；专门设计了防范与股东方利益输送的机制和实施细则，严禁不正当关联交易、利益输送和内部人控制现象的发生，保护投资人利益和公司的合法权益。公司依照职责明确、相互制约的原则设置运作高效又互相制衡的内部组织架构，各部门授权分工明确，操作相互独立。公司建立了有效的人力资源管理制度，健全激励约束机制，确保其人员具备和保持与岗位要求相适应的职业操守和专业胜任能力。

2、风险评估

公司定期和不定期对风险和内部控制进行评估，做好事前、事中和事后的风险管理，并根据市场环境、新的金融工具和新的法律法规等情况，适时改进。

3、控制体系

（1）内部控制机制

公司依据自身经营特点，设立顺序递进、权责统一、严密有效的内控防线，涵盖决策、执行、监督三个层面。

决策层面：由董事会及下设专门委员会构成，专事负责公司经营管理、受托投资等重大事项的决策；

执行层面：由经理层及下设的投资决策委员会、风险管理委员会等专业委员会和公司的各部门组成，负责落实决策层制定的战略部署；

监督层面：由督察长和稽核监察部门等组成，承担监督和管理职责，确保公司经营管理、受托投资、员工行为等符合有关法律法规和公司的各项规章制度。

（2）内部控制制度

公司内部控制制度由内部控制大纲、基本管理制度和具体部门规章等部分组成。

公司建立了完善的资产分离制度，受托资产与公司资产、不同受托资产之间独立运作，

分别核算。

公司建立了科学的岗位分离制度，明确划分各岗位职责，重要岗位不得有人员的重叠。重要业务部门和岗位应进行物理隔离。

公司建立了重要业务处理凭据传递和信息沟通制度，相关部门和岗位之间相互监督制衡。

公司制定了切实可行的紧急应变制度，建立了危机处理机制和程序。公司建立了明确的授权制度，并将其贯穿于公司经营活动的始终。

4、控制活动

控制活动主要包括投资管理业务控制、运营管理业务控制、销售业务控制、信息披露控制、会计系统控制、监察稽核控制等。

公司要求自觉遵守有关法律法规和行业监管规则，按照经营管理和受托投资的性质、特点，严格制定各项制度、规章、操作流程和岗位手册，明确揭示不同业务可能存在的风险点并采取控制措施。

（三）基础设施基金业务制度流程

红土创新按照相关法律法规和监管要求，建立了全业务链管理制度，贯穿公司投资管理、项目运营等各业务环节，明确了公司开展公募 REITs 业务的全套流程，确保公司在风险可控、合规保障前提下，开展公募 REITs 业务。

红土创新已针对基础设施基金专门制定了《红土创新基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《红土创新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工作指引（试行）》《红土创新基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《红土创新基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金发售制度》《红土创新基金管理有限公司关联交易管理办法（修订）》《红土创新基金管理有限公司基础设施基金投资管理制度》《红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理办法》《红土创新基金管理有限公司信息披露制度》《红土创新基金管理有限公司基础设施证券投资基金项目立项会议议事规则》等一系列制度流程，建立健全了有效的基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制以及风险管理制度和流程，保障基础设施基金的平稳、合规运行。

此外，公司基于现有 REITs 基金项目管理经验，在制定运营策略及相关业务流程等方面更具实操性。经过与现有 REITs 基金的受托运营管理机构磨合，进一步优化了基于风险偏好的分工和预算体系、基于收入和支出的管理流程、平衡风险与收益的考核与激励，从而保障与运营管理机构的职责分工更加明确，工作衔接更加顺畅，配合更加紧密高效。

（四）基金管理人关于内部控制制度的声明

1、本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、本基金管理人承诺以上关于内部控制制度的披露真实、准确。

3、本基金管理人承诺根据市场变化和公司业务发展不断完善内部控制制度。

五、基金管理人不动产研究经验说明

红土创新具有丰富的不动产及基础设施研究经验，对 REITs 行业发展情况、海内外 REITs 产品结构、REITs 市场建设、各类不动产物业等均具备较高的研究深度与专业认知，能够胜任基础设施证券投资基金的投研工作，相关不动产研究人员见本部分“二、主要人员情况”。

六、基金管理人同类产品、业务投资管理或运营专业经验说明

红土创新是国内较早开展 REITs 业务研究的基金公司，红土创新在知识和人才储备上做了长期而充足的准备。

2021 年 6 月 21 日，全国首批基础设施公募 REITs 项目之一、深圳证券交易所首单仓储物流公募 REITs——红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施投资基金在深交所成功公开发行上市。公司作为基金管理人积累了管理经验，荣获深交所 2021 年度“优秀 REITs 基金管理人”。基于试点项目的管理经验，红土创新进一步完善治理结构，提升交易、估值配套服务，加强投资者教育，强化 REITs 内控，推动 REITs 业务高质量发展。

七、同类产品或业务是否存在重大未决风险事项

红土创新基金在基础设施业务领域和同类产品不存在重大未决风险事项。

第六部分 基金托管人

一、基金托管人概况

名称：招商银行股份有限公司（下称“招商银行”）

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

注册资本：252.20 亿元

法定代表人：缪建民

行长：王良

批准设立机关和批准设立文号：中国人民银行银复字（1986）175 号文、银复（1987）86 号文

成立时间：1987 年 4 月 8 日

存续期间：持续经营

基金托管业务批准文号：证监基金字（2002）83 号

联系人：张燕

联系电话：0755-83199084

传真：0755-83195201

二、基金托管人资质

根据中国银行业监督管理委员会于 2007 年 5 月 15 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011H144030001），招商银行已依法获得许可经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。

根据中国证监会和中国人民银行于 2002 年 11 月 8 日出具的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字（2002）83 号），招商银行取得证券投资基金托管资格，可开展证券投资基金托管业务。

三、发展概况

招商银行成立于 1987 年 4 月 8 日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，总行设在深圳。自成立以来，招商银行先后进行了三次增资扩股，并于 2002 年 3 月成功地发行了 15 亿 A 股，4 月 9 日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006 年 9 月又成功发行了 22 亿 H 股，9 月 22 日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10 月 5 日行使 H 股超额配售，共发行了 24.2 亿 H 股。截至 2022 年 3 月 31

日，招商银行总资产 94,153.79 亿元人民币，高级法下资本充足率 17.29%，权重法下资本充足率 14.50%。

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设业务管理团队、基金券商产品团队、银保信托产品团队、养老金团队、交易与清算团队、项目管理团队、稽核监察团队、基金外包业务团队、系统与数据团队 9 个职能团队，现有员工 117 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、合格境内机构投资者托管（QDII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人等业务资格。

招商银行确立“因势而变、先您所想”的托管理念和“财富所托、信守承诺”的托管核心价值，独创“6S 托管银行”品牌体系，以“保护您的业务、保护您的财富”为历史使命，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6 心”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升，四度蝉联获《财资》“中国最佳托管专业银行”。2016 年 6 月招商银行荣膺《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；“托管通”获得国内《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；7 月荣膺 2016 年中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”。2017 年 6 月招商银行再度荣膺《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；8 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”。2018 年 1 月招商银行荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖项；同月，招商银行托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣膺公募基金 20 年“最佳基金托管银行”奖；5 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣膺 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”、“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月招商银行荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019

东方财富风云榜“2019年度最佳托管银行”奖。2020年1月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2019年度优秀资产托管机构”奖项；6月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10月荣获《中国基金报》“2019年度最佳基金托管银行”奖。2021年1月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2020年度优秀资产托管机构”奖项；1月荣获2020东方财富风云榜“2020年度最受欢迎托管银行”奖项；2021年10月，荣获国新投资有限公司“2021年度优秀托管银行奖”和《证券时报》“2021年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021年12月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020年度最佳基金托管银行”；2022年1月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2021年度优秀资产托管机构、估值业务杰出机构”。

四、主要人员情况

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020年9月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。十九届中央候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，招商银行党委书记、招商银行行长，兼任财务负责人、董事会秘书。中国人民大学货币银行学硕士，高级经济师。1995年6月加入招商银行，2001年10月起历任招商银行北京分行行长助理、副行长、行长，2012年6月起任招商银行行长助理兼北京分行行长，2013年11月起不再兼任招商银行北京分行行长，2015年1月起任招商银行副行长，2016年11月起兼任招商银行董事会秘书，2019年4月起兼任招商银行财务负责人并不再兼任招商银行董事会秘书，2019年8月起担任招商银行执行董事。2021年8月起任招商银行常务副行长兼财务负责人、董事会秘书。2022年4月18日起全面主持招商银行工作。

汪建中先生，招商银行副行长，1991年加入招商银行；2002年10月至2013年12月历任招商银行长沙分行行长，总公司银行部副总经理，佛山分行筹备组组长，佛山分行行长，武汉分行行长；2013年12月至2016年10月任招商银行业务总监兼公司金融总部总裁，期间先后兼任公司金融综合管理部总经理、战略客户部总经理；2016年10月至2017年4月任招商银行业务总监兼北京分行行长；2017年4月起任招商银行党委委员兼北京分行行长。2019年4月起任招商银行副行长。

五、基础设施基金业务托管主要人员情况

孙乐女士，招商银行资产托管部主要负责人，硕士研究生毕业，2001年8月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、

总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长，具有20余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

六、基金托管业务经营情况

截至2022年3月31日，招商银行股份有限公司累计托管1051只证券投资基金。

招商银行最近一年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

七、基础设施基金托管业务经营情况

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。

2021年5月17日，首批9支基础设施REITs经交易所审核通过并向中国证监会申请注册后，正式获得中国证监会准予注册的批复，获批的9支首批基础设施REITs中，其中7单的基金托管行为招商银行，具体如下：

表 6-1 招商银行托管的基础设施 REITs 产品

序号	首批基础设施REITs产品名称	托管行	项目状态
1	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
2	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
3	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
4	东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
5	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
6	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
7	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行

招商银行首批托管项目涵盖收费公路、产业园、碳中和和污水处理四大主流基础设施类型，覆盖京津冀、长江经济带、粤港澳大湾区、长江三角洲等重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为托管行履职、规范公募REITs资金监管实操流程提供了示范效应。

八、托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，

保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

（二）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立稽核监察团队，负责部门内部风险预防和控制；

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

（三）内部控制原则

1、全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

2、审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

3、独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

4、有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

5、适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

6、防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

7、重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

8、制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

（四）内部控制措施

1、完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

2、业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

3、客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

4、信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

5、人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源管理。

九、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对于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、基金托管人对基金管理人运作基础设施基金进行监督的方法和程序

为规范招商银行托管的基础设施证券投资基金安全、高效地运行，保障投资人的合法权益，根据《基金法》《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）》和《招商银行资产托管业务基本制度》，并制定招商银行行内基础设施证券投资基金托管操作规程。

操作规程涵盖了招商银行托管基础设施证券投资基金全生命周期托管业务，主要包括产

品准入、合同审核及签署、账户管理、产品成立、指令处理、核算估值、信息披露、投资监督、财产保管、产品到期等相关业务操作。

第七部分 相关参与机构

一、基金销售机构

（一）直销机构

红土创新基金管理有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

办公地址：深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦6层

法定代表人：阮菲

电话：0755-33011866

传真：0755-33011855

联系人：赵立影

公司网址：www.htcxfund.com

（二）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。

（三）场内销售机构

本基金办理场内认购、交易业务的销售机构为具有基金销售业务资格、并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

（四）基金管理人可以根据情况变化增加或者减少基金场外销售机构。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、计划管理人

名称：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102

法定代表人：罗霄鸣

成立日期：2020年9月7日

电话：0755-33066980

传真：0755-33011861

联系人：潘智航

三、计划托管人

名称：招商银行股份有限公司深圳分行

注册地址：深圳市福田区莲花街道深南大道2016号招商银行深圳分行大厦

法定代表人：王颖

成立日期：2005年11月30日

电话：0755-88025872

传真：0755-88024830

联系人：岑宗驰

四、基金份额发售机构

具体见本基金询价公告、基金份额发售公告及相关公告。

五、基金登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

注册地址：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

成立日期：2001年3月21日

电话：010-50938782

传真：010-50938907

联系人：赵亦清

六、法律顾问

（一）基金设立法律顾问/专项计划设立法律顾问

名称：北京天达共和律师事务所

注册地址：北京市朝阳区东三环北路8号4号楼18.20层

负责人：汪冬

成立日期：1995年5月12日

电话：010-65906639

传真：010-65107030

联系人：张璇

（二）计划管理人法律顾问

名称：北京市金杜律师事务所

注册地址：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

负责人：王玲

成立日期：1993年5月5日

电话：020-38191080

传真：020-38912082

联系人：李文敏

七、会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

负责人：邱靖之

成立日期：2012年3月5日

电话：0755-61372888

传真：0755-61372899

联系人：陈子涵

八、会计师事务所（基金存续期）

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

负责人：李丹

联系电话：021-23238888

传真：021-23238800

联系人：吴琳杰

九、基础设施项目评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

法定代表人：程家龙

成立日期：2003年4月7日

电话：010-85198000

传真：010-85198100

联系人：李峰

十、运营管理机构

名称：深圳市房屋租赁运营管理有限公司

注册地址：深圳市福田区福保街道益田社区益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401

法定代表人：彭立军

成立日期：2017年9月12日

电话：0755-83080136

传真：0755-83080100

联系人：庄立川

十一、财务顾问

名称：国信证券股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

成立日期：1994年6月30日

电话：010-88005364

传真：010-88005364

联系人：余世暉、侯平源、周怡、成丽丽、王欣、章渊康

第八部分 风险提示

本基金的投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

一、本基金特有风险

本基金为公开募集封闭式基础设施证券投资基金，其主要特点如下：

第一，不同于通常的证券投资基金投资于股票或债券等典型证券产品，本基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，本基金主要投资于最终投资标的为保障性租赁住房类基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有基础设施资产支持证券的全部份额，基金通过资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权，穿透取得基础设施资产的完全所有权。

第二，本基金通过上述多层结构获取和控制基础设施项目的租金及其他运营收入，通过构建基础设施资产支持证券与基础设施项目公司之间的合理股债结构实现基础设施项目现金流回收与归集，基金收益分配不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。

第三，本基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，并在证券交易所上市。

基于以上主要特点，本基金特有风险包括但不限于：

（一）与本基金相关的特有风险

1、基金价格波动风险

本基金设立时的初始基金财产在扣除必要的预留资金后全部投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

2、基础设施资产运营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度上依赖基础设施资产运营情况。基础设施资产可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流低于测算现金流，进而引发基金收益率波动风险。基础设施资产运营过程中租金、停车费等收入的波动也将影响基金收益。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施资产经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

3、流动性风险

本基金采用封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足等风险。本基金原始权益人或其同一控制下的关联方拟作为战略投资者认购并持有约51%基金份额，加上其他战略投资者认购并持有的基金份额存在限售期，本基金可在二级市场实际流通的基

基金份额相对较少，参与投资者数量相对较少。此外，公开募集基础设施证券投资基金属于资本市场创新品种，初期参与投资者数量相对较少，估值、报价等系统、制度建设尚待完善。基于以上因素，基金份额可能面临无法在较短时间内以合适价格流转的风险。

4、基金募集失败风险

本基金采取询价发行模式，募集期届满后，如出现基金份额总额未达到准予注册规模的100%、基金募集资金规模不足2亿元人民币、投资人少于1,000人、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、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%等任一情形的，将导致本基金发售失败。

5、对外债务融资相关的风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外借入款项，用于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。如未来基础设施基金直接或间接对外借入款项，而基础设施项目经营不达预期，可能造成基金无法偿还对外借款的情况。

6、项目公司的税务、未决诉讼、或有事项风险

本基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购基础设施项目公司100%股权，在该等股权收购前，项目公司可能存在税务风险、未决诉讼以及或有负债。如基础设施基金通过资产支持专项计划完成项目公司股权交割后项目公司被追索，甚至基础设施资产被采取查封、冻结等保全措施，则可能影响项目公司及基础设施项目的正常运营，对基础设施运营现金流回收产生不利影响，进而影响基金份额持有人的投资收益实现。

7、基金设立后实施基础设施项目交易过程中的操作风险

在本基金的交易结构中，基础设施基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额。专项计划设立后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司100%股权，并根据《股东借款协议》完成对项目公司的债权投资，整个流程涉及的合同或协议签署方较多、股权转让中股权交割涉及诸多彼此交叉的前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交易、本基金无法按时取得基础设施项目所有权的风险。

8、基础设施资产的评估风险

本基金将定期公布第三方评估机构出具的基础设施资产评估报告，基础设施资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值基于未来现金流的预测、折现率的选择等多项假设，部分假设较小幅度的偏差即可能很大程度上影响基础设施资产的估值，相关评估结果不代表基础设施项目资产的真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。在基础设施资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致基础设施资产公允价值下跌的风险。基础设施资产评估报告仅供投资者

参考，不构成投资建议，也不作为基础设施资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。

9、基础设施基金现金流预测风险

本基金现金流预测是基于基础设施项目未来现金流的合理假设，影响基础设施项目未来现金流的因素主要包括基础设施资产的运营情况、运营管理机构的管理能力、市场竞争情况及宏观经济增长情况等。在基础设施证券投资基金存续期间，若出现租金等运营收入不达预期，或除不可抗力之外的其他因素导致基础设施资产无法正常运营等情况，则可能会对本基金现金流产生不利影响。同时，基金可供分配金额测算报告是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际收益分配金额的保证。因此本基金对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，投资人面临现金流预测偏差导致的投资风险。

特别强调，本基础设施基金的可供分配金额测算预测期为2022年7月1日至12月31日以及2023年度，相关假设和经营环境可能在预测期后发生变化，相关预测结果不代表预测期及之后年度的基础设施基金实际现金流情况，也不代表基础设施基金在预测期及之后年度能够按照可供分配金额预测结果持续进行分配，请投资人谨慎判断相应风险。

10、基础设施资产估值下跌风险

本基金存续期间，基金管理人将聘请评估机构对基础设施资产每年至少进行1次评估，若资产评估值下滑，则可能对投资人预期产生负面影响，从而影响基金份额的二级市场交易价格，影响基金份额流动性。

11、终止上市风险

基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常通过二级市场交易实现投资退出。

12、基础设施项目处置风险

本基金将在基金份额持有人利益优先的基本原则下，在满足适用法律规定，并履行《基金合同》约定的决策程序基础上，审慎判断和实施基础设施项目的对外处置。基础设施项目市场化处置的交易价格、交易完成的时间周期等，可能受到法律法规要求、税收政策、交易条件、项目经营情况、市场竞争、宏观经济环境、资本市场环境、行业政策导向等因素综合影响，由于本基金设立时所购入的保障性租赁住房资产均存在转让的特殊性要求，如需对外处置，只能转让项目公司股权或资产支持专项计划份额，且基础设施资产根据政府相关规定须继续用于保障性租赁住房使用，亦可能存在交易价格低于基础设施项目评估值、潜在买方较少，交易时间周期较长或无法顺利完成处置交易的风险，进而对本基金通过基础设施项目处置实现投资退出和现金流回收产生不利影响，并可能由此影响基金收益的分配。

13、税收风险

基础设施基金运作过程中涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多个层面。本基金收益分配时，基金份额持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税费。基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收实体法和税收征管程序法均有可能由于国家相关政策调整而发生变化。如因税法发生变化导致税务部门未来向基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司征收更多税金，基金管理人和计划管理人均不对此承担任何补偿责任，基金份额持有人获得的基金投资收益可能因相关税收政策法律调整而产生额外的税负。

14、集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，继而通过基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

15、中介机构履责风险

与投资于股票、债券为主的其他证券投资基金相比较，基础设施基金作为间接投资于基础设施项目及其项目公司股权的权益型创新金融产品，其设立和正常运行更加依赖于基金管理人、计划管理人、托管人、监管银行、评估机构、法律顾问、审计机构、税务机构等中介机构的尽责服务，当上述机构未能审慎尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或出现失误，均可能给基金份额持有人造成损失。

16、原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险

本基金存续期间，因本基金初始设立时发起人及/或其同一控制下的关联方所认购并持有战略配售基金份额达到约51%，且在法定限售期内不得转让，因此发起人及其关联方持有基金份额将在基金设立后3-5年间持续占有较高比例。虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易（解聘、更换运营管理机构事项除外）回避的投资者保障措施以防范利益冲突，但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中，发起人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对基金份额持有人大会决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法落实其表决意见的风险。

17、基金管理风险

在实际投资操作过程中，基金管理人可能限于知识、技术、经验等因素而影响其对相关信息、经济形势和基础设施项目市场公允价值走势的判断，其对基础设施项目的管理模式不一定是最优方案，可能导致基础设施项目运营业绩不达预期，进而对投资者按预期获得基金收益分配产生不利影响。

18、资产支持证券投资的流动性风险

本基金持有基础设施资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置基础设施资产支持证券，可能会由于资产支持证券二级市场流动性较弱从而给本基金带来损失（如资产支持证券不能卖出或贬值出售等）。

（二）与基础设施资产相关的特有风险

1、保障性租赁住房类基础设施资产特有风险

本基金项下的基础设施资产为保障性租赁住房，基于保障性租赁住房的政策定位和运营特点，此类基础设施资产存在以下风险：

（1）租金定价风险

保障性租赁住房类资产的租金目前由当地政府住建部门予以核定或备案，保障性租赁住房的产权人无法自行按照市场公允价格、供需情况、成本收益比等因素自主调整租金标准。基于其公益性的政策定位，本基金项下基础设施资产的租金水平受政府调控并远低于市场可比住宅物业的租金水平，且租金调整幅度亦受政府调控，投资者在进行本基金投资时应当明确知悉本基金项下资产及收益的特殊性。

（2）配租风险

根据深圳市保障性租赁住房的相关政策法规，保障性租赁住房的承租人准入条件及配租方案由政府住建部门确定。保障性租赁住房资产的收益在一定程度上受限于该等统一配租制度，因此本基金项下基础设施项目运营收入的实际取得受到住建部门执行统一配租制度的口径和效率的影响，在本基金存续期间，如住建部门确定的承租人的准入门槛过高，则可能导致出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（3）保障性租赁住房项目定性风险

本基金初始购入的基础设施项目均已取得保障性租赁住房项目认定文件，该类型资产的租金水平低于同地段同品质市场商品住房租金水平，目前出租率较高，并且保障性租赁住房项目认定是进一步争取税收优惠和财政支持的基础。在本基金存续期间，如已购入的基础设施项目因保障性租赁住房的政策法律变化而未能获得或暂时失去保障性租赁住房项目认定资质，则可能：1）无法享受保障性租赁住房的特定税收优惠，财政支持力度减弱；2）可能导致其无法适用保障性租赁住房的统一配租制度，并可能需要转变为市场一般住宅项目以正常市场租金水平对外出租，在与同市场、同地段、同类型住宅租赁物业竞争的情况下，可能会导致出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（4）承租人风险

根据深圳市保障性租赁住房相关规定，机关、企事业单位及个人均可成为保障性租赁住房的承租人，若承租人为机关或企事业单位，则实际入住人为该等承租人的员工或工作人员。若承租人为机关或事业单位，其租金回收的确定性在一定程度上依赖相关政府采购程序

的合规性和完备性；若承租人为企业，其租金回收的确定性在一定程度上取决于承租企业的经营和财务状况。如前述政府采购程序出现合规风险或企业承租人出现信用风险，则可能影响基础设施项目运营现金流。并且，由于入住人与承租人不一致，导致清退租户、回收房源等常规租金催收措施对于承租人的影响较为间接。如出现机构承租人欠租或发生其他租赁合同项下违约行为，会影响上述常规租金催收或其他违约风险防控措施的实施效率和实施效果，进而对基础设施项目运营现金流回收产生不利影响。

（5）人口流入风险

深圳市目前是国内人口净流入最为显著的城市，刚需性住房供不应求。但若因宏观经济形势变化导致人口净流入趋势减弱，进而导致本基金项下保障性租赁住房的承租需求下降，可能会导致出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（6）市场竞争风险

在“房住不炒”的政策导向下，随着保障性租赁住房配套政策体系的不断完善，未来可能会有更加多元化的市场供应主体，并可能影响市场供需关系。可替代竞争性产品的存在可能会导致本基金项下保障性租赁住房的出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

（7）政策风险

保障性租赁住房在我国保障性住房制度体系中的定位和发展模式系通过国办发〔2021〕22号文正式确立，若未来保障性租赁住房的政策发生调整，则该等调整可能对本基金项下保障性租赁住房项目的持续稳定运营构成不利影响，并影响本基金现金流。

2、基础设施项目运营管理风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及核心团队人员所持续提供的服务及表现相关。本基金存续期间，如运营管理机构未能勤勉尽责，可能对本基金项下基础设施项目的运营成果造成不利影响。

基础设施项目运营管理的内部监控政策及程序可能不完全有效，本基金可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行或渎职行为。若出现上述情况，可能会对基金项下基础设施项目的持续、正常运营造成不利影响，进而影响本基金现金流。

基础设施项目均已投入运营，但运营时间未满3年，其中安居百泉阁项目于2022年1月开始运营，安居锦园项目于2021年11月开始运营，保利香槟苑项目于2020年7月开始运营，凤凰公馆项目于2020年11月开始运营。投资者应认真阅读本招募说明书第十四部分关于运营时间的披露情况，审慎作出投资判断。

3、大修、改造风险

本基金存续期间，基础设施资产适用的环保、节能、绿色、消防等建筑标准可能提高，为此本基金可能需要支出较多费用进行大修或改造，并可能通过债务融资筹集资金，由此可能导致本基金资产负债率上升，进而影响本基金的财务状况和收益分配。

此外，基础设施项目可能存在尽调过程中无法发现的重大工程或设备缺陷，就该等缺陷的维修可能会导致基础设施项目的停运并产生额外支出，进而影响本基金的财务状况和收益分配。

4、基础设施资产土地使用权续期风险

根据适用法律规定及相关土地出让合同、权属证书记载，本基金设立时拟投资的基础设施资产的土地规划性质为居住用地，土地使用权将于 2086 年至 2088 年间陆续到期。

根据《民法典》的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期；续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。但根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及《深圳经济特区土地使用权出让条例》等相关法律法规的规定，土地使用权需要续期的，应当重新签订出让合同，支付土地使用权出让金及/或土地开发与市政配套设施金，并办理登记。据此，依照现行法律规定，原土地使用权人可能需要于土地使用权期限届满前办理土地使用权续期相关手续，且可能需要支付土地使用权延期对应的土地出让金等价款。无论被要求追加土地出让金还是未能及时成功办理土地使用权续期手续，本基金的持续、正常运作可能受到负面影响。

另据现行法律规定，政府有权在认为符合公共利益的情况下，根据适用法律规定将已出让土地强制收回，并根据法定标准和计算方式支付补偿款项。若政府强制征收本基金项下基础设施项目或收回相应项目用地，则根据法定补偿标准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金基础设施资产的公允价值或本基金已为该项目支付的价款。若出现上述情况，则本基金的持续、正常运作可能受到重大不利影响。

5、基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与基础设施项目运营相关的租赁合同或类似合同性法律文件的期限与本基金存续期限不完全匹配，基础设施项目的现有租约预计将于未来三年内陆续到期，按照深圳市现有保障性租赁住房的有关政策，到期前承租人可以申请续租，续租期不超过三年，虽然本基础设施项目租金低于市场租金且供不应求，但如有关协议或合同到期后续约或重新配租情况不理想，则可能导致本基金项下保障性租赁住房的出租率、续租率下降并影响本基金现金流。

6、基础设施基金关联交易风险

已知本基金涉及关联交易如下：（1）基金管理人与计划管理人之间存在关联关系，本基金投资于计划管理人管理的资产支持专项计划、买卖基础设施资产支持证券份额；（2）基金管理人将委托属于发起人关联方的深圳市房屋租赁运营管理有限公司作为基础设施运营管理

机构；（3）深圳市人才安居集团通过深圳市房屋租赁运营管理有限公司间接持有安居百泉阁项目和安居锦园项目配套停车场整体承租人以及物业管理服务机构安居（深圳）城市运营科技服务有限公司的 100%股权；（4）作为原始权益人之一的福田安居公司承租安居百泉阁项目中的 5 套保障性租赁住房。除上述外，本基金还可能与各关联方不时地发生其他类型的关联交易。提请投资者关注关联交易中的潜在利益冲突和不当利益输送风险。

7、基础设施资产的政策风险

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施资产所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目公司经营的相关政策。土地使用政策是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施资产相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理政策指有关部门对基础设施资产所属行业的相关管理制度。环境保护政策指政府相关部门对基础设施资产所处区域的环境政策。以上任一政策的重大变化均可能对本基金的运作产生负面影响。特别的，政府可能为应对新冠肺炎疫情等重大事件而出台阶段性的租金减免等政策，从而可能对本基金的运作产生负面影响。

8、意外事件及不可抗力给基础设施资产造成损失的风险

本基金存续期间，基础设施资产可能会发生意外事件。本基金通过项目公司外聘物业管理服务机构、第三方维修机构等方式为基础设施资产提供维修及保养服务，可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施资产的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金项下基础设施资产可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施资产的持续运营，并造成投资收益不达预期的风险。

二、本基金管理风险和其他风险

（一）计划管理人、计划托管人尽责履约风险

资产支持专项计划的正常运行依赖于计划管理人、计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人及/或计划托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给基金份额持有人造成损失。

（二）基金管理人的管理风险

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

（三）参与方的操作及技术风险

基金业务参与各方在本基金业务各环节操作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

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

（四）基金运作的合规性风险

基金管理或运作过程中，因违反适用法律规定、监管部门要求以及基金合同规定而给基金财产带来损失的风险。包括但不限于相关参与机构违约、基金托管人违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

（五）政策变更风险

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

（六）基础设施资产支持证券以外其他投资品种的风险

本基金存续期间可能会有部分基金财产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到政治、经济、环境等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

1、经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，经济运行周期性的变化会对基金所投资的证券基本面产生影响，从而影响证券的价格而产生风险。

2、利率风险

本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

3、收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

4、购买力风险

基金收益将主要通过现金形式来分配，而现金的购买力可能因为通货膨胀的影响而下降，

从而使基金的实际投资收益下降。

5、再投资风险

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

6、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。

（七）基金文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

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

（八）不可抗力风险

本基础设施证券投资基金运行期间，直接或间接因基金管理人和计划管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致基础设施证券投资基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。若发生上述不可抗力因素，可能会对基础设施项目，继而对基础设施证券投资基金和基金份额持有人收益产生不利影响。

（九）原始权益人对恒大地产集团有限公司股权投资的相关风险

2020年，原始权益人深圳市人才安居集团以人民币200亿元的转让价格取得恒大地产集团有限公司7.0557%的股权。鉴于恒大地产集团有限公司的流动性情况，2021年12月3日，应恒大地产集团有限公司请求，广东省人民政府同意向恒大地产集团有限公司派出工作组，督促推进企业风险处置工作，督促切实加强内控管理，维护正常经营。截至2021年末，对恒大地产集团有限公司的股权投资款占深圳市人才安居集团期末资产总额的11.98%，上述投资款已支付120亿元，剩余尾款80亿元是否支付存在不确定性，加之恒大地产集团有限公司于2022年3月22日发布《预期延迟刊发2021年经审核业绩》的公告，目前深圳市人才安居集团无法测算该部分股权价值。深圳市人才安居集团拟采取应对措施，投资款是否存在减值迹

象有不确定性。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对深圳市人才安居集团 2021 年度会计报表进行审计，并出具了亚会审会字（2022）第 01610235 号的带强调事项段的无保留意见的审计报告。截至本《招募说明书》出具之日，深圳市人才安居集团尚未支付本次交易股权转让款 80 亿元本金及其利息等费用。截至本《招募说明书》出具之日，山东高速下属企业已就此事向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请。深圳市人才安居集团将积极应对，维护自身合法权益，并及时履行信息披露义务。

三、声明

本风险揭示书的揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明基础设施基金的所有风险。投资者在参与基础设施基金相关业务前，应认真阅读《基金合同》《招募说明书》等法律文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

除基金管理人直接办理本基金的销售外，本基金或还通过销售机构销售，但是，基金管理人和基金销售机构都不能保证其收益或本金安全。本基金亦未经任何一级政府、机构及部门担保。

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

第九部分 基金的募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《公募基金运作办法》《公募基金销售办法》《基础设施基金指引》和其他有关法律法规，以及基金合同的规定，经中国证监会 2022 年 7 月 29 日证监许可〔2022〕1651 号文准予募集注册。除法律、行政法规或中国证监会另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得预留或提前发售基金份额。

基金管理人聘请国信证券股份有限公司担任本基金的财务顾问，负责独立开展尽职调查并出具财务顾问报告、负责受托办理本基金的基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

具体发售方案以本基金的基金份额发售公告为准，请投资人就发售和认购事宜仔细阅读本基金的基金份额发售公告。

本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、《业务规则》的有关规定。若中国证监会、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券业协会、销售机构针对基础设施证券投资基金的发售推出新的规则或对现有规则进行调整，基金管理人可对本基金的发售安排进行相应调整，但应在实施日前依照《公募基金信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

一、基金运作方式和类型

契约型封闭式，基础设施证券投资基金。

二、基金的存续期间

除基金合同另有约定外，本基金存续期限为自基金合同生效之日起至 2088 年 6 月 25 日。但可根据《基金合同》约定的条件或方式提前终止或续期。本基金的基金封闭期期限与《基金合同》期限一致。

三、准予基金募集份额总额

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 5 亿份。

四、基金份额的发售时间、发售方式、发售对象范围及选择标准

（一）发售时间

基金份额发售之日起原则上不得超过 5 个交易日，具体发售时间见基金份额发售公告。

（二）发售方式和发售场所

1、发售方式

本基金基金份额的首次发售，分为战略投资者定向配售、网下投资者询价发售、公众投

投资者定价发售等环节。具体发售安排及办理销售业务的机构的名单详见基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告或基金管理人公示。

2、发售场所

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位进行。具体名单详见发售公告或相关业务公告。

（三）发售对象范围及选择标准

本基金的发售对象为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及/或机构投资者。根据参与发售方式的不同，本基金的发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。

1、战略投资者

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与本基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与本基金的战略配售。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可本基金长期投资价值。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》《基础设施基金发售指引》、相关REITs业务规则规定及基金管理人与财务顾问在招募说明书及询价公告中披露的选取标准的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

2、网下投资者

网下投资者为证券公司、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、合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、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深圳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。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次基础设施基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

3、公众投资者

公众投资者为符合适合法律规定，依法可以投资于向社会公众发售的基础设施证券投资基金份额的个人投资者及/或机构投资者。公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

具体发售对象详见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

五、战略配售选择标准、数量、比例及持有期限安排

本次发行的基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与基础设施基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与基础设施基金的战略配售。

（一）选择标准

参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值，鼓励下列专业投资者和配售对象参与本基金的战略配售：

- 1、与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；
- 2、具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；
- 3、主要投资策略包括投资长周期、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；
- 4、具有丰富基础设施项目投资经验的基础设施投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；
- 5、原始权益人及其相关子公司；
- 6、原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划。

（二）份额总量、占比及持有期限

本次战略配售募集的基金份额共计 3 亿份，占本次募集基金份额 60%。

原始权益人深圳市人才安居集团及其同一控制下的关联方拟通过战略配售合计认购本基金首次发售份额中的 2.55 亿份，占本次基金首次发售份额比例的 51%，其中 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超出 20%的部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。基金份额持有期间不允许质押。

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与基础设施基金份额战略配售的比例合计为本次基金份额发售数量的 9%，所持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

六、网下投资者的询价与定价、发售数量、配售原则及配售方式

（一）网下询价与定价

基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格。

深圳证券交易所为本基金的基金份额询价提供询价平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（二）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的70%。

（三）网下配售原则及配售方式

网下投资者通过深交所网下发行电子平台参与基金份额的网下配售。基金管理人按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

如本基金对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售比例相同。具体分类安排及配售情况见基金份额询价公告、基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

七、公众投资者认购

公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构（包括基金管理人的直销柜台及其他销售机构）认购本基金。

参与网下询价的配售对象及其关联账户不得通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

八、募集资金用途

首次发售时，本基金实际募集金额在扣除公募基金层面预留资金后，将全部用于认购深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划的全部份额，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，且本基金通过基础设施资产支持专项计划间接持有基础设施项目、并由项目公司直接持有基础设施资产。

九、发售流程

本基金的发售流程分为战略配售、网下询价和公众投资者认购。

（一）基金管理人与战略投资者事先签署战略投资者配售协议，基金管理人根据与战略投资者签署的战略投资者配售协议进行配售。

（二）基金首次发售的，本基金的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。基金份额网下询价由网下投资者参与完成，通过深交所网下发行电子平台进行。基金管理人办理询价业务时应当向深交所申请获得询价平台的发行人 CA 证书，网下投资者参与询价时，应当向深交所申请获得询价平台的投资者 CA 证书。网下投资者及其配售对象应当在询价日前一交易日 12:00 前在中国证券业协会完成注册。

(三) 网下询价时间原则上限制在 1 个交易日内, 基金管理人或财务顾问应当在网下发行电子平台上确认基金代码、名称等相关询价参数, 并通过网下发行电子平台确认拟参与网下发售的配售对象名称、场内证券账户、场外基金账户等相关信息, 同时剔除不符合规定的网下投资者及其配售对象的账户, 完成询价准备的确认工作。网下投资者的询价报价应当包含每份价格和该价格对应的拟认购份数, 填报的拟认购份数不得超过网下初始发售总量。基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定并公告。

(四) 报价截止后, 基金管理人或财务顾问应当根据事先确定并公告的条件, 剔除不符合条件的报价及其对应的拟认购数量。剔除不符合条件的报价后, 基金管理人、财务顾问应当根据所有网下投资者报价的中位数和加权平均数, 并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况, 审慎合理确定认购价格。

(五) 基金份额定价完成后, 各类投资者依据询价确定的基金份额认购价格进行认购。基金管理人应当在基金份额认购首日的 3 日前, 披露基金份额的发售公告。战略投资者、网下投资者和公众投资者应在募集期内认购。战略投资者根据战略投资者配售协议认购其承诺认购的基金份额, 并向基金管理人缴纳认购款项。网下投资者通过深圳证券交易所网下发行电子平台申报认购, 在募集期缴纳认购款项, 基金管理人根据网下投资者认购的份额以及公告的网下发售份额数量进行比例配售, 并根据配售结果将部分款项退还投资者(如需)。公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购本基金。

十、基金份额的认购

(一) 认购方式

本基金首次发售的, 本基金的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定。

基金份额认购价格确定后, 战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式, 参与本基金基金份额的认购。各类投资者的认购方式、认购时间详见基金份额发售公告。

参与战略配售的原始权益人, 可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

(二) 定价方式

本基金基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定, 所有类型的投资者均按该份额认购价格进行认购。具体信息请参看基金管理人届时发布的询价公告及基金份额发售公告。

(三) 认购费用

投资人在募集期内可以多次认购基金份额, 基金份额的认购费按每笔基金份额认购申请单独计算。

对于公众投资者，本基金的认购费率如下表所示：

表 9-1 基金的公众投资者认购费率

	认购金额 (M)	认购费率
场外认购费率	M<100 万元	0.60%
	100 万元≤M<300 万元	0.40%
	300 万元≤M<500 万元	0.20%
	M≥500 万元	每笔 1,000 元
场内认购费率	深圳证券交易所会员单位应按照场外认购费率设定投资者的场内认购费率 (M=认购份额×基金份额发行价格)	

对于战略投资者及网下投资者，本基金适用固定费用每笔 1000 元收取认购费。

本基金基金份额的认购费用应在投资者认购基金份额时收取，不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用。

(四) 基金金额/认购份额的计算

1、战略投资者及网下投资者认购份额的计算及举例

本基金战略投资者及网下投资者采用“份额认购，份额确认”的方式。

(1) 适用比例费率时，基金份额的认购金额计算如下：

认购金额 = 基金份额发行价格 × 认购份额 × (1 + 认购费率)

认购费用 = 基金份额发行价格 × 认购份额 × 认购费率，认购费率根据发行价格与认购份额乘积来确定，即 $M = \text{基金份额发行价格} \times \text{认购份额}$ 。

认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。

例：某投资者在认购期内认购本基金份额 100,000 份，认购费率为 0.60%，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元，基金份额发行价格 1.050 元，则其可得到的基金份额数计算如下：

认购金额 = $1.050 \times 100,000 \times (1 + 0.60\%) = 105,630.00$ 元

认购费用 = $1.050 \times 100,000 \times 0.60\% = 630.00$ 元

即：投资者场内认购本基金基金份额 100,000 份，需缴纳认购金额 105,630.00 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 100,000 份。

(2) 适用固定费用时，基金份额的认购份额计算如下：

认购金额=基金份额发行价格×认购份额+固定费用

固定费用=认购费用

例：假定基金份额发行价格 1.050 元/份，某投资者认购 10,000,000 份本基金基金份额，所对应的认购费为 1,000 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元。则认购金额为：

认购金额=1.050×10,000,000+1,000=10,501,000 元

即：投资者场内认购本基金基金份额 10,000,000 份，需缴纳认购金额 10,501,000 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 10,000,000 份。

2、公众投资者认购金额/认购份额的计算

场外认购采用“金额认购，份额确认”的方式；场内认购采用“份额认购，份额确认”的方式。投资者最终所得基金份额为整数份。

(1) 场外认购基金份额的计算

本基金场外认购采用金额认购方法。投资者的认购金额包括认购费用和净认购金额。

(a) 适用比例费率时，基金份额的认购份额计算如下：

认购费用=认购金额×认购费率 / (1+认购费率)

认购份额=(认购金额-认购费用) / 基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额：发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用=实际净认购金额×认购费率，按照实际净认购金额确定对应认购费率，即 M=实际净认购金额。

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例：假定某投资者投资 10 万元场外认购本基金基金份额，所对应的认购费率为 0.60%，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元，发行价格 1.05 元/份。则认购份额为：

认购费用=认购金额×认购费率 / (1+认购费率) =100,000×0.60% / (1+0.60%) =596.42 元

认购份额= (认购金额-认购费用) / 基金份额发行价格 = (100,000-596.42) / 1.05 =94,670 份

认购确认份额=认购份额=94,670 份

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格=99,403.50 元

实际认购费用=实际净认购金额×认购费率=99,403.50×0.60%=596.42 元

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用=99,403.50+596.42=99,999.92 元

退还投资者差额=认购金额-实际确认金额=100,000-99,999.92=0.08 元

即：投资者投资 10 万元场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额 94,670 份，退还投资者 0.08 元。

(b) 适用固定费用时，基金份额的认购份额计算如下：

认购费用=固定费用

认购份额= (认购金额-认购费用) / 基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用根据实际净认购金额确定。

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例：假定某投资者投资 1,000 万元场外认购本基金基金份额，所对应的认购费为 1,000 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元，发行价格 1.05 元/份。则认购份额为：

认购费用=固定费用=1,000 元

认购份额= (认购金额-认购费用) / 基金份额发行价格 = (10,000,000-1,000) / 1.05 =9,522,857 份

认购确认份额=认购份额=9,522,857 份

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格=9,998,999.85 元

实际认购费用=1,000 元

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用=9,998,999.85+1,000=9,999,999.85 元

退还投资者差额=认购金额-实际确认金额=10,000,000-9,999,999.85=0.15 元

即：投资者投资 1,000 万元场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额 9,522,857 份，退还投资者 0.15 元。

(2) 场内认购基金份额的计算

本基金场内认购采用份额认购方法。

(a) 适用比例费率时，基金份额的认购金额计算如下：

认购金额=基金份额发行价格×认购份额×(1+认购费率)

认购费用=基金份额发行价格×认购份额×认购费率，认购费率根据发行价格与认购份额乘积来确定，即 $M=基金份额发行价格 \times 认购份额$ 。

认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。

例：某投资者在认购期内认购本基金份额 100,000 份，认购费率为 0.60%，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元，基金份额发行价格 1.050 元，则其可得到的基金份额数计算如下：

认购金额=1.050×100,000×(1+0.60%)=105,630.00 元

认购费用=1.050×100,000×0.60%=630.00 元

即：投资者场内认购本基金基金份额 100,000 份，需缴纳认购金额 105,630.00 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 100,000 份。

(b) 适用固定费用时，基金份额的认购金额计算如下：

认购金额=基金份额发行价格×认购份额+固定费用

固定费用=认购费用

例：假定基金份额发行价格 1.050 元/份，某投资者认购 10,000,000 份本基金基金份额，所对应的认购费为 1,000 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元。则认购金额为：

认购金额=1.050×10,000,000+1,000=10,501,000 元

即：投资者场内认购本基金基金份额 10,000,000 份，需缴纳认购金额 10,501,000 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 10,000,000 份。

（五）认购份额余额的处理方式

认购份额的计算保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。

（六）认购的方式及认购申请的确认

战略投资者可以通过场内证券账户或场外基金账户认购本基金。参与战略配售的原始权益人或其同一控制下的关联方，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

网下投资者可以通过场内证券账户或场外基金账户认购本基金。

公众投资者可以通过获得基金销售业务资格并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位或者基金管理人委托的场外基金销售机构（包括基金管理人的直销柜台及其他销售机构）认购本基金。

销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构已经接收到认购申请。认购申请的确认以基金登记结算机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资者应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资者自行承担。

十一、基金份额认购金额的限制

（一）投资人认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款；询价阶段，网下机构投资者根据基金管理人的询价公告以及中国证券业协会的规则参与网下询价。发售阶段，网下投资者每个配售对象的认购数量不得低于其询价阶段填报的拟认购份额，也不得高于基金管理人确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额总量。

（二）基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购份额/金额进行限制。

1、网下投资者的认购限额

网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象的认购上限，且不得高于网下发售份额数量。

2、公众投资者的认购限额

（1）场外认购限制

本基金场外认购采用金额认购的方式。首次最低认购金额不低于 1000 元（含认购费），追加认购单笔最低金额为 1000 元（含认购费），详情请见当地销售机构公告。

各销售机构对最低认购限额及交易级差有其他规定的，以各销售机构的业务规定为准。

（2）场内认购限制

本基金场内认购采用份额认购方法。场内认购单笔份额应为 1000 份或其整数倍。

（3）募集期内，可对单个投资人的累计认购份额设置上限。

（三）投资人在募集期内可以多次认购基金份额，但已受理的认购申请不允许撤销。

（四）基金管理人可以对基金份额持有人集中度进行合理约定，但不得损害《基金法》《基础设施基金指引》等相关法律法规、REITs 业务规则中有关持有人收购、权益变动方面的权利，具体请参看招募说明书或相关公告。

十二、基金份额的认购账户

投资者参与基础设施基金场内认购的，应当持有场内证券账户。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。

投资者参与基础设施基金场外认购的，应当持有场外基金账户。投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与深圳证券交易所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照深圳证券交易所、中国结算规则办理。

十三、回拨机制

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于扣除向战略投资者配售部分后本次发售数量的 70%。

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深圳证券交易所并公告。未在规定时间内通知深圳证券交易所并公告的，基金管理人、财务顾问应根据基金份额发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金募集涉及的回拨机制具体安排详见基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。如果法律法规、监管部门、深交所等另有规定的从其规定。

十四、中止发售

网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量的，基金管理人、财务顾问应当中止发售，并发布中止发售公告。

中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。除规定的中止发售情形外，基金管理人、财务顾问还可以约定中止发售的其他具体情形并事先披露。

十五、募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

十六、募集资金的存放

基金合同生效前，投资人的认购款项只能存入专门账户，不得动用。

十七、发售时间安排

本基金的募集期限原则上不得超过5个交易日，具体发售时间以届时实际情况和相关公告为准。

十八、其他

基金管理人可在法律法规允许的范围内，在不影响基金份额持有人实质利益的前提下，根据市场情况对上述发售的安排进行补充和调整并提前公告。

第十部分 基金合同的生效

一、基金备案的条件

基金募集期内，满足如下各项情形，本基金达到备案条件：

- （一）本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 100%；
- （二）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；
- （三）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；
- （四）扣除战略配售部分后，向网下投资者发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；
- （五）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，向中国证监会提交验资报告，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、募集失败的情形

募集期限届满，本基金出现以下任一情形的，则本基金募集失败：

- （一）基金募集份额总额未达到准予注册规模的 100%；
- （二）基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1000 人；
- （三）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；
- （四）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%；
- （五）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，未满足基金备案条件，基金管理人应当承担下列责任：

- （一）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；
- （二）在基金募集期限届满后 30 日内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；
- （三）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。基金募集期间产生的评估费、财务顾问费、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。

第十一部分 基金份额的上市交易和结算

一、上市交易的场所

深圳证券交易所。

二、上市交易的时间

本基金的基金合同生效后，在符合相关法律法规和深交所REITs业务规则规定的基金上市条件的前提下，本基金可向深圳证券交易所申请上市及开通基金通平台转让业务。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。

本基金上市交易后，投资者使用场内证券账户认购的基金份额可直接在深圳证券交易所场内交易；投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与深圳证券交易所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照深圳证券交易所、中国结算规则办理。

三、上市交易和结算的规则

本基金在深圳证券交易所的上市交易和结算需遵循《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》《深圳证券交易所交易规则》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》等有关规定及其不时修订和补充。

四、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照深圳证券交易所有关规定办理。

五、上市交易的停复牌和终止上市

上市基金份额的停复牌和终止上市按照《基金法》相关规定和深圳证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

本基金上市交易后，出现《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》规定终止上市情形的，深圳证券交易所终止其上市交易。

基金变更并终止上市后，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。

六、基金份额收购及份额权益变动

（一）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人的承诺同意自拥有基金份额时即视为对如下事项约定的承诺：

1、通过深圳证券交易所交易或者深圳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，但另有规定的除外。

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，其通过深圳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%，应当依照上述第 1 点进行通知和公告。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，但另有规定的除外。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为作出承诺：若违反上述第 1、2 条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

3、投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金基金份额的 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。

（二）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 REITs 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基础设施基金份额 50%的，继续增持该基础设施基金份额的，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，本基金应当停牌。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，当事人应当参照深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（三）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三分之二的，继续增持本基金的，可免于发出要约。

除上述情形外，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。

七、扩募基金份额的上市

基础设施基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照深交所 REITs 业务规则向深圳证券交易所申请新增基金份额上市。

八、其他业务

在不违反法律法规及中国证监会规定的前提下，基金管理人可在对基金份额持有人利益无实质性不利影响的情形下，办理基金份额的质押业务或其他基金业务，基金管理人可制定相应的业务规则，并依照《公募基金信息披露办法》的有关规定进行公告。

九、流动性服务商安排

本基金存续期间，基金管理人将选定不少于 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，按照深圳证券交易所《深圳证券交易所证券投资基金业务指引第 2 号—流动性服务》及其他相关规定执行。

十、其他事项

相关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所、中国结算对基金上市交易和结算的规则等相关规定进行调整的，本基金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。

本基金可作为质押券按照深圳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。

若深圳证券交易所、中国结算增加了基金上市交易、结算、份额转让的新功能，本基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以在履行适当的程序后申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易，无需召开基金份额持有人大会。

十一、预计基金上市的时间表

本基金的预计上市日期如下表所示，具体以届时实际情况和相关公告为准：

表 11-1 发行上市时间安排

日期	发行上市安排
T 日	基金募集达到基金备案条件的，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，基金合同生效。
T+1 日前	基金管理人（代表公募基金的利益）将专项计划认购资金支付至专项计划募集资金专户； 计划管理人聘请会计师事务所对专项计划认购资金完成验资。
T+2 日前	计划管理人将专项计划募集资金（不包括利息，代扣银行手续费）全部划转至已开立的专项计划账户，宣布专项计划设立。
T+5 日前	基金管理人向证券交易所提交上市申请
P	证券交易所向基金管理人出具上市通知书
P+1 日/R-3 日	基金管理人公告上市交易公告书
R 日	基金上市日

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，并持有其全部份额。本基金通过基础设施资产支持专项计划持有基础设施项目公司全部股权及间接持有由项目公司直接持有的基础设施资产，资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。基金管理人主动运营管理基础设施项目，以获取基础设施项目运营收入等稳定现金流及基础设施项目增值为主要目的。

二、投资范围及比例

（一）投资范围

本基金初始设立时在扣除必要的预留资金后全部投资于“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”发行的资产支持证券，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。专项计划以安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目该等优质保障性租赁住房基础设施项目为投资标的。本基金持有专项计划的全部基础设施资产支持证券份额而间接持有基础设施项目，且由项目公司直接持有基础设施资产。

本基金的投资范围为基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在60个工作日内进行调整。

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，且无需为此召开基金份额持有人大会。

（二）投资比例

除基金合同另有约定外，基金的投资组合比例为：

本基金设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持专项

计划，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。于本基金存续期间，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。

如果法律法规或中国证监会对投资比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整，无需召开基金份额持有人大会表决。

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。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）基础设施项目投资策略

1、专项计划投资策略

专项计划投资的基础设施项目包括：安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目及因本基金扩募或其他原因所持有的其他符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的基础设施项目；

在满足相关法律法规及政策规定并经基金份额持有人大会有效决议的前提下，项目公司股东可以对外申请并购贷款收购基础设施项目或对外申请经营性贷款。针对并购贷款和经营性贷款，可以以项目公司自有资产为债权人设定抵押、质押等担保。

2、基础设施项目的购入与出售投资策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、深圳市发展情况、保障性租赁住房的行业环境及竞争格局情况、以及其他可比投资资产项目的风险和预期收益率来判断专项计划间接持有的基础设施资产当前的投资价值以及未来的发展空间。在此基础上，本基金将深入调研项目公司所持基础设施资产的基本面情况，通过合适的估值方法评估其收益状况和增值潜力、预测现金流入的规模和建立合适的估值模型，对于已持有和拟投资的项目进行价值评估，在此基础上判断是否购入或出售。

对拟购入的基础设施项目，基金管理人将进行全面的尽职调查。在基金管理人认为必要

的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基础设施项目的购入提供专业服务。对于拟出售已持有的基础设施项目，基金管理人还将在评估其收益状况和增值潜力的基础上，合理考量交易程序和交易成本，评估基础设施项目出售的必要性和可行性，制定基础设施项目出售方案并负责实施。

3、基础设施项目运营管理策略

本基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并有权聘请具备丰富保障性租赁住房基础设施运营管理经验的运营管理机构根据基金合同、《运营管理服务协议》的约定承担基础设施项目运营管理职责，通过主动管理，积极提升基础设施项目的运营业绩表现。本基金关于基础设施项目的具体运营管理安排详见招募说明书第十八部分“基础设施项目运营管理安排”。

4、基础设施项目的更新改造策略

基金管理人聘请运营管理机构根据基础设施项目的特性制定和实施基础设施项目的更新计划，确保基础设施项目处于良好可使用状态。对于可显著提升基础设施项目使用效益，提升基础设施项目收益的改造事宜，基金管理人将综合考虑投入产出比，审慎决策。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人亦可聘请其他中介机构对基础设施项目的更新改造提供专业服务。

（二）基金扩募收购策略

本基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他优质保障性租赁住房类型的基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

本基金存续期间扩募的，基金管理人应当按照《公募基金运作办法》第四十条以及基金合同相关规定履行变更注册等程序，并在履行变更注册程序后，提交基金份额持有人大会投票表决。在变更注册程序履行完毕并取得基金份额持有人大会表决通过后，基金管理人根据中国证监会、证券交易所等相关要求履行适当程序启动扩募发售工作。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基金的扩募提供专业服务。

（三）基金投资策略

1、固定收益资产投资策略

在本基金存续期间，本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债、AAA级信用债，或货币市场工具。

在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金将对利率债、AAA级信用债或货币市场工具的持有期收益进

行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债或货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。

2、基金的融资策略

基金管理人将审慎判断基础设施基金的总体资金需求，通过基金扩募和对外借款等各种融资方式、融资条件、融资成本和融资风险的比较，综合考虑适用性、安全性、收益性和可得性，合理选择融资方式，使得基金整体杠杆水平符合本基金及监管上限要求，并使得基础设施基金的融资金额、融资期限和融资成本处于适当水平，最大限度降低利率及再融资风险。

3、其他事项

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行法律法规或监管机构认可的适当程序后，可以将其纳入投资范围。

（四）基础设施项目权属到期安排

根据适用法律及证照，本基金设立时拟投资的基础设施项目的《不动产权证书》项下建设用地使用权将分别于 2086 年及 2088 年到期。未来如相关法规允许基础设施项目所在建设用地使用权进行续期，项目公司将依照相关法规的规定及所在地土地主管部门要求的期限内申请续期，须支付的土地使用权出让金将由项目公司现金流或基础设施基金扩募资金进行支付。

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，本基金管理人与基金托管人协商一致后可以在报中国证监会备案后增加或变更本基金的业绩比较基准并及时公告，但不需要召开基金份额持有人大会。

六、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，本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的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。

七、投资限制

（一）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的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，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，且用于基础设施项目收购的借款应当符合法律法规规定的及《基金合同》约定的相关条件；

3、除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

4、除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

5、本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的 40%；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；

6、本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

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、2、6 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。

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上述约定。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。

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。如果法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按调整后的规定执行。

（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，但是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，并按法律法规及基金合同约定履行适当程序后，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。

法律法规或监管部门取消或调整上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按调整后的规定执行。

八、借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于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。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基础设施基金不得新增借款，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。

九、基金管理人代表基金行使资产支持证券持有人等相关权利的处理原则及方法

- 1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人权利、直接或间接行使股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；
- 2、有利于基金财产的安全与增值；
- 3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不

当利益。

第十三部分 基金的财产

一、基金资产总值/基金总资产

基金总资产即基金资产总值，指基金合并财务报表资产总值或总资产，包括基金持有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他基金资产的价值之和。

二、基金资产净值

基金净资产是指基金资产总值减去基金总负债后的价值。其中基金总负债是指基金合并财务报表负债总值或总负债，包括基金负有清偿义务的应付贷款本息、应付款项以及其他基金负债的价值之和。

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基金托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、计划管理人、计划托管人和基金登记结算机构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、REITs 业务规则的规定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，包括但不限于接收资产支持证券认购者的认购资金、接收基础设施项目公司分红、股东借款本息及其他款项、接收其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付基础资产追加投资款项、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

基础设施项目运营收支账户由基金管理人、基础设施项目公司及计划管理人共同聘请的资金监管银行按照相应监管协议的约定开立，专门用于接收专项计划发放的借款（如有）、增资款项（如有）、基础设施项目运营收入以及承租人/运营客户支付的租赁保证金/运营保证金，并根据监管协议的约定对外支付相关费用和支出。

项目公司的其他账户（如有）按照《运营管理服务协议》《监管协议》的约定执行，并由基金托管人或其分支机构参与监管。

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、计划管理人、计划托管人等相关主体的固有财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记结算机构、运营管理机构、基金销售机构、计划管理人、计划托管人等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其

他权利。除法律法规规定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、计划管理人等相关机构不得将基金财产归入其固有财产。

基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、计划管理人、计划托管人等相关主体因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

第十四部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况及运营数据

（一）基本情况

本基金初始投资的基础设施资产为安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 4 个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区。项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共 1,830 套保障性租赁住房及其配套。4 个项目已分别取得深圳市住房和城乡建设主管部门证书编号分别为福（2022）1 号、罗（2022）1 号、鹏（2022）1 号以及坪（2022）2 号的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》，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）以及广东省和深圳市有关规定，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目为深圳市保障性租赁住房项目。上述基础设施资产均已投保财产一切险，保险金额能够完全覆盖各基础设施资产的评估价值，本基金存续期间，基金管理人也将指导项目公司继续按不低于目前的保险金额投保。

1、项目所在地

表 14-1 项目所在地

项目名称	项目所在地
安居百泉阁	广东省深圳市福田区
安居锦园	广东省深圳市罗湖区
保利香槟苑	广东省深圳市大鹏新区
凤凰公馆	广东省深圳市坪山区

四个项目分别位于福田区安托山片区、罗湖区笋岗片区、大鹏新区大鹏街道和坪山区碧岭街道，所在片区交通便利，生活配套设施完善。

（1）安居百泉阁项目

项目位于深圳市福田区安托山片区，地处侨香三道与安托山六路交汇处。项目邻近地铁 2 号线与 7 号线，距安托山站约 200 米，距侨香站约 800 米，距深康站约 900 米；周边设有侨香三道南、鸿新花园等多个公交站，有 70 路、72 路、108 路、M500 线等多路公交车经过；北距北环大道约 600 米，南距侨香路 300 米，邻近农园路、农林路、香蜜湖路等城市道路。项目周边交通便利，地铁、公交及自驾出行均较为方便。

项目东临侨香雅居、香蜜公园、香蜜体育公园、深圳市高级中学、深圳市眼科医院等，南临深圳国际交流学院、印力中心、山姆超市、深圳市儿童公园、深圳国际园林花卉博览园

等，西临安峦公馆、海德园、福田妇儿医院、深圳市福田中学（侨城东分校）等，北临万科臻山府、天健公馆、红岭中学、梅林山公园等。项目所在片区居住氛围浓厚，生活及公共配套设施完善。

图 14-1 安居百泉阁项目位置图



（2）安居锦园项目

项目位于深圳市罗湖区笋岗片区，地处田西路与宝田路交汇处以东。项目邻近7号线，距笋岗站约400米；周边设有梨园路、人才大市场、笋岗街道办等多个公交站，有多路公交车经过；北距泥岗东路约500米，邻近梨园路、宝安北路、宝岗路和梅园路等主要出行道路；距深圳宝安国际机场约30公里，距深圳福田站约6公里、深圳北站约9.5公里、深圳东站约4.2公里。项目周边公共交通便利，驾车出行便捷。

项目东临宝岗花园、祥福雅居、嘉景苑等住宅小区，南临深业物流中心、华润笋岗中心，西临宝能第一空间、深业泰富广场、招商中环等商业办公物业，北临百安居、麦德龙等商业物业。项目所在片区以商业、办公及住宅为主，居住条件成熟，商办氛围浓郁，环境卫生状况良好。

图 14-2 安居锦园项目位置图

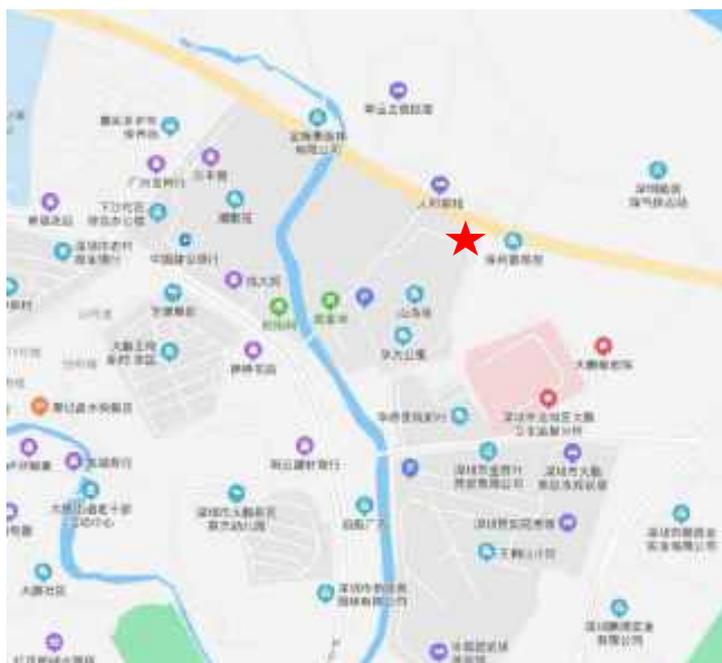


(3) 保利香槟苑项目

项目位于深圳市大鹏新区，坐落于大鹏办事处鹏飞路南侧。项目周边设有黄岐塘村等多个公交站，有 M423 路等多路公交车；北临鹏飞路，邻近坪西路等主要出行道路；直线距离深圳坪山站约 20 公里、深圳站约 38 公里、深圳北站约 47 公里。项目周边公共交通条件良好，自驾出行较为方便。

项目东临 biubiu 运动小镇，商业氛围浓厚，南临深圳市大鹏新区妇幼保健院、大鹏养老院等配套，西临 KPR 佳兆业广场、山海苑、王母新村等社区，周边还有大鹏中心小学、大鹏华侨中学、惠联百货、华润万家（大鹏店）、中国银行、中国农业银行、中国邮政等机构，北临深圳爱如隔山海公寓、深圳 RoseInn 公寓、璞岸花园等旅游配套居住物业。项目所在片区以住宅、公寓、旅游配套项目为主，居住氛围良好，配套较为完善。

图 14-3 保利香槟苑项目位置图



(4) 凤凰公馆项目

项目位于深圳市坪山区碧岭街道，坐落于碧沙北路以西龙勤路以南。项目临近规划中的14号线地铁站；周边设有碧桂园凤凰公馆站、龙勤碧沙路口、汤坑小学等多个公交站，有833路、E20路、M368路、M564路、E22路等多路公交车；紧邻坪山大道，邻近龙勤路、碧沙北路等主要出行道路；直线距离深圳坪山站约6.1公里、深圳北站约35.7公里、深圳东站约25.5公里。项目交通便利，公交、自驾出行方便。

项目东临坪山御河园、力高君御国际等社区，南临景昌隆百货，西临鹏茜国家矿山公园，北临创意办公空间、深圳国际影视文化城、沃典影视商业街等商业物业。项目所在片区生活配套齐全，居住条件成熟。

图 14-4 凤凰公馆项目位置图



2、项目所处行业

四个项目均属于保障性租赁住房细分行业，具体分析详见招募说明书第十四部分“基础设施项目基本情况”之“二、基础设施项目所属行业、市场、地区概况”。

3、建设内容及规模

表 14-2 项目建设内容及规模

项目名称	建设内容及规模
安居百泉阁	对应宗地范围内共有 2 栋建筑，共 594 套物业，建筑面积 39,301.32 平方米，另含配套商业设施 414.11 平方米，配套停车位 294 个
安居锦园	对应宗地范围内现建有 1 栋建筑，共 360 套物业，建筑面积 26,948.60 平方米，配套停车位 216 个
保利香槟苑	对应宗地范围内共有 2 栋建筑，共 210 套物业，建筑面积 16,457.28 平方米
凤凰公馆	对应宗地范围内共有 2 栋建筑，共 666 套物业，建筑面积 51,553.87 平方米

四个项目共包括建筑面积 134,675.18 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，1,830 套保障性租赁住房及其配套，具体如下：

(1) 安居百泉阁项目

项目包括百泉阁 A 栋、百泉阁 B 栋两栋建筑物，均为地上 37 层的高层住宅塔楼，地上建筑面积共计 39,715.43 平方米，总建筑面积共计 53,606.58 平方米，分摊土地面积为 6,155.96 平方米。建设内容具体包括：保障性租赁住房，建筑面积 39,301.32 平方米，位于每栋住宅楼 3 至 37 层，共计 594 套物业；配套商业设施，建筑面积 414.11 平方米，位于每栋住宅楼 1

层；地下车库，建筑面积 13,891.15 平方米，共计 294 个车位。

(2) 安居锦园项目

项目包括安居锦园一栋建筑物，为地上 46 层的高层住宅塔楼，地上建筑面积共计 26,948.60 平方米，总建筑面积共计 35,130.89 平方米，分摊土地面积为 4,331.48 平方米。建设内容具体包括：保障性租赁住房，建筑面积 26,948.60 平方米，位于建筑物 5 至 46 层，共计 360 套物业；地下车库，建筑面积 8,182.29 平方米，共计 216 个车位，地上 5 个，地下 211 个。

(3) 保利香槟苑项目

项目包括保利香槟苑 1 栋、2 栋两栋建筑物中的相应物业，建筑面积共计 16,457.28 平方米，分摊土地面积为 5,003.12 平方米。建设内容为保障性租赁住房，建筑面积 16,457.28 平方米，位于每栋住宅楼的 2 至 22 层，共 210 套物业。

(4) 凤凰公馆项目

项目包括凤凰公馆 1 栋 B 座、2 栋 A 座两栋建筑物中的相应物业，建筑面积共计 51,553.87 平方米，分摊土地面积为 9,832.90 平方米。建设内容为保障性租赁住房，位于每栋住宅楼的 2 至 51 层，共 666 套物业。

4、资产范围

基础设施项目的资产为位于深圳市的“粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号”等 595 份《不动产权证书》、“粤（2022）深圳市不动产权第 0030036 号”等 360 份《不动产权证书》、“粤（2022）深圳市不动产权第 0026659 号”等 210 份《不动产权证书》和“粤（2022）深圳市不动产权第 0028053 号”等 666 份《不动产权证书》项下，建筑面积为 134,675.18 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，基础设施项目资产权属清晰，资产范围明确。

安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑与凤凰公馆的产权人分别为百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司。四个项目不动产权证书基本信息如下：

表 14-3 不动产权证书基本信息

项目名称	编号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
安居百泉阁	“粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号”等 595 份《不动产权证书》	深圳市安居百泉阁管理有限公司	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处	二类居住用地/住宅；二类居住用地/商业	39,715.43

项目名称	编号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
安居锦园	“粤（2022）深圳市不动产权第0030036号”等360份《不动产权证书》	深圳市安居锦园管理有限公司	罗湖区笋岗街道宝安北路	二类居住用地/住宅	26,948.60
保利香槟苑	“粤（2022）深圳市不动产权第0026659号”等210份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	二类居住用地/住宅	16,457.28
凤凰公馆	“粤（2022）深圳市不动产权第0028053号”等666份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	坪山区碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	二类居住用地/住宅	51,553.87
合计					134,675.18

5、收入来源

项目收入分别来自保障性租赁住房租金收入、配套商业设施租金收入以及配套停车场租金收入。其中，仅安居百泉阁项目存在 414.11 平方米的配套商业设施，属于租赁住房用地上为维持项目正常运转而无法分割的配套设施，建筑面积仅占安居百泉阁项目总建筑面积的 1.04%；占本基础设施 REITs 项目总建筑面积的比例仅为 0.31%，根据深圳市住房和建设局向深圳市人才安居集团出具的证书编号为福（2022）1 号的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》，安居百泉阁项目中的商业部分已作为配套设施被依法纳入安居百泉阁保障性租赁住房项目范围。

6、运营时间

本基础设施项目均已投入运营¹。其中安居百泉阁项目于 2022 年 1 月开始运营，安居锦园项目于 2021 年 11 月开始运营，保利香槟苑项目于 2020 年 7 月开始运营，凤凰公馆项目于 2020 年 11 月开始运营。根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号），对于在强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限等要求。在此基础上，基金管理人从运营时间和经营情况、投资回报情况、持续经营能力及增长潜力角度进行分析，认为底层资产符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（三）项的规定：

¹ 本基础设施项目运营起始时间系项目竣工验收备案后次月首日，下同。

（1）运营时间和经营情况

基础设施项目均已投入运营，其中安居百泉阁项目于 2022 年 1 月开始运营，安居锦园项目于 2021 年 11 月开始运营，保利香槟苑项目于 2020 年 7 月开始运营，凤凰公馆项目于 2020 年 11 月开始运营。四个项目运营时间虽然未满 3 年，但已具备产生持续、稳定现金流的能力，符合《指引》规定的原则。

①从出租率看，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目均已达到较高的出租率，截至 2022 年 3 月 31 日，其保障性租赁住房的出租率分别为 99%、99%、100%和 98%，入住群体素质和收入水平较高，租金支付能力较强，发生欠租等违约事项的风险较低。预计未来项目能够产生持续、稳定的现金流。

②从现有租约租赁期限看，四个项目租约期限较长，3 年期租约的占比高达 98%，且租约到期前承租人可以申请续签，每次续签时租约期限仍为 3 年，续签政策能保持租约持续稳定。

③同类住房历史退租率很低，且重新配租的效率很高，现有的出租率能够保持相对稳定。原始权益人的历史经验数据表明，同类住房年平均退租率不到 2%。从配租效率看，各项目从启动配租到完成配租的时间周期很短，即使出现退租的情况，也能够较短时间内实现对退租房源的再次配租。

④四个项目均位于所在区域的核心地段，周边配套齐全且均为新建住房，租金仅为同区位同品质市场住房租金的六折左右，与市场化租赁住房相比具有显著的竞争优势。

（2）投资回报测算情况

根据《可供分配金额测算报告及审核报告》，在相关假设前提下，预计 2022 年 7-12 月及 2023 年度基金的可供分配金额分别为 24,533,021.75 元和 49,183,507.88 元，以基础设施项目的评估值 11.58 亿元作为募集资金规模测算，投资人净现金流分派率（预计年度可供分配金额/公募基金募集规模）分别为 4.24%和 4.25%。因此，在定价合理的情况下，底层资产能够为投资者提供良好的回报。

（3）持续经营能力

底层资产均已达到较高的出租率，租约期限较长且到期可续签，租金定价仅为同区位同品质市场住房租金的六折左右，预计未来能够产生持续稳定的现金流，经营风险较小。项目公司不存在其他外部债务，无财务风险。底层资产土地使用权剩余使用年限超过 60 年，且根据《民法典》的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期；续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。因此，底层资产具有持续经营能力。

（4）增长潜力

根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，到 2025 年末，深圳市常住人口预计将增至 1,860 万人，随着人口持续净流入，深圳市住房需求规模增加，但受制于土地资源紧约束，住

房供给缺口较大，供需矛盾仍然突出，且功能完善、配套齐全的保障性住房占比较低；根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比高达 77%，租赁需求十分旺盛。随着市场租金的上涨，底层资产具有增长潜力。

综上，项目均已达到较高的出租率水平，租约期限长、租约稳定，租户违约风险低，四个项目未来具备产生持续、稳定的现金流的条件，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力。

（二）运营模式

基础设施项目的运营模式是由项目公司持有保障性租赁住房及配套，保障性租赁住房由住建部门向重点企业和社会组织、用人单位或个人配租，项目公司按照确定的租金水平与配租对象签署租赁合同，并向作为承租人的用人单位或个人收取租金；并通过出租配套商业、配套停车场等设施收取租金收入。租金收入构成了项目公司全部的收入来源。其中，安居百泉阁、保利香槟苑、凤凰公馆项目的租约变更情况如下，安居锦园项目的配租房源均由锦园管理公司作为出租人签署，不涉及租约的变更：

（1）安居百泉阁项目

① 住宅部分：截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目全部 594 套住宅房源中已配租 587 套，对应 287 份租赁合同。前述租赁合同中 282 份由福田安居公司作为出租人签署，5 份（对应 10 套房源）由百泉阁管理公司作为出租人签署。

鉴于百泉阁所有权人已由福田安居公司变更为百泉阁管理公司，针对由福田安居公司作为出租人签署的 282 份租赁合同，百泉阁管理公司通过与福田安居公司向承租人共同出具《合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为百泉阁管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至 2022 年 5 月 24 日，282 份租赁合同已全部完成变更。

② 配套商业部分：截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目全部 9 套商铺中已出租 4 套；截至 2022 年 4 月 30 日，安居百泉阁项目已出租 8 套，对应 8 份租赁合同，其中 7 份租赁合同由福田安居公司作为出租人签署，1 份租赁合同由百泉阁管理公司作为出租人签署，均已完成签署。

鉴于百泉阁项目所有权人已由福田安居公司变更为百泉阁管理公司，针对由福田安居公司作为出租人签署的 7 份租赁合同，百泉阁管理公司通过与福田安居公司、房屋租赁运营公司向承租人共同出具《合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁

合同项下出租方变更为百泉阁管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至 2022 年 5 月 8 日，7 份租赁合同已全部完成变更。

（2）保利香槟苑项目

截至 2022 年 3 月 31 日，保利香槟苑项目全部 210 套住宅房源均已完成配租，对应 126 份租赁合同，均由深圳市人才安居集团作为出租人签署。

鉴于保利香槟苑项目所有权人已由深圳市人才安居集团变更为鼎吉管理公司，鼎吉管理公司通过与深圳市人才安居集团、房屋租赁运营公司向承租人共同出具《租赁合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为鼎吉管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至 2022 年 5 月 8 日，已全部完成变更。

（3）凤凰公馆项目

截至 2022 年 3 月 31 日，凤凰公馆项目全部 666 套住宅房源中已配租 655 套，对应 539 份租赁合同均由深圳市人才安居集团作为出租人签署。

鉴于凤凰公馆项目所有权人已由深圳市人才安居集团变更为鼎吉管理公司，鼎吉管理公司通过与深圳市人才安居集团、房屋租赁运营公司向承租人共同出具《租赁合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为鼎吉管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至 2022 年 5 月 8 日，已全部完成变更。

（4）租户筛选标准和租户构成

安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆四个项目的配租对象分为用人单位和个人两种类型，申请条件均由各区住建部门制定。其中，用人单位分为企业和机关事业单位。租户筛选标准和租户构成如下：

表 14-4 租户筛选标准和构成情况

项目名称	出租率	主要申请条件			入住目标人群承租套数占比
		企业	机关事业单位	个人	
保利香槟苑	100%	1. 企业工商注册地在大鹏新区； 2. 属于大鹏新区重点及骨干企业、挂点服务企业； 3. 入驻大鹏新区生命科学产业园的企业及其他非企业组	各区直属机关、事业单位（含学校、医院）及驻区机关单位	1. 具有全日制本科及以上学历（含教育部认可的境外高等院校毕业的归国留学人员），或属于符合深圳市产业发展需要的技师（国家职业资格二	1. 企业：61% 2. 机关事业单位：12% 3. 个人：27%

		织			
凤凰公馆	98%	1. 企业工商注册地在坪山区； 2. 上一年度税收贡献达 100 万元（含）及以上的企业； 3. 企（事）业单位人才规模达 10 人（含）及以上		级及以上），或列入深圳市人力资源保障部门发布的紧缺专业人才目录； 2. 与深圳市用人单位签订聘用合同或服务协议的各类人才。	1. 企业：17% 2. 机关事业单位：7% 3. 个人：76%
安居百泉阁	99%	1. 企业工商注册地在福田区； 2. 经福田区认定的总部企业、属于高端服务业、绿色产业等行业的企业，国家级高新技术企业、年度工业产值 10 亿元以上的工业企业等			1. 企业：62% 2. 机关事业单位：2% 3. 个人：36%
安居锦园	99%	1. 企业工商注册地在罗湖区； 2. 纳入《罗湖区人才安居企事业单位名录》的辖区龙头企业 and 行业推荐企业			1. 企业：89% 2. 机关事业单位：11% 3. 个人：0%

(5) 符合申请条件的候选人排队情况

根据《深圳市人才安居办法》（市政府令第 273 号）的规定，人才住房可向符合标准的人才个人分配，也可向市、区重点企事业单位定向分配。行业主管部门根据重点扶持产业政策，定期拟订本行业人才安居重点企事业单位遴选条件及初选名录报市、区住房主管部门统筹制定市、区人才安居重点企事业单位名录（重点是经济贡献度、产业符合发展方向）。

人才住房定向分配分批量分配（初次分配）与零散分配两种方式，批量分配前发布配租公告，意向承租企业向行业主管部门申请需求，住房主管部门统筹各行业主管部门需求后制定分配计划并实施分配；零散分配主要是退租后再次分配，为了提高分配效率，住房主管部门与各行业主管部门保持定期沟通机制，掌握意向承租企业对人才住房的需求数量、房型、位置等，一旦人才住房退租空置，住房主管部门能迅速匹配需求对象，快速完成重新配租。

深圳市保障性租赁住房的配租对象由市住房主管部门确定，符合申请条件的候选人排队情况为住房主管部门的内部数据，暂无公开数据。根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，到 2025 年末，深圳市常住人口预计将增至 1,860 万人，随着人口持续净流入，深圳市住房需求规模增加，但受制于土地资源紧约束，住房供给缺口较大，供需矛盾仍然突出；根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比高达 77%，租赁需求十分旺盛。

（三）核心运营数据

1、出租情况

（1）出租率

截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目保障性租赁住房的出租率分别为 99%、99%、100%和 98%。具体出租数据情况如下：

表 14-5 截至 2022 年 3 月 31 日基础设施项目整体租赁统计表

项目	对象	出租率
安居百泉阁	保障性租赁住房	99%
	配套商业设施	35%
	配套停车场	100%
安居锦园	保障性租赁住房	99%
	配套停车场	100%
保利香槟苑	保障性租赁住房	100%
凤凰公馆	保障性租赁住房	98%

（2）租户结构

项目收入来源高度分散，承租人包括用人单位和个人两类。截至 2022 年 3 月 31 日，个人租户占比约 43%，用人单位占比约 57%，最终入住人均是深圳市、区住建部门认可的个人，相关人员的信息由住建部门通知出租人，因此最终收入来源均为个人。具体情况如下：

表 14-6 承租人承租面积规模和占比情况

单位：平方米

项目名称	类别	用人单位	个人	合计
安居百泉阁	承租面积	24,938.34	13,841.43	38,779.77
	占比	64.31%	35.69%	100.00%
安居锦园	承租面积	26,713.38	0.00	26,713.38
	占比	100.00%	0.00%	100.00%
保利香槟苑	承租面积	12,164.43	4,292.85	16,457.28
	占比	73.92%	26.08%	100.00%
凤凰公馆	承租面积	11,553.77	39,116.14	50,669.91
	占比	22.80%	77.20%	100.00%
合计	承租面积	75,369.92	57,250.42	132,620.34
	占比	56.83%	43.17%	100.00%

注：用人单位承租的保障性租赁住房仅限本单位员工入住。

项目前十大租户租赁面积占比总计 23.35%，租金收入占比总计 35.20%，租户所属行业涉及 8 个行业及 1 个机关事业单位。按照现行的配租政策，原租赁合同到期后也将继续由深圳市、区住建部门进行配租，可以维持收入的合理分散。

关于租户集中度情况具体分析详见招募说明书第十五部分“基础设施项目财务状况及经营业绩分析”之“二、基础设施项目经营业绩分析”之“（二）基础设施项目现金流来源集中度分析”。

（3）租金水平

根据国办发（2021）22 号文规定，保障性租赁住房“租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。

根据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13 号，下称“深府规〔2018〕13 号文”）的规定，基础设施项目的租金“为届时同地段市场商品住房租金的 60%左右”。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，之后由深圳市、区住建部门结合实际情况，按照 60%左右的比例确定项目的租金水平。

根据住建部门制定的四个项目基准租金及租金折扣标准，每套保障性租赁住房的具体租金根据各户型、朝向及楼层的不同而略有区别，各项目保障性租赁住房的月租金单价具体如下表所示。

表 14-7 各基础设施项目保障性租赁住房租金单价情况

项目	租金单价
安居百泉阁	59.74 元/平方米/月

安居锦园	44.38 元/平方米/月
保利香槟苑	14.52 元/平方米/月
凤凰公馆	17.23 元/平方米/月

保障性租赁住房的租金定价标准由政府主管部门决定，极端情形下，如果国家、广东省或深圳市颁布新的行业政策下调租金定价标准，可能导致保障性租赁住房收益水平下降。考虑到当前深圳市保障性租赁住房的租金定价水平已经低于北京、上海、广州等其他可比城市，进一步下调深圳市保障性租赁住房租金定价水平不符合“企业可持续”的原则，未来出现该类行业政策的极端情形的可能性极低。

国办发〔2021〕22 号文明确保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。根据国办发〔2021〕22 号文的精神，深圳市人民政府办公厅印发深府办函〔2022〕23 号文，明确深圳市保障性租赁住房租金定价遵循租户可负担、企业可持续的原则，并将出租的人才住房纳入保障性租赁住房管理。目前深圳市保障性租赁住房租金定价依据为深府规〔2018〕13 号文，该文件明确深圳市出租的人才房的租金为届时同地段市场商品住房租金的 60%左右。深圳市政府正在制定《深圳市保障性租赁住房分配管理办法》，本 REITs 下四个基础设施项目将沿用 60%左右的租金定价原则。

目前，北京、上海、广州、杭州、成都、南京、厦门、重庆、武汉和青岛等多个城市已经发布关于加快发展保障性租赁住房实施的政策文件，基金管理人统计了主要城市的租金定价标准，具体如下表所示，可见各地保障性租赁住房租金定价标准存在差异，而深圳市的租金定价远低于其他城市的定价标准。

表 14-8 全国多个城市保障性租赁住房租金定价情况

城市	保障性租赁住房租金定价标准
北京市	租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平，由持有运营单位评估确定后报市、区住房城乡建设（房管）部门备案。其中，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租金的 90%以下定价
上海市	租金标准不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%
广州市	保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金
杭州市	租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行
成都市	租金标准原则上为市场租金的 90%
南京市	租金标准不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%
厦门市	租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行

重庆市	保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房标准
武汉市	租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85%确定
青岛市	租金标准按照不高于同区域住房市场租金的 80%确定
深圳市	租金标准按届时同地段市场商品住房租金的 60%左右确定

资料来源：管理人根据公开信息整理。

进一步地，针对导致深圳市保障性租赁住房租金定价出现非市场因素的下降的极端情形，基金管理人商原始权益人提出应对预案如下：

发生极端情形时，基金管理人将按照法律法规规定和基金合同约定及时履行信息披露义务并采取有效措施，代表基金份额持有人的利益与深圳市有关部门积极沟通，将政策变化对基金份额持有人的影响降低到最小程度。原始权益人、运营管理机构亦将协助基金管理人沟通有关部门。

如基金管理人经沟通后未能争取到有效缓释措施或采取可行的缓释措施后基础设施项目现金流仍显著下滑，影响到基础设施项目正常运营的，基金管理人将制定基础设施项目风险应对措施提交基金份额持有人大会审议。

2、收入及盈利情况

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22874 号）、《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22897 号）、《深圳市安居鼎吉管理有限公司所持有的保障性租赁住房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22866 号），各项目公司收益情况如下：

表 14-9 安居百泉阁项目近 3 年及一期收益情况

单位：元

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-3月
营业收入	0.00	0.00	0.00	2,049,957.50
净利润	0.00	0.00	0.00	624,404.21

表 14-10 安居锦园项目近 3 年及一期收益情况

单位：元

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-3月
营业收入	0.00	0.00	0.00	667,330.00
净利润	0.00	0.00	-780,232.62	-24,227.24

注：安居锦园项目于 2021 年 10 月由在建工程结转为投资性房地产，2021 年 10-12 月发生折旧，导致净利润为负。

表 14-11 保利香槟苑项目近 3 年及一期收益情况

单位：元

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-3月
营业收入	/	193,846.68	2,145,751.99	678,680.13
净利润	/	-229,969.87	309,334.37	220,347.91

注：保利香槟苑项目于 2020 年 10 月 1 日由项目原开发商无偿移交至深圳市人才安居集团，并于 2022 年 2 月 28 日重组至项目公司鼎吉管理公司，因此该项目财务数据体现于深圳市人才安居集团持有的项目公司鼎吉管理公司备考报表中，鼎吉管理公司 2020 年度备考报表仅包含项目 10-12 月财务数据。2020 年 10-12 月保利香槟苑项目净利润为负的原因主要是项目于 2020 年 11 月起租并产生营业收入，同时开始计提折旧，但根据深圳市、区住建部门分批配租安排，保利香槟苑项目出租率呈现逐步提升的过程，因此 2020 年 10-12 月保利香槟苑项目营业收入较低，同时该期间发生的折旧摊销大于营业收入，导致该期间项目净利润为负。

表 14-12 凤凰公馆项目近 3 年及一期收益情况

单位：元

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-3月
营业收入	/	0.00	7,521,366.34	2,458,415.33
净利润	/	0.00	1,881,681.24	1,007,126.03

（四）主要租户情况

根据中国证券投资基金业协会《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》第二十一条第（二）款对重要现金流提供方的界定标准，本基础设施项目暂不存在重要现金流提供方。

二、基础设施项目所属行业、市场、地区概况

（一）基础设施项目所属行业介绍

1、行业基本情况

从行业分类来看，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），基

基础设施项目所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”。从国家住房保障体系分类来看，根据国办发（2021）22 号文和深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（深府办函〔2022〕23 号），基础设施项目为国家住房保障体系三大分类中的保障性租赁住房。

2、行业市场环境

本基础设施项目位于深圳市，因此项目公司及基础设施项目的市场环境主要受深圳市保障性租赁住房市场环境的影响。当前，深圳市住房供需关系紧张，功能完善、配套齐全的商品住房和公共住房占比较低，亟需加大建设筹集力度，以满足人民对宜居生活的美好向往，匹配新时代的城市发展定位。深圳市保障性租赁住房作为住房保障体系的重要组成部分，具有显著的政策属性和民生保障属性，其租金定价、配租对象的选择和租赁期限等均由深圳市、区住建部门确定，受市场因素影响较小。现将深圳市住房保障体系和保障性租赁住房的定价机制和配租机制介绍如下：

（1）深圳市原有的住房保障体系

深府规〔2018〕13 号文明确，人才住房、安居型商品房和公共租赁住房三种住房类型共同组成了深圳市的住房保障体系。上述三种住房类型的具体情况如下：

表 14-13 深圳市原有住房保障体系情况

住房类型		供应形式	供应对象	面积标准	价格
政策 支持 住房	人才 住房	可租可售	符合条件的各类人才	建筑面积小于 90 平方米为主	租售价格为市价 60%左右
	安居 型商 品房	可租可售 以售为主	符合收入财产限额标 准等条件的户籍居民	建筑面积小于 70 平方米为主	租售价格为市价 50%左右
公共租赁住房		只租不售	符合条件的中低收入 户籍居民、为社会提 供基本公共服务的相 关行业人员、先进制 造业职工等群体	建筑面积 30- 60 平方米为主	租金为市场租金 30%左右；特困人 员、低保及低保边 缘家庭租金为公共 租赁住房租金 10%

（2）深圳市与国家住房保障体系的对接情况

2021 年 11 月，住房和城乡建设部发布了《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》，提出“深圳市加快做好与国家住房保障体系的对接，将出租的人才住房、各类享受政府政策支持租赁住房以及产业园区配套宿舍等均纳入保障性租赁住房，将出售的人才住房和安居型商品房归入共有产权住房，进一步规范发展公租房。在此基础上，将原来由公租房、人才住房和安居型商品房构成的公共住房，调整为以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”。

深圳市出租的人才住房政策是匹配人才政策体系制定的，根据《深圳市人才安居办法》（市政府令第326号），受保障的配租对象既包括杰出人才、领军人才，也包括市、区政府确定的重点企业事业单位人才，人才的覆盖面广代表性强，是支撑深圳市高质量发展的中坚力量。

（3）租金定价机制

根据深府规〔2018〕13号文的规定，本项目的租金“为届时同地段市场商品住房租金的60%左右”。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，之后由市、区住建部门结合实际情况，按照60%左右的比例确定项目的租金水平。根据深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。

（4）配租机制

根据深圳市住房和建设局于2020年12月公布的《深圳市公共住房专营机构房源配租衔接工作规程（第一版）》，保障性租赁住房由深圳市、区住建部门统一配租。

从租赁期限看，首次租赁期限以3年为主，期满后承租人仍有续租需求的，应当在期满前3个月提出续租申请。符合届时配租条件的，可续租，续租期限不超过3年。

从配租申请对象看，虽然深圳市对相应配租对象的认定范围具有普适性，可以面向符合条件的单位（下称：用人单位）或者个人定向配租，但配租申请需要经过市、区住建部门的审核批准。其中，符合条件的用人单位获得住房后只能将该住房配租给本企业符合条件的人才；自行申请的个人获得住房后只允许自住，不得转租。经过上述审核机制对配租对象的筛选，这些符合深圳市人才政策的租户作为城市建设的骨干力量，具有较强的租金履约能力，保障了租金支付的稳定性。

从配租流程看，保障性租赁住房达到配租条件后，其业主按照项目所在地对应的管辖权限向深圳市、区住建部门报告，相关住建部门通过评估确定项目的租金水平以及配租进度安排。根据配租进度安排，市、区住建部门就该项目发出配租公告，开始接受用人单位或个人申请。

3、行业市场细分

根据《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，深圳市各区对本区发展保障性租赁住房，解决本辖区新市民、青年人等群体住房困难问题承担属地责任。根据深府规〔2018〕13号文，以人才住房专营机构为主建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。深圳市人才安居集团作为深圳市人才住房专营机构，是深圳市专责从事人才安居住房投资建设和运营管理的市属国有独资公司和政策性住房供给平台。总体来看，深圳市保障性租赁住房主要包含由政府组织分配的房源和其他社会主体供应的房源。以深圳市人才安居集团为例，其筹集建设房源的模式主要包括自建项目、招拍挂配建接收及城市更新配建回购、社会化购买及规模化租赁四种模式：

（1）自建项目

自建项目系指筹建单位通过政府协议出让或者参加招拍挂获取土地并自行建设住房。

（2）招拍挂配建接收及城市更新配建回购

第三方建成招拍挂及各类城市更新代建、配建的保障性租赁住房后，由政府安排住房专营机构深圳市人才安居集团无偿接收或回购。

（3）社会化购买

社会化购买系指筹建单位直接从房地产开发商处购买物业用作保障性租赁住房对外出租。随着自建人才住房项目的规模不断形成，深圳市人才安居集团目前已不再通过社会购买方式获取房源。该类房源的土地性质通常为商品房，购买价格通常为市场价，以市场价购置房源用于供给保障性租赁住房不具有可持续性。

（4）规模化租赁

规模化租赁系指筹建单位通过规模化租赁方式筹集租入社会房源，再通过二次出租方式由住建部门分配给符合条件的用人单位或者人才个人。

本基础设施项目属于政府组织分配的房源，由深圳市、区住建部门实施配租，主要面向符合深圳市人才认定条件的新市民、青年人分配，租金定价为市场参考租金的六折左右，具有明显的价格优势。

（二）行业监管体制及发展趋势

1、行业监管体制及相关政策

2021年7月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收等几大方面支持保障性租赁住房的发展，解决新市民、青年人群体的住房困难问题，提高多主体参与保障性租赁住房供给的积极性。同时，国家发改委印发了《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号），明确将保障性租赁住房纳入基础设施REITs试点行业范围。为规范并促进我国保障性租赁住房行业发展，国务院及相关部门制定了全国性的规章以及规范性文件等相关规定，各级地方政府根据当地经济和社会状况制定了适合当地的保障性租赁住房地方法规和规范性文件等相关政策，由各级地方政府相关部门对当地保障性租赁住房行业进行具体监管。监管体系的逐步完善为保障性租赁住房的稳定、有序发展提供了制度层面的有效保障。保障性租赁住房主要法律、法规、规章与规范性文件如下：

表 14-14 保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（全国）

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2021年7月	《国务院办公厅关于	就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
	加快发展保障性租赁住房的意见》	住房突出问题，提出意见，包括基础制度、支持政策等内容。
2021年4月	国家发展改革委关于印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知	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农业转移人口、新就业大学生等新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用农村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5月	发展改革委关于印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》的通知	为规范中央预算内投资支持保障性租赁住房建设有关项目管理，提高资金使用效益，推进中央预算内投资管理制度化、规范化、科学化，制定本办法。办法规定了支持范围和标准、项目及年度投资需求申报、年度投资计划下达和项目管理等内容。
2021年7月	《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》	试点行业包括保障性租赁住房。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。
2021年8月	《自然资源部办公厅关于进一步规范存量住宅用地信息公开工作的函》	为认真贯彻国务院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精神，进一步规范存量住宅用地信息公开工作，切实发挥充分信息对稳定市场预期的重要作用，提出工作要求，包括完善公开内容、明晰公开路径、按时更新信息等。
2021年8月	《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》	严格控制大规模增建。……在确保安全的前提下，允许适当增加建筑面积用于住房成套化改造、建设保障性租赁住房、完善公共服务设施和基础设施等。
2021年10月	《财政部、税务总局、住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》	对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，比照适用第二条规定的房产税政策。保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。
2022年1月	《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于保障性租赁住房有关贷款不纳	银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的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。银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度。

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
	《入房地产贷款集中度管理的通知》	
2022年1月	《国家发展改革委、商务部关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》	鼓励城中村实施规模化租赁改造，支持利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房。结合公共利益，试点在城市更新项目中引入“个别征收”、“商业和办公用房改建保障性租赁住房”等机制。
2022年2月	《中国银保监会、住房和城乡建设部关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	为进一步加强保障性租赁住房建设运营的金融支持，提出意见，包括：发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务；建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制等。
2022年2月	财政部、住房和城乡建设部关于印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》的通知	补助资金支持范围包括租赁住房保障。主要用于支持公租房、保障性租赁住房等租赁住房的筹集，向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障对象发放租赁补贴等相关支出。
2022年3月	国家发展改革委关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知	加强住房供应保障。以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房主要利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例，单列租赁住房用地供应计划，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域。

表 14-15 保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（广东省）

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2021年9月	《广东省财政厅、广东省住房和城乡建设厅关于印发广东省住房和城乡建设领域专项资金管理办法的通知》	保障性安居工程专项资金：主要用于我省保障性安居工程有关专项业务工作补助事项，包括棚户区改造、租赁补贴、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房及保障性安居工程日常管理等业务。
2021年11月	《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	意见规定：完善基础制度，系统谋划推动；落实支持政策，加强跨部门协同；培育规范市场，支持多主体参与等内容。

表 14-16 保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（深圳市）

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2022年3月	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	多措并举有效加大保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人的阶段性住房困难问题，构建以人民为中心的住房保障体系。
2021年8月	深圳市住房和建设局、深圳市财政局关于印发《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》的通知	办法规定了专项资金使用范围、发放标准与方式等，如试点工作期内，新建项目如被主管部门认定为保障性租赁住房项目的，按照四百元/平方米标准一次性予以额外补助，项目补助总额不得超过建安成本、工程建设其他费、装饰装修费用总和的百分之三十，超过部分不予补助。
2021年11月	深圳市住房和建设局关于公开征求《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知（征求意见稿）》意见的通告	规范既有非居住房屋改造保障性租赁住房行为。
2010年7月	《深圳市保障性住房条例》（2020修正）	本条例所称保障性住房，是指政府投资建设或者通过其他途径筹集的，以限定的标准和价格，向符合条件的住房困难家庭和单身居民出租或者出售的住房，包括公共租赁住房、经济适用住房、安居型商品房等多种形式。

表 14-17 深圳租赁型人才住房地方性法规、政府规章、规范性文件等汇总表

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2015年1月	《深圳市人才安居办法》（2020修正）	实物配置包括免租金租住、产权赠与、租住公租房和购买安居型商品房等形式；货币补贴包括购房补贴和租房补贴等形式。
2016年7月	中共深圳市委、深圳市人民政府印发《关于完善人才住房制度的若干措施》的通知	创新和完善人才住房制度顶层设计、加大人才住房建设和供应力度、建立健全人才住房工作保障机制等。
2017年8月	深圳市住房和建设局关于印发《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》的通知	规范人才住房和保障性住房的配建程序。
2018年7月	《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》	实物供应包括：市场商品住房、人才住房（可租可售）、安居型商品房、公共租赁住房。其中人才住房与安居型商品房为政策性支持住房。
2019年4月	《深圳市人才住房建	人才认定标准与方式、职责分工、筹集建设渠

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
	设和管理办法（征求意见稿）》	道、租赁期限、定价规则等。
2020年3月	深圳市住房和建设局关于印发《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》的通知	规范深圳市人才住房和公共租赁住房的筹集工作，创新筹集工作机制，盘活各类社会存量用房。
2017年12月	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局关于印发《深圳市前海深港现代服务业合作区人才住房管理暂行办法》的通知（有效期三年，现已失效）	前海人才住房的筹建、配租及相关管理活动。
2020年9月	深圳市福田区住房和建设局关于印发《福田区产业人才租赁住房管理暂行办法》的通知（有效期一年，现已失效）	房源筹集、申请主体、配租流程、期限、价格等。
2020年12月	《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区人才住房分配和管理实施细则的通知》	规范本区人才住房的分配和管理工作。本细则适用于本区人才住房的配租、管理，以及面向承租符合条件社会存量用房的人才发放租房补租（下称“补租”）等活动。本细则所称人才住房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、价格和处分条件等，面向符合条件的各类人才分配的住房。
2022年3月	深圳市人民政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	为贯彻落实党中央、国务院关于发展保障性租赁住房的决策部署，加快推进深圳市保障性租赁住房相关工作。

2、行业政策发展趋势

2021年7月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）。7月22日，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。

（1）切实增加保障性租赁住房供应，解决大城市住房突出问题

“十四五”规划明确提出，要“完善住房市场体系和住房保障体系”，将“扩大保障性

租赁住房供给”作为一项重点工作，并指出“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。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度”。为落实国家“十四五”规划的要求，全国各地陆续出台“十四五”期间保障性租赁住房发展的具体举措。住建部数据显示，2021年全国40个城市计划新筹集保障性租赁住房93.6万套；同时，2022年1月20日召开的全国住房和城乡建设工作会议明确2022年我国全年将建设筹集保障性租赁住房240万套（间），相较2021年同比增长156%。

在2022年1月初的国新办新闻发布会上，住建部透露“十四五”期间将扩大保障性租赁住房供给，40个重点城市初步计划新增650万套。根据各城市公开的建设规划，四大一线城市（北京、上海、广州、深圳）保障性租赁住房预计建设筹集数量均超过各市住房建设总量的40%。

（2）加大政策倾斜力度，进一步支持保障性租赁住房发展

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号文）明确了对保障性租赁住房的土地、财税、金融等支持政策以及相应的审批制度改革措施：一是进一步完善土地支持政策，二是简化审批流程，三是给予中央补助资金支持，四是降低税费负担，五是执行民用水电气价格，六是进一步加强金融支持。上述支持政策的出台和落实，能够有效解决当前发展保障性租赁住房面临的一些瓶颈问题，切实降低建设和运营成本，充分调动各类主体的积极性，为加快保障性租赁住房发展提供有力支持。

（3）进一步加强金融支持，完善保障性租赁住房金融服务体系

2021年7月2日，国家发改委将保障性租赁住房纳入基础设施REITs试点行业范围。2022年2月25日，中国银保监会以及住房和城乡建设部联合发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，提出应当发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务；建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制；坚持支持与规范并重，坚守风险底线以及加强支持保障性租赁住房发展的监管引领。2022年3月18日，中国证监会发文指出，要抓紧推动保障性租赁住房公募REITs试点项目落地。推进保障性租赁住房REITs项目试点，是落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度决策部署的有效政策工具，有利于拓宽保障性租赁住房建设资金来源，更好吸引社会资本参与，促进行业向新发展模式转型，实现平稳健康发展；同日，深圳证券交易所、上海证券交易所也分别指出，积极组织推动保障性租赁住房基础设施REITs试点。上述金融支持政策能够有效构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系。

（4）深圳市高度重视保障性租赁住房发展

深圳市高度重视保障性租赁住房发展，国务院关于保障性租赁住房的政策出台后，深圳市立即启动与国家住房保障体系的衔接工作，并被住房和城乡建设部列入了《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》。2022年1月，《深圳市住房发展“十四五”规划》提出，加快发展保障性租赁住房，到2025年全市将建设筹集保障性租赁住房40万套（间），并提出“在全市公共住房领域开展存量资产梳理工作，将符合条件的项目分类纳入全国基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。鼓励具备条件的相关主体率先发行保障性租赁住房投资信托基金（REITs）”。2022年3月，深圳市人民政府发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，再次强调“十四五”期间，通过新增建设和存量改造并举，建设筹集保障性租赁住房40万套（间）。

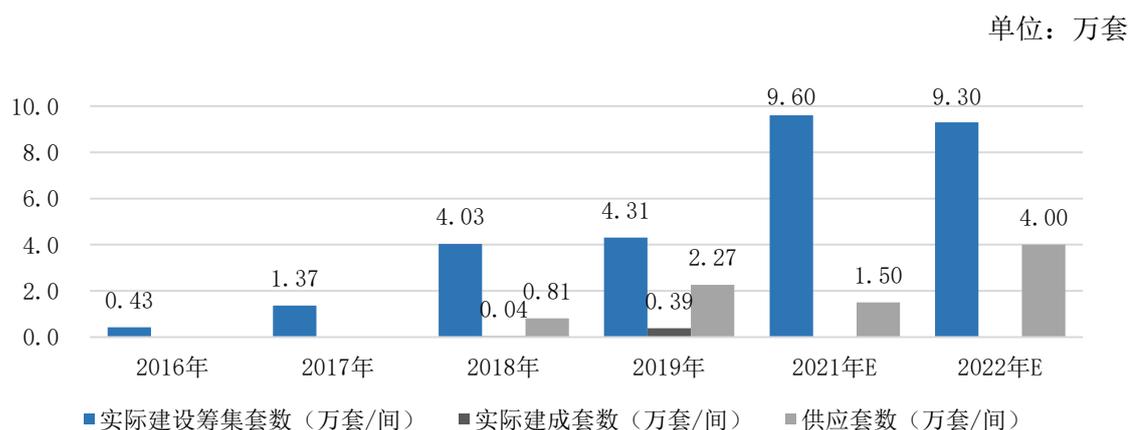
综上所述，国家和深圳市均高度重视保障性租赁住房的发展，为本基础设施项目营造了良好的政策环境。

（三）行业现状和发展趋势

1、现状和市场容量

“十三五”规划期间，深圳市人才住房（出租型人才住房已纳入保障性租赁住房）项目供给呈数量上升、建设加速、供应扩大的趋势，但整体供给数量有限。2016-2019年，深圳市实际建设筹集人才住房分别约为0.43万套、1.37万套、4.03万套和4.31万套，建设周期约3-4年，2018年和2019年分别供应0.81万套和2.27万套，2021年和2022年预计分别供应1.5万套和4.0万套。

图 14-5 深圳市人才住房供应情况



数据来源：深圳市住建局

注：官方未披露2020年数据。2021-2022年供应计划数据来自2020及2021年《深圳市住房发展年度实施计划》。

“十四五”规划期间，深圳市计划持续扩大保障性租赁住房的供给，提高住房保障水平。

建设筹集方面，2021年至2025年，深圳市计划建设筹集保障性租赁住房40万套（间），其中，宝安区、龙岗区、南山区、龙华区、福田区、罗湖区建设筹集目标分别为7万套（间）、7万套（间）、6.7万套（间）、6.3万套（间）、3.4万套（间）和2.4万套（间），其他区建设筹集目标共计7.2万套（间）；时序上，预计2021至2025年计划分别建设筹集保障性租赁住房9.6万套（间）、9.3万套（间）、11.4万套（间）、4.9万套（间）、4.8万套（间）。供应分配方面，2021年至2025年，深圳市计划供应分配20万套（间），其中，宝安区、龙岗区、南山区、龙华区、福田区、罗湖区供应分配目标分别为3.4万套（间）、3.2万套（间）、3.2万套（间）、3.2万套（间）、1.8万套（间）和1.5万套（间），其他区供应分配目标共计3.7万套（间）；时序上，预计2021至2025年计划分别供应分配1.5万套（间）、4.0万套（间）、4.5万套（间）、5.0万套（间）、5.0万套（间）。

市场容量方面，深圳市经济发展水平高、高新技术产业基础好、创新创业非常活跃，高素质人才等常住人口持续净流入，先行示范区建设和粤港澳大湾区建设的推进将进一步吸引大量人才涌入，根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约23%，租房居住的市民占比高达77%。到2025年底，全市常住人口预计将增至1,860万人，保障性租赁住房发展空间和市场容量很大。

2、供给和需求状况

（1）深圳市保障性租赁住房供给情况

“十三五”期间深圳市保障性租赁住房在土地供给和住房供给方面整体均呈现出扩大规模，加速供应的趋势。“十四五”规划期间，深圳市计划持续扩大保障性租赁住房的供给，优先保障公共住房用地供应。预计保障性租赁住房的供给规模将持续扩大，但受制于深圳待开发土地供给有限，未来供地大部分主要依靠存量市场盘活，因此整体上土地供应较为紧缺。

在土地供应方面，深圳市公共住房用地供应面积呈波动上升趋势。2016年至2020年，深圳市实际供应公共住房用地面积分别为66.8公顷、90.4公顷、61.7公顷、62.4公顷和134.3公顷。“十四五”期间深圳市计划供应居住用地不少于1,500公顷，力争达到1,750公顷，同时优先安排保障性租赁住房用地，年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地，每年供应的租赁住房用地占居住用地比例不低于10%。

图 14-6 深圳市公共住房用地供应情况

单位：公顷

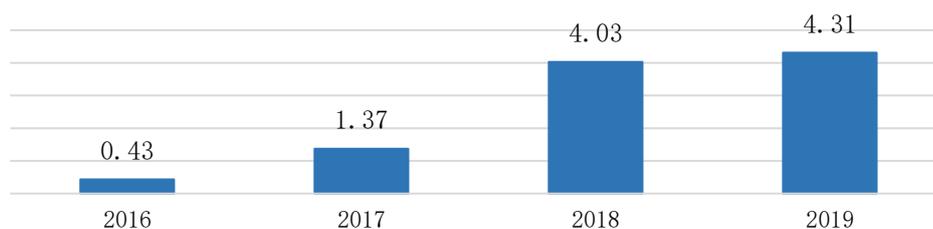


数据来源：深圳市住建局

在保障性租赁住房供应方面，整体呈数量上升，建设加速，供应扩大的趋势。项目建设筹集方面，根据深圳市历年安居工程年度计划，2016年至2019年，深圳市人才住房实际建设筹集套数分别约为0.43万套、1.37万套、4.03万套和4.31万套，其中2018年实现了较大幅度的增长。根据“十四五”规划，深圳市2021年建设筹集保障性租赁住房9.6万套（间），供应分配保障性租赁住房1.5万套（间）；预计2022年建设筹集保障性租赁住房9.3万套（间），供应分配保障性租赁住房4万套（间）。“十四五”期间，深圳总计将建设筹集保障性租赁住房40万套（间），供应分配保障性租赁住房20万套。

图 14-7 深圳市 2016-2019 年度人才住房实际建设筹集情况

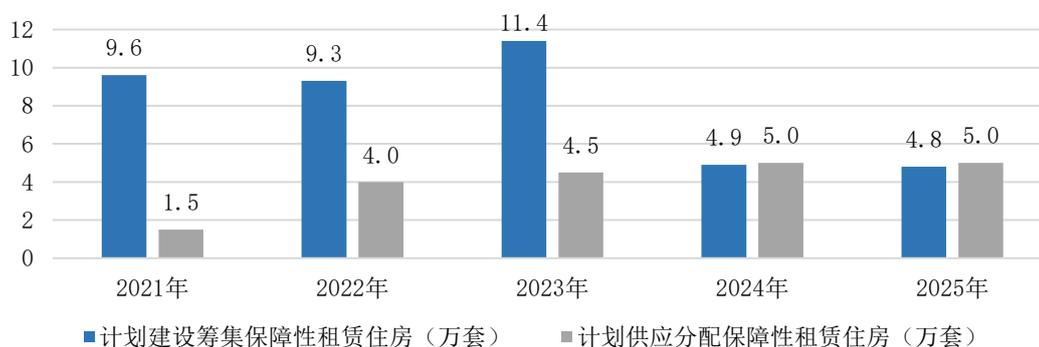
单位：万套（间）



数据来源：戴德梁行

图 14-8 深圳市“十四五”保障性租赁住房供应分配时序

单位：万套（间）



数据来源：深圳市住建局

（2）深圳市保障性租赁住房需求情况

多年来，深圳市人口持续净流入，新市民、青年人的阶段性住房困难问题突出，对保障性租赁住房的需求十分迫切。

深圳市把人才战略作为城市发展的核心战略，以“建立具有国际竞争力的引才用才制度”作为深圳市综合改革试点首批授权事项清单中的改革任务，持续营造一流环境留住人才。近年来，深圳市连续出台了多项政策解决引进人才在落户、子女入学、配偶就业、医疗保险等方面的问题和困难，并且在创新创业、项目研发、成果转化等方面也给予了较大的专项资助。深圳市在全国城市中人才吸引力强劲，人才引入规模庞大。根据《中国最具人才吸引力城市100强》榜单，2017-2021年深圳人才吸引力排名始终位列前五。根据《2021年度中国城市活力研究报告》，深圳在全国人口吸引力城市中占据榜首。根据2021年深圳市政府工作报告，“十三五”期间深圳市新引进人才120万人；根据深圳市人力资源和社会保障局数据，深圳2021年引进落户各类人才25.6万人；根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约23%，租房居住的市民占比高达77%。全市常住人口2025年底预计将增至1,860万人，对保障性租赁住房需求较大。

此外，深圳市实行商品住房限购政策，新落户的新市民和青年人群体需要符合条件方可购买商品住房，考虑到落户年限、社保缴纳年限和购房所需要的首付资金量等因素，新市民、青年人租房居住的比例更高，租赁需求旺盛。

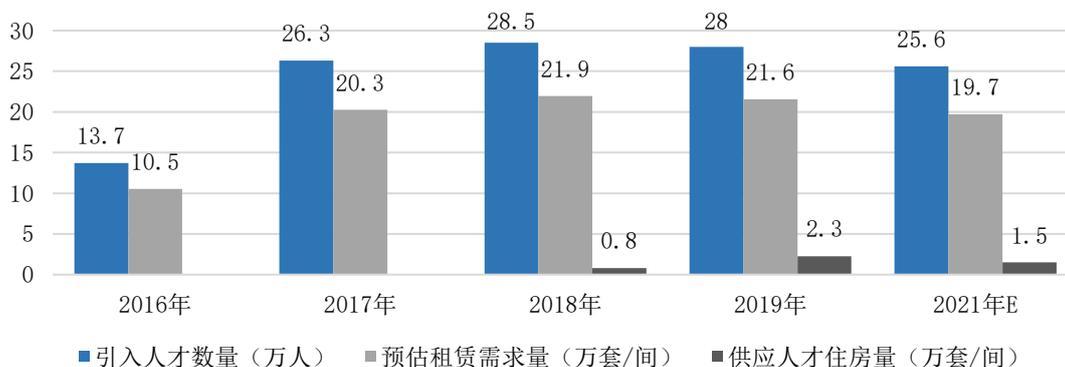
（3）深圳市保障性租赁住房供不应求

根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约23%，租房居住的市民占比高达77%。根据深圳市引入人才数量测算，2016年至2019年，深圳市新引入的人才增量群体中将分别对应10.5万人、20.3万人、21.9万人和21.6万人租房需求，但同期实际供应人才住房套数分别为0万套（间）、0万套（间）、0.8万套

（间）和 2.3 万套（间）。深圳市 2021 年引入的 25.6 万人才中约新增 19.7 万人租房需求，而“十四五”规划显示 2021 年深圳市计划供应分配保障性租赁住房 1.5 万套（间），供求缺口较大。

图 14-9 深圳市人才增量、租赁需求量及人才房供应量对比

单位：万人、万套（间）



数据来源：深圳市人社局、深圳市住建局

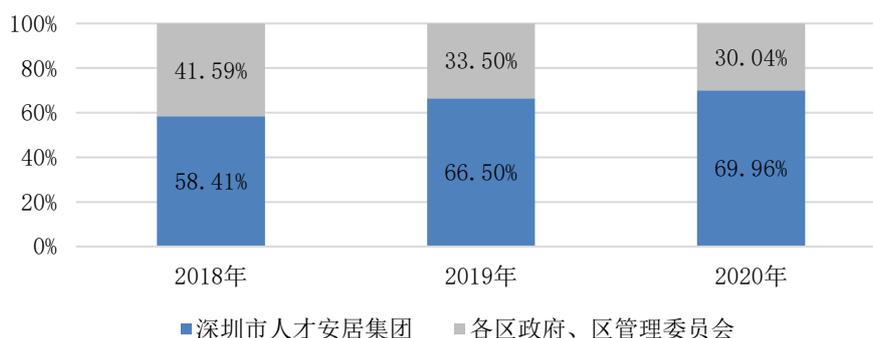
注：2021 年人才住房配租量为《深圳市住房发展“十四五”规划》预计数据

综上，深圳市保障性租赁住房需求大且需求持续增长，目前实际每年新增供给低于新增需求，预计扭转供不应求的局面需要较长时间。

3、市场化程度

从供给及管理主体看，保障性租赁住房具有较强的政策性、功能性属性，深圳市供应保障性租赁住房的主体有限，以人才住房专营机构（即深圳市人才安居集团）为主建设筹集保障性租赁住房。深圳市各区对本区发展保障性租赁住房、解决本辖区新市民、青年人等群体住房困难问题承担属地责任，房源由住房主管部门按照既定标准择优配租，市场化供给主体较少。根据 2018-2020 年《深圳市安居工程建设筹集项目表》，2018-2020 年，深圳市人才安居集团及其子公司负责建设、筹集人才住房占深圳市人才住房建设筹集套数比例分别为 58.41%、66.50%和 69.96%，深圳市、区政府（含各区管委会）负责筹集、建设人才住房占深圳市人才住房建设筹集套数比例分别为 41.59%、33.50%和 30.04%。

图 14-11 2018-2020 年深圳市人才住房项目建设筹集责任主体占比情况



数据来源：2018-2020 年《深圳市安居工程建设筹集项目表》

从需求看，深圳市保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人供应，配租对象群体相对广泛，符合条件的用人单位和个人均可申请，实际入住人均是符合条件的个人，租约分散度高。因此，深圳市保障性租赁住房需求端市场化程度较高。

（四）基础设施项目的竞争力分析

标的基础设施项目具有区位、环境、配套及交通等主要竞争优势。项目均处于区域核心片区，所处区域人才数量增长快、居住需求大、房屋品质要求较高，区域保障性租赁住房需求旺盛，而周边供给有限。同时，租金价格优势明显。标的基础设施项目的竞争力分析如下：

1、安居百泉阁项目

（1）优势

区位优势：本项目位于深圳市福田区安托山片区，临近香蜜湖、侨香等传统高档住宅片区，同时亦处于福田区与南山区的过渡区域，承接了深圳市两大核心商务区域的人才住房需求。

环境优势：本项目西临安托山、北临梅林山公园、东临香蜜公园、南临深圳国际园林花卉博览园，享有丰富的景观资源及优越的自然环境。

配套优势：项目周边有大型购物中心及超市，如印力中心、山姆超市等，生活配套完善，同时亦有深圳市高级中学、红岭中学、深圳国际交流学院、福田妇儿医院、深圳眼科医院、香蜜体育公园、深圳市儿童公园等，教育、医疗及公共活动设施配套齐全。

交通优势：本项目轨道及公路交通便利，距离深圳地铁2号线和7号线换乘站“安托山地铁站”仅200米，同时还设有“侨香三道南”、“鸿新花园”等多个公交站；靠近城市主干道如北环大道、侨香路等，交通条件便利。

价格优势：本项目租金远低于市场租金，在同等居住条件下，能以更低的价格吸引人才入住。

（2）劣势

本项目用地规模较小，小区公共活动空间及配套设施受限。

（3）机会

本项目所在片区高档住宅小区居多、整体价格较高，人才通过购置物业满足居住需求的难度较大。同时，随着福田区人才的持续流入，本项目以低于市场水平的租赁价格能够极大地满足所在片区人才的居住需求，提升片区人才引进的吸引力。

（4）威胁

根据现行政策，人才住房租赁价格远低于市场水平，如未来租赁价格综合考虑经济社会发展状况、物价变动水平等因素适当提升后，将减少价格竞争优势。

2、安居锦园项目

（1）优势

区位优势：本项目位于深圳市罗湖区笋岗片区，临近红岭新兴金融产业带，完善的企业扶持政策及优质的产业空间吸引了众多大型企业落户，片区产业升级转型已初见雏形，将为本项目带来大量人才的住房需求。

配套优势：本项目所在片区经多年城市更新后配套已日趋完善，项目周边有华润笋岗中心、宝能第一空间、深业泰富广场、招商中环等高端商业配套，将满足人才的日常消费需求。

交通优势：本项目临近多条主要道路，距深圳市各公共交通枢纽较近，距7号线“笋岗地铁站”约400米，周边设有多个公交站有多路公交车，自驾出行及公共交通出行均便利，能满足人才的日常出行需求。

价格优势：本项目租金远低于市场租金，在同等居住条件下，能以更低的价格吸引人才入住。

（2）劣势

本体劣势：本项目地块内规划有110kV变电站，可能对住户造成心理负担。

周边劣势：本项目周边仍有传统老旧的产业空间及住宅小区，未来城市更新拆除重建带来的噪音将影响本项目住户的居住舒适度。

（3）机会

保障性租赁住房供需失衡带来的机会：本项目所在片区人才数量增长快、居住需求量大，与片区内现有的保障性租赁住房资源供应错配，将为本项目带来机会。

周边缺乏高品质租赁住房带来的机会：周边住宅项目以自建房及老旧小区为主，本项目将填补片区高品质租赁住房的市场空缺。

（4）威胁

根据现行政策，人才住房租赁价格远低于市场水平，如未来租赁价格综合考虑经济社会发展状况、物价变动水平等因素适当提升后，将减少价格竞争优势。

3、保利香槟苑项目

（1）优势

区位优势：本项目位于深圳市大鹏新区，大鹏新区是深圳传统文化和红色文化资源集聚地，企业扶持政策及优质的旅游产业空间吸引了众多企业落户，旅游文化产业升级转型已初见雏形，将为本项目带来大量人才的住房需求。

配套优势：本项目所在片区具备山海资源优势，周边风景优美，经多年旅游文化产业升级后生活配套已日趋完善，项目周边有大鹏所城、较场尾等休闲文化配套，KPR佳兆业广场、华润万家等商业配套，可以满足居民的日常休闲、消费需求。

价格优势：本项目租金远低于市场租金，在同等居住条件下，能以更低的价格吸引人才入住。

（2）劣势

本体劣势：本项目周边公共交通较少，规划建设的地铁站台离项目较远，未来仍然需要依赖于自驾出行。

周边劣势：本项目周边仍有传统老旧的住宅小区，周边配套以文化旅游为主，纯生活居住类配套相比其他项目不够全面。

（3）机会

周边缺乏高品质租赁物业带来的机会：本项目周边住宅项目以自建房及老旧小区为主，居住品质较差，与人才对高品质住宅的需求不符，本项目将填补片区高品质租赁住房的市场空缺。

（4）威胁

政策威胁：根据现行政策，人才住房租赁价格远低于市场水平，如未来租赁价格综合考虑经济社会发展状况、物价变动水平等因素适当提升后，将减少价格竞争优势。

4、凤凰公馆项目

（1）优势

区位优势：本项目位于深圳市坪山区碧岭街道，处在坪山区“两城两区三带”建设中的“一城一区二带”（碧湖文化健康城、慢生活生态休闲区、坪山河风情带、现代都市发展带）重要位置。

交通优势：项目临近规划中的14号线地铁站；周边设有碧桂园凤凰公馆站、龙勤碧沙路口、汤坑小学等多个公交站；紧邻坪山大道，邻近龙勤路、碧沙北路等主要出行道路，交通较为便利，公交、自驾出行较为方便。

价格优势：本项目租金远低于市场租金，在同等居住条件下，能以更低的价格吸引人才入住。

（2）劣势

周边劣势：本项目所在片区该区域为坪山碧岭街道，其公共基础设施和相关配套设施处于虽然快速发展阶段，但尚未成熟。

（3）机会

周边缺乏高品质租赁物业带来的机会：本项目周边住宅项目以自建房及老旧小区为主，居住品质较差，与人才对高品质住宅的需求不符，本项目将填补片区高品质租赁住房的市场空缺。

（4）威胁

政策威胁：根据现行政策，人才住房租赁价格远低于市场水平，如未来租赁价格综合考虑经济社会发展状况、物价变动水平等因素适当提升后，将减少价格竞争优势。

（五）深圳市宏观经济概况及人才发展情况

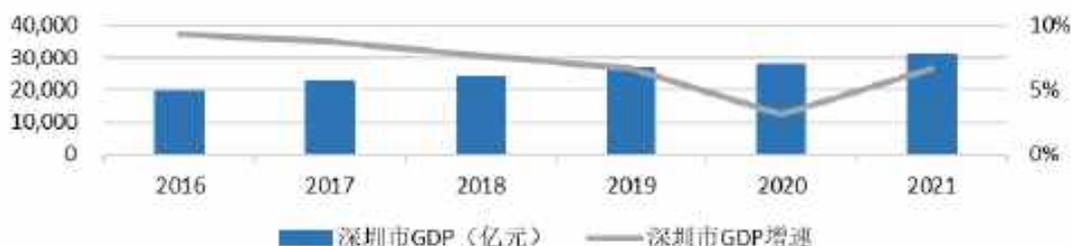
1、深圳市宏观经济情况

（1）深圳市地区生产总值

本基础设施项目所处的深圳市经济发展水平位列全国发展前列。2021年深圳市地区生产总值30,664.85亿元，同比增长6.7%，两年平均增长4.9%，呈现稳中求进的良好发展态势。2021年深圳经济社会持续恢复，在高质量发展的引领下，经济韧性不断增强，经济循环更加畅通，主要指标实现了预期，实现“十四五”良好开局。

图 14-12 2016-2021 年深圳市 GDP 发展情况

单位：亿元



数据来源：深圳市统计局

（2）固定资产投资及其增长

2021年，深圳市固定资产投资同比增长3.7%，两年平均增长5.9%。其中，工业投资同比增长27.1%，制造业投资增长22.5%，均高于全市固定资产投资增速。分行业看，计算机及办公设备制造业投资、电子及通信设备制造业投资分别增长34.3%、21.9%；交通运输、仓储和邮政业投资同比增长35.5%；科学研究和技术服务业投资增长89.4%。民生领域投资保持较高增速，其中，教育投资、卫生和社会工作投资分别增长39.2%、18.6%。

图 14-13 2016-2021 年深圳市固定资产投资总额及增速

单位：亿元



数据来源：深圳市统计局

（3）居民收入水平

居民生活方面，深圳市人均收入稳步提升，消费恢复至疫情前水平。根据深圳市统计局数据，深圳市城镇居民人均可支配收入近5年（2015-2020年）年复合增长率（名义）为7.8%，发展态势稳定。2021年，全市居民人均可支配收入70,847元，比上年增加5,969元，名义增长9.2%；扣除价格因素实际增长8.2%，高出同期GDP增速1.5个百分点。随着疫情控制有力，市民消费信心日益增强，2021年，全市社会消费品零售总额9,498.12亿元，同比增长9.6%，两年平均增长1.9%。消费升级类商品快速增长，限额以上单位金银珠宝类、通讯器材类、文化办公用品类、汽车类商品零售额同比分别增长55.2%、49.4%、20.4%、10.8%，体现了消费升级的新趋势。物价水平方面，2016-2021年深圳市同比居民消费价格指数呈现温和浮动、整体平稳趋势。

图 14-14 2016-2021 年深圳市人均可支配收入及人均消费性支出

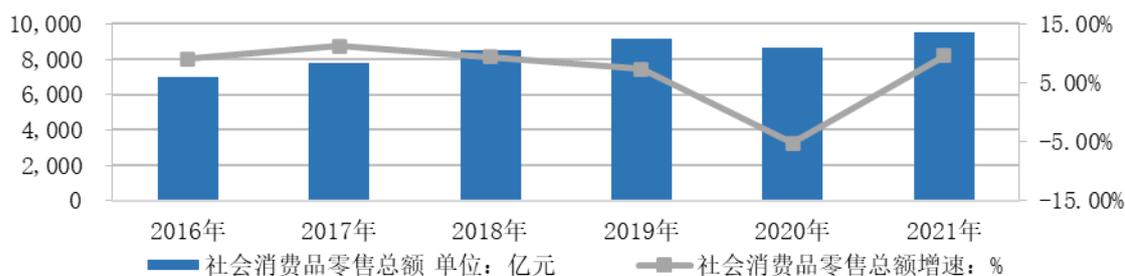
单位：元



数据来源：深圳市统计局

图 14-15 2016-2021 年深圳市社会消费品零售总额及增速

单位：亿元



数据来源：深圳市统计局

图 14-16 2016-2021 年深圳市同比居民消费价格指数



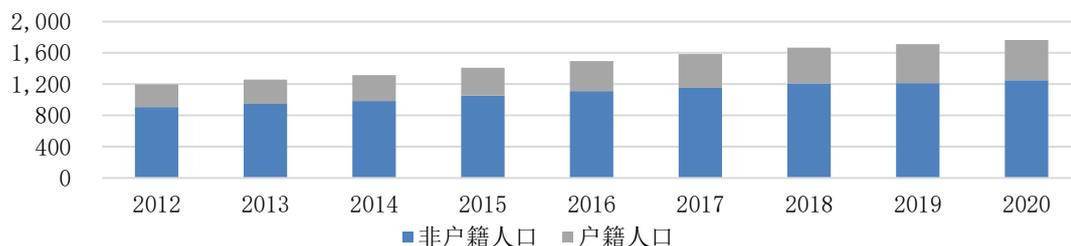
数据来源：深圳市统计局

(4) 人口规模和结构及城镇化水平

深圳市统计局数据显示，2020 年，深圳市常住人口 1,763.38 万人，其中非户籍人口达 1,249.28 万人，同比增长 2.77%，占常住人口比重 71%。2020 年，深圳市城镇化率达 99.54%。

图 14-17 深圳市 2012-2020 年常住人口

单位：万人



数据来源：深圳市统计局

2、深圳市人才发展情况

人才引进方面，深圳市始终坚持人才引领发展的战略地位，坚持深化人才发展体制机制改革。近年来，深圳市人才集聚效应不断增强，人才成为深圳市最宝贵的资源和最核心的竞争力。深圳先后制定“深圳经济特区人才工作条例”“促进人才优先发展 81 条”“鹏城英才计划”等多维度政策措施，加速优秀人才流入深圳。在税收优惠政策方面，2021 年 7 月深圳发布的《产业发展与创新人才奖申报指南》提供了高收入人才申请税收返还的权利，基本实现了 25% 的个税封顶的效果。在吸引境外高水平专业人员来深方面，2021 年 3 月深圳发布《推进高度便利化的境外专业人才执业制度实施方案》，允许持有清单内境外职业资格的专业人员按照相关实施办法，在深圳备案登记后执行，提供专业服务。此外，深圳市出台了各类人才相关政策，2018 年，深圳率先实现应届毕业生引进和落户“秒批”；2019 年，在职人才引进和落户实现“秒批”；设立总规模 100 亿元的市人才创新创业基金，为初创期、种子期人才创业项目提供金融支持；职业技能等级认定方面，深圳创新改变了评价发证的主体和管理服务方式，从政府直接组织转变为市场主体自主评价；每年 11 月 1 日是立法形式确立的深圳人才日，当天将颁发鹏城杰出人才奖、创新人才奖；向高层次人才发放“鹏城优才卡”，人才凭卡可直接办理 23 项便利服务，建设全市统一的人才综合服务平台，组建人才服务专员队伍，为杰出人才提供“一对一”贴心服务。根据 2021 湾区青年发展论坛数据，截至 2021 年 4 月，深圳市人才总量超过 600 万人，其中高层次人才总数 1.8 万人，留学回国人才超过 15 万人。深圳市人社局数据显示，2021 年深圳新增认定国内外高层次人才 4,278 人，引进落户各类人才 25.6 万人；全市在站博士后 5,137 人，近 5 年来，新引进博士后每年增速均超过 30%；全市技能人才总量达 398.58 万人，高技能人才占 35.9%。

综上所述，基础设施资产所在区域经济发达，且有较大发展潜力，人才聚集效应不断增强，为深圳保障性租赁住房行业的发展奠定了坚实的基础，有利于为基础设施项目底层资产带来长期租赁需求，从而保障基础设施项目实现稳定、持续的现金流。

三、基础设施项目的合规情况

（一）符合相关政策要求

1、项目符合国家重大战略

本项目是位于深圳市和粤港澳大湾区的保障性租赁住房基础设施，符合国家粤港澳大湾区、先行示范区、基础设施补短板、加快发展保障性租赁住房、开展基础设施高质量发展试点和建设人才高地等一系列的重大战略。

本项目位于深圳市，建设粤港澳大湾区和深圳市中国特色社会主义先行示范区，实施综合改革试点，建设高水平人才高地，开展基础设施高质量发展试点，是中央赋予新时代广东省、深圳市改革开放再出发的重大平台、重大机遇、重大使命。2019年2月，《粤港澳大湾区发展规划纲要》明确指出“共享发展，改善民生。坚持以人民为中心的发展思想，让改革发展成果更多更公平惠及全体人民。提高保障和改善民生水平，加大优质公共产品和服务供给，不断促进社会公平正义，使大湾区居民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续”，并要建设“宜居宜业宜游的优质生活圈。坚持以人民为中心的发展思想，践行生态文明理念，充分利用现代信息技术，实现城市群智能管理，优先发展民生工程，提高大湾区民众生活便利水平，提升居民生活质量”。2019年7月24日，中共中央、国务院发布《关于支持深圳市建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，提出“完善社会保障体系”，“建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，加快完善保障性住房与人才住房制度”。2020年10月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《深圳市建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》及首批授权事项清单，支持深圳市依法依规开展基础设施领域不动产投资信托基金试点。

本项目属于保障性租赁住房基础设施，2018年《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》明确指出要推进保障性安居工程建设。2021年7月，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》正式发布，要求加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题。2021年9月，在中央人才工作会议上习近平总书记指出在粤港澳大湾区等地建设高水平人才高地。2021年11月，国家发展改革委同意深圳市组织开展基础设施高质量发展试点，要求深圳市尽快形成可复制可推广经验，发挥先行示范作用。

2、项目符合国家宏观调控政策

本项目保障性租赁住房基础设施，符合国家关于“房住不炒”、加快发展保障性租赁住房等宏观调控政策，属于政策鼓励发展的方向。

2013年2月20日，国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作，特别指出“完善稳定房价工作责任制、加快保障性安居工程规划建设”。2016年以来，中央经济工作会议对房地产调控多次强调“房子是用来住的，不是用来炒的”，要求“回归住房居住属性”，“构建房地产市场健康发展长效机制”。2021年全国两会上，国务院总理李克强在政

府工作报告中指出，“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7月，国家发展改革委将各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房试点项目纳入基础设施领域不动产投资信托基金试点行业范围。2021年11月，住房和城乡建设部发布《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》，“深圳市加快做好与国家住房保障体系的对接，将出租的人才住房、各类享受政府政策支持的租赁住房以及产业园区配套宿舍等均纳入保障性租赁住房，将出售的人才住房和安居型商品住房归入共有产权住房，进一步规范发展公租房。在此基础上，将原来由公租房、人才住房和安居型商品住房构成的公共住房，调整为以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”。2022年1月，人民银行、银保监会发布《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》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

3、项目符合国民经济和社会发展规划

本项目作为保障性租赁住房基础设施，符合国民经济和社会发展规划。

2020年10月29日，党的十九届五中全会明确指出“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3月11日，十三届全国人大四次会议表决通过《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，明确提出要“完善住房市场体系和住房保障体系”。该规划将“扩大保障性租赁住房供给”作为一项重点工作，并指出“要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，让全体人民住有所居、职住平衡。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。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。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。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度”。

4、项目符合有关专项规划和区域规划（实施方案）

本项目作为保障性租赁住房基础设施，符合《深圳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》和《深圳市住房发展“十四五”规划》等有关专项规划和区域规划。

2021年6月9日，《深圳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》（下称“规划”），明确将“完善民生服务供给体制”设计为综合改革试点重点领域，其中包括“完善保障性住房供给机制”。该规划提出，“全面提升社会保障和社会治理水平”，要“持续提升住房保障水平。突出住房的民生属性，持续开展大规模公共住房建设行动，严格落实公共住房配建政策。创新公共住房建设运营模式，充分调动社会力量参与公共住房建设。到2025年，建设筹集公共住房40万套”。《深圳市住房发展“十四五”规划》提出“加快发展保障性租赁住房”，“在全市公共住房领域开展存量资产梳理工作，将符合条件的项目分类纳入全国基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。鼓励具备条件的相关主体率先发行保障性租赁住房投资信托基金（REITs）”。

5、项目符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定

本项目属于《产业结构调整指导目录》中的鼓励类产业，符合保障性租赁住房相关的行业政策规定。

根据《产业结构调整指导目录》（2019年本），本项目作为保障性租赁住房所属的“保障性住房建设与管理”属于鼓励类产业。

2020年12月，中央经济工作会议要求“要高度重视保障性租赁住房建设”并将其作为解决好大城市住房突出问题的重要举措。2021年3月5日，国务院总理李克强在《政府工作报告》提出，“切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”，将其作为解决好大城市住房突出问题的重要举措。2021年7月2日，国务院办公厅印发国办发〔2021〕22号文，明确了保障性租赁住房的基础制度和政策支持，提出“加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题”。同日，国家发展改革委印发958号文，将各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房试点项目纳入基础设施领域不动产投资信托基金试点行业范围。2022年3月18日，中国证监会发文指出，要抓紧推动保障性租赁住房公募REITs试点项目落地。同日，深圳证券交易所、上海证券交易所也分别指出，积极组织推动保障性租赁住房基础设施REITs试点。

6、项目符合国办发〔2021〕22号文的相关要求

（1）底层资产原是国办发〔2021〕22号文出台之前根据深圳市有关政策建设的出租的人才住房

在国办发〔2021〕22号文出台之前，深圳市制定了《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号），对于人才住房（用于出租的人才住房现均纳入保障性租赁住房）的面积标

准为“建筑面积以小于 90 平方米为主”。底层资产是在国办发〔2021〕22 号文出台之前，根据深府规〔2018〕13 号文的规定建设的出租的人才住房。

（2）国办发〔2021〕22 号文出台之后，深圳市加快做好与国家住房保障体系的对接，将出租的人才住房等均纳入保障性租赁住房，取得了住房和城乡建设部的认可

2021 年，国办发〔2021〕22 号文出台之后，“深圳市加快做好与国家住房保障体系的对接，将出租的人才住房、各类享受政府政策支持的租赁住房以及产业园区配套宿舍等均纳入保障性租赁住房，将出售的人才住房和安居型商品住房归入共有产权住房，进一步规范发展公租房。在此基础上，将原来由公租房、人才住房和安居型商品住房构成的公共住房，调整为以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。”以上做法取得了住房和城乡建设部的认可，被纳入住房和城乡建设部《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》。底层资产作为原出租的人才住房纳入保障性租赁住房符合相关要求。

（3）根据国办发〔2021〕22 号文，深圳市人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（深府办函〔2022〕23 号）（以下简称“深府办函〔2022〕23 号文”），明确做好政策衔接，已开工建设和已建成出租的人才住房项目，符合保障性租赁住房基本要求的均纳入保障性租赁住房管理

2022 年 3 月 28 日，根据国办发〔2021〕22 号文的精神，深圳市人民政府办公厅印发深府办函〔2022〕23 号文。根据该文件，深圳市明确了保障性租赁住房的限定面积标准即坚持以“小户型”为主，新增建设筹集保障性租赁住房建筑面积 70 平方米以下的套（间）数占比原则上不低于 80%。单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租。同时文件也要求做好政策衔接工作，明确深圳市已开工建设和已建成出租的人才住房项目，符合保障性租赁住房基本要求的均纳入保障性租赁住房管理。底层资产属于已开工建设和已建成出租的人才住房项目，纳入保障性租赁住房符合相关要求。

（4）国办发〔2021〕22 号文规定，保障性租赁住房的准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

根据国办发〔2021〕22 号文第二条第（一）项，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。底层资产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，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，建筑面积符合深圳市人民政府的有关规定。

根据深圳市人民政府七届二十四次常务会议精神，2022 年 1 月 10 日，深圳市住房和建设局向深圳市人才安居集团出具了证书编号分别为罗〔2022〕1 号、福〔2022〕1 号、鹏〔2022〕

1 号以及坪〔2022〕2 号的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》，根据国办发〔2021〕22 号以及广东省和深圳市有关规定，认定安居锦园项目、安居百泉阁项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目为深圳市保障性租赁住房项目，符合有关规定。

综上，本次参与试点的四个项目符合国办发〔2021〕22 号和深府办函〔2022〕23 号等文件的相关要求，已按规定履行程序被认定为保障性租赁住房，并取得合法有效的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》。

7、《外商投资产业指导目录》和外商投资管理有关政策（不涉及）

本项目原始权益人系深圳市国资委全资国有企业，不涉及外商投资管理相关事项。

（二）基础设施资产合规性及安全性

1、基础设施资产的保障性租赁住房性质认定

根据 2022 年 1 月 10 日深圳市住房和建设局向深圳市人才安居集团出具的证书编号分别为福〔2022〕1 号、罗〔2022〕1 号、鹏〔2022〕1 号以及坪〔2022〕2 号的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》，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〔2022〕22 号）以及广东省和深圳市有关规定，认定安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目为深圳市保障性租赁住房项目。

2、安居百泉阁项目

（1）资产划转情况

安居百泉阁项目系由福田安居公司以协议出让方式取得国有建设用地使用权，并自行投资建设和运营。深圳市规划和自然资源局福田管理局与福田安居公司、百泉阁管理公司于 2022 年 2 月 28 日签署了《深地合字（2018）6015 号〈深圳市土地使用权出让合同书〉第四补充协议书》，约定将安居百泉阁项目土地使用权的权利人受让主体变更为百泉阁管理公司。福田安居公司（划出方）与百泉阁管理公司（划入方）签署了《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》及《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》，约定福田安居公司以 2021 年 12 月 31 日当天安居百泉阁项目的资产账面净值将安居百泉阁项目划转至百泉阁管理公司。截至 2022 年 4 月 1 日，安居百泉阁项目的产权已登记至百泉阁管理公司名下。

（2）资产权属情况

百泉阁管理公司已依据法律法规要求，取得安居百泉阁项目不动产权证书。具体如下：

表 14-18 安居百泉阁项目不动产权证

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	土地面积	房屋建筑面积	使用年限	权利类型	权利性质
粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号等 595 份《不动产权证书》	深圳市安居百泉阁管理有限公司	福田区安托山片区香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	二类居住用地/住宅；二类居住用地/商业	7,082.76 平方米	39,715.43 平方米	70 年，2018 年 6 月 26 日至 2088 年 6 月 25 日	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

同时根据安居百泉阁项目的竣工测量报告以及建设工程规划验收合格证，安居百泉阁项目有建筑面积合计为 13,891.15 平方米的地下共用停车库。

安居百泉阁项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房。该房产为出租型人才住房（只租不售人才房）不得转让，抵押应经市政府同意，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和；深圳市住房和建设局针对安居百泉阁项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（福〔2022〕1 号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

（3）基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

安居百泉阁项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

（a）项目立项

2017 年 8 月 7 日，深圳市福田区发展和改革局向福田安居公司发出《深圳市社会投资项目备案证》（深福田发改备案〔2017〕0143 号），证载：备案项目名称为安托山片区法定图则 13-01 地块，项目建设地点为深圳市福田区安托山片区，占地 0.71 万平方米，拟建成面积约 3.36 万平方米；项目总投资人民币 45,000 万元，全部使用自有资金；项目建设期为 2017 年 12 月至 2020 年 12 月；项目两年内未开工建设且未申请延期的，本备案证自动失效。

因上述《深圳市社会投资项目备案证》（深福田发改备案〔2017〕0143 号）期满失效，2020 年 6 月 28 日，深圳市福田区发展和改革局向福田安居公司重新核发《深圳市社会投资项目备案证》（深福田发改备案〔2020〕0222 号），证载：备案项目名称为安居百泉阁项目，建设地点为深圳市福田区香蜜湖侨香三道与安托山六路交叉口，占地约 0.71 万平方米，拟建成面积约 3.36 万平方米，总建筑面积 42,495 平方米；项目总投资人民币 45,000 万元，全部使用自有资金。

（b）环境影响评估审批

2017年8月15日，深圳市福田区环境保护和水务局向福田安居公司核发《深圳市建设项目环境影响登记表网上备案回执》，确认本项目已完成环境影响登记表备案，备案号为BAFT201700427。

(c) 节能审查

根据福田安居公司于2021年10月11日出具的《固定资产投资项目节能承诺表》，安居百泉阁项目的项目年综合能源消费总量为373.22吨标煤量，其中年电力消费量为303.68万KWh。根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委令第44号，2017年1月1日起实施）第六条的规定：“年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查”，安居百泉阁项目的项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时，因此无需进行单独的节能审查。

(d) 建设项目选址意见

2017年8月10日，深圳市规划和国土资源委员会福田管理局向福田安居公司核发《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选 FT-2017-0060号），载明：项目名称为“安托山片区法定图则13-01地块人才住房建设项目”，用地位于安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处，建设用地面积为7,082.84平方米，土地用途为“二类居住用地”。

(e) 建设用地预审意见

2017年8月10日，深圳市规划和国土资源委员会福田管理局向福田安居公司出具《市规划国土委福田管理局关于安托山片区法定图则13-01地块人才住房建设项目的审查意见》（深规土福（2017）78号），载明原则同意该项目通过用地预审，并说明该项目选址“不涉及农转用；不涉及已出让用地”。

(f) 用地规划

2017年10月24日，深圳市规划和国土资源委员会福田管理局向福田安居公司核发《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 FT-2017-0049号），载明用地项目名称为“安托山片区法定图则13-01地块项目”，用地位于安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处，用地面积为7,082.84平方米，用地性质为“二类居住用地”，建筑面积42,495平方米，建设用地项目规划设计须满足：保障性住房 \geq 37,945平方米（具体建筑面积以建筑方案设计核查意见书为准），商业450平方米。

(g) 工程规划

2019年6月14日，深圳市规划和自然资源局福田管理局向福田安居公司核发《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字 FT-2019-0029号），载明项目名称为“安托山片区法定

图则 13-01 地块”，用地位于福田区香蜜湖安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处，核准计容积率建筑面积为 45,995 平方米（其中保障性住房建筑面积 39,265 平方米，商业建筑 450 平方米），不计容积率建筑面积 15,639 平方米（功能为共用停车库，地下停车位 294）。

（h）施工许可

2019 年 7 月 5 日，深圳市福田区住房和建设局向福田安居公司核发《建筑工程施工许可证》（工程编号：2017-440300-70-03-09023901），载明工程名称为“安居百泉阁施工总承包工程”，建设地址为深圳市福田区侨香三道与安托山六路交汇处，建设规模为 61,634 平方米。

（i）建筑工程竣工验收

① 环保单项验收

根据《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令 253 号发布，根据 2017 年 7 月 16 日《国务院关于修改〈建设项目环境保护管理条例〉的决定》修订）规定，编制环境影响报告书或报告表的建设项目须办理竣工环保验收。本项目依法只需提交环境影响登记表，故无须办理竣工环保验收。

② 节能单项验收

2021 年 10 月 14 日，深圳市福田区住房和建设局向福田安居公司出具《建筑节能专项验收意见书》（福建节验〔2021〕7 号），载明同意安居百泉阁施工总承包工程通过建筑节能专项验收。

③ 质量单项验收

2021 年 11 月 30 日，建设单位福田安居公司、设计单位深圳市同济人建筑设计有限公司、监理单位深圳市中行建设工程顾问有限公司、施工单位中国建筑一局（集团）有限公司以及勘察单位深圳市勘察研究院有限公司均在安居百泉阁施工总承包工程的《单位（子单位）工程竣工验收报告》上进行了签章确认，该报告载明工程验收结论为：通过对各分部工程质量控制资料核查、对安全和主要功能检验资料核查及主要功能抽查、对工程观感质量检查，该工程已完成工程设计和合同约定内容，符合规范和设计要求。该工程合格，同意竣工验收。

根据深圳市人才安居集团提供的资料，深圳市福田区建设工程质量监督站盖章出具了《房屋建筑工程质量监督报告》（监督编号：2017112（土石方及基坑支护）、2019057（总承包）、2020206（精装修）），载明工程名称为：1、安托山片区法定图则 13-01 地块项目土石方及基坑支护工程，2、安居百泉阁施工总承包工程，3、安居百泉阁项目精装修工程。

④ 规划单项验收

2021 年 11 月 19 日，深圳市规划和自然资源局福田管理局向福田安居公司核发《深圳市

建设工程规划验收合格证》（深规划资源建验字 FT-2021-0030 号），载明项目名称为安居百泉阁，用地位置为福田区香蜜湖安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处，计容积率建筑面积为 45,694.69 平方米，其中保障性住房 594 户、建筑面积 39,301.32 平方米，商业建筑 414.11 平方米（核减 120.72 平方米），不计容积率建筑面积 15,826.3 平方米（功能为共用停车库），机动车停车位地下 294 个。

⑤ 消防单项验收

2021 年 9 月 30 日，深圳市住房和建设局向福田安居公司出具《深圳市住房和建设局特殊建设工程消防验收意见书》（编号：深建消验字（2021）第 0179 号），载明安居百泉阁（原名：安托山片区法定图则 13-01 地块）建设工程位于深圳市福田区侨香三道与安托山四路交汇处东南侧，总建筑面积 61,634 平方米，由地下室、裙房和裙房上方的 A、B 座 2 栋塔楼组成，消防验收结论为合格。

⑥ 建筑工程竣工验收备案

2021 年 12 月 3 日，深圳市福田区住房和建设局向福田安居公司出具《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》（编号：A17902122112020001），载明已收安居百泉阁项目竣工验收备案的相关资料。

根据深圳市住建局官方网站（<http://zjj.sz.gov.cn/ztfw/gcjs/xmxx/jgysba/index.html>）的信息，安居百泉阁项目已于 2021 年 12 月 3 日，通过竣工验收备案，备案编号为：A17902122112020001。

综上，安居百泉阁项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之安居百泉阁项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（福〔2022〕1 号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。安居百泉阁项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

（4）特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

百泉阁管理公司作为安居百泉阁项目产权人依法运营安居百泉阁项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，百泉阁管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

百泉阁管理公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署《安居百泉阁项目停车场租赁合同》，已将安居百泉阁项目中的配套停车场整体出租予安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，租赁期限为 1 年，满 1 年后可以续签。针对安居百泉阁项目中的配套停车场运营，截至 2022 年 4 月 30 日，安居（深圳）城市运营科技服务有限公司已取得《深圳市经营性

停车场许可证》，百泉阁管理公司无需取得经营许可。

(5) 安居百泉阁项目不存在担保、诉讼和仲裁因素影响的情况说明

百泉阁管理公司拥有安居百泉阁项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为安居百泉阁项目的合法使用人人和/或所有权人。截至本招募说明书出具之日，安居百泉阁项目未被设置担保物权，未发现安居百泉阁项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，安居百泉阁项目权属清晰。安居百泉阁项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

2、安居锦园项目

(1) 资产划转情况

安居锦园项目系由罗湖安居公司以协议出让方式取得国有建设用地使用权，并自行投资建设和运营。深圳市规划和自然资源局罗湖管理局与罗湖安居公司、锦园管理公司于 2022 年 2 月 16 日签署了《深地合字（2018）0010 号〈深圳市土地使用权出让合同书〉第一补充协议书》，约定将安居锦园项目土地使用权的权利人变更为锦园管理公司。罗湖安居公司（划出方）与锦园管理公司（划入方）签署了《关于安居锦园项目的资产划转协议》及《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》，约定罗湖安居公司以 2021 年 12 月 31 日当天安居锦园项目的资产账面净值将安居锦园项目划转至锦园管理公司。截至 2022 年 3 月 31 日，安居锦园项目的产权已登记至锦园管理公司名下。

(2) 资产权属情况

锦园管理公司已依据法律法规要求，取得安居锦园项目不动产权证书。具体如下：

表 14-19 安居锦园项目不动产权证书

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	房屋建筑面积	使用年限	权利类型	权利性质
粤（2022）深圳市不动产权第 0030036 号等 360 份《不动产权证书》	深圳市安居锦园管理有限公司	罗湖区笋岗街道西与路交汇处安居锦园	二类居住用地/住宅	5,556.76 平方米	26,948.60 平方米	70 年，2018 年 4 月 28 日至 2088 年 4 月 27 日	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

同时根据安居锦园项目的竣工测量报告以及建设工程规划验收合格证，安居锦园项目有建筑面积合计为 8,182.29 平方米的车库（其中：地下共用停车库建筑面积 6,944.71 平方米，

人防区地下车库建筑面积 1,237.58 平方米)。

安居锦园项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房，为只租不售人才住房。不得转让，抵押需经市政府同意，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和；深圳市住房和建设局针对安居锦园项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（罗（2022）1 号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

此外，目前已登记在锦园管理公司名下的 110 千伏变电站（含消防控制室等设施，总建筑面积为 2519.15 平方米，对应编号为“粤（2022）深圳市不动产权第 0022451 号”的《不动产权证书》，下称“变电设施”）实质为原始权益人的资产，不属于锦园管理公司持有的基础设施资产。深圳市供电局有限公司（下称“深圳市供电局”）拟回购该变电设施并支付回购价款。原始权益人委托锦园管理公司与深圳市供电局签署变电设施的回购协议，并代为收取变电设施的回购价款，该回购价款不属于锦园管理公司的收入，应由锦园管理公司在扣除因变电设施转让产生的一切税费（如有）后将回购价款的剩余部分支付予原始权益人。

（3）基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

安居锦园项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

（a）项目立项

2017 年 7 月 7 日，深圳市罗湖区发展和改革委员会向罗湖安居公司发出《深圳市社会投资项目备案证》（深罗湖发改备案〔2022〕0052 号），备案项目名称为深业物流 12-08 地块；项目建设地点为深圳市罗湖区笋岗街道宝安路东侧、梨园路南侧园区；主要建设内容：用地面积为 5,556.6 平方米，总建筑面积为 43,340 平方米，其中：计容面积为 33,340 平方米，包括社区警务室 50 平方米、社区服务中心 400 平方米、文化活动室 1,500 平方米、老年人日间照料中心 750 平方米、社区健康服务中心 400 平方米，再生资源回收站 100 平方米、环卫工人作息室 20 平方米、公共厕所 80 平方米、110 千伏变电站 3,100 平方米，其余为人才住房；项目总投资人民币 27,000 万元。

（b）环境影响评估审批

2017 年 7 月 12 日，深圳市罗湖区环境保护和水务局向罗湖安居公司核发《深圳市建设项目环境影响登记表网上备案回执》，记载该笋岗片区 12-08 地块罗湖区保障性安居工程已完成环境影响登记表备案，备案号为 BALH201700074。

（c）节能审查

根据罗湖安居公司 2021 年 10 月 11 日出具的《固定资产投资项目节能承诺表》，安居锦园项目的项目年综合能源消费量为 244.57 吨标准煤，其中年电力消费量为 199 万 KWh。根据

《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委令第44号，2017年1月1日起实施）第六条的规定：“年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查”，安居锦园项目的项目年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时，因此无需进行单独的节能审查。

（d）建设项目选址意见

2017年7月7日，深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局向罗湖安居公司核发《深圳市建设项目选址意见书》（深规土选LH-2017-0038号），载明：项目名称为“笋岗片区12-08地块罗湖区保障性安居工程”，用地位于罗湖区田西路与宝田路交汇处以东，用地面积为5,556.76平方米，用地性质为“二类居住用地”。

（e）建设用地预审意见

2017年7月7日，深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局向罗湖区住建局出具《市规划国土委罗湖管理局罗湖区笋岗片区12-08地块罗湖区保障性安居工程建设项目用地预审的意见》（深规土罗函〔2017〕807号），载明：根据深规土选LH-2017-0038号选址意见书，申请项目用地面积5,556.7平方米，土地用途为二类居住用地。并说明该选址用地“不涉及农用地；申请用地位于已收回的国有未出让土地范围，可按程序办理土地供应”。

（f）用地规划

2018年8月28日，深圳市规划和国土资源委员会福田罗湖管理局向罗湖安居公司核发《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许LH-2018-0031号），载明用地项目名称为“深业物流12-08地块”，用地位于罗湖区田西路与宝田路交汇处以东，用地面积为5,556.76平方米，用地性质为“二类居住用地”，建设用地项目规划设计须满足：建筑面积33,340平方米（其中人才住房（公共租赁住房）26,840平方米）。

（g）工程规划

2019年3月8日，深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局向罗湖安居公司核发《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字LH-2019-0013号），载明用地项目名称为“深业物流12-08地块”，用地位于罗湖区笋岗罗湖区田西路与宝田路交汇处以东，核准计容积率建筑面积为34,322.63平方米（其中住宅建筑为26,840平方米）；不计容建筑面积为9,867平方米（其中人防1,420平方米，共用停车库7,118平方米，）；停车位数为地上5、地下211。

（h）施工许可

2019年3月26日，深圳市罗湖区住房和建设局向罗湖安居公司核发《建筑工程施工许可证》（工程编号：2017-440300-93-03-8891501），载明工程名称为“安居锦园”，建设地址

为深圳市罗湖区田西路与宝田路交汇处，建设规模为 44,349.93 平方米。

(i) 建筑工程竣工验收

① 环保单项验收

根据《建设项目环境保护管理条例》（1998 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令第 253 号发布，根据 2017 年 7 月 16 日《国务院关于修改〈建设项目环境保护管理条例〉的决定》修订）规定，编制环境影响报告书或报告表的建设项目须办理竣工环保验收。本项目依法只需提交环境影响登记表，故无须办理竣工环保验收。

② 节能单项验收

2021 年 9 月 26 日，深圳市罗湖区住房和建设局向罗湖安居公司出具《建筑节能专项验收意见书》（罗建节验〔2021〕7 号），载明同意安居锦园项目通过建筑节能专项验收。

③ 质量单项验收

深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心盖章出具了《建设工程质量监督报告》，载明工程名称为笋岗片区深业物流 12-08 地块人才住房项目设计采购总承包（EPC）主体工程，工程编号：XK2019076，报告日期为 2021 年 10 月 15 日，并载明经抽查，未发现建筑材料、建筑构配件和设备的质量有异常情况。经抽查，未发现涉及结构安全的关键部位等工程实体质量有违反强制性条文的情况。对本工程涉及结构安全的分部工程验收进行了监督，未发现异常情况。未发现验收的组织形式、程序、执行工程建设强制性条文有违反国家法律、法规和强制性标准的情况，各责任主体验收意见一致。

④ 规划单项验收

2021 年 10 月 13 日，深圳市规划和自然资源局罗湖管理局向罗湖安居公司核发《深圳市建设工程规划验收合格证》（深规划资源建验字 LH-2021-0006 号），载明项目名称为安居锦园，用地位置为罗湖区笋岗罗湖区田西路与宝田路交汇处以东，计容建筑面积为 34,332.63 平方米，其中人才住房（公共租赁住房）/保障性住房 360 户、27,025.32 平方米；不计容建筑面积为 10,131.81 平方米，其中人防 1,441.87 平方米，公用停车库 6,944.71 平方米。机动车停车位地上 5 个、地下 211 个。

⑤ 消防单项验收

2021 年 9 月 30 日，深圳市住房和建设局向罗湖安居公司出具《特殊建设工程消防验收意见书》（编号：深建消验字〔2021〕第 0177 号），载明安居锦园（原名：笋岗片区深业物流 12-08 地块人才住房项目）建设工程位于深圳市罗湖区田西北路与宝田路交汇处以东，建筑面积 44,349.93 平方米，由地下室、裙房及 1 栋超高层住宅塔楼组成。消防验收结论为合格。

⑥ 建筑工程竣工验收备案

2021年10月15日，深圳市罗湖区住房和建设局向罗湖安居公司出具《深圳市竣工验收备案收文回执》（编号：B17902122110150001），载明已收安居锦园（深业物流12-08地块）竣工验收备案的相关资料。

根据深圳市住建局官方网站（<http://zjj.sz.gov.cn/ztfw/gcjs/xmxx/jgysba/index.html>）的信息，安居锦园项目已于2021年10月15日通过竣工验收备案，备案编号为：B17902122110150001。

综上，安居锦园项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之安居锦园项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（罗〔2022〕1号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。安居锦园项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

（4）特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

锦园管理公司作为安居锦园项目产权人依法运营安居锦园项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，锦园管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

锦园管理公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署《安居锦园项目停车场租赁合同》，已将安居锦园项目中的配套停车场整体出租予安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，租赁期限为1年，满1年后可以续签。针对安居锦园项目中的配套停车场运营，截至2022年4月30日，安居（深圳）城市运营科技服务有限公司已取得《深圳市经营性停车场许可证》，锦园管理公司无需取得经营许可。

（5）安居锦园项目是否存在担保、诉讼和仲裁因素影响的情况说明

锦园管理公司拥有安居锦园项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为安居锦园项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本招募说明书出具之日，安居锦园项目未被设置担保物权，未发现安居锦园项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，安居锦园项目权属清晰。安居锦园项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

3、保利香槟苑项目

（1）资产划转情况

保利香槟苑项目系由保利集团（由东莞市中骏房地产开发有限公司参与招拍挂，后设立全资子公司深圳市保利房地产投资有限公司作为土地受让主体）以招拍挂出让方式取得国有

建设用地使用权，后由深圳市人才安居集团按照土地出让文件约定以无偿移交方式取得招拍挂出让土地配建公共住房的房屋所有权及其对应的国有建设用地使用权。深圳市人才安居集团（划出方）与鼎吉管理公司（划入方）于2022年2月28日签署了《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，约定深圳市人才安居集团以2021年12月31日当天保利香槟苑项目的资产账面净值将保利香槟苑项目划转至鼎吉管理公司。截至2022年3月31日，保利香槟苑项目的产权已登记至鼎吉管理公司名下。

（2）资产权属情况

鼎吉管理公司已依据法律法规要求，取得保利香槟苑项目不动产权证书。具体如下：

表 14-20 保利香槟苑项目不动产权证书

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	房屋建筑面积	使用年限	权利类型	权利性质
编号为粤（2022）深圳市不动产权第0026659号等210份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	二类居住用地/住宅	18,206.55平方米	16,457.28平方米	70年，从2016年12月14日至2086年12月13日止	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

保利香槟苑项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房。

深圳市住房和建设局针对保利香槟苑项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（鹏（2022）1号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

（3）基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

保利香槟苑项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

（a）项目立项

2017年3月21日，深圳市大鹏新区发展和财政局向深圳市保利房地产投资有限公司（下称“保利房地产公司”）发出《深圳市社会投资项目备案证》（深大鹏发财备案〔2017〕0016号），证载：备案项目名称为深圳市大鹏黄岐塘村G165060144地块建设项目，建设地点为深圳市大鹏新区县（区）大鹏街道（乡镇），总建筑面积为76,081平方米（其中人才住房18,952平方米），项目总投资36,210万元。

（b）环境影响评估审批

2017年7月5日，深圳市龙岗区环境保护和水务局（大鹏新区）向保利房地产公司出具

《深圳市大鹏新区生态保护和城市建设局建设项目环境影响审查批复》（深鹏环批〔2017〕00036号），载明已收悉《保利香槟苑建设项目环境影响报告表》，同意办理保利香槟苑建设项目环境影响审批手续。

（c）节能审查

根据中经国际工程咨询集团有限公司出具的《保利香槟苑节能报告》，保利香槟苑项目所在小区的项目年综合能源消费总量当量值为622.36tce（折标煤量），其中年电力消费量为348.14万KW·h。根据《固定资产投资节能审查办法》（国家发改委令第44号，2017年1月1日起实施）第六条的规定：“年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项应按照相关节能标准、规范建设，不再单独进行节能审查”，保利香槟苑项目所在小区的项目年综合能源消费量（注：电力折算系数按当量值计算）不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时，因此无需进行单独的节能审查。

（d）用地规划

2017年4月28日，深圳市规划和国土资源委员会大鹏管理局向保利房地产公司核发《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许DP-2017-0006号），载明用地项目名称“大鹏中心区招拍挂地块”，用地位于大鹏新区大鹏办事处大鹏中心区，地块编号为招拍挂2016-10G-0001，用地面积为18,206.55平方米，用地性质为“二类居住用地”，建设用地项目规划设计须满足：住宅面积54,761平方米。

（e）工程规划

2018年10月17日，深圳市规划和国土资源委员会大鹏管理局向保利房地产公司核发《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字DP-2017-0006（改2）号），载明项目名称为“保利香槟苑”，用地位置为大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧，计容积率建筑面积为59,812.79平方米，其中住宅建筑面积54,761平方米（住宅中含人才房18,952平方米）。

（f）施工许可

2017年8月14日，深圳市住房和建设局向保利房地产公司核发《建筑工程施工许可证》（工程编号：4403002017006802），载明工程名称为保利香槟苑桩基础工程，建设地址为深圳市大鹏新区县（区）大鹏街道（乡镇），建设规模为54,716平方米。

2017年8月29日，深圳市住房和建设局向保利房地产公司核发《建筑工程施工许可证》（工程编号：4403002017006803），载明工程名称为保利香槟苑施工总承包工程，建设地址为深圳市大鹏新区县（区）大鹏街道（乡镇），建设规模为80,214.02平方米。

（g）建筑工程竣工验收

① 环保单项验收

2020年1月20日，经验收组组长保利房地产公司以及验收组成员个人签字的《保利香槟苑项目竣工环境保护验收鉴定书》载明保利香槟苑项目符合环境保护验收的条件，同意该项目环境保护验收通过。上述验收组成员分别来自环评编制单位（广东志华环保科技有限公司）、主体工程设计单位（深圳市华阳国际工程设计股份有限公司）、监理单位（广东力达建设工程项目管理有限公司）、施工单位（中建四局第三建设有限公司）及验收调查单位（深圳市天博检测技术有限公司）。

② 节能单项验收

2020年6月5日，深圳市住房和建设局向保利房地产公司出具《建筑节能专项验收意见书》（深建节验〔2020〕027号），载明同意保利香槟苑施工总承包工程通过建筑节能专项验收。

③ 质量单项验收

2020年6月17日，建设单位保利房地产公司、设计单位深圳市华阳国际工程设计股份有限公司、监理单位广东力达建设工程项目管理有限公司、施工单位中建四局第三建设有限公司以及勘察单位韶关地质工程勘察院均在保利香槟苑施工总承包工程的《工程竣工验收报告（建筑工程）》上进行了签章确认，该报告载明工程验收结论为：勘察设计单位、监理单位、施工单位均具有相应资质等级，建设、监理、勘察、设计、施工单位分别按要求对工程进行检查验收，一致认定该工程为合格工程，满足了设计要求和使用寿命。

根据深圳市人才安居集团提供的资料，深圳市建筑工程质量安全监督总站盖章出具了《房屋建筑工程质量监督报告》（房建2020-038号），载明工程名称为保利香槟苑施工总承包工程，监督编号：Q44030120170137，报告日期为2020年6月17日。

④ 规划单项验收

2020年4月3日，深圳市规划和自然资源局大鹏管理局向保利房地产公司核发《深圳市建设工程规划验收合格证》（深规划资源建验字DP-2020-0004号），载明项目名称为保利香槟苑，用地位置为大鹏新区大鹏街道鹏飞路南侧，计容积率建筑面积为60,153.86平方米，其中住宅建筑面积54,763.19平方米（住宅建筑面积中含人才房建筑面积18,985.26平方米）。

⑤ 消防单项验收

2019年12月19日，深圳市大鹏新区住房和建设局向保利房地产公司出具《深圳市大鹏新区住房和建设局建设工程消防验收意见书》（编号：深大建消验字〔2019〕第0011号），载明保利香槟苑建设工程位于深圳市大鹏新区鹏新东路153号，总建筑面积80,214.02平方米，由地下室、裙房及5栋高层塔楼组成，综合评定工程消防验收合格。

⑥ 建筑工程竣工验收备案

2020年6月18日，深圳市住房和建设局向保利房地产公司出具《深圳市竣工验收备案收文回执》（编号：S17902122006170002），载明已收保利香槟苑竣工验收备案的相关资料。

根据深圳市住建局官方网站（<http://zjj.sz.gov.cn/ztfw/gcjs/xmxx/jgysba/index.html>）的信息，保利香槟苑已于2020年6月18日通过竣工验收备案，备案编号为：S17902122006170002。

综上，保利香槟苑项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之保利香槟苑项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（鹏〔2022〕1号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。保利香槟苑项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

（4）特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

鼎吉管理公司作为保利香槟苑项目产权人依法运营保利香槟苑项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，鼎吉管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

（5）保利香槟苑项目是否存在担保、诉讼和仲裁因素影响的情况说明

鼎吉管理公司拥有保利香槟苑项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为保利香槟苑项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本招募说明书出具之日，保利香槟苑项目未被设置担保物权，未发现保利香槟苑项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，保利香槟苑项目权属清晰。保利香槟苑项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

4、凤凰公馆项目

（1）资产划转情况

凤凰公馆项目系由碧桂园集团（由深圳市碧桂园房地产投资有限公司参与招拍挂，后设立全资子公司深圳市金碧房地产开发有限公司作为土地受让主体）以招拍挂出让方式取得国有建设用地使用权，后由深圳市人才安居集团按照土地出让文件约定以无偿移交方式取得招拍挂出让土地配建公共住房的房屋所有权及其对应的国有建设用地使用权。深圳市人才安居集团（划出方）与鼎吉管理公司（划入方）于2022年2月28日签署了《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，约定深圳市人才安居集团以2021年12月31日当天凤凰公馆项目的资产账面净值将凤凰公馆项目划转至鼎吉管理公司。截至2022年3月31日，凤凰公馆项目的产权已登记至鼎吉管理公司名下。

(2) 资产权属情况

鼎吉管理公司已依据法律法规要求，取得凤凰公馆项目不动产权证书。具体如下：

表 14-21 凤凰公馆项目不动产权证书

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	房屋建筑面积	使用年限	权利类型	权利性质
编号为粤（2022）深圳市不动产权第0028053号等666份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	二类居住用地/住宅	33,383.04平方米	51,553.87平方米	70年，2016年12月14日至2086年12月13日	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

凤凰公馆项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房；深圳市住房和建设局针对凤凰公馆项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（坪〔2022〕2号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

(3) 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

凤凰公馆项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

(a) 项目立项

2017年5月19日，深圳市坪山新区发展和财政局向深圳市金碧房地产开发有限公司（下称“深圳金碧”）发出《深圳市社会投资项目备案证》（深坪山发财备案〔2017〕0086号），证载：备案项目名称为碧桂园坪山沙湖社区G11314-0092项目（地块编号：招拍挂2016-20E-0002）；建设地点为深圳市坪山新区县（区）沙湖社区街道（乡镇）污泥让村园区，用地面积33,383.03平方米，建筑面积165,950平方米，容积率4.97，其中保障房大于等于3万平方米，项目总投资341,518万元。

(b) 环境影响评估审批

2017年9月26日，深圳市坪山区环境保护和水务局向深圳金碧出具《深圳市坪山区环境保护和水务局建设项目环境影响审查批复》（深坪环批〔2017〕262号），载明同意碧桂园坪山沙湖社区G11314-0092项目的建设，同时载明该项目选址于坪山区碧沙北路以西、龙勤路以南，用地性质为二类居住用地。建设内容包括：住宅、商业、公共配套设施和地下室的建设。由4栋2-3层商业楼、2栋51层人才房、3栋53层商品房、1栋3层幼儿园、3层地下室组成。总用地面积为33,383.03平方米，总建筑面积为242,294平方米，选址坐标具体见深规土许PS-2017-0010号。该项目环境影响报告表认为项目对环境影响可接受、建设可行，我局同意按环境影

响报告表确定的可行内容进行建设。

(c) 节能审查

2022年2月18日，深圳市发展和改革委员会核发《深圳市固定资产投资项节能审查意见（通过）》（审查意见编号：深发改节能审〔2022〕0014号），载明项目名称为凤凰公馆，建设单位为深圳金碧，年综合能源消费量1714.41吨标准煤/年（当量值），折合3183.77吨标准煤/年（等价值）；审查意见为根据《固定资产投资项节能审查办法》（国家发展改革委员会第44号），原则同意该项目节能报告。

(d) 用地规划

2017年4月17日，深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局向深圳金碧核发《建设用地规划许可证》（深规土许PS-2017-0010号），载明用地项目名称为“坪山2016年招拍挂居住地块”，用地位于坪山区碧沙北路以西、龙勤路以南，用地面积为33,383.03平方米，地块编号为“招拍挂2016-20E-0002”，用地性质为“二类居住用地”，建设用地项目规划设计须满足：建筑面积165,950平方米，其中住宅150,000平方米（其中人才住房为57,400平方米）。

(e) 工程规划

2019年6月5日，深圳市规划和自然资源局坪山管理局向深圳金碧核发《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字PS-2017-0045（改2）号），载明项目名称为“凤凰公馆”，用地位置为坪山区坪山碧沙北路以西、龙勤路以南，分期建设项目子项名称为1栋、2栋、4栋，计容积率建筑面积为165,473平方米（其中住宅建筑面积为150,000平方米）。

(f) 施工许可

2017年12月8日，深圳市住房和建设局向深圳金碧核发《建筑工程施工许可证》（工程编号：4403002017010302），载明工程名称为凤凰公馆项目总承包工程，建设地址为坪山区碧沙北路以西、龙勤路以南，建设规模为238,089.75平方米（由33,383.03平方米变更）。

(g) 建筑工程竣工验收

① 环保单项验收

2020年8月深圳市环境工程科学技术中心有限公司就由深圳金碧作为建设单位的凤凰公馆项目出具《建设项目竣工环境保护验收调查表》，载明其总结论为：凤凰公馆建设项目不存在对环境有较大不良影响的重大工程变更；环境影响审批文件所提主要环保措施得到了相应的落实；相关环保设施已建成并投入正常使用；环保工程符合设计、施工和使用要求。因此，项目已达到竣工环境保护验收要求。

② 节能单项验收

2020年9月30日，深圳市住房和建设局向深圳金碧核发《建筑节能专项验收意见书》（深

建筑节能（2020）069号），载明同意凤凰公馆项目总承包工程通过建筑节能专项验收。

③ 质量单项验收

2020年10月22日，建设单位深圳金碧、设计单位北京森磊源建筑规划设计有限公司、监理单位深圳市邦迪工程顾问有限公司、施工单位中国建筑第五工程局有限公司以及勘察单位深圳地质建设工程公司均在凤凰公馆项目总承包工程的《单位（子单位）工程竣工验收报告》上进行了签章确认，该报告载明工程验收结论为：已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，质量合格，工程档案资料完整。符合要求，同意竣工验收。

根据深圳市人才安居集团提供的资料，深圳市建筑工程质量安全监督总站盖章出具了《房屋建筑工程质量监督报告》（房建2020-073号），载明工程名称为凤凰公馆项目总承包工程，监督编号：Q44030120170205-02，报告日期为2020年10月19日。

④ 规划单项验收

2020年3月20日，深圳市规划和自然资源局坪山管理局向深圳金碧核发《深圳市建设工程规划验收合格证》（深规划资源建验字PS-2020-0010号），载明项目名称为凤凰公馆，用地位置为坪山区坪山碧沙北路以西、龙勤路以南，计容积率建筑面积为175,027.15平方米，其中住宅建筑面积150,074.16平方米（其中保障性住房714户，建筑面积57,401.91平方米）。

⑤ 消防单项验收

2020年8月13日，深圳市住房和建设局向深圳金碧出具《深圳市住房和建设局特殊建设工程消防验收意见书》（编号：深建消验字〔2020〕第0188号），载明凤凰公馆（1栋、2栋、4栋）建设工程（地址：深圳市坪山区碧岭街道碧沙北路以西，龙勤路以南；建筑面积：230,172.75m²）消防复验收（特殊建设工程消防验收申请受理凭证文号：深建消验凭字〔2020〕第0165号）的结论为：合格。

⑥ 建筑工程竣工验收备案

2020年10月22日，深圳市住房和建设局向深圳金碧出具《深圳市竣工验收备案收文回执》（编号：S17902122010210002），载明已收凤凰公馆地基与基础工程、凤凰公馆项目总承包工程、凤凰公馆燃气工程竣工验收备案的相关资料。

根据深圳市住建局官方网站（<http://zjj.sz.gov.cn/ztfw/gcjs/xmxx/jgysba/index.html>）的信息，凤凰公馆地基与基础工程、凤凰公馆项目总承包工程、凤凰公馆燃气工程已于2020年10月22日通过竣工验收备案，备案编号为：S17902122010210002。

综上，凤凰公馆项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之凤凰公馆项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（坪〔2022〕2号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制

抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。凤凰公馆项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

（4）特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

鼎吉管理公司作为保利香槟苑项目产权人依法运营保利香槟苑项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，鼎吉管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

（5）凤凰公馆项目是否存在担保、诉讼和仲裁因素影响的情况说明

鼎吉管理公司拥有凤凰公馆项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为凤凰公馆项目的合法使用权人和/或所有权人。截至招募说明书出具之日，凤凰公馆项目未被设置担保物权，未发现凤凰公馆项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，凤凰公馆项目权属清晰。凤凰公馆项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

四、基础设施项目的评估情况

评估机构戴德梁行就基础设施资产于价值时点为 2022 年 3 月 31 日的市场价值出具了编号为戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 043 号、戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 044 号、戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 045 号以及戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 046 号的估值报告。

（一）评估方法和评估结果

根据戴德梁行出具的估值报告，截至 2022 年 3 月 31 日，4 个基础设施资产估值合计 11.58 亿元，平均单价 7,388 元/平方米。根据估值报告以及《中华人民共和国资产评估法》的相关规定，由于基础设施资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据基础设施资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价基础设施资产价值的评估方法。由于基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。

基础设施资产评估结果如下：

表 14-22 基础设施项目的评估情况

序号	项目名称	项目所在地	资产区域	业态	总建筑面积 (平方米)	其中：住房 及配套商业 建筑面积 (平方米)	已出租住房 及配套商业 建筑面积 (平方米)	价值时点 出租率	平均 月租金 单价 (元/平 方米)	收益法估值 (元)	估值 单价 (元/ 平方米)
1	安居百泉阁	广东省深圳市	福田区	保障性租赁住房、配套商业设施、配套停车场	53,606.58	39,715.43	38,924.77	99%	59.74	576,100,000	10,747
2	安居锦园		罗湖区	保障性租赁住房、配套停车场	35,130.89	26,948.60	26,713.38	99%	44.38	300,500,000	8,554
3	保利香槟苑		大鹏新区	保障性租赁住房	16,457.28	16,457.28	16,457.28	100%	14.52	68,300,000	4,150
4	凤凰公馆		坪山区	保障性租赁住房	51,553.87	51,553.87	50,669.91	98%	17.23	213,100,000	4,134
合计	——	——	——	——	156,748.62	134,675.18	132,620.34	99%	34.79	1,158,000,000	7,388

注 1：估值取整至十万元；

注 2：价值时点出租率的合计值为 4 个基础设施项目按住房套数合计的出租率；

注 3：平均月租金单价的合计值为 4 个基础设施项目按住房建筑面积加权的平均月租金单价；

注 4：估值单价=收益法估值/总建筑面积。

截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目保障性租赁住房的出租率分别为 99%、99%、100%和 98%。

根据深府规〔2018〕13 号文的规定，本次参与试点的基础设施项目的租金为届时同地段市场商品住房租金的 60%左右，同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设和发展研究中心评估确定，综合考虑本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平和房地产市场发展状况等因素，按照年度确定。

深圳市 2022 年新发布的深府办函〔2022〕23 号文规定：保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。

国家统计局和地方统计局尚未有公开披露房屋租金水平及增长情况的数据，因此本项目选取了 Wind 以及 CREIS 中指数据库作为统计分析数据来源，根据对上述来源的统计数据进行分析，深圳住宅市场租金增长率如下：

① 根据 Wind 收录的二手住宅租金指数数据，2011 年底至 2021 年底 10 年间，深圳住宅租金指数从 123.70 增加到 187.00，年均复合增长率为 4.22%；② 根据 CREIS 中指数据库统计的数据，2018 年 12 月-2021 年 8 月期间，深圳市住宅租赁市场租金水平年增长率在 2%-4% 之间，与深圳市 2018 年至 2020 年居民消费价格指数同比增长幅度（分别为 2.8%、3.4% 和 2.3%）相近。

本基金四个基础设施项目的租赁期限以 3 年为主，项目评估机构戴德梁行根据区域内商品住房市场租金过往增长幅度、估价对象实际租赁情况并结合其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，在评估报告中假设租金增长率情况如下：

（1）在预测期间内，租赁期内的租金收入以租赁合同约定的租金预测；

（2）在预测期间内，租约期外，假设前十年即（2022 年 3 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日）存在两次租金调整，即各项目租金自起租的第二、第三个合同期的起始年各增长 2%。具体而言，由于各项目起租时间存在先后，因此前十年预测期内，假设安居百泉阁、安居锦园项目保障性租赁住房租金分别对应应在第四、第七年各增长 2%，保利香槟苑、凤凰公馆项目保障性租赁住房租金分别对应应在第二、第五年各增长 2%；从 2032 年 1 月 1 日起至预测期终止日，安居百泉阁项目长期增长率为 2.50%，安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目长期增长率为 3.0%。

（二）关键假设

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015），报酬率的确定一般方法有累加法、市场提取法以及投资报酬率排序插入法。戴德梁行在综合分析了估价对象所在地区同类型房地产经营方式及收益风险，本次评估采用累加法确定报酬率。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期十年期国债收益率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿，并应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。公式如下：

$$\text{报酬率 } Y = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率 } YR$$

其中，无风险报酬率参照评估基准日十年期国债收益率 2.78% 进行确定，风险投资报酬率根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，戴德梁行认为类似业务的风险报酬率在 3%-5% 之间。本次估价对象位于核心一线城市深圳，当地社会经济环境发展良好，目标项目属于保障性租赁住房，结合底层资产实体状况、经营状况等综合分析，戴德梁行认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，计算采用上述 6% 的折现率较为合理。

第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

一、基础设施项目财务状况

（一）备考汇总报表编制基础

各项目公司近三年及一期的单体财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，本备考汇总财务报表仅供反映3家项目公司（即深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司，下同）于本备考汇总财务报表期间的财务状况和经营成果，包括了2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年3月31日的汇总财务状况，2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月的汇总经营成果。

备考汇总财务报表系基于以下编制基础：

1、本备考汇总财务报表所涵盖的报表期间内，红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金下3家项目公司均编制独立的备考财务报表，因此本备考汇总财务报表以3家项目公司的备考财务报表为基础，合并了3家项目公司，由于这些项目公司不一定具有法律上的所有权关系，因此不考虑项目公司之间的内部交易及往来余额的抵消。本次交易完成后的项目公司在本备考汇总财务报表中合称“本备考主体”。

2、本备考汇总财务报表未考虑上述基金发行可能产生的交易费用、流转税及其他税项影响。

3、3家项目公司单独进行纳税申报，在编制备考汇总财务报表时，3家项目公司以自身作为单一实体的运营成果为基础，计算并列示当期所得税费用。

4、基于编制本备考汇总财务报表的特定目的，本备考汇总财务报表附注不再列示“关联方关系及其交易”、“金融风险”及“资本管理”。红土创新基金管理有限公司管理层认为，本备考主体下的关联方关系及其交易、金融风险及资本管理对使用者无重大实质意义。

5、红土创新基金管理有限公司管理层以持续经营为基础编制本备考汇总财务报表。

6、3家项目公司按照各自备考财务报表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）备考汇总财务报表

1、备考汇总资产负债表

表 15-1 3 个项目公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末备考汇总资产负债表

单位：元

	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	-	9,769,988.57	1,725,849.57	-
应收账款	818,127.41	12,393.72	5,085.06	-
预付款项	-	199,009.43	3,273,223.72	171,150.69
其他应收款	14,445,247.48	-	-	-
流动资产合计	15,263,374.89	9,981,391.72	5,004,158.35	171,150.69
非流动资产				
投资性房地产	928,203,677.92	930,432,279.33	274,870,290.33	-
在建工程	-	-	408,375,899.43	262,587,636.61
非流动资产合计	928,203,677.92	930,432,279.33	683,246,189.76	262,587,636.61
资产合计	943,467,052.81	940,413,671.05	688,250,348.11	262,758,787.30
流动负债				
应付账款	314,667.10	145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05
预收款项	2,064,694.10	1,668,283.67	1,738,002.88	-
应付职工薪酬	-	227,782.18	300,167.46	236,049.30
应交税费	1,320,955.44	998,365.28	19,539.75	-
其他应付款	9,223,218.49	-	-	-
其他流动负债	33,366.50	-	-	-
流动负债合计	12,956,901.63	148,058,985.07	48,187,615.92	18,968,923.35
负债合计	12,956,901.63	148,058,985.07	48,187,615.92	18,968,923.35
所有者权益合计	930,510,151.18	792,354,685.98	640,062,732.19	243,789,863.95
负债及所有者权益合计	943,467,052.81	940,413,671.05	688,250,348.11	262,758,787.30

2、备考汇总利润表

表 15-2 3 个项目公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月备考汇总利润表

单位：元

	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.68	-
其中：营业收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.68	-
二、营业总成本	3,722,869.10	8,256,335.35	423,816.55	-
其中：营业成本	2,814,820.19	8,092,645.73	421,723.01	-
税金及附加	906,825.30	108,784.88	2,093.54	-
管理费用	1,223.61	54,904.74	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,131,513.86	1,410,782.98	-229,969.87	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,131,513.86	1,410,782.98	-229,969.87	-
减：所得税费用	303,862.96	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,827,650.90	1,410,782.98	-229,969.87	-

（三）备考汇总利润表分析

1、各期营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

（1）营业收入

3 个项目公司合并口径 2020 年 10-12 月、2021 年及 2022 年 1-3 月分别实现了营业收入 193,846.68 元、9,667,118.33 元和 5,854,382.96 元。2020 年度营业收入全部为保利香槟苑项目租金收入；2021 年营业收入为保利香槟苑和凤凰公馆项目租金收入，占比分别为 22.20%、77.80%。2022 年 1-3 月营业收入为安居百泉阁、安居锦园项目、保利香槟苑和凤凰公馆租金收入，占比分别为 35.02%、11.40%、11.59%和 41.99%。

表 15-3 3 个项目公司 2020 年 10-12 月、2021 年度及 2022 年 1-3 月合并口径营业收入

单位：元

项目租金	2022 年 1-3 月	占比	2021 年度	占比	2020 年 10-12 月	占比
安居百泉阁	2,049,957.50	35.02%	-	0.00%	-	0.00%
安居锦园	667,330.00	11.40%	-	0.00%	-	0.00%
保利香槟苑	678,680.13	11.59%	2,145,751.99	22.20%	193,846.68	100.00%

凤凰公馆	2,458,415.33	41.99%	7,521,366.34	77.80%	-	0.00%
合计	5,854,382.96	100.00%	9,667,118.33	100.00%	193,846.68	100.00%

2021 年营业收入较 2020 年（年化）增加 8,891,731.61 元，主要原因如下：由于配租工作由深圳市、区住建部门安排，其采取了分批配租的方式，保利香槟苑、凤凰公馆项目的租金收入呈现逐步提升的过程。保利香槟苑项目于 2020 年 11 月起租并产生营业收入，凤凰公馆项目于 2021 年 1 月起租并产生营业收入，2020 年度，保利香槟苑项目租金收入较低，凤凰公馆项目未产生租金收入；2021 年，随着项目出租率稳步提升，保利香槟苑及凤凰公馆项目营业收入实现增长。截至 2021 年 12 月 31 日，保利香槟苑、凤凰公馆项目出租率分别达 97%和 98%。

2022 年（年化）营业收入较 2021 年度增加 13,750,413.51 元，主要原因如下：安居百泉阁项目于 2022 年 3 月 1 日起租并产生营业收入 2,049,957.50 元；安居锦园项目于 2021 年 10 月 15 日完成竣工验收备案，于 2022 年 3 月 7 日起租并产生营业收入 667,330.00 元。

（2）营业成本

3 个项目公司合并口径 2020 年 10-12 月、2021 年及 2022 年 1-3 月营业成本分别为 421,723.01 元、8,092,645.73 元、2,814,820.19 元，主要由各保障性租赁住房基础设施项目折旧摊销、运营管理费、物业管理费等构成，2020 年 10-12 月、2021 年度及 2022 年 1-3 月折旧摊销占营业成本比重为 48.22%、70.82%、79.17%，运营管理费占比分别为 15.24%、19.69%和 14.77%，物业管理费占比分别为 34.21%、8.40%、5.69%。

表 15-4 3 个项目公司 2020 年 10-12 月、2021 年度及 2022 年 1-3 月合并口径营业成本

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	占比	2021 年度	占比	2020 年 10-12 月	占比
折旧摊销	2,228,601.41	79.17%	5,731,558.36	70.82%	203,361.87	48.22%
运营管理费	415,645.91	14.77%	1,593,763.14	19.69%	64,275.45	15.24%
物业管理费	160,160.34	5.69%	679,625.88	8.40%	144,290.28	34.21%
专项维修基金	10,412.53	0.37%	45,037.00	0.56%	9,795.41	2.32%
日常维修	-	0.00%	42,661.35	0.53%	-	0.00%
合计	2,814,820.19	100.00%	8,092,645.73	100.00%	421,723.01	100.00%

2021 年营业成本较 2020 年（年化）增加 6,405,753.69 元，主要原因系项目出租率逐步提升，项目相关运营成本同步增加所致。2022 年（年化）营业成本较 2021 年增加 3,166,635.03 元，主要原因系安居百泉阁与安居锦园项目开始运营，相关运营成本同步增加。

（3）毛利率

3个项目公司合并口径2020年10-12月、2021年及2022年1-3月毛利分别为-227,876.33元、1,574,472.60元、3,039,562.77元，毛利率分别为-117.55%、16.29%和51.92%，毛利率逐年提升的原因主要系保利香槟苑、凤凰公馆项目出租率稳步提升以及安居百泉阁与安居锦园项目开始运营带来的租金收入增长幅度大于项目运营成本增加幅度。

表 15-5 3 个项目公司 2020 年 10-12 月、2021 年度及 2022 年 1-3 月合并口径毛利变化

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年 10-12 月
营业收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.68
营业成本	2,814,820.19	8,092,645.73	421,723.01
毛利	3,039,562.77	1,574,472.60	-227,876.33
毛利率	51.92%	16.29%	-117.55%

2、各期主要费用及其占营业收入的比重和变化情况

2020年10-12月、2021年及2022年1-3月，3个项目公司合并口径营业收入分别为193,846.68元、9,667,118.33元和5,854,382.96元，营业成本分别为421,723.01元、8,092,645.73元、2,814,820.19元，营业成本占营业收入比分别为217.55%、83.71%、48.08%，营业成本主要包括折旧摊销、运营管理和物业管理费，占营业收入的比重分别为104.91%、59.29%、38.07%，33.16%、16.49%、7.10%和74.44%、7.03%、2.74%。折旧摊销、运营管理及物业管理费占营业收入比重降低的原因主要系随着项目出租率提升以及新项目投入运营，营业收入规模扩大。2020年10-12月、2021年及2022年1-3月，税金及附加分别为2,093.54元、108,784.88元和906,825.30元，占营业收入比重分别为1.08%、1.13%和15.49%，2022年1-3月税金及附加大幅增加原因主要系各项目于2022年2月28日由各原始权益人划转至各项目公司，产生大额产权转移书据及资金账簿印花税。报告期内，3个项目公司合并口径管理费用系项目保险费用。

表 15-6 3 个项目公司报告各期合并口径费用占营业收入比重

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	占比	2021 年度	占比	2020 年 10-12 月	占比
营业收入	5,854,382.96	100.00%	9,667,118.33	100.00%	193,846.68	100.00%
营业成本	2,814,820.19	48.08%	8,092,645.73	83.71%	421,723.01	217.55%
折旧摊销	2,228,601.41	38.07%	5,731,558.36	59.29%	203,361.87	104.91%
运营管理费	415,645.91	7.10%	1,593,763.14	16.49%	64,275.45	33.16%

物业管理费	160,160.34	2.74%	679,625.88	7.03%	144,290.28	74.44%
专项维修基金	10,412.53	0.18%	45,037.00	0.47%	9,795.41	5.05%
日常维修	-	0.00%	42,661.35	0.44%	-	0.00%
税金及附加	906,825.30	15.49%	108,784.88	1.13%	2,093.54	1.08%
管理费用	1,223.61	0.02%	54,904.74	0.57%	-	0.00%

(四) 备考汇总资产负债表分析之各期末主要资产情况

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 3 个项目公司合并口径资产总额整体呈现上升趋势, 分别为 262,758,787.30 元、688,250,348.11 元、940,413,671.05 元、943,467,052.81 元, 其中, 流动资产占比分别为 0.07%、0.73%、1.06%、1.62%, 非流动资产占比分别为 99.93%、99.27%、98.94%、98.38%。

表 15-7 3 个项目公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末合并口径资产结构

单位: 元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 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	-	0.00%	9,769,988.57	1.04%	1,725,849.57	0.25%	-	0.00%
应收账款	818,127.41	0.09%	12,393.72	0.00%	5,085.06	0.00%	-	0.00%
预付款项	-	0.00%	199,009.43	0.02%	3,273,223.72	0.48%	171,150.69	0.07%
其他应收款	14,445,247.48	1.53%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
流动资产合计	15,263,374.89	1.62%	9,981,391.72	1.06%	5,004,158.35	0.73%	171,150.69	0.07%
非流动资产								
投资性房地产	928,203,677.92	98.38%	930,432,279.33	98.94%	274,870,290.33	39.94%	-	0.00%
在建工程	-	0.00%	-	0.00%	408,375,899.43	59.34%	262,587,636.61	99.93%
非流动资产合计	928,203,677.92	98.38%	930,432,279.33	98.94%	683,246,189.76	99.27%	262,587,636.61	99.93%
资产合计	943,467,052.81	100.00%	940,413,671.05	100.00%	688,250,348.11	100.00%	262,758,787.30	100.00%

1、流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 3 个项目公司合并口径流动资产分别为 171,150.69 元、5,004,158.35 元、9,981,391.72 元、15,263,374.89 元, 由货币资金、应收账款、预付账款和其他应收款构成。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 3 个项目公司合并口径预付款项分别为 171,150.69 元、3,273,223.72 元、199,009.43 元、0 元。2019-2021 年末预付款项主要为百泉阁管理公司对深圳广田集团股份有限公司和深圳市中行建设工程顾问有限公司的预付工程款, 未结算原因系

预付未完工，账龄均为 1 年以内。2022 年 3 月末，预付款项余额为 0 元，主要变动原因系根据深圳市人才安居集团第一届第六十七次董事会审议通过的重组方案，福田安居公司自划转交割日 2022 年 2 月 28 日起将安居百泉阁项目按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转至百泉阁管理公司，截至 2021 年 12 月 31 日安居百泉阁项目预付工程款余额由福田安居公司承担相关债权。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应收账款分别为 0 元、5,085.06 元、12,393.72 元、818,127.41 元。应收账款系各项目应收租金，账龄均为 1 年以内（含 1 年）。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径其他应收款分别为 0 元、0 元、0 元、14,445,247.48 元。2022 年 3 月末其他应收款主要系各项目应收租金及租赁保证金，账龄均为 1 年以内（含 1 年），由于截至 2022 年 3 月末项目公司暂未开设银行账户，该等租金及租赁保证金暂由原始权益人代收。

2、非流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径非流动资产分别为 262,587,636.61 元、683,246,189.76 元、930,432,279.33 元、928,203,677.92 元，为不同时期计入在建工程和投资性房地产的基础设施项目。2019-2020 年末，安居百泉阁项目与安居锦园项目均处于在建状态，因此将该项目计入在建工程，该科目金额随建造成本增加而增加。保利香槟苑和凤凰公馆项目分别于 2020 年 10 月和 2020 年 12 月由原开发商无偿移交至深圳市人才安居集团并计入合并口径投资性房地产。2021 年 10 月，安居锦园项目由在建工程结转至投资性房地产 260,077,538.59 元。2021 年末，安居百泉阁项目由在建工程结转至投资性房地产 401,216,008.77 元。2022 年 3 月末投资性房地产账面价值减少系各项目发生折旧摊销所致。

（五）备考汇总资产负债表分析之各期末主要负债情况

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司负债总额分别为 18,968,923.35 元、48,187,615.92 元、148,058,985.07 元和 12,956,901.63 元，全部为流动负债。

表 15-8 3 个项目公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末合并口径负债结构

单位：元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
应付账款	314,667.10	2.43%	145,164,553.94	98.05%	46,129,905.83	95.73%	18,732,874.05	98.76%
预收款项	2,064,694.10	15.94%	1,668,283.67	1.13%	1,738,002.88	3.61%	-	0.00%
应付职工薪酬	-	0.00%	227,782.18	0.15%	300,167.46	0.62%	236,049.30	1.24%

应交税费	1,320,955.44	10.19%	998,365.28	0.67%	19,539.75	0.04%	-	0.00%
其他应付款	9,223,218.49	71.18%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他流动负债	33,366.50	0.26%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
流动负债合计	12,956,901.63	100.00%	148,058,985.07	100.00%	48,187,615.92	100.00%	18,968,923.35	100.00%
非流动负债								
非流动负债合计	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
负债合计	12,956,901.63	100.00%	148,058,985.07	100.00%	48,187,615.92	100.00%	18,968,923.35	100.00%

1、流动负债分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径负债总额分别为 18,968,923.35 元、48,187,615.92 元、148,058,985.07 元和 12,956,901.63 元，由应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债构成。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应付账款分别为 18,732,874.05 元、46,129,905.83 元、145,164,553.94 元和 314,667.10 元。2019-2021 年末应付账款为建设百泉阁项目和锦园项目发生的应付工程款，经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日 2022 年 2 月 28 日起将标的资产按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转，截止至 2022 年 2 月 28 日应付工程款余额由原始权益人承担相关债务。因此，截至 2022 年 3 月末，该等应付工程款余额减少至 0 元。2022 年 3 月末的应付账款由运营管理费、物业管理费、专项维修基金费和保险费构成，具体如下：

表 15-9 3 个项目公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末合并口径应付账款明细

单位：元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
工程款	-	145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05
运营管理费	150,017.45	-	-	-
物业管理费	128,484.78	-	-	-
专项维修基金	34,941.27	-	-	-
保险费	1,223.60	-	-	-
合计	314,667.10	145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径预收款项分别为 0 元、1,738,002.88 元、1,668,283.67 元、2,064,694.10 元。2020-2021 年预收款项主要为保利香槟苑和凤凰公馆项目预收租金，账龄均为 1 年以内（含 1 年）。2022 年 3 月末预收款项系安居百泉阁、保利香槟苑和凤凰公馆项目预收租金，账龄均为 1 年以内（含 1 年）。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应付职工薪酬分别为 236,049.30

元、300,167.46元、227,782.18元、0元。2019-2021年末应付职工薪酬账款均为与建设阶段有关的短期薪酬，经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日2022年2月28日起将标的资产按2021年12月31日基准日资产账面净值划转，截止至2022年2月28日应付职工薪酬余额由原始权益人承担。因此，截至2022年3月末，该等应付职工薪酬余额减少至0元。

2020-2021年末及2022年3月末，3个项目公司合并口径应交税费分别为19,539.75元、998,365.28元、1,320,955.44元，由企业所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、城镇土地使用税和印花税构成，具体如下：

表 15-10 3 个项目公司 2020-2021 年末及 2022 年 3 月末合并口径应交税费明细

单位：元

税费项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
企业所得税	303,862.96	-	-
增值税	155,941.22	887,486.86	17,446.21
城市维护建设税	6,625.78	62,124.08	1,221.23
教育费附加	4,732.70	44,374.34	872.31
城镇土地使用税	5,787.30	-	-
印花税	844,005.48	4,380.00	-
合计	1,320,955.44	998,365.28	19,539.75

2019-2021年末及2022年3月末，3个项目公司合并口径其他应付款分别为0元、0元、0元、9,223,218.49元。2022年3月末，其他应付款系收取的项目租赁保证金，报告期内各项目公司尚未开设账户，由原始权益人暂代收。报告期末无账龄超过1年的重要其他应付款。

2019-2021年末及2022年3月末，3个项目公司合并口径其他流动负债分别为0元、0元、0元、33,366.50元。2022年3月末，其他流动负债系待转销项税额。

报告期内，3个项目公司均无对外借款情况。

2、非流动负债分析

报告期内，3个项目公司均无非流动负债。

（六）日后事项、或有事项及其他重要事项

1、项目公司的诉讼或仲裁等情况

截至2022年3月31日，各项目公司无诉讼、仲裁等情况。

2、项目公司担保情况

截至2022年3月31日，各项目公司不存在担保情况，不涉及代偿风险。

3、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 2022 年 3 月 31 日，各项目公司在报告期末的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

4、其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至 2022 年 3 月 31 日，各项目公司不涉及可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

二、基础设施项目经营业绩分析

（一）基础设施项目运营情况

基础设施项目的运营模式与运营数据等运营情况，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、基础设施项目概况及运营数据”。

（二）基础设施项目现金流来源集中度分析

基础设施项目收入类型分为三类，分别为保障性租赁住房租金收入、配套商业设施租金收入以及配套停车位租金收入。基础设施项目收入主要来源于保障性租赁住房租金收入。保障性租赁住房承租人包括用人单位（下称“单位”或“单位租户”）和个人两类。以下对基础设施项目保障性租赁住房租金收入集中度做进一步分析。

1、前十大承租人（按租赁面积）集中度情况分析

表 15-11 基础设施资产前十大承租人（按租赁面积）情况表

	租户	租赁面积 (平方米)	租赁面积 占比	租赁期限 (年)	行业
1	荣耀终端	18,041.77	13.40%	3.0	软件和信息技术服务业
2	单位租户 A	2,361.27	1.75%	3.0	事业单位
3	单位租户 B	1,678.22	1.25%	3.0	保险业
4	单位租户 C	1,667.42	1.24%	3.0	保险业
5	单位租户 D	1,530.69	1.14%	3.0	汽车制造业
6	单位租户 E	1,247.68	0.93%	3.0	建筑安装业
7	单位租户 F	1,245.57	0.92%	3.0	批发业
8	单位租户 G	1,230.20	0.91%	3.0	货币金融服务
9	单位租户 H	1,225.40	0.91%	3.0	房地产业
10	单位租户 I	1,221.00	0.91%	3.0	计算机、通信和其

					他电子设备制造业
	总计	30,124.17	23.35%	---	---

截至 2022 年 3 月 31 日，基础设施项目前十大承租人租赁面积占基础设施项目（不含配套停车场）可出租面积的比例为 23.35%。其中租赁面积占比超过 10%的承租人只有一家，为荣耀终端有限公司，其他九家单位租户租赁面积占比较为分散。承租人为单位租户的，最终入住人均均为单位的雇员中符合配租条件且经深圳市、区住建部门认可的个人，相关人员的信息由住建部门通知出租人，最终收入来源均为个人。因此，基础设施项目收入来源分散度较高。

2、行业集中度分析

表 15-12 基础设施项目单位租户个数前 20 大行业分布情况表

行业	该行业单位租户个数占比
批发业	10.45%
商务服务业	10.00%
事业单位	8.64%
软件和信息技术服务业	5.91%
货币金融服务	4.55%
保险业	4.09%
零售业	4.09%
房地产业	3.64%
机关单位	3.64%
专业技术服务业	3.64%
建筑装饰、装修和其他建筑业	3.18%
科技推广和应用服务业	3.18%
互联网和相关服务	2.73%
计算机、通信和其他电子设备制造业	2.73%
社会组织	2.73%
电力、热力生产和供应业	2.27%
房屋建筑业	1.82%
资本市场服务	1.82%
建筑安装业	1.36%

文教、工美、体育和娱乐用品制造业	1.36%
合计	81.82%

截至 2022 年 3 月 31 日，全部 217 家单位租户中，租户所在行业包括批发业、商业服务业、事业单位、软件和信息技术服务业等，其中除批发业和商业服务业单位租户数量占全部单位租户数量比例分别为 10.45%和 10.00%外，其余行业占单位租户数量比例均低于 10%。单位租户的行业分散度较好。

3、租赁合同到期期限集中度分析

表 15-13 基础设施项目租赁合同到期分布情况表

租赁到期时间	租赁面积占比
2022 年	0.86%
2023 年	27.53%
2024 年	22.40%
2025 年	49.21%

从租赁期限看，截至 2022 年 3 月 31 日，基础设施项目当前租户的租赁期限以 3 年为主，只有极少量租户的租赁期限为半年或 1 年。根据深圳市相关配租政策规定，期满后，承租人仍有续租需求的，应当在期满前 3 个月提出续租申请。符合届时配租条件的，可续租，每次续租期限不超过 3 年。经过深圳市配租审核机制筛选确定的配租对象具有较强的租金履约能力，同时因为深圳市保障性住房仍有 40 余万户家庭在册轮候，轮候周期长达数年，对优质保障性租赁住房的需求长期存在，即使租赁合同到期后，租金的稳定性仍然有较强的保障。

（三）基础设施项目的重要现金流提供方

基础设施资产安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的运营起始时间分别为 2022 年 1 月、2021 年 11 月、2020 年 7 月和 2020 年 11 月，其中安居百泉阁项目和安居锦园项目运营时间较短，截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目与安居锦园项目运营时间均未满一年。同时，安居百泉阁项目和安居锦园项目与租户签订合同的最早开始时间分别为 2022 年 3 月 1 日和 2022 年 3 月 7 日。因此，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目租户均不满足中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》第二十一条第（二）款对重要现金流提供方的界定标准，本基础设施项目暂不存在重要现金流提供方。

三、资本性支出情况分析

截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目、安居锦园、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目均不存在资本性支出事项。

四、对外借款情况

项目公司系新设公司，无对外借款。

第十六部分 基础设施项目现金流测算分析及运营未来展望

一、可供分配金额测算表分析概述

根据基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》，基础设施基金现金流测算情况如下：

表 16-1 2022 年 7-12 月及 2023 年基础设施项目现金流测算概况

单位：元

科目	2022 年 7-12 月	2023 年度
营业收入	26,951,891.04	53,882,547.23
期/年末现金余额	34,540,419.05	60,184,565.06
可供分配金额	24,533,021.75	49,183,507.88
投资人净现金流分派率（预计年度可供分配金额/公募基金募集规模）	4.24%	4.25%
净现金流分派率（预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值）	4.24%	4.25%

注：公募基金规模按照 11.58 亿元测算，届时以实际发行规模为准。

二、预测报表

（一）预测可供分配金额计算表

表 16-2 2022 年 7-12 月及 2023 年预测可供分配金额计算表

单位：元

科目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年度预测值
一、净利润	12,346,462.41	24,660,387.21
二、分配调整事项		
（一）折旧和摊销	10,422,000.00	20,844,000.00
（二）利息支出		
（三）所得税费用		
三、税息折旧及摊销前利润	22,768,462.41	45,504,387.21
（四）基础设施项目资产的公允价值变动		

科目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
损益		
其中：处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益		
（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）基础设施基金发行份额募集的资金	1,158,000,000.00	
（八）购买基础设施项目的支出	-1,158,000,000.00	
（九）支付的利息及所得税费用		
（十）应收和应付项目的变动	2,311,447.15	4,672,780.55
（十一）未来合理的相关支出预留	-546,887.81	-993,659.88
其中：重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）	-146,887.81	-293,659.88
不可预计费用预留	-400,000.00	-700,000.00
未来合理期间内的运营费用等		
（十二）其他可能的调整项		
其中：处置基础设施项目资产取得的现金		
金融资产相关调整等		
递延所得税资产的减少		
递延所得税负债的增加		
四、可供分配金额	24,533,021.75	49,183,507.88

(二) 预测合并利润表

表 16-3 2022 年 7-12 月及 2023 年预测合并利润表

单位：元

科目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
一、营业总收入	26,951,891.04	53,882,547.23
其中：营业收入	26,951,891.04	53,882,547.23

科目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
二、营业总成本	14,605,428.63	29,222,160.02
其中：营业成本	11,675,721.77	23,345,794.90
税金及附加	974,618.50	2,076,764.74
管理费用	1,985,311.25	3,965,369.08
财务费用	-30,222.89	-165,768.70
其中：利息收入	-30,222.89	-165,768.70
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	12,346,462.41	24,660,387.21

（三）预测合并现金流量表

表 16-4 2022 年 7-12 月及 2023 年预测合并现金流量表

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
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	29,369,614.14	58,767,143.40
收到其他与经营活动有关的现金	30,222.89	165,768.70
经营活动现金流入小计	29,399,837.03	58,932,912.10
购买商品、接受劳务支付的现金	1,331,370.75	2,656,752.03
支付的各项税费	974,618.50	2,076,764.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,013,938.22	4,022,227.57
经营活动现金流出小计	4,319,927.47	8,755,744.34
经营活动产生的现金流量净额	25,079,909.56	50,177,167.76
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	1,148,539,490.51	-
其中：收购基础设施项目所支付的现金	1,158,000,000.00	-

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资活动现金流出小计	1,148,539,490.51	-
投资活动产生的现金流量净额	-1,148,539,490.51	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,158,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,158,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金		24,533,021.75
筹资活动现金流出小计	-	24,533,021.75
筹资活动产生的现金流量净额	1,158,000,000.00	24,533,021.75
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	34,540,419.05	25,644,146.01
加：期初现金及现金等价物的余额	-	34,540,419.05
六、期末现金及现金等价物余额	34,540,419.05	60,184,565.06

三、现金流预测及关键假设

（一）可供分配金额测算的基本假设

1、本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司遵循的国家现有法律、法规、政策和所在地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的项目公司持续经营，能够保持现有的经营管理方式和管理水平。

3、本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司所采用的会计政策无重大变化。

4、本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司所遵循的税收制度和有关税收政策无重大变化。

5、宏观环境下的市场利率不发生重大变化，不考虑通货膨胀的影响。

6、本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司经营活动将不会受到新冠疫情的重大不利影响，不考虑未来可能出现的政策减租导致的影响。

（二）可供分配金额测算的主要特定假设

1、营业收入

标的的设施项目按照项目名称及业态分类可出租面积或个数如下表所示：

表16-5 基础设施项目可出租物业面积/个数

项目	住宅（平方米）	配套商业（平方米）	配套停车位（个数）
保利香槟苑项目	16,457.28	-	-
凤凰公馆项目	51,553.87	-	-
安居百泉阁项目	39,301.32	414.11	294
安居锦园项目	26,948.60	-	216

营业收入主要包括基础设施资产的保障性租赁住房租金收入以及配套商业、配套停车位的出租业务收入。具体明细如下：

表16-6 2022年7-12月及2023年营业收入预测

单位：元

科目	2022年7-12月预测值		2023年预测值	
	金额	占比	金额	占比
住宅租金收入	25,748,805.28	95.54%	51,424,603.34	95.44%
配套商业收入	753,911.45	2.80%	1,506,099.85	2.80%
配套停车位收入	449,174.31	1.67%	951,844.04	1.77%
合计	26,951,891.04	100.00%	53,882,547.23	100.00%

对于基础设施资产合同期内的租金收入，按照项目已签订租赁协议中约定的租金、租赁年限及免租期政策计算租金收入。住宅租金方面，根据住建部门出具的四个项目基准租金及租金折扣标准，各项目住房租金单价为：安居百泉阁项目 59.74 元/平方米/月，安居锦园项目 44.38 元/平方米/月，保利香槟苑项目 14.52 元/平方米/月，凤凰公馆项目 17.40 元/平方米/月。各项目单套住房的具体租金根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后由住建部门确定配租基准价格；配套商业租金方面，根据项目截至 2022 年 3 月 31 日已签署的配套商业租赁合同，配套商业租金单价为 367.75 元/平方米/月；配套停车位租金方面，根据项目截至 2022 年 3 月 31 日已签署的项目配套停车位租赁合同，配套停车位租金单价为 200 元/个/月×N，其中 N 在 2022 年 7-12 月为 80%，2023 年度为 85%。

对于预测期间内，未签订合同的部分，本基金预测假设如下：

(1) 按照住宅预计可出租面积（等于住宅总可出租面积乘以预计出租率）扣除已签订合同的面积、按照各市、区住建局确定的配租基准价格及免租期假设预测计算住宅租金收入。其中：

(a) 住宅出租率方面，截至 3 月 31 日，保利香槟苑、凤凰公馆、安居百泉阁和安居锦园四个项目出租率分别为 100%、98%、99%和 99%，项目现行租约期限主要为 3 年，因此，合理保守假设预测期内安居百泉阁、安居锦园和凤凰公馆项目住宅出租率为 98%，保利香槟苑项目住宅出租率为 99%，假设的出租率均低于目前实际的出租率，即假设的空置率高于实际空置率，已考虑了项目空置率的影响。；

(b) 住宅租金增长率假设方面，根据深府规〔2018〕13 号文的规定，本次参与试点的基础设施项目的租金为届时同地段市场商品住房租金的 60%左右，同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心评估确定，综合考虑本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平和房地产市场发展状况等因素，按照年度确定。

深圳市 2022 年新发布的深府办函〔2022〕23 号文规定：保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。

国家统计局和地方统计局尚未有公开披露房屋租金水平及增长情况的数据，因此本项目选取了 Wind 以及 CREIS 中指数据库作为统计分析数据来源，其中：（1）Wind 在国内金融信息服务行业处于领先地位，数据内容涵盖股票、债券、基金、外汇、金融衍生品、大宗商品、宏观经济、财经新闻等领域，是众多证券公司、基金管理公司、保险公司、银行、投资公司、合格境外机构投资者（QFII）等投资机构常用的数据库；（2）CREIS 中指数据库是房地产专业数据库，服务了众多房地产品牌企业以及戴德梁行、世邦魏理仕、仲量联行、第一太平戴维斯等机构。因此，Wind 和 CREIS 中指数据库统计数据具有较强的参考性。根据对上述来源的统计分析，深圳住宅市场租金增长率如下：

① 根据 Wind 收录的二手住宅租金指数数据，2011 年底至 2021 年底 10 年间，深圳住宅租金指数从 123.70 增加到 187.00，年均复合增长率为 4.22%；② 根据 CREIS 中指数据库统计的数据，2018 年 12 月-2021 年 8 月期间，深圳市住宅租赁市场租金水平年增长率在 2%-4%之间，与深圳市 2018 年至 2020 年居民消费价格指数同比增长幅度（分别为 2.8%、3.4%和 2.3%）相近。

本基金四个基础设施项目的租赁期限以 3 年为主，项目评估机构戴德梁行根据区域内商品住房市场租金过往增长幅度、估价对象实际租赁情况并结合其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，谨慎假设 3 年合同到期换签时进行一次租金调整，租金增长率为 2%（即每三年租金增长 2%，折合每年租金增长 0.66%），具有合理性。

(c) 参考截至 2022 年 3 月 31 日已签订住宅租赁合同的免租期政策，假设存续租约到期后新签或续签合同不考虑免租期。

(2) 按照配套商业预计可出租面积（等于配套商业总可出租面积乘以预计出租率）扣除

已签订合同的面积、假设的预测期间平均租金水平及免租期假设预测计算配套商业租金收入。其中：

(a) 配套商业出租率方面，根据截至 2022 年 5 月 8 日已签订的百泉阁配套商业租赁合同约定，百泉阁配套商业出租率达 89%。同时，根据深圳市福田区人才住房租赁市场的历史成交数据，预计百泉阁项目配套商业出租率会持续保持在较高水平，因此合理假设预测期百泉阁配套商业出租率 2022 年 7-12 月、2023 年度分别为 80%、90%；

(b) 配套商业租金增长率方面，参考项目已签署配套商业租赁合同设置的 3% 年租金涨幅，假设预测期配套商业年租金增长率为 3%；

(c) 参考截至 2022 年 5 月 8 日已签署的配套商业租赁合同免租期条款，假设预测期配套商业部分新签或续签合同政策为每 36 个月度免收 1 个月租金。

(3) 根据截至 2022 年 3 月 31 日已签订的配套停车场租赁合同约定，按照配套停车位个数×N 系数×租金单价假设预测计算配套停车位租金收入。假设预测期配套停车位出租率为 100%，N 系数在 2022 年 7-12 月为 80%，在 2023 年度为 85%，租金单价为 200 元/个/月，不考虑配套停车位租金增长。

关于预计出租率、平均租金水平的假设具体如下：

表 16-7 2022 年 7-12 月预计出租率及平均租金

单位：元

项目	住宅		配套商业		配套停车位	
	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金
安居百泉阁	98%	配租基准价	80.00%	367.75	100%	200.00×80%
安居锦园	98%	配租基准价	-	-	100%	200.00×80%
保利香槟苑	99%	配租基准价	-	-	-	-
凤凰公馆	98%	配租基准价	-	-	-	-

表 16-8 2023 年度预计出租率及平均租金

项目	住宅		配套商业		配套停车位	
	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金
安居百泉阁	98%	配租基准价	90.00%	378.78	100%	200.00×85%

项目	住宅		配套商业		配套停车位	
	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金
安居锦园	98%	配租基准价	-	-	100%	200.00×85%
保利香槟苑	99%	配租基准价 ²	-	-	-	-
凤凰公馆	98%	配租基准价	-	-	-	-

基础设施资产租金系采用的各区住建局确定的配租基准价格；在确定基础设施资产配套商业、配套停车位租金水平时，项目公司考虑了以下因素：最近订立的可比基础设施资产配套商业的实际租金；基础设施资产的地理位置、已使用年限等情况；配套商业市场的一般市场情况等。

2、营业成本

营业成本主要包括基础设施资产的折旧及摊销费、运营管理费及物业管理费等。具体明细金额如下：

表16-9 2022年7-12月及2023年营业成本预测

单位：元

科目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
运营管理费	1,108,587.23	2,216,300.99
空置房物业管理费	60,594.71	116,595.16
空置专项维修基金	3,684.16	7,251.11
日常维修费	80,855.67	161,647.64
折旧摊销	10,422,000.00	20,844,000.00
合计	11,675,721.77	23,345,794.90

(1) 运营管理费

根据本基金拟签署的运营管理服务协议（下称“管理服务协议”），拟委托深圳市房屋租赁运营管理有限公司作为运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，初始管理期限为66年。根据拟签署的管理服务协议，运营管理费用按年总运营收入（含税）的4%计取。参照管理服务协议运营管理费用标准，预测时，假设运营管理服务成本每年按含税租金收入4%

² 本基金预测期假设在各项目自起租的第二个合同期的起始年，住宅租金增长2%，根据截至2022年3月31日基础设施资产签署的租赁合同，预测期仅保利香槟苑项目存在第一个合同期到期，于第二个合同期起始年（即2023年）住宅租金增长2%的情况，其他三个项目住宅租金在预测期内均无涨幅。

计算。

(2) 空置房物业管理费

根据项目签署的物业委托服务协议，物业已出租部分的物业管理费由物业公司向租户直接收取，空置部分由物业权利人承担。参照项目物业委托服务协议物业服务费用标准，预测时，假设保利香槟苑、凤凰公馆、安居锦园项目住宅空置房物业管理费按 3.9 元/平方米/月，安居百泉阁项目住宅空置房物业管理费按 3.98 元/平方米/月，安居百泉阁项目配套商业空置房物业管理费按 9.8 元/平方米/月计算。

(3) 空置专项维修基金

根据项目签署的物业委托服务协议，物业已出租部分的专项维修基金费用由物业公司向租户直接收取，空置部分由物业权利人承担。参照项目物业委托服务协议物业专项维修资金收费标准，预测时，假设各项目住宅及配套商业空置房专项维修基金按 0.25 元/平方米/月计算。

(4) 日常维修费用

主要包括基础设施资产的日常维修费用及小型修理费用，参考深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》，基础设施资产未来各期所发生的日常维修费用预测数据约占比本基金应收租金收入预测的 0.3%左右，因此预测时，假设按照含税租金收入的 0.3%计算。

(5) 折旧及摊销费用

根据《深圳市人才安居集团有限公司会计核算办法》，固定资产折旧采用直线平均法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值后按年计提折旧，其中，土地使用年限 70 年的房屋及建筑物残值率为 10%，折旧使用年限为 50 年。由于基础设施资产主要为房屋及建筑物，土地使用年限为 70 年，因此预测期基础设施资产房屋及建筑物按照 50 年计提折旧费用，采用直线平均法计算，残值率为 10%。

3、税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和租金印花税等。

表16-10 2022年7-12月及2023年税金及附加预测

单位：元

科目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
增值税附加费用(1)	94,087.09	188,603.42

科目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
房产税(2)	-	123,542.81
土地使用税	69,447.52	138,895.04
印花税	27,024.77	54,028.30
不可抵扣的进项税(3)	784,059.12	1,571,695.17
合计	974,618.50	2,076,764.74

(1) 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费附加等税费按照实际缴纳税额的适用比例计算缴纳。增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)*12%。

(2) 项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税。根据《深圳经济特区房产税实施办法》(深府〔1987〕164号), 纳税单位新建或购置的新建房屋(不包括违章建造的房屋), 自建成或购置之次月起免纳房产税三年。安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆项目免纳房产税的截止时间分别为2025年2月28日、2025年2月28日、2023年6月30日和2023年10月31日。根据财政部、国家税务总局和住房城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021年第24号), 四个项目的保障性租赁住房租金可以减按4%的税率缴纳房产税。根据上述税收政策, 四个项目在2022年7-12月享受免纳房产税的优惠政策。2023年, 保利香槟苑和凤凰公馆两个项目将过免纳房产税的截止时间, 年内按照剩余时间参照住宅租金税率4%计征房产税, 金额为123,542.81元。

(3) 不可抵扣的进项税系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根据《股东借款协议》中约定的由专项计划实际发放的借款确定。股东借款金额方面, 专项计划拟向鼎吉管理公司发放股东借款1.96亿元, 拟向百泉阁管理公司发放股东借款2.92亿元, 拟向锦园管理公司发放股东借款1.88亿元, 合计为6.76亿元。借款期限为66年, 借款利率为浮动利率, 付息金额将基于项目公司可分配现金流确定, 还本方式为一次性还本, 但可以根据专项计划书面通知等要求提前偿还。

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、预留下一年运营费用和期末/年末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。据此, 预测于2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年度专项计划利息收入分别为人民币26,919,363.03元及人民币53,961,534.05元。

专项计划利息收入增值税=专项计划利息收入/（1+3%）*3%

相关增值税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

4、管理费用

管理费用主要包括本公募基金的管理费及托管费，项目公司的保险费，以及本公募基金、资产支持专项计划、项目公司等审计、评估、法律、财务代理、税务代理等专业服务费用。预测期不足一年的按照年度费用或费率/365×预测期间天数计算。

根据基金合同及专项计划标准条款，基金固定管理费按照上一自然年度基金报告披露的基金净值的0.20%的年费率按日计提，特别地，就基金成立当年，基金固定管理费按照基金成立时的募集规模的0.20%的年费率按日计提。逐日累计至每年年末，按年支付。

本基金在编制可供分配计算表时，将以管理费的计算方式合并预测本基金及专项计划于预测期间支付的管理人报酬。

托管费在预测期内按照拟签署基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法确认。根据拟签署的托管协议及专项计划标准条款，本基金年度托管费按照上一自然年度基金年度报告披露的公募基金净值的0.01%的年费率按日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。

于预测期间，基础设施资产年度保险费按照项目已投保保单中相关费率标准予以计算确认，预测于2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年度保险费分别为含税金额人民币77,250.00元及人民币154,500.00元（适用增值税税率为6%）。

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司层面的审计、评估、财务代理、税务代理等中介机构专业服务费，根据本基金管理人对相关中介机构的初步询价，分别按照每年含税金额人民币1,410,000.00元进行预测。

假设本公募基金的资金规模为11.58亿元，各项费用预计发生额如下：

表16-11 2022年7-12月及2023年管理费用预测

单位：元

科目	计费依据	2022年7-12月预测值	2023年预测值
基金管理费	基金规模*0.20%	1,167,517.81	2,340,692.92
基金托管费	基金规模*0.01%	58,375.89	117,034.65
保险费		72,877.36	145,754.72
专业服务费		686,540.19	1,361,886.79
合计		1,985,311.25	3,965,369.08

5、所得税费用

表16-12 2022年7-12月及2023年所得税费用预测

单位：元

科目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-	-
合计	-	-

(1) 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。

(2) 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。

因此本基金预计自基金成立日起无需预缴所得税，应承担的所得税费用为零元。

6、资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括原有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，深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》所提供的未来各期项目资本性支出预测数据，基于运营管理机构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，年度预留比例为当期含税租金收入的0.5%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

表16-13 2022年7-12月及2023年资本性支出的预留预测

单位：元

科目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
预留资本性支出期初余额	-	146,887.81
加：本期/年预留资本性支出	146,887.81	293,659.88
减：本期/年使用预留的资本性支出	-	-
预留资本性支出期末余额	146,887.81	440,547.69

7、应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动为预测期间租赁收入直线法计算对应收账款变动的的影响及由于各项目公司在重组阶段划转标的资产时取得较大金额可抵扣进项税额，导致预测期内标的资产产生的租金收入增值税无需缴纳。

表16-14 2022年7-12月及2023年应收和应付项目的变动

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
应收和应付项目的变动	2,311,447.15	4,672,780.55
合计	2,311,447.15	4,672,780.55

8、其他

- (1) 基础设施资产的折旧年限、折旧方法等符合税法规定的扣除条件，可以税前扣除。
- (2) 项目公司的物业管理费等运营成本，以及大修等资本化支出的款项在发生的本期支付。
- (3) 项目公司应缴纳的税金及附加费用在发生的当期支付。
- (4) 项目公司在股权转让后，现有关联借款、银行借款等可以股东投入资金立即偿还，不再产生除股东方外的借款利息支出。
- (5) 股东对项目公司的债权性投资与权益性投资的比例符合我国税法规定的抵扣标准，使得股东借款利息支出可以全部在计算应纳税所得额时扣除。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 本基金不产生所得税费用，故本基金在编制可供分配金额测算表时假设相关调节项

为零。

四、未来运营展望

本基金持有的四个保障性租赁住房项目安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目均位于深圳市核心区域或者区域的核心位置，保障性租赁住房套数合计1,830套，建筑面积合计134,261.01平方米，另有配套商业建筑面积合计414.11平方米。安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的租赁需求旺盛，出租率保持在较高水平。截至2022年3月31日，出租率分别为99%、99%、100%和98%。在深圳市住房供需关系紧张、结构不合理以及公共住房供应规模增长滞后于需求人群规模增长的背景下，深圳市保障性租赁住房总体处于供不应求的状态。因此，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目未来预计将保持较高的出租率水平，具备良好持续的经营能力，能够产生持续稳定的现金流。

未来，在基础设施REITs存续期管理阶段，基金管理人作为基金管理的核心机构，在运营管理机构协助下，将妥善制定项目运营策略，并通过制定年度经营计划和财务预算的方式，提前规划并妥善实现运营策略，包括但不限于日常运营管理、租约新签续签、项目维修改造、保险购买、签署运营相关协议等工作；基金管理人还将按期进行年度审计及评估工作，并通过信息披露向市场传递及时有效的项目信息等。

基金管理人将在发行后推行如下的运营计划：

1、针对未来租约到期的情况，基金管理人将统筹运营管理机构积极配合项目所在区住建部门做好租约续租工作，当承租保障性租赁住房的用人单位或租户个人提出退租申请时，及时与项目所在区住建部门沟通并密切跟进续租流程进展情况，针对退租的房源协调住建部门提请启动配租工作，保证租赁协议的顺利衔接。

2、基金管理人将联合运营管理机构定期巡检及维护基础设施项目的各项设施，延长基础设施项目各设备设施的使用年限，降低大中修及设备设施更新成本。从而有效控制基础设施项目运行成本，提升盈利水平。

第十七部分 原始权益人

一、原始权益人基本情况

(一) 基本信息

1、深圳市人才安居集团

深圳市人才安居集团有限公司为本基金项下的发起人，截至本招募说明书出具之日，深圳市人才安居集团的基本信息如下：

表 17-1 深圳市人才安居集团的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市人才安居集团有限公司
法定代表人	赵宏伟
成立时间	2016 年 6 月 30 日
注册资本	100,000,000,000.00 元（人民币，下同）
注册地址	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27F-29F（27 楼-29 楼）
股本和股权结构	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出资 100,000,000,000.00 元，持股 100%
经营范围	一般经营项目是：公司经营范围包括：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。
经营期限	2016 年 06 月 30 日-2085 年 06 月 30 日
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5DFLBQXP

基金成立前，深创投不动产基金管理（深圳）有限公司和中国建设银行股份有限公司为深圳市人才安居集团参与基础设施 REITs 试点提供了咨询服务。

2、福田安居公司

深圳市福田区人才安居有限公司为本基金项下的原始权益人。截至本招募说明书出具之日，

福田安居公司的基本信息如下：

表 17-2 福田安居公司的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市福田人才安居有限公司
法定代表人	周其明
成立时间	2017 年 2 月 9 日
注册资本	4,980,000,000 元
注册地址	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦 1 号楼 1001
股本和股权结构	深圳市人才安居集团有限公司出资 2,988,000,000.00 元，持股 60%； 深圳市福田区国有资产监督管理局出资 1,992,000,000.00 元，持股 40%
经营范围	一般经营项目是：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
经营期限	2017 年 02 月 09 日-无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5EC8G32F

3、罗湖安居公司

深圳市罗湖人才安居有限公司为本基金项下的原始权益人。截至本招募说明书出具之日，罗湖安居公司的基本信息如下：

表 17-3 罗湖安居公司的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市罗湖人才安居有限公司
法定代表人	包四明
成立时间	2017 年 2 月 9 日
注册资本	5,000,000,000.00 元

事项	内容
注册地址	深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 号罗湖商务中心 39 楼整层
股本和股权结构	深圳市人才安居集团有限公司出资 3,250,000,000.00 元, 持股 65%; 深圳市罗湖投资控股有限公司出资 1,750,000,000.00 元, 持股 35%
经营范围	一般经营项目是: 人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、运营、资源开发与经营、服务; 棚户区改造项目投资、开发及建设; 物业租赁; 在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营; 工程管理; 物业管理。(法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外)
经营期限	2017 年 02 月 09 日-无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5EC9B5X0

4、业务开展情况

深圳市人才安居集团成立五年来, 发挥“政策+市场”优势, 已快速建设筹集各类保障性住房超过 16.1 万套, 已供应了 6.1 万套, 占全市同期总量三分之一以上, 服务企业超过 4,000 家、住户超过 10 万名, 成为深圳市安居工程的主力军。《深圳市住房发展“十四五”规划》中提出到 2025 年全市将建设筹集各类保障性住房 54 万套, 深圳市人才安居集团计划承担全市三分之一以上的建设筹集任务。

截至 2022 年 3 月末, 深圳市人才安居集团注册资本 1,000 亿元, 资产总额 1,726 亿元, 负债总额 568 亿元, 净资产 1,158 亿元, 资产负债率 32.93%, 连年保持在较低水平。2021 年, 深圳市人才安居集团实现营业收入 28.90 亿元, 净利润为 1.75 亿元, 财务状况稳健。

(二) 设立及变更情况

1、深圳市人才安居集团

(1) 2016 年 6 月, 深圳市人才安居集团设立

2016 年 6 月 29 日, 深圳市人民政府第六届第四十次常务会议审议通过《深圳市人才安居集团有限公司组建方案》。

同日, 深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(下称“深圳市国资委”)出具《深圳市国资委关于王滨等任职的通知》(深国资委任〔2016〕17 号), 决定: “王滨任深圳市人才安居集团有限公司董事、董事长、法定代表人, 并推荐其为总经理人选。吕华、辛杰、蒋灿明、王华本、何建锋、余晓明任深圳市人才安居集团有限公司董事。朱大华任深圳市人才

安居集团有限公司监事、监事会主席，龙庆祥、肖杰安任深圳市人才安居集团有限公司监事。余晓明任深圳市人才安居集团有限公司财务负责人”。

2016年6月30日，深圳市市场监督管理局出具《商事主体名称证明书》（〔2016〕第rp1684012125679号），证明名称成功申报为“深圳市人才安居集团有限公司”。同日，深圳市人才安居集团取得了深圳市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号91440300MA5DFLBQXP）。同日，深圳市人才安居集团股东深圳市国资委制定了《深圳市人才安居集团有限公司章程》。

深圳市人才安居集团设立时的股权结构如下：

表 17-4 深圳市人才安居集团设立时的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市国资委	3,000,000	货币	100%
	合计	3,000,000		100%

深圳市人才安居集团设立时的董事、监事、总经理任职情况如下：董事会成员：王滨（董事长兼法定代表人）、吕华、辛杰、蒋灿明、王华本、何建锋、余晓明。监事会成员：朱大华（监事会主席）、龙庆祥、肖杰安。总经理：王滨。

（2）2016年9月，法定代表人、董事长、总经理变更

2016年8月26日，深圳市人民政府出具《深圳市人民政府关于贾保安同志任职的通知》（深府任〔2016〕62号），同意贾保安同志任深圳市人才安居集团董事长。2016年9月9日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于王滨免职的通知》（深国资委任〔2016〕22号），决定免去王滨的深圳市人才安居集团董事长、董事、法定代表人、总经理职务。

深圳市人才安居集团于2016年9月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事、高级管理人员任职情况如下：董事会成员：贾保安（董事长兼法定代表人）、吕华、余晓明、王华本、何建锋、蒋灿明、辛杰。总经理：贾保安。

（3）2017年4月，董事、总经理、财务总监变更

2016年8月26日，中共深圳市委组织部向深圳市人才安居集团出具《关于蒋灿明同志任职的通知》（深组干〔2016〕367号），同意蒋灿明同志任深圳市人才安居集团总经理。2016年12月12日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于朱大华免职的通知》（深国资委任〔2016〕31号），决定免去朱大华深圳市人才安居集团监事会主席、监事职务。

2017年1月9日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李红光

等职务任免的通知》（深国资委任〔2017〕4号），决定委派李红光任深圳市人才安居集团董事、财务总监，试用期一年，同时免去何建锋的董事职务。

深圳市人才安居集团于2017年4月完成此次工商变更登记。本次变更后，安居集团的董事任职情况如下：董事会成员：贾保安（董事长兼法定代表人）、吕华、余晓明、王华本、蒋灿明、辛杰。监事会成员：龙庆祥、肖杰安。总经理：蒋灿明。

（4）2018年5月，董事、监事变更，注册资本变更，经营范围变更，企业类型变更，住所变更

2017年7月31日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于调整董事的通知》（深国资委任〔2017〕32号），决定委派蔡晓平任深圳市人才安居集团董事职务，余晓明不再担任董事职务。

2017年9月4日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李余征任职的通知》（深国资委任〔2017〕35号），决定委派李安任深圳市人才安居集团董事，辛杰不再担任董事职务。

2017年11月27日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李余征任职的通知》（深国资委任〔2017〕42号），决定委派李余征任深圳市人才安居集团监事、监事会主席，试用期一年。

2017年12月6日，中共深圳市委组织部作出《关于蒋灿明同志免职的通知》（深组干〔2017〕268号），同意免去蒋灿明同志深圳市人才安居集团总经理职务。

2017年12月12日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于蒋灿明免职的通知》（深国资委任〔2017〕47号），决定免去蒋灿明的深圳市人才安居集团董事职务。

2018年1月22日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意解聘蒋灿明的公司总经理职务。

2018年4月10日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于向深圳市人才安居集团有限公司拨付资本金的批复》（深国资委函〔2018〕300号），同意根据2016年10月9日市委领导办公会议决定（深会纪〔2016〕26号）向深圳市人才安居集团拨付注册资本金人民币100亿元，并明确自设立以来，深圳市国资委已向深圳市人才安居集团拨付注册资本1,000亿元。

2018年5月25日，深圳市人才安居集团作出下列变更决定：住所由原来的“深圳市福田区福田街道深南大道4009号投资大厦8楼803房”变更为“深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27-29楼”；注册资本由300亿人民币变更为1,000亿人民币，出资人为深圳市国资委。

2018年5月11日，深圳市人才安居集团根据上述决议事项更新了《深圳市人才安居集团有限责任公司章程》。

深圳市人才安居集团于2018年5月完成此次工商变更登记。本次变更后，安居集团的董事、监事和总经理任职情况为：董事会成员：王华本、蔡晓平、吕华、李红光、李安。监事会成员：李余征（监事会主席）、龙庆祥、肖杰安。总经理：蒋灿明。一般经营项目为：

（一）人才住房等政府投资决策项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（三）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）人才住房相关业务咨询及教育培训；（六）足够社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（七）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营。企业类型为：有限责任公司（国有独资）。

（5）2018年10月，总经理变更，一般经营项目变更

2018年9月10日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意将公司经营范围中增加“保障性住房建设”“安居型商品房建设”“公共租赁住房”和“棚户区改造”等内容，并相应修订公司《章程》第十条的经营范围。同日，深圳市人才安居集团根据上述决议更新了《深圳市人才安居集团有限责任公司章程》。

2018年10月10日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意聘任黄力平为公司总经理。

深圳市人才安居集团于2018年10月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的一般经营项目为：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。总经理为：黄力平。

（6）2018年10月，董事变更

2018年8月23日，中共深圳市委组织部作出《关于黄力平同志任职的通知》（深组干〔2018〕246号），同意黄力平同志任深圳市人才安居集团董事、总经理职务。

深圳市人才安居集团于2018年10月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事任职情况为：董事会成员：黄力平、王华本、蔡晓平、吕华、李红光、李安。

（7）2020年3月，监事变更

2018年12月11日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李余征免职的通知》（深国资委任〔2018〕14号），决定免去李余征的监事会主席、监事职务。

2019年5月20日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于左雄任职的通知》（深国资委任〔2019〕10号），决定委派左熊任深圳市人才安居集团监事、监事会主席。2020年3月13日，深圳市人才安居集团召开一届三次职工代表大会并作出决议，选举李彦杰、包四明为公司第一届监事会职工监事。

深圳市人才安居集团于2020年3月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的监事任职情况为：监事会成员：左熊（监事会主席）、龙庆祥、肖杰安、李彦杰（职工监事）、包四明（职工监事）。

（8）2021年3月，董事、总经理、财务总监变更

2019年5月17日，深圳市人民政府向深圳市人才安居集团出具《深圳市人民政府关于贾保安同志免职的通知》（深府任〔2019〕84号）安居集团召开董事会并作出决议：免去贾保安的公司董事长、董事职务。

2020年6月8日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于汤卫忠等职务任免的通知》（深国资委任〔2020〕16号），决定委派汤卫忠为公司董事、财务总监，试用期一年，同时免去李红光的公司董事、财务总监职务。2021年2月4日，中共深圳市委组织部作出《关于唐绍杰、黄力平同志职务调整的通知》（深组干〔2021〕48号），同意唐绍杰为公司董事、总经理，同时免去黄力平的公司董事、总经理职务。

2021年2月4日，深圳市人民政府向深圳市人才安居集团出具《深圳市人民政府关于赵宏伟同志任职的通知》（深府任〔2021〕13号），同意赵宏伟同志任深圳市人才安居集团董事、董事长。

深圳市人才安居集团于2021年3月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事任职情况为：董事会成员赵宏伟（董事长）、唐绍杰、汤卫忠、王华本、蔡晓平、吕华、李安。

（9）2021年4月，公司董事、总经理变更

2021年2月4日，中共深圳市委组织部作出《关于唐绍杰、黄力平同志职务调整的通知》（深组干〔2021〕48号），同意唐绍杰为公司董事、总经理，同时免去黄力平的公司董事、总经理职务。

2021年3月18日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意聘任唐绍杰任公司总经理，同时同意修订《深圳市人才安居集团有限公司章程》及《董事会议事规则》并提请深圳市国资委批准。

2021年3月31日，深圳市人才安居集团股东更新了《深圳市人才安居集团有限责任公司

章程修正案》。

深圳市人才安居集团于 2021 年 4 月完成此次工商变更登记。本次变更后，安居集团的董事、总经理任职情况为：董事会成员赵宏伟（董事长）、唐绍杰、汤卫忠、王华本、蔡晓平、吕华、李安。总经理：唐绍杰。

（10）2021 年 6 月，公司章程、董事会议事规则变更

2021 年 5 月 31 日，同意修订《深圳市人才安居集团有限公司章程》及《董事会议事规则》并提请深圳市国资委批准。2021 年 5 月，深圳市人才安居集团通过了修订后的《深圳市人才安居集团有限责任公司章程修正案》及《董事会议事规则》。

深圳市人才安居集团于 2021 年 6 月完成此次工商变更登记。

（11）2021 年 11 月，董事变更

2021 年 11 月 4 日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于调整董事的通知》（深国资委任〔2021〕40 号），决定委派张瑞理、高建柏、魏捍平为公司董事，同时免去吕华、王华本、蔡晓平的公司董事职务。

深圳市人才安居集团于 2021 年 11 月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事任职情况为：赵宏伟（董事长）、唐绍杰、汤卫忠、高建柏、魏捍平、张瑞理、李安。

2、福田安居公司

（1）2017 年 2 月，公司设立

2016 年 10 月 9 日，省委副书记、市委书记马兴瑞主持召开市人才安居集团经营发展工作专题会议，市领导许勤、张虎、杨洪和李廷忠同志，市直有关部门负责人参加了会议，并形成《市委领导办公会议纪要》（深会纪〔2026〕26 号），会议决定，为有利形成全市一盘棋布局，统筹考虑全市人才安居住房建设管理工作，各区（新区）不单独设立人才安居住房企业，由市人才安居集团在各区成立独资子公司或分公司，或与各区合作成立由人才安居集团控股的合资子公司，统一负责各区（新区）内人才安居住房的投融资、建设、筹集和运营。

2016 年 12 月 29 日，深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团签署了《深圳市福田区人民政府深圳市人才安居集团有限公司合作框架协议》，双方就成立福田安居公司事宜达成一致，深圳市福田区人民政府认缴出资额为人民币 13.12 亿元，占注册资本的 40%，深圳市人才安居集团认缴出资额为人民币 19.68 亿元，占注册资本的 60%。

2017 年 2 月 7 日，深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团签署了《深圳市福田区人才安居有限公司章程》，载明公司名称为“深圳市福田区人才安居有限公司”，注册资本为 32.8 亿元，各股东认缴出资情况：深圳市人才安居集团认缴出资额为人民币 19.68 亿元，占

注册资本的 60%，深圳市福田区人民政府认缴出资额为人民币 13.12 亿元，占注册资本的 40%。

同日，福田安居公司全体股东召开股东会，表决通过了董事、监事任职事项，并出具了《深圳市福田区人才安居有限公司董事、监事任职书》，委任王志楷、周其明、王超、傅伦为和曾皓为公司董事，委任徐新益、饶少华和曹晓川（职工监事）为监事。

同日，福田安居公司全体董事召开董事会，并出具了《深圳市福田区人才安居有限公司董事长任职书》，选举王志楷为董事长，兼任法定代表人；同日，董事会还出具了《深圳市福田区人才安居有限公司总经理任职书》，聘任周其明担任总经理。

同日，福田安居公司全体监事召开监事会，并出具了《深圳市福田区人才安居有限公司监事会主席任职书》，选举徐新益为监事会主席。

2017 年 2 月 9 日，福田安居公司取得了由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，载明公司名称为“深圳市福田区人才安居有限公司”，法定代表人为王志楷。

福田安居公司设立时的股权结构如下：

表 17-5 福田安居公司设立时的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市人才安居集团	196,800	货币	60%
2	深圳市福田区人民政府	131,200	货币	40%
合计		328,000		100%

福田安居公司设立时的董事、监事、总经理任职情况如下：董事会成员王志楷（董事长兼法定代表人）、周其明、王超、傅伦为、曾皓。监事会成员：徐新益（监事会主席）、饶少华、曹晓川（职工监事）。总经理：周其明。

（2）2018 年 5 月，公司股东变更，董事、监事变更

2016 年 12 月 29 日，深圳市人才安居集团与深圳市福田区国有资产监督管理委员会签署了《深圳市福田区人才安居有限公司合资协议》，双方约定，经深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团商议，由深圳市福田区国有资产监督管理委员会代表深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团出资组建福田安居公司。

2017 年 8 月 2 日，深圳市福田区人民政府向深圳市市场监督管理局福田局下发了《福田区人民政府关于协助办理变更深圳市福田区人才安居有限公司股东的函》（福府函〔2017〕383 号），要求深圳市市场监督管理局福田局协助将福田安居公司的股东深圳市福田区人民政府变更为深圳市福田区国有资产监督管理委员会。

2017 年 8 月 29 日，深圳市人才安居集团与深圳市福田区国有资产监督管理委员会签署了新的《深圳市福田区人才安居有限公司章程》。

2017年10月13日，福田安居公司召开股东会并作出《首次股东会会议决议》（深福田人安股决（2017）1号），股东会审议通过了如下议案：“一、同意《关于审议公司〈章程〉的议案》。二、同意《选举公司第一届董事会董事的议案》：选举王志楷、周其明、王朝、曾皓、陈爱虹为公司第一届董事会董事。三、同意《关于选举公司第一届监事会监事的议案》：选举周锦渊、闵丽为公司第一届监事会股东代表监事，与职工监事容乐勤共同组成公司第一届监事会”。

2018年5月8日，福田安居公司作出变更决定：公司董事成员由“董事：傅伦为”变动备案为“董事：陈爱虹”，监事成员由“监事：徐新益，监事：饶少华，监事：曹晓川”变动备案为“监事：周锦渊，监事：闵丽，监事：容乐勤”；公司股东由：“深圳市福田区人民政府（组织机构代码00754404-3、出资额：人民币13.12亿元、出资比例：40%）”变更为“深圳市福田区国有资产监督管理委员会（统一社会信用代码：X11440304007542822U、出资额：人民币13.12亿元、出资比例：40%）”。

福田安居公司于2018年5月完成此次工商变更登记。本次变更完成后，福田安居公司的股权结构如下：

表 17-6 福田安居公司的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市人才安居集团	196,800	货币	60%
2	深圳市福田区国有资产监督管理委员会	131,200	货币	40%
合计		328,000		100%

本次变更完成后，福田安居公司的董事、监事任职情况如下：董事会成员：王志楷（董事长兼法定代表人）、周其明、王超、陈爱虹、曾皓。监事会成员：周锦渊、闵丽、容乐勤（职工监事）。

（3）2019年1月，住所变更

2018年12月19日，福田安居公司修改了公司章程，并出具《深圳市福田区人才安居有限公司章程修正案》，决定将公司住所由“深圳市福田区莲花街道莲花支路1号公交大厦1700”变更为“深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001”。同日，福田安居公司出具了《深圳市福田区人才安居有限公司变更决定》，决定将公司住所由“深圳市福田区莲花街道莲花支路1号公交大厦1700”变更为“深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001”，同意通过章程修正案。

2019年1月16日，福田安居公司取得了由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，载明住所为“深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001”。

(4) 2020年6月，董事长兼法定代表人变更

2020年5月22日，福田安居公司召开第一届董事会第十三次会议，并作出《深圳市福田人才安居有限公司第一届董事会第十三次会议决议》（深福人安董决〔2020〕1号），选举周其明担任董事长、法定代表人。

2020年6月15日，福田安居公司取得由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，载明法定代表人为周其明。

福田安居公司于2020年6月完成此次工商变更登记。本次变更后，福田安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：周其明（董事长兼法定代表人）、王志楷、王超、陈爱虹、曾皓。

(5) 2020年7月，股东名称、经营范围、注册资本变更

2019年1月28日，中共广东省委机构编制委员会下发了《中共广东省委机构编制委员会关于印发〈深圳市福田区机构改革方案〉的通知》，要求将“将区国有资产监督管理委员会更名为区国有资产监督管理局”。

2020年6月28日，福田安居公司召开股东会并作出《深圳市福田人才安居有限公司股东会决议》，决议公司股东名称由“深圳市福田区国有资产监督管理委员会”变更为“深圳市福田区国有资产监督管理局”；公司经营范围由“人才安居房项目的投资（具体项目另行申报）、建设收购、租售管理和综合运营服务在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营自有物业租赁物业管理”变更为“人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设物业租赁在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营工程管理物业管理”；全体股东认缴注册资本由人民币32.8亿元变更为人民币49.8亿元；同意修改章程。

2020年7月13日，福田安居公司股东签署了新的《深圳市福田人才安居有限公司章程》，就经营范围、股东名称、注册资本等事宜重新规定。

福田安居公司于2020年7月完成此次工商变更登记。本次增资完成后，福田安居公司的股权结构如下图所示：

表 17-7 福田安居公司的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市人才安居集团	298,800	货币	60%
2	深圳市福田区国有资产监督管理局	199,200	货币	40%
合计		498,000		100%

(6) 2020年9月，董事变更

2020年9月10日，福田安居公司股东召开了2020年第三次股东会并作出决议，一致表决通过了《深圳市福田人才安居有限公司关于调整第一届董事会成员的议案》，王志楷不再担任第一届董事会董事，由周斐担任。

福田安居公司于2020年9月完成此次工商变更登记。本次变更后，福田安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：周其明（董事长兼法定代表人）、周斐、王超、陈爱虹、曾皓。

(7) 2022年3月，经营范围变更

2022年3月17日，福田安居公司修改了公司章程，并出具《深圳市福田人才安居有限公司章程修正案》，决定将章程第四条“公司的经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。公司应当在章程规定的经营范围内从事经营活动”变更为“公司的经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理；住房租赁。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。公司应当在章程规定的经营范围内从事经营活动”。

同日，福田安居公司出具了《深圳市福田人才安居有限公司变更决定》，决定将公司经营项目由“一般经营项目：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）”变更为“一般经营项目：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。

福田安居公司于2022年3月完成此次工商变更登记。本次变更后，福田安居公司的经营范围如下：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；住房租

赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、罗湖安居公司

（1）2017年2月，罗湖安居公司设立

2016年12月23日，深圳市罗湖区人民政府与深圳市人才安居集团签订《合作框架协议》，约定共同组建罗湖安居公司。

2016年12月23日，经深圳市罗湖区人民政府与深圳市人才安居集团商议，由深圳市罗湖中财投资发展公司代表深圳市罗湖区人民政府与深圳市人才安居集团共同出资组建罗湖安居公司，并达成《深圳市罗湖人才安居有限公司合资协议》，约定甲方认缴出资19.5亿元，乙方认缴出资10.5亿元。

2017年2月7日，罗湖安居公司召开股东会议，决定：朱大华任罗湖安居公司董事、董事长、法定代表人，任期三年；段红卫、彭立军、杜辉、陈秋灵任罗湖安居公司董事，任期三年；林奋强、包四明、巫坚任罗湖安居公司监事，任期三年。同日，董事会决定：聘任段红卫为罗湖安居公司总经理，任期三年。同日，罗湖安居公司制定了《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》。同日，罗湖安居公司股东会会议决议选举朱大华、段红卫、彭立军、杜辉、陈秋灵等共五人为公司董事成员，任期三年。选举林奋强、包四明、巫坚等共三人为公司监事，任期三年。同日，罗湖安居公司董事会会议选举朱大华为公司董事长及法定代表人，并获得股东同意。同日，罗湖安居公司董事会决定聘任段红卫为总经理，任期三年。

罗湖安居公司设立时的股权结构如下：

表 17-8 罗湖安居公司设立时的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市人才安居集团	195,000	货币	65%
2	深圳市罗湖中财投资发展公司	105,000	货币	35%
合计		300,000	/	100%

罗湖安居公司设立时的董事、监事、总经理任职情况如下：董事会成员：朱大华（董事长兼法定代表人）、段红卫、彭立军、杜辉、陈秋灵。监事会成员：林奋强（监事会主席）、包四明、巫坚。总经理：段红卫。

（2）2019年1月，公司章程变更，公司一般经营范围变更，公司地址变更，公司受让土地使用权

2019年1月2日，罗湖安居公司出具变更决定，决定公司住所由“深圳市罗湖区东门街道深南东路2028罗湖商务中心31楼3110-3112”变更为“深圳市罗湖区东门街道深南东路

2028 罗湖商务中心 39 楼”；公司经营范围由“人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；自有物业租赁；物业管理”变更为“人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理”；同意根据上述内容修改《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》。同日，罗湖安居公司通过了《深圳市罗湖人才安居有限公司章程修正案》。

2018 年 9 月 28 日，深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局在深圳市罗湖区清水河一路博隆大厦签订了《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2018）0010 号），将宗地代码为 440303004001GB00097（宗地号为 H303-0060），土地面积约为 5556.76 平方米的土地使用权出让给罗湖安居公司。土地用途为二类居住用地，土地性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营。土地利用要求：主体建筑物的性质为人才住房（公共租赁住房）。土地使用权出让金为 6,459,587 元，市政配套设施金为 36,604,324 元，合计 43,063,911 元。使用年期为 70 年，自 2018 年 4 月 28 日至 2088 年 4 月 27 日。

2019 年 1 月 16 日，罗湖安居公司取得深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91440300MA5EC9B5X0）。本次变更完毕后，罗湖安居公司的经营范围为：人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。罗湖安居公司的住所为：深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 罗湖商务中心 39 楼。

（3）2019 年 3 月，公司章程变更，公司增加注册资本，公司董事、监事变更

2018 年 12 月 21 日，深圳市人才安居集团、罗湖安居公司和罗湖中财签订了《深圳市罗湖人才安居有限公司增资协议书》，就增资相关事宜达成一致。

同日，罗湖安居公司出具董事会文件（深罗人安董〔2018〕7 号），形成决议：同意公司增加注册资本人民币 20 亿元，其中深圳市人才安居集团有限公司向公司增资人民币 13 亿元；深圳市罗湖中财投资发展公司向公司增资人民币 7 亿元。增资后公司股东双方股权比例与增资前保持一致，分别持有公司 65%股权和 35%股权。

同日，罗湖安居公司出具《2018 年第六次股东会会议决议》（深罗人安股〔2018〕6 号），形成决议：同意公司增加注册资本人民币 20 亿元，其中深圳市人才安居集团向公司增资人民币 13 亿元；罗湖中财向公司增资人民币 7 亿元。增资后公司股东双方股权比例与增资前保持一致，分别持有公司 65%股权和 35%股权。

2019 年 2 月 12 日，罗湖安居公司作出《董事、监事变更决定》，公司董事由“朱大华、段红卫、彭立军、陈秋灵、杜辉”变更为“朱大华、段红卫、彭立军、陈秋灵、冯小山”；公司监事由“林奋强、包四明、巫坚”变更为“张文洪、包四明、郭兵”，其中张文洪为监事会主席。

本次变更后，罗湖安居公司的董事、监事任职情况如下：董事会成员：朱大华（董事长兼法定代表人）、段红卫、彭立军、陈秋灵、冯小山。监事会成员：张文洪（监事会主席）、包四明、郭兵。罗湖安居公司的股权结构如下：

表 17-9 罗湖安居公司的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市人才安居集团	325,000	货币	65%
2	深圳市罗湖中财投资发展公司	175,000	货币	35%
合计		500,000	/	100%

2019年2月22日，罗湖安居公司通过了《深圳市罗湖人才安居有限公司章程修正案》。

罗湖安居公司于2019年3月完成此次工商变更登记。

（4）2020年6月，公司董事、法定代表人变更

2020年3月23日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团关于朱大华免职的函》（深人安任函〔2020〕7号），决定建议免去朱大华的公司董事会董事、董事长、法定代表人职务。

2020年4月13日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团关于段红卫任职的函》（深人安任函〔2020〕11号），决定推荐段红卫任罗湖安居公司第一届董事会董事长、法定代表人。2020年5月22日，罗湖安居公司召开股东会，并做出《2020年第一次股东会决议》（深罗人安股〔2020〕1号），同意免去朱大华同志所担任的罗湖安居公司第一届董事会董事职务。

2020年5月28日，罗湖安居公司出具董事会文件（深罗人安董〔2020〕1号），并作出决议：选举段红卫为公司董事长、法定代表人。本次变更后，罗湖安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：段红卫（董事长兼法定代表人）、彭立军、陈秋灵、冯小山。

罗湖安居公司于2020年6月完成此次工商变更登记。

（5）2020年11月，公司股东变动，公司章程变更、公司经营范围变更、公司董事变动

2020年7月28日，深圳市罗湖区国有资产监督管理局向罗湖安居公司股东罗湖中财及深圳市罗湖投资控股有限公司出具《关于将深圳市罗湖人才安居有限公司35%股权划转至深圳市罗湖投资控股有限公司的通知》，要求将罗湖中财持有的罗湖安居公司35%的股权无偿划转至深圳市罗湖投资控股有限公司。罗湖安居公司出具决定，将罗湖安居公司经营范围由“人才安居房项目的投资、开发建设、运营管理和综合服务；自有物业租赁，物业管理；在合法取得土地权的土地上从事房地产开发经营”变更为“人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、运营、资源开发与运营、服务；棚户

区改造项目投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理”。

2020年10月10日，罗湖安居公司召开股东会并出具股东会决议，同意将罗湖中财持有的35%的股权无偿划转至深圳市罗湖投资控股有限公司，公司股东方由罗湖中财变更为罗湖投资。并同意公司《章程》的相关修订内容。

2020年10月23日，罗湖安居公司出具决定，将公司董事由“段红卫、彭立军、陈秋灵、冯小山”变更为“段红卫、彭立军、周星明、庄欣、胡朝东”。

2020年10月23日，罗湖安居公司召开股东会并作出决议：选举周星明、庄欣、胡朝东为罗湖安居公司第一届董事会董事，公司董事会成员变更为：段红卫、彭立军、周星明、庄欣、胡朝东。

2020年10月26日，罗湖安居公司通过《深圳市罗湖人才安居有限公司章程修正案》。

罗湖安居公司于2020年11月完成此次工商变更登记。本次变更后，罗湖安居公司的董事任职情况如下：段红卫（董事长兼法定代表人）、彭立军、周星明、庄欣、胡朝东。罗湖安居公司的股权结构如下：

表 17-10 罗湖安居公司的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市人才安居集团	325,000	货币	65%
2	深圳市罗湖投资控股有限公司	175,000	货币	35%
合计		500,000	/	100%

（6）2021年12月，公司董事、法定代表人变更

2021年12月7日，罗湖安居公司召开股东会，会议决议同意选举包四明、周星明、张博、庄欣、胡朝东为深圳市罗湖人才安居有限公司第二届董事会董事成员。

2021年12月7日，罗湖安居公司召开董事会，会议决议同意选举包四明担任公司董事长、法定代表人。

罗湖安居公司于2021年12月完成此次工商变更登记。本次变更后，罗湖安居公司的董事任职情况如下：董事会成员包四明，胡朝东，周星明，庄欣，张博；总经理：张博；法定代表人：包四明。

（三）控股股东和实际控制人情况

1、深圳市人才安居集团

截至2022年3月31日，深圳市国资委直接持有深圳市人才安居集团100%股权，为深圳

市人才安居集团的唯一股东及实际控制人。

2、福田安居公司

截至 2022 年 3 月 31 日，深圳市国资委间接持有福田安居公司 60% 股权，为福田安居公司实际控制人。

3、罗湖安居公司

截至 2022 年 3 月 31 日，深圳市国资委间接持有罗湖安居公司 65% 股权，为罗湖安居公司的控股股东及实际控制人。

（四）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、深圳市人才安居集团

（1）组织架构

截至 2022 年 3 月 31 日，在决策机构方面，人才安居为单一股东，不设立股东会。董事会下设经营班子，并由经营班子设置财务部、经营管理部、战略研究部、规划设计部、投资拓展部、安全管理部等部门。

（2）治理结构

深圳市人才安居集团按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规并结合公司实际情况，制定了《深圳市人才安居集团有限公司章程》并建立了由出资人、董事会、监事会和高级管理层组成治理结构体系。深圳市国资委是深圳市人才安居集团唯一出资人即股东，深圳市人才安居集团未设立股东会。

1) 出资人

根据《深圳市人才安居集团有限公司章程（2021 年修订）》规定，公司不设股东会，由深圳市国资委代表深圳市人民政府对公司履行出资人职责。股东行使以下职权：

- （a）享有国有资产收益权；
- （b）决定公司经营方针和投资计划；
- （c）批准公司发展战略规划；
- （d）委派或更换非由职工代表担任的公司董事、监事，并决定对其的考核与报酬事项；委派财务总监；
- （e）批准公司董事会、监事会的报告；
- （f）批准公司的年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；
- （g）批准公司的利润分配方案或弥补亏损方案；

- (h) 决定公司增加或者减少注册资本；
- (i) 对发行公司债券作出决议；
- (j) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项；
- (k) 决定公司及其下属企业的以下投资事宜：①主业范围以外的投资事宜；②投资额在公司净资产的 50%以上的投资事宜；③在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的投资事宜；④公司资产负债率在 70%以上的直接投资项目或所属企业为投资主体且所属企业资产负债率在 70%以上的投资事宜；⑤与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国企、央企、其他地方国企）没有实际控制权的投资事宜。但涉及人才住房等政府投资决策项目的投资事宜，政府有相关规定的从其规定执行；
- (l) 决定公司及其下属企业以下产权变动事宜：①涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动、具有重要战略意义或承担重大专项任务的国有产权变动事项；②根据有关法律法规，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项；
- (m) 确定拟实施管理层和核心骨干持股的企业名单，审核公司及其所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案；
- (n) 按照证券监管和国资监管等规定，审议需由出资人批准的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；
- (o) 审议批准按照国资监管规定由出资人决策的股权投资基金设立事项；
- (p) 批准公司股份制改造和 IPO 总体方案；
- (q) 批准公司及其所属企业与无产权关系法人之间的担保，以及公司及其所属企业为境外融资提供担保。公司不得为与公司无产权关系的自然人或非法人单位提供担保。公司及其所属企业开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供的阶段性担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；
- (r) 批准公司长效激励约束机制以及所属上市公司长效激励约束机制；
- (s) 审议批准公司及其所属企业定点扶贫和对口支援任务以外的捐赠单笔金额（价值）一百万元以上，或对同一受益人（单位）的当年累计捐赠总额两百万元以上，或年度累计捐赠总额三百万元以上的捐赠；
- (t) 审核、批准公司章程及章程修正案；
- (u) 法律法规或深圳市国资委发布的相关监管制度及本章程规定的由深圳市国资委行使的其他职权，但深圳市国资委另行授权董事会行使的部分职权除外。

2) 董事会

公司设董事会，董事会由七名成员组成，其中包括外部董事四名（含一名由财务总监兼任的外部董事），内部董事三名（含职工董事一名）。董事会设董事长一名。董事中非职工董事由深圳市国资委委派。职工董事由公司职工代表大会选举产生。

董事每届任期三年，董事任期届满，连委（选）可以连任。董事会对深圳市人民政府国有资产监督管理委员会负责，行使下列职权：

- (a) 确保国家的法律法规和深圳市国资委的各项监管制度在公司执行；
- (b) 向深圳市国资委报告工作，执行深圳市国资委的决议，维护国有资产出资人的利益；
- (c) 审议批准公司的经营计划和投资方案；
- (d) 制订公司的发展战略规划方案；
- (e) 制订公司年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；
- (f) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (h) 制订发行公司债券的方案；
- (i) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (j) 审议批准公司组织管控和机构设置方案；
- (k) 聘任或者解聘公司总经理，并决定其考核和报酬事项；
- (l) 根据公司总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理，并决定公司副总经理的考核和报酬事项；
- (m) 根据公司董事长的提名决定聘任或解聘公司董事会秘书；
- (n) 审议批准公司薪酬方案、企业年金方案、住房公积金方案、薪酬总额决定机制；
- (o) 审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果；
- (p) 审议批准公司特殊贡献奖等专项奖励办法以及相关事项；
- (q) 审议批准所属企业（上市公司除外）长效激励约束机制；
- (r) 审议并提出实施管理层和核心骨干持股的企业名单，拟订公司及其所属企业管理层和核心骨干持股的总体方案；
- (s) 审议批准公司决策范围内本部及其所属企业产权变动事项，但产权变动事项同时达到本章程第十四条有关标准的，还应当提交出资人审议批准；
- (t) 审议批准上市公司国有股权变动事项：①按照证券监管和国资监管等规定，审议由公司自主决策的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公

司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；
②审议批准减持上市公司股份的后评价报告。

(u) 审议批准所属企业股份制改造和 IPO 总体方案；

(v) 审议批准公司内部审计年度工作计划、年度内部控制自我评价报告及内部控制审计报告，定期听取风险与审计管理委员会、公司内部审计机构工作情况汇报，以及审议公司重要的内部审计报告、审计结果及有关事项；

(w) 审议批准公司内部控制年度评价报告；

(x) 审议批准公司全面风险管理相关事宜：①领导和监督公司全面风险管理工作，统筹全面风险管理体系的建设和有效实施，督导企业风险管理文化的培育；②审议公司年度全面风险管理报告，批准风险管理策略和重大风险管理解决方案，了解和掌握公司面临的各项重大风险及其风险管理现状，做出有效控制风险的决策；③根据国资监管规定，其他需要董事会审议的全面风险控制相关事宜；

(y) 审议批准公司发行中期票据、短期融资券、超短期融资券及其他债务融资方案；

(z) 审议批准按照国资监管规定由企业自主决策的股权投资基金设立事项；

(aa) 审议批准以下投资事项：①审议批准在香港或澳门地区成立的所属公司在本地区的主业投资；②审议批准在香港或澳门地区发生、且被投标的主要资产和经营活动在境内（80%以上营业收入来自境内）的直接投资项目。投资事项同时达到出资人审议标准的，应当提交出资人审议。

(ab) 审议批准市政府、市国资委职权之外的公司及其所属企业其他投资事宜；

(ac) 审议批准公司及其所属企业投资项目的后评价；

(ad) 审议批准公司及其所属企业以货币资金向参股、联营、合营和非全资控股企业等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为。对外提供借款属于下列情形之一的，应当以董事会特别决议作出：①连续 12 个月内累计对外提供借款超过金额超过公司最近一期经审计净资产的 10%（含本数）；②对外提供借款总额超过公司最近一期经审计净资产 50%（含本数）以后提供的任何借款；③借款对象的资产负债率超过 70%（含本数）；④向非实际控制的企业提供贷款。原则上不得为非实际控制的投资企业提供借款，如因特殊情况确需提供借款的，不得超过公司按持股比例计算的相应借款份额，⑤向以公司及其所属企业作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为。但属于下列情形之一的对外借款实行，可免于按特别决议执行：①公司及所属企业为其控股 50%以上子公司提供借款；②公司及所属企业的控股子公司为其控股 50%以上子公司提供借款；③公司所属企业为其母公司提供借款。

(ae) 审议批准公司的会计政策和会计估计及其变更，重大会计差错更正；

- (af) 审议批准公司及其所属企业对境内符合规定融资提供担保；
- (ag) 审议批准公司及其所属企业资产抵押事项；
- (ah) 审议批准公司及其所属企业资产减值准备的计提、转回和财务核销（不按账龄分析法计提的坏账准备）；
- (ai) 审议和决策公司及所属企业对外捐赠，其中深圳市国资委规定需要上报审核的，应于决策前报深圳市国资委审核同意；
- (aj) 制定公司的章程草案和章程修订草案；
- (ak) 审议批准公司董事会各专门委员会议事规则；
- (al) 审议批准公司基本管理制度；
- (am) 公司章程和深圳市国资委授权或规定由董事会行使的其他职权。但董事会另行授权总经理行使的部分职权除外。

3) 监事会

公司设监事会，监事会由五名监事组成，其中三名监事由深圳市国资委委派，两名监事由职工代表出任。监事会设主席一名，由深圳市国资委从监事会成员中指定。深圳市国资委委派的监事对深圳市国资委负责并报告工作。监事会设监事会办公室和监事会秘书。监事会向深圳市国资委报告工作，行使下列职权：

- (a) 检查公司财务；
- (b) 对董事、高级管理人员履行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或者深圳市国资委决定的董事、高级管理人员提出处理意见，必要时直接提出罢免建议；
- (c) 制止和纠正董事，高级管理人员损害深圳市国资委和公司利益的行为，董事、高级管理人员不予纠正的，有权向深圳市国资委报告；
- (d) 对公司的重大生产经营活动行使监督权。必要时聘请中介机构对公司有关事项进行审计和核查，相关费用由公司支付；
- (e) 按深圳市国资委的要求，参与深圳市国资委组织的对公司董事会规范运作的评价工作；
- (f) 提议召开董事会临时会议；
- (g) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (h) 公司章程规定的其他职权。

4) 高级管理层

公司设总经理一名，副总经理若干名。总经理和副总理由董事会聘任和解聘。总经理

对董事会负责，行使下列职权：

- (a) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (c) 拟订公司发展战略规划草案；
- (d) 拟订公司年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）和决算草案；
- (e) 拟订公司利润分配方案和弥补亏损草案；
- (f) 拟订公司增加或减少注册资本的草案；
- (g) 拟订发行公司债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）的草案；
- (h) 拟订公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；
- (i) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；
- (j) 在听取党委会意见的基础上，决定中层及以下员工的人事任免、岗位调整及奖惩；
- (k) 拟订公司员工的薪酬方案、企业年金方案、住房公积金管理办法等；
- (l) 拟定公司风险管理策略及内部控制草案；
- (m) 拟定公司基本管理制度草案；
- (n) 制定公司的具体规章；
- (o) 拟定公司除发行公司债券（含中期票据、短期融资券，超短期融资券）以外的债务融资草案；
- (p) 拟定公司为其所属企业提供贷款担保和所属企业为公司提供贷款担保的相关草案；
- (q) 拟定公司及其所属企业重大资产抵押事项的相关草案；
- (r) 决定除公司章程规定之外的其他需要公司作为所属企业股东发表意见的事项；
- (s) 拟定公司内部管理机构设置草案；
- (t) 董事会授予的其他职权。深圳市人才安居集团为不断完善公司法人治理结构，已制订并实施了《公司章程》《股东事务工作指引（试行）》《董事会议事规则》《监事会议事规则》等工作管理规则和程序，明确股东、董事会、总经理和监事会的各级职权。深圳市人才安居集团还制订了完善的内部管理制度，对深圳市人才安居集团的财务、融资担保、投资、财务、运营等方面进行管理控制。

(3) 内部控制

发起人根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》以及相关法律法规的要求，结合

公司实际和特点，建立和完善公司的各项规章制度体系，根据公司建章立制的总体目标和要求，按照规定的权限和程序，科学、合理地规定公司各部门、各岗位的权利、义务、责任以及公司内部的管理秩序，以推动公司法制化管理，促进依法治企，有效提升管理水平，加强管理控制能力。

(a) 预算管理制度

发起人为了不断完善预算管理体制，下发《深圳市人才安居集团有限公司全面预算管理工作办法》，其主要内容包括编制年度预算方案、预算编制程序，预算草案修订，全面预算的分解、执行分析及调整，规定履行预算管理职责，审核监督预算工作，预算办设立，预算办及各预算责任单位的主要职责，相关部门的预算管理职责，全面预算的考核评价等内容，建立健全全面预算管理制度，提升预算管控水平，促进集团公司战略目标的实现。

(b) 财务管理制度

发起人为了不断完善财务管理体制，先后制定、下发《深圳市人才安居集团有限公司财务基础工作规范》《深圳市人才安居集团有限公司财务管理规定》《深圳市人才安居集团有限公司税务管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司会计核算办法》《深圳市人才安居集团有限公司票据管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司差旅费管理暂行办法》《深圳市人才安居集团有限公司财务印鉴章管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司委托管理项目财务管理暂行办法》等制度，对加强公司财务管理体制、财务人员管理、会计核算、税务管理、关联交易等方面进行了全方位的管理，建立了适应市场经济发展的财务管理模式。

(c) 重大投资决策制度

发起人为了加强投资管理，下发《深圳市人才安居集团有限公司理财投资管理办法》，其主要内容包括投资项目决策原则和要求、投资项目决策权限、投资项目操作规范、投资项目立项、投资项目审批流程投资项目审核与备案、投资项目风险控制及责任追究等内容，进一步加强了对银行理财产品投资的管理。

(d) 融资及资金管理制度

发起人建立了完善的融资管理制度，由财务部负责制定融资草案，包括向银行金融机构申请授信额度及贷款和对外公开发行债券的方案，按照融资类型、涉及金额进行相应的层级审批流程，经有权审批部门审议通过后批准实施。发起人制定了《深圳市人才安居集团有限公司资金管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司资金支付管理暂行办法》《深圳市人才安居集团有限公司网上银行管理办法》等管理制度，明确公司资金管理、结算的要求，对资金业务进行监督和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。

(e) 担保制度

发起人为了防范担保业务中存在的风险，2018 年下发《深圳市人才安居集团有限公司担

保业务管理办法》，办法规定发起人不得为自然人或非法人单位，以及与企业无产权关系的单位提供担保，原则上对非全资子公司可以有条件地提供担保，未经深圳市国资委和政府其他有关部门批准，不得为境外融资提供担保。还规定了被担保申请人或被担保事项或反担保应符合的条件，担保业务的终止与资料归档及责任追究。公司担保必须经过公司董事会批准后实施，并承担责任的法律行为。通过规范财务担保行为，发起人将担保资源集中到支持集团成员单位重点项目的融资业务上。

（f）信息披露制度

为提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进企业依法规范运行，保护投资者的合法权益，发起人根据中国银行间市场交易商协会最新要求，制定了《深圳市人才安居集团有限公司银行间市场债务融资工具信息披露管理办法》。该制度要求由深圳市人才安居集团有限公司总经理办公室牵头，在规定的时间内，定期或不定期通过中国货币网、中国债券网及深圳市人才安居集团有限公司网站披露包括审计报告、发生的重大事项等相关内容，并保证披露信息的及时性、合法性和准确性。

（g）突发事件应急管理制度

发起人为了防范人才住房项目及商业配套的施工建设、出售、租赁等矛盾纠纷中存在的风险，2018年下发《深圳市人才安居集团有限公司维稳应急处置工作预案》，主要内容包括风险事件的表现形式，建立应急处置工作领导小组，设立信访维稳应急处置工作小组，处置程序及工作要求，以确保集团经营发展稳定，将影响和损失减小到最低。

（h）资金运营内控制度

公司资金运营内部控制组织体系由董事会、经营管理层和全资及控股公司内设的有风险管理职能的部门或岗位构成。公司遵循战略导向，健全性、合理性、福利性和实际需求以及防范控制的原则，确保资金运营内控制度的有效性。各级管理层，为了保护其经济资源的安全、完整，确保经济和会计信息的正确可靠，协调经济行为，控制经济活动，利用集团内部分工而产生的相互制约，相互联系的关系，形成一系列具有控制职能的方案、措施、程序，并予以规范化、系统化，使之成为一个严密的、较为完整的体系。

（i）资金管理模式

为了加强公司资金的使用管理，完善内部控制体系，有效降低财务风险，根据公司章程和财务管理办法执行了资金收付管理办法。分为项目资金支付、投资款项资金支付、固定资产购建资金支付、备用金款项资金支付、税金款项资金支付、融资费用资金支付、上缴利润资金支付、对外捐赠资金支付、资金调配支付、委托银行自动扣款资金支付、日常费用报销资金支付以及预算外资金支付。上述每种款项的支付均设置不同的权限以及不同的流程已达到降低财务风险、完善内控制度的目的。

(j) 短期资金调度应急预案

在发生重大事件的情况下，应坚持快速、高效、稳妥和低成本的原则，及时掌握情况，果断采取措施，坚持快速高效、依法有序、积极稳妥进行处置，尽可能将危害和损失降到最低。成立重大风险事件应急处置管理小组，由公司领导班子成员组成。同时在管理小组下设办公室，组织相关部门有效开展突发事件处置工作。

2、福田安居公司

(1) 组织架构

截至本招募说明书出具之日，在决策机构方面，福田安居公司设立股东会。董事会下设经营班子，并由经营班子设置综合办公室、投资运营部、财务部、成本合约部和工程设计部等部门。

(2) 治理结构

截至本招募说明书出具之日，福田安居公司已经形成了完善的法人治理结构。福田安居公司设立了股东会，作为公司最高决策机构。设立了董事会、监事会、经营管理机构。股东会、监事会、经营管理机构按照工作规则各司其职、各负其责。

1) 股东会

根据《深圳市福田人才安居有限公司章程》（2020年3月修订），公司股东为深圳市人才安居集团及深圳市福田区国有资产监督管理局。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构。股东会行使以下职权：

股东会行使下列职权：

- (a) 批准公司的发展战略及中长期发展计划；
- (b) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (c) 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；
- (d) 审议批准董事会的报告；
- (e) 审议批准监事会的报告；
- (f) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (g) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (i) 对发行公司债券作出决议；
- (j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

- (k) 审议批准公司章程及章程修正案；
- (l) 对股东转让出资作出决议；
- (m) 对公司整体业务性质的变更作出决议；
- (n) 审议批准公司对外融资、担保方案；公司开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；
- (o) 对分公司、子公司的设立、重组、撤销、终止或解散作出决议；
- (p) 公司章程规定的其他职权。

2) 董事会

福田安居公司设董事会，董事会成员五名，其中董事长一名。董事会行使以下职权：

- (a) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- (b) 执行股东会的决议；
- (c) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (d) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (e) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (f) 制订公司增加或者减少注册资本方案以及发行公司债券的方案；
- (g) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散方案；
- (h) 批准公司内部管理机构的设置；
- (i) 聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人，并决定其薪酬事项；
- (j) 批准公司的基本管理制度；
- (k) 催缴股东未按时缴纳的出资；
- (l) 制订修改公司章程的方案；
- (m) 批准公司会计政策及年度预算方案的调整及变更方案；
- (n) 批准公司薪酬方案；
- (o) 制订公司发行债券、债务重组方案；
- (p) 在股东会授权范围内，批准预算外单笔不超过年度预算一定比例的投资、资产购置、年度经营计划外的资本性支出；
- (q) 在股东会授权范围内，批准单笔一定金额以下（含）的重大资产处置方案；

(r) 制订公司对外融资、担保方案。公司开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；

(s) 批准聘用、解聘承办公司年度审计业务的审计机构；

(t) 批准审计机构出具的年度审计报告；

(u) 法律法规、本章程及股东会授予的其他职权。

3) 总经理

公司设立经营管理机构，经营管理机构设总经理一名，由深圳市人才安居集团推荐，董事会聘任。总经理行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者董事会决议；

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(d) 拟定公司的基本管理制度；

(e) 制定公司的具体规章制度；

(f) 参照深圳市人才安居集团有限公司薪酬管理办法，制订公司薪酬方案；

(g) 提请聘任或者解聘财务负责人；

(h) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

(i) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；

(j) 公司章程和股东会、董事会授予的其他职权。

(3) 内部控制

福田安居公司认真贯彻落实国资委关于加强内控体系建设与监督的要求，形成了全面、高效的内控管理体系，有力保障福田安居公司健康发展、系统提升福田安居公司抗风险能力。

(a) 担保业务管理

福田安居公司已形成切实可行的担保业务管理制度，在提供对外担保的原则、担保条件、担保事项的审批、担保合同管理、担保的信息披露等构建了合理、规范的制度规则。福田安居公司制定了《担保业务管理办法》，明确担保业务应遵循的基本原则、条件及方式，规定公司提供担保需按照公司章程的规定经董事会或股东会审议并形成决议，在集团公司批准后报董事会或股东会审议，将担保业务程序划定为“申请、审查、审批、执行、监督、终止、归档”七个阶段，制定了集团对外提供担保须要求被担保人或第三人提供反担保的规则，细化担保业务的监控规范与担保业务终止和资料归档规范，及时跟进公司担保业务情况，妥善

保管担保业务资料，并制定担保业务责任追究制度。通过制定并执行《担保业务管理办法》，福田安居公司有效控制了公司对外担保风险、确保了公司资产安全、保护了投资者合法权益。

(b) 投资业务管理

福田安居公司为规范项目立项和可行性研究论证工作流程，提高投资决策的科学性，制定了《深圳市福田人才安居有限公司投资项目可行性研究论证工作流程指引（试行）》，规定公司的投资事项应当先申请立项，并按规范要求编制投资项目可行性研究报告，经 OA 系统审批通过后，提请深圳市人才安居集团投资拓展部报集团专题会及投资项目可行性研究专家评审会审议，审议通过后提请深圳市人才安居集团党委会审定。福田安居公司为加强投资项目后评价工作，促进项目管理水平的提升，进一步规范项目后评价工作流程，制定了《深圳市福田人才安居有限公司投资项目后评价工作流程指引（试行）》。综合办公室负责牵头组织开展公司投资项目后评价工作，在投资项目实施完成后的必要情况下，对项目实施过程、结果和影响进行全面回顾和评价，及时查找问题，总结经验教训，不断完善投资决策制度和规程。

(c) 招标采购管理

福田安居公司为规范在经营管理活动中的招标采购行为，切实维护集团公司及公司的经济利益，达到降低成本、提高效益和有效防止商业贿赂的目的，制定了《深圳市福田人才安居有限公司招标采购管理制度（试行）》。福田安居公司按照决策、组织、技术与监督分离的原则，设立招标采购组织机构。招标采购领导小组是公司招标采购工作的决策机构，招标采购办公室是招标采购事项归口管理及日常事务常设机构，招标采购监督库负责制定公司招标采购监督管理制度，对招标采购工作进行全过程监督，对违规行为提出处理意见。公司董事长可以对招标采购的审批事项提出质疑或质询意见，对存在重大质疑的事项享有一票否决权。根据招标采购项目的分类及金额的不同，采取不同的管理方式。招标采购方式分为公开招标、邀请招标、竞争性谈判采购、询价采购、直接采购等其他方式。

(d) 采购管理

福田安居公司为规范采购活动，保证质量、提高效率、降低成本、预防腐败，制定了《深圳市福田人才安居有限公司采购管理办法（试行）》。深圳市人才安居集团建立预选供应商制度，福田安居公司按照规定使用。预选供应商主要用于抢险救灾工程、修缮工程，单项合同金额在 1000 万元以下的施工项目，经常发生的设备、材料和服务。福田安居公司及所属企业在采购活动中，应当依法发布招标公告和公示信息。在执行 2 万元以上的采购项目时，应将采购信息在深圳市属国企阳光采购服务平台发布，依照有关规定可以不公开的除外。福田安居公司按照决策、组织、技术与监督分离的原则，设立采购组织机构。董事长是采购活动的第一责任人，但不参加采购领导小组，对采购领导小组的有关决议可以提出质疑或质询意见，按决策权限审批相关文件，对存在重大质疑的事项享有一票否决权。

(e) 人力资源管理

福田安居公司已形成了完善的员工绩效考核制度，并针对工程建设项目部人员单独制定了工程建设项目部人员的薪酬与绩效管理制度。董事会负责审定员工绩效考核办法，审定公司高管的年度经营责任书，授权绩效考核委员会开展公司高管考核评价工作，审议考核结果。绩效考核委员会，负责审定绩效考核实施方案，对绩效考核相关重大事项做出决策，审定绩效考核结果及运用方案，裁定绩效考核争议等。绩效考核委员会下设绩效考核办公室，设在综合办公室，负责公司绩效考核工作的统筹管理，包括编制绩效考核实施方案，组织实施绩效考核，汇总整理绩效考核结果，编制结果运用方案，受理绩效考核申诉并组织复议等。公司高管的考核内容由工作业绩和管理效能两部分组成，公司中层管理人员的考核内容由工作业绩和能力素质两部分组成，专业通道人员的半年度考核内容为工作业绩，年度考核内容由工作业绩和能力素质两部分组成。

(f) 资金支付管理

福田安居公司为加强资金的支付审批管理，完善内部控制体系，有效降低财务风险，制定了《深圳市福田区人才安居有限公司资金支付管理办法》。福田安居公司的资金支付实行预算管理和月度资金计划管理，财务部是预算和计划执行的监督控制部门。对于预算内的费用支出事项，根据不同类型的资金支付履行不同的审批流程。因实际需要发生年度预算外成本费用（重点管控费用除外）支付的，由经办部门就预算外资金支出事项提交业务分管领导、总经理、董事长审批，经批准后可在公司费用支出预算总额内的，按预算内支付的审批权限办理；超过公司费用支出预算总额的，需提交公司党委会、总经理办公会、董事会审议通过后执行。

(g) 合同管理

福田安居公司为规范合同管理程序，降低合同风险，预防合同纠纷，保障公司的合法权益，制定了《深圳市福田区人才安居有限公司合同管理办法（试行）》。福田安居公司对外签署的合同，应由法定代表人或授权代表在授权范围内签署，同时签署合同签订时间。若为授权代表签字，应办理法定代表人授权书，授权事项必须明确、具体。合同在签订前必须经过审查，若合同内涉及三重一大事项，应先通过相关决策流程，未通过审查程序或决策程序的合同，法定代表人不得签署，也不得授权他人签署，印章管理人不得加盖公司印章。

(h) 工程预（结）算管理

福田安居公司为规范建设工程预（结）算管理，明确各单位权责，提升工作效率，有效控制成本，制定了《深圳市福田区人才安居有限公司工程预（结）算管理办法（试行）》。成本合约部为福田安居公司工程预（结）算主管部门，负责工程预（结）算制度建设、指导、复核等工作；工程设计部、投资运营部、财务部、综合办公室、项目部为预（结）算工作的

协办部门，协助提供各类预（结）算相关资料、对已完成工作进行确认。

3、罗湖安居公司

（1）组织架构

公司组织架构按照股东会-董事会（监事会、党组织）-经营班子-各部室（项目部）的管理层级，坚持精简高效的原则，采用矩阵式的方式设置相关机构。公司各部室主要包括职能部室和业务部室两类，随着业务与项目的开展，根据需要设立项目部（或项目公司），由相关部室抽调人员兼任组成。从保障公司职能管理和业务运营的角度出发，公司设置5个部室：综合办公室、财务部、投资运营部、成本合约部和工程管理部。

（2）治理结构

截至本招募说明书出具之日，罗湖安居公司已经形成了完善的法人治理结构。罗湖安居公司设立了股东会，作为公司最高决策机构。设立了董事会、监事会、经理层。董事会、监事会、经理层按照工作规则各司其职、各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行人。

1) 股东会

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），公司股东为深圳市人才安居集团及深圳市罗湖投资控股有限公司。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构。股东会行使以下职权：

- （a）批准公司的发展战略及中长期发展计划；
- （b）决定公司的经营方针和投资计划；
- （c）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；
- （d）审议批准董事会的报告；
- （e）审议批准监事会的报告；
- （f）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （g）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （h）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （i）对发行公司债券作出决议；
- （j）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （k）审议批准公司章程及章程修正案；
- （l）对股东转让出资作出决议；

(m) 对公司整体业务性质的变更作出决议；

(n) 审议批准公司对外融资、担保方案，公司开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在本章所述的对外担保范畴之内；

(o) 对分公司、子公司的设立、重组、撤销、终止或解散作出决议；

(p) 审议批准公司以货币资金向其作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款；

(q) 公司章程规定的其他职权。

2) 董事会

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），公司设董事会，由五名成员组成，董事长一人。董事会行使以下职权：

(a) 召集股东会，并向股东会报告工作；

(b) 执行股东会的决议；

(c) 决定公司的经营计划和投资方案；

(d) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(e) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(f) 制订公司增加或者减少注册资本方案以及发行公司债券的方案；

(g) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散方案；

(h) 批准公司内部管理机构的设置；

(i) 聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人，并决定其薪酬事项；

(j) 批准公司的基本管理制度；

(k) 催缴股东未按时缴纳的出资；

(l) 制订修改公司章程的方案；

(m) 批准公司财务政策、会计政策及年度财务计划的调整及变更方案；

(n) 批准公司薪酬方案；

(o) 制订公司发行债券、债务重组方案；

(p) 在股东会授权范围内，批准预算外单笔不超过年度预算一定比例的投资、资产购置、年度经营计划外的资本性支出；

(q) 在股东会授权范围内，批准单笔一定金额以下（含）的重大资产处置方案；

(r) 制订公司对外融资、担保方案。公司在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；

(s) 审议制定公司及其所属企业以货币资金向其作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款的方案；

(t) 法律法规、本章程及股东会授予的其他职权。

3) 监事会

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），公司设监事会，由三名成员组成。其中，深圳市人才安居集团推荐一名，深圳市罗湖投资控股有限公司推荐一名，职工代表一名。监事会设主席一名，由深圳市罗湖投资控股有限公司推荐。监事会行使以下职权：

(a) 检查公司财务；

(b) 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；

(c) 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；

(d) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司法及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；

(e) 向股东会会议提出提案；

(f) 依照公司法相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(g) 公司章程规定的其他职权。

4) 总经理

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），罗湖安居公司设总经理一名，由深圳市人才安居集团推荐，董事会聘任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者董事会决议；

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(d) 拟定公司的基本管理制度；

(e) 制定公司的具体规章制度；

(f) 参照深圳市人才安居集团有限公司薪酬管理办法，制订公司薪酬方案；

- (g) 提请聘任或者解聘财务负责人；
- (h) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (i) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；
- (j) 公司章程和股东会授予的其他职权。

(3) 内部控制

罗湖安居公司制定了较为完备的内控管理制度，为公司业务合法、安全、有效运转提供了制度保障。

(a) 法律事务管理

罗湖安居公司已经建立起一套完整、全面的法律事务管理制度体系。罗湖安居公司通过制定《法律事务管理办法》，明确罗湖安居公司法律事务的管理机构为罗湖安居公司综合办公室，并细化法律事务管理机构在规章制度法律审核、重大决策法律审核、合同法律审核、法律咨询、法律纠纷管理、外聘法律顾问管理、法律知识培训、法律责任事项上的职责权限与行为规范；形成遵循国家法律法规，促进依法决策、合规管理，维护公司合法权益，坚持以事前防范和事中控制为主、事后救济为辅的法律事务工作基本原则，制定法律审核、法律咨询、法律纠纷管理、法律知识培训、外聘法律顾问管理制度细则，罗湖安居公司以工作原则为指导、以制度细则为遵循，在日常法律事务管理工作中有效防范了法律风险、有力维护了罗湖安居公司合法权益。

(b) 财务管理

罗湖安居公司制定了科学、完整的财务管理制度，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、短期周转借款的办理程序与权限、财务报告、会计档案等方面规范财务运作。具体执行制定制度包括但不限于《财务管理规定》《资金支付管理办法》等。

通过制定并执行《财务管理规定》，罗湖安居公司设置了独立财务机构，并配备有专业技能财务人员，对公司各类财务事项实施全面预算管理，通过预算的编制、执行、控制、调整、考核与评价合理配置公司资源，以符合法律法规规定的合同、协议等书面文件为依据划分收入类型分别进行收入管理，建立了完善的成本控制管理体系并按财务预算严格控制成本费用开支，合理分配资金审批权限并制定了有效的资金支付审批流程，制定日常现金管理、银行账户管理、理财投资管理的资金管理规则，明确公司融资方案应依据公司年度资金预算、资金财务状况、偿债能力和实际状况制定并提交公司董事会审批，规定公司向集团公司系统内企业提供短期周转借款的制度流程与权限、其他财务事项审批权限，实行财务报告制度，要求财务报告内容完整、数字准确、手续完备、按规定时间报送，建立《查阅会计档案登记簿》，有效进行会计档案管理。通过制定并执行《资金支付管理办法》，罗湖安居公司明确

了公司的资金支付实行年度预算管理和月度资金计划管理，由财务部负责预算和计划执行的监督控制，规定在项目资金支付，税费缴纳、利息支付、资金内部调拨、薪酬费用支付，董事会费等六项重点管控费用资金支付，日常费用资金支付，其他资金支付方面的资金支付申请与审批流程细则，实现了资金支付的精准监管，有效完善了内部控制体系、降低了财务风险。通过制定并执行上述规范，罗湖安居公司确立了“权责分明、管理科学”的基本原则，建立了完整全面的财务管理制度，降低了公司财务风险、保护了公司资产的安全完整。

(c) 投融资管理

罗湖安居公司制定了系统、全面的投融资管理制度，具体的制度执行包括但不限于《投资管理制度》《投资性房地产经营管理办法》《项目融资业务工作指引》等。在投资管理方面，罗湖安居公司要求投资决策必须严格遵守国家、深圳市有关法律、法规、规章和本制度，规范开展投资项目的可行性研究论证工作；按不同投资事项分配审议、决策权限与管理职责；明确了投资事项应以充分研究必要性为立项基础、以全面、充分、严密的可行性研究论证为前提；设立投资预算管理并制定年度投资计划，作为公司全面预算管理的重要组成部分；形成科学、民主、规范的投资项目管理程序；项目批准进入实施阶段持续开展监督、管理，实施完成后应由投资运营部联合财务部组织开展投资项目后评价工作，对项目实施过程、结果和影响进行全面回顾和评价，及时查找问题，总结经验教训，不断完善投资决策制度和规程；明确投资项目的责任追究机制，确保责任可追查。

在投资性房地产经营管理方面，罗湖安居公司明确了投资性房地产的管理、处置等职责和审批权限，实行“统筹管理，归口负责”的原则，由投资运营部统筹相关部门依据集团及罗湖安居公司发布的相关产权管理、资产管理、财务管理、工程管理、成本管理、安全管理等规范性文件组织开展日常管理工作，依据深圳市相关政策法规、集团及罗湖安居公司的经营策略负责制定投资性房地产处置方案，有效维护了资产的安全、完整，提高了企业经济效益。在项目融资业务管理方面，罗湖安居公司通过制定指引，分别划定集团财务部门、所属企业在融资业务方面的不同工作职责；明确了项目融资业务基本工作要求：集团公司和所属企业根据项目进度适时启动融资业务，进行公开、公平、公正的融资方案评选，按制度要求履行相应审批程序后执行；规定了项目融资业务基本工作流程、项目融资方案标准化评分表等融资管理细则。通过制定并执行上述制定，罗湖安居公司促进了投融资决策科学化、规范化，有效确保了国有资产安全与增值保值。

(d) 担保业务

罗湖安居公司已构建起一套合规、有效的担保业务管理制度。罗湖安居公司制定了《担保业务管理办法》，明确了公司开展担保业务应遵循“依法依规担保，平等、自愿、公平、诚信、审慎，规范运作和严格控制风险，统一管理”的原则，被担保人申请担保应当在经营财务状况、信用记录等方面符合特定条件，被担保事项应当在产业政策、市场前景等方面符

合相关条件；规定了担保业务的审批权限与“申请、审查、审批、执行、监督、终止、归档”的基本工作程序；明确对外提供担保应要求被担保人或第三人提供合法、有效的反担保，反担保方应当具有相应的实际承担能力；形成有效的担保业务监控制度，指派专人对被担保人履行义务情况进行跟踪监控并建立担保台账，及时更新、报告担保履行情况，加强对反担保财产的管理，并明确由审计法务岗负责监督担保制定的执行和实施情况；规定担保业务终止与资料归档制度，确保担保业务档案完整无缺；按情节轻重分别追究相关责任人员相应责任，严格落实担保业务责任追究机制。通过制定并执行《担保业务管理办法》，罗湖安居公司有效防范了担保业务风险，规范管理了公司担保业务。

（五）债券发行情况

截至 2022 年 6 月 17 日，深圳市人才安居集团存续债券及偿还情况如下：

表 17-11 深圳市人才安居集团存续债券及偿还情况

序号	债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	期限	发行规模（亿元）	初始票面利率	当前余额（亿元）
1	20 安纾 01	公募	2020/6/23	2021/6/23	2023/6/23	1+1+1 年	57.00	2.80% ³	57.00
2	20 安纾 02	公募	2020/8/25	/	2023/8/25	3 年	10.00	3.50%	10.00
3	20 安纾 03	公募	2020/12/15	/	2023/12/15	3 年	23.00	3.80%	23.00
4	21 安居 01	公募	2021/1/29	/	2024/1/29	3 年	10.00	3.69%	10.00
5	22 深安居	公募	2022/6/1	/	2022/6/1	3 年	10.00	2.88%	10.00
6	22 深安 02	公募	2022/6/17	/	2025/6/17	3 年	10.00	2.98%	10.00
公司债券小计							120.00		120.00
1	20 人才安居 MTN001	公募	2020/4/22	2023/4/22	2025/4/22	3+2 年	30.00	2.60%	30.00
2	21 人才安居 MTN001	公募	2021/3/15	/	2024/3/15	3 年	30.00	3.79%	30.00
3	21 人才安居 SCP003	公募	2021/11/2	/	2022/7/30	270 天	10.00	2.51%	10.00
4	21 人才安居 MTN002	公募	2021/11/3	/	2024/11/3	3 年	15.00	3.21%	15.00
5	22 人才安居 MTN001	公募	2022/1/28	/	2025/1/28	3 年	5.00	2.97%	5.00
6	22 人才安居 GN001	公募	2022/1/28	/	2027/1/28	5 年	10.00	3.10%	10.00

³ 2021 年行权后，20 安纾 01 的票面利率变更为 3.17%。

序号	债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	期限	发行规模(亿元)	初始票面利率	当前余额(亿元)
7	22人才安居SCP001	公募	2022/1/26	/	2022/10/23	270天	10.00	2.22%	10.00
8	22人才安居CP001	公募	2022/1/29	/	2023/1/19	355天	10.00	2.40%	10.00
9	22人才安居SCP002	公募	2022/3/21	/	2022/12/16	270天	10.00	2.20%	10.00
10	22人才安居SCP003	公募	2022/3/30	/	2022/12/25	270天	10.00	2.25%	10.00
11	22人才安居SCP004	公募	2022/6/16	/	2023/3/13	270天	10.00	2.00%	10.00
债务融资工具小计							150.00		150.00
1	安居01优;安居01中;安居01次	私募	2018/11/7	/	2037/11/7	19年	31.00	优先级(4.38%); 中间级(0.50%); 劣后级(自持)	25.365
其他小计							31.00		25.365
合计							301.00	-	295.365

截至本招募说明书出具之日，深圳市人才安居集团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，深圳市人才安居集团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。

(六) 在建和拟建保障性租赁住房项目情况

截至2022年6月30日，除本次募集资金投资项目外，深圳市人才安居集团在建的保障性租赁住房项目共34个，无拟建的保障性租赁住房项目。在建的保障性租赁住房项目情况如下：

表 17-12 深圳市人才安居集团在建的保障性租赁住房项目情况

序号	项目名称	项目所在区域	建筑面积(平方米)
1	禧龙苑	深圳市龙岗区平湖街道	29,120
2	锦龙苑	深圳市龙岗区宝龙街道	80,900
3	瑞龙苑	深圳市龙华区民治街道	38,755

4	萃云阁	深圳市光明区光明街道	23,130
5	龙华 A916-0572 地块	深圳市龙华区观湖街道	17,420
6	空港花园	深圳市宝安区福永街道	144,943
7	鹏湾府、龙湾府	深圳市大鹏新区大鹏街道	201,520
8	银叶湾府	深圳市大鹏新区葵冲街道	40,342
9	红豆湾府	深圳市大鹏新区葵冲街道	64,419
10	风铃府	深圳市大鹏新区葵冲街道	27,798
11	望湖轩	深圳市福田区沙头街道	13,689
12	清竹苑	深圳市福田区香蜜湖街道	14,337
13	澜庭	深圳市光明区光明街道	298,982
14	鸣鹿苑	深圳市光明区玉塘街道	294,982
15	瑾华庭	深圳市光明区马田街道	105,086
16	嘉禧苑	深圳市光明区马田街道	115,201
17	万丈坡	深圳市光明区光明街道	71,280
18	薯田埔花园	深圳市光明区马田街道	308,800
19	合水口花园违建控停	深圳市光明区公明街道	127,903
20	博文苑	深圳市南山区粤海街道	25,887
21	麒龙阁、麟龙阁	深圳市龙岗区园山街道	56,076
22	冉龙苑	深圳市龙岗区龙城街道	25,244
23	尚龙苑	深圳市龙华区民治街道	37,800
24	高峰水厂	深圳市龙华区大浪街道	36,878
25	樟坑径项目	深圳市龙华区观湖街道	119,000
26	安居南馨苑	深圳市南山区粤海街道	33,512
27	安居高新花园	深圳市南山区粤海街道	115,600
28	凤凰苑	深圳市坪山区坪山街道	252,000
29	盘龙苑	深圳市坪山区龙田街道	150,500
30	秀景苑	深圳市坪山区坑梓街道	26,100
31	创景苑	深圳市坪山区坪山街道	34,842
32	深乐村	深汕特别合作区	259,690
33	深颐村	深汕特别合作区	282,324
34	安居海鸿居	深圳市盐田区盐田街道	69,174

（七）独立性情况

原始权益人具有独立的企业法人资格，在资产、业务、财务、人员、机构等方面均与控股股东相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、资产方面

原始权益人合法拥有独立经营的资产，具备完全独立经营能力。原始权益人的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在资金、资产和其他资源被控股股东占用而损害原始权益人利益的情况、不存在与控股股东共享生产经营资产的情况。

2、业务方面

原始权益人在业务方面完全独立于控股股东，在业务上与控股股东不存在同业竞争关系，具备独立完整的自主经营能力。

3、财务方面

原始权益人设置了独立的财务部门，建立了独立的会计核算和财务管理体系；独立开设银行账户，依法独立纳税。原始权益人根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预原始权益人资金使用的情况，不存在与控股股东共用银行账户的情况。

4、人员方面

深圳市人才安居集团仅有唯一的出资人即股东深圳市国资委，按照《公司章程》规定，出资人有权行使委派或更换非由职工代表担任的公司董事、监事，对于其他员工，深圳市人才安居集团拥有独立的劳动、人事及工资管理，深圳市人才安居集团按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。深圳市人才安居集团的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与控股股东或其他关联方相互独立。

原始权益人福田安居公司和罗湖安居公司按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。原始权益人福田安居公司和罗湖安居公司的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与控股股东或其他关联方相互独立。

5、机构方面

原始权益人根据自身发展需要，建立了完整独立的内部组织机构和职能体系，董事会、监事会和各职能部门独立运作，各部门职能明确；原始权益人办公机构完全与控股股东分开，既不存在控股股东干预原始权益人机构设置的情况，也不存在与控股股东及其职能部门之间的从属关系。

二、本次发行前原始权益人对基础设施项目的所有权情况及原始权益人针对本次发行的内部授权及外部审批情况

（一）对基础设施项目享有完全所有权或经营权利

1、项目公司享有基础设施资产项下的房屋所有权

截至 2022 年 4 月 1 日，百泉阁管理公司已就安居百泉阁项目取得为“粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号”等 595 份《不动产权证书》，百泉阁管理公司已依法取得安居百泉阁项目的房屋所有权和国有土地使用权。

截至 2022 年 3 月 31 日，锦园管理公司已就安居锦园项目取得编号为“粤（2022）深圳市不动产权第 0030036 号”等 360 份《不动产权证书》，锦园管理公司已依法取得安居锦园项目的房屋所有权和国有土地使用权。

截至 2022 年 3 月 31 日，鼎吉管理公司已就保利香槟苑与凤凰公馆项目取得编号为“粤（2022）深圳市不动产权第 0026659 号”等 210 份《不动产权证书》和“粤（2022）深圳市不动产权第 0028053 号”等 666 份《不动产权证书》，鼎吉管理公司已依法取得保利香槟苑与凤凰公馆项目的房屋所有权和国有土地使用权。

2、原始权益人持有项目公司股权

根据鼎吉管理公司的《公司章程》以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，截至本招募说明书出具之日，深圳市人才安居集团持有鼎吉管理公司 100%股权。深圳市人才安居集团持有的鼎吉管理公司股权不存在质押、被法院查封或采取其他司法强制措施的情形。

根据百泉阁管理公司的《公司章程》以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，截至本招募说明书出具之日，福田安居公司持有百泉阁管理公司 100%股权。福田安居公司持有的百泉阁管理公司股权不存在质押、被法院查封或采取其他司法强制措施的情形。

根据锦园管理公司的《公司章程》以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，截至本招募说明书出具之日，罗湖安居公司持有锦园管理公司 100%股权。罗湖安居公司持有的锦园管理公司股权不存在质押、被法院查封或采取其他司法强制措施的情形。

综上，原始权益人对基础设施项目享有完全所有权或经营权利。

（二）原始权益人对基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权

1、深圳市人才安居集团

深圳市人才安居集团现行有效的《公司章程》第十四条规定：“市国资委作为出资人依

法行使下列职权：……（十二）决定公司及其所属企业以下产权变动事宜：1. 涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动、具有重要战略意义或承担重大专项任务的国有产权变动事项；2. 根据有关法律法规、规章和有关政策规定，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项”，第十八条规定：“……董事会对市国资委负责，行使下列职权：……（十九）审议批准公司决策范围内本部及其所属企业产权变动事项，但产权变动事项同时达到本章程第十四条有关标准的，还应当提交出资人审议批准”。基于前述章程规定，就发起人深圳市人才安居集团而言，其发起本基础设施 REITs 应首先提交深圳市人才安居集团董事会审议和通过，并进一步提交出资人深圳市国资委审议批准。

2022 年 1 月 14 日，深圳市人才安居集团董事会出具《深圳市人才安居集团有限公司第一届董事会第六十七次会议决议》（深人安董决（一届〔2022〕3 号），同意鼎吉管理公司作为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 的项目公司，公司将保利香槟苑项目、凤凰公馆项目（建筑面积不超过 90 平方米的人才住房）按账面净值（不含税价款）划转至该项目公司；福田安居公司、罗湖安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 分别设立全资项目公司百泉阁管理公司、锦园管理公司，并分别将安居百泉阁项目、安居锦园项目按账面净值（不含税价款）划转至相应新设立项目公司。

2022 年 2 月 25 日，深圳市国资委出具了《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施 REITs 等的反馈意见》，该意见载明深圳市国资委支持深圳市人才安居集团申请基础设施 REITs；同意将凤凰公馆项目、保利香槟苑项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目四个保障性住房项目以经审计账面净值划转至新设立项目公司；同意将新设立项目公司股权转让至资产支持专项计划属于深圳市人才安居集团决策权限；并同意发行基础设施 REITs 所涉国有资产按照证监会发布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序。

2、福田安居公司及罗湖安居公司

根据福田安居公司及罗湖安居公司现行有效的公司章程规定，股东会是该等公司的最高权力机构，有权就该等公司作为原始权益人之一参与本项目进行审议并作出决策。

福田安居公司股东深圳市人才安居集团（持股 60%）与深圳市福田区国有资产监督管理局（持股 40%）于 2022 年 1 月 22 日召开股东会并出具《深圳市福田区人才安居有限公司 2022 年度第二次股东会决议》（深福人安股决〔2022〕4 号），会议同意福田安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 设立全资项目公司百泉阁管理公司；同意福田安居公司将安居百泉阁项目按账面净值划转至新设的百泉阁管理公司。

罗湖安居公司股东深圳市人才安居集团（持股 65%）与深圳市罗湖投资控股有限公司（持股 35%）于 2022 年 1 月 17 日召开股东会并出具《2022 年度第一次股东会决议》（深罗人安股

(2022) 1 号)，会议同意罗湖安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 设立全资子公司锦园管理公司；同意罗湖安居公司将安居锦园项目按账面净值（不含税价款）划转至新设的锦园管理公司。

福田安居公司及罗湖安居公司亦分别在其出具的《关于深圳安居集团保障性租赁住房 REITs 项目的同意及授权书》中载明：“本公司同意以所持有的目标物业作为底层资产，并以重组完成后直接持有底层资产的项目公司 100%股权转让的方式发行保障性租赁住房类基础设施公募 REITs，底层资产范围、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准”。

（三）基础设施基金是否可以合法取得基础设施项目的所有权或经营权利

原始权益人依法持有基础设施项目的所有权，原始权益人已在基础设施 REITs 发行前将基础设施资产转让至项目公司。在基础设施 REITs 发行获批后，原始权益人拟将其持有的项目公司 100%股权转让给专项计划。上述转让均已取得有效授权和审批。

鉴于原始权益人系深圳市国资委直接或间接控制的国有企业，作为原始权益人的全资子公司，项目公司的 100%股权转让交易适用《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 修订）、《企业国有资产交易监督管理办法》《深圳市属企业国有产权变动监管办法》等法律法规。根据深圳市国资委 2022 年 2 月 25 日出具的《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施 REITs 等的反馈意见》：“基础设施 REITs 是通过证券交易所公开发行的金融产品，项目所涉国有资产按照中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序。你公司与基金管理人等中介机构应严格按照证券监管制度要求，充分发挥资本市场资源配置和发行定价机制作用，根据基础设施项目评估情况及基础设施 REITs 交易结构，按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值”。前述反馈意见表明深圳市国资委同意按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格和目标资产交易价格，明确原始权益人在本次发行中无需另行履行国有资产交易程序。

深圳市人才安居集团已根据深圳市国资委的批复同意将鼎吉管理公司股权转让至基础设施 REITs，因此项目公司股东已履行完毕内部流程且协商一致同意以转让直接持有底层资产的项目公司 100%股权的方式发行基础设施 REITs。

根据福田安居公司及罗湖安居公司出具的《关于深圳安居集团保障性租赁住房 REITs 项目的同意及授权书》，福田安居公司及罗湖安居公司同意以转让直接持有底层资产的项目公司 100%股权的方式发行基础设施 REITs。

（四）对基础设施项目的转让是否获得了外部有权机构审批

1、经原始权益人确认，原始权益人所签署的融资合同等各项合同中，不涉及对本项目项

下基础设施项目转让的限制和特殊约定。

2、土地行政主管部门的无异议函

2021年11月24日，深圳市市长主持召开市政府七届24次常务会议，并由深圳市人民政府办公厅于2021年12月3日印发相应《市政府常务会议纪要》（七届24次），纪要载明会议议定原则同意《关于提请协调解决市人才安居集团保障性租赁住房基础设施REITs试点项目有关问题的请示》，主要包括：“同意将本次参与REITs试点的安居百泉阁项目、安居锦园项目、凤凰公馆项目、保利香槟苑项目等出租型人才房项目认定为保障性租赁住房，请市发展改革委、市国资委、市规划和自然资源局、市住房建设局会同市人才安居集团完善上述项目开展基础设施REITs试点所需的土地使用、资产转让等相关手续，依法依规适用税收优惠政策，相关土地使用权补充协议由原产权主体与相关方面签订”。

深圳市规划和自然资源局大鹏管理局、深圳市规划和自然资源局坪山管理局、深圳市规划和自然资源局福田管理局、深圳市规划和自然资源局罗湖管理局已出具无异议函，对保利香槟苑项目、凤凰公馆项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目以100%股权转让的方式发行基础设施REITs无异议。

3、国资监管机构的同意函

本项目发起人深圳市人才安居集团为深圳市属国有独资公司，本项目中其他原始权益人福田安居公司及罗湖安居公司亦均为全资国有企业，在重组全部完成后深圳市人才安居集团与福田安居公司、罗湖安居公司持有各自项目公司的100%股权，该等持有目标资产的项目公司股权转让属于企业国有资产交易性质，适用《企业国有资产交易监督管理办法》规定，原则上应当通过产权市场公开进行，并依法履行其他国有资产交易程序。

深圳市国资委于2022年2月25日出具《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》：“三、基础设施REITs是通过证券交易所公开发行的金融产品，项目所涉国有资产按照中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序。你公司与基金管理人等中介机构应严格按照证券监管制度要求，充分发挥资本市场资源配置和发行定价机制作用，根据基础设施项目评估情况及基础设施REITs交易结构，按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值”。

前述反馈意见表明深圳市国资委同意按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格和目标基础设施资产交易价格，明确原始权益人在本次发行中无需另行履行国有资产交易程序。

4、住建部门的同意函

深圳市住房和建设局已于 2022 年 5 月 7 日出具《深圳市住房和建设局关于出具对市人才安居集团及其控股子公司以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 意见的复函》，对保利香槟苑项目、凤凰公馆项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

三、原始权益人的主要义务

原始权益人的主要义务包括但不限于：

- （一）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
- （二）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；
- （三）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；
- （四）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。

四、原始权益人及其控股股东、实际控制人的承诺

（一）基础设施项目权属转让方面

深圳市人才安居集团在向中华人民共和国国家发展和改革委员会和深圳市发展和改革委员会（下称“深圳市发改委”）申请项目过程中作出了以下承诺：

原始权益人深圳市人才安居集团和福田安居公司、罗湖安居公司已分别于 2022 年 2 月 8 日、2022 年 1 月 25 日、2022 年 2 月 8 日出具了《关于基础设施公募 REITs 申报及申报材料的确认与承诺函》，分别作出如下承诺：“本公司及或本公司控股子公司对拟作为本次基础设施公募 REITs 底层资产的保障性租赁住房物业享有完全所有权及经营权利，该等物业不存在重大经济或者法律纠纷，且未被设定抵押、质押等他项权利。

本公司对作为底层资产的保障性租赁住房物业转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承诺承担相应法律责任”。

（二）纳税方面

深圳市人才安居集团、福田安居公司、罗湖安居公司分别于 2022 年 2 月 8 日、2022 年 1 月 25 日、2022 年 2 月 8 日出具了《关于基础设施公募 REITs 申报及申报材料的确认与承诺函》，作出如下承诺：“基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的相关税费，本公司、本公司控股公司或新设项目公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律”。

（三）申报材料真实、有效、合规、完备方面

深圳市人才安居集团、福田安居公司、罗湖安居公司分别于 2022 年 2 月 8 日、2022 年 1 月 25 日、2022 年 2 月 8 日出具了《关于基础设施公募 REITs 申报及申报材料确认与承诺函》，作出如下承诺：“本公司知悉并理解国家发改委、中国证监会等监管部门对基础设施公募 REITs 项目申报材料的要求，并承诺本次所提交的申报材料真实、有效、合规、完备，符合监管要求。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，本公司承诺购回全部基金份额或基础设施项目权益。”

五、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

深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司作为本 REITs 的战略投资者，拟通过战略配售认购本 REITs 的基金份额 2.55 亿份，占本次基金发售比例的 51%，其中 20% 的部分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。

以上比例以基金合同生效公告中披露的情况为准。基金份额持有期间不允许质押。

六、原始权益人转让基础设施项目回收资金用途

《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）提出，“新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”。本次募集资金用途将按照国家发展和改革委员会《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）的要求，用于支持深圳市保障性住房建设。原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司将全部募集资金以资本金方式投入募投项目，拟投入的项目包括安居福厦里 A213-0386 项目、福田区华富北棚改项目和罗湖区南湖街道船步街片区棚户区改造项目。募集资金将用于建设保障性住房，扩大深圳市保障性住房供给，缓解深圳住房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，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

募集资金预计合计用款需求超过本 REITs 发行后原始权益人预计净回收金额，从而使本 REITs 募集的资金能够迅速形成有效的新增投资。此外，除使用本 REITs 募集资金外，深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司将通过多种融资渠道获取资金，支持与保障募投项目的持续建设。

募集资金投资项目情况如下：

表 17-13 募集资金投资项目

类别	募集资金投资项目情况		
项目名称	安居福厦里A213-0386项目	福田区华富北棚改项目	罗湖区南湖街道船步街片区棚户区改造项目

类别		募集资金投资项目情况		
项目总投资（亿元）		16.81	147.9	85
项目资本金（亿元）		8	29.58	17
项目资本金缺口（亿元）		3	5	4
建设主体		深圳市人才安居集团	福田安居公司	罗湖安居公司
建设内容和规模		建设内容：保障性住房及配套设施；建设规模：6.31万平方米	建设内容：棚改，建设人才住房及配套设施；建设规模：97万平方米	建设内容：棚改，建设人才住房及配套设施；建设规模：41.99万平方米
前期工作进展		1、2019年1月签署《土地使用权出让合同》； 2、2019年6月获得《深圳市社会投资项目备案证》（深宝安发改备案〔2019〕0452号）； 3、2019年12月取得《建设用地规划许可证》（深规划资源许BA-2019-0134号）； 4、2020年5月28日取得国有建设用地使用权《不动产权证书》； 5、2020年7月10日取得《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字BA-2020-0060号）； 6、2020年10月获得《建筑工程施工许可证》（工程编号：2019-440300-70-03-50023403）	正在办理项目审核备案、土地、规划、环评等手续；于2020年4月获得深圳市福田区发改局颁发的《深圳市社会投资项目备案证》（深福田发改备案〔2020〕0107号）	正在办理项目审核备案、土地、规划、环评等手续；于2021年7月1日经罗湖区城市更新工作领导小组第一百六十二次会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第23次会议审议通过
（拟）开工时间		2020年10月	2021年11月	2021年12月
拟使用募集资金规模	人才安居	1.31		
	福田安居		2.68	
	罗湖安居			1.40
募集资金投入项目的具体方式	人才安居	资本金		
	福田安居		资本金	
	罗湖安居			资本金

第十八部分 基础设施项目运营管理安排

一、基金管理人有关基础设施项目的运营安排

(一) 基金管理人有关基础设施项目的制度建设、机构设置和人员配备情况

请参见“第五部分 基金管理人”章节。

(二) 基金管理人有关基础设施项目的业务模式

基金管理人本基金基础设施项目运营管理的核心机构，将根据《基础设施基金指引》和《基金合同》的约定全权统筹基础设施项目运营管理职责。

在本基金中，基金管理人将委托房屋租赁运营公司作为基础设施运营管理机构，协助基金管理人开展部分基础设施项目运营管理工作，基金管理人将对运营管理机构的工作进行监督。基金管理人对运营管理机构的委任与授权不得排除或减损其作为基金管理人自身的任何权利、义务或责任。

基金管理人可自行或委托第三方机构处理项目公司会计记账和报税事项。

(三) 基金管理人有关基础设施项目的业务决策及授权体系

1、基础设施基金投资决策委员会

基金管理人内部设置基础设施基金投资决策委员会，负责决策基础设施项目重大运营事项：

(1) 审批连续 12 个月内累计发生的金额不超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售；

(2) 审批项目公司的融资；

(3) 审批基础设施基金成立后发生的连续 12 个月内金额累计不超过基金净资产 5%的关联交易；

(4) 审议批准基础设施项目公司年度经营计划和财务预算及其修订方案；

(5) 委派相关人员担任基础设施项目公司执行董事、经理、监事及财务负责人；

(6) 在发生《标准条款》约定的“计划管理人解任事件”及/或《托管协议》约定的“计划托管人解任事件”、“计划托管人辞任”后，更换专项计划的计划管理人及/或计划托管人；

(7) 审批《招募说明书》第二十七部分二、(一) 2、条所约定的“不需召开基金份额持有人大会”等其他事项。

2、基金经理

基金经理的职责如下：

- (1) 负责制订提交基础设施基金投资决策委员会的议案文件；
- (2) 负责执行基础设施基金投委会的决议；
- (3) 决定基础设施基金投委会授权委托基金经理自行决定的事项；
- (4) 协助开拓基础设施与不动产相关领域的业务合作机会；
- (5) 牵头执行推进基础设施基金项目，包括：
 - (a) 入池资产筛选；
 - (b) 交易结构设计；
 - (c) 基金的扩募与资产收购方案设计及实施落地；
 - (d) 行业研究；
 - (e) 对拟入池基础设施项目及相关参与方进行尽职调查；
 - (f) 基础设施项目评估合理性分析与收益测算；
 - (g) 与交易相关的条款谈判；
 - (h) 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；
- (6) 制定项目公司相关制度；
- (7) 负责项目公司的行政管理，如档案管理、印章管理等；
- (8) 负责项目公司财务管理；
- (9) 负责项目公司安全管理和风险管理；
- (10) 负责监督和协调运营管理机构。

3、项目公司董事、监事及高级管理人员

基金管理人委派人员担任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员，计划管理人代表专项计划，作为项目公司股东，根据基金管理人的委派文件，任命项目公司执行董事（兼经理）、监事、及财务负责人。

（四）基金管理人有关项目资金收支及风险管控安排

项目公司依照适用法律规定或合同约定取得以下 1 及 2 两项收入：1、因基础设施资产的运营、管理而取得的收入，包括但不限于：A. 保障性租赁住房的住宅租金收入、配套商业设施租金/运营收入、配套停车场停车费收入、广告位租金收入、临时摊位租金/运营收入；B. 因基础设施资产的合法运营、管理而产生的其他收入。2、项目公司合法取得的其他收入，包

括但不限于：A. 保险公司赔付的目标物业相关保险赔付款；B. 相关责任第三方的赔付款；C. 因基础设施资产的部分或全部处置而产生的收入。

若一家项目公司持有两个或两个以上基础设施项目的，“基础设施项目运营收入”应分别计量、核算。

项目公司运营基础设施项目的支出包括运营管理服务费、物业管理服务费、物业专项维修基金、目标物业维修费用、评估费、审计费、中介机构服务费以及保险费等费用以及房产税、增值税、土地使用税、印花税、企业所得税等各项税金、对外融资的本息还款支出及其他必要支出。

根据《监管协议》的约定，项目公司将开立监管账户，专门用于接收前述项目公司运营收入并支付项目公司应承担的相关费用。基金管理人、计划管理人和项目公司根据《监管协议》的约定，委托监管银行为监管账户提供监管服务，监管账户作为项目公司唯一的银行账户，其所有的支出均应当经基金管理人或经基金管理人充分、有效授权的主体向监管银行发送相应划款指令方可对外付款。

二、运营管理机构的基本情况

本基金的基金管理人将委托深圳市人才安居集团的全资子公司房屋租赁运营公司担任本基金运营管理机构。

（一）基本情况

根据深圳市市场监督管理局于2020年4月2日核发的统一社会信用代码为91440300MA5EQD989K的《营业执照》、房屋租赁运营公司最新的《公司章程》，及国家企业信用信息公示系统（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）的公示信息，房屋租赁运营公司的基本信息如下：

表18-1 房屋租赁运营公司基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
成立时间	2017年9月12日
注册资本	1,000,000,000元
公司形式	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	彭立军
注册地址	深圳市福田区福保街道益田社区益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401

事项	内容
经营范围	一般经营项目是：房屋租售代理；房地产中介及代理，商业用房及配套设施的经营；商务咨询；接受委托提供劳务服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、建造、销售、租赁和管理；房地产营销策划，房地产信息咨询；商业活动策划；建筑装饰装修工程设计及施工；园林景观工程，花卉租售；安防工程；从事广告业务；物业管理；清洁卫生管理；机电设备维修；房屋维修；小区配套生活服务；商务信息咨询、财务咨询、企业管理咨询（均不含限制项目）；展览展示服务；会议服务；酒店管理；餐饮管理；信息化建设及开发；教育培训；兴办实业（具体项目另行申请）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。（以上经营范围法律、行政法规、国务院规定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：停车场经营和管理。
经营期限	2017年9月12日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局

根据上述房屋租赁运营公司的营业执照及房屋租赁运营公司的说明，房屋租赁运营公司具有持续经营能力。

（二）与基础资产相关的业务情况

1、具备的主要资质、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、专业人员配备情况

房屋租赁运营公司除需尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《深交所基础设施公募基金业务指引第1号》第九条规定的担任公募基金基础设施项目的外部管理机构的资质及条件，待于中国证监会备案后即可担任公募基金的基础设施项目运营管理机构。

（1）管理人员专业能力及主要运营人员专业能力

根据房屋租赁运营公司提供的公司管理人员简历，房屋租赁运营公司的管理人员专业能力以及满足具备不少于2名具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员情况如下：

彭立军先生，汉族，1974年6月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司董事长、法定代表人。曾先后任职于深圳机场（集团）有限公司和深圳机场建设发展公司，参与基础设施的运营管理工作，2016年加入深圳市人才安居集团后，负责人才住房相关工作，具有5年以上基础设施及保障性租赁住房运营和管理经验。

袁虎林先生，汉族，1974年9月出生，学士学位。现任房屋租赁运营公司总经理。曾于深圳地铁集团有限公司、深圳市现代有轨电车有限公司等基础设施公司担任管理职务，具有5年以上的基础设施及保障性租赁住房运营和管理经验。

庄立川先生，汉族，1974年6月出生，学士学位。现任房屋租赁运营公司副总经理和运营

管理负责人。2017年加入深圳市人才安居集团以来，负责人才住房相关工作，具有5年以上保障性租赁住房运营和管理经验。

张惠萍女士，汉族，1981年3月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司副总经理、深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司董事长。2017年加入深圳人才安居集团，参与保障性租赁住房运营和管理工作。

孙璐女士，汉族，1983年4月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司副总经理、深圳市万科安居物业服务有限公司董事长、安居（深圳）城市运营科技服务有限公司执行董事和总经理。曾就职于深圳地铁物业管理公司和万科物业公司，具有5年以上基础设施、租赁住房及保障性租赁住房运营和管理经验。

旷达先生，汉族，1984年10月出生，学士学位。现任房屋租赁运营公司市场租赁部部长。曾就职于中国石油天然气股份有限公司广州分公司，2017年加入房屋租赁运营公司，负责市场租赁相关工作，具有5年以上保障性租赁住房运营和管理经验。

尹湘海先生，汉族，1971年12月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司住房管理部部长。曾任深圳市物业发展集团项目经理、深圳物业工程开发有限公司发展部部长、深圳皇城地产有限公司销售部部长，具有5年以上租赁住房及保障性租赁住房运营和管理经验。

王俊杰先生，汉族，1981年8月出生，学士学位。曾任职于深圳市建业集团、深圳市住宅租赁管理服务中心，现任房屋租赁运营公司住房管理部房源管理高级主管，具有5年保障性租赁住房运营和管理经验。

蔡思昕先生，汉族，1976年6月出生，硕士学位。曾任职于深圳市电信工程有限公司，加入房屋租赁运营公司后历任商业运营部招商运营、住房管理部住房服务和运营管理主管，具有5年保障性租赁住房运营和管理经验。

邓诗渊先生，汉族，1989年2月出生，学士学位。曾任职于深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司资产运营部，加入房屋租赁运营公司后历任人才住房服务中心主管、安居泊寓租赁服务有限公司副总经理等职务，具有5年以上保障性租赁住房运营和管理经验。

（2）运营服务人员专业能力

截至2022年3月31日，房屋租赁运营公司员工共85人，其中公司领导7人，部门经理层8人（经理3人、副经理5人），其他员工70人；全资子公司安居城服公司现有276人，其中本部编制45人，现有34人，另有项目人员160人和运营服务项目人员82人，以上合计361人。

自2018年以来，房屋租赁运营公司员工学历本科及以上学历及以上的人数比例稳定在94%以上，大专学历的员工人数比例控制在6%以下。公司员工学历分布变化具体如下表：

表18-2 房屋租赁运营公司的员工学历分布

序号	年度	总人数	学历分布			
			本科及以上		大专	
			人数	占比	人数	占比
1	2018	49	47	95.92%	2	4.08%
2	2019	56	53	94.64%	3	5.36%
3	2020	79	75	94.94%	4	5.06%
4	2021	84	79	94.05%	5	5.95%
5	2022	85	80	94.12%	5	5.88%

自2018年以来，房屋租赁运营公司员工主要以36岁-45岁为主，其次为25岁及以下的员工，46岁及以上的员工数量最少。近年来随着公司的发展，25岁以下的员工人数比例逐年增加，公司员工年龄逐渐呈现年轻化的态势。公司员工年龄分布变化具体如下表：

表18-3 房屋租赁运营公司的员工年龄分布

序号	年度	总人数	年龄分布							
			25岁及以下		26-35岁		36-45岁		46岁及以上	
			人数	占比	人数	占比	人数	占比	人数	占比
1	2018	49	0	0.00%	18	36.73%	27	55.10%	4	8.16%
2	2019	56	2	3.57%	24	42.86%	25	44.64%	5	8.93%
3	2020	79	9	11.39%	31	39.24%	32	40.51%	7	8.86%
4	2021	84	11	13.10%	37	44.05%	28	33.33%	8	9.52%
5	2022	85	11	12.94%	38	44.71%	28	32.94%	8	9.41%

2、内部控制的监督和评价制度的有效性

房屋租赁运营公司结合自身情况及业务发展需要，根据业务特点设置了内部职能部门，建立了完整的内部组织体系，并于2018年制定了制度建设管理暂行办法。目前房屋租赁运营公司现有制度117项（含住房中心制度10项目），试行制度8项，暂行制度54项，涵盖企业治理、行政事务管理、财务管理、人事管理、党风廉政纪检管理、安全管理、租赁业务管理、商业运营管理等方面。

在内控的监督和评价方面，房屋租赁运营公司积极组织开展内部审计及外部审核。2019年9月，房屋租赁运营公司聘请外部机构天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行梳理，并根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市房屋租赁运

营管理有限公司内部控制梳理专项报告》（天职业字〔2019〕第34967号）修订完善制度设计，确保公司的各项经营活动合规，从而有效防范各类风险。2021年11月，房屋租赁运营公司聘请外部机构深圳市迪博企业风险管理技术有限公司对公司的业务风险流程风控有效性进行评价，根据深圳市迪博企业风险管理技术有限公司出具的《深圳市房屋租赁运营管理有限公司业务风险流程风控有效性评价报告》，房屋租赁运营公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在相关重大方面保持了有效的财务报告和非财务报告内部控制。

3、主要信用记录

根据房屋租赁运营公司出具的说明，并经查询国家税务总局（<http://www.chinatax.gov.cn/>）及国家税务总局深圳市税务局重大税收违法案件信息公布栏（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部（<http://www.mee.gov.cn/>）、信用中国总站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）、证券期货市场失信信息公开查询平台（<https://neris.csrc.gov.cn/>）、中国银行保险监督管理委员会（<http://www.cbirc.gov.cn/>）、信用能源（<http://www.creditenergy.gov.cn/>）、政府采购严重违法失信行为信息记录名单（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部（<https://www.mem.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn>）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>），截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中房屋租赁运营公司不存在诉讼或仲裁的情形，运营管理机构最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面均不存在重大违法违规记录。

4、同类基础设施项目运营管理的开展情况

根据房屋租赁运营公司的说明，截至2022年3月31日，房屋租赁运营公司运营管理的保障性住房项目共46个，运营管理的建筑面积合计117万平方米。项目明细情况如下：

表18-4 同类基础设施项目运营管理的开展情况

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m ²)
1	安居百泉阁	深圳市安居百泉阁管理有限公司	保障性租赁住房	自建项目	39,715
2	安居锦园	深圳市安居锦园管理有限公司	保障性租赁住房	自建项目	26,949
3	保利香槟苑	深圳市安居鼎吉管理有限公司	保障性租赁住房	配建移交项目	18,985

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m ²)
4	凤凰公馆	深圳市安居鼎吉管理有限公司	保障性租赁住房	配建移交项目	57,402
5	前海铂寓	深圳市南山人才安居有限公司	出租型人才住房/公租房	市场化购买项目	17,319
6	星河智荟	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	3,780
7	远洋新天地	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	4,823
8	龙园大观	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	27,328
9	软件产业基地	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	6,652
10	英才大厦	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	29,523
11	远洋新干线	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	58,171
12	招商开元中心	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	41,723
13	万科深南广场	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	21,721
14	创智天地大厦	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	21,143
15	深圳湾科技生态园	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	54,926
16	电力花园	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	49,090
17	中粮紫云	深圳市宝安人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	19,237
18	汇德大厦	深圳市人才安居集团有限公司/ 深圳市龙华人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	13,295
19	中粮祥云	深圳市龙岗人才安居有限公司	公租房	市场化购买项目	5,373
20	地铁锦上花园	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	36,620
21	华润银湖蓝山 10 号	深圳市安居蓝山管理有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	20,032

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m ²)
	楼			目	
22	大鹏-招商东岸	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	19,469
23	罗湖-深业泰富广场	深圳市人才安居集团有限公司/ 深圳市罗湖人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	53,146
24	坪山-秀馨苑	深圳市坪山人才安居有限公司	出租型人才住房/公租房	市场化购买项目	52,906
25	坪山-深城投中城花园	深圳市坪山人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	18,540
26	龙岗-佳兆业未来花园	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	16,122
27	大鹏-东湾半岛	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	91,284
28	田贝花园	深圳市田贝股份管理有限公司	出租型人才住房/公租房	规模化租赁	6,224
29	深业东岭及靖轩豪苑	黄贝岭靖轩实业股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	28,454
30	安居泊寓翠岗五区 39 号楼	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	6,658
31	安居泊寓怀德富德大厦	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	16,514
32	福海人才房	深圳市泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	6,112
33	星河荣御	深圳市星河品阁投资有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	85,725
34	松河瑞园	深圳市鸿宝电建设集团有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	16,297
35	大悦乐邑公寓（大洋店）	大悦城控股集团股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	5,053
36	满京华青年公寓	深圳市满京华公寓服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	2,690
37	河东第二工业区第五栋公寓	深圳市河东股份合作公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,802
38	宝安-安居泊寓大洋田	深圳市泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	30,483
39	宝安-前海新纪元	深圳市鸿宝电建设集团有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	7,647
40	宝安-海宾公寓	深圳一景翼博实业有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	13,460

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m ²)
41	宝安-中粮大悦乐邑 (福安店)	深圳市宝安福安实业有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,534
42	宝安-中粮大悦乐邑 (洪浪北店)	大悦城控股集团股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	12,133
43	嘉葆润金座 (二期)	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	4,048
44	大鹏-金葵二期	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,956
45	大鹏-花样年家天下	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,320
46	南山-创智云城	深圳市南山人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	69,842

5、基础设施项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

根据房屋租赁运营公司提供的说明，房屋租赁运营公司负责深圳市人才安居集团人才住房及商业配套的运营管理工作，通过建立全市统一的综合管理平台（信息系统）实现全市人才住房及商业配套的运营管理，负责住房项目、商业配套等物业的运营管理的职能。第一，房屋租赁运营公司目前提供运营管理服务的项目基本系深圳市人才安居集团或其下属公司委托，且房屋租赁运营公司目前员工仅百余人，短时间内不可能有能力承接深圳市人才安居集团外的项目。第二，房屋租赁运营公司目前管理的住房项目相关配租均由市或区住建局决定，包括租金定价与承租对象，公司仅负责房源交接、入住管理、日常管理等租务事务性的管理；而商业配套项目按需按照国资委相关政策的规定采取公开招租的方式，该类业务也更侧重于商业物业日常管理的租务事务性的管理。第三，对于房屋租赁运营公司未来可能负责的市场化租赁住房的运营管理，由于市场化租赁住房 and 保障性租赁住房的租金水平不同，面对的潜在租户不同，因此不存在同业竞争带来的直接利益冲突问题。

综上所述，房屋租赁运营公司涉及的业务不存在同业竞争或利益冲突的情形。

同时，为避免同业竞争及可能出现的利益冲突，针对房屋租赁运营公司同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的情况，基金管理人与运营管理机构签署了防范利益冲突的相关条款。

《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》第3.4款公平服务与利益冲突避免约定：

“运营管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平提供本协议项下运营管理服务。

运营管理机构在管理运营其他同类资产时，应公平公正对待不同的基础设施项目，采取

充分、适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人及委托方的利益。”

（三）近三年审计报告及一期财务报告和主要财务指标分析

房屋租赁运营公司成立于2017年9月12日，经核查，报告期公司各类资产金额及占总资产的比例如下：

表18-5 房屋租赁运营公司近三年及一期资产构成及占比情况

单位：万元

资产	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	124,215.93	96.12%	124,019.81	96.03%	115,660.55	94.70%	110,017.25	94.95%
非流动资产	5,015.66	3.88%	5,124.76	3.97%	6,474.95	5.30%	5,852.99	5.05%
资产总计	129,231.59	100.00%	129,144.57	100.00%	122,135.50	100.00%	115,870.24	100.00%

截至2022年3月末，房屋租赁运营公司资产总额129,231.59万元，其中，96%左右的资产为流动资产。公司的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项和其他流动资产构成，非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、无形资产和长期待摊费用构成。

经核查，报告期公司各类负债金额及占总负债的比例如下：

表18-6 房屋租赁运营公司近三年及一期负债构成及占比情况

单位：万元

负债	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	22,010.62	100.00%	22,268.05	100.00%	17,023.72	100.00%	12,025.52	100.00%
非流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
负债总计	22,010.62	100.00%	22,268.05	100.00%	17,023.72	100.00%	12,025.52	100.00%

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，公司的总负债分别为12,025.52万元、17,023.72万元、22,268.05万元和22,010.62万元，且均为流动负债，近些年公司的负债有所波动。公司的流动负债主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬和应交税费等。

表18-7 房屋租赁运营公司财务指标摘要

财务指标	2022年3月末	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	5.64	5.57	6.79	9.15
速动比率	5.62	5.55	6.79	9.14
资产负债率	17.03%	17.24%	13.94%	10.38%

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，公司流动比率分别为9.15、6.79、5.57和5.64，速动比率分别为9.14、6.79、5.55和5.62，公司的流动比率和速动比率均处于较高水平。公司资产负债率分别为10.38%、13.94%、17.24%和17.03%，公司的资产负债率保

持在较低区间，具有较强的长期偿债保障能力。总体来看，公司奉行稳健的财务政策，具有合理的资产负债结构。

经核查，报告期公司现金流量情况如下：

表18-8 房屋租赁运营公司近三年及一期现金流情况

单位：万元

项目	2022年 1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	15,769.19	93,830.53	43,333.68	35,628.17
经营活动现金流出小计	17,120.17	90,380.81	39,904.13	33,333.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,350.98	3,449.72	3,429.55	2,294.98
投资活动现金流入小计	9,270.19	113,679.51	168,362.30	223,486.99
投资活动现金流出小计	8,084.60	156,066.14	238,448.55	171,515.97
投资活动产生的现金流量净额	1,185.59	-39,386.63	-70,086.25	51,971.02
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-165.39	-35,936.91	-66,656.70	54,266.01
期末现金及现金等价物余额	7,120.69	7,286.08	43,222.99	109,879.69

2019年度、2020年度、2021年度以及2022年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为2,294.98万元、3,429.55万元、3,449.72万元和-1,350.98万元。

报告期内，公司主要盈利指标情况如下：

表18-9 房屋租赁运营公司近三年及一期盈利指标情况

单位：万元

财务指标	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业收入	1,459.03	5,117.10	2,766.33	2,435.51
营业成本	1,276.77	4,013.99	2,318.54	1,462.05
营业毛利率	12.49%	21.56%	16.19%	39.97%
利润总额	592.16	2,973.73	1,673.19	3,027.26
净利润	344.44	1,764.74	1,267.06	2,182.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	344.44	1,764.74	1,267.06	2,182.18
净利率	23.61%	34.49%	45.80%	89.60%

近三年及一期，公司的净利润分别为2,182.18万元、1,267.06万元、1,764.74万元、344.44万元，毛利率分别为39.97%、16.19%、21.56%和12.49%，保持在较高水平，公司营收稳健提升。具体来看，公司营业收入逐年扩张，公司业务有所扩张，净利润保持稳定，同时成本控制得当，具有较好的盈利能力。

三、《运营管理服务协议》及其主要内容

《运营管理服务协议》由基金管理人、计划管理人及项目公司（作为委托方），与房屋租赁运营公司（作为受托的运营管理机构）签署。其主要内容如下：

（一）运营管理机构职责

房屋租赁公司作为运营管理机构，分别从运营管理工作的日常实施和统筹协调两个层面履行基础设施运营管理职责：

1、运营管理统筹协调职责：

- （1）统筹保障性租赁住房政策沟通和争取；
- （2）统筹协助住建部门、配租机构开展租金定价工作；
- （3）统筹协调配租机构开展租赁合同格式文本制作等租赁事务工作；
- （4）协助编制基础设施项目运营计划与运营预算；
- （5）协助为基础设施项目购买足够的商业保险；
- （6）编制运营管理报告及协助信息披露。

2、运营管理日常实施职责：

- （1）制定和持续优化基础设施运营管理操作规程；
- （2）协助配租机构具体实施保障性租赁住房住宅部分的房源配租与租赁合同签署/管理的日常租赁事务工作；
- （3）开展保障性租赁住房项目配套商业设施、配套停车场的招租/招商与租赁/运营合同签署/管理工作；
- （4）受托运营管理基础设施项目资料交收和现场查验；
- （5）协助项目公司进行租金收缴/催缴；
- （6）作为基础设施项目运营管理层面的安全生产和消防安全责任人，组织实施基础设施项目运营管理过程中的安全生产和消防安全检查，落实应尽的安全生产和消防安全责任；
- （7）组织实施基础设施项目房屋、场所及设施设备维修，按经委托方审批的方案和预算组织实施基础设施项目中大修、改造及其他资本化支出事项；
- （8）监督承租人/运营客户履约情况和办理退租手续；
- （9）协助项目公司进行运营物资采购及获取物业管理服务/其他必要运营服务，并对物业管理服务机构等供应商履行采购/服务协议的行为进行监督；
- （10）协调处理与基础设施项目相关的信访投诉事项；

(11) 建设、应用和维护与基础设施项目相关的信息化系统。

(二) 基金管理人的权利与义务

1、基金管理人有权根据适用法律规定和《运营管理服务协议》约定行使与基础设施项目运营管理相关的权利，包括但不限于制定本基金基础设施项目运营管理制度、参与基础设施项目运营管理操作规程制定和就基础设施项目重要运营事项决策的权利；

2、基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定检查运营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、文件以及其他资料；

3、基金管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定对基础设施项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构的运营管理服务提出整改、补正、完善意见。运营管理机构应当接受基金管理人的监督及检查，并在基金管理人就运营管理服务提出整改、补正、完善意见时予以积极响应，并在合理期限内按照基金管理人的意见进行整改、补正或者完善；

4、如发生《运营管理服务协议》约定的解聘情形的，基金管理人有权按照《运营管理服务协议》约定的方式解聘运营管理机构；

5、发生基础设施基金关联交易事项的，基金管理人有权按照《基金合同》的约定进行相关决策与审批；对属于《基金合同》约定的应召开基金份额持有人大会进行审议的关联交易事项，应召开基金份额持有人大会；

6、基金管理人应当配合运营管理机构履行运营管理服务职责，包括但不限于派员负责项目公司的财务管理；

7、基金管理人在管理运营基础设施项目时，应严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则对待其管理所有基础设施项目，采取适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人的利益；

8、基金管理人、计划管理人就基础设施项目运营管理应进行有效分工、高效合作；

9、就《运营管理服务协议》项下基金管理人作出的各项指令、决定、同意等事项，基金管理人有权授权项目公司以项目公司的名义具体作出；

10、适用法律规定和运营管理服务协议、基金文件约定的其他权利与义务。

(三) 计划管理人的权利与义务

1、计划管理人有权根据适用法律规定和《运营管理服务协议》约定行使与基础设施项目运营管理相关的权利，包括但不限于参与基础设施项目运营管理操作规程制定和基础设施项目重要运营事项决策的权利；

2、计划管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定检查运营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、文件以及其他资料；

3、计划管理人有权根据《运营管理服务协议》的约定对基础设施项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构的运营管理服务提出整改、补正、完善意见，或向基金管理人就运营管理机构的运营管理服务提出整改、补正、完善意见后由基金管理人统一向运营管理机构提出意见。运营管理机构应当接受计划管理人的监督及检查，并在计划管理人就运营管理服务提出整改、补正、完善意见时予以积极响应，在合理期限内按照计划管理人的意见进行整改、补正或者完善；

4、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计划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，计划管理人应予以配合；

5、计划管理人应当配合运营管理机构履行运营管理服务职责；

6、基金管理人、计划管理人就基础设施项目运营管理应进行有效分工、高效合作；

7、适用法律规定和《运营管理服务协议》、专项计划文件约定的其他权利与义务。

（四）项目公司的权利与义务

1、项目公司有权根据《运营管理服务协议》的约定查阅运营管理机构与基础设施项目运营、管理和维护相关的记录以及其他资料；

2、项目公司有权取得基础设施运营收入及其他合法收入；

3、项目公司有权根据《运营管理服务协议》的约定对基础设施项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理机构的运营管理服务提出整改、补正、完善意见。运营管理机构应当接受项目公司的监督及检查，并在项目公司就运营管理服务提出整改、补正、完善时予以响应，并在合理期限内按照项目公司的意见进行整改、补正或者完善；

4、项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理服务职责；

5、适用法律规定和《运营管理服务协议》、基金文件、专项计划文件约定的其他权利与义务。

（五）运营管理机构的权利与义务

1、运营管理机构有权且有义务按照《运营管理服务协议》的约定履行运营管理职责，并为基金管理人、计划管理人根据适用法律规定及基金文件、专项计划文件约定履行职责提供配合与协助；

2、运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取基本运营管理服务费和运营奖励费；

3、运营管理机构应当按照诚实信用、勤勉尽责的原则履行运营管理职责、保守商业秘密、公平公正的原则对待其运营管理所有同类项目、采取适当措施避免可能出现的利益冲突、配

合履行信息披露义务，充分保护基金份额持有人的利益；

4、就运营管理机构为提供《运营管理服务协议》项下运营管理服务聘用的雇员，运营管理机构应自行负责管理并协调其雇员的所有雇用条款和条件，并支付该等雇员的所有报酬。其雇员提供《运营管理服务协议》项下运营管理服务的行为，视同运营管理机构的行为，由运营管理机构承担法律责任与经济后果；

5、运营管理机构应按照《运营管理服务协议》的约定配合基金管理人、计划管理人和项目公司对基础设施项目运营管理工作的监督与检查，包括但不限于提供日常管理资料核查；

6、运营管理机构实施《运营管理服务协议》项下的运营管理事项时应严格遵守基础设施基金关联交易事项的决策与审批要求，若发生基础设施基金关联交易事项的，运营管理机构应及时向委托方进行充分披露，由委托方按照《基金合同》的约定履行相关决策与审批程序；

7、运营管理机构应在签署《运营管理服务协议》之日起10个工作日内向基金管理人提供符合法律法规和监管要求的运营管理机构关联方清单，运营管理机构关联方更新的，运营管理机构应在更新后10个工作日内向基金管理人提供更新后的关联方清单。基金管理人对涉及运营管理机构及运营管理事项的关联交易进行监督和管控的前提是运营管理机构及时、完整、准确的提供和/或更新其关联方清单，因运营管理机构原因导致基础设施基金关联方、关联交易识别遗漏或因此导致基础设施基金关联交易事项未按照《基金合同》的约定履行相关决策与审批程序的，运营管理机构应对基础设施基金及委托方因此造成的直接损失承担赔偿责任；

8、适用法律规定和《运营管理服务协议》、基金文件、专项计划文件约定的其他权利与义务。

（六）运营管理服务费

运营管理服务费由基本运营管理服务费和运营奖励费两部分构成。

就运营管理机构提供的《运营管理服务协议》项下的基础设施运营管理服务，运营管理机构有权按《运营管理服务协议》向各项目公司按基础设施项目分别收取基本运营管理服务费。运营管理服务费以《运营管理服务协议》约定为准。

基金管理人、计划管理人将对运营管理机构的工作进行监督和考核，通过将运营奖励费与运营管理机构服务考核结果深度绑定，建立对运营管理机构的激励约束机制，并有权根据《运营管理服务协议》的约定核减运营奖励费。

1、基本运营管理服务费

就每一基础设施项目而言，基本运营管理服务费的收取标准为基础设施项目运营收入的4%。为免疑义，本条所述“基础设施项目运营收入”以含税且实收到账金额为准。

2、运营奖励费

运营奖励费根据基础设施项目实际运营收入与对应年度运营业绩目标的完成度分档超额累进计算，具体如下：

表18-20 运营奖励费计算表

收入区间	累进计算比例
$A \leq X$	0
$100\%X < A \leq 125\%X$	13%
$125\%X < A \leq 150\%X$	25%
$A > 150\%X$	45%

上表中，A 为年度基础设施项目运营收入（含税且以实际到账金额为准，下同），对应年度运营业绩目标为 X：

（1）如该项目公司年度基础设施项目运营收入处于该年度运营业绩目标的 100%~125%区间，则该区间的运营奖励费= $(A-X) \times 13\%$ ；

（2）如该项目公司年度基础设施项目运营收入处于该年度运营业绩目标的 125%~150%区间，则该区间的运营奖励费= $(A-125\%X) \times 25\%$ ；

（3）如该项目公司年度基础设施项目运营收入超过该年度运营业绩目标的 150%，则该区间的运营奖励费= $(A-150\%X) \times 45\%$ 。

上述第（1）、（2）、（3）项分档计算的运营奖励费累加计算得出该年度的运营奖励费。

（七）运营管理服务期间

运营管理服务期间自任一项目公司股权交割日起，至本基金的基金合同终止日为止。除非《运营管理服务协议》另有约定，运营管理机构应自项目公司股权交割日起为委托方提供本协议约定的各项运营管理服务，项目公司股权交割日以基金文件约定为准。

如发生运营管理机构解聘事件且基金管理人向被解聘运营管理机构发出解聘通知书的，就被解聘的运营管理机构而言，运营管理服务期间自解聘通知书所载解聘日期当日起终止。

（八）运营管理机构解聘

1、运营管理机构解聘事件

就本基金而言，运营管理机构解聘事件系指运营管理机构出现以下任一事件：

（1）运营管理机构出现下述任一法定解聘情形：

- ①运营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；
- 或
- 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。
- (2) 出现基金管理人或基础设施基金份额持有人大会认为需要解聘运营管理机构的其他情形。

2、运营管理机构解聘流程

(1) 如出现上述任一法定解聘情形，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基础设施基金份额持有人大会审议，基金管理人有权于任一法定解聘情形发生后向运营管理机构发出解聘通知（并抄送基金托管人、项目公司、计划管理人和评级机构），解聘自基金管理人发送的解聘通知中载明的解聘日期生效。

(2) 如发生在法定解聘情形以外的基金管理人认为需要解聘运营管理机构的情形，基金管理人应当提交基金份额持有人大会投票表决，表决结果应当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（含本数）表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基础设施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。基金管理人应当在同意解聘的表决生效后向运营管理机构发出解聘通知（并抄送基金托管人、项目公司及计划管理人），解聘自基金管理人发送的解聘通知载明的解聘日期生效。

3、工作交接

运营管理机构解聘生效后，卸任运营管理机构应当根据基金管理人所指定的时间，与基金管理人或继任运营管理机构妥善完成以下工作交接：

(1) 卸任运营管理机构应当立即签署并交付形式和内容符合基金管理人要求的书面文件，向继任运营管理机构完全转让/转移其在运营管理服务协议项下的全部权利、权力、职责和义务；

(2) 如卸任运营管理机构在本基金项下基础设施项目处设立办公场所或存在其他占用基础设施项目房屋或设施设备情形（本款下称“占用物业”）的，卸任运营管理机构均应按基金管理人要求的时间，按原状向项目公司返还该占用物业，并与基金管理人或其指定主体办理移交手续；

(3) 卸任运营管理机构应当向基金管理人或其指定主体完全转移其因担任本协议项下运营管理机构而取得的全部基础设施项目资料、文件；

(4) 卸任运营管理机构应当与基金管理人、项目公司办理基础设施项目现场查验，并签署相关移交确认文书；

(5) 卸任运营管理机构应当办理的其他必要交接手续。

在办理完毕全部交接手续前，若因卸任运营管理机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因卸任运营管理机构不当使用该等资料、文件等致使基础设施资产、委托方或本基金遭受任何损失的，卸任运营管理机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。在办理完毕全部交接手续后，相关资料、文件遗失、损坏、灭失，或因委托方不当使用该等资料、文件等致使委托方或物业资产遭受任何损失的，由相关的委托方自行承担相关责任。

4、权利和义务的终止

卸任运营管理机构根据运营管理服务协议所享有的权利、授权和权力自继任运营管理机构正式开始工作之日起被终止，但其根据运营管理服务协议的约定报销其卸任前已发生相应费用的权利除外。

5、监管报备

基金管理人应按照招募说明书的有关规定将运营管理机构解聘及委任新的运营管理机构的情况向基金份额持有人及监管部门报告。

6、费用承担

根据运营管理服务协议的约定解聘运营管理机构并聘任新的运营管理机构所发生的费用应自基金财产列支。

第十九部分 利益冲突与关联交易

一、基金存在的或可能存在利益冲突的情形及其防范

（一）基金管理人利益冲突情况

除本基金外，红土创新基金管理有限公司作为基金管理人现阶段暂未管理其他与保障性租赁住房同类型基础设施基金、基础设施项目，不存在利益冲突的情况。

基金管理人后续若同时管理投资于其他保障性租赁住房类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保障性租赁住房类基础设施基金将可能面临潜在利益冲突，包括但不限于基础设施项目投资与收购、基础设施资产的运营管理、市场地位及其他经营层面的竞争和利益冲突。

（二）运营管理机构利益冲突情况

基础设施REITs的运营管理机构为深圳市人才安居集团的全资子公司房屋租赁运营公司。

根据深圳市人才安居集团和房屋租赁运营公司出具的书面说明，房屋租赁运营公司统筹负责集团、各子公司政策性住房和配套商业资产的运营管理，并致力于打造全市统一的专业化、规模化、规范化的住房租赁平台。房屋租赁运营公司提供运营管理服务的项目既有深圳市人才安居集团旗下的项目，也有深圳市人才安居集团及其区子公司通过规模化租赁这一房源筹集渠道所筹集的人才住房项目，不存在为深圳市人才安居集团外其他基础设施项目提供运营管理服务的情况。房屋租赁运营公司为深圳市人才安居集团内其他同类型基础设施项目提供运营管理服务，在人员、设备配置和资源分配等方面可能与本基金存在利益冲突。房屋租赁运营公司提供运营管理服务的项目情况详见表 18-4。

（三）原始权益人利益冲突情况

根据深圳市人才安居集团出具的书面说明，深圳市人才安居集团自持的保障性住房项目共 28 个，均位于深圳市，项目明细情况如下：

表 19-1 深圳市人才安居集团合并口径自持的保障性住房项目

序号	项目名称	住房类型	建筑面积（m ² ）
1	前海铂寓	出租型人才住房/公租房	17,319
2	星河智荟	出租型人才住房	3,780
3	远洋新天地	出租型人才住房	4,823
4	龙园大观	出租型人才住房	27,328

序号	项目名称	住房类型	建筑面积 (m ²)
5	软件产业基地	出租型人才住房	6,652
6	英才大厦	出租型人才住房	29,523
7	远洋新干线	出租型人才住房	58,171
8	招商开元中心	出租型人才住房	41,723
9	万科深南广场	出租型人才住房/其他	21,721
10	创智天地大厦	出租型人才住房	21,143
11	深圳湾科技生态园	出租型人才住房	54,926
12	电力花园	出租型人才住房	49,090
13	中粮紫云	出租型人才住房	19,237
14	汇德大厦	出租型人才住房	10,617
15	汇德大厦	出租型人才住房	2,677
16	中粮祥云	公租房	5,373
17	地铁锦上花园	出租型人才住房	36,620
18	安居百泉阁	保障性租赁住房	39,715
19	华润银湖蓝山10号楼	出租型人才住房	20,032
20	大鹏-招商东岸	出租型人才住房	19,469
21	保利香槟苑	保障性租赁住房	18,985
22	罗湖-深业泰富广场	出租型人才住房	53,146
23	安居锦园项目	保障性租赁住房	26,948
24	凤凰公馆	保障性租赁住房	57,402
25	坪山-秀馨苑	出租型人才住房/公租房	52,906
26	坪山-深城投中城花园	出租型人才住房	18,540
27	龙岗-佳兆业未来花园	出租型人才住房	16,122
28	大鹏-东湾半岛	出租型人才住房	91,284

注：表格中序号 14 和 15 列示的汇德大厦分别由深圳市人才安居集团及其子公司深圳市龙华人才安居有限公司持有。

原始权益人自持的与运营管理机构运营管理的其他保障性住房类型主要有出租型人才住房和公租房，以出租型人才住房为主。公租房、出租型人才住房这两种住房类型与本基础设施项目不存在可替代性，也不构成竞争关系，分析如下：

1、公租房与本基础设施项目不存在可替代性

根据深府规〔2018〕13号文，公租房的供应对象为面向符合条件的中低收入户籍居民，租金为市场租金的30%左右。本次参与基础设施REITs试点的四个保障性租赁住房项目保障对象为面向符合条件的各类人才，租金价格为市场价格的60%左右。因此，公租房保障对象和租金价格标准与保障性租赁住房存在显著差异，故公租房与本基础设施项目不存在可替代性，将不构成竞争关系。

2、出租型人才住房与本基础设施项目也不存在可替代性

虽然从功能定位上来看，出租型人才住房的保障对象与本次参与试点的四个保障性租赁住房的保障对象相同，未来出租型人才住房也将被认定为保障性租赁住房。根据《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》，“深圳市住建部门是本市人才住房和公共租赁住房筹集工作的主管部门，负责制定相关政策和本市安居工程年度实施计划，指导区住房主管部门、人才住房专营机构等筹集主体开展筹集活动等工作”，出租型人才住房和保障性租赁住房政策属性突出，其配租对象、配租租金水平均由住建部门确定，人为干预因素非常有限，目前深圳市保障性租赁住房及出租型人才住房的供应仍供不应求，且在可预见的未来供不应求的局面将长期存在，原始权益人和运营管理机构持有和运营的其他住房是互补关系，尚无法构成互相替代和竞争的关系。分析如下：

第一，深圳市站在全市的角度统筹考虑保障性租赁住房的建设和管理工作，形成全市一盘棋的工作格局，在人口持续净流入的情况下，原始权益人、运营管理机构运营管理或自持的人才住房与本基础设施项目不存在可替代性，具体来看：

首先，从深圳市人才安居集团与各区合作方式来看，深圳市人才安居集团与各区子公司既有明确的职能划分又形成了全市一盘棋的工作格局。根据深圳市委领导办公会议纪要（深会纪〔2016〕26号），为有利形成全市一盘棋布局，统筹考虑全市人才安居住房建设管理工作，各区（新区）不单独设立人才安居住房企业，由深圳市人才安居集团在各区成立独资子公司或分公司，或与各区合作成立由人才安居集团控股的合资子公司，统一负责各区（新区）内人才安居住房的投融资、建设、筹集和运营。各区（新区）筹集用地或组织配建的人才安居住房由该公司持有和组织租售，在优先满足本区（新区）人才住房需求的基础上，实施全市统筹。其次，不同的租赁型住房所属的行政区不同，或者位于同一行政区的不同位置，原始权益人、运营管理机构很难在本基础设施项目附近新建或新取得足够多的新项目，因此很难互相替代。再次，根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约23%，租房居住的市民占比高达77%，租赁需求十分旺盛。根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，到2025年末，深圳市常住人口预计将增至1,860万人，随着人口持续净流入，深圳市住房需求规模增加，但受制于土地资源紧约束，住房供给缺口较大，供需矛盾仍然突出。

综上，在深圳市租赁型住房供给十分有限，供不应求的矛盾十分突出，且人口持续净流入的情况下，管理人认为原始权益人、运营管理机构运营管理或自持的出租型人才住房与本基础设施项目不存在可替代性。

第二，深圳市颁布了一系列保障性住房相关的制度、工作规程和实施意见，通过制度使得保障性租赁住房的管理有规可依，受人为因素干预的影响非常有限。具体如下：根据深圳市住房和建设局于2020年12月公布的《深圳市公共住房专营机构房源配租衔接工作规程（第一版）》，深圳市人才安居集团建设筹集的房源（包括出租型人才住房、保障性租赁住房）由深圳市、区住建部门负责统筹各区人才住房配租工作，包括房源筹集、配额管理、汇总审批和监督管理等工作。配租对象的确定严格执行《深圳市保障性住房条例》《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（深府规〔2018〕13号）》《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》及各区制定的人才租赁住房管理办法等相关规范，受人为因素干预的影响非常有限。

第三，从租金定价看，出租型人才住房的租金水平由住建部门评估确定。根据深府规〔2018〕13号文的规定，本项目的租金“为届时同地段市场商品住房租金的60%左右”。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设和发展研究中心通过评估确定，之后由深圳市、区住建部门结合实际情况，按照60%左右的比例确定项目的租金水平。租金水平低于市场商品住房租金，在市场商品住房租金长期上涨的情况和人口持续净流入而住房供给严重不足的情况下，出租型人才住房和保障性租赁住房出租率保持在较高水平。

第四，从深圳市保障性住房供需关系来看，根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，深圳市住房供需关系紧张，功能完善、配套齐全的商品住房和公共住房占比较低，与新时代的城市发展定位不相匹配，与人们对宜居生活的美好向往不相匹配，有待加大商品住房和公共住房建设筹集力度，逐步解决住房结构不均衡、高品质住房供应不充分等问题。十四五期间，深圳规划筹建保障性住房54万套，其中保障性租赁住房40万套（间）。

综合以上来看，在深圳市人口持续净流入、市场商品房租金长期上涨、保障性租赁住房供应缺口较大的情况下，原始权益人和运营管理机构持有和运营的出租型人才住房与本基础设施项目是互补关系，不构成互相替代和竞争关系。

（四）基础设施项目公司持有其他同类资产的情形

基础设施项目公司除持有基础设施资产外，不持有其他可能与基础设施资产存在利益冲突的其他类型资产。

二、利益冲突的防范

根据原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司以及运营管理机构提供的实际业务范围、业务开展情况及运营管理或自持的其他基础设施项目情况，考虑到保障性租赁住房具有明显的政策属性，受市场和人为干扰因素非常有限，原始权益人和运营管理机构与本项目不存在直接的同业竞争。考虑到运营管理机构为集团其他保障性住房（公租房和出租型人才住房）提供运营管理服务，在人员、设备配置、管理模式和水平、资源分配等方面可能与本基金存在利益冲突，基金管理人与原始权益人将采取以下措施，以避免利益冲突：

（一）基金管理人主动运营管理基础设施项目

基金管理人已建立公开募集基础设施证券投资基金的制度体系，如基金管理人管理其他同类型基础设施基金，将严格遵守相关管理办法，对潜在的利益冲突情况进行评估，对相关的信息进行披露，同时采取必要的防范措施进行管理。涉及利益冲突的，应严格遵守相关法律法规及内部控制制度的要求，防止利益输送。基金管理人对基础设施项目进行主动管理，对运营管理的重大事项具有决定权，能够缓释运营管理机构可能产生的利益冲突。

（二）与运营管理机构签署防范利益冲突的相关条款并安排激励约束机制

基金管理人与运营管理机构以协议方式约定防范利益冲突的相关条款，并采用适当的激励约束机制发挥运营管理机构主动管理能动性。根据《运营管理服务协议》的约定：“运营管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平提供本协议项下运营管理服务。运营管理机构在管理运营其他同类资产时，应公平公正对待不同的基础设施项目，采取充分、适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人及委托方的利益。”基金管理人、计划管理人将对运营管理机构的工作进行监督和考核，通过将运营奖励费与运营管理机构服务考核结果深度绑定，建立对运营管理机构的激励约束机制，并有权根据《运营管理服务协议》的约定核减运营奖励费。

（三）原始权益人相关措施

深圳市人才安居集团及其控股子公司将参与本基金战略配售，合计持有不低于本基金份额发售数量的 51% 的份额，与基金投资人的利益高度一致。

三、存在利益冲突的处理方式及披露

（一）利益冲突的处理方式

基金管理人和运营管理机构应坚持公平正义、诚实信用和基金份额持有人利益至上的执

业行为准则，在履行职责的过程中有义务对利益冲突保持敏感和进行识别：

当存在利益冲突情形时，基金管理人应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行处理，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，根据基金管理人内部制度要求部分关联交易应提交基金管理人董事会审议；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法律法规予以披露。

（二）利益冲突的披露

1、披露内容

基金管理人应根据有关法律法规的规定披露利益冲突相关信息。基金管理人将在中期报告和年度报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。其中，对利益冲突的披露内容包括但不限于：本基金及基金管理人管理其他同类型基础设施基金利益冲突及防范措施、运营管理机构、原始权益人管理或持有的其他同类型基础设施项目利益冲突及防范措施、其他可能存在利益冲突的情形。

2、披露频率

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

四、基础设施项目关联方及关联交易情况

（一）与基础设施项目发生交易的关联方情况

报告期内，基础设施项目关联方如下：

表 19-2 基础设施项目关联方列表

关联方名称	与本基础设施项目关系
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制
深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司（以下简称：安居创新管理公司）	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	深圳市人才安居集团的子公司
深圳市福田区人才安居有限公司	深圳市人才安居集团的子公司

（二）基础设施项目关联交易情况

1、关联租赁

报告期内，基础设施项目关联租赁情况如下：

表19-3 基础设施项目关联租赁情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	年度发生额	报告期内涉及期间	基金设立后交易是否将持续进行
福田安居公司	向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目中的 5 套保障性租赁住房	执行政府指导价	2022 年 3 月 1 日-3 月 31 日：18,239.10 元	2022 年 3 月 1 日-3 月 31 日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目 294 个机动车位	在政府指导价的基础上，原始权益人内部协商	2022 年 3 月 1 日-3 月 31 日：46,293.33 元	2022 年 3 月 1 日-3 月 31 日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向锦园管理公司承租安居锦园项目 216 个机动车位	在政府指导价的基础上，原始权益人内部协商	2022 年 3 月 1 日-3 月 31 日：34,011.43 元	2022 年 3 月 1 日-3 月 31 日	是

（1）基础设施项目中安居百泉阁项目的租户有 1 名关联方即福田安居公司。根据深圳市福田区住建局《2022 年安居百泉阁项目配租名录》，福田区住建局同意向福田安居公司配租 5 套安居百泉阁人才住房作为公司员工公寓。根据《深圳市安居百泉阁管理有限公司人才住房租赁合同》（合同编号：0101000267/FT-Z-2022-005），福田安居公司于 2022 年 3 月 1 日向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目 5 套保障性租赁住房，租赁面积 308.92 平方米，合同起始日为 2022 年 3 月 1 日，租赁期限为 3 年。租金按照深圳市房地产和城市建设和发展研究中心测算的安居百泉阁项目基准租金（99.56 元/平方米/月）六折基础上按照楼层和朝向对租金价格调整后执行。

（2）2022 年 3 月 1 日，百泉阁管理公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署了《安居百泉阁项目停车场租赁合同》，由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司向百泉阁管理公司租赁 294 个机动车位，合同起始日为 2022 年 3 月 1 日，机动车位租金价格为每个车位 200 元/月，租赁期限为 1 年，满 1 年后可以续签。

（3）2022 年 3 月 1 日，锦园管理公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署了《安居锦园项目停车场租赁合同》，由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司向锦园管理公司租赁 216 个机动车位，合同起始日为 2022 年 3 月 1 日，机动车位租金价格为每个车位 200 元/月，租赁期限为 1 年，满 1 年后可以续签。

2、安居百泉阁项目和安居锦园项目空置房源物业管理费

报告期内，福田安居公司、百泉阁管理公司和锦园管理公司就空置房源需向物业公司安居（深圳）城市运营科技服务有限公司支付空置物业费，构成关联交易，情况如下：

表19-4 空置物业费关联交易情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	年度发生额	报告期内涉及期间	基金设立后交易是否将持续进行
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向福田安居公司收取安居百泉阁项目空置物业管理费-保障性租赁住房	市场定价	2022年2月1日-2月28日：99,132.01元	2022年2月1日-2月28日	否
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向福田安居公司收取安居百泉阁项目空置物业管理费-配套商业	市场定价	2022年2月1日-2月28日：3,828.47元	2022年2月1日-2月28日	否
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向百泉阁管理公司收取安居百泉阁项目空置房源物业管理费-保障性租赁住房	市场定价	2022年3月1日-3月31日：16,621.99元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向百泉阁管理公司收取安居百泉阁项目空置房源物业管理费-配套商业	市场定价	2022年3月1日-3月31日：3,828.47元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向锦园管理公司收取安居锦园项目空置房源物业管理费-保障性租赁住房	市场定价	2022年3月1日-3月31日：26,805.02元	2022年3月1日-3月31日	是

（1）根据《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同》，深圳市福田区人才安居有限公司委托城服公司为安居百泉阁项目提供物业服务，住宅部分物业服务费为 3.98 元/平方米/月，商业物业服务费为9.8元/平方米/月，空置房源物业服务费由福田人才安居及其指定单位支付。根据《关于安居百泉阁项目物业的进场通知》，物业管理费起算日期为 2022 年 2 月 1 日，其中，2022 年 3 月 1 日前的物业管理费，未配租部分房源的费用，由福田安居公司承担，构成关联交易。

(2) 根据《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》及补充协议的约定，安居百泉阁项目于2022年2月28日划转至百泉阁管理公司。2022年4月26日，百泉阁管理公司与城服公司签署了《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同之变更协议》，将约定自2022年3月1日起，《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同》委托方变更为百泉阁管理公司，并按照上述协议约定向城服公司支付空置房源物业管理费，构成关联交易。

(3) 根据《关于安居锦园项目的资产划转协议》及补充协议的约定，安居锦园项目于2022年2月28日划转至锦园管理公司。2022年4月15日，锦园管理公司与城服公司签署了《深圳市物业服务合同之变更协议》，将约定自2022年3月1日起，《深圳市物业服务合同》委托方变更为锦园管理公司，并按照上述协议约定向城服公司支付空置房源物业管理费，构成关联交易。

3、运营管理机构提供运营管理服务关联交易

报告期内，按照基础设施项目重组前后，运营管理机构提供运营管理服务分为两个阶段：

第一阶段，基础设施项目重组至新设立的项目公司前，深圳市人才安居集团委托房屋租赁运营公司运营保利香槟苑项目和凤凰公馆项目并向房屋租赁运营公司支付运营管理费。具体如下：

表19-5 重组前项目运营管理费关联交易情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	年度发生额	报告期内涉及期间	基金设立后交易是否将持续进行
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	房屋租赁运营公司向深圳市人才安居集团提供运营管理服务-凤凰公馆和保利香槟项目	原始权益人内部定价	2020年10-12月： 64,275.45元 2021年： 1,593,763.14元 2022年1月1日-2月28日： 265,628.46元	2020年10-12月；2021年1-12月；2022年1月1日-2月28日	否

(1) 深圳市人才安居集团与房屋租赁运营公司之间就保利香槟苑项目的关联交易，根据双方签署的《保利香槟苑人才住房项目委托管理服务协议》，深圳市人才安居集团自2020年6月起委托其全资子公司房屋租赁运营公司负责保利香槟苑项目的运营管理，直至该资产于2022年2月28日划转至鼎吉管理公司。2020年6月至2022年2月28日深圳市人才安居集团持有保利香槟苑项目的历史期间，深圳市人才安居集团支付的运营服务费为2.07元/m²/月。

(2) 深圳市人才安居集团与房屋租赁运营公司之间就凤凰公馆项目的关联交易，根据双方签署的《凤凰公馆人才住房项目委托管理服务协议》，深圳市人才安居集团自2020年11月

起委托其全资子公司房屋租赁运营公司负责凤凰公馆项目的运营管理，直至该资产于 2022 年 2 月 28 日划转至鼎吉管理公司。2020 年 11 月至 2022 年 2 月 28 日深圳市人才安居集团持有凤凰公馆项目的历史期间，深圳市人才安居集团支付的运营服务费为 2.07 元/m²/月。

第二阶段，基础设施项目重组至新设立的项目公司后，百泉阁管理公司、锦园管理公司和鼎吉管理公司分别委托运营管理机构运营安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆四个项目并向运营管理机构支付运营管理费。具体如下：

表19-6 重组后项目运营管理费关联交易情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	年度发生额	报告期内涉及期间	基金设立后交易是否将持续进行
安居创新管理公司、深圳市房屋租赁运营管理有限公司	安居创新管理公司和房屋租赁运营公司向鼎吉管理公司提供运营管理服务-凤凰公馆和保利香槟苑项目	原始权益人内部定价	2022年3月1日-3月31日：42,351.34元	2022年3月1日-3月31日	房屋租赁运营公司向鼎吉管理公司提供运营管理服务-凤凰公馆和保利香槟苑项目
安居创新管理公司、深圳市房屋租赁运营管理有限公司	安居创新管理公司和房屋租赁运营公司向百泉阁管理公司提供运营管理服务-安居百泉阁项目	原始权益人内部定价	2022年3月1日-3月31日：81,224.73元	2022年3月1日-3月31日	房屋租赁运营公司向百泉阁管理公司提供运营管理服务-安居百泉阁项目
安居创新管理公司、深圳市房屋租赁运营管理有限公司	安居创新管理公司和房屋租赁运营公司向锦园管理公司提供运营管理服务-安居锦园项目	原始权益人内部定价	2022年3月1日-3月31日：26,441.38元	2022年3月1日-3月31日	房屋租赁运营公司向锦园管理公司提供运营管理服务-安居锦园项目

(1) 关于鼎吉管理公司与安居创新管理公司、房屋租赁运营公司之间就保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的关联交易，双方已签署《保利香槟苑人才住房项目委托管理服务协议》《凤凰公馆人才住房项目委托管理服务协议》，鼎吉管理公司支付的运营服务费为租金收入（含税）的4%；

(2) 关于百泉阁管理公司与安居创新管理公司、房屋租赁运营公司之间就安居百泉阁项

目的关联交易，双方已签署《安居百泉阁人才住房项目委托管理服务协议》，百泉阁管理公司支付的运营服务费为租金收入（含税）的4%；

（3）关于锦园管理公司与安居创新管理公司、房屋租赁运营公司之间就安居锦园项目的关联交易，双方已签署《安居锦园人才住房项目委托管理服务协议》，锦园管理公司支付的运营服务费为租金收入（含税）的4%。

4、基础设施项目现金流来源于关联方的占比情况

（1）报告期内基础设施项目现金流来源于关联方的比例

2022年1-3月，基础设施项目现金流来源于关联方的比例仅占基础设施项目收入的1.68%，占比较低，具体情况如下：

表 19-7 报告期内基础设施项目现金流来源于关联方的比例

单位：万元

关联方	基础设施项目现金流来源于关联方的金额			
	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
城服公司	8.03	-	-	-
福田安居公司	1.82	-	-	-
合计	9.85	-	-	-
基础设施项目整体收入	585.44	966.71	19.38	-
关联收入占比	1.68%	0.00%	0.00%	-

（2）预测期内基础设施项目现金流来源于关联方的比例

根据基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》，预测期内，2022年7-12月基础设施项目现金流来源于关联方的比例占预测收入的2.09%，2023年基础设施项目现金流来源于关联方的比例占预测收入的2.19%，占比较低。具体情况如下：

表 19-8 预测期内基础设施项目现金流来源于关联方的比例

单位：万元

关联方	基础设施项目现金流来源于关联方的金额	
	2022年7-12月预测值	2023年预测值
福田安居公司	11.49	22.98
城服公司	44.92	95.18
合计	56.41	118.17
基础设施项目整体收入预测	2,695.19	5,388.25
关联收入占比	2.09%	2.19%

（三）关联交易定价的合规性

本基础设施项目涉及的关联交易分为租户关联交易、空置房源物业管理费关联交易和运营管理机构关联交易三类。租户关联交易涉及福田安居公司承租安居百泉阁项目5套人才住房所需交付的租金，空置房源物业管理费涉及福田安居公司、百泉阁管理公司和锦园管理公司分别就空置的房源向城服公司支付的物业管理费，运营管理机构关联交易涉及提供运营管理服务向项目公司收取的运营管理费。所有关联交易均符合深圳市人才安居集团内部审批流程和制度，决策程序合法合规。

（四）关联交易定价的公允性、合理性

本基础设施项目关联交易中，租户关联交易租金定价、空置房源物业管理费定价执行政府指导价格，外部管理费基于运营管理机构实际运营费用确定的费率，关联交易定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，定价依据充分、公允，与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。

1、关联租赁

（1）福田安居公司向百泉阁管理公司租赁5套保障性租赁住房租金定价的公允性

福田安居公司承租安居百泉阁项目5套保障性租赁住房，系根据配租程序，由福田区住建局确定配租结果，租金价格按住建部门确定的租金标准执行，相关程序合法合规。福田安居公司承租的5套住房全部用于解决公司员工住房困难问题。根据《深圳市安居百泉阁管理有限公司人才住房租赁合同》，福田安居公司承租百泉阁的房屋情况如下：

表19-9 福田安居公司承租百泉阁项目关联交易情况

关联租户	承租套数 (套)	租赁面积 (平方米)	起租日	2022年3月 租金(元)	单位租金(元 /平方米/月)
福田安居公司	5	308.92	2022年3月1日	18,239.10	61.99

根据深府规〔2018〕13号文的规定，本基础设施项目的租金“为届时同地段市场商品住房租金的60%左右”。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设和发展研究中心通过评估确定，之后由深圳市、区住建部门结合实际情况，按照60%左右的比例确定项目的租金水平。

根据深圳市房地产和城市建设和发展研究中心出具的《关于提交安居百泉阁项目基准租金评估结果的函》，安居百泉阁项目基准租金为99.56元/平方米/月。福田安居公司承租的住房月租金为61.99元/平方米，为基准租金的62%，符合深府规〔2018〕13号文的规定，定价依据充分。

虽然安居百泉阁项目由福田安居公司投资建设，但福田安居公司承租5套保障性租赁住房

严格履行了福田区住建局的配租申请程序。租金定价严格执行了深府规〔2018〕13号文关于租金定价的要求，不存在福田安居公司低价承租保障性租赁住房的情况，不存在利益输送问题。从住房套数来看，福田安居公司承租安居百泉阁5套住房，占百泉阁总套数的比例为0.8%，占比较低，如果出现员工中途退租的情况，福田安居公司可安排公司其他符合配租条件的员工入住。

（2）城服公司租赁百泉阁管理公司和锦园管理公司配套停车场

百泉阁管理公司和锦园管理公司均不具有运营管理停车场的人员和能力，因此分别与具有运营管理能力和经验的城服公司签署《项目停车场租赁合同》将停车场整体租赁给城服公司，并约定由城服公司申请办理《深圳市经营性停车场许可证》，从而加快开展停车场经营，具有必要性和合理性。城服公司自2022年3月1日起承租安居百泉阁项目和安居锦园项目停车场，并有权将停车场对外转租，进行经营、管理及收取经济利益，租赁期限为1年，到期可以续租。在城服公司的大力协调下，安居百泉阁项目和安居锦园项目分别于2022年4月底获得深圳市公安局交通警察局颁发的《深圳市经营性停车场许可证》。城服公司租赁安居百泉阁项目、安居锦园项目配套停车场情况如下：

表19-10 配套停车场关联交易情况

关联租户	配套停车场所属项目	停车位数量(个)	租金单价	2022年3月租金(元)
城服公司	安居百泉阁	294	200元/月/车位	46,293.33
城服公司	安居锦园	216	200元/月/车位	34,011.43

根据深圳市物价局发布的《深圳市机动车停放服务收费管理办法》（深价规〔2008〕1号）及《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518号），住宅类停车场实行政府指导价，按月停放的小车指导价为250元/月，且该费用标准为基准价格，经营者可以在上浮幅度为零，下浮幅度不限的范围内制定具体价格。

根据《安居百泉阁项目停车场租赁合同》《安居锦园项目停车场租赁合同》，城服公司自2022年3月1日起承租百泉阁项目和锦园项目的机动车停车位，租金单价为人民币200元/月/车位（含税），与深圳市物价局及深圳市发改委公布的住宅类停车场政府指导价格水平接近，且低于市场指导价格上限，符合市场指导价格规定的下浮标准，定价依据充分、定价公允。

2、空置房源物业管理费关联交易

（1）安居百泉阁项目划转前空置房源物业管理费关联交易

安居百泉阁项目划转至百泉阁管理公司之前，原持有人福田安居公司就2022年2月1日

至 2 月 28 日期间保障性租赁住房及配套商业的空置房源向城服公司支付物业管理费，情况如下：

表19-11 2022年2月1日至2月28日空置房源物业管理费

	物业管理费（元/平方米/月）	空置面积（平方米）	物业管理费（元）
保障性租赁住房	3.98	39,301.32	99,132.01
配套商业	9.8	170.19	3,828.47

(2) 安居百泉阁项目划转后空置房源物业管理费关联交易

安居百泉阁项目完成划转后，持有人百泉阁管理公司就持有期间保障性租赁住房和配套商业的空置房源向城服公司支付物业管理费，2022 年 3 月 1 日至 3 月 31 日的关联交易情况如下：

表19-12 2022年3月1日至3月31日空置房源物业管理费

	物业管理费（元/平方米/月）	空置面积（平方米）	物业管理费（元）
保障性租赁住房	3.98	1,184.42	16,621.99
配套商业	9.8	170.19	3,828.47

(3) 物业管理费定价公允性

①安居百泉阁项目的物业管理费。根据《深圳市人才安居集团有限公司 2021 年第三十八次总经理办公会议纪要》，审议同意安居百泉阁项目住宅部分的物业管理费为 3.98 元/平方米/月。经公开渠道查询，截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目周边住宅的物业管理费在 3.8-4.5 元/平方米/月之间。安居百泉阁住宅部分的物业管理费与市场交易价格未有较大差异，定价依据充分，定价公允。

表19-13 安居百泉阁周边住宅物业管理费情况

序号	项目	与百泉阁的距离	住宅物业管理费（元/平方米/月）	物业服务单位
1	金地香蜜山	约 2 公里	3.8	深圳市金地物业管理有 限公司
2	香蜜时代	约 2 公里	3.9	深圳市万科物业管理有 限公司
3	万科温馨家园	约 2 公里	3.95	深圳市万安物业服务有 限公司

4	锦庐花园	约 1 公里	4.5	深圳市世居物业管理有 限公司
---	------	--------	-----	-------------------

数据来源：链家网站 <https://sz.lianjia.com/>

根据《深圳市人才安居集团有限公司 2021 年第三十八次总经理办公会议纪要》，同意安居百泉阁项目配套商业部分的物业管理费为 9.8 元/平方米/月。根据戴德梁行提供的调研数据，安居百泉阁项目周边住宅配套商业的物业管理费在 10 元/平方米/月左右。安居百泉阁配套商业的物业管理费与市场交易价格未有较大差异，定价依据充分，定价公允。

表19-14 安居百泉阁周边商业管理费情况

序号	项目	与百泉阁的距离	商业类型	商铺物业管理费 (元/平方米/月)
1	雪松大厦	4.5 公里	写字楼底商	约 10
2	侨香公馆	3.4 公里	住宅底商	12
3	财富广场	2.8 公里	写字楼底商	12

数据来源：戴德梁行

②安居锦园项目的物业管理费。根据《深圳市人才安居集团有限公司 2021 年第十七次总经理办公会议纪要》，审议同意安居锦园项目住宅部分的物业管理费为 3.9 元/平方米/月。经公开渠道查询（链家网站，<https://sz.lianjia.com/>），安居锦园项目周边住宅的物业管理费在 3.6-5 元/平方米/月之间（距离安居锦园项目约 3 公里的鹏公馆小区，其住宅物业管理费为 5 元/平方米/月；距离安居锦园项目约 3 公里的圆龙园小区，其住宅物业管理费为 3.6 元/平方米/月；距离安居锦园项目约 4 公里的君逸华府小区，其住宅物业管理费为 3.8 元/平方米/月）。安居锦园住宅部分的物业管理费与市场交易价格未有较大差异，定价依据充分，定价公允。

3、运营管理机构提供运营管理服务关联交易

（1）深圳市人才安居集团委托房屋租赁运营公司运营保利香槟苑项目和凤凰公馆项目并向房屋租赁运营公司支付运营管理费的关联交易定价情况如下：

表19-15 保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的关联交易定价情况

单位：元

	运营管理费（元 /平方米/月）	2020 年	2021 年	2022 年 1 月 1 日-2 月 28 日
保利香槟苑项目 和凤凰公馆 项目	2.07	64,275.45	1,593,763.14	265,628.46

根据《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安〔2018〕7号）的规定，保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的运营服务费按照深圳市人才安居集团测算的基准价格 2.3 元/m²/月乘以项目所在区的系数标准“0.9”计取所得，定价依据充分。

根据深圳市《市委领导办公会议纪要》（深会纪〔2016〕26号）和《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安〔2018〕7号），深圳市人才安居集团致力于将房屋租赁运营公司打造成政策性、专业化、规模化的住房租赁平台。深圳市辖区内尚无可比照的其他保障性租赁住房运营管理服务机构及可参照的服务费金额，因此保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的运营管理费无可比市场交易价格或独立第三方价格，亦不存在较大差异情形。

（2）百泉阁管理公司、锦园管理公司和鼎吉管理公司分别委托运营管理机构运营安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆四个项目的关联交易定价情况如下：

表19-16 基础设施项目的关联交易定价情况

单位：元

	运营管理费标准	2020 年	2021 年	2022 年 3 月 1 日-31 日
保利香槟苑项目和凤凰公馆项目	租金收入的 4%	0	0	42,351.34
安居百泉阁项目	租金收入的 4%	0	0	81,224.73
安居锦园项目	租金收入的 4%	0	0	26,441.38

经测算，运营服务费由人员成本、租赁服务点费用、行政办公费、人员通信与交通费和其他成本等费用构成。运营管理机构将为基础设施项目承担现场外包服务人员成本约 46,667 元/月，管理人员成本约 116,667 元/月，租赁服务点租赁费用和水电费等费用约 8,753 元/月，行政办公费约 2,500 元/月，通讯与交通费约 1,000 元/月，以及其他成本约 25,460 元/月，合计每月总费用约 201,047 元/月，约占全年运营收入的 4%，且以上各项成本费用将随着运营收入的增加而增加。基于以上分析，本项目向运营管理机构支付的运营管理服务费是结合项目运营情况测算确定的费率，定价依据充分，定价公允。经与首批基础设施 REITs 盐港 REIT 的定价情况相比（盐港 REIT 的运营管理费约占年度运营收入 4%），与市场交易价格不存在较大差异。

五、本基金存续期的关联交易管理

（一）本基金存续期间的关联方

本基金存续期间的关联方包括如下主体：

1、关联法人

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

(2) 持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

(3) 基金管理人、基金托管人、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；

(4) 同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品（同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品）；

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

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

2、关联自然人

(1) 直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

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

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

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

（二）关联交易的类型

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

1、基金层面：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：基础设施资产出售与购入；基础设施资产运营、管理阶段存在的购买、

销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续12个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

- 1、购买或者出售资产；
- 2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；
- 3、提供财务资助；
- 4、提供担保；
- 5、租入或者租出资产；
- 6、委托或者受托管理资产和业务；
- 7、赠与或者受赠资产；
- 8、债权、债务重组；
- 9、签订许可使用协议；
- 10、转让或者受让研究与开发项目；
- 11、购买原材料、燃料、动力；
- 12、销售产品、商品；
- 13、提供或者接受劳务；
- 14、委托或者受托销售；
- 15、在关联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）关联交易的审批

1、关联交易的决策与审批

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。

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）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。

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。

3、关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；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，应当及时采取措施避免或减少损失。

4、关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者深圳证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向深圳证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

第二十部分 基金的扩募与基础设施项目购入

一、基础设施基金的扩募

（一）扩募条件

在符合法律法规、REITs 业务规则的情况下，基金管理人可以根据市场情况发起对本基金进行扩募的程序。本基金扩募应在取得基金份额持有人大会有效决议后实施。

（二）扩募程序

基金扩募的，可以向原基金份额持有人配售份额，也可以向不特定对象或特定对象发售。

1、评估要求

基金扩募应当及时聘请评估机构对基础设施资产进行评估。

2、审议程序

基金扩募事项及扩募方案须根据法律法规及基金合同约定履行召开基金份额持有人大会等适当程序。

扩募发售方案应当包括本次基金发售的种类及数量、发售方式、发售对象及向原基金份额持有人配售安排、原战略投资者份额持有比例因本次扩募导致的变化、新增战略投资者名称及认购方式（若有）、基金扩募价格、募集资金用途、配售原则及其他深交所要求的事项。

3、批准、备案程序

本基金拟进行扩募的，基金管理人应当向深交所提交中国证监会同意变更注册的批准或备案文件复印件、扩募发售方案、扩募发售公告等文件。深交所表示无异议的，基金管理人启动扩募发售工作。

经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告，写明基金份额的扩募时间、扩募方式、扩募流程、扩募对象、募集目标等。

（三）扩募定价原则、定价方法

基金管理人可以根据基础设施基金二级市场交易价格和拟投资项目市场价值等有关因素，合理确定基金扩募发售价格或定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募发售方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

（四）扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

（五）若法律法规、REITs 业务规则就基础设施基金扩募另有规定的，按照届时有效的规定执行。

（六）扩募的储备资产

目前深圳市人才安居集团以绝对控股方式持有的可扩募资产包括但不限于位于深圳市的 4 个在建的保障性的租赁住房项目，预计投资规模 53.6 亿元，是本次拟发行基础设施 REITs 资产估值的 4.6 倍，未来将有更多的项目作为备选资产，可扩募资产储备充足。最终扩募资产以届时履行扩募程序的公告为准。

表 20-1 可扩募资产情况

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态（在建、完工或运营及时间）	建筑面积	预计总投资
安居海鸿居（盐田区第八期人才住房项目）	保障性租赁住房	深圳市盐田区	在建，预计2022年12月竣工	6.92万m ²	84,500万元
薯田埔花园	保障性租赁住房	深圳市光明区	在建，预计2023年2月竣工	30.88万m ²	160,328万元
安居南馨苑（南山高新园29-15地块人才公寓项目）	保障性租赁住房	深圳市南山区	在建，预计2023年6月竣工	3.35万m ²	73,308.29万元
安居高新花园（高新公寓棚户区改造项目）	保障性租赁住房	深圳市南山区	在建，预计2023年12月竣工	11.56万m ²	218,221.33万元

二、基础设施项目购入

（一）涉及的基金变更注册、持有人大会审议等程序

基金存续期内，基金管理人在基金份额持有人利益优先的基本原则下，积极审慎进行基础设施项目的购入，通过专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金存续期间购入基础设施项目的，基金管理人应当按照《公募基金运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。在本基金存续期间，购入基础设施项目需按基金合同的约定按实际情形提交基金份额持有人大会投票表决，并应当事先履行变更注册程序。本基金基础设施项目购入的资金来源包括基金及其穿透持有的特殊目的载体的账面现金、基金直接或间接对外借入款项、基金扩募资金、基础设施项目出售回收资金等。

基金管理人将对拟投资的基础设施项目进行全面的尽职调查，并可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查；基金管理人可聘请第三方财务顾问开展尽职调查，并出具财务顾问报告。基金管理人将聘请独立的评估机构对拟投资的基础设施项目进行评估，并出具评估报告。基金管理人将聘请符合条件的律师事务所就基础设施项目合法合规性、基础设施项目转让行为合法性、主要参与机构资质等出具法律意见书。基金管理人将聘请符合条件的会计师事务所对基础设施项目财务情况进行审计并出具报告。在依法合规的前提下，基金管理人聘

请的运营管理机构可协助、配合制定基础设施项目收购方案。在基金管理人认为必要的情况下，基金管理人可聘请其他中介机构对基础设施项目的购入提供专业服务。

（二）基础设施项目的标准及要求

就新增基础设施项目而言，应满足下述合格标准：

- 1、基础设施项目不存在中国基金业协会颁布的 ABS 负面清单所列的任一情形；
- 2、基础设施项目均应当满足《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》《基础设施基金指引》、深交所 REITs 业务规则及不时修订或更新的适用监管规则规定的条件；
- 3、基础设施项目对应的原始权益人应当满足《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》《基础设施基金指引》、深交所 REITs 业务规则及不时修订或更新的适用监管规则规定的条件。

第二十一部分 基金资产估值

一、估值日

本基金的估值日为基金管理人进行基金资产估值的基准日。就本基金而言，估值日为基金合同生效日后每自然年度的半年度和年度最后一日（即定期估值日），以及基金管理人依据法律法规规定或《基金合同》约定进行基金资产估值调整的基准日（即临时估值日）。

二、估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、投资性房地产、借款、应付款项等。

三、会计核算及估值方法

基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制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。由于基础设施基金通过特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权，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。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（一）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（二）基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产

公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（三）对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：1）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否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信息等；2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

（四）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用年限确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（五）在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（六）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。

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。

（七）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：

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产等，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

1、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，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，采用年限平均法对其计提折旧。

按其预计使用年限及残值率对投资性房地产的房屋及建筑物、土地使用权计提折旧。投资性房地产的预计使用年限、残值率及年折旧率列示如下：

表21-1 投资性房地产的预计使用年限、残值率及年折旧率

资产类别	使用年限	残值率	资产类别
房屋及建筑物（土地使用年限 70 年）	50 年	10%	房屋及建筑物（土地使用年限 70 年）
房屋及建筑物（土地使用年限 50 年）	40 年	10%	房屋及建筑物（土地使用年限 50 年）
房屋及建筑物（土地使用年限 40 年）	30 年	10%	房屋及建筑物（土地使用年限 40 年）

对投资性房地产的预计使用年限、残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

2、金融负债

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款。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。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；其余列示为非流动负债。

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。

（八）基础设施项目资产的估值

本基金选用成本模式对基础设施项目进行后续计量。

基金管理人聘请评估机构对基础设施项目每年至少进行 1 次评估。评估机构评估时采用收益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。虽然基础设施项目每年至少评估 1 次，但由于基础设施项目使用成本法进行后续计量，因此评估值的变动并不会反映在报表中。

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。对于商誉和使用年限不确定的无形资产，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》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（九）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净价进行估值；

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净价或推荐估值净价进行估值；

3、交易所上市交易的可转换债券以每日收盘价作为估值全价；

4、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，采用估值技术确定公允价值；

5、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。

（十）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（十一）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净价估值。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净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，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。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

（十二）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（十三）如有确凿证据表明按上述第（九）-（十二）项进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

（十四）相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果按规定对外予以公布。

四、核算及估值程序

（一）基金份额净值按照估值日基金净资产除以该日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

（二）基金管理人应于每个估值日对基金资产估值，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。基金管理人于每个估值日对基金资产进行估值后，将基金资产净值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，由基金管理人按照基金合同规定对外公布。

（三）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。

五、核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当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。

发生上述错误情形时，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、或基金登记结算机构、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，但有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不

当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式；

5、估值错误责任方拒绝进行赔偿时，如果因基金管理人过错造成基金资产损失时，基金托管人应为基金的利益向基金管理人追偿，如果因基金托管人过错造成基金资产损失时，基金管理人应为基金的利益向基金托管人追偿。除基金管理人和托管人之外的第三方造成基金资产的损失，并拒绝进行赔偿时，由基金管理人负责向差错方追偿；

6、如果出现估值错误的当事人未按规定对受损方进行赔偿，并且依据法律、行政法规、基金合同或其他规定，基金管理人自行或依据法院判决、仲裁裁决对受损方承担了赔偿责任，则基金管理人有权向出现过错的当事人进行追索，并有权要求其赔偿或补偿由此发生的费用和遭受的损失；

7、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，需要修改基金登记结算机构交易数据的，由基金登记结算机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

2、错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

3、当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（1）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（2）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

（3）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

（4）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4、前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

六、暂停核算及估值的情形

（一）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；

（二）基金投资所涉及的证券市场遇法定节假日后因其他原因暂停营业时；

（三）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其他情形。

七、基金合并报表及份额净值的确认

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人。基金托管人对计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在基金中期及年度报告中予以公布。

八、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按照上述核算及估值方法因基于合理假设进行会计估计、资产估值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、第三方估值机构及登记结算公司等机构发送的数据错误, 或由于国家会计政策变更、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。

九、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, 也不代表基础设施资产能够按照评估结果进行转让。

(二) 基础设施项目评估情形

基金存续期间, 基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对基础设施资产每年进行至少 1 次评估。基金管理聘请的评估机构应当经中国证监会备案, 且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定, 以及相关服务协议约定, 解聘并更换评估机构。

出现下列情形之一的, 基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施资产进行评估:

- 1、基金运作过程中发生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。

(三) 评估报告的内容

评估报告应包括下列内容:

- 1、评估基础及所用假设的全部重要信息;
- 2、所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明;

- 3、基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益和支出情况及其他相关事项；
- 4、基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；
- 5、影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；
- 6、评估机构独立性及其评估报告公允性的相关说明；
- 7、调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；
- 8、可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（四）更换评估机构的程序

基础设施金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

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进行合理调整后的金额。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。其中：

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- （一）折旧和摊销；
- （二）利息支出；
- （三）所得税费用（如有）。

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）期初现金余额；
- （二）基础设施基金发行份额募集的资金；
- （三）取得借款收到的本金及偿还借款本金支付的现金；
- （四）当期购买基础设施项目等资本性支出；
- （五）基础设施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）；
- （六）基础设施资产减值准备的变动；
- （七）处置基础设施资产取得的现金；
- （八）基础设施资产的处置利得或损失；
- （九）支付的利息及所得税费用；
- （十）应收和应付项目的变动；
- （十一）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；
- （十二）金融资产相关调整。

二、可供分配金额计算调整项的变更程序

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序（如有），并与基金托管人协商一致后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。为免疑义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无需召开基金份额持有人大会进行审议。

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，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

（二）本基金应当将 90%以上的合并后年度可供分配金额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 3 个月可不进行收益分配；

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定。

（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、收益分配流程

本基金的收益分配分为普通分配与特殊分配。

（一）普通分配

普通分配系指基金管理人根据本基金每一年度审计报告确定基金可供分配金额并进行的收益分配。

基金管理人应当于本基金的每一年度审计报告出具日起 30 日内确定基金可供分配金额并拟定对应的基金收益普通分配方案，之后由基金托管人复核确定。在此基础上，基金管理人以专项计划直接决议的方式向计划管理人发出分配决议，计划管理人根据专项计划文件的约定以项目公司支付的目标债权利息和/或本金（如涉及）、可供股东分配利润或者基础设施项目处分价款等专项计划现金流来源向基础设施基金分配当期专项计划利益，基金管理人根据上述基金收益分配原则进行分配。

（二）特殊分配

特殊分配系指基金管理人根据基金可供分配金额情况自行决定的收益分配。

基础设施基金存续期内，基金管理人有权自行决定对基金可供分配金额进行核算并拟定对应的基金收益特殊分配方案，之后由基金托管人复核确定。在此基础上，基金管理人以专项计划直接决议的方式向计划管理人发出分配决议，计划管理人根据专项计划文件的约定以项目公司支付的目标债务利息和/或本金（如涉及）、可供股东分配利润或者基础设施项目处分价款等专项计划现金流来源向基础设施基金分配当期专项计划利益，基金管理人根据上述基金收益分配原则进行分配。

五、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。

六、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《公募基金信息披露办法》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

七、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 基金费用与税费

一、基金费用的种类

- (一) 基金管理费；
- (二) 基金托管费；
- (三) 基金上市初费及年费、登记结算费用；
- (四) 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；
- (五) 基金合同生效后与基金相关（包括基础设施资产的购入与出售等）的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；
- (六) 基金份额持有人大会费用；
- (七) 基金的证券交易费用；
- (八) 基金的银行汇划费用；
- (九) 基金相关账户的开户及维护费用；
- (十) 涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；
- (十一) 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) 管理费

本基金的管理费包括固定管理费和浮动管理费。

1、固定管理费

固定管理费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.2% 及按每季度基础设施项目运营收入的 4% 分别计提，当年度固定管理费总额为按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额与按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费总额相加之和。具体计算方法如下：

- (1) 按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费

$$H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金净值为基数应计提的固定管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致

基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

当年度的按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额为该年度每日应计提的固定管理费相加的总和。

(2) 按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费

$$Z=Q\times 4\%$$

Z 为每季度以基础设施项目运营收入为基数计提的固定管理费

Q 为计提日所对应季度的经基金管理人与计划管理人确认的基础设施项目运营收入

就每年第一至三季度而言，每个自然季度后的第 10 个工作日内，运营管理机构与项目公司核对上一季度的基础设施项目运营收入，由项目公司在每个自然季度结束后的第 20 个工作日内向运营管理机构支付当季度固定管理费；就每年第四季度而言，项目公司于其年度财务审计报告正式出具后第 10 个工作日内，按照财务审计报告审定金额向运营管理机构支付第四季度固定管理费，第一至三季度经审计确认的固定管理费与此前项目公司已支付金额如有出入，则按多退少补原则与第四季度固定管理费同时结算。

当年度的按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费总额为该年度每季度应计提的固定管理费相加的总和。

2、浮动管理费

浮动管理费系指以每一项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入为基数并结合该项目公司基础设施资产运营业绩目标计算的费用。为免疑义，当“基础设施项目运营收入”按本条约定作为浮动管理费的计算依据时，指项目公司实收到账的“因基础设施资产的运营、管理而取得的收入”（包括但不限于：保障性租赁住房的住宅租金收入、配套商业设施租金/运营收入、配套停车场停车费收入、广告位租金收入、临时摊位租金/运营收入；因基础设施资产的合法运营、管理而产生的其他收入）金额，且包含项目公司因取得该等收入而依法应当缴纳的各项税费（含销项增值税）。

浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。

其中，运营业绩目标按照如下方式确定：

(1) 第一、二个自然年度的运营业绩目标确定方式

于基础设施基金设立日所在当个自然年度及下一个自然年度，该项目公司基础设施项目运营业绩目标以本基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》中记载的该自然年度（就基金设立日所在当个自然年度而言，基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》对应的测算期间为当年度 7 月 1 日至 12 月 31 日）对应的预测运营收入（含税）为准。

其中，基金设立日所在自然年度剩余期限基础设施项目运营业绩目标进一步按以下规则进行推算：

基金设立日所在自然年度剩余期限指自基金设立日起（含当日），至 2022 年 12 月 31 日止（含当日）的期间，即“2022 年度运营期间”。

2022 年度运营期间的基础设施项目运营业绩目标以基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》所列的 2022 年 7 月 1 日（含当日）至 2022 年 12 月 31 日（含当日）期间（下称“2022 下半年”）运营收入预测值为基准值，按以下公式计算：

就某一基础设施项目而言，

2022 年度运营期间的基础设施项目运营业绩目标=2022 年下半年运营收入基准值×（2022 年度运营期间实际天数/184 天）

上述公式，同样适用于某一基础设施项目 2022 年度运营期间的运营收入明细项目、运营支出及其明细项目的预算金额计算。

（2）自第三个自然年度起的运营业绩目标确定方式

自第三个自然年度起，项目公司每年的运营业绩目标为以上一个自然年度 12 月 31 日为基准日的评估报告（如果没有以该日为基准日的评估报告，则为基准日在 12 月 31 日之前且距离 12 月 31 日最近的评估报告）所记载的按照收益法进行估值时采用的当年度基础设施项目运营收入水平（含税）。

基金管理人和计划管理人应共同确认每年的运营业绩目标具体金额。

浮动管理费计算方式如下：

浮动管理费累进计算。如任一项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该项目公司该年度运营业绩目标，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）处于该年度运营业绩目标的 100%-125%区间的 13%作为浮动管理费；进一步，如该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该年度运营业绩目标的 125%，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）处于该年度运营业绩目标的 125%-150%区间的 25%作为浮动管理费；再进一步，如该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该年度运营业绩目标的 150%，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过 150%部分的 45%作为浮动管理费，具体累进计算比例如下所示：

表23-1 浮动管理费累进计算比例

区间 项目公司基础设施资产年度运营收入（含税且以实际到账金额为准）为 A，对应年度运营业绩目标为 X	累进计算比例
$A \leq X$	0

100%X < A ≤ 125%X	13%
125%X < A ≤ 150%X	25%
A > 150%X	45%

（二）基金托管人的托管费

基金托管人的托管费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.01%（下称“基金托管费”）计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人于最新一期年度报告出具后的 5 个工作日内核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性划扣。

（三）上述“一、基金费用的种类”中的其他费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

三、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（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、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。

四、基金税收

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各项纳税主体，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；
- (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（基金净值）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；
- (四) 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。

第二十五部分 基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《公募基金运作办法》《公募基金信息披露办法》《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规定发生变化时，本基金从其最新规定。

基金信息披露事项应当包括与产品特征相关的重要信息，确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：于每周披露基金资产净值和基金份额净值，于半年度和年度最后一个交易日披露基金份额净值和基金份额累计净值，在定期报告中披露基金净值增长率及相关比较信息。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、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中国证监会规定媒介披露，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。

三、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

- （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。

四、本基金公开披露的信息应采用中文文本。同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（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事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，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；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；发起人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺；基础设施项目最近三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；基础设施项目评估报告；相关参与机构基本情况；战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本次基金发售数量的比例以及持有期限安排；财务顾问费（如有）、审计与验资、律师费、信息披露费以及发售的手续费等情况及费用承担方式；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公开发售 3 日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

（二）基金份额询价公告

基金管理人应当就本基金询价的具体事宜编制基础设施基金询价公告，并在披露招募说明书的当日登载于规定媒介上。

（三）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告并在基金份额认购首日的3日前登载于规定媒介上。

（四）基金合同生效公告

基金管理人应当在基金合同生效的次日在规定媒介上登载基金合同生效公告。

（五）基金份额上市交易公告书

基金合同生效后，在符合法律法规及深交所REITs业务规则规定的上市条件的情况下，本基金可向深交所申请上市。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

（六）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。

（七）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、原始权益人转让基础设施项目取得的回收资金的使用情况；

12、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基础设施项目的评估报告、年度审计报告。

（八）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在规定时间内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

2、基金合同终止、基金清算；

3、基金扩募或延长基金合同期限；

4、转换基金运作方式、基金合并；

5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所、评估机

构等专业机构，或运营管理机构发生变更；

6、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

7、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

8、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

9、基金中止发售、募集期延长或提前结束募集；

10、基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

11、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

14、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

15、基金收益分配事项；

16、管理费、托管费、基础设施运营管理机构服务报酬等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

17、基金份额净值计价错误达基金份额净值 0.5%；

18、基金份额停牌、暂停上市、恢复上市或终止上市；

19、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) 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的 10%时；
- (12) 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的 10%后，通过深圳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；
- (13) 出现要约收购情形时；
- (14) 原始权益人转让基础设施项目取得的回收资金的使用情况发生重大变化；
- (15) 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。

20、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、在基金存续期内，发生《深圳证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》第十三条以及专项计划文件约定的可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件的；

22、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净值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。

（九）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，通过深交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

3、投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告；

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书；

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的,应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书;

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时,继续增持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,但符合深交所 REITs 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。

(十) 澄清公告

在基金合同存续期限内,任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动,以及可能损害基金份额持有人权益的,相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清,并将有关情况立即报告中国证监会和深交所。

(十一) 回拨份额公告

基金管理人、财务顾问应在募集期届满后的次一个交易日(或指定交易日)日终前,将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深交所并公告。

(十二) 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,基金管理人应当向深交所提交基金份额解除限售的提示性公告。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 中国证监会规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、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深交所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、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深交所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、深交所，供社会公众查阅、复制。

八、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）拟披露的信息未泄漏；
- （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、已经泄漏或者出现市场传闻，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。

九、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) 法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

十、法律法规或中国证监会对信息披露另有规定的，从其规定。

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，并报中国证监会备案。

(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) 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，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的；
- (五) 本基金以首次发售募集资金所投资的专项计划在基金合同生效之日起6个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的；
- (六) 因发起人及其控股股东、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，导致其应购回本基金的全部基金份额或本基金项下全部基础设施项目权益的，为免疑义，基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任；
- (七) 本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- (八) 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；
- (九) 除基金管理人另有书面指示外，基金所投资的专项计划、原始权益人及项目公司各方未能按照《股权转让协议》约定在《交割审计报告》出具日起60个工作日内完成项目公司股权变更登记；
- (十) 除基金管理人另有书面指示外，基金所投资的专项计划未能按照《股权转让协议》约定在《交割审计报告》出具日起90个工作日内完成第二期股权转让价款的支付；
- (十一) 基金合同约定的其他情形；

(十二) 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基金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、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

(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、对基金资产进行估值和变现；
- 4、制作清算报告；
- 5、聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- 6、将清算报告报中国证监会备案并公告；
- 7、对基金剩余财产进行分配。

(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。在清算完成后，基金管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

(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，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存20年以上，法律法规另有规定的从其规定。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

(一) 基金份额持有人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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、招募说明书等信息披露文件；
- (2) 了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；
- (3) 关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；
- (4) 交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；
- (5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；
- (6) 不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；
- (7) 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 10%和后续每增加或减少 5%时，投资者及其一致行动人应

当按照深交所 REITs 业务规则履行相应的程序或者义务。拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照深交所 REITs 业务规则的规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。

特别的，违反权益变动信息披露义务的，投资者及其一致行动人在买入后的 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；

(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) 战略投资者持有基金份额的期限应满足《基础设施基金指引》等规定的相关要求；原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售对应的基金份额在持有期间不允许质押；

(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。

(二) 基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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，提名并聘任新的运营管理机构；

(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结算机构办理基金登记结算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规定决定基金收益的分配方案；

(12) 按照有关规定运营管理基础设施资产；按照法律法规、REITs 业务规则设立专门的子公司承担基础设施运营管理职责或委托外部运营管理机构承担部分基础设施资产运营管理

职责，派员负责基础设施项目公司财务管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

(13) 依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括资产支持证券在内的证券所产生的权利，包括但不限于：

(a) 作为资产支持证券持有人的权利，包括决定资产支持证券的扩募、延长资产支持证券的期限、决定修改专项计划文件重要内容等；

(b) 为基金的利益通过专项计划间接行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括决定基础设施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、审议批准基础设施项目公司董事会/执行董事的报告、审议批准基础设施项目公司的年度财务预算和决算方案、派员负责基础设施项目公司财务管理等。

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

(15) 选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、资产评估机构、运营管理机构、财务顾问（如有）、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基础设施项目；

(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) 依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所 REITs 业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20% 及以下的基础设施项目或资产支持证券的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定金额未超过本基金净资产 5% 的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）等（基金合同另有约定的除外）；

(20) 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；

(21) 调整运营服务机构的运营服务费标准；

(22) 发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；

(23) 在依据基金合同的约定在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；

(24) 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》《公募基金运作办法》《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) 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；

(8) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价情况，审慎合理确定基金份额认购价格；

(9) 编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

(10) 编制基金定期与临时报告；

(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、司法机关或因审计、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 20 年以上，法律法规或监管部门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前提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活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，并向基金托管人提供相关

保险合同原件及投保发票等投保凭证及保险证明文件；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

- (e) 制定及落实基础设施运营策略；
- (f) 签署并执行基础设施运营的相关协议；
- (g) 收取基础设施资产租赁、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) 实施基础设施资产维修、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；

(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、检查，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基础设施资产、项目公司及/或基础设施基金造成重大损失；

(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且已无法继续履职。

(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) 充分揭示风险,设置相应风险缓释措施,保障基金份额持有人权益;

(34) 基础设施基金上市期间,基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务;

(35) 本基金及其下设特殊目的载体借入款项,基金管理人应及时将借款合同以及证明借入款项资金流向的证明文件提交基金托管人;

(36) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

(三) 基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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) 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;

(2) 根据基金合同以及基金托管协议约定,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;

(3) 根据基金合同以及基金托管协议约定,监督基金管理人对本基金的投资运作,如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规行为,对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形,应呈报中国证监会,并采取必要措施保护基金投资人的利益;

(4) 根据基金合同以及基金托管协议约定,监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险;

(5) 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；

(6) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(7) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(8) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同、基金托管协议约定的其他权利。

2、根据《基金法》《公募基金运作办法》《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、基金管理人交付的权属证书及相关文件；

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

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

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

(5) 保管基金管理人交付给基金托管人的由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大的合同及有关凭证；

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

(7) 根据基金合同以及基金托管协议约定，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、司法机关等有权机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(10) 对基金财务会计报告、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；如果基金管理人未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

(11) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上，法律法规

或监管部门另有规定的从其规定；

- (12) 从基金管理人或其委托的基金登记结算机构处接收并保存基金份额持有人名册；
- (13) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；
- (14) 依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；
- (15) 依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；
- (16) 按照法律法规和基金合同的规定监督基金管理人的投资运作；
- (17) 参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；
- (18) 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；
- (19) 因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；
- (20) 按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行相关义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；
- (21) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
- (22) 按照法律法规和基金合同的规定监管本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；
- (23) 按照法律法规和基金合同的规定监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；
- (24) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；
- (25) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

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

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或基金合同另有约定的除外：

- (1) 提前终止基金合同；
- (2) 更换基金管理人、基金托管人；
- (3) 转换基金运作方式；
- (4) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- (5) 变更基金类别；
- (6) 本基金与其他基金的合并；
- (7) 对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- (8) 变更基金投资范围；
- (9) 变更基金份额持有人大会程序；
- (10) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；
- (11) 单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；
- (12) 本基金进行扩募；
- (13) 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）；
- (14) 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）；
- (15) 延长基金合同期限；
- (16) 提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市的除外；
- (17) 修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；
- (18) 除基金合同约定解聘运营机构的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营机构的；
- (19) 因国家或当地有权机构基于新冠疫情等防疫原因鼓励或倡导基础设施项目减免租金，经基金管理人及/或其他相关参与机构采取缓释措施仍导致或可能导致基础设施项目现金流产生损失的；
- (20) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在符合法律法规规定和基金合同约定且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

- (1) 收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；
- (2) 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) 基金推出新业务或服务；
- (4) 在发生运营管理机构法定解聘情形时，基金管理人解聘运营管理机构；
- (5) 按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；
- (6) 按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；
- (7) 因相关法律法规、REITs 业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；
- (8) 基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形时解聘运营管理机构从而应当对基金合同及相关文件进行修改；
- (9) 基金管理人对其可自行决定的事宜（即无需提交基金份额持有人大会表决的事宜）作出决定后从而对基金合同及相关文件进行修改；
- (10) 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；
- (11) 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；
- (12) 发生下述基金合同终止事由时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，无需召开基金份额持有人大会：
 - (a) 除基金管理人另有书面指示外，基金所投资的专项计划、原始权益人及项目公司各方未能按照《股权转让协议》约定在《交割审计报告》出具日起 60 个工作日内完成项目公司股权变更登记；
 - (b) 除基金管理人另有书面指示外，基金所投资的专项计划未能按照《股权转让协议》约定在《交割审计报告》出具日起 90 个工作日内完成第二期股权转让价款的支付；
 - (c) 本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；
 - (d) 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；

(e) 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，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

(f) 本基金以首次发售募集资金所投资的专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的；

(g) 本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、持续运营；

(h) 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；

(i) 基金合同约定的其他情形；

(j) 相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

(13) 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、代表基金份额百分之十以上（含）的基金份额持有人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、基金份额持有人大会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；明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等；

3、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（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、网络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书符合法律法规、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。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在2个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托书符合法律法规、基金合同和会议通知的

规定，并与基金登记结算机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同（除基金合同另有约定）、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

其中，就因国家或当地有权机构基于新冠疫情等防疫原因鼓励或倡导基础设施项目减免租金而召开基金份额持有人大会的重大事项，议事内容包括但不限于提交基金份额持有人大会审议是否应执行被有权机构鼓励或倡导的租金减免政策等。

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《公募基金运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第（八）条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选

举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前至少 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（3）网络或其他方式召开

在网络或其他方式开会的情况下，议事程序由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。特别的，除本《基金合同》另有约定外，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，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但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及法律法规、REITs 业务规则规定的和基金合同约定的无需召开基金份额持有人大会的事项以外的其他事项，均以一般决议的方式通过，具体如下：

（1）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（2）变更基金类别；

（3）变更基金投资范围；

（4）变更基金份额持有人大会程序；

（5）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%且低于本基金净资产 20%（不含 20%）的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（6）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额低于本基金净资产 50%（不含 50%）的基础设施基金扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（7）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 20%且低

于本基金净资产 50%（不含 50%）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）；

（8）除基金合同约定解聘运营机构的法定解聘情形外，解聘、更换运营机构的；

（9）法律法规、REITs 业务规则规定的及基金合同约定的，除须以基金份额持有人大会特别决议通过事项以及法律法规、REITs 业务规则规定的和基金合同约定的无需召开基金份额持有人大会的事项以外的其他事项。

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）提前终止基金合同；

（5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

（6）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，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）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（8）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）因国家或当地有权机构基于新冠疫情等防疫原因鼓励或倡导基础设施项目减免租金，经基金管理人及/或其他相关参与机构采取缓释措施仍导致或可能导致基础设施项目现金流产生损失的。

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、网络方式进行表决时，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异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

3、网络及其他方式开会

在网络及其他开会的情况下，计票方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

（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于规定时间内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

(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、基金收益分配原则、执行方式

(一) 基金可供分配利润

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。其中：

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 1、折旧和摊销；
- 2、利息支出；
- 3、所得税费用（如有）。

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、期初现金余额；
- 2、基础设施基金发行份额募集的资金；
- 3、取得借款收到的本金及偿还借款本金支付的现金；
- 4、当期购买基础设施项目等资本性支出；
- 5、基础设施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）；
- 6、基础设施资产减值准备的变动；
- 7、处置基础设施资产取得的现金；
- 8、基础设施资产的处置利得或损失；
- 9、支付的利息及所得税费用；

10、应收和应付项目的变动；

11、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；

12、金融资产相关调整。

（二）可供分配金额计算调整项的变更程序

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序（如有），并与基金托管人协商一致后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。为免疑义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无需召开基金份额持有人大会进行审议。

（三）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

2、本基金应当将 90%以上的合并后年度可供分配金额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 3 个月可不进行收益分配；

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定。

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）收益分配流程

本基金的收益分配分为普通分配与特殊分配。

1、普通分配

普通分配系指基金管理人根据本基金每一年度审计报告确定基金可供分配金额并进行的收益分配。

基金管理人应当于本基金的每一年度审计报告出具日起 30 日内确定基金可供分配金额并拟定对应的基金收益普通分配方案，之后由基金托管人复核确定。在此基础上，基金管理人以专项计划直接决议的方式向计划管理人发出分配决议，计划管理人根据专项计划文件的约定以项目公司支付的目标债权利息和/或本金（如涉及）、可供股东分配利润或者基础设施项目处分价款等专项计划现金流来源向基础设施基金分配当期专项计划利益，基金管理人根据上述基金收益分配原则进行分配。

2、特殊分配

特殊分配系指基金管理人根据基金可供分配金额情况自行决定的收益分配。

基础设施基金存续期内，基金管理人有权自行决定对基金可供分配金额进行核算并拟定对应的基金收益特殊分配方案，之后由基金托管人复核确定。在此基础上，基金管理人以专项计划直接决议的方式向计划管理人发出分配决议，计划管理人根据专项计划文件的约定以项目公司支付的目标债权利息和/或本金（如涉及）、可供股东分配利润或者基础设施项目处分价款等专项计划现金流来源向基础设施基金分配当期专项计划利益，基金管理人根据上述基金收益分配原则进行分配。

（五）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。

（六）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《公募基金信息披露办法》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

（七）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。

四、与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例

（一）管理费

本基金的管理费包括固定管理费和浮动管理费。

1、固定管理费

固定管理费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.2%及按每季度基础设施项目运营收入的 4%分别计提，当年度固定管理费总额为按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额与按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费总额相加之和。具体计算方法如下：

（1）按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费

$$H = E \times 0.2\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日以基金净值为基数应计提的固定管理费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

当年度的按最新一期年度报告披露的基金净值计提的固定管理费总额为该年度每日应计提的固定管理费相加的总和。

（2）按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费

$$Z = Q \times 4\%$$

Z 为每季度以基础设施项目运营收入为基数计提的固定管理费

Q 为计提日所对应季度的经基金管理人与计划管理人确认的基础设施项目运营收入

就每年第一至三季度而言，每个自然季度后的第 10 个工作日前，运营管理机构与项目公司核对上一季度的基础设施项目运营收入，由项目公司在每个自然季度结束后的第 20 个工作日前向运营管理机构支付当季度固定管理费；就每年第四季度而言，项目公司于其年度财务审计报告正式出具后第 10 个工作日前，按照财务审计报告审定金额向运营管理机构支付第四季度固定管理费，第一至三季度经审计确认的固定管理费与此前项目公司已支付金额如有出入，则按多退少补原则与第四季度固定管理费同时结算。

当年度的按每季度基础设施项目运营收入计提的固定管理费总额为该年度每季度应计提的固定管理费相加的总和。

2、浮动管理费

浮动管理费系指以每一项目公司该自然年度的基础设施项目运营收入为基数并结合该项目公司基础设施资产运营业绩目标计算的费用。为免疑义，当“基础设施项目运营收入”按本条约定作为浮动管理费的计算依据时，指项目公司实收到账的“因基础设施资产的运营、管理而取得的收入”（包括但不限于：保障性租赁住房的住宅租金收入、配套商业设施租金/运营收入、配套停车场停车费收入、广告位租金收入、临时摊位租金/运营收入；因基础设施资产的合法运营、管理而产生的其他收入）金额，且包含项目公司因取得该等收入而依法应当缴纳的各项税费（含销项增值税）。

浮动管理费总额为针对每一项目公司计算的浮动管理费相加之和。

其中，运营业绩目标按照如下方式确定：

（1）第一、二个自然年度的运营业绩目标确定方式

于基础设施基金设立日所在当个自然年度及下一个自然年度，该项目公司基础设施项目运营业绩目标以本基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》中记载的该自然年度（就基金设立日所在当个自然年度而言，基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》对应的测算期间为当年度7月1日至12月31日）对应的预测运营收入（含税）为准。

其中，基金设立日所在自然年度剩余期限基础设施项目运营业绩目标进一步按以下规则进行推算：

基金设立日所在自然年度剩余期限指自基金设立日起（含当日），至2022年12月31日止（含当日）的期间，即“2022年度运营期间”。

2022年度运营期间的基础设施项目运营业绩目标以基金设立时《可供分配金额测算报告及审核报告》所列的2022年7月1日（含当日）至2022年12月31日（含当日）期间（下称“2022下半年”）运营收入预测值为基准值，按以下公式计算：

就某一基础设施项目而言，

2022年度运营期间的基础设施项目运营业绩目标=2022下半年运营收入基准值×（2022年度运营期间实际天数/184天）

上述公式，同样适用于某一基础设施项目2022年度运营期间的运营收入明细项目、运营支出及其明细项目的预算金额计算。

（2）自第三个自然年度起的运营业绩目标确定方式

自第三个自然年度起，项目公司每年的运营业绩目标为以上一个自然年度12月31日为基准日的评估报告（如果没有以该日为基准日的评估报告，则为基准日在12月31日之前且距离12月31日最近的评估报告）所记载的按照收益法进行估值时采用的当年度基础设施项目运营收入水平（含税）。

基金管理人和计划管理人应共同确认每年的运营业绩目标具体金额。

浮动管理费计算方式如下：

浮动管理费累进计算。如任一项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该项目公司该年度运营业绩目标，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）处于该年度运营业绩目标的100%-125%区间的13%作为浮动管理费；进一步，如该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该年度运营业绩目标的125%，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）处于该年度运营业绩目标的125%-150%区间的25%作为浮动管理费；再进一步，如该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该年度运营业绩目标的150%，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过150%部分的45%作为浮动管理费，具体累进计算比例如下所示：

表 27-1 浮动管理费累进计算比例

区间 项目公司基础设施资产年度运营收入（含税且以实际到账金额为准）为 A，对应年度运营业绩目标为 X	累进计算比例
$A \leq X$	0
$100\%X < A \leq 125\%X$	13%
$125\%X < A \leq 150\%X$	25%
$A > 150\%X$	45%

（二）基金托管人的托管费

基金托管人的托管费按最新一期年度报告披露的基金净值的 0.01%（下称“基金托管费”）计提，具体计算方法如下：

$$H = E \times 0.01\% \div \text{当年天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费

E 为计提日所在年度的上一自然年度基金年度报告披露的基金净值（若涉及基金扩募导致基金规模变化时，需按照实际规模变化情况对基金净值进行调整，分段计算），特别地，就基金成立当年，E 为基金成立时的募集规模

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人于最新一期年度报告出具后的 5 个工作日内核对无误后，基金托管人按照与基金管理人协商一致的方式从基金财产中一次性划扣。

五、基金财产的投资方向和投资限制

（一）投资范围

1、投资范围

本基金初始设立时在扣除必要的预留资金后全部投资于“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”发行的资产支持证券，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。专项计划以安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目该等优质保障性租赁住房基础设施项目为投资标的。本基金持有专项计划的全部基础设施资产支持证券份额而间接持有基础设施项目，且由项目公司直接持有基础设施资产。

本基金的投资范围为基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为 AAA 的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资

券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在60个工作日内进行调整。

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，且无需为此召开基金份额持有人大会。

2、投资比例

除本基金合同另有约定外，基金的投资组合比例为：

本基金设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持专项计划，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。于本基金存续期间，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。

如果法律法规对投资比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

（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。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，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，且用于基础设施项目收购的借款应当符合法律法规规定的及本基金合同约定的相关条件；

(3) 除基金合同另有约定外，本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

(4) 除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

(5) 本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的 40%；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；

(6) 本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

(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)、(2)、(6) 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。

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上述约定。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。

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。如果法律法规或监管部门取消或调整上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按调整后的规定执行。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

(1) 承销证券；

(2) 违反规定向他人贷款或者提供担保；

- (3) 从事承担无限责任的投资；
- (4) 买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；
- (5) 向基金管理人、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，并按法律法规及基金合同约定履行适当程序后，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。

法律法规或监管部门取消或调整上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按调整后的规定执行。

（四）借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于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。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基础设施基金不得新增借款，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。

（五）基金管理人代表基金行使资产支持证券持有人等相关权利的处理原则及方法

1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人权利、直接或间接行使股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

2、有利于基金财产的安全与增值；

3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不正当利益。

六、基金资产净值的计算方法和公告方式

（一）基金资产总值/基金总资产

基金总资产即基金资产总值，指基金合并财务报表资产总值或总资产，包括基金持有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他基金资产的价值之和。

（二）基金净资产/基金资产净值

基金净资产是指基金资产总值减去基金总负债后的价值。其中基金总负债是指基金合并财务报表负债总值或总负债，包括基金负有清偿义务的应付贷款本息、应付款项以及其他基金负债的价值之和。

（三）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。

七、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

4、本基金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，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

5、本基金以首次发售募集资金所投资的专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券的；

6、因发起人及其控股股东、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，导致其应购回本基金的全部基金份额或本基金项下全部基础设施项目权益的，为免疑义，基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任；

7、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

8、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；

9、除基金管理人另有书面指示外，基金所投资的专项计划、原始权益人及项目公司各方未能按照《股权转让协议》约定在《交割审计报告》出具日起 60 个工作日内完成项目公司股权变更登记；

10、除基金管理人另有书面指示外，基金所投资的专项计划未能按照《股权转让协议》约定在《交割审计报告》出具日起 90 个工作日内完成第二期股权转让价款的支付；

11、基金合同约定的其他情形；

12、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（二）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金资产进行估值和变现；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

(7) 对基金剩余财产进行分配。

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。在清算完成后，基金管理人应当在清算完成日期起计的1个月内作出一次性的分配。

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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后5个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

(六) 基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存20年以上，法律法规另有规定的从其规定。

八、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，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），根据该院当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为深圳市，仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金合同受中国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，但应以基金合同正本为准。

第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

一、基金托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：红土创新基金管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

办公地址：深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦6层

法定代表人：阮菲

成立时间：2014年6月18日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会、证监许可〔2014〕562号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币4亿元

存续期限：持续经营

（二）基金托管人

名称：招商银行股份有限公司（下称“招商银行”）

住所：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

成立时间：1987年4月8日

基金托管业务批准文号：证监基金字〔2002〕83号

注册资本：人民币252.20亿元

组织形式：股份有限公司

存续期间：持续经营

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人对基金管理人的投资行为形式监督权

1、基金托管人根据有关法律法规的规定和基金合同的约定，对下述基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金初始设立时在扣除必要的预留资金后全部投资于“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”发行的资产支持证券，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。专项计划以安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目该等优质保障性租赁住房基础设施项目为投资标的。本基金持有专项计划的全部基础设施资产支持证券份额而间接持有基础设施项目，且由项目公司直接持有基础设施资产。

本基金的投资范围包括基础设施资产支持证券，国债、央行票据、地方政府债、政策性金融债，信用评级为AAA的债券（包括企业债、公司债、政府支持机构债、中期票据、短期融资券（含超短期融资券）、非政策性金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分等），货币市场工具（包括现金、期限在1年以内（含1年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。如本基金所投资的信用债因评级下调导致不符合前述投资范围的，基金管理人应当在60个工作日进行调整。

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，并可依据届时有有效的法律法规适时合理地调整投资范围，且无需为此召开基金份额持有人大会。

2、基金托管人根据有关法律法规的规定及基金合同的约定对下述基金投资限制及借款限制进行监督。

（1）投资比例

除基金合同另有约定外，基金的投资组合比例为：

本基金设立时的基金资产在扣除必要的预留资金后全部用于投资基础设施资产支持专项计划，其中预留资金包括但不限于基金上市费用、信息披露费、登记机构服务费、基金的证券交易费、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用。具体金额以基金管理人的计算为准。本基金存续期间，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。

如果法律法规或中国证监会对投资比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整，无需召开基金份额持有人大会表决。

（2）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

（a）本基金投资于基础设施资产支持证券的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；

（b）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，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。

基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况以及拟采取的措施等。

（c）除基金合同另有约定外，本基金所持有家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

（d）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

（e）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的 40%；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；

（f）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与本基金合同约定的投资范围保持一致；

（g）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。

3、本基金财产不得用于以下投资或者活动：

- (1) 承销证券；
- (2) 违反规定向他人贷款或者提供担保；
- (3) 从事承担无限责任的投资；
- (4) 买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；
- (5) 向基金管理人、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。

4、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其他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，并按法律法规及基金合同约定履行适当程序后，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。

5、除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效日起 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。因证券市场波动、证券发行人合并或基金规模变动等基金管理人之外的原因导致投资比例不符合上述规定的，基金管理人应在 10 个交易日内进行调整。法律法规另有规定的，从其规定。

6、如果法律法规及监管政策等对基金合同约定的投资禁止行为和投资组合比例限制进行变更的，本基金可相应调整禁止行为和投资组合比例限制规定，不需经基金份额持有人大会审议。

《基金法》及其他有关法律法规或监管部门取消上述限制的，履行适当程序后，基金不受上述限制。

(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，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金投资银行定期存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。对于不符合规定的银行存款，基金托管人可以拒绝执行，并通知基金管理人。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

1、本基金投资于有固定期限银行存款的比例不得超过基金资产净值的 20%；投资于具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值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、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过 5%。

有关法律法规或监管部门制定或修改新的定期存款投资政策，基金管理人履行适当程序后，可相应调整投资组合限制的规定。

2、基金管理人负责对本基金存款银行的评估与研究，建立健全银行存款的业务流程、岗位职责、风险控制措施和监察稽核制度，切实防范有关风险。基金托管人负责对本基金银行定期存款业务的监督与核查，审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

(1) 基金管理人负责控制信用风险。信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。因选择存款银行不当造成基金财产损失的，由基金管理人承担责任。

(2) 基金管理人负责控制流动性风险，并承担因控制不力而造成的损失。流动性风险主要包括基金管理人要求全部提前支取、部分提前支取或到期支取而存款银行未能及时兑付的风险、基金投资银行存款不能满足基金正常结算业务的风险、因全部提前支取或部分提前支取而涉及的利息损失影响估值等涉及到基金流动性方面的风险。

(3) 基金管理人须加强内部风险控制制度的建设。如因基金管理人员工职务行为导致基金财产受到损失的，需由基金管理人承担由此造成的损失。

(4) 基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《公募基金运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

(三) 基金投资银行存款协议的签订、账户开设与管理、投资指令与资金划付、账目核对、到期兑付、提前支取

1、基金投资银行存款协议的签订

(1) 基金管理人应与符合资格的存款银行总行或其授权分行签订《基金存款业务总体合作协议》（下称“《总体合作协议》”），确定《存款协议书》的格式范本。《总体合作协议》和《存款协议书》的格式范本由基金托管人与基金管理人共同商定。

(2) 基金托管人依据相关法规对《总体合作协议》和《存款协议书》的内容进行复核，审查存款银行资格等。

(3) 基金管理人应在《存款协议书》中明确存款证实书或其他有效存款凭证的办理方式、邮寄地址、联系人和联系电话，以及存款证实书或其他有效凭证在邮寄过程中遗失后，存款余额的确认及兑付办法等。

(4) 由存款银行指定的存放存款的分支机构（下称“存款分支机构”）寄送或上门交付存款证实书或其他有效存款凭证的，基金托管人可向存款分支机构的上级行发出存款余额询证函，存款分支机构及其上级行应予配合。

(5) 基金管理人应在《存款协议书》中规定，基金存放到期或提前兑付的资金应全部划转到指定的基金托管账户，并在《存款协议书》写明账户名称和账号，未划入指定账户的，由存款银行承担一切责任。

(6) 基金管理人应在《存款协议书》中规定，在存续期内，如本基金银行账户、预留印鉴发生变更，管理人应及时书面通知存款行，书面通知应加盖基金托管人预留印鉴。存款分支机构应及时就变更事项向基金管理人、基金托管人出具正式书面确认书。变更通知的送达方式同开户手续。在存期内，存款分支机构和基金托管人的指定联系人变更，应及时加盖公章书面通知对方。

(7) 基金管理人应在《存款协议书》中规定，因定期存款产生的存单不得被质押或以任何方式被抵押，不得用于转让和背书。

2、基金投资银行存款时的账户开设与管理

(1) 基金投资于银行存款时，基金管理人应当依据基金管理人与存款银行签订的《总体合作协议》《存款协议书》等，以基金的名义在存款银行总行或授权分行指定的分支机构开立银行账户。

(2) 基金投资于银行存款时的预留印鉴由基金托管人保管和使用。

3、存款凭证传递、账目核对及到期兑付

(1) 存款证实书等存款凭证传递

存款资金只能存放于存款银行总行或者其授权分行指定的分支机构。基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款银行分支机构应为基金开具存款证实书或其他有效存款凭证（下称“存款凭证”），该存款凭证为基金存款确认或到期提款的有效凭证，且对应每笔存款仅能开具唯一存款凭证。资金到账当日，由存款银行分支机构指定的会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥后，将存款凭证原件通过快递寄送或上门交付至基金托管人指定联系人；若存款银行分支机构代为保管存款凭证的，由存款银行分支机构指定会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥。

(2) 存款凭证的遗失补办

存款凭证在邮寄过程中遗失的，由基金管理人向存款银行提出补办申请，基金管理人应督促存款银行尽快补办存款凭证，并按以上（1）的方式快递或上门交付至托管人，原存款凭证自动作废。

（3）账目核对

每个工作日，基金管理人应与基金托管人核对各项银行存款投资余额及应计利息。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，对于存期超过3个月的定期存款，基金托管人于每季度向存款银行发起查询查复，存款银行应按照人行查询查复的有关时限要求及时回复。基金管理人有责任督促存款银行及时回复查询查复。因存款银行未及时回复造成的资金被挪用、盗取的责任由存款银行承担。

存款银行应配合基金托管人对存款凭证的询证，并在询证函上加盖存款银行公章寄送至基金托管人指定联系人。

（4）到期兑付

基金管理人提前通知基金托管人通过快递将存款凭证原件寄给存款银行分支机构指定的会计主管。存款银行未收到存款凭证原件的，应与基金托管人电话询问。存款到期前基金管理人与存款银行确认存款凭证收到并于到期日兑付存款本息事宜。

基金托管人在存款到期日未收到存款本息或存款本息金额不符时，通知基金管理人与存款银行接洽存款到账时间及利息补付事宜。基金管理人应将接洽结果告知基金托管人，基金托管人收妥存款本息的当日通知基金管理人。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款凭证在邮寄过程中遗失的，存款银行应立即通知基金托管人，基金托管人在原存款凭证复印件上加盖公章并出具相关证明文件后，与存款银行指定会计主管电话确认后，存款银行应在到期日将存款本息划至指定的基金资金账户。如果存款到期日为法定节假日，存款银行顺延至到期后第一个工作日支付，存款银行需按原协议约定利率和实际延期天数支付延期利息。

4、提前支取

如果在存款期限内，由于基金规模发生缩减的原因或者出于流动性管理的需要等原因，基金管理人可以提前支取全部或部分资金。

提前支取的具体事项按照基金管理人与存款银行签订的《存款协议书》执行。

5、基金投资银行存款的监督

基金托管人发现基金管理人在进行存款投资时有违反有关法律法规的规定及《基金合同》的约定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人在10个工作日内纠正。基金管理人对于基金托管人通知的违规事项未能在10个工作日内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人发现基金管理人存在重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人在10个工作日内纠正或拒绝结算，若因基金管理人拒不执行造成基金财产损失的，相关损失由基金管理人承担，基金托管人不承担任何责任。

(四) 基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定,对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人有责任确保及时将更新后的交易对手名单发送给基金托管人,否则由此造成的损失应由基金管理人承担。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。在基金存续期间基金管理人可以调整交易对手名单,但应将调整结果至少提前一个工作日书面通知基金托管人。新名单确定时已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易,仍应按照协议进行结算,但不得再发生新的交易。如基金管理人根据市场需要临时调整银行间债券交易对手名单及结算方式的,应向基金托管人说明理由,并在与交易对手发生交易前3个交易日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制,按银行间债券市场的交易规则进行交易,并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷及损失。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的,基金管理人可以对相应损失先行予以承担,然后再向相关交易对手追偿。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手进行交易时,基金托管人应及时提醒基金管理人,基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。

(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,对基础设施资产估值、基金资产净值计算、基金份额净值计算、资金到账、基金费用开支及收入确定、基金可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

(六) 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、安全保管与基金有关的权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人负责基础设施资产的安全保管,对基础设施资产权属证书及相关凭证和文件的真实性及完整性验证后,将权属证书及相关凭证和文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得该等文件后三个工作日内通过邮寄等方式将该等文件的原件送交基金托管人,并通过电话方式确认该等文件原件已送达。

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基金管理人指定人员,使用完毕后应及时交由基金托管人保管。基金管理人应严格按照基金合同的约定的用途及期限使用上述文件,并在使用期间安全保管上述文件。

2、监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户(即监管账户)等重要资金

账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户应在基金托管人指定的营业机构开立，预留印鉴按照《监管协议》的约定办理。

基础设施项目的日常收支应通过基础设施项目运营收支账户（即监管账户）进行，基金托管人应在付款环节，对基础设施项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。基金管理人应建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施资产运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。

3、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。

4、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应及时将基础设施项目相关保险证明文件（如保单等）交基金托管人保管，基金托管人据以监督保额是否充足。

5、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基金合同约定用途。

（七）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、邮件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。基金管理人收到通知后应及时核对并回复基金托管人，对于收到的书面通知，基金管理人应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。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。基金管理人对于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。

（八）基金管理人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。包括但不限于：对基金托管人发出的提示，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。

（九）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，托管人在履行其通知义务后，予以免责。

（十）基金托管人发现基金管理人重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

三、基金管理人对于基金托管人的业务核查

（一）基金管理人应对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人是否安全保管基金财产、权属证书及相关凭证和文件、是否分别开设基金财产的资金账户、证券账户及投资所需的其他账户、是否复核基金管理人计算的基金资产净值和基金份额净值、是否根据基金管理人指令办理清算交收、对相关信息进行披露和监督基金投资运作等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》、基金合同、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到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。

（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。

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、运营管理机构、基金销售机构、基金份额持有人、计划管理人、计划托管人及其他参与机构的固有财产。基金管理人、基金托管人、运营管理机构及其他参与机构以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对基金财产行使请求冻结、扣押和其他权利。除法律法规规定和基金合同约定的处分外，基金财产不得被处分。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或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）基础设施基金的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产的债权债务，不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应按本协议约定安全保管基金财产、基金管理人提交的权属证书及相关凭证和文件。未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产，非因基金

财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。基金托管人对权属证书及相关凭证和文件等的保管并不保证该等文件对应的实际资产不至灭失。

3、基金托管人按照规定开设基金的资金账户、证券账户及本基金投资所需的其他相关账户。基金托管人监督基金资金账户、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。有关基础设施项目运营收支账户的监督事宜，由基金托管人或其分支机构另行和项目公司签署资金监管协议进行约定。

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，独立核算，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人根据基金管理人的指令，按照基金合同和本协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等本协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

8、除依据法律法规规定和基金合同的约定外，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开立“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符合《基金法》《公募基金运作办法》《基础设施基金指引》等有关规定后，由基金管理人聘请具有从事证券业务资格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。验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人开立的基金资金账户中，并确保划入的资金与验资金额相一致。

3、若基金募集期限届满，未满足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。

4、基金扩募时，扩募时的募集期限及验资参照基金设立时的募集期限及募集资金的验资处理。

（三）基金资金账户的开立和管理

1、基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”，预留印鉴为基金托管人印章。

2、基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；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、基金资金账户的开立和管理应符合法律法规及中国银行保险监督管理委员会（下称“中国银保监会”）的有关规定。

（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上海分公司、深圳分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。

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上海分公司/深圳分公司开立结算备付金账户，基金托管人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、证券结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定和基金托管人为履行结算参与人的义务所制定的业务规则执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在本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）债券托管账户的开设和管理

基金合同生效后，在符合监管机构要求的情况下，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国

人民银行、中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以本基金的名义分别在中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券交易的结算。基金托管人协助基金管理人完成银行间债券市场准入备案。

（六）基金投资银行存款账户的开立和管理

基金投资银行定期存款，基金管理人与基金托管人应比照相关规定，就本基金投资银行存款业务签订书面协议。

（七）其他账户的开立和管理

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规规定和基金合同的约定，由基金管理人和基金托管人协商一致后，由基金托管人负责为基金开立。新账户按有关规定使用并管理。

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。

（八）基金财产投资的有关实物证券等有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券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。基金托管人对由上述存放机构及基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

（九）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的、与基金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应保证基金管理人、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。因基金管理人发送的合同传真件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。重大合同的保管期限为基金合同终止后不少于 20 年。

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与合同原件核对一致的并加盖基金管理人公章的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。基金管理人向基金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。

五、基金收益分配

（一）基金可供分配利润

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。其中：

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 1、折旧和摊销；
- 2、利息支出；
- 3、所得税费用（如有）。

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、期初现金余额；
- 2、基础设施基金发行份额募集的资金；
- 3、取得借款收到的本金及偿还借款本金支付的现金；
- 4、当期购买基础设施项目等资本性支出；
- 5、基础设施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）；
- 6、基础设施资产减值准备的变动；
- 7、处置基础设施资产取得的现金；
- 8、基础设施资产的处置利得或损失；
- 9、支付的利息及所得税费用；
- 10、应收和应付项目的变动；
- 11、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；
- 12、金融资产相关调整。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序（如有），并与基金托管人协商一致后可相应调整并提前公告。基金管理

人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。为免疑义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无需召开基金份额持有人大会进行审议。

（三）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定；

2、本基金应当将 90%以上的合并后年度可供分配金额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 3 个月可不进行收益分配；

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定。

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）收益分配流程

本基金的收益分配分为普通分配与特殊分配。

1、普通分配

普通分配系指基金管理人根据本基金每一年度审计报告确定基金可供分配金额并进行的收益分配。

基金管理人应当于本基金的每一年度审计报告出具日起 30 日内确定基金可供分配金额并拟定对应的基金收益普通分配方案，之后由基金托管人复核确定。在此基础上，基金管理人以专项计划直接决议的方式向计划管理人发出分配决议，计划管理人根据专项计划文件的约定以项目公司支付的目标债权利息和/或本金（如涉及）、可供股东分配利润或者基础设施项目处分价款等专项计划现金流来源向基础设施基金分配当期专项计划利益，基金管理人根据上述基金收益分配原则进行分配。

2、特殊分配

特殊分配系指基金管理人根据基金可供分配金额情况自行决定的收益分配。

基础设施基金存续期内，基金管理人有权自行决定对基金可供分配金额进行核算并拟定对应的基金收益特殊分配方案，之后由基金托管人复核确定。在此基础上，基金管理人以专

项计划直接决议的方式向计划管理人发出分配决议，计划管理人根据专项计划文件的约定以项目公司支付的目标债权利息和/或本金（如涉及）、可供股东分配利润或者基础设施项目处分价款等专项计划现金流来源向基础设施基金分配当期专项计划利益，基金管理人根据上述基金收益分配原则进行分配。

（五）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。

（六）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《公募基金信息披露办法》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

（七）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。

六、基金信息披露

（一）保密义务

基金托管人和基金管理人应按法律法规、基金合同的有关规定进行信息披露，拟公开披露的信息在公开披露之前应予保密。除按《基金法》《基础设施基金指引》《公募基金信息披露办法》及其他 REITs 业务规则规定，以及基金合同约定进行信息披露外，基金管理人及基金托管人对基金运作中产生的信息以及从对方获得的业务信息应予保密。但是，如下情况不应视为基金管理人或基金托管人违反保密义务：

- 1、非因基金管理人和基金托管人的原因导致保密信息被披露、泄露或公开；
- 2、基金管理人和基金托管人为遵守和服从法院判决或裁定、仲裁裁决或中国证监会等监管机构的命令、决定所做出的信息披露或公开。

（二）信息披露的内容

基金的信息披露内容主要包括本基金的招募说明书、基金合同、本协议、基金产品资料概要、基金份额发售公告、询价公告、基金合同生效公告、基金份额上市交易公告书、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）、临时报告、澄清公告、基金份额持有人大会决议、中国证监会规定的其他信息。基金年度报告中的财务会计报告需经具有相关证券业务资格的会计师事务所审计。

（三）基金托管人和基金管理人在信息披露中的职责和信息披露程序

1、职责

基金托管人和基金管理人在信息披露过程中应以保护基金份额持有人利益为宗旨，诚实信用，严守秘密。基金管理人负责办理与基金有关的信息披露事宜，对于根据相关法律法规规定和基金合同约定的需要由基金托管人复核的信息披露文件，在经基金托管人复核无误后，由基金管理人予以公布。

基金管理人和基金托管人应积极配合、互相监督，保证其履行按照法定方式和限时披露的义务。

基金管理人应当在中国证监会规定的时间内，将应予披露的基金信息通过中国证监会规定的全国性报刊及规定互联网网站披露。根据法律法规应由基金托管人公开披露的信息，基金托管人在规定媒介公开披露。

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

- (1) 基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- (2) 不可抗力；
- (3) 法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

2、程序

按有关规定须经基金托管人复核的信息披露文件，由基金管理人起草、并经基金托管人复核后由基金管理人公告。发生基金合同中规定需要披露的事项时，按基金合同规定公布。

3、信息文本的存放

予以披露的信息文本，存放在基金管理人/基金托管人处，投资者可以免费查阅。在支付工本费后可在合理时间获得上述文件的复制件或复印件。基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

七、基金净资产计算和会计核算

(一) 基金的资产的计算、复核的事件及程序

1、基金净资产/基金资产净值

基金资产总值/基金总资产是指基金合并财务报表资产总值或总资产，包括基金持有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他基金资产的价值之和。

基金资产净值/基金净资产是指基金总值减去基金总负债后的价值。其中基金总负债是指基金合并财务报表负债总值或总负债，包括基金负有清偿义务的应付贷款本息、应付款项以及其他基金负债的价值之和。

基金份额净值是指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数的商值。基金份额净值

的计算保留到小数点后 4 位，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

2、复核程序

用于基金信息披露的基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人应以估值日为基准计算基金资产净值和基金份额净值，并连同基础设施项目的资产确认、计量过程的依据发送给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。

3、根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人对基金净资产的计算结果对外予以公布。

（二）基金资产的估值

1、估值日

本基金的估值日为基金管理人进行基金资产估值的基准日。就本基金而言，估值日为基金合同生效日后每自然年度的半年度和年度最后一日（即定期估值日），以及基金管理人依据法律法规规定或《基金合同》约定进行基金资产估值调整的基准日（即临时估值日）。

2、估值对象

本基金及纳入合并范围各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、投资性房地产、借款、应付款项等。

3、会计核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制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。由于基础设施基金通过特殊目的载体获得基础设施项目的完全所有权，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。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（1）基金管理人在编制基础设施基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一

控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

(2) 基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值时，经持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

(3) 对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：（a）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否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信息等；（b）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

(4) 基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用年限确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

(5) 在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

(6) 基金管理人应当按照投资成本将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。

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。

(7) 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：

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产等，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

(a) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，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，采用年限平均法对其计提折旧。

按其预计使用年限及残值率对投资性房地产的房屋及建筑物、土地使用权计提折旧。投资性房地产的预计使用年限、残值率列示如下：

表 28-1 投资性房地产的预计使用年限、残值率及年折旧率

资产类别	使用年限	残值率	资产类别
房屋及建筑物（土地使用年限 70 年）	50 年	10%	房屋及建筑物（土地使用年限 70 年）
房屋及建筑物（土地使用年限 50 年）	40 年	10%	房屋及建筑物（土地使用年限 50 年）
房屋及建筑物（土地使用年限 40 年）	30 年	10%	房屋及建筑物（土地使用年限 40 年）

对投资性房地产的预计使用年限、残值率和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(b) 金融负债

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款。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。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；其余列示为非流动负债。

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。

（8）基础设施项目资产的估值

本基金选用成本模式对基础设施项目进行后续计量。

基金管理人聘请评估机构对基础设施项目每年至少进行1次评估。评估机构评估时采用收益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。虽然基础设施项目每年至少评估1次，但由于基础设施项目使用成本法进行后续计量，因此评估值的变动并不会反映在报表中。

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。对于商誉和使用年限不确定的无形资产，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》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（9）证券交易所上市的有价证券的估值

（a）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净价进行估值；

（b）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净价或推荐估值净价进行估值；

（c）交易所上市交易的可转换债券以每日收盘价作为估值全价；

（d）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，采用估值技术确定公允价值；

（e）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。

（10）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（11）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净价估值。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净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，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。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

(12) 同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

(13) 如有确凿证据表明按上述第(9) - (12)项进行估值不能客观反映其公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

(14) 相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对于基金资产净值的计算结果对外予以公布。

4、估值程序

(1) 基金份额净值是按照每个估值日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。国家另有规定的，从其规定。

(2) 基金管理人应于每个估值日对基金资产估值，但基金管理人根据法律法规或本基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人于每个估值日对基金资产进行估值后，将基金资产净值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，由基金管理人按照基金合同规定对外公布。

(3) 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至少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。

5、估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当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。

本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负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

（a）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正。

（b）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

（c）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

（d）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（e）估值错误责任方拒绝进行赔偿时，如果因基金管理人过错造成基金资产损失时，基金托管人应为基金的利益向基金管理人追偿，如果因基金托管人过错造成基金资产损失时，基金管理人应为基金的利益向基金托管人追偿。除基金管理人和托管人之外的第三方造成基金资产的损失，并拒绝进行赔偿时，由基金管理人负责向差错方追偿。

（f）如果出现估值错误的当事人未按规定对受损方进行赔偿，并且依据法律、行政法规、《基金合同》或其他规定，基金管理人自行或依据法院判决、仲裁裁决对受损方承担了赔偿责任，则基金管理人有权向出现过错的当事人进行追索，并有权要求其赔偿或补偿由此发生的费用和遭受的损失。

(g) 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:

(a) 查明估值错误发生的原因,列明所有的当事人,并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方;

(b) 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估;

(c) 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失;

(d) 根据估值错误处理的方法,需要修改基金登记机构交易数据的,由基金登记机构进行更正,并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

(4) 基金份额净值估值错误处理的方法如下:

(a) 基金份额净值计算出现错误时,基金管理人应当立即予以纠正,通报基金托管人,并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

(b) 错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时,基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案;错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时,基金管理人应当公告,并报中国证监会备案。

(c) 当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时,基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任,经确认后按以下条款进行赔偿:

①本基金的基金会计责任方由基金管理人担任,与本基金有关的会计问题,如经双方在平等基础上充分讨论后,尚不能达成一致时,按基金管理人的建议执行,由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失,由基金管理人负责赔付;

②若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告,由此给基金份额持有人造成损失的,应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金,就实际向投资者或基金支付的赔偿金额,基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任;

③如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果,虽然多次重新计算和核对,尚不能达成一致时,为避免不能按时公布基金份额净值的情形,以基金管理人的计算结果对外公布,由此给基金份额持有人和基金造成的损失,由基金管理人负责赔付;

④由于基金管理人提供的信息错误,进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失,由基金管理人负责赔付。

(d) 前述内容如法律法规或监管机关另有规定的,从其规定处理。如果行业另有通行做法,基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

(5) 暂停估值的情形

- (a) 因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；
- (b) 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；
- (c) 法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

(6) 基金净值的确认

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人。基金托管人对计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在基金中期及年度报告中予以公布。

(7) 特殊情况的处理

(a) 基金管理人或基金托管人按照上述核算及估值方法因基于合理假设进行会计估计、资产估值所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

(b) 由于不可抗力原因，或由于证券交易所、登记结算公司以及存款银行等第三方机构发送的数据错误，或由于国家会计政策变更、市场规则变更等原因，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。

(三) 基础设施项目的评估

1、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。

2、基础设施项目评估情形

基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对基础设施项目资产每年进行至少 1 次评估。基金管理聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

- (1) 基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；
- (2) 本基金扩募；
- (3) 提前终止基金合同拟进行资产处置；
- (4) 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。

3、评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

- (1) 评估基础及所用假设的全部重要信息；
- (2) 所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；
- (3) 基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项；
- (4) 基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；
- (5) 影响评估结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；
- (6) 评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；
- (7) 调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）；
- (8) 可能影响基础设施项目评估的其他事项。

4、更换评估机构程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（四）会计核算

1、基金会计政策

- (1) 基金管理人为本基金的基金会计责任方；
- (2) 基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于2个月，可以并入下一个会计年度；
- (3) 基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；
- (4) 会计制度执行国家有关会计制度；
- (5) 本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式；
- (6) 本基金独立建账、独立核算；
- (7) 基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

(8) 基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

(9) 基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表及报表附注。

2、基金的年度审计

(1) 基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

(2) 会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

(3) 基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所按照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

(4) 会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

3、基金定期报告的编制和复核

(1) 基金定期报告的编制

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露本基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）。

(2) 基金定期报告的复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金定期报告后，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

基金管理人、基金托管人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制及复核。基金托管人在复核过程中，发现存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。基金年度报告的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足 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。

(五) 本基金暂不设立业绩比较基准。如果今后有适当的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，本基金基金管理人与基金托管人协商一致后可以在报中国证监会备案以后设置本基金的业绩比较基准并及时公告，但不需要召开基金份额持有人大会。

八、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，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，基金登记机构保存期不低于 20 年。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将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。

九、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更程序

基金托管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应报中国证监会备案。

（二）基金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托管业务；
- 3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理业务；
- 4、发生法律法规或基金合同规定的其他终止事项。

（三）基金财产的清算

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金财产的清算。

十、争议解决方式

双方当事人同意，因基金托管协议而产生的或与基金托管协议有关的一切争议，应通过友好协商解决。基金托管协议当事人不愿通过协商解决或者协商不成的，任何一方当事人均有权将争议提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会），根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在深圳市，仲裁裁决是终局的，并对双方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和基金托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

基金托管协议受中华人民共和国法律（为基金托管协议之目的，在此不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖。

第二十九部分 对基金份额持有人的服务

对于基金份额持有人和潜在投资者，基金管理人将根据具体情况提供一系列的服务，并将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目。主要服务内容如下：

一、基金份额持有人登记服务

基金管理人作为注册登记机构为基金份额持有人提供登记服务。基金管理人配备电脑系统及通讯系统，为基金投资者办理基金账户、基金份额的登记、管理、托管与转托管；基金转换和非交易过户；基金份额持有人名册的管理；权益分配时红利的登记派发；基金交易份额的清算过户和基金交易资金的交收等服务。

二、资料递送服务

（一）账户资料

投资者开户申请自成功受理之日起的 2 个交易日后，相关基金账户的开户确认信息可通过销售机构进行查询和打印。

（二）交易确认单

投资者自交易指令成功下达之日起的 2 个交易日后，可通过销售机构查询和打印交易确认单。

（三）基金对账单

通常情况，基金管理人自年度结束之日起 30 个交易日内，向所有基金份额持有人递送年度对账单。如基金份额持有人另有需求，可致电客户服务中心调整对账单的递送频率。

（四）其他资料

基金管理人将根据投资者的需求，不定期递送基金管理人介绍和产品宣传推介材料等。

基金管理人提供的资料递送服务原则上以电子形式为主，如基金份额持有人需纸质资料，可致电客户服务中心。对于纸质资料的递送，基金管理人不对资料的邮寄送达做出任何承诺和保证，也不对邮寄过程中所出现的遗漏、泄露而导致的直接或间接损害承担赔偿责任。

三、客户服务中心电话服务

客户服务中心提供 24 小时自动语音查询服务。基金份额持有人可进行基金账户余额、交易情况、基金净值等信息的查询。

客户服务中心提供每个交易日 9:00~11:30, 13:00~17:00 人工热线咨询服务。投资人可通过客户服务中心热线电话（400-060-3333）享受业务咨询、信息查询、服务投诉、信息定制、对账单递送、资料修改等专项服务。

非人工服务时间或线路繁忙时，客户服务中心提供电话留言功能，客户服务中心工作人员将根据投资者留言，提供后续服务。

四、信息定制服务

基金份额持有人可以登录基金管理人网站（www.htcxfund.com），或拨打客户服务中心热线电话提交信息定制申请。基金管理人通过手机短信、电子邮件或其他方式按基金份额持有人的定制提供账户余额、基金信息、产品净值、交易确认、公司活动、理财刊物等。基金管理人可以根据实际业务需要，调整定制信息的条件、方式和内容。

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语音留言、呼叫中心人工电话、书信、电子邮件（service@htcxfund.com）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。投资者还可以通过销售机构的服务电话对该销售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，投资人可在基金管理人办公时间免费查阅；也可在支付工本费后在合理时间内获取本招募说明书复印件或复印件，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

- (一) 中国证监会准予本基金募集注册的文件
- (二) 《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- (三) 《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- (四) 注册登记协议（如有）
- (五) 法律意见书
- (六) 基金管理人业务资格批件、营业执照
- (七) 基金托管人业务资格批件、营业执照
- (八) 中国证监会要求的其他文件

二、备查文件的存放地点和投资人查阅方式

(一) 存放地点：《基金合同》《基金托管协议》存放在基金管理人和基金托管人处；其余备查文件存放在基金管理人处。

(二) 查阅方式：投资人可在基金管理人营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

附件一 原始权益人承诺函

深圳市人才安居集团有限公司关于基础设施 REITs 申报及申报材料的确认与承诺函

本公司依据中国证监会、国家发改委《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）及其他相关规定，申请以本公司及本公司控股子公司（指深圳市福田人才安居有限公司、深圳市罗湖人才安居有限公司，下同）持有的保利香槟苑、凤凰公馆、安居百泉阁、安居锦园保障性租赁住房物业作为底层资产发行基础设施领域不动产投资信托基金（下称“基础设施 REITs”），并依法提交相关申报材料。

根据《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）试点项目申报工作的通知》（发改办投资〔2020〕586号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求，并受控股子公司（底层资产重组完成后成为原始权益人）委托，本公司作为发起人（主要原始权益人），就本次申报及所提交的申报材料确认并承诺如下：

一、深圳市人才安居集团有限公司（下称“本公司”）于2016年6月30日由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会全资设立，注册资本人民币1,000亿元，是深圳市专责

负责公共住房投资建设和运营管理的市属国有独资公司。自设立之日开始，本公司根据国家、广东省及深圳市政策要求，充分发挥市场运作，调动企业积极性，通过投资建设、项目回购、市场化购买、合作开发、长期租赁等方式多渠道建设筹集公共住房房源。自设立以来，企业信用稳健、内部控制制度健全，在公共住房投资、建设和运营领域具有持续经营能力。

二、本公司知悉并理解国家发改委、中国证监会等监管部门对基础设施 REITs 项目申报材料的要求，并承诺本次所提交的申报材料真实、有效、合规、完备，符合监管要求。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，本公司将购回全部基础设施 REITs 份额或基础设施项目权益。

三、最近三年（自 2019 年 1 月 1 日至本函出具日），本公司及本公司控股子公司在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务、商务、规划、土地、安全、环保、消防、劳保等方面不存在重大违法违规记录，由本公司及本公司控股子公司投资、建设、运营的保障性租赁住房项目在运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题，除对基础设施 REITs 不构成重大不利影响的公司与山东高速集团有限公司仲裁案件中未决事项外，不存在重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

四、最近三年（自 2019 年 1 月 1 日至本函出具日），本公司及/或本公司控股子公司不存在严重违法失信行为，不

存在被有权政府部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，并被暂停或限制进行融资的情形。

五、截至本函出具日，本公司及/或本公司控股子公司不存在对基础设施 REITs 构成重大不利影响的未决重大诉讼/仲裁案件，且不存在重大潜在争议。

六、本公司及/或本公司控股子公司对拟作为本次基础设施公募 REITs 底层资产的保障性租赁住房物业享有完全所有权及经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且该等物业未被设定抵押、质押等其他权利。

七、本公司及/或本公司控股子公司对作为底层资产的保障性租赁住房物业转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承诺承担相应法律责任。

八、本次基础设施 REITs 发行所募集资金将依法投资于深圳市公共住房建设项目，本次申报所提交的该等固定资产投资项目均真实存在且符合相关政策、法律规定。

九、基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的相关税费，本公司、本公司控股子公司或新设项目公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

十、本公司全资子公司深圳市房屋租赁运营管理有限公司拟担任基础设施运营管理机构。本公司承诺积极主动采取各项保障措施，促进拟作为底层资产的保障性租赁住房项目

持续健康平稳运营。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。



深圳市人才安居集团有限公司（章）

法定代表人（签字）：

趙若昂

2022年7月13日

深圳市福田人才安居有限公司

关于基础设施公募 REITs 申报及申报材料的 确认与承诺函

本公司依据中国证监会、国家发改委《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）及其他相关规定，申请以本公司持有的“安居百泉阁项目”保障性租赁住房物业作为底层资产发行基础设施领域不动产投资信托基金（下称“基础设施公募 REITs”），并提交相关申报材料。

为发行基础设施公募 REITs 目的，本公司所持底层资产将依法进行必要的重组，该等重组完成后，本公司将成为持有底层资产的新设项目公司的全资股东和本次基础设施公募 REITs 的原始权益人之一。根据《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）试点项目申报工作的通知》（发改办投资〔2020〕586号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求，本公司作为原始权益人之一，就本次申报及所提交的申报材料确认并承诺如下：

一、深圳市福田人才安居有限公司（下称“本公司”）于2017年2月9日由深圳市人才安居集团有限公司和深圳市福田区国有资产监督管理局按60%：40%的比例合资设立，注册资本人民币49.80亿元，是深圳市福田区专责负责公共住房投资建设和运营管理的全资国有企业。自设立之日开始，本公司根据国家、广东省、深圳市及所在区政策要求，充分发挥市场运作，调动企业积极性，通过投资建设、项目

回购、商品房购买、合作开发、长期租赁等方式多渠道建设筹集公共住房房源。自设立以来，企业信用稳健、内部控制制度健全，在公共住房投资、建设和运营领域具有持续经营能力。

二、本公司知悉并理解国家发改委、中国证监会等监管部门对基础设施 REITs 项目申报材料的要求，并承诺本次所提交的申报材料真实、有效、合规、完备，符合监管要求。

三、最近三年（自 2019 年 1 月 1 日至本函出具日），本公司在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务、商务、规划、土地、安全、环保、消防、劳保等方面不存在重大违法违规记录，由本公司投资、建设、运营的保障性租赁住房项目在运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题，也不存在重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

四、最近三年（自 2019 年 1 月 1 日至本函出具日），本公司不存在严重违法失信行为，不存在被有权政府部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，并被暂停或限制进行融资的情形。

五、截至本函出具日，本公司不存在本公司作为当事人或者与本公司存在利害关系的未决重大诉讼/仲裁案件，且不存在重大潜在争议。

六、本公司对拟作为本次基础设施公募 REITs 底层资产的保障性租赁住房物业享有完全所有权及经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且该等物业未被设定抵押、质押等他项权利。

七、本公司对作为底层资产的保障性租赁住房物业转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承诺承担相应法律责任。

八、本次基础设施公募 REITs 发行所募集资金将依法投资于深圳

市公共住房建设项目，本次申报所提交的该等固定资产投资项目均真实存在且符合相关政策、法律规定。

九、基础设施公募 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施公募 REITs 过程中可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

十、本公司承诺积极主动采取各项保障措施，促进拟作为底层资产的保障性租赁住房项目持续健康平稳运营。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

深圳市福田人才安居有限公司（章）

法定代表人（签字）：



二〇二二年一月二十五日

深圳市罗湖人才安居有限公司

关于基础设施 REITs 申报及申报材料的 确认与承诺函

本公司依据中国证监会、国家发改委《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）及其他相关规定，申请以本公司持有的“安居锦园”保障性租赁住房物业作为底层资产发行基础设施领域不动产投资信托基金（下称“基础设施 REITs”），并提交相关申报材料。

为发行基础设施 REITs 目的，本公司所持底层资产将依法进行必要的重组，该等重组完成后，本公司将成为持有底层资产的新设项目公司的全资股东和本次基础设施 REITs 的原始权益人之一。根据《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）试点项目申报工作的通知》（发改办投资〔2020〕586号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求，本公司作为原始权益人之一，就本次申报及所提交的申报材料确认并承诺如下：

一、深圳市罗湖人才安居有限公司（下称“本公司”）于2017年2月17日由深圳市人才安居集团有限公司和深圳市罗湖投资控股有限公司按65%：35%的比例合资设立，注册资本人民币50亿元，是深圳市罗湖区专责负责公共住房投资建设和运营管理的全资国有企业。自设立之日开始，本公司根据国家、广东省、深圳市及所在区政策要求，充分发挥市场运作，调动企业积极性，通过投资建设、项目回购、商

品房购买、合作开发、长期租赁等方式多渠道建设筹集公共住房房源。自设立以来，企业信用稳健、内部控制制度健全，在公共住房投资、建设和运营领域具有持续经营能力。

二、本公司知悉并理解国家发改委、中国证监会等监管部门对基础设施 REITs 项目申报材料的要求，并承诺本次所提交的申报材料真实、有效、合规、完备，符合监管要求。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，本公司将购回全部基础设施 REITs 份额或基础设施项目权益。

三、最近三年（自 2019 年 1 月 1 日至本函出具日），本公司在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务、商务、规划、土地、安全、环保、消防、劳保等方面不存在重大违法违规记录，由本公司投资、建设、运营的保障性租赁住房项目在运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题，也不存在重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

四、最近三年（自 2019 年 1 月 1 日至本函出具日），本公司不存在严重违法失信行为，不存在被有权政府部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，并被暂停或限制进行融资的情形。

五、截至本函出具日，本公司不存在本公司作为当事人或者与本公司存在利害关系的未决重大诉讼/仲裁案件，且不存在重大潜在争议。

六、本公司对拟作为本次基础设施 REITs 底层资产的保障性租赁住房物业享有完全所有权及经营权利，不存在重大经济或法律纠纷，且该等物业未被设定抵押、质押等他项权利。

七、本公司对作为底层资产的保障性租赁住房物业转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关

的事项，并承诺承担相应法律责任。

八、本次基础设施 REITs 发行所募集资金将依法投资于深圳市公共住房建设项目，本次申报所提交的该等固定资产投资项目均真实存在且符合相关政策、法律规定。

九、基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金或罚金）并承担所有相关经济 and 法律责任。

十、本公司承诺积极主动采取各项保障措施，促进拟作为底层资产的保障性租赁住房项目持续健康平稳运营。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

深圳市罗湖人才安居有限公司（章）
法定代表人（签字）：

2022年2月11日

深圳市人才安居集团有限公司关于 募集资金用途的承诺函

深圳市人才安居集团有限公司（以下简称“本公司”）作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本 REITs”）的发起人、原始权益人，将通过本 REITs 向项目公司发放股东借款偿还原有应付股东减资款的方式取得募集资金。

本公司承诺：

1、募集资金将用于符合国家政策、法律法规和本公司主营业务的用途。

2、将全部的募集资金以项目资本金方式用于新的保障性住房项目建设。拟新投资的保障性住房项目均真实存在，符合国家产业政策，将扩大深圳市保障性住房供给，缓解深圳住房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，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

特此承诺。

深圳市人才安居集团有限公司（盖章）

法定代表人签章：



赵希伟

2022年5月24日

深圳市福田人才有限公司
关于募集资金用途的承诺函

深圳市福田人才安居有限公司（以下简称“本公司”）作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本 REITs”）的原始权益人，将通过本 REITs 向项目公司发放股东借款偿还原有应付股东减资款的方式取得募集资金。

本公司承诺：

1、募集资金将用于符合国家政策、法律法规和本公司主营业务的用途。

2、将全部的募集资金以项目资本金方式用于新的保障性住房项目建设。拟新投资的保障性住房项目均真实存在，符合国家产业政策，将扩大深圳市保障性住房供给，缓解深圳住房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，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

特此承诺。

深圳市福田人才安居有限公司（盖章）

法定代表人签章

2022年5月25日

深圳市罗湖人才有限公司 关于募集资金用途的承诺函

深圳市罗湖人才安居有限公司（以下简称“本公司”）作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本 REITs”）的原始权益人，将通过本 REITs 向项目公司发放股东借款偿还原有应付股东减资款的方式取得募集资金。

本公司承诺：

1、募集资金将用于符合国家政策、法律法规和本公司主营业务的用途。

2、将全部的募集资金以项目资本金方式用于新的保障性住房基础设施项目建设。拟新投资的保障性住房基础设施项目均真实存在，符合国家产业政策，将扩大深圳市保障性住房供给，缓解深圳住房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，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

特此承诺。

深圳市罗湖人才安居有限公司（盖章）

法定代表人签章：

2022年5月25日



确 认 及 承 诺 函

深圳市人才安居集团有限公司（以下简称“本公司”）系红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（下称“基金”）及深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划（下称“专项计划”）的主要原始权益人。本公司特出具本函，就本公司开展保障性租赁住房业务的相关事宜确认及承诺如下：

1. 本公司为开展保障性租赁住房业务的独立法人。本公司承诺未来不开展商品住宅和商业地产开发业务，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。

2. 本公司确认并承诺在资产、业务、财务、人员和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务均已有效隔离，保持相对独立。

3. 本公司承诺将建立并落实回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金用于新的基础设施补短板重点领域项目建设，切实防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域。如回收资金投资的新项目通过子公司或者其他关联方实施的，该子公司或者该关联方也将遵守本公司相关回收资金管理制度。

4. 本公司承诺将与基金管理人、资产支持证券管理人、回收资金的存放银行等共同签订资金监管协议明确各自监督职责，防止违规变更回收资金用途。

5. 本公司承诺将在每季度末向深圳证券交易所报告回收资金使用情况。如因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行

的，本公司承诺将及时向深圳证券交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司承诺将向深圳证券交易所提交回收资金投向变更报告。

6. 本公司为基金和专项计划项下另外两名原始权益人深圳市福田人才安居有限公司（下称“福田安居公司”）及深圳市罗湖人才安居有限公司（下称“罗湖安居公司”）的控股股东。本公司承诺不以任何方式挪用福田安居公司和罗湖安居公司的回收资金，并承诺监督福田安居公司和罗湖安居公司遵照相关监管规定使用回收资金。

7. 本公司确保本函所披露信息真实、完整、准确，且本公司承诺将遵循相关监管规则及监管要求继续合规经营和规范管理回收资金。

特此承诺。

深圳市人才安居集团有限公司



2022年8月1日

确 认 及 承 诺 函

深圳市福田区人才安居有限公司（以下简称“本公司”）系红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（下称“基金”）及深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划（下称“专项计划”）的原始权益人。本公司特出具本函，就本公司开展保障性租赁住房业务的相关事宜确认及承诺如下：

1. 本公司为开展保障性租赁住房业务的独立法人。本公司承诺未来不开展商品住宅和商业地产开发业务，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。

2. 本公司确认并承诺在资产、业务、财务、人员和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务均已有效隔离，保持相对独立。

3. 本公司作为深圳市人才安居集团有限公司（下称“安居集团”）的控股子公司，承诺将遵循安居集团的相关回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金用于新的基础设施补短板重点领域项目建设，切实防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域。如回收资金投资的新项目通过子公司或者其他关联方实施的，该子公司或者该关联方也将遵守安居集团的相关回收资金管理制度。

4. 本公司承诺将与基金管理人、资产支持证券管理人、回收资金的存放银行等共同签订资金监管协议明确各自监督职责，防止违规变更回收资金用途。

5. 本公司承诺将在每季度末向深圳证券交易所报告回收资金使用情况。如因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行

的，本公司承诺将及时向深圳证券交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司承诺将向深圳证券交易所提交回收资金投向变更报告。

6. 本公司确保本函所披露信息真实、完整、准确，且本公司承诺将遵循相关监管规则及监管要求继续合规经营并规范管理回收资金。

特此承诺。

深圳市福田人才安居有限公司

2022年7月27日

确认及承诺函

深圳市罗湖人才安居有限公司（以下简称“本公司”）系红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（下称“基金”）及深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划（下称“专项计划”）的原始权益人。本公司特出具本函，就本公司开展保障性租赁住房业务的相关事宜确认及承诺如下：

1. 本公司为开展保障性租赁住房业务的独立法人。本公司承诺未来不开展商品住宅和商业地产开发业务，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。

2. 本公司确认并承诺在资产、业务、财务、人员和机构等方面与商品住宅和商业地产开发业务均已有效隔离，保持相对独立。

3. 本公司作为深圳市人才安居集团有限公司（下称“安居集团”）的控股子公司，承诺将遵循安居集团的相关回收资金管理制度，实行严格闭环管理，确保净回收资金用于新的基础设施补短板重点领域项目建设，切实防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域。如回收资金投资的新项目通过子公司或者其他关联方实施的，该子公司或者该关联方也将遵守安居集团的相关回收资金管理制度。

4. 本公司承诺将与基金管理人、资产支持证券管理人、回收资金的存放银行等共同签订资金监管协议明确各自监督职责，防止违规变更回收资金用途。

5. 本公司承诺将在每季度末向深圳证券交易所报告回收资金使用情况。如因特殊原因导致已承诺的回收资金投资计划无法正常执行

的，本公司承诺将及时向深圳证券交易所报告相关情况和应对措施。确需变更回收资金用途的，本公司承诺将向深圳证券交易所提交回收资金投向变更报告。

6. 本公司确保本函所披露信息真实、完整、准确，且本公司承诺将遵循相关监管规则及监管要求继续合规经营并规范管理回收资金。特此承诺。

深圳市罗湖人才安居有限公司



2022年8月1日

附件二 基础设施项目备考审计报告

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2019年1月1日至2022年3月31日
备考汇总财务报表及审计报告
天职业字[2022]34596号

目 录

审计报告	1
备考汇总财务报表	5
备考汇总财务报表附注	8

红土创新基金管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了红土创新基金管理有限公司(以下简称“红土创新基金”)作为公募管理人管理的红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)拟从原始权益人深圳市人才安居集团有限公司、深圳市福田区人才安居有限公司、深圳市罗湖人才安居有限公司收购并持有的3家项目公司(即深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司)的备考汇总财务报表,包括2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年3月31日的备考汇总资产负债表,2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月的备考汇总利润表以及备考汇总财务报表附注。

我们认为,后附的备考汇总财务报表在所有重大方面按照备考汇总财务报表附注二所表述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于红土创新基金、原始权益人及项目公司,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、 编制基础及使用限制

我们提醒备考汇总财务报表使用者关注备考汇总财务报表附注二关于编制基础的说明,上述备考汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。红土创新基金管理层编制备考汇总财务报表是为了申请设立红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金业务之用,因此,备考汇总财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅向红土创新基金出具,供其向中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所提交申请文件使用,不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负责或承担责任。本

段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对备考财务报表的责任

红土创新基金管理层的责任是按照备考汇总财务报表附注二所表述的编制基础编制备考汇总财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，包括监督和复核与备考汇总财务报表相关的内部控制，以使备考汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考汇总财务报表时，红土创新基金管理层的责任是评估红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、终止运营或别无其他现实的选择。

红土创新基金公司及原始权益人治理层的责任是监督红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的备考汇总财务报告过程。

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汇总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汇总财务报表使用者依据备考汇总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汇总财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重

大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考汇总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标的资产不能持续经营。

(5) 评价备考汇总财务报表的总体列报、结构和内容。

(6) 就红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金中相关实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对备考汇总财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与红土创新基金公司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。

审计报告（续）

天职业字[2022]34596号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



备考汇总资产负债表

编制单位：红土创新基金管理有限公司

金额单位：元

项 目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	附注编号
流动资产					
货币资金	-	9,769,988.57	1,725,849.57	-	七、(一)
△结算备付金	-	-	-	-	
△拆出资金	-	-	-	-	
交易性金融资产	-	-	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	
衍生金融资产	-	-	-	-	
应收票据	-	-	-	-	
应收账款	818,127.41	12,393.72	5,085.06	-	七、(二)
应收款项融资	-	-	-	-	
预付款项	-	199,009.43	3,273,223.72	171,150.69	七、(三)
△应收保费	-	-	-	-	
△应收分保账款	-	-	-	-	
△应收分保合同准备金	-	-	-	-	
其他应收款	14,445,247.48	-	-	-	七、(四)
其中：应收利息	-	-	-	-	
应收股利	-	-	-	-	
△买入返售金融资产	-	-	-	-	
存货	-	-	-	-	
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	15,263,374.89	9,981,391.72	5,004,158.35	171,150.69	
非流动资产					
△发放贷款及垫款	-	-	-	-	
债权投资	-	-	-	-	
可供出售金融资产	-	-	-	-	
其他债权投资	-	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	-	
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	928,203,677.92	930,432,279.33	274,870,250.33	-	七、(五)
固定资产	-	-	-	-	
在建工程	-	-	408,375,899.43	262,587,636.81	七、(六)
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	-	-	-	-	
非流动资产合计	928,203,677.92	930,432,279.33	683,245,189.76	262,587,636.81	
资产总计	943,467,052.81	940,413,671.05	688,250,348.11	262,758,787.50	

法定代表人：



主管会计工作负责人：

周厚桥

会计机构负责人：

焦小川



备考汇总资产负债表（续）

编制单位：诺士创新基金管理有限公司

金额单位：元

项 目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	附注编号
流动负债					
短期借款	-	-	-	-	
△向中央银行借款	-	-	-	-	
△拆入资金	-	-	-	-	
交易性金融负债	-	-	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-	
衍生金融负债	-	-	-	-	
应付票据	-	-	-	-	
应付账款	314,667.10	145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05	七、（七）
预收款项	2,004,694.10	1,608,283.67	1,738,002.88	-	七、（八）
△卖出回购金融资产款	-	-	-	-	
△吸收存款及同业存放	-	-	-	-	
△代理买卖证券款	-	-	-	-	
△代理承销证券款	-	-	-	-	
应付职工薪酬	-	227,782.18	300,167.46	236,049.30	七、（九）
应交税费	1,320,955.44	998,365.28	19,539.75	-	七、（十）
其他应付款	9,223,218.49	-	-	-	七、（十一）
其中：应付利息	-	-	-	-	
应付股利	-	-	-	-	
△应付手续费及佣金	-	-	-	-	
△应付分保账款	-	-	-	-	
合同负债	-	-	-	-	
持有待售负债	-	-	-	-	
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	
其他流动负债	33,366.50	-	-	-	七、（十二）
流动负债合计	12,956,901.63	148,058,985.07	48,187,615.92	18,968,923.35	
非流动负债					
△保险合同准备金	-	-	-	-	
长期借款	-	-	-	-	
应付债券	-	-	-	-	
其中：优先股	-	-	-	-	
永续债	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	
非流动负债合计	-	-	-	-	
负债合计	12,956,901.63	148,058,985.07	48,187,615.92	18,968,923.35	
所有者权益合计	930,510,151.16	792,354,685.96	640,062,732.19	243,789,863.95	
负债及所有者权益合计	943,467,052.81	940,413,671.03	688,250,348.11	262,758,787.30	

法定代表人：



主管会计工作负责人：

周厚桥

会计机构负责人：

焦小川



备考汇总利润表

金额单位：元

编制单位：红土创新基金管理有限公司

项 目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度	附注编号
一、营业总收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.08	-	
其中：营业收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.69	-	七、(十三)
△利息收入	-	-	-	-	
△已赚保费	-	-	-	-	
△手续费及佣金收入	-	-	-	-	
二、营业总成本	3,722,869.10	8,256,335.95	423,816.55	-	
其中：营业成本	2,814,820.19	8,092,645.73	421,723.01	-	七、(十三)
△利息支出	-	-	-	-	
△手续费及佣金支出	-	-	-	-	
△退保金	-	-	-	-	
△赔付支出净额	-	-	-	-	
△提取保险合同准备金净额	-	-	-	-	
△营业税金及附加	506,625.20	108,784.88	2,093.54	-	七、(十四)
销售费用	-	-	-	-	
管理费用	1,223.61	54,904.74	-	-	七、(十五)
研发费用	-	-	-	-	
财务费用	-	-	-	-	
其中：利息费用	-	-	-	-	
利息收入	-	-	-	-	
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）	-	-	-	-	
△汇兑收益（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）	-	-	-	-	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	-	-	-	-	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,131,513.86	1,410,782.98	-229,969.87	-	
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）	2,131,513.86	1,410,782.98	-229,969.87	-	
减：所得税费用	303,862.96	-	-	-	七、(十六)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,827,650.90	1,410,782.98	-229,969.87	-	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,827,650.90	1,410,782.98	-229,969.87	-	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-	
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-	
（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	-	-	-	-	
（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	-	-	-	-	
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-	-	
8.外币财务报表折算差额	-	-	-	-	
9.其他	-	-	-	-	
七、综合收益总额	1,827,650.90	1,410,782.98	-229,969.87	-	
八、每股收益					
（一）基本每股收益（元/股）					
（二）稀释每股收益（元/股）					

法定代表人：



主管会计工作负责人：

周厚桥

会计机构负责人：

焦小川

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2019年1月1日-2022年3月31日

备考汇总财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、本次证券发行基本情况

(一) 深圳市人才安居集团有限公司

深圳市人才安居集团有限公司成立于2016年6月30日, 注册资本1000亿元, 深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有深圳市人才安居集团有限公司100%股权。深圳市人才安居集团有限公司是市委市政府保障深圳人才安居乐业的平台, 是深圳市专责从事人才安居住房投资建设和运营管理的市属国有独资公司, 具有政策性和功能性属性。

(二) 红土创新基金管理有限公司

红土创新基金管理有限公司(“红土创新基金”)是由深圳市创新投资集团于2014年6月18日在中华人民共和国深圳市注册成立的有限责任公司, 红土创新基金经批准的经营期限为永续经营, 注册资本为400,000,000元。

红土创新基金经批准的经营范围为基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。

(三) 红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)拟由红土创新基金管理有限公司(以下简称“红土创新基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务审核指引(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金发售业务指引(试行)》和其他有关法律法规及监管政策的规定以及《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”)的约定负责募集。本基金为契约型封闭式基金, 存续期限为自基金合同生效之日起至2088年6月25日止, 首次设立采用向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的募集方式, 拟募集资金预计为人民币1,158,000,000.00元。本基金拟在成立后在深圳证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为红土创新基金, 基金托管人为招商银行股份有限公司。

(四) 本次交易基本情况

本基金计划于成立后投资于深创投红土资产管理(深圳)有限公司(以下简称“红土资管”)设立的深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划(以下简称“专项计划”),深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划与原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司分别签署《项目公司股权转让协议》,以公募基金认购资产支持证券的认购款项向原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司收购项目公司股权,支付股权转让对价,并向各项目公司发放股东借款以偿还应付减资款项。

根据红土创新基金编制的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》(以下简称“招募说明书”)及相关协议,具体交易步骤如下:

深圳市安居鼎吉管理有限公司于2021年9月17日注册成立,深圳市人才安居集团持有100%股权;于2022年2月28日,深圳市人才安居集团与深圳市安居鼎吉管理有限公司签订《关于保利香樾苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》,协议约定深圳市人才安居集团将其直接持有的保利香樾苑项目的保障性租赁住房 and 凤凰公馆项目的保障性租赁住房按照双方确定的基准日期即2021年12月31日资产账面净值予以划转,并且自2022年2月28日起将标的资产划转至安居鼎吉管理公司。

深圳市安居百泉阁管理有限公司于2022年1月26日注册成立,深圳市福田人才安居有限公司持有100%股权;于2022年3月,深圳市福田人才安居有限公司与深圳市安居百泉阁管理有限公司签订《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》及补充协议,协议约定深圳市福田人才安居有限公司将其直接持有的安居百泉阁项目的保障性租赁住房、配套商业及配套停车位按照双方确定的基准日即2021年12月31日资产账面净值予以划转,并且自2022年2月28日起将标的资产划转至安居百泉阁管理公司。

深圳市安居锦园管理有限公司于2022年1月21日注册成立,深圳市罗湖人才安居有限公司持有100%股权;于2022年3月,深圳市罗湖人才安居有限公司与深圳市安居锦园管理有限公司签订《关于安居锦园项目的资产划转协议》及补充协议,协议约定深圳市罗湖人才安居有限公司将其直接持有的安居锦园项目的保障性租赁住房及配套停车位按照双方确定的基准日即2021年12月31日资产账面净值予以划转,并且自2022年2月28日起将标的资产划转至安居锦园管理公司。

2022年3月29日,深圳市人才安居集团有限公司2022年第十一次总经理办公会会议纪要同意安居鼎吉管理公司、安居锦园管理公司、安居百泉阁管理公司将资本公积转增为注册资本,并同步减少注册资本。深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司拟对各项目公司进行减资,由于各项目公司并无现金对股东进行支付,因此形成各项目公司对深圳市人才安居集团及各子公司的应付减资款负债。

资产支持专项计划拟与深圳市人才安居集团福田安居公司及罗湖安居公司分别签署《项目公司股权转让协议》,以公募基金认购资产支持证券的认购款项向深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司收购项目公司股权,支付股权转让对价,并向各项目公司发放股东借款以偿还上述应付减资款项。

本次交易完成后，本基金将持有专项计划全部份额，专项计划将持有项目公司100%股权和股东借款债权。

以上交易完成后，深圳市人才安居集团作为原始权益人合计持有的本基金份额将构成其在本基金层面的控制。

本备考汇总财务报告已于2022年4月7日由红土创新基金管理層批准报出。

二、备考财务报表的编制基础

本备考汇总财务报表仅供反映3家项目公司（即深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司、深圳市安居鼎吉管理有限公司，下同）于本备考汇总财务报表期间的财务状况和经营成果，不适用于其他目的。基于编制本备考汇总财务报表的特殊目的，本备考汇总财务报表仅列示备考汇总资产负债表、备考汇总利润表以及对本备考汇总财务报表使用者具有重大参考意义的备考汇总财务报表项目附注。

本备考汇总财务报表是为附注一所述的基金发行披露的特殊目的而编制，包括了2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年3月31日的汇总财务状况，2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月的汇总经营成果。

本备考汇总财务报表除下述主要假设(1)至(6)事项之外，所采用的会计政策和会计估计参见附注三。

(1) 本备考汇总财务报表所涵盖的报表期间内，红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金下3家项目公司均编制独立的备考财务报表，因此本备考汇总财务报表以3家项目公司的备考财务报表为基础，合并了3家项目公司，由于这些项目公司不一定具有法律上的所有权关系，因此不考虑项目公司之间的内部交易及往来余额的抵消。本次交易完成后的项目公司在本备考汇总财务报表中合称“本备考主体”。

(2) 本备考汇总财务报表未考虑上述基金发行可能产生的交易费用、流转税及其他税项影响。

(3) 3家项目公司单独进行纳税申报，在编制备考汇总财务报表时，3家项目公司以自身作为单一实体的运营成果为基础，计算并列示当期所得税费用。

(4) 基于编制本备考汇总财务报表的特定目的，本备考汇总财务报表附注不再列示“关联方关系及其交易”、“金融风险”及“资本管理”，红土创新基金管理層认为，本备考主体下的关联方关系及其交易、金融风险及资本管理对使用者无重大实质意义。

(5) 红土创新基金管理層以持续经营为基础编制本备考汇总财务报表。

(6) 3家项目公司按照各自备考财务报表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。

三、重要会计政策及会计估计

（一）会计期间和经营周期

本备考报告主体会计年度采用公历年度，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本备考报告主体采用人民币作为记账本位币。

（三）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

（四）合并财务报表的编制方法

编制备考汇总财务报表时，合并范围包括 3 家项目公司。

（五）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本备考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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本备考主体承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

金融资产于初始确认时根据本备考报告主体管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

对金融资产的分类，依据本备考报告主体金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。纳入备考财务报表范围账面列示的金融资产为应收款项。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本备考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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本备考报告主体管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用，除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本备考报告主体不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本备考报告主体改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本备考报告主体的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理

和业绩评价，并在本备考报告主体内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本备考报告主体在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融资产减值

本备考报告主体对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本备考报告主体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。

本备考报告主体考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本备考报告主体按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本备考报告主体按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本备考报告主体对信用风险的具体评估，详见附注“八、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本备考报告主体将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过

程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，本备考报告主体应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，本备考报告主体应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，本备考报告主体应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，本备考报告主体应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，本备考报告主体应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本备考报告主体对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果本备考报告主体确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

6. 金融资产转移

本备考报告主体已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本备考报告主体既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（七）应收款项

应收款项包括应收账款、应收票据、其他应收款等。标的资产对外出租形成的租赁应收款，根据合同约定的金额在租赁期内确认租金收入并相应形成应收账款。应收款项按与债务人之间的合同或协议价款作为初始确认金额。资产负债表日，应收款项按摊余成本计量。处置或收回应收款项，将取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或者金额标准	期末余额大于 100 万元（含 100 万元）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据测试结果决定是否计提坏账准备。

2. 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，通过考虑不同市场、不同客户等风险制定信用政策，以信用期和账龄等作为风险特征组成类似信用风险特征组合，并按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备。

A. 不同组合的确定依据

项目	确定组合的依据
组合 1	应收按揭款、关联方的应收款项、保证金、押金
组合 2	除组合 1 外的其他应收款项

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	账龄分析法

组合 1 中，主要为应收按揭款，应收关联方款项、保证金、押金，由于该款项性质存在坏账的可能性较小，不计提坏账准备。对合并范围内的关联应收款项单独测试后由确凿证据表明发生减值的，报董事会批准后计提坏账准备。

组合 2 中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0	0
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-5 年	50	50

5 年以上	100	100
-------	-----	-----

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	债务单位撤销、破产或因资不抵债，现金流量不足，发生严重的自然灾害等而导致无法偿付债务
坏账准备的计提方法	本备考报告主体对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

4. 坏账准备的转回

如有客观证据表明该项应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

5. 本备考报告主体向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

6. 对应收票据和预付账款单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，数据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

（八）投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。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且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。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。采用直线平均法计算，并按各类资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的百分比）后按年计提折旧。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

类别	使用年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物（土地使用年限为 70 年）	50	10	1.80
房屋及建筑物（土地使用年限为 50 年）	40	10	2.25
房屋及建筑物（土地使用年限为 40 年）	30	10	3.00

房屋及建筑物自新旧开始剩余使用年限低于上述使用年限的，按剩余使用年限计提折旧，残值率不变。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（九）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本备考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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十）除金融资产外的长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因本备考报告主体合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十一) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十二）职工薪酬

职工薪酬，是指本备考报告主体为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外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。本备考报告主体提供给职工配偶、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。

1. 短期薪酬

本备考报告主体在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2. 辞退福利

本备考报告主体在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本备考报告主体不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3. 设定提存计划

本备考报告主体职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本备考报告主体以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本备考报告主体在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（十三）收入

1. 收入的确认

本备考报告主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2. 合同中包含两项或多项履约义务的，本备考报告主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

交易价格是本备考报告主体因向客户转让商品而预期有权收取得对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本备考报告主体确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本备考报告主体按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额（即，现销价格）确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

本备考报告主体依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的

履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(1) 本备考报告主体满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本备考报告主体履约的同时即取得并消耗本备考报告主体履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本备考报告主体履约过程中在建的资产。

③本备考报告主体履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本备考报告主体在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本备考报告主体在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定时，本备考报告主体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。

(2) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本备考报告主体在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本备考报告主体考虑下列迹象：

①本备考报告主体就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本备考报告主体已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本备考报告主体已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本备考报告主体已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3. 本备考报告主体将拥有的无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取合同对价的权利，确认为应收账款，将已向客户转让商品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），确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备。本备考报告主体将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，确认为合同负债。本公司对同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

本备考报告主体收入确认的具体政策：

1. 物业出租

按合同或者协议的约定应收租金金额在租赁期内各个期间按直线法确认为营业收入。

四、税项

（一）本备考报告主体适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税（注1）	销售货物或提供应税劳务	5、9
城市维护建设税（注2）	应缴流转税税额	7
教育费附加（注2）	应缴流转税税额	3
地方教育费附加（注2）	应缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

注1：标的资产交割日之前，人才住房出租业务根据税法规定采用增值税一般计税方式，按照应纳税销售额的9%计算应缴增值税。交割日之后，项目公司为小规模纳税人，不动产租赁业务适用简易计税，增值税税率为5%。

注2：标的资产交割日之前，根据税法规定城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加适用的税率分别为7%、3%及2%。交割日之后，项目公司为小规模纳税人，根据财税[2019]13号文件，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征城市维护建设税、教育费附加、教育费附加及城镇土地使用税。

（二）重要税收优惠政策及其依据

（1）根据国家税务总局公告（2019）第61号文，对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税；对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税；对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；对公共租赁住房双方免征签订租赁协议涉及的印花税；对公租房免征房产税，公告执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。

根据财政部税务总局公告2021年第6号文，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，对《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）规定的税收优惠政策已经到期的，执行期限延长至2023年12月31日。

（2）根据深圳市住房和建设局关于提请明确人才住房属于公共租赁住房适用范围问题的复函（深建函[2017]214号文）明确了用作出租的人才住房，可以适用公共租赁住房各项优惠政策；对于用作出售的人才住房，可以适用保障性住房的其他优惠政策。

项目公司所持有的标的资产（保利香槟苑、凤凰公馆、安居百泉阁、安居锦园）于2022年1月10日起由公共租赁住房变更为保障性租赁住房，不再适用公共租赁住房各项优惠政策。

（3）根据财政部、国家税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知（财税[2019]13号），由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

（4）根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府（1987）164号），公司新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

（一）会计政策的变更

本备考报告主体报告期内未发生会计政策变更。

（二）会计估计的变更

本备考报告主体报告期内未发生会计估计变更。

（三）前期会计差错更正

本备考报告主体报告期内未发生重大的会计差错更正。

六、本备考主体汇总范围

于2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年3月31日纳入备考合并范围的项目公司

序号	项目公司名称	拟持股比例	注册成立时间	基础设施项目	开始运营时间
1	深圳市安居鼎吉管理有限公司	100%	2021-9-17	保利香筑苑、凤凰公馆项目	2020年7月、 2020年11月
2	深圳市安居百泉阁管理有限公司	100%	2022-1-26	安居百泉阁项目	2022年1月
3	深圳市安居锦园管理有限公司	100%	2022-1-21	安居锦园项目	2021年11月

七、备考财务报表主要项目注释

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
现金				
银行存款		9,769,988.57	1,725,849.57	
其他货币资金				
合计		9,769,988.57	1,725,849.57	
<u>其中：存放在境外的款 项总额</u>				

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
----	-----------	------------	------------	------------

账龄	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
1年以内(含1年)	818,127.41	12,393.72	5,085.06	
合计	818,127.41	12,393.72	5,085.06	

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2022-3-31				2021-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按信用风险特征									
组合计提坏账准备的应收账款	818,127.41	100.00			818,127.41	12,393.72	100.00		12,393.72
其中：按账龄组合计提坏账准备的应收账款	818,127.41	100.00			818,127.41	12,393.72	100.00		12,393.72
合计	818,127.41	100.00			818,127.41	12,393.72	100.00		12,393.72

续上表

类别	2020-12-31				2019-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按信用风险特征									
组合计提坏账准备的应收账款	5,085.06	100.00			5,085.06				
其中：按账龄组合计提坏账准备的应收账款	5,085.06	100.00			5,085.06				
合计	5,085.06	100.00			5,085.06				

组合中，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2022-3-31			2021-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	818,127.41	100.00		12,393.72	100.00	
合计	818,127.41	100.00		12,393.72	100.00	

续上表

账龄	2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	5,085.06	100.00				
合计	5,085.06	100.00				

(三) 预付款项

1. 按账龄列示

账龄	2022-3-31		2021-12-31	
	余额	比例(%)	余额	比例(%)
1年以内			199,009.43	100.00
合计			199,009.43	100.00

续表

账龄	2020-12-31		2019-12-31	
	余额	比例(%)	余额	比例(%)
1年以内	3,273,223.72	100.00	171,150.69	100.00
合计	3,273,223.72	100.00	171,150.69	100.00

注：经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日 2022 年 2 月 28 日起将标的资产按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转。截止至 2022 年 2 月 28 日预付工程款项余额由原始权益人承担相关债权。

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

2021 年 12 月 31 日：

单位名称	期末金额	占预付款项总额比例(%)	账龄	未结算原因
深圳市中行建设工程顾问有限公司	199,009.43	100.00	1年以内	预付未完工
合计	199,009.43	100.00		

2020 年 12 月 31 日：

单位名称	期末金额	占预付款项总额比例(%)	账龄	未结算原因
深圳广筑集团股份有限公司	3,261,959.04	99.66	1年以内	预付未完工
深圳市中行建设工程顾问有限公司	11,264.68	0.34	1年以内	预付未完工
合计	3,273,223.72	100.00		

2019 年 12 月 31 日：

单位名称	期末金额	占预付款项总额 比例 (%)	账龄	未结算原因
深圳市中行建设工程顾问有限公司	171,150.69	100.00	1年以内	预付未完工
合计	171,150.69	100.00		

(四) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
其他应收款	14,445,247.48			
合计	14,445,247.48			

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2022-3-31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内(含1年)	14,445,247.48		14,445,247.48
合计	14,445,247.48		14,445,247.48

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31
待原始权益人转付的租金及保证金	14,445,247.48		
合计	14,445,247.48		

(3) 坏账准备计提情况

类别	账面余额		2022-3-31 坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
其中：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备	14,445,247.48	100.00			14,445,247.48
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,445,247.48	100.00			14,445,247.48
合计	14,445,247.48	100.00			14,445,247.48

续表

类别	2021-12-31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
其中：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备					
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
合计					

续表

类别	2020-12-31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
其中：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备					
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
合计					

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
深圳市人才安居集团有限公司	待原始权益人转付的租金及保证金	6,476,016.42	1年以内	44.83	
深圳市福田人才安居有限公司	待原始权益人转付的租金及保证金	7,969,231.06	1年以内	55.17	
合计		14,445,247.48		100.00	

注：报告期内项目公司尚未开设账户，由原始权益人暂代收租租金及租赁保证金。

(五) 投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

2022年1-3月

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2021年12月31日	936,367,199.56	936,367,199.56
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货、固定资产、在建工程转入		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 2022年3月31日	936,367,199.56	936,367,199.56
二、累计折旧和累计摊销		
1. 2021年12月31日	5,934,920.23	5,934,920.23
2. 本期增加金额		
(1) 计提或摊销		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 2022年3月31日	8,163,521.64	8,163,521.64
三、减值准备		
1. 2021年12月31日		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 2022年3月31日		
四、账面价值		
1. 2022年3月31日	928,203,677.92	928,203,677.92
2. 2021年12月31日	930,432,279.33	930,432,279.33

接上表:

2021年度

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2020年12月31日	275,073,652.20	275,073,652.20
2. 本期增加金额	661,293,547.36	661,293,547.36
(1) 外购		
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	661,293,547.36	661,293,547.36
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 2021年12月31日	936,367,199.56	936,367,199.56
二、累计折旧和累计摊销		
1. 2020年12月31日	203,361.87	203,361.87
2. 本期增加金额	5,731,558.36	5,731,558.36
(1) 计提或摊销	5,731,558.36	5,731,558.36
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 2021年12月31日	5,934,920.23	5,934,920.23
三、减值准备		
1. 2020年12月31日		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 2021年12月31日		
四、账面价值		
1. 2021年12月31日	930,432,279.33	930,432,279.33
2. 2020年12月31日	274,670,290.33	274,670,290.33

接上表:

2020年度

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2020年10月1日		
2. 本期增加金额	275,073,652.20	275,073,652.20
(1) 外购		
(2) 存货、固定资产、在建工程转入		
(3) 其他	275,073,652.20	275,073,652.20
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 2020年12月31日	275,073,652.20	275,073,652.20
二、累计折旧和累计摊销		
1. 2020年10月1日		
2. 本期增加金额	203,361.87	203,361.87
(1) 计提或摊销	203,361.87	203,361.87
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 2020年12月31日	203,361.87	203,361.87
三、减值准备		
1. 2020年10月1日		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 2020年12月31日		
四、账面价值		
1. 2020年12月31日	274,870,290.33	274,870,290.33
2. 2020年10月1日		

注：投资性房地产初始成本按照评估价值予以计量，标的资产经深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司评估，并出具戴德梁行评报字(2021/BJ/F3)第0066号、戴德梁行评报字(2021/BJ/F3)第0067号评估报告。因2021年9月30日评估值采用收益法预测结果，故假设保利香槟苑、凤凰公馆项目自移交原始权益人时账面按评估值予以入账于入账次月开始计提折旧摊销。

2. 本期无所有权受限投资性房地产的情况。

(六) 在建工程

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
在建工程—锦园			142,721,356.53	93,388,196.39
在建项目—安居百景阁			265,654,542.90	169,199,440.22
合计			408,375,899.43	262,587,636.61

(七) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
工程款		145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05
保险费	1,223.60			
运营管理费	150,017.45			
专项维修基金	34,941.27			
物业管理费	128,484.78			
合计	314,667.10	145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05

注：经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日2022年2月28日起将标的资产按2021年12月31日基准日资产账面净值划转，截止至2022年2月28日应付工程款余额由原始权益人承担相关债务。

2. 期末无账龄超过1年的重要应付账款

(八) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
1年以内(含1年)	2,064,694.10	1,668,283.67	1,738,002.88
合计	2,064,694.10	1,668,283.67	1,738,002.88

2. 报告期无各期末账龄超过1年的重要预收账款

(九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
一、短期薪酬		227,782.18	300,167.46	236,049.30
二、离职后福利中-设定提存计划负债				
三、辞退福利				

项 目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
四、一年内到期的其他福利				
<u>合计</u>		<u>227,782.18</u>	<u>300,167.46</u>	<u>236,049.30</u>

2. 短期薪酬列示

项 目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴		227,782.18	300,167.46	236,049.30
二、职工福利费				
三、社会保险费				
其中：医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<u>合计</u>		<u>227,782.18</u>	<u>300,167.46</u>	<u>236,049.30</u>

注：经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日 2022 年 2 月 28 日起将标的资产按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转，截止至 2022 年 2 月 28 日应付职工薪酬余额由原始权益人承担。

(十) 应交税费

税费项目	2022-3-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
企业所得税	303,862.96			
增值税	155,941.22	887,486.86	17,446.21	
城市维护建设税	6,625.78	62,124.08	1,221.23	
教育费附加	4,732.70	44,374.34	872.31	
城镇土地使用税	5,787.30			
印花税	844,005.48	4,380.00		
<u>合计</u>	<u>1,320,955.44</u>	<u>998,365.28</u>	<u>19,539.75</u>	

注：经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日 2022 年 2 月 28 日起将标的资产按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转，截止至 2022 年 2 月 28 日应交税费余额由原始权益人

项目	2020年度		2019年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入-凤凰公馆				
租金收入-保利香槟苑	193,846.68	421,723.01		
租金收入-百景阁				
租金收入-锦园				
合计	193,846.68	421,723.01		

2. 营业成本

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
物业管理费	160,160.34	679,625.88	144,290.28	
专项维修基金	10,412.53	45,037.00	9,795.41	
运营管理费	415,645.91	1,593,763.14	64,275.45	
日常维修	0.00	42,661.35	0.00	
折旧摊销	2,228,601.41	5,731,658.36	203,361.87	
合计	2,814,820.19	8,092,645.73	421,723.01	

(十四) 税金及附加

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
城市维护建设税	19,655.62	60,902.85	1,221.23	-
教育费附加	8,423.84	26,101.22	523.39	-
地方教育附加	5,615.89	17,400.81	348.92	-
城镇土地使用税	28,936.47	0.00	0.00	-
印花税	844,193.48	4,380.00	0.00	-
合计	906,825.30	108,784.88	2,093.54	-

(十五) 管理费用

费用性质	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
保险费	1,223.61	54,904.74		
合计	1,223.61	54,904.74		

(十六) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
当期所得税费用	303,862.96			
合计	303,862.96			

证书序号: 0000175

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:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区丰公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:





姓名: 郭新
Full name: Gao Xin
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1977-11-23
Date of birth: 1977-11-23
工作单位: 深圳注册会计师协会
Working unit: Shenzhen Institute of Certified Public Accountants
身份证号码: 430121771123461
Identity card No.: 430121771123461



年度检验登记
Annual Renewal Registration

证书检验合格
This certificate is valid
after the renewal.



证书编号: 430100100025
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999年01月01日
Date of issuance



深圳注册会计师协会
Shenzhen Institute of Certified Public Accountants



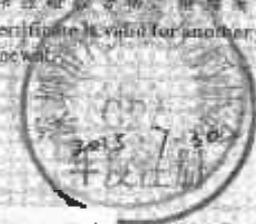


姓名: 陈子涵
 Sex: 女
 Date of birth: 1988-10-13
 工作单位: 中国注册会计师事务所有限公司深圳分所
 Working unit: 中国注册会计师事务所有限公司深圳分所
 身份证号码: 370481199010180328
 Identity card No.: 370481199010180328



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110002400147
No. of Certificate: 110002400147

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shenzhen Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 02 月 28 日
Date of Issuance: 2007 Feb 28



陈子涵
 110002400147
 深圳市注册会计师协会

附件三 基金可供分配金额测算报告及审核报告

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭
式基础设施证券投资基金
可供分配金额测算报告及审核报告
天职业字[2022]30073号

目 录

审核报告	1
可供分配金额测算报表	2
可供分配金额测算报告编制说明	5

审核报告

天职业字[2022]30073号

红土创新基金管理有限公司：

我们审核了后附的红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的可供分配金额测算报告，包括备考合并利润表、备考合并现金流量表、可供分配金额计算表，以及可供分配金额测算报告编制说明，红土创新基金管理有限公司作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，负责编制可供分配金额测算报告，并对测算结果及其所依据的各项假设条件负责，这些假设条件已在后附的可供分配金额测算报告编制说明中披露。

我们审核可供分配金额测算报告的依据是《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》。根据我们对支持这些假设条件的测算证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设条件没有为测算提供合理基础。而且，我们认为，该可供分配金额测算报告是在这些假设条件的基础上恰当编制的，并按照后附的可供分配金额测算报告编制说明中所述的编制基础进行了列报。

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较大差异，使用者与投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

本报告仅红土创新基金管理有限公司向中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所申请公开发行红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之日的使用。未经本所事先书面同意，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



本可供分配金额测算报告是红土创新基金管理有限公司（以下简称“红土创新基金”）管理层在最佳估计假设基础上编制的，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。



可供分配金额计算表

编制单位：红土创新基金管理有限公司

金额单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值	说明编号
净利润	12,346,462.41	24,660,387.21	
二、分配调整事项			
（一）折旧和摊销	10,422,000.00	20,844,000.00	四、（2）5/六（二）
（二）利息支出			四、（2）10
（三）所得税费用			六（五）
三、利息折旧及摊销前利润	22,768,462.41	45,504,387.21	
（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益	-	-	
其中：处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益			
（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）基础设施基金发行份额募集的资金	1,158,000,000.00		四、（2）1
（八）购买基础设施项目的支出	-1,158,000,000.00		四、（2）3/四、（2）17
（九）支付的利息及所得税费用			
（十）应收和应付项目的变动	2,311,447.15	4,672,780.55	四、（2）14/六（六）
（十一）未来合理的相关支出预留	-546,887.81	-993,659.88	四、（2）15/四、（2）16/六（七）
其中：重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）	-146,887.81	-293,659.88	四、（2）15/六（七）
不可预计费用预留	-400,000.00	-700,000.00	四、（2）16
未来合理期间内的运营费用等			
（十二）其他可能的调整项			
其中：处置基础设施项目资产取得的现金			
金融资产相关调整等			
递延所得税资产的减少			
递延所得税负债的增加			
四、可供分配金额	24,533,021.75	49,183,507.88	
基金管理人总经理：		项目负责人：	

预测合并利润表

编制单位：红土创新基金管理有限公司

金额单位：元

项 目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值	说明编号
一、营业总收入	26,951,891.04	53,882,547.23	
其中：营业收入	26,951,891.04	53,882,547.23	四、(2) 4/六、(一)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	14,605,428.63	29,222,160.02	
其中：营业成本	11,675,721.77	23,345,794.90	四、(2) 5/六、(二)
税金及附加	974,618.50	2,076,764.74	四、(2) 6/六、(三)
销售费用			
管理费用	1,985,311.25	3,965,369.08	四、(2) 7/六、(四)
研发费用			
财务费用	-30,222.89	-165,768.70	四、(2) 8
其中：利息费用			
利息收入	-30,222.89	-165,768.70	四、(2) 8
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			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21	
减：所得税费用			六、(五)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21	
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21	
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
(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			
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
七、综合收益总额	12,346,462.41	24,660,387.21	
八、每股收益			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

预测合并现金流量表

编制单位：红土创新基金管理有限公司

金额单位：元

项 目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值	说明编号
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	29,369,614.14	58,767,143.40	
收到其他与经营活动有关的现金	30,222.89	165,768.70	
经营活动现金流入小计	29,399,837.03	58,932,912.10	
购买商品、接受劳务支付的现金	1,331,370.75	2,656,752.03	
支付的各项税费	974,618.50	2,076,764.74	
支付其他与经营活动有关的现金	2,013,938.22	4,022,227.57	
经营活动现金流出小计	4,319,927.47	8,755,744.34	
经营活动产生的现金流量净额	25,079,909.56	50,177,167.76	
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	-	-	
收购基础设施项目所支付的现金净额	1,148,539,490.51	-	
其中：收购基础设施项目所支付的现金	1,158,000,000.00	-	四、(2)3
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资活动现金流出小计	1,148,539,490.51	-	
投资活动产生的现金流量净额	-1,148,539,490.51	-	
三、筹资活动产生的现金流量：			
发行基金份额收到的现金	1,158,000,000.00	-	四、(2)1
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	1,158,000,000.00	-	
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			
向基金份额持有人分配支付的现金		24,533,021.75	四、(2)19
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	-	24,533,021.75	
筹资活动产生的现金流量净额	1,158,000,000.00	-24,533,021.75	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	34,540,419.05	25,644,146.01	
加：期初现金及现金等价物的余额	-	34,540,419.05	
六、期末现金及现金等价物余额	34,540,419.05	60,184,565.06	

可供分配金额测算报告编制说明

(除另有注明外,所有金额均以人民币元为货币单位)

一、基础设施的基本情况

(一) 基金基本情况

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“本基金”)拟由红土创新基金管理有限公司(以下简称“红土创新基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务审核指引(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金发售业务指引(试行)》和其他有关法律法规及监管政策的规定以及《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下简称“基金合同”)的约定负责募集。本基金为契约型封闭式基金,存续期限为自基金合同生效之日起至2088年6月25日止,首次设立采用向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的募集方式,拟募集资金预计为人民币1,158,000,000.00元。本基金拟在成立后在深圳证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为红土创新基金,基金托管人为招商银行股份有限公司。

(二) 基础设施的基本情况

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金是由红土创新基金管理有限公司拟设立的公募基金(以下简称“本基金”)。本基金的底层资产包括3家项目公司的保障性租赁住房基础设施项目,具体情况如下:

序号	项目公司名称	公司简称	注册成立时间	基础设施项目	开始运营时间
1	深圳市安居鼎吉管理有限公司	安居鼎吉管理公司	2021-9-17	保利香樟苑、凤凰公馆项目	2020年7月、 2020年11月
2	深圳市安居百泉阁管理有限公司	安居百泉阁管理公司	2022-1-26	安居百泉阁项目	2022年1月
3	深圳市安居锦园管理有限公司	安居锦园管理公司	2022-1-21	安居锦园项目	2021年11月

深圳市人才安居集团有限公司(以下简称“深圳市人才安居集团”)、深圳市福田区人才安居有限公司(以下简称“福田安居公司”)及深圳市罗湖人才安居有限公司(以下简称“罗湖安居公司”)将其所持有的位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑项目单元建筑面积小于或等于90平方米、建筑面积合计16,457.28平方米的210套保障性租赁住房,位于中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南凤凰公馆项目单元建

筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 51,553.87 平方米的 666 套保障性租赁住房，位于中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处的安居百泉阁项目单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 39,301.32 平方米的 594 套保障性租赁住房、建筑面积 414.11 平方米的配套商业及 294 个配套停车位，位于广东省深圳市罗湖区田西北路与宝田路交汇处以东的安居锦园项目单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 26,948.60 平方米的 360 套保障性租赁住房及 216 个配套停车位及其所占有范围内的国有土地使用权（以下合称“标的基础设施项目”）平价划转至项目公司后，鼎吉管理公司通过与深圳市人才安居集团、房屋租赁运营公司向承租人共同出具《租赁合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为鼎吉管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至 2022 年 5 月 8 日，保利香槟苑项目、凤凰公馆项目已全部完成变更。百泉阁管理公司通过与福田安居公司向承租人共同出具《租赁合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为百泉阁管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至 2022 年 5 月 8 日，除 1 套租赁住房的租赁合同换签正在推进过程中，安居百泉阁项目其他租赁合同换签已完成。安居锦园项目的配租房源均由锦园管理公司作为出租人签署，不涉及租赁合同的变更。

深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司拟作为原始权益人以上述标的基础设施项目，申请公开募集红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

（三）本次交易基本情况

本基金计划于成立后通过持有深创投红土资产管理（深圳）有限公司（以下简称“红土资管”）设立的深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划与原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司分别签署《项目公司股权转让协议》，以公募基金认购资产支持证券的认购款项向原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司收购项目公司股权，支付股权转让对价，并向各项目公司发放股东借款以偿还应付减资款项。

根据红土创新基金编制的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）及相关协议，具体交易步骤如下：

深圳市安居鼎吉管理有限公司于 2021 年 9 月 17 日注册成立，深圳市人才安居集团持有 100% 股权；于 2022 年 2 月 28 日，深圳市人才安居集团与深圳市安居鼎吉管理有限公司签订《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，协议约定深圳市人才安居集团将其直接持有的保利香槟苑项目的保障性租赁住房和凤凰公馆项目的保障性租赁住房按照双方确定的基准日期即 2021 年 12 月 31 日资产账面净值予以划转，并且自 2022 年 2 月 28 日起将标的资产划转至安居鼎吉管理公司。

深圳市安居百泉阁管理有限公司于 2022 年 1 月 26 日注册成立，深圳市福田人才安居有

限公司持有100%股权；于2022年3月，深圳市福田区人才安居有限公司与深圳市安居百泉阁管理有限公司签订《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》及补充协议，协议约定深圳市福田区人才安居有限公司将其直接持有的安居百泉阁项目的保障性租赁住房、配套商业及配套停车位按照双方确定的基准日即2021年12月31日资产账面净值予以划转，并且自2022年2月28日起将标的资产划转至安居百泉阁管理公司。

深圳市安居锦园管理有限公司于2022年1月21日注册成立，深圳市罗湖人才安居有限公司持有100%股权；于2022年3月，深圳市罗湖人才安居有限公司与深圳市安居锦园管理有限公司签订《关于安居锦园项目的资产划转协议》及补充协议，协议约定深圳市罗湖人才安居有限公司将其直接持有的安居锦园项目的保障性租赁住房及配套停车位按照双方确定的基准日即2021年12月31日资产账面净值予以划转，并且自2022年2月28日起将标的资产划转至安居锦园管理公司。

2022年3月29日，深圳市人才安居集团有限公司2022年第十一次总经理办公会会议纪要同意安居鼎吉管理公司、安居锦园管理公司、安居百泉阁管理公司将资本公积转增为注册资本，并同步减少注册资本。深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司拟对各项目公司进行减资，由于各项目公司并无现金对股东进行支付，因此形成各项目公司对深圳市人才安居集团及各子公司的应付减资款负债。

资产支持专项计划拟与深圳市人才安居集团福田安居公司及罗湖安居公司分别签署《项目公司股权转让协议》，以公募基金认购资产支持证券的认购款项向深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司收购项目公司股权，支付股权转让对价，并向各项目公司发放股东借款以偿还上述应付减资款项。

本次交易完成后，本基金将持有专项计划全部份额，专项计划将持有项目公司100%股权和股东借款债权。

根据深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表专项计划的利益）与深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司拟分别签订的《股东借款协议》，专项计划可通过调整其对项目公司的债权利率，由项目公司以还本付息的方式将项目公司产生的运营净收入扣除项目公司未来合理的相关支出预留后归集至专项计划。专项计划在扣除专项计划的支出和未来合理的相关支出预留后，剩余金额以收益分配的形式归集至本基金。本基金在扣除本基金的支出和未来合理的相关支出预留后，形成本基金的可供分配金额。

二、测算报告的编制基础

本可供分配金额测算报告是在本基金管理人红土创新基金管理层根据本基金所投资的基础设施项目历史期间所反映的经营业绩为基础，在充分考虑本基金及本基金所投资的基础设施项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及附注四中列示的各项测算假设条件的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

可供分配金额测算报告以各项目公司持续经营为假设基础，根据预计发生的交易和事项，

按照财政部颁布的《企业会计准则》、中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》以及其他相关的规定编制。

项目公司自成立起开始执行财政部颁布的修订后的《企业会计准则第 14 号-收入》（以下简称“新收入准则”）、修订后的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 24 号-租赁》（以下简称“新租赁准则”）。项目公司采用上述新会计准则对本可供分配金额测算报告无重大影响。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深圳市人才安居集团按照企业会计准则编制的 2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表，福田安居公司及罗湖安居公司按照企业会计准则编制的 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年度 1-3 月备考财务报表所应用的主要会计政策无任何重大的差异。主要会计政策详见附注三。

本可供分配金额测算报告的预测期间为 2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度（以下简称“预测期间”）。

于 2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度纳入本基金合并范围的主体包括红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金、深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划、项目公司。

本可供分配金额测算报告的编制日为 2022 年 5 月 8 日，红土创新基金公司管理层确认截至本可供分配金额测算报告编制日止，编制本可供分配金额测算报告所依据的各项假设仍然适当。

三、重要会计政策及会计估计

本基金、资产支持专项计划及各项目公司等特殊目的载体所采用的会计政策统一。重要的会计政策及会计估计如下。

（一）遵循企业会计准则的声明

基金管理人基于上述编制基础编制的可供分配金额测算报告，符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了本基金的预测经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间和经营周期

会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

采用人民币作为记账本位币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企

业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量，合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、（五）2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、（九）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综

合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2. 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的

差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、（九）“长期股权投资”或本附注三、（七）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、（九）、2.（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）金融工具

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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本基金承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的

风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

对金融资产的分类，依据本基金金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用，除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本基金不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本基金改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本基金的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本基金内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本基金在初始确认时确定金融负债的分类，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融资产减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

的预期信用损失进行估计。

(1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本基金即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本基金将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，本基金应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，本基金应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，本基金应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，本基金应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，本基金应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本基金对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果本基金确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

6. 金融资产转移

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融

资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（八）应收款项

应收款项包括应收账款、应收票据、其他应收款等。标的资产对外出租形成的租赁应收款，根据合同约定的金额在租赁期内确认租金收入并相应形成应收账款。应收款项按与债务人之间的合同或协议价款作为初始确认金额。资产负债表日，应收款项按摊余成本计量。处置或收回应收款项，将取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或者金额标准	期末余额大于 100 万元（含 100 万元）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据测试结果决定是否计提坏账准备。

2. 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，通过考虑不同市场、不同客户等风险勤快制定信用政策，以信用期和账龄等作为风险特征组成类似信用风险特征组合，并按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备。

A. 不同组合的确定依据

项目	确定组合的依据
组合 1	应收按揭款、关联方的应收款项、保证金、押金
组合 2	除组合 1 外的其他应收款项

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	账龄分析法

组合 1 中，主要为应收按揭款，应收关联方款项、保证金、押金，由于该款项性质存在

坏账的可能性较小，不计提坏账准备，对合并范围内的关联应收款项单独测试后由确凿证据表明发生减值的，报董事会批准后计提坏账准备。

组合 2 中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	0	0
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	债务单位撤销、破产或因资不抵债、现金流量不足、发生严重的自然灾害等而导致无法偿付债务
坏账准备的计提方法	本基金对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

4. 坏账准备的转回

如有客观证据表明该项应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

5. 本基金向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

6. 对应收票据和预付账款单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

(九) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动

必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1. 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第

22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、(五)2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，

在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（十）投资性房地产

1. 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和已出租的建筑物。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且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。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。采用直线平均法计算，并按各类资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的百分比）后按年计提折旧。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

类别	使用年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物（土地使用年限为70年）	50	10	1.80
房屋及建筑物（土地使用年限为50年）	40	10	2.25
房屋及建筑物（土地使用年限为40年）	30	10	3.00

房屋及建筑物自折旧开始剩余使用年限低于上述使用年限的，按剩余使用年限计提折旧，残值率不变。

（十一）长期资产减值

投资性房地产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十二）收入

出租物业收入：按出租物业协议约定的租金按期确认经营收入。

四、测算假设条件

(1) 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的项目公司遵循的国家现有法律、法规、政策和所在地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的项目公司持续经营,能够保持现有的经营管理方式和管理水平。
3. 本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司所采用的会计政策无重大变化。
4. 本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司所遵循的税收制度和有关税收政策无重大变化。
5. 宏观环境下的市场利率不发生重大变化,不考虑通货膨胀的影响。
6. 本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司经营活动将不会受到新冠疫情的重大不利影响,不考虑未来可能出现的政策减租导致的影响。

(2) 可供分配金额测算报告的特定假设

1. 基础设施基金发行份额募集的资金

根据红土创新基金拟向深圳证券交易所提交的《关于红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的产品上市申请》,本基金拟募集资金预计为人民币1,158,000,000.00元,全部用于收购标的的基础设施项目。

2. 购买标的的基础设施项目

深圳市人才安居集团将其直接持有的保利香槟苑和凤凰公馆项目,各子公司分别将其持有的安居百泉阁、安居锦园项目以投资形式平价划转至各项目公司。深圳市人才安居集团及各子公司对各项目公司进行减资,由于各项目公司并无现金对股东进行支付,因此形成各项目公司对深圳市人才安居集团及各子公司的应付减资款负债。

基金管理人设立公募基金,专项计划管理人设立资产支持专项计划,由资产支持专项计划与深圳市人才安居集团及各子公司分别签署《项目公司股权转让协议》,以公募基金认购资产支持证券的认购款项向深圳市人才安居集团及各区子公司收购项目公司股权,支付股权转让对价,并通过向各项目公司发放股东借款以偿还上述应付减资款项。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》要求及本基金向战略投资者定向配售安排,深圳市人才安居集团将认购本基金发行的一定份额,并且深圳市人才安居集团的子公司深圳市房屋租赁运营管理有限公司将为其提供运营管理服务。假设深圳市人才安居集团合计持有的本基金份额将构成其在本基金层面的控制。本基金的基金管理人将根据相关协议和中国证监会的相关规定主动履行其运营管理基础设施项目的职责,包括对运营管理机构履职情况的监督和考核。在上述假设均可满足的前提下,本基金在持有和运营项目公司期

间，本基金及项目公司均受深圳市人才安居集团控制，本基金通过专项计划收购项目公司股权的交易将构成同一控制下的业务合并。本可供分配金额测算报告以此作为假设编制

3. 本基金购买基础设施项目的对价

本基金购买标的基础设施项目的对价包括股权对价及债权对价，债权对价按照债权转让协议中约定的由资产专项计划实际发放的贷款金额确定，股权对价按照《项目公司股权转让协议》确定，具体的股权转让对价情况如下：

股权转让对价金额应以基金询价确定的募集规模减去各项目公司届时的应付减资款合计金额为基础进行计算。根据戴德梁行出具的以2022年3月31日为基准日的资产评估报告，鼎吉管理公司持有的保利香樟苑和凤凰公馆项目估值为2.81亿元，百泉阁管理公司持有的安居百泉阁项目估值为5.76亿元，锦园管理公司持有的安居锦园项目估值为3.01亿元，本项目评估值合计11.58亿元。以评估值作为发行规模预估，各项目公司股权转让对价合计约为4.82亿元，其中专项计划收购鼎吉管理公司100%股权拟支付的股权转让对价约为0.86亿元，收购百泉阁管理公司100%股权拟支付的股权转让对价约为2.85亿元，收购锦园管理公司100%股权拟支付的股权转让对价约为1.12亿元。

股东借款金额方面，专项计划拟向鼎吉管理公司发放股东借款1.96亿元，拟向百泉阁管理公司发放股东借款2.92亿元，拟向锦园管理公司发放股东借款1.88亿元，合计为6.76亿元。借款期限为66年，借款利率为浮动利率，付息金额将基于项目公司可分配现金流确定，还本方式为一次性还本，但可以根据专项计划书面指示等要求提前偿还。

4. 营业收入

营业收入包括项目公司经营保障性租赁住房租赁收入及配套商业、配套停车位的租金收入。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政府相关部门所规定的配租基准价格及深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对标的基础设施项目出具的资产评估报告中使用的出租率、配租租金、租金增长率及免租期假设进行预测。

标的基础设施项目按照项目名称及业态分类可出租面积或个数如下表所示：

可出租	住宅（平方米）	配套商业（平方米）	配套停车位（个）
保利香樟苑	16,457.28		
凤凰公馆	51,533.87		
安居百泉阁	39,301.32	414.11	294
安居锦园	26,948.60		216

相关预测详见附注六、（一）。

5. 营业成本

营业成本主要包括基础设施项目的运营成本，包括运营管理服务费、折旧和摊销、空管

房物业管理费、空置专项维修基金、日常维修费。运营管理费根据本基金拟签署的运营管理服务协议的金额及定价机制预测。折旧摊销是基于资产支持专项计划收购标的资产，将购买对价作为投资性房地产的初始入账成本，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，考虑预测期间投资性房地产的折旧和摊销。假设项目公司于预测期间不存在新增投资性房地产。相关预测详见附注六、（二）。

6. 税项

增值税及其附加税费、房产税、企业所得税、土地使用税、印花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。相关预测详见附注六、（三）

7. 管理费用

管理费用主要包括本基金的管理费及托管费，本基金、资产支持专项计划及项目公司的审计、评估、财务代理、税务代理及其他相关费用等专业服务费用，以及项目公司的各项日常经营费用，包括保险费用等。

本基金的管理费及托管费在预测期间内按照拟签署《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金合同》约定的费率和计算方法，并依据预测期间基金资产净值进行预测。

年度保险费按照基础设施未来投保计划进行预测；专业服务费参照本基金以及发生专业服务费的类型和市场询价进行预测。相关预测详见附注六、（四）。

8. 利息收入

利息收入主要为存放在银行的存款产生的利息，本基金计划将募集的资金全部用于购买标的基础设施项目，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余额的预测及现行存款利率对利息收入进行预测。本基金依据预测期间本基金货币资金平均余额并参考中国人民银行发布的活期存款基准利率 0.35%对利息收入进行预测。

9. 投资收益

本基金计划将募集的资金全部投资于标的基础设施项目，于预测期间暂无其他投资计划，故预测投资收益为零。

10. 利息支出

于预测期间，本基金预计无债务融资安排，故利息支出预测为零。

11. 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、信用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。

12. 应收项目的回款

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。

13. 应付项目的支付

于预测期间，预计应付保证金自基金成立日至实际分配日止期间无重大变化；除此之外，本基金预计于实际分配日之前无重大须支付的应付未付项目。

14. 应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动为预测期间租赁收入直线法计算对应收账款变动的的影响及由于各项目公司在重组阶段划转标的资产时取得较大金额可抵扣进项税额，因此预测期内标的资产产生的租金收入增值税可予以抵扣。相关预测详见附注六、（六）

15. 资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括原有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，深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》所提供的未来各期项目资本性支出预测数据，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，年度预留比例为当期含税租金收入的 0.5%。标的设施项目分别于 2020 年、2021 年建成，成新率高，且历史期间发生修理金额不重大。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。相关预测详见附注六、（七）

16. 不可预见费用的预留及使用

根据招募说明书，本基金于 2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止及 2023 年度，自项目公司的现金余额中预留人民币 400,000.00 元及人民币 700,000.00 元（以下简称“不可预见费用”）用于不可预见的项目支出。不可预见费用一经提取，无需补足。于预测期间，本基金预计不适用上述不可预见费用。

17. 下一年度运营费用的预留及使用

本基金对预测期间运营费用金额不进行预留。

18. 收购基础设施项目所支付的现金

本基金购买基础设施项目的对价的假设金额与募集资金假设金额一致，即人民币 1,158,000,000.00 元。

19. 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一次，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全部以现金形式分配给投资者，在符合分配条件的情况下每年至少分配1次；若基金合同生效不满3个月可不进行收益分配。

20. 其他

(1) 基础设施资产的折旧年限、折旧方法等符合税法规定的扣除条件，可以税前扣除。

(2) 项目公司的运营管理费、物业管理费等运营成本，以及大修等资本化支出的款项在发生的本期支付。

(3) 项目公司应缴纳的税金及附加费用在发生的当期支付。

(4) 项目公司在股权转让后，现有关联借款等可以股东投入资金立即偿还，不再产生除股东方外的借款利息支出。

(5) 股东对项目公司的债权性投资与权益性投资的比例符合我国税法规定的抵扣标准，使得股东借款利息支出可以全部在计算应纳税所得额时扣除。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 本基金不产生所得税费用，故本基金在编制可供分配金额测算表时假设相关调节项为零。

五、税项

项目公司的股东借款利息适用增值税税率为3.00%，城市维护建设税、教育费附加等税率为7.00%、5.00%。各项目公司适用的主要税种及税率如下表。

税种	计税依据	安居鼎吉管理公司	安居百泉阁管理公司	安居锦园管理公司
增值税	租金收入	9.00%	9.00%	9.00%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00%	7.00%	7.00%
教育费附加	应缴流转税税额	3.00%	3.00%	3.00%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2.00%	2.00%	2.00%
房产税（注1）	租金收入	4%	-	-
土地使用税	土地面积	3.00元/平米	9.00元/平米	9.00元/平米
租金印花税	租金合同收入	0.10%	0.10%	0.10%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%	25.00%	25.00%

注1：根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。

深圳市人才安居集团通过划拨取得的保利香槟苑与凤凰公馆项目被住建部门认定为新房并已享受了免纳房产税三年的政策，因此安居鼎吉管理公司取得的保利香槟苑与凤凰公馆项目可在剩余期限内享受房产税减免政策。

安居百泉阁和安居锦园项目由安居百泉阁管理公司和安居锦园管理公司进行项目的不动产初始产权登记，因此，安居百泉阁管理公司和安居锦园管理公司取得的安居百泉阁和安居锦园项目将视为新房并可享受免纳房产税三年的政策。

六、测算项目说明

（一）营业收入

营业收入主要包括基础设施资产的保障性租赁住房租金收入以及配套商业、配套停车位的出租业务收入。具体明细如下：

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
住宅租金收入	25,748,805.28	51,424,603.34
配套商业租金收入	753,911.45	1,506,099.86
配套停车位租金收入	449,174.31	951,844.04
合计	26,951,891.04	53,982,547.23

鼎吉管理公司通过与深圳市人才安居集团、房屋租赁运营公司向承租人共同出具《租赁合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为鼎吉管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至2022年5月8日，保利香槟苑项目、凤凰公馆项目已全部完成变更。百泉阁管理公司通过与福田安居公司向承租人共同出具《租赁合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为百泉阁管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至2022年5月8日，除1套租赁住房的租赁合同换签正在推进过程中，安居百泉阁项目其他租赁合同换签已完成。深圳市人才安居集团、福田安居公司将标的基础设施租赁业务相关权利义务分别转移至鼎吉管理公司及百泉阁管理公司，因此鼎吉管理公司及百泉阁管理公司将作为出租方履行租赁合同。安居锦园项目的配租房源均由锦园管理公司作为出租人签署，不涉及租赁合同的变更。

对于基础设施资产合同期内的租金收入，按照项目已签订租赁协议中约定的租金、租赁年限及免租期政策计算租金收入。住宅租金方面，根据深圳市房地产和城市建设和发展研究中心出具的四个项目基准租金及租金折扣标准，各项目住房租金单价为：安居百泉阁项目

59.74 元/平方米/月，安居锦园项目 44.38 元/平方米/月，保利香槟苑项目 14.62 元/平方米/月，凤凰公馆项目 17.40 元/平方米/月，各项目单套住房的具体租金根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后由住建部门确定配租基准价格；配套商业租金方面，根据项目截至 2022 年 5 月 8 日已签署的配套商业租赁合同，配套商业平均租金单价为 367.75 元/平方米/月；配套停车位租金方面，根据项目截至 2022 年 3 月 31 日已签署的项目配套停车位租赁合同，配套停车位租金单价为 200 元/个/月×N，其中 N 在 2022 年 7-12 月为 80%，2023 年度为 85%。

对于预测期间内，未签订合同的部分，本基金：

1. 按照住宅预计可出租面积（等于住宅总可出租面积乘以预计出租率）扣除已签订合同的面积，按照各市、区住建局确定的配租基准价格及免租期假设预测计算住宅租金收入。其中：

（1）住宅出租率方面，截至 2022 年 3 月 31 日，保利香槟苑、凤凰公馆、安居百泉阁和安居锦园四个项目出租率分别为 100%、98%、99%和 99%，项目现行租约期限主要为 3 年，因此，合理保守假设预测期内安居百泉阁、安居锦园和凤凰公馆项目住宅出租率为 98%，保利香槟苑项目住宅出租率为 99%。

（2）住宅租金增长率假设方面，根据深府 13 号文的规定，本次参与试点的基础设施项目的租金为届时同地段市场商品住房租金的 60%左右，目前同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，之后由深圳市、区住建部门结合实际情况，按照 60%左右的比例确定项目的租金水平。评估租金参照同期同地段同品质市场租赁住房评估租金，综合考虑本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平和房地产市场发展状况等因素，按照年度确定。根据深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（深府办函〔2022〕23 号），保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。

关于深圳住宅市场租金的增长率，经查询不同的数据源可得：

1) 根据 Wind 收录的中原地产制作的二手住宅租金指数数据，2011 年底至 2021 年底 10 年间，深圳住宅租金指数从 123.70 增加到 187.00，年均复合增长率为 4.22%；

2) 根据 CREIS 中指数据库统计的数据，2018 年 12 月-2021 年 8 月期间，深圳市住宅租赁市场租金水平平均增长率在 2%-4%之间，与深圳市 2018 年至 2020 年居民消费价格指数同比增长幅度（分别为 2.8%、3.4%和 2.3%）相近。如同期同地段同品质市场租赁住房的市场租金上涨，则预计按年度确定的评估租金将同比例上涨，从而保障性租赁住房预测租金也将上涨。本基金四个基础设施项目的租赁期限以 3 年为主，项目评估机构戴德梁行根据对区域内商品住房市场租金过往增长幅度、估价对象实际租赁情况并结合其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，假设在各项目自起租的第二个合同期的起始年，租金增长 2%（即每三年租金增长 2%，折合每年租金增长 0.66%）；

3) 参考截至 2022 年 3 月 31 日已签订住宅租赁合同的免租期政策，假设存续租约到期

后新签或续签合同不考虑免租期。

2. 按照配套商业预计可出租面积（等于配套商业总可出租面积乘以预计出租率）扣除已签订合同的面积、假设的预测期间平均租金水平及免租期假设预测计算配套商业租金收入。其中：

(1) 商业出租率方面，根据截至 2022 年 5 月 8 日已签订的百泉阁配套商业租赁合同，百泉阁配套商业出租率达 89%。同时，根据深圳市福田区人才住房租赁市场的历史成交数据，红土创新基金管理有限公司预计百泉阁项目配套商业出租率会持续保持在较高水平，因此合理假设预测期百泉阁配套商业出租率分别为 80%、90%；

(2) 配套商业租金增长率方面，参考项目已签署配套商业租赁合同设置的 3%年租金涨幅，假设预测期配套商业年租金增长率为 3%；

(3) 参考截至 2022 年 5 月 8 日已签署的配套商业租赁合同免租期条款，假设预测期配套商业部分新签或续签合同政策为每 36 个月度免收 1 个月租金。

3. 根据截至 2022 年 3 月 31 日已签订的停车场租赁合同约定，按照配套停车位个数×N 系数×租金单价假设预测计算配套停车位租金收入。假设预测期配套停车位出租率为 100%，N 系数在 2022 年 7-12 月为 80%，在 2023 年度为 85%，租金单价为 200 元/个/月，不考虑配套停车位租金增长。

4. 关于预计出租率、平均租金水平及免租期的假设详细如下：

2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日预计出租率及平均租金

单位：元

可出租项目	住宅		配套商业		配套停车位	
	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金
保利香筑苑	99.00%	配租基准价	/	/	/	/
凤凰公馆	98.00%	配租基准价	/	/	/	/
安居百泉阁	98.00%	配租基准价	80.00%	367.75	100%	200.00×80%
安居锦园	98.00%	配租基准价	/	/	100%	200.00×80%

2023 年度

单位：元

可出租项目	住宅		配套商业		配套停车位	
	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金

可出租项目	住宅		配套商业		配套停车位	
	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金
保利香槟苑	99.00%	配租基准价 ¹	/	/	/	/
凤凰公馆	98.00%	配租基准价	/	/	/	/
安居百泉阁	98.00%	配租基准价	90.00%	378.78	100%	200.00×85%
安居锦园	98.00%	配租基准价	/	/	100%	200.00×85%

基础设施资产租金系采用的各区住建局确定的配租基准价格；在确定基础设施资产配套商业、配套停车位租金水平时，项目公司考虑了以下因素：最近订立的可比基础设施资产配套商业的实际租金；基础设施资产的地理位置、已使用年限等情况；配套商业市场的一般市场情况等。

（二）营业成本

营业成本主要包括基础设施资产的折旧及摊销费、运营管理费及物业管理费等。具体明细金额如下：

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
运营管理费	1,108,587.23	2,216,300.99
空置房物业管理费	60,594.71	116,595.16
空置专项维修基金	3,684.16	7,251.11
日常维修费	80,855.67	161,647.64
折旧摊销	10,422,000.00	20,844,000.00
合计	11,675,721.77	23,345,794.90

1. 运营管理费

根据本基金拟签署的运营管理服务协议（以下称“管理服务协议”），拟委托深圳市房屋租赁运营管理有限公司作为运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，初始管理期限为66年。根据拟签署的管理服务协议，运营管理费用按年总运营收入（含税）的4%计取。参照管理服务协议运营管理费用标准，预测时，假设运营管理服务成本每年按含税租金收入4%计算。

2. 空置房物业管理费

根据原始权益人深圳市罗湖人才安居有限公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署的管理服务协议，将安居锦园项目物业管理服务整体外包给物业管理公司，初始服务

¹ 本基金预测期假设在各项目自起租的第二个合同期的起始年，住宅租金增长2%，根据截至2022年3月31日基础设施资产签署的租赁合同，预测期仅保利香槟苑项目存在第一个合同期到期，于第二个合同期起始年（即2023年）住宅租金增长2%的情况，其他三个项目住宅租金在预测期内均无涨幅。

期为2年。

根据原始权益人深圳市福田区人才安居有限公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署的管理服务协议，将安居百泉阁项目物业管理服务整体外包给物业管理公司，初始服务期为3年。

根据原始权益人深圳市人才安居集团有限公司与保利物业发展股份有限公司深圳分公司签署的物业委托服务协议，将保利香樟苑项目物业管理服务整体外包物业管理公司，初始服务期为2年。根据原始权益人深圳市人才安居集团有限公司与碧桂园生活服务集团股份有限公司签署的物业委托服务协议，将凤凰公馆项目物业管理服务整体外包物业管理公司，初始服务期为2年。

根据项目签署的物业委托服务协议，物业已出租部分的物业管理费由物业公司向租户直接收取，空置部分由物业权利人承担。

参照项目物业委托服务协议物业服务费用标准，预测时，假设保利香樟苑、凤凰公馆、安居锦园住宅空置房物业管理费按3.9元/平方米/月，安居百泉阁住宅空置房物业管理费按3.98元/平方米/月，安居百泉阁配套商业空置房物业管理费按9.8元/平方米/月计算。

3. 空置专项维修基金

根据原始权益人深圳市罗湖人才安居有限公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署的管理服务协议，将物业管理服务整体外包给物业管理公司，初始租赁服务期为2年。

根据原始权益人深圳市福田区人才安居有限公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署的管理服务协议，将安居百泉阁项目物业管理服务整体外包给物业管理公司，初始服务期为3年。

根据原始权益人深圳市人才安居集团有限公司与保利物业发展股份有限公司深圳分公司签署的物业委托服务协议，将保利香樟苑项目物业管理服务整体外包物业管理公司，初始服务期为2年。根据原始权益人深圳市人才安居集团有限公司与碧桂园生活服务集团股份有限公司签署的物业委托服务协议，将凤凰公馆项目物业管理服务整体外包物业管理公司，初始服务期为2年。

根据项目签署的物业委托服务协议，物业已出租部分的专项维修基金费用由物业公司向租户直接收取，空置部分由物业权利人承担。

参照项目物业委托服务协议物业专项维修资金收费标准，预测时，假设各项目住宅及配套商业空置房专项维修基金按0.25元/平方米/月计算。

4. 日常维修费用

主要包括基础设施资产的日常维修费用及小型修理费用，参考深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》，基础设施资产未来

各期所发生的日常维修费用预测数据约占比本基金应收租金收入预测的 0.3%左右，因此预测时，假设按照含税租金收入的 0.3%计算。

5. 折旧及摊销费用

根据《深圳市人才安居集团有限公司会计核算办法》，固定资产折旧采用直线平均法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值后按年计提折旧，其中，土地使用年限 70 年的房屋及建筑物残值率为 10%，折旧使用年限为 50 年。由于基础设施资产主要为房屋及建筑物，土地使用年限为 70 年，因此预测期基础设施资产房屋及建筑物按照 50 年计提折旧费用，采用直线平均法计算，残值率为 10%。

（三）税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和租金印花税等，各税种的适用税率详见“五、税项”。

单位：元

项目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年预测值
增值税附加费用（1）	94,087.09	188,603.42
房产税（2）	-	123,542.81
土地使用税	68,447.52	138,895.04
印花税	27,024.77	54,028.30
不可抵扣的进项税（3）	784,059.12	1,571,695.17
合计	974,618.50	2,076,764.74

（1）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费附加等税费按照实际缴纳税额的适用比例计算缴纳。增值税附加=（增值税销项税额-增值税进项税额）*12%。

由于深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司在资产重组阶段将保利香槟苑、凤凰公馆、安居百泉阁、安居锦园四处物业资产划转至各项目公司以实现对项目公司的增资，各项目公司按视同销售处理，因此各项目公司在重组阶段购买物业时取得较大的增值税可抵扣进项税额，各项目公司在预测期间无需缴纳增值税及其附加。

（2）项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税，计税依据为不含税租金收入，住宅税率 4%，配套停车场及配套商业税率 12%。2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间房产税按全年折算，2022 年度及 2023 年度适用的房产税优惠政策详见“五、税项”。

（3）不可抵扣的进项税系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。

如附注一、（三）所述，专项计划持有对项目公司的债权，从标的债权交付日起定期还本并支付利息。自债权交付日起，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、预留下一年运营费用和期末/年末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。据此，预测于 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度专项计划利息收入分别为人民币 26,919,363.03 元及人民币 53,961,534.05 元。

专项计划利息收入增值税=专项计划利息收入/（1+3%）*3%

相关增值税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

（四）管理费用

管理费用主要包括本公募基金的管理费及托管费，项目公司的保险费，以及本公募基金、资产支持专项计划、项目公司等审计、评估、法律、财务代理、税务代理及其他相关费用等专业服务费用。预测期不足一年的按照年度费用或费率/365×预测期间天数计算。

根据基金合同及专项计划标准条款，管理费按照上一自然年度基金报告披露的基金净值的 0.20% 的年费率按日计提。基金成立当年，基金固定管理费按照基金成立时的募集规模的 0.20% 的年费率按日计提。逐日累计至每年年末，按年支付。

本基金在编制可供分配计算表时，将以管理费的计算方式合并预测本基金及专项计划于预测期间支付的管理人报酬。

托管费在预测期内按照拟签署基金合同约定的费率和计算方法确认。根据拟签署的基金合同本基金年度托管费按照上一自然年度基金年度报告披露的公募基金净值的 0.01% 的年费率按日计提，逐日累计至每年年度，按年支付。

于预测期间，基础设施资产年度保险费按照项目已投保保单中相关费率标准予以计算确认，预测于 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度年度保险费分别为含税金额人民币 77,250.00 元及人民币 154,500.00 元（适用增值税税率为 6%）。

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司层面的审计、评估、法律、信息披露费、财务代理、税务代理及其他相关费用等中介机构专业服务费，根据本基金管理人对相关中介机构的初步询价，分别按照每年含税金额人民币 1,410,000.00 元进行预测。

假设本公募基金的资金规模为 11.58 亿元，各项费用预计发生额如下：

单位：元

项目	计费依据	2022年7-12月预测值	2023年预测值
基金管理费	基金规模*0.20%	1,167,517.81	2,340,692.92
基金托管费	基金规模*0.01%	58,375.89	117,034.65
保险费		72,877.36	145,754.72
专业服务费		686,540.19	1,361,886.79
合计		1,985,311.25	3,965,369.08

(五) 所得税费用

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-	-
合计	-	-

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用；

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
利润总额	12,346,462.41	24,660,387.21
按适用税率25%计算的所得税	3,086,615.60	6,165,096.80
本基金及专项计划作为非纳税主体的影响(1)	-535,634.49	-999,303.35
项目公司当期/年末确认递延所得税资产的可抵扣亏损(2)	-2,550,981.11	-5,165,793.45
所得税费用	-	-

(1)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税时,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。

(2) 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。

因此本基金预计自基金成立日起无需预缴所得税，应承担的所得税费用为零元。

(六) 应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动为预测期间租赁收入直线法计算对应收账款变动的的影响及由于各项目公司在重组阶段划转标的资产时取得较大金额可抵扣进项税额，导致预测期内标的资产产生的租金收入增值税无需缴纳。

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
应收和应付项目的变动	2,311,447.15	4,672,780.55
合计	2,311,447.15	4,672,780.55

(七) 资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括原有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，深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》所提供的未来各期项目资本性支出预测数据，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，年度预留比例为当期含税租金收入的0.5%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
预留资本性支出期初余额		146,887.81
加：本期/年预留资本性支出	146,887.81	293,659.88
减：本期/年使用预留的资本性支出		
预留资本性支出期末余额	146,887.81	440,547.69

(八) 将期/年末现金余额调节至本期/年可供分配金额

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
期末/年末现金余额	34,540,419.05	60,194,555.06
租户保证金对应的现金	-9,460,509.49	

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
本期/本年预留款项	-546,887.81	-993,659.88
期/年初现金余额		-34,540,419.05
本期/本年分配		24,533,021.75
本期/本年可供分配金额	24,533,021.75	49,183,507.88

(九) 其他事项

基金份额持有人的税收

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。

七、影响可供分配金额测算结果实现的主要因素和准备采取的措施

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的影响。

1. 平均出租率

基础设施资产现金流量主要来源于租金收入，租金收入与平均出租率正相关。标的设施为保障性租赁住房，租赁客户主要面向于符合政策要求的租户。如未来平均出租率出现大幅下降，存在本基金存续期内基础设施项目租金收入下降的风险。如未来平均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，如果除截至2022年3月31日项目签署的停车场租赁合同外标的设施项目平均出租率下降5%，而其他因素保持不变，于2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年度本基金可供分配金额将会分别减少约人民币1,325,823.56元及人民币2,541,242.73元。

本基金管理人将主动履行运营管理职责，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平均出租率保持在合理稳定水平。

2. 租金水平

本基金预测未来租金水平如附注六、(一)所述，实际租金水平将以最终签约租赁协议为准。如未来各项目公司政府基准价格存在变化，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

如果除截至2022年3月31日项目签署的停车场租赁合同外标的设施项目平均租金下降5%，而其他因素保持不变，于2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年度本基金可供分配金额将会分别减少约人民币1,329,619.67元及人民币2,653,835.21元。

本基金将采取相应措施不断提升改善标的资产的条件,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租金水平保持在合理稳定水平。

证书序号: G000175

说明

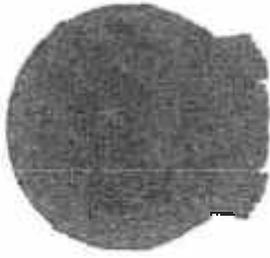
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一一年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:





姓名: 黎明
 Full name: 黎明
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1977-11-23
 Date of birth: 1977-11-23
 工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
 Working unit: 天职国际会计师事务所有限公司
 身份证号码: 3301211771122461
 Identity card No.: 3301211771122461



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格有效
 This certificate is valid upon successful
 this renewal.



496100100025
 深圳市注册会计师协会



证书编号: 430100100025
 No. of Certificate: 430100100025

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA: 深圳市注册会计师协会

发证日期: 1999 年 01 月 01 日
 Date of issuance: 1999 年 01 月 01 日



姓名 陈子涵

性别 女

出生日期 1980-10-13

工作单位



Working unit: 深圳德勤会计师事务所有限公司深圳分所
身份证号码: 370481198010130328



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110002400147
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 02 月 28 日
Date of Issuance



陈子涵

110002400147

深圳市注册会计师协会

陈子涵

附件四 尽职调查报告

红土创新深圳人才安居
保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资
基金

之

尽职调查报告

基金管理人

红土创新基金管理有限公司

计划管理人

深创投红土资产管理（深圳）有限公司

二〇二二年七月

目 录

第一部分 尽职调查情况描述.....	3
一、尽职调查基准日.....	3
二、尽职调查内容.....	3
三、尽职调查程序.....	4
四、尽职调查结论.....	5
第二部分 对基础设施项目的调查.....	7
一、项目公司设立情况及历史沿革情况.....	7
二、股东出资情况.....	10
三、重大资产重组情况.....	13
四、组织架构与内部控制.....	15
五、公司独立性情况.....	28
六、公司经营的合法合规性及商业信用情.....	34
七、行业情况及竞争状况.....	37
八、经营模式.....	63
九、同业竞争及关联交易.....	79
十、财务会计情况.....	106
十一、期后事项.....	118
十二、基础设施资产安全性及投资价值.....	122
十三、现金流调查.....	170
十四、重要现金流提供方.....	194
第三部分 对业务参与人的调查.....	194
一、原始权益人.....	195
二、运营管理机构.....	259
三、托管人.....	280
四、会计师事务所.....	292
五、律师事务所.....	293

六、评估机构.....	294
七、财务顾问.....	295

第一部分 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本次尽职调查基准日为 2022 年 3 月 31 日，尽职调查截止日为 2022 年 5 月 27 日。

二、尽职调查内容

本次尽职调查针对基础设施项目以及原始权益人、基础设施运营管理机构、基金托管人、计划托管人、会计师事务所、律师事务所、评估机构、财务顾问等业务相关方进行调查。主要调查内容如下：

（一）基础设施项目

调查时间：2022 年 3 月 1 日-2022 年 5 月 27 日

调查人员：基金管理人：陈超、裴颖、陈锦达；计划管理人：党可瑜、太巍、蒋锦玲。

- 1、调查了项目公司设立及历史沿革情况；
- 2、调查了项目公司股东出资情况；
- 3、调查了项目公司重大资产重组情况；
- 4、调查了项目公司组织架构与内部控制情况；
- 5、调查了项目公司独立性情况；
- 6、调查了项目公司经营的合法合规性及商业信用情况；
- 7、调查了项目公司所属行业情况及竞争状况；
- 8、调查了项目公司经营模式；
- 9、调查了项目公司同业竞争及关联交易；
- 10、调查了项目公司财务会计情况；
- 11、调查了项目公司期后事项；
- 12、调查了基础设施资产情况；
- 13、调查了基础设施项目现金流情况；
- 14、调查了基础设施项目重要现金流提供方。

（二）业务参与人

调查时间：2022 年 3 月 1 日-2022 年 5 月 27 日

调查人员：基金管理人：陈超、裴颖、陈锦达；计划管理人：党可瑜、太巍、蒋锦玲。

- 1、调查了原始权益人的情况；
- 2、调查了基础设施运营管理机构的情况；
- 3、调查了基金托管人、计划托管人的情况；

- 4、调查了会计师事务所情况；
- 5、调查了律师事务所情况；
- 6、调查了评估机构情况；
- 7、调查了财务顾问情况。

三、尽职调查程序

针对不同调查对象，本次尽职调查程序分别为：

（一）基础设施项目

- 1、查阅项目公司的设立及存续情况、股东出资、重大资产重组、组织架构与内部控制、基础设施资产的相关文件和历史现金流情况，收集基础设施项目详细资料；
- 2、访谈原始权益人及运营管理机构主要领导及核心员工，对上述调查内容进行了解与核实；
- 3、搜索相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

（二）业务参与人

1、原始权益人

- （1）查阅了原始权益人的设立存续情况、股权结构、公司治理及内部控制情况、持有基础设施项目的情况、审计报告、资信水平及相关诚信记录等调查内容涉及的文件资料；
- （2）访谈原始权益人主要领导及核心员工，对上述调查内容进行了解与核实；
- （3）搜索政府相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

2、运营管理机构

- （1）查阅了运营管理机构的设立存续情况、股权结构、公司治理及内部控制情况、同类项目运营经验情况、人员配备情况、不动产运营制度流程情况、审计报告、利益冲突防范措施、资信水平及相关诚信记录等调查内容涉及的文件资料；
- （2）访谈运营管理机构主要领导及核心员工，对上述调查内容进行了解与核实；
- （3）搜索政府相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

3、基金托管人、计划托管人

- （1）查阅托管人的设立存续情况、股权结构等调查内容涉及的文件资料；
- （2）查阅托管人在基础设施领域资产管理产品相关托管经验等内容涉及的文件资料；
- （3）搜索政府相关部门网站及其他网站，对上述调查内容进行补充。

4、其他业务参与人

- （1）查阅会计师事务所、律师事务所、评估机构、财务顾问等业务参与人的基本情况，

业务经营及相关资质（如需），与本项目的业务参与机构之间是否有关联关系、是否有潜在的利益冲突，是否设置了相应风险防控措施（如需）等上述调查内容涉及的文件资料。

（2）搜索政府相关部门网站及其他网站，对前述调查程序进行补充。

四、尽职调查结论

（一）对基础设施项目的调查

项目公司设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，项目公司为依法设立并有效存续的有限责任公司。

项目公司股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定。

项目公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定；项目公司章程规定的有权机构授权情况符合规定；项目公司组织机构健全、清晰。

项目公司具有资产独立性和财务独立性。

项目公司经营合法合规，具有良好的商业信用。

项目公司的盈利和现金流具有稳定性与持续性。

项目公司与原始权益人、基础设施运营管理机构不存在同业竞争，并采取充分、适当的措施避免可能存在的利益冲突。

项目公司关联交易符合相关法律法规的规定和原始权益人内部管理控制要求。将持续至公募基金设立后的关联交易的定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。基础设施资产现金流来源于关联方的比例很低，不影响基础设施项目的市场化运营。

基于过往运营经验和合理假设编制基础设施项目的备考财务报表已经符合规定的会计师事务所审计，会计师事务所出具标准无保留意见。

项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员、财务、运营等的变化安排可满足基础设施基金正常运作需要。

基础设施资产权属清晰，资产范围明确并依照规定完成了相应的权属登记；基础设施资产存在法定或约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，项目公司 100%股权转让已获得有效的审批手续；基础设施资产不存在抵押、质押等权利限制；基础设施资产已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记以及其他依据相关法律法规应当办理的手续；基础设施资产的土地实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符；除安居百泉阁及安居锦园项目的停车场运营需取得《深圳市经营性停车场许可证》外，其他基础设施资产不涉及经营资质，根据已签署的安居百泉阁及

安居锦园项目停车场租赁合同，截至 2022 年 4 月 28 日，停车场承租人已完成办理该两个项目的经营性停车场许可证，并承诺在租赁期限内根据深圳市停车场管理及收费的最新规定保持上述证照的有效性。

基础设施资产现金流基于真实、合法的经营活动产生；基础设施资产现金流具有独立性、稳定性；基础设施资产现金流来源合理分散，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

基础设施资产现金流预测的各收入、成本支出项目预测参数的设置具备合理性；基础设施资产现金流预测的未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等）的设置具备合理性、充分性。

基础设施项目暂不存在重要现金流提供方。

（二）对业务参与人的调查

1、原始权益人

原始权益人依法设立且合法存续；享有基础设施项目完全所有权，上述权利不存在重大经济或法律纠纷，对基础设施项目的转让已获得了有权机构审批；原始权益人信用稳健，内部控制制度健全；最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

2、运营管理机构

基础设施运营管理机构依法设立且合法存续，具有持续经营能力，最近 3 年不存在重大违法违规记录。具备《基础设施基金指引》及《深交所基础设施公募基金业务指引第 1 号》规定的担任公募基金基础设施项目的运营管理机构资质及条件。

3、其他业务参与人

基金托管人、专项计划托管人、会计师事务所、律师事务所、评估机构、财务顾问符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关条件要求。

运营管理机构深圳市房屋租赁运营管理有限公司（或称“房屋租赁运营公司”）除尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，房屋租赁运营公司具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《深交所基础设施公募基金业务指引第 1 号》第九条规定的担任公募基金基础设施项目的运营管理机构资质及条件，待于中国证监会备案后即可担任公募基金的基础设施项目运营管理机构。

评估机构戴德梁行现持有广东省住房和城乡建设厅于2020年11月4日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022），备案登记为壹级，有效期至2023年11月3日。根据戴德梁行出具的《确认函》，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，不存在可能影响其独立性的行为。戴德梁行尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案，待其于中国证监会备案后即可担任公募基金的基础设施项目的评估机构。

第二部分 对基础设施项目的调查

一、项目公司设立情况及历史沿革情况

（一）基本信息

1、百泉阁管理公司的基本信息

根据百泉阁管理公司提供的资料，并经管理人登陆国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，百泉阁管理公司的基本信息如下：

表2-1 百泉阁管理公司的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市安居百泉阁管理有限公司
成立时间	2022年1月26日
注册资本	60万（元）
公司形式	有限责任公司（法人独资）
登记状态	存续（在营、开业、在册）
法定代表人	张博
注册地址	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001
经营范围	一般经营项目是：住房租赁；非居住房地产租赁；自有房地产经营活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可经营项目是：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	2022年1月26日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5H73104A

根据百泉阁管理公司出具的书面说明以及管理人在国家企业信用信息公示系统

(<http://www.gsxt.gov.cn/>) 的检索结果，百泉阁管理公司不存在对外投资或分支机构。

2、锦园管理公司的基本信息

根据锦园管理公司提供的资料，并经管理人登陆国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，锦园管理公司的基本信息如下：

表2-2 锦园管理公司基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市安居锦园管理有限公司
成立时间	2022年1月21日
注册资本	60万（元）
公司形式	有限责任公司（法人独资）
登记状态	存续（在营、开业、在册）
法定代表人	包四明
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3901
经营范围	一般经营项目是：自有房地产经营活动；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可经营项目是：物业管理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	2022年1月21日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5H707X4L

根据锦园管理公司出具的书面说明以及管理人在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/>) 的检索结果，锦园管理公司不存在对外投资或分支机构。

3、鼎吉管理公司的基本信息

根据鼎吉管理公司提供的资料，并经管理人登陆国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，鼎吉管理公司的基本信息如下：

表2-3 鼎吉管理公司的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市安居鼎吉管理有限公司
成立时间	2021年9月17日

事项	内容
注册资本	1,000万（元）
公司形式	有限责任公司（法人独资）
登记状态	存续（在营、开业、在册）
法定代表人	莫夏云
注册地址	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F
经营范围	一般经营项目是：非居住房地产租赁；自有房地产经营活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：物业管理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	2021年9月17日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5H0EM423

根据鼎吉管理公司出具的书面说明以及管理人在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的检索结果，鼎吉管理公司不存在对外投资或分支机构。

（二）历史沿革

1、百泉阁管理公司的历史沿革

根据百泉阁管理公司提供的资料，并经管理人登陆国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，百泉阁管理公司的历史沿革情况如下：

2022年1月25日，百泉阁管理公司股东福田安居公司制定了《深圳市安居百泉阁管理有限公司章程（一人有限公司）》，公司注册资本为人民币60万元。

根据百泉阁管理公司提供的工商档案显示，公司执行董事和经理为张博，监事为马伍生。

2022年1月26日，百泉阁管理公司取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

截至尽职调查基准日，百泉阁管理公司未发生工商变更情形。

综上，管理人认为，百泉阁管理公司设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，百泉阁管理公司为依法设立并有效存续的有限责任公司。

2、锦园管理公司的历史沿革

根据锦园管理公司提供的资料，并经管理人登陆国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，锦园管理公司的历史沿革情况如下：

2022年1月17日，罗湖安居公司的股东深圳市人才安居集团和深圳市罗湖投资控股有限公司通过了《2022年第一次股东会决议》，同意罗湖安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 设立全资项目公司锦园管理公司，项目公司注册资本为人民币 60 万元；同意罗湖安居公司将安居锦园项目按账面净值（不含税价款）划转至新设的项目公司。

2022年1月19日，锦园管理公司股东罗湖安居公司制定了《深圳市安居锦园管理有限公司章程（一人有限公司）》，公司注册资本为人民币 60 万元。

根据国家企业信用信息公示系统查询显示，公司执行董事和经理为包四明，监事为纪恩伟。

2022年1月21日，锦园管理公司取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

截至尽职调查基准日，锦园管理公司未发生工商变更情形。

综上，管理人认为，锦园管理公司设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，锦园管理公司为依法设立并有效存续的有限责任公司。

3、鼎吉管理公司的历史沿革

根据鼎吉管理公司提供的资料，并经管理人登陆国家企业信用信息公示系统查询，截至尽职调查基准日，鼎吉管理公司的历史沿革情况如下：

2021年9月17日，鼎吉管理公司股东深圳市人才安居集团制定了《深圳市安居鼎吉管理有限公司章程（一人有限公司）》，公司注册资本为人民币 1,000 万元。

根据鼎吉管理公司提供的工商档案显示，公司执行董事和经理为莫夏云，监事为黄明明。

2021年9月17日，鼎吉管理公司取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

截至尽职调查基准日，鼎吉管理公司未发生工商变更情形。

综上，管理人认为，鼎吉管理公司设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，鼎吉管理公司为依法设立并有效存续的有限责任公司。

二、股东出资情况

（一）项目公司股东人数、住所、出资比例等是否符合规定

如上所述，项目公司均为一人有限责任公司，股东均为一个法人股东，股东在中国境内均有住所，相关情况如下：

表2-4 项目公司股权情况

项目公司名称	股东名称	股东住所	股东出资比例
百泉阁管理公司	福田安居公司	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001	100%
锦园管理公司	罗湖安居公司	深圳市罗湖区东门街道深南东路2028号罗湖商务中心39楼整层	100%
鼎吉管理公司	深圳市人才安居集团	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F（27楼-29楼）	100%

综上，管理人认为，项目公司股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》的相关规定。

（二）股东是否合法拥有出资资产的权属

各项目公司股东出资包括对项目公司注册资本的货币出资 20 万元，计入项目公司的注册资本；以及通过资产划转方式划入项目公司的对应基础设施项目，计入项目公司资本公积。股东均合法拥有出资资产的权属。

1、百泉阁管理公司

根据股东福田安居公司出具的书面说明及管理人核查：

（1）百泉阁管理公司设立后由福田安居公司于2022年4月20日以货币形式向百泉阁管理公司缴纳注册资本共计20万元人民币，福田安居公司合法拥有20万元人民币的权属。

（2）福田安居公司原就安居百泉阁项目取得相应的《不动产权证书》，合法拥有安居百泉阁项目项下的土地使用权，并自行投资建设从而拥有房屋的所有权。福田安居公司与百泉阁管理公司于2022年3月4日签署《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》以及2022年3月16日签署《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》，将安居百泉阁项目按账面净值（不含增值税）划转至百泉阁管理公司，划转的资产账面净值及视同销售的销项税额为资产转让价值。截至2022年4月1日，福田安居公司已将安居百泉阁项目物业转移登记至百泉阁管理公司名下；百泉阁管理公司已就安居百泉阁项目的房屋所有权及土地使用权取得相应的《不动产权证书》。

2、锦园管理公司

根据股东罗湖安居公司出具的书面说明及管理人核查：

(1) 锦园管理公司设立后由罗湖安居公司于2022年4月28日以货币形式向锦园管理公司缴纳注册资本共计20万元人民币，罗湖安居公司合法拥有20万元人民币的权属。

(2) 罗湖安居公司原就安居锦园项目取得相应的《不动产权证书》，合法拥有安居锦园项目项下的土地使用权，并自行投资建设从而拥有房屋的所有权。罗湖安居公司与锦园管理公司于2022年3月3日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议》以及2022年3月10日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》，将安居锦园项目按账面净值（不含增值税）划转至锦园管理公司，划转的资产账面净值及视同销售的销项税额为资产转让价值。截至2022年3月31日，罗湖安居公司已将安居锦园项目物业转移登记至锦园管理公司名下；锦园管理公司已就安居锦园项目的房屋所有权及土地使用权取得相应的《不动产权证书》。

3、鼎吉管理公司

根据股东深圳市人才安居集团出具的书面说明及管理人核查：

(1) 鼎吉管理公司设立后，注册资本为1000万元，由深圳市人才安居集团于2022年4月20日以货币形式向鼎吉管理公司认缴注册资本共计20万元人民币，深圳市人才安居集团合法拥有20万元人民币的权属。

(2) 深圳市人才安居集团就保利香槟苑项目、凤凰公馆项目取得相应的《不动产权证书》，合法拥有保利香槟苑项目以及凤凰公馆项目项下的房屋所有权及相应国有建设用地使用权。深圳市人才安居集团与鼎吉管理公司于2022年2月28日签署《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，将保利香槟苑项目、凤凰公馆项目按账面净值（不含增值税）划转至鼎吉管理公司，划转的资产账面净值及视同销售的销项税额为资产转让价值。截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团已将保利香槟苑项目、凤凰公馆项目物业转移登记至鼎吉管理公司名下；鼎吉管理公司已就保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的房屋所有权及土地使用权取得相应的《不动产权证书》。

综上，管理人认为，各项目公司股东合法拥有出资资产的权属。

(三) 资产权属是否存在纠纷或潜在纠纷

根据各项目公司股东深圳市人才安居集团、福田安居公司、罗湖安居公司出具的书面说明及管理人核查，各项目公司设立时由股东分别以货币形式缴纳注册资本，后续各项目公司股东以资产划转形式向项目公司划转基础设施资产，该等资产权属均不存在纠纷或潜在纠纷。

(四) 股东投入资产的计量属性

根据百泉阁管理公司股东福田安居公司出具的书面说明及管理人核查，百泉阁管理公司设立后由福田安居公司于2022年4月20日以货币形式缴纳的出资共计20万元人民币，全部计入百泉阁管理公司实收资本；由福田安居公司以资产划转形式划转的安居百泉阁项目，全部按账面净值计入百泉阁管理公司资本公积。

根据锦园管理公司股东罗湖安居公司出具的书面说明及管理人核查，锦园管理公司设立后由罗湖安居公司于2022年4月28日以货币形式缴纳的出资共计20万元人民币，全部计入锦园管理公司实收资本；由罗湖安居公司以资产划转形式划转的安居锦园项目，全部按账面净值计入锦园管理公司资本公积。

根据鼎吉管理公司股东深圳市人才安居集团出具的书面说明及管理人核查，鼎吉管理公司设立后由深圳市人才安居集团于2022年4月20日以货币形式缴纳的出资共计20万元人民币，全部计入鼎吉管理公司实收资本；由深圳市人才安居集团以资产划转形式划转的保利香槟苑项目以及凤凰公馆项目，全部按账面净值计入鼎吉管理公司资本公积。

（五）项目公司重大股权变动的合法合规性

根据管理人核查，自设立起至本尽职调查基准日，各项目公司均未发生过重大股权变动。

三、重大资产重组情况

根据深圳市人才安居集团、福田安居公司、罗湖安居公司及项目公司出具的书面说明并经核查，鼎吉管理公司、百泉阁管理公司及锦园管理公司的主要资产分别为保利香槟苑和凤凰公馆项目、安居百泉阁项目及安居锦园项目，除以下（一）、（二）所述事项外，项目公司不存在其他重大股权变动和重组事宜：

（一）项目公司重组动机及内容

根据《深圳市人才安居集团有限公司第一届董事会第六十七次会议决议》（深人安董决一届（2022）03号）、《深圳市福田人才安居有限公司2022年度第二次股东会决议》（深福人安股决（2022）4号）、《深圳市罗湖人才安居有限公司2022年度第一次股东会决议》（深罗人安股（2022）1号），原始权益人对项目公司进行本次资产重组的动机是为满足以基础设施资产申请基础设施证券投资基金试点的需要，将基础设施资产剥离至独立的项目公司。项目公司重组内容为通过资产划转方式取得基础设施资产。

（二）项目公司重组程序

1、取得相关有权机构决策或审批文件

项目公司通过资产划转方式取得基础设施资产并履行了下述决策程序：

2022年1月14日，深圳市人才安居集团董事会出具《深圳市人才安居集团有限公司第一

届董事会第六十七次会议决议》（深人安董决一届〔2022〕03号），载明：“会议以7票同意、0票弃权、0票反对的表决结果通过了《关于为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立项目公司并开展资产划转工作的议案》。形成决议如下：同意公司全资子公司深圳市安居鼎吉管理有限公司作为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs的项目公司，公司将保利香槟苑、凤凰公馆配建人才住房项目（建筑面积不超过90平方米的人才住房）按账面净值（不含税价款）划转至该项目公司；福田公司、罗湖公司为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs分别设立全资项目公司深圳市安居百泉阁管理有限公司（暂定名，以工商登记为准）、深圳市安居锦园管理有限公司（暂定名，以工商登记为准），项目公司注册资本均为人民币60万元，并分别将福田安居百泉阁项目、罗湖安居锦园项目按账面净值（不含税价款）划转至相应新设立项目公司”。

深圳市人才安居集团与福田区国资局于2022年1月22日出具《深圳市福田人才安居有限公司2022年度第二次股东会决议》（深福人安股决〔2022〕4号），深圳市人才安居集团与深圳市罗湖投资控股有限公司于2022年1月17日出具《2022年第一次股东会决议》（深罗人安股〔2022〕1号），均同意为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立全资项目公司，并将安居百泉阁及安居锦园项目分别划转至百泉阁管理公司和锦园管理公司。

2022年2月25日，深圳市国资委出具《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》，载明：“将凤凰公馆、保利香槟苑、百泉阁、锦园等四个保障性住房项目以经审计账面净值划转至新设立项目公司以及将新设立项目公司股权转让至资产支持专项计划属于深圳市人才安居集团决策权限，请深圳市人才安居集团按照国资监管相关规定依法依规开展资产划转等事项”。

2、取得审计报告（如有）、评估报告（如有）、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如有）

本次划转的标的资产安居百泉阁、安居锦园项目、保利香槟苑、凤凰公馆于2021年12月31日经审计的账面净值（不含增值税）分别为人民币401,216,008.77元、259,297,305.97元、67,482,245.66元、206,353,575.11元，该账面净值及视同销售的销项税额为本次资产转让价值。

本次划转不涉及划出方的债务转移，因此不涉及债权人同意债务转移的相关文件和其他中介机构专业意见。

3、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件

根据深圳市人才安居集团与鼎吉管理公司于2022年2月28日签署的《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，福田安居公司与百泉阁管理公司于2022年3月4日签署

的《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》以及2022年3月16日签署的《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》，罗湖安居公司与锦园管理公司于2022年3月4日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议》以及2022年3月10日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》，以及前述“1、取得相关有权机构决策或审批文件”中深圳市人才安居集团与福田安居公司、罗湖安居公司出具的内部决议，项目公司于资产交割日2022年2月28日起正式成为基础设施项目的所有权人，划入方无需就资产划转事宜向划出方支付任何现金或实物对价。

截至2022年4月1日，百泉阁管理公司已就安居百泉阁项目取得为“粤（2022）深圳市不动产权第0029583号”等595份《不动产权证书》，百泉阁管理公司已依法取得安居百泉阁项目的房屋所有权和国有土地使用权。

截至2022年3月31日，锦园管理公司已就安居锦园项目取得编号为“粤（2022）深圳市不动产权第0030036号”等360份《不动产权证书》，锦园管理公司已依法取得安居锦园项目的房屋所有权和国有土地使用权。

截至2022年3月31日，鼎吉管理公司已就保利香槟苑取得编号为“粤（2022）深圳市不动产权第0026659号”等210份《不动产权证书》，并就凤凰公馆项目取得编号为“粤（2022）深圳市不动产权第0028053号”等666份《不动产权证书》，鼎吉管理公司已依法取得保利香槟苑与凤凰公馆项目的房屋所有权和国有土地使用权。”

（三）项目公司重组完成情况

通过以上重组过程，各原始权益人将基础设施项目分别剥离至独立的项目公司，项目公司就基础设施资产相对应的土地使用权和房屋所有权取得了《不动产权证书》。

综上，管理人认为，原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司、罗湖安居公司向鼎吉管理公司、百泉阁管理公司、锦园管理公司分别划转保利香槟苑及凤凰公馆项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目已履行有权机构批准程序；项目公司已经就基础设施资产取得了登记在其名下的《不动产权证书》，上述基础设施资产划转合法、有效。

四、组织架构与内部控制

（一）项目公司现行的治理安排、组织架构与内部控制

1、百泉阁管理公司

（1）公司章程规定的治理安排

根据百泉阁管理公司现行有效章程的规定，百泉阁管理公司的公司治理安排如下：

① 股东

百泉阁管理公司不设股东会，股东行使如下职权：

- (i) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (ii) 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；
- (iii) 审议批准执行董事的报告；
- (iv) 审议批准监事的报告；
- (v) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (vi) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vii) 对公司增加或者减少认缴注册资本作出决定；
- (viii) 对发行公司债券作出决定；
- (ix) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式作出决定；
- (x) 制定和修改公司章程；
- (xi) 公司章程规定的其他职权。

② 执行董事

百泉阁管理公司不设董事会，设执行董事1名，由股东任命产生，任期三年，任期届满可以连任。执行董事对股东负责，执行董事行使如下职权：

- (i) 负责召集股东，并向股东报告工作；
- (ii) 执行股东的决定；
- (iii) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (iv) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (v) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vi) 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；
- (vii) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (viii) 决定公司内部管理机构的设置；
- (ix) 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者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (x) 制定公司的基本管理制度；
- (xi) 公司章程规定的其他职权。

③ 监事

百泉阁管理公司不设监事会，设监事1名，由股东委任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使如下职权：

- (i) 检查公司财务；
- (ii) 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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (iii) 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；
- (iv) 向股东提出提案；
- (v) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (vi) 公司章程规定的其他职权。

④ 经理

百泉阁管理公司设经理1人。经理由执行董事聘任或解聘，任期三年。经理对执行董事负责，行使如下职权：

- (i) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者执行董事决定；
- (ii) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (iii) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (iv) 拟定公司的基本管理制度；
- (v) 制定公司的具体规章；
- (vi) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (vii) 聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (viii) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；
- (ix) 公司章程和股东会授予的其他职权。

(2) 内部组织架构与内部控制

经核查百泉阁管理公司现行有效章程的规定，百泉阁管理公司设有一名执行董事和一名监事，设经理一名。管理人经核查认为，百泉阁管理公司现行有效的公司章程及公司章程规定的百泉阁管理公司组织架构符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

在基础设施基金设立之前，百泉阁管理公司的其他制度参照母公司制度执行。

2、锦园管理公司

(1) 公司章程规定的治理安排

根据锦园管理公司现行有效章程的规定，锦园管理公司的公司治理安排如下：

① 股东

锦园管理公司不设股东会，股东行使如下职权：

- (i) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (ii) 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；
- (iii) 审议批准执行董事的报告；
- (iv) 审议批准监事的报告；
- (v) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (vi) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vii) 对公司增加或者减少认缴注册资本作出决定；
- (viii) 对发行公司债券作出决定；
- (ix) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式作出决定；
- (x) 制定和修改公司章程；
- (xi) 公司章程规定的其他职权。

② 执行董事

锦园管理公司不设董事会，设执行董事1名，由股东任命产生，任期三年，任期届满可以连任。执行董事对股东负责，执行董事行使如下职权：

- (i) 负责召集股东，并向股东报告工作；
- (ii) 执行股东的决定；
- (iii) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (iv) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (v) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vi) 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；
- (vii) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (viii) 决定公司内部管理机构的设置；
- (ix) 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者解

聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

- (x) 制定公司的基本管理制度；
- (xi) 公司章程规定的其他职权。

③ 监事

锦园管理公司不设监事会，设监事1名，由股东委任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使如下职权：

- (i) 检查公司财务；

(ii) 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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(iii) 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；

(iv) 向股东提出提案；

(v) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(vi) 公司章程规定的其他职权。

④ 经理

锦园管理公司设经理1人。经理由执行董事聘任或解聘，任期三年。经理对执行董事负责，行使如下职权：

(i) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者执行董事决定；

(ii) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(iii) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(iv) 拟定公司的基本管理制度；

(v) 制定公司的具体规章；

(vi) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(vii) 聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(viii) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；

(ix) 公司章程和股东会授予的其他职权。

(2) 内部组织架构与内部控制

经核查锦园管理公司现行有效章程的规定，锦园管理公司设有一名执行董事和一名监事，设经理一名。管理人经核查认为，锦园管理公司现行有效的公司章程及公司章程规定的锦园管理公司组织架构符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

在基础设施基金设立之前，锦园管理公司的其他制度参照母公司制度执行。

3、鼎吉管理公司

(1) 公司章程规定的治理安排

根据鼎吉管理公司现行有效章程的规定，鼎吉管理公司的公司治理安排如下：

① 股东

鼎吉管理公司不设股东会，股东行使如下职权：

(i) 决定公司的经营方针和投资计划；

- (ii) 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；
- (iii) 审议批准执行董事的报告；
- (iv) 审议批准监事的报告；
- (v) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (vi) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vii) 对公司增加或者减少认缴注册资本作出决定；
- (viii) 对发行公司债券作出决定；
- (ix) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式作出决定；
- (x) 制定和修改公司章程；
- (xi) 公司章程规定的其他职权。

② 执行董事

鼎吉管理公司不设董事会，设执行董事1名，由股东任命产生，任期三年，任期届满可以连任。执行董事对股东负责，执行董事行使如下职权：

- (i) 负责召集股东，并向股东报告工作；
- (ii) 执行股东的决定；
- (iii) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (iv) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (v) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vi) 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；
- (vii) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (viii) 决定公司内部管理机构的设置；
- (ix) 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者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (x) 制定公司的基本管理制度；
- (xi) 公司章程规定的其他职权。

③ 监事

鼎吉管理公司不设监事会，设监事1名，由股东委任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使如下职权：

- (i) 检查公司财务；
- (ii) 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、

公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(iii) 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；

(iv) 向股东提出提案；

(v) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(vi) 公司章程规定的其他职权。

④ 经理

鼎吉管理公司设经理1人。经理由执行董事聘任或解聘，任期三年。经理对执行董事负责，行使如下职权：

(i) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施执行董事决定；

(ii) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(iii) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(iv) 拟定公司的基本管理制度；

(v) 制定公司的具体规章；

(vi) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(vii) 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(viii) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；

(ix) 公司章程和执行董事授予的其他职权。

(2) 内部组织架构与内部控制

经核查鼎吉管理公司现行有效章程的规定，鼎吉管理公司设有一名执行董事和一名监事，设经理一名。管理人经核查认为，鼎吉管理公司现行有效的公司章程及公司章程规定的鼎吉管理公司组织架构符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

在基础设施基金设立之前，鼎吉管理公司的其他制度参照母公司制度执行。

(二) 项目公司纳入公募基金之后的治理安排与组织架构

1、纳入公募基金后的治理安排

公募基金发行后项目公司按照《基础设施基金指引》要求完善原有《公司章程》和管理制度及流程。项目公司为法人独资的有限责任公司，不设股东会，股东为最高权力机构，设置执行董事、监事、经理及财务负责人各一名。项目公司具体治理安排如下：

(1) 百泉阁管理公司

① 股东职权

百泉阁管理公司不设立股东会，股东是最高权力机构。股东依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，根据百泉阁管理公司拟定的公司章程，百泉阁管理公司股东行使下列职权：

- (i) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (ii) 任命/决定聘任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员；
- (iii) 审议批准执行董事的报告；
- (iv) 审议批准监事的报告；
- (v) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (vi) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vii) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (viii) 对公司对外投融资的相关事项，包括但不限于发行公司债券等进行审议并作出决定；
- (ix) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (x) 修改公司章程；
- (xi) 对公司新购入或出售重大资产进行审议并作出决定；
- (xii) 审议批准公司与关联方之间发生的关联交易事项；
- (xiii) 公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签章后置备于公司。为免疑义，在公募基金和专项计划的存续期间内，项目公司股东应秉持公募基金份额持有人以及专项计划资产支持证券持有人的利益最大化的原则，根据基金管理人的指示、公募基金份额持有人大会的决议、公募基金合同等基金文件以及专项计划文件的约定，行使股东职权。

② 执行董事职权

百泉阁管理公司设执行董事一名，执行董事由股东任命产生，任期每届3年，任期届满连选可以连任。执行董事对股东负责，根据百泉阁管理公司拟定的公司章程，百泉阁管理公司执行董事行使下列职权：

- (i) 向股东报告工作；
- (ii) 执行股东的决定；
- (iii) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (iv) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案，
- (v) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (vi) 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- (vii) 制订公司对外投融资相关事项（包括但不限于发行公司债券等）的方案；
- (viii) 审批和执行经营计划和财务预算内的协议签署；
- (ix) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (x) 决定公司内部管理机构的设置；
- (xi) 决定公司基本管理制度和具体规章制度；
- (xii) 股东授予的其他职权、《公司法》或公司章程规定的其他职权。

执行董事应当将其根据公司章程规定的事项所作的决定以书面形式报送股东。

③ 监事职权

百泉阁管理公司设监事一名，监事由股东任命产生，监事任期每届3年，任期届满连选可以连任。根据百泉阁管理公司拟定的公司章程，百泉阁管理公司监事行使下列职权：

- (i) 检查公司财务；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 向股东提出提案；
- (v) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- (vi) 适用法律、公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项作出决定时，应当采用书面形式，并由监事签字后置于公司。监事可以对董事决定事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查。公司监事行使职权所必须的费用，由公司承担。

④ 高级管理人员

百泉阁管理公司高级管理人员仅设经理及财务负责人各一名，由股东聘任或解聘，高级管理人员可由执行董事兼任，任期每届3年，任期届满股东可继续聘任。

鉴于基金管理人拟代表基础设施基金投资于计划管理人设立的深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划，专项计划直接持有百泉阁管理公司100%股权，基金管理人实现间接享有百泉阁管理公司100%股权，基金管理人委派人员担任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员，计划管理人（代表专项计划）根据基金管理人的委派文件以项目公司股东身份依据项目公司章程的约定任命/决定聘任项目公司的执行董事、监事及高级管理人

员。执行董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务，且不得违背基金管理人依据适用法律规定及基金文件约定作出的决定或指令。

除上述执行董事、监事、经理及财务负责人外，除非基金管理人认为必要，否则百泉阁管理公司不配置其他运营管理人员。

（2）锦园管理公司

① 股东职权

锦园管理公司不设立股东会，股东是最高权力机构。股东依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，根据锦园管理公司拟定的公司章程，锦园管理公司股东行使下列职权：

- （i）决定公司的经营方针和投资计划；
- （ii）任命/决定聘任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员；
- （iii）审议批准执行董事的报告；
- （iv）审议批准监事的报告；
- （v）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （vi）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （vii）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （viii）对公司对外投融资的相关事项，包括但不限于发行公司债券等进行审议并作出决定；
- （ix）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （x）修改公司章程；
- （xi）对公司新购入或出售重大资产进行审议并作出决定；
- （xii）审议批准公司与关联方之间发生的关联交易事项；
- （xiii）公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签章后置备于公司。为免疑义，在公募基金和专项计划的存续期间内，项目公司股东应秉持公募基金份额持有人以及专项计划资产支持证券持有人的利益最大化的原则，根据基金管理人的指示、公募基金份额持有人大会的决议、公募基金合同等基金文件以及专项计划文件的约定，行使股东职权。

② 执行董事职权

锦园管理公司设执行董事一名，执行董事由股东任命产生，任期每届3年，任期届满连

选可以连任。执行董事对股东负责，根据锦园管理公司拟定的公司章程，锦园管理公司执行董事行使下列职权：

- (i) 向股东报告工作；
- (ii) 执行股东的决定；
- (iii) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (iv) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (v) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vi) 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- (vii) 制订公司对外投融资相关事项（包括但不限于发行公司债券等）的方案；
- (viii) 审批和执行经营计划和财务预算内的协议签署；
- (ix) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (x) 决定公司内部管理机构的设置；
- (xi) 决定公司基本管理制度和具体规章制度；
- (xii) 股东授予的其他职权、《公司法》或公司章程规定的其他职权。

执行董事应当将其根据公司章程规定的事项所作的决定以书面形式报送股东。

③ 监事职权

锦园管理公司设监事一名，监事由股东任命产生，监事任期每届3年，任期届满连选可以连任。根据锦园管理公司拟定的公司章程，锦园管理公司监事行使下列职权：

- (i) 检查公司财务；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 向股东提出提案；
- (v) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- (vi) 适用法律、公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项作出决定时，应当采用书面形式，并由监事签字后置备于公司。监事可以对董事决定事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查。公司监事行使职权所必须的费用，由公司承担。

④ 高级管理人员

锦园管理公司高级管理人员仅设经理及财务负责人各一名，由股东聘任或解聘，高级管理人员可由执行董事兼任，任期每届 3 年，任期届满股东可继续聘任。

鉴于基金管理人拟代表基础设施基金投资于计划管理人设立的深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划，专项计划直接持有锦园管理公司 100% 股权，基金管理人实现间接享有锦园管理公司 100% 股权，基金管理人委派人员担任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员，计划管理人（代表专项计划）根据基金管理人的委派文件以项目公司股东身份依据项目公司章程的约定任命/决定聘任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员。执行董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务，且不得违背基金管理人依据适用法律规定及基金文件约定作出的决定或指令。

除上述执行董事、监事、经理及财务负责人外，除非基金管理人认为必要，否则锦园管理公司不配置其他运营管理人员。

（3）鼎吉管理公司

① 股东职权

鼎吉管理公司不设立股东会，股东是最高权力机构。股东依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利，根据鼎吉管理公司拟定的公司章程，鼎吉管理公司股东行使下列职权：

- （i）决定公司的经营方针和投资计划；
- （ii）任命/决定聘任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员；
- （iii）审议批准执行董事的报告；
- （iv）审议批准监事的报告；
- （v）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （vi）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （vii）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （viii）对公司对外投融资的相关事项，包括但不限于发行公司债券等进行审议并作出决定；
- （ix）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （x）修改公司章程；
- （xi）对公司新购入或出售重大资产进行审议并作出决定；
- （xii）审议批准公司与关联方之间发生的关联交易事项；
- （xiii）公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项股东作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签章后置备于公司。为免疑义，在公募基金和专项计划的存续期间内，项目公司股东应秉持公募基金份额持有人以及专项计划资产支持证券持有人的利益最大化的原则，根据基金管理人的指示、公募基金份额持有人大会的决议、公募基金合同等基金文件以及专项计划文件的约定，行使股东职权。

② 执行董事职权

鼎吉管理公司设执行董事一名，执行董事由股东任命产生，任期每届3年，任期届满连选可以连任。执行董事对股东负责，根据鼎吉管理公司拟定的公司章程，鼎吉管理公司执行董事行使下列职权：

- (i) 向股东报告工作；
- (ii) 执行股东的决定；
- (iii) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (iv) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案，
- (v) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vi) 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- (vii) 制订公司对外投融资相关事项（包括但不限于发行公司债券等）的方案；
- (viii) 审批和执行经营计划和财务预算内的协议签署；
- (ix) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (x) 决定公司内部管理机构的设置；
- (xi) 决定公司基本管理制度和具体规章制度；
- (xii) 股东授予的其他职权、《公司法》或公司章程规定的其他职权。

执行董事应当将其根据公司章程规定的事项所作的决定以书面形式报送股东。

③ 监事职权

鼎吉管理公司设监事一名，监事由股东任命产生，监事任期每届3年，任期届满连选可以连任。根据鼎吉管理公司拟定的公司章程，鼎吉管理公司监事行使如下职权：

- (i) 检查公司财务；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 向股东提出提案；

(v) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

(vi) 适用法律、公司章程规定的其他职权。

对前款所列事项作出决定时，应当采用书面形式，并由监事签字后置于公司。监事可以对董事决定事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查。公司监事行使职权所必须的费用，由公司承担。

④ 高级管理人员

鼎吉管理公司高级管理人员仅设经理及财务负责人各一名，由股东聘任或解聘，高级管理人员可由执行董事兼任，任期每届 3 年，任期届满股东可继续聘任。

鉴于基金管理人拟代表基础设施基金投资于计划管理人设立的深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划，专项计划直接持有鼎吉管理公司 100% 股权，基金管理人实现间接享有鼎吉管理公司 100% 股权，基金管理人委派人员担任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员，计划管理人（代表专项计划）根据基金管理人的委派文件以项目公司股东身份依据项目公司章程的约定任命/决定聘任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员。执行董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务，且不得违背基金管理人依据适用法律规定及基金文件约定作出的决定或指令。

除上述执行董事、监事、经理及财务负责人外，除非基金管理人认为必要，否则鼎吉管理公司不配置其他运营管理人员。

2、纳入公募基金后的内部组织架构

项目公司纳入公募基金后，项目公司将按照监管要求拟定新的项目公司内部组织架构，具体安排详见本尽职调查报告第二部分第十一章第（一）节中对项目公司人员、财务、运营的相关安排。

管理人经核查认为，项目公司纳入基础设施REITs基金后的公司章程及公司章程规定的项目公司组织架构符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

五、公司独立性情况

（一）资产独立性

1、项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有

（1）深圳市安居百泉阁管理有限公司

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字（2022）22874 号），百泉阁管理公司的主要资产为

投资性房地产，即安居百泉阁项目。

经管理人核查安居百泉阁项目对应的“粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号”等 595 份《不动产权证书》、百泉阁管理公司与福田安居公司于 2022 年 3 月 4 日签署的《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》以及 2022 年 3 月 16 日签署的《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》，截至 2022 年 4 月 1 日，百泉阁管理公司已合法持有安居百泉阁项目，百泉阁管理公司就安居百泉阁项目具备完整、合法的权属凭证。

经管理人核查，结合百泉阁管理公司出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居百泉阁管理有限公司除安居百泉阁项目外，无其他房产、土地所有权，且安居百泉阁项目除已出租部分由租户实际占有外，其余部分均由百泉阁管理公司实际占有。

（2）深圳市安居锦园管理有限公司

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22897 号），锦园管理公司的主要资产为投资性房地产，即安居锦园项目。

经管理人核查安居锦园项目对应的“粤（2022）深圳市不动产权第 0030036 号”等 360 份《不动产权证书》、锦园管理公司与罗湖安居公司于 2022 年 3 月 3 日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议》以及 2022 年 3 月 10 日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》，截至尽职调查基准日，锦园管理公司已合法持有安居锦园项目，锦园管理公司就安居锦园项目具备完整、合法的权属凭证。

经管理人核查，结合锦园管理公司出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居锦园管理有限公司除安居锦园项目外，无其他房产、土地所有权，且安居锦园项目除已出租部分由租户实际占有外，其余部分均由锦园管理公司实际占有。

（3）深圳市安居鼎吉管理有限公司

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居鼎吉管理有限公司所持有的保障性租赁住房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22866 号），鼎吉管理公司的主要资产为投资性房地产，即保利香槟苑项目和凤凰公馆项目。

经管理人核查保利香槟苑项目和凤凰公馆项目对应的“粤（2022）深圳市不动产权第 0026659 号”等 210 份和“粤（2022）深圳市不动产权第 0028053 号”等 666 份《不动产权证书》、鼎吉管理公司与深圳市人才安居集团于 2022 年 2 月 28 日签署的《关于保利香槟苑项

目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，截至尽职调查基准日，鼎吉管理公司已合法持有保利香槟苑项目和凤凰公馆项目，鼎吉管理公司就保利香槟苑项目和凤凰公馆项目具备完整、合法的权属凭证。

经管理人核查，结合鼎吉管理公司出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居鼎吉管理有限公司除保利香槟苑项目和凤凰公馆项目外，无其他房产、土地所有权，且保利香槟苑项目和凤凰公馆项目除已出租部分由租户实际占有外，其余部分均由鼎吉管理公司实际占有。

综上，管理人认为项目公司具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有。

2、商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况

(1) 深圳市安居百泉阁管理有限公司

经管理人核查国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局/中国商标网网站（<http://sbj.cnipa.gov.cn/>）和工业和信息化部 ICP/IP 地址/域名信息备案管理系统（<https://beian.miit.gov.cn/>），并根据《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22874 号）及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居百泉阁管理有限公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

(2) 深圳市安居锦园管理有限公司

经管理人核查国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局/中国商标网网站（<http://sbj.cnipa.gov.cn/>）和工业和信息化部 ICP/IP 地址/域名信息备案管理系统（<https://beian.miit.gov.cn/>），并根据《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22897 号）及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居锦园管理有限公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

(3) 深圳市安居鼎吉管理有限公司

经管理人核查国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局/中国商标网网站（<http://sbj.cnipa.gov.cn/>）和工业和信息化部 ICP/IP 地址/域名信息备案管理系统（<https://beian.miit.gov.cn/>），并根据《深圳市安居鼎吉管理有限公司所持有的保障性租赁住

房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22866 号）及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居鼎吉管理有限公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

综上，管理人认为项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

3、是否存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷

根据各原始权益人及各项目公司出具的书面说明并经管理人核查于中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）公示的信息，截至2022年3月31日，基础设施资产不存在权属纠纷、重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。

综上，管理人认为，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目物业的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。

4、调查金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向等，核查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况

（1）调查金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向等

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22874号）、《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22897号）、《深圳市安居鼎吉管理有限公司所持有的保障性租赁住房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目2020年10月1日至2022年3月31日备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22866号），经管理人核查，截至2022年3月31日，项目公司的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款情况如下：

1、百泉阁管理公司

（1）金额较大、期限较长的其他应收款

截至2022年3月31日，百泉阁管理公司其他应收款总计7,969,231.06元，产生原因系截至2022年3月31日，百泉阁管理公司尚未开设银行账户，暂由福田安居公司代为收取租金及租赁保证金，账龄均为1年以内，不存在金额较大、期限较长的其他应收款。

截至本尽职调查报告出具日，百泉阁管理公司已设立银行账户，已收到自2022年3月1

日至2022年4月24日由福田安居公司代收的租金及租赁保证金。

(2) 金额较大、期限较长的其他应付款

截至2022年3月31日，百泉阁管理公司其他应付款总计5,700,473.89元，系安居百泉阁项目租赁保证金，不存在金额较大、期限较长的其他应付款。

(3) 金额较大、期限较长的预收账款

截至2022年3月31日，百泉阁管理公司预收账款总计233,732.71元，系安居百泉阁项目租金，账龄均为1年以内，不存在金额较大、期限较长的情况。

(4) 金额较大、期限较长的预付账款

截至2022年3月31日，百泉阁管理公司不存在预付账款。

2、锦园管理公司

截至2022年3月31日，锦园管理公司不存在其他应收款、其他应付款、预收账款及预付账款。

3、鼎吉管理公司

(1) 金额较大、期限较长的其他应收款

截至2022年3月31日，鼎吉管理公司其他应收款总计6,476,016.42元，产生原因系截至2022年3月31日，鼎吉管理公司尚未开设银行账户，暂由深圳市人才安居集团委托房屋租赁运营公司代为收取租金及租赁保证金，账龄均为1年以内，不存在金额较大、期限较长的其他应收款。

截至尽职调查截止日，鼎吉管理公司已开设银行账户，预计于2022年5月31日前收到由深圳市人才安居集团委托房屋租赁运营公司代收的租金及租赁保证金。

(2) 金额较大、期限较长的其他应付款

截至2022年3月31日，鼎吉管理公司其他应付款总计3,522,744.60元，系保利香槟苑、凤凰公馆项目租赁保证金，不存在金额较大、期限较长的其他应付款。

(3) 金额较大、期限较长的预收账款

截至2022年3月31日，鼎吉管理公司预收账款总计1,830,961.39元，系保利香槟苑、凤凰公馆项目租金，账龄均为1年以内，不存在金额较大、期限较长的情况。

(4) 金额较大、期限较长的预付账款

截至2022年3月31日，鼎吉管理公司不存在预付账款。

综上，管理人认为项目公司具有资产独立性。

(二) 财务独立性

1、是否设立独立的财务会计部门或安排有独立的财务人员团队、建立独立的会计核算体系、具有规范的财务会计制度

(1) 深圳市安居百泉阁管理有限公司

经管理人核查百泉阁管理公司在深圳市市场监督管理局的企业档案、百泉阁管理公司提供的《深圳市安居百泉阁管理有限公司财务基础工作规范》及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居百泉阁管理有限公司公司已配备财务人员，建立独立的会计核算体系，按照《公司法》的相关规定制定财务会计制度。

(2) 深圳市安居锦园管理有限公司

经管理人核查锦园管理公司在深圳市市场监督管理局的企业档案、锦园管理公司提供的《深圳市安居锦园管理有限公司财务基础工作规范》及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居锦园管理有限公司已配备财务人员，建立独立的会计核算体系，按照《公司法》的相关规定制定财务会计制度。

(3) 深圳市安居鼎吉管理有限公司

经管理人核查鼎吉管理公司在深圳市市场监督管理局的企业档案、鼎吉管理公司提供的《深圳市安居鼎吉管理有限公司财务基础工作规范》及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居鼎吉管理有限公司已配备财务人员，建立独立的会计核算体系，按照《公司法》的相关规定制定财务会计制度。

综上，管理人认为项目公司已安排有独立的财务人员，已建立独立的会计核算体系，并具有规范的财务会计制度。

2、是否具有规范的对分公司、子公司的财务管理制度

(1) 深圳市安居百泉阁管理有限公司

经管理人核查，截至尽职调查基准日，百泉阁管理公司不存在分公司或子公司，但其财务会计制度中已包含对分公司、子公司的财务管理制度。

(2) 深圳市安居锦园管理有限公司

经管理人核查，截至尽职调查基准日，锦园管理公司不存在分公司或子公司，但其财务会计制度中已包含对分公司、子公司的财务管理制度。

(3) 深圳市安居鼎吉管理有限公司

经管理人核查，截至尽职调查基准日，鼎吉管理公司不存在分公司或子公司，但其财务会计制度中已包含对分公司、子公司的财务管理制度。

综上，管理人认为项目公司具有规范的对分公司、子公司的财务管理制度。

3、是否独立在银行开户、独立纳税

(1) 深圳市安居百泉阁管理有限公司

经管理人核查百泉阁管理公司提供的银行开户清单及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居百泉阁管理有限公司尚未以自己的名义在银行开户，2022年4月1日已经以自己的名义独立开立银行账户。

经管理人核查百泉阁管理公司提供的纳税申报表和出具的书面说明，百泉阁管理公司已于2022年4月开始依法独立进行纳税申报。

(2) 深圳市安居锦园管理有限公司

经管理人核查锦园管理公司提供的银行开户清单及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居锦园管理有限公司尚未以自己的名义在银行开户，2022年4月1日已经以自己的名义独立开立银行账户。

经管理人核查锦园管理公司提供的纳税申报表及其出具的书面说明，锦园管理公司已于2022年4月开始依法独立进行纳税申报。

(3) 深圳市安居鼎吉管理有限公司

经管理人核查鼎吉管理公司提供的银行开户资料及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳市安居鼎吉管理有限公司尚未以自己的名义在银行开户，2022年4月1日已经以自己的名义独立开立银行账户。

经管理人核查鼎吉管理公司提供的纳税申报表及其出具的书面说明，鼎吉管理公司依法独立进行纳税申报。

经核查，管理人认为项目公司独立在银行开户，独立纳税。

综上，项目公司已安排有独立的财务人员，已建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度；具有规范的对分公司、子公司的财务管理制度；独立在银行开户，独立纳税。因此，管理人认为项目公司符合财务独立性要求。

六、公司经营的合法合规性及商业信用情

(一) 项目公司是否按期缴纳相关税、费及合同履行情况

1、按期缴纳相关税费

根据各项目公司提供的资料并经核查，百泉阁管理公司、锦园管理公司和鼎吉管理公司分别持有深圳市工商局核发的统一社会信用代码为 91440300MA5H73104A、91440300MA5H707X4L 和 91440300MA5H0EM423 的《营业执照》，各项目公司独立进行纳税申报并缴纳税款。

管理人核查了各项目公司近三年一期的审计报告并查询国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（<http://hd.chinatax.gov.cn/>）和深圳市税务局网站（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>），截至尽职调查基准日，各项目公司经营过程中按期缴纳相关税费，自设立起不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形。

根据各项目公司出具的书面说明、国家税务总局深圳市福田区税务局和罗湖区税务局出具的《纳税证明》，各项目公司自成立以来至 2022 年 3 月 31 日不存在欠缴税费的情况。各项目公司已于 4 月 20 日前完成 2022 年一季度的纳税申报和税款缴纳。

综上，管理人认为，各项目公司在规定时间内按时缴纳相关税费。

2、合同履行情况

（1）百泉阁管理公司

经管理人核查，百泉阁管理公司与租户签订的租约、与深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司（以下或简称“安居创新管理公司”）和房屋租赁运营公司签订的《安居百泉阁项目保障性租赁住房委托管理服务协议》《安居百泉阁商业委托管理服务协议》（以下或称《安居百泉阁项目保障性租赁住房委托管理服务协议》《安居百泉阁商业委托管理服务协议》《安居锦园项目保障性租赁住房委托管理服务协议》《保利香槟苑保障性租赁住房项目委托管理服务协议》《凤凰公馆保障性租赁住房项目委托管理服务协议》合称为“《委托管理服务协议》”）、与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司（或称“城服公司”）签订的《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同》《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同之变更协议》，以及在全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）查询的公开信息，截至 2022 年 3 月 31 日，百泉阁管理公司不存在涉诉情况，管理人未发现百泉阁管理公司违反合同约定的情形。

（2）锦园管理公司

经管理人核查，锦园管理公司与租户签订的租约、与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司签订的《安居锦园项目保障性租赁住房委托管理服务协议》、与城服公司签订的《深圳市物业服务合同》《深圳市物业服务合同之变更协议》，以及在全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）查询的公开信息，截至 2022 年 3 月 31 日，锦园管理公司不存在涉诉情况，管理人未发现锦园管理公司违反合同约定的情形。

（3）鼎吉管理公司

经管理人核查，鼎吉管理公司与租户签订的租约、与安居创新管理公司和房屋租赁运营

公司签订的《保利香槟苑保障性租赁住房项目委托管理服务协议》《凤凰公馆保障性租赁住房项目委托管理服务协议》、与保利物业服务股份有限公司深圳分公司签订的《大鹏保利香槟苑项目物业委托服务协议》、与碧桂园生活服务集团股份有限公司签订的《凤凰公馆项目物业委托服务协议》，以及在全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）查询的公开信息，截至 2022 年 3 月 31 日，鼎吉管理公司不存在涉诉情况，管理人未发现鼎吉管理公司违反合同约定的情形。

（二）项目公司是否存在重大违法、违规或不诚信行为

根据各项目公司出具的书面说明并经管理人查询国家税务总局（<http://www.chinatax.gov.cn/>）及国家税务总局深圳市税务局重大税收违法案件信息公布栏（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部（<http://www.mee.gov.cn/>）、信用中国总站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）、证券期货市场失信信息公开查询平台（<https://neris.csrc.gov.cn/>）、中国银行保险监督管理委员会（<http://www.cbirc.gov.cn/>）、信用能源（<http://www.creditenergy.gov.cn/>）、政府采购严重违法失信行为信息记录名单（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部（<https://www.mem.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn/>），截至 2022 年 3 月 31 日，未在前述网站公布的信息中发现项目公司在报告期内存在重大违法、违规或不诚信行为或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；亦未发现项目公司在报告期内存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

（三）项目公司是否被认定为失信被执行人

管理人核查了全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）的公开信息，截至 2022 年 3 月 31 日，前述网站公布的信息中不存在项目公司被纳入全国法院失信被执行人名单的情形。

（四）项目公司是否受到过行政处罚以及相应的整改情况

根据各项目公司出具的书面说明并经管理人查询的本尽职调查报告第二部分第六章第（二）节列示网站的公开信息，截至 2022 年 3 月 31 日，各项目公司均未受到监管机构处罚，不存在需要整改的情况。

综上，管理人认为，项目公司经营合法合规，具有良好商业信用。

七、行业情况及竞争状况

（一）根据项目公司的主营业务，确定项目公司所属行业；通过收集行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，了解行业监管体制和政策趋势

1、项目公司所属行业

根据鼎吉管理公司《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）公示的经营范围，鼎吉管理公司的主营业务为非居住房地产租赁、自有房地产经营活动、物业管理、房地产开发经营。因此，鼎吉管理公司所处行业为房地产租赁经营，具体负责保障性租赁住房的租赁经营。

根据百泉阁管理公司《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）公示的经营范围，百泉阁管理公司的主营业务为住房租赁、非居住房地产租赁、自有房地产经营活动、物业管理。因此，百泉阁管理公司所处行业为房地产租赁经营，具体负责保障性租赁住房的租赁经营。

根据锦园管理公司《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）公示的经营范围，锦园管理公司的主营业务为自有房地产经营活动、非居住房地产租赁、物业管理、房地产开发经营。因此，锦园管理公司所处行业为房地产租赁经营，具体负责保障性租赁住房的租赁经营。

2、保障性租赁住房监管体制及相关政策

（1）保障性租赁住房监管体制及相关政策

2021年7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号，以下简称“国办发〔2021〕22号文”），旨在从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收等几大方面支持保障性租赁住房的发展，精准解决新市民和青年群体的住房困难问题，提高多方主体参与保障性租赁住房供给的积极性。同时，国家发改委印发了《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号），明确将保障性租赁住房纳入基础设施REITs项目。为规范并促进我国保障性租赁住房行业发展，国务院及相关部门制定了全国性的规章以及规范性文件等相关规定，各级地方政府根据当地经济和社会发展状况制定了适合当地的保障性租赁住房地方法规和规范性文件等相关政策，由各级地方政府相关部门对当地保障性租赁住房行业进行具体监管。管理人认为，监管体系的逐步完善为保障性租赁住房的稳定、有序发展提供了制度层面的有效保障。

表2-5 保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（全国）

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2021年7月	《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出意见，包括基础制度、支持政策等内容。
2021年4月	国家发展改革委关于印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知	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农业转移人口、新就业大学生等新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用农村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5月	发展改革委关于印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》的通知	为规范中央预算内投资支持保障性租赁住房建设有关项目管理，提高资金使用效益，推进中央预算内投资管理制度化、规范化、科学化，制定本办法。办法规定了支持范围和标准、项目及年度投资需求申报、年度投资计划下达和项目管理等内容。
2021年7月	《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》	试点行业包括保障性租赁住房。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。
2021年8月	《自然资源部办公厅关于进一步规范存量住宅用地信息公开工作的函》	为认真贯彻国务院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精神，进一步规范存量住宅用地信息公开工作，切实发挥充分信息对稳定市场预期的重要作用，提出工作要求，包括完善公开内容、明晰公开路径、按时更新信息等。
2021年8月	《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》	严格控制大规模增建。在确保安全的前提下，允许适当增加建筑面积用于住房成套化改造、建设保障性租赁住房、完善公共服务设施和基础设施等。
2021年10月	《财政部、税务总局、住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》	对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，比照适用第二条规定的房产税政策。保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。
2022年2月	《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷	银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的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。银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度。

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
	款集中度管理的通知》	
2022年1月	《国家发展改革委、商务部关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》	鼓励城中村实施规模化租赁改造，支持利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房。结合公共利益，试点在城市更新项目中引入“个别征收”、“商业和办公用房改建保障性租赁住房”等机制。
2022年2月	《中国银保监会、住房和城乡建设部关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	为进一步加强保障性租赁住房建设运营的金融支持，提出意见，包括：发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务；建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制等。
2022年2月	财政部、住房城乡建设部关于印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》的通知	补助资金支持范围包括租赁住房保障。主要用于支持公租房、保障性租赁住房等租赁住房的筹集，向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障对象发放租赁补贴等相关支出。
2022年3月	国家发展改革委关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知	加强住房供应保障。以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房主要利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例，单列租赁住房用地供应计划，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域。

表2-6 保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（广东省）

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2021年9月	《广东省财政厅、广东省住房和城乡建设厅关于印发广东省住房和城乡建设领域专项资金管理办法的通知》	保障性安居工程专项资金：主要用于我省保障性安居工程有关专项业务工作补助事项，包括棚户区改造、租赁补贴、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房及保障性安居工程日常管理等业务。
2021年11月	《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	意见规定：完善基础制度，系统谋划推动；落实支持政策，加强跨部门协同；培育规范市场，支持多主体参与等内容。

表2-7 保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件等汇总（深圳市）

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2022年3月	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	多措并举有效加大保障性租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人的阶段性住房困难问题，构建以人民为中心的住房保障体系。
2021年8月	深圳市住房和建设局、深圳市财政局关于印发《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》的通知	办法规定了专项资金使用范围、发放标准与方式等，如试点工作期内，新建项目如被主管部门认定为保障性租赁住房项目的，按照四百元/平方米标准一次性予以额外补助，项目补助总额不得超过建安成本、工程建设其他费、装饰装修费用总和的百分之三十，超过部分不予补助。

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2022年3月	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	多措并举有效加大保障性租赁住房供给,有效缓解新市民、青年人的阶段性住房困难问题,构建以人民为中心的住房保障体系。
2021年11月	深圳市住房和建设局关于公开征求《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知(征求意见稿)》意见的通告	规范既有非居住房屋改造保障性租赁住房行为。
2010年7月	《深圳市保障性住房条例》(2020修正)	本条例所称保障性住房,是指政府投资建设或者通过其他途径筹集的,以限定的标准和价格,向符合条件的住房困难家庭和单身居民出租或者出售的住房,包括公共租赁住房、经济适用房、安居型商品房等多种形式。

表2-8 深圳租赁型人才住房地方性法规、政府规章、规范性文件等汇总

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2015年1月	《深圳市人才安居办法》(2020修正)	实物配置包括免租金租住、产权赠与、租住公租房和购买安居型商品房等形式;货币补贴包括购房补贴和租房补贴等形式。
2016年7月	中共深圳市委、深圳市人民政府印发《关于完善人才住房制度的若干措施》的通知	创新和完善人才住房制度顶层设计、加大人才住房建设和供应力度、建立健全人才住房工作保障机制等。
2017年8月	深圳市住房和建设局关于印发《深圳市人才住房和保障性住房配建管理办法》的通知	规范人才住房和保障性住房的配建程序。
2018年7月	《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》	实物供应包括:市场商品住房、人才住房(可租可售)、安居型商品房、公共租赁住房。其中人才住房与安居型商品房为政策性支持住房。
2019年4月	《深圳市人才住房建设和管理办法(征求意见稿)》	人才认定标准与方式、职责分工、筹集建设渠道、租赁期限、定价规则等。
2020年3月	深圳市住房和建设局关于印发《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法(试行)》的通知	规范深圳市人才住房和公共租赁住房的筹集工作,创新筹集工作机制,盘活各类社会存量用房。
2017年12月	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局关于印发《深圳市前海深港现代服务业合作区人才住房管理暂行办法》的通知	前海人才住房的筹建、配租及相关管理活动。

施行时间	法律法规名称	核心内容及主旨
	(有效期三年, 现已失效)	
2020年9月	深圳市福田区住房和建设局关于印发《福田区产业人才租赁住房管理暂行办法》的通知(有效期一年, 现已失效)	房源筹集、申请主体、配租流程、期限、价格等。
2020年12月	《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区人才住房分配和管理实施细则的通知》	规范本区人才住房的分配和管理工作。本细则适用于本区人才住房的配租、管理, 以及面向承租符合条件社会存量用房的人才发放租房补租(以下简称“补租”)等活动。本细则所称人才住房, 是指政府提供政策支持, 限定套型面积、价格和处分条件等, 面向符合条件的各类人才分配的住房。
2022年3月	深圳市人民政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	为贯彻落实党中央、国务院关于发展保障性租赁住房的决策部署, 加快推进深圳市保障性租赁住房相关工作。

(2) 保障性租赁住房行业政策发展趋势

2021年7月, 国务院办公厅印发国办发(2021)22号文。7月22日, 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。此后, 作为完善我国住房保障体系的重要政策, 保障性租赁住房可解决新市民、年轻人的住房困难问题, 是政府“十四五”规划期间的重要任务。管理人认为, 国家及地方政府的高度重视, 以及相关规划和配套政策的陆续出台, 明确了保障性租赁住房在我国住房保障体系中的重要作用和地位, 为保障性租赁住房行业的发展奠定了坚实的基础。

① 切实增加保障性租赁住房供应, 解决大城市住房突出问题

“十四五”规划明确提出, 要“完善住房市场体系和住房保障体系”, 将“扩大保障性租赁住房供给”作为一项重点工作, 并指出“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。完善土地出让收入分配机制, 加大财税、金融支持力度”。为落实国家“十四五”规划的要求, 全国各地陆续出台“十四五”规划期间保障性租赁住房发展的具体举措。住建部数据显示, 2021年全国40个城市计划新筹集保障性租赁住房93.6万套; 同时, 2022年1月20日召开的全国住房和城乡建设工作会议明确2022年我国全年将建设筹集保障性租赁住房240万套(间), 相较2021年同比增长156%。

在 2022 年 1 月初的国新办新闻发布会上，住建部透露“十四五”规划期间将扩大保障性租赁住房供给，40 个重点城市初步计划新增 650 万套。根据各城市公开的建设规划，四大一线城市（北京、上海、广州、深圳）保障性租赁住房预计建设筹集数量均超过各市住房建设总量的 40%。

② 加大政策倾斜力度，进一步支持保障性租赁住房发展

国务院办公厅国办发〔2021〕22 号文明确了对保障性租赁住房的土地、财税、金融等支持政策以及相应的审批制度改革措施：一是进一步完善土地支持政策，二是简化审批流程，三是给予中央补助资金支持，四是降低税费负担，五是执行民用水电气价格，六是进一步加强金融支持。上述支持政策的出台和落实，能够有效解决当前发展租赁住房面临的一些瓶颈问题，切实降低保障性租赁住房建设和运营成本，充分调动各类主体参与发展保障性租赁住房的积极性，为加快发展保障性租赁住房发展，增加房源供给等提供有力支持，营造良好政策环境。

③ 进一步加强金融支持，完善保障性租赁住房金融服务体系

2021 年 7 月 2 日，国家发改委将保障性租赁住房纳入基础设施 REITs 试点行业范围。2022 年 2 月 25 日，中国银保监会以及住房和城乡建设部联合发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，提出应当发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务；建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制；坚持支持与规范并重，坚守风险底线以及加强支持保障性租赁住房发展的监管引领。上述保障性租赁住房金融支持政策能够有效构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系，加大对保障性租赁住房建设运营的金融融资支持力度。2022 年 3 月 18 日，中国证监会发文指出，要抓紧推动保障性租赁住房公募 REITs 试点项目落地。推进保障性租赁住房 REITs 项目试点，是落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度决策部署的有效政策工具，有利于拓宽保障性租赁住房建设资金来源，更好吸引社会资本参与，促进行业向新发展模式转型，实现平稳健康发展；同日，深圳证券交易所、上海证券交易所也分别指出，积极组织推动保障性租赁住房基础设施 REITs 试点。上述金融支持政策能够有效构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系。

④ 深圳市高度重视保障性租赁住房发展

深圳市高度重视保障性租赁住房发展，国务院关于保障性租赁住房的政策出台后，深圳市立即启动与国家住房保障体系的衔接工作，并被住房和城乡建设部列入了《发展保障性租

赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》。2022年1月，《深圳市住房发展“十四五”规划》提出，加快发展保障性租赁住房，到2025年全市将建设筹集保障性租赁住房40万套（间），并提出“在全市公共住房领域开展存量资产梳理工作，将符合条件的项目分类纳入全国基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。鼓励具备条件的相关主体率先发行保障性租赁住房投资信托基金（REITs）”。2022年3月，深圳市人民政府发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，再次强调“十四五”规划期间，通过新增建设和存量改造并举，建设筹集保障性租赁住房40万套（间）。

综上所述，管理人认为，国家和深圳市高度重视保障性租赁住房的发展，为项目公司所属行业营造了良好的政策环境。

（二）项目公司所属行业的市场环境、市场容量、市场细分、市场化程度、进入壁垒、供求状况、竞争状况、行业利润水平和未来变动情况

1、市场环境

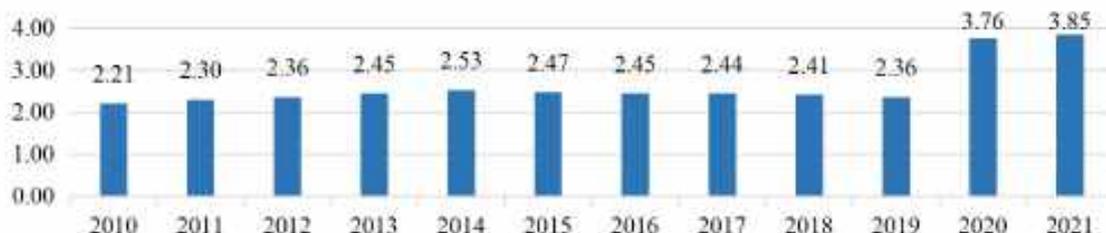
（1）全国保障性租赁住房市场环境

根据 Wind 数据，2021 年，我国流动人口高达 3.85 亿人，相较 2010 年流动人口增加 74%，2010-2021 年间流动人口年复合增速达 5%。流动人口规模扩大在助力我国经济迅速发展的同时，也带来了多元化的城市住房困难问题。保障性租赁住房作为我国住房保障体系的重要组成部分，近年来得到了中央政府及各部门在政策指引、融资等多方面的重视与支持。“十三五”规划期间，为解决城镇新居民住房困难，我国开始建立购租并举的住房制度，积极发展住房租赁市场。2020 年 11 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》首次提出扩大保障性租赁住房供给。2021 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》（以下简称“十四五”规划）强调“以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题”。2021 年 7 月 2 日，国务院发布国办发（2021）22 号文，明确了保障性租赁住房的服务对象及建设标准，同时提出了土地、财税、金融等方面的支持政策。同月发布的《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》将 REITs 试点行业扩充到保障性租赁住房，包括各直辖市以及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。2022 年 2 月，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《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》，明确银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的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，鼓励银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，提供金融产品和金融服务。

图 2-1 2010-2021 年全国流动人口数量

单位：亿人



数据来源：Wind

保障性租赁住房涉及主要政策文件如下：

表 2-9 保障性租赁住房主要政策文件

时间	会议及政策文件	政策内容
2020 年 11 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》	有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。
2020 年 11 月	住建部官网《实施城市更新行动》	加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加保障性住房供应。以解决新市民住房困难为出发点，大力发展租赁住房，完善长租房政策，扩大小户型、低租金的保障性租赁住房供给，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房。
2020 年 12 月	2020 年中央经济工作会议	要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。
2020 年 12 月	住房城乡建设部召开座谈会	要以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和支持政策，加强住房保障体系建设。
2021 年 3 月	第十三届全国人民代表大会第四次会议《政府工作报告》	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 3 月	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	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。因地制宜发展共有产权住房。
2021 年 4 月	《2022 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	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农业转移人口、新就业大学生等新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用农村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。

时间	会议及政策文件	政策内容
2021年6月	《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》	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，具体条件由城市人民政府确定。
2021年6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》	基础设施领域不动产投资信托基金试点范围扩展到保障性租赁住房；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。
2021年7月	《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	明确了保障性租赁住房对象标准，规定了土地、财税、金融等方面的支持政策。支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。
2021年7月	《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》	住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按4%的税率征收房产税。
2021年11月	《关于做好2021年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的通知》	新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市，在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给，力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例达到30%及以上。
2021年12月	中央政治局会议	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，促进房地产业健康发展和良性循环。
2021年12月	中央经济工作会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022年1月	《“十四五”公共服务规划》	扩大住房公积金制度覆盖范围、做好城镇住房和收入困难家庭公租房保障、稳步推进棚户区改造、积极推动改善住房条件，人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房。
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》	银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的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。鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。
2022年3月	《政府工作报告》	继续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，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

信息来源：公开信息整理

保障性租赁住房供给方面，2022年1月，《“十四五”公共服务规划》发布会提出以人口流入多、房价高的城市为重点，加快发展保障性租赁住房，40个重点城市2021年筹集93.6万套（间），预计可帮助200多万新市民、青年人等缓解住房困难。“十四五”规划期间，40个重点城市初步计划新增650万套（间），预计可帮助1,300万新市民、青年人等缓解住房

困难。2021年10月至2022年2月，根据地方政府官网数据统计，全国各地已公布“十四五”规划期间筹集建设保障性租赁住房合计约690万套（间），超过全国650万套（间）的“十四五”规划建设预期。参与主体方面，保障性租赁住房的主要筹集建设主体包括地方政府、农村集体经济组织、专业化规模化住房租赁企业、产业园区企业、房地产开发企业以及其他企事业单位等。

保障性租赁住房的需求群体主要为进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人。根据国家统计局数据显示，2021年中国城镇化率达64.72%，相比于2015年的57.33%提高了7.39%。随着我国城镇化进程不断加快，人口持续流向经济发达地区，2021年我国流动人口达3.85亿人。与此同时，每年高校毕业生人数不断增加，2020年我国高校毕业生人数达797.2万人，相较于2010年增加了221.8万人。流动人口及高校毕业生等新市民、青年人群体住房需求巨大，由于该群体短期住房支付能力与住房支付意愿有显著差异，而现有公租房等保障性住房政策对象为本市城镇户籍的低收入人群，对该群体的覆盖度和针对性相对不足。根据第七次全国人口普查数据，中国房屋租赁人口规模达2.2亿，其中86.3%的租房者为90后，可见新市民、青年人群体多数仅能通过房屋租赁市场于一线城市居住。另一方面，目前租赁住房市场上缺乏有梯度、多层次的租赁产品，尤其小户型低租金类型的租赁住房供给不足，新市民、青年人居住品质缺乏保障。在人口净流入的大城市规划筹建保障性租赁住房可以有针对性地满足新市民、青年人群体的租房需求，但根据大城市进城务工人员以及新就业大学生等保障性租赁住房需求群体规模来看，全国现有保障性租赁住房规划供给仍存在数量缺口。

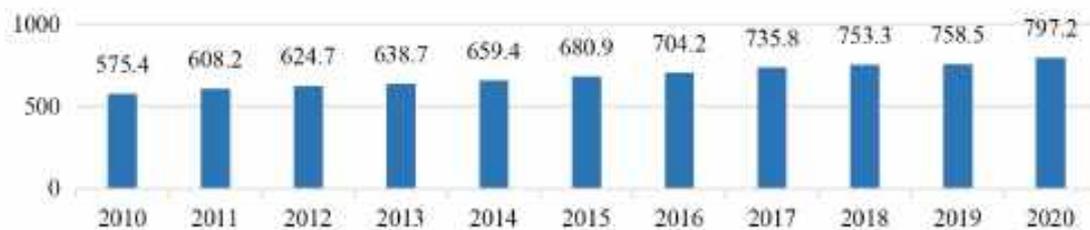
图 2-2 2015-2021 年中国城镇化率



数据来源：国家统计局

图 2-3 2010-2020 年中国普通高校毕业生数

单位：万（人）



数据来源：Wind

（2）深圳保障性租赁住房市场环境

本基础设施项目位于深圳市，因此项目公司及基础设施项目的市场环境主要受深圳市保障性租赁住房市场环境的影响。当前，深圳市住房供需关系紧张，功能完善、配套齐全的商品住房和公共住房占比较低，亟需加大建设筹集力度，以满足人民对宜居生活的美好向往，匹配新时代的城市发展定位。深圳市保障性租赁住房作为住房保障体系的重要组成部分，具有显著的政策属性和民生保障属性，其租金定价、配租对象的选择和租赁期限等均由深圳市、区住建部门确定，受市场因素影响较小。现将深圳市住房保障体系和保障性租赁住房的定价机制和配租机制介绍如下：

① 深圳市原有的住房保障体系

《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号，以下简称“深府规〔2018〕13号文”）明确，人才住房、安居型商品房和公共租赁住房三种住房类型共同组成了深圳市的住房保障体系。上述三种住房类型的具体情况如下：

表 2-10 深圳市原有住房保障体系情况

住房类型		供应形式	供应对象	面积标准	价格
政策性支持住房	人才住房	可租可售	符合条件的各类人才	建筑面积小于90平方米为主	租售价格为市价60%左右
	安居型商品房	可租可售以售为主	符合收入财产限额标准等条件的户籍居民	建筑面积小于70平方米为主	租售价格为市价50%左右
公共租赁住房		只租不售	符合条件的中低收入户籍居民、为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体	建筑面积30-60平方米为主	租金为市场租金30%左右；特困人员、低保及低保边缘家庭租金为公共租赁住房租金10%

② 深圳市与国家住房保障体系的对接情况

2021年11月，住房和城乡建设部发布了《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》，提出“深圳市加快做好与国家住房保障体系的对接，将出租的人才住房、各类享受政府

政策支持租赁住房以及产业园区配套宿舍等均纳入保障性租赁住房，将出售的人才住房和安居型商品房归入共有产权住房，进一步规范发展公租房。在此基础上，将原来由公租房、人才住房和安居型商品房构成的公共住房，调整为以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”（见表2-11）。

表2-11 深圳市与国家住房保障体系的对接情况

序号	深圳市住房保障体系（对接前）	深圳市住房保障体系（对接后）
1	公共租赁住房	公租房
2	出租的人才住房和安居型商品房	保障性租赁住房
3	出售的人才住房和安居型商品房	共有产权房

深圳市出租的人才住房政策是匹配人才政策体系制定的，根据《深圳市人才安居办法》（市政府令第326号），受保障的配租对象既包括杰出人才、领军人才，也包括市、区政府确定的重点企业事业单位人才，人才的覆盖面广代表性强，是支撑深圳市高质量发展的中坚力量。

③ 租金定价机制

根据深府规〔2018〕13号文的规定，本项目的租金“为届时同地段市场商品住房租金的60%左右”。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，之后由市、区住建部门结合实际情况，按照60%左右的比例确定项目的租金水平。根据深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。

④ 配租机制

根据深圳市住房和建设局于2020年12月公布的《深圳市公共住房专营机构房源配租衔接工作规程（第一版）》，保障性租赁住房由深圳市、区住建部门统一配租。

从租赁期限看，首次租赁期限以3年为主，期满后承租人仍有续租需求的，应当在期满前3个月提出续租申请。符合届时配租条件的，可续租，每次续租期限不超过3年。

从配租申请对象看，虽然深圳市对相应配租对象的认定范围具有普适性，可以面向符合条件的单位（以下简称：用人单位）或者个人定向配租，但配租申请需要经过市、区住建部门的审核批准。其中，符合条件的用人单位获得住房后只能将该住房配租给本企业符合条件的人才；自行申请的个人获得住房后只允许自住，不得转租。经过上述审核机制对配租对象的筛选，这些符合深圳市人才政策的租户作为城市建设的骨干力量，具有较强的租金履约能力，保障了租金支付的

稳定性。

从配租流程看，保障性租赁住房达到配租条件后，其业主按照项目所在地对应的管辖权限向深圳市、区住建部门报告，相关住建部门通过评估确定项目的租金水平以及配租进度安排。根据配租进度安排，市、区住建部门就该项目发出配租公告，开始接受用人单位或个人申请。

⑤ 深圳市保障性租赁住房供给及需求情况

保障性租赁住房供给方面，2016-2018年，深圳市人才住房实际建设筹集项目数量、套数及建筑面积整体呈快速增长趋势，并于2018年进入加速供应阶段，实际建设筹集人才住房套数由2016年的0.43万套（间）增加至2018年的4.03万套（间）。2019年，深圳市实际建设筹集人才住房4.31万套（间），人才住房建设筹集项目个数、套数及建筑面积均保持平稳增长，套数及建筑面积分别占公共住房总建设筹集指标的47%及44%，人才住房逐渐成为深圳市公共住房建设筹集的主要住房类型。

保障性租赁住房需求方面，深圳市作为首批经济特区之一，自从改革开放后经济发展迅猛，人口不断涌入。深圳市统计局数据显示，2020年，深圳市常住人口1,763.38万人，其中非户籍人口达1,249.28万人，同比增长2.77%，深圳市非户籍占常住人口比重71%，市民住房呈现以租为主的特点。随着深圳市深入实施新时代人才强国战略，深化人才发展体制机制改革，人才集聚效应不断增强，人才成为深圳市最宝贵的资源和最核心的竞争力。自党的十八大以来，深圳市新引进各类人才超过187万名，各类人才总量超600万人，R&D人员总量超42万人，高层次人才总数超2万名。随着人口大规模流入，深圳市新市民、青年人的住房租赁需求也持续增加，亟需加大保障性住房的建设筹集力度。

根据对深圳市保障性租赁住房市场供求关系的分析（详见本尽职调查报告“第二部分第七章第（二）节第6点供求状况”），深圳市保障性租赁住房长期来看整体处于供不应求的状态。

图 2-4 深圳市 2012-2020 年常住人口

单位：万人



数据来源：深圳市统计局

基于以上分析，管理人认为，项目公司所属的保障性租赁住房行业市场环境良好，发展潜力较大，有利于基础设施项目的经营。

2、市场容量

“十三五”规划期间，深圳市人才住房（出租型人才住房已纳入保障性租赁住房）项目供给呈数量上升、建设加速、供应扩大的趋势，但整体供给数量有限。2016-2019年，深圳市实际建设筹集人才住房分别约为0.43万套、1.37万套、4.03万套和4.31万套，建设周期约3-4年，2018年和2019年分别供应0.81万套和2.27万套，2021年和2022年预计分别供应1.5万套和4.0万套。

图 2-5 深圳市人才住房供应情况

单位：万套



数据来源：深圳市住建局

注：官方未披露 2020 年数据。2021-2022 年供应计划数据来自 2020 及 2021 年《深圳市住房发展年度实施计划》。

“十四五”规划期间，深圳市计划持续扩大保障性租赁住房的供给，提高住房保障水平。建设筹集方面，2021 年至 2025 年，深圳市计划建设筹集保障性租赁住房 40 万套（间），其中，宝安区、龙岗区、南山区、龙华区、福田区、罗湖区建设筹集目标分别为 7 万套（间）、7 万套（间）、6.7 万套（间）、6.3 万套（间）、3.4 万套（间）和 2.4 万套（间），其他区建设筹集目标共计 7.2 万套（间）；时序上，预计 2021 至 2025 年计划分别建设筹集保障性租赁住房 9.6 万套（间）、9.3 万套（间）、11.4 万套（间）、4.9 万套（间）、4.8 万套（间）。供应分配方面，2021 年至 2025 年，深圳市计划供应分配 20 万套（间），其中，宝安区、龙岗区、南山区、龙华区、福田区、罗湖区供应分配目标分别为 3.4 万套（间）、3.2 万套（间）、3.2 万套（间）、3.2 万套（间）、1.8 万套（间）和 1.5 万套（间），其他区供应分配目标共计 3.7 万套（间）；时序上，预计 2021 至 2025 年计划分别供应分配 1.5 万套（间）、4.0 万套（间）、

4.5 万套（间）、5.0 万套（间）、5.0 万套（间）。

市场容量方面，深圳市经济发展水平高、高新技术产业基础好、创新创业非常活跃，高素质人才等常住人口持续净流入，先行示范区建设和粤港澳大湾区建设的推进将进一步吸引大量人才涌入，根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比高达 77%。到 2025 年底，全市常住人口预计将增至 1,860 万人，保障性租赁住房发展空间和市场容量很大。

基于以上分析，管理人认为，项目公司所属的深圳市保障性租赁住房市场需求量较大，随着人口持续净流入，未来保障性租赁住房市场容量将继续增长。

3、市场细分

（1）按照供应主体区分

从供应主体区分，深圳市保障性租赁住房主要包含由政府组织分配的房源和其他社会主体供应的房源。

（2）按照筹集、建设模式区分

根据《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，深圳市各区对本区发展保障性租赁住房，解决本辖区新市民、青年人等群体住房困难问题承担属地责任。根据深府规〔2018〕13 号文，以人才住房专营机构为主建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。深圳市人才安居集团作为深圳市人才住房专营机构，是深圳市专责从事人才安居住房投资建设和运营管理的市属国有独资公司和政策性住房供给平台。以深圳市人才安居集团为例，其筹集建设房源的模式主要包括自建项目、招拍挂配建接收及城市更新配建回购、社会化购买及规模化租赁四种模式，具体如下：

① 自建项目

自建项目系指保障性租赁住房筹建单位通过政府协议出让或者参加招拍挂获取土地并自行建设住房，自建项目中用于出租的人才住房将由深圳市、区住建部门纳入保障性租赁住房管理。

② 招拍挂配建接收及城市更新配建回购

第三方建成招拍挂及各类城市更新代建、配建的保障性租赁住房后，由政府部门或者住房专营机构深圳市人才安居集团无偿接收或回购。

③ 社会化购买

社会化购买系指筹建单位直接从房地产开发商处购买物业用作保障性租赁住房对外出租。随着自建人才住房项目的规模不断形成，深圳市人才安居集团目前已不再通过社会购买

方式获取房源。该类房源的土地性质通常为商品房，购买价格通常为市场价，以市场价购置房源用于供给保障性租赁住房不具有可持续性。

④ 规模化租赁

规模化租赁系指保障性租赁住房筹建单位通过规模化租赁方式筹集租入社会房源，再通过二次出租方式由住建部门分配给符合条件的用人单位（最终入住人员为用人单位符合条件的人才）或者人才个人。该筹集模式为非自有产权房源获取方式。

基于以上分析，管理人认为，项目公司所处的深圳市保障性租赁住房市场按照供应主体可分为政府组织分配和社会其他主体供应的房源，按照筹集建设模式可分为自建、招拍挂配建接受及城市更新配建回购、社会化购买以及规模化租赁房源。其中，项目公司底层资产属于政府组织分配房源，由深圳市、区住建部门统一管理并实施配租，主要面向符合深圳市人才认定条件的新市民、青年人分配，租金定价为市场参考租金的六折，住房质量优质，虽然申请入住条件较社会供应房源更高，但相较于其他主体出租房源具有一定的价格竞争优势。深圳市人才聚集效应显著，保障性租赁住房需求旺盛，有利于保障项目公司底层资产实现持续、稳定的租金收入。

4、市场化程度

从供给及管理市场主体看，保障性租赁住房具有较强的政策性、功能性属性，深圳市供应保障性租赁住房的主体有限，以人才住房专营机构（即深圳市人才安居集团）为主建设筹集保障性租赁住房。深圳市各区对本区发展保障性租赁住房、解决本辖区新市民、青年人等群体住房困难问题承担属地责任，房源由住房主管部门按照既定标准择优配租，市场化供给主体较少。根据 2018-2020 年《深圳市安居工程建设筹集项目表》，2018-2020 年，深圳市人才安居集团及其子公司负责建设、筹集人才住房占深圳市人才住房建设筹集套数比例分别为 58.41%、66.50%和 69.96%，深圳市、区政府（含各区管委会）负责筹集、建设人才住房占深圳市人才住房建设筹集套数比例分别为 41.59%、33.50%和 30.04%。深圳市住房主管部门负责统筹调配深圳市保障性租赁住房房源，并组织实施保障性租赁房源的供应分配、租金定价、监督管理等工作。

图 2-6 2018-2020 年深圳市人才住房项目建设筹集责任主体占比情况



数据来源：2018-2020 年《深圳市安居工程建设筹集项目表》

从需求市场看，深圳市保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人供应，配租对象群体相对广泛，符合条件的用人单位和个人均可申请，实际入住人均是符合条件的个人，租约分散度高。同时，各保障性租赁住房项目出租率较高，因此，深圳市保障性租赁住房需求端市场化程度较高。

基于以上分析，管理人认为，从供给端来看，深圳市保障性租赁住房政策性、功能性属性较强，近年来深圳市人才住房建设筹集责任单位主要为深圳市、区政府（含各区管委会）及市人才住房专营机构深圳市人才安居集团及其子公司，由深圳市、区住建部门负责统筹、管理、分配存量保障性租赁住房。从需求端来看，由于保障性租赁住房底层租约分散度较高，项目公司所处行业需求旺盛，项目出租率较高，保障性租赁住房需求端市场化程度较高，有利于基础设施项目实现持续、稳定的现金流。

5、进入壁垒

（1）土地资源

深圳市土地供应以存量为主，2016-2020 年土地供应向商品住房倾斜，公共住房土地供应受限。深圳土地面积 1,997 平方公里，远低于北京、上海、广州等一线城市，土地资源较为稀缺。深圳城市建设用地面积 940 平方公里，根据 Wind 数据，截至 2019 年，深圳市土地开发强度已经达到 47%，远超国际 30% 的警戒线，显著高于北京（9%）、上海（31%）、广州（33%）。根据第七次全国人口普查数据，按深圳市常住人口 1,756 万和土地面积 1,997 平方公里计算，深圳市人口密度达 8,791 人/平方公里，高居全国大中城市首位。在城市开发建设强度接近饱和的背景下，受到土地资源禀赋的限制，目前深圳市主要通过盘活城市更新和棚户区改造等存量市场进行土地供应。2016 年至 2020 年，深圳市实际供应商品住房用地

面积分别为 83.5 公顷、204.0 公顷、90.0 公顷、133.2 公顷和 228.5 公顷，均高于同年实际供应的公共住房用地面积。

图 2-7 2016-2020 年商品房与公共住房土地供应对比

单位：公顷



数据来源：深圳市规划和自然资源局

(2) 保障性租赁住房专营资质

根据国办发〔2021〕22号文，保障性租赁住房可采用新建、改建等方式建造，同时还可发放租赁补贴和将政府的限制住房用作保障性租赁住房。新建保障性租赁住房的土地主要来源于四种途径：利用集体经营性建设用地建设、利用企事业单位自有闲置土地建设、利用国有建设用地建设和利用产业园区配套用地建设。

针对新供应的国有建设用地，如果为区域内政策性住房专营企业集中建设保障性租赁住房，土地获取方式以协议出让和划拨为主。根据深圳市《关于完善人才住房制度的若干措施》的通知，由深圳市国资、人才住房主管部门牵头筹建国有独资集团公司——深圳市人才安居集团，负责市本级人才住房的建设筹集、投融资及运营管理等业务，实现人才住房全过程一体化建设运营管理。人才住房专营机构可以通过协议出让等方式获取稀缺的公共住房土地供给。如果为商品房开发商配建保障性租赁住房，则土地获取方式主要为市场招拍挂。根据深圳市规划和自然资源局 2021 年 8 月 29 日发布的 2021 年第二批住宅用地集中出让公告（深土交告〔2021〕38-43 号），招拍挂规则采用“三限双竞+摇号”的方式确定宗地使用权竞得人。相比协议出让，招拍挂获取地块的成本较高，不确定性较大。

基于以上分析，管理人认为，深圳市保障性租赁住房行业存在公共住房用地资源稀缺、

以及保障性租赁住房（人才住房）专营机构资质的进入壁垒，深圳市公共住房供地有限，企业拿地竞争激烈，而具有人才住房专营资质的主体可以通过协议出让方式获取土地。

6、供求状况

（1）深圳市保障性租赁住房供给情况

“十三五”规划期间深圳市保障性租赁住房在土地供给和住房供给方面整体均呈现出扩大规模，加速供应的趋势。“十四五”规划期间，深圳市计划持续扩大保障性租赁住房的供给，优先保障公共住房用地供应。预计保障性租赁住房的供给规模将持续扩大，但受制于深圳待开发土地供给有限，未来供地大部分主要依靠存量市场盘活，因此整体上土地供应较为紧缺。

在土地供应方面，深圳市公共住房用地供应面积呈波动上升趋势。2016年至2020年，深圳市实际供应公共住房用地面积分别为66.8公顷、90.4公顷、61.7公顷、62.4公顷和134.3公顷。“十四五”规划期间深圳市计划供应居住用地不少于1,500公顷，力争达到1,750公顷，同时优先安排保障性租赁住房用地，年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地，每年供应的租赁住房用地占居住用地比例不低于10%。

图 2-8 深圳市公共住房用地供应情况



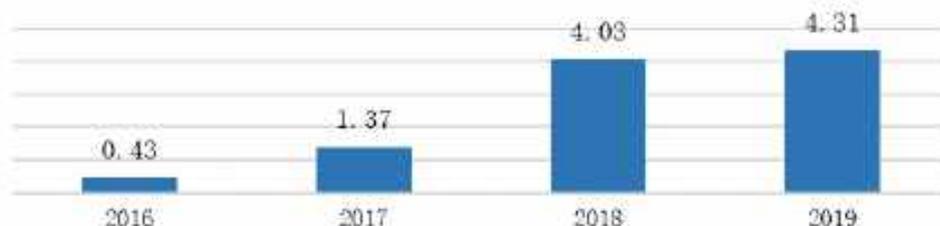
数据来源：深圳市住建局

在保障性租赁住房供应方面，深圳市人才住房项目整体呈数量上升，建设加速，供应扩大的趋势。项目建设筹集方面，根据深圳市历年安居工程年度计划，2016年至2019年，深圳市人才住房实际建设筹集套数分别约为0.43万套、1.37万套、4.03万套和4.31万套，其中2018年实现了较大幅度的增长。根据“十四五”规划，深圳市预计2021年建设筹集保障性租赁住房9.6万套（间），供应分配保障性租赁住房1.5万套（间）；预计2022年建设筹集保障性租赁住房9.3万套（间），供应分配保障性租赁住房4万套（间）。“十四五”规划期间，

深圳总计将建设筹集保障性租赁住房 40 万套（间），供应分配保障性租赁住房 20 万套。

图 2-9 深圳市 2016-2019 年度人才住房实际建设筹集情况

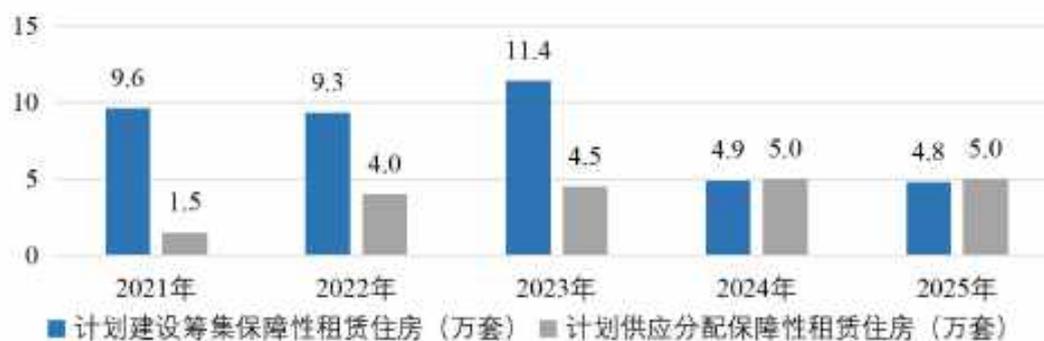
单位：万套（间）



数据来源：戴德梁行

图 2-10 深圳市“十四五”规划期间保障性租赁住房供应分配时序

单位：万套（间）



数据来源：深圳市住建局

（2）深圳市保障性租赁住房需求情况

多年来，深圳市人口持续净流入，新市民、青年人的阶段性住房困难问题突出，对保障性租赁住房的需求十分迫切。

深圳市把人才战略作为城市发展的核心战略，以“建立具有国际竞争力的引才用才制度”作为深圳市综合改革试点首批授权事项清单中的改革任务，持续营造一流环境留住人才。近年来，深圳市连续出台了多项政策解决引进人才在落户、子女入学、配偶就业、医疗保险等方面的问题和困难，并且在创新创业、项目研发、成果转化等方面也给予了较大的专项资助。深圳市在全国城市中人才吸引力强劲，人才引入规模庞大。根据《中国最具人才吸引力城市 100 强》榜单，2017-2021 年深圳人才吸引力排名始终位列前五。根据《2021 年度中国城市活力研究报告》，深圳在全国人口吸引力城市中占据榜首。根据 2021 年深圳市政府工作报告，

“十三五”规划期间深圳市新引进人才 120 万人；根据深圳市人力资源和社会保障局数据，深圳 2021 年引进落户各类人才 25.6 万人；根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比高达 77%。全市常住人口 2025 年底预计将增至 1,860 万人，对保障性租赁住房需求较大。

此外，深圳市实行商品住房限购政策，新落户的新市民和青年人群体需要符合条件方可购买商品住房，考虑到落户年限、社保缴纳年限和购房所需要的首付资金量等因素，新市民、青年人租房居住的比例更高，租赁需求旺盛。

（3）深圳市保障性租赁住房供不应求

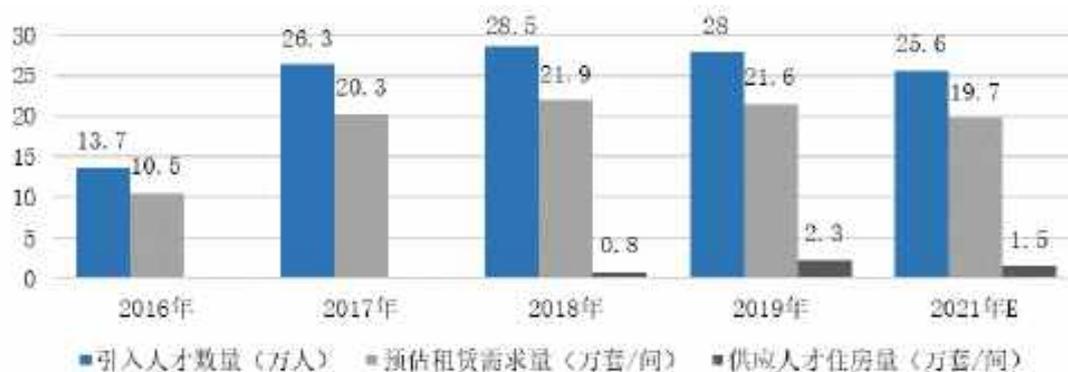
根据《深圳市人才安居办法》（市政府令第 273 号）的规定，人才住房可向符合标准的人才个人分配，也可向市、区重点企事业单位定向分配。行业主管部门根据重点扶持产业政策，定期拟订本行业人才安居重点企事业单位遴选条件及初选名录报市、区住房主管部门统筹制定市、区人才安居重点企事业单位名录（重点是经济贡献度、产业符合发展方向）。

人才住房定向分配分批量分配（初次分配）与零散分配两种方式，批量分配前发布配租公告，意向承租企业向行业主管部门申请需求，住房主管部门统筹各行业主管部门需求后制定分配计划并实施分配；零散分配主要是退租后再次分配，为了提高分配效率，住房主管部门与各行业主管部门保持定期沟通机制，掌握意向承租企业对人才住房的需求数量、房型、位置等，一旦人才住房退租空置，住房主管部门能迅速匹配需求对象，快速完成重新配租。

深圳市保障性租赁住房的配租对象由市住房主管部门确定，符合申请条件的候选人排队情况为住房主管部门的内部数据，暂无公开数据。根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，到 2025 年末，深圳市常住人口预计将增至 1,860 万人，随着人口持续净流入，深圳市住房需求规模增加，但受制于土地资源紧约束，住房供给缺口较大，供需矛盾仍然突出；根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比高达 77%，租赁需求十分旺盛。根据深圳市引入人才数量测算，2016 年至 2019 年，深圳市新引入的人才增量群体中将分别对应 10.5 万人、20.3 万人、21.9 万人和 21.6 万人租房需求，但同期实际供应人才住房套数分别为 0 万套（间）、0 万套（间）、0.8 万套（间）和 2.3 万套（间）。深圳市 2021 年引入的 25.6 万人才中约新增 19.7 万人租房需求，而“十四五”规划显示 2021 年深圳市计划供应分配保障性租赁住房 1.5 万套（间），供求缺口较大。

图 2-11 深圳市人才增量、租赁需求量及人才房供应量对比

单位：万人、万套（间）



数据来源：深圳市人社局、深圳市住建局

注：2021年人才住房配租量为《深圳市住房发展“十四五”规划》预计数据

基于以上分析，深圳市保障性租赁住房需求大且需求持续增长，目前实际每年新增供给低于新增需求，预计扭转供不应求的局面需要较长时间。

7、竞争状况

租赁住房行业地域性强，深圳市政府组织分配的保障性租赁住房仅面向符合深圳市及各区人才标准的新市民、青年人分配，项目公司所属行业的深圳市保障性租赁住房市场与深圳市外其他不同城市间保障性租赁住房市场不存在竞争关系。

根据深圳市人民政府公开披露的深圳市 2018-2020 年安居工程建设筹集项目表，深圳市在 2018、2019 和 2020 年分别建设筹集 5.22 万套、4.64 万套和 3.42 万套人才住房，人才住房的建设筹集责任主体包含深圳市各区政府、区管理委员会和深圳市人才安居集团及其子公司。其中，深圳市人才安居集团及其子公司在 2018、2019 和 2020 年分别建设筹集了 3.05 万套、3.09 万套和 2.39 万套人才住房，占深圳市同期人才住房建设筹集套数比例分别为 58.41%、66.50%和 69.96%，占行业主导地位。

表 2-12 深圳市 2018-2020 年安居工程建设筹集住房数量

单位：万套

项目	2020 年	2019 年	2018 年
深圳市建设筹集安居工程住房套数	8.85	9.14	9.58
其中：人才住房	3.42	4.64	5.22
占深圳市建设筹集安居工程住房套数比例	38.60%	50.79%	54.03%
安居集团筹集人才住房套数	2.39	3.09	3.05

占深圳市人才住房建设筹集套数比例	69.96%	66.50%	58.41%
------------------	--------	--------	--------

数据来源：2018-2020 年《深圳市安居工程建设筹集项目表》

注：根据实际需要和市场变化情况，《深圳市安居工程建设筹集项目表》可对人才住房、安居型商品房、公共租赁住房等住房类型进行适当的转换，因此该数据统计口径与上文历年深圳市安居工程年度计划中实际建设筹集人才住房数量统计口径存在一定差异，下同。

深圳市保障性租赁住房供应来源包括政府组织分配及其他主体供应的房源，作为深圳市人才住房专营机构，深圳市人才安居集团及其子公司是深圳市主要的筹集建设政府组织分配类保障性租赁住房的企业，其供应的保障性租赁住房数量占行业主导地位。

根据以上分析，管理人认为原始权益人深圳市人才安居集团及其子公司供应的保障性租赁住房数量占行业主导地位。项目公司所处细分行业的保障性租赁住房均由政府组织分配，项目公司与深圳市各政府部门、原始权益人及其他分散化程度较高的保障性租赁住房供应主体之间不存在直接的竞争关系。

8、行业利润水平和未来变动情况

保障性租赁住房行业作为基础民生行业，公共属性强于商品属性。国办发〔2021〕22 号文规定保障性租赁住房只租不售，因此项目公司所处行业的基础设施资产只能通过出租获得租金收入，而无法通过出售资产于短期收回投资成本。在项目回报水平方面，国办发〔2021〕22 号文明确提出保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，随后各地政府陆续出台相关政策文件对保障性租赁住房的租金进行限制要求。以本基础设施项目投资成本以及项目租金收入计算，可以得出保障性租赁住房投资回收期较长、行业利润水平较低的结论。但由于深圳市保障性租赁住房整体供不应求，承租人具有较强的租约履约和租金偿付能力，预期可以实现持续稳定的租金收入现金流。

未来变动情况方面，根据深府规〔2018〕13 号文的规定，人才住房租金为同地段市场商品住房租金的 60%左右，同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，综合考虑本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平和房地产市场发展状况等因素，按照年度确定。深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（深府办函〔2022〕23 号，以下简称“深府办函〔2022〕23 号文”）规定：保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。国家统计局和地方统计局尚未有公开披露房屋租金水平及增长情况的数据，因

此本项目选取了 Wind 以及 CREIS 中指数据库作为统计分析数据来源。根据对上述来源的统计数据进行分析，深圳住宅市场租金增长率如下：①根据 Wind 收录的二手住宅租金指数数据，2011 年底至 2021 年底 10 年间，深圳住宅租金指数从 123.70 增加到 187.00,年均复合增长率为 4.22%；②根据 CREIS 中指数据库统计的数据，2018 年 12 月-2021 年 8 月期间，深圳市住宅租赁市场租金水平平均增长率在 2%-4%之间，与深圳市 2018 年至 2020 年居民消费价格指数同比增长幅度（分别为 2.8%、3.4%和 2.3%）相近。如同期同地段同品质市场租赁住房的市场租金上涨，则预计按年度确定的评估租金将上涨，从而保障性租赁住房租金也将相应上涨。

基于以上分析，管理人认为，目前保障性租赁住房行业投资回收期限较长，行业利润率相对较低，项目可实现持续稳定的现金流。随着同地段同品质商品住宅租金水平的提升，未来行业现金流和利润水平存在一定提升空间。

（三）行业内主要企业及其市场份额情况，调查竞争对手情况

如上文“竞争状况”部分所述，深圳市保障性租赁住房建设筹集市场份额方面，深圳市人才安居集团及其子公司在 2018、2019 和 2020 年分别建设筹集了 3.05 万套、3.09 万套和 2.39 万套人才住房，占深圳市同期人才住房建设筹集套数的比例分别为 58.41%、66.50%和 69.96%，占行业主导地位，其他人才住房建设筹集责任主体主要为深圳市各有关政府部门，包含深圳市各区政府、区管理委员会等。

项目公司所处的深圳市保障性租赁住房行业内，原始权益人深圳市人才安居集团及其子公司是深圳市主要的筹集建设政府组织分配类保障性租赁住房的企业，其供应的保障性租赁住房数量占行业主导地位，项目公司在深圳市保障性租赁住房行业内不存在与其构成直接竞争关系的竞争对手，深圳市各政府部门和市场化住房租赁企业与项目公司、原始权益人深圳市人才安居集团及其子公司之间是互补关系。

（四）项目公司所处行业的技术水平及技术特点，分析行业的周期性、区域性或季节性特征

1、行业技术水平及技术特点

深圳市保障性租赁住房统一接入深圳市公共住房信息平台，该平台涵盖建设筹集、轮候申请、审核公示、配租配售、监管执法、运营维修等公共住房全生命周期管理服务内容。深圳市公共住房信息平台通过全面整合深圳市各相关部门住房信息资源，实现对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监管，打造租赁房源广覆盖、租赁环节全打通、公共服务方便办的一站式租赁平台，为居民提供真实、透明、便捷、安全的公共住房服务，有效提升

公共住房管理的智能化水平。

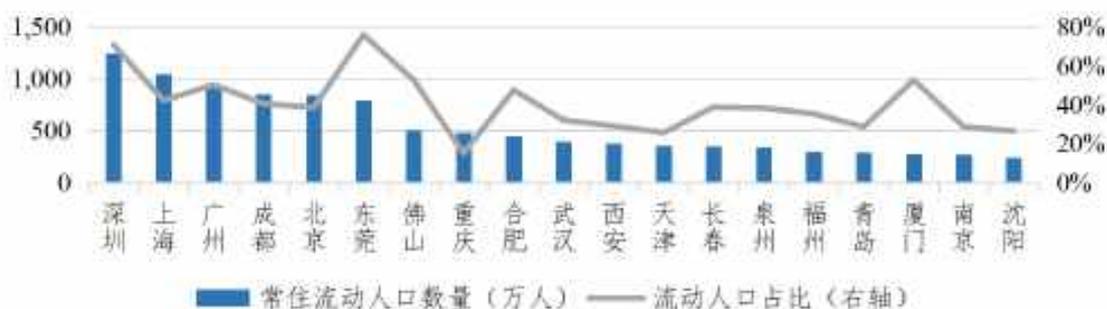
2、行业周期性、区域性或季节性特征

(1) 周期性

保障性租赁住房主要用于解决各直辖市和人口净流入大城市新市民、青年人的住房困难问题。第七次人口普查数据显示，2020年，我国总人口达14亿人，其中流动人口数量为3.76亿人，占总人口比重为26%，流动人口相较2010年增长近70%。2021年全国流动人口规模继续提升，达3.85亿，占总人口比重为27.24%。如图2-12所示，2020年全国二线及以上部分重点城市吸收流动人口1.03亿人，占2020年全国流动人口比例为27.39%，其中，深圳市常住流动人口规模居全国首位。持续增长的流动人口带来旺盛的住房租赁刚需，在人口及人才持续流入和“房住不炒”等购房政策趋严的背景下，深圳市保障性租赁市场发展空间较大，基础设施资产需求端目前无显著的周期性特征。

图 2-12 2020 年部分重点城市常住流动人口数量

单位：万人



数据来源：全国各地级市统计局

总体而言，深圳市流动人口及人才规模的持续扩大带来了租赁住房刚需，深圳市保障性租赁住房市场整体供不应求（详见本尽职调查报告“第二部分第七章第（二）节第6点供求状况”），出租率较高。深圳市保障性租赁住房租约期限以3年为主，且换租衔接紧密。因此，管理人认为，深圳市保障性租赁住房行业无明显周期性。

(2) 区域性

保障性租赁住房行业的区域性较为明显，保障性租赁住房项目仅能服务于基础设施资产所处区域的企业及人才，行业供给具有显著的地域限制，基础设施资产需求端通常为于该区域工作、生活的新市民、新青年，需求水平与资产所处区域经济发展水平及人口流入趋势相

关。本项目基础设施资产所在的深圳市经济持续向好，城市具有竞争力和活力。2021年深圳市GDP为3.07万亿人民币，位列全国第三，为国内区域经济发达的城市。根据各省市统计局数据，2020年深圳常住人口达到1,756.01万人，其中非深户籍流动人口达到1,243.87万人，位列全国第一，流动人口占比高达70.8%。2020年6月中共深圳市委推进粤港澳大湾区建设领导小组办公室印发《粤港澳大湾区建设深圳指引》，明确深圳要打造教育和人才高地，共建人文湾区，随后“深圳经济特区人才工作条例”、“促进人才优先发展81条”、“鹏城英才计划”等政策措施陆续出台，加速优秀人才流入深圳。根据2021湾区青年发展论坛数据，截至2021年4月，深圳目前人才总量超过600万人，其中高层次人才总数1.8万人，留学回国人才超过15万人。因此，目标基础设施资产所在区域未来服务客群将持续扩大，有利于目标基础设施资产的后续稳定运营。

(3) 季节性

保障性租赁住房行业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，季节性波动风险较小。

(五) 项目公司所属行业特有的经营模式，调查行业可比企业采用的主要商业模式、销售模式、盈利模式，对照项目公司所采用的模式，判断其主要风险及对未来的影响

1、项目公司所属行业特有的经营模式

项目公司属于深圳市保障性租赁住房行业，其特有的经营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配租，取得租金等收入。其中租金水平由住建部门确定，约为同地段同品质商品住房租金水平的60%左右；租赁期限以3年为主，期限届满后符合条件可以申请续租。

2、行业可比企业采用的主要商业模式、销售模式、盈利模式

项目公司的经营模式具有鲜明的深圳特色，除了原始权益人及其关联方以外，在深圳市保障性租赁住房行业暂无可比企业。此处选取两家在深圳有市场化住房租赁业务的大型公司进行介绍。

(1) 万科企业股份有限公司

万科企业股份有限公司(以下简称“万科”)的租赁住房业务品牌为“泊寓”。根据万科2021年半年报数据，截至2021年6月30日，万科的租赁住房业务“泊寓”共有房源19.2万间，其中，位于深圳市的项目共有152个，总房间数量7.8万间，其中已开业房间数量7.3万间。

商业模式方面，万科泊寓房源筹集渠道涵盖集体建设用地租赁社区、自持商办用地建设租赁住房、城中村联营改造运营、政府租赁住房代建代管、轻资产服务输出等多种业务模式，

既有自有产权房源也有非自有产权房源，供应的租赁住房根据主力客群的租金承受能力细分为由城中村改造的“万村泊寓”，中等水平的“泊寓”、“泊寓 plus”以及轻奢公寓“泊寓|α”等细分产品线。万科泊寓的销售模式灵活，市场化获取租户并签署租赁合同，无需通过住建部门进行配租；租金为市场化租金；业务收入以租金与服务费为主；深圳市泊寓房源租赁期限以不超过 1 年为主。

（2）华润置地有限公司

华润置地有限公司（以下简称“华润置地”）的租赁住房业务品牌为“有巢”。根据华润置地 2021 年半年报数据，截至 2021 年 6 月 30 日，华润置地的经营性不动产业务中在营的公寓总楼面面积为 297,648 平方米，在建的公寓总楼面面积 782,775 平方米。

商业模式方面，华润有巢房源筹集渠道涵盖公开市场拍地自建、城中村改建、公寓改造、工改住、商改住等多种业务模式。华润有巢供应的租赁住房根据主力客群的租金承受能力细分为舒享型青年公寓“有巢公寓”，优享型白领公寓“有巢公馆”，高端服务式公寓“有巢公邸”及大型居住社区“有巢新城”四条产品线，产品线覆盖范围较广。华润有巢的销售模式与万科泊寓相似，市场化获取租户并签署租赁合同，无需通过住建部门进行配租；租金为市场化租金；业务收入以租金和服务费为主；深圳市有巢房源租赁期限以不超过 15 个月为主。

3、主要风险及对未来的影响

结合项目公司所属行业特有的经营模式，由于项目的收入来源于保障性租赁住房及其配套设施的租金收入，其面临的主要风险为因市场需求大幅下降导致项目空置率上升、租金价格波动、租金水平无法与市场租金水平同幅度增长，或除不可抗力之外的其他因素导致标的资产无法处于最佳状态运营等情况导致的市场风险，可能对项目收益稳定性产生不利影响。影响分析如下：由于项目公司所属行业具有一定的政策、民生属性，项目公司客观上存在底层资产未来租金水平无法与市场租金水平同幅度增长的风险，但其受市场租金下降的冲击亦较小。与市场化的住房租赁企业相比，项目公司的保障性租赁住房均为自有产权，项目租约期限较上述可比企业房源更长，租期以 3 年为主，具有能够长期稳定经营的优势，预计项目未来能够实现持续、稳定的现金流，风险可控。

总体而言，项目受市场风险影响较小，市场风险可控。

八、经营模式

（一）项目公司主营业务概况、业务开展的时间、盈利模式、盈利和现金流稳定性及持续性

1、主营业务概况、业务开展的时间和盈利模式

（1）主营业务概况

① 根据项目公司百泉阁管理公司持有的深圳市市场监督管理局于2022年1月26日核发的现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5H73104A）以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，百泉阁管理公司经营范围是：一般经营项目是：住房租赁；非居住房地产租赁；自有房地产经营活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可经营项目是：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

② 根据项目公司锦园管理公司持有的深圳市市场监督管理局于2022年1月21日核发的现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5H707X4L）以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，锦园管理公司经营范围是：一般经营项目是：自有房地产经营活动；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可经营项目是：物业管理；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

③ 根据项目公司鼎吉管理公司持有的深圳市市场监督管理局于2021年9月17日核发的现行有效的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5H0EM423）以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，鼎吉管理公司经营范围是：一般经营项目是：非居住房地产租赁；自有房地产经营活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可经营项目是：物业管理；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（2）业务开展的时间

① 经核查，百泉阁管理公司成立前，安居百泉阁项目归属于福田安居公司。安居百泉阁项目于2021年12月3日完成竣工验收备案。经核查，项目公司于2021年1月26日成立。2022年3月4日，百泉阁管理公司与福田安居公司签署了《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》。2022年3月16日，百泉阁管理公司与福田安居公司签署了《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》。根据协议约定，福田安居公司将安居百泉阁项目划转至百泉阁管理公司，资产交割日为2022年2月28日。根据安居百泉阁项目已签署的租赁合同，安居百泉阁项目租赁协议起租日最早的时间为2022年3月1日。

② 经核查，锦园管理公司成立前，安居锦园项目归属于罗湖安居公司。安居锦园项目于2021年10月15日完成竣工验收备案。经核查，项目公司于2022年1月21日成立。2022年3月4日，锦园管理公司与罗湖安居公司签署了《关于安居锦园项目的资产划转协议》。2022年3月10日，锦园管理公司与罗湖安居公司签署了《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》。根据协议约定，罗湖安居公司将安居锦园项目划转至锦园管理公司，资产交割日为2022年2月28日。根据安居锦园项目已签署的租赁合同，起租日最早的时间为2022年3月7月。

③ 经核查，鼎吉管理公司成立前，保利香槟苑项目和凤凰公馆项目归属于深圳市人才安居集团。保利香槟苑项目于2020年6月18日完成竣工验收备案，凤凰公馆项目于2020年10月22日完成竣工验收备案。经核查，鼎吉管理公司于2021年9月17日成立。2022年2月28日，鼎吉管理公司与深圳市人才安居集团签署了《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》。根据协议约定，深圳市人才安居集团将保利香槟苑项目和凤凰公馆项目划转至鼎吉管理公司，资产交割日为2022年2月28日。根据保利香槟苑项目已签署的租赁合同，起租日最早的时间为2020年11月。根据凤凰公馆项目已签署的租赁合同，起租日最早的时间为2021年1月。

(3) 盈利模式

① 经核查，根据百泉阁管理公司签署的住房、配套商业租赁合同和停车场租赁合同以及《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月备考财务报表及审计报告》，百泉阁管理公司通过提供住房、配套商业和停车场租赁服务收取租赁住房、配套商业和停车场租金。

② 经核查，根据锦园管理公司签署的住房租赁合同和停车场租赁合同以及《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月备考财务报表及审计报告》，锦园管理公司通过提供住房租赁服务和停车场租赁服务收取租赁住房租金和停车场租金。

③ 经核查，根据鼎吉管理公司签署的住房租赁合同以及《深圳市安居鼎吉管理有限公司所持有的保障性租赁住房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目2020年10月1日至2022年3月31日备考财务报表及审计报告》，鼎吉管理公司通过提供住房租赁服务收取租赁住房租金。

(二) 项目公司盈利和现金流稳定性及持续性

1、租赁住房的配租政策

根据深圳市住房和建设局于2020年12月公布的《深圳市公共住房专营机构房源配租衔接

工作规程（第一版）》，深圳市人才安居集团建设筹集的房源由深圳市、区住建部门统一配租。安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目作为深圳市人才安居集团筹建的房源，由项目所在区住建部门统一配租。

从租金定价看，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的租金水平由住建部门评估确定。根据深府规（2018）13号文的规定，本项目的租金“为届时同地段市场商品住房租金的60%左右”。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，之后由深圳市、区住建部门结合实际情况，按照60%左右的比例确定项目的租金水平。

表2-13 基础设施项目租金水平

序号	项目名称	项目目前月租金定价
		（元/平方米）
1	安居百泉阁	59.74
2	安居锦园	44.38
3	保利香槟苑	14.52
4	凤凰公馆	17.23

保障性租赁住房的租金定价标准由政府主管部门决定，极端情形下，如果国家、广东省或深圳市颁布新的行业政策下调租金定价标准，可能导致保障性租赁住房收益水平下降。考虑到当前深圳市保障性租赁住房的租金定价水平已经低于北京、上海、广州等其他可比城市，进一步下调深圳市保障性租赁住房租金定价水平不符合“企业可持续”的原则，未来出现该类行业政策的极端情形的可能性极低。

国办发（2021）22号文明确保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。根据国办发（2021）22号文的精神，深圳市人民政府办公厅印发深府办函（2022）23号文，明确深圳市保障性租赁住房租金定价遵循租户可负担、企业可持续的原则，并将出租的人才住房纳入保障性租赁住房管理。目前深圳市保障性租赁住房租金定价依据为深府规（2018）13号文，该文件明确深圳市出租的人才房的租金为届时同地段市场商品住房租金的60%左右。深圳市政府正在制定《深圳市保障性租赁住房分配管理办法》，安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆四个项目将沿用60%左右的租金定价原则。

目前，北京、上海、广州、杭州、成都、南京、厦门、重庆、武汉和青岛等多个城市已经发布关于加快发展保障性租赁住房实施的政策文件，管理人统计了主要城市的租金定价标准，具体如下表所示，可见各地保障性租赁住房租金定价标准存在差异，而深圳市的租金定

价远低于其他城市的定价标准。

表 2-14 各城市保障性租赁住房租金定价标准

城市	保障性租赁住房租金定价标准
北京市	租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平，由持有运营单位评估确定后报市、区住房城乡建设（房管）部门备案。其中，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租金的 90%以下定价
上海市	租金标准不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%
广州市	保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金
杭州市	租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行
成都市	租金标准原则上为市场租金的 90%
南京市	租金标准不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%
厦门市	租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行
重庆市	保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房标准
武汉市	租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85%确定
青岛市	租金标准按照不高于同区域住房市场租金的 80%确定
深圳市	租金标准按届时同地段市场商品住房租金的 60%左右确定

资料来源：管理人根据公开信息整理

从租赁期限看，根据《深圳市人才安居办法》（市政府令第 273 号），首次租赁期限以 3 年为主，期满后承租人仍有续租需求的，到期可续租。

从配租申请对象看，安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆四个项目的配租对象分为用人单位和个人两种类型，申请条件均由各区住建部门制定。其中，用人单位分为企业和机关事业单位。租户筛选标准和租户构成如下：

表2-15 租户筛选标准和租户构成

项目名称	出租率	主要申请条件			入住目标人群 承租套数占比
		企业	机关事业单位	个人	
保利香槟苑	100%	1.企业工商注册地在大鹏新区； 2.属于大鹏新区重点及骨干企业、挂点服务企业；	各区直属机关、事业单位（含学校、医院）及驻区机关单位	1.具有全日制本科及以上学历（含教育部认可的境外高等院校毕业的归国留学人员），或属于符合深圳市产业	1.企业：61% 2.机关事业单位：12% 3.个人：27%

		3.入驻大鹏新区生命科学产业园的企业及其他非企业组织	发展需要的技师（国家职业资格二级及以上），或列入深圳市人力资源保障部门发布的紧缺专业人才目录； 2.与深圳市用人单位签订聘用合同或服务协议的各类人才。	
凤凰公馆	98%	1.企业工商注册地在坪山区； 2.上一年度税收贡献达100万元（含）及以上的企业； 3.企（事）业单位人员规模达10人（含）及以上		1.企业：17% 2.机关事业单位：7% 3.个人：76%
安居百泉阁	99%	1.企业工商注册地在福田区； 2.经福田区认定的总部企业、属于高端服务业、绿色产业等行业的企业，国家级高新技术企业、年度工业产值10亿元以上的工业企业等		1.企业：62% 2.机关事业单位：2% 3.个人：36%
安居锦园	99%	1.企业工商注册地在罗湖区； 2.纳入《罗湖区人才安居企事业单位名录》的辖区龙头企业和行业推荐企业		1.企业：89% 2.机关事业单位：11% 3.个人：0%

经过上述审核机制筛选确定的配租对象具有较强的租金履约能力，且租金定价远低于市场租金水平。配租对象较强的租金履约能力和远低于市场租金水平的定价水平，两者保障了四个项目租金的稳定性。

2、深圳市保障性住房的供需情况

根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，深圳市住房存在供需关系紧张，住房结构不合理以及住房保障不充分等挑战。

（1）住房供需关系紧张

到2025年末，深圳市常住人口预计将增至1,860万人，随着人口持续净流入，深圳市

住房需求规模增加，但受制于土地资源约束，住房供给缺口较大，供需矛盾仍然突出。

(2) 住房结构不合理

目前，深圳市住房建筑面积约6.21亿平方米，基本满足居民居住需求，但功能较差、配套不足的城中村和各类宿舍等住房占比较高，功能完善、配套齐全的商品住房和公共住房占比较低，与新时代的城市发展定位不相匹配，与人们对宜居生活的美好向往不相匹配，有待加大商品住房和公共住房建设筹集力度，逐步解决住房结构不均衡、高品质住房供应不充分等问题。

(3) 住房保障不充分

当前深圳户籍低收入家庭、新市民、青年人仍然存在不同程度的住房困难问题，公共住房供应规模增长滞后于需求人群规模增长。

深圳市住房供需关系紧张、结构不合理以及公共住房供应规模增长滞后于需求人群规模增长等因素综合作用，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的租赁需求旺盛，出租率保持在较高水平。截至2022年3月31日，出租率分别为99%、99%、100%和98%。

3、租约期限结构

安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目共有保障性租赁住房房源1,830套，截至2022年3月31日，四个项目整体出租率为99%，已出租房源1,809套。从租约期限结构来看，现有租约在2025年前陆续到期，运营管理机构根据租约到期和现有承租人的续租申请情况有序合理安排租约续签和重新配租工作。

表2-16 基础设施项目租约期限结构

	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
到期房源数量(套)	15	485	368	941	1,809
占比	1%	27%	20%	52%	100%

4、租金来源结构合理

本项目承租人高度分散，最终现金流来源于实际入住的个人，现金流提供方分散度高。截至2022年3月31日，项目前十大租户租赁面积占比总计23.35%，租金收入占比总计35.20%，租户涉及8个行业及1个机关事业单位。按照现行的配租政策，原租赁合同到期前原承租人可以申请续租，未续租的部分将继续由深圳市、区住建部门进行配租。

截至2022年3月31日，合并层面前十大客户情况如下表：

表2-17 四个项目合并层面前十大客户情况

承租人姓名	收入类型	租赁面积 (m ²)	租赁面积 占比	收入贡献 占比	租赁合同 期限	产业类别
荣耀终端有限公司	租金收入	18,041.77	13.40%	24.48%	3年	软件和信息技术服务业
单位租户A	租金收入	2,361.27	1.75%	2.38%	3年	事业单位
单位租户B	租金收入	1,678.22	1.25%	1.55%	3年	保险业
单位租户C	租金收入	1,667.42	1.24%	1.67%	3年	保险业
单位租户D	租金收入	1,530.69	1.14%	0.60%	3年	汽车制造业
单位租户E	租金收入	1,247.68	0.93%	0.47%	3年	建筑安装业
单位租户F	租金收入	1,245.57	0.92%	1.27%	3年	批发业
单位租户G	租金收入	1,230.20	0.91%	1.24%	3年	货币金融服务
单位租户H	租金收入	1,225.40	0.91%	1.14%	3年	房地产业
单位租户I	租金收入	1,221.00	0.91%	0.40%	3年	计算机、通信和其他电子设备制造业
合计		31,449.22	23.35%	35.20%		

5、租约续租安排

从租赁期限看，根据《深圳市人才安居办法》（市政府令第273号），首次租赁期限以3年为主，期满后承租人仍有续租需求的，到期可续租，续租期限不超过3年。

根据《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》（以下或简称“《运营管理服务协议》”），本基础设施REITs的运营管理机构将充分发挥主动管理的职能，当用人单位提出续租或退租申请时，及时与住建部门沟通并密切跟进续租的流程进展情况，针对退租的房源协调住建部门提前安排配租，保证租赁协议的顺利衔接。

综述，百泉阁管理公司、锦园管理公司和鼎吉管理公司通过运营四个基础设施项目取得运营收入，主要为租金收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，单次租赁合同期限以3年为主，到期可续租，租金水平由住建部门确定，因此项目租金收入及盈利情况整体稳定持续。

（三）基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统等

1、现金流回收流程

（1）保障性租赁住房租金

根据租赁合同以及《租赁合同变更通知书》《租赁合同变更通知书回执》的约定，安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆四个项目的租赁住房租金由项目公司收取，收取方式有银行托收、租户转账和在线支付三种方式。根据项目租赁合同，租金缴交频率分为按

年、半年、季度和月支付租金。

以租金缴交频率按月支付为例，租户于每月5日前通过转账、托收和在线支付等方式完成租金的支付，租金由项目公司直接收取。根据《运营管理服务协议》，房屋租赁运营公司复核租金到账情况，并对未缴纳租金的租户进行催缴。

(2) 配套商业租金

根据安居百泉阁项目《商业用房租赁合同》，租金由项目公司收取，收取方式为采用银行托收的方式，每月20日前将应收租金从租户银行账户划款至项目公司的银行账户中。根据《运营管理服务协议》，房屋租赁运营公司复核租金到账情况，并对未缴纳租金的租户进行催缴。

(3) 保证金的收取和退还

根据项目的租赁合同，租户签署租赁合同时缴纳保证金，缴纳标准均为三个月的租金，保证金由项目公司收取。根据租赁合同的约定，当租赁合同终止或解除后，租户如果不存在应予扣除或者不予返还保证金的情形，在租户办理完退房手续后，项目公司经付款流程审批后不计息向租户安排退款。

(4) 停车场租金

根据《安居百泉阁项目停车场租赁合同》和《安居锦园项目停车场租赁合同》，停车场租金由百泉阁管理公司、锦园管理公司向承租方安居（深圳）城市运营科技服务有限公司收取。

1) 首期租金的收取。安居（深圳）城市运营科技服务有限公司在起租日起30个自然日内向百泉阁管理公司、锦园管理公司支付首个计租期间的租金，首个计租期间为2022年3月1日至2022年6月30日；

2) 其他各期租金收取，安居（深圳）城市运营科技服务有限公司分别在2022年7月1日、2022年10月1日、以及2023年1月1日起的10个自然日内向百泉阁管理公司、锦园管理公司支付当个计租期间的租金。

2、管理系统

根据房屋租赁运营公司出具的说明，房屋租赁运营公司使用的管理系统为人才安居运营管理信息平台，主要由租赁管理系统、物业管理系统和对外服务客户端（包括APP、公众号、小程序）三部分组成，房屋租赁运营公司使用的为租赁管理系统。在业务上游，租赁系统与市住房和建局的“深圳市住房租赁交易服务监管平台”进行互联互通，包括分配房源的基础信息、住房人群的需求信息、住房资格的审核结果、住房租赁合同的备案信息、申请中央财政

补贴的核心数据等；在业务下游，客户端系统将对外提供地图找房、全景看房、实名预约、合同管理、入住办理、账单查询、在线缴费、托收申请、电子发票、在线报修、资料签收、退换房申请、意见反馈、商务合作、生活和房产资讯服务等功能。物业管理系统则与各类运营项目的智能化终端（门禁系统、停车系统、视频监控等）实现互联，以科技手段为各类承租户提供智能化运营服务，能够有效满足日常运营管理的需求。

（四）已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

1、百泉阁管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

根据百泉阁管理公司出具的说明，并经核查，百泉阁管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同如下：

（1）租赁合同

① 住宅租赁合同

截至2022年4月30日，安居百泉阁项目已配租587套住宅房源，对应287份租赁合同。前述租赁合同中有282份租赁合同由福田安居公司作为出租人签署，有5份租赁合同（对应10套住宅房源）由百泉阁管理公司作为出租人签署。鉴于百泉阁所有权人已由福田安居公司变更为百泉阁管理公司，针对由福田安居公司作为出租人已完成签署的282份租赁合同，百泉阁管理公司通过与福田安居公司向承租人共同出具《合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为百泉阁管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至2022年5月24日，安居百泉阁项目282份租赁合同已全部完成变更。

② 商铺租赁合同

截至2022年4月30日，安居百泉阁项目已配租8套商铺，对应8份租赁合同。前述租赁合同中有7份合同由福田安居公司作为出租人签署。鉴于百泉阁项目所有权人已由福田安居公司变更为百泉阁管理公司，针对由福田安居公司作为出租人已完成签署的7份租赁合同，百泉阁管理公司通过与福田安居公司、房屋租赁运营公司向承租人共同出具《合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为百泉阁管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至2022年5月8日，7份租赁合同已全部完成变更。

（2）物业服务合同

福田安居公司（作为委托方）与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司（作为物业服务企业）于2021年12月31日签署《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同》，其中约定：物

业服务内容包括制订物业服务工作计划并组织实施、房屋共用部位和共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理、清洁服务、消防服务等。物业服务费用由物业使用人在每月5日前交纳上月服务费。物业服务期限为自2021年12月14日（暂定）起3年（根据项目实际情况约定）。2022年1月10日，福田安居公司向安居（深圳）城市运营科技服务有限公司出具了《关于百泉阁物业进场通知》，约定自2022年1月14日起安居（深圳）城市运营科技服务有限公司对安居百泉阁正式接管，物业费起算日期为2022年2月1日，其中未配租部分房源的物业管理费由福田安居公司承担。

鉴于百泉阁管理公司取得安居百泉阁项目所有权后已成为安居百泉阁项目新产权人，福田安居公司、百泉阁管理公司、安居（深圳）城市运营科技服务有限公司于2022年4月26日签署了《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同之变更协议》（该协议效力追溯至2022年3月1日），约定原协议委托方变更为百泉阁管理公司，由百泉阁管理公司享有原协议项下委托方的权利、履行原协议项下委托方的义务。空置物业的物业专项维修资金由委托方交纳，已出租物业的物业专项维修资金由物业使用人交纳。如福田安居公司已向安居（深圳）城市运营科技服务有限公司支付自2022年3月1日起计算的物业管理费、物业专项维修基金以及百泉阁项目相关的其他费用，视为百泉阁管理公司已向安居（深圳）城市运营科技服务有限公司支付上述垫付资金。

（3）住房委托管理服务协议

2022年5月26日，百泉阁管理公司（简称“甲方”）、房屋租赁运营公司（简称“乙方一”）、安居创新管理公司（简称“乙方二”，与乙方一合称“乙方”）签署《安居百泉阁项目保障性租赁住房委托管理服务协议》，甲方作为安居百泉阁项目的所有权人，将该项目项下保障性租赁住房及配套停车场的运营管理工作委托给乙方，委托内容包括租赁管理、运营管理、增值管理、维修维护管理、合同管理、安全生产管理等（物业服务提供方沿用既定的物业管理单位）。委托期限自2022年2月28日至委托方书面指示委托服务结束之日为止。安居百泉阁项目的保障性租赁住房运营服务费用标准为：保障性租赁住房及停车场的应收租金收入（含税）的4%（百分之四），运营服务费按月支付。

乙方一与乙方二共同承担协议项下的管理职责，就内部分工而言，乙方一负责具体的实施事务，乙方二负责统筹事务以及与甲方的联络对接，上述内部分工不影响乙方在协议项下管理职责的承担。

（4）商业委托管理服务协议

2022年5月26日，百泉阁管理公司（简称“甲方”）、房屋租赁运营公司（简称“乙方一”）、

安居创新管理公司（简称“乙方二”，与乙方一合称“乙方”）签署《安居百泉阁商业委托管理服务协议》。甲方作为安居百泉阁项目商铺的所有权人，将该项目项下商铺（分布于项目A、B栋一、二层，建筑面积414.11m²）的运营管理工作委托给乙方，委托内容包括策划管理、招商管理、运营管理、增值管理、维修维护管理、合同管理等（物业服务提供方沿用既定的物业管理单位）。委托期限自2022年2月28日至委托方书面指示委托服务结束之日为止。

运营管理服务费的金额及支付方式由甲乙双方另行协商确定。甲方确保项目人才房入住率不低于80%，乙方实现商铺首年出租率不低于70%，次年不低于80%，第三年起每年商铺出租率不低于90%，同时保证每年度租金收缴率需不低于95%。在入住率满足约定的情况下，商铺出租率和收缴率较目标每低于1%，当年年度管理服务费总额扣减1%。

乙方一与乙方二共同承担协议项下的管理职责，就内部分工而言，乙方一负责具体的实施事务，乙方二负责统筹事务以及与甲方的联络对接，上述内部分工不影响乙方在协议项下管理职责的承担。

（5）《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》

红土创新（作为基金管理人）、房屋租赁运营公司（作为运营管理机构）、红土资管（作为计划管理人）、鼎吉管理公司（作为项目公司1）、百泉阁管理公司（作为项目公司2）、锦园管理公司（作为项目公司3）拟签署《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》，约定房屋租赁运营公司将作为运营管理机构，为保利香槟苑项目、凤凰公馆项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目提供运营管理服务。该协议在各方签署且《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》生效之日起生效。

运营管理机构接受委托方委托，在运营管理期限内提供基础设施项目运营管理服务，具体包括运营管理统筹协调职责（统筹保障性租赁住房政策沟通和争取、统筹协助住建部门、配租机构开展租金定价工作等）以及运营管理日常实施职责（制定和持续优化运营管理操作规程、协助配租机构具体实施保障性租赁住房住宅部分的房源配租与租赁合同签署/管理的日常租赁事务工作等）等。

（6）停车场租赁合同

百泉阁管理公司（简称“甲方”）与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司（简称“乙方”）于2022年3月1日签署《安居百泉阁项目停车场租赁合同》，其中约定：乙方向甲方承租安居百泉阁项目中的停车场（机动车停车位数量：294个，建筑面积：合计13,891平方米）。

租赁期限为起租日（2022年3月1日，含当日）起1年，租金单价：200元/个/月。乙方作为承租方，有权将停车场对外转租并进行经营、管理及收取经济利益。乙方应当确保保障性租赁住房项目中住宅承租人享有租赁停车场的同等权利。

乙方应当根据深圳市停车场管理及收费的规定，制定停车场管理制度、合法合规地有效管理停车场的设施以及停车位的租赁事宜，在本合同签署之日起三个月内以乙方的名义办理经营性停车场许可证，并在租赁期限内根据深圳市停车场管理及收费的最新规定保持上述证照及制度的有效性。因乙方未有效持有经营性停车场许可证（包括本合同签署之日起三个月内未持有的情形）而造成的损失（包括但不限于行政监管部门对此处以罚款、罚金、停止营业等行政处罚或强制监管措施）均由乙方承担。乙方已于2022年4月取得百泉阁项目经营性停车场许可证（有效期：自2022年4月至2023年4月）。

2、锦园管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

根据锦园管理公司出具的说明，并经核查，锦园管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同如下：

（1）租赁合同

截至2022年3月31日，安居锦园项目已配租357套房源，对应64份租赁合同。截至2022年4月30日，64份租赁合同已全部完成签署，上述合同均由锦园管理公司作为出租方签署。

（2）物业服务合同

罗湖安居公司（作为委托方）与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司（作为物业服务企业）于2022年1月26日签署《深圳市物业服务合同》，其中约定：物业服务内容包括制订物业服务工作计划并组织实施、房屋共用部位和共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理、清洁服务、消防服务等。物业服务期限为2022年4月1日（暂定）起两年（以每套人才住房办理入住之日作为物业管理费起收之日，公共配套设施以安居（深圳）城市运营科技服务有限公司与产权方约定为准）。

鉴于锦园管理公司取得安居锦园项目所有权后已成为安居锦园项目新产权人，罗湖安居公司、锦园管理公司、安居（深圳）城市运营科技服务有限公司于2022年4月15日签署了《深圳市物业服务合同之变更协议》（效力追溯至2022年3月1日），约定原协议委托方变更为锦园管理公司，由锦园管理公司享有原协议项下委托方的权利、履行原协议项下委托方的义务。空置物业的物业专项维修资金由委托方交纳，已出租物业的物业专项维修资金由物业使用人交纳。如罗湖安居公司已向安居（深圳）城市运营科技服务有限公司支付自2022年3月1日起计算的物业管理费、物业专项维修基金以及安居锦园相关的其他费用的，视为锦园管理公司

已向安居（深圳）城市运营科技服务有限公司支付上述垫付资金。

（3）住房委托管理服务协议

2022年5月26日，锦园管理公司（简称“甲方”）、房屋租赁运营公司（简称“乙方一”）、安居创新管理公司（简称“乙方二”，与乙方一合称“乙方”）签署《安居锦园项目保障性租赁住房委托管理服务协议》，甲方作为安居锦园项目的所有权人，将该项目项下保障性租赁住房及配套停车场的运营管理工作委托给乙方，委托内容包括接收管理、租赁管理、运营管理、增值管理、维修维护管理、合同管理、安全生产管理等（物业服务提供方沿用既定的物业管理单位）。委托期限自2022年2月28日至委托方书面指示委托服务结束之日为止。运营服务费用标准为：保障性租赁住房及停车场的应收租金收入（含税）的4%（百分之四），运营服务费按月支付。

乙方一与乙方二共同承担协议项下的管理职责，就内部分工而言，乙方一负责具体的实施事务，乙方二负责统筹事务以及与甲方的联络对接，上述内部分工不影响乙方在协议项下管理职责的承担。

（4）《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》

如本报告第二部分第八章第（四）节第1点第（5）项中所述，锦园管理公司作为项目公司3与运营管理机构（房屋租赁运营公司）、红土创新（作为基金管理人）、红土资管（作为计划管理人）拟签署《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》，约定房屋租赁运营公司将作为运营管理机构，为安居锦园项目提供运营管理服务，具体包括运营管理统筹协调职责（统筹保障性租赁住房政策沟通和争取、统筹协助住建部门、配租机构开展租金定价工作等）以及运营管理日常实施职责（制定和持续优化运营管理操作规程、协助配租机构具体实施保障性租赁住房住宅部分的房源配租与租赁合同签署/管理的日常租赁事务工作等）等。

（5）停车场租赁合同

锦园管理公司（简称“甲方”）与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司（简称“乙方”）签署《安居锦园项目停车场租赁合同》，其中约定：乙方向甲方承租安居锦园项目中的停车场（机动车停车位数量：216个，建筑面积：合计8182.29平方米）。租赁期限为起租日（2022年3月1日，含当日）起1年，租金单价：200元/个/月。乙方作为承租方，有权将停车场对外转租并进行经营、管理及收取经济利益。乙方应当确保保障性租赁住房项目中住宅承租人享有租赁停车场的同等权利。

乙方应当根据深圳市停车场管理及收费的规定，制定停车场管理制度、合法合规地有效管理停车场的设施以及停车位的租赁事宜，在本合同签署之日起三个月内以乙方的名义办理经营性停车场许可证，并在租赁期限内根据深圳市停车场管理及收费的最新规定保持上述证照及制度的有效性。因乙方未有效持有经营性停车场许可证（包括本合同签署之日起三个月内未持有的情形）而造成的损失（包括但不限于行政监管部门对此处以罚款、罚金、停止营业等行政处罚或强制监管措施）均由乙方承担。乙方已于2022年4月取得锦园项目经营性停车场许可证（有效期：自2022年4月至2023年3月）。

3、鼎吉管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

根据鼎吉管理公司出具的说明，并经核查，鼎吉管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同如下：

（1）租赁合同

①保利香槟苑项目租赁合同

截至2022年3月31日，保利香槟苑项目已配租210套房源，对应126份租赁合同，均已完成签署。前述租赁合同均由深圳市人才安居集团作为出租人签署。鉴于保利香槟苑项目所有权人已由深圳市人才安居集团变更为鼎吉管理公司，针对已完成签署的租赁合同，鼎吉管理公司通过与深圳市人才安居集团、房屋租赁运营公司向承租人共同出具《合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为鼎吉管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至2022年5月8日，126份租赁合同已全部完成变更。

②凤凰公馆项目租赁合同

截至2022年3月31日，凤凰公馆项目已配租655套房源，对应539份租赁合同，均已完成签署。前述租赁合同均由深圳市人才安居集团作为出租人签署。鉴于凤凰公馆项目所有权人已由深圳市人才安居集团变更为鼎吉管理公司，针对已完成签署的租赁合同，鼎吉管理公司通过与深圳市人才安居集团、房屋租赁运营公司向承租人共同出具《合同变更通知书》并回收《租赁合同变更通知书回执》的方式将原租赁合同项下出租方变更为鼎吉管理公司（双方分别签署通知书、回执，即视为已共同完成对原租赁合同的书面变更）。截至2022年5月8日，539份租赁合同已全部完成变更。

（2）物业服务合同

① 保利香槟苑项目物业服务合同

鼎吉管理公司（简称“甲方”）、房屋租赁运营公司（作为甲方的委托代理人）、保利物

业发展股份有限公司深圳分公司（简称“乙方”）已于2022年5月10日签署《大鹏保利香槟苑项目物业委托服务协议》，约定：甲方委托乙方针对保利香槟苑项目提供物业服务，包括制订物业服务工作计划并组织实施、房屋建筑本体共用部位和原配置的共用设施设备的日常维修、养护和管理、清洁服务、消防服务等。保利香槟苑项目已分配住房的物业管理费和物业专项维修资金及其他费用，由已分配住房使用人向乙方支付。乙方应在每季度首月5日前向甲方提供有效税务发票和空置住宅费用清单，甲方核实后向乙方支付上一季度空置住宅物业管理费和空置物业专项维修资金。合同履行期限自2022年3月1日起至业主代表大会与依法选取的其他物业管理企业签订物业服务合同时止。

②凤凰公馆项目物业服务合同

鼎吉管理公司（简称“甲方”）、房屋租赁运营公司（作为甲方的委托代理人）、碧桂园生活服务集团股份有限公司（简称“乙方”）已于2022年5月10日签署《凤凰公馆项目物业委托服务协议》，约定：甲方委托乙方针对凤凰公馆项目提供物业服务，包括制订物业服务工作计划并组织实施、房屋建筑本体共用部位和原配置的共用设施设备的日常维修、养护和管理、清洁服务、消防服务等。凤凰公馆项目已分配住房的物业管理费和物业专项维修资金及其他费用，由已分配住房使用人向乙方支付。乙方应在每季度首月5日前向甲方提供有效税务发票和空置住宅费用清单，甲方核实后向乙方支付上一季度空置住宅物业管理费和空置物业专项维修资金。合同履行期限自2022年3月1日起至业主代表大会与依法选取的其他物业管理企业签订物业服务合同时止。

（3）委托管理协议

①保利香槟苑保障性租赁住房项目委托管理服务协议

2022年5月26日，鼎吉管理公司（简称“甲方”）、房屋租赁运营公司（简称“乙方一”）、安居创新管理公司（简称“乙方二”，与乙方一合称“乙方”）签署《保利香槟苑保障性租赁住房项目委托管理服务协议》，甲方作为保利香槟苑项目保障性租赁住房的所有权人，将该项目下保障性租赁住房的运营管理工作委托给乙方，委托内容包括租赁管理、运营管理、增值管理、维修维护管理、合同管理、安全生产管理等（物业服务提供方沿用既定的物业管理单位）。委托期限自2022年2月28日至委托方书面指示委托服务结束之日为止。运营服务费用标准为：应收租金收入（含税）的4%（百分之四），运营服务费按月支付。

乙方一与乙方二共同承担协议项下的管理职责，就内部分工而言，乙方一负责具体的实施事务，乙方二负责统筹事务以及与甲方的联络对接，上述内部分工不影响乙方在协议项下管理职责的承担。

② 凤凰公馆保障性租赁住房项目委托管理服务协议

2022年5月26日，鼎吉管理公司（简称“甲方”）、房屋租赁运营公司（简称“乙方一”）、安居创新管理公司（简称“乙方二”，与乙方一合称“乙方”）签署《凤凰公馆保障性租赁住房项目委托管理服务协议》，甲方作为凤凰公馆项目保障性租赁住房的所有权人，将该项目项下保障性租赁住房的运营管理工作委托给乙方，委托内容包括租赁管理、运营管理、增值管理、维修维护管理、合同管理、安全生产管理等（物业服务提供方沿用既定的物业管理单位）。委托期限自2022年2月28日至委托方书面指示委托服务结束之日为止。运营服务费用标准为：应收租金收入（含税）的4%（百分之四），运营服务费按月支付。

乙方一与乙方二共同承担协议项下的管理职责，就内部分工而言，乙方一负责具体的实施事务，乙方二负责统筹事务以及与甲方的联络对接，上述内部分工不影响乙方在协议项下管理职责的承担。

（4）《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》

如本报告第八章第（四）节第1点第（5）项中所述，鼎吉管理公司拟作为项目公司1与运营管理机构（房屋租赁运营公司）、红土创新（作为基金管理人）、红土资管（作为计划管理人）签署《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》，约定房屋租赁运营公司将作为运营管理机构，为保利香槟苑项目、凤凰公馆项目提供运营管理服务，具体包括运营管理统筹协调职责（统筹保障性租赁住房政策沟通和争取、统筹协助住建部门、配租机构开展租金定价工作等）以及运营管理日常实施职责（制定和持续优化运营管理操作规程、协助配租机构具体实施保障性租赁住房住宅部分的房源配租与租赁合同签署/管理的日常租赁事务工作等）等。

九、同业竞争及关联交易

（一）同业竞争

1、原始权益人、基础设施运营管理机构实际业务范围、业务开展情况、是否向其他机构提供基础设施项目运营管理服务、运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性等情况

（1）原始权益人的实际业务范围与业务开展情况

① 原始权益人-深圳市人才安居集团的实际业务范围、业务开展情况

（a）基本信息

项目公司鼎吉管理公司的股东为深圳市人才安居集团。深圳市人才安居集团拟作为原始

权益人向基础设施资产支持专项计划转移其持有的鼎吉管理公司的股权。深圳市人才安居集团成立于2016年6月30日，注册资本人民币10,000,000万元，注册地址为深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F（27楼-29楼），法定代表人为赵宏伟，深圳市人才安居集团的唯一股东和实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，股权结构如下：

图 2-13 深圳市人才安居集团股权结构图



(b) 深圳市人才安居集团的实际业务范围及业务开展情况

根据深圳市人才安居集团的公司章程（2021年5月修订），经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；物业租赁、物业管理与综合服务；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；人才住房相关业务咨询及教育培训；投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。

公司的主业为人才住房项目投融资、开发建设、运营管理和综合服务。根据深圳市人才安居集团的说明，经核查，截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团已运营的自持的保障性生活项目共28个，分别位于深圳市不同区域，建筑面积合计77.24万平方米，项目明细如下：

表2-18 深圳市人才安居集团合并口径持有的保障性住房项目

序号	项目名称	项目	建筑面积 (平方米)	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系	运营方
		位置		类型			
1	安居百泉阁	福田区香蜜湖街道侨香三道19号	39,715	保障性租赁住房	深圳市安居百泉阁管理有限公司	控股子公司	深圳市安居创新私募基金管理有限公司、深圳市房屋租赁运营管理有限公司
2	安居锦园	罗湖区田西北路88号	26,949	保障性租赁住房	深圳市安居锦园管理有限公司	控股子公司	深圳市安居创新私募基金管理有限公司

序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系	运营方
		位置	(平方米)	类型			
					司		司、 深圳市房屋租赁运营管理有限公司
3	保利香槟苑	大鹏新区大鹏街道王母社区鹏新东路153号保利香槟苑	18,985	保障性租赁住房&出租型人才住房	深圳市安居鼎吉管理有限公司	控股子公司	深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司、 深圳市房屋租赁运营管理有限公司
4	凤凰公馆	坪山区碧岭街道汤坑社区碧沙北路27号	57,402	保障性租赁住房&出租型人才住房	深圳市安居鼎吉管理有限公司	控股子公司	深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司、 深圳市房屋租赁运营管理有限公司
5	前海铂寓	宝安区西乡街道蚝业社区大铲湾港区辅三路与辅七路交汇处前海铂寓	17,319	出租型人才住房/公租房	深圳市南山人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
6	星河智荟	龙岗区园山街道保安社区龙岗大道(横岗段)6698号星河智荟	3,780	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
7	远洋新天地	龙岗区龙城街道盛平社区盛龙路12号	4,823	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
8	龙园大观	龙岗区龙岗街道龙岗社区福宁路155号龙园大观	27,328	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
9	软件产业基地	南山区粤海街道滨海社区高新南十道87、89、91号	6,652	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
10	英才大厦	福田区香蜜湖街道香蜜湖街道侨香三道7号	29,523	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
11	远洋新干线	龙岗区龙岗街道南联社区怡丰路16号远洋	58,171	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系	运营方
		位置	(平方米)	类型			
		新干线(二期)君域花园					
12	招商开元中心	罗湖区笋岗街道田心社区梨园路 333-3 号	41,723	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
13	万科深南广场	罗湖区深南道 68 号	21,721	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
14	创智天地大厦	南山区粤海街道高新区社区科技南一路 68 号	21,143	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
15	深圳湾科技生态园	南山区粤海街道高新区社区高新南十道 8 号深圳湾科技生态园	54,926	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
16	电力花园	南山区粤海街道名海社区电力花园	49,090	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
17	中粮紫云	宝安区新安街道灵芝园社区 22 区中粮紫云大厦	19,237	出租型人才住房	深圳市宝安人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
18	汇德大厦	龙华区民治街道北站社区汇德大厦	10,617	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
19	汇德大厦	龙华区民治街道北站社区汇德大厦	2,677	出租型人才住房	深圳市龙华人才安居有限公司	控股子公司	深圳市龙华人才安居有限公司
20	中粮祥云	龙岗区龙城街道爱联社区中粮祥云	5,373	公租房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
21	地铁锦上花园	龙岗区横岗街道六约社区龙岗大道 1018 号	36,620	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
22	华润银湖蓝山 10 号楼	罗湖区清水河街道银湖社区北环大道 1026 号银湖蓝山	20,032	出租型人才住房	深圳市安居蓝山管理有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

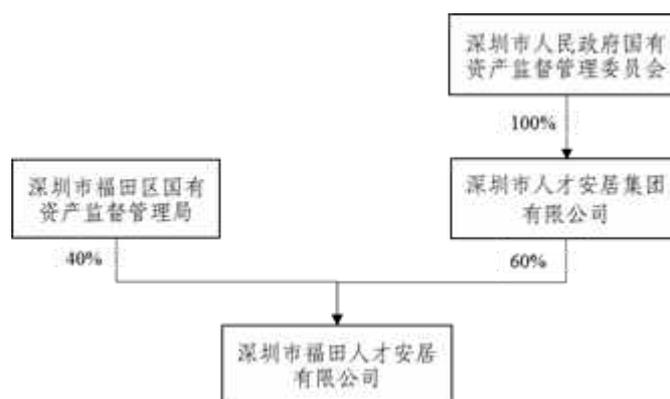
序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系	运营方
		位置	(平方米)	类型			
23	大鹏-招商东岸	大鹏新区葵涌街道三溪社区锦新路1号	19,469	出租型人才住房	深圳市大鹏人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
24	罗湖-深业泰富广场C座	罗湖区笋岗街道梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场	26,743	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
25	罗湖-深业泰富广场E座	罗湖区笋岗街道梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场	26,403	出租型人才住房	深圳市罗湖人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
26	深城投中城花园	坪山区深汕路123号	18,540	出租型人才住房	深圳市坪山人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
27	龙岗-佳兆业未来花园	龙岗区大运新城如意路与大运路交汇处西北侧	16,122	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
28	大鹏-东湾半岛	龙岗区金葵东路高圳头院区式管理小区东侧约250米	91,284	出租型人才住房	深圳市大鹏人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

② 原始权益人-福田安居公司的实际业务范围、业务开展情况

(a) 基本信息

项目公司百泉阁管理公司的股东为福田安居公司。福田安居公司拟作为原始权益人向基础设施资产支持专项计划转移其持有的百泉阁管理公司的股权。福田安居公司成立于2017年2月9日，注册资本人民币498,000万元，注册地址为深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001，法定代表人为周其明。深圳市人才安居集团出资298,800万元，持股60%；深圳市福田区国有资产监督管理局出资199,200万元，持股40%，深圳市国资委是福田安居公司的实际控制人,股权结构如下：

图2-14 福田安居公司股权结构图



(b) 福田安居公司的实际业务范围及业务开展情况

根据福田安居公司的公司章程（2020年3月修订），经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。

根据福田安居公司的说明，经核查，截至2022年3月31日，福田安居公司持有的已投入运营的保障性住房项目共3个，均位于深圳市，建筑面积合计10.59万平方米，项目明细如下：

表2-19 福田安居公司持有的保障性住房项目

序号	项目名称	项目	建筑面积 (平方米)	保障性住房	权利人	运营方
		位置		类型		
1	英才大厦	福田区香蜜湖街道香蜜湖街道侨香三道7号	29,523	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
2	地铁锦上花园	龙岗区横岗街道六约社区龙岗大道1018号	36,620	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
3	安居百泉阁	福田区香蜜湖街道香蜜湖街道侨香三道19号	39,715	保障性租赁住房	深圳市安居百泉阁管理有限公司	深圳市安居创新私募基金管理有限公司、 深圳市房屋租赁运营管理有限公司

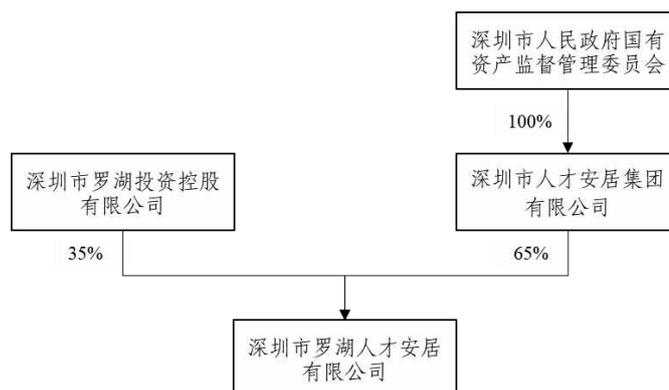
③ 原始权益人-罗湖安居公司的实际业务范围、业务开展情况

(a) 基本信息

项目公司锦园管理公司的股东为罗湖安居公司。罗湖安居公司拟作为原始权益人向基础设施资产支持专项计划转移其持有的锦园管理公司的股权。罗湖安居公司成立于2017年2月9

日，注册资本人民币500,000万元，注册地址为深圳市罗湖区东门街道深南东路2028号罗湖商务中心39楼整层，法定代表人为包四明。深圳市人才安居集团出资3,250,000,000.00元，持股65%；深圳市罗湖投资控股有限公司出资1,750,000,000.00元，持股35%。深圳市国资委是罗湖安居公司的实际控制人，股权结构如下：

图2-15 罗湖安居公司股权结构图



(b) 罗湖安居公司的实际业务范围及业务开展情况

根据罗湖安居公司的公司章程（2021年7月修订），经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。

根据罗湖安居公司的说明，经核查，截至2022年3月31日，罗湖安居公司持有的已投入运营的保障性住房项目共2个，均位于深圳市，建筑面积合计5.34万平方米，项目明细如下：

表2-20 罗湖安居公司持有的保障性住房项目

序号	项目名称	项目	建筑面积 (平方米)	保障性住房	权利人	运营方
		位置		类型		
1	罗湖-深业泰富广场E座	罗湖区笋岗街道梨园路 与梅园路交汇处东北侧 深业泰富广场	26,403	出租型人才住房	深圳市罗湖人才安居有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
2	罗湖-安居锦园	罗湖区田西北路88号	26,949	保障性租赁住房	深圳市安居锦园管理有限公司	深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司、 深圳市房屋租赁运营管理有限公司

(2) 运营管理机构的实际业务范围与业务开展情况

基础设施REITs的运营管理机构为深圳市人才安居集团的全资子公司房屋租赁运营公司。

房屋租赁运营公司设立于2017年9月12日，注册资本100,000万元，注册地址为深圳市福田区福保街道益田社区益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401，法定代表人为彭立军。深圳市人才安居集团是房屋租赁运营公司的唯一股东和实际控制人。

根据房屋租赁运营公司的公司章程，房屋租赁运营公司的经营范围为“房屋租售代理；房地产中介及代理，商业用房及配套设施的经营；商务咨询；接受委托提供劳务服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、建造、销售、租赁和管理；房地产营销策划，房地产信息咨询；商业活动策划；建筑装饰装修工程设计及施工；园林景观工程，花卉租售；安防工程；从事广告业务；物业管理；清洁卫生管理；机电设备维修；房屋维修；小区配套生活服务；商务信息咨询、财务咨询、企业管理咨询（均不含限制项目）；展览展示服务；会议服务；酒店管理；餐饮管理；信息化建设及开发；教育培训；兴办实业（具体项目另行申请）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。（以上经营范围法律、行政法规、国务院规定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：停车场经营和管理”。

根据拟签署的《运营管理服务协议》，房屋租赁运营公司作为运营管理机构，为基础设施项目提供运营管理服务，具体包括运营管理统筹协调职责（统筹保障性租赁住房政策沟通和争取、统筹协助住建部门、配租机构开展租金定价工作等）以及运营管理日常实施职责（制定和持续优化运营管理操作规程、协助配租机构具体实施保障性租赁住房住宅部分的房源配租与租赁合同签署/管理的日常租赁事务工作等）等。

根据房屋租赁运营公司的说明，经核查，截至2022年3月31日，房屋租赁运营公司运营管理的保障性住房项目共46个，运营管理的建筑面积合计117万平方米。项目明细情况如下：

表2-21 房屋租赁运营公司运营管理的项目情况

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m ²)
1	安居百泉阁	深圳市安居百泉阁管理有限公司	保障性租赁住房	自建项目	39,715
2	安居锦园	深圳市安居锦园管理有限公司	保障性租赁住房	自建项目	26,949
3	保利香槟苑	深圳市安居鼎吉管理有限公司	保障性租赁住房&出租型人才住房	配建移交项目	18,985
4	凤凰公馆	深圳市安居鼎吉管理有限公司	保障性租赁住房&出租型人才住房	配建移交项目	57,402
5	前海铂寓	深圳市南山人才安居有限公司	出租型人才住房&公租房	市场化购买项目	17,319
6	星河智荟	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	3,780
7	远洋新天地	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	4,823

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m ²)
8	龙园大观	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	27,328
9	软件产业基地	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	6,652
10	英才大厦	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	29,523
11	远洋新干线	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	58,171
12	招商开元中心	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	41,723
13	万科深南广场	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	21,721
14	创智天地大厦	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	21,143
15	深圳湾科技生态园	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	54,926
16	电力花园	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	49,090
17	中粮紫云	深圳市宝安人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	19,237
18	汇德大厦	深圳市人才安居集团有限公司/深圳市龙华人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	13,295
19	中粮祥云	深圳市龙岗人才安居有限公司	公租房	市场化购买项目	5,373
20	地铁锦上花园	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	36,620
21	华润银湖蓝山10号楼	深圳市安居蓝山管理有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	20,032
22	大鹏-招商东岸	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	19,469
23	罗湖-深业泰富广场	深圳市人才安居集团有限公司/深圳市罗湖人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	53,146
24	坪山-秀馨苑	深圳市坪山人才安居有限公司	出租型人才住房&公租房	市场化购买项目	52,906
25	坪山-深城投中城花园	深圳市坪山人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	18,540
26	龙岗-佳兆业未来花园	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	16,122
27	大鹏-东湾半岛	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	91,284
28	田贝花园	深圳市田贝股份管理有限公司	出租型人才住房&公租房	规模化租赁	6,224
29	深业东岭及靖轩豪苑	黄贝岭靖轩实业股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	28,454
30	安居泊寓翠岗五区39号楼	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	6,658
31	安居泊寓怀德富德大厦	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	16,514
32	福海人才房	深圳市泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	6,112
33	星河荣御	深圳市星河品阁投资有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	85,725
34	松河瑞园	深圳市鸿宝电建设集团有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	16,297
35	大悦乐邑公寓(大洋店)	大悦城控股集团股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	5,053
36	满京华青年公寓	深圳市满京华公寓服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	2,690
37	河东第二工业区第五	深圳市河东股份合作公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,802

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m²)
	栋公寓				
38	宝安-安居泊寓大洋田	深圳市泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	30,483
39	宝安-前海新纪元	深圳市鸿宝电建设集团有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	7,647
40	宝安-海滨公寓	深圳一景翼博实业有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	13,460
41	宝安-中粮大悦乐邑 (福安店)	深圳市宝安福安实业有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,534
42	宝安-中粮大悦乐邑 (洪浪北店)	大悦城控股集团股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	12,133
43	嘉葆润金座 (二期)	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	4,048
44	大鹏-金葵二期	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,956
45	大鹏-花样年家天下	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,320
46	南山-创智云城	深圳市南山人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	69,842

(3) 原始权益人、运营管理机构是否向其他机构提供基础设施项目运营管理服务

① 原始权益人

根据深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司的说明，经核查，原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司不存在为其他机构提供基础设施项目运营管理服务的情况。

② 运营管理机构

根据《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安〔2018〕7号），明确房屋租赁运营公司统筹负责集团、各子公司政策性住房和配套商业资产的运营管理，并致力于打造全市统一的专业化、规模化、规范化的住房租赁平台。根据房屋租赁运营公司的说明，经核查，房屋租赁运营公司也承担了深圳市人才安居集团及其区子公司通过规模化租赁这一筹集渠道筹集的人才住房的运营管理职责，但不存在为深圳市人才安居集团外其他机构提供基础设施项目运营管理服务的情况。

根据房屋租赁运营公司提供的说明，经核查，截至2022年3月31日，由房屋租赁运营公司提供运营管理服务的规模化租赁项目共19个，运营管理的规模化租赁房源建筑面积合计34万平方米，占运营管理全部项目建筑面积的30%。运营管理的规模化租赁项目情况如下：

表2-22 房屋租赁运营公司运营管理的规模化租赁保障性住房项目

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹建渠道	建筑面积(m ²)
1	田贝花园	深圳市田贝股份管理有限公司	出租型人才住房&公租房	规模化租赁	6,224
2	深业东岭及靖轩豪苑	黄贝岭靖轩实业股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	28,454
3	安居泊寓翠岗五区 39 号楼	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	6,658
4	安居泊寓怀德富德大厦	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	16,514
5	福海人才房	深圳市泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	6,112
6	星河荣御	深圳市星河品阁投资有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	85,725
7	松河瑞园	深圳市鸿宝电建设集团有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	16,297
8	大悦乐邑公寓（大洋店）	大悦城控股集团股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	5,053
9	满京华青年公寓	深圳市满京华公寓服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	2,690
10	河东第二工业区第五栋公寓	深圳市河东股份合作公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,802
11	宝安-安居泊寓大洋田	深圳市泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	30,483
12	宝安-前海新纪元	深圳市鸿宝电建设集团有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	7,647
13	宝安-海滨公寓	深圳一景翼博实业有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	13,460
14	宝安-中粮大悦乐邑（福安店）	深圳市宝安福安实业有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,534
15	宝安-中粮大悦乐邑（洪浪北店）	大悦城控股集团股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	12,133
16	嘉葆润金座（二期）	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	4,048
17	大鹏-金葵二期	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,956
18	大鹏-花样年家天下	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,320

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹建渠道	建筑面积(m ²)
19	南山-创智云城	深圳市南山人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	69,842

(4) 原始权益人、外部管理机构运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性情况

原始权益人、外部管理机构运营管理或自持的其他保障性住房类型有出租型人才住房和公租房，以出租型人才住房为主。公租房、出租型人才住房与本基础设施项目不存在可替代性，也不构成竞争关系，分析如下：

① 公租房与本次参与试点的基础设施项目不存在可替代性

根据深府规〔2018〕13号文，公租房的供应对象为面向符合条件的中低收入户籍居民，租金为市场租金30%左右。本次参与基础设施REITs试点的四个保障性租赁住房项目保障对象为面向符合条件的各类人才，租金价格为市场价格的60%左右。因此，公租房保障对象和租金价格标准与保障性租赁住房存在显著差异，故公租房与本基础设施项目不存在可替代性，亦不构成竞争关系。

② 出租型人才住房与本次参与试点的基础设施项目不存在可替代性

虽然从功能定位上来看，出租型人才住房的保障对象与本次参与试点的四个保障性租赁住房的保障对象相同，未来出租型人才住房也将被认定为保障性租赁住房。根据《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》，“深圳市住建部门是本市人才住房和公共租赁住房筹集工作的主管部门，负责制定相关政策和本市安居工程年度实施计划，指导区住房主管部门、人才住房专营机构等筹集主体开展筹集活动等工作”，出租型人才住房和保障性租赁住房政策属性突出，其配租对象、配租租金水平均由住建部门确定，人为干预因素非常有限，目前深圳市保障性租赁住房及出租型人才住房的供应仍供不应求，且在可预见的未来供不应求的局面将长期存在，原始权益人和运营管理机构持有和运营的其他住房是互补关系，尚无法构成互相替代和竞争的关系。分析如下：

第一，深圳市站在全市的角度统筹考虑保障性租赁住房的建设和管理工作，形成全市一盘棋的工作格局，在人口持续净流入的情况下，原始权益人、运营管理机构运营管理或自持的人才住房与本基础设施项目不存在可替代性，具体来看：

首先，从深圳市人才安居集团与各区合作方式来看，深圳市人才安居集团与各区子公司既有明确的职能划分又形成了全市一盘棋的工作格局。根据深圳市委领导办公会议纪要（深会纪〔2016〕26号），为有利形成全市一盘棋布局，统筹考虑全市人才安居住房建设管理工作，各区（新区）不单独设立人才安居住房企业，由深圳市人才安居集团在各区成立独资子公司或分公司，或与各区合作成立由人才安居集团控股的合资子公司，统一负责各区（新区）内人才安居住房的投融资、建设、筹集和运营。各区（新区）筹集用地或组织配建的人才安

居住房由该公司持有和组织租售，在优先满足本区（新区）人才住房需求的基础上，实施全市统筹。

其次，不同的租赁型住房所属的行政区不同，或者位于同一行政区的不同位置，原始权益人、运营管理机构很难在本基础设施项目附近新建或新取得足够多的新项目，因此很难互相替代。

再次，根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比高达 77%，租赁需求十分旺盛。根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，到 2025 年末，深圳市常住人口预计将增至 1,860 万人，随着人口持续净流入，深圳市住房需求规模增加，但受制于土地资源紧约束，住房供给缺口较大，供需矛盾仍然突出。

综上，在深圳市租赁型住房供给十分有限，供不应求的矛盾十分突出，且人口持续净流入的情况下，管理人认为原始权益人、运营管理机构运营管理或自持的出租型人才住房与本基础设施项目不存在可替代性。

第二，深圳市颁布了一系列保障性住房相关的制度、工作规程和实施意见，通过制度使得保障性租赁住房的管理有规可依，受人为因素干预的影响非常有限。具体如下：

根据深圳市住房和建设局于 2020 年 12 月公布的《深圳市公共住房专营机构房源配租衔接工作规程（第一版）》，深圳市人才安居集团建设筹集的房源（包括出租型人才住房、保障性租赁住房）由深圳市、区住建部门负责统筹各区人才住房配租工作，包括房源筹集、配额管理、汇总审批和监督管理等工作。配租对象和租金定价的确定严格执行《深圳市保障性住房条例》《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（深府规〔2018〕13 号）》《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》及各区制定的人才租赁住房管理办法等相关规范，受人为因素干预的影响非常有限。

第三，从租金定价看，出租型人才住房的租金水平由住建部门评估确定。根据深府规〔2018〕13 号文的规定，本项目的租金“为届时同地段市场商品住房租金的 60%左右”。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，之后由深圳市、区住建部门结合实际情况，按照 60%左右的比例确定项目的租金水平。租金水平低于市场商品住房租金，在市场商品住房租金长期上涨的情况和人口持续净流入而住房供给严重不足的情况下，出租型人才住房和保障性租赁住房出租率保持在较高水平。

第四，从深圳市保障性住房供需关系来看，根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，深圳市住房供需关系紧张，功能完善、配套齐全的商品住房和公共住房占比较低，与新时代的

城市发展定位不相匹配，与人们对宜居生活的美好向往不相匹配，有待加大商品住房和公共住房建设筹集力度，逐步解决住房结构不均衡、高品质住房供应不充分等问题。“十四五”规划期间，深圳规划筹建保障性住房 54 万套，其中保障性租赁住房 40 万套（间）。

综合以上来看，在深圳市人口持续净流入、市场商品房租金长期上涨、保障性租赁住房供应缺口较大的情况下，原始权益人和运营管理机构持有和运营的出租型人才住房与本基础设施项目是互补关系，不构成互相替代和竞争关系。

③ 基础设施项目公司持有其他同类资产的情形

基础设施项目公司除持有基础设施资产外，不持有其他可能与基础设施资产存在利益冲突的其他类型资产。

2、如存在同业竞争，是否采取充分、适当的措施避免可能出现利益冲突

根据原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司以及运营管理机构提供的实际业务范围、业务开展情况及运营管理或自持的其他基础设施项目情况，考虑到保障性租赁住房具有明显的政策属性，受市场和人为干扰因素非常有限，管理人认为原始权益人和运营管理机构与本项目不存在直接的同业竞争。考虑到运营管理机构为集团其他保障性住房（公租房和出租型人才住房）提供运营管理服务，在人员、设备配置、管理模式和水平、资源分配等方面可能与本基金存在利益冲突，基金管理人与原始权益人将采取以下措施，以避免利益冲突：

（1）基金管理人主动运营管理基础设施项目

基金管理人已建立公开募集基础设施证券投资基金的制度体系，如基金管理人管理其他同类型基础设施基金，将严格遵守相关管理办法，对潜在的利益冲突情况进行评估，对相关的信息进行披露，同时采取必要的防范措施进行管理。涉及利益冲突的，应严格遵守相关法律法规及内部控制制度的要求，防止利益输送。基金管理人对基础设施项目进行主动管理，对运营管理的重大事项具有决定权，能够缓释运营管理机构可能产生的利益冲突。

（2）与运营管理机构签署防范利益冲突的相关条款并安排激励机制

基金管理人、计划管理人与运营管理机构以协议方式约定防范利益冲突的相关条款，并采用适当的激励约束机制发挥运营管理机构主动管理能动性。具体条款详见本尽职调查报告“第三部分第二章第（八）节 2 避免同业竞争及可能出现的利益冲突的措施”。基金管理人、计划管理人将对运营管理机构的工作进行监督和考核，通过将运营奖励费与运营管理机构服务考核结果深度绑定，建立对运营管理机构的激励约束机制，并有权根据《运营管理服务协议》的约定核减运营奖励费。

3、原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，及基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力的比较

(1) 原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

根据原始权益人的说明，经核查，原始权益人及其控股股东自持的其他同类资产如下（不包含本次参与试点的四个保障性租赁住房项目）：

表2-23 原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

序号	项目名称	项目	建筑面积 (平方米)	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系
		位置		类型		
1	前海铂寓	宝安区	17,319	出租型人才住房/公租房	深圳市南山人才安居有限公司	控股子公司
2	星河智荟	龙岗区	3,780	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
3	远洋新天地	龙岗区	4,823	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
4	龙园大观	龙岗区	27,328	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
5	软件产业基地	南山区	6,652	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
6	英才大厦	福田区	29,523	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	控股子公司
7	远洋新干线	龙岗区	58,171	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
8	招商开元中心	罗湖区	41,723	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
9	万科深南广场	罗湖区	21,721	出租型人才住房/其他	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
10	创智天地大厦	南山区	21,143	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
11	深圳湾科技生态园	南山区	54,926	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
12	电力花园	南山区	49,090	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
13	中粮紫云	宝安区	19,237	出租型人才住房	深圳市宝安人才安居有限公司	控股子公司
14	汇德大厦	龙华区	10,617	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
15	汇德大厦	龙华区	2,677	出租型人才住房	深圳市龙华人才安居有限公司	控股子公司
16	中粮祥云	龙岗区	5,373	公租房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
17	地铁锦上花园	龙岗区	36,620	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	控股子公司
18	华润银湖蓝山10号楼	罗湖区	20,032	出租型人才住房	深圳市安居蓝山管理有限公司	控股子公司
19	大鹏-招商东岸	大鹏新区	19,469	出租型人才住房/其他	深圳市大鹏人才安居有限公司	控股子公司
20	罗湖-深业泰富广场C座	罗湖区	26,743	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
21	罗湖-深业泰富广场E座	罗湖区	26,403	出租型人才住房	深圳市罗湖人才安居有限公司	控股子公司
22	深城投中城花园	坪山区	18,540	出租型人才住房	深圳市坪山人才安居有限公司	控股子公司
23	龙岗-佳兆业未来花园	龙岗区	16,122	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
24	大鹏-东湾半岛	龙岗区	91,284	出租型人才住房	深圳市大鹏人才安居有限公司	控股子公司

(2) 基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区

域分布情况

本次参与试点的基础设施项目中安居百泉阁项目位于深圳市福田区、安居锦园项目位于深圳市罗湖区、保利香槟苑位于深圳市大鹏新区、凤凰公馆位于深圳市坪山区。

其他同类资产分布在深圳市福田区、罗湖区、南山区、宝安区、龙华区、坪山区和大鹏新区，具体分布情况详见“（一）原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况”。

（3）基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的盈利能力比较情况

根据原始权益人的说明，经核查，截至2022年3月31日，本次参与试点的基础设施项目以及原始权益人持有的其他同类资产的参考租金水平及出租率如下：

表2-24 基础设施项目及其他同类资产的租金与出租率水平

序号	项目名称	建筑面积	保障性住房	租金单价	出租率
		(平方米)	类型		
1	安居百泉阁	39,715	保障性租赁住房	59.74	99%
2	安居锦园	26,949	保障性租赁住房	44.38	99%
3	保利香槟苑	16,457	保障性租赁住房	14.52	100%
4	凤凰公馆	51,554	保障性租赁住房	17.23	98%
5	前海铂寓	17,319	出租型人才住房/公租房	36.03	97%
6	星河智荟	3,780	出租型人才住房	19.17	98%
7	远洋新天地	4,823	出租型人才住房	18.03	92%
8	龙园大观	27,328	出租型人才住房	16.81	90%
9	软件产业基地	6,652	出租型人才住房	68.26	91%
10	英才大厦	29,523	出租型人才住房	51	100%
11	远洋新干线	58,171	出租型人才住房	27.04	95%
12	招商开元中心	41,723	出租型人才住房	47.03	100%
13	万科深南广场	21,721	出租型人才住房/其他	64.06	96%
14	创智天地大厦	21,143	出租型人才住房	56.17	99%
15	深圳湾科技生态园	54,926	出租型人才住房	72.55	92%
16	电力花园	49,090	出租型人才住房	59.68	84%
17	中粮紫云	19,237	出租型人才住房	31.34	100%
18	汇德大厦	10,617	出租型人才住房	49.57	100%
19	汇德大厦	2,677	出租型人才住房	49.57	100%
20	中粮祥云	5,373	公租房	19.57	100%
21	地铁锦上花园	36,620	出租型人才住房	26.93	100%
22	华润银湖蓝山10号楼	20,032	出租型人才住房	51.9	100%
23	大鹏-招商东岸	19,469	出租型人才住房/其他	22.96	95%
24	罗湖-深业泰富广场C座	26,743	出租型人才住房	45.7	100%
25	罗湖-深业泰富广场E座	26,403	出租型人才住房	45.7	100%

序号	项目名称	建筑面积	保障性住房	租金单价	出租率
		(平方米)	类型		
26	深城投中城花园	18,540	出租型人才住房	19.21	58%
27	龙岗-佳兆业未来花园	16,122	出租型人才住房	21.26	73%
28	大鹏-东湾半岛花园	91,284	出租型人才住房	14.4	76%

注：深城投中城花园由于坪山区住建部门配租安排和疫情影响，截至2022年3月31日出租率暂为58%。同时，深圳市坪山人才安居有限公司正积极与区住建部门沟通，尽快启动新一轮配租工作。

(二) 关联交易

1、基础设施项目与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间的关联交易情况

项目公司百泉阁管理公司成立于2022年1月26日，锦园管理公司成立于2022年1月21日，鼎吉管理公司成立于2021年9月17日，因此在披露关联交易事项时，以基础设施项目的角度进行披露。

经核查，报告期内与基础设施项目发生关联交易的关联方情况如下：

表2-25 关联方情况

关联方名称	与本基础设施项目关系
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制
深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制
深圳市福田区人才安居有限公司	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制

经核查，报告期内基础设施项目关联交易情况如下：

表2-26 报告期内基础设施项目关联交易情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	年度发生额	报告期内涉及期间	基金设立后交易是否将持续进行
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	房屋租赁运营公司向深圳市人才安居集团提供运营管理服务-凤凰公馆和保利香槟项目	原始权益人内部定价	2020年10-12月：64,275.45元 2021年：1,593,763.14元 2022年1月1日-2月28日：265,628.46元	2020年10-12月；2021年1-12月；2022年1月1日-2月28日	否
深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司、深圳市房屋租赁运营管理有限公司	房屋租赁运营公司、安居创新管理公司向鼎吉管理公司提供运营管理服务-凤凰公馆和保利香槟苑项目	原始权益人内部定价	2022年3月1日-3月31日：42,351.34元	2022年3月1日-3月31日	由房屋租赁运营公司向鼎吉管理公司提供运营管理服务-凤凰公馆和保利香槟苑项目

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	年度发生额	报告期内涉及期间	基金设立后交易是否将持续进行
深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司、深圳市房屋租赁运营管理服务有限公司	房屋租赁运营公司向安居创新管理公司向百泉阁管理公司提供运营管理服务-安居百泉阁项目	原始权益人内部定价	2022年3月1日-3月31日： 81,224.73元	2022年3月1日-3月31日	由房屋租赁运营公司向百泉阁管理公司提供运营管理服务-安居百泉阁项目
深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司、深圳市房屋租赁运营管理服务有限公司	房屋租赁运营公司向安居创新管理公司向锦园管理公司提供运营管理服务-安居锦园项目	原始权益人内部定价	2022年3月1日-3月31日： 26,441.38元	2022年3月1日-3月31日	由房屋租赁运营公司向锦园管理公司提供运营管理服务-安居锦园项目
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	城服公司向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目294个机动车位	在政府指导价的基础上，原始权益人内部协商	2022年3月1日-3月31日： 46,293.33元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	城服公司向锦园管理公司承租安居锦园项目216个机动车位	在政府指导价的基础上，原始权益人内部协商	2022年3月1日-3月31日： 34,011.43元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	城服公司向福田安居公司收取安居百泉阁项目空置物业管理费-保障性租赁住房	市场定价	2022年2月1日-2月28日： 99,132.01元	2022年2月1日-2月28日	否
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	城服公司向福田安居公司收取安居百泉阁项目空置物业管理费-配套商业	市场定价	2022年2月1日-2月28日： 3,828.47元	2022年2月1日-2月28日	否
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	城服公司向百泉阁管理公司收取安居百泉阁项目空置房源物业管理费-保障性租赁住房	市场定价	2022年3月1日-3月31日： 16,621.99元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	城服公司向百泉阁管理公司收取安居百泉阁项目空置房源物业管理费-配套商业	市场定价	2022年3月1日-3月31日： 3,828.47元	2022年3月1日-3月31日	是
深圳市福田人才安居有限公司	福田安居公司向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目中的5套保障性租赁住房	执行政府指导价	2022年3月1日-3月31日： 18,239.10元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	城服公司向锦园管理公司收取安居锦园项目空置物业管理费-保障性租赁住房	市场定价	2022年3月1日-3月31日： 26,805.02元	2022年3月1日-3月31日	是

2、项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依

据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因

(1) 深圳市人才安居集团委托房屋租赁运营公司运营保利香槟苑项目和凤凰公馆项目

① 关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

关于深圳市人才安居集团与房屋租赁运营公司之间就保利香槟苑项目的关联交易，根据《人才住房与商业配套委托管理框架协议》（合同编号JT-Z-2018-065）、《保利香槟苑人才住房项目委托管理服务协议》（合同编号JT-Z-2020-098），深圳市人才安居集团自2020年6月起委托其全资子公司房屋租赁运营公司负责保利香槟苑项目的运营管理，直至该资产于2022年2月28日划转至鼎吉管理公司。根据深圳市人才安居集团的说明及《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安〔2018〕7号）、《深圳市人才安居集团有限公司非工程项目合同审批表》（人才住房与商业配套委托管理框架协议）、《深圳市人才安居集团有限公司非工程项目合同审批表》（保利香槟苑项目委托管理服务协议），经核查，深圳市人才安居集团与其子公司房屋租赁运营公司就保利香槟苑项目的关联交易符合深圳市人才安居集团内部审批流程和制度，决策程序合法合规。

关于深圳市人才安居集团与房屋租赁运营公司之间就凤凰公馆项目的关联交易，根据双方签署的《人才住房与商业配套委托管理框架协议》（合同编号JT-Z-2018-065）《凤凰公馆人才住房项目委托管理服务协议》（合同编号JT-Z-2020-173），经核查，深圳市人才安居集团自2020年11月起委托其全资子公司房屋租赁运营公司负责凤凰公馆项目的运营管理，直至该资产于2022年2月28日划转至鼎吉管理公司。根据深圳市人才安居集团的说明及《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安〔2018〕7号）《深圳市人才安居集团有限公司非工程项目合同审批表》（人才住房与商业配套委托管理框架协议）《深圳市人才安居集团有限公司非工程项目合同审批表》（凤凰公馆项目委托管理服务协议）、广东金地律师事务所《关于凤凰公馆委托管理服务协议的法律意见》，经核查，深圳市人才安居集团与其子公司房屋租赁运营公司就凤凰公馆项目的关联交易符合深圳市人才安居集团内部审批流程和制度，决策程序合法合规。

② 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

关于深圳市人才安居集团与房屋租赁运营公司之间就保利香槟苑项目的关联交易，经核查，2020年6月至2022年2月28日深圳市人才安居集团持有保利香槟苑项目的历史期间，深圳市人才安居集团支付的运营服务费为2.07元/m²/月。保利香槟苑项目位于深圳市大鹏新区，根据《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安

(2018) 7号) 的规定, 该项目运营服务费按照深圳市人才安居集团测算的基准价格2.3元/m²/月乘以大鹏新区的系数标准“0.9”计取所得, 定价依据充分。

关于深圳市人才安居集团与房屋租赁运营公司之间就凤凰公馆项目的关联交易, 经核查, 2020年11月至2022年2月28日深圳市人才安居集团持有凤凰公馆项目的历史期间, 深圳市人才安居集团支付的运营服务费为2.07元/m²/月。凤凰公馆项目位于深圳市坪山区, 根据《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案(暂行)》(深人安(2018) 7号) 的规定, 该项目运营服务费按照深圳市人才安居集团测算的基准价格2.3元/m²/月乘以坪山区的系数标准“0.9”计取所得, 定价依据充分。

房屋租赁运营公司成立于2017年9月, 作为市人才住房专营机构深圳市人才安居集团的全资子公司, 按照深圳市《市委领导办公会议纪要》(深会纪(2016) 26号) 的决策部署, 致力于打造政策性、专业化、规模化的住房租赁平台。2018年2月, 深圳市人才安居集团制定了《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案(暂行)》(深人安(2018) 7号), 确定了房屋租赁运营公司的运营管理模式、工作机制、运营管理内容和管理目标, 综合考虑以上情况, 深圳市人才安居集团确定了上述运营服务费的基准价格和系数标准。根据房屋租赁运营公司的说明, 经核查, 深圳市辖区内尚无可比照的其他保障性租赁住房运营管理服务机构及可参照的服务费金额, 因此该等价格无可比市场价格或独立第三方价格, 亦不存在较大差异情形。

(2) 鼎吉管理公司委托安居创新管理公司和房屋租赁运营公司运营保利香槟苑和凤凰公馆项目

① 关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

根据《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》, 深圳市人才安居集团于2022年2月28日将保利香槟苑项目、凤凰公馆项目划转至鼎吉管理公司。关于鼎吉管理公司与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司之间就保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的关联交易, 根据双方于2022年5月签署的《保利香槟苑保障性租赁住房项目委托管理服务协议》《凤凰公馆保障性租赁住房项目委托管理服务协议》, 鼎吉管理公司自2022年3月1日起委托安居创新管理公司和房屋租赁运营公司负责保利香槟苑和凤凰公馆项目的运营管理。根据鼎吉管理公司的说明、《深圳市人才安居集团党委2022年第十九次党委会会议纪要》《深圳市安居鼎吉管理有限公司印章使用呈批表》, 经核查, 鼎吉管理公司与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司就保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的关联交易符合深圳市人才安居集团及鼎吉管理公司的内部审批流程和制度, 决策程序合法合规。

② 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

关于鼎吉管理公司与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司之间就保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的关联交易，根据鼎吉管理公司与房屋租赁运营公司、安居创新管理公司于2022年5月签署的《保利香槟苑人才住房项目委托管理服务协议》和《凤凰公馆人才住房项目委托管理服务协议》，经核查，鼎吉管理公司支付的运营服务费为应收租金收入（含税）的4%，定价依据充分。

根据运营管理机构出具的说明，运营服务费由人员成本、租赁服务点费用、行政办公费、人员通信与交通费和其他成本等费用构成。运营管理机构将为基础设施项目承担现场服务人员成本约46,667元/月,运营管理人员成本约116,667元/月,租赁服务点租赁费用和水电费等费用约8,753元/月，行政办公费约2,500元/月，通讯与交通费约1,000元/月，以及其他成本约25,460元/月，合计每月总费用约201,047元/月，约占全年运营收入的4%，且以上各项成本费用将随着运营收入的增加而增加。

根据运营管理机构出具的说明，基于以上分析，管理人认为鼎吉管理公司向运营管理机构支付的保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的运营管理服务费是基于实际运营费用而测算确定的费率，定价依据充分，定价公允。经与首批基础设施REITs盐港REIT的定价情况相比（盐港REIT的运营管理费约占年度运营收入4%），与市场交易价格不存在较大差异。

(3) 百泉阁管理公司委托安居创新管理公司和房屋租赁运营公司运营安居百泉阁项目

① 关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

关于百泉阁管理公司与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司之间就安居百泉阁项目的关联交易，根据《关于百泉阁项目的资产划转协议》及补充协议，福田安居公司于2022年2月28日将安居百泉阁项目划转至百泉阁管理公司。根据百泉阁管理公司与房屋租赁运营公司、安居创新管理公司于2022年5月签署的《安居百泉阁项目保障性租赁住房委托管理服务协议》和《安居百泉阁商业委托管理服务协议》，经核查，百泉阁管理公司自2022年3月1日起委托安居创新管理公司和房屋租赁运营公司负责安居百泉阁项目的运营管理。根据百泉阁管理公司的说明和《深圳市人才安居集团党委2022年第十九次党委会会议纪要》《福田公司合同审批-安居百泉阁项目保障性租赁住房委托管理服务协议》《福田公司合同审批-安居百泉阁商业委托管理服务协议》，经核查，百泉阁管理公司与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司就安居百泉阁项目的关联交易符合福田安居公司及百泉阁管理公司的内部审批流程和制度，决策程序合法合规。

② 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

关于百泉阁管理公司与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司之间就安居百泉阁项目的关联交易，根据《安居百泉阁项目保障性租赁住房委托管理服务协议》和《安居百泉阁商业委托管理服务协议》，百泉阁管理公司支付的运营服务费为应收租金收入（含税）的4%，定价依据充分。

关于定价公允以及与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异的分析详见“（2）鼎吉管理公司委托安居创新管理公司和房屋租赁运营公司运营保利香槟苑和凤凰公馆项目② 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”。

（4）锦园管理公司委托安居创新管理公司和房屋租赁运营公司运营安居锦园项目

① 关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

关于锦园管理公司与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司之间就安居锦园项目的关联交易，根据《关于锦园项目的资产划转协议》及补充协议，罗湖安居公司于2022年2月28日将安居锦园项目划转至锦园管理公司。根据锦园管理公司与房屋租赁运营公司、安居创新管理公司于2022年5月签署的《安居锦园项目保障性租赁住房委托管理服务协议》，经核查，锦园管理公司自2022年3月1日起委托安居创新管理公司和房屋租赁运营公司负责安居锦园项目的运营管理。根据锦园管理公司的说明和《深圳市人才安居集团党委2022年第十九次党委会会议纪要》和《罗湖公司合同审批-安居锦园项目委托运营管理协议》，经核查，锦园管理公司与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司就安居锦园项目的关联交易符合罗湖安居公司及锦园管理公司的内部审批流程和制度，决策程序合法合规。

② 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

关于锦园管理公司与安居创新管理公司和房屋租赁运营公司之间就安居锦园项目的关联交易，根据《安居锦园人才住房项目委托管理服务协议》，经核查，锦园管理公司支付的运营服务费为应收租金收入（含税）的4%，定价依据充分。

关于定价公允以及与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异的分析详见“（2）鼎吉管理公司委托安居创新管理公司和房屋租赁运营公司运营保利香槟苑和凤凰公馆项目2）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”。

(5) 城服公司租赁百泉阁管理公司和锦园管理公司停车场

① 关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

关于百泉阁管理公司与城服公司之间就安居百泉阁项目停车场租赁的关联交易,根据双方签署的《安居百泉阁项目停车场租赁合同》,城服公司自2022年3月1日起承租百泉阁管理公司所持有的安居百泉阁项目停车场(承租的停车位数量294个),并有权将停车场对外转租,进行经营、管理及收取经济利益,租赁期限为1年,且双方有权通过书面方式进行续租。根据百泉阁管理公司的说明及福田安居公司2022年第6次《总经理办公会议纪要》《福田公司合同审批-安居百泉阁项目停车场租赁合同》、广东国晖律师事务所出具的《关于<安居百泉阁项目停车场租赁合同>之法律意见》((2021)粤晖顾字第0413-129号),经核查,百泉阁管理公司与城服公司就安居百泉阁项目停车场租赁的关联交易符合福田安居公司及百泉阁管理公司的内部审批流程和制度,决策程序合法合规。

关于锦园管理公司与城服公司之间就安居锦园项目停车场租赁的关联交易,根据《安居锦园项目停车场租赁合同》(合同编号LH-Z-2022-004),城服公司自2022年3月1日起承租锦园管理公司所持有的安居锦园项目停车场(承租的停车位数量216个),并有权将停车场对外转租,进行经营、管理及收取经济利益,租赁期限为1年,且双方有权通过书面方式进行续租。根据锦园管理公司的说明及罗湖安居公司2022年第七次《总经理办公会议纪要》《罗湖公司合同审批-安居锦园项目停车场租赁合同》和广东国晖律师事务所出具的《关于<安居锦园项目停车场租赁合同>之法律意见》((2021)粤晖顾字第0413-131号),经核查,锦园管理公司与城服公司就安居锦园项目停车场租赁的关联交易符合罗湖安居公司及锦园管理公司的内部审批流程和制度,决策程序合法合规。

② 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

关于百泉阁管理公司与城服公司之间就安居百泉阁项目停车场租赁的关联交易,根据深圳市物价局发布的《深圳市机动车停放服务收费管理办法》(深价规(2008)1号)及《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》(深发改(2017)1518号),住宅类停车场实行政府指导价,按月停放的小车指导价为250元/月,且该费用标准为基准价格,经营者可以在上浮幅度为零,下浮幅度不限的范围内制定具体价格。经核查,城服公司承租百泉阁管理公司所持有的安居百泉阁项目停车场共涉及机动车停车位294个,租金单价为人民币200元/月/车位(含税),与深圳市物价局及深圳市发改委公布的住宅类停车场政府指导价格水平接近,且低于市场指导价格上限,定价依据充分、定价公允。

关于锦园管理公司与城服公司之间就安居锦园项目停车场租赁的关联交易，根据深圳市物价局发布的《深圳市机动车停放服务收费管理办法》（深价规〔2008〕1号）及《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518号），住宅类停车场实行政府指导价，按月停放的小车指导价为250元/月，且该费用标准为基准价格，经营者可以在上浮幅度为零，下浮幅度不限的范围内制定具体价格。经核查，城服公司承租锦园管理公司所持有的安居锦园项目停车场共涉及机动车停车位216个，租金单价为人民币200元/月/车位（含税），与深圳市物价局及深圳市发改委公布的住宅类停车场政府指导价格水平接近，且低于市场指导价格上限，符合市场指导价格规定的下浮标准，定价依据充分、定价公允。

（6）福田安居公司、百泉阁管理公司分别就安居百泉阁项目空置房源向城服公司支付空置房源的物业管理费

① 关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

关于福田安居公司、百泉阁管理公司分别与城服公司之间就安居百泉阁项目的关联交易，根据福田安居公司与城服公司签署的《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同》（合同编号FT-Z-2021-045号、AJCF-W-2021-020），福田安居公司自2021年12月14日起委托城服公司负责安居百泉阁项目的物业管理，物业服务期限为3年，暂自2021年12月14日至2024年12月13日止（根据项目实际情况约定）。根据《关于安居百泉阁项目物业的进场通知》，物业管理费起算日期为2022年2月1日。根据《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》及补充协议的约定，安居百泉阁项目于2022年2月28日划转至百泉阁管理公司。福田安居公司、百泉阁管理公司与城服公司于2022年4月26日签署《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同之变更协议》，约定自2022年3月1日起，《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同》委托方变更为百泉阁管理公司，由百泉阁管理公司享有原协议项下委托方的权利、履行原协议项下委托方的义务。

根据上述协议安排，安居百泉阁项目在2022年2月1日至2月28日期间的空置房源的物业管理费，由福田安居公司向城服公司支付；安居百泉阁项目在2022年3月1日至3月31日期间的空置房源的物业管理费，由百泉阁管理公司向城服公司支付。上述交易构成关联交易。

根据《深圳市人才安居集团有限公司2021年第三十八次总经理办公会议纪要》《深圳市福田区安居百泉阁项目非工程项目合同审批表》（深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同）、《深圳市福田区安居百泉阁项目非工程项目合同审批表》（深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同之变更协议），经核查，福田安居公司、百泉阁管理公司分别与城服公司就安

居百泉阁项目的关联交易符合深圳市人才安居集团及福田安居公司的内部审批流程和制度，决策程序合法合规。

② 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

关于福田安居公司与城服公司就安居百泉阁项目的关联交易，经核查，已出租部分的物业费由物业使用人向城服公司交付，2022年2月1日至2月28日期间住宅和配套商业空置部分的物业服务费由福田安居公司向城服公司交付，计算公式为：每户每月空置物业的服务费=（用户建筑面积×服务费标准（住宅3.98元/平方米/月，配套商业物业9.8元/平方米/月）×12个月÷365天）×当月实际空置天数，定价依据充分。

关于百泉阁管理公司与城服公司就安居百泉阁项目的关联交易，经核查，已出租部分的物业费由物业使用人向城服公司交付，2022年3月1日至3月31日期间住宅和配套商业空置部分的物业服务费由百泉阁管理公司向城服公司交付，计算公式为：每户每月空置物业的服务费=（用户建筑面积×服务费标准（住宅3.98元/平方米/月，配套商业物业9.8元/平方米/月）×12个月÷365天）×当月实际空置天数，定价依据充分。

根据《深圳市人才安居集团有限公司2021年第三十八次总经理办公会议纪要》，深圳市人才安居集团同意安居百泉阁项目住宅部分的物业管理费为3.98元/平方米/月。经公开渠道查询，截至2022年3月31日，安居百泉阁项目周边住宅的物业管理费在3.8-4.5元/平方米/月之间。安居百泉阁住宅部分的物业管理费与市场交易价格未有较大差异，定价依据充分，定价公允。

表2-27 安居百泉阁项目周边住宅物业费收费情况

序号	项目	与百泉阁的距离	住宅物业管理费（元/平方米/月）	物业服务单位
1	金地香蜜山	约2公里	3.8	深圳市金地物业管理有限公司
2	香蜜时代	约2公里	3.9	深圳市万科物业管理有限公司
3	万科温馨家园	约2公里	3.95	深圳市万安物业服务有限公司
4	锦庐花园	约1公里	4.5	深圳市世居物业管理有限公司

数据来源：链家网站<https://sz.lianjia.com/>

根据《深圳市人才安居集团有限公司2021年第三十八次总经理办公会议纪要》，深圳市人才安居集团同意安居百泉阁项目配套商业部分的物业管理费为9.8元/平方米/月。根据戴德梁行提供的调研数据，安居百泉阁项目周边住宅配套商业的物业管理费在10-12元/平方米/月左右。安居百泉阁配套商业的物业管理费与市场交易价格未有较大差异，定价依据充分，定价公允。

表2-28 安居百泉阁项目周边商铺物业管理费

序号	项目	与百泉阁的距离	商业类型	物业管理费（元/平方米/月）
1	侨香公馆	3.4 公里	住宅底商	12
2	财富广场	2.8 公里	写字楼底商	12
3	雪松大厦	4.5 公里	写字楼底商	约 10

数据来源：戴德梁行

（7）福田安居公司承租安居百泉阁项目5套保障性租赁住房而向百泉阁管理公司支付租金

① 关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

关于福田安居公司与百泉阁管理公司之间就承租安居百泉阁项目房屋的关联交易，根据《深圳市安居百泉阁管理有限公司人才住房租赁合同》（合同编号：0101000267/FT-Z-2022-005），福田安居公司于2022年3月1日向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目5套保障性租赁住房。根据福田安居公司的《深圳市福田人才安居有限公司2021年第49次总经理办公会议纪要》《深圳市福田人才安居有限公司非工程项目合同审批表》《深圳市福田人才安居有限公司人才住房租赁合同（定向配租）》《2022年安居百泉阁项目配租名录》，经核查，福田安居公司与百泉阁管理公司之间就承租安居百泉阁项目房屋的关联交易符合福田安居公司及百泉阁管理公司的内部审批流程和制度，决策程序合法合规。

② 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

关于福田安居公司与百泉阁管理公司之间就承租安居百泉阁项目房屋的关联交易，根据《深圳市安居百泉阁管理有限公司人才住房租赁合同》（合同编号：0101000267/FT-Z-2022-005），福田安居公司承租的房屋面积共308.92平方米，支付的房屋月租金为19,151.06元（含税），定价依据充分。

根据《深圳市福田人才安居有限公司总经理纪要》（深福田人安纪要〔2021〕49号），经与福田区住建局沟通，福田安居公司同意将福田区住建局拟配租的5套安居百泉阁人才住房作为公司员工公寓。根据福田区住房和建设局出具的《2022年安居百泉阁项目配租名录（定向配租）》，福田安居公司作为承租方获配5套安居百泉阁人才住房。

根据深府规〔2018〕13号文，本基础设施项目的租金“为届时同地段市场商品住房租金的60%左右”。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设和发展研究中心通过

评估确定，之后由深圳市、区住建部门结合实际情况，按照60%左右的比例确定项目的租金水平。根据深圳市房地产和城市建设和发展研究中心出具的《关于提交安居百泉阁项目基准租金评估结果的函》，安居百泉阁项目基准租金为99.56元/平方米/月。根据《深圳市安居百泉阁管理有限公司人才住房租赁合同》，福田安居公司承租的住房月租金为61.99元/平方米/月，为基准租金的62%，符合深府规〔2018〕13号文的规定，定价公允。

(8) 锦园管理公司就安居锦园项目空置房源向城服公司支付空置房源的物业管理费

① 关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

关于锦园管理公司与城服公司就安居锦园项目的关联交易，根据罗湖安居公司与城服公司于2022年1月26日签署的《深圳市物业服务合同》（合同编号LH-F-2022-004、AJCF-W-2022-001），罗湖安居公司委托城服公司负责安居锦园项目的物业管理，物业服务期限为2年，暂自2022年4月1日起至2024年3月31日止（以每套人才住房办理入住之日作为物业服务费起收之日，公共配套设施以城服公司与产权方约定为准）。根据城服公司《关于安居锦园项目物业进场的复函》，城服公司已于2022年3月1日安排所有服务人员进场、接收所有经验收合格的公共设施、设备。

根据《关于安居锦园项目的资产划转协议》及补充协议的约定，安居锦园项目于2022年2月28日划转至锦园管理公司。锦园管理公司与城服公司于2022年4月15日签署《深圳市物业服务合同之变更协议》，约定自2022年3月1日起，《深圳市物业服务合同》委托方变更为锦园管理公司，由锦园管理公司享有原协议项下委托方的权利、履行原协议下委托方的义务。根据上述协议安排，安居锦园项目在2022年3月1日至2022年3月31日期间的空置房源的物业管理费，由锦园管理公司向城服公司支付。上述交易构成关联交易。

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司非工程项目合同审批表》（安居锦园项目物业委托协议）、《深圳市罗湖人才安居有限公司非工程项目合同审批表》（安居锦园项目物业合同之变更协议），经核查，锦园管理公司与安居城服公司就支付安居锦园项目空置房源物业管理费的关联交易符合罗湖安居公司及锦园管理公司的内部审批流程和制度，决策程序合法合规。

② 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

关于锦园管理公司与城服公司就安居锦园项目的关联交易，经核查，根据《深圳市物业服务合同》和《深圳市物业服务合同之变更协议》，安居锦园项目已出租部分的物业费由物业使用人向城服公司交付，2022年3月1日至3月31日期间住宅空置部分的物业服务费由锦园

管理公司向城服公司交付，计算公式为：每户每月空置物业的服务费=（用户建筑面积×服务费标准（住宅3.9元/平方米/月）×当月实际空置天数÷当月天数），定价依据充分。

如前述，安居锦园项目住宅部分的物业管理费为3.9元/平方米/月。经公开渠道查询（链家网站，<https://sz.lianjia.com/>），安居锦园项目周边住宅的物业管理费在3.6-5元/平方米/月之间（距离安居锦园项目约3公里的鹏公馆小区，其住宅物业管理费为5元/平方米/月；距离安居锦园项目约3公里的圆龙园小区，其住宅物业管理费为3.6元/平方米/月；距离安居锦园项目约4公里的君逸华府小区，其住宅物业管理费为3.8元/平方米/月）。安居锦园住宅部分的物业管理费与市场交易价格未有较大差异，且不违反《深圳市人才安居集团有限公司2021年第十七次总经理办公会议纪要》的要求，定价依据充分，定价公允。

综上，管理人认为，截至尽职调查基准日，项目公司关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。

3、基础设施资产现金流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

报告期内，基础设施资产在 2019-2021 年均不存在来源于关联方的现金流；2022 年 1-3 月，基础设施资产存在来源于关联方城服公司和福田安居公司的现金流，上述关联交易将在基金设立后持续进行，但基础设施资产现金流来源于关联方的比例在 2022 年 1-3 月仅占 1.68%，不影响基础设施项目的市场化运营，具体情况如下：

表 2-29 基础设施资产现金流来源于关联方的比例

单位：万元

关联方	关联收入			
	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
城服公司	8.03	-	-	-
福田安居公司	1.82	-	-	-
关联收入合计	9.85	-	-	-
基础设施项目整体收入	585.44	966.71	19.38	-
关联收入占比	1.68%	0.00%	0.00%	-

十、财务会计情况

（一）审计报告是否经符合规定的会计师事务所审计；备考财务报表(如有)是否经会计师事务所审计

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了百泉阁管理公司、锦园管理公司以及鼎吉管理公司的备考财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 3 月 31 日的备考资产负债表，2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考利润表以及备考财务报表附注，并出具了无保留意见的审计报告。为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，红土创新编制了备考汇总财务报表。备考汇总财务报表仅供反映百泉阁管理公司、锦园管理公司和鼎吉管理公司于该备考汇总财务报表期间的财务状况和经营成果，包括了 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 3 月 31 日的汇总财务状况，2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月的汇总经营成果。天职国际已对备考汇总财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日备考汇总财务报表及审计报告》（天职业字（2022）34596 号）。

(1) 备考资产负债表

表 2-30 3 个项目公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末备考汇总资产负债表

单位：元

	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	-	9,769,988.57	1,725,849.57	-
应收账款	818,127.41	12,393.72	5,085.06	-
预付款项	-	199,009.43	3,273,223.72	171,150.69
其他应收款	14,445,247.48	-	-	-
流动资产合计	15,263,374.89	9,981,391.72	5,004,158.35	171,150.69
非流动资产				
投资性房地产	928,203,677.92	930,432,279.33	274,870,290.33	-
在建工程	-	-	408,375,899.43	262,587,636.61
非流动资产合计	928,203,677.92	930,432,279.33	683,246,189.76	262,587,636.61
资产合计	943,467,052.81	940,413,671.05	688,250,348.11	262,758,787.30
流动负债				
应付账款	314,667.10	145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05
预收款项	2,064,694.10	1,668,283.67	1,738,002.88	-
应付职工薪酬	-	227,782.18	300,167.46	236,049.30
应交税费	1,320,955.44	998,365.28	19,539.75	-
其他应付款	9,223,218.49	-	-	-
其他流动负债	33,366.50	-	-	-
流动负债合计	12,956,901.63	148,058,985.07	48,187,615.92	18,968,923.35

	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
负债合计	12,956,901.63	148,058,985.07	48,187,615.92	18,968,923.35
所有者权益合计	930,510,151.18	792,354,685.98	640,062,732.19	243,789,863.95
负债及所有者权益合计	943,467,052.81	940,413,671.05	688,250,348.11	262,758,787.30

(2) 备考利润表

表 2-31 3 个项目公司 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月备考汇总利润表

单位：元

	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.68	-
其中：营业收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.68	-
二、营业总成本	3,722,869.10	8,256,335.35	423,816.55	-
其中：营业成本	2,814,820.19	8,092,645.73	421,723.01	-
税金及附加	906,825.30	108,784.88	2,093.54	-
管理费用	1,223.61	54,904.74	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,131,513.86	1,410,782.98	-229,969.87	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,131,513.86	1,410,782.98	-229,969.87	-
减：所得税费用	303,862.96	-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,827,650.90	1,410,782.98	-229,969.87	-

(二) 会计师事务所对审计报告出具非标准无保留意见的，应当查阅法律法规及公司章程规定的有权机构对相关事项处理情况的说明，以及会计师事务所及注册会计师的补充意见，并充分揭示非标准无保留意见审计报告涉及事项对项目公司未来经营的影响。

管理人聘请天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具了标准无保留意见的审计报告。因此，本基础设施项目不涉及非标准无保留意见审计报告事项。

(三) 报告期内主要会计数据和财务指标的比较分析记录以及重大变化情况的分析记录

1、分析报告期内各期营业收入与营业成本的构成及比例，分析营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

(1) 营业收入

3 个项目公司合并口径 2020 年 10-12 月、2021 年及 2022 年 1-3 月分别实现了营业收入 193,846.68 元、9,667,118.33 元和 5,854,382.96 元。2020 年度营业收入全部为保利香槟苑项目租金收入；2021 年营业收入为保利香槟苑和凤凰公馆项目租金收入，占比分别为 22.20%、

77.80%。2022年1-3月营业收入为安居百泉阁、安居锦园项目、保利香槟苑和凤凰公馆租金收入，占比分别为35.02%、11.40%、11.59%和41.99%。

表 2-32 3 个项目公司 2020 年 10-12 月、2021 年度及 2022 年 1-3 月合并口径营业收入

单位：元

项目租金	2022 年 1-3 月	占比	2021 年度	占比	2020 年 10-12 月	占比
安居百泉阁	2,049,957.50	35.02%	-	0.00%	-	0.00%
安居锦园	667,330.00	11.40%	-	0.00%	-	0.00%
保利香槟苑	678,680.13	11.59%	2,145,751.99	22.20%	193,846.68	100.00%
凤凰公馆	2,458,415.33	41.99%	7,521,366.34	77.80%	-	0.00%
合计	5,854,382.96	100.00%	9,667,118.33	100.00%	193,846.68	100.00%

2021年营业收入较2020年（年化）增加8,891,731.61元，主要原因如下：由于配租工作由深圳市、区住建部门安排，其采取了分批配租的方式，保利香槟苑、凤凰公馆项目的租金收入呈现逐步提升的过程。保利香槟苑项目于2020年11月起租并产生营业收入，凤凰公馆项目于2021年1月起租并产生营业收入，2020年度，保利香槟苑项目租金收入较低，凤凰公馆项目未产生租金收入；2021年，随着项目出租率稳步提升，保利香槟苑及凤凰公馆项目营业收入实现增长。截至2021年12月31日，保利香槟苑、凤凰公馆项目出租率分别达97%和98%。

2022年（年化）营业收入较2021年度增加13,750,413.51元，主要原因如下：安居百泉阁项目于2022年3月1日起租并产生营业收入2,049,957.50元；安居锦园项目于2021年10月15日完成竣工验收备案，于2022年3月7日起租并产生营业收入667,330.00元。

（2）营业成本

3个项目公司合并口径2020年10-12月、2021年及2022年1-3月营业成本分别为421,723.01元、8,092,645.73元、2,814,820.19元，主要由各保障性租赁住房基础设施项目折旧摊销、运营管理费、物业管理费等构成，2020年10-12月、2021年度及2022年1-3月折旧摊销占营业成本比重为48.22%、70.82%、79.17%，运营管理费占比分别为15.24%、19.69%和14.77%，物业管理费占比分别为34.21%、8.40%、5.69%。

表 2-33 3 个项目公司 2020 年 10-12 月、2021 年度及 2022 年 1-3 月合并口径营业成本

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	占比	2021 年度	占比	2020 年 10-12 月	占比
折旧摊销	2,228,601.41	79.17%	5,731,558.36	70.82%	203,361.87	48.22%

运营管理费	415,645.91	14.77%	1,593,763.14	19.69%	64,275.45	15.24%
物业管理费	160,160.34	5.69%	679,625.88	8.40%	144,290.28	34.21%
专项维修基金	10,412.53	0.37%	45,037.00	0.56%	9,795.41	2.32%
日常维修	-	0.00%	42,661.35	0.53%	-	0.00%
合计	2,814,820.19	100.00%	8,092,645.73	100.00%	421,723.01	100.00%

2021年营业成本较2020年（年化）增加6,405,753.69元，主要原因系项目出租率逐步提升，项目相关运营成本同步增加所致。2022年（年化）营业成本较2021年增加3,166,635.03元，主要原因系安居百泉阁与安居锦园项目开始运营，相关运营成本同步增加。

（3）毛利率

3个项目公司合并口径2020年10-12月、2021年及2022年1-3月毛利分别为-227,876.33元、1,574,472.60元、3,039,562.77元，毛利率分别为-117.55%、16.29%和51.92%，毛利率逐年提升的原因主要系保利香槟苑、凤凰公馆项目出租率稳步提升以及安居百泉阁与安居锦园项目开始运营带来的租金收入增长幅度大于项目运营成本增加幅度。

表 2-34 3 个项目公司 2020 年 10-12 月、2021 年度及 2022 年 1-3 月合并口径毛利变化

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年 10-12 月
营业收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.68
营业成本	2,814,820.19	8,092,645.73	421,723.01
毛利	3,039,562.77	1,574,472.60	-227,876.33
毛利率	51.92%	16.29%	-117.55%

2、各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

2020年10-12月、2021年及2022年1-3月，3个项目公司合并口径营业收入分别为193,846.68元、9,667,118.33元和5,854,382.96元，营业成本分别为421,723.01元、8,092,645.73元、2,814,820.19元，营业成本占营业收入比分别为217.55%、83.71%、48.08%，营业成本主要包括折旧摊销、运营管理费和物业管理费，占营业收入的比重分别为104.91%、59.29%、38.07%，33.16%、16.49%、7.10%和74.44%、7.03%、2.74%。折旧摊销、运营管理费及物业管理费占营业收入比重降低的原因主要系随着项目出租率提升以及新项目投入运营，营业收入规模扩大。2020年10-12月、2021年及2022年1-3月，税金及附加分别为2,093.54元、108,784.88元和906,825.30元，占营业收入比重分别为1.08%、1.13%和15.49%，2022年1-3

月税金及附加大幅增加原因主要系各项目于 2022 年 2 月 28 日由各原始权益人划转至各项目公司，产生大额产权转移书据及资金账簿印花税。报告期内，3 个项目公司合并口径管理费用系项目保险费用。

表 2-35 3 个项目公司报告各期合并口径费用占营业收入比重

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	占比	2021 年度	占比	2020 年 10-12 月	占比
营业收入	5,854,382.96	100.00%	9,667,118.33	100.00%	193,846.68	100.00%
营业成本	2,814,820.19	48.08%	8,092,645.73	83.71%	421,723.01	217.55%
折旧摊销	2,228,601.41	38.07%	5,731,558.36	59.29%	203,361.87	104.91%
运营管理费	415,645.91	7.10%	1,593,763.14	16.49%	64,275.45	33.16%
物业管理费	160,160.34	2.74%	679,625.88	7.03%	144,290.28	74.44%
专项维修基金	10,412.53	0.18%	45,037.00	0.47%	9,795.41	5.05%
日常维修	-	0.00%	42,661.35	0.44%	-	0.00%
税金及附加	906,825.30	15.49%	108,784.88	1.13%	2,093.54	1.08%
管理费用	1,223.61	0.02%	54,904.74	0.57%	-	0.00%

3、各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

各项目公司报告期内不存在重大投资收益，无计入当期损益的政府补助情况。

4、各期末主要资产情况及重大变动分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径资产总额整体呈现上升趋势，分别为 262,758,787.30 元、688,250,348.11 元、940,413,671.05 元、943,467,052.81 元，其中，流动资产占比分别为 0.07%、0.73%、1.06%、1.62%，非流动资产占比分别为 99.93%、99.27%、98.94%、98.38%。

表 2-36 3 个项目公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末合并口径资产结构

单位：元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 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	-	0.00%	9,769,988.57	1.04%	1,725,849.57	0.25%	-	0.00%
应收账款	818,127.41	0.09%	12,393.72	0.00%	5,085.06	0.00%	-	0.00%
预付款项	-	0.00%	199,009.43	0.02%	3,273,223.72	0.48%	171,150.69	0.07%
其他应收款	14,445,247.48	1.53%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
流动资产合计	15,263,374.89	1.62%	9,981,391.72	1.06%	5,004,158.35	0.73%	171,150.69	0.07%
非流动资产								

投资性房地产	928,203,677.92	98.38%	930,432,279.33	98.94%	274,870,290.33	39.94%	-	0.00%
在建工程	-	0.00%	-	0.00%	408,375,899.43	59.34%	262,587,636.61	99.93%
非流动资产合计	928,203,677.92	98.38%	930,432,279.33	98.94%	683,246,189.76	99.27%	262,587,636.61	99.93%
资产合计	943,467,052.81	100.00%	940,413,671.05	100.00%	688,250,348.11	100.00%	262,758,787.30	100.00%

(1) 流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,3 个项目公司合并口径流动资产分别为 171,150.69 元、5,004,158.35 元、9,981,391.72 元、15,263,374.89 元,由货币资金、应收账款、预付账款和其他应收款构成。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,3 个项目公司合并口径预付款项分别为 171,150.69 元、3,273,223.72 元、199,009.43 元、0 元。2019-2021 年末预付款项主要为百泉阁管理公司对深圳广田集团股份有限公司和深圳市中行建设工程顾问有限公司的预付工程款,未结算原因系预付未完工,账龄均为 1 年以内。2022 年 3 月末,预付款项余额为 0 元,主要变动原因系根据深圳市人才安居集团第一届第六十七次董事会审议通过的重组方案,福田安居公司自划转交割日 2022 年 2 月 28 日起将安居百泉阁项目按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转至百泉阁管理公司,截至 2021 年 12 月 31 日安居百泉阁项目预付工程款余额由福田安居公司承担相关债权。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,3 个项目公司合并口径应收账款分别为 0 元、5,085.06 元、12,393.72 元、818,127.41 元。应收账款系各项目应收租金,账龄均为 1 年以内(含 1 年)。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,3 个项目公司合并口径其他应收款分别为 0 元、0 元、0 元、14,445,247.48 元。2022 年 3 月末其他应收款主要系各项目应收租金及租赁保证金,账龄均为 1 年以内(含 1 年),由于截至 2022 年 3 月末项目公司暂未开设银行账户,该等租金及租赁保证金暂由原始权益人代收。

(2) 非流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,3 个项目公司合并口径非流动资产分别为 262,587,636.61 元、683,246,189.76 元、930,432,279.33 元、928,203,677.92 元,为不同时期计入在建工程和投资性房地产的基础设施项目。2019-2020 年末,安居百泉阁项目与安居锦园项目均处于在建状态,因此将该项目计入在建工程,该科目金额随建造成本增加而增加。保利香槟苑和凤凰公馆项目分别于 2020 年 10 月和 2020 年 12 月由原开发商无偿移交至深圳市人才安居集团并计入合并口径投资性房地产。2021 年 10 月,安居锦园项目由在建工程结转至投资性房地产 260,077,538.59 元。2021 年末,安居百泉阁项目由在建工程结转至投资性房

地产 401,216,008.77 元。2022 年 3 月末投资性房地产账面价值减少系各项目发生折旧摊销所致。

5、各期末主要负债情况

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司负债总额分别为 18,968,923.35 元、48,187,615.92 元、148,058,985.07 元和 12,956,901.63 元，全部为流动负债。

表 2-37 3 个项目公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末合并口径负债结构

单位：元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
应付账款	314,667.10	2.43%	145,164,553.94	98.05%	46,129,905.83	95.73%	18,732,874.05	98.76%
预收款项	2,064,694.10	15.94%	1,668,283.67	1.13%	1,738,002.88	3.61%	-	0.00%
应付职工薪酬	-	0.00%	227,782.18	0.15%	300,167.46	0.62%	236,049.30	1.24%
应交税费	1,320,955.44	10.19%	998,365.28	0.67%	19,539.75	0.04%	-	0.00%
其他应付款	9,223,218.49	71.18%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他流动负债	33,366.50	0.26%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
流动负债合计	12,956,901.63	100.00%	148,058,985.07	100.00%	48,187,615.92	100.00%	18,968,923.35	100.00%
非流动负债								
非流动负债合计	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
负债合计	12,956,901.63	100.00%	148,058,985.07	100.00%	48,187,615.92	100.00%	18,968,923.35	100.00%

(1) 流动负债分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径负债总额分别为 18,968,923.35 元、48,187,615.92 元、148,058,985.07 元和 12,956,901.63 元，由应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债构成。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应付账款分别为 18,732,874.05

元、46,129,905.83 元、145,164,553.94 元和 314,667.10 元。2019-2021 年末应付账款为建造百泉阁项目和锦园项目发生的应付工程款，经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日 2022 年 2 月 28 日起将标的资产按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转，截止至 2022 年 2 月 28 日应付工程款余额由原始权益人承担相关债务。因此，截至 2022 年 3 月末，该等应付工程款余额减少至 0 元。2022 年 3 月末的应付账款由运营管理费、物业管理费、专项维修基金费和保险费构成，具体如下：

表 2-38 3 个项目公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末合并口径应付账款明细

单位：元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
工程款	-	145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05
运营管理费	150,017.45	-	-	-
物业管理费	128,484.78	-	-	-
专项维修基金	34,941.27	-	-	-
保险费	1,223.60	-	-	-
合计	314,667.10	145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径预收款项分别为 0 元、1,738,002.88 元、1,668,283.67 元、2,064,694.10 元。2020-2021 年预收款项主要为保利香槟苑和凤凰公馆项目预收租金，账龄均为 1 年以内（含 1 年）。2022 年 3 月末预收款项系安居百泉阁、保利香槟苑和凤凰公馆项目预收租金，账龄均为 1 年以内（含 1 年）。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应付职工薪酬分别为 236,049.30 元、300,167.46 元、227,782.18 元、0 元。2019-2021 年末应付职工薪酬账款均为与建设阶段有关的短期薪酬，经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日 2022 年 2 月 28 日起将标的资产按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转，截止至 2022 年 2 月 28 日应付职工薪酬余额由原始权益人承担。因此，截至 2022 年 3 月末，该等应付职工薪酬余额减少至 0 元。

2020-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应交税费分别为 19,539.75 元、998,365.28 元、1,320,955.44 元，由企业所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、城镇土地使用税和印花税构成，具体如下：

表 2-39 3 个项目公司 2020-2021 年末及 2022 年 3 月末合并口径应交税费明细

单位：元

税费项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
企业所得税	303,862.96	-	-
增值税	155,941.22	887,486.86	17,446.21
城市维护建设税	6,625.78	62,124.08	1,221.23
教育费附加	4,732.70	44,374.34	872.31
城镇土地使用税	5,787.30	-	-
印花税	844,005.48	4,380.00	-
合计	1,320,955.44	998,365.28	19,539.75

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径其他应付款分别为 0 元、0 元、0 元、9,223,218.49 元。2022 年 3 月末，其他应付款系收取的项目租赁保证金，报告期内各项目公司尚未开设账户，由原始权益人暂代收取。报告期末无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径其他流动负债分别为 0 元、0 元、0 元、33,366.50 元。2022 年 3 月末，其他流动负债系待转销项税额。

报告期内，3 个项目公司均无对外借款情况。

(2) 非流动负债分析

报告期内，3 个项目公司均无非流动负债。

6、其他

于报告期内，各项目公司无对外借款情况。截至 2022 年 3 月 31 日，各项目公司无逾期未偿还债项。基础设施基金成立后暂无对外借款相关安排。

(四) 结合项目公司的行业属性、经营风险、诚信情况等，明确需要重点调查的财务报表项目；查阅会计报表附注及管理层关于重要报表项目的说明，分析判断其合理性；对于存在合理怀疑的财务报表项目，审慎调查分析。

各项目公司主要资产为保障性租赁住房及配套物业，经营模式为对外租赁，属于保障性租赁住房行业。各项目的现金流来源主要通过将基础设施资产进行出租以获得的租金收入，主要面临的经营风险系影响各项目公司租赁收入的市场风险、竞争风险及物业自身的业务风险等。根据结合行业属性和相关经营风险分析，并根据各项目公司经审计的备考财务报表附

注及管理层声明书，判断重点应调查财务报表中营业收入、应收账款、预收款项、其他应收款、营业成本、应付账款、预付款项、其他应付款及投资性房地产科目，相关调查分析如下：

1、营业收入、应收账款、预收款项及其他应收款

2019-2021年，百泉阁管理公司、锦园管理公司无营业收入、应收账款及预收款项。通过取得百泉阁管理公司、锦园管理公司收入明细账，抽样检查2022年1-3月主要租赁合同；抽样检查收款回单，确认百泉阁管理公司、锦园管理公司营业收入及账面列示应收账款、其他应收款、预收款项金额真实准确。

通过取得鼎吉管理公司收入明细账，抽样检查2020年10-12月、2021年及2022年1-3月主要租赁合同；抽样检查收款回单，确认鼎吉管理公司营业收入及账面列示应收账款、其他应收款金额真实准确。鼎吉管理公司形成的预收款项余额主要系按照租赁合同预收取的租金。

2、营业成本、应付账款、预付款项及其他应付款

通过取得各项目公司营业成本明细账、配租明细表、租赁管理费计提表，抽样检查报告期内物业管理合同、过渡期委托管理协议等合同、保单等凭证，确认营业成本及账面列示应付账款、其他应付款金额核算真实准确。

3、投资性房地产

截至2021年12月31日，百泉阁管理公司、锦园管理公司投资性房地产账面余额分别为401,216,008.77元、259,297,305.97元。投资性房地产系分别由福田安居公司、罗湖安居公司自建形成，其中安居百泉阁项目于2021年12月3日竣工备案，安居锦园项目于2021年10月15日竣工备案。

截至2022年3月31日，百泉阁管理公司投资性房地产账面余额400,614,184.76元，较2021年12月31日投资性房地产账面价值401,216,008.77元相差金额为安居百泉阁项目2022年1-3月累计折旧值。

截至2022年3月31日，锦园管理公司投资性房地产账面余额258,908,360.01元，较2021年12月31日投资性房地产账面价值259,297,305.97元相差金额为安居锦园项目2022年1-3月累计折旧值。

截至2022年3月31日，鼎吉管理公司投资性房地产账面余额268,681,133.15元，较2021年12月31日投资性房地产账面价值269,918,964.59元相差金额为保利香槟苑、凤凰公馆项目2022年1-3月累积折旧值。

（五）报告期末对基础设施项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产的主要权属证明文件及其受限情况

1、土地、房产受限情况

经核查不动产权证及土地合同等权属文件，报告期末，基础设施项目土地及房产不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

2、货币资金受限情况

截至报告期末，根据各项目公司出具的书面说明并经管理人核查，各项目公司货币资金不存在受限情况。

3、应收账款及其他应收款（如有）受限情况

截至报告期末，经核查，各项目公司应收账款主要系应收租赁款，其他应收款主要系原始权益人代为收取的租金及租赁保证金，应收账款及其他应收款不存在受限情况。

（六）或有信息

1、可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量情况的相关信息说明

报告期内，保利香槟苑、凤凰公馆项目根据已签署的《保利香槟苑人才住房项目委托管理服务协议》和《凤凰公馆人才住房项目委托管理服务协议》，按照管理住房竣工建筑面积以 2.07 元/平方米/月计算运营管理服务费，由于 2020-2021 年项目分批配租，在出租率较低情况下（未达到 90%以上），项目运营管理服务费用占运营收入比重高于本基金设立后按市场水平聘用外部管理机构的成本水平。

2、关于项目公司资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项的核查记录（包括但不限于对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁、担保等事项）

通过查阅会计报表附注等方法，报告期内未见对项目公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁、担保等资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项。

3、项目公司报告期末对外担保（合并报表范围外）情况，担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10%以上且被担保人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

根据各项目公司的书面说明并经管理人核查，各项目公司在报告期末不存在对外担保情况，不存在被担保人。

4、项目公司关于报告期末资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排以及其他具有可对抗第三人优先偿付负债情况的说明

根据各项目公司的书面说明并经管理人核查，各项目公司在报告期末的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等其他权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。报告期内，各项目公司不涉及其他具有可对抗第三人优先偿付负债情况。

十一、期后事项

(一) 项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员、财务、运营等存在变化情况下的相关安排的调查

1、项目公司人员的相关安排

经核查，根据各个项目公司现行有效章程的规定，项目公司设有一名执行董事和一名监事，均由股东任命产生。此外，项目公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理一名。

项目公司纳入基础设施基金后，项目公司将对人员安排进行调整。

项目公司为一个股东的有限责任公司，不设立股东会，股东是最高权力机构；项目公司不设董事会，设执行董事一名，执行董事由股东任命产生，任期3年，行使董事会权利对股东负责；项目公司不设监事会，设监事一名，监事由股东任命产生，负责对执行董事和高级管理人员执行公司职务的行为是否符合法律、行政法规、公司章程或者股东决定进行监督，监事任期每届为3年，监事任期届满连选可以连任，但不得由董事、高级管理人员兼任。董事、监事、经营管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务。

鉴于基金管理人拟代表基础设施基金投资于计划管理人设立的深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划，专项计划直接持有项目公司100%股权，基金管理人实现间接享有项目公司100%股权。基金管理人委派人员担任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员，计划管理人（代表专项计划）根据基金管理人的委派文件以项目公司股东身份依据项目公司章程的约定任命/决定聘任项目公司的执行董事、监事及高级管理人员。执行董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务，且不得违背基金管理人依据适用法律规定及基金文件约定作出的决定或指令。

除上述执行董事、监事、经理及财务负责人外，除非基金管理人认为必要，否则项目公司不配置其他运营管理人员。

2、项目公司财务的相关安排

根据项目公司出具的书面说明及管理人的核查，百泉阁管理公司、锦园管理公司与鼎吉管理公司分别属于福田安居公司、罗湖安居公司及深圳市人才安居集团100%全资子公司，由于项目公司仅持有基础设施项目，无其他实际经营业务，故分别纳入福田安居公司、罗湖安居公司及深圳市人才安居集团整体财务体系，项目公司按照法人独立结构，独立建账。

项目公司纳入基础设施基金后，根据基金管理人的委派文件，计划管理人（代表专项计划）任命项目公司的执行董事（兼经理）、监事及财务负责人，基金管理人审批项目公司的年度经营计划和财务预算。

就记账和报税事项，项目公司可自行或委托第三方代理机构完成。

3、项目公司运营的相关安排

据核查，截至尽职调查截止日，项目公司已与安居创新管理公司以及房屋租赁运营公司签署《委托管理服务协议》，委托安居创新管理公司以及房屋租赁运营公司进行基础设施项目的运营管理。

项目公司纳入基础设施基金后管理人将继续委托运营管理机构房屋租赁运营公司进行项目的运营管理，并签署《运营管理服务协议》。运营管理机构房屋租赁运营公司将接受基金管理人委托，在运营管理期限内，分别从运营管理工作的统筹协调和日常实施两个层面提供基础设施项目运营管理服务，具体包括：

（1）运营管理统筹协调职责：

- （a）统筹保障性租赁住房政策沟通和争取；
- （b）统筹协助住建部门、配租机构开展租金定价工作；
- （c）统筹协调配租机构开展租赁合同格式文本制作等租赁事务工作；
- （d）协助编制基础设施项目运营计划与运营预算；
- （e）协助为基础设施项目购买足够的商业保险；
- （f）编制运营管理报告及协助信息披露。

（2）运营管理日常实施职责：

（a）制定和持续优化基础设施运营管理操作规程；

（b）协助配租机构具体实施保障性租赁住房住宅部分的房源配租与租赁合同签署/管理的日常租赁事务工作；

（c）开展保障性租赁住房项目配套商业设施、配套停车场的招租/招商与租赁/运营合同签署/管理工作；

（d）受托运营管理基础设施项目资料交收和现场查验；

- (e) 协助项目公司进行租金收缴/催缴；
- (f) 作为安全生产和消防安全责任人，组织实施安全生产和消防安全检查，落实安全生产和消防安全责任；
- (g) 组织实施基础设施项目房屋、场所及设施设备维修；
- (h) 监督承租人/运营客户履约情况和办理退租手续；
- (i) 协助项目公司进行运营物资采购及获取物业管理服务/其他必要运营服务，并对物业管理服务机构等供应商履行采购/服务协议的行为进行监督；
- (j) 协调处理与基础设施项目相关的信访投诉事项；
- (k) 建设、应用和维护与基础设施项目相关的信息化系统。

4、相关安排能否满足基础设施基金正常运作需要

综上所述，管理人认为项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员、财务运营等调整后的相关安排可满足基础设施基金正常运作的需要。

(二) 重组已完成事宜情况、未完成事宜的情况及其原因、后续重组工作的具体安排及预期重组完成时间的说明

1、重组工作已完成事宜

据核查，截至本尽职调查报告基准日，本项目已完成以下重组工作：

(1) 底层基础设施项目资产剥离

根据《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》《关于安居锦园项目的资产划转协议》《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，本项目的底层基础设施资产安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑与凤凰公馆项目已于2022年2月28日完成向百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司的划转工作。截至2022年4月1日，百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司已就基础设施项目相对应的土地使用权和房屋所有权取得了《不动产权证书》。

(2) 资产交割涉及的部分租约、协议的变更

根据项目公司的说明并经管理人核查，截至2022年5月24日，基础设施项目已完成全部租赁合同与部分相关协议的变更，百泉阁管理公司已完成与原始权益人之间的资金交付事宜。

(3) 项目公司减资的内部决策流程

截至尽职调查截止日，项目公司已完成减资相关的内部决策流程：2022年4月12日，深

圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团有限公司2022年第十一次总经理办公会议纪要》，同意基础设施REITs试点项目公司鼎吉公司、百泉阁公司、锦园公司通过减资方式完善重组工作事宜。项目公司股东均已按章程规定出具了相应的股东决定。

项目公司已于2022年4月28日在深圳商报报纸上发布减资公告。

2、重组工作未完成事宜及其原因

截至尽职调查截止日，经核查，本项目的资产重组未完成事项如下：

- (1) 项目公司尚未完成申请减少注册资本的变更登记；
- (2) 尚未完成基础设施项目部分相关协议的变更以及资金的转付工作，具体包括委托管理协议的换签，以及保利香槟苑、凤凰公馆项目的原产权主体与项目公司之间的资金转付交割；
- (3) 需待专项计划设立后，专项计划向原始权益人收购项目公司的目标股权，并搭建股东借款债权，偿还原对原始权益人的应付减资款负债。

经核查，具体未完成的原因如下：

- (1) 根据《公司登记管理条例》第三十一条，项目公司需要在发布减资公告之日起45日后方可申请减少注册资本的变更登记；
- (2) 项目公司于2022年4月1日完成账户开立，影响相关协议在尽职调查基准日前的变更安排；
- (3) 待基金设立且专项计划成立后将支付项目公司股权转让价款，并完成股东借款结构搭建，进行项目公司股权的工商变更登记，并进行后续重组步骤。

3、后续重组工作的具体安排

(1) 基础设施项目相关协议的变更及资金转付工作

根据项目公司的承诺，基础设施项目相关协议的变更及资金转付工作将于正式申报前完成。

(2) 股债结构的搭建

原始权益人对所持有的各项目公司分别进行减资，预计在2022年6月12日公告满45天以后在市场监督管理局完成办理减少注册资本的变更登记，从而形成各项目公司对深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司的应付减资款负债，以完成股债结构的搭建，股权和债权的规模比约为1:2。

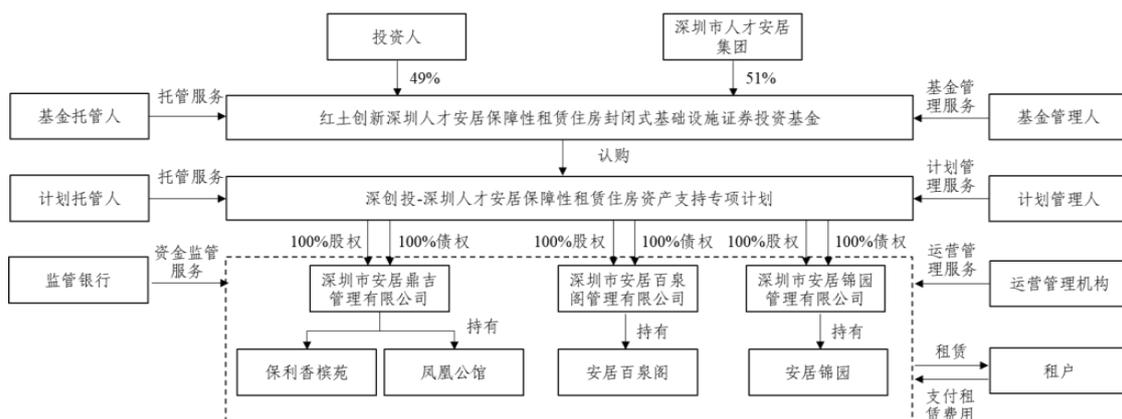
(3) 设立公募基金并收购各项目公司股权

在本基础设施REITs产品发行获得批准后，红土创新作为基金管理人募集资金设立公募

基金；红土资管作为专项计划管理人设立资产支持专项计划；公募基金认购资产支持专项计划份额，通过资产支持专项计划一方面向各原始权益人收购各项目公司的100%股权，另一方面同时向各项目公司发放股东借款，用于偿还各项目公司对原始权益人的应付减资款负债，以完成本项目产品结构的搭建。

最终形成如下产品结构：

图2-16 本基础设施REITs产品架构图



4、预期重组工作完成时间

据核查，预计各步骤的预计完成时间如下：

表2-40 预期重组工作完成时间

序号	待完成事项	预计完成时间
1	基础设施项目相关协议的变更及资金转付工作	公募基金发行前
2	项目公司减资的工商变更登记	公募基金发行前
3	公募基金持有的专项计划收购项目公司的目标股权	公募基金发行后两周内
4	专项计划向各项目公司发放股东借款	公募基金发行后两周内

十二、基础设施资产安全性及投资价值

(一) 安居百泉阁项目

1、基础设施资产价值及受限情况

(1) 基础设施资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况

根据百泉阁管理公司经审计的备考财务报表，安居百泉阁项目为保障性租赁住房资产（含配套商业设施及配套停车场），计入百泉阁管理公司资产负债表的投资性房地产科目。截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目的账面价值为 400,614,185 元。

根据评估机构戴德梁行出具的估值报告（戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 043 号），截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目估值 5.76 亿元，单价 10,747 元/平方米。根据估

值报告以及《中华人民共和国资产评估法》的相关规定，由于基础设施资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据基础设施资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次基础设施资产价值的评估方法。由于基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。评估结果如下：

表 2-41 安居百泉阁项目估值情况

项目名称	项目所在地	资产区域	业态	总建筑面积（平方米）	其中：住房部分及配套商业设施建筑面积（平方米）	已出租住房及配套商业建筑面积（平方米）	价值时点出租率	平均月租金单价（元/平方米）	收益法估值（元）	估值单价（元/平方米）
安居百泉阁	广东省深圳市	福田区	保障性租赁住房、配套商业设施及配套停车场	53,606.58	39,715.43	38,924.77	99%	59.74	576,100,000	10,747

注 1：估值取整至十万位。

注 2：估值单价=收益法估值/总建筑面积。

截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目资产账面价值与评估价值情况如下：

表 2-42 安居百泉阁项目账面价值与评估价值差异情况

项目名称	账面价值（截至 2022/3/31）（元）	评估价值（元）	差异（元）	评估增值率
安居百泉阁	400,614,185	576,100,000	175,485,815	44%

截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目资产的账面价值为投资性房地产账面价值。安居百泉阁项目为自建项目，其账面原值包括由在建工程结转的土地使用权价款和建设成本，同时考虑折旧因素，账面价值较低，因此本次评估价值与账面价值增值 44%。

(2) 资产法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

安居百泉阁项目中的基础设施资产为：深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处的安居百泉阁小区中的以下房屋所有权及其占用的土地使用权：1.单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 39,301.32 平方米的 594 套保障性租赁住房；2.配套商业设施（建筑面积为 414.11 平方米）及配套停车场（机动车停车位 294 个）。

经核查，截至本次尽职调查截止日，安居百泉阁项目法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制或应付未付的情况。

(3) 已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序情况

经核查，截至本次尽职调查截止日，百泉阁管理公司不存在对外担保，且安居百泉阁项目不存在抵押、质押的情况。

(4) 担保物的评估、登记、保管情况

经核查，安居百泉阁项目不涉及担保物的评估、登记、保管情况，也不涉及担保物的抵押、权利质押登记等情况。

2. 基础设施资产合规性及安全性

(1) 基础设施资产符合相关政策要求情况

①底层资产原是国办发〔2021〕22号文出台之前根据深圳市有关政策建设的出租的人才住房

在国办发〔2021〕22号文出台之前，深圳市制定了深府规〔2018〕13号文，对于人才住房（用于出租的人才住房现均纳入保障性租赁住房）的面积标准为“建筑面积以小于90平方米为主”。底层资产是在国办发〔2021〕22号文出台之前，根据深府规〔2018〕13号文的规定建设的出租的人才住房。

②国办发〔2021〕22号文出台之后，深圳市加快做好与国家住房保障体系的对接，将出租的人才住房等均纳入保障性租赁住房，取得了住房和城乡建设部的认可

2021年，国办发〔2021〕22号文出台之后，“深圳市加快做好与国家住房保障体系的对接，将出租的人才住房、各类享受政府政策支持的租赁住房以及产业园区配套宿舍等均纳入保障性租赁住房，将出售的人才住房和安居型商品住房归入共有产权住房，进一步规范发展公租房。在此基础上，将原来由公租房、人才住房和安居型商品住房构成的公共住房，调整为以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。”以上做法取得了住房和城乡建设部的认可，被纳入住房和城乡建设部《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》。底层资产作为原出租的人才住房纳入保障性租赁住房符合相关要求。

③根据国办发〔2021〕22号文，深圳市人民政府办公厅印发深府办函〔2022〕23号文，明确做好政策衔接，已开工建设和已建成出租的人才住房项目，符合保障性租赁住房基本要求的均纳入保障性租赁住房管理

2022年3月28日，根据国办发〔2021〕22号文的精神，深圳市人民政府办公厅印发深府办函〔2022〕23号文。根据该文件，深圳市明确了保障性租赁住房的限定面积标准即坚

持以“小户型”为主，新增建设筹集保障性租赁住房建筑面积 70 平方米以下的套（间）数占比原则上不低于 80%。单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租。同时文件也要求做好政策衔接工作，明确深圳市已开工建设和已建成出租的人才住房项目，符合保障性租赁住房基本要求的均纳入保障性租赁住房管理。底层资产属于已开工建设和已建成出租的人才住房项目，纳入保障性租赁住房符合相关要求。

④国办发〔2021〕22号文规定，保障性租赁住房的准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

根据国办发〔2021〕22号文第二条第（一）项，保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。底层资产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，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，建筑面积符合深圳市人民政府的有关规定。

根据深圳市人民政府七届二十四次常务会议精神，2022 年 1 月 10 日，深圳市住房和建设局向深圳市人才安居集团出具了证书编号分别为罗〔2022〕1 号、福〔2022〕1 号、鹏〔2022〕1 号以及坪〔2022〕2 号的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》，根据国办发〔2021〕22 号以及广东省和深圳市有关规定，认定安居锦园项目、安居百泉阁项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目为深圳市保障性租赁住房项目，符合有关规定。

综上，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目符合国办发〔2021〕22 号和深府办函〔2022〕23 号文等文件的相关要求，已按规定履行程序被认定为保障性租赁住房，并取得合法有效的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》。

（2）基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

安居百泉阁项目系由福田安居公司以协议出让方式取得国有建设用地使用权，并自行投资建设和运营。深圳市规划和自然资源局福田管理局与福田安居公司、百泉阁管理公司于 2022 年 2 月 28 日签署了《深地合字（2018）6015 号<深圳市土地使用权出让合同书>第四补充协议书》，约定将安居百泉阁项目土地使用权的权利人受让主体变更为百泉阁管理公司。福田安居公司（划出方）与百泉阁管理公司（划入方）签署了《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》及《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》，约定福田安居公司以 2021 年 12 月 31 日当天安居百泉阁项目的资产账面净值将安居百泉阁项目划转至百泉阁管

理公司。经核查，百泉阁管理公司已依据法律法规要求，取得安居百泉阁项目不动产权证书。具体如下：

表 2-43 安居百泉阁项目不动产权证书

国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	使用年限	权利类型	权利性质
国有土地	粤（2022）深圳市不动产权第0029583号等595份《不动产权证书》	深圳市安居百泉阁管理有限公司	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	二类居住用地/住宅；二类居住用地/商业	7,082.76平方米	70年，2018年6月26日至2088年6月25日	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

上表所载的安居百泉阁项目房屋建筑面积中包含编号“（2022）深圳市不动产权第0032042号”《不动产权证书》中载明的建筑面积为414.11平方米的商业部分。

同时根据安居百泉阁项目的竣工测量报告以及建设工程规划验收合格证，安居百泉阁项目有建筑面积合计为13,891.15平方米的地下共用停车库。

经核查，安居百泉阁项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房。该房产为出租型人才住房（只租不售人才房）不得转让，抵押需经市政府同意，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和；深圳市住房和建设局针对安居百泉阁项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：福〔2022〕1号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

经核查，安居百泉阁项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

表2-44 安居百泉阁项目已取得的建设文件

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注	
1	政府投资项目审批	项目建议书批复	/	/	/	不属于政府投资项目
		可行性研究报告批复	/	/	/	
		初步设计批复	/	/	/	
	企业投资项目核准	/	/	/	不属于须经政府核准的企业投资项目	
企业投资项目备案	深福田发改备案（2017）0143号备案证；2017年8月7日 深福田发改备案（2020）	深圳市福田区发展和改革局	深福田发改备案（2017）0143号 深福田发改备案（2020）0222号	该项目曾于2017年8月7日取得深福田发改备案（2017）0143号备案证，该证有效期届满后企业		

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
			0222号：2020年6月28日			于2020年重新办理备案并取得新的备案证
2	规划	建设项目选址意见书	2017年8月10日	深圳市规划和国土资源委员会福田管理局	深规土选FT-2017-0060号	/
		建设用地规划许可证	2017年10月24日	深圳市规划和国土资源委员会福田管理局	深规土许FT-2017-0049号	/
		建设工程规划许可证	2019年6月14日	深圳市规划和自然资源局福田管理局	深规土建许字FT-2019-0029号	/
3	土地	土地取得方式	协议出让（自建）			
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2017年8月10日	深圳市规划和国土资源委员会福田管理局	深规土福（2017）78号	/
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	不适用
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	截至2022年4月1日	深圳市不动产登记中心	粤（2022）深圳市不动产权第0032042号等	/
4	环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复/备案回执	2017年8月15日	深圳市福田区环境保护和水务局	备案号：BAFT201700427	环境影响登记表备案
		排污许可证（2016年以后）	/	/	/	不适用
5	施工许可	施工许可证	2019年7月5日	深圳市福田区住房和城乡建设局	2017-440300-70-03-09023901	/
6	竣工验收	综合验收（竣工验收备案）	2021年12月3日	深圳市福田区住房和城乡建设局	A17902122112020001	/
		工程质量单项验收	/	深圳市福田区建设工程质量监督站	2017112（土石方及基坑支护） 2019057（总承包） 2020206（精装修）	/
		消防单项验收	2021年9月30日	深圳市住房和城乡建设局	深建消验字（2021）第0179号	/
		环保单项验收	/	/	/	不适用
		节能单项验收	2021年10月14日	深圳市福田区住房和城乡建设局	福建节验（2021）7号	/
		规划单项验收	2021年11月19日	深圳市规划和自然资源局福田管理局	深规划资源建验字FT-2021-0030号	/
7	外资	商务部门投资批复意见	/	/	/	不适用

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注
	见（如有）				
	外商投资安全审查意见（如有）	/	/	/	不适用
8	其他重要手续				
	节能审查	/	/	/	不适用
	深圳市保障性租赁住房项目认定书	2022年1月10日	深圳市住房和建设局	福（2022）1号	/

针对上述证照中的建设用地批准书，根据《建设项目用地预审管理办法（2016修正）》第二条、第四条、《建设用地审查报批管理办法（2016修正）》第二十二条以及《土地管理法（2019修订）》第四十四条、第四十六条的规定，建设项目占用土地仅在涉及农用地转用、征收土地等依法应当报国务院和省、自治区、直辖市人民政府批准的情形时，方需申请建设项目用地预审、申办建设用地批准书。根据本项目建设用地预审意见（深规土福（2017）78号）、《关于征求安托山片区法定图则 13-01 地块项目临时用地意见的复函》（深规划资源福函（2019）326号）及福田安居公司说明，安居百泉阁项目用地为按 1992 年《关于深圳经济特区农村城市化的暂行规定》完成统征的特区内国有土地，不涉及农用地转用、不涉及耕地补充，因此依法无需办理《建设用地批准书》。

针对上述证照中的排污许可证，根据《中华人民共和国环境保护法（2014修订）》《排污许可管理办法（试行）》，环境保护部依法制定并公布固定污染源排污许可分类管理名录，明确纳入排污许可管理的范围和申领时限。纳入固定污染源排污许可分类管理名录的企业事业单位和其他生产经营者（以下简称排污单位）应当按照规定的时限申请并取得排污许可证；未纳入固定污染源排污许可分类管理名录的排污单位，暂不需申请排污许可证。根据固定污染源排污许可分类管理名录，住宅项目并未涉及。因此，安居百泉阁项目无需办理排污许可证。

针对上述证照中的环保单项验收，根据《建设项目环境保护管理条例（2017修订）》规定，编制环境影响报告书或报告表的建设项目须办理竣工环保验收。安居百泉阁项目依法只需提交环境影响登记表，无须办理竣工环保验收。

针对上述证照中的节能审查，根据福田安居公司出具的安居百泉阁项目《固定资产投资节能承诺表》（填表日期：2021年10月11日），该项目年综合能源消费量为：年电力消费量 303.68 万千瓦时，折合标准煤 373.22 吨，未达到《固定资产投资节能审查办法》（国家发改委令第 44 号，2017 年 1 月 1 日起实施）和《广东省固定资产投资节能审查实施办法》（粤发改资环〔2018〕268 号，2018 年 5 月 25 日起实施）规定的必须单独进行节能审查的能耗门槛。

综上，安居百泉阁项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之安居百泉阁项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：福（2022）1号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。安居百泉阁项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

（3）特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

经核查，百泉阁管理公司作为安居百泉阁项目产权人依法运营安居百泉阁项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，百泉阁管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

如本报告第二部分第八章第（四）节第1点第（6）项中所述，百泉阁管理公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署《安居百泉阁项目停车场租赁合同》，其中约定安居（深圳）城市运营科技服务有限公司向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目中的停车场（机动车停车位数量：294个，建筑面积：合计13,891平方米），并有权停车场对外转租并进行经营、管理及收取经济利益。根据深圳市规划和自然资源局福田管理局出具的编号为“深规划资源建验字 FT-2021-0030号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》，安居锦园项目车位共294个，因此，百泉阁管理公司已将安居百泉阁项目中的停车场整体出租予安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，针对安居百泉阁项目中的停车场运营，安居（深圳）城市运营科技服务有限公司已取得《深圳市经营性停车场许可证》，百泉阁管理公司无需取得经营许可。

（4）工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经核查，依据福田安居公司出具的验收日期为2021年11月20日的《单位（子单位）工程竣工验收报告》，通过对各分部工程质量控制资料核查、对安全和主要功能检验资料核查及主要功能抽查、对工程观感质量检查，安居百泉阁施工总承包工程已完成工程设计和合同约定内容，符合规范和设计要求。该工程合格，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意竣工验收。

综上，安居百泉阁项目的工程建设质量及安全标准均为合格。

（5）竣工验收情况

依据福田安居公司出具的验收日期为2021年11月20日的《单位（子单位）工程竣工验收报告》，安居百泉阁项目工程合格，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工

单位等参建单位同意竣工验收。依据深圳市福田区住房和建设局出具的编号为“A17902122112020001”的《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》，并经核查深圳市住房和建设局网站，安居百泉阁项目已于2021年12月3日完成项目竣工验收备案。

经核查，安居百泉阁项目已办理竣工验收手续并办理竣工验收备案。

(6) 安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

① 安全生产情况

经以项目名称、项目公司名称查询了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，前述网站均未显示安居百泉阁项目存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

② 环境保护情况

经核查，福田安居公司于2017年8月15日就安居百泉阁项目取得了深圳市福田区环境保护和水务局出具的《深圳市建设项目环境影响登记表网上备案回执》，该项目备案号为“BAFT201700427”。根据《建设项目环境保护管理条例（2017修订）》规定，编制环境影响报告书或报告表的建设项目须办理竣工环保验收，安居百泉阁项目依法只需提交环境影响登记表，因此无须办理竣工环保验收。

综上，安居百泉阁项目已完成环评备案手续且无须办理竣工环保验收，符合《城乡规划法》《环境影响评价法》及《建设项目环境保护条例》的规定。

③ 符合城市规划要求情况

经核查，福田安居公司于2017年10月24日就安居百泉阁项目取得编号为“深规土许FT-2017-0049号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

经核查，福田安居公司于2019年6月14日就安居百泉阁项目取得编号为“深规土建许字FT-2019-0029号”的《深圳市建设工程规划许可证》，并于2021年11月19日取得编号为“深规划资源建验字FT-2021-0030号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》。

根据福田安居公司出具的书面说明，安居百泉阁项目符合生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。根据百泉阁管理公司出具的书面说明，安居百泉阁项目符合安全生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。

(7) 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

①受自然灾害因素影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，安居百泉阁项目不存在受自然灾害影响项目稳定运营的情况。

②受汇率变化影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，安居百泉阁项目不存在受汇率变化影响项目稳定运营的情况。

③受外贸环境影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，安居百泉阁项目不存在受外贸环境影响项目稳定运营的情况。

④是否存在担保、诉讼和仲裁因素影响的情况说明

经核查，百泉阁管理公司拥有安居百泉阁项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为安居百泉阁项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本次尽职调查截止日，安居百泉阁项目未被设置担保物权，未发现安居百泉阁项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，安居百泉阁项目权属清晰。安居百泉阁项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

(二) 安居锦园项目

1.基础设施资产价值及受限情况

(1) 基础设施资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况

根据锦园管理公司经审计的备考财务报表，安居锦园项目为保障性租赁住房资产（含配套停车场），计入锦园管理公司资产负债表的投资性房地产科目。截至尽职调查基准日，安居锦园项目的账面价值为 258,908,360 元。

根据评估机构戴德梁行出具的估值报告（戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 044 号），截至 2022 年 3 月 31 日，安居锦园项目估值 3.01 亿元，单价 8,554 元/平方米。根据估值报告以及《中华人民共和国资产评估法》的相关规定，由于基础设施资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据基础设施资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次基础设施资产价值的评估方法。由于基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一

定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。评估结果如下：

表 2-45 安居锦园项目资产估值情况

项目名称	项目所在地	资产区域	业态	总建筑面积 (平方米)	其中：住房部分及 配套商业 设施建筑 面积 (平方米)	已出租住 房及配套 商业建筑 面积(平方 米)	价值 时点 出租 率	平均 月租 金单 价(元 /平方 米)	收益法估值 (元)	估值单价 (元/平 方米)
安居锦园	广东省深圳市	罗湖区	保障性租赁住房、配套 停车场	35,130.89	26,948.60	26,713.38	99%	44.38	300,500,000	8,554

注 1：估值取整至十万位。

注 2：估值单价=收益法估值/总建筑面积。

截至尽职调查基准日，安居锦园项目资产账面价值与评估价值情况如下：

表 2-46 安居锦园项目账面价值与评估价值差异情况

项目名称	账面价值 (截至 2022/3/31) (元)	评估价值 (元)	差异 (元)	评估增值率
安居锦园	258,908,360	300,500,000	41,591,640	16%

截至尽职调查基准日，安居锦园项目资产的账面价值为投资性房地产账面价值。安居锦园项目为自建项目，其账面原值包括由在建工程结转的土地使用权价款和建设成本，同时考虑折旧因素，账面价值较低，因此本次评估价值与账面价值相比有一定增值。

(2) 资产法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

安居锦园项目中的基础设施资产为：深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路的安居锦园小区中的以下房屋所有权及其占用的土地使用权：（1）单元建筑面积小于或等于90平方米、建筑面积合计26,948.60平方米的360套保障性租赁住房；（2）配套停车场（机动车停车位216个）。

经核查，截至本次尽职调查截止日，前述基础设施资产法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制或应付未付的情况。

(3) 已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序情况

经核查，截至本次尽职调查截止日，锦园管理公司不存在对外担保，且安居锦园项目不存在抵押、质押的情况。

(4) 担保物的评估、登记、保管情况

经核查，安居锦园项目不涉及担保物的评估、登记、保管情况，也不涉及担保物的抵押、权利质押登记等情况。

2. 基础设施资产合规性及安全性

(1) 基础设施资产符合相关政策要求情况

安居锦园项目符合相关政策要求情况详见本尽职调查报告“第二部分第十二章第（一）节第2点（1）基础设施资产符合相关政策要求情况”。

(2) 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

安居锦园项目系由罗湖安居公司以协议出让方式取得国有建设用地使用权，并自行投资建设和运营。深圳市规划和自然资源局罗湖管理局与罗湖安居公司、锦园管理公司于2022年2月16日签署了《深地合字（2018）0010号<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》，约定将安居锦园项目土地使用权的权利人变更为锦园管理公司。罗湖安居公司（划出方）与锦园管理公司（划入方）签署了《关于安居锦园项目的资产划转协议》及《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》，约定罗湖安居公司以2021年12月31日当天安居锦园项目的资产账面净值将安居锦园项目划转至锦园管理公司。经核查锦园管理公司已依据法律法规要求，取得安居锦园项目不动产权证书。具体如下：

表2-47 安居锦园项目不动产权证书

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	使用年限	权利类型	权利性质
粤（2022）深圳市不动产权第0030036号等360份《不动产权证书》	深圳市安居锦园管理有限公司	罗湖区笋岗街道田西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	二类居住用地/住宅	5,556.76平方米	70年，2018年4月28日至2088年4月27日	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

同时根据安居锦园项目的竣工测量报告以及建设工程规划验收合格证，安居锦园项目有建筑面积合计为8,182.29平方米的车库（其中：地下共用停车库建筑面积6,944.71平方米，人防区地下车库建筑面积1,237.58平方米）。

经核查，安居锦园项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房，为只租不售人才住房。不得转让，抵押需经市政府同意，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和；深圳市住房和建设局针对安居锦园项目出具的《深圳

市保障性租赁住房项目认定书》（编号：罗〔2022〕1号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

经核查，目前已登记在锦园管理公司名下的110千伏变电站（含消防控制室等设施，总建筑面积为2,519.15平方米，对应编号为“粤（2022）深圳市不动产权第0022451号”的《不动产权证书》，下称“变电设施”）实质为原始权益人的资产，不属于锦园管理公司持有的基础设施资产。深圳市供电局有限公司（下称“深圳市供电局”）拟回购该变电设施并支付回购价款。原始权益人委托锦园管理公司与深圳市供电局签署变电设施的回购协议，并代为收取变电设施的回购价款，该回购价款不属于锦园管理公司的收入，应由锦园管理公司在扣除因变电设施转让产生的一切税费（如有）后将回购价款的剩余部分支付予原始权益人。

经核查，安居锦园项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

表2-48 安居锦园项目已取得的建设文件

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	政府投资项目审批	项目建议书批复	/	/	/	不属于政府投资项目
		可行性研究报告批复	/	/	/	
		初步设计批复	/	/	/	
	企业投资项目核准		/	/	/	不属于须经政府核准的企业投资项目
企业投资项目备案		2017年7月7日	深圳市罗湖区委和改革局	深罗湖发改备案（2017）0052号	/	
2	规划	建设项目选址意见书	2017年7月7日	深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局	深规土选LH-2017-0038号	/
		建设用地规划许可证	2018年8月28日	深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局	深规土许LH-2018-0031号	/
		建设工程规划许可证	2019年3月8日	深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局	深规土建许字LH-2019-0013号	/
3	土地	土地取得方式	协议出让（自建）			
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2017年7月7日	深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局	深规土罗函（2017）807号	/
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	不适用

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注	
	建设项目土地使用权证 (或不动产权证)	截至2022年3月31日	深圳市不动产登记中心	粤(2022)深圳市不动产权第0030036号等	/	
4	环评	环境影响评价(报告书、 报告表和登记表) 批复/备案回执	2017年7月12日	深圳市罗湖区环境保护和水务局	备案号: BALH201700074	环境影响登记表备案
		排污许可证(2016年以后)	/	/	/	不适用
5	施工许可	施工许可证	2019年3月26日	深圳市罗湖区住房和建设局	2017-440300-93-03-8891501	/
6	竣工验收	综合验收(竣工验收备案)	2021年10月15日	深圳市罗湖区住房和建设局	B17902122110150001	/
		工程质量单项验收	2021年10月15日	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	/	/
		消防单项验收	2021年9月30日	深圳市住房和建设局	深建消验字(2021)第0177号	/
		环保单项验收	/	/	/	不适用
		节能单项验收	2021年9月26日	深圳市罗湖区住房和建设局	罗建节验(2021)7号	/
		规划单项验收	2021年10月13日	深圳市规划和自然资源局罗湖管理局	深规划资源建验字LH-2021-0006号	/
7	外资	商务部门投资批复意见(如有)	/	/	/	不适用
		外商投资安全审查意见(如有)	/	/	/	不适用
8	其他重要手续	节能审查	/	/	/	不适用
		深圳市保障性租赁住房项目认定书	2022年1月10日	深圳市住房和建设局	罗(2022)1号	/

针对上述证照中的建设用地批准书,根据《市规划国土委罗湖管理局罗湖区笋岗片区12-08地块罗湖区保障性安居工程建设项目用地预审的意见》(深规土罗函(2017)807号)载明,“经核,该选址用地全部位于《深圳市土地利用总体规划(2006-2020)》城乡建设用地范围内及2016年土地变更调查建设用地范围内,不涉及农用地。申请用地位于已收回的国有未出让土地范围,可按程序办理土地供应”,此外,《深圳市人民政府关于深圳科技馆新馆等2项建设项目用地的批复》(深府函(2018)175号)载明,“项目名称为笋岗片区深业

物流12-08地块人才住房项目，用地位置为罗湖区田西路与宝田路交汇处以东，未占用基本农田，不涉及农用地和未利用地，不需办理转用手续，全部为国有土地，已入库。”根据《建设项目用地预审管理办法（2016修正）》第二条、第四条、《建设用地审查报批管理办法（2016修正）》第二十二条以及《土地管理法（2019修订）》第四十四条、第四十六条的规定，建设项目占用土地仅在涉及农用地转用、征收土地等依法应当报国务院和省、自治区、直辖市人民政府批准的情形时，方需申请建设项目用地预审、申办建设用地批准书。因本项目不涉及农用地转用、不涉及耕地、不涉及土地征收，故无需取得《建设用地批准书》。

针对上述证照中的排污许可证，根据《中华人民共和国环境保护法（2014修订）》《排污许可管理办法（试行）》，环境保护部依法制定并公布固定污染源排污许可分类管理名录，明确纳入排污许可管理的范围和申领时限。纳入固定污染源排污许可分类管理名录的企业事业单位和其他生产经营者（以下简称排污单位）应当按照规定的时限申请并取得排污许可证；未纳入固定污染源排污许可分类管理名录的排污单位，暂不需申请排污许可证。根据固定污染源排污许可分类管理名录，住宅项目并未涉及。因此，安居锦园项目无需办理排污许可证。

针对上述证照中的环保单项验收，根据《建设项目环境保护管理条例（2017修订）》规定，编制环境影响报告书或报告表的建设项目须办理竣工环保验收，安居百泉阁项目依法只需提交环境影响登记表，因此无须办理竣工环保验收。

针对上述证照中的节能审查，根据罗湖安居公司出具的安居锦园项目《固定资产投资项目节能承诺表》（填表日期：2021年10月11日），该项目年耗能量为：年电力消耗量199万千瓦时，折合标准煤244.57吨，未达到《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委令 第44号，2017年1月1日起实施）和《广东省固定资产投资项目节能审查实施办法》（粤发改资环〔2018〕268号，2018年5月25日起实施）规定的必须单独进行节能审查的能耗门槛。

综上，安居锦园项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之安居锦园项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：罗〔2022〕1号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。安居锦园项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

（3）特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

经核查，锦园管理公司作为安居锦园项目产权人依法运营安居锦园项目，无需取得特许

经营等经营许可、资质，锦园管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

如本报告第二部分第八章第（四）节第2点第（5）项中所述，锦园管理公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署《安居锦园项目停车场租赁合同》，其中约定，安居（深圳）城市运营科技服务有限公司向锦园管理公司承租安居锦园项目中的停车场（机动车停车位数量：216个，建筑面积：合计8,182.29平方米），并有权停车场对外转租并进行经营、管理及收取经济利益。根据深圳市规划和自然资源局罗湖管理局出具的编号为“深规划资源建验字LH-2021-0006号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》，安居锦园项目车位共216个，因此，锦园管理公司已将安居锦园项目中的停车场整体出租予安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，针对安居锦园项目中的停车场运营，安居（深圳）城市运营科技服务有限公司已取得《深圳市经营性停车场许可证》，锦园管理公司无需取得经营许可。

（4）工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经核查，依据深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心于2021年10月15日出具的《建设工程质量监督报告》，安居锦园项目已通过工程竣工质量验收。

综上，安居百泉阁项目基础设施资产的工程建设质量及安全标准均为合格。

（5）竣工验收情况

依据深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心于2021年10月15日出具的《建设工程质量监督报告》，安居锦园项目已通过工程竣工质量验收。依据深圳市罗湖区住房和建设局出具的编号为“B17902122110150001”的《深圳市竣工验收备案收文回执》，并经核查深圳市住房和建设局网站，安居锦园项目已于2021年10月15日完成项目竣工验收备案。

经核查，安居锦园项目已办理竣工验收手续并办理竣工验收备案。

（6）安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

①安全生产情况

经以项目名称、项目公司名称查询了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，前述网站均未显示安居锦园项目存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

②环境保护情况

经核查，罗湖安居公司于2017年7月12日就安居锦园项目取得了深圳市罗湖区环境保护和水务局出具的《深圳市建设项目环境影响登记表网上备案回执》，该项目备案号为

“BALH201700074”。根据《建设项目环境保护管理条例（2017修订）》规定，编制环境影响报告书或报告表的建设项目须办理竣工环保验收，安居百泉阁项目依法只需提交环境影响登记表，因此无须办理竣工环保验收。

综上，安居锦园项目已完成环评备案手续且无须办理竣工环保验收，符合《城乡规划法》《环境影响评价法》及《建设项目环境保护条例》的规定。

③符合城市规划要求情况

经核查，罗湖安居公司于2018年8月28日就安居锦园项目取得编号为“深规土许LH-2018-0031号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

经核查，罗湖安居公司于2019年3月8日就安居锦园项目取得编号为“深规土建许字LH-2019-0013号”的《深圳市建设工程规划许可证》，并于2021年10月13日取得编号为“深规划资源建验字LH-2021-0006号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》。

根据罗湖安居公司出具的书面说明，安居锦园项目符合生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。根据锦园管理公司出具的书面说明，安居锦园项目符合安全生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。

(7) 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

①受自然灾害因素影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，安居锦园项目不存在受自然灾害影响项目稳定运营的情况。

②受汇率变化影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，安居锦园项目不存在受汇率变化影响项目稳定运营的情况。

③受外贸环境影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，安居锦园项目不存在受外贸环境影响项目稳定运营的情况。

④是否存在担保、诉讼和仲裁因素影响的情况说明

经核查，锦园管理公司拥有安居锦园项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为安居锦园项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本次尽职调查截止日，安居锦园项目未被设置担保物权，未发现安居锦园项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，安居锦园项目权属清晰。安居锦园项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等其他权利限制，不存在未解决的经济或

法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

（三）保利香槟苑项目

1、基础设施资产价值及受限情况

（1）基础设施资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况

根据鼎吉管理公司经审计的备考财务报表，保利香槟苑项目为保障性租赁住房资产，计入鼎吉管理公司资产负债表的投资性房地产科目。截至尽职调查基准日，保利香槟苑项目的账面价值为 66,058,713 元。

根据评估机构戴德梁行出具的估值报告（戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 045 号），截至 2022 年 3 月 31 日，保利香槟苑项目估值 0.68 亿元，单价 4,150 元/平方米。根据估值报告以及《中华人民共和国资产评估法》的相关规定，由于基础设施资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据基础设施资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次基础设施资产价值的评估方法。由于基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。评估结果如下：

表2-49 保利香槟苑项目估值情况

项目名称	项目所在地	资产区域	业态	总建筑面积（平方米）	其中：住房部分及配套商业设施建筑面积（平方米）	已出租住房及配套商业建筑面积（平方米）	价值时点出租率	平均月租金单价（元/平方米）	收益法估值（元）	估值单价（元/平方米）
保利香槟苑	广东省深圳市	大鹏新区	保障性租赁住房	16,457.28	16,457.28	16,457.28	100%	14.52	68,300,000	4,150

注 1：估值取整至十万位。

注 2：估值单价=收益法估值/总建筑面积。

截至尽职调查基准日，保利香槟苑项目资产账面价值与评估价值情况如下：

表2-50 保利香槟苑项目账面价值与评估价值差异情况

项目名称	账面价值（截至 2022/3/31）（元）	评估价值（元）	差异（元）	评估增值率
保利香槟苑	66,058,713	68,300,000	2,241,287	3%

截至尽职调查基准日，保利香槟苑项目资产的账面价值为投资性房地产账面价值。保利香槟苑项目为招拍挂配建无偿移交项目，并根据价值时点为2021年9月30日的市场价值入账，两次评估的价值时点相近，本次评估价值与账面价值差异较小。

(2) 资产法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

保利香槟苑项目中的基础设施资产为：深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧的保利香槟苑小区中，单元建筑面积小于或等于90平方米、建筑面积合计16,457.28平方米的210套保障性租赁住房的房屋所有权及其占用的土地使用权。

经核查，截至本次尽职调查截止日，前述基础设施资产法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制或应付未付的情况。

(3) 已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序情况

经核查，截至本次尽职调查截止日，鼎吉管理公司不存在对外担保，且保利香槟苑项目不存在抵押、质押的情况。

(4) 担保物的评估、登记、保管情况

经核查，保利香槟苑项目不涉及担保物的评估、登记、保管情况，也不涉及担保物的抵押、权利质押登记等情况。

2. 基础设施资产合规性及安全性

(1) 基础设施资产符合相关政策要求情况

保利香槟苑项目符合相关政策要求情况详见本尽职调查报告“第二部分第十二章第(一)节第2点(1)基础设施资产符合相关政策要求情况”。

(2) 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

保利香槟苑项目系由保利集团（由东莞市中骏房地产开发有限公司参与招拍挂，后设立全资子公司深圳市保利房地产投资有限公司作为土地受让主体）以招拍挂出让方式取得国有建设用地使用权并配建的人才住房，后由深圳市人才安居集团按照土地出让文件约定以无偿移交方式取得招拍挂出让土地配建人才住房的房屋所有权及其对应的国有建设用地使用权。深圳市人才安居集团（划出方）与鼎吉管理公司（划入方）于2022年2月28日签署了《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，约定深圳市人才安居集团以2021年12月31日当天保利香槟苑项目的资产账面净值将保利香槟苑项目划转至鼎吉管理公司。经核查，鼎吉管理公司已依据法律法规要求，取得保利香槟苑项目不动产权证书。具体如下：

表2-51 保利香槟苑项目不动产权证书

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	使用年限	权利类型	权利性质
编号为粤（2022）深圳市不动产权第0026659号等210份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	二类居住用地/住宅	18,206.55平方米	70年，从2016年12月14日至2086年12月13日止	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

经核查，保利香槟苑项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房；深圳市住房和建设局针对保利香槟苑项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：鹏（2022）1号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

经核查，保利香槟苑项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

表2-52 保利香槟苑项目已取得的建设文件

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	政府投资项目审批	项目建议书批复	/	/	/	不属于政府投资项目
		可行性研究报告批复	/	/	/	
		初步设计批复	/	/	/	
	企业投资项目核准		/	/	/	不属于须经政府核准的企业投资项目
企业投资项目备案		2017年3月21日	深圳市大鹏新区发展和财政	深大鹏发财备案（2017）0016号	/	
2	规划	建设项目选址意见书	/	/	/	不适用
		建设用地规划许可证	2017年4月28日	深圳市规划和国土资源委员会大鹏管理局	深规土许DP-2017-0006号	/
		建设工程规划许可证	2018年10月17日	深圳市规划和国土资源委员会大鹏管理局	深规土建许字DP-2017-0006（改2）号	/
3	土地	土地取得方式	招拍挂出让（无偿移交）			
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	净地招拍挂出让的房地产开发用地，不适用
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	净地招拍挂出让的房地产开发用地，不适用

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		建设项目土地使用权证 (或不不动产权证)	2021年3-4月	深圳市不动产登记中心	编号为粤(2021)深圳市不动产权第0056668号等231份《不动产权证书》	因项目已办理分户确权手续,且所涉产证数量较多,故各产证发证日期存在跨月情形
4	环评	环境影响评价(报告书、报告表和登记表)批复/备案回执	2017年7月5日	深圳市龙岗区环境保护和水务局(大鹏新区)	深鹏环批(2017)00036号	环境影响报告表
		排污许可证(2016年以后)	/	/	/	不适用
5	施工许可	施工许可证	2017年8月29日	深圳市住房和城乡建设局	4403002017006803	/
6	竣工验收	综合验收(竣工验收备案)	2020年6月18日	深圳市住房和城乡建设局	S17902122006170002	/
		工程质量单项验收	2020年6月17日	深圳市建筑工程质量安全监督总站	房建2020-038号	/
		消防单项验收	2019年12月19日	深圳市大鹏新区住房和建设局	深大建消验字(2019)第0011号	/
		环保单项验收	2020年1月20日	深圳市保利房地产投资有限公司	/	环境影响报告表
		节能单项验收	2020年6月5日	深圳市住房和城乡建设局	深建节验(2020)027号	/
		规划单项验收	2020年4月3日	深圳市规划和自然资源局大鹏管理局	深规划资源建验字DP-2020-0004号	/
7	外资	商务部门投资批复意见(如有)	/	/	/	不适用
		外商投资安全审查意见(如有)	/	/	/	不适用
8	其他重要手续	节能审查	/	/	/	不适用
		深圳市保障性租赁住房项目认定书	2022年1月10日	深圳市住房和城乡建设局	鹏(2022)1号	/

针对上述证照中的建设项目选址意见书,根据《中华人民共和国城乡规划法(2015修正)》第三十六条的规定,按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目,以划拨方式提供国有土地使用权的,建设单位在报送有关部门批准或者核准前,应当向城乡规划主管部门申

请核发选址意见书，前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。因此，保利香槟苑项目无需办理选址意见书。

针对上述证照中的土地预审意见和建设用地批准书，根据《建设项目用地预审管理办法（2016修正）》第二条、第四条、《建设用地审查报批管理办法（2016修正）》第二十二条以及《土地管理法（2019修订）》第四十四条、第四十六条的规定，建设项目占用土地仅在涉及农用地转用、征收土地等依法应当报国务院和省、自治区、直辖市人民政府批准的情形时，方需申请建设项目用地预审、申办建设用地批准书。根据《城市房地产管理法（2019修正）》第八至十条、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定（2007修订）》《国土资源部关于加大闲置土地处置力度的通知》（国土资电发〔2007〕36号）第二条“实行建设用地使用权‘净地’出让”，以及《闲置土地处置办法（2012修订）》第二十一条的规定，房地产开发用地在招拍挂出让前应已成为净地，即：1）完成土地征收及农用地转建设用地审批，使其成为国有建设用地；2）完成征拆补偿、土地平整及水电路等基础设施接通工程，使具备动工开发条件。鉴于前述土地征收、农用地专用审批流程均由政府或其职能部门发起并完成，或者依法只能由政府或其职能部门负责实施（如土地征收），因此通过招拍挂方式获得房地产开发“净地”的企业，已经完成了土地征收、农用地专用等事项的审批。此外，经大鹏新区用地预审主管部门深圳市规划和自然资源局大鹏管理局工作人员口头说明，招拍挂项目“在网站上公布前，即已完成农转用及征收手续（如涉及），全部为净地出让，因此无用地预审意见书”。因此在保利香槟苑项目土地系通过招拍挂的方式取得并已经办理完毕不动产登记手续的情况下，该项目无需办理用地预审及/或进一步申办建设用地批准书。

针对上述证照中的排污许可证，根据《中华人民共和国环境保护法（2014修订）》《排污许可管理办法（试行）》，环境保护部依法制定并公布固定污染源排污许可分类管理名录，明确纳入排污许可管理的范围和申领时限。纳入固定污染源排污许可分类管理名录的企业事业单位和其他生产经营者（以下简称排污单位）应当按照规定的时限申请并取得排污许可证；未纳入固定污染源排污许可分类管理名录的排污单位，暂不需申请排污许可证。根据固定污染源排污许可分类管理名录，住宅项目并未涉及。因此，保利香槟苑项目无需办理排污许可证。

针对上述证照中的节能审查，根据《固定资产投资项目节能审查办法》（国家发改委令 第44号，2017年1月1日起实施）第六条的规定，年综合能源消费量不满1000吨标准煤，且年电力消费量不满500万千瓦时的固定资产投资项目，以及用能工艺简单、节能潜力小的行业（具体行业目录由国家发展改革委制定并公布）的固定资产投资项目应按照相关节能标准、

规范建设，不再单独进行节能审查。根据中经国际工程咨询集团有限公司出具的《保利香槟苑节能报告》，保利香槟苑项目所在小区的项目年综合能源消费总量当量值为578.58tce（折标煤量），且年电力消费量为312.52万kW·h，因此该项目无需进行单独的节能审查。

综上，保利香槟苑项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之保利香槟苑项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：鹏（2022）1号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。保利香槟苑项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

（3）特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

经核查，鼎吉管理公司作为保利香槟苑项目产权人依法运营保利香槟苑项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，鼎吉管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

（4）工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经核查，依据深圳市保利房地产投资有限公司出具的验收日期为2020年6月17日的《工程竣工验收报告》，建设、监理、勘察、设计、施工单位分别按要求对工程进行检查验收，一致认定保利香槟苑施工总承包工程为合格工程，满足了设计要求和使用寿命。

综上，保利香槟苑项目的工程建设质量及安全标准均为合格。

（5）竣工验收情况

依据深圳市保利房地产投资有限公司出具的验收日期为2020年6月17日的《工程竣工验收报告》，建设、监理、勘察、设计、施工单位分别按要求对工程进行检查验收，一致认定保利香槟苑施工总承包工程为合格工程，满足了设计要求和使用寿命。依据深圳市住房和建设局出具的编号为“S17902122006170002”的《深圳市竣工验收备案收文回执》，并经核查深圳市住房和建设局网站，保利香槟苑项目已于2020年6月18日完成项目竣工验收备案。

经核查，保利香槟苑项目已办理竣工验收手续并办理竣工验收备案。

（6）安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

①安全生产情况

经以项目名称、项目公司名称查询了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

会网站,前述网站均未显示保利香槟苑项目存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

②环境保护情况

经核查,深圳市保利房地产投资有限公司于2017年7月5日就保利香槟苑项目取得了深圳市龙岗区环境保护和水务局(大鹏新区)出具的编号为“深鹏环批(2017)00036号”的《深圳市大鹏新区生态保护和城市建设局建设项目环境影响审查批复》,同意办理保利香槟苑建设项目环境影响审批手续。深圳市保利房地产投资有限公司于2020年1月20日出具《保利香槟苑项目竣工环境保护验收鉴定书》,对于保利香槟苑项目,验收组认为,建设单位依法落实环评报告及批复中的各项防治措施,环保设施总体质量合格,经过专业机构监测达标。施工期较好地控制和减少了工程建设中的环境影响;运行期间的设施完善,符合环境保护验收的条件,同意该项目环境保护验收通过。

综上,保利香槟苑项目已通过环评审批手续及环保竣工验收手续,符合《城乡规划法》《环境影响评价法》及《建设项目环境保护条例》的规定。

③符合城市规划要求情况

经核查,深圳市保利房地产投资有限公司于2017年4月28日就保利香槟苑项目取得编号为“深规土许DP-2017-0006号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

经核查,深圳市保利房地产投资有限公司于2018年10月17日就保利香槟苑项目取得编号为“深规土建许字DP-2017-0006(改2)号”的《深圳市建设工程规划许可证》,并于2020年4月3日取得编号为“深规划资源建验字DP-2020-0004号”《深圳市建设工程规划验收合格证》。

根据深圳市人才安居集团出具的书面说明,保利香槟苑项目符合生产、环境保护的要求,并且符合城市规划的要求,不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。根据鼎吉管理公司出具的书面说明,保利香槟苑项目符合安全生产、环境保护的要求,并且符合城市规划的要求,不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。

(7)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

①受自然灾害因素影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日,保利香槟苑项目不存在受自然灾害影响项目稳定运营的情况。

②受汇率变化影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，保利香槟苑项目不存在受汇率变化影响项目稳定运营的情况。

③受外贸环境影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，保利香槟苑项目不存在受外贸环境影响项目稳定运营的情况。

④是否存在担保、诉讼和仲裁因素影响的情况说明

经核查，鼎吉管理公司拥有保利香槟苑项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为保利香槟苑项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本次尽职调查截止日，保利香槟苑项目未被设置担保物权，未发现保利香槟苑项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，保利香槟苑项目权属清晰。保利香槟苑项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

（四）凤凰公馆项目

1、基础设施资产价值及受限情况

（1）基础设施资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况

根据鼎吉管理公司经审计的备考财务报表，凤凰公馆项目为保障性租赁住房资产，计入鼎吉管理公司资产负债表的投资性房地产科目。截至尽职调查基准日，凤凰公馆项目的账面价值为 202,622,421 元。

根据评估机构戴德梁行出具的估值报告（戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 046 号），截至 2022 年 3 月 31 日，凤凰公馆项目估值 2.13 亿元，单价 4,134 元/平方米。根据估值报告以及《中华人民共和国资产评估法》的相关规定，由于基础设施资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据基础设施资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次基础设施资产价值的评估方法。由于基础设施资产的评估是基于相关假设条件测算得到的，相关估价假设存在一定局限性，因此基础设施资产的评估值不代表对基础设施资产未来可交易价格的保证。评估结果如下：

表 2-53 凤凰公馆项目估值情况

项目名称	项目所在地	资产区域	业态	总建筑面积 (平方米)	其中：住房部分及配套商业设施建筑面积 (平方米)	已出租住房及配套商业建筑面积 (平方米)	价值时点出租率	平均月租金单价 (元/平方米)	收益法估值 (元)	估值单价 (元/平方米)
凤凰公馆	广东省深圳市	坪山区	保障性租赁住房	51,553.87	51,553.87	50,669.91	98%	17.23	213,100,000	4,134

注 1：估值取整至十万位。

注 2：估值单价=收益法估值/总建筑面积。

截至尽职调查基准日，凤凰公馆项目资产账面价值与评估价值情况如下：

表 2-54 凤凰公馆项目账面价值与评估价值差异情况

项目名称	账面价值 (截至 2022/3/31) (元)	评估价值 (元)	差异 (元)	评估增值率
凤凰公馆	202,622,421	213,100,000	10,477,580	5%

截至尽职调查基准日，基础设施项目资产的账面价值为投资性房地产账面价值。凤凰公馆项目为招拍挂配建无偿移交项目，并根据价值时点为 2021 年 9 月 30 日的市场价值入账，两次评估的价值时点相近，本次评估价值与账面价值差异较小。

(2) 资产法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

凤凰公馆项目中的基础设施资产为：深圳市坪山区碧沙北路以西，龙勤路以南的凤凰公馆小区中，单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 51,553.87 平方米的 666 套保障性租赁住房的房屋所有权及其占用的土地使用权。

经核查，截至本次尽职调查截止日，前述基础设施资产法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制或应付未付的情况。

(3) 已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序情况

经核查，截至本次尽职调查截止日，鼎吉管理公司不存在对外担保；截至本次尽职调查截止日，凤凰公馆项目不存在抵押、质押的情况。

(4) 担保物的评估、登记、保管情况

经核查，凤凰公馆项目不涉及担保物的评估、登记、保管情况，也不涉及担保物的抵押、权利质押登记等情况。

2. 基础设施资产合规性及安全性

(1) 基础设施资产符合相关政策要求情况

凤凰公馆项目符合相关政策要求情况详见本尽职调查报告“第二部分第十二章第（一）节第2点（1）基础设施资产符合相关政策要求情况”。

(2) 基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

凤凰公馆项目系由碧桂园集团（由深圳市碧桂园房地产投资有限公司参与招拍挂，后设立全资子公司深圳市金碧房地产开发有限公司作为土地受让主体）以招拍挂出让方式取得国有建设用地使用权并配建的人才住房，后由深圳市人才安居集团按照土地出让文件约定以无偿移交方式取得招拍挂出让土地配建人才住房的房屋所有权及其对应的国有建设用地使用权。深圳市人才安居集团（划出方）与鼎吉管理公司（划入方）于2022年2月28日签署了《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，约定深圳市人才安居集团以2021年12月31日凤凰公馆项目的资产账面净值将凤凰公馆项目划转至鼎吉管理公司。经核查，鼎吉管理公司已依据法律法规要求，取得凤凰公馆项目不动产权证书。具体如下：

表 2-55 凤凰公馆项目不动产权证书

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	使用年限	权利类型	权利性质
编号为粤（2022）深圳市不动产权第0028053号等666份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	二类居住用地/住宅	33,383.04平方米	70年，2016年12月14日至2086年12月13日	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

经核查，凤凰公馆项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房；深圳市住房和建设局针对凤凰公馆项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：坪〔2022〕2号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

经核查，凤凰公馆项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

表 2-56 凤凰公馆项目已取得的建设文件

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	政府投资 项目建议书批复	/	/	/	不属于政府投资

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
	项目审批	可行性研究报告批复	/	/	/	项目
		初步设计批复	/	/	/	
	企业投资项目核准		/	/	/	不属于须经政府核准的企业投资项目
	企业投资项目备案		2017年5月19日	深圳市坪山新区发展和改革委员会	深坪山发财备案(2017)0086号	/
2	规划	建设项目选址意见书	/	/	/	不适用
		建设用地规划许可证	2017年4月17日	深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局	深规土许PS-2017-0010号	/
		建设工程规划许可证	2019年6月5日	深圳市规划和自然资源局坪山管理局	深规土建许字PS-2017-0045(改2)号	/
3	土地	土地取得方式	招拍挂出让(无偿移交)			
		土地预审意见(2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书)	/	/	/	净地招拍挂出让的房地产开发用地,不适用
		建设用地批准书(2019年9月以前)	/	/	/	净地招拍挂出让的房地产开发用地,不适用
		建设项目土地使用权证(或不动产权证)	2021年4月-10月	深圳市不动产登记中心	编号为粤(2021)深圳市不动产权第0063365号等666份《不动产权证书》	因项目已办理分户确权手续,且所涉产证数量较多,故各产证发证日期存在跨月情形
4	环评	环境影响评价(报告书、报告表和登记表)批复/备案回执	2017年9月26日	深圳市坪山区环境保护和水务局	深坪环批(2017)262号	环境影响报告表
		排污许可证(2016年以后)	/	/	/	不适用

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
5	施工许可	施工许可证	2017年12月8日	深圳市住房和建设局	4403002017010302	/
6	竣工验收	综合验收(竣工验收备案)	2020年10月22日	深圳市住房和建设局	S17902122010210002	/
		工程质量单项验收	2020年10月19日	深圳市建筑工程质量安全监督总站	房建2020-073	/
		消防单项验收	2020年8月13日	深圳市住房和建设局	深建消验字(2020)第0188号	/
		环保单项验收	2020年8月	深圳市环境工程科学技术中心有限公司	无	环境影响报告表
		节能单项验收	2020年9月30日	深圳市住房和建设局	深建节验(2020)069号	/
		规划单项验收	2020年3月20日	深圳市规划和自然资源局坪山管理局	深规划资源建验字PS-2020-0010号	/
7	外资	商务部门投资批复意见(如有)	/	/	/	不适用
		外商投资安全审查意见(如有)	/	/	/	不适用
8	其他重要手续	节能审查	2022年2月18日	深圳市发展和改革委员会	深发改节能审(2022)0014号	/
		深圳市保障性租赁住房项目认定书	2022年1月10日	深圳市住房和建设局	坪(2022)2号	/

针对上述证照中的建设项目选址意见书,根据《中华人民共和国城乡规划法(2015修正)》第三十六条的规定,按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目,以划拨方式提供国有土地使用权的,建设单位在报送有关部门批准或者核准前,应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书,前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。因此,凤凰公馆项目无需办理选址意见书。

针对上述证照中的土地预审意见和建设用地批准书,根据《建设项目用地预审管理办法(2016修正)》第二条、第四条、《建设用地审查报批管理办法(2016修正)》第二十二条以及《土地管理法(2019修订)》第四十四条、第四十六条的规定,建设项目占用土地仅在

涉及农用地转用、征收土地等依法应当报国务院和省、自治区、直辖市人民政府批准的情形时，方需申请建设项目用地预审、申办建设用地批准书。根据《城市房地产管理法（2019修正）》第八至十条、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定（2007修订）》《国土资源部关于加大闲置土地处置力度的通知》（国土资电发〔2007〕36号）第二条“实行建设用地使用权‘净地’出让”，以及《闲置土地处置办法（2012修订）》第二十一条的规定，房地产开发用地在招拍挂出让前应已成为净地，即：（1）完成土地征收及农用地转建设用地审批，使其成为国有建设用地；（2）完成征拆补偿、土地平整及水电路等基础设施接通工程，具备动工开发条件。鉴于前述土地征收、农用地专用审批流程均由政府或其职能部门发起并完成，或者依法只能由政府或其职能部门负责实施（如土地征收），因此通过招拍挂方式获得房地产开发“净地”的企业，已经完成了土地征收、农用地专用等事项的审批。此外，经坪山区用地预审主管部门深圳市规划和自然资源局坪山管理局工作人员口头说明，招拍挂项目“在网站上公布前，即已完成农转用及征收手续（如涉及），全部为净地出让，因此无用地预审意见书”。因此在凤凰公馆项目土地系通过招拍挂的方式取得并已经办理完毕不动产登记手续的情况下，该项目无需办理用地预审及/或进一步申办建设用地批准书。

针对上述证照中的排污许可证，根据《中华人民共和国环境保护法（2014修订）》《排污许可管理办法（试行）》，环境保护部依法制定并公布固定污染源排污许可分类管理名录，明确纳入排污许可管理的范围和申领时限。纳入固定污染源排污许可分类管理名录的企业事业单位和其他生产经营者（以下简称排污单位）应当按照规定的时限申请并取得排污许可证；未纳入固定污染源排污许可分类管理名录的排污单位，暂不需申请排污许可证。根据固定污染源排污许可分类管理名录，住宅项目并未涉及。因此，凤凰公馆项目无需办理排污许可证。

综上，凤凰公馆项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之凤凰公馆项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：坪〔2022〕2号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。凤凰公馆项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

（3）特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

经核查，鼎吉管理公司作为保利香槟苑项目产权人依法运营保利香槟苑项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，鼎吉管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

（4）工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经核查，依据深圳市金碧房地产开发有限公司出具的验收日期为2020年10月22日的《单位（子单位）工程竣工验收报告》，凤凰公馆项目已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，质量合格，工程档案资料完整。符合要求，同意竣工验收。

综上，凤凰公馆项目的工程建设质量及安全标准均为合格。

（5）竣工验收情况

依据深圳市金碧房地产开发有限公司出具的验收日期为2020年10月22日的《单位（子单位）工程竣工验收报告》，凤凰公馆项目已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，质量合格，工程档案资料完整。符合要求，同意竣工验收。依据深圳市住房和建设局出具的编号为“S17902122010210002”的《深圳市竣工验收备案收文回执》，并经核查深圳市住房和建设局网站，凤凰公馆项目已于2020年10月22日完成项目竣工验收备案。

经核查，保利香槟苑项目已办理竣工验收手续并办理竣工验收备案。

（6）安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

①安全生产情况

经管理人以项目名称、项目公司名称查询了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，前述网站均未显示凤凰公馆项目存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

②环境保护情况

经核查，深圳市金碧房地产开发有限公司于2017年9月26日就凤凰公馆项目取得了深圳市坪山区环境保护和水务局出具的编号为“深坪环批（2017）262号”的《深圳市坪山区环境保护和水务局建设项目环境影响审查批复》，同意凤凰公馆项目的建设。深圳市环境工程科学技术中心有限公司于2020年8月出具《建设项目竣工环境保护验收调查表》，根据本次环境影响调查，凤凰公馆建设项目不存在对环境有较大不良影响的重大工程变更；环境影响审批文件所提主要环保措施得到了相应的落实；相关环保设施已建成并投入正常使用；环保工程符合设计、施工和使用要求。因此，项目已达到竣工环境保护验收要求。

综上，凤凰公馆项目已通过环评审批手续及环保竣工验收手续，符合《城乡规划法》《环

境影响评价法》及《建设项目环境保护条例》的规定。

③符合城市规划要求情况

经核查，深圳市金碧房地产开发有限公司于2017年4月17日就凤凰公馆项目取得编号为“深规土许PS-2017-0010号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

经核查，深圳市金碧房地产开发有限公司于2019年6月5日就凤凰公馆项目取得编号为“深规土建许字PS-2017-0045（改2）号”的《深圳市建设工程规划许可证》，并于2020年3月20日取得编号为“深规划资源建验字PS-2020-0010号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》。

根据深圳市人才安居集团出具的书面说明，凤凰公馆项目符合生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。根据鼎吉管理公司出具的书面说明，凤凰公馆项目符合安全生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。

（7）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

①受自然灾害因素影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，凤凰公馆项目不存在受自然灾害影响项目稳定运营的情况。

②受汇率变化影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，凤凰公馆项目不存在受汇率变化影响项目稳定运营的情况。

③受外贸环境影响的情况说明

截至本次尽职调查截止日，凤凰公馆项目不存在受外贸环境影响项目稳定运营的情况。

④是否存在担保、诉讼和仲裁因素影响的情况说明

经核查，鼎吉管理公司拥有凤凰公馆项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为凤凰公馆项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本次尽职调查截止日，凤凰公馆项目未被设置担保物权，未发现凤凰公馆项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，凤凰公馆项目权属清晰。凤凰公馆项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

（五）基础设施资产状况

1、基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

（1）安居百泉阁项目

根据“粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号”等 595 份《不动产权证书》和编号为“深规土许 FT-2017-0049 号”的《建设用地规划许可证》记载，安居百泉阁项目坐落于福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处，土地用途为二类居住用地，住宅部分性质为非市场商品房，商业部分性质为市场商品房（限整体转让），地下车库不计容积率。经核查，安居百泉阁项目实际用途为保障性租赁住房、配套商业设施和配套停车场，安居百泉阁项目的用地性质和建设规划符合证载用途。

（2）安居锦园项目

根据“粤（2022）深圳市不动产权第 0030036 号”等 360 份《不动产权证书》和编号为“深规土许 LH-2018-0031 号”的《建设用地规划许可证》记载，安居锦园项目坐落于罗湖区土地用笋岗街道田西北路与宝田路交汇处东侧，途为二类居住用地，土地性质为非市场商品房，地下车库不计容积率。经核查，安居锦园项目实际用途为保障性租赁住房 and 停车场，安居锦园项目的用地性质和建设规划符合证载用途。

（3）保利香槟苑项目

根据“粤（2022）深圳市不动产权第 0026659 号”等 210 份《不动产权证书》和编号为“深规土许 DP-2017-0006 号”的《建设用地规划许可证》记载，保利香槟苑项目坐落于大鹏办事处鹏飞路南侧，土地用途为二类居住用地，土地性质为非市场商品房。经核查，保利香槟苑项目实际用途为保障性租赁住房，保利香槟苑项目的用地性质和建设规划符合证载用途。

（4）凤凰公馆项目

根据“粤（2022）深圳市不动产权第 0028053 号”666 份《不动产权证书》和编号为“深规土许 PS-2017-0010 号”的《建设用地规划许可证》记载，凤凰公馆项目坐落于碧沙北路以西，龙勤路以南，土地用途为二类居住用地，土地性质为非市场商品房。经核查，凤凰公馆项目实际用途为保障性租赁住房，凤凰公馆项目的用地性质和建设规划符合证载用途。

2、基础设施资产使用状况

（1）安居百泉阁项目

安居百泉阁项目于 2021 年 12 月 3 日完成竣工验收备案，总建筑面积为 53,606.58 平方米，可租赁面积合计为 53,606.58 平方米，其中保障性租赁住房可租赁面积 39,301.32 平方米，配套商业设施可租赁面积 414.11 平方米，配套停车场可租赁面积 13,891.15 平方米，车位共计 294 个。

截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率 99%；配套商业设施出

租率 35%；车位共计 294 个，由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司承租。截至尽职调查截止日，商业配套设施出租率 89%。

（2）安居锦园项目

安居锦园项目于 2021 年 10 月 15 日完成竣工验收备案，总建筑面积为 35,130.89 平方米，可租赁面积合计为 35,130.89 平方米，其中保障性租赁住房可租赁面积为 26,948.60 平方米，配套停车场可租赁面积为 8,182.29 平方米，共计车位 216 个，其中地上 5 个，地下 211 个。

截至尽职调查基准日，安居锦园项目保障性租赁住房出租率为 99%；车位共计 216 个，由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司承租。

（3）保利香槟苑项目

保利香槟苑项目于 2020 年 6 月 18 日完成竣工验收备案，总建筑面积为 16,457.28 平方米，总可出租面积为 16,457.28 平方米。

截至尽职调查基准日，保利香槟苑项目出租率为 100%。

（4）凤凰公馆项目

凤凰公馆项目于 2020 年 10 月 22 日完成竣工验收备案，总建筑面积为 51,553.87 平方米，总可出租面积为 51,553.87 平方米。

截至尽职调查基准日，凤凰公馆项目出租率为 98%。

3、保险购买、承保范围和保险金额情况

（1）安居百泉阁项目

经管理人核查，2022 年 3 月 24 日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为 PQYC202244030000001551 的《财产一切险（2009 版）保险单》，被保险人为深圳市安居百泉阁管理有限公司，保险标的地址为广东省深圳市福田区香蜜湖街道侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁小区、商铺等，总保险金额为 197,955,985.00 元，保险期间自 2022 年 3 月 27 日零时起，至 2023 年 3 月 26 日二十四时止。2022 年 5 月 20 日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为 EQYC202244030000003590 的《财产一切险（2009 版）批单》，自 2022 年 3 月 27 日零时起，对保险单号码为 PQYC202244030000001551 的保单做如下批改：安居百泉阁项目的保险金额从 197,955,985.00 元增加到保额 576,100,000 元。

2022 年 3 月 25 日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为 PZL5202244030000000001 的《房屋出租人责任保险（团体客户适用）保险单》，被保险人为深圳市安居百泉阁管理有限公司，保障项目为房屋出租人责任，保障住房套数为作为业主方

/出租方自有住房物业 594 套，租赁物业 0 套，商业物业 9 套，共计 603 套，保险金额为 20,000,000.00 元，累计责任限额为 20,000,000.00 元，每次事故责任限额为 10,000,000.00 元，保险期间自 2022 年 3 月 27 日零时起，至 2023 年 3 月 26 日二十四时止。

2022 年 3 月 24 日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为 PZCG202244030000000586 的《公众责任保险（1999 版）保险单》，被保险人为深圳市安居百泉阁管理有限公司，保险标的地址为深圳市福田区香蜜湖街道侨香三道 28 号安居百泉阁 0101 等 9 间商铺，总保险金额为 2000,000.00 元，保险期间自 2022 年 3 月 27 日零时起，至 2023 年 3 月 26 日二十四时止。

2021 年 12 月 23 日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为 PZCY202244030000000006 的《物业管理责任保险保险单》，被保险人为安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，受托管理项目地址为广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处，附加条款为附加停车场责任条款和附加电梯责任条款，累计责任限额为 3,000,000.00 元，保险期间自 2022 年 1 月 15 日零时起，至 2023 年 1 月 14 日二十四时止。

（2）安居锦园项目

经管理人核查，2022 年 3 月 25 日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为 PQYC202244030000001564 的《财产一切险（2009 版）保险单》，被保险人为深圳市安居锦园管理有限公司，保险标的地址为广东省深圳市罗湖区笋岗罗湖区田西路与宝田路交汇处以东安居锦园等，总保险金额为 134,743,000.00 元，保险期间自 2022 年 3 月 27 日零时起，至 2023 年 3 月 26 日二十四时止。2022 年 5 月 20 日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为 EQYC202244030000003583 的《财产一切险（2009 版）批单》，自 2022 年 3 月 27 日零时起，对保险单号码为 PQYC202244030000001564 的保单做如下批改：安居锦园项目的保险金额从 134,743,000.00 元增加到保额 300,500,000.00 元。

2022 年 3 月 25 日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为 PZL5202244030000000003 的《房屋出租人责任保险（团体客户适用）保险单》，被保险人为深圳市安居锦园管理有限公司，保障项目为房屋出租人责任，保障住房套数为作为业主方/出租方自有住房物业 360 套，租赁物业 0 套，商业物业 0 套，共计 360 套，保险金额为 20,000,000.00 元，累计责任限额为 20,000,000.00 元，每次事故责任限额为 10,000,000.00 元，保险期间自 2022 年 3 月 27 日零时起，至 2023 年 3 月 26 日二十四时止。

2022 年 3 月 23 日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为 PZCY202244030000000614 的《公众责任保险（1999 版）保险单》，被保险人为安居（深圳）

城市运营科技服务有限公司，投保区域范围为深圳市罗湖区笋岗街道田西路与宝田路交汇处以东安居锦园，附加条款为附加停车场责任条款和附加电梯责任条款，累计赔偿限额为10,000,000.00元，保险期间自2022年4月1日零时起，至2023年3月31日二十四时止。

(3) 保利香槟苑项目及凤凰公馆项目

经管理人核查，2022年3月24日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为PQYC202244030000001552的《财产一切险（2009版）保险单》，被保险人为深圳市安居鼎吉管理有限公司，保险标的地址为广东省深圳市龙岗区大鹏新区黄岐塘村南门对面（保利香槟苑）、坪山区横坪公路（凤凰公馆）等，总保险金额为340,055,750.00元，保险期间自2022年3月27日零时起，至2023年3月26日二十四时止。

2022年3月25日，中国人民财产保险股份有限公司深圳市分公司出具了编号为PZL5202244030000000002的《房屋出租人责任保险（团体客户适用）保险单》，被保险人为深圳市安居鼎吉管理有限公司，保障项目为房屋出租人责任，保障住房套数为作为业主方/出租方自有住房物业876套，租赁物业0套，商业物业0套，共计876套，保险金额为20,000,000.00元，累计责任限额为20,000,000.00元，每次事故责任限额为10,000,000.00元，保险期间自2022年3月27日零时起，至2023年3月26日二十四时止。

4、基础设施资产各项设施设备现状

根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》，基础设施资产建筑装修及结构维保没有重大问题，可以维持正常运营。基础设施资产机电设施有专项对外委托保养，消防电气系统等需要强制检测的项目有例行第三方检测；机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，能够随时发现问题进行修理。基础设施资产建筑装修结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常运营。

5、基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划

根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》，参考基础设施资产现时状况，基础设施资产维护维修保养及定期、不定期改造需求规划及对应的费用估算如下：

表 2-57 基础设施资产未来维修费用估算

单位：万元

序号	项目名称	10 年费用总计	第 1 年 (年化)	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	安居百泉阁	250.28	8.97	8.97	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	61.76	61.76	61.76
2	安居锦园	121.72	4.39	4.39	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	29.96	29.96	29.96
3	保利香槟苑	34.27	0.96	0.96	1.05	1.05	1.05	1.05	7.04	7.04	7.04	7.04
4	凤凰公馆	106.16	3.03	3.03	3.34	3.34	3.34	3.34	21.69	21.69	21.69	21.69
费用总计		512.42	17.34	17.34	18.41	18.41	18.41	18.41	42.75	120.45	120.45	120.45

表 2-58 基础设施资产未来资本性支出估算

单位：万元

序号	项目名称	10 年费用总计	第 1 年 (年化)	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	安居百泉阁	581.66	15.01	15.01	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	157.61	157.61	157.61
2	安居锦园	283.03	7.25	7.25	7.61	7.61	7.61	7.61	7.61	76.83	76.83	76.83
3	保利香槟苑	82.14	1.56	1.56	1.71	1.71	1.71	1.71	18.05	18.05	18.05	18.05
4	凤凰公馆	253.72	5.21	5.21	5.47	5.47	5.47	5.47	55.35	55.35	55.35	55.35
费用总计		1,200.55	29.02	29.02	30.55	30.55	30.55	30.55	96.76	307.84	307.84	307.84

（六）基础设施资产行业情况

1、所处行业情况

根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），基础设施资产所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”。

基础设施资产为深圳市保障性租赁住房及配套物业，各项目公司通过出租保障性租赁住房及配套设施取得租金收入，基础设施资产属于保障性租赁住房细分行业。

2、区位情况

目标基础设施资产为位于深圳市的 4 处出租型人才住房及配套物业，符合保障性租赁住房认定条件，具体包括：1.安居百泉阁项目；2.安居锦园项目；3.保利香槟苑项目；以及 4.凤凰公馆项目，各资产分别位于广东省深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区。

经济方面，深圳为毗邻香港的首批改革开放经济特区，经济发展位列全国一线。深圳市地处广东南部，广东省省辖市，是中国四大一线城市之一，中国三大全国性金融中心之一。深圳市下辖 9 个行政区（福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪

山区、光明区)、1个新区(大鹏新区),管理1个合作区(深汕特别合作区),国土总面积为1,997.47平方公里。根据深圳市统计局数据,2021年,深圳市生产总值30,664.85亿元,位列全国第三,同比增长6.7%,其中,福田区GDP为5,318.19亿元,同比增长8.6%;罗湖区GDP为2,571.67亿元,同比增长8%;坪山区GDP为910.6亿元,同比增长11.7%;大鹏新区GDP为370.35亿元,同比增长8%。2021年深圳市一般公共预算收入4,257.8亿元,同比增长10.4%。

人口方面,近年来,深圳市人口集聚效应不断增强。据深圳第七次人口普查数据,深圳常住人口较第六次普查数据大幅增加约714万(考虑了合并深汕合作区的因素)。截至2020年11月1日,深圳市常住人口1,756.10万人,比上年末增加45.7万人,增长2.6%。目标基础设施资产分别辐射福田区、罗湖区、坪山区、大鹏新区等区域。2010-2020年,福田区常住人口155.32万人,10年内增长17.84%;罗湖区常住人口114.38万人,10年内增长23.87%;坪山区常住人口55.13万人,10年内增长78.30%;大鹏新区常住人口15.62万人,10年内增长23.45%。2021年,深圳市新增认定国内外高层次人才4,278人,引进落户各类人才25.6万人。一方面,经济发达地区具有人口和资源的虹吸效应,随着未来经济的发展将进一步带动区域人口和产业经济的增长,深圳人口及人才持续呈净流入趋势;另一方面,购买深圳住房须在深圳连续缴纳3年及以上个人所得税或社会保险,因此工龄较短的新市民、青年人短期内较难实现住房购买,进一步形成保障性租赁住房需求增量。

基于以上分析,管理人认为,目标基础设施资产所处的地理位置优越、区位优势明显,人口持续净流入带来了旺盛的住房租赁需求,为本项目未来现金流稳定性提供重要保障。

3、宏观经济情况

本基础设施项目所处的深圳市经济增长迅速,经济发展水平位列全国前列。2021年,深圳市地区生产总值30,664.85亿元,同比增长6.7%,近两年平均增长4.9%,呈现稳中求进的良好发展态势。产业结构方面,深圳市产业呈现4大支柱产业、7大战略新兴产业和5大未来产业的“4+7+5”的布局体系。2021年,全市规模以上工业增加值比上年增长4.7%,近两年平均增长3.3%。居民生活方面,深圳市人均收入稳步提升,消费恢复至疫情前水平。2021年,全市社会消费品零售总额9,498.12亿元,同比增长9.6%,近两年平均增长1.9%。人才引进方面,深圳市始终坚持人才引领发展的战略地位,坚持深化人才发展体制机制改革。根据2021湾区青年发展论坛数据,截至2021年4月,深圳市人才总量超过600万人,其中高层次人才总数1.8万人,留学回国人才超过15万人。深圳市经济发展前景广阔,持续涌入的新市民、青年人群体进一步扩大了深圳市保障性租赁住房需求,为基础设施资产现金流

的稳定性提供了重要保障。深圳市宏观经济情况具体分析详见本尽职调查报告“第二部分第十二章第（四）节第4点区域经济发展对基础设施资产运营的分析”。

基于以上分析，管理人认为，目标基础设施资产所处的区位宏观经济发达，受政策鼓励、资金资源丰富等因素影响，吸引大量人才流入，为保障性租赁住房行业提供了较大的市场空间和发展潜力，有助于提升本项目未来现金流稳定性。

4、基础设施资产所处区域宏观经济分析

（1）区域宏观经济发展历史

目标基础设施资产所在的深圳市毗邻香港，于1980年8月被中国设立为“经济特区”，为中国改革开放的窗口和新兴移民城市。历经40年的快速发展，深圳市从未开化的渔村发展成为全国性经济中心城市和国际化城市、超大城市。

根据深圳市统计局数据，深圳市GDP从1979年的1.96亿元增长至2021年的3.07万亿元，经济规模跃居内地城市第三；按照人均GDP计算，深圳市人均GDP由1979年的606元人民币提升到2021年的17.46万元人民币，按照世界银行衡量经济体类型（低收入、中低收入、中等收入、高收入）的标准，跻身国际高收入水平城市。深圳市经济发展迅速，为推动高质量发展建设现代化经济体系奠定了良好基础。

从历史阶段看，深圳市经济发展经历了三个重要的历史发展阶段：

初创时期：1979-1992年，改革开放初期深圳市主要进行经济体制改革、基础设施建设和发展外向型经济。深圳市经济特区的设立使生产力得到巨大释放，经济呈现高速增长，1980-1992年，深圳市GDP年均增长37.4%，远高于同期全国9.5%和全省14.1%的平均水平。

快速发展阶段：1993-2012年，深圳市逐步建立社会主义市场经济体制并发展支柱产业。1992年邓小平“南方讲话”开启了深圳市建立社会主义市场经济体制的进程，深圳市逐步调整优化产业结构，大力发展高新技术产业并形成高新技术、金融、物流、文化四大支柱产业。2008年国际金融危机后，深圳市开始谋划布局战略性新兴产业，先后出台新一代信息技术、生物医药、数字经济、高端装备制造、新材料、海洋经济、绿色低碳七大战略性新兴产业发展政策，经济实现跨越式发展。1993-2012年，深圳市经济呈现平稳较快增长趋势，GDP年均增长16.8%，高于同期全国10.2%和全省13.0%的平均水平。

创新发展阶段：2013年至今，党的十八大以来，深圳市开始向创新发展和高质量发展转变。深圳市坚持转型升级、创新驱动、质量引领、绿色低碳发展方向，全力推动有质量的稳定增长和可持续的全面发展，加快建设现代化国际化创新型城市和国际科技、产业创新中

心，加快建设社会主义现代化先行区。这一时期，先进制造业和现代服务业“双轮驱动”，战略性新兴产业成为经济发展新引擎，经济发展的创新性和内生动力明显增强。2021年，深圳经济运行稳健，全市地区生产总值比上年增长6.7%，保持了稳定的经济增速。

（2）区域经济趋势分析

本基础设施项目所在的深圳市为粤港澳大湾区中心城市，同时为中国特色社会主义先行示范区，在湾区协同发展背景下，深圳市继续乘改革之风持续实现经济增长。

在战略定位上，粤港澳大湾区和社会主义先行示范区双区推动深圳可持续高质量发展。2019年2月18日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》。按照规划纲要，粤港澳大湾区不仅要建成充满活力的世界级城市群、国际科技创新中心、“一带一路”建设的重要支撑、内地与港澳深度合作示范区，还要打造成宜居宜业宜游的优质生活圈，成为高质量发展的典范。以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎。国家“十四五”规划纲要：加强粤港澳产学研协同发展，完善广深港、广珠澳科技创新走廊和深港河套、粤澳横琴科技创新极点“两廊两点”架构体系，推进综合性国家科学中心建设。2019年8月18日，国务院发布了《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》（以下简称“《意见》”），将目标基础设施资产所在的深圳市重新定位为：“中国特色社会主义先行示范区”（以下简称“先行示范区”）。先行示范区的建设，有利于深圳未来在更高起点、更高层次、更高目标上推进改革开放，形成全面深化改革、全面扩大开放新格局；有利于更好实施粤港澳大湾区战略。《意见》为深圳未来的发展制定了多个阶段性的目标：“到2025年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市。到2035年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。到本世纪中叶，深圳以更加昂扬的姿态屹立于世界先进城市之林，成为竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市”。可见，深圳市的建设得到了国家的大力支持并提升到国家战略的高度，发展潜力巨大，未来可期。

在资本市场建设上，深圳市多政策出台打造REITs良好发展环境。中共中央办公厅、国务院办公厅2020年10月11日印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》（以下简称“《实施方案》”），支持深圳“在资本市场建设上先行先试”，“依法依规开展基础设施领域不动产投资信托基金试点”。由此可见，一方面，基础设施公募REITs拥有良好的政策环境，得到国家的大力支持，将成为深圳市资本市场建设中

的重要组成部分，为本 REITs 项目的长足发展及未来扩募提供了保障。同时，未来深圳市也将通过公募 REITs 这一创新工具有效盘活更多的存量基础设施资产，实现投资良性循环，助力粤港澳大湾区建设。

未来，作为中国特色社会主义先行示范区的深圳市，将在国家的大力支持下在更高起点、更高层次、更高目标上推进改革开放，形成全面深化改革、全面扩大开放新格局，成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城市。

基于以上分析，管理人认为，基础设施资产所在区域经济发达，且有较大发展潜力，为深圳保障性租赁住房的发展奠定了坚实的基础，有利于保障目标基础设施资产的租赁需求，从而保障其现金流稳定性。

5、基础设施资产运营相关的客群分析

目标基础设施资产为保障性租赁住房，底层资产客群主要是各直辖市及人口净流入大城市（本项目为深圳市）符合条件的新市民、青年人等群体。

2021 年 3 月“十四五”规划提出，有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。2021 年 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》，“意见”明确对象标准：保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

项目底层资产安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑、凤凰公馆项目均为由深圳市住房和建设局认定的保障性租赁住房。根据各区配租公告，安居百泉阁的配租对象主要为福田区经由各行业主管部门认定的企业及机构的在职员工，安居锦园的配租对象主要为罗湖区辖区龙头企业 and 行业推荐企业的在职员工，保利香槟苑的配租对象主要为大鹏新区符合条件的企业、民办学校等非企业组织和机关事业单位的在职员工，凤凰公馆的配租对象主要为坪山辖区根据积分原则确定的人才安居公共租赁住房在库轮候个人（家庭）、坪山区人才住房在库轮候个人（家庭）。根据 2020 年基础设施资产所处区域配租面向企业情况（见下表 2-59），各区配租对象或拟配租对象均为符合条件的企事业经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才，具有良好的租约履约和租金支付能力，承租人违约可能性较低。

表 2-59 2020 年基础设施资产所处区域配租面向企业情况

基础设施资产	配租主要面向的企业
深圳市福田区	总部企业、高端服务业、绿色产业、高新技术企业、研发机构、创新创业平台、专利代理机构、文创企业、持牌金融机构等。符合配租标准的企业多为高新技术企业、国企及福田区内骨干企业。如：招商银行股份有限公司、荣耀终端有限公司和香港中文大学深港创新研究院（福田）等。
深圳市罗湖区	年纳税额超 500 万的国家高新技术企业、招商引资企业、行业重点企业，罗湖区持牌金融机构等。符合配租标准的企业多为高新技术企业、国企及罗湖内龙头企业。如：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所，平安银行股份有限公司，深圳市水贝珠宝集团有限公司等。
深圳市坪山区及大鹏新区	重点及骨干企业；民办学校、民营医院、社会组织；科研院所等非企业组织；挂点服务企业和机关企事业单位或者其他组织。符合配租标准的单位多为高新技术企业、国企及大鹏新区内骨干企业或组织。如：比亚迪股份有限公司、中广核工程有限公司和中国农科院深圳农业基因组研究所等。

信息来源：戴德梁行《深圳市人才安居住房基础设施项目市场调研报告》

基于以上分析，管理人认为，项目底层资产客群履约能力强，违约可能性小，将为基础设施资产长期稳定的收入来源提供重要支撑，有利于目标基础设施资产的后续稳定运营。

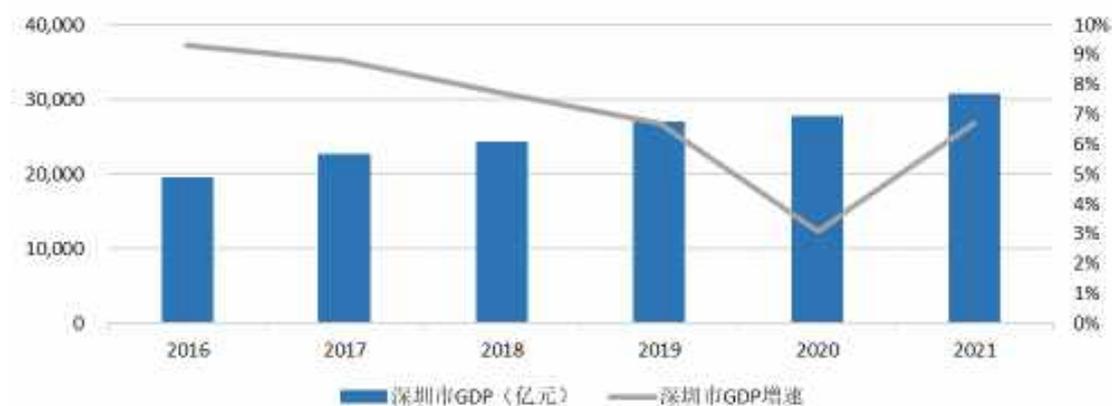
6、区域经济发展对基础设施资产运营的分析

保障性租赁住房运营与管理行业发展地域差异明显，住房建设及租金定价水平与各区域经济发展情况和当地租赁住房市场密切相关。保障性租赁住房行业起步较晚，主要人口净流入城市都在逐步摸索阶段。北京、广州、深圳等一线城市及苏州、成都、杭州等热点创新创业唯一城市，受政府鼓励、政策完善、资金资源丰富等因素影响，吸引大量外来人口流入，带动保障性租赁住房行业的发展。

本基础设施项目所处的深圳市经济发展水平位列全国发展前列。2021 年深圳市地区生产总值 30,664.85 亿元，同比增长 6.7%，两年平均增长 4.9%，呈现稳中求进的良好发展态势。2021 年深圳经济社会持续恢复，在高质量发展的引领下，经济韧性不断增强，经济循环更加畅通，主要指标实现了预期目标，实现“十四五”规划良好开局。

图 2-17 2016-2021 年深圳市 GDP 发展情况

单位：亿元

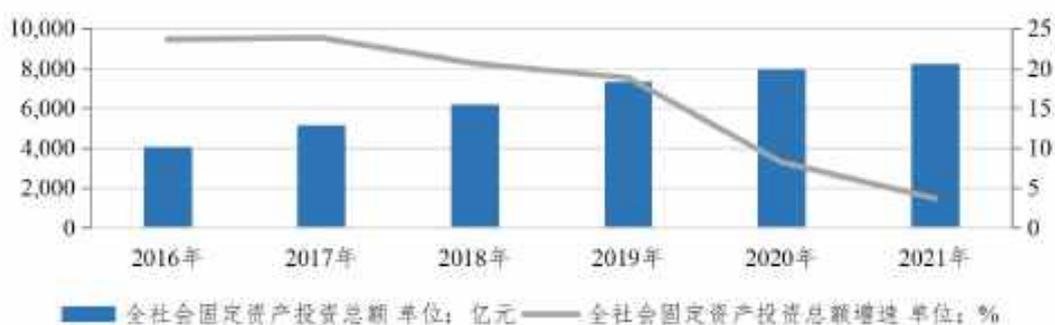


数据来源：深圳市统计局

2021 年，深圳市固定资产投资同比增长 3.7%，两年平均增长 5.9%。其中，工业投资同比增长 27.1%，制造业投资增长 22.5%，均高于全市固定资产投资增速。分行业看，计算机及办公设备制造业投资、电子及通信设备制造业投资分别增长 34.3%、21.9%；交通运输、仓储和邮政业投资同比增长 35.5%；科学研究和技术服务业投资增长 89.4%。民生领域投资保持较高增速，其中，教育投资、卫生和社会工作投资分别增长 39.2%、18.6%。

图 2-18 2016-2021 年深圳市固定资产投资总额及增速

单位：亿元



数据来源：深圳市统计局

人口规模结构方面，2020 年，深圳市常住人口 1,763.38 万人，其中非户籍人口达 1,249.28 万人，同比增长 2.77%，占常住人口比重 71%。人才引进方面，深圳市始终坚持人才引领发展的战略地位，坚持深化人才发展体制机制改革。近年来，深圳市人才集聚效应不断增强，

人才成为深圳市最宝贵的资源和最核心的竞争力。深圳先后制定“深圳经济特区人才工作条例”“促进人才优先发展 81 条”“鹏城英才计划”等多维度政策措施，加速优秀人才流入深圳。在税收优惠政策方面，2021 年 7 月深圳发布的《产业发展与创新人才奖申报指南》提供了高收入人才申请税收返还的权利，基本实现了 25% 的个税封顶的效果。在吸引境外高水平专业人员来深方面，2021 年 3 月深圳发布《推进高度便利化的境外专业人才执业制度实施方案》，允许持有清单内境外职业资格的专业人员按照相关实施办法，在深圳备案登记后执行，提供专业服务。此外，深圳市出台了各类人才相关政策，2018 年，深圳率先实现应届毕业生引进和落户“秒批”；2019 年，在职人才引进和落户实现“秒批”；设立总规模 100 亿元的市人才创新创业基金，为初创期、种子期人才创业项目提供金融支持；职业技能等级认定方面，深圳创新改变了评价发证的主体和管理服务方式，从政府直接组织转变为市场主体自主评价；每年 11 月 1 日是立法形式确立的深圳人才日，当天将颁发鹏城杰出人才奖、创新人才奖；向高层次人才发放“鹏城优才卡”，人才凭卡可直接办理 23 项便利服务，建设全市统一的人才综合服务平台，组建人才服务专员队伍，为杰出人才提供“一对一”贴心服务。根据 2021 湾区青年发展论坛数据，截至 2021 年 4 月，深圳市人才总量超过 600 万人，其中高层次人才总数 1.8 万人，留学回国人才超过 15 万人。深圳市人社局数据显示，2021 年深圳新增认定国内外高层次人才 4,278 人，引进落户各类人才 25.6 万人；全市在站博士后 5,137 人，近 5 年来，新引进博士后每年增速均超过 30%；全市技能人才总量达 398.58 万人，高技能人才占 35.9%。

基于以上分析，管理人认为，基础设施资产所在区域经济发达，且有较大发展潜力，人才聚集效应不断增强，为深圳保障性租赁住房行业的发展奠定了坚实的基础，有利于为基础设施项目底层资产带来长期租赁需求，从而保障基础设施项目可实现稳定、持续的现金流。

7、区域内现有在运营和未来三年已规划可比竞品分析

(1) 区域内现有在运营可比竞品分析

2021年7月，国务院办公厅出台国办发（2021）22号文提出保障性租赁住房的概念，深圳市随即开展与国家住房保障体系的衔接工作。截至2022年2月末，深圳市仅有本次参与试点的四个基础设施项目获得保障性租赁住房的认定，但截至本尽职调查报告出具之日，目标资产均沿用深圳市出租型人才住房政策，可以认为人才住房与项目底层资产为同类可比项目。总体而言，本项目资产与区域内同类项目租金水平相当，根据戴德梁行出具的《深圳市人才安居住房基础设施项目市场调研报告》，由于本项目资产区域内人才住房供应有限，租赁需求旺盛，可比项目出租率均达较高水平（详见本尽职调查报告“第二部分第七章第（二）

节第2点市场容量”），配租的房源供不应求。因此，区域内现有在运营可比项目对本项目资产产生竞争影响较小。具体可比项目情况如下：

① 福田区

经戴德梁行市场调研，位于福田区的安居百泉阁项目附近有多个可租赁人才住房项目。根据本项目情况，选取深圳市天健缤悦荟、呈元驿大厦和嘉葆润金座三个可租赁人才房项目作为可比项目。各批次配租公告中涉及上述三个项目的配租信息如下表所示。

表2-60 福田区可比人才住房项目配租信息

项目名称	天健缤悦荟	呈元驿大厦	嘉葆润金座
项目地址	福田区景田路 原景田市场	福田区 新洲路3228号	福田区 新洲九街
2021年配租租金（元/平方米/月）	64	66	55

资料来源：福田区住房和建设局住房，戴德梁行

如上表所示，该三个项目分别位于福田区景田路原景田市场、福田区新洲路3228号、福田区新洲九街。租金水平方面，根据福田区住建局公示的配租信息，天健缤悦荟、呈元驿大厦和嘉葆润金座的配租租金分别为64元/平方米/月、66元/平方米/月、55元/平方米/月。

图 2-19 福田区可比人才住房项目位置示意图



② 罗湖区

经戴德梁行市场调研，位于罗湖区的安居锦园项目附近有深业泰富广场、银湖蓝山10号楼和招商开元中心等三个可租赁人才住房项目。各批次配租公告中涉及上述三个项目的配租信息如下表所示。

表 2-61 罗湖区可比人才住房项目配租信息

项目名称	深业泰富广场	银湖蓝山 10 号楼	招商开元中心
项目地址	罗湖区梨园路与梅园路交汇处	罗湖区北环大道 1028 号	深圳市罗湖区笋岗街道梨园路 333 号园区
2021 年配租租金 (元/平方米/月)	45.7	51.56	48

资料来源：罗湖区住房和建设局，戴德梁行

如上表所示，深业泰富广场、银湖蓝山10号楼和招商开元中心分别位于罗湖区梨园路与梅园路交汇处、罗湖区北环大道1028号和深圳市罗湖区笋岗街道梨园路333号园区。租金水平方面，根据罗湖区住建局公示的配租信息，深业泰富广场、银湖蓝山10号楼和招商开元中心的配租租金分别为45.7元/平方米/月、51.56元/平方米/月、48元/平方米/月。

图2-20 罗湖区可比人才住房项目位置示意图



③ 大鹏新区

位于大鹏新区的保利香槟苑项目附近有下沙搬迁安置区、鹏安苑和佳兆业假日广场等三个可租赁人才住房项目。各批次配租公告中涉及上述三个项目的配租信息如下表所示。

表 2-62 大鹏新区可比人才住房项目配租信息

项目名称	下沙搬迁安置区	鹏安苑	佳兆业假日广场
项目地址	大鹏新区大鹏街道鹏飞路南	大鹏新区大鹏街道迎宾路中国石化加油站旁	大鹏新区迎宾路与岭南街交汇
2021 年配租租金 (元/平方米/月)	13.14	15.56	15.40

来源：大鹏新区住房和建设局住房和物业事务中心，戴德梁行

如上表所示，该三个项目分别位于大鹏新区大鹏街道鹏飞路南、大鹏新区大鹏街道迎宾路中国石化加油站旁和大鹏新区大鹏街道迎宾路。租金水平方面，根据大鹏新区住建局公示的配租信息，2021年下沙搬迁安置区、鹏安苑和佳兆业假日广场的配租租金分别为13.14元/平方米/月、15.56元/平方米/月、15.40元/平方米/月。

图2-21 大鹏新区可比人才住房项目位置示意图



④ 坪山区

位于坪山区的凤凰公馆项目附近主要有信达泰禾·金尊府、锦绣华晟家园（一标）、碧湖春天东花园、中海万锦熙岸华庭、恒大城一期花园和谷仓居六个出租的人才住房项目。各批次配租公告中涉及上述六个项目的配租信息如下表所示。

表 2-63 坪山区可比人才住房项目配租信息

项目名称	信达泰禾·金尊府	锦绣华晟家园 (一标)	碧湖春天东花园	中海万锦熙岸华庭	恒大城一期 花园	谷仓居
项目地址	坪山区坪山大道与锦龙大道交汇处	坪山区丹梓大道南侧、深业御园北侧	坪山区碧岭街道坪山大道和汤坑路交汇处西	坪山区龙田街道金牛东路与创景路交汇处西南角	坪山区坪山街道龙坪路与规划松坪路交汇处东南侧	坪山区马峦街道东纵路与民强路交汇处东南侧
2021年配租租金 (元/平方米/月)	18.29	14.25	17.47	15.14	19.68	16.88

来源：坪山区住房保障中心，戴德梁行

租金水平方面，根据坪山区住建局公示的配租信息，信达泰禾·金尊府、锦绣华晟家园（一标）、碧湖春天东花园、中海万锦熙岸华庭、恒大城一期花园和谷仓居的配租租金分别为18.29元/平方米/月、14.25元/平方米/月、17.47元/平方米/月、15.14元/平方米/月、19.68元/平方米/月、16.88元/平方米/月。

图 2-22 坪山区可比人才住房项目位置示意图

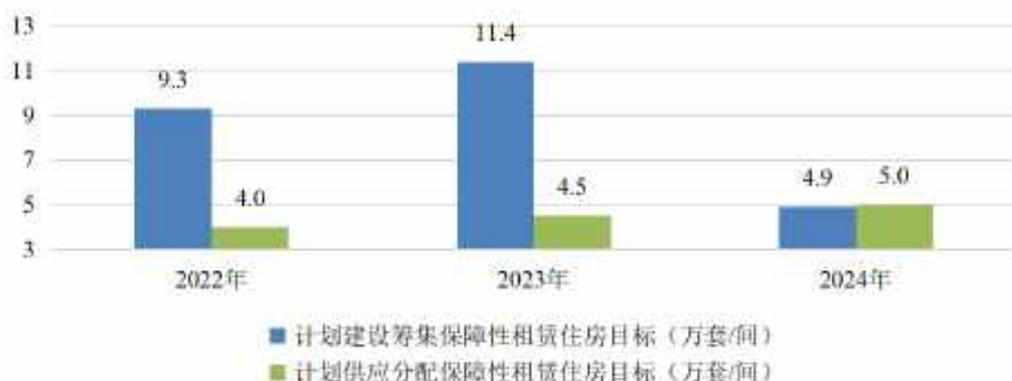


(2) 未来三年已规划可比竞品分析

根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，“十四五”规划期间，深圳市规划建设筹集保障性租赁住房 40 万套（间），供应分配保障性租赁住房 20 万套（间）。未来三年（2022-2024 年），深圳市规划建设筹集保障性租赁住房 9.3 万套（间）、11.4 万套（间）和 4.9 万套（间），计划供应分配保障性租赁住房 4.0 万套（间）、4.5 万套（间）和 5.0 万套（间）。

“十四五”规划期间，福田区、罗湖区、大鹏新区、坪山区计划建设筹集保障性租赁住房目标分别为 3.4 万套（间）、2.4 万套（间）、1.0 万套（间）和 2.2 万套（间），计划供应分配保障性租赁住房目标分别为 1.8 万套（间）、1.5 万套（间）、0.3 万套（间）和 1.4 万套（间）。

图 2-23 深圳市 2022-2024 年计划建设筹集和供应分配保障性租赁住房情况



数据来源：《深圳市住房发展“十四五”规划》

图 2-24 深圳市“十四五”规划各区计划建设筹集和供应分配保障性租赁住房目标



数据来源：《深圳市住房发展“十四五”规划》

深圳市未来三年计划供应分配的保障性租赁住房约 13.5 万套，“十四五”规划期间，本项目所处区计划供应分配的保障性租赁住房仅约 5 万套，项目周边保障性租赁住房项目的供应增加可能会对本项目出租率及收益水平造成不利影响。但考虑到深圳市土地资源稀缺性和人口持续净流入，保障性租赁住房供不应求的情况长期存在，且本项目均处于各区域核心地段，人才聚集效应显著，因此未来三年已规划可比竞品对本项目资产现金流稳定性影响较小。

十三、现金流调查

（一）管理人采用的核查方法介绍

本基础设施资产的现金流由保障性租赁住房（共计1,830套）租金收入、配套商业设施

租金收入及配套停车场租金收入构成，其中保障性租赁住房租金收入占比高达97%。因此，管理人确定现金流重点核查对象为1,830套保障性租赁住房的租金收入。

保障性租赁住房的承租人由两类构成：一类承租人为用人单位（以下简称“单位”或“单位租户”），承租套数占比为58%，最终入住人均是单位的员工中符合配租条件且经深圳市、区住建部门认可的个人，租金一般按季度、年度等向单位收取；另一类承租人为个人（或“个人租户”），承租套数占比42%，租金按月度向个人收取。

根据本次重点核查对象的业务特点，结合项目运营的具体时间，管理人按照承租人类别采用不同的抽样标准抽取样本开展核查。具体而言，对单位租户，按照承租套数抽取了排名前20的单位，并考虑了仅有的1个关联租户，抽取承租的保障性租赁住房样本量共计474套；对个人租户，按照“项目、楼栋号码、户型”三个维度以10%的抽样比例随机抽取核查样本，抽取承租的保障性租赁住房样本量共计77套。最终抽取的单位租户承租和个人租户承租的保障性租赁住房样本量共计551套，占整个保障性租赁住房套数的比例达到30%。管理人认为，本次抽取的样本符合重要性及分散度要求，具有较好的代表性。

（二）现金流真实性

1、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

管理人收集了截至尽职调查基准日全部保障性租赁住房的租赁合同及租赁台账、以及对应的记账凭证、银行流水等凭证资料，并对租赁合同及租赁台账进行了核对。针对抽取的样本，管理人通过对租赁合同、银行电子回单、银行流水及记账凭证的勾稽检查，逐一确认了样本现金流的真实性。

此外，管理人也收集并核查了截至尽职调查基准日已签署的配套商业设施及配套停车场的租赁合同。

通过上述核查，管理人认为，基础设施资产现金流均基于真实、合法的经营活动而产生。

2、形成基础设施资产现金流的法律协议或文件（如有）是否合法、有效

经管理人对截至尽职调查基准日安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目已签署的保障性租赁住房、配套商业设施及配套停车场的租赁合同的逐一核查，并结合法律顾问出具的《法律意见书》，管理人认为，截至尽职调查基准日，该等租赁合同均真实、合法有效。

同时，经管理人核查，保障性租赁住房的租赁合同均已录入深圳市住房和城乡建设局的深圳市公共住房信息平台，即已完成备案。

3、价格或收费标准是否符合相关规定

(1) 保障性租赁住房

经查阅深圳市房地产和城市建设发展研究中心出具的关于基础设施资产项目的《建议函》与四个项目所在区级保障性住房管理部门关于基准租金的确定文件，对照抽取样本的具体租金执行情况，管理人未发现安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目的保障性租金住房的租金定价存在问题。

(2) 配套商业设施

根据深圳市人才安居集团在其官网发布的《深圳市人才安居集团有限公司商业物业招租公告》，安居百泉阁项目的配套商业设施的租金价格由意向承租方通过现场竞价的方式确定。

(3) 配套停车场

基础设施资产的配套停车场租赁价格定价及标准，详见本《尽职调查报告》“第二部分第九章第（二）节第2点项目公司关联交易是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因”部分。

综上，管理人认为，以上四个项目的保障性租赁住房租金均按照深圳市房地产和城市建设发展研究中心及各区住建局及/或住房保障中心确定的配租租金标准后根据户型、朝向及楼层实施差异化租金标准执行，配套商业设施及配套停车场的价格或收费标准符合相关规定。

4、核查结论

综上所述，管理人认为本基础设施资产现金流均基于真实、合法的经营活动而产生；基础设施资产对应的租赁合同合法、有效，各项目公司有权根据该等租赁合同的约定取得租金等收入；基础设施资产的价格或收费标准符合相关规定，基础设施资产的现金流真实。

(三) 现金流的独立性和稳定性

1、核查基础设施项目是否运营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

根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号），对于在强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限等要求。在此基础上，管理人从运营时间和经营情况、投资回报情况、持续经营能力及增长潜力角度进行如下分析：

（1）运营时间和经营情况

经管理人核查，截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目均已投入运营。其中安居百泉阁项目于 2022 年 1 月开始运营，安居锦园项目于 2021 年 11 月开始运营，保利香槟苑项目于 2020 年 7 月开始运营，凤凰公馆项目于 2020 年 11 月开始运营。四个项目运营时间虽然未满 3 年，但已具备产生持续、稳定现金流的能力，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（三）项规定的原则。

①从出租率看，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目均已达到较高的出租率，截至 2022 年 3 月 31 日，其保障性租赁住房的出租率分别为 99%、99%、100%和 98%，入住群体素质和收入水平较高，租金支付能力较强，发生欠租等违约事项的风险较低。预计未来项目能够产生持续、稳定的现金流。

②从现有租约租赁期限看，四个项目租约期限较长，3 年期租约的占比高达 98%，且租约到期前承租人可以申请续签，每次续签时租约期限仍为 3 年，续签政策能保持租约持续稳定。

③同类住房历史退租率很低，且重新配租的效率很高，现有的出租率能够保持相对稳定。原始权益人的历史经验数据表明，同类住房年平均退租率不到 2%。从配租效率看，各项目从启动配租到完成配租的时间周期很短，即使出现退租的情况，也能够较短时间内实现对退租房源的再次配租。

④四个项目均位于所在区域的核心地段，周边配套齐全且均为新建住房，租金仅为同区位同品质市场住房租金的六折左右，与市场化租赁住房相比具有显著的竞争优势。

（2）投资回报测算情况

根据《可供分配金额测算报告及审核报告》，在相关假设前提下，预计 2022 年 7-12 月及 2023 年度基金的可供分配金额分别为 24,533,021.75 元和 49,183,507.88 元，以基础设施项目的评估值 11.58 亿元作为募集资金规模测算，投资人净现金流分派率（预计年度可供分配金额/公募基金募集规模）分别为 4.24%和 4.25%。因此，在定价合理的情况下，底层资产能够为投资者提供良好的回报。

（3）持续经营能力

底层资产均已达到较高的出租率，租约期限较长且到期可续签，租金定价仅为同区位同品质市场住房租金的六折左右，预计未来能够产生持续稳定的现金流，经营风险较小。项目

公司不存在其他外部债务，无财务风险。底层资产土地使用权剩余使用年限超过 60 年，且根据《民法典》的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期；续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。因此，底层资产具有持续经营能力。

(4) 增长潜力

根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，到 2025 年末，深圳市常住人口预计将增至 1,860 万人，随着人口持续净流入，深圳市住房需求规模增加，但受制于土地资源紧约束，住房供给缺口较大，供需矛盾仍然突出，且功能完善、配套齐全的保障性住房占比较低；根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比高达 77%，租赁需求十分旺盛。随着市场租金的上涨，底层资产具有增长潜力。

综上，管理人认为基础设施项目运营时间虽然未满 3 年，但均已达到较高的出租率水平，租约期限长、租约稳定，租户违约风险低，基础设施项目未来具备产生持续、稳定的现金流的条件，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第八条第（三）项规定的条件。

2、基础设施资产的现金流构成

基础设施资产的现金流入端主要包括保障性租赁住房租金收入，配套商业设施租金收入及配套停车场租金收入；基础设施资产的现金流出端主要包括运营管理费、空置房物业管理费用、空置房专项维修基金及各项税费等。四个项目具体现金流构成情况如下表：

表 2-64 四个项目具体现金流构成

序号	基础设施项目	现金流入构成	现金流出构成
1	安居百泉阁	保障性租赁住房租金收入、配套商业设施租金收入及配套停车场租金收入	运营管理费、空置房物业管理费用、空置房专项维修基金及各项税费等
2	安居锦园	保障性租赁住房租金收入及配套停车场租金收入	
3	保利香槟苑	保障性租赁住房租金收入	
4	凤凰公馆	保障性租赁住房租金收入	

3、历史现金流情况、波动情况及波动原因说明

根据天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的四个项目备考资产负债表及利润表，并经管理人核查租赁台账，基础设施项目具体运营情况如下：

(1) 安居百泉阁项目

① 安居百泉阁项目盈利情况

安居百泉阁项目于 2022 年 1 月开始运营，2022 年 1 季度营业收入 225.58 万元，营业成本 69.78 万元，净利润 144.59 万元。

② 安居百泉阁项目承租人核查情况

截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目主要收入来源于保障性租赁住房出租，出租率为 99%，承租人 280 家，其中单位租户 71 家，共承租 378 套住房。安居百泉阁项目前十大单位租户租赁面积合计 19,859.87 平方米，占安居百泉阁项目可租赁住房总面积的 50.53%。其中荣耀终端有限公司(以下简称“荣耀终端”)承租面积占比 45.91%，该单位租户资质较好，预期现金流流入稳定。安居百泉阁项目租赁合同的加权（按照租赁面积）平均期限为 2.95 年，租约稳定性较高。

在现金流抽样核查中，管理人发现安居百泉阁项目个别个人租户存在延迟缴纳租金的情况，但延迟缴纳的时间未超过 10 天。管理人认为，延迟缴纳租金情况不会对本项目现金流稳定及安全性产生影响。

（2）安居锦园项目

① 安居锦园项目盈利情况

安居锦园项目于 2021 年 11 月开始运营，2021 年、2022 年 1 季度营业收入分别为 0.00 万元、69.32 万元，营业成本分别为 78.02 万元、41.58 万元，净利润分别为 -78.02 万元、26.16 万元。

② 安居锦园项目承租人核查情况

截至尽职调查基准日，安居锦园项目主要收入来源于保障性租赁住房出租，出租率为 99%，承租人 64 家，均为单位租户，合计承租 357 套。安居锦园项目前十大单位租户租赁面积合计 12,757.26 平方米，占安居锦园项目可租赁总面积的 47.34%，每个单位租户的租赁面积占比均低于 10%。由于安居锦园项目均为单位租户，主要以事业单位、金融机构、国企等单位为主，租户资质较好，且租赁合同均设置 3 个月保证金保障条款，安居锦园项目承租人延迟缴纳租金的概率相对较低，预期现金流流入稳定。安居锦园项目租赁合同的加权（按照租赁面积）平均期限为 2.97 年，租约稳定性较高。

（3）保利香槟苑项目

① 保利香槟苑项目盈利情况

保利香槟苑项目于 2020 年 7 月开始运营。2020 年、2021 年、2022 年 1 季度营业收入分别为 19.38 万元、214.58 万元、67.87 万元，营业成本分别为 42.17 万元、179.09 万元、37.91 万元，净利润分别为 -23.00 万元、30.93 万元、22.03 万元。

② 保利香槟苑项目承租人核查情况

截至尽职调查基准日，保利香槟苑项目保障性租赁住房的出租率为 100%，共有 102 家承租人。其中单位租户 47 家，合计承租 155 套住房。保利香槟苑项目前十大单位租户租赁面积合计 6,946.85 平方米，占保利香槟苑项目可租赁总面积的 42.21%。保利香槟苑项目租赁合同的加权（按照租赁面积）平均期限为 2.94 年，租约稳定性较高。

在现金流抽样核查中，管理人发现保利香槟苑项目有 3 个按季度支付的单位租户存在延迟缴纳租金情况，且延迟缴纳时间超过 31 天，分别为单位租户 1（存在提前缴纳租金情况，发生了 4 次延迟缴纳租金情况，其中最长时间延期 140 天）、单位租户 I（存在提前缴纳租金情况，关于其签署的各份合同，最多发生了 6 次延迟缴纳租金情况，最长时间延期 50 天）、单位租户 2（发生 3 次延迟缴纳租金情况，其中最长时间延期 44 天）。由于保利香槟苑项目租金单价较低，前述 3 个单位租户的租金收入占全部保障性租赁住房项目租金收入的比例较小，且截至尽职调查基准日，前述 3 家单位租户均按照合同约定金额足额缴纳了各期租金，并未出现实质违约情况，管理人认为，延迟缴纳租金情形不会对本项目现金流稳定及安全性产生影响。

（4）凤凰公馆项目

① 凤凰公馆项目盈利情况

凤凰公馆项目于 2020 年 11 月开始运营，2021 年开始产生收入，凤凰公馆项目于 2021 年、2022 年 1 季度营业收入分别为 752.14 万元、245.84 万元，营业成本分别为 555.85 万元、117.74 万元，净利润分别为 188.17 万元、100.71 万元。

② 凤凰公馆项目承租人核查情况

截至尽职调查基准日，凤凰公馆项目保障性租赁住房的出租率为 98%，承租人 538 家，其中单位租户 36 家，合计承租 153 套住房。凤凰公馆项目前十大单位租户租赁面积合计 8,604.80 平方米，占凤凰公馆项目可租赁总面积的 16.69%，租户资质普遍较好，预期现金流流入稳定。凤凰公馆项目保障性租赁住房租赁合同的加权（按照租赁面积）平均期限为 3 年，租约稳定性较高。

在现金流抽样核查中，管理人发现凤凰公馆项目的个人租户存在以下两类延迟缴纳租金的情形：一类是采用托收方式缴纳租金的部分个人租户，因银行发起托收时间略晚于合同约定时间而延迟缴纳了租金，该类延迟缴纳情形非个人租户主观因素导致；另一类是采用其他支付方式缴纳租金的个别个人租户延迟缴纳了租金。前述两类延迟缴纳租金的时间均较短，最长不超过 10 天。管理人认为，上述两类延迟缴纳租金的情形不会对凤凰公馆项目的现金流稳定性和安全性产生影响。

4、核查结论

(1) 现金流的独立性

经管理人核查，截至尽职调查基准日，基础设施资产通过已签署及拟签署的租约，通过公开、透明的配租流程或市场化出租等方式，获得持续、稳定的保障性租赁住房租金收入、配套商业设施及停车场租金收入。基础设施资产产生的租金收入不依赖于其他资产或资产组。因此，管理人认为本基础设施资产现金流具有独立性。

(2) 现金流的稳定性

经管理人核查，深圳保障性租赁住房市场供不应求，且本基础设施资产均位于相关区域的核心地段，租期较长且可续租，续租期限仍以3年为主。项目主要收入均由保障性租赁住房租金收入构成，保障性租赁住房租金收入的稳定确保了本项目的现金流稳定。抽样核查显示，部分租户存在延期不超过10天缴纳租金的情况，极个别租户虽有超过一个月的延迟但租金也足额缴纳，租金收缴不存在坏账情况。因此，管理人认为，本基础设施资产现金流整体稳定、可靠。

(四) 基础设施资产现金流的分散度或集中度情况

1、项目组对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进行分析

(1) 现金流来源是否具备合理的分散度情况分析

截至尽职调查基准日，基础设施资产中住房承租人数量共计 983 家，其中个人租户 766 家，单位租户 217 家。以下分别从租赁面积集中度、单位租户的前 20 大行业分布及租赁期限到期日的集中度维度进行分析。

① 前十大承租人（按租赁面积计算）集中度情况分析

表 2-65 基础设施资产前十大承租人（按租赁面积计算）情况表

	承租人	租赁面积（平方米）	租赁面积占比	租赁期限（年）	行业
1	荣耀终端有限公司	18,041.77	13.40%	3.0	软件和信息技术服务业
2	单位租户 A	2,361.27	1.75%	3.0	事业单位
3	单位租户 B	1,678.22	1.25%	3.0	保险业
4	单位租户 C	1,667.42	1.24%	3.0	保险业
5	单位租户 D	1,530.69	1.14%	3.0	汽车制造业
6	单位租户 E	1,247.68	0.93%	3.0	建筑安装业
7	单位租户 F	1,245.57	0.92%	3.0	批发业
8	单位租户 G	1,230.20	0.91%	3.0	货币金融服务

9	单位租户 H	1,225.40	0.91%	3.0	房地产业
10	单位租户 I	1,221.00	0.91%	3.0	计算机、通信和其他电子设备制造业
	总计	31,449.22	23.35%		

截至尽职调查基准日，基础设施资产整体层面上十大承租人租赁面积占基础设施资产（不含配套停车场）可出租面积的比例为 23.35%。其中租赁面积占比超过 10%的承租人只有一家，为荣耀终端，其他九家单位租户租赁面积占比较为分散。同时，承租人为单位租户的，最终入住人均是单位的雇员中符合配租条件且经深圳市、区住建部门认可的个人，最终收入来源均是个人，基础设施资产收入来源分散度较高。

② 行业集中度分析

表 2-66 基础设施资产单位租户前 20 大行业分布情况表

行业	该行业单位租户个数占比
批发业	10.60%
商务服务业	10.14%
事业单位	9.22%
软件和信息技术服务业	5.53%
货币金融服务	4.15%
保险业	4.15%
专业技术服务业	3.69%
零售业	3.69%
机关单位	3.69%
房地产业	3.69%
科技推广和应用服务业	3.23%
建筑装饰、装修和其他建筑业	3.23%
社会组织	2.76%
计算机、通信和其他电子设备制造业	2.76%
互联网和相关服务	2.76%
电力、热力生产和供应业	2.30%
资本市场服务	1.84%
房屋建筑业	1.84%
专用设备制造业	1.38%
医药制造业	1.38%
合计	82.03%

截至尽职调查基准日，全部 217 家单位租户中，租户所在行业包括批发业、商业服务业、事业单位、软件和信息技术服务业等，其中除批发业和商业服务业单位租户数量占全部单位租户数量比例分别为 10.60%和 10.14%外，其余行业占单位租户数量比例均低于 10%。单位租户的行业分散度较好。

③ 租赁合同到期期限集中度分析

表 2-67 基础设施资产租赁合同到期分布情况表

租赁到期时间	租赁面积占比
2022 年	0.86%
2023 年	27.53%
2024 年	22.40%
2025 年	49.21%

从租赁期限看，截至尽职调查基准日，基础设施资产当前租户的租赁期限以 3 年为主，只有极少量租户的租赁期限为半年或 1 年。根据深圳市相关配租政策规定，期满后，承租人仍有续租需求的，应当在期满前 3 个月提出续租申请。符合届时配租条件的，可续租，续租期限不超过 3 年。经过深圳市配租审核机制筛选确定的配租对象具有较强的租金履约能力，同时因为深圳市人口持续净流入，住房需求持续增加，但受制于土地资源稀缺，住房供需长期处于失衡状态，且功能完善、配套齐全的保障性住房占比较低，因此四个项目有庞大的需求群体，即使租赁合同到期后，租金的稳定性仍然有较强的保障。

综上，管理人认为，基础设施资产的现金流分散度情况较好。

(2) 现金流来源是否由市场化运营产生分析

本项目基础设施资产为保障性租赁住房项目，深圳市保障性租赁住房的配租工作是在深圳市、区住建部门实施的统一配租机制及住建部门确认的租金价格的基础上，通过公开、透明的配租流程实施完成的，政府部门的配租工作不受原始权益人及其关联方影响。

在四个项目中，保障性租赁住房的关联租户仅 1 家，为深圳市福田人才安居有限公司，自 2022 年 3 月起租，其承租面积占本项目全部保障性租赁住房的总面积 0.23%。安居百泉阁项目及安居锦园项目的配套停车场的关联租户仅 1 家，为配套停车场整体承租人安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，自 2022 年 3 月起租。截至尽职调查基准日，前述关联租户的租金收入仅在 2022 年 1-3 月发生，且 2022 年 1-3 月前述关联租户的租金收入占项目总收入的比例仅为 1.68%，关联方承租的比例占项目整体比例很小。

综上，管理人认为，基础设施资产的现金流主要由市场化运营产生。

(3) 现金流来源不依赖第三方补贴等非经常性收入分析

经核查，根据本基础设施项目已签署及拟签署的租约，项目通过将基础设施资产进行市场化运营，以获得持续、稳定的租金收入，保障性租赁住房租金收入和配套商业设施及配套停车场租金收入占本项目全部营业收入的 100%，本基础设施项目的收入来源不依赖于第三方补贴等非经常性收入。

2、结合基础设施资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等因素，对现

金流提供方集中度风险的分析

(1) 基础设施资产涉及的地区概况、区域经济及供需变化对现金流提供方集中度风险的分析

根据本尽职调查报告“第二部分第七章第二节”所述，基础设施资产地理位置优越、区位优势明显，为基础设施资产提供了良好的经济环境、行业环境；基础设施资产所在区域经济发达，且目前国家、深圳市都将长期支持保障性租赁住房行业健康发展，深圳市保障性住房目前处于供不应求的状态，以上均有助于持续保障本基础设施资产现金流提供方合理分散。

(2) 基础设施资产涉及的行业政策对现金流提供方集中度风险的分析

根据本尽职调查报告“第二部分第七章第一节”所述，基于行业主管部门制定的发展规划、行业管理方面的法律法规及规范性文件，国家高度重视保障性租赁住房基础设施领域的发展。本基础设施资产所处行业政策优势明显，这为保障性租赁住房行业的健康发展提供了政策支持，保障性租赁住房行业政策不会对本基础设施资产的现金流提供方带来集中度风险。

(五) 基础设施资产现金流的预测情况

1、结合可供分配金额测算报告及估值报告，预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入、成本支出项目预测参数的设置依据及合理性。

(1) 未来一年及一期的现金流测算情况

根据基础设施基金可供分配金额测算报告，基础设施基金的现金流测算情况如下：

表 2-68 2022 年 7-12 月及 2023 年基础设施项目现金流测算概况

单位：元

项目	2022 年 7-12 月	2023 年度
营业收入	26,951,891.04	53,882,547.23
期/年末现金余额	34,540,419.05	60,184,565.06
可供分配金额	24,533,021.75	49,183,507.88
投资人净现金流分派率	4.24%	4.25%

注：投资人净现金流分派率=可供分配金额/公募基金募集规模，公募基金规模按照 11.58 亿元测算，届时以实际发行规模为准。

表 2-69 2022 年 7-12 月及 2023 年预测可供分配金额计算表

单位：元

科目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年度预测值
一、净利润	12,346,462.41	24,660,387.21

科目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
二、分配调整事项		
（一）折旧和摊销	10,422,000.00	20,844,000.00
（二）利息支出		
（三）所得税费用		
三、税息折旧及摊销前利润	22,768,462.41	45,504,387.21
（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益		
其中：处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益		
（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）基础设施基金发行份额募集的资金	1,158,000,000.00	
（八）购买基础设施项目的支出	-1,158,000,000.00	
（九）支付的利息及所得税费用		
（十）应收和应付项目的变动	2,311,447.15	4,672,780.55
（十一）未来合理的相关支出预留	-546,887.81	-993,659.88
其中：重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）	-146,887.81	-293,659.88
不可预计费用预留	-400,000.00	-700,000.00
未来合理期间内的运营费用等		
（十二）其他可能的调整项		
其中：处置基础设施项目资产取得的现金		
金融资产相关调整等		
递延所得税资产的减少		
递延所得税负债的增加		
四、可供分配金额	24,533,021.75	49,183,507.88

表 2-70 2022 年 7-12 月及 2023 年预测合并利润表

单位：元

科目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
一、营业总收入	26,951,891.04	53,882,547.23
其中：营业收入	26,951,891.04	53,882,547.23
二、营业总成本	14,605,428.63	29,222,160.02
其中：营业成本	11,675,721.77	23,345,794.90
税金及附加	974,618.50	2,076,764.74
管理费用	1,985,311.25	3,965,369.08
财务费用	-30,222.89	-165,768.70
其中：利息收入	-30,222.89	-165,768.70
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21

科目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	12,346,462.41	24,660,387.21

表 2-71 2022 年 7-12 月及 2023 年预测合并现金流量表

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
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	29,369,614.14	58,767,143.40
收到其他与经营活动有关的现金	30,222.89	165,768.70
经营活动现金流入小计	29,399,837.03	58,932,912.10
购买商品、接受劳务支付的现金	1,331,370.75	2,656,752.03
支付的各项税费	974,618.50	2,076,764.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,013,938.22	4,022,227.57
经营活动现金流出小计	4,319,927.47	8,755,744.34
经营活动产生的现金流量净额	25,079,909.56	50,177,167.76
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	1,148,539,490.51	-
其中：收购基础设施项目所支付的现金	1,158,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资活动现金流出小计	1,148,539,490.51	-
投资活动产生的现金流量净额	-1,148,539,490.51	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,158,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,158,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金		24,533,021.75
筹资活动现金流出小计	-	24,533,021.75
筹资活动产生的现金流量净额	1,158,000,000.00	-24,533,021.75
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	34,540,419.05	25,644,146.01
加：期初现金及现金等价物的余额	-	34,540,419.05
六、期末现金及现金等价物余额	34,540,419.05	60,184,565.06

(2) 本项目增长潜力分析

根据深府规〔2018〕13号文的规定，本次参与试点的基础设施项目的租金为届时同地段市场商品住房租金的60%左右，同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心评估确定，综合考虑本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平和房地产市场发展状况等因素，按照年度确定。根据深圳市深府办函〔2022〕23号文，保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。国家统计局和地方统计局尚未有公开披露房屋租金水平及增长情况的数

据，因此本项目选取了 Wind 以及 CREIS 中指数据库作为统计分析数据来源，根据对上述来源的统计分析数据，深圳住宅市场租金增长率如下：①根据 Wind 收录的二手住宅租金指数数据，2011 年底至 2021 年底 10 年间，深圳住宅租金指数从 123.70 增加至 187.00，年均复合增长率为 4.22%；②根据 CREIS 中指数据库统计的数据，2018 年 12 月-2021 年 8 月期间，深圳市住宅租赁市场租金水平平均增长率在 2%-4%之间，与深圳市 2018 年至 2020 年居民消费价格指数同比增长幅度（分别为 2.8%、3.4%和 2.3%）相近。基础设施基金四个基础设施项目的租赁期限以 3 年为主，项目评估机构戴德梁行根据区域内商品住房市场租金过往增长幅度、估价对象实际租赁情况并结合其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，在评估报告中假设租金增长率情况如下：

①在预测期间内，租赁期内的租金收入以租赁合同约定的租金预测；

②在预测期间内，租约期外，假设前十年即（2022 年 3 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日）存在两次租金调整，即各项目租金自起租的第二、第三个合同期的起始年各增长 2%。具体而言，由于各项目起租时间存在先后，因此前十年预测期内，假设安居百泉阁、安居锦园项目保障性租赁住房租金分别对应应在第四、第七年各增长 2%，保利香槟苑、凤凰公馆项目保障性租赁住房租金分别对应应在第二、第五年各增长 2%；从 2032 年 1 月 1 日起至预测期终止日，安居百泉阁项目长期增长率为 2.50%，安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目长期增长率为 3.0%。

（3）现金流预测及关键假设

① 可供分配金额测算报告的基本假设

（a）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司遵循的国家现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化。

（b）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司持续经营，能够保持现有的经营方式和管理水平。

（c）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司所采用的会计政策无重大变化。

（d）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司所遵循的税收制度和有关税收政策无重大变化。

（e）宏观环境下的市场利率不发生重大变化，不考虑通货膨胀的影响。

（f）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司经营活动将不会受到新冠疫情的重大不利影响，不考虑未来可能出现的政策减租导致的影响。

② 可供分配金额测算报告的特定假设

（a）营业收入

标的基础设施项目按照项目名称及业态分类可出租面积或个数如下表所示：

表 2-72 基础设施项目可出租物业面积/个数

可出租	住宅（平方米）	商业（平方米）	车位（个数）
保利香槟苑	16,457.28	-	-
凤凰公馆	51,553.87	-	-
安居百泉阁	39,301.32	414.11	294
安居锦园	26,948.60	-	216

营业收入主要包括基础设施资产的保障性租赁住房租金收入以及配套商业、停车位的出租业务收入。具体明细如下：

表 2-73 2022 年 7-12 月及 2023 年营业收入预测

单位：元

科目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年预测值
住宅租金收入	25,748,805.28	51,424,603.34
配套商业收入	753,911.45	1,506,099.85
配套停车位收入	449,174.31	951,844.04
合计	26,951,891.04	53,882,547.23

对于基础设施资产合同期内的租金收入，按照项目已签订租赁协议中约定的租金、租赁年限及免租期政策计算租金收入。住宅租金方面，根据住建部门出具的四个项目基准租金及租金折扣标准，各项目住房租金单价为：安居百泉阁项目 59.74 元/平方米/月，安居锦园项目 44.38 元/平方米/月，保利香槟苑项目 14.52 元/平方米/月，凤凰公馆项目 17.40 元/平方米/月。各项目单套住房的具体租金根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后由住建部门确定配租基准价格；配套商业租金方面，根据项目截至 2022 年 3 月 31 日已签署的配套商业租赁合同，配套商业租金单价为 367.75 元/平方米/月；配套停车位租金方面，根据项目截至 2022 年 3 月 31 日已签署的项目配套停车位租赁合同，配套停车位租金单价为 200 元/个/月×N，其中 N 在 2022 年 7-12 月为 80%，2023 年度为 85%。

对于预测期间内，未签订合同的部分，本基金预测假设如下：

① 按照住宅预计可出租面积（等于住宅总可出租面积乘以预计出租率）扣除已签订合同的面积、按照深圳市、区住建局确定的配租基准价格及免租期假设预测计算住宅租金收入。

其中：

(a) 住宅出租率方面，截至 3 月 31 日，保利香槟苑、凤凰公馆、安居百泉阁和安居锦园四个项目出租率分别为 100%、98%、99%和 99%，项目现行租约期限主要为 3 年，因此，

合理保守假设预测期内安居百泉阁、安居锦园和凤凰公馆项目住宅出租率为 98%，保利香槟苑项目住宅出租率为 99%，假设的出租率均低于目前实际的出租率，即假设的空置率高于实际空置率，已考虑了项目空置率的影响；

(b) 住宅租金增长率假设方面，根据深府规〔2018〕13 号文的规定，本次参与试点的基础设施项目的租金为届时同地段市场商品住房租金的 60%左右，同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心评估确定，综合考虑本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平和房地产市场发展状况等因素，按照年度确定。

深圳市 2022 年新发布的深府办函〔2022〕23 号文规定：保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。

国家统计局和地方统计局尚未有公开披露房屋租金水平及增长情况的数据，因此本项目选取了 Wind 以及 CREIS 中指数据库作为统计分析数据来源，其中：(1) Wind 在国内金融信息服务行业处于领先地位，数据内容涵盖股票、债券、基金、外汇、金融衍生品、大宗商品、宏观经济、财经新闻等领域，是众多证券公司、基金管理公司、保险公司、银行、投资公司、合格境外机构投资者 (QFII) 等投资机构常用的数据库；(2) CREIS 中指数据库是房地产专业数据库，服务了众多房地产品牌企业以及戴德梁行、世邦魏理仕、仲量联行、第一太平戴维斯等机构。因此，Wind 和 CREIS 中指数据库统计数据具有较强的参考性。根据对上述来源的统计分析，深圳住宅市场租金增长率如下：

① 根据 Wind 收录的二手住宅租金指数数据，2011 年底至 2021 年底 10 年间，深圳住宅租金指数从 123.70 增加到 187.00，年均复合增长率为 4.22%；② 根据 CREIS 中指数据库统计的数据，2018 年 12 月-2021 年 8 月期间，深圳市住宅租赁市场租金水平年增长率在 2%-4%之间，与深圳市 2018 年至 2020 年居民消费价格指数同比增长幅度（分别为 2.8%、3.4%和 2.3%）相近。

基础设施基金四个基础设施项目的租赁期限以 3 年为主，项目评估机构戴德梁行根据区域内商品住房市场租金过往增长幅度、估价对象实际租赁情况并结合其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，谨慎假设 3 年合同到期换签时进行一次租金调整，租金增长率为 2%（即每三年租金增长 2%，折合每年租金增长 0.66%），具有合理性；

(c) 参考截至 2022 年 3 月 31 日已签订住宅租赁合同的免租期政策，假设存续租约到期后新签或续签合同不考虑免租期。

② 按照配套商业预计可出租面积（等于商业总可出租面积乘以预计出租率）扣除已签订合同的面积、假设的预测期间平均租金水平及免租期假设预测计算配套商业租金收入。其中：

(a) 配套商业出租率方面，根据截至 2022 年 5 月 8 日已签订的百泉阁配套商业租赁合同约定，百泉阁配套商业出租率达 89%。同时，根据深圳市福田区人才住房租赁市场的历史成交数据，管理人认为百泉阁项目配套商业出租率会持续保持在较高水平，因此合理假设预测期百泉阁配套商业出租率 2022 年 7-12 月、2023 年度分别为 80%、90%；

(b) 配套商业租金增长率方面，参考项目已签署配套商业租赁合同设置的 3% 年租金涨幅，假设预测期商业年租金增长率为 3%；

(c) 参考截至 2022 年 5 月 8 日已签署的配套商业租赁合同免租期条款，假设预测期配套商业部分新签或续签合同政策为每 36 个月度免收 1 个月租金。

③ 根据截至 2022 年 3 月 31 日已签订的配套停车场租赁合同约定，按照配套停车位个数×N 系数×租金单价假设预测计算配套停车位租金收入。假设预测期配套停车位出租率为 100%，N 系数在 2022 年 7-12 月为 80%，在 2023 年度为 85%，租金单价为 200 元/个/月，不考虑配套停车位租金增长。

关于预计出租率、平均租金水平及免租期的假设具体如下：

表 2-74 2022 年 7-12 月预计出租率及平均租金

单位：元

可出租项目	住宅		配套商业		配套停车位	
	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金
安居百泉阁	98%	配租基准价	80.00%	367.75	100%	200.00×80%
安居锦园	98%	配租基准价	/	/	100%	200.00×80%
保利香槟苑	99%	配租基准价	/	/	/	/
凤凰公馆	98%	配租基准价	/	/	/	/

表 2-75 2023 年度预计出租率及平均租金

可出租项目	住宅		配套商业		配套停车位	
	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金
安居百泉阁	98%	配租基准价	90.00%	378.78	100%	200.00×85%
安居锦园	98%	配租基准价	/	/	100%	200.00×85%

可出租项目	住宅		配套商业		配套停车位	
	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金	预计出租率	平均租金
保利香槟苑	99%	配租基准价 ¹	/	/	/	/
凤凰公馆	98%	配租基准价	/	/	/	/

基础设施资产租金系采用的各区住建局确定的配租基准价格；在确定基础设施资产配套商业、配套停车位租金水平时，项目公司考虑了以下因素：最近订立的可比基础设施资产配套商业的实际租金；基础设施资产的地理位置、已使用年限等情况；配套商业市场的一般市场情况等。

(b) 营业成本

营业成本主要包括基础设施资产的折旧及摊销费、运营管理费及物业管理费等。具体明细金额如下：

表 2-76 2022 年 7-12 月及 2023 年营业成本预测

单位：元

项目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年预测值
运营管理费	1,108,587.23	2,216,300.99
空置房物业管理费	60,594.71	116,595.16
空置专项维修基金	3,684.16	7,251.11
日常维修费	80,855.67	161,647.64
折旧摊销	10,422,000.00	20,844,000.00
合计	11,675,721.77	23,345,794.90

① 运营管理费

根据本基金拟签署的《运营管理服务协议》，拟委托深圳市房屋租赁运营管理有限公司作为运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，初始管理期限为 66 年。根据拟签署的《运营管理服务协议》，运营管理费用按年总运营收入（含税）的 4% 计取。参照《运营管理服务协议》运营管理费用标准，预测时，假设运营管理服务成本每年按含税租金收入 4% 计算。

② 空置房物业管理费

根据项目签署的物业委托服务协议，物业已出租部分的物业管理费由物业公司向租户直

¹ 本基金预测期假设在各项目自起租的第二个合同期的起始年，住宅租金增长 2%，根据截至 2022 年 3 月 31 日基础设施资产签署的租赁合同，预测期仅保利香槟苑项目存在第一个合同期到期，于第二个合同期起始年（即 2023 年）住宅租金增长 2% 的情况，其他三个项目住宅租金在预测期内均无涨幅。

接收取，空置部分由物业权利人承担。参照项目物业委托服务协议物业服务费用标准，预测时，假设保利香槟苑、凤凰公馆、安居锦园项目住宅空置房物业管理费按 3.9 元/平方米/月，安居百泉阁项目住宅空置房物业管理费按 3.98 元/平方米/月，安居百泉阁配套商业空置房物业管理费按 9.8 元/平方米/月计算。

③ 空置专项维修基金

根据项目签署的物业委托服务协议，物业已出租部分的专项维修基金费用由物业公司向租户直接收取，空置部分由物业权利人承担。参照项目物业委托服务协议物业专项维修资金收费标准，预测时，假设各项目住宅及配套商业空置房专项维修基金按 0.25 元/平方米/月计算。

④ 日常维修费用

主要包括基础设施资产的日常维修费用及小型修理费用，参考深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》，基础设施资产未来各期所发生的日常维修费用预测数据约占比本基金应收租金收入预测的 0.3%左右，因此预测时，假设按照含税租金收入的 0.3%计算。

⑤ 折旧及摊销费用

根据《深圳市人才安居集团有限公司会计核算办法》，固定资产折旧采用直线平均法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值后按年计提折旧，其中，土地使用年限 70 年的房屋及建筑物残值率为 10%，折旧使用年限为 50 年。由于基础设施资产主要为房屋及建筑物，土地使用年限为 70 年，因此预测期基础设施资产房屋及建筑物按照 50 年计提折旧费用，采用直线平均法计算，残值率为 10%。

(c) 税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和租金印花税等。

表 2-77 2022 年 7-12 月及 2023 年税金及附加预测

单位：元

项目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年预测值
增值税附加费用 (1)	94,087.09	188,603.42
房产税 (2)	-	123,542.81
土地使用税	69,447.52	138,895.04
印花税	27,024.77	54,028.30

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
不可抵扣的进项税(3)	784,059.12	1,571,695.17
合计	974,618.50	2,076,764.74

① 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费附加等税费按照实际缴纳税额的适用比例计算缴纳。增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)*12%。

② 项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税。根据《深圳经济特区房产税实施办法》(深府〔1987〕164号),纳税单位新建或购置的新建房屋(不包括违章建造的房屋),自建成或购置之次月起免纳房产税三年。安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆项目免纳房产税的截止时间分别为2025年2月28日、2025年2月28日、2023年6月30日和2023年10月31日。根据财政部、国家税务总局和住房城乡建设部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021年第24号),四个项目的保障性租赁住房租金可以减按4%的税率缴纳房产税。根据上述税收政策,四个项目在2022年7-12月享受免纳房产税的优惠政策。2023年,保利香槟苑和凤凰公馆两个项目将过免纳房产税的截止时间,年内按照剩余时间参照住宅租金税率4%计征房产税,金额为123,542.81元。

③ 不可抵扣的进项税系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根据《股东借款协议》中约定的由专项计划实际发放的借款确定。股东借款金额方面,专项计划拟向鼎吉管理公司发放股东借款1.96亿元,拟向百泉阁管理公司发放股东借款2.92亿元,拟向锦园管理公司发放股东借款1.88亿元,合计为6.76亿元。借款期限为66年,借款利率为浮动利率,付息金额将基于项目公司可分配现金流确定,还本方式为一次性还本,但可以根据专项计划书面通知等要求提前偿还。

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、预留下一年运营费用和期末/年末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。据此,预测于2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年度专项计划利息收入分别为人民币26,919,363.03元及人民币53,961,534.05元。

专项计划利息收入增值税=专项计划利息收入/(1+3%)*3%

相关增值税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

(d) 管理费用

管理费用主要包括本公募基金的管理费及托管费，项目公司的保险费，以及本公募基金、资产支持专项计划、项目公司等审计、评估、法律、财务代理、税务代理及其他相关费用等专业服务费用。预测期不足一年的按照年度费用或费率/365×预测期间天数计算。

根据基金合同及专项计划标准条款，基金固定管理费按照上一自然年度基金报告披露的基金净值的 0.20% 的年费率按日计提，就基金成立当年，基金固定管理费按照基金成立时的募集规模的 0.20% 的年费率按日计提。逐日累计至每年年末，按年支付。

本基金在编制可供分配计算表时，将以管理费的计算方式合并预测本基金及专项计划于预测期间支付的管理人报酬。

托管费在预测期内按照拟签署基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法确认。根据拟签署的托管协议及专项计划标准条款，本基金年度托管费按照上一自然年度基金年度报告披露的公募基金净值的 0.01% 的年费率按日计提，逐日累计至每年年末，按年支付。

于预测期间，基础设施资产年度保险费按照项目已投保保单中相关费率标准予以计算确认，预测于 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度年度保险费分别为含税金额人民币 77,250.00 元及人民币 154,500.00 元（适用增值税税率为 6%）。

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司层面的审计、评估、财务代理、税务代理及其他相关费用等中介机构专业服务费，根据本基金管理人对相关中介机构的初步询价，分别按照每年含税金额人民币 1,410,000.00 元进行预测。

假设本公募基金的资金规模为 11.58 亿元，各项费用预计发生额如下：

表2-78 2022年7-12月及2023年管理费用预测

单位：元

项目	计费依据	2022年7-12月预测值	2023年预测值
基金管理费	基金规模*0.20%	1,167,517.81	2,340,692.92
基金托管费	基金规模*0.01%	58,375.89	117,034.65
保险费		72,877.36	145,754.72
专业服务费		686,540.19	1,361,886.79
合计		1,985,311.25	3,965,369.08

(e) 所得税费用

表 2-79 2022 年 7-12 月及 2023 年所得税费用预测

单位：元

项目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年预测值
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-	-
合计	-	-

(1) 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。

(2) 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。

因此本基金预计自基金成立日起无需预缴所得税,应承担的所得税费用为零元。

(f) 资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括原有基础设施资产的大修支出及更新改造支出。根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》所提供的未来各期项目资本性支出预测数据,基于运营管理机构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,年度预留比例为当期含税租金收入的 0.5%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

表2-80 2022年7-12月及2023年资本性支出的预留预测

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
预留资本性支出期初余额	-	146,887.81
加：本期/年预留资本性支出	146,887.81	293,659.88
减：本期/年使用预留的资本性支出	-	-
预留资本性支出期末余额	146,887.81	440,547.69

(g) 应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动为预测期间租赁收入直线法计算对应收账款变动的的影响及由于各项目公司在重组阶段划转标的资产时取得较大金额可抵扣进项税额，导致预测期内标的资产产生的租金收入增值税无需缴纳。

表2-81 2022年7-12月及2023年应收和应付项目的变动

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年预测值
应收和应付项目的变动	2,311,447.15	4,672,780.55
合计	2,311,447.15	4,672,780.55

(h) 其他

- ① 基础设施资产的折旧年限、折旧方法等符合税法规定的扣除条件，可以税前扣除。
- ② 项目公司的物业管理费等运营成本，以及大修等资本化支出的款项在发生的本期支付。
- ③ 项目公司应缴纳的税金及附加费用在发生的当期支付。
- ④ 项目公司在股权转让后，现有关联借款、银行借款等可以股东投入资金立即偿还，不再产生除股东方外的借款利息支出。
- ⑤ 股东对项目公司的债权性投资与权益性投资的比例符合我国税法规定的抵扣标准，使得股东借款利息支出可以全部在计算应纳税所得额时扣除。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 本基金不产生所得税费用，故本基金在编制可供分配金额测算表时假设相关调节项为零。

2、预测和分析基础设施资产未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等），并说明各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性

（1）预测和分析基础设施资产未来资本性支出

未来基础设施资产将由物业管理公司提供物业管理和日常维保服务，各项目公司仅需承担如电气、给排水、排污、渗漏水、装修维护、电器、灯具开关等耗材、卫生洁具配件、门窗五金及消防等设施的维修费用。

资本性支出为基础设施资产主体工程及设备设施的更换及改造支出，包括项目公司需承担的户内维修、结构检测等支出，由于基础设施资产投入运营时间较短，初期资本性支出的金额相对较低。

从保障投资人利益角度，结合深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》，管理人保守假设基础设施资产 2022 年 7-12 月及 2023 年的维修费用为含税租金收入的 0.3%，资本性支出为含税租金收入的 0.5%。

根据基础设施基金可供分配金额测算报告，上述费用的预测情况如下：

表 2-82 基础设施资产 2022 年 7-12 月及 2023 年资本性支出预测

单位：万元

项目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年预测值
日常维修费	8.06	16.14
资本性支出预留	14.65	29.32

（2）各项预测参数的设置依据及其合理性和充分性

深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具了《技术尽职调查报告》，通过现场实地查勘、与相关人士沟通意见、收集委托方提供的资料图纸和参考相关设计规范及施工质量验收规范的方式，对基础设施项目未来资本性支出进行了预测。其中对基础设施资产未来维修费用和资本性支出费用估算如下：

表 2-83 基础设施资产未来维修费用估算

单位：万元

序号	项目名称	10 年费用总计	第 1 年 (年化)	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	安居百泉阁	250.28	8.97	8.97	9.41	9.41	9.41	9.41	9.41	61.76	61.76	61.76
2	安居锦园	121.72	4.39	4.39	4.61	4.61	4.61	4.61	4.61	29.96	29.96	29.96
3	保利香槟苑	34.27	0.96	0.96	1.05	1.05	1.05	1.05	7.04	7.04	7.04	7.04

序号	项目名称	10年费用总计	第1年 (年化)	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
4	凤凰公馆	106.16	3.03	3.03	3.34	3.34	3.34	3.34	21.69	21.69	21.69	21.69
	费用总计	512.42	17.34	17.34	18.41	18.41	18.41	18.41	42.75	120.45	120.45	120.45

表 2-84 基础设施资产未来资本性支出费用估算

单位：万元

序号	项目名称	10年费用总计	第1年(年化)	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	安居百泉阁	581.66	15.01	15.01	15.76	15.76	15.76	15.76	15.76	157.61	157.61	157.61
2	安居锦园	283.03	7.25	7.25	7.61	7.61	7.61	7.61	7.61	76.83	76.83	76.83
3	保利香槟苑	82.14	1.56	1.56	1.71	1.71	1.71	1.71	18.05	18.05	18.05	18.05
4	凤凰公馆	253.72	5.21	5.21	5.47	5.47	5.47	5.47	55.35	55.35	55.35	55.35
	费用总计	1,200.55	29.02	29.02	30.55	30.55	30.55	30.55	96.76	307.84	307.84	307.84

根据《技术尽职调查报告》预测，基础设施项目预计未来十年合计维修费用为 512.42 万元，合计资本性支出为 1,200.55 万元。

基于基础设施资产的建设情况、物业及设备现状、物业使用情况和历史维修及保养数据等情况，《技术尽职调查报告》对基础设施资产未来资本性支出进行了合理预测，同时，可供分配金额测算报告中对资本性支出的预测数据与《技术尽职调查报告》中基本一致，管理人认为该预测具备合理性及充分性。

十四、重要现金流提供方

经管理人核查，基础设施资产安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的运营起始时间分别为 2022 年 1 月、2021 年 11 月、2020 年 7 月和 2020 年 11 月，其中安居百泉阁项目和安居锦园项目运营时间较短，截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目与安居锦园项目运营时间均未满一年。同时，安居百泉阁项目和安居锦园项目与租户签订合同的最早开始时间分别为 2022 年 3 月 1 日和 2022 年 3 月 7 日。保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 2021 年度均不存在单一租户及其关联方提供的现金流占比超过现金流总额 10% 的情况。因此，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的租户均不满足中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》第二十一条第（二）款对重要现金流提供方的界定标准，基础设施项目暂不存在重要现金流提供方。

第三部分 对业务参与人的调查

一、原始权益人

（一）设立及存续情况

1、历史沿革

（1）深圳市人才安居集团

① 2016年6月，深圳市人才安居集团设立

2016年6月29日，深圳市人民政府第六届第四十次常务会议审议通过《深圳市人才安居集团有限公司组建方案》。

同日，深圳市国资委出具《深圳市国资委关于王滨等任职的通知》（深国资委任〔2016〕17号），决定：“王滨任深圳市人才安居集团有限公司董事、董事长、法定代表人，并推荐其为总经理人选。吕华、辛杰、蒋灿明、王华本、何建锋、余晓明任深圳市人才安居集团有限公司董事。朱大华任深圳市人才安居集团有限公司监事、监事会主席，龙庆祥、肖杰安任深圳市人才安居集团有限公司监事。余晓明任深圳市人才安居集团有限公司财务负责人。”

2016年6月30日，深圳市市场监督管理局出具《商事主体名称证明书》（〔2016〕第rp1684012125679号），证明名称成功申报为“深圳市人才安居集团有限公司”。

同日，深圳市人才安居集团取得了深圳市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号91440300MA5DFLBQXP）。

同日，深圳市人才安居集团股东深圳市国资委制定了《深圳市人才安居集团有限公司章程》。

根据设立时的《深圳市人才安居集团有限公司章程》及相关股东决定文件，深圳市人才安居集团设立时的基本情况如下：

表3-1 深圳市人才安居集团设立时基本情况

公司名称	深圳市人才安居集团有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	深圳市福田区深南大道4009号投资大厦8楼803房
法定代表人	王滨
注册资本	3,000,000万元人民币
实收资本	3,000,000万元人民币
成立日期	2016年6月30日
营业期限	2016年6月30日至2085年6月30日
经营范围	一般经营项目：人才安居房项目的投融资、开发建设、运营管理和综合服务。

深圳市人才安居集团设立时的股权结构如下：

表3-2 深圳市人才安居集团设立时股权结构

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	出资方式	持股比例(%)
1	深圳市国资委	3,000,000	货币	100
合计		3,000,000	-	100

深圳市人才安居集团设立时的董事、监事、总经理任职情况如下：董事会成员：王滨（董事长兼法定代表人）、吕华、辛杰、蒋灿明、王华本、何建锋、余晓明。监事会成员：朱大华（监事会主席）、龙庆祥、肖杰安。总经理：王滨。

② 2016年9月，法定代表人、董事长、总经理变更

2016年8月26日，深圳市人民政府出具《深圳市人民政府关于贾保安同志任职的通知》（深府任〔2016〕62号），同意贾保安同志任深圳市人才安居集团董事长。

2016年9月9日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于王滨免职的通知》（深国资委任〔2016〕22号），决定免去王滨的深圳市人才安居集团董事长、董事、法定代表人、总经理职务。

深圳市人才安居集团于2016年9月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事、高级管理人员任职情况如下：董事会成员：贾保安（董事长兼法定代表人）、吕华、余晓明、王华本、何建锋、蒋灿明、辛杰。总经理：贾保安。

③ 2017年4月，董事、总经理、财务总监变更

2016年8月26日，中共深圳市委组织部向深圳市人才安居集团出具《关于蒋灿明同志任职的通知》（深组干〔2016〕367号），同意蒋灿明同志任深圳市人才安居集团总经理。

2016年12月12日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于朱大华免职的通知》（深国资委任〔2016〕31号），决定免去朱大华深圳市人才安居集团监事会主席、监事职务。

2017年1月9日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李红光等职务任免的通知》（深国资委任〔2017〕4号），决定委派李红光任深圳市人才安居集团董事、财务总监，试用期一年，同时免去何建锋的董事职务。

深圳市人才安居集团于2017年4月完成此次工商变更登记。本次变更后，安居集团的董事任职情况如下：董事会成员：贾保安（董事长兼法定代表人）、吕华、余晓明、王华本、蒋灿明、辛杰。监事会成员：龙庆祥、肖杰安。总经理：蒋灿明。

④ 2018年5月，董事、监事变更，注册资本变更，经营范围变更，企业类型变更，住所变更

2017年7月31日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于调整董

事的通知》（深国资委任〔2017〕32号），决定委派蔡晓平任深圳市人才安居集团董事职务，余晓明不再担任董事职务。

2017年9月4日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李余征任职的通知》（深国资委任〔2017〕35号），决定委派李安任深圳市人才安居集团董事，辛杰不再担任董事职务。

2017年11月27日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李余征任职的通知》（深国资委任〔2017〕42号），决定委派李余征任深圳市人才安居集团监事、监事会主席，试用期一年。

2017年12月6日，中共深圳市委组织部作出《关于蒋灿明同志免职的通知》（深组干〔2017〕268号），同意免去蒋灿明同志深圳市人才安居集团总经理职务。

2017年12月12日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于蒋灿明免职的通知》（深国资委任〔2017〕47号），决定免去蒋灿明的深圳市人才安居集团董事职务。

2018年1月22日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意解聘蒋灿明的公司总经理职务。

2018年4月10日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于向深圳市人才安居集团有限公司拨付资本金的批复》（深国资委函〔2018〕300号），同意根据2016年10月9日市委领导办公会议决定（深会纪〔2016〕26号）向深圳市人才安居集团拨付注册资本金人民币100亿元，并明确自设立以来，深圳市国资委已向深圳市人才安居集团拨付注册资本1000亿元。

2018年5月25日，深圳市人才安居集团作出下列变更决定：住所由原来的“深圳市福田区福田街道深南大道4009号投资大厦8楼803房”变更为“深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27-29楼”；注册资本由300亿人民币变更为1000亿人民币，出资人为深圳市国资委。

2018年5月11日，深圳市人才安居集团根据上述决议事项更新了《深圳市人才安居集团有限责任公司章程》。

深圳市人才安居集团于2018年5月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事、监事和总经理任职情况为：董事会成员：王华本、蔡晓平、吕华、李红光、李安。监事会成员：李余征（监事会主席）、龙庆祥、肖杰安。总经理：蒋灿明。一般经营项目为：（一）人才住房等政府投资决策项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资

源开发与经营、服务；（二）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（三）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）人才住房相关业务咨询及教育培训；（六）足够社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（七）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营。企业类型为：有限责任公司（国有独资）。

⑤ 2018年10月，总经理变更，一般经营项目变更

2018年9月10日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意将公司经营范围中增加“保障性住房建设”“安居型商品房建设”“公共租赁住房”和“棚户区改造”等内容，并相应修订公司《章程》第十条的经营范围。

同日，深圳市人才安居集团根据上述决议更新了《深圳市人才安居集团有限责任公司章程》。

2018年10月10日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意聘任黄力平为公司总经理。

深圳市人才安居集团于2018年10月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的一般经营项目为：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。总经理为：黄力平。

⑥ 2018年10月，董事变更

2018年8月23日，中共深圳市委组织部作出《关于黄力平同志任职的通知》（深组干〔2018〕246号），同意黄力平同志任深圳市人才安居集团董事、总经理职务。

深圳市人才安居集团于2018年10月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事任职情况为：董事会成员：黄力平、王华本、蔡晓平、吕华、李红光、李安。

⑦ 2020年3月，监事变更

2018年12月11日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李余征免职的通知》（深国资委任〔2018〕14号），决定免去李余征的监事会主席、监事职务。

2019年5月20日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于左雄任

职的通知》（深国资委任〔2019〕10号），决定委派左熊任深圳市人才安居集团监事、监事会主席。

2020年3月13日，深圳市人才安居集团召开一届三次职工代表大会并作出决议，选举李彦杰、包四明为公司第一届监事会职工监事。

深圳市人才安居集团于2020年3月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的监事任职情况为：监事会成员：左熊（监事会主席）、龙庆祥、肖杰安、李彦杰（职工监事）、包四明（职工监事）。

⑧ 2021年3月，董事、总经理、财务总监变更

2019年5月17日，深圳市人民政府向深圳市人才安居集团出具《深圳市人民政府关于贾保安同志免职的通知》（深府任〔2019〕84号）安居集团召开董事会并作出决议：免去贾保安的公司董事长、董事职务。

2020年6月8日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于汤卫忠等职务任免的通知》（深国资委任〔2020〕16号），决定委派汤卫忠为公司董事、财务总监，试用期一年，同时免去李红光的公司董事、财务总监职务。

2021年2月4日，中共深圳市委组织部作出《关于唐绍杰、黄力平同志职务调整的通知》（深组干〔2021〕48号），同意唐绍杰为公司董事、总经理，同时免去黄力平的公司董事、总经理职务。

2021年2月4日，深圳市人民政府向深圳市人才安居集团出具《深圳市人民政府关于赵宏伟同志任职的通知》（深府任〔2021〕13号），同意赵宏伟同志任深圳市人才安居集团董事、董事长。

深圳市人才安居集团于2021年3月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事任职情况为：董事会成员赵宏伟（董事长）、唐绍杰、汤卫忠、王华本、蔡晓平、吕华、李安。

⑨ 2021年4月，公司董事、总经理变更

2021年2月4日，中共深圳市委组织部作出《关于唐绍杰、黄力平同志职务调整的通知》（深组干〔2021〕48号），同意唐绍杰为公司董事、总经理，同时免去黄力平的公司董事、总经理职务。

2021年3月18日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意聘任唐绍杰任公司总经理，同时同意修订《深圳市人才安居集团有限公司章程》及《董事会议事规则》并提请深圳市国资委批准。

2021年3月31日，深圳市人才安居集团股东更新了《深圳市人才安居集团有限责任公司章程修正案》。

深圳市人才安居集团于2021年4月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事、总经理任职情况为：董事会成员赵宏伟（董事长）、唐绍杰、汤卫忠、王华本、蔡晓平、吕华、李安。总经理：唐绍杰。

⑩2021年6月，公司章程、董事会议事规则变更

2021年5月31日，同意修订《深圳市人才安居集团有限公司章程》及《董事会议事规则》并提请深圳市国资委批准。

2021年5月，深圳市人才安居集团通过了修订后的《深圳市人才安居集团有限责任公司章程修正案》及《董事会议事规则》。

深圳市人才安居集团于2021年6月完成此次工商变更登记。

⑪ 2021年11月，董事变更

2021年11月4日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于调整董事的通知》（深国资委任〔2021〕40号），决定委派张瑞理、高建柏、魏捍平为公司董事，同时免去吕华、王华本、蔡晓平的公司董事职务。

深圳市人才安居集团于2021年11月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事任职情况为：赵宏伟（董事长）、唐绍杰、汤卫忠、高建柏、魏捍平、张瑞理、李安。

（2）福田安居公司

① 2017年2月，公司设立

2016年10月9日，省委副书记、市委书记马兴瑞主持召开市人才安居集团经营发展工作专题会议，市领导许勤、张虎、杨洪和李廷忠同志，市直有关部门负责人参加了会议，并形成《市委领导办公会议纪要》（深会纪〔2016〕26号），会议决定，为有利形成全市一盘棋布局，统筹考虑全市人才安居住房建设管理工作，各区（新区）不单独设立人才安居住房企业，由市人才安居集团在各区成立独资子公司或分公司，或与各区合作成立由人才安居集团控股的合资子公司，统一负责各区（新区）内人才安居住房的投融资、建设、筹集和运营。

2016年12月29日，深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团签署了《深圳市福田区人民政府深圳市人才安居集团有限公司合作框架协议》，双方就成立福田安居公司事宜达成一致，深圳市福田区人民政府认缴出资额为人民币13.12亿元，占注册资本的40%，深圳市人才安居集团认缴出资额为人民币19.68亿元，占注册资本的60%。

2017年2月7日，深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团签署了《深圳市福田区人才安居有限公司章程》，载明公司名称为“深圳市福田区人才安居有限公司”，注册资本为32.8亿元，各股东认缴出资情况：深圳市人才安居集团认缴出资额为人民币19.68亿元，占注册资本的60%，深圳市福田区人民政府认缴出资额为人民币13.12亿元，占注册资本的40%。

同日，福田安居公司全体股东召开股东会，表决通过了董事、监事任职事项，并出具了《深圳市福田区人才安居有限公司董事、监事任职书》，委任王志楷、周其明、王超、傅伦为和曾皓为公司董事，委任徐新益、饶少华和曹晓川（职工监事）为监事。

同日，福田安居公司全体董事召开董事会，并出具了《深圳市福田区人才安居有限公司董事长任职书》，选举王志楷为董事长，兼任法定代表人；同日，董事会还出具了《深圳市福田区人才安居有限公司总经理任职书》，聘任周其明担任总经理。

同日，福田安居公司全体监事召开监事会，并出具了《深圳市福田区人才安居有限公司监事会主席任职书》，选举徐新益为监事会主席。

2017年2月9日，福田安居公司取得了由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，载明公司名称为“深圳市福田区人才安居有限公司”，法定代表人为王志楷。

福田安居公司设立时的基本情况如下：

表3-3 福田安居公司设立时的基本情况

公司名称	深圳市福田区人才安居有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	深圳市福田区莲花街道莲花支路1号公交大厦1700
法定代表人	王志楷
注册资本	328,000万元人民币
实收资本	328,000万元人民币
成立日期	2017年2月9日
营业期限	2017年2月9日至无固定期限
经营范围	一般经营项目：人才安居房项目的投资、建设收购、租赁管理和运营等综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。（同意登记机关调整规范经营表述，以登记机关登记为准）； 许可经营项目：（同意登记机关调整规范经营表述，以登记机关登记为准）。

福田安居公司设立时的股权结构如下：

表3-4 福田安居公司设立时的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式
1	深圳市人才安居集团有限公司	196,800	196,800	货币
2	深圳市福田区人民政府	131,200	131,200	货币
	合计	328,000	328,000	-

福田安居公司设立时的董事、监事、总经理任职情况如下：董事会成员王志楷（董事长兼法定代表人）、周其明、王超、傅伦为、曾皓。监事会成员：徐新益（监事会主席）、饶少华、曹晓川（职工监事）。总经理：周其明。

② 2018年5月，公司股东变更，董事、监事变更

2016年12月29日，深圳市人才安居集团与深圳市福田区国有资产监督管理委员会签署了《深圳市福田区人才安居有限公司合资协议》，双方约定，经深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团商议，由深圳市福田区国有资产监督管理委员会代表深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团出资组建福田安居公司。

2017年8月2日，深圳市福田区人民政府向深圳市市场监督管理局福田局下发了《福田区人民政府关于协助办理变更深圳市福田区人才安居有限公司股东的函》（福府函〔2017〕383号），要求深圳市市场监督管理局福田局协助将福田安居公司的股东深圳市福田区人民政府变更为深圳市福田区国有资产监督管理委员会。

2017年8月29日，深圳市人才安居集团与深圳市福田区国有资产监督管理委员会签署了新的《深圳市福田区人才安居有限公司章程》。

2017年10月13日，福田安居公司召开股东会并作出《首次股东会会议决议》（深福田人安股决〔2017〕1号），股东会审议通过了如下议案：“一、同意《关于审议公司<章程>的议案》。二、同意《选举公司第一届董事会董事的议案》：选举王志楷、周其明、王超、曾皓、陈爱虹为公司第一届董事会董事。三、同意《关于选举公司第一届监事会监事的议案》：选举周锦渊、闵丽为公司第一届监事会股东代表监事，与职工监事容乐勤共同组成公司第一届监事会。”

2018年5月8日，福田安居公司作出变更决定：公司董事成员由“董事：傅伦为”变动备案为“董事：陈爱虹”，监事成员由“监事：徐新益，监事：饶少华，监事：曹晓川”变动备案为“监事：周锦渊，监事：闵丽，监事：容乐勤”；公司股东由：“深圳市福田区人民政府（组织机构代码00754404-3、出资额：人民币13.12亿元、出资比例：40%）”变更为“深圳市福田区国有资产监督管理委员会（统一社会信用代码：X11440304007542822U、出资额：人民币13.12亿元、出资比例：40%）。”

福田安居公司于2018年5月完成此次工商变更登记。本次变更完成后，福田安居公司的股权结构如下：

表3-5 福田安居公司股权结构（2018年5月）

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式
1	深圳市人才安居集团有限公司	196,800	196,800	货币
2	深圳市福田区国有资产监督管理委员会	131,200	131,200	货币
	合计	328,000	328,000	-

本次变更完成后，福田安居公司的董事、监事任职情况如下：董事会成员：王志楷（董事长兼法定代表人）、周其明、王超、陈爱虹、曾皓。监事会成员：周锦渊、闵丽、容乐勤（职工监事）。

③ 2019年1月，住所变更

2018年12月19日，福田安居公司修改了公司章程，并出具《深圳市福田区人才安居有限公司章程修正案》，决定将公司住所由“深圳市福田区莲花街道莲花支路1号公交大厦1700”变更为“深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001”。

同日，福田安居公司出具了《深圳市福田区人才安居有限公司变更决定》，决定将公司住所由“深圳市福田区莲花街道莲花支路1号公交大厦1700”变更为“深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001”，同意通过章程修正案。

2019年1月16日，福田安居公司取得了由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，载明住所为“深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001”。

④ 2020年6月，董事长兼法定代表人变更

2020年5月22日，福田安居公司召开第一届董事会第十三次会议，并作出《深圳市福田区人才安居有限公司第一届董事会第十三次会议决议》（深福人安董决（2020）1号），选举周其明担任董事长、法定代表人。

2020年6月15日，福田安居公司取得由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，载明法定代表人为周其明。

福田安居公司于2020年6月完成此次工商变更登记。本次变更后，福田安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：周其明（董事长兼法定代表人）、王志楷、王超、陈爱虹、曾皓。

⑤ 2020年7月，股东名称、经营范围、注册资本变更

2019年1月28日，中共广东省委机构编制委员会下发了《中共广东省委机构编制委员会关于印发<深圳市福田区机构改革方案>的通知》，要求将“将区国有资产监督管理委员会更名为区国有资产监督管理局”。

2020年6月28日，福田安居公司召开股东会并作出《深圳市福田区人才安居有限公司股东

会决议》，决议公司股东名称由“深圳市福田区国有资产监督管理委员会”变更为“深圳市福田区国有资产监督管理局”；公司经营范围由“人才安居房项目的投资(具体项目另行申报)、建设收购、租售管理和综合运营服务在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营自有物业租赁物业管理。”变更为“人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设物业租赁在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营工程管理物业管理。”；全体股东认缴注册资本由人民币32.8亿元变更为人民币49.8亿元；同意修改章程。

2020年7月13日，福田安居公司股东签署了新的《深圳市福田人才安居有限公司章程》，就经营范围、股东名称、注册资本等事宜重新规定。

福田安居公司于2020年7月完成此次工商变更登记。本次增资完成后，福田安居公司的股权结构如下图所示：

表3-6 福田安居公司股权结构（2020年7月）

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式
1	深圳市人才安居集团有限公司	298,800	298,800	货币
2	深圳市福田区国有资产监督管理局	199,200	199,200	货币
合计		498,000	498,000	-

⑥ 2020年9月，董事变更

2020年9月10日，福田安居公司股东召开了2020年第三次股东会并作出决议，一致表决通过了《深圳市福田人才安居有限公司关于调整第一届董事会成员的议案》，王志楷不再担任第一届董事会董事，由周斐担任。

福田安居公司于2020年9月完成此次工商变更登记。本次变更后，福田安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：周其明（董事长兼法定代表人）、周斐、王超、陈爱虹、曾皓。

⑦ 2022年3月，经营范围变更

2022年3月17日，福田安居公司修改了公司章程，并出具《深圳市福田人才安居有限公司章程修正案》，决定将章程第四条“公司的经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。公司应当在章程规定的经营范围内从事经营活动”变更为“公司的经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的

投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理；住房租赁。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）。公司应当在章程规定的经营范围内从事经营活动”。

同日，福田安居公司出具了《深圳市福田人才安居有限公司变更决定》，决定将公司经营项目由“一般经营项目：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）”变更为“一般经营项目：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）；住房租赁。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）”。

福田安居公司于2022年3月完成此次工商变更登记。本次变更后，福田安居公司的经营范围如下：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）；住房租赁。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

（3）罗湖安居公司

① 2017年2月，罗湖安居公司设立

2016年12月23日，深圳市罗湖区人民政府与深圳市人才安居集团签订《合作框架协议》，约定共同组建罗湖安居公司。

2016年12月23日，经深圳市罗湖区人民政府与深圳市人才安居集团商议，由深圳市罗湖中财投资发展公司代表深圳市罗湖区人民政府与深圳市人才安居集团共同出资组建罗湖安居公司，并达成《深圳市罗湖人才安居有限公司合资协议》，约定甲方认缴出资19.5亿元，乙方认缴出资10.5亿元。

2017年2月7日，罗湖安居公司召开股东会议，决定：朱大华任罗湖安居公司董事、董事长、法定代表人，任期三年；段红卫、彭立军、杜辉、陈秋灵任罗湖安居公司董事，任期三

年；林奋强、包四明、巫坚任罗湖安居公司监事，任期三年。同日，董事会决定：聘任段红卫为罗湖安居公司总经理，任期三年。

同日，罗湖安居公司制定了《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》。同日，罗湖安居公司股东会会议决议选举朱大华、段红卫、彭立军、杜辉、陈秋灵等共五人为公司董事成员，任期三年。选举林奋强、包四明、巫坚等共三人为公司监事，任期三年。

同日，罗湖安居公司董事会会议选举朱大华为公司董事长及法定代表人，并获得股东同意。

同日，罗湖安居公司董事会决定聘任段红卫为总经理，任期三年。

根据设立时的《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》、相关股东会、董事会决议文件及申请设立的文件，罗湖安居公司设立时的基本情况如下：

表3-7 罗湖安居公司设立时的基本情况

公司名称	深圳市罗湖人才安居有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 31 楼 3110-3112
法定代表人	朱大华
注册资本	300,000 万元人民币
实收资本	300,000 万元人民币
成立日期	2017 年 2 月 9 日
营业期限	2017 年 2 月 9 日至无固定期限
经营范围	一般经营项目：人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；自有物业租赁；物业管理。

罗湖安居公司设立时的股权结构如下：

表3-8 罗湖安居公司设立时的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资方式	持股比例(%)
1	深圳市人才安居集团有限公司	195,000	195,000	货币	65
2	深圳市罗湖中财投资发展公司	105,000	105,000	货币	35
	合计	300,000	300,000	-	100

罗湖安居公司设立时的董事、监事、总经理任职情况如下：董事会成员：朱大华（董事长兼法定代表人）、段红卫、彭立军、杜辉、陈秋灵。监事会成员：林奋强（监事会主席）、包四明、巫坚。总经理：段红卫。

② 2019年1月，公司章程变更，公司一般经营范围变更，公司地址变更，公司受让土地使用权。

2019年1月2日，罗湖安居公司出具变更决定，决定公司住所由“深圳市罗湖区东门街道

深南东路2028罗湖商务中心31楼3110-3112”变更为“深圳市罗湖区东门街道深南东路2028罗湖商务中心39楼”；公司经营范围由“人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；自有物业租赁；物业管理。”变更为“人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。”；同意根据上述内容修改《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》。

同日，罗湖安居公司通过了《深圳市罗湖人才安居有限公司章程修正案》。

2018年9月28日，深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局在深圳市罗湖区清水河一路博隆大厦签订了《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2018）0010号），将宗地代码为440303004001GB00097（宗地号为H303-0060），土地面积约为5556.76平方米的土地使用权出让给罗湖安居公司。土地用途为二类居住用地，土地性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营。土地利用要求：主体建筑物的性质为人才住房（公共租赁住房）。土地使用权出让金为6,459,587元，市政配套设施金为36604324元，合计43063911元。使用年期为70年，自2018年4月28日至2088年4月27日。

2019年1月16日，罗湖安居公司取得深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为91440300MA5EC9B5X0）。

本次变更完毕后，罗湖安居公司的经营范围为：人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。罗湖安居公司的住所为：深圳市罗湖区东门街道深南东路2028罗湖商务中心39楼。

③ 2019年3月，公司章程变更，公司增加注册资本，公司董事、监事变更

2018年12月21日，深圳市人才安居集团、罗湖安居公司和罗湖中财签订了《深圳市罗湖人才安居有限公司增资协议书》，就增资相关事宜达成一致。

同日，罗湖安居公司出具董事会文件（深罗人安董（2018）7号），形成决议：同意公司增加注册资本人民币20亿元，其中深圳市人才安居集团有限公司向公司增资人民币13亿元；深圳市罗湖中财投资发展公司向公司增资人民币7亿元。增资后公司股东双方股权比例与增资前保持一致，分别持有公司65%股权和35%股权。

同日，罗湖安居公司出具《2018年第六次股东会会议决议》（深罗人安股（2018）6号），形成决议：同意公司增加注册资本人民币20亿元，其中深圳市人才安居集团向公司增资人民币13亿元；罗湖中财向公司增资人民币7亿元。增资后公司股东双方股权比例与增资前保持一致，分别持有公司65%股权和35%股权。

2019年2月12日，罗湖安居公司作出《董事、监事变更决定》，公司董事由“朱大华、段

红卫、彭立军、陈秋灵、杜辉”变更为“朱大华、段红卫、彭立军、陈秋灵、冯小山”；公司监事由“林奋强、包四明、巫坚”变更为“张文洪、包四明、郭兵”，其中张文洪为监事会主席。

本次变更后，罗湖安居公司的董事、监事任职情况如下：董事会成员：朱大华（董事长兼法定代表人）、段红卫、彭立军、陈秋灵、冯小山。监事会成员：张文洪（监事会主席）、包四明、郭兵。罗湖安居公司的股权结构如下：

表3-9 罗湖安居公司股权结构（2019年2月）

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市人才安居集团有限公司	325,000	325,000	货币	65
2	深圳市罗湖中财投资发展公司	175,000	175,000	货币	35
	合计	500,000	500,000	-	100

2019年2月22日，罗湖安居公司通过了《深圳市罗湖人才安居有限公司章程修正案》。

罗湖安居公司于2019年3月完成此次工商变更登记。

④ 2020年6月，公司董事、法定代表人变更。

2020年3月23日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团关于朱大华免职的函》（深人安任函〔2020〕7号），决定建议免去朱大华的公司董事会董事、董事长、法定代表人职务。

2020年4月13日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团关于段红卫任职的函》（深人安任函〔2020〕11号），决定推荐段红卫任罗湖安居公司第一届董事会董事长、法定代表人。

2020年5月22日，罗湖安居公司召开股东会，并做出《2020年第一次股东会决议》（深罗人安股〔2020〕1号），同意免去朱大华同志所担任的罗湖安居公司第一届董事会董事职务。

2020年5月28日，罗湖安居公司出具董事会文件（深罗人安董〔2020〕1号），并作出决议：选举段红卫为公司董事长、法定代表人。本次变更后，罗湖安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：段红卫（董事长兼法定代表人）、彭立军、陈秋灵、冯小山。

罗湖安居公司于2020年6月完成此次工商变更登记。

⑤ 2020年11月，公司股东变动，公司章程变更、公司经营范围变更、公司董事变动

2020年7月28日，深圳市罗湖区国有资产监督管理局向罗湖安居公司股东罗湖中财及深圳市罗湖投资控股有限公司出具《关于将深圳市罗湖人才安居有限公司35%股权划转至深圳市罗湖投资控股有限公司的通知》，要求将罗湖中财持有的罗湖安居公司35%的股权无偿划

转至深圳市罗湖投资控股有限公司。

罗湖安居公司出具决定，将罗湖安居公司经营范围由“人才安居房项目的投资、开发建设、运营管理和综合服务；自有物业租赁，物业管理；在合法取得土地权的土地上从事房地产开发经营”变更为“人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、运营、资源开发与运营、服务；棚户区改造项目投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理”。

2020年10月10日，罗湖安居公司召开股东会并出具股东会决议，同意将罗湖中财持有的35%的股权无偿划转至深圳市罗湖投资控股有限公司，公司股东方由罗湖中财变更为罗湖投资。并同意公司《章程》的相关修订内容。

2020年10月23日，罗湖安居公司出具决定，将公司董事由“段红卫、彭立军、陈秋灵、冯小山”变更为“段红卫、彭立军、周星明、庄欣、胡朝东”。2020年10月23日，罗湖安居公司召开股东会并作出决议：选举周星明、庄欣、胡朝东为罗湖安居公司第一届董事会董事，公司董事会成员变更为：段红卫、彭立军、周星明、庄欣、胡朝东。

2020年10月26日，罗湖安居公司通过《深圳市罗湖人才安居有限公司章程修正案》。

罗湖安居公司于2020年11月完成此次工商变更登记。本次变更后，罗湖安居公司的董事任职情况如下：董事会成员，段红卫（董事长兼法定代表人）、彭立军、周星明、庄欣、胡朝东。罗湖安居公司的股权结构如下：

表3-10 罗湖安居公司股权结构（2020年11月）

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市人才安居集团有限公司	325,000	325,000	货币	65
2	深圳市罗湖投资控股有限公司	175,000	175,000	货币	35
	合计	500,000	500,000	-	100

⑥ 2021年12月，公司董事、法定代表人变更。

2021年12月7日，罗湖安居公司召开股东会，会议决议同意选举包四明、周星明、张博、庄欣、胡朝东为深圳市罗湖人才安居有限公司第二届董事会董事成员。

2021年12月7日，罗湖安居公司召开董事会，会议决议同意选举包四明担任公司董事长、法定代表人。

罗湖安居公司于2021年12月完成此次工商变更登记。本次变更后，罗湖安居公司的董事任职情况如下：董事会成员包四明、胡朝东、周星明、庄欣、张博；总经理：张博；法定代表人：包四明。

2、存续情况

(1) 深圳市人才安居集团

根据深圳市市场监督管理局于2021年3月1日核发的统一社会信用代码为91440300MA5DFLBQXP的《营业执照》、深圳市人才安居集团最新的《公司章程》及国家企业信用信息公示系统查询结果，截至尽职调查基准日，深圳市人才安居集团的基本情况如下：

表3-11 深圳市人才安居集团基本情况

公司名称	深圳市人才安居集团有限公司
公司类型	有限责任公司（国有独资）
公司住所	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F(27楼-29楼)
法定代表人	赵宏伟
注册资本	10,000,000万元人民币
实收资本	10,000,000万元人民币
成立日期	2016年6月30日
营业期限	2016年6月30日至2085年6月30日
经营范围	公司经营范围包括：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。

(2) 福田安居公司

根据深圳市市场监督管理局于2020年6月15日核发的统一社会信用代码为91440300MA5EC8G32F的《营业执照》、福田安居公司最新的《公司章程》及国家企业信用信息公示系统查询结果，截至尽职调查基准日，福田安居公司的基本情况如下：

表3-12 福田安居公司基本情况

公司名称	深圳市福田人才安居有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001
法定代表人	周其明
注册资本	498,000万元人民币
实收资本	498,000万元人民币
成立日期	2017年2月9日
营业期限	2017年2月9日至无固定期限
经营范围	人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投

	资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	---

(3) 罗湖安居公司

根据深圳市市场监督管理局于2020年6月4日核发的统一社会信用代码为91440300MA5EC9B5X0《营业执照》、罗湖安居公司最新的《公司章程》及国家企业信用信息公示系统查询结果，截至尽职调查基准日，罗湖安居公司的基本情况如下：

表3-13 罗湖安居公司基本情况

公司名称	深圳市罗湖人才安居有限公司
公司类型	有限责任公司（国有控股）
公司住所	深圳市罗湖区东门街道深南东路2028号罗湖商务中心39楼整层
法定代表人	包四明
注册资本	500,000万元人民币
实收资本	500,000万元人民币
成立日期	2017年2月9日
营业期限	2017年2月9日至无固定期限
经营范围	人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）

综上，管理人认为，原始权益人设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，各项工商变更合法合规，原始权益人为依法设立并有效存续的有限责任公司，具备独立法人资格；截至2022年3月31日，原始权益人不存在根据中国法律或公司章程的规定需要终止的情形。

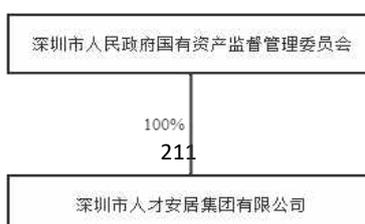
(二) 股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、股权结构

(1) 深圳市人才安居集团

经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团现有股东1名，即深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。截至2022年3月31日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有深圳市人才安居集团100%股权。深圳市人才安居集团的股权结构图如下：

图 3-1 深圳市人才安居集团股权结构图



股东名称及持股情况如下表所示：

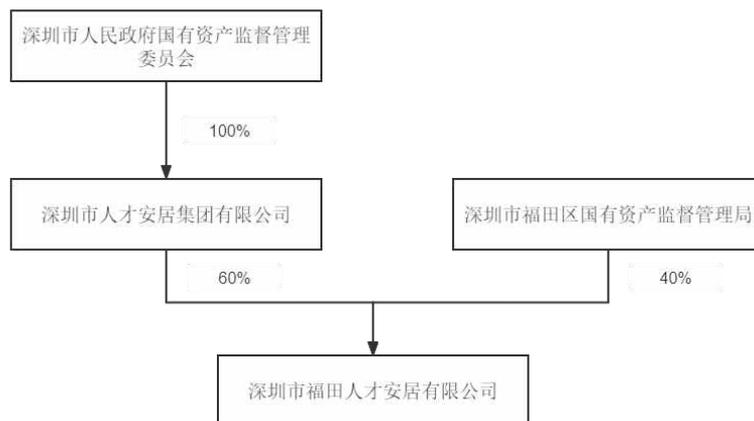
表3-14 深圳市人才安居集团股东名称

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市国资委	10,000,000	10,000,000	货币	100
	合计	10,000,000	10,000,000	-	100

(2) 福田安居公司

经查询国家企业信用信息公示系统，截至2022年3月31日，福田安居公司现有股东2名，分别是深圳市人才安居集团和深圳市福田区国有资产监督管理局。福田安居公司的股权结构图如下：

图3-2 福田安居公司股权结构图



股东名称及持股情况如下表所示：

表3-15 福田安居公司股东名称及持股情况

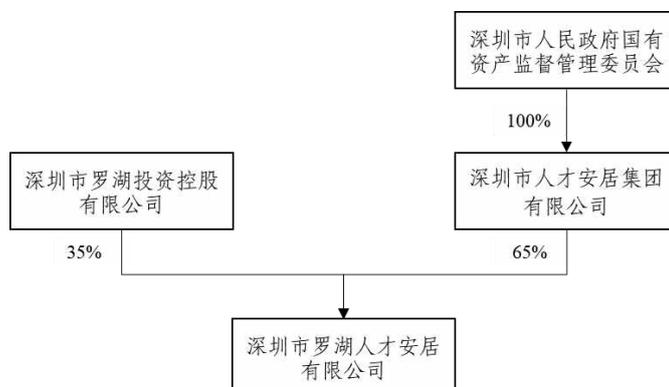
序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市人才安居集团	298,800	298,800	货币	60
2	深圳市福田区国有资产监督管理局	192,200	192,200	货币	40
	合计	498,000	498,000	-	100

(3) 罗湖安居公司

经查询国家企业信用信息公示系统，截至2022年3月31日，罗湖安居公司现有股东2名，分别是深圳市人才安居集团和深圳市罗湖投资控股有限公司。

罗湖安居公司的股权结构如下：

图3-3 罗湖安居公司股权结构图



股东名称及持股情况如下表所示：

表3-16 罗湖安居公司股东名称及持股情况

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	深圳市人才安居集团	325,000	325,000	货币	65
2	深圳市罗湖投资控股有限公司	175,000	175,000	货币	35
合计		500,000	500,000	-	100

2、控股股东和实际控制人情况

(1) 深圳市人才安居集团

截至2022年3月31日，深圳市国资委直接持有深圳市人才安居集团100%股权，为深圳市人才安居集团的唯一股东及实际控制人。

(2) 福田安居公司

截至2022年3月31日，深圳市国资委间接持有福田安居公司60%股权，为福田安居公司实际控制人。

(3) 罗湖安居公司

截至2022年3月31日，深圳市国资委间接持有罗湖安居公司65%股权，为罗湖安居公司的控股股东及实际控制人。

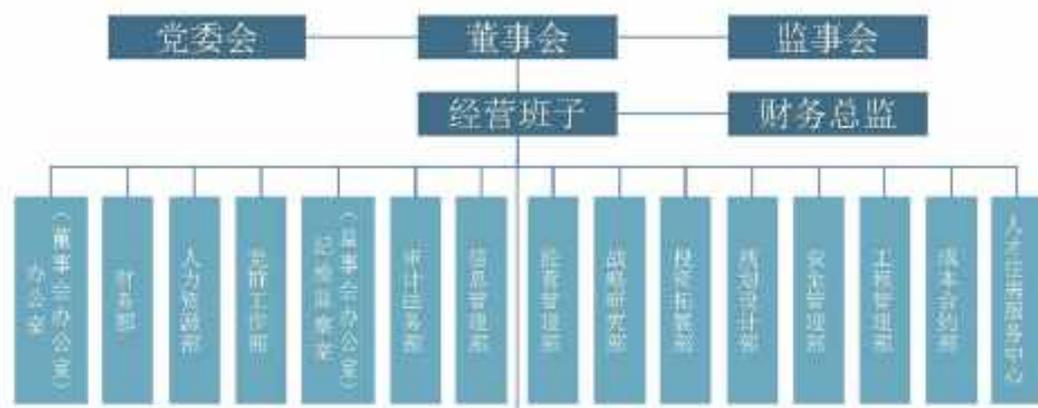
(三) 组织架构、治理结构及内部控制情况

1、组织架构

(1) 深圳市人才安居集团

截至2022年3月31日，在决策机构方面，深圳市人才安居集团为单一股东，不设立股东会。董事会下设经营班子，并由经营班子设置财务部、经营管理部、战略研究部、规划设计部、投资拓展部、安全管理部等部门，具体组织架构如下：

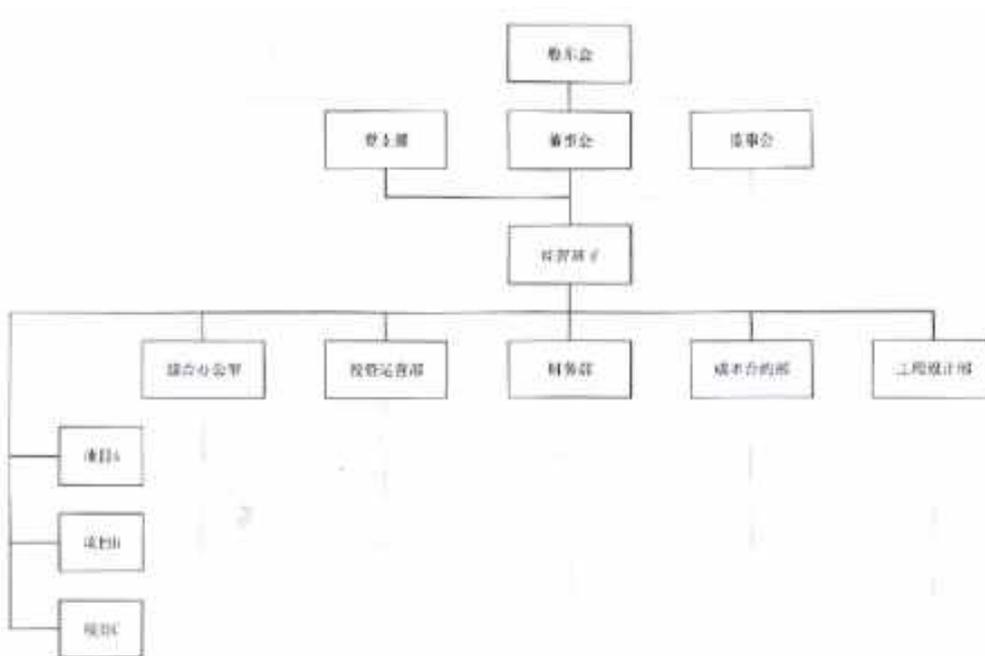
图3-4 深圳市人才安居集团组织架构



(2)福田安居公司

截至2022年3月31日，在决策机构方面，福田安居公司设立股东会。董事会下设经营班子，并由经营班子设置综合办公室、投资运营部、财务部、成本合约部和工程设计部等部门，具体组织架构如下：

图3-5 福田安居公司组织架构图

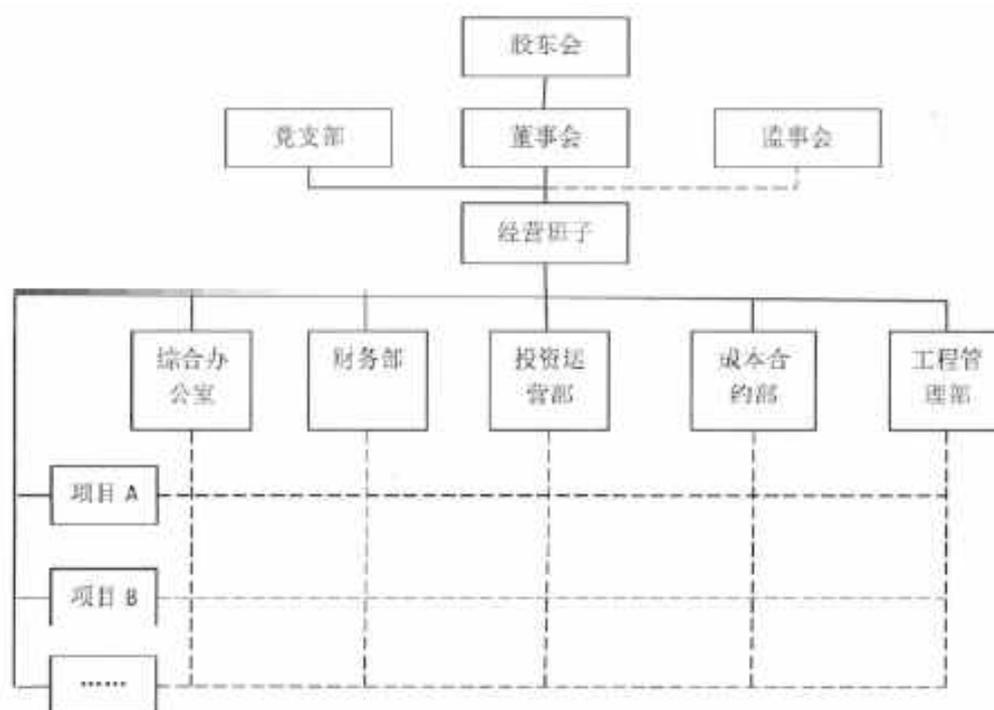


(3)罗湖安居公司

公司组织架构按照股东会-董事会（监事会、党组织）-经营班子-各部室（项目部）的管

理层级，坚持精简高效的原则，采用矩阵式的方式设置相关机构。公司各部室主要包括职能部室和业务部室两类，随着业务与项目的开展，根据需要设立项目部（或项目公司），由相关部门抽调人员兼任组成。从保障公司职能管理和业务运营的角度出发，公司设置5个部室：综合办公室、财务部、投资运营部、成本合约部和工程管理部。公司组织架构图如下：

图3-6 罗湖安居公司组织架构图



2、治理结构

(1) 深圳市人才安居集团

深圳市人才安居集团按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规并结合公司实际情况，制定了《深圳市人才安居集团有限公司章程》并建立了由出资人、董事会、监事会和高级管理层组成治理结构体系。深圳市国资委是深圳市人才安居集团唯一出资人即股东，深圳市人才安居集团未设立股东会。

① 出资人

根据《深圳市人才安居集团有限公司章程（2021年修订）》规定，公司不设股东会，由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）代表深圳市人民政府对公司履行出资人职责。股东行使以下职权：

- (1) 享有国有资产收益权；

- (2) 决定公司经营方针和投资计划；
- (3) 批准公司发展战略规划；
- (4) 委派或更换非由职工代表担任的公司董事、监事，并决定对其的考核与报酬事项；委派财务总监；
- (5) 批准公司董事会、监事会的报告；
- (6) 批准公司的年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；
- (7) 批准公司的利润分配方案或弥补亏损方案；
- (8) 决定公司增加或者减少注册资本；
- (9) 对发行公司债券作出决议；
- (10) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项；
- (11) 决定公司及其下属企业的以下投资事宜：①主业范围以外的投资事宜；②投资额在公司净资产的50%以上的投资事宜；③在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的投资事宜；④公司资产负债率在70%以上的直接投资项目或所属企业为投资主体且所属企业资产负债率在70%以上的投资事宜；⑤与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国企、央企、其他地方国企）没有实际控制权的投资事宜。但涉及人才住房等政府投资决策项目的投资事宜，政府有相关规定的从其规定执行；
- (12) 决定公司及其下属企业以下产权变动事宜：①涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动、具有重要战略意义或承担重大专项任务的国有产权变动事项；②根据有关法律法规，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项；
- (13) 确定拟实施管理层和核心骨干持股的企业名单，审核公司及其所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案；
- (14) 按照证券监管和国资监管等规定，审议需由出资人批准的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；
- (15) 审议批准按照国资监管规定由出资人决策的股权投资基金设立事项；
- (16) 批准公司股份制改造和IPO总体方案；
- (17) 批准公司及其所属企业与无产权关系法人之间的担保，以及公司及其所属企业为境外融资提供担保。公司不得为与公司无产权关系的自然人或非法人单位提供担保。公司及其所属企业开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供的阶段性担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；

(18) 批准公司长效激励约束机制以及所属上市公司长效激励约束机制;

(19) 审议批准公司及其所属企业定点扶贫和对口支援任务以外的捐赠单笔金额(价值)一百万元以上,或对同一受益人(单位)的当年累计捐赠总额两百万元以上,或年度累计捐赠总额三百万元以上的捐赠;

(20) 审核、批准公司章程及章程修正案;

(21) 法律法规或市国资委发布的相关监管制度及本章程规定的由市国资委行使的其他职权,但市国资委另行授权董事会行使的部分职权除外。

② 董事会

公司设董事会,董事会由七名成员组成,其中包括外部董事四名(含一名由财务总监兼任的外部董事),内部董事三名(含职工董事一名)。董事会设董事长一名。

董事中非职工董事由深圳市国资委委派。职工董事由公司职工代表大会选举产生。

董事每届任期三年,董事任期届满,连委(选)可以连任。董事会对深圳市人民政府国有资产监督管理委员会负责,行使下列职权:

(1) 确保国家的法律法规和市国资委的各项监管制度在公司执行;

(2) 向深圳市国资委报告工作,执行深圳市国资委的决议,维护国有资产出资人的利益;

(3) 审议批准公司的经营计划和投资方案;

(4) 制订公司的发展战略规划方案;

(5) 制订公司年度财务预算方案(含薪酬预算、投资预算)、决算方案;

(6) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案;

(7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案;

(8) 制订发行公司债券的方案;

(9) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

(10) 审议批准公司组织管控和机构设置方案;

(11) 聘任或者解聘公司总经理,并决定其考核和报酬事项;

(12) 根据公司总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理,并决定公司副总经理的考核和报酬事项;

(13) 根据公司董事长的提名决定聘任或解聘公司董事会秘书;

(14) 审议批准公司薪酬方案、企业年金方案、住房公积金方案、薪酬总额决定机制;

(15) 审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果;

- (16) 审议批准公司特殊贡献奖等专项奖励办法以及相关事项；
- (17) 审议批准所属企业（上市公司除外）长效激励约束机制；
- (18) 审议并提出实施管理层和核心骨干持股的企业名单，拟订公司及其所属企业管理层和核心骨干持股的总体方案；
- (19) 审议批准公司决策范围内本部及其所属企业产权变动事项，但产权变动事项同时达到本章程第十四条有关标准的，还应当提交出资人审议批准；
- (20) 审议批准上市公司国有股权变动事项：
 - ①按照证券监管和国资监管等规定，审议由公司自主决策的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；②审议批准减持上市公司股份的后评价报告。
- (21) 审议批准所属企业股份制改造和IPO总体方案；
- (22) 审议批准公司内部审计年度工作计划、年度内部控制自我评价报告及内部控制审计报告，定期听取风险与审计管理委员会、公司内部审计机构工作情况汇报，以及审议公司重要的内部审计报告、审计结果及有关事项；
- (23) 审议批准公司内部控制年度评价报告；
- (24) 审议批准公司全面风险管理相关事宜：①领导和监督公司全面风险管理工作，统筹全面风险管理体系的建设和有效实施，督导企业风险管理文化的培育；②审议公司年度全面风险管理报告，批准风险管理策略和重大风险管理解决方案，了解和掌握公司面临的各项重大风险及其风险管理现状，做出有效控制风险的决策；③根据国资监管规定，其他需要董事会审议的全面风险控制相关事宜；
- (25) 审议批准公司发行中期票据、短期融资券、超短期融资券及其他债务融资方案；
- (26) 审议批准按照国资监管规定由企业自主决策的股权投资基金设立事项；
- (27) 审议批准以下投资事项：
 - ①审议批准在香港或澳门地区成立的所属公司在本地区的主业投资；
 - ②审议批准在香港或澳门地区发生、且被投标的主要资产和经营活动在境内（80%以上营业收入来自境内）的直接投资项目。投资事项同时达到出资人审议标准的，应当提交出资人审议。
- (28) 审议批准市政府、市国资委职权之外的公司及其所属企业其他投资事宜；
- (29) 审议批准公司及其所属企业投资项目的后评价；

(30) 审议批准公司及其所属企业以货币资金向参股、联营、合营和非全资控股企业等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为。对外提供借款属于下列情形之一的，应当以董事会特别决议作出：①连续12个月内累计对外提供借款超过金额超过公司最近一期经审计净资产的10%（含本数）；②对外提供借款总额超过公司最近一期经审计净资产50%（含本数）以后提供的任何借款；③借款对象的资产负债率超过70%（含本数）；④向非实际控制的企业提供贷款。

原则上不得为非实际控制的投资企业提供借款，如因特殊情况确需提供借款的，不得超过公司按持股比例计算的相应借款份额，⑤向以公司及其所属企业作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为。

但属于下列情形之一的对外借款实行，可免于按特别决议执行：①公司及所属企业为其控股50%以上子公司提供借款；②公司及所属企业的控股子公司为其控股50%以上子公司提供借款；③公司所属企业为其母公司提供借款。

(31) 审议批准公司的会计政策和会计估计及其变更，重大会计差错更正；

(32) 审议批准公司及其所属企业对境内符合规定融资提供担保；

(33) 审议批准公司及其所属企业资产抵押事项；

(34) 审议批准公司及其所属企业资产减值准备的计提、转回和财务核销（不按账龄分析法计提的坏账准备）；

(35) 审议和决策公司及所属企业对外捐赠，其中市国资委规定需要上报审核的，应于决策前报市国资委审核同意；

(36) 制定公司的章程草案和章程修订草案；

(37) 审议批准公司董事会各专门委员会议事规则；

(38) 审议批准公司基本管理制度；

(39) 公司章程和市国资委授权或规定由董事会行使的其他职权。但董事会另行授权总经理行使的部分职权除外。

③ 监事会

公司设监事会，监事会由五名监事组成，其中三名监事由深圳市国资委委派，两名监事由职工代表出任。监事会设主席一名，由深圳市国资委从监事会成员中指定。深圳市国资委委派的监事对深圳市国资委负责并报告工作。监事会设监事会办公室和监事会秘书。监事会向市国资委报告工作，行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员履行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或者市国资委决定的董事、高级管理人员提出处理意见，必要时直接提出罢免建议；
- (3) 制止和纠正董事，高级管理人员损害市国资委和公司利益的行为，董事、高级管理人员不予纠正的，有权向市国资委报告；
- (4) 对公司的重大生产经营活动行使监督权。必要时聘请中介机构对公司有关事项进行审计和核查，相关费用由公司支付；
- (5) 按市国资委的要求，参与市国资委组织的对公司董事会规范运作的评价工作；
- (6) 提议召开董事会临时会议；
- (7) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 公司章程规定的其他职权。

④ 高级管理层

公司设总经理一名，副总经理若干名。总经理和副总理由董事会聘任和解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司发展战略规划草案；
- (4) 拟订公司年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）和决算草案；
- (5) 拟订公司利润分配方案和弥补亏损草案；
- (6) 拟订公司增加或减少注册资本的草案；
- (7) 拟订发行公司债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）的草案；
- (8) 拟订公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；
- (9) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；
- (10) 在听取党委会意见的基础上，决定中层及以下员工的人事任免、岗位调整及奖惩；
- (11) 拟订公司员工的薪酬方案、企业年金方案、住房公积金管理办法等；
- (12) 拟定公司风险管理策略及内部控制草案；
- (13) 拟定公司基本管理制度草案；
- (14) 制定公司的具体规章；
- (15) 拟定公司除发行公司债券（含中期票据、短期融资券，超短期融资券）以外的债

务融资草案；

(16) 拟定公司为其所属企业提供贷款担保和所属企业为公司提供贷款担保的相关草案；

(17) 拟定公司及其所属企业重大资产抵押事项的相关草案；

(18) 决定除公司章程规定之外的其他需要公司作为所属企业股东发表意见的事项；

(19) 拟定公司内部管理机构设置草案；

(20) 董事会授予的其他职权。

深圳市人才安居集团为不断完善公司法人治理结构，已制订并实施了《公司章程》《股东事务工作指引（试行）》《董事会议事规则》《监事会议事规则》等工作管理规则和程序，明确股东、董事会、总经理和监事会的各级职权。深圳市人才安居集团还制订了完善的内部管理制度，对深圳市人才安居集团的财务、融资担保、投资、财务、运营等方面进行管理控制。

(2) 福田安居公司

根据福田安居公司出具的书面说明，并经核查，截至2022年3月31日，福田安居公司已经形成了完善的法人治理结构。福田安居公司设立了股东会，作为公司最高决策机构。设立了董事会、监事会、经营管理机构。董事会、监事会、经营管理机构按照工作规则各司其职、各负其责。

① 股东会

根据《深圳市福田人才安居有限公司章程》（2020年3月修订），公司股东为深圳市人才安居集团及深圳市福田区国有资产监督管理局。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构。股东会行使以下职权：

股东会行使下列职权：

- (1) 批准公司的发展战略及中长期发展计划；
- (2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (3) 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；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(9) 对发行公司债券作出决议；

(10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(11) 审议批准公司章程及章程修正案；

(12) 对股东转让出资作出决议；

(13) 对公司整体业务性质的变更作出决议；

(14) 审议批准公司对外融资、担保方案；公司开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；

(15) 对分公司、子公司的设立、重组、撤销、终止或解散作出决议；

(16) 公司章程规定的其他职权。

② 董事会

福田安居公司设董事会，董事会成员五名，其中董事长一名。

董事会行使下列职权：

(1) 召集股东会，并向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决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方案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、解散方案；

(8) 批准公司内部管理机构的设置；

(9) 聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人，并决定其薪酬事项；

(10) 批准公司的基本管理制度；

(11) 催缴股东未按时缴纳的出资；

(12) 制订修改公司章程的方案；

(13) 批准公司会计政策及年度预算方案的调整及变更方案；

(14) 批准公司薪酬方案；

(15) 制订公司发行债券、债务重组方案；

(16) 在股东会授权范围内，批准预算外单笔不超过年度预算一定比例的投资、资产购置、年度经营计划外的资本性支出；

(17) 在股东会授权范围内，批准单笔一定金额以下（含）的重大资产处置方案；

(18) 制订公司对外融资、担保方案。公司开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；

(19) 批准聘用、解聘承办公司年度审计业务的审计机构；

(20) 批准审计机构出具的年度审计报告；

(21) 法律法规、本章程及股东会授予的其他职权。

③ 总经理

公司设立经营管理机构，经营管理机构设总经理一名，由深圳市人才安居集团推荐，董事会聘任。总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章制度；

(6) 参照深圳市人才安居集团有限公司薪酬管理办法，制订公司薪酬方案；

(7) 提请聘任或者解聘财务负责人；

(8) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

(9) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；

(10) 公司章程和股东会、董事会授予的其他职权。

(3) 罗湖安居公司

根据罗湖安居公司出具的书面说明，并经核查，截至2022年3月31日，罗湖安居公司已经形成了完善的法人治理结构。罗湖安居公司设立了股东会，作为公司最高决策机构。设立了董事会、监事会、经理层。董事会、监事会、经理层按照工作规则各司其职、各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

① 股东会

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），公司股东为深圳市人才安居集团及深圳市罗湖投资控股有限公司。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构。股东会行使以下职权：

- (1) 批准公司的发展战略及中长期发展计划；
- (2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (3) 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；
- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (9) 对发行公司债券作出决议；
- (10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (11) 审议批准公司章程及章程修正案；
- (12) 对股东转让出资作出决议；
- (13) 对公司整体业务性质的变更作出决议；
- (14) 审议批准公司对外融资、担保方案，公司开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在本章所述的对外担保范畴之内；
- (15) 对分公司、子公司的设立、重组、撤销、终止或解散作出决议；
- (16) 审议批准公司以货币资金向其作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款；
- (17) 公司章程规定的其他职权。

② 董事会

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），公司设董事会，由五名成员组成，董事长一人。董事会行使以下职权：

- (1) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决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方案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、解散方案；

- (8) 批准公司内部管理机构的设置；
- (9) 聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人，并决定其薪酬事项；
- (10) 批准公司的基本管理制度；
- (11) 催缴股东未按时缴纳的出资；
- (12) 制订修改公司章程的方案；
- (13) 批准公司财务政策、会计政策及年度财务计划的调整及变更方案；
- (14) 批准公司薪酬方案；
- (15) 制订公司发行债券、债务重组方案；
- (16) 在股东会授权范围内，批准预算外单笔不超过年度预算一定比例的投资、资产购置、年度经营计划外的资本性支出；
- (17) 在股东会授权范围内，批准单笔一定金额以下（含）的重大资产处置方案；
- (18) 制订公司对外融资、担保方案。公司在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；
- (19) 审议制定公司及其所属企业以货币资金向其作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款的方案；
- (20) 法律法规、本章程及股东会授予的其他职权。

③ 监事会

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），公司设监事会，由三名成员组成。其中，深圳市人才安居集团推荐一名，深圳市罗湖投资控股有限公司推荐一名，职工代表一名。监事会设主席一名，由深圳市罗湖投资控股有限公司推荐。监事会行使以下职权：

- (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；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司法及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) 依照公司法相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 公司章程规定的其他职权。

④ 总经理

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），罗湖安居公司设总经理一名，由深圳市人才安居集团推荐，董事会聘任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章制度；
- (6) 参照深圳市人才安居集团有限公司薪酬管理办法，制订公司薪酬方案；
- (7) 提请聘任或者解聘财务负责人；
- (8) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (9) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；
- (10) 公司章程和股东会授予的其他职权。

3、内部控制情况

(1) 深圳市人才安居集团

深圳市人才安居集团根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》以及相关法律法规的要求，结合公司实际和特点，建立和完善公司的各项规章制度体系，根据公司建章立制的总体目标和要求，按照规定的权限和程序，科学、合理地规定公司各部门、各岗位的权利、义务、责任以及公司内部的管理秩序，以推动公司法制化管理，促进依法治企，有效提升管理水平，加强管理控制能力。

① 预算管理制度

深圳市人才安居集团为了不断完善预算管理体制，下发《深圳市人才安居集团有限公司全面预算管理工作办法》，其主要内容包括编制年度预算方案、预算编制程序，预算草案修订，全面预算的分解、执行分析及调整，规定履行预算管理职责，审核监督预算工作，预算办设立，预算办及各预算责任单位的主要职责，相关部门的预算管理职责，全面预算的考核评价等内容，建立健全全面预算管理制度，提升预算管控水平，促进集团公司战略目标的实现。

② 财务管理制度

深圳市人才安居集团为了不断完善财务管理体制，先后制定、下发《深圳市人才安居集

团有限公司财务基础工作规范》《深圳市人才安居集团有限公司财务管理规定》《深圳市人才安居集团有限公司税务管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司会计核算办法》《深圳市人才安居集团有限公司票据管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司差旅费管理暂行办法》《深圳市人才安居集团有限公司财务印鉴章管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司委托管理项目财务管理暂行办法》等制度，对加强公司财务管理体制、财务人员管理、会计核算、税务管理、关联交易等方面进行了全方位的管理，建立了适应市场经济发展的财务管理模式。

③ 重大投资决策制度

深圳市人才安居集团为了加强投资管理，下发《深圳市人才安居集团有限公司理财投资业务标准化工作指引（试行）》，其主要内容包括投资项目决策原则和要求、投资项目决策权限、投资项目操作规范、投资项目立项、投资项目审批流程投资项目审核与备案、投资项目风险控制及责任追究等内容，进一步加强了对银行理财产品投资的管理。

④ 融资及资金管理制度

深圳市人才安居集团建立了完善的融资管理制度，由财务部负责制定融资草案，包括向银行金融机构申请授信额度及贷款和对外公开发行债券的方案，按照融资类型、涉及金额进行相应的层级审批流程，经有权审批部门审议通过后批准实施。深圳市人才安居集团制定了《深圳市人才安居集团有限公司资金管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司资金支付管理暂行办法》《深圳市人才安居集团有限公司网上银行管理办法》等管理制度，明确公司资金管理、结算的要求，对资金业务进行监督和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。

⑤ 担保制度

深圳市人才安居集团为了防范担保业务中存在的风险，2018年下发《深圳市人才安居集团有限公司担保业务管理办法》，办法规定深圳市人才安居集团不得为自然人或非法人单位，以及与企业无产权关系的单位提供担保，原则上对非全资子公司可以有条件地提供担保，未经市国资委和政府其他有关部门批准，不得为境外融资提供担保。还规定了被担保申请人或被担保事项或反担保应符合的条件，担保业务的终止与资料归档及责任追究。公司担保必须经过公司董事会批准后实施，并承担责任的法律行为。通过规范财务担保行为，深圳市人才安居集团将担保资源集中到支持集团成员单位重点项目的融资业务上。

⑥ 信息披露制度

为提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进企业依法规范运行，保护投资者的合法权益，深圳市人才安居集团根据中国银行间市场交易商协会最新要求，制定了《深圳市

人才安居集团有限公司银行间市场债务融资工具信息披露管理办法》。该制度要求由深圳市人才安居集团有限公司总经理办公室牵头,在规定的时间内,定期或不定期通过中国货币网、中国债券网及深圳市人才安居集团有限公司网站披露包括审计报告、发生的重大事项等相关内容,并保证披露信息的及时性、合法性和准确性。

⑦ 突发事件应急管理制度

深圳市人才安居集团为了防范人才住房项目及商业配套的施工建设、出售、租赁等矛盾纠纷中存在的风险,2018年下发《深圳市人才安居集团有限公司维稳应急处置工作预案》,主要内容包括风险事件的表现形式,建立应急处置工作领导小组,设立信访维稳应急处置工作小组,处置程序及工作要求,以确保集团经营发展稳定,将影响和损失减小到最低。

⑧ 资金运营内控制度

公司资金运营内部控制组织体系由董事会、经营管理层和全资及控股公司内设的有风险管理职能的部门或岗位构成。公司遵循战略导向,健全性、合理性、福利性和实际需求以及防范控制的原则,确保资金运营内控制度的有效性。各级管理层,为了保护其经济资源的安全、完整,确保经济和会计信息的正确可靠,协调经济行为,控制经济活动,利用集团内部分工而产生的相互制约,相互联系的关系,形成一系列具有控制职能的方案、措施、程序,并予以规范化、系统化,使之成为一个严密的、较为完整的体系。

⑨ 资金管理模式

为了加强公司资金的使用管理,完善内部控制体系,有效降低财务风险,根据公司章程和财务管理办法执行了资金收付管理办法。分为项目资金支付、投资款项资金支付、固定资产购建资金支付、备用金款项资金支付、税金款项资金支付、融资费用资金支付、上缴利润资金支付、对外捐赠资金支付、资金调配支付、委托银行自动扣款资金支付、日常费用报销资金支付以及预算外资金支付。上述每种款项的支付均设置不同的权限以及不同的流程已达到降低财务风险、完善内控制度的目的。

⑩ 短期资金调度应急预案

在发生重大事件的情况下,应坚持快速、高效、稳妥和低成本的原则,及时掌握情况,果断采取措施,坚持快速高效、依法有序、积极稳妥进行处置,尽可能将危害和损失降到最低。成立重大风险事件应急处置管理小组,由公司领导班子成员组成。同时在管理小组下设办公室,组织相关部门有效开展突发事件处置工作。

(2) 福田安居公司

福田安居公司认真贯彻落实国资委关于加强内控体系建设与监督的要求,形成了全面、

高效的内控管理体系,有力保障福田安居公司健康发展、系统提升福田安居公司抗风险能力。

① 担保业务管理

福田安居公司已形成切实可行的担保业务管理制度,在提供对外担保的原则、担保条件、担保事项的审批、担保合同管理、担保的信息披露等构建了合理、规范的制度规则。福田安居公司制定了《深圳市福田人才安居有限公司担保业务管理办法》,明确担保业务应遵循的基本原则、条件及方式,规定公司提供担保需按照公司章程的规定经董事会或股东会审议并形成决议,在集团公司批准后报董事会或股东会审议,将担保业务程序划分为“申请、审查、审批、执行、监督、终止、归档”七个阶段,制定了集团对外提供担保须要求被担保人或第三人提供反担保的规则,细化担保业务的监控规范与担保业务终止和资料归档规范,及时跟进公司担保业务情况,妥善保管担保业务资料,并制定担保业务责任追究制度。通过制定并执行《深圳市福田人才安居有限公司担保业务管理办法》,福田安居公司有效控制了公司对外担保风险、确保了公司资产安全、保护了投资者合法权益。

② 投资业务管理

福田安居公司为规范项目立项和可行性研究论证工作流程,提高投资决策的科学性,制定了《深圳市福田人才安居有限公司投资项目可行性研究论证工作流程指引(试行)》,规定公司的投资事项应当先申请立项,并按规范要求编制投资项目可行性研究报告,经OA系统审批通过后,提请深圳市人才安居集团投资拓展部报集团专题会及投资项目可行性研究专家评审会审议,审议通过后提请深圳市人才安居集团党委会审定。

福田安居公司为加强投资项目管理,促进项目管理水平的提升,进一步规范项目后评价工作流程,制定了《深圳市福田人才安居有限公司投资项目后评价工作流程指引(试行)》。综合办公室负责牵头组织开展公司投资项目后评价工作,在投资项目实施完成后的必要情况下,对项目实施过程、结果和影响进行全面回顾和评价,及时查找问题,总结经验教训,不断完善投资决策制度和规程。

③ 采购管理

福田安居公司为规范采购活动,保证质量、提高效率、降低成本、预防腐败,制定了《深圳市福田人才安居有限公司采购管理办法(试行)》。深圳市人才安居集团建立预选供应商制度,福田安居公司按照规定使用。预选供应商主要用于抢险救灾工程、修缮工程,单项合同金额在1000万元以下的施工项目,经常发生的设备、材料和服务。福田安居公司及所属企业在采购活动中,应当依法发布招标公告和公示信息。在执行2万元以上的采购项目时,应将采购信息在深圳市属国企阳光采购服务平台发布,依照有关规定可以不公开的除外。福田

安居公司按照决策、组织、技术与监督分离的原则，设立采购组织机构。董事长是采购活动的第一责任人，但不参加采购领导小组，对采购领导小组的有关决议可以提出质疑或质询意见，按决策权限审批相关文件，对存在重大质疑的事项享有一票否决权。

④ 人力资源管理

福田安居公司已形成了完善的员工绩效考核制度，并针对工程建设项目部人员单独制定了工程建设项目部人员的薪酬与绩效管理制度。董事会负责审定员工绩效考核办法，审定公司高管的年度经营责任书，授权绩效考核委员会开展公司高管考核评价工作，审议考核结果。绩效考核委员会，负责审定绩效考核实施方案，对绩效考核相关重大事项做出决策，审定绩效考核结果及运用方案，裁定绩效考核争议等。绩效考核委员会下设绩效考核办公室，设在综合办公室，负责公司绩效考核工作的统筹管理，包括编制绩效考核实施方案，组织实施绩效考核，汇总整理绩效考核结果，编制结果运用方案，受理绩效考核申诉并组织复议等。公司高管的考核内容由工作业绩和管理效能两部分组成，公司中层管理人员的考核内容由工作业绩和能力素质两部分组成，专业通道人员的半年度考核内容为工作业绩，年度考核内容由工作业绩和能力素质两部分组成。

⑤ 资金支付管理

福田安居公司为加强资金的支付审批管理，完善内部控制体系，有效降低财务风险，制定了《深圳市福田区人才安居有限公司资金支付管理办法》。福田安居公司的资金支付实行预算管理 and 月度资金计划管理，财务部是预算和计划执行的监督控制部门。对于预算内的费用支出事项，根据不同类型的资金支付履行不同的审批流程。因实际需要发生年度预算外成本费用（重点管控费用除外）支付的，由经办部门就预算外资金支出事项提交业务分管领导、总经理、董事长审批，经批准后可在公司费用支出预算总额内的，按预算内支付的审批权限办理；超过公司费用支出预算总额的，需提交公司党委会、总经理办公会、董事会审议通过后执行。

⑥ 合同管理

福田安居公司为规范合同管理程序，降低合同风险，预防合同纠纷，保障公司的合法权益，制定了《深圳市福田区人才安居有限公司合同管理办法(试行)》。福田安居公司对外签署的合同，应由法定代表人或授权代表在授权范围内签署，同时签署合同签订时间。若为授权代表签字，应办理法定代表人授权书，授权事项必须明确、具体。合同在签订前必须经过审查，若合同内涉及三重一大事项，应先通过相关决策流程，未通过审查程序或决策程序的合同，法定代表人不得签署，也不得授权他人签署，印章管理人不得加盖公司印章。

⑦ 工程预（结）算管理

福田安居公司为规范建设工程预（结）算管理，明确各单位权责，提升工作效率，有效控制成本，制定了《深圳市福田人才安居有限公司工程预（结）算管理办法(试行)》。成本合约部为福田安居公司工程预（结）算主管部门，负责工程预（结）算制度建设、指导、复核等工作；工程设计部、投资运营部、财务部、综合办公室、项目部为预（结）算工作的协办部门，协助提供各类预（结）算相关资料、对已完工作进行确认。

（3）罗湖安居公司

罗湖安居公司制定了较为完备的内控管理制度，为公司业务合法、安全、有效运转提供了制度保障。

① 法律事务管理

罗湖安居公司已经建立起一套完整、全面的法律事务管理制度体系。罗湖安居公司通过制定《深圳市罗湖人才安居有限公司法律事务管理办法》，明确罗湖安居公司法律事务的管理机构为罗湖安居公司综合办公室，并细化法律事务管理机构在规章制度法律审核、重大决策法律审核、合同法律审核、法律咨询、法律纠纷管理、外聘法律顾问管理、法律知识培训、法律责任事项上的职责权限与行为规范；形成遵循国家法律法规，促进依法决策、合规管理，维护公司合法权益，坚持以事前防范和事中控制为主、事后救济为辅的法律事务工作基本原则，制定法律审核、法律咨询、法律纠纷管理、法律知识培训、外聘法律顾问管理制度细则，罗湖安居公司以工作原则为指导、以制度细则为遵循，在日常法律事务管理工作中有效防范了法律风险、有力维护了罗湖安居公司合法权益。

② 财务管理

罗湖安居公司制定了科学、完整的财务管理制度，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、短期周转借款的办理程序与权限、财务报告、会计档案等方面规范财务运作。具体执行制度包括但不限于《深圳市罗湖人才安居有限公司财务管理规定》《深圳市罗湖人才安居有限公司资金支付管理办法》等。

通过制定并执行《深圳市罗湖人才安居有限公司财务管理规定》，罗湖安居公司设置了独立财务机构，并配备有专业技能财务人员，对公司各类财务事项实施全面预算管理，通过预算的编制、执行、控制、调整、考核与评价合理配置公司资源，以符合法律法规规定的合同、协议等书面文件为依据划分收入类型分别进行收入管理，建立了完善的成本控制管理体系并按财务预算严格控制成本费用开支，合理分配资金审批权限并制定了有效的资金支付审

批流程，制定日常现金管理、银行账户管理、理财投资管理的资金管理规则，明确公司融资方案应依据公司年度资金预算、资金财务状况、偿债能力和实际状况制定并提交公司董事会审批，规定公司向深圳市人才安居集团系统内企业提供短期周转借款的制度流程与权限、其他财务事项审批权限，实行财务报告制度，要求财务报告内容完整、数字准确、手续完备、按规定时间报送，建立《查阅会计档案登记簿》，有效进行会计档案管理。

通过制定并执行《深圳市罗湖人才安居有限公司资金支付管理办法》，罗湖安居公司明确了公司的资金支付实行年度预算管理和月度资金计划管理，由财务部负责预算和计划执行的监督控制，规定在项目资金支付，税费缴纳、利息支付、资金内部调拨、薪酬费用支付，董事会费等六项重点管控费用资金支付，日常费用资金支付，其他资金支付方面的资金支付申请与审批流程细则，实现了资金支付的精准监管，有效完善了内部控制体系、降低了财务风险。

通过制定并执行上述规范，罗湖安居公司确立了“权责分明、管理科学”的基本原则，建立了完整全面的财务管理制度，降低了公司财务风险、保护了公司资产的安全完整。

③ 投融资管理

罗湖安居公司制定了系统、全面的投融资管理制度，具体的制度执行包括但不限于《深圳市罗湖人才安居有限公司投资管理制度（试行）》《深圳市罗湖人才安居有限公司投资性房地产经营管理办法（试行）》《深圳市人才安居集团有限公司项目融资业务工作指引（试行）》等。

在投资管理方面，罗湖安居公司要求投资决策必须严格遵守国家、深圳市有关法律、法规、规章和《深圳市罗湖人才安居有限公司投资管理制度（试行）》，规范开展投资项目的可行性研究论证工作；按不同投资事项分配审议、决策权限与管理职责；明确了投资事项应以充分研究必要性为立项基础、以全面、充分、严密的可行性研究论证为前提；设立投资预算管理并制定年度投资计划，作为公司全面预算管理的重要组成部分；形成科学、民主、规范的投资项目管理程序；项目批准进入实施阶段持续开展监督、管理，实施完成后应由投资运营部联合财务部组织开展投资项目后评价工作，对项目实施过程、结果和影响进行全面回顾和评价，及时查找问题，总结经验教训，不断完善投资决策制度和规程；明确投资项目的责任追究机制，确保责任可追查。

在投资性房地产经营管理方面，罗湖安居公司明确了投资性房地产的管理、处置等职责和审批权限，实行“统筹管理，归口负责”的原则，由投资运营部统筹相关部门依据深圳市人才安居集团及罗湖安居公司发布的相关产权管理、资产管理、财务管理、工程管理、成本管

理、安全管理等规范性文件组织开展日常管理工作，依据深圳市相关政策法规、深圳市人才安居集团及罗湖安居公司的经营策略负责制定投资性房地产处置方案，有效维护了资产的安全、完整，提高了企业经济效益。

在项目融资业务管理方面，罗湖安居公司通过制定指引，分别划定深圳市人才安居集团财务部门、所属企业在融资业务方面的不同工作职责；明确了项目融资业务基本工作要求：深圳市人才安居集团和所属企业根据项目进度适时启动融资业务，进行公开、公平、公正的融资方案评选，按制度要求履行相应审批程序后执行；规定了项目融资业务基本工作流程、项目融资方案标准化评分表等融资管理细则。

通过制定并执行上述制定，罗湖安居公司促进了投融资决策科学化、规范化，有效确保了国有资产安全与增值保值。

④ 担保业务管理

罗湖安居公司已构建起一套合规、有效的担保业务管理制度。罗湖安居公司制定了《深圳市罗湖人才安居公司担保业务管理办法》，明确了公司开展担保业务应遵循“依法依规担保，平等、自愿、公平、诚信、审慎，规范运作和严格控制风险，统一管理”的原则，被担保人申请担保应当在经营财务状况、信用记录等方面符合特定条件，被担保事项应当在产业政策、市场前景等方面符合相关条件；规定了担保业务的审批权限与“申请、审查、审批、执行、监督、终止、归档”的基本工作程序；明确对外提供担保应要求被担保人或第三人提供合法、有效的反担保，反担保方应当具有相应的实际承担能力；形成有效的担保业务监控制度，指派专人对被担保人履行义务情况进行跟踪监控并建立担保台账，及时更新、报告担保履行情况，加强对反担保财产的管理，并明确由审计法务岗负责监督担保制定的执行和实施情况；规定担保业务终止与资料归档制度，确保担保业务档案完整无缺；按情节轻重分别追究相关责任人员相应责任，严格落实担保业务责任追究机制。

通过制定并执行《深圳市罗湖人才安居公司担保业务管理办法》，罗湖安居公司有效防范了担保业务风险，规范管理了公司担保业务。

综上，管理人认为，原始权益人具有完善的法人治理结构，并且内部控制制度健全。

（四）基础设施项目权属及转让情况

1、是否对基础设施项目享有完全所有权或经营权利，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷

（1）对基础设施项目享有完全所有权或经营权利

① 项目公司享有基础设施资产项下的房屋所有权

鼎吉管理公司已于 2022 年 2 月 28 日通过划转方式自原始权益人深圳市人才安居集团处取得保利香槟苑项目房屋及凤凰公馆项目的房屋所有权。截至 2022 年 3 月 31 日，鼎吉管理公司已取得保利香槟苑项目对应的“粤（2022）深圳市不动产权第 0026659 号”等 210 份分户确权登记的《不动产权证书》和凤凰公馆项目对应的“粤（2022）深圳市不动产权第 0028053 号”等 666 份分户确权登记的《不动产权证书》。

于 2022 年 3 月 3 日，百泉阁管理公司已就安居百泉阁项目取得为“粤（2022）深圳市不动产权第 0022526 号”的《不动产权证书》，截至 2022 年 4 月 1 日，百泉阁管理公司已就安居百泉阁项目取得为“粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号”等 595 份分户确权登记的《不动产权证书》，百泉阁管理公司已依法取得安居百泉阁项目的房屋所有权。

2022 年 3 月 3 日，锦园管理公司已就安居锦园项目取得编号为“粤（2022）深圳市不动产权第 0022450 号”的《不动产权证书》，截至 2022 年 3 月 31 日，锦园管理公司已就安居锦园项目取得为“粤（2022）深圳市不动产权第 0030036 号”等 360 份分户确权登记的《不动产权证书》，锦园管理公司已依法取得安居锦园项目的房屋所有权。

② 原始权益人持有项目公司股权

根据百泉阁管理公司的《公司章程》以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，截至 2022 年 3 月 31 日，福田安居公司持有百泉阁管理公司 100% 股权。福田安居公司持有的百泉阁管理公司股权不存在质押、被法院查封或采取其他司法强制措施的情形。

根据锦园管理公司的《公司章程》以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，截至 2022 年 3 月 31 日，罗湖安居公司持有锦园管理公司 100% 股权。罗湖安居公司持有的锦园管理公司股权不存在质押、被法院查封或采取其他司法强制措施的情形。

根据鼎吉管理公司的《公司章程》以及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，截至 2022 年 3 月 31 日，深圳市人才安居集团持有鼎吉管理公司 100% 股权。深圳市人才安居集团持有的鼎吉管理公司股权不存在质押、被法院查封或采取其他司法强制措施的情形。

综上，原始权益人对基础设施项目享有完全所有权或经营权利。

（2）上述权利不存在重大经济或法律纠纷

经查询中国执行信息公开网（<http://www.zxgk.court.gov.cn/>）、中国人民银行征信中心（<http://pbccrc.org.cn/>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、信用中国

(<http://www.creditchina.gov.cn/>) 以及国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 的公示信息,截至 2022 年 3 月 31 日,项目公司股权及底层资产均不存在法定或约定的转让限制。

2、对基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权

(1) 深圳市人才安居集团

深圳市人才安居集团现行有效的《公司章程》第十四条规定:“市国资委作为出资人依法行使下列职权:(十二)决定公司及其所属企业以下产权变动事宜:1.涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动、具有重要战略意义或承担重大专项任务的国有产权变动事项;2.根据有关法律法规、规章和有关政策规定,须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项”。第十八条规定:“董事会对市国资委负责,行使下列职权:(十九)审议批准公司决策范围内本部及其所属企业产权变动事项,但产权变动事项同时达到本章程第十四条有关标准的,还应当提交出资人审议批准”。基于前述章程规定,就主要原始权益人深圳市人才安居集团而言,其发起本基础设施REITs应首先提交深圳市人才安居集团董事会审议和通过,并进一步提交出资人深圳市国资委审议批准。

2022年1月14日,深圳市人才安居集团董事会出具《深圳市人才安居集团有限公司第一届董事会第六十七次会议决议》(深人安董决(一届(2022)03号),同意鼎吉管理公司作为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs的项目公司,公司将保利香槟苑项目、凤凰公馆项目(建筑面积不超过90平方米的人才住房)按账面净值(不含税价款)划转至该项目公司;福田安居公司、罗湖安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs分别设立全资项目公司百泉阁管理公司、锦园管理公司,并分别将安居百泉阁项目、安居锦园项目按账面净值(不含税价款)划转至相应新设立项目公司。

2022年2月25日,深圳市国资委出具了《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》,该意见载明深圳市国资委支持深圳市人才安居集团申请基础设施REITs;同意将凤凰公馆项目、保利香槟苑项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目四个保障性住房项目以经审计账面净值划转至新设立项目公司;同意将新设立项目公司股权转让至资产支持专项计划属于深圳市人才安居集团决策权限;并同意发行基础设施REITs所涉国有资产按照证监会发布的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》等证券监管制度要求,遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行,无需另行履行国有资产交易程序。

(2) 福田安居公司及罗湖安居公司

根据福田安居公司及罗湖安居公司现行有效的公司章程规定，股东会是该等公司的最高权力机构，有权就该等公司作为原始权益人之一参与本项目进行审议并作出决策。

福田安居公司股东深圳市人才安居集团（持股60%）与深圳市福田区国有资产监督管理局（持股40%）于2022年1月22日召开股东会并出具《深圳市福田区人才安居有限公司2022年度第二次股东会决议》（深福人安股决（2022）4号），会议同意福田安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立全资项目公司百泉阁管理公司；同意福田安居公司将安居百泉阁项目按账面净值划转至新设的百泉阁管理公司。

罗湖安居公司股东深圳市人才安居集团（持股65%）与深圳市罗湖投资控股有限公司（持股35%）于2022年1月17日召开股东会并出具《2022年度第一次股东会决议》（深罗人安股（2022）1号），会议同意罗湖安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立全资项目公司锦园管理公司；同意罗湖安居公司将安居锦园项目按账面净值（不含税价款）划转至新设的锦园管理公司。

福田安居公司及罗湖安居公司亦分别在其出具的《关于深圳安居集团保障性租赁住房REITs项目的同意及授权书》中载明：“本公司同意以所持有的目标物业作为底层资产，并以重组完成后直接持有底层资产的项目公司100%股权转让的方式发行保障性租赁住房类基础设施公募REITs，底层资产范围、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准”。

综上，基础设施项目的转让已获得合法有效的授权。

3、基础设施基金是否可以合法取得基础设施项目的所有权或经营权利

经核查，原始权益人依法持有基础设施项目的所有权，原始权益人已在基础设施REITs发行前将基础设施资产转让至项目公司。在基础设施REITs发行获批后，原始权益人拟将其持有的项目公司100%股权转让给专项计划。上述转让均已取得有效授权和审批。

鉴于原始权益人系深圳市国资委直接或间接控制的国有企业，作为原始权益人的全资子公司，项目公司的100%股权转让交易适用《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019修订）、《企业国有资产交易监督管理办法》《深圳市属企业国有产权变动监管办法》等法律法规。根据深圳市国资委2022年2月25日出具的《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》：“基础设施REITs是通过证券交易所公开发行的金融产品，项目所涉国有资产按照中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序。你公司与基金管理人等中介机构应严格按照证券监管制度要求，充分发挥资本市场资源配置和发行定价机制作用，根据

基础设施项目评估情况及基础设施REITs交易结构，按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值。”前述反馈意见表明深圳市国资委同意按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格和目标资产交易价格，明确原始权益人在本次发行中无需另行履行国有资产交易程序。

深圳市人才安居集团已根据深圳市国资委的批复同意将鼎吉管理公司股权转让至基础设施REITs，因此项目公司股东已履行完毕内部流程且协商一致同意以转让直接持有底层资产的项目公司100%股权的方式发行基础设施REITs。

根据福田安居公司及罗湖安居公司出具的《关于深圳安居集团保障性租赁住房REITs项目的同意及授权书》，福田安居公司及罗湖安居公司同意以转让直接持有底层资产的项目公司100%股权的方式发行基础设施REITs。

综上，基础设施基金可以合法取得基础设施项目的所有权或经营权利。

（五）近三年审计报告及一期财务报告

1、深圳人才安居集团

表3-17 深圳市人才安居集团近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,497,397.61	1,195,813.90	2,281,372.95	4,733,375.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	23,159.15	21,735.18	9,943.00	5,071.80
预付款项	1,470,552.76	1,550,345.70	1,490,703.69	1,710,691.97
其他应收款	648,421.96	554,468.54	35,105.94	9,475.82
存货	1,857,564.46	1,785,979.60	1,460,933.72	303,897.18
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	1,136,289.97	1,262,723.38	1,016,631.59	468,924.88
流动资产合计	6,633,385.90	6,371,066.29	6,294,690.90	7,231,436.69
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
长期股权投资	1,511,837.88	1,471,347.88	1,330,557.68	1,304,407.19
投资性房地产	5,832,661.91	5,634,536.85	4,811,027.43	3,9203,34.33
固定资产	598.36	603.53	528.34	425.45
在建工程	86,934.19	-	-	-
使用权资产	6,943.55	7,036.97	-	-
油气资产	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	1,007.42	1,067.83	1,238.84	762.14
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	16,229.14	13,349.02	10,488.49	5,207.32
递延所得税资产	33,771.99	31,397.63	7,033.91	24.09
其他非流动资产	3,137,521.22	3,164,903.39	3,088,622.64	1,050,222.23
非流动资产合计	10,627,505.67	10,324,243.09	9,249,497.34	6,281,382.74
资产总计	17,260,891.57	16,695,309.38	15,544,188.24	13,512,819.43
流动负债:				
短期借款	3,285.08	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	82,268.28	81,067.19	53,718.71	689,750.70
预收款项	11,548.56	2,447.53	7,296.62	3,559.23
合同负债	14,884.12	14,315.77	-	-
应付职工薪酬	6,969.15	11,436.48	10,603.06	8,600.02
应交税费	5,808.16	4,247.58	17,777.05	23,964.43
其他应付款	851,211.27	842,355.71	1,426,204.70	1,015,412.05
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,172,649.75	981,449.83	578,140.52	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,148,624.38	1,937,320.09	2,093,740.66	1,741,286.42
非流动负债:				
长期借款	1,882,880.77	1,680,320.29	995,135.32	49,900.00
应付债券	1,343,884.94	1,198,757.17	636,116.67	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
租赁负债	4,852.65	7,408.18	-	-
预计负债	-	-	-	-

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
递延收益	108,048.35	94,873.59	26,816.42	16,161.00
递延所得税负债	7,243.66	7,243.66	6,754.82	8,307.13
其他非流动负债	188,491.36	193,549.32	249,620.15	249,993.71
非流动负债合计	3,535,401.72	3,182,152.22	1,914,443.39	324,361.84
负债合计	5,684,026.09	5,119,472.31	4,008,184.05	2,065,648.26
所有者权益:				
实收资本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	30,900.00	30,900.00	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	26,006.18	26,006.18	25,943.65	22,453.16
未分配利润	164,610.52	164,610.52	162,262.57	134,627.83
本年利润	282.78	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	10,221,799.48	10,221,516.70	10,188,206.22	10,157,080.98
少数股东权益	1,355,065.99	1,354,320.38	1,347,797.97	1,290,090.19
所有者权益合计	11,576,865.47	11,575,837.08	11,536,004.18	11,447,171.17
负债和所有者权益总计	17,260,891.57	16,695,309.38	15,544,188.24	13,512,819.43

表3-18 深圳市人才安居集团近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	26,528.61	288,981.64	91,440.71	50,961.55
减：营业成本	35,656.17	308,634.78	133,724.16	77,574.58
税金及附加	72.65	1,108.81	6,701.23	9,117.81
销售费用	47.22	826.57	6.79	-
管理费用	7,573.13	36,387.65	34,871.37	32,796.58
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-17,723.38	24,814.66	-21,813.38	-100,386.69
其中：利息费用	11,703.52	127,688.48	60,043.96	5,691.46
利息收入	30,954.50	104,215.87	83,552.89	107,343.79
加：其他收益	21.14	9,676.08	19.45	14.16
投资收益（损失以“-”号填列）	357.64	104,655.90	119,189.36	126,331.96

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	32,623.80	25,750.49	-183.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-32,002.58	116.26	-129.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,281.61	-461.43	57,275.61	158,075.96
加：营业外收入	430.84	1,267.38	700.97	669.86
减：营业外支出	43.48	7.11	355.91	54.82
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	1,668.97	798.84	57,620.67	158,691.00
减：所得税费用	640.57	-16,735.10	1,776.62	41,436.54
四、净利润（亏损以“-”号填列）	1,028.39	17,533.94	55,844.05	117,254.46
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,028.39	17,533.94	55,844.05	117,254.46
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	282.78	10,071.39	46,162.59	100,249.01
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	745.61	7,462.55	9,681.46	17,005.45
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益的净额	1,028.39	17,533.94	55,844.05	117,254.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	282.78	10,071.39	46,162.59	100,249.01
归属于少数股东的综合收益总额	745.61	7,462.55	9,681.46	17,005.45

表3-19 深圳市人才安居集团近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品,提供劳务收到的现金	37,131.66	143,692.85	101,559.49	47,626.66
收到的税费返还	15,431.85	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	64,787.29	194,229.11	150,393.78	110,343.41
经营活动现金流入小计	117,350.80	337,921.96	251,953.27	157,970.06
购买商品,接受劳务支付的现金	315,685.74	1,451,262.48	2,625,660.92	1,268,833.60
支付给职工以及为职工支付的现金	14,255.58	35,853.03	27,272.27	23,297.13
支付的各项税费	2,753.53	29,273.10	24,630.91	66,633.50
支付的其他与经营活动有关的现金	15,451.46	479,404.24	88,520.61	46,090.88
经营活动现金流出小计	348,146.31	1,995,792.85	2,766,084.71	1,404,855.11
经营活动产生的现金流量净额	-230,795.51	-1,657,870.89	-2,514,131.44	-1,246,885.05
二、投资活动产生的现金流量				

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
收回投资收到的现金	169,299.02	1,393,437.86	5,547,600.00	7,884,000.00
取得投资收益收到的现金	31,299.41	59,398.31	100,246.62	141,926.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	13,770.00	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	27,875.19	-	-
投资活动现金流入小计	200,598.43	1,494,481.36	5,647,846.62	8,025,926.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,909.58	101,483.33	1,628.64	3,831.27
投资支付的现金	125,404.45	1,996,641.20	7,069,115.20	6,879,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	57,554.68	330,301.99	45,045.00	15,000.00
投资活动现金流出小计	186,868.71	2,428,426.52	7,115,788.84	6,897,831.27
投资活动产生的现金流量净额	13,729.72	-933,945.16	-1,467,942.21	1,128,095.10
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	48,490.00	108,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	48,490.00	108,000.00
取得借款收到的现金	200,464.47	1,916,328.77	2,353,435.32	1,900.00
发行债券收到的现金	552,211.00	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	10.91	745,167.77	430,000.14	1,000,000.00
筹资活动现金流入小计	752,686.38	2,661,496.53	2,831,925.46	1,109,900.00
偿还债务支付的现金	200,115.00	993,654.74	210,000.00	-
分配股利利润或偿付利息支付的现金	33,439.97	104,745.04	57,283.11	106,814.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、股息	-	940.14	466.67	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	481.91	58,823.68	1,431,136.92	1,566.07
筹资活动现金流出小计	234,036.88	1,157,223.46	1,698,420.02	108,380.46
筹资活动产生的现金流量净额	518,649.50	1,504,273.07	1,133,505.43	1,001,519.54
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	301,583.71	-1,087,542.98	-2,848,568.22	882,729.59
加：期初现金及现金等价物余额	1,185,841.06	2,273,384.04	5,121,952.26	4,239,222.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,487,424.78	1,185,841.06	2,273,384.04	5,121,952.26

表3-20 深圳市人才安居集团财务指标摘要

项目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末 /2021年	2020年末 /2020年	2019年末 /2019年
资产负债率	32.93%	30.66%	25.79%	15.29%
ROE	0.01%	0.15%	0.48%	1.02%
流动比率	3.09	3.29	3.01	4.15
速动比率	1.54	1.57	1.60	3.00

截至2022年3月末，深圳市人才安居集团注册资本1,000亿元，资产总额1,726亿元，负债总额568亿元，净资产1,158亿元，资产负债率32.93%。2021年，深圳市人才安居集团实现营业收入29亿元，净利润为1.75亿元，财务状况稳健。

2、福田安居公司

表3-21 福田安居公司近三年及一期合并资产负债表

单位:万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:				
货币资金	46,568.14	56,112.59	139,245.63	238,345.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,773.40	1,760.41	606.22	475.61
预付款项	2,985.69	3,101.02	1,025.30	492.50
其他应收款	1,018.87	201.40	132.07	126.29
存货	108,641.42	111,104.91	53,803.59	-
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	39,440.82	15,102.11	13,445.30	12,913.64
流动资产合计	200,428.34	187,382.44	208,258.11	252,353.25
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	421,780.13	409,726.97	311,712.85	265,321.54
固定资产	4.44	5.51	15.64	29.88
在建工程	-	-	-	-

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
使用权资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	6.45	6.69	7.65	6.67
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	67.09
递延所得税资产	49.80	49.80	49.80	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	421,840.82	409,788.97	311,785.95	265,425.19
资产总计	622,269.16	597,171.40	520,044.06	517,778.44
流动负债:				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	11,135.50	11,831.32	9,548.51	8,919.61
预收款项	3,038.44	15.10	20.61	15.80
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	277.37	462.03	437.80	359.90
应交税费	5,135.07	47.31	444.52	1,083.31
其他应付款	1,321.78	902.97	592.56	134.65
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	20,908.15	13,258.74	11,044.00	10,513.27
非流动负债:				
长期借款	91,702.31	75,700.00	-	-
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	2,843.93	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	438.05	438.05	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	94,984.29	76,138.05	-	-

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
负债合计	115,892.44	89,396.78	11,044.00	10,513.27
所有者权益:				
实收资本	498,000.00	498,000.00	498,000.00	498,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减: 库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,051.17	1,051.17	1,051.17	879.52
未分配利润	8,197.66	8,215.73	9,258.93	7,771.63
本年利润	-1,373.05	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	505,875.78	507,266.90	508,310.10	506,651.15
少数股东权益	500.94	507.72	689.96	614.02
所有者权益合计	506,376.71	507,774.62	509,000.06	507,265.17
负债和所有者权益总计	622,269.16	597,171.40	520,044.06	517,778.44

表3-22 福田安居公司近三年及一期合并利润表

单位:万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	3,677.67	17,541.31	17,340.62	6,575.54
减: 营业成本	4,969.00	19,486.81	19,858.78	8,102.67
税金及附加	-	5.41	0.69	46.29
销售费用	-	-	-	-
管理费用	184.06	934.42	1,831.49	1,792.55
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-108.39	-1,629.53	-1,195.59	-1,476.70
其中: 利息费用	273.71	63.88	-	-
利息收入	382.59	1,694.65	1,196.35	1,477.29
加: 其他收益	1.13	1.13	1.00	-
投资收益(损失以“-”号填列)	-	-	5,452.62	5,157.19
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)	-	-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,365.87	-1,254.66	2,298.88	3,267.91
加：营业外收入	0.08	22.20	1.00	413.89
减：营业外支出	-	-	-	44.22
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	-1,365.79	-1,232.46	2,299.88	3,637.58
减：所得税费用	14.05	-7.02	564.99	9,42.25
四、净利润（亏损以“-”号填列）	-1,379.84	-1,225.44	1,734.89	2,695.33
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,379.84	-1,225.44	1,734.89	2,695.33
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,373.05	-1,243.96	1,658.95	2,571.12
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-6.79	18.52	75.94	124.21
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益的净额	-1,379.84	-1,225.44	1,734.89	2,695.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,373.05	-1,243.96	1,658.95	2,571.12
归属于少数股东的综合收益总额	-6.79	18.52	75.94	124.21

表3-23 福田安居公司近三年及一期合并现金流量表

单位:万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品,提供劳务收到的现金	6,467.25	17,030.71	17,275.20	6,968.04
收到的税费返还	1.13	1.20	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4,061.07	2,253.90	1,615.40	1,967.09
经营活动现金流入小计	10,529.44	19,285.81	18,890.60	8,935.13
购买商品,接受劳务支付的现金	16,013.59	175,162.40	120,805.72	73,975.81
支付给职工以及为职工支付的现金	578.90	1,689.09	1,384.92	1,185.47
支付的各项税费	80.72	507.31	1,064.36	2,043.27
支付的其他与经营活动有关的现金	402.91	757.18	509.70	644.20
经营活动现金流出小计	17,076.12	178,115.98	123,764.71	77,848.75
经营活动产生的现金流量净额	-6,546.67	-158,830.17	-104,874.10	-68,913.62
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	500,000.00	297,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	5,779.78	5,466.62
处置固定资产,无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	505,779.78	302,466.62
购建固定资产,无形资产和其他长期资产支付的现金	-	2.86	5.26	7.90
投资支付的现金	-	-	500,000.00	237,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	19,000.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	19,000.00	2.86	500,005.26	237,007.90
投资活动产生的现金流量净额	-19,000.00	-2.86	5,774.52	65,458.71
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	170,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	16,017.31	75,700.00	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	16,017.31	75,700.00	-	170,000.00
偿还债务支付的现金	15.00	-	-	-
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、股息	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	15.00	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	16,002.31	75,700.00	-	170,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-9,544.36	-83,133.03	-99,099.59	166,545.09
加：期初现金及现金等价物余额	56,112.50	139,245.63	238,345.21	71,800.12
六、期末现金及现金等价物余额	46,568.14	56,112.59	139,245.63	238,345.21

表3-24 福田安居公司财务指标摘要

项目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末 /2021年	2020年末 /2020年	2019年末 /2019年
资产负债率	18.62%	14.97%	2.12%	2.03%

ROE	-0.27%	-0.24%	0.34%	0.53%
流动比率	9.59	14.13	18.86	24.00
速动比率	4.25	5.52	13.89	23.96

截至 2022 年 3 月末，福田安居公司注册资本 49.80 亿元，资产总额 62.23 亿元，负债总额 11.59 亿元，净资产 50.64 亿元，资产负债率 18.62%，连年保持在较低水平。2021 年，福田安居公司实现营业收入 1.75 亿元，净利润为-0.12 亿元，流动比率 14.97，速动比率 5.52，偿债能力强。

3、罗湖安居公司

表3-25 罗湖安居公司近三年及一期合并资产负债表

单位:万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:				
货币资金	87,677.85	28,842.62	132,841.22	258,150.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	3,504.35	4,576.74	2,198.69	70.61
预付款项	58.37	53.80	343.56	147,845.09
其他应收款	969.88	190.26	109.39	98.66
存货	160,804.46	141,448.40	66,575.75	5,579.22
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	88,555.13	162,804.05	141,054.47	249.70
流动资产合计	341,570.03	337,915.85	343,123.09	411,994.01
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	203,571.09	202,947.10	178,012.04	12,000.57
固定资产	15.58	19.74	13.01	31.13
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	4,820.02	4,280.68	-	-
油气资产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	32.30	60.53	233.28	292.16
递延所得税资产	650.40	594.45	456.33	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	209,089.40	207,902.50	178,714.66	12,323.85
资产总计	550,659.43	545,818.36	521,837.75	424,317.86
流动负债:				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	8,590.59	10,360.20	9,298.99	5.36
预收款项	21.78	21.78	23.65	32.53
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	318.66	487.13	523.49	495.98
应交税费	2,067.30	761.00	802.31	-117.16
其他应付款	845.85	788.09	627.98	356.08
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	11,844.17	12,418.19	11,276.42	772.80
非流动负债:				
长期借款	13,383.07	12,150.95	-	-
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	1,699.67	3,882.14	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	8,195.76	6,478.00	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	23,278.50	22,511.09	-	-
负债合计	35,122.67	34,929.28	11,276.42	772.80
所有者权益:				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	414,000.00
其他权益工具	-	-	-	-

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,079.20	1,079.20	976.88	876.63
未分配利润	9,308.18	9,308.18	8,692.35	7,651.16
本年度利润	4,656.74	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	515,044.11	510,387.37	509,669.23	422,527.79
少数股东权益	492.65	501.70	892.11	1,017.28
所有者权益合计	515,536.76	510,889.08	510,561.34	423,545.07
负债和所有者权益总计	550,659.43	545,818.36	521,837.75	424,317.86

表3-26 罗湖安居公司近三年及一期合并利润表

单位:万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	225.90	16,870.55	14,022.62	8,991.57
减：营业成本	2,479.54	19,148.24	14,928.83	9,063.22
税金及附加	2.60	9.51	36.65	28.5
销售费用	-	-	-	-
管理费用	633.48	2,512.32	2,036.91	2,061.05
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-9,085.09	-5,673.42	-1,358.58	-2,233.06
其中：利息费用	57.07	209.58	-	-
利息收入	9,142.23	5,883.55	1,359.63	2,233.46
加：其他收益	1.54	-	1.29	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	2,971.10	3,135.49
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）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,196.91	873.90	1,352.21	3,207.35
加：营业外收入	-	54.42	11.84	-
减：营业外支出	-	-	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	6,196.91	928.33	1,364.05	3,207.35
减：所得税费用	1,549.23	228.82	347.78	795.24
四、净利润（亏损以“-”号填列）	4,647.68	699.51	1,016.27	2,412.11
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,647.68	699.51	1,016.27	2,412.11
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,656.74	724.88	1,141.44	2,347.44
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-9.05	-25.37	-125.17	64.67
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益的净额	4,647.68	699.51	1,016.27	2,412.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,656.74	724.88	1,141.44	2,347.44
归属于少数股东的综合收益总额	-9.05	-25.37	-125.17	64.67

表 3-27 罗湖安居公司近三年及一期合并现金流量表

单位:万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品,提供劳务收到的现金	1,367.86	15,788.80	14,368.08	7,650.26
收到的税费返还	-	6.71	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	10,868.89	12,481.40	1,619.46	2,298.83
经营活动现金流入小计	12,236.75	28,276.91	15,987.55	9,949.09
购买商品,接受劳务支付的现金	24,177.76	120,033.60	87,922.55	33,864.36
支付给职工以及为职工支付的现金	689.40	1,774.19	1,782.32	1,377.74
支付的各项税费	549.49	699.51	55.50	2,545.59
支付的其他与经营活动有关的现金	1,097.85	1,271.23	637.24	1,008.22
经营活动现金流出小计	26,514.49	123,778.53	90,397.62	38,795.92
经营活动产生的现金流量净额	-14,277.74	-95,501.62	-74,410.08	-28,846.83
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	72,000.00	46,000.00	240,000.00	280,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	3,149.34	4,132.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
投资活动现金流入小计	72,000.00	46,000.00	243,149.34	284,132.55
购建固定资产,无形资产和其他长期资产支付的现金	-	27.63	48.78	273.14
投资支付的现金	-	66,000.00	380,000.00	150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	66,027.63	380,048.78	150,273.14
投资活动产生的现金流量净额	72,000.00	-20,027.63	-136,899.44	133,859.41
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	86,000.00	114,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,232.11	12,150.95	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	0.32	-	-
筹资活动现金流入小计	1,232.11	12,151.27	86,000.00	114,000.00
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	-	365.03	-	-
其中:子公司支付给少数股东的股利、股息	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	119.14	255.59	-	-
筹资活动现金流出小计	119.14	620.63	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	1,112.98	11,530.64	86,000.00	114,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	58,835.23	-103,998.61	-125,309.52	219,012.58
加:期初现金及现金等价物余额	28,842.62	132,841.22	258,150.74	39,138.16
六、期末现金及现金等价物余额	87,677.85	28,842.62	132,841.22	258,150.74

表 3-28 罗湖安居公司财务指标摘要

项目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末 /2021年	2020年末 /2020年	2019年末 /2019年
资产负债率	6.38%	6.40%	2.16%	0.18%
ROE	0.90%	0.14%	0.20%	0.57%
流动比率	28.84	27.21	30.43	533.12
速动比率	15.26	15.82	24.49	334.59

截至 2022 年 3 月末，罗湖安居公司注册资本 50.00 亿元，资产总额 55.07 亿元，负债总额 3.51 亿元，净资产 51.55 亿元，资产负债率 6.38%，连年保持在较低水平。2021 年，罗湖安居公司实现营业收入 1.69 亿元，利润总额为 928.33 万元，净利润为 699.51 万元，财务状况稳健。

(六) 对基础设施项目的转让是否获得了外部有权机构审批

1、关于限定条件或特殊规定和约定

经管理人核查，并经原始权益人确认，原始权益人所签署的融资合同等各项合同中，不涉及对本项目项下基础设施项目转让的限制和特殊约定。

2、关于土地行政主管部门的无异议函

基础设施项目的国有建设用地使用权出让合同或不动产权属证书对基础设施项目(含土地使用权、房屋所有权及/或项目公司股权)转让存在以下限制性约定或记载：

表3-29 基础设施项目转让限制情况

序号	项目	项目持有主体	所在地	转让限制条件
1	安居百泉阁项目	百泉阁管理公司	广东省深圳市福田区	国有建设用地使用权出让合同之附加条款及/或《不动产权证书》附记记载：1.出租型人才住房（只租不售人才房）为非商品房性质，不得转让，抵押需经市政府同意，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和；2.商业为商品房性质，限整体转让；3.物业服务用房（安居百泉阁102）为非商品房性质，产权归全体业主，不得转让
2	安居锦园项目	锦园管理公司	广东省深圳市罗湖区	国有建设用地使用权出让合同第二十四条及/或《不动产权证书》附记记载：1.土地性质为非商品房，不得进行房地产开发经营；2.本宗地内除110千伏变电站限整体转让外，土地使用权及地上建筑物不得转让，抵押需经市政府同意，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和；3.物业服务用房、消防控制室（1栋）产权属本宗地全体业主共有，不得转移
3	保利香槟苑项目	深圳市人才安居集团	广东省深圳市大鹏新区	各《不动产权证书》附记均载明“非市场商品房”
4	凤凰公馆项目	深圳市人才安居集团	广东省深圳市坪山区	各《不动产权证书》附记载明“非市场商品房”

2021年11月24日，深圳市政府召开七届24次常务会议，并由深圳市人民政府办公厅于2021年12月3日印发《市政府常务会议纪要》（七届24次），纪要载明会议原则同意《关于提请协调解决市人才安居集团保障性租赁住房基础设施REITs试点项目有关问题的请示》，主要包括：“同意将本次参与REITs试点的安居百泉阁项目、安居锦园项目、凤凰公馆项目、保利香槟苑项目等出租型人才房项目认定为保障性租赁住房，请市发展改革委、市国资委、

市规划和自然资源局、市住房建设局会同市人才安居集团完善上述项目开展基础设施REITs试点所需的土地使用、资产转让等相关手续，依法依规适用税收优惠政策，相关土地使用权补充协议由原产权主体与相关方面签订。”

深圳市规划和自然资源局大鹏管理局、深圳市规划和自然资源局坪山管理局、深圳市规划和自然资源局福田管理局、深圳市规划和自然资源局罗湖管理局已出具无异议函，对保利香槟苑项目、凤凰公馆项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目以100%股权转让的方式发行基础设施REITs无异议。

3、关于国资监管机构的同意函

本项目共三名原始权益人，其中，深圳市人才安居集团为深圳市属国有独资公司，其他两名原始权益人福田安居公司及罗湖安居公司为深圳市人才安居集团的控股子公司，亦为全资国有企业，深圳市人才安居集团与福田安居公司、罗湖安居公司持有各自项目公司的100%股权，该等持有目标资产的项目公司股权转让属于企业国有资产交易性质，适用《企业国有资产交易监督管理办法》规定，原则上应当通过产权市场公开进行，并依法履行其他国有资产交易程序。

深圳市国资委于2022年2月25日出具《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》：“三、基础设施REITs是通过证券交易所公开发行的金融产品，项目所涉国有资产按照中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序。你公司与基金管理人等中介机构应严格按照证券监管制度要求，充分发挥资本市场资源配置和发行定价机制作用，根据基础设施项目评估情况及基础设施REITs交易结构，按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值。”

前述反馈意见表明深圳市国资委同意按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格和目标基础设施资产交易价格，明确原始权益人在本次发行中无需另行履行国有资产交易程序。

综上，管理人认为，原始权益人对基础设施项目的转让获得了外部有权机构的审批。

（七）公司资信水平；商业信用情况；公司主体评级情况；最近三年（成立未满三年的自公司设立起）在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录；是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

1、深圳市人才安居集团

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2021年8月27日出具的《2021年度深圳市人才安居集团有限公司信用评级报告》（信评委函字（2021）2534M号），原始权益人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

根据中国人民银行征信中心2022年4月20日出具的《企业信用报告》（NO.2022042019471334063113），截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团不存在未结清的不良贷款信息。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2022年3月17日出具的《中诚信国际关于深圳市人才安居集团有限公司与山东高速集团有限公司子公司相关仲裁事项的公告》及管理人核查，2020年，深圳市人才安居集团以人民币200亿元的转让价格取得恒大地产集团有限公司7.0557%的股权。鉴于恒大地产集团有限公司的流动性情况，2021年12月3日，应恒大地产集团有限公司请求，广东省人民政府同意向恒大地产集团有限公司派出工作组，督促推进企业风险处置工作，督促切实加强内控管理，维护正常经营。截至2021年末，对恒大地产集团有限公司的股权投资款占深圳市人才安居集团期末资产总额的11.98%，上述投资款已支付120亿元，剩余尾款80亿元是否支付存在不确定性，加之恒大地产集团有限公司于2022年3月22日发布《预期延迟刊发2021年经审核业绩》的公告，目前深圳市人才安居集团无法测算该部分股权价值。深圳市人才安居集团拟采取应对措施，投资款是否存在减值迹象有不确定性。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对深圳市人才安居集团2021年度会计报表进行审计，并出具了亚会审会字（2022）第01610235号的带强调事项段的无保留意见的审计报告。截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团尚未支付本次交易股权转让款80亿元本金及其利息等费用，山东高速下属企业已就此事项向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请。根据深圳市人才安居集团出具的《确认函》，深圳市人才安居集团将积极应对，维护自身合法权益，并及时履行信息披露义务，该事项的仲裁结果对基础设施基金及专项计划均不构成重大不利影响。

经管理人查询全国裁判文书网，结合深圳市人才安居集团的说明，截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团不存在对本项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中不存在深圳市人才安居集团被纳入全国法院失信被执行人名单的信息。

经管理人登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、中国证券监督管

理委员会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国证券投资基金业协会受处分机构查询系统（<http://www.amac.org.cn/selfdisciplinemeasures>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部（<https://www.mem.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局深圳市税务局网站（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）网站查询，和深圳市人才安居集团出具的书面说明，截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面无重大违法违规记录或不诚信行为，其投资管理的项目在运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，也不存在被列入失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

2、福田安居公司

经管理人核查，结合福田安居公司出具的书面说明，截至2022年3月31日，福田安居公司未进行过主体评级。

经管理人查询全国裁判文书网，结合福田安居公司的说明，截至2022年3月31日，福田安居公司不存在对本项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

根据中国人民银行征信中心（<http://pbccrc.org.cn/>）于2021年4月13日出具的《企业信用报告》（NO.2022041309511205463286），截至2022年4月13日，福田安居公司不存在未结清的不良贷款信息。

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中不存在福田安居公司被纳入全国法院失信被执行人名单的信息。

经管理人登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国证券投资基金业协会受处分机构查询系统（<http://www.amac.org.cn/selfdisciplinemeasures>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部（<https://www.mem.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局深圳市税务局网站（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）网站查询，和福田安居公司出具

的书面说明，截至2022年3月31日，福田安居公司最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面无重大违法违规记录或不诚信行为，其投资管理的项目在运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，也不存在被列入失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

3、罗湖安居公司

经管理人核查，结合罗湖安居公司出具的书面说明，截至2022年3月31日，罗湖安居公司未进行过主体评级。

根据中国人民银行征信中心2022年4月22日出具的《企业信用报告》（N0.2022042211060740562578），截至2022年4月22日，罗湖安居公司不存在未结清的不良贷款信息。

经管理人查询全国裁判文书网，结合罗湖安居公司的说明，截至2022年3月31日，罗湖安居公司不存在对本项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中不存在罗湖安居公司被纳入全国法院失信被执行人名单的信息。

经管理人登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国证券投资基金业协会受处分机构查询系统（<http://www.amac.org.cn/selfdisciplinemeasures>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部（<https://www.mem.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局深圳市税务局网站（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）网站查询，和罗湖安居公司出具的书面说明，截至2022年3月31日，罗湖安居公司资信情况良好，近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面无重大违法违规记录或不诚信行为，其投资管理的项目在运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，也不存在被列入失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

综上，管理人认为，原始权益人资信水平良好，商业信用情况良好。经核查未见原始权益人最近三年在投资建设、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，亦不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他

失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

(八) 原始权益人债券发行情况

截至2022年6月17日，深圳市人才安居集团存续债券及偿还情况如下：

表3-30 深圳市人才安居集团存续债券及偿还情况

序号	债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	期限	发行规模 (亿元)	初始票面利率	当前余额 (亿元)
1	20安纾01	公募	2020/6/23	2021/6/23	2023/6/23	1+1+1年	57.00	2.80% ²	57.00
2	20安纾02	公募	2020/8/25	/	2023/8/25	3年	10.00	3.50%	10.00
3	20安纾03	公募	2020/12/15	/	2023/12/15	3年	23.00	3.80%	23.00
4	21安居01	公募	2021/1/29	/	2024/1/29	3年	10.00	3.69%	10.00
5	22深安居	公募	2022/6/1	/	2022/6/1	3年	10.00	2.88%	10.00
6	22深安02	公募	2022/6/17	/	2025/6/17	3年	10.00	2.98%	10.00
公司债券小计							120.00		120.00
1	20人才安居MTN001	公募	2020/4/22	2023/4/22	2025/4/22	3+2年	30.00	2.60%	30.00
2	21人才安居MTN001	公募	2021/3/15	/	2024/3/15	3年	30.00	3.79%	30.00
3	21人才安居SCP003	公募	2021/11/2	/	2022/7/30	270天	10.00	2.51%	10.00
4	21人才安居MTN002	公募	2021/11/3	/	2024/11/3	3年	15.00	3.21%	15.00
5	22人才安居MTN001	公募	2022/1/28	/	2025/1/28	3年	5.00	2.97%	5.00
6	22人才安居GN001	公募	2022/1/28	/	2027/1/28	5年	10.00	3.10%	10.00
7	22人才安居SCP001	公募	2022/1/26	/	2022/10/23	270天	10.00	2.22%	10.00
8	22人才安居CP001	公募	2022/1/29	/	2023/1/19	355天	10.00	2.40%	10.00
9	22人才安居SCP002	公募	2022/3/21	/	2022/12/16	270天	10.00	2.20%	10.00
10	22人才安居SCP003	公募	2022/3/30	/	2022/12/25	270天	10.00	2.25%	10.00
11	22人才安居SCP004	公募	2022/6/16	/	2023/3/13	270天	10.00	2.00%	10.00
债务融资工具小计							150.00		150.00

² 2021年行权后，20安纾01的票面利率变更为3.17%。

序号	债券简称	发行方式	起息日	回售日	到期日	期限	发行规模(亿元)	初始票面利率	当前余额(亿元)
1	安居 01 优; 安居 01 中; 安居 01 次	私募	2018/11/7	/	2037/11/7	19 年	31.00	优先级 (4.38%); 中间级 (0.50%); 劣后级(自持)	25.365
其他小计							31.00		25.365
合计			-		-	-	301.00	-	295.365

截至本尽职调查报告出具之日，深圳市人才安居集团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。

(九) 原始权益人转让基础设施项目回收资金用途

经核查，深圳市人才安居集团、福田安居公司、罗湖安居公司分别于 2022 年 2 月 8 日、于 2022 年 1 月 25 日、2022 年 2 月 8 日出具《关于基础设施公募 REITs 申报及申报材料的确认与承诺函》，分别作出如下承诺：“本次基础设施 REITs 发行所募集资金将依法投资于深圳市公共住房建设项目，本次申报所提交的该等固定资产投资项目均真实存在且符合相关政策、法律规定”。

本次募集资金用途将严格按照 958 号文的要求，用于支持深圳市保障性住房的建设，深圳市人才安居集团将以资本金方式将本次募集资金投入拟投资项目，若届时拟投资项目建设实际所需资金超出募集资金可用于新投资项目金额的部分，深圳市人才安居集团将通过自筹资金方式解决。拟投资项目明细如下：

表3-31 原始权益人回收资金项目

类别	募集资金投资项目情况		
项目名称	安居福厦里A213-0386项目	福田区华富北棚改项目	罗湖区南湖街道船步街片区棚户区改造项目
项目总投资(亿元)	16.81	147.9	85
项目资本金(亿元)	8	29.58	17
项目资本金缺口(亿元)	3	5	4
建设内容和规模	建设内容:保障性住房及配套设施;建设规模:6.31万平方米	建设内容:棚改,建设人才住房及配套设施;建设规模:97万平方米	建设内容:棚改,建设人才住房及配套设施;建设规模:41.99万平方米
前期工作进展	1.2019年1月签署《土地使用权出让合同》;	正在办理项目审核备案、土地、规划、环	正在办理项目审核备案、土地、规划、

类别		募集资金投资项目情况		
		2.2019年6月获得《深圳市社会投资项目备案证》（深宝安发改备案〔2019〕0452号）；3.2019年12月取得《建设用地规划许可证》（深规划资源许BA-2019-0134号）；4.2020年5月28日取得国有建设用地使用权《不动产权证书》；5.2020年7月10日取得《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字BA-2020-0060号）；6.2020年10月获得《建筑工程施工许可证》（工程编号：2019-440300-70-03-50023403）	环评手续：于2020年4月获得深圳市福田区发改局颁发的《深圳市社会投资项目备案证》（深福田发改备案〔2020〕0107号）	环评等手续：于2021年7月1日经罗湖城市更新工作领导小组第一百六十二次会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第23次会议审议通过
（拟）开工时间		2020年10月	2021年11月	2021年12月
拟使用募集资金规模	人才安居	1.31		
	福田安居		2.68	
	罗湖安居			1.40
募集资金投入项目的具体方式	人才安居	资本金		
	福田安居		资本金	
	罗湖安居			资本金

二、运营管理机构

基础设施REITs的运营管理机构为深圳市人才安居集团的全资子公司房屋租赁运营公司。

（一）设立、存续和历史沿革情况

1、设立和历史沿革情况

（1）2017年9月，公司设立

2017年9月11日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团有限公司第一届董事会第九次会议决议》，同意公司投资设立全资子公司深圳市房屋租赁运营管理有限公司，注册资本金人民币10亿元。

2021年12月24日³，深圳市人才安居集团签署《深圳市房屋租赁运营管理有限公司章程》。

2017年9月11日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团关于包四明等任职的

³ 公司章程未签署日期。

通知》，研究决定包四明任深圳市房屋租赁运营管理有限公司执行董事（法定代表人）、总经理；李春亚任深圳市房屋租赁运营管理有限公司监事。

(2) 2018年3月，变更地址

2018年3月23日，房屋租赁运营公司作出变更决定，决定公司住所由“深圳市福田区莲花街道莲花支路1001号公交大厦10楼”变更为“深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F”，并于同日通过公司章程修正案。

(3) 2019年5月，变更执行董事（法定代表人）、总经理

2019年4月24日，深圳市人才安居集团作出变更决定，决定房屋租赁运营公司法定代表人由包四明变更为彭立军，董事成员（执行董事）由包四明变更为彭立军，高管成员（总经理）由包四明变更为彭立军。同年5月，完成工商登记变更执行董事（法定代表人）、总经理。

(4) 2020年4月，变更地址

2020年4月1日，房屋租赁运营公司作出变更决定，决定公司住所由“深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F”变更为“深圳市福田区福保街道益田社区益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401”，并于同日通过公司章程修正案。

2、存续情况

经核查根据深圳市市场监督管理局于2020年4月2日核发的统一社会信用代码为91440300MA5EQD989K的《营业执照》、公司章程，并经核查国家企业信用信息公示系统查询结果，截至2022年3月31日，房屋租赁运营公司的基本情况如下：

表3-32 房屋租赁运营公司基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
成立时间	2017年9月12日
注册资本	1,000,000,000元
公司形式	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	彭立军
注册地址	深圳市福田区福保街道益田社区益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401
经营范围	一般经营项目是：房屋租售代理；房地产中介及代理，商业用房及配套设施的经营；商务咨询；接受委托提供劳务服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、建造、销售、租赁和管理；房地产营销策划，房地产信息咨询；商业活动策划；建筑装饰装修工程设计及施工；园林景观工程，花卉租售；安防工程；从事广告业务；物业管理；清洁卫生管理；机电设备维修；房屋维修；小区配套生活服务；商务信息咨询、财务咨询、

事项	内容
	企业管理咨询（均不含限制项目）；展览展示服务；会议服务；酒店管理；餐饮管理；信息化建设及开发；教育培训；兴办实业（具体项目另行申请）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。（以上经营范围法律、行政法规、国务院规定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：停车场经营和管理。
经营期限	2017年9月12日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局

综上，管理人认为运营管理机构设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，重大股权变动、重大重组情况合法合规，为依法设立并有效存续的有限责任公司。

（二）股权结构、治理结构及持续经营能力

1、股权结构

根据房屋租赁运营公司的公司章程，并经管理人查询国家企业信用信息公示系统，深圳市人才安居集团持有房屋租赁运营公司100%股权，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有深圳市人才安居集团100%股权。深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为房屋租赁运营公司唯一股东及实际控制人。

2、治理结构

（1）股东

深圳市人才安居集团为房屋租赁运营公司唯一股东，房屋租赁运营公司不设股东会，由深圳市人才安居集团行使如下职权：

- （1）对公司的经营活动和日常管理进行监督；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，并决定对其的考核与报酬事项；委派财务部负责人；
- （3）审议批准董事会工作报告；
- （4）审议批准监事会工作报告；
- （5）审议批准公司的经营方针与投资计划；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）决定公司增加或者减少注册资本；
- （10）审议批准公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；

- (11) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- (12) 审议批准公司会计政策及年度财务计划的调整及变更方案；
- (13) 审议批准公司发行中期票据、短期融资券、超短期融资券及其他债务融资方案；
- (14) 审议批准公司为其所属企业提供借款和担保及所属企业为公司提供借款和担保的方案；
- (15) 审议批准公司章程及章程修正案；
- (16) 法律法规或者股东发布的相关规章制度及公司章程规定的由股东行使的其他职权。

(2) 董事会

房屋租赁运营公司设董事会，董事会由五名董事组成，设董事长一名。董事由股东从董事会成员中指定，任期三年，任期届满可以连委（选）连任。董事会行使如下职权：

- (1) 确保国家的法律法规和股东的各项监管制度在公司执行；
- (2) 负责向股东报告工作，执行股东决定，维护股东利益；
- (3) 审议批准公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的发展战略规划方案；
- (5) 制订公司的年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；
- (6) 制订公司会计政策及年度财务计划的调整及变更方案；
- (7) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (8) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (9) 制订发行公司债券的方案；
- (10) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算的方案；
- (11) 制订公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；
- (12) 审议批准公司组织管控和机构设置方案；
- (13) 根据股东的意见，聘任或者解聘公司总经理、并决定其考核和报酬事项。根据公司总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理，并决定其考核和报酬事项；
- (14) 审议批准公司薪酬方案、企业年金方案、住房公积金方案等薪酬福利相关的制度文件；
- (15) 审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果；
- (16) 审议批准公司内部审计年度工作计划、年度内部控制自我评价报告及内部控制审

计报告，以及审议公司重要的内部审计报告、审计结果及有关事项；

(17) 审议批准公司内部控制年度评价报告；

(18) 审议批准公司全面风险管理相关事宜；

(19) 审议公司为其所属企业提供借款和担保及所属企业为公司提供借款和担保的相关草案；

(20) 审议公司发行中期票据、短期融资券、超短期融资券及其他债务融资草案；

(21) 制定公司的章程草案和章程修订草案；

(22) 审议批准公司的基本管理制度；

(23) 在股东授权范围内，批准重大资产处置方案及投资事项；

(24) 法律法规、公司章程及股东授予的其他职权。

(3) 监事会

房屋租赁运营公司设监事会，监事会由三名监事组成，其中两名由股东委派，一名由职工大会（职代会）选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期三年，可以连任。监事会行使如下职权：

(1) 召集和主持监事会会议；

(2) 负责监事会的日常工作；

(3) 审定、签署监事会报告和其他重要文件；

(4) 检查监事会决议的实施情况；

(5) 代表监事会向股东报告工作；

(6) 应当由监事会主席履行的其他职权。

(4) 经理

房屋租赁运营公司设总经理一名，设副总经理四名。总经理对董事会负责，行使如下职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司发展战略规划草案；

(4) 拟订公司年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算草案；

(5) 拟订公司利润分配方案和弥补亏损草案；

(6) 拟订公司会计政策及年度财务计划的调整及变更方案；

(7) 拟订公司增加或减少注册资本的草案；

- (8) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算的方案草案；
- (9) 拟订发行公司债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）的草案；
- (10) 拟订公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；
- (11) 提请公司董事会聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；
- (12) 在听取党组织会议意见的基础上，决定中层及以下员工的人事任免、岗位调整及奖惩；
- (13) 拟订公司员工的薪酬方案、企业年金方案、住房公积金管理办法等；
- (14) 拟订公司风险管理策略及内部控制草案；
- (15) 拟订公司的基本管理制度草案；
- (16) 制定公司的具体规章；
- (17) 拟定公司章程草案和章程修订草案；
- (18) 拟订公司除发行公司债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）以外的债券融资草案；
- (19) 拟订公司为其所属企业提供贷款担保和所属企业为公司提供贷款担保的相关草案；
- (20) 拟订公司及其所属企业重大资产抵押事项的相关草案；
- (21) 决定除公司章程规定以外的其他需公司作为所属企业股东发表意见的事项；
- (22) 拟订公司内部组织机构设置草案；
- (23) 董事会授予的其他职权。

综上，管理人认为，运营管理机构具有完善的股权结构及治理结构。

3、持续经营能力

根据房屋租赁运营公司提供的近三年财务报告，房屋租赁运营公司主要财务数据如下：

表3-33 房屋租赁运营公司近三年及一期财务数据

（元、%）	2019年12月31日/2019年度	2020年12月31日/2020年度	2021年12月31日/2021年度	2022年3月31日/2022年1-3月
总资产	1,158,702,422.58	1,221,355,000.42	1,297,743,925.49	1,305,114,384.34
总负债	120,255,192.83	170,237,162.36	217,724,664.89	217,531,790.35
资产负债率	10.38%	13.94%	16.78%	16.67%
营业利润	29,994,384.69	16,668,947.84	40,797,390.41	9,908,832.80
净利润	21,821,822.80	12,670,608.31	28,901,422.54	7,431,624.60

经营活动产生的现金流量净额	22,949,840.47	34,295,518.14	42,449,683.56	-4,295,471.34
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

房屋租赁运营公司近三年总资产规模总体稳定，营业收入与净利润较为稳定，财务指标健康。此外，根据中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）及中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）公示的信息，并经核查，截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中房屋租赁运营公司不存在诉讼或仲裁的情形。

综上条件，管理人认为，房屋租赁运营公司具有持续经营能力。

（三）不动产运营管理资质；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

1、不动产管理资质

运营管理机构除尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《深交所基础设施公募基金业务指引第1号》第九条规定的担任公募基金基础设施项目的外部管理机构的资质及条件，待于中国证监会备案后即可担任公募基金的基础设施项目运营管理机构。

2、同类型基础设施项目运营管理经验

根据房屋租赁运营公司的说明，并经过管理人核查，截至2022年3月31日，房屋租赁运营公司运营管理的保障性住房项目共46个，运营管理的建筑面积合计117万平方米。其中，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目住房类型为保障性租赁住房，其余43个项目均为出租型人才住房（即保障性租赁住房），具体详见本尽职调查报告第二部分第九章第（一）节第1点第（2）项运营管理机构实际业务范围与业务开展情况。

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及其他专业人员配备情况

根据房屋租赁运营公司出具的说明，并经核查，房屋租赁运营公司核心团队均深耕于深圳市保障性租赁住房运营和管理领域多年，拥有超过2名具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员，对周边市场了解深入，具备丰富保障性租赁住房运营管理经验，符合专业化配置要求。房屋租赁运营公司将接受基金管理人的委托，作为运营管理机构负责项目租金收缴、房屋设备维修和配合住建部门开展配租等工作。

针对本项目，房屋租赁运营公司的管理层及拟配备核心运营管理人员情况如下：

表3-34 本项目房屋租赁运营公司管理层及拟配备核心运营管理人员情况

序号	人员姓名	主要经历	职责安排
1	彭立军	彭立军先生现任人才住房服务中心主任、房屋租赁运营公司董事长、法定代表人。具有5年以上保障性住房运营和管理经验。	董事长、法定代表人
2	袁虎林	袁虎林先生现任房屋租赁运营公司总经理。	总经理
3	庄立川	庄立川先生现任人才住房服务中心副主任、房屋租赁运营公司副总经理和运营管理负责人，具有5年以上保障性住房运营和管理经验。	副总经理和运营管理负责人
4	王俊杰	王俊杰先生曾任职于深圳市建业集团、深圳市住宅租赁管理服务中心，现任房屋租赁运营公司住房管理部房源管理高级主管，具有5年保障性住房运营和管理经验。	运营管理实施团队成员
5	蔡思昕	蔡思昕先生曾任职于深圳市电信工程有限公司，加入房屋租赁运营公司后历任商业运营部招商运营、住房管理部住房服务和运营管理主管，具有5年保障性住房运营和管理经验。	运营管理实施团队成员
6	邓诗渊	邓诗渊先生曾任职于深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司资产运营部，加入房屋租赁运营公司后历任人才住房服务中心主管、安居泊寓租赁服务有限公司副总经理等职务，具有5年以上保障性住房运营和管理经验。	运营管理实施团队成员

综上，管理人认为房屋租赁运营公司具备与本REITs同类型基础设施项目运营管理经验，且满足具备不少于2名具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员的要求。

（四）不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

1、不动产运营相关业务流程

房屋租赁运营公司作为运营管理机构，主要业务包括运营管理工作的统筹协调和日常实施工作。

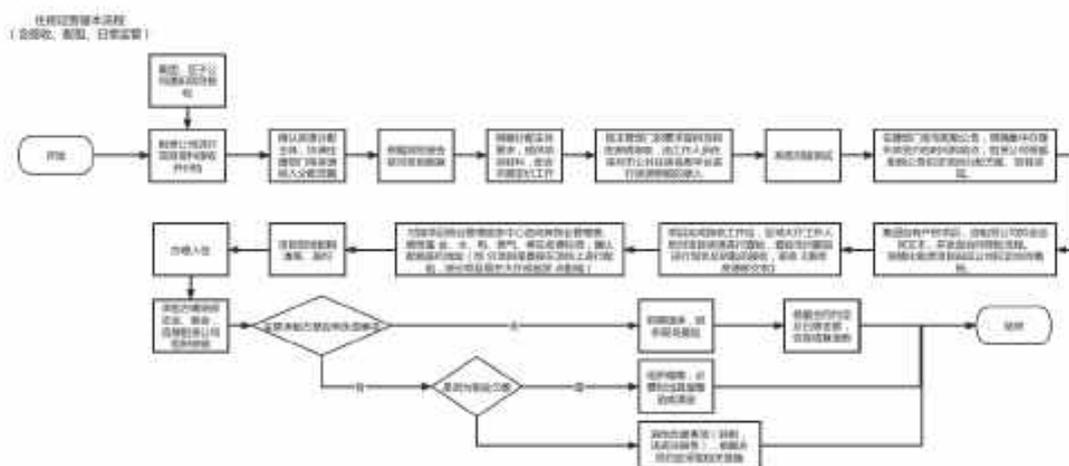
其中，运营管理工作的运营管理统筹协调工作包括：①统筹保障性租赁住房政策沟通和争取；②统筹协调住建部门、配租机构开展租金定价工作；③统筹协调配租机构开展租赁合同格式文本制作等租赁事务工作；④协助编制基础设施项目运营计划与运营预算；⑤协助为基础设施项目购买足够的商业保险；⑥编制运营管理报告及协助信息披露。

日常实施工作包括：①制定和持续优化基础设施运营管理操作规程；②协助配租机构具体实施保障性租赁住房住宅部分的房源配租与租赁合同签署/管理的日常租赁事务工作；③开展保障性租赁住房项目配套商业设施、配套停车场的招租/招商与租赁/运营合同签署/管理工作；④受托运营管理基础设施项目资料交收和现场查验；⑤协助项目公司进行租金收缴/催缴；⑥作为基础设施项目运营管理层面的安全生产和消防安全责任人，组织实施基础设施项目运营管理过程中的安全生产和消防安全检查，落实应尽的安全生产和消防安全责任；

⑦组织实施基础设施项目房屋、场所及设施设备维修，按经委托方审批的方案和预算组织实施基础设施项目中大修、改造及其他资本化支出事项；⑧监督承租人/运营客户履约情况和办理退租手续；⑨协助项目公司进行运营物资采购及获取物业管理服务/其他必要运营服务，并对物业管理服务机构等供应商履行采购/服务协议的行为进行监督；⑩协调处理与基础设施项目相关的信访投诉事项；⑪建设、应用和维护与基础设施项目相关的信息化系统。

在房屋租赁运营公司的运营管理下，保障性租赁住房项目运营业务流程如图：

图3-7 保障性租赁住房项目运营业务流程



注：上述流程制度依据过往运营管理经验整理，后续将根据运营的实际情况进行更新完善。

2、管理制度及风险控制制度

经核查，房屋租赁运营公司结合自身情况及业务发展需要，制定并执行标准化体系文件《管理标准》，覆盖住房服务中心管理标准、安全管理标准、信息化管理标准、财务管理标准等在内的系列管理标准，以及内部审计管理办法、全面风险管理办法等在内的风险控制制度，具体如下：

(1) 住房服务中心管理标准

为建立健全深圳市人才安居集团人才住房服务运营管理体系，以统筹经营、统一管理为基础，以打造全市统一的专业化、规模化、规范化住房租赁平台为目标，以提供优质高效的基础服务与增值服务为宗旨，构建人才住房及商业配套统一管理、统一标准、统一规程的“全集团一盘棋”工作格局，房屋租赁运营公司制定《住房服务中心管理标准》，该标准主要包含《人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》《人才住房租赁管理办法（暂行）》《人才安居服务大厅管理办法（暂行）》《商业物业租赁经营管理办法》等系列业务管理办法。

房屋租赁运营公司对各权属单位人才住房和商业配套的运营管理,主要通过市级人才安居运营管理中心、区级人才安居服务大厅、项目(社区)租赁点三级架构实现。该管理标准涵盖项目接管、选房配租、日常管理、合同签订、租金及保证金收缴、履约监管、合同变更和解除、维修维护、应急处理、信访投诉、关系维护、服务大厅服务管理、商业招租方式、商业租赁经营管理等项目运营管理相关事项。

(2) 安全管理标准

为进一步完善公司安全管理“党政同责、一岗双责、失职追责”责任体系,督促和指导公司全面落实安全生产主体责任,建立健全安全管理长效机制,防范和减少安全事故发生,保障公司全体员工生命财产安全,依据《中共中央国务院关于深化国有企业改革的指导意见》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中共深圳市委办公厅深圳市人民政府办公厅关于完善安全生产党政同责、一岗双责、失职追责体系的通知》等有关法律法规,参照深圳市人才安居集团的《安全管理制度》,房屋租赁运营公司结合公司实际,制定《安全管理标准》。该标准适用于公司在建设和经营管理活动中,涉及公司经营场所或操作环节、与公司经营有关的职业健康、安全、环境保护等安全管理工作。安全管理纳入房屋租赁运营公司经营计划管理和绩效考核。该标准包含《安全管理制度》《安全生产检查管理办法》《租户、承包商安全管理办法》《劳动防护用品管理办法》《安全宣教培训管理办法》《消防安全管理制度》《生产安全事故应急预案》《安全生产责任考核及奖惩暂行办法》《安全生产经费投入保障暂行办法》《安全生产事故隐患排查与治理管理办法》《安全生产工作会议暂行办法》《作业安全监督管理暂行办法》《安全生产目标管理暂行办法》《安全法规识别与评估管理暂行办法》《事故上报与调查处理暂行办法》《安全生产台账档案管理暂行办法》《物业项目管理终端巡查暂行办法》《物业承租安全评估暂行办法》《相关方安全管理暂行办法》《职业健康安全管理暂行办法》《安全生产责任制》等系列安全管理制度。

(3) 信息化管理标准

根据深圳市国资委信息化总体规划及深圳市人才安居集团信息化发展要求,为有效运用信息化手段提升公司管理能力和服务水平,规范公司信息化规划、建设、运维和安全管理,房屋租赁运营公司结合公司实际情况,制定《信息化管理标准》。该标准包含《信息化管理办法(试行)》《信息安全管理办法(试行)》《人才安居运营管理信息平台运行管理暂行办法》等系列信息化管理制度。

(4) 财务管理标准

为加强公司的财务管理,明确财务事项的审批权限和审批程序,规范财务运作,根据国

家有关法律法规，房屋租赁运营公司结合公司实际，制定《财务管理标准》，该标准包含《财务管理暂行办法》《资金支付管理规定》《网上银行管理规定》《资金管理规定》《理财投资管理规定》《票据管理规定》《差旅费管理办法》《全面预算管理暂行规定》《担保业务管理规定》《财务印鉴章管理办法》《租金收缴实施细则》等系列财务管理制度。其中，《财务管理暂行办法》规定了财务管理体系、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、短期周转借款的办理程序与权限、其他财务事项审批权限、财务报告、会计档案管理等财务管理细则。

(5) 全面风险管理办法

为规范公司的风险管理工作，建立健全公司全面风险管理体系，提升公司风险管控能力，保障公司可持续发展，结合公司实际，房屋租赁运营公司研究制定了《深圳市房屋租赁运营管理有限公司全面风险管理办法》，该办法适用于公司的全面风险管理工作。风险，是指未来的不确定性对企业实现其经营目标的影响。按照相关要求，公司风险主要包括战略风险、市场风险、运营风险、财务风险、投资风险及法律风险六类。全面风险管理，是指在企业管理和经营过程中执行风险识别、风险分析、风险评价、风险应对等风险评估基本程序，建立风险管理体系，培育风险管理文化，为实现风险管理的总体目标提供合理保证的过程和方法。该办法规定了风险管理组织体系、风险识别、分析与评价、风险应对、风险报告、风险管理文化以及评价与监督等相关事项。

(6) 内部审计管理办法

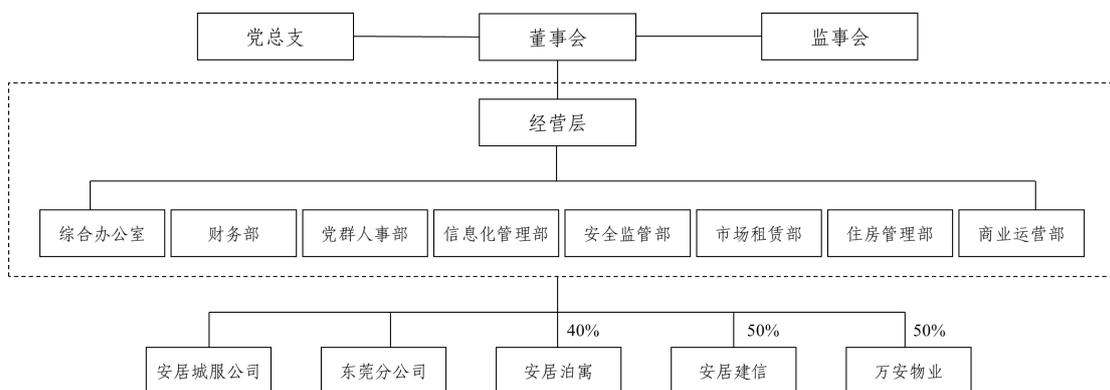
为加强公司内部审计监督，提高企业经营管理水平，保障国有资产保值增值和企业可持续发展，结合公司实际，房屋租赁运营公司研究制定了《深圳市房屋租赁运营管理有限公司内部审计管理办法》。内部审计，是指对公司内部进行独立客观的监督和评价活动，它通过审查和评价公司本部及所属公司的经营活动、风险管理、内部控制的合法性、适用性和有效性，提出改善及整改建议，总结最佳实践，促进企业经营目标的实现。内部审计对象，是指被审计单位的财务收支（负债、资产、损益）和决算，以及与财务收支有关的经济活动、经济效益、内部控制、风险管理、领导人员经济责任等。被审计单位，即审计对象的实体，是指公司的内设、分支机构（部门）和所属企业（包括下属全资、控股企业）等。该办法规定了组织领导、机构和人员管理、职责和权限、审计工作程序、审计档案管理、结果运用以及有关责任追究等相关事项。

(五) 内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性

1、内部组织架构情况

经核查，房屋租赁运营公司设立董事长、法定代表人1人，监事会主席1人，领导班子配置为1正4副，内设8个部门，分别为综合办公室、财务部、党群人事部、安全监管部、信息化管理部、市场租赁部、住房管理部、商业运营部。随着公司业务发展，房屋租赁运营公司先后成立下属全资、合资、分子公司共5家。组织架构图如下：

图3-8 房屋租赁运营公司组织架构图



各部门主要职责如下：

（1）住房管理部

主要负责保障性租赁住房项目接收、配租工作、房源管理、服务大厅（租赁点）的统筹管理、安全管理及公司安排和领导交办的其他工作。其中，保障性租赁住房项目接收包括项目方案设计优化、项目移交统筹、物管前期服务统筹、项目运营管理统筹等内容；配租工作包括资格复审、租赁管理、补贴监管、合同管理；房源管理包括审查监管、履约监管、督导协调、数据库管理、投诉处理；服务大厅（租赁点）的统筹管理包括为规范日常运营、运营团队管理；安全管理包括房屋质量安全管理、公共空间安全管理、租户活动安全管理、岗位安全管理。

（2）市场租赁部

① 战略与经营管理：配合集团开展战略发展规划，制订战略落地实施方案；政策性租赁住房的政策研究；根据战略目标分解经营目标，制定公司经营计划及各部门经营指标，持续跟踪分析与考核评价，定期召开经营分析会议，提出经营工作建议并组织经营业绩考核等；负责完善公司资产管理（包括房屋产权、企业股权、无形资产等）制度体系，定期向上级单位上报公司及所属企业产权变动信息，更新和维护国资委产权管理系统。

② 投资管理（不含投资后评价）：负责公司投资业务管理并牵头制定公司投资管理相关制度，编制公司年度投资计划及预算，参与投资项目的前期研判及研究工作等。

③ 合资公司经营管理：牵头完善合资公司法人治理结构、经营业绩指标制定及考核、

三会及经营情况统筹管理等。

④ 市场化住房租赁业务（不含人才住房的租赁运营）：市场化租赁住房行业研究、明确自营、股权投资或资金合作或其他企业合作等运作模式、负责市场化住房项目的运营策划、招租推介、租赁管理，提供市场化的住房管理服务。

(3) 信息化管理部

以服务为导向，统筹建设住房、商业及物业运营业务支持、客户服务类信息系统（特点是业务复杂度高、需快速迭代、关注用户体验），例如政策性住房租赁、市场化住房租赁、商业运营管理、物业服务管理、智能化管理、数据管理、移动应用端（自在安居APP、人才安居服务微信公众号、物业内部员工APP、微信小程序）等系统，另外还需完成线上运营管理（宣传推广、信息发布、租务管理、增值服务、咨询服务、数据运营）、业务创新管理（第三方合作方面）、阿里云资源管理、信息安全管理等工作。

(4) 商业运营部

运营管理存量商业，对于到期物业进行公开招租，合同签订后负责商铺装修维修的审核受理，租金收缴、安全检查、退租办理等。同时对于新建的增量商业项目在规划设计阶段提出专业意见，临近竣备期的项目开展项目策划、拟定策划方案、签订委托协议，开展增量商业项目的招商工作等。

(5) 安全监管部

建立健全公司安全管理体系、各层级安全生产责任制，组织落实双重预防机制、安全生产标准化以及安全教育和培训工作。负责公司安全风险识别、管控以及应急处置与事故管理工作。编制公司安全各项规章制度以及规划、计划和总结。负责综合、专项和节假日等各类安全检查。负责监管公司各部门及所属企业履行安全生产职责以及风险和隐患排查整治工作。负责公司安委办的日常管理工作，负责安全预算的上报和实施，负责企业安全文化和党建共建等工作。

(6) 党群人事部

主要负责公司党群工作、纪检监察工作、人力资源工作的管理部门，统筹负责公司党建工作、党员队伍建设、工会建设及管理、团青工作、企业文化建设、形象宣传和品牌建设、党风廉政建设、纪检监察监督、组织发展、干部管理、招聘管理、薪酬管理、绩效管理、人事信息管理、培训管理、劳动关系管理等工作。

(7) 财务部

① 负责公司日常财务核算；

② 负责编制各项财务制度；

③ 组织各部门编制公司的月度资金计划，定期对执行情况进行检查分析。根据资金计划合理调配资金，确保公司资金正常运转；

④ 负责项目租赁收缴款、票据开具、核销对账、退款核对等管理工作；

⑤ 经营报告资料编制。编制经济运行分析报告、预算执行报告等资料；

⑥ 单据审核及账务处理。费用支付审核及账务处理、财务报表等；

⑦ 报税工作。税务申报及缴纳。

(8) 综合办公室

① 负责公司综合文秘、督查督办、会务组织、资产管理、车辆管理、后勤管理、信访维稳等综合行政后勤管理工作；

② 负责公司档案管理工作；

③ 负责公司招投标管理及合同管理等成本合约管理工作；

④ 负责公司经营的合法合规审查、各类合同、协议文件的审核、诉讼管理、审计管理及风险管理等审计法务管理工作。

2、内部控制的监督和评价制度的有效性

房屋租赁运营公司结合自身情况及业务发展需要，根据业务特点设置了内部职能部门，建立了完整的内部组织体系，并于2018年制定了制度建设管理暂行办法。目前房屋租赁运营公司现有制度117项（含住房中心制度10项目），试行制度8项，暂行制度54项，涵盖企业治理、行政事务管理、财务管理、人事管理、党风廉政纪检管理、安全管理、租赁业务管理、商业运营管理等方面。

在内控的监督和评价方面，房屋租赁运营公司积极开展内部审核及外部审核。2019年9月，房屋租赁运营公司聘请外部机构天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行梳理，并根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市房屋租赁运营管理有限公司内部控制梳理专项报告》（天职业字〔2019〕第34967号）修订完善制度设计，确保公司的各项经营活动合规，从而有效防范各类风险。2021年11月，房屋租赁运营公司聘请外部机构深圳市迪博企业风险管理技术有限公司对公司的业务风险流程风控有效性进行评价，根据深圳市迪博企业风险管理技术有限公司出具的《深圳市房屋租赁运营管理有限公司业务风险流程风控有效性评价报告》，房屋租赁运营公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在相关重大方面保持了有效的财务报告和非财务报告内部控制。

(六) 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

1、管理人员任职情况

根据房屋租赁运营公司的公司章程，并经核查，房屋租赁运营公司设置股东、党组织、董事会、总经理及其他高级管理人员、监事会共同进行公司治理。其中，房屋租赁运营公司为国有独资有限责任公司，深圳市人才安居集团为其唯一股东；公司按照根据《党章》规定和深圳市人才安居集团党委的指导要求，设立中国共产党的组织和党的纪律检查委员会；董事会由五名董事组成，设董事长一名，由深圳市人才安居集团委派，任期三年，届满可以连任；公司设总经理一名，设副总经理四名，总经理对董事会负责；监事会由三名监事组成，其中股东委派二名监事，职工大会（职代会）选举产生职工监事一名。

经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，房屋租赁运营公司董事为彭立军（董事长）、袁虎林、莫夏云、周斐、杨惠岚，监事会主席为王海涛，总经理为袁虎林，副总经理为庄立川、张惠萍、孙璐、熊玮艺。

2、管理人员任职情况与专业能力

根据房屋租赁运营公司提供的公司管理人员简历，房屋租赁运营公司的管理人员专业能力以及满足具备不少于2名具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员情况如下：

彭立军先生，汉族，1974年6月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司董事长、法定代表人。曾先后任职于深圳机场（集团）有限公司和深圳机场建设发展公司，参与基础设施的运营管理工作，2016年加入深圳市人才安居集团后，负责人才住房相关工作，具有5年以上基础设施及保障性租赁住房运营和管理经验。

袁虎林先生，汉族，1974年9月出生，学士学位。现任房屋租赁运营公司总经理。曾于深圳地铁集团有限公司、深圳市现代有轨电车有限公司等基础设施公司担任管理职务，具有5年以上的基础设施及保障性租赁住房运营和管理经验。

庄立川先生，汉族，1974年6月出生，学士学位。现任房屋租赁运营公司副总经理和运营管理负责人。2017年加入深圳市人才安居集团以来，负责人才住房相关工作，具有5年以上保障性租赁住房运营和管理经验。

张惠萍女士，汉族，1981年3月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司副总经理、深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司董事长。2017年加入深圳人才安居集团，参与保障性租赁住房运营和管理工作。

孙璐女士，汉族，1983年4月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司副总经理、深圳市万科安居物业服务有限公司董事长、安居（深圳）城市运营科技服务有限公司执行董事和

总经理。曾就职于深圳地铁物业管理公司和万科物业公司，具有5年以上基础设施、租赁住房及保障性租赁住房运营和管理经验。

旷达先生，汉族，1984年10月出生，学士学位。现任房屋租赁运营公司市场租赁部部长。曾就职于中国石油天然气股份有限公司广州分公司，2017年加入房屋租赁运营公司，负责市场租赁相关工作，具有5年以上保障性租赁住房运营和管理经验。

尹湘海先生，汉族，1971年12月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司住房管理部部长。曾任深圳市物业发展集团项目经理、深圳物业工程开发有限公司发展部部长、深圳皇城地产有限公司销售部部长，具有5年以上租赁住房及保障性租赁住房运营和管理经验。

王俊杰先生，汉族，1981年8月出生，学士学位。曾任职于深圳市建业集团、深圳市住宅租赁管理服务中心，现任房屋租赁运营公司住房管理部房源管理高级主管，具有5年保障性租赁住房运营和管理经验。

蔡思昕先生，汉族，1976年6月出生，硕士学位。曾任职于深圳市电信工程有限公司，加入房屋租赁运营公司后历任商业运营部招商运营、住房管理部住房服务和运营管理主管，具有5年保障性租赁住房运营和管理经验。

邓诗渊先生，汉族，1989年2月出生，学士学位。曾任职于深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司资产运营部，加入房屋租赁运营公司后历任人才住房服务中心主管、安居泊寓租赁服务有限公司副总经理等职务，具有5年以上保障性租赁住房运营和管理经验。

3、管理人员资信状况

经查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）及中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>），截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中房屋租赁运营公司的管理人员均未被列为失信被执行人。

4、公司员工结构分布和变化趋势

经核查，房屋租赁运营公司现有85人，其中公司领导7人，部门经理层8人（经理3人、副经理5人），其他员工70人；全资子公司安居城服公司现有276人，其中本部编制45人，现有34人，另有项目人员160人和运营服务项目人员82人，以上合计361人。

自2018年以来，房屋租赁运营公司员工学历本科及以上学历以上的人数比例稳定在94%以上，大专学历的员工人数比例控制在6%以下。公司员工学历分布变化具体如下表：

表3-35 房屋租赁运营公司员工学历分布

序号	年度	总人数	学历分布			
			本科及以上		大专	
			人数	占比	人数	占比
1	2018	49	47	95.92%	2	4.08%
2	2019	56	53	94.64%	3	5.36%
3	2020	79	75	94.94%	4	5.06%
4	2021	84	79	94.05%	5	5.95%
5	2022	85	80	94.12%	5	5.88%

自2018年以来，房屋租赁运营公司员工主要以36岁-45岁为主，其次为25岁及以下的员工，46岁及以上的员工数量最少。近年来随着公司的发展，25岁以下的员工人数比例逐年增加，公司员工年龄逐渐呈现年轻化的态势。公司员工年龄分布变化具体如下表：

表3-36 房屋租赁运营公司员工年龄分布

序号	年度	总人数	年龄分布							
			25岁及以下		26~35岁		36~45岁		46岁及以上	
			人数	占比	人数	占比	人数	占比	人数	占比
1	2018	49	0	0.00%	18	36.73%	27	55.10%	4	8.16%
2	2019	56	2	3.57%	24	42.86%	25	44.64%	5	8.93%
3	2020	79	9	11.39%	31	39.24%	32	40.51%	7	8.86%
4	2021	84	11	13.10%	37	44.05%	28	33.33%	8	9.52%
5	2022	85	11	12.94%	38	44.71%	28	32.94%	8	9.41%

(七) 近三年审计报告及一期财务报告和主要财务指标分析

房屋租赁运营公司成立于2017年9月12日，经核查，报告期公司各类资产金额及占总资产的比例如下：

表3-37 房屋租赁运营公司近三年及一期资产构成及占比情况

单位：万元

资产	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	124,215.93	96.12%	124,019.81	96.03%	115,660.55	94.70%	110,017.25	94.95%
非流动资产	5,015.66	3.88%	5,124.76	3.97%	6,474.95	5.30%	5,852.99	5.05%
资产总计	129,231.59	100.00%	129,144.57	100.00%	122,135.50	100.00%	115,870.24	100.00%

截至2022年3月末，房屋租赁运营公司资产总额124,215.93万元，其中，96%左右的资产为流动资产。公司的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项和其他流动资产构成，非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、无形资产和长期待摊费用构成。

经核查，报告期公司各类负债金额及占总负债的比例如下：

表3-38 房屋租赁运营公司近三年及一期负债构成及占比情况

单位：万元

负债	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	22,010.62	100.00%	22,268.05	100.00%	17,023.72	100.00%	12,025.52	100.00%
非流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
负债总计	22,010.62	100.00%	22,268.05	100.00%	17,023.72	100.00%	12,025.52	100.00%

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，公司的总负债分别为12,025.52万元、17,023.72万元、22,268.05万元和22,010.62万元，且均为流动负债，近些年公司的负债有所波动。公司的流动负债主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬和应交税费等。

表3-39 房屋租赁运营公司财务指标摘要

财务指标	2022年3月末	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	5.64	5.57	6.79	9.15
速动比率	5.62	5.55	6.79	9.14
资产负债率	17.03%	17.24%	13.94%	10.38%

截至2020年末、2021年末和2022年3月末，公司流动比率分别为9.15、6.79、5.57和5.64，速动比率分别为9.14、6.79、5.55和5.62，公司的流动比率和速动比率均处于较高水平。公司资产负债率分别为10.38%、13.94%、17.24%和17.03%，公司的资产负债率保持在较低区间，具有较强的长期偿债保障能力。总体来看，公司奉行稳健的财务政策，具有合理的资产负债结构。

经核查，报告期公司现金流量情况如下：

表3-40 房屋租赁运营公司近三年及一期现金流情况

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	15,769.19	93,830.53	43,333.68	35,628.17
经营活动现金流出小计	17,120.17	90,380.81	39,904.13	33,333.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,350.98	3,449.72	3,429.55	2,294.98
投资活动现金流入小计	9,270.19	113,679.51	168,362.30	223,486.99
投资活动现金流出小计	8,084.60	153,066.14	238,448.55	171,515.97
投资活动产生的现金流量净额	1,185.59	-39,386.63	-70,086.25	51,971.02
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	0.00

筹资活动现金流出小计	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-165.39	-35,936.91	-66,656.70	54,266.01
期末现金及现金等价物余额	7,120.69	7,286.08	43,222.99	109,879.69

2019年度、2020年度、2021年度以及2022年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为2,294.98万元、3,429.55万元、3,449.72万元和-1350.98万元。

报告期内，公司主要盈利指标情况如下：

表3-41 房屋租赁运营公司近三年及一期盈利指标情况

单位：万元

财务指标	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业收入	1459.03	5,117.10	2,766.33	2,435.51
营业成本	1276.77	4,013.99	2,318.54	1,462.05
营业毛利率	12.49%	21.56%	16.19%	39.97%
利润总额	592.16	2,973.73	1,673.19	3,027.26
净利润	344.44	1,764.74	1,267.06	2,182.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	344.44	1,764.74	1,267.06	2,182.18
净利率	23.61%	34.49%	45.80%	89.60%

近三年及一期，公司的净利润分别为2,182.18万元、1,267.06万元、1,764.74万元、344.44万元，毛利率分别为39.97%、16.19%、21.56%和12.49%，保持在较高水平，公司营收稳健提升。具体来看，公司营业收入逐年扩张，公司业务有所扩张，净利润保持稳定，同时成本控制得当，具有较好的盈利能力。

（八）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或可能的，说明其合理性、必要性以及是否采取了充分的避免同业竞争及可能出现的利益冲突的措施

1、关于运营管理机构是否同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的情况

根据房屋租赁运营公司提供的说明，经核查，截至2022年3月31日，由房屋租赁运营公司向其他机构提供运营管理服务的规模化租赁项目共19个，运营管理的规模化租赁房源建筑面积合计34万平方米，占运营管理全部项目建筑面积的30%。具体详见本尽职调查报告第二部分第九章第（一）节第1点第（3）项“原始权益人、运营管理机构是否向其他机构提供基础设施项目运营管理服务”的说明。

2、避免同业竞争及可能出现的利益冲突的措施

根据本尽职调查报告第二部分第九章第（一）节第2点“如存在同业竞争，是否采取充分、适当的措施避免可能出现利益冲突”的说明，运营管理机构与本项目不存在同业竞争。

根据房屋租赁运营公司提供的说明，房屋租赁运营公司负责深圳市人才安居集团人才住房及商业配套的运营管理工作，通过建立全市统一的综合管理平台（信息系统）实现全市人才住房及商业配套的运营管理，负责住房项目、商业配套等物业的运营管理的职能。第一，房屋租赁运营公司目前提供运营管理服务的项目基本系深圳市人才安居集团或其下属公司委托，且房屋租赁运营公司目前员工仅百余人，短时间内不可能有能力承接深圳市人才安居集团外的项目。第二，房屋租赁运营公司目前管理的住房项目相关配租均由市或区住建局决定，包括租金定价与承租对象，公司仅负责房源交接、入住管理、日常管理等租务事务性的管理；而商业配套项目按需按照国资委相关政策的规定采取公开招租的方式，该类业务也更侧重于商业物业日常管理的租务事务性的管理。第三，对于房屋租赁运营公司未来可能负责的市场化租赁住房的运营管理，由于市场化租赁住房和保障性租赁住房的租金水平不同，面对的潜在租户不同，因此不存在同业竞争带来的直接利益冲突问题。

综上所述，房屋租赁运营公司涉及的业务不存在同业竞争或利益冲突的情形。

同时，为避免同业竞争及可能出现的利益冲突，针对房屋租赁运营公司同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的情况，基金管理人与运营管理机构以协议方式签署了防范利益冲突的相关条款，并采用适当的激励约束机制发挥运营管理机构主动管理能动性。

根据《运营管理服务协议》的约定：“运营管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平提供本协议项下运营管理服务。运营管理机构在管理运营其他同类资产时，应公平公正对待不同的基础设施项目，采取充分、适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人及委托方的利益。”

基金管理人、计划管理人将对运营管理机构的工作进行监督和考核，通过将运营奖励费与运营管理机构服务考核结果深度绑定，建立对运营管理机构的激励约束机制，并有权根据《运营管理服务协议》的约定核减运营奖励费。

1、基本运营管理服务费

就每一基础设施项目而言，基本运营管理服务费的收取标准为基础设施项目运营收入的4%。为免疑义，本条所述“基础设施项目运营收入”以含税且实收到账金额为准。

2、运营奖励费

如任一项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该项目公司该年度运营业绩目标，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）处于该年度运营业绩目标的100%-125%区间的13%作为浮动管理费；进一步，如该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超

过该年度运营业绩目标的125%，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）处于该年度运营业绩目标的125%-150%区间的25%作为浮动管理费；再进一步，如该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过该年度运营业绩目标的150%，则该项目公司基础设施资产年度运营收入（含税）超过150%部分的45%作为浮动管理费，具体累进计算比例如下所示：

表3-42 运营奖励费计算表

收入区间	累进计算比例
$A \leq X$	0
$100\%X < A \leq 125\%X$	13%
$125\%X < A \leq 150\%X$	25%
$A > 150\%X$	45%

上表中，A为年度基础设施项目运营收入（含税且以实际到账金额为准，下同），对应年度运营业绩目标为X：

（1）如该项目公司年度基础设施项目运营收入处于该年度运营业绩目标的100%~125%区间，则该区间的运营奖励费= $(A-X) \times 13\%$ ；

（2）如该项目公司年度基础设施项目运营收入处于该年度运营业绩目标的125%~150%区间，则该区间的运营奖励费= $(A-125\%X) \times 25\%$ ；

（3）如该项目公司年度基础设施项目运营收入超过该年度运营业绩目标的150%，则该区间的运营奖励费= $(A-150\%X) \times 45\%$ 。

上述第（1）、（2）、（3）项分档计算的运营奖励费累加计算得出该年度的运营奖励费。

（九）公司资信水平。最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录

根据房屋租赁运营公司出具的说明，并经查询国家税务总局（<http://www.chinatax.gov.cn/>）及国家税务总局深圳市税务局重大税收违法案件信息公布栏（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部（<http://www.mee.gov.cn/>）、信用中国总站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）、证券期货市场失信信息公开查询平台（<https://neris.csrc.gov.cn/>）、中国银行保险监督管理委员会（<http://www.cbirc.gov.cn/>）、信用能源（<http://www.creditenergy.gov.cn/>）、政府采购严重违法失信行为信息记录名单（<http://www.ccg.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网

(<http://cfws.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部 (<https://www.mem.gov.cn/>)、国家市场监督管理总局 (<http://www.samr.gov.cn/>)、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台 (<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>)，截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中房屋租赁运营公司不存在诉讼或仲裁的情形。

综上，管理人认为，外部管理机构资信水平良好，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面均不存在重大违法违规记录。

三、托管人

根据拟签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》约定，基金管理人拟委任招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）担任基金托管人。根据拟签署的《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划托管协议》约定，计划管理人拟委任招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招商银行深圳分行”）担任专项计划托管人。

（一）基本情况

1、基金托管人

招商银行股份有限公司拟担任基础设施基金的托管人。根据国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 的公示信息，招商银行股份有限公司的基本信息如下：

表3-43 基金托管人基本信息

公司名称	招商银行股份有限公司
住所	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
法定代表人	缪建民
成立时间	1987 年 4 月 8 日
公司形式	股份有限公司(上市)
统一社会信用代码	9144030010001686XA
经营范围	一般经营项目是：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务。外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇兑换；国际结算；结汇、售汇；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营和代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；离岸金融业务。经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

2、专项计划托管人

招商银行股份有限公司深圳分行拟担任专项计划的托管人。根据国家企业信用信息公示

系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，招商银行深圳分行的基本信息如下：

表3-44 专项计划托管人基本信息

公司名称	招商银行股份有限公司深圳分行
住所	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
负责人	王颖
设立时间	2005 年 11 月 30 日
公司形式	股份有限公司分公司(上市)
统一社会信用代码	9144030078278219X2
经营范围	一般经营项目是：办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据承兑和贴现；代理发行、兑付、销售政府债券；买卖政府债券；代理发行金融债券；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；办理外汇存款、贷款、汇款；外币兑换；国际结算；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；经中国银行业监督管理委员会批准且总行授权的其他业务。

（二）基础设施领域资产管理产品托管经验

1、托管经验介绍

招商银行成立于 1987 年 4 月 8 日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，总行设在深圳。自成立以来，招商银行先后进行了三次增资扩股，并于 2002 年 3 月成功地发行了 15 亿 A 股，4 月 9 日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006 年 9 月又成功发行了 22 亿 H 股，9 月 22 日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10 月 5 日行使 H 股超额配售，共发行了 24.2 亿 H 股。截至 2022 年 3 月 31 日，招商银行总资产 94,153.79 亿元人民币，高级法下资本充足率 17.29%，权重法下资本充足率 14.50%。

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设业务管理团队、基金券商产品团队、银保信托产品团队、养老金团队、交易与清算团队、项目管理团队、稽核监察团队、基金外包业务团队、系统与数据团队 9 个职能团队，现有员工 117 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、合格境内机构投资者托管（QDII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人等业务资格。

招商银行确立“因势而变、先您所想”的托管理念和“财富所托、信守承诺”的托管核心价

值，独创“6S 托管银行”品牌体系，以“保护您的业务、保护您的财富”为历史使命，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6 心”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升，四度蝉联获《财资》“中国最佳托管专业银行”。2016 年 6 月招商银行荣膺《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；“托管通”获得国内《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；7 月荣膺 2016 年中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”。2017 年 6 月招商银行再度荣膺《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；8 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”。2018 年 1 月招商银行荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖项；同月，招商银行托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣膺公募基金 20 年“最佳基金托管银行”奖；5 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣膺 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”、“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月招商银行荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019 东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖。2020 年 1 月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2019 年度优秀资产托管机构”奖项；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10 月荣获《中国基金报》“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2020 年度优秀资产托管机构”奖项；1 月荣获 2020 东方财富风云榜“2020 年度最受欢迎托管银行”奖项；2021 年 10 月，荣获国新投资有限公司“2021 年度优秀托管银行奖”和《证券时报》“2021 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021 年 12 月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020 年度最佳基金托管银行”；2022 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2021 年度优秀资产托管机构、估值

业务杰出机构”。

2、基金托管人主要人员情况及基础设施基金托管业务主要人员情况

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020年9月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。十九届中央候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，招商银行党委书记、招商银行行长，兼任财务负责人、董事会秘书。中国人民大学货币银行学硕士，高级经济师。1995年6月加入招商银行，2001年10月起历任招商银行北京分行行长助理、副行长、行长，2012年6月起任招商银行行长助理兼北京分行行长，2013年11月起不再兼任招商银行北京分行行长，2015年1月起任招商银行副行长，2016年11月起兼任招商银行董事会秘书，2019年4月起兼任招商银行财务负责人并不再兼任招商银行董事会秘书，2019年8月起担任招商银行执行董事。2021年8月起任招商银行常务副行长兼财务负责人、董事会秘书。2022年4月18日起全面主持招商银行工作。

汪建中先生，招商银行副行长，1991年加入招商银行；2002年10月至2013年12月历任招商银行长沙分行行长，总行公司银行部副总经理，佛山分行筹备组组长，佛山分行行长，武汉分行行长；2013年12月至2016年10月任招商银行业务总监兼公司金融总部总裁，期间先后兼任公司金融综合管理部总经理、战略客户部总经理；2016年10月至2017年4月任招商银行业务总监兼北京分行行长；2017年4月起任招商银行党委委员兼北京分行行长。2019年4月起任招商银行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部主要负责人，硕士研究生毕业，2001年8月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长，具有20余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

（三）公司业务管理制度、业务流程、风控措施等情况说明

1、招商银行托管业务管理制度

招商银行资产托管部制定了《招商银行资产托管业务基本规定》《招商银行资产托管业

务内控管理办法》《招商银行托管资产清算业务操作规程》和等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。主要业务管理办法清单如下：

表3-45 招商银行主要业务管理办法

序号	制度名称
1	招商银行证券投资基金托管业务管理办法
2	招商银行托管资产清算业务操作规程
3	招商银行资产托管业务基本规定
4	招商银行托管资产账户管理办法
5	招商银行托管资产清算业务操作规程
6	招商银行托管资产清算权限管理规定
7	招商银行资产托管账户管理操作规程
8	招商银行托管证券投资基金信息披露管理办法
9	招商银行资产托管信息系统运行管理办法
10	招商银行托管业务内控管理办法
11	招商银行托管业务危机事件应急处理办法
12	招商银行资产托管部稽核监察工作规程
13	招商银行资产托管从业人员管理办法

2、招商银行托管账户资金支付流程

(1) 指令处理

指令是指资产管理人根据投资及支付需要通过约定方式向托管人出具的投资交易或清算划款类指令，指令处理是托管指令经办人员根据各类托管产品合同及运营操作规程的要求，通过传真系统、网上托管银行系统，完成指令的接收、经办、复核及支付的过程。

指令处理的主要工作目标确保来源可信的指令，其所载内容能符合法规及合同约定，并能准确及时的完成复核工作。

① 指令的产生方式包括：根据管理人函件设置系统自动生成指令、管理人通过深证通或网上托管银行客户端发送的电子指令、管理人发送的传真指令、邮件指令

② 对于非系统自动生成的指令，指令接收人员接收管理人或受托人发送的传真/邮件/电子指令，验证指令来源与预留方式一致，并将指令转发指令经办人员，接收和经办可为同一人，对于存在疑问的指令应及时与管理人预留电话确认。

③ 对于传真指令，指令录入人员与指令接收人员背对背接收并验证指令来源与预留方式一致，根据管理人指令录入系统。

④ 指令经办人员按照指令处理细则规定的不同指令类型、不同产生方式指令的处理要求进行指令处理，对于指令录入人员录入的指令要素进行背对背录入核对，同时根据合同及

法规要求进行事前监督(含已能系统自动监督的指令处理)。

⑤ 指令复核人员按照各类指令处理细则规定的处理要求，对指令进行实质复核。

(2) 交易清算

交易清算业务是指清算业务人员依据《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司结算账户管理及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券资金结算业务指南》《中国结算北京分公司证券资金结算业务指南》《中国结算深圳分公司港股通存管结算业务指南》及《招商银行托管资产清算业务操作规程》等相关规定，在网上托管银行系统完成 A 股和港股的担保交收、备付金调整、保证金调整、各类托管产品的场外投资业务交收、费用支付等业务。

交易清算工作的主要目标是准确、高效的完成作为结算参与人与中登的清算交收和与托管产品的清算交收，同时按照托管合同、与管理人的约定及时处理场外资金划拨、银行间交易的确认、费用支付等业务。

① 场内清算

场内清算业务是指托管人结算模式下，托管人按照中国结算的相关规定、托管合同的约定，就托管产品在上交所、深交所、北交所等交易场所的证券交易，作为结算参与人完成与中登和与产品的清算交收。

场内清算交收的主要目标是及时完成清算交收，尽早发现产品的透支风险，跟踪透支产品尽快补足头寸。

(i) 预清算：T 日日终总行清算人员进行 T+1 日场内清算预清算，对系统生成的 A 股和港股的场内清算数据同平台数据进行核对，并通知核算人员进行场内清算款的核对，同时将 T+1 日透支的产品通知核算人员，核算人员通知管理人 T+1 日 11 点前及时补足头寸。

(ii) A 股、港股场内清算：T+1 日日初清算经办、清算复核再次将系统产生的数据同中登平台数据进行核对，并同中登、产品进行资金清收清付，同时在港股结算行对需要清收清付的资金进行划拨。

(iii) 备付金、保证金调整：每月月初第一个交易日日终，上海、深圳、北京中登发送备付金调整数据，清算人员根据中登公司发送的数据进行处理，T+1 日对产品的备付金、保证金进行调整。

(iv) 备付金、保证金、港股通风控金、港股通资金结息：中登在每个季度最后一个月的 20 日日末结息，T+1 日由托管人将利息分拆给各托管产品；对于按月结息的港股通风控金，每月第三个工日结息。

(v) 股息税申报：清算人员每日日初在 PROP、DCOM 平台进行股息税申报。

场外清算业务包括银行间业务、网下申购、T+0、TA 等业务的清算交收。

② 银行间清算

总分行清算人员依据《中央国债登记结算有限责任公司券款对付结算业务实施细则》《中央国债登记结算有限责任公司债券交易结算规则》《债券交易结算业务操作指南》等相关法规，通过网上托管银行、中债综合业务平台操作、上清所综合业务平台等完成场外业务的清算交收。

(i) 中债登、上清所资金划拨互转功能开通：①中债登转上清所，清算人员核对管理人加盖了印章的申请单，核对一致后在中债登系统中操作；②上清所转中债登，清算人员定期将加盖公章开通该功能的申请表寄送至上清所处理。

(ii) 银行间现券买卖和回购首期：网上托管银行依据外汇交易中心发布的数据自动产生任务，核算人员根据管理人传真的银行间债券成交通知单与网上托管银行接收的外汇交易中心银行间债券交易指令比对确认或依据管理人的授权接收到外汇交易中心的成交数据后，在网上托管银行将任务提交至清算人员。待款足券足完成该笔交易。

(iii) 银行间回购到期：由系统根据回购交易自动产生任务，网上托管银行与银行间结算平台自动交互完成结算，每 3 分钟更新业务交收状态，待款足券足该笔交易完成。

(iv) 银行间分销：由系统自动读取上清所和中债的分销数据自动产生分销指令，网上托管银行与银行间结算平台自动交互完成结算。

(v) DVP 划款：清算人员核对经由核算人员提交的划款指令，指令要素准确无误且托管账户余额足额的情况下完成划款。

(vi) 质押式回购逾期返售：质押式回购业务到期指令执行失败后，可以进行质押式回购逾期返售，管理人出具指令，核算人员复核之后，将指令发送给清算人员，清算人员核对指令之后在对应的银行间系统上进行操作。

(vii) 买断式回购逾期返售：买断式回购到期日如没有正常完成交易，如管理人要求完成回购交易，返还债券，需要做逾期返售，由管理人填写回购到期结算失败返券申请书，托管人编密押。再传真到中债登进行处理。

(viii) 质押券置换：(1) 中债登质押券置换，先由托管人填写双边质押券业务质押券管理服务申请书，盖章之后将原件寄给中债登进行资格的申请，资格开通之后清算人员核对核算人员提交的质押券置换指令，指令核对一致后在中债登系统中进行操作；(2) 上清所质押券置换，清算人员核对核算人员提交的指令，一致后在上清所系统中进行操作。

(ix) 投资人回售：清算人员核对核算人员提交的指令，一致后在中债登、上清所系统中进行回售登记，并于回售结束日次一工作日在中债登、上清所系统中确认回售结果。

(x) 间转托管：清算人员核对核算人员提交的指令，一致后在中债登系统中进行操作。

(xi) 间费用支付：①管理人同意自动支付，由总行清算人员于每个季度第 10 个工作日取数，系统根据参数设置统一产生指令并进行支付。②管理人不同意自动支付，由管理人出具指令，托管人依据指令支付。

③ 其他场外清算

总分行业务人员依据《招商银行托管资产清算业务操作规程》《招商银行一级清算托管产品业务操作规程》《招商银行非一级清算托管产品业务操作规程》及托管合同等相关制度，通过网上托管银行、他行企业网银等完成场外业务的清算交收。

(i) 网下申购、TA、场外分销、定存指令、企业年金投资分配、待遇支付、资产提取、开放式基金认申购及赎回等：清算人员核对核算人员提交的指令，各要素核对一致提交指令；对于需要输入密文的待遇支付，录入密文，若无密文，各要素核对一致完成划款。

(ii) 中证机构间资金划拨：①入金，清算人员核对核算人员提交的指令，指令要素核对一致，提交任务完成划款。②出金，清算人员核对核算人员提交的指令，并人工在中证机构间系统将资金调回。

(iii) 期货出入金：①他行期货出入金，清算人员核对核算人员提交的指令，指令要素核对一致，在他行网银上进行资金划拨，完成划款。②我行期货出入金，清算人员核对核算人员提交的指令，指令要素核对一致提交任务完成划款。

(iv) 交易所债券转托管：清算人员核对核算人员提交的指令，要素核对一致提交指令，并在 PROP、DCOM 平台进行债券转托管操作。

(v) T+0 交易：清算人员核对核算人员提交的指令，一致后进行划款、勾单，入账确认、资金提取等操作。

3、托管人的内部控制制度

(1) 内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

（2）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立稽核监察团队，负责部门内部风险防范和控制；

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

（3）内部控制原则

① 全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

② 审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

③ 独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

④ 有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

⑤ 适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

⑥ 防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

⑦ 重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务事项和高风险环节。

⑧ 制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

（4）内部控制措施

① 完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，保证资产托

管业务科学化、制度化、规范化运作。

② 业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

③ 客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中形成的客户资料，视同会计资料保管。客户资料不得泄露，根据法律法规和其他有关规定调用资料，须经总经理室成员审批，并做好调用登记。

④ 信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统管理实行双人双岗双责、机房 24 小时值班并设置门禁管理、电脑密码设置及权限管理、业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

⑤ 人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯队队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源管理。

（5）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对于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。

（6）基金托管人对基金管理人运作基础设施基金进行监督的方法和程序

为规范招商银行托管的基础设施证券投资基金安全、高效地运行，保障投资人的合法权益，根据《基金法》《基础设施基金指引》《基础设施基金运营操作指引》和《招商银行资产托管业务基本制度》，并制定招商银行行内基础设施证券投资基金托管操作规程。

操作规程涵盖了招商银行托管基础设施证券投资基金全生命周期托管业务，主要包括

产品准入、合同审核及签署、账户管理、产品成立、指令处理、核算估值、信息披露、投资监督、财产保管、产品到期等相关业务操作。

（四）业务资质

根据中国银行业监督管理委员会于2007年5月15日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011H144030001），招商银行已依法获得许可经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。

根据中国证监会和中国人民银行于2002年11月6日出具的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字〔2002〕83号），招商银行取得证券投资基金托管资格，可开展证券投资基金托管业务。

根据招商银行深圳分行现持有中国银行业监督管理委员会深圳监管局（现变更为中国银行保险监督管理委员会深圳监管局）于2017年7月19日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011B244030001）与招商银行资产托管部于2018年8月2日对招商银行深圳分行出具的《关于下发分行资产托管业务授权类别的通知》，招商银行深圳分行资产托管业务授权类别为A类，可办理除公募基金、QDII、QFII之外的各类托管产品。

综上，管理人认为，招商银行、招商银行深圳分行具备相关业务资质，符合《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》等法律法规中对托管人业务资质的要求。

（五）公司相关诚信记录查询文件

经核查最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统和中国执行信息公开网，截至尽职调查基准日，基金托管人、专项计划托管人均未在前述信息系统内被列入失信被执行人名单。经核查国家卫生健康委员会网站（<http://www.nhc.gov.cn/>）、应急管理部网站（<http://www.mem.gov.cn/>）、生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）和财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）和国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），截至尽职调查基准日，基金托管人、专项计划托管人均不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。经核查国家税务总局网站、国家税务总局深圳市税务局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统，截至尽职调查基准日，基金托管人、专项计划托管人均不存在经上述网络渠道公示的被列为重大违法案件当事人的情况。经核查中国银行保险监督管理委员会网站和中国银行业协会网站，基金托管人近1年存

在如下行政处罚记录：1）中国银行保险监督管理委员会（下称“银保监会”）于2022年3月21日向招商银行出具《行政处罚决定书》（银保监罚决字〔2022〕21号），针对基金托管人监管标准化数据（EAST）系统数据质量及数据报送存在相关违法违规行为，决定对基金托管人罚款300万元；2）银保监会于2021年5月17日向基金托管人出具《行政处罚决定书》（银保监罚决字〔2021〕16号），针对基金托管人与同业投资、理财资金相关的违法违规行为⁴，决定对招商银行罚款7170万元。除前述行政处罚记录外，截至尽职调查基准日，基金托管人、专项计划托管人近1年均不存在经上述网络渠道公示的重大违法违规或重大不良情况记录。根据基金托管人出具的《询证函复函》，就上述行政处罚，基金托管人已经或正按照银保监会要求进行整改和缴款，且基金托管人确认其托管业务依法合规开展，上述行政处罚决定并未涉及托管业务，对托管业务开展未造成影响。考虑基金托管人的业务规模、行政处罚金额、前述行政处罚事项非基金托管人开展托管业务相关等因素，并经查询基金托管人在前述行政处罚后的托管业务开展记录，管理人认为前述行政处罚事项不影响基金托管人开展基础设施基金托管业务。

结合招商银行出具的《确认函》，管理人认为招商银行具有良好的社会声誉，除前述已披露信息外，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；托管业务没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间；不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项。招商银行不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 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。

（六）与本项目的业务参与机构之间是否有关联关系、是否有潜在的利益冲突，是否设置了相应风险防控措施

⁴ 根据《行政处罚决定书》（银保监罚决字〔2021〕16号），主要违法违规事实（案由）为：一、为同业投资提供第三方信用担保、为非保本理财产品出具保本承诺，部分未按规定计提风险加权资产；二、违规协助无衍生产品交易业务资格的银行发行结构性衍生产品；三、理财产品之间风险隔离不到位；四、理财资金投资非标准化债权资产认定不准确，实际余额超监管标准；五、同业投资接受第三方金融机构信用担保；六、理财资金池化运作；七、利用理财产品准备金调节收益；八、高净值客户认定不审慎；九、并表管理不到位，通过关联非银机构的内部交易，违规变相降低理财产品销售门槛；十、投资集合资金信托计划的理财产品未执行合格投资者标准；十一、投资集合资金信托计划人数超限；十二、面向不合格个人投资者销售投资高风险资产或权益性资产的理财产品；十三、信贷资产非真实转让；十四、全权委托业务不规范；十五、未按要求向监管机构报告理财投资合作机构，被监管否决后仍未及时停办业务；十六、通过关联机构引入不合格投资者，受让以本行信用卡债权设立的信托次级受益权；十七、“智能投资受托计划业务”通过其他方式规避整改，扩大业务规模，且业务数据和材料缺失；十八、票据转贴现假卖断屡查屡犯；十九、贷款、理财或同业投资资金违规投向土地储备项目；二十、理财资金违规提供棚改项目资本金融资，向地方政府提供融资并要求地方政府提供担保；二十一、同业投资、理财资金等违规投向地价款或四证不全的房地产项目；二十二、理财资金认购商业银行增发的股票；二十三、违规为企业发行短期融资券提供搭桥融资，并用理财产品投资本行主承债券以承接表内类信贷资产；二十四、为定制公募基金提供投资顾问；二十五、为本行承销债券兑付提供资金支持；二十六、协助发行人以非市场化的价格发行债券；二十七、瞒报案件信息。

根据基金托管人及专项计划托管人出具的说明，并经管理人核查，基金托管人招商银行股份有限公司及专项计划托管人招商银行股份有限公司深圳分行与原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司、运营管理机构房屋租赁运营公司、项目公司鼎吉管理公司、百泉阁管理公司和锦园管理公司、基金管理人红土创新、计划管理人红土资管、评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、律师事务所北京天达共和律师事务所、会计师事务所天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)均不存在关联关系或潜在的利益冲突。

综上，管理人认为基金托管人及专项计划托管人与本项目的各业务参与机构之间不存在关联关系或潜在的利益冲突，故无需设置相应风险防控措施。

四、会计师事务所

(一) 基本情况

根据国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 的公示信息和北京市财政局于2018年7月26日核发的《会计师事务所执业证书》，天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)的基本信息如下：

表3-46 会计事务所基本信息

企业名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
统一社会信用代码	911101085923425568
批准执业证号	京财会许可【2011】0105号
住所	北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域
首席合伙人	邱靖之
组织形式	特殊普通合伙企业
经营范围	审查企业会计报表、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；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2022年02月28日；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。）
成立日期	2012年3月5日
登记状态	存续（在营、开业、在册）
营业期限	2012年3月5日至无固定期限

(二) 业务经营及相关资质

根据天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)提供的《会计师事务所执业证书》(批准

执业文号：京财会许可〔2011〕0105号），天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）具备专业审计机构资质。

经核查，根据中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）公示的《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022年3月31日）》，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已完成从事证券服务会计师事务所备案。

综上，管理人认为，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）具备对本公募基金的基础设施项目财务情况进行审计及对可供分配金额测算报告进行审阅的业务资质。

（三）与本项目的业务参与机构之间是否有关联关系、是否有潜在的利益冲突，是否设置了相应风险防控措施

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的书面说明并经管理人核查，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）与原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司、运营管理机构房屋租赁运营公司、项目公司鼎吉管理公司、百泉阁管理公司和锦园管理公司、基金管理人红土创新、资产支持证券管理人红土资管、基金托管人招商银行股份有限公司、资产支持证券托管人招商银行股份有限公司深圳分行、评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、律师事务所北京天达共和律师事务所、财务顾问国信证券股份有限公司均不存在关联关系或潜在的利益冲突。

综上，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）与本项目的各业务参与机构之间不存在关联关系或潜在的利益冲突，故无需设置相应风险防控措施。

五、律师事务所

（一）基本情况

根据北京市司法局于2022年1月14日核发的、统一社会信用代码为31110000E00016100C的《律师事务所执业许可证》，北京天达共和律师事务所的基本信息如下：

表3-47 律师事务所基本信息

企业名称	北京天达共和律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00016100C
批准文号	京司发【1995】74号
住所	北京市朝阳区东三环北路8号4号楼18.20层
负责人	汪冬
设立资产	1,721.0万元人民币
组织形式	特殊的普通合伙

成立日期	1995年5月12日
-------------	------------

（二）业务经营及相关资质

根据中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）公示的《从事证券法律业务律师事务所备案基本信息情况表（截至2022年3月18日）》，北京天达共和律师事务所已完成从事证券法律业务的律师事务所备案。

综上，管理人认为北京天达共和律师事务所具备担任公募基金法律顾问的业务资质。

（三）与本项目的业务参与机构之间是否有关联关系、是否有潜在的利益冲突，是否设置了相应风险防控措施

根据北京天达共和律师事务所出具的书面说明并经管理人核查，北京天达共和律师事务所与原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司、运营管理机构房屋租赁运营公司、项目公司鼎吉管理公司、百泉阁管理公司和锦园管理公司、基金管理人红土创新、资产支持证券管理人红土资管、基金托管人招商银行股份有限公司、资产支持证券托管人招商银行股份有限公司深圳分行、评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、会计师事务所天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）、财务顾问国信证券股份有限公司均不存在关联关系或潜在的利益冲突。

综上，北京天达共和律师事务所与本项目的各业务参与机构之间不存在关联关系或潜在的利益冲突，故无需设置相应风险防控措施。

六、评估机构

（一）基本情况

根据深圳市市场监督管理局于2019年8月15日核发的统一社会信用代码为91440300748859253X的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的公示信息，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司的基本信息如下：

表3-48 评估机构基本信息

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
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
法定代表人	程家龙
注册资本	500万元人民币
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。，许可经营项目

	是：资产评估。
成立日期	2003年4月7日
登记状态	存续（在营、开业、在册）
营业期限	2003年4月7日至无固定期限

（二）业务经营及相关资质

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司现持有广东省住房和城乡建设厅于2021年02月20日核发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0200022），备案等级为壹级，有效期至2023年11月3日。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《确认函》，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司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，不存在可能影响其独立性的行为。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案。

综上，管理人认为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案，待其于中国证监会备案后即可担任公募基金的基础设施项目的评估机构。

（三）与本项目的业务参与机构之间是否有关联关系、是否有潜在的利益冲突，是否设置了相应风险防控措施

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的书面说明并经管理人核查，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司与原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司、运营管理机构房屋租赁运营公司、项目公司鼎吉管理公司、百泉阁管理公司和锦园管理公司、基金管理人红土创新、资产支持证券管理人红土资管、基金托管人招商银行股份有限公司、资产支持证券托管人招商银行股份有限公司深圳分行、律师事务所北京天达共和律师事务所、会计师事务所天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）、财务顾问国信证券股份有限公司均不存在关联关系或潜在的利益冲突。

综上，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司与本项目的各业务参与机构之间不存在关联关系或潜在的利益冲突，故无需设置相应风险防控措施。

七、财务顾问

（一）基本情况

根据深圳市市场监督管理局于2021年4月28日核发的统一社会信用代码为914403001922784445的《营业执照》及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）

的公示信息，国信证券股份有限公司的基本信息如下：

表3-49 财务顾问基本信息

企业名称	国信证券股份有限公司
统一社会信用代码	914403001922784445
住所	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人	张纳沙
注册资本	961242.9377 万元人民币
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	一般经营项目是：，许可经营项目是：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易，证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；金融产品代销；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管业务。股票期权做市。
成立日期	1994 年 06 月 30 日
营业期限	1994 年 6 月 30 日至长期
登记状态	存续（在营、开业、在册）

（二）业务经营及相关资质

根据国信证券股份有限公司提供的中国证券监督管理委员会于 2021 年 5 月 27 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047138），经核准的证券期货业务范围为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市。

综上，管理人认为国信证券股份有限公司具备担任公募基金财务顾问的业务资质。

（三）与本项目的业务参与机构之间是否有关联关系、是否有潜在的利益冲突，是否设置了相应风险防控措施

根据国信证券股份有限公司出具的书面说明并经管理人核查，国信证券股份有限公司与原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司、运营管理机构房屋租赁运营公司、项目公司鼎吉管理公司、百泉阁管理公司和锦园管理公司、基金管理人红土创新、资产支持证券管理人红土资管、基金托管人招商银行股份有限公司、资产支持证券托管人招商银行股份有限公司深圳分行、律师事务所北京天达共和律师事务所、会计师事务所天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）、评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司均不存在关联关系或潜在的利益冲突。

综上，国信证券股份有限公司与本项目的各业务参与机构之间不存在关联关系或潜在的利益冲突，故无需设置相应风险防控措施。

(本页无正文,为红土创新基金管理有限公司关于《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之尽职调查报告》之盖章页)

尽职调查人员签名:

陈超 
裴颖 
陈锦达 



（本页无正文，为深创投红土资产管理（深圳）有限公司关于《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之尽职调查报告》之盖章页）

尽职调查人员签名：

党可瑜

党可瑜

太巍

太巍

蒋锦玲

蒋锦玲



深创投红土资产管理（深圳）有限公司

2022年7月11日

附件五 财务顾问报告

红土创新深圳人才安居保障性租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金
财务顾问报告



国信证券股份有限公司

二〇二二年【七】月

声明

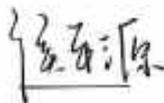
国信证券股份有限公司作为财务顾问，已按照《证券法》《证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引(试行)》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规的要求，对基础设施项目以及业务参与人等相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信财务顾问报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

(本页无正文内容,为《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金财务顾问报告》签字页)

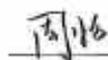
调查人员:



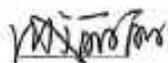
余世暉



侯平源



周怡



成丽丽



王欣



国信证券股份有限公司

2022年7月12日

本项目是指红土创新基金管理有限公司(以下简称“红土创新”或“基金管理人”)拟按照《基础设施基金指引》设立并发售红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“基础设施基金”、“基金”或“本基金”),认购深创投红土资产管理(深圳)有限公司(以下简称“红土资管”、“计划管理人”、“资产支持证券管理人”或“专项计划管理人”)拟按照《证券公司客户资产管理业务管理办法》《证券公司及基金管理公司子公司证券化业务管理规定》等有关规定设立的深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划(以下简称“专项计划”),基础设施基金拟成为专项计划发售的深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划资产支持证券(以下简称“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载体(以下统称“特殊目的载体”)获得目标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。

本财务顾问报告所称业务参与者,包括深圳市人才安居集团有限公司(以下简称“深圳市人才安居集团”)、深圳市福田区人才安居有限公司(以下简称“福田安居公司”)、深圳市罗湖人才安居有限公司(以下简称“罗湖安居公司”,与“深圳市人才安居集团”、“福田安居公司”以下合称“原始权益人”)、深圳市房屋租赁运营管理有限公司(下称“房屋租赁运营公司”或“运营管理实施机构”或“运营管理机构”或“运营方”)、基金托管人招商银行股份有限公司、专项计划托管人招商银行股份有限公司深圳分行;本财务顾问报告中所称基础设施项目是指项目公司、基础设施资产的合称,其中项目公司是指持有保利香槟苑项目以及凤凰公馆项目的深圳市安居鼎吉管理有限公司(下称“鼎吉管理公司”)、持有安居百泉阁项目的深圳市安居百泉阁管理有限公司(下称“百泉阁管理公司”)、持有安居锦园项目的深圳市安居锦园管理有限公司(下称“锦园管理公司”,与“鼎吉管理公司”“百泉阁管理公司”以下合称“项目公司”),基础设施资产是指为位于深圳市的4个保障性租赁住房,具体包括保利香槟苑项目、凤凰公馆项目、安居百泉阁项目以及安居锦园项目(合称“基础设施资产”)。

除非另有说明,本报告所呈列资料乃来自各种官方的政府刊物及其他刊物等公开信息,以及深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“评估机构”)

编制的资产评估报告，北京天达共和律师事务所(以下简称“法律顾问”)出具的法律意见书，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）(以下简称“审计师”)编制的备考审计报告(以下简称“备考审计报告”)和可供分配金额测算报告(以下简称“可供分配金额测算报告”)，以及原始权益人及项目公司等提供的说明和其他证明材料。

目录

目录	3
释义	5
风险提示	16
一、与基础设施资产相关的特有风险	16
二、与本基金相关的特有风险	21
第一章 本项目整体交易架构	28
一、交易结构图	28
二、整体交易架构概述	28
第二章 尽职调查情况描述	30
一、尽职调查基准日	30
二、尽职调查人员	30
三、尽职调查的对象	30
四、尽职调查的方法	30
五、尽职调查的程序	31
六、尽职调查的内容	31
七、尽职调查主要结论	32
第三章 项目公司情况	34
一、项目公司基本信息	34
二、项目公司历史沿革	36
三、项目公司股东出资情况	38
四、项目公司重大资产重组情况	40
五、项目公司组织架构与内部控制	43
六、项目公司资产独立性	51
七、项目公司财务独立性	54
八、项目公司经营的合法合规性及商业信用情况	55
九、项目公司所属行业情况及竞争状况	58
十、项目公司经营模式	77
十一、同业竞争及关联交易	84
十二、项目公司财务会计情况	100
十三、期后事项	109
第四章 基础设施资产情况	112
一、基础设施资产基本情况	112
二、基础设施资产状况	118
三、基础设施资产行业情况	120
四、安居百泉阁项目资产价值与受限情况，以及合规性与安全性	125
五、安居锦园项目资产价值与受限情况，以及合规性与安全性	132
六、保利香槟苑项目资产价值与受限情况，以及合规性与安全性	138
七、凤凰公馆项目资产价值与受限情况，以及合规性与安全性	145

八、基础设施资产现金流真实性	151
九、基础设施资产现金流独立性和稳定性	153
十、基础设施资产现金流的分散度或集中度情况	155
十一、基础设施资产现金流的预测情况	158
十二、重要现金流提供方	169
第五章 原始权益人情况	171
一、原始权益人基本情况	171
二、原始权益人历史沿革	173
三、原始权益人股权结构、控股股东和实际控制人情况	190
四、原始权益人组织架构及治理结构	191
五、原始权益人内部控制情况	206
六、原始权益人基础设施项目权属及转让情况	215
七、原始权益人财务状况	219
八、基础设施项目转让相关外部有权机构审批	234
九、原始权益人资信情况	236
第六章 运营管理机构情况	240
一、运营管理机构基本情况	240
二、运营管理机构历史沿革	240
三、运营管理机构股权结构、控股股东和实际控制人	241
四、运营管理机构组织架构及治理结构	242
五、运营管理机构内部控制情况	249
六、运营管理机构基础资产项目运营管理经验及人员情况	253
七、运营管理机构财务情况分析	259
八、运营管理机构资信情况	261
第七章 托管人情况	263
一、托管人概况	263
二、托管人资质	264
三、发展概况	264
四、主要人员情况	266
五、基金托管业务经营情况	268
六、基础设施基金托管业务经营情况	268
七、托管人的内部控制制度	269
第八章 财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明	278

释义

(一) 主体用语

1. **原始权益人** : 指基础设施项目的原所有人。基金设立时, 即: 深圳市人才安居集团有限公司、深圳市福田区人才安居有限公司以及深圳市罗湖人才安居有限公司。
2. **发起人** : 指深圳市人才安居集团有限公司。
3. **基金管理人** : 指基金的管理人, 即红土创新基金管理有限公司或根据《基金合同》(定义见本条第 55 款, 下同) 任命作为基金管理人的继任机构。
4. **计划管理人/专项计划管理人/资产支持证券管理人** : 指基础设施资产支持专项计划(定义见本条第 59 款, 下同) 的管理人, 即深创投红土资产管理(深圳)有限公司或根据专项计划文件(定义见本条第 51 款, 下同) 任命作为计划管理人的继任机构。
5. **基金托管人** : 指基金的托管银行, 即招商银行股份有限公司或根据《基金合同》及《基金托管协议》(定义见本条第 56 款, 下同) 任命作为基金托管人的继任机构。
6. **计划托管人** : 指基础设施资产支持专项计划的托管银行, 即招商银行股份有限公司深圳分行或根据专项计划文件任命作为计划托管人的继任机构。
7. **监管银行** : 指接受基金管理人、计划管理人及项目公司委托, 根据《监管协议》(定义见本条第 47 款, 下同) 对项目公司特定银行账户及其资金提供监管服务的招商银行股份有限公司深圳分行, 或根据该等协议任命作为监管银行的继任机构。
8. **基础设施项目公司/项目公司** : 指由基金根据《基础设施基金指引》(定义见本条第 92 款, 下同) 的规定, 通过基础设施资产支持专项计划持有其 100% 股权的公司制法人实体, 该公司制法人实体直接拥有基础设施资产的合法、完整产权。就基金而言, 即百泉阁管理公司(定义见本条第 37 款, 下同)、锦园管理公司(定义见本条第 38 款, 下同) 及鼎吉管理公司(定义见本条第 39 款, 下同) 及/或新增项目公司(定义见本条第 8 款, 下同)。
9. **特殊目的载体** : 指基础设施基金根据《基础设施基金指引》的规定, 直接或间接全资拥有的法律载体, 通过该法律载体, 基础设施基金取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基金设立时, 特殊目的载体包括基础设施资产支持专项计划及项目公司。
10. **运营管理机构/运营方/运营管理实施机构** : 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, 即深圳市房屋租赁运营管理有限公司或基金管理人后续依照《运营管理服务协议》约定任命的继任运营管理实施机构。
11. **配租机构** : 指根据深圳市保障性租赁住房相关规定和保障性租赁住房所在市辖区或功能新区的住建部门的指定, 基于符合规定条件的机构或个人的

保障性租赁住房承租申请，为其进行房源匹配并指定可承租保障性租赁住房的机构，通常为保障性租赁住房所在市辖区或功能新区的住建部门及/或其下设的事业单位。

12. **出租人** : 指持有保障性租赁住房，基于配租机构确定的承租人及其对应租赁房源等配租价格与条件，以出租人身份与承租人签署保障性租赁住房租赁合同的各项项目公司。
13. **出租人代理人** : 指接受项目公司的委托，代表项目公司与承租人签署租赁合同的运营管理实施机构即租赁公司。为避免疑义，基金项下的基础设施资产可能由承租人与出租人代理人签署或与出租人直接签署租赁合同。
14. **承租人** : 指：（1）符合深圳市保障性租赁住房相关规定的承租人准入条件，基于配租结果，以承租人身份与出租人或作为出租人代理人的租赁公司签署保障性租赁住房租赁合同的机构或个人；（2）配套停车场承租人（基金设立时为配套停车场整体承租人）及有偿临时停车者；（3）向项目公司承租基础设施项目项下配套商业设施的机构或个人。
15. **入住人** : 指实际入住保障性租赁住房的个人，具体包括：（1）与承租人为同一人的入住人；（2）机构承租人员工身份的入住人。
16. **配套停车场整体承租人** : 指整体承租并运营保障性租赁住房项目（定义见本条第 61 款，下同）配套停车场（定义见本条第 68 款，下同）的机构。基金设立时，配套停车场整体承租人为安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，其整体承租标的为安居百泉阁项目（定义见本条第 63 款，下同）配套停车场及安居锦园项目（定义见本条第 64 款，下同）配套停车场。
17. **运营客户** : 指与项目公司或接受项目公司委托作为其代理人的租赁公司就基础设施项目项下的房屋、场所、设施设备的使用、经营、合作签署相关运营合同的机构或个人。为免疑义，承租人不被包含于“运营客户”当中。
18. **基金设立法律顾问/专项计划设立法律顾问/法律顾问/天达共和** : 指北京天达共和律师事务所。
19. **计划管理人法律顾问/金杜** : 指北京市金杜律师事务所。
20. **评估机构/戴德梁行** : 指基金设立时对基础设施资产进行评估的深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司。
21. **基金设立审计机构/审计师/天职国际** : 指天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的合称。

22. **基金存续期审计机构/普华永道** : 指普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。
23. **财务顾问** : 指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，受托办理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，基金的初始财务顾问为国信证券股份有限公司。
24. **流动性服务商** : 指为基础设施基金提供双边报价等基金流动性服务的专业机构。
25. **出借人** : 指向项目公司提供借款，与其签订《股东借款协议》的项目公司股东，即基础设施资产支持专项计划（由计划管理人作为代表）。
26. **借款人** : 指向项目公司股东进行借款，与股东签订《股东借款协议》的主体，即项目公司。
27. **国家发改委** : 指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
28. **证监会/中国证监会** : 指中国证券监督管理委员会。
29. **银保监会/中国银保监会** : 指中国银行保险监督管理委员会。
30. **基金登记结算机构/中国结算** : 指办理基础设施基金的登记结算业务的中国证券登记结算有限责任公司。
31. **深交所** : 指深圳证券交易所。
32. **深圳市人才安居集团** : 指深圳市人才安居集团有限公司。
33. **福田安居公司** : 指深圳市福田人才安居有限公司。
34. **罗湖安居公司** : 指深圳市罗湖人才安居有限公司。
35. **百泉阁管理公司** : 指深圳市安居百泉阁管理有限公司。
36. **锦园管理公司** : 指深圳市安居锦园管理有限公司。
37. **鼎吉管理公司** : 指深圳市安居鼎吉管理有限公司。
38. **红土创新** : 指红土创新基金管理有限公司。
39. **红土资管** : 指深创投红土资产管理（深圳）有限公司。

40. **租赁公司/房屋租赁运营公司** : 指深圳市房屋租赁运营管理有限公司。
41. **招商银行** : 指招商银行股份有限公司。
42. **招商银行深圳分行/招行深圳分行** : 指招商银行股份有限公司深圳分行。

(二)法律文件名称用语

43. **运营管理服务协议/《运营管理服务协议》** : 指基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性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》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
44. **监管协议/《监管协议》** : 指基金管理人、计划管理人、监管银行与项目公司签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之深圳市安居百泉阁管理有限公司资金监管协议》《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之深圳市安居锦园管理有限公司资金监管协议》及《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之深圳市安居鼎吉管理有限公司资金监管协议》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
45. **招募说明书/《招募说明书》** : 指《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
46. **《股权转让协议》** : 指原始权益人、项目公司与计划管理人签订的关于转让目标股权相关事宜的《股权转让协议》，以及对该协议的有效修改或补充。
47. **《股东借款协议》** : 指计划管理人与项目公司签订的《股东借款协议》，以及对该协议的有效修改或补充。
48. **专项计划文件** : 指与专项计划的设立及专项计划资产的管理、运用和处分相关的法律文件。基金设立时,包括但不限于深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划项下的《资产管理合同》《股权转让协议》《股东借款协议》《托管协议》《监管协议》以及《运营管理服务协议》。
49. **租赁合同** : 指由项目公司或受项目公司委托作为其代理人的运营管理实施机构与承租人就基础设施资产租赁事宜签署的合同性法律文件,包括:(1)根据配租结果签署的保障性的租赁住房租赁合同;(2)配套停车场整体租赁合同;(3)配套商业设施租赁合同;(4)其他基础设施资产租赁合同。
50. **配套停车场整体租赁合同** : 指由项目公司或受项目公司委托作为其代理人的运营管理实施机构与配套停车场整体承租人就基础设施项目项下的配套停车场整体租

赁与经营、合作事宜签署的合同性法律文件。截至本协议签署并生效之日，项目公司已将安居百泉阁项目、安居锦园项目中的配套停车场整体出租予安居（深圳）城市运营科技服务有限公司。

51. **运营合同** : 指由项目公司或受项目公司委托作为其代理人的运营管理实施机构与运营客户就基础设施项目项下的房屋、场所、设施设备的使用、经营、合作事宜签署的合同性法律文件。
52. **基金合同/《基金合同》** : 指《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金合同》，以及对该文件的任何有效修订或补充。
53. **基金托管协议/《基金托管协议》** : 指基金管理人与基金托管人就基金签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》，以及对该文件的任何有效修订或补充。

(三) 基金用语

54. **基金/基础设施基金** : 指由基金管理人设立并管理的“红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”。
55. **基金份额** : 指基金管理人依据《基金合同》《招募说明书》向投资者发行的证券投资基金的权益单位,基金份额持有人基于其所持有的基金份额享有基金利益、承担基金风险。
56. **基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划** : 指由计划管理人设立的基础设施资产支持专项计划，首期基础设施资产支持专项计划为“深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划”。
57. **基础设施资产支持证券/资产支持证券** : 指依据《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，向基金发行的代表基础设施资产支持专项计划权益份额的有价证券。
58. **基础设施项目/保障性租赁住房项目** : 指基金通过基础设施资产支持专项计划间接持有的保障性租赁住房项目。基金设立时，具体为：安居百泉阁项目（定义见本条第 63 款，下同）、安居锦园项目（定义见本条第 64 款，下同）、保利香槟苑项目（定义见本条第 65 款，下同）及凤凰公馆项目（定义见本条第 66 款，下同）。为免疑义，基金文件所指基础设施项目均为项目公司与基础设施资产的合称。
59. **基础设施资产/目标物业/保障性租赁住房** : 指基金通过基础设施资产支持专项计划间接持有、并由项目公司直接持有的保障性租赁住房的住宅部分、配套商业设施（如有）与配套停车场（如有）的房屋所有权及其占用的土地使用权。
60. **安居百泉阁项目** : 指百泉阁管理公司及其直接持有的安居百泉阁保障性租赁住房，即：

位于深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处的安居百泉阁小区中的以下房屋所有权及其占用的土地使用权：（1）单元建筑面积小于或等于90平方米、建筑面积合计39,301.32平方米的594套住宅；（2）配套商业设施（建筑面积为414.11平方米）及配套停车场（机动车停车位294个）。

- 61. 安居锦园项目** : 指锦园管理公司及其直接持有的安居锦园保障性租赁住房，即：位于深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路的安居锦园小区中的以下房屋所有权及其占用的土地使用权：（1）单元建筑面积小于或等于90平方米、建筑面积合计26,948.60平方米的360套住宅；（2）配套停车场（机动车停车位216个）。
- 62. 保利香槟苑项目** : 指鼎吉项目公司及其直接持有的保利香槟苑保障性租赁住房，即：位于深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧的保利香槟苑小区中，单元建筑面积小于或等于90平方米、建筑面积合计16,457.28平方米的210套住宅的房屋所有权及其占用的土地使用权。
- 63. 凤凰公馆项目** : 指鼎吉项目公司及其直接持有的凤凰公馆保障性租赁住房，即：位于深圳市坪山区碧沙北路以西，龙勤路以南的凤凰公馆小区中，单元建筑面积小于或等于90平方米、建筑面积合计51,553.87平方米的666套住宅的房屋所有权及其占用的土地使用权。
- 64. 配套商业设施** : 仅就所在住宅小区整体被住建部门纳入保障性租赁住房项目认定范围的保障性租赁住房项目而言，指作为住宅小区必要配套设施、规划用途为商业的房屋及其占用的土地使用权。
基金设立时，作为基础设施资产之一的配套商业设施仅有一处，即安居百泉阁项目中建筑面积合计414.11平方米的住宅楼栋底层商铺。此外，基于运营业态与运营收入分类管理之目的，就所在住宅小区整体被纳入住建部门保障性租赁住房项目认定范围的安居百泉阁项目和安居锦园项目而言，小区广告位、可商业利用的小区公共空间在《运营管理服务协议》项下视同配套商业设施，纳入配套商业设施运营管理范围，但相关小区物业管理服务合同另有约定者除外；就配套停车场被纳入住建部门保障性租赁住房项目认定范围的保障性租赁住房项目而言，配套停车场广告位、可商业利用的配套停车场公共空间在《运营管理服务协议》项下视同配套商业设施，纳入配套商业设施运营管理范围，但配套停车场整体租赁合同另有约定者除外。
- 65. 配套停车场** : 仅就所在住宅小区整体被住建部门纳入保障性租赁住房项目认定范围的保障性租赁住房项目而言，指作为住宅小区必要配套设施、规划用途为停车场/停车位的建筑物、构筑物及其占用的土地使用权。
基金设立时，作为基础设施资产之一的配套停车场共两处：1）安居百泉阁项目地下停车场（机动车停车位294个）；2）安居锦园项目地上及地下停车场（机动车停车位216个）。
- 66. 配租** : 指配租机构根据深圳市保障性租赁住房相关规定，按照符合规定条件的机构或个人的承租申请，为申请人进行房源匹配并指定所承租保障

性租赁住房的行为。

- 67. 基准租金** : 指有权住建部门或其指定配租机构根据适用法律规定, 基于同地段、同品质市场租赁住房租金确定的保障性租赁住房项目住宅部分租金单价参照标准。为免疑义, 基金项下保障性租赁住房项目住宅部分的配租租金单价系按照基准租金与适用法律规定且经有权住建部门或其指定配租机构认可的比例的乘积计算。
- 68. 配租租金** : 指按照基准租金与适用法律规定且经有权住建部门或其指定配租机构认可的比例的乘积计算得出的, 适用于基金项下保障性租赁住房项目住宅部分的租金单价。
- 69. 运营管理服务费** : 指项目公司根据《运营管理服务协议》约定向运营管理机构支付的运营管理服务报酬, 由两部分构成: 1) 基本运营管理服务费, 按基础设施资产运营收入的一定比例计收; 2) 运营奖励费, 按项目公司实际取得基础设施资产运营收入超出对应年度运营业绩目标的部分, 分档累进计算和收取。
- 70. 基础设施项目运营收入** : 指项目公司依照适用法律规定或合同约定取得的以下 (1) 及 (2) 两项收入:
- (1) 因基础设施资产的运营、管理而取得的收入, 包括但不限于: A. 保障性租赁住房的住宅租金收入、配套商业设施租金/运营收入、配套停车场停车费收入、广告位租金收入、临时摊位租金/运营收入; B. 因基础设施资产的合法运营、管理而产生的其他收入。
- (2) 指项目公司合法取得的其他收入, 包括但不限于: A. 保险公司赔付的目标物业相关保险赔付款; B. 相关责任第三方的赔付款; C. 因基础设施资产的部分或全部处置而产生的收入。
- 若一家项目公司持有两个或两个以上基础设施项目的, “基础设施项目运营收入”应分别计量、核算。
- 71. 基金可供分配金额** : 指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额, 相关计算调整项目至少包括基础设施资产的公允价值变动损益、折旧与摊销, 同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素, 具体按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)》(包括颁布机关对其不时做出的修订) 和《基金合同》《招募说明书》执行。
- 72. 基金资产总值/基金总资产** : 指基金合并财务报表资产总值或总资产, 包括基金持有的基础设施资产支持证券 (包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产)、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他基金资产的价值之和。
- 73. 基金负债总值/基金总负债** : 指基金合并财务报表负债总值或总负债, 包括基金负有清偿义务的应付贷款本息、应付款项以及其他基金负债的价值之和。
- 74. 基金资产净值/基金净资产** 指基金资产总值减去基金总负债后的差值。

75. **基金份额净值** 指估值日（定义见本条第 83 款，下同）基金资产净值除以估值日基金份额总数的商值。
76. **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。
77. **目标股权** : 指计划管理人（代表专项计划）自原始权益人处受让取得的基础设施项目公司 100% 股权。
78. **目标债权** : 指基础设施项目公司承担的应向计划管理人（代表专项计划）清偿的金钱之债。基金设立/专项计划设立时，指计划管理人（代表专项计划）以专项计划募集资金向基础设施项目公司发放股东借款而形成的债权。
79. **基础资产** : 指目标股权、目标债权的单称或合称。
80. **估值日** : 指基金管理人进行基金资产估值的基准日。
81. **备考审计报告** : 指天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22874 号）、《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22897 号）、《深圳市安居鼎吉管理有限公司所持有的保障性租赁住房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22866 号）。
82. **基金可供分配金额** : 指在基金合并财务报表净利润基础上进行合理调整后的金额,相关计算调整项目至少包括基础设施资产的公允价值变动损益、折旧与摊销,同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素,具体按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)》(包括颁布机关对其不时做出的修订)和《基金合同》《招募说明书》执行。

(四) 其他用语

83. **中国** : 指中华人民共和国,为基金目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
84. **元** : 指中国法定货币人民币的最大计值单位。
85. **适用法律/法律法规** : 中国任何立法机关、政府或其职能部门依法颁布且适用于基金相关事宜的法律、行政法规、地方法规、部委规章、地方政府规章、规范性文件、规则、通知、须知、业务指南、指引、操作规程及其有效的修改、更新或补充。为基金之目的,基金文件项下的适用法律/法律法规

亦包括证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等法定机构及行业自律组织发布的规则、通知、须知、业务指南、指引、操作规程、行业自律规范及其有效的修改、更新或补充。

86. **《民法典》** : 指2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号公布,自2021年1月1日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。
87. **《基金法》** : 指2003年10月28日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,经2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订,自2013年6月1日起实施,并经2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。
88. **《证券法》** : 指1998年12月29日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过,经2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正,2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订,2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正,2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正,2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订,并自2020年3月1日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。
89. **《基础设施基金指引》** : 指中国证监会2020年8月7日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》及颁布机关对其不时做出的修订。
90. **发改投资〔2021〕958号文** : 指国家发改委2021年7月2日颁布的《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号)及颁布机关对其不时做出的修订。
91. **国办发〔2021〕22号文** : 指国务院办公厅2021年7月2日颁布的《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号文)及颁布机关对其不时做出的修订。
92. **深交所REITs业务规则** : 指深圳证券交易所于2021年1月29日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法(试行)》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事

项（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第2号——发售业务（试行）》及深交所针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

93. **《深交所 REITs 业务办法》** : 指深圳证券交易所于2021年1月29日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。
94. **《深交所 REITs 业务指引第1号》** : 指深圳证券交易所于2021年1月29日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。
95. **《深交所 REITs 业务指引第2号》** : 指深圳证券交易所于2021年1月29日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第2号——发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。
96. **证券业协会 REITs 业务规则** : 指中国证券业协会于2021年1月29日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》及中国证券业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。
97. **基金业协会 REITs 业务规则** : 指中国证券投资基金业协会于2021年2月8日颁布并实施的《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）》及中国证券投资基金业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。
98. **中国结算 REITs 业务规则** : 指中国证券登记结算有限责任公司于2021年2月5日颁布并实施的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》，及中国证券登记结算有限责任公司发布的适用于公开募集基础设施证券投资基金的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。
99. **REITs 业务规则** : 指深交所 REITs 业务规则、证券业协会 REITs 业务规则、基金业协会 REITs 业务规则、中国结算 REITs 业务规则的合称。
100. **《ABS 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》（中国证监会委员会公告〔2014〕49号，2014年11月19日起实施）及其有效的修订、更新或补充。
101. **《ABS 备案办法》** : 指《关于发布<资产支持专项计划备案管理办法>及配套规则的通知》（中基协函〔2014〕459号，2014年12月24日起实施）所附的《资产支持专项计划备案管理办法》及其有效的修改、更新或补充。

102. ABS 负面清单 : 指《关于发布<资产支持专项计划备案管理办法>及配套规则的通知》（中基协函〔2014〕459号，2014年12月24日起实施）所附的《资产证券化基础资产负面清单》及其不时修订、更新或补充。

风险提示

一、与基础设施资产相关的特有风险

(一) 基础设施资产相关特有风险

本基金项下的基础设施资产为保障性租赁住房，基于保障性租赁住房的政策定位和运营特点，此类基础设施资产存在以下风险：

1、租金定价及政策调整风险

保障性租赁住房类资产的租金目前由当地政府住建部门予以核定或备案，保障性租赁住房的产权人无法自行按照市场公允价格、供需情况、成本收益比等因素自主调整租金标准。基于其公益性的政策定位，本基金项下基础设施资产的租金水平受政府调控并远低于市场可比住宅物业的租金水平，且租金调整幅度亦受政府调控。按照深府 13 号文的规定，出租的安居型商品房租金为届时同地段市场商品住房租金的 50%左右，出租的人才住房租金为届时同地段市场商品住房租金的 60%左右，根据住房和城乡建设部发布的《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》，出租的人才住房和安居型商品房将在国家住房保障体系下对接保障性租赁住房。此外，根据深圳市住房和建设主管部门证书编号分别为福〔2022〕1号、罗〔2022〕1号、鹏〔2022〕1号以及坪〔2022〕2号的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》，本基金四个基础设施项目的租金为“同期同地段同品质市场租赁住房评估租金的 60%左右”。目前保障性租赁住房尚未有明确的租金调价机制，因此本基金存续期间租金调整政策有不确定性，会对本基金投资收益造成不利影响；此外，若保障性租赁住房租金定价政策未来出现变化，也可能导致租金定价情况不及预期，进而对投资收益造成不利影响。另外，在本基金存续期间，可能出现区域内产业结构变化、城市规划变动、运营管理不善等原因造成租金增长率不达预期，甚至租金水平出现下降，也将造成投资收益不达预期的风险。

2、出租率下降风险

根据深圳市保障性租赁住房的相关政策法规，保障性租赁住房的承租人准入条件及配租方案由政府住建部门确定。保障性租赁住房资产的收益在一定程度上受限于该等统一配租制度，因此本基金项下基础设施项目运营收入的实际取得受到住建部门执行统一配租制度的口径和效率的影响。目前本基金下基础设施项目运营时间较短，未来出租率具有一定的不确定性，此外，在本基金存续期间，如出现保障性租赁住房配租政策变化（住建部门确定的承租人的准入门槛过高等）、区域内产业结构变化、城市规划变动、运营管理不善等情况，也可能导致出租率下降，进而造成投资收益不达预期的风险。

3、保障性租赁住房项目定性风险

本基金初始购入的基础设施项目均已取得保障性租赁住房项目认定文件，该类型资产的租金水平低于同地段同品质市场商品住房租金水平，目前出租率较高，并且保障性租赁住房项目认定是进一步争取税收优惠和财政支持的基础。在本基金存续期间，如已购入的基础设施项目因保障性租赁住房的政策法律变化而未能获得或暂时失去保障性租赁住房项目认定资质，则可能：1) 无法享受保障性租赁住房的特定税收优惠，财政支持力度减弱；2) 可能导致其无法适用保障性租赁住房的统一配租制度，并可能需要转变为市场一般住宅项目以正常市场租金水平对外出租，在与同市场、同地段、同类型住宅租赁物业竞争的情况下，可能会导致出租率、续租率下降并对本基金收益造成不利影响。

4、承租人风险

根据深圳市保障性租赁住房相关规定，机关、企事业单位及个人均可成为保障性租赁住房的承租人，若承租人为机关或企事业单位，则实际入住人为该等承租人的员工或工作人员。若承租人为机关或事业单位，其租金回收的确定性在一定程度上依赖相关政府采购程序的合规性和完备性；若承租人为企业，其租金回收的确定性在一定程度上取决于承租企业的经营和财务状况。如前述政府采购程序出现合规风险或企业承租人出现信用风险，则可能影响基础设施项目运营现金流。并且，由于入住人与承租人不一致，导致清退租户、回收房源等常规租金催收措施对于承租人的影响较为间接。如出现机构承租人欠租或发生其他租赁合同项下违约行为，会影响上述常规租金催收或其他违约风险防控措施的实施效率

和实施效果，进而对基础设施项目运营现金流回收及基金收益水平产生不利影响。

5、人口流入风险

深圳市目前是国内人口净流入最为显著的城市，刚需性住房供不应求。但若因宏观经济形势变化导致人口净流入趋势减弱，进而导致本基金项下保障性租赁住房的承租需求下降，可能会导致出租率、续租率下降并对本基金收益造成不利影响。

6、市场竞争风险

在“房住不炒”的政策导向下，随着保障性租赁住房配套政策体系的不断完善，未来可能会有更加多元化的市场供应主体，并可能影响市场供需关系。可替代竞争性产品的存在可能会导致本基金项下保障性租赁住房的出租率、续租率下降并对本基金收益造成不利影响。

7、政策风险

保障性租赁住房在我国保障性住房制度体系中的定位和发展模式系通过国办发〔2021〕22号文正式确立，若未来保障性租赁住房的政策发生调整，则该等调整可能对本基金项下保障性租赁住房项目的持续稳定运营构成不利影响，并对本基金收益造成不利影响。

（二）基础设施项目运营管理相关风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及核心团队人员所持续提供的服务及表现相关。本基金存续期间，如运营管理机构未能勤勉尽责，可能对本基金项下基础设施项目的运营成果造成不利影响。

基础设施项目运营管理的内部监控政策及程序可能不完全有效，本基金可能无法发现及防止基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行或渎职行为。若出现上述情况，可能会对基金项下基础设施项目的持续、正常运营造成不利影响，进而影响本基金现金流，并对本基金收益造成不利影响。

（三）大修、改造风险

本基金存续期间，基础设施资产适用的环保、节能、绿色、消防等建筑标准可能提高，为此本基金可能需要支出较多费用进行大修或改造，并可能通过债务融资筹集资金，由此可能导致本基金资产负债率上升，进而影响本基金的财务状况和收益分配。

此外，基础设施项目可能存在尽调过程中无法发现的重大工程或设备缺陷，就该等缺陷的维修可能会导致基础设施项目的停运并产生额外支出，进而影响本基金的财务状况和收益分配，并对本基金收益造成不利影响。

(四) 基础设施资产土地使用权续期风险

根据适用法律规定及相关土地出让合同、权属证书记载，本基金设立时拟投资的基础设施资产的土地规划性质为居住用地，土地使用权将于 2086 年至 2088 年间陆续到期。

根据《民法典》的规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期；续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。但根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及《深圳经济特区土地使用权出让条例》等相关法律法规的规定，土地使用权需要续期的，应当重新签订出让合同，支付土地使用权出让金及/或土地开发与市政配套设施金，并办理登记。据此，依照现行法律规定，原土地使用权人可能需要于土地使用权期限届满前办理土地使用权续期相关手续，且可能需要支付土地使用权延期对应的土地出让金等价款。无论被要求追加土地出让金还是未能及时成功办理土地使用权续期手续，本基金的持续、正常运作可能受到负面影响。

另据现行法律规定，政府有权在认为符合公共利益的情况下，根据适用法律规定将已出让土地强制收回，并根据法定标准和计算方式支付补偿款项。若政府强制征收本基金项下基础设施项目或收回相应项目用地，则根据法定补偿标准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金基础设施资产的公允价值或本基金已为该项目支付的价款。若出现上述情况，则本基金的持续、正常运作可能受到重大不利影响。

(五) 基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与基础设施项目运营相关的租赁合同或类似合同性法律文件的期限与本基金存续期限不完全匹配,基础设施项目的现有租约预计将于未来三年内陆续到期,按照深圳市现有保障性租赁住房的有关政策,到期前承租人可以申请续租,续租期不超过三年,虽然本基础设施项目租金低于市场租金且供不应求,但如有关协议或合同到期后续约或重新配租情况不理想,则可能导致本基金项下保障性租赁住房的出租率、续租率下降并影响本基金现金流,并对本基金收益造成不利影响。

(六) 基础设施基金关联交易风险

已知本基金涉及关联交易如下:(1)基金管理人及计划管理人之间存在关联关系,本基金投资于计划管理人管理的资产支持专项计划、买卖基础设施资产支持证券份额;(2)基金管理人将委托属于发起人关联方的深圳市房屋租赁运营管理有限公司作为基础设施运营管理机构;(3)深圳市人才安居集团通过深圳市房屋租赁运营管理有限公司间接持有安居百泉阁项目和安居锦园项目配套停车场整体承租人以及物业管理服务机构安居(深圳)城市运营科技服务有限公司的100%股权;(4)作为原始权益人之一的福田安居公司承租安居百泉阁项目中的5套保障性租赁住房。除上述外,本基金还可能与前述关联方不时地发生其他类型的关联交易。提请投资者关注上述关联交易中的潜在利益冲突和不当利益输送风险。

(七) 基础设施资产的政策风险

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施资产所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目公司经营的相关政策。土地使用政策是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施资产相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理政策指有关部门对基础设施资产所属行业的相关管理制度。环境保护政策指政府相关部门对基础设施资产所处区域的环境政策。

以上任一政策的重大变化均可能对本基金的运作产生负面影响。特别的，政府可能为应对新冠肺炎疫情等重大事件而出台阶段性的租金减免等政策，从而可能对本基金的运作产生负面影响，进而对本基金收益造成不利影响。

(八) 意外事件及不可抗力给基础设施资产造成损失的风险

本基金存续期间，基础设施资产可能会发生意外事件。本基金通过项目公司外聘物业管理服务机构、第三方维修机构等方式为基础设施资产提供维修及保养服务，可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施资产的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金项下基础设施资产可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施资产的持续运营，并造成投资收益不达预期的风险。

二、与本基金相关的特有风险

(一) 基金价格波动风险

本基金设立时的初始基金财产在扣除必要的预留资金后全部投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

(二) 基础设施资产运营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度上依赖基础设施资产运营情况。基础设施资产可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流低于测算现金流，进而引发基金收益率波动风险。基础设施资产运营过程中租金、停车费等收入的波动也将影响基金收益。此外，基础设施基金可直接或间接对外借

款，存在基础设施资产经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

(三) 流动性风险

本基金采用封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足等风险。本基金原始权益人或其同一控制下的关联方拟作为战略投资者认购并持有约 51% 基金份额，加上其他战略投资者认购并持有的基金份额存在限售期，本基金可在二级市场实际流通的基金份额相对较少，参与投资者数量相对较少。此外，公开募集基础设施证券投资基金属于资本市场创新品种，初期参与投资者数量相对较少，估值、报价等系统、制度建设尚待完善。基于以上因素，基金份额可能面临无法在较短时间内以合适价格流转的风险。

(四) 基金募集失败风险

本基金采取询价发行模式，募集期届满后，如出现基金份额总额未达到准予注册规模的 100%、基金募集资金规模不足 2 亿元人民币、投资人少于 1,000 人、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、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% 等任一情形的，将导致本基金发售失败。

(五) 对外债务融资相关的风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，可直接或间接对外借入款项，用于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等。如未来基础设施基金直接或间接对外借入款项，而基础设施项目经营不达预期，可能造成基金无法偿还对外借款的情况。

(六) 项目公司的税务、未决诉讼、或有事项风险

本基金交易安排中，基础设施基金拟通过资产支持专项计划收购基础设施项目公司 100% 股权，在该等股权收购前，项目公司可能存在税务风险、未决诉讼

以及或有负债。如基础设施基金通过资产支持专项计划完成项目公司股权交割后项目公司被追索，甚至基础设施资产被采取查封、冻结等保全措施，则可能影响项目公司及基础设施项目的正常运营，对基础设施运营现金流回收产生不利影响，进而影响基金份额持有人的投资收益实现。

(七) 基金设立后实施基础设施项目交易过程中的操作风险

在本基金的交易结构中，基础设施基金设立并认购基础设施资产支持专项计划的全部份额后。专项计划设立后，计划管理人（代表资产支持专项计划）将根据《股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的项目公司 100% 股权，并根据《股东借款协议》完成对项目公司的债权投资，整个流程涉及到的合同或协议签署方较多、股权转让中股权交割涉及诸多彼此交叉的前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致基础设施项目无法按时完成交易、本基金无法按时取得基础设施项目所有权的风险。

(八) 基础设施资产的评估风险

本基金的基础设施资产评估报告以收益法作为主要评估方法，收益法估值基于未来现金流的预测、折现率的选择等多项假设，若折现率、出租率、租金增长率等评估参数的设置出现偏差将可能对基础设施资产的估值造成较大影响，并可能导致投资收益不达预期的风险。

在基础设施资产实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善、出现可替代竞品等原因导致基础设施资产公允价值下跌的风险。基础设施资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施资产公允价值和基金收益分配的任何承诺和保障。

(九) 基础设施基金现金流预测风险

本基金现金流预测是基于基础设施项目未来现金流的合理假设，影响基础设施项目未来现金流的因素主要包括基础设施资产的运营情况、运营管理机构的管

理能力、市场竞争情况及宏观经济增长情况等。在基础设施证券投资基金存续期间，若出现租金等运营收入不达预期，或除不可抗力之外的其他因素导致基础设施资产无法正常运营等情况，则可能会对本基金现金流产生不利影响。同时，基金可供分配金额测算报告是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际收益分配金额的保证。因此本基金对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，投资人面临现金流预测偏差导致的投资风险。

其中，出租率水平与租金水平对现金流预测结果影响较大。根据基金的可供分配金额测算报告，若除截至 2022 年 3 月 31 日项目签署的停车场租赁合同外标的基础设施项目平均租金水平下降 5%，其他因素保持不变，则 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度本基金可供分配金额将分别减少约 132.96 万元及 265.38 万元；若除截至 2022 年 3 月 31 日项目签署的停车场租赁合同外标的基础设施项目平均出租率下降 5%，其他因素保持不变，则 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度本基金可供分配金额将分别减少约 132.58 万元及 254.12 万元。

特别强调，本基础设施基金的可供分配金额测算预测期为 2022 年 7 月 1 日至 12 月 31 日以及 2023 年度，相关假设和经营环境可能在预测期后发生变化，相关预测结果不代表预测期及之后年度的基础设施基金实际现金流情况，也不代表基础设施基金在预测期及之后年度能够按照可供分配金额预测结果持续进行分配，请投资人谨慎判断相应风险。

(十) 基础设施资产估值下跌风险

本基金存续期间，基金管理人将聘请评估机构对基础设施资产每年至少进行 1 次评估，若资产评估值下滑，则可能对投资人预期产生负面影响，从而影响基金份额的二级市场交易价格，影响基金份额流动性。

(十一) 终止上市风险

基础设施基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致投资者无法正常通过二级市场交易实现投资退出。

(十二) 基础设施项目处置风险

本基金将在基金份额持有人利益优先的基本原则下，在满足适用法律规定，并履行《基金合同》约定的决策程序基础上，审慎判断和实施基础设施项目的对外处置。基础设施项目市场化处置的交易价格、交易完成的时间周期等，可能受到法律法规要求、税收政策、交易条件、项目经营情况、市场竞争、宏观经济环境、资本市场环境、行业政策导向等因素综合影响，由于本基金设立时所购入的保障性租赁住房资产均存在转让的特殊性要求，如需对外处置，只能转让项目公司股权或资产支持专项计划份额，且基础设施资产根据政府相关规定须继续用于保障性租赁住房使用，亦可能存在交易价格低于基础设施项目评估值、潜在买方较少，交易时间周期较长或无法顺利完成处置交易的风险，进而对本基金通过基础设施项目处置实现投资退出和现金流回收产生不利影响，并可能由此影响基金收益的分配。

(十三) 税收风险

基础设施基金运作过程中涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等多个层面。本基金收益分配时，基金份额持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税费。基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司等主体所适用的税收实体法和税收征管程序法均有可能由于国家相关政策调整而发生变化。如因税法发生变化导致税务部门未来向基金份额持有人、公募基金、资产支持专项计划、项目公司征收更多税金，基金管理人和计划管理人均不对此承担任何补偿责任，基金份额持有人获得的基金投资收益可能因相关税收政策法律调整而产生额外的税负。

(十四) 集中投资风险

公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。而本基金存续期内主要投资于基础设施资产支持证券并持有其全部份额，继而通过基础设施资产支持专项计划等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

(十五) 中介机构履责风险

与投资于股票、债券为主的其他证券投资基金相比较，基础设施基金作为间接投资于基础设施项目及其项目公司股权的权益型创新金融产品，其设立和正常运行更加依赖于基金管理人、计划管理人、托管人、监管银行、评估机构、法律顾问、审计机构、税务机构等中介机构的尽责服务，当上述机构未能审慎尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或出现失误，均可能给基金份额持有人造成损失。

(十六) 原始权益人及其关联方持有份额比例较高导致的基金治理风险

本基金存续期间，因本基金初始设立时发起人及/或其同一控制下的关联方所认购并持有战略配售基金份额达到约 51%，且在法定限售期内不得转让，因此发起人及其关联方持有基金份额将在基金设立后 3-5 年间持续占有较高比例。虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易（解聘、更换运营管理机构事项除外）回避的投资者保障措施以防范利益冲突，但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中，发起人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对基金份额持有人大会决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法落实其表决意见的风险。

(十七) 基金管理风险

在实际投资操作过程中，基金管理人可能限于知识、技术、经验等因素而影响其对相关信息、经济形势和基础设施项目市场公允价值走势的判断，其对基础

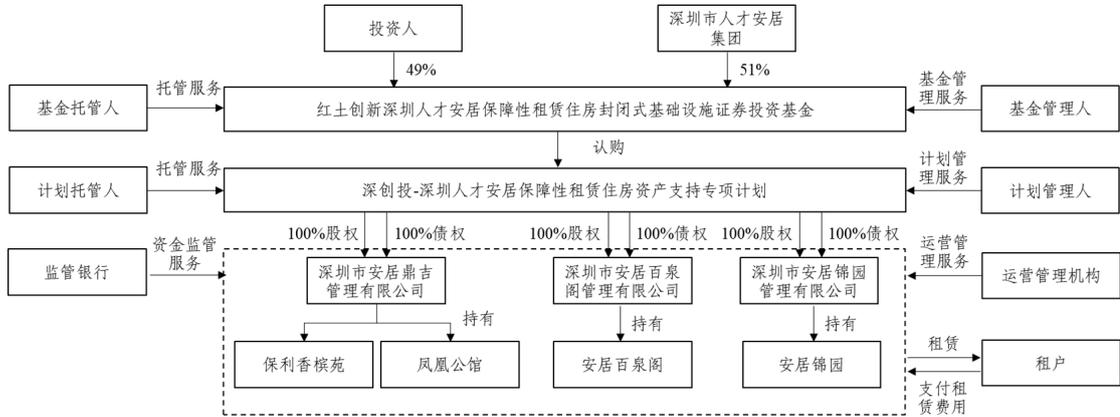
设施项目的管理模式不一定是最优方案,可能导致基础设施项目运营业绩不达预期,进而对投资者按预期获得基金收益分配产生不利影响。

(十八) 资产支持证券投资的流动性风险

本基金持有基础设施资产支持证券全部份额,如发生特殊情况需要处置基础设施资产支持证券,可能会由于资产支持证券二级市场流动性较弱从而给本基金带来损失(如资产支持证券不能卖出或贬值出售等)。

第一章 本项目整体交易架构

一、交易结构图



二、整体交易架构概述

1、本基金募集达到基金备案条件，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》正式生效。

2、基础设施基金拟以募集资金认购专项计划资产支持证券的全部份额。基金管理人（代表本基金）通过与计划管理人签订《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，基金管理人（代表本基金）取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

3、计划管理人（代表专项计划）按照计划管理人与各项目公司原股东分别就各项目公司 100%股权转让事宜签订的《股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充的相关约定受让原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司及罗湖安居公司所持有的基础设施项目公司即鼎吉管理公司、百泉阁管理公司、锦园管理公司的 100%股权，同时按照《股东借款协议》的相关约定，向基础设施项目公司提供股东借款。基金管理人已经根据相关法律法规要求，对工商登记、税费缴纳（如涉及）等相关事宜制定了切实可行的工作计划。

4、基础设施项目公司在项目运营过程中均使用开立于基础设施项目公司名

下的监管账户收取基础设施项目运营收入。

5、基础设施项目公司应按照其与计划管理人（代表专项计划）签署的《股东借款协议》约定，向计划管理人（代表专项计划）偿还相应股东借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益。

6、计划管理人按照《深创投-深圳人才安居保障性租赁住房资产支持专项计划标准条款》（下称《标准条款》）约定，向基金管理人（代表本基金）划付资产支持证券收益。

7、基金管理人按照《基金合同》约定，向投资人分配基础设施基金份额收益。

第二章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本《财务顾问报告》的基准日为 2022 年 3 月 31 日。

二、尽职调查人员

以下参与人员参与了尽职调查，并完成了本财务顾问报告：

余世暉、侯平源、周怡、成丽丽、王欣

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》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（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》等法律、法规的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、基础设施项目运营管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人、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：

- （一）查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；
- （二）对重要参与方的核心部门进行访谈；

- (三) 查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；
- (四) 对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查；
- (五) 通过各种渠道查询行业资料；
- (六) 通过网络渠道查询基础设施项目相关情况。

五、尽职调查的程序

本次尽职调查按照如下程序进行：

- (一) 收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；
- (二) 对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；
- (三) 通过各种渠道查询行业资料；
- (四) 查阅、分析评估机构、律师事务所、会计师事务所等中介机构文件；
- (五) 对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；
- (六) 整理尽职调查工作底稿；
- (七) 撰写《财务顾问报告》。

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，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制情况，独立性情况，商业信用情况，所属行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务状况，纳入基础实施基金后的期后事项等。

基础设施资产情况。尽职调查的内容包括基础设施资产安全性，投资价值，现金流真实性，现金流稳定性和分散度，现金流预测情况等。

重要现金流提供方。本项目暂不存在重要现金流提供方。

(二) 业务与人尽职调查的内容

原始权益人。尽职调查的内容包括设立和存续情况，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，财务状况，资信状况，对基础设施项目的权属情况、转让基础设施项目的内部授权和外部审批情况等。

基础设施项目运营管理机构。尽职调查的内容包括设立、存续和历史沿革情况，股东结构及治理结构，持续经营能力，基础设施运营管理资质，同类型基础设施项目运营管理经验，管理人员和专业人员配备情况，基础设施运营相关业务流程、管理制度和风险控制制度，利益冲突防范措施，内部组织架构和内部控制情况，财务状况，资信状况等。

基金托管人及资产支持证券托管人。尽职调查的内容包括基金托管人及资产支持证券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。

七、尽职调查主要结论

根据尽职调查获得的信息，本财务顾问得出如下结论：

(一) 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，公司结构完善，具备完整、合法的财产权属凭证。

(二) 基础设施资产法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序；基础设施资产界定清晰，权属明确，形成基础设施资产的法律协议或文件合法、有效。

(三) 基础设施资产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、稳定、可预测、可特定化。本项目暂不存在重要现金流提供方。

(四) 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；对基础设施项目享有完全的所有权；公司资信水平和商

业信用情况良好。

(五) 基础设施项目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，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，财务状况正常，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；已经采取了避免可能出现利益冲突的措施。

(六) 基金托管人及资产支持证券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，具有担任基金托管人及资产支持证券托管人的能力。

第三章 项目公司情况

一、项目公司基本信息

(一) 百泉阁管理公司基本情况

百泉阁管理公司的基本信息如下：

百泉阁管理公司的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市安居百泉阁管理有限公司
成立时间	2022年1月26日
注册资本	60万（元）
公司形式	有限责任公司（法人独资）
经营状态	开业
法定代表人	张博
注册地址	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001
经营范围	一般经营项目是：住房租赁；非居住房地产租赁；自有房地产经营活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可经营项目是：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	2022年1月26日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5H73104A

根据国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的检索结果，百泉阁管理公司不存在对外投资或分支机构。

(二) 锦园管理公司基本情况

锦园管理公司的基本信息如下：

锦园管理公司基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市安居锦园管理有限公司
成立时间	2022年1月21日
注册资本	60万（元）
公司形式	有限责任公司（法人独资）
经营状态	开业
法定代表人	包四明
注册地址	深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3901
经营范围	一般经营项目是：自有房地产经营活动；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可经营项目是：物业管理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	2022年1月21日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5H707X4L

根据国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的检索结果，锦园管理公司不存在对外投资或分支机构。

（三）鼎吉管理公司基本情况

鼎吉管理公司的基本信息如下：

鼎吉管理公司的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市安居鼎吉管理有限公司
成立时间	2021年9月17日

事项	内容
注册资本	1,000万（元）
公司形式	有限责任公司（法人独资）
经营状态	开业
法定代表人	莫夏云
注册地址	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F
经营范围	一般经营项目是：非居住房地产租赁；自有房地产经营活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：物业管理；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	2021年9月17日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5H0EM423

根据国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）的检索结果，鼎吉管理公司不存在对外投资或分支机构。

二、项目公司历史沿革

（一）百泉阁管理公司历史沿革

截至尽职调查基准日，百泉阁管理公司的历史沿革情况如下：

2022年1月25日，百泉阁管理公司股东福田安居公司制定了《深圳市安居百泉阁管理有限公司章程（一人有限公司）》，公司注册资本为人民币60万元。

根据百泉阁管理公司提供的工商档案显示，公司执行董事和经理为张博，监事为马伍生。

2022年1月26日，百泉阁管理公司取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

截至尽职调查基准日，百泉阁管理公司未发生工商变更情形。

综上，本财务顾问认为，百泉阁管理公司设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，百泉阁管理公司为依法设立并有效存续的有限责任公司。

(二) 锦园管理公司历史沿革

截至尽职调查基准日，锦园管理公司的历史沿革情况如下：

2022年1月17日，罗湖安居公司的股东深圳市人才安居集团和深圳市罗湖投资控股有限公司通过了《2022年第一次股东会决议》，同意罗湖安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立全资项目公司锦园管理公司，项目公司注册资本为人民币60万元；同意罗湖安居公司将安居锦园项目按账面净值（不含税价款）划转至新设的项目公司。

2022年1月19日，锦园管理公司股东罗湖安居公司制定了《深圳市安居锦园管理有限公司章程（一人有限公司）》，公司注册资本为人民币60万元。

根据国家企业信用信息公示系统查询显示，公司执行董事和经理为包四明，监事为纪恩伟。

2022年1月21日，锦园管理公司取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

截至尽职调查基准日，锦园管理公司未发生工商变更情形。

综上，本财务顾问认为，锦园管理公司设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，锦园管理公司为依法设立并有效存续的有限责任公司。

(三) 鼎吉管理公司历史沿革

截至尽职调查基准日，鼎吉管理公司的历史沿革情况如下：

2021年9月17日，鼎吉管理公司股东深圳市人才安居集团制定了《深圳市安居鼎吉管理有限公司章程（一人有限公司）》，公司注册资本为人民币1,000万元。

根据鼎吉管理公司提供的工商档案显示，公司执行董事和经理为莫夏云，监事为黄明明。

2021年9月17日，鼎吉管理公司取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

截至尽职调查基准日，鼎吉管理公司未发生工商变更情形。

综上，本财务顾问认为，鼎吉管理公司设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，鼎吉管理公司为依法设立并有效存续的有限责任公司。

三、项目公司股东出资情况

(一) 项目公司股东人数、住所、出资比例等情况

百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司均为一人有限责任公司，股东均为一个法人股东，股东在中国境内均有住所，相关情况如下：

项目公司股东人数、住所、出资比例

项目公司名称	股东名称	股东住所	股东出资比例
百泉阁管理公司	福田安居公司	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001	100%
锦园管理公司	罗湖安居公司	深圳市罗湖区东门街道深南东路2028号罗湖商务中心39楼整层	100%
鼎吉管理公司	深圳市人才安居集团	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F（27楼-29楼）	100%

本财务顾问认为百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司的股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国市场主体登记管理条例》的相关规定。

(二) 股东是否合法拥有出资资产的权属

福田安居公司原就安居百泉阁项目取得相应的《不动产权证书》，合法拥有安居百泉阁项目项下的土地使用权，并自行投资建设从而拥有房屋的所有权。罗湖安居公司原就安居锦园项目取得相应的《不动产权证书》，合法拥有安居锦园项目项下的土地使用权，并自行投资建设从而拥有房屋的所有权。深圳市人才安居集团就保利香槟苑项目、凤凰公馆项目取得相应的《不动产权证书》，合法拥有保利香槟苑项目以及凤凰公馆项目项下的房屋所有权及相应国有建设用地使用权。

福田安居公司与百泉阁管理公司于2022年3月4日签署《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》以及2022年3月16日签署《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》，将安居百泉阁项目按账面净值（不含增值税）划转至百泉阁管理公司，划转的资产账面净值及视同销售的销项税额为资产转让价值。罗湖安居公司与锦园管理公司于2022年3月3日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议》以及2022年3月10日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》，将安居锦园项目按账面净值（不含增值税）划转至锦园管理公司，划转的资产账面净值及视同销售的销项税额为资产转让价值。深圳市人才安居集团与鼎吉管理公司于2022年2月28日签署《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，将保利香槟苑项目、凤凰公馆项目按账面净值（不含增值税）划转至鼎吉管理公司，划转的资产账面净值及视同销售的销项税额为资产转让价值。

截至2022年4月1日，福田安居公司已将安居百泉阁项目物业转移登记至百泉阁管理公司名下；百泉阁管理公司已就安居百泉阁项目的房屋所有权及土地使用权取得相应的《不动产权证书》。截至2022年3月31日，罗湖安居公司已将安居锦园项目物业转移登记至锦园管理公司名下；锦园管理公司已就安居锦园项目的房屋所有权及土地使用权取得相应的《不动产权证书》。截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团已将保利香槟苑项目、凤凰公馆项目物业转移登记至鼎吉管理公司名下；鼎吉管理公司已就保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的房屋所有权及土地使用权取得相应的《不动产权证书》。

综上，本财务顾问认为，各项目公司股东合法拥有出资资产的权属。

(三) 资产权属是否存在纠纷或潜在纠纷、股东投入资产的计量属性、项

目公司重大股权变动的合法合规性

根据各项目公司股东深圳市人才安居集团、福田安居公司、罗湖安居公司出具的书面说明及财务顾问核查,各项目公司设立时由股东分别以货币形式缴纳注册资本,后续各项目公司股东以资产划转形式向项目公司划转基础设施资产,该等资产权属均不存在纠纷或潜在纠纷。

由福田安居公司以资产划转形式划转的安居百泉阁项目,全部按账面净值计入百泉阁管理公司资本公积。由罗湖安居公司以资产划转形式划转的安居锦园项目,全部按账面净值计入锦园管理公司资本公积。由深圳市人才安居集团以资产划转形式划转的保利香槟苑项目以及凤凰公馆项目,全部按账面净值计入鼎吉管理公司资本公积。

自设立起至本尽职调查基准日,各项目公司均未发生过重大股权变动。

四、项目公司重大资产重组情况

(一) 项目公司重组动机及内容

根据《深圳市人才安居集团有限公司第一届董事会第六十七次会议决议》(深人安董决一届〔2022〕03号)、《深圳市福田人才安居有限公司2022年度第二次股东会决议》(深福人安股决〔2022〕4号)、《深圳市罗湖人才安居有限公司2022年度第一次股东会决议》(深罗人安股〔2022〕1号),原始权益人对项目公司进行本次资产重组的动机是为满足以基础设施资产申请基础设施证券投资基金试点的需要,将基础设施资产剥离至独立的项目公司。项目公司重组内容为通过资产划转方式取得基础设施资产。

(二) 项目公司重组程序

1、取得相关有权机构决策或审批文件

项目公司通过资产划转方式取得基础设施资产并履行了下述决策程序：

2022年1月14日，深圳市人才安居集团董事会出具《深圳市人才安居集团有限公司第一届董事会第六十七次会议决议》（深人安董决一届〔2022〕03号），载明：“会议以7票同意、0票弃权、0票反对的表决结果通过了《关于为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立项目公司并开展资产划转工作的议案》。形成决议如下：同意公司全资子公司深圳市安居鼎吉管理有限公司作为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs的项目公司，公司将保利香槟苑、凤凰公馆配建人才住房项目（建筑面积不超过90平方米的人才住房）按账面净值（不含税价款）划转至该项目公司；福田公司、罗湖公司为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs分别设立全资项目公司深圳市安居百泉阁管理有限公司（暂定名，以工商登记为准）、深圳市安居锦园管理有限公司（暂定名，以工商登记为准），项目公司注册资本均为人民币60万元，并分别将福田安居百泉阁项目、罗湖安居锦园项目按账面净值（不含税价款）划转至相应新设立项目公司”。

深圳市人才安居集团与福田区国资局于2022年1月22日出具《深圳市福田人才安居有限公司2022年度第二次股东会决议》（深福人安股决〔2022〕4号），深圳市人才安居集团与深圳市罗湖投资控股有限公司于2022年1月17日出具《2022年第一次股东会决议》（深罗人安股〔2022〕1号），均同意为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立全资项目公司，并将安居百泉阁及安居锦园项目分别划转至百泉阁管理公司和锦园管理公司。

2022年2月25日，深圳市国资委出具《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》，载明：“将凤凰公馆、保利香槟苑、百泉阁、锦园等四个保障性住房项目以经审计账面净值划转至新设立项目公司以及将新设立项目公司股权转让至资产支持专项计划属于深圳市人才安居集团决策权限，请深圳市人才安居集团按照国资监管相关规定依法依规开展资产划转等事项”。

2、取得审计报告（如有）、评估报告（如有）、中介机构专业意见（如有）、债权人同意债务转移的相关文件（如有）

本次划转的标的资产安居百泉阁、安居锦园项目、保利香槟苑、凤凰公馆于2021年12月31日经审计的账面净值(不含增值税)分别为人民币401,216,008.77元、259,297,305.97元、67,482,245.66元、206,353,575.11元,该账面净值及视同销售的销项税额为本次资产转让价值。

本次划转不涉及划出方的债务转移,因此不涉及债权人同意债务转移的相关文件和其他中介机构专业意见。

3、重组相关的对价支付凭证和资产过户文件

根据深圳市人才安居集团与鼎吉管理公司于2022年2月28日签署的《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》,福田安居公司与百泉阁管理公司于2022年3月4日签署的《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》以及2022年3月16日签署的《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》,罗湖安居公司与锦园管理公司于2022年3月4日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议》以及2022年3月10日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》,以及前述“1、取得相关有权机构决策或审批文件”中深圳市人才安居集团与福田安居公司、罗湖安居公司出具的内部决议,项目公司于资产交割日2022年2月28日起正式成为基础设施项目的所有权人,划入方无需就资产划转事宜向划出方支付任何现金或实物对价。

截至2022年4月1日,百泉阁管理公司已就安居百泉阁项目取得为“粤(2022)深圳市不动产权第0029583号”等595份《不动产权证书》,百泉阁管理公司已依法取得安居百泉阁项目的房屋所有权和国有土地使用权。

截至2022年3月31日,锦园管理公司已就安居锦园项目取得编号为“粤(2022)深圳市不动产权第0030036号”等360份《不动产权证书》,锦园管理公司已依法取得安居锦园项目的房屋所有权和国有土地使用权。

截至2022年3月31日,鼎吉管理公司已就保利香槟苑取得编号为“粤(2022)深圳市不动产权第0026659号”等210份《不动产权证书》,并就凤凰公馆项目取得编号为“粤(2022)深圳市不动产权第0028053号”等666份《不动产权证书》,鼎吉管理公司已依法取得保利香槟苑与凤凰公馆项目的房屋所有权和国有土地

使用权。”

(三) 项目公司重组完成情况

通过以上重组过程,各原始权益人将基础设施项目分别剥离至独立的项目公司,项目公司就基础设施资产相对应的土地使用权和房屋所有权取得了《不动产权证书》。

综上,本财务顾问认为,原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司、罗湖安居公司向鼎吉管理公司、百泉阁管理公司、锦园管理公司分别划转保利香槟苑及凤凰公馆项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目已履行有权机构批准程序;项目公司已经就基础设施资产取得了登记在其名下的《不动产权证书》,上述基础设施资产划转合法、有效。

五、项目公司组织架构与内部控制

(一) 百泉阁管理公司组织架构与内部控制

1、公司章程规定的治理安排

根据百泉阁管理公司现行有效章程的规定,百泉阁管理公司的公司治理安排如下:

① 股东

百泉阁管理公司不设股东会,股东行使如下职权:

- (i) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (ii) 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;
- (iii) 审议批准执行董事的报告;
- (iv) 审议批准监事的报告;

- (v) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (vi) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vii) 对公司增加或者减少认缴注册资本作出决定；
- (viii) 对发行公司债券作出决定；
- (ix) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式作出决定；
- (x) 制定和修改公司章程；
- (xi) 公司章程规定的其他职权。

② 执行董事

百泉阁管理公司不设董事会，设执行董事 1 名，由股东任命产生，任期三年，任期届满可以连任。执行董事对股东负责，执行董事行使如下职权：

- (i) 负责召集股东，并向股东报告工作；
- (ii) 执行股东的决定；
- (iii) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (iv) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (v) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vi) 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；
- (vii) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (viii) 决定公司内部管理机构的设置；
- (ix) 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者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (x) 制定公司的基本管理制度；
- (xi) 公司章程规定的其他职权。

③ 监事

百泉阁管理公司不设监事会，设监事 1 名，由股东委任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使如下职权：

(i) 检查公司财务；

(ii) 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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(iii) 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；

(iv) 向股东提出提案；

(v) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(vi) 公司章程规定的其他职权。

④ 经理

百泉阁管理公司设经理 1 人。经理由执行董事聘任或解聘，任期三年。经理对执行董事负责，行使如下职权：

(i) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者执行董事决定；

(ii) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(iii) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(iv) 拟定公司的基本管理制度；

(v) 制定公司的具体规章；

(vi) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(vii) 聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(viii) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；

(ix) 公司章程和股东会授予的其他职权。

2、内部组织架构与内部控制

经核查百泉阁管理公司现行有效章程的规定，百泉阁管理公司设有一名执行董事和一名监事，设经理一名。经核查，百泉阁管理公司现行有效的公司章程及公司章程规定的百泉阁管理公司组织架构符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

在基础设施基金设立之前，百泉阁管理公司的其他制度参照母公司制度执行。

(二) 锦园管理公司组织架构与内部控制

1、公司章程规定的治理安排

根据锦园管理公司现行有效章程的规定，锦园管理公司的公司治理安排如下：

① 股东

锦园管理公司不设股东会，股东行使如下职权：

- (i) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (ii) 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；
- (iii) 审议批准执行董事的报告；
- (iv) 审议批准监事的报告；
- (v) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (vi) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vii) 对公司增加或者减少认缴注册资本作出决定；
- (viii) 对发行公司债券作出决定；
- (ix) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式作出决定；
- (x) 制定和修改公司章程；

(xi) 公司章程规定的其他职权。

② 执行董事

锦园管理公司不设董事会，设执行董事 1 名，由股东任命产生，任期三年，任期届满可以连任。执行董事对股东负责，执行董事行使如下职权：

(i) 负责召集股东，并向股东报告工作；

(ii) 执行股东的决定；

(iii) 决定公司的经营计划和投资方案；

(iv) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(v) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(vi) 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；

(vii) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(viii) 决定公司内部管理机构的设置；

(ix) 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者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(x) 制定公司的基本管理制度；

(xi) 公司章程规定的其他职权。

③ 监事

锦园管理公司不设监事会，设监事 1 名，由股东委任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使如下职权：

(i) 检查公司财务；

(ii) 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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(iii) 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；

(iv) 向股东提出提案；

(v) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(vi) 公司章程规定的其他职权。

④ 经理

锦园管理公司设经理 1 人。经理由执行董事聘任或解聘，任期三年。经理对执行董事负责，行使如下职权：

(i) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者执行董事决定；

(ii) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(iii) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(iv) 拟定公司的基本管理制度；

(v) 制定公司的具体规章；

(vi) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(vii) 聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(viii) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；

(ix) 公司章程和股东会授予的其他职权。

2、内部组织架构与内部控制

经核查锦园管理公司现行有效章程的规定，锦园管理公司设有一名执行董事和一名监事，设经理一名。经核查，锦园管理公司现行有效的公司章程及公司章程规定的锦园管理公司组织架构符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

在基础设施基金设立之前，锦园管理公司的其他制度参照母公司制度执行。

(三) 鼎吉管理公司组织架构与内部控制

1、公司章程规定的治理安排

根据鼎吉管理公司现行有效章程的规定，鼎吉管理公司的公司治理安排如下：

① 股东

鼎吉管理公司不设股东会，股东行使如下职权：

- (i) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (ii) 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；
- (iii) 审议批准执行董事的报告；
- (iv) 审议批准监事的报告；
- (v) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (vi) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vii) 对公司增加或者减少认缴注册资本作出决定；
- (viii) 对发行公司债券作出决定；
- (ix) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式作出决定；
- (x) 制定和修改公司章程；
- (xi) 公司章程规定的其他职权。

② 执行董事

鼎吉管理公司不设董事会，设执行董事 1 名，由股东任命产生，任期三年，任期届满可以连任。执行董事对股东负责，执行董事行使如下职权：

- (i) 负责召集股东，并向股东报告工作；
- (ii) 执行股东的决定；
- (iii) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (iv) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(v) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(vi) 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；

(vii) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(viii) 决定公司内部管理机构的设置；

(ix) 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者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(x) 制定公司的基本管理制度；

(xi) 公司章程规定的其他职权。

③ 监事

鼎吉管理公司不设监事会，设监事 1 名，由股东委任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使如下职权：

(i) 检查公司财务；

(ii) 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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(iii) 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；

(iv) 向股东提出提案；

(v) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(vi) 公司章程规定的其他职权。

④ 经理

鼎吉管理公司设经理 1 人。经理由执行董事聘任或解聘，任期三年。经理对执行董事负责，行使如下职权：

(i) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施执行董事决定；

- (ii) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (iii) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (iv) 拟定公司的基本管理制度；
- (v) 制定公司的具体规章；
- (vi) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (vii) 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理
人员；
- (viii) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；
- (ix) 公司章程和执行董事授予的其他职权。

2、内部组织架构与内部控制

经核查鼎吉管理公司现行有效章程的规定，鼎吉管理公司设有一名执行董事和一名监事，设经理一名。经核查认为，鼎吉管理公司现行有效的公司章程及公司章程规定的鼎吉管理公司组织架构符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

六、项目公司资产独立性

(一) 项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有

1、深圳市安居百泉阁管理有限公司

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22874 号），百泉阁管理公司的主要资产为投资性房地产，即安居百泉阁项目。

经核查安居百泉阁项目对应的“粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号”等 595 份《不动产权证书》、百泉阁管理公司与福田安居公司于 2022 年 3 月 4 日签署的《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》以及 2022 年 3 月 16 日签署的

《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》，截至 2022 年 4 月 1 日，百泉阁管理公司已合法持有安居百泉阁项目，百泉阁管理公司就安居百泉阁项目具备完整、合法的权属凭证。

2、深圳市安居锦园管理有限公司

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22897 号），锦园管理公司的主要资产为投资性房地产，即安居锦园项目。

经核查安居锦园项目对应的“粤（2022）深圳市不动产权第 0030036 号”等 360 份《不动产权证书》、锦园管理公司与罗湖安居公司于 2022 年 3 月 3 日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议》以及 2022 年 3 月 10 日签署的《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》，截至尽职调查基准日，锦园管理公司已合法持有安居锦园项目，锦园管理公司就安居锦园项目具备完整、合法的权属凭证。

3、深圳市安居鼎吉管理有限公司

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居鼎吉管理有限公司所持有的保障性租赁住房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22866 号），鼎吉管理公司的主要资产为投资性房地产，即保利香槟苑项目和凤凰公馆项目。

经核查保利香槟苑项目和凤凰公馆项目对应的“粤（2022）深圳市不动产权第 0026659 号”等 210 份和“粤（2022）深圳市不动产权第 0028053 号”等 666 份《不动产权证书》、鼎吉管理公司与深圳市人才安居集团于 2022 年 2 月 28 日签署的《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，截至尽职调查基准日，鼎吉管理公司已合法持有保利香槟苑项目和凤凰公馆项目，鼎吉管理公司就保利香槟苑项目和凤凰公馆项目具备完整、合法的权属凭证。

综上，本财务顾问认为项目公司具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有。

（二）项目公司商标权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况

经核查国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站（<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>）、国家知识产权局商标局/中国商标网网站（<http://sbj.cnipa.gov.cn/sbcx/>）和工业和信息化部 ICP/IP 地址/域名信息备案管理系统（<https://beian.miit.gov.cn/#/Integrated/index>），并核查《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22874 号）、《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22897 号）、《深圳市安居鼎吉管理有限公司所持有的保障性租赁住房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22866 号），截至尽职调查基准日，深圳市安居百泉阁管理有限公司、深圳市安居锦园管理有限公司及深圳市安居鼎吉管理有限公司均无商标权、专利权、版权、特许经营权。

综上，本财务顾问认为项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权。

（三）项目公司是否存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷

根据各原始权益人及各项目公司出具的书面说明并经核查于中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）公示的信息，截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目基础设施资产不存在权属纠纷、重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。

综上，本财务顾问认为，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目物业的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。

（四）调查金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因及交易记录、资金流向等，核查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22874 号）、《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22897 号）、《深圳市安居鼎吉管理有限公司所持有的保障性租赁住房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日备考财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕22866 号），经核查项目公司的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款情况，项目公司不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况。

综上，本财务顾问认为项目公司具有资产独立性。

七、项目公司财务独立性

（一）项目公司是否设立独立的财务会计部门或安排有独立的财务人员团队、建立独立的会计核算体系、具有规范的财务会计制度

经核查百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司提供的《财务基础工作规范》及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司已配备财务人员，建立独立的会计核算体系，按照《公司法》的相关规定制定财务会计制度。

综上，本财务顾问认为各项目公司已安排有独立的财务人员，已建立独立的

会计核算体系，并具有规范的财务会计制度。

(二) 项目公司是否具有规范的对分公司、子公司的财务管理制度

经核查，截至尽职调查基准日，各项目公司不存在分公司或子公司。

(三) 项目公司是否独立在银行开户、独立纳税

经核查百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司分别提供的银行开户清单及其出具的书面说明，截至尽职调查基准日，百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司均尚未以自己的名义在银行开户，并于2022年4月1日已经以自己的名义独立开立银行账户。

经核查百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司提供的纳税申报表和出具的书面说明，百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司已于2022年4月开始依法独立进行纳税申报。

综上，项目公司已安排有独立的财务人员，已建立独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度；独立在银行开户，独立纳税。因此，项目公司符合财务独立性要求。

八、项目公司经营的合法合规性及商业信用情况

(一) 项目公司是否按期缴纳相关税、费及合同履行情况

1、按期缴纳相关税费

根据各项目公司提供的资料并经核查，百泉阁管理公司、锦园管理公司和鼎吉管理公司分别持有深圳市工商局核发的统一社会信用代码为91440300MA5H73104A、91440300MA5H707X4L和91440300MA5H0EM423的《营业执照》，各项目公司独立进行纳税申报并缴纳税款。

经核查各项目公司近三年一期的审计报告并查询国家税务总局重大税收违法

法案件信息公布栏 (<http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html>) 和深圳市税务局网站 (<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/sztax/xt/index.html>)，截至尽职调查基准日，各项目公司经营过程中按期缴纳相关税费，自设立起不存在因违反税收法律、法规被税务部门处罚且情节严重的情形。

根据各项目公司出具的书面说明及税务局出具的《纳税证明》，各项目公司自成立以来至 2022 年 3 月 31 日不存在欠缴税费的情况。

综上，本财务顾问认为，各项目公司在规定时间内按时缴纳相关税费。

2、合同履行情况

经核查各项目公司与租户、安居创新管理公司、房屋租赁运营公司、城服公司等签订的相关业务合同，以及在全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台 (<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 查询的公开信息，截至尽职调查基准日，各项目公司不存在涉诉情况，未发现违反合同约定的情形。

(二) 项目公司是否存在重大违法、违规或不诚信行为

根据各项目公司出具的书面说明并经查询国家税务总局 (<http://www.chinatax.gov.cn/>) 及国家税务总局深圳市税务局重大税收违法案件信息公布栏 (<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部 (<http://www.mee.gov.cn/>)、信用中国总站 (<https://www.creditchina.gov.cn/>)、证券期货市场失信信息公开查询平台 (<https://neris.csrc.gov.cn/>)、中国银行保险监督管理委员会 (<http://www.cbirc.gov.cn/>)、信用能源 (<http://www.creditenergy.gov.cn/>)、政府采购严重违法失信行为信息记录名单 (<http://www.ccgp.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台 (<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)、中国市场监管行政处罚文书网 (<http://cfws.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部 (<https://www.mem.gov.cn/>)、国家市场监督管理总局 (<http://www.samr.gov.cn>)，

截至尽职调查基准日，未在前述网站公布的信息中发现项目公司在报告期内存在重大违法、违规或不诚信行为或被纳入重大税收违法案件当事人的情况；亦未发现项目公司在报告期内存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

(三) 项目公司是否被认定为失信被执行人

经核查全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台 (<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>) 的公开信息，截至尽职调查基准日，前述网站公布的信息中不存在项目公司被纳入全国法院失信被执行人名单的情形。

(四) 项目公司是否受到过行政处罚以及相应的整改情况

根据各项目公司出具的书面说明并经查询国家税务总局 (<http://www.chinatax.gov.cn/>) 及国家税务总局深圳市税务局重大税收违法案件信息公布栏 (<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部 (<http://www.mee.gov.cn/>)、信用中国总站 (<https://www.creditchina.gov.cn/>)、证券期货市场失信信息公开查询平台 (<https://neris.csrc.gov.cn/>)、中国银行保险监督管理委员会 (<http://www.cbirc.gov.cn/>)、信用能源 (<http://www.creditenergy.gov.cn/>)、政府采购严重违法失信行为信息记录名单 (<http://www.ccgp.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台 (<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网 (<http://cfws.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部 (<https://www.mem.gov.cn/>)、国家市场监督管理总局 (<http://www.samr.gov.cn/>) 等公开信息，截至尽职调查基准日，各项目公司均未受到监管机构处罚，不存在需要整改的情况。

综上，本财务顾问认为，项目公司经营合法合规，具有良好商业信用。

九、项目公司所属行业情况及竞争状况

(一) 项目公司所属行业

经核查各项目公司营业执照及国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>)的公示结果,各项目公司业务经营范围如下:

项目公司业务经营范围

项目公司名称	业务经营范围
百泉阁管理公司	住房租赁、非居住房地产租赁、自有房地产经营活动、物业管理
锦园管理公司	自有房地产经营活动、非居住房地产租赁、物业管理、房地产开发经营
鼎吉管理公司	非居住房地产租赁、自有房地产经营活动、物业管理、房地产开发经营

综上,项目公司持有并运营基础设施资产,根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017),其所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”。

(二) 保障性租赁住房监管体制及相关政策

2021年7月2日,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号),旨在从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收等几大方面支持保障性租赁住房的发展,精准解决新市民和青年群体的住房困难问题,提高多方主体参与保障性租赁住房供给的积极性。同时,国家发改委印发了《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号),明确将保障性租赁住房纳入基础设施REITs项目。为规范并促进我国保障性租赁住房行业发展,国务院及相关部门制定了全国性的规章以及规范性文件相关规定,各级地方政府根据当地经济和社会发展状况制定了适合当地的保障性租赁住房地方法规和规范性文件等相关政策,由各级地方政府相关部门对当地保障性租赁住房行业进行具体监管。监

管体系的逐步完善为保障性租赁住房的稳定、有序发展提供了制度层面的有效保障。

全国保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件

时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2021年4月	国家发展改革委关于印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知	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农业转移人口、新就业大学生等新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用农村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5月	发展改革委关于印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》的通知	为规范中央预算内投资支持保障性租赁住房建设有关项目管理，提高资金使用效益，推进中央预算内投资管理制度化、规范化、科学化，制定本办法。办法规定了支持范围和标准、项目及年度投资需求申报、年度投资计划下达和项目管理等内容。
2021年7月	《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》	就加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题，提出意见，包括基础制度、支持政策等内容。
2021年7月	《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》	试点行业包括保障性租赁住房。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。
2021年8月	《自然资源部办公厅关于进一步规范存量住宅用地信息公开工作的函》	为认真贯彻国务院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精神，进一步规范存量住宅用地信息公开工作，切实发挥充分信息对稳定市场预期的重要作用，提出工作要求，包括完善公开内容、明晰公开路径、按时更新信息等。
2021年8月	《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》	严格控制大规模增建。在确保安全的前提下，允许适当增加建筑面积用于住房成套化改造、建设保障性租赁住房、完善公共服务设施和基础设施等。
2021年10月	《财政部、税务总局、住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》	对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用第一条、第二条规定的税收政策，具体为：住房租赁企业向个人出租上述保障性租赁住房，比照适用第一条规定的增值税政策；企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租上述保障性租赁住房，比

时间	法律法规名称	核心内容及主旨
		照适用第二条规定的房产税政策。保障性租赁住房项目认定书由市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案后出具。
2022年1月	《国家发展改革委、商务部关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》	鼓励城中村实施规模化租赁改造,支持利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房。结合公共利益,试点在城市更新项目中引入“个别征收”、“商业和办公用房改建保障性租赁住房”等机制。
2022年2月	《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会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》	银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的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。银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度。
2022年2月	《中国银保监会、住房和城乡建设部关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	为进一步加强保障性租赁住房建设运营的金融支持,提出意见,包括:发挥各类机构优势,进一步加强金融支持;把握保障性租赁住房融资需求特点,提供针对性金融产品和服务;建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制等。
2022年2月	财政部、住房和城乡建设部关于印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理暂行办法》的通知	补助资金支持范围包括租赁住房保障。主要用于支持公租房、保障性租赁住房等租赁住房的筹集,向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障对象发放租赁补贴等相关支出。
2022年3月	国家发展改革委关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知	加强住房供应保障。以人口净流入的大城市为重点,扩大保障性租赁住房供给,着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房主要利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设,适当利用新供应国有建设用地建设。提高住宅用地中保障性租赁住房用地比例,单列租赁住房用地供应计划,主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近、城市重点建设片区等区域。

广东省保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件

时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2021年9月	《广东省财政厅、广东省住房和城乡建设厅关于印发广东省住	保障性安居工程专项资金:主要用于我省保障性安居工程有关专项业务工作补助事项,包括棚户区改造、租赁补贴、公共租赁住房、保障性租赁住房、

	房和城乡建设领域专项资金管理实施办法的通知》	共有产权住房及保障性安居工程日常管理等业务。
2021年11月	《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	意见规定：完善基础制度，系统谋划推动；落实支持政策，加强跨部门协同；培育规范市场，支持多主体参与等内容。

深圳市保障性租赁住房法律、法规、规章与规范性文件

时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2022年3月	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	多措并举有效加大保障性租赁住房供给,有效缓解新市民、青年人的阶段性住房困难问题,构建以人民为中心的住房保障体系。
2021年8月	深圳市住房和建设局、深圳市财政局关于印发《深圳市发展住房租赁市场中央财政专项资金管理办法》的通知	办法规定了专项资金使用范围、发放标准与方式等,如试点工作期内,新建项目如被主管部门认定为保障性租赁住房项目的,按照四百元/平方米标准一次性予以额外补助,项目补助总额不得超过建安成本、工程建设其他费、装饰装修费用总和的百分之三十,超过部分不予补助。
2021年11月	深圳市住房和建设局关于公开征求《关于既有非居住房屋改造保障性租赁住房的通知(征求意见稿)》意见的通告	规范既有非居住房屋改造保障性租赁住房行为。
2010年7月	《深圳市保障性住房条例》(2020修正)	本条例所称保障性住房,是指政府投资建设或者通过其他途径筹集的,以限定的标准和价格,向符合条件的住房困难家庭和单身居民出租或者出售的住房,包括公共租赁住房、经济适用住房、安居型商品房等多种形式。

深圳租赁型人才住房地方性法规、政府规章、规范性文件等汇总

时间	法律法规名称	核心内容及主旨
2015年1月	《深圳市人才安居办法》(2020修正)	实物配置包括免租金租住、产权赠与、租住公租房和购买安居型商品房等形式;货币补贴包括购房补贴和租房补贴等形式。
2016年7月	中共深圳市委、深圳市人民政府印发《关于完善人才住房制度的若干措施》的通知	创新和完善人才住房制度顶层设计、加大人才住房建设和供应力度、建立健全人才住房工作保障机制等。
2017年8月	深圳市住房和建设局关于印发《深圳市人才住房和保障性住房	规范人才住房和保障性住房的配建程序。

时间	法律法规名称	核心内容及主旨
	《配建管理办法》的通知	
2018年7月	《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》	实物供应包括：市场商品住房、人才住房（可租可售）、安居型商品房、公共租赁住房。其中人才住房与安居型商品房为政策性支持住房。
2019年4月	《深圳市人才住房建设和管理办法（征求意见稿）》	人才认定标准与方式、职责分工、筹集建设渠道、租赁期限、定价规则等。
2020年3月	深圳市住房和建设局关于印发《深圳市人才住房和公共租赁住房筹集管理办法（试行）》的通知	规范深圳市人才住房和公共租赁住房的筹集工作，创新筹集工作机制，盘活各类社会存量用房。
2017年12月	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局关于印发《深圳市前海深港现代服务业合作区人才住房管理暂行办法》的通知（有效期三年，现已失效）	前海人才住房的筹建、配租及相关管理活动。
2020年9月	深圳市福田区住房和建设局关于印发《福田区产业人才租赁住房管理暂行办法》的通知（有效期一年，现已失效）	房源筹集、申请主体、配租流程、期限、价格等。
2020年12月	《深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发深圳市罗湖区人才住房分配和管理实施细则的通知》	规范本区人才住房的分配和管理工作。本细则适用于本区人才住房的配租、管理，以及面向承租符合条件社会存量用房的人才发放租房补租（以下简称“补租”）等活动。本细则所称人才住房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、价格和处分条件等，面向符合条件的各类人才分配的住房。
2022年3月	深圳市人民政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	为贯彻落实党中央、国务院关于发展保障性租赁住房的决策部署，加快推进深圳市保障性租赁住房相关工作。

（三）保障性租赁住房行业政策发展趋势

2021年7月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）。7月22日，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。此后，作为完善我国住房保障体系的重要政策，保障性租赁住房可解决新市民、年轻人的住房困难问题，是政府十四五期间的重要任务。国家及地方政府的高度重视，以及相关规划和配套政策的陆续出台，明确了保障性租赁住房在我国住房保障体系中的重要作用和地位，为保障性租赁住房行业的发展奠定了坚实的基础。

1、增加保障性租赁住房供应

“十四五”规划明确提出，要“完善住房市场体系和住房保障体系”，将“扩大保障性租赁住房供给”作为一项重点工作，并指出“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。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度”。为落实国家“十四五”规划的要求，全国各地陆续出台“十四五”期间保障性租赁住房发展的具体举措。住建部数据显示，2021年全国40个城市计划新筹集保障性租赁住房93.6万套；同时，2022年1月20日召开的全国住房和城乡建设工作会议明确2022年我国全年将建设筹集保障性租赁住房240万套（间），相较2021年同比增长156%。

2、加大政策倾斜力度，进一步支持保障性租赁住房发展

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号文）明确了对保障性租赁住房的土地、财税、金融等支持政策以及相应的审批制度改革措施：一是进一步完善土地支持政策，二是简化审批流程，三是给予中央补助资金支持，四是降低税费负担，五是执行民用水电气价格，六是进一步加强金融支持。上述支持政策的出台和落实，能够有效解决当前发展租赁住房面临的一些瓶颈问题，切实降低保障性租赁住房建设和运营成本，充分调动各类主体参与发展保障性租赁住房的积极性，为加快发展保障性租赁住房发展，增加房源供给等提供有力支持，营造良好政策环境。

3、进一步加强金融支持，完善保障性租赁住房金融服务体系

2021年7月2日，国家发改委将保障性租赁住房纳入基础设施REITs试点行业范围。2022年2月25日，中国银保监会以及住房和城乡建设部联合发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，提出应当发挥各类机构优势，进一步加强金融支持；把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务；建立完善支持保障性租赁住房发展的内部机制；坚持支持与规范并重，坚守风险底线以及加强支持保障性租赁住房发展的监管引领。上述保障性租赁住房金融支持政策能够有效构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系，加大对保障性租赁住房建设运营的金融融资支持力度。2022年3月18日，中国证监会发文指出，要抓紧推动保障性租赁住房公募REITs试点项目落地。推进保障性租赁住房REITs项目试点，是落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度决策部署的有效政策工具，有利于拓宽保障性租赁住房建设资金来源，更好吸引社会资本参与，促进行业向新发展模式转型，实现平稳健康发展。

4、深圳市高度重视保障性租赁住房发展

深圳市高度重视保障性租赁住房发展，国务院关于保障性租赁住房的政策出台后，深圳市立即启动与国家住房保障体系的衔接工作，并被住房和城乡建设部列入了《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》。2022年1月，《深圳市住房发展“十四五”规划》提出，加快发展保障性租赁住房，到2025年全市将建设筹集保障性租赁住房40万套（间），并提出“在全市公共住房领域开展存量资产梳理工作，将符合条件的项目分类纳入全国基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。鼓励具备条件的相关主体率先发行保障性租赁住房投资信托基金（REITs）”。2022年3月，深圳市人民政府发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，再次强调“十四五”期间，通过新增建设和存量改造并举，建设筹集保障性租赁住房40万套（间）。

综上分析，国家和深圳市高度重视保障性租赁住房的发展，为项目公司所属行业营造了良好的政策环境。

（四）项目公司所属行业的市场环境

1、全国保障性租赁住房市场环境

根据 Wind 数据，2021 年，我国流动人口高达 3.85 亿人，相较 2010 年流动人口增加 74%，2010-2021 年间流动人口年复合增速达 5%。流动人口规模扩大在助力我国经济迅速发展的同时，也带来了多元化的城市住房困难问题。保障性租赁住房作为我国住房保障体系的重要组成部分，近年来得到了中央政府及各部门在政策指引、融资等多方面的重视与支持。“十三五”期间，为解决城镇新居民住房困难，我国开始建立购租并举的住房制度，积极发展住房租赁市场。2020 年 11 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》首次提出扩大保障性租赁住房供给。2021 年 3 月，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》（以下简称“十四五”规划）强调“以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题”。2021 年 7 月 2 日，国务院发布《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”），明确了保障性租赁住房的服务对象及建设标准，同时提出了土地、财税、金融等方面的支持政策。同月发布的《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》将 REITs 试点行业扩充到保障性租赁住房，包括各直辖市以及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目。

保障性租赁住房供给方面，2022 年 1 月，《“十四五”公共服务规划》发布会提出以人口流入多、房价高的城市为重点，加快发展保障性租赁住房，40 个重点城市 2021 年筹集 93.6 万套（间），预计可帮助 200 多万新市民、青年人等缓解住房困难。“十四五”期间，40 个重点城市初步计划新增 650 万套（间），预计可帮助 1,300 万新市民、青年人等缓解住房困难。

保障性租赁住房的需求群体主要为进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人。随着我国城镇化进程不断加快，人口持续流向经济发达地区，与此同时，每年高校毕业生人数不断增加。流动人口及高校毕业生等新市民、青年人等群体住房需求巨大，由于该群体短期住房支付能力与住房支付意愿有显著差异，而现有公租房等保障性住房政策对象为本市城镇户籍的低收入人群，对该群体的覆盖度和针对性相对不足。在人口净流入的大城市规划筹建保障性租赁住房可以有针对

性的满足新市民、青年人群体的租房需求，但根据大城市进城务工人员以及新就业大学生等保障性租赁住房需求群体规模来看，全国现有保障性租赁住房规划供给仍存在数量缺口。

2、深圳保障性租赁住房市场环境

本基础设施项目位于深圳市，因此项目公司及基础设施项目的市场环境主要受深圳市保障性租赁住房市场环境的影响。当前，深圳市住房供需关系紧张，功能完善、配套齐全的商品住房和公共住房占比较低，亟需加大建设筹集力度，以满足人民对宜居生活的美好向往，匹配新时代的城市发展定位。深圳市保障性租赁住房作为住房保障体系的重要组成部分，具有显著的政策属性和民生保障属性，其租金定价、配租对象的选择和租赁期限等均由深圳市、区住建部门确定，受市场因素影响较小。现将深圳市住房保障体系和保障性租赁住房的定价机制和配租机制介绍如下：

(1) 深圳市原有的住房保障体系

深府 13 号文明确，人才住房、安居型商品房和公共租赁住房三种住房类型共同组成了深圳市的住房保障体系。上述三种住房类型的具体情况如下：

深圳市原有住房保障体系情况

住房类型		供应形式	供应对象	面积标准	价格
政策性支持住房	人才住房	可租可售	符合条件的各类人才	建筑面积小于90平方米为主	租售价格为市价60%左右
	安居型商品房	可租可售 以售为主	符合收入财产限额标准等条件的户籍居民	建筑面积小于70平方米为主	租售价格为市价50%左右
公共租赁住房		只租不售	符合条件的中低收入户籍居民、为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体	建筑面积30-60平方米为主	租金为市场租金30%左右；特困人员、低保及低保边缘家庭租金为公共租赁住房租金10%

(2) 深圳市与国家住房保障体系的对接情况

2021 年 11 月，住房和城乡建设部发布了《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单（第一批）》，提出“深圳市加快做好与国家住房保障体系的对接，将出租的人才住房、各类享受政府政策支持的租赁住房以及产业园区配套宿舍等均纳入保障性租赁住房，将出售的人才住房和安居型商品房归入共有产权住房，

进一步规范发展公租房。在此基础上，将原来由公租房、人才住房和安居型商品房构成的公共住房，调整为以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”。

深圳市与国家住房保障体系的对接情况

序号	深圳市住房保障体系（对接前）	深圳市住房保障体系（对接后）
1	公共租赁住房	公租房
2	出租的人才住房和安居型商品房	保障性租赁住房
3	出售的人才住房和安居型商品房	共有产权房

深圳市出租的人才住房政策是匹配人才政策体系制定的，根据《深圳市人才安居办法》（市政府令第326号），受保障的配租对象既包括杰出人才、领军人才，也包括市、区政府确定的重点企事业单位人才，人才的覆盖面广代表性强，是支撑深圳市高质量发展的中坚力量。

（3）租金定价机制

根据深府13号文的规定，本项目的租金以届时同地段市场商品住房租金的60%作为基准，其中安居百泉阁项目与安居锦园项目为同地段市场商品住房租金的60%，凤凰公馆项目为同地段市场商品住房租金的55%，保利香槟苑项目为同地段市场商品住房租金的50%。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，之后由市、区住建部门结合实际情况，以60%作为基准确定项目的租金水平。根据深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。

（4）配租机制

根据深圳市住房和建设局于2020年12月公布的《深圳市公共住房专营机构房源配租衔接工作规程（第一版）》，保障性租赁住房由深圳市、区住建部门统一配租。

从租赁期限看，首次租赁期限以3年为主，期满后承租人仍有续租需求的，应当在期满前3个月提出续租申请。符合届时配租条件的，可续租，每次续租期限不超过3年。从配租申请对象看，虽然深圳市对相应配租对象的认定范围具有普适性，可以面向符合条件的单位（以下或简称“用人单位”）或者个人定向配租，但配租申请需要经过市、区住建部门的审核批准。其中，符合条件的用人单位获得住房后只能将该住房配租给本企业符合条件的人才；自行申请的个人获得住房后只允许自住，不得转租。经过上述审核机制对配租对象的筛选，这些符合深圳市人才政策的租户作为城市建设的骨干力量，具有较强的租金履约能力，保障了租金支付的稳定性。

（5）深圳市保障性租赁住房供给及需求情况

保障性租赁住房供给方面，2016-2018年，深圳市人才住房实际建设筹集项目数量、套数及建筑面积整体呈快速增长趋势，并于2018年进入加速供应阶段，实际建设筹集人才住房套数由2016年的0.43万套（间）增加至2018年的4.03万套（间）。2019年，深圳市实际建设筹集人才住房4.31万套（间），人才住房建设筹集项目个数、套数及建筑面积均保持平稳增长，套数及建筑面积分别占公共住房总建设筹集指标的47%及44%，人才住房逐渐成为深圳市公共住房建设筹集的主要住房类型。

保障性租赁住房需求方面，深圳市作为首批经济特区之一，自从改革开放后经济发展迅猛，人口不断涌入。随着深圳市深入实施新时代人才强国战略，深化人才发展体制机制改革，人才集聚效应不断增强，人才成为深圳市最宝贵的资源和最核心的竞争力。随着人口大规模流入，深圳市新市民、青年人的住房租赁需求也持续增加，亟需加大保障性住房的建设筹集力度。深圳市保障性租赁住房长期来看整体处于供不应求的状态。

基于以上分析，项目公司所属的保障性租赁住房行业市场环境良好，发展潜力较大，有利于基础设施项目的经营。

（五）项目公司所属行业的市场容量

“十四五”规划期间，深圳市计划持续扩大保障性租赁住房的供给，提高住房保障水平。建设筹集方面，2021年至2025年，深圳市计划建设筹集保障性租赁住房40万套（间），其中，宝安区、龙岗区、南山区、龙华区、福田区、罗湖区建设筹集目标分别为7万套（间）、7万套（间）、6.7万套（间）、6.3万套（间）、3.4万套（间）和2.4万套（间），其他区建设筹集目标共计7.2万套（间）；时序上，预计2021至2025年计划分别建设筹集保障性租赁住房9.6万套（间）、9.3万套（间）、11.4万套（间）、4.9万套（间）、4.8万套（间）。供应分配方面，2021年至2025年，深圳市计划供应分配20万套（间），其中，宝安区、龙岗区、南山区、龙华区、福田区、罗湖区供应分配目标分别为3.4万套（间）、3.2万套（间）、3.2万套（间）、3.2万套（间）、1.8万套（间）和1.5万套（间），其他区供应分配目标共计3.7万套（间）；时序上，预计2021至2025年计划分别供应分配1.5万套（间）、4.0万套（间）、4.5万套（间）、5.0万套（间）、5.0万套（间）。

市场容量方面，深圳市经济发展水平高、高新技术产业基础好、创新创业非常活跃，高素质人才等常住人口持续净流入，先行示范区建设和粤港澳大湾区建设的推进将进一步吸引大量人才涌入，根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约23%，租房居住的市民占比高达77%。到2025年底，全市常住人口预计将增至1,860万人，保障性租赁住房发展空间和市场容量很大。

基于以上分析，项目公司所属的深圳市保障性租赁住房市场需求量较大，随着人口持续净流入，未来保障性租赁住房市场容量将继续增长。

（六）项目公司所属行业的市场细分

1、按照供应主体区分

从供应主体区分，深圳市保障性租赁住房主要包含由政府组织分配的房源和其他社会主体供应的房源。

2、按照筹集、建设模式区分

根据《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，深圳市各区对本区发展保障性租赁住房，解决本辖区新市民、青年人等群体住房困难问题承担属地责任。根据深府 13 号文，以人才住房专营机构为主建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。深圳市人才安居集团作为深圳市人才住房专营机构，是深圳市专责从事人才安居住房投资建设和运营管理的市属国有独资公司和政策性住房供给平台。以深圳市人才安居集团为例，其筹集建设房源的模式主要包括自建项目、招拍挂配建接收及城市更新配建回购、社会化购买及规模化租赁四种模式。

（七）项目公司所属行业的市场化程度

从供给及管理市场主体看，保障性租赁住房具有较强的政策性、功能性属性，深圳市供应保障性租赁住房的主体有限，以人才住房专营机构（即深圳市人才安居集团）为主建设筹集保障性租赁住房。深圳市各区对本区发展保障性租赁住房、解决本辖区新市民、青年人等群体住房困难问题承担属地责任，房源由住房主管部门按照既定标准择优配租，市场化供给主体较少。

从需求市场看，深圳市保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人供应，配租对象群体相对广泛，符合条件的用人单位和个人均可申请，实际入住人均是符合条件的个人，租约分散度高。同时，各保障性租赁住房项目出租率较高，因此，深圳市保障性租赁住房需求端市场化程度较高。

基于以上分析，从供给端来看，深圳市保障性租赁住房政策性、功能性属性较强，近年来深圳市人才住房建设筹集责任单位主要为深圳市、区政府（含各区委管委会）及市人才住房专营机构深圳市人才安居集团及其子公司，由深圳市、区住建部门负责统筹、管理、分配存量保障性租赁住房。从需求端来看，由于保障性租赁住房底层租约分散度较高，项目公司所处行业需求旺盛，项目出租率较高，保障性租赁住房需求端市场化程度较高，有利于基础设施项目实现持续、稳定的现金流。

（八）项目公司所属行业的进入壁垒

深圳市土地供应以存量为主，2016-2020 年土地供应向商品住房倾斜，公共住房土地供应受限。深圳土地面积 1,997 平方公里，远低于北京、上海、广州等一线城市，土地资源较为稀缺。深圳城市建设用地面积 940 平方公里，根据 Wind 数据，截至 2019 年，深圳市土地开发强度已经达到 47%。根据第七次全国人口普查数据，按深圳市常住人口 1,756 万和土地面积 1,997 平方公里计算，深圳市人口密度达 8,791 人/平方公里，高居全国大中城市首位。在城市开发建设强度接近饱和的背景下，受到土地资源禀赋的限制，目前深圳市主要通过盘活城市更新和棚户区改造等存量市场进行土地供应。

此外，针对新供应的国有建设用地，如果为区域内政策性住房专营企业集中建设保障性租赁住房，土地获取方式以协议出让和划拨为主。根据深圳市《关于完善人才住房制度的若干措施》的通知，由深圳市国资、人才住房主管部门牵头筹建国有独资集团公司——深圳市人才安居集团，负责市本级人才住房的建设筹集、投融资及运营管理等业务，实现人才住房全过程一体化建设运营管理。人才住房专营机构可以通过协议出让等方式获取稀缺的公共住房土地供给。

(九) 项目公司所属行业的供求状况

1、深圳市保障性租赁住房供给情况

“十四五”规划期间，深圳市计划持续扩大保障性租赁住房的供给，优先保障公共住房用地供应。预计保障性租赁住房的供给规模将持续扩大，但受制于深圳待开发土地供给有限，未来供地大部分主要依靠存量市场盘活，因此整体上土地供应较为紧缺。

在土地供应方面，深圳市公共住房用地供应面积呈波动上升趋势。“十四五”期间深圳市计划供应居住用地不少于 1,500 公顷，力争达到 1,750 公顷，同时优先安排保障性租赁住房用地，年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地，每年供应的租赁住房用地占居住用地比例不低于 10%。

在保障性租赁住房供应方面，深圳市人才住房项目整体呈数量上升，建设加速，供应扩大的趋势。根据“十四五”规划，深圳市预计 2021 年建设筹集保障性

租赁住房 9.6 万套（间），供应分配保障性租赁住房 1.5 万套（间）；预计 2022 年建设筹集保障性租赁住房 9.3 万套（间），供应分配保障性租赁住房 4 万套（间）。“十四五”规划期间，深圳总计将建设筹集保障性租赁住房 40 万套（间），供应分配保障性租赁住房 20 万套。

2、深圳市保障性租赁住房需求情况

深圳市在全国城市中人才吸引力强劲，人才引入规模庞大。根据深圳市人力资源和社会保障局数据，深圳 2021 年引进落户各类人才 25.6 万人；根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比高达 77%。全市常住人口 2025 年底预计将增至 1,860 万人，对保障性租赁住房需求较大。此外，深圳市实行商品住房限购政策，新落户的新市民和青年人群体需要符合条件方可购买商品住房，考虑到落户年限、社保缴纳年限和购房所需要的首付资金量等因素，新市民、青年人租房居住的比例更高，租赁需求旺盛。

3、深圳市保障性租赁住房供不应求

根据《深圳市政府关于深圳公共住房情况的专项工作报告》，深圳市常住人口住房自有率仅约 23%，租房居住的市民占比高达 77%。根据深圳市引入人才数量测算，2016 年至 2019 年，深圳市新引入的人才增量群体中将分别对应 10.5 万人、20.3 万人、21.9 万人和 21.6 万人租房需求，但同期实际供应人才住房套数分别为 0 万套（间）、0 万套（间）、0.8 万套（间）和 2.3 万套（间）。深圳市 2021 年引入的 25.6 万人才中约新增 19.7 万人租房需求，而“十四五”规划显示 2021 年深圳市计划供应分配保障性租赁住房 1.5 万套（间），供求缺口较大。

基于以上分析，深圳市保障性租赁住房需求大且需求持续增长，目前实际每年新增供给低于新增需求，预计扭转供不应求的局面需要较长时间。

（十）项目公司所属行业的竞争状况

租赁住房行业地域性强，深圳市政府组织分配的保障性租赁住房仅面向符合深圳市及各区人才标准的新市民、青年人分配，项目公司所属行业的深圳市保障

性租赁住房市场与深圳市外其他不同城市间保障性租赁住房市场不存在竞争关系。根据深圳市人民政府公开披露的深圳市 2018-2020 年安居工程建设筹集项目表，深圳市在 2018、2019 和 2020 年分别建设筹集 5.22 万套、4.64 万套和 3.42 万套人才住房，人才住房的建设筹集责任主体包含深圳市各区政府、区管理委员会和深圳市人才安居集团及其子公司。其中，深圳市人才安居集团及其子公司在 2018、2019 和 2020 年分别建设筹集了 3.05 万套、3.09 万套和 2.39 万套人才住房，占深圳市同期人才住房建设筹集套数比例分别为 58.41%、66.50%和 69.96%，占行业主导地位。深圳市保障性租赁住房供应来源包括政府组织分配及其他主体供应的房源，作为深圳市人才住房专营机构，深圳市人才安居集团及其子公司是深圳市主要的筹集建设政府组织分配类保障性租赁住房的企业，其供应的保障性租赁住房数量占行业主导地位。

根据以上分析，原始权益人深圳市人才安居集团及其子公司供应的保障性租赁住房数量占行业主导地位。项目公司所处细分行业的保障性租赁住房均由政府组织分配，项目公司与深圳市各政府部门、原始权益人及其他分散化程度较高的保障性租赁住房供应主体之间不存在直接的竞争关系。

(十一) 项目公司所属行业的行业利润水平和未来变动情况

保障性租赁住房行业作为基础民生行业，公共属性强于商品属性。22 号文规定保障性租赁住房只租不售，因此项目公司所处行业的基础设施资产只能通过出租获得租金收入，而无法通过出售资产于短期收回投资成本。在项目回报水平方面，22 号文明确提出保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，随后各地政府陆续出台相关政策文件对保障性租赁住房的租金进行限制要求。以本基础设施项目投资成本以及项目租金收入计算，可以得出保障性租赁住房投资回收期较长、行业利润水平较低的结论。但由于深圳市保障性租赁住房整体供不应求，承租人具有较强的租约履约和租金偿付能力，预期可以实现持续稳定的租金收入现金流。

未来变动情况方面，根据深圳市政府出台的《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，人才住房租

金以同地段市场商品住房租金 60%作为基准变动,目前同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定,之后由深圳市、区住建部门结合实际情况,以 60%的比例作为基准确定项目的租金水平,其中安居百泉阁项目与安居锦园项目为同地段市场商品住房租金的 60%,凤凰公馆项目为同地段市场商品住房租金的 55%,保利香槟苑项目为同地段市场商品住房租金的 50%。评估租金参照同期同地段同品质市场租赁住房评估租金,综合考虑本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平和房地产市场发展状况等因素,按照年度确定。根据深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(深府办函〔2022〕23号),保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金,由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度,报区住房主管部门备案后执行。关于深圳住宅市场租金的增长率,经查询不同的数据源可得:根据 Wind 收录的中原地产制作的二手住宅租金指数数据,2011 年底至 2021 年底 10 年间,深圳住宅租金指数从 123.70 增加到 187.00,年均复合增长率为 4.22%;根据中国指数研究院统计的数据,2018 年 12 月-2021 年 8 月期间,深圳市住宅租赁市场租金水平平均增长率在 2%-4%之间,与深圳市 2018 年至 2020 年居民消费价格指数同比增长幅度(分别为 2.8%、3.4%和 2.3%)相近。如同期同地段同品质市场租赁住房的市场租金上涨,则预计按年度确定的评估租金将上涨,从而保障性租赁住房租金也将相应上涨。

基于以上分析,目前保障性租赁住房行业投资回收期限较长,行业利润率相对较低,项目可实现持续稳定的现金流。随着同地段同品质商品住宅租金水平的提升,未来行业现金流和利润水平存在一定提升空间。

(十二) 项目公司所属行业内主要企业及其市场份额情况,调查竞争对手

情况

深圳市保障性租赁住房建设筹集市场份额方面,深圳市人才安居集团及其子公司在 2018、2019 和 2020 年分别建设筹集了 3.05 万套、3.09 万套和 2.39 万套

人才住房，占深圳市同期人才住房建设筹集套数的比例分别为 58.41%、66.50% 和 69.96%，占行业主导地位，其他人才住房建设筹集责任主体主要为深圳市各有关政府部门，包含深圳市各区政府、区管理委员会等。

项目公司所处的深圳市保障性租赁住房行业内，原始权益人深圳市人才安居集团及其子公司是深圳市主要的筹集建设政府组织分配类保障性租赁住房的企业，其供应的保障性租赁住房数量占行业主导地位，项目公司在深圳市保障性租赁住房行业内不存在与其构成直接竞争关系的竞争对手，深圳市各政府部门和市场化住房租赁企业与项目公司、原始权益人深圳市人才安居集团及其子公司之间是互补关系。

(十三) 项目公司所属行业的技术水平及技术特点

深圳市保障性租赁住房统一接入深圳市公共住房信息平台，该平台涵盖建设筹集、轮候申请、审核公示、配租配售、监管执法、运营维修等公共住房全生命周期管理服务内容。深圳市公共住房信息平台通过全面整合深圳市各相关部门住房信息资源，实现对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监管，打造租赁房源广覆盖、租赁环节全打通、公共服务方便办的一站式租赁平台，为居民提供真实、透明、便捷、安全的公共住房服务，有效提升公共住房管理的智能化水平。

(十四) 项目公司所属行业的周期性、区域性或季节性特征

1、周期性

深圳市流动人口及人才规模的持续扩大带来了租赁住房刚需，深圳市保障性租赁住房市场整体供不应求，出租率较高。深圳市保障性租赁住房租约期限以 3 年为主，且换租衔接紧密。因此，深圳市保障性租赁住房行业无明显周期性。

2、区域性

保障性租赁住房行业的区域性较为明显，保障性租赁住房项目仅能服务于基础设施资产所处区域的企业及人才，行业供给具有显著的地域限制，基础设施资

产需求端通常为于该区域工作、生活的新市民、新青年，需求水平与资产所处区域经济发展水平及人口流入趋势相关。本项目基础设施资产所在的深圳市经济持续向好，城市具有竞争力和活力。2021年深圳市GDP为3.07万亿人民币，位列全国第三，为国内区域经济发达的城市。根据各省市统计局数据，2020年深圳常住人口达到1,756.01万人，其中非深户籍流动人口达到1,243.87万人，位列全国第一，流动人口占比高达70.8%。因此，目标基础设施资产所在区域未来服务客群将持续扩大，有利于目标基础设施资产的后续稳定运营。

3、季节性

保障性租赁住房行业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，季节性波动风险较小。

(十五) 项目公司所属行业特有的经营模式

项目公司属于深圳市保障性租赁住房行业，其特有的经营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配租，取得租金等收入。其中租金水平由住建部门确定；租赁期限以3年为主，满3年后符合条件可以申请续租。

(十六) 项目公司所属行业可比企业采用的主要商业模式、销售模式、盈利模式

项目公司的经营模式具有鲜明的深圳特色，除了原始权益人及其关联方以外，在深圳市保障性租赁住房行业暂无可比企业。

(十七) 项目公司所属行业主要风险及对未来的影响

结合项目公司所属行业特有的经营模式，由于项目的收入来源于保障性租赁住房及其配套设施的租金收入，其面临的主要风险为因市场需求大幅下降导致项目空置率上升、租金价格波动、租金水平无法与市场租金水平同幅度增长，或除

不可抗力之外的其他因素导致标的资产无法处于最佳状态运营等情况导致的市场风险，可能对项目收益稳定性产生不利影响。影响分析如下：由于项目公司所属行业具有一定的政策、民生属性，项目公司客观上存在底层资产未来租金水平无法与市场租金水平同幅度增长的风险，但其受市场租金下降的冲击亦较小。与市场化的住房租赁企业相比，项目公司的保障性租赁住房均为自有产权，项目租约期限较上述可比企业房源更长，租期以3年为主，具有能够长期稳定经营的优势，预计项目未来能够实现持续、稳定的现金流，风险可控。

十、项目公司经营模式

（一）项目公司主营业务概况、业务开展的时间和盈利模式

1、项目公司主营业务概况

根据项目公司百泉阁管理公司持有的深圳市市场监督管理局于2022年1月26日核发的现行有效的《营业执照》(统一社会信用代码:91440300MA5H73104A)以及国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>)的公示信息,百泉阁管理公司经营范围是:一般经营项目是:住房租赁;非居住房地产租赁;自有房地产经营活动(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可经营项目是:物业管理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

根据项目公司锦园管理公司持有的深圳市市场监督管理局于2022年1月21日核发的现行有效的《营业执照》(统一社会信用代码:91440300MA5H707X4L)以及国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>)的公示信息,锦园管理公司经营范围是:一般经营项目是:自有房地产经营活动;非居住房地产租赁(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可经营项目是:物业管理;房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

根据项目公司鼎吉管理公司持有的深圳市市场监督管理局于2021年9月17日核发的现行有效的《营业执照》(统一社会信用代码:91440300MA5H0EM423)

以及国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>)的公示信息,鼎吉管理公司经营范围是:一般经营项目是:非居住房地产租赁;自有房地产经营活动(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可经营项目是:物业管理;房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

2、项目公司业务开展的时间

经核查,百泉阁管理公司成立前,安居百泉阁项目归属于福田安居公司。项目公司于2021年1月26日成立。安居百泉阁项目划转至百泉阁管理公司于2022年2月28日完成交割。百泉阁管理公司业务开展时间为2022年3月。

经核查,锦园管理公司成立前,安居锦园项目归属于罗湖安居公司。项目公司于2022年1月21日成立。安居锦园项目划转至锦园管理公司于2022年2月28日完成交割。锦园管理公司业务开展时间为2022年3月。

经核查,鼎吉管理公司成立前,保利香槟苑项目和凤凰公馆项目归属于深圳市人才安居集团。鼎吉管理公司于2021年9月17日成立。保利香槟苑项目和凤凰公馆项目划转至鼎吉管理公司于2022年2月28日完成交割。鼎吉管理公司业务开展时间为2022年3月。

3、项目公司盈利模式

经核查,根据百泉阁管理公司签署的住房、配套商业租赁合同和停车场租赁合同以及《深圳市安居百泉阁管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居百泉阁项目2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月备考财务报表及审计报告》,百泉阁管理公司通过提供住房、配套商业和停车场租赁服务收取租赁住房、配套商业和停车场租金。

经核查,根据锦园管理公司签署的住房租赁合同和停车场租赁合同以及《深圳市安居锦园管理有限公司所持有的保障性租赁住房安居锦园项目2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月备考财务报表及审计报告》,锦园管理公司通过提供住房租赁服务和停车场租赁服务收取租赁住房租金和停车场租金。

经核查,根据鼎吉管理公司签署的住房租赁合同以及《深圳市安居鼎吉管理

有限公司所持有的保障性租赁住房凤凰公馆项目、保利香槟苑项目 2020 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日备考财务报表及审计报告》，鼎吉管理公司通过提供住房租赁服务收取租赁住房租金。

(二) 项目公司盈利和现金流稳定性及持续性

1、租赁住房的配租政策

根据深圳市住房和建设局于 2020 年 12 月公布的《深圳市公共住房专营机构房源配租衔接工作规程（第一版）》，深圳市人才安居集团建设筹集的房源由深圳市、区住建部门统一配租。安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目作为深圳市人才安居集团筹建的房源，由项目所在区住建部门统一配租。

从租金定价看，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的租金水平由住建部门评估确定。根据深府 13 号文的规定，本项目的租金以届时同地段市场商品住房租金的 60% 作为基准，其中安居百泉阁项目与安居锦园项目为同地段市场商品住房租金的 60%，凤凰公馆项目为同地段市场商品住房租金的 55%，保利香槟苑项目为同地段市场商品住房租金的 50%。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设和发展研究中心通过评估确定，之后由深圳市、区住建部门结合实际情况，以 60% 作为基准确定项目的租金水平。

基础设施项目租金水平

序号	项目名称	项目目前月租金定价
		(元/平方米)
1	安居百泉阁	59.74
2	安居锦园	44.38
3	保利香槟苑	14.52
4	凤凰公馆	17.23

从租赁期限看，根据《深圳市人才安居办法》（市政府令第 273 号），首次租赁期限以 3 年为主，期满后承租人仍有续租需求的，到期可续租。

从配租申请对象看，面向符合条件的单位（简称“用人单位”）或者个人定向配租，但配租申请需要经过住建部门的审核批准，最终入住人均是符合条件的个

人。

经过上述审核机制筛选确定的配租对象具有较强的租金履约能力，且租金定价远低于市场租金水平。配租对象较强的租金履约能力和远低于市场租金水平的定价水平，两者保障了四个项目租金的稳定性。

2、深圳市保障性住房的供需情况

根据《深圳市住房发展“十四五”规划》，深圳市住房存在供需关系紧张，住房结构不合理以及住房保障不充分等挑战。

（1）住房供需关系紧张

到 2025 年末，深圳市常住人口预计将增至 1,860 万人，随着人口持续净流入，深圳市住房需求规模增加，但受制于土地资源紧约束，住房供给缺口较大，供需矛盾仍然突出。

（2）住房结构不合理

目前，深圳市住房建筑面积约 6.21 亿平方米，基本满足居民居住需求，但功能较差、配套不足的城中村和各类宿舍等住房占比较高，功能完善、配套齐全的商品住房和公共住房占比较低，与新时代的城市发展定位不相匹配，与人们对宜居生活的美好向往不相匹配，有待加大商品住房和公共住房建设筹集力度，逐步解决住房结构不均衡、高品质住房供应不充分等问题。

（3）住房保障不充分

当前深圳户籍低收入家庭、新市民、青年人仍然存在不同程度的住房困难问题，公共住房供应规模增长滞后于需求人群规模增长。

深圳市住房供需关系紧张、结构不合理以及公共住房供应规模增长滞后于需求人群规模增长等因素综合作用，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的租赁需求旺盛，出租率保持在较高水平。截至 2022 年 3 月 31 日，出租率分别为 99%、99%、100%和 98%。

3、租约期限结构

安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目共有保障性租赁住房房源 1,830 套，截至 2022 年 3 月 31 日，四个项目整体出租率为 99%，已出租房源 1,809 套。从租约期限结构来看，现有租约在 2025 年前陆续到期，运营管理机构根据租约到期和现有承租人的续租申请情况有序合理安排租约续签和重新配租工作。

基础设施项目租约期限结构

	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
到期房源数量 (套)	15	485	368	941	1,809
占比	1%	27%	20%	52%	100%

4、租金来源结构合理

本项目承租人高度分散，最终现金流来源于实际入住的个人，现金流提供方分散度高。截至 2022 年 3 月 31 日，项目前十大租户租赁面积占比总计 23.35%，租金收入占比总计 35.20%，租户涉及 8 个行业及 1 个机关事业单位。按照现行的配租政策，原租赁合同到期前原承租人可以申请续租，未续租的部分将继续由深圳市、区住建部门进行配租。

5、租约续租安排

从租赁期限看，根据《深圳市人才安居办法》（市政府令第 273 号），首次租赁期限以 3 年为主，期满后承租人仍有续租需求的，到期可续租，续租期限不超过 3 年。

根据《基础设施运营管理服务协议》，本基础设施 REITs 的运营管理机构将充分发挥主动管理的职能，当用人单位提出续租或退租申请时，及时与住建部门沟通并密切跟进续租的流程进展情况，针对退租的房源协调住建部门提前安排配租，保证租赁协议的顺利衔接。

综上，三个项目公司通过运营四个基础设施项目取得运营收入，主要为租金收入等经营性收入，不依赖第三方补贴等非经常性收入，单次租赁合同期限以 3

年为主，到期可续租，租金水平由住建部门确定，因此项目租金收入及盈利情况整体稳定持续。

(三) 基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统

1、现金流回收流程

(1) 保障性租赁住房租金

根据租赁合同以及《租赁合同变更通知书》、《租赁合同变更通知书回执》的约定，安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑和凤凰公馆四个项目的租赁住房租金由项目公司收取，收取方式有银行托收、租户转账和在线支付三种方式。根据项目租赁合同，租金缴交频率分为按年、半年、季度和月支付租金。

(2) 配套商业租金

根据安居百泉阁项目《商业用房租赁合同》，租金由项目公司收取，收取方式为采用银行托收的方式，每月 20 日前将应收租金从租户银行账户划款至项目公司的银行账户中。根据《运营管理服务协议》，房屋租赁运营公司复核租金到账情况，并对未缴纳租金的租户进行催缴。

(3) 保证金的收取和退还

根据项目的租赁合同，租户签署租赁合同时缴纳保证金，缴纳标准均为三个月的租金，保证金由项目公司收取。根据租赁合同的约定，当租赁合同终止或解除后，租户如果不存在应予扣除或者不予返还保证金的情形，在租户办理完退房手续后，项目公司经付款流程审批后不计息向租户安排退款。

(4) 停车场租金

根据《安居百泉阁项目停车场租赁合同》和《安居锦园项目停车场租赁合同》，停车场租金由百泉阁管理公司、锦园管理公司向承租方安居（深圳）城市运营科技服务有限公司收取。

2、管理系统

根据房屋租赁运营公司出具的说明，房屋租赁运营公司使用的管理系统为人才安居运营管理信息平台，主要由租赁管理系统、物业管理系统和对外服务客户端（包括 APP、公众号、小程序）三部分组成。在业务上游，租赁系统与市住房和建局的“深圳市住房租赁交易服务监管平台”进行互联互通，包括分配房源的基础信息、住房人群的需求信息、住房资格的审核结果、住房租赁合同的备案信息、申请中央财政补贴的核心数据等；在业务下游，客户端系统将对外提供地图找房、全景看房、实名预约、合同管理、入住办理、账单查询、在线缴费、托收申请、电子发票、在线报修、资料签收、退换房申请、意见反馈、商务合作、生活和房产资讯服务等功能。物业管理系统则与各类运营项目的智能化终端（门禁系统、停车系统、视频监控等）实现互联，以科技手段为各类承租户提供智能化运营服务，能够有效满足日常运营管理的需求。

（四）已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

1、百泉阁管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

根据百泉阁管理公司出具的说明，并经核查，百泉阁管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同如下：

百泉阁管理公司相关重要合同包括住宅租赁合同、商铺租赁合同、物业服务合同、停车场租赁合同均已完成签署或换签。

2、锦园管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

根据锦园管理公司出具的说明，并经核查，锦园管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同如下：

百泉阁管理公司相关重要合同包括租赁合同、物业服务合同、停车场租赁合同均已完成签署或换签。

3、鼎吉管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

根据鼎吉管理公司出具的说明，并经核查，鼎吉管理公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同如下：

鼎吉管理公司相关重要合同包括保利香槟苑项目租赁合同、凤凰公馆项目租赁合同均已完成签署或换签。

十一、同业竞争及关联交易

（一）同业竞争

1、原始权益人的实际业务范围与业务开展情况

（1）原始权益人-深圳市人才安居集团的实际业务范围、业务开展情况

（a）基本信息

项目公司鼎吉管理公司的股东为深圳市人才安居集团。深圳市人才安居集团拟作为原始权益人向基础设施资产支持专项计划转移其持有的鼎吉管理公司的股权。深圳市人才安居集团成立于2016年6月30日，注册资本人民币10,000,000万元，注册地址为深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F（27楼-29楼），法定代表人为赵宏伟，深圳市人才安居集团的唯一股东和实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

（b）深圳市人才安居集团的实际业务范围及业务开展情况

根据深圳市人才安居集团的公司章程（2021年5月修订），经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；物业租赁、物业管理与综合服务；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；人才住房相关业务咨询及教育培训；投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。

公司的主业为人才住房项目投融资、开发建设、运营管理和综合服务。根据深圳市人才安居集团的说明，经核查，截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团持有的已投入运营的保障性住房项目共28个，均位于深圳市，建筑面积合

计 77.24 万平方米，项目明细如下：

深圳市人才安居集团合并口径持有的保障性住房项目

序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系	运营方
		位置	(平方米)	类型			
1	安居百泉阁	福田区香蜜湖街道侨香三道 19 号	39,715	保障性租赁住房	深圳市安居百泉阁管理有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
2	安居锦园	罗湖区田西北路 88 号	26,949	保障性租赁住房	深圳市安居锦园管理有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
3	保利香槟苑	大鹏新区大鹏街道王母社区鹏新东路 153 号保利香槟苑	18,985	保障性租赁住房&出租型人才住房	深圳市安居鼎吉管理有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
4	凤凰公馆	坪山区碧岭街道汤坑社区碧沙北路 27 号	57,402	保障性租赁住房&出租型人才住房	深圳市安居鼎吉管理有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
5	前海铂寓	宝安区西乡街道蚝业社区大铲湾港区辅三路与辅七路交汇处前海铂寓	17,319	出租型人才住房/公租房	深圳市南山人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
6	星河智荟	龙岗区园山街道保安社区龙岗大道(横岗段)6698 号星河智荟	3,780	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
7	远洋新天地	龙岗区龙城街道盛平社区盛龙路 12 号	4,823	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
8	龙园大观	龙岗区龙岗街道龙岗社区福宁路 155 号龙园大观	27,328	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
9	软件产业基地	南山区粤海街道滨海社区高新南十	6,652	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系	运营方
		位置	(平方米)	类型			
		道 87、89、91 号					
10	英才大厦	福田区香蜜湖街道香蜜湖街道侨香三道 7 号	29,523	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
11	远洋新干线	龙岗区龙岗街道南联社区怡丰路 16 号远洋新干线(二期)君域花园	58,171	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
12	招商开元中心	罗湖区笋岗街道田心社区梨园路 333-3 号	41,723	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
13	万科深南广场	罗湖区深南道 68 号	21,721	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
14	创智天地大厦	南山区粤海街道高新区社区科技南一路 68 号	21,143	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
15	深圳湾科技生态园	南山区粤海街道高新区社区高新南十道 8 号深圳湾科技生态园	54,926	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
16	电力花园	南山区粤海街道名海社区电力花园	49,090	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
17	中粮紫云	宝安区新安街道灵芝园社区 22 区中粮紫云大厦	19,237	出租型人才住房	深圳市宝安人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
18	汇德大厦	龙华区民治街道北站社区汇德大厦	10,617	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系	运营方
		位置	(平方米)	类型			
19	汇德大厦	龙华区民治街道北站社区汇德大厦	2,677	出租型人才住房	深圳市龙华人才安居有限公司	控股子公司	深圳市龙华人才安居有限公司
20	中粮祥云	龙岗区龙城街道爱联社区中粮祥云	5,373	公租房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
21	地铁锦上花园	龙岗区横岗街道六约社区龙岗大道1018号	36,620	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
22	华润银湖蓝山10号楼	罗湖区清水河街道银湖社区北环大道1026号银湖蓝山	20,032	出租型人才住房	深圳市安居蓝山管理有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
23	大鹏-招商东岸	大鹏新区葵涌街道三溪社区锦新路1号	19,469	出租型人才住房	深圳市大鹏人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
24	罗湖-深业泰富广场C座	罗湖区笋岗街道梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场	26,743	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
25	罗湖-深业泰富广场E座	罗湖区笋岗街道梨园路与梅园路交汇处东北侧深业泰富广场	26,403	出租型人才住房	深圳市罗湖人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
26	深城投中城花园	坪山区深汕路123号	18,540	出租型人才住房	深圳市坪山人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
27	龙岗-佳兆业未来花园	龙岗区大运新城如意路与大运路交汇处西北侧	16,122	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系	运营方
		位置	(平方米)	类型			
28	大鹏-东湾半岛	龙岗区金葵东路高圳头院区式管理小区东侧约250米	91,284	出租型人才住房	深圳市大鹏人才安居有限公司	控股子公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

(2) 原始权益人-福田安居公司的实际业务范围、业务开展情况

(a) 基本信息

项目公司百泉阁管理公司的股东为福田安居公司。福田安居公司拟作为原始权益人向基础设施资产支持专项计划转移其持有的百泉阁管理公司的股权。福田安居公司成立于2017年2月9日，注册资本人民币498,000万元，注册地址为深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001，法定代表人为周其明。深圳市人才安居集团出资298,800万元，持股60%；深圳市福田区国有资产监督管理局出资199,200万元，持股40%，深圳市国资委是福田安居公司的实际控制人

(b) 福田安居公司的实际业务范围及业务开展情况

根据福田安居公司的公司章程，经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。

根据福田安居公司的说明，经核查，截至2022年3月31日，福田安居公司持有的已投入运营的保障性住房项目共3个，均位于深圳市，建筑面积合计10.59万平方米，项目明细如下：

福田安居公司持有的保障性住房项目

序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	运营方
		位置	(平方米)	类型		

1	英才大厦	福田区香蜜湖街道香蜜湖街道侨香三道7号	29,523	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
2	地铁锦上花园	龙岗区横岗街道六约社区龙岗大道1018号	36,620	出租型人才住房	深圳市福田人才安居有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
3	安居百泉阁	福田区香蜜湖街道香蜜湖街道侨香三道19号	39,715	保障性租赁住房	深圳市安居百泉阁管理有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

(3) 原始权益人-罗湖安居公司的实际业务范围、业务开展情况

(a) 基本信息

项目公司锦园管理公司的股东为罗湖安居公司。罗湖安居公司拟作为原始权益人向基础设施资产支持专项计划转移其持有的锦园管理公司的股权。罗湖安居公司成立于2017年2月9日，注册资本人民币500,000万元，注册地址为深圳市罗湖区东门街道深南东路2028号罗湖商务中心39楼整层，法定代表人为包四明。深圳市人才安居集团出资3,250,000,000.00元，持股65%；深圳市罗湖投资控股有限公司出资1,750,000,000.00元，持股35%。深圳市国资委是罗湖安居公司的实际控制人。

(b) 罗湖安居公司的实际业务范围及业务开展情况

根据罗湖安居公司的公司章程（2021年7月修订），经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。

根据罗湖安居公司的说明，经核查，截至2022年3月31日，罗湖安居公司持有的已投入运营的保障性住房项目共2个，均位于深圳市，建筑面积合计5.34万平方米，项目明细如下：

罗湖安居公司持有的保障性住房项目

序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	运营方
		位置	(平方米)	类型		
1	罗湖-深业泰富广场E座	罗湖区笋岗街道梨园路和梅园路交汇处东北侧深业泰富广场	26,403	出租型人才住房	深圳市罗湖人才安居有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
2	罗湖-安居锦园	罗湖区田西北路88号	26,949	保障性租赁住房	深圳市安居锦园管理有限公司	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

2、运营管理机构实际业务范围与业务开展情况

基础设施项目运营管理机构为深圳市房屋租赁运营管理有限公司(以下简称“房屋租赁运营公司”),房屋租赁运营公司设立于2017年9月12日,注册资本100,000万元,注册地址为深圳市福田区福保街道益田社区益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401,法定代表人为彭立军。深圳市人才安居集团是房屋租赁运营公司的控股股东。

根据房屋租赁运营公司的公司章程,房屋租赁运营公司的经营范围为“房屋租赁代理;房地产中介及代理,商业用房及配套设施的经营;商务咨询;接受委托提供劳务服务;在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、建造、销售、租赁和管理;房地产营销策划,房地产信息咨询;商业活动策划;建筑装饰装修工程设计及施工;园林景观工程,花卉租售;安防工程;从事广告业务;物业管理;清洁卫生管理;机电设备维修;房屋维修;小区配套生活服务;商务信息咨询、财务咨询、企业管理咨询(均不含限制项目);展览展示服务;会议服务;酒店管理;餐饮管理;信息化建设及开发;教育培训;兴办实业(具体项目另行申请);国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)。(以上经营范围法律、行政法规、国务院规定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。许可经营项目是:停车场经营和管理”。

根据房屋租赁运营公司的说明,经核查,截至2022年3月31日,房屋租赁运营公司运营管理的保障性住房项目共46个,运营管理的建筑面积合计117万平方米。

3、原始权益人、运营管理机构是否向其他机构提供基础设施项目运营管理服务

(1) 原始权益人

根据深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司的说明，经核查，原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司不存在为其他机构提供基础设施项目运营管理服务的情况。

(2) 运营管理机构

根据《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安〔2018〕7号），明确房屋租赁运营公司统筹负责集团、各子公司政策性住房和配套商业资产的运营管理，并致力于打造全市统一的专业化、规模化、规范化的住房租赁平台。根据房屋租赁运营公司的说明，经核查，房屋租赁运营公司也承担了深圳市人才安居集团及其区子公司通过规模化租赁这一筹集渠道筹集的人才住房的运营管理职责，但不存在为深圳市人才安居集团外其他机构提供基础设施项目运营管理服务的情况。

4、原始权益人、外部管理机构运营管理或自持的其他基础设施项目与本基础设施项目的可替代性情况

原始权益人、外部管理机构运营管理或自持的其他保障性住房类型有出租型人才住房和公租房，以出租型人才住房为主。公租房、出租型人才住房与本基础设施项目不存在可替代性，也不构成竞争关系。

5、如存在同业竞争，是否采取充分、适当的措施避免可能出现利益冲突

根据原始权益人深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司以及运营管理机构提供的实际业务范围、业务开展情况及运营管理或自持的其他基础设施项目情况，考虑到保障性租赁住房具有明显的政策属性，受市场和人为干扰因素非常有限，原始权益人和运营管理机构与本项目不存在直接的同业竞争。考虑到运营管理机构为集团其他保障性住房（公租房和出租型人才住房）提供运营管理服务，在人员、设备配置、管理模式和水平、资源分配等方面可能与本基金存在利益冲突，基金管理人与原始权益人将采取以下措施，以避免利益冲突：

(1) 基金管理人主动运营管理基础设施项目

基金管理人已建立公开募集基础设施证券投资基金的制度体系，如基金管理

人管理其他同类型基础设施基金，将严格遵守相关管理办法，对潜在的利益冲突情况进行评估，对相关的信息进行披露，同时采取必要的防范措施进行管理。涉及利益冲突的，应严格遵守相关法律法规及内部控制制度的要求，防止利益输送。基金管理人对接基础设施项目进行主动管理，对运营管理的重大事项具有决定权，能够缓释运营管理机构可能产生的利益冲突。

(2) 与运营管理机构签署防范利益冲突的相关条款并安排激励机制

基金管理人将与运营管理机构以协议方式约定防范利益冲突的相关条款，并采用适当的激励约束机制发挥运营管理机构主动管理能动性。

(3) 原始权益人参与战略配售

深圳市人才安居集团及其控股子公司将参与本基金战略配售，合计持有不低于本基金份额发售数量的51%的份额，与基金投资人的利益高度一致。

6、原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

根据原始权益人的说明，经核查，原始权益人及其控股股东自持的其他同类资产如下（不包含本次参与试点的四个保障性租赁住房项目）：

原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

序号	项目名称	项目	建筑面积 (平方米)	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系
		位置		类型		
1	前海铂寓	宝安区	17,319	出租型人才住房/公租房	深圳市南山人才安居有限公司	控股子公司
2	星河智荟	龙岗区	3,780	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
3	远洋新天地	龙岗区	4,823	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
4	龙园大观	龙岗区	27,328	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
5	软件产业基地	南山区	6,652	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
6	英才大厦	福田区	29,523	出租型人才住房	深圳市福田区人才安居有限公司	控股子公司
7	远洋新干线	龙岗区	58,171	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
8	招商开元中心	罗湖区	41,723	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
9	万科深南广场	罗湖区	21,721	出租型人才住房/其他	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
10	创智天地大厦	南山区	21,143	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
11	深圳湾科技生态园	南山区	54,926	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
12	电力花园	南山区	49,090	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
13	中粮紫云	宝安区	19,237	出租型人才住房	深圳市宝安人才安居有限公司	控股子公司
14	汇德大厦	龙华区	10,617	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
15	汇德大厦	龙华区	2,677	出租型人才住房	深圳市龙华人才安居有限公司	控股子公司
16	中粮祥云	龙岗区	5,373	公租房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
17	地铁锦上花园	龙岗区	36,620	出租型人才住房	深圳市福田区人才安居有限公司	控股子公司

序号	项目名称	项目	建筑面积	保障性住房	权利人	权利人与深圳市人才安居集团关系
		位置	(平方米)	类型		
18	华润银湖蓝山10号楼	罗湖区	20,032	出租型人才住房	深圳市安居蓝山管理有限公司	控股子公司
19	大鹏-招商东岸	大鹏新区	19,469	出租型人才住房/其他	深圳市大鹏人才安居有限公司	控股子公司
20	罗湖-深业泰富广场C座	罗湖区	26,743	出租型人才住房	深圳市人才安居集团有限公司	集团本部
21	罗湖-深业泰富广场E座	罗湖区	26,403	出租型人才住房	深圳市罗湖人才安居有限公司	控股子公司
22	深城投中城花园	坪山区	18,540	出租型人才住房	深圳市坪山人才安居有限公司	控股子公司
23	龙岗-佳兆业未来花园	龙岗区	16,122	出租型人才住房	深圳市龙岗人才安居有限公司	控股子公司
24	大鹏-东湾半岛	龙岗区	91,284	出租型人才住房	深圳市大鹏人才安居有限公司	控股子公司

7、基础设施项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布情况

本次参与试点的基础设施项目中安居百泉阁项目位于深圳市福田区、安居锦园项目位于深圳市罗湖区、保利香槟苑位于深圳市大鹏新区、凤凰公馆位于深圳市坪山区。其他同类资产分布在深圳市福田区、罗湖区、南山区、宝安区、龙华区、坪山区和大鹏新区。

(二) 关联交易

1、基础设施项目与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间的关联交易情况

项目公司百泉阁管理公司成立于2022年1月26日，锦园管理公司成立于2022年1月21日，鼎吉管理公司成立于2021年9月17日，因此在披露关联交易事项时，以基础设施项目的角度进行披露。

经核查，报告期内与基础设施项目发生关联交易的关联方情况如下：

关联方情况

关联方名称	与本基础设施项目关系
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制
深圳市安居创新私募股权投资基金管理有限公司	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制
深圳市福田区人才安居有限公司	与项目公司同受深圳市人才安居集团控制

经核查，报告期内基础设施项目关联交易情况如下：

报告期内基础设施项目关联交易情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	年度发生额	报告期内涉及期间	基金设立后交易是否将持续进行
深圳市房屋租赁运营管理有限公司	房屋租赁运营公司向深圳市人才安居集团提供运营管理服务-凤凰公馆和保利香槟项目	原始权益人内部定价	2020年10-12月： 64,275.45元 2021年：1,593,763.14元 2022年1月1日-2月28日： 265,628.46元	2020年11-12月；2021年1-12月；2022年1月1日-2月28日	是
深圳市安居创新私募基金管理有限公司、深圳市房屋租赁运营管理有限公司	房屋租赁公司向鼎吉管理公司提供运营管理服务-凤凰公馆和保利香槟苑项目	原始权益人内部定价	2022年3月1日-3月31日：42,351.34元	2022年3月1日-3月31日	否
深圳市安居创新私募基金管理有限公司、深圳市房屋租赁运营管理有限公司	房屋租赁公司向百泉阁管理公司提供运营管理服务-安居百泉阁项目	原始权益人内部定价	2022年3月1日-3月31日：81,224.73元	2022年3月1日-3月31日	否
深圳市安居创新私募基金管理有限公司、深圳市房屋租赁运营管理有限公司	房屋租赁公司向锦园管理公司提供运营管理服务-安居锦园项目	原始权益人内部定价	2022年3月1日-3月31日：26,441.38元	2022年3月1日-3月31日	否
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目294个机动车位	在政府指导价的基础上，原始权益人内部协商	2022年3月1日-3月31日：46,293.33元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向锦园管理公司承租安居锦园项目216个机动车位	在政府指导价的基础上，原始权益人内部协商	2022年3月1日-3月31日：34,011.43元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向福田安居公司收取安居百泉阁项目空置物业管理费-保	市场定价	2022年2月1日-2月28日：99,132.01元	2022年2月1日-2月28日	否

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	年度发生额	报告期内涉及期间	基金设立后交易是否将持续进行
	障性租赁住房				
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向福田安居公司收取安居百泉阁项目空置物业管理费-配套商业	市场定价	2022年2月1日-2月28日：3,828.47元	2022年2月1日-2月28日	否
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向百泉阁管理公司收取安居百泉阁项目空置房源物业管理费-保障性租赁住房	市场定价	2022年3月1日-3月31日：16,621.99元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向百泉阁管理公司收取安居百泉阁项目空置房源物业管理费-配套商业	市场定价	2022年3月1日-3月31日：3,828.47元	2022年3月1日-3月31日	是
深圳市福田人才安居有限公司	向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目中的5套保障性租赁住房	执行政府指导价	2022年3月1日-3月31日：18,239.10元	2022年3月1日-3月31日	是
安居（深圳）城市运营科技服务有限公司	向锦园管理公司收取安居锦园项目空置物业管理费-保障性租赁住房	市场定价	2022年3月1日-3月31日：26,805.02元	2022年3月1日-3月31日	是

2、项目公司关联交易定价公允情况

(1) 深圳市人才安居集团委托房屋租赁运营公司运营保利香槟苑项目和凤凰公馆项目

关于深圳市人才安居集团与房屋租赁运营公司之间就保利香槟苑项目的关联交易，经核查，2020年6月至2022年2月28日深圳市人才安居集团持有保利香槟苑项目的历史期间，深圳市人才安居集团支付的运营服务费为2.07元/m²/月。保利香槟苑项目位于深圳市大鹏新区，根据《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安〔2018〕7号）的规定，该项目运营服务费按照深圳市人才安居集团测算的基准价格2.3元/m²/月乘以大

鹏新区的系数标准“0.9”计取所得，定价依据充分。

关于深圳市人才安居集团与房屋租赁运营公司之间就凤凰公馆项目的关联交易，经核查，2020年11月至2022年2月28日深圳市人才安居集团持有凤凰公馆项目的历史期间，深圳市人才安居集团支付的运营服务费为2.07元/m²/月。凤凰公馆项目位于深圳市坪山区，根据《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安〔2018〕7号）的规定，该项目运营服务费按照深圳市人才安居集团测算的基准价格2.3元/m²/月乘以坪山区的系数标准“0.9”计取所得，定价依据充分。

房屋租赁运营公司成立于2017年9月，作为市人才住房专营机构深圳市人才安居集团的全资子公司，按照深圳市《市委领导办公会议纪要》（深会纪〔2016〕26号）的决策部署，致力于打造政策性、专业化、规模化的住房租赁平台。2018年2月，深圳市人才安居集团制定了《深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）》（深人安〔2018〕7号），确定了房屋租赁运营公司的运营管理模式、工作机制、运营管理内容和管理目标，综合考虑以上情况，深圳市人才安居集团确定了上述运营服务费的基准价格和系数标准。根据房屋租赁运营公司的说明，经核查，深圳市辖区内尚无可比照的其他保障性租赁住房运营管理服务机构及可参照的服务费金额，因此该等价格无可比市场价格或独立第三方价格，亦不存在较大差异情形。

（2）鼎吉管理公司委托房屋租赁运营公司运营保利香槟苑和凤凰公馆项目

关于鼎吉管理公司与房屋租赁运营公司之间就保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的关联交易，根据《保利香槟苑保障性租赁住房项目委托管理服务协议》《凤凰公馆保障性租赁住房项目委托管理服务协议》，经核查，鼎吉管理公司支付的运营服务费为租金收入（含税）的4%，根据运营成本费用情况及已发基础设施REITs运营管理费情况分析，定价依据充分。

（3）百泉阁管理公司委托房屋租赁运营公司运营安居百泉阁项目

关于百泉阁管理公司与房屋租赁运营公司之间就安居百泉阁项目的关联交易，根据《安居百泉阁项目保障性租赁住房委托管理服务协议》和《安居百泉阁

商业委托管理服务协议》，百泉阁管理公司支付的运营服务费为租金收入(含税)的4%，根据运营成本费用情况及已发基础设施 REITs 运营管理费情况分析，定价依据充分。

(4) 锦园管理公司委托房屋租赁运营公司运营安居锦园项目

关于锦园管理公司与房屋租赁运营公司之间就安居锦园项目的关联交易，根据《安居锦园保障性租赁住房项目委托管理服务协议》，经核查，锦园管理公司支付的运营服务费为租金收入(含税)的4%，根据运营成本费用情况及已发基础设施 REITs 运营管理费情况分析，定价依据充分。

(5) 城服公司租赁百泉阁管理公司和锦园管理公司停车场

关于百泉阁管理公司与城服公司之间就安居百泉阁项目停车场租赁的关联交易，根据深圳市物价局发布的《深圳市机动车停放服务收费管理办法》(深价规〔2008〕1号)及《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》(深发改〔2017〕1518号)，住宅类停车场实行政府指导价，按月停放的小车指导价为250元/月，且该费用标准为基准价格，经营者可以在上浮幅度为零，下浮幅度不限的范围内制定具体价格。经核查，城服公司承租百泉阁管理公司所持有的安居百泉阁项目停车场共涉及机动车停车位294个，租金单价为人民币200元/月/车位(含税)，与深圳市物价局及深圳市发改委公布的住宅类停车场政府指导价格水平接近，且低于市场指导价格上限，定价依据充分、定价公允。

关于锦园管理公司与城服公司之间就安居锦园项目停车场租赁的关联交易，根据深圳市物价局发布的《深圳市机动车停放服务收费管理办法》(深价规〔2008〕1号)及《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》(深发改〔2017〕1518号)，住宅类停车场实行政府指导价，按月停放的小车指导价为250元/月，且该费用标准为基准价格，经营者可以在上浮幅度为零，下浮幅度不限的范围内制定具体价格。经核查，城服公司承租锦园管理公司所持有的安居锦园项目停车场共涉及机动车停车位216个，租金单价为人民币200元/月/车位(含税)，与深圳市物价局及深圳市发改委公布的住宅类停车场政府指导价格水平接近，且低于市场指导价格上限，符合市场指导价格规定的下

浮标准，定价依据充分、定价公允。

(6) 福田安居公司、百泉阁管理公司分别就安居百泉阁项目空置房源向城服公司支付空置房源的物业管理费

关于福田安居公司与城服公司就安居百泉阁项目的关联交易，经核查，已出租部分的物业费由物业使用人向城服公司交付，2022年2月1日至2月28日期间住宅和配套商业空置部分的物业服务费由福田安居公司向城服公司交付，计算公式为：每户每月空置物业的服务费=（用户建筑面积×服务费标准（住宅3.98元/平方米/月，配套商业物业9.8元/平方米/月）×12个月÷365天）×当月实际空置天数，定价依据充分。

关于百泉阁管理公司与城服公司就安居百泉阁项目的关联交易，经核查，已出租部分的物业费由物业使用人向城服公司交付，2022年3月1日至3月31日期间住宅和配套商业空置部分的物业服务费由百泉阁管理公司向城服公司交付，计算公式为：每户每月空置物业的服务费=（用户建筑面积×服务费标准（住宅3.98元/平方米/月，配套商业物业9.8元/平方米/月）×12个月÷365天）×当月实际空置天数，定价依据充分。

根据《深圳市人才安居集团有限公司2021年第三十八次总经理办公会议纪要》，审议同意安居百泉阁项目住宅部分的物业管理费为3.98元/平方米/月。经公开渠道查询，安居百泉阁项目周边住宅的物业管理费与安居百泉阁项目较为接近。安居百泉阁住宅部分的物业管理费与市场交易价格未有较大差异，定价依据充分，定价公允。

根据《深圳市人才安居集团有限公司2021年第三十八次总经理办公会议纪要》，同意安居百泉阁项目配套商业部分的物业管理费为9.8元/平方米/月。安居百泉阁配套商业的物业管理费与市场交易价格未有较大差异，定价依据充分，定价公允。

(7) 福田安居公司承租安居百泉阁项目5套保障性租赁住房而向百泉阁管理公司支付租金

关于福田安居公司与百泉阁管理公司之间就承租安居百泉阁项目房屋的关

联交易，根据《深圳市安居百泉阁管理有限公司人才住房租赁合同》（合同编号：0101000267/FT-Z-2022-005），经核查，福田安居公司承租的房屋面积共 308.92 平方米，支付的房屋月租金为 19,151.06 元（含税），定价依据充分。

根据《深圳市福田人才安居有限公司总经理纪要》（深福田人安纪要〔2021〕49 号），经过与福田区住建局沟通，审议同意将福田区住建局拟配租的 5 套安居百泉阁人才住房作为公司员工公寓。根据福田区住房和城乡建设局出具的《2022 年安居百泉阁项目配租名录（定向配租）》，福田安居公司作为承租方获配 5 套安居百泉阁人才住房。

根据深府 13 号文，本项目的租金以届时同地段市场商品住房租金的 60% 作为基准，其中安居百泉阁项目与安居锦园项目为同地段市场商品住房租金的 60%，凤凰公馆项目为同地段市场商品住房租金的 55%，保利香槟苑项目为同地段市场商品住房租金的 50%。其中同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，之后由深圳市、区住建部门结合实际情况，按照 60% 比例作为基准确定项目的租金水平。根据深圳市房地产和城市建设发展研究中心出具的《关于提交安居百泉阁项目基准租金评估结果的函》，安居百泉阁项目基准租金为 99.56 元/平方米/月。根据《深圳市安居百泉阁管理有限公司人才住房租赁合同》，福田安居公司承租的住房月租金为 61.99 元/平方米/月，为基准租金的 62%，符合深府 13 号文的规定，定价公允。

（8）锦园管理公司就安居锦园项目空置房源向城服公司支付空置房源的物业管理费

关于锦园管理公司与城服公司就安居锦园项目的关联交易，经核查，已出租部分的物业费由物业使用人向城服公司交付，2022 年 3 月 1 日至 3 月 31 日期间住宅空置部分的物业服务费由锦园管理公司向城服公司交付，计算公式为：每户每月空置物业的服务费=（用户建筑面积×服务费标准（住宅 3.9 元/平方米/月）×当月实际空置天数÷当月天数），定价依据充分。

如前述，安居锦园项目住宅部分的物业管理费为 3.9 元/平方米/月。安居锦园项目周边住宅的物业管理费与安居锦园项目较为接近。安居锦园住宅部分的物业管理费与市场交易价格未有较大差异，且不违反《深圳市人才安居集团有限公

司 2021 年第十七次总经理办公会议纪要》的要求，定价依据充分，定价公允。

3、基础设施资产现金流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

报告期内，基础设施资产在2019-2021年均不存在来源于关联方的现金流；2022年1-3月，基础设施资产存在来源于关联方城服公司和福田安居公司的现金流，上述关联交易将在基金设立后持续进行，但基础设施资产现金流来源于关联方的比例在2022年1-3月仅占1.68%，不影响基础设施项目的市场化运营。

十二、项目公司财务会计情况

（一）备考财务报表

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了百泉阁管理公司、锦园管理公司以及鼎吉管理公司的备考财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年3月31日的备考资产负债表，2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月备考利润表以及备考财务报表附注，并出具了无保留意见的审计报告。为了向财务报告使用者提供更有价值的信息，红土创新编制了备考汇总财务报表。备考汇总财务报表仅供反映百泉阁管理公司、锦园管理公司和鼎吉管理公司于该备考汇总财务报表期间的财务状况和经营成果，包括了2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年3月31日的汇总财务状况，2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月的汇总经营成果。天职国际已对备考汇总财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2019年1月1日至2022年3月31日备考汇总财务报表及审计报告》（天职业字〔2022〕34596号）。

（1）备考资产负债表

3个项目公司2019-2021年末及2022年3月末备考汇总资产负债表

单位：元

	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
--	------------	-------------	-------------	-------------

流动资产				
货币资金	-	9,769,988.57	1,725,849.57	-
应收账款	818,127.41	12,393.72	5,085.06	-
预付款项	-	199,009.43	3,273,223.72	171,150.69
其他应收款	14,445,247.48	-	-	-
流动资产合计	15,263,374.89	9,981,391.72	5,004,158.35	171,150.69
非流动资产				
投资性房地产	928,203,677.92	930,432,279.33	274,870,290.33	-
在建工程	-	-	408,375,899.43	262,587,636.61
非流动资产合计	928,203,677.92	930,432,279.33	683,246,189.76	262,587,636.61
资产合计	943,467,052.81	940,413,671.05	688,250,348.11	262,758,787.30
流动负债				
应付账款	314,667.10	145,164,553.94	46,129,905.83	18,732,874.05
预收款项	2,064,694.10	1,668,283.67	1,738,002.88	-
应付职工薪酬	-	227,782.18	300,167.46	236,049.30
应交税费	1,320,955.44	998,365.28	19,539.75	-
其他应付款	9,223,218.49	-	-	-
其他流动负债	33,366.50	-	-	-
流动负债合计	12,956,901.63	148,058,985.07	48,187,615.92	18,968,923.35
负债合计	12,956,901.63	148,058,985.07	48,187,615.92	18,968,923.35
所有者权益合计	930,510,151.18	792,354,685.98	640,062,732.19	243,789,863.95
负债及所有者权益合计	943,467,052.81	940,413,671.05	688,250,348.11	262,758,787.30

(2) 备考利润表

3个项目公司2019-2021年度及2022年1-3月备考汇总利润表

单位：元

	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.68	-
其中：营业收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.68	-
二、营业总成本	3,722,869.10	8,256,335.35	423,816.55	-
其中：营业成本	2,814,820.19	8,092,645.73	421,723.01	-
税金及附加	906,825.30	108,784.88	2,093.54	-
管理费用	1,223.61	54,904.74	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,131,513.86	1,410,782.98	-229,969.87	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,131,513.86	1,410,782.98	-229,969.87	-
减：所得税费用	303,862.96	-	-	-

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,827,650.90	1,410,782.98	-229,969.87	-
-------------------	--------------	--------------	-------------	---

（二）主要会计数据和财务指标

1、分析报告期内各期营业收入与营业成本的构成及比例，分析营业收入、营业成本、毛利率的增减变动情况及原因

（1）营业收入

3个项目公司合并口径2020年10-12月、2021年及2022年1-3月分别实现了营业收入193,846.68元、9,667,118.33元和5,854,382.96元。2020年度营业收入全部为保利香槟苑项目租金收入；2021年营业收入为保利香槟苑和凤凰公馆项目租金收入，占比分别为22.20%、77.80%。2022年1-3月营业收入为安居百泉阁、安居锦园项目、保利香槟苑和凤凰公馆租金收入，占比分别为35.02%、11.40%、11.59%和41.99%。

2021年营业收入较2020年（年化）增加8,891,731.61元，主要原因如下：由于配租工作由深圳市、区住建部门安排，其采取了分批配租的方式，保利香槟苑、凤凰公馆项目的租金收入呈现逐步提升的过程。保利香槟苑项目于2020年11月起租并产生营业收入，凤凰公馆项目于2021年1月起租并产生营业收入，2020年度，保利香槟苑项目租金收入较低，凤凰公馆项目未产生租金收入；2021年，随着项目出租率稳步提升，保利香槟苑及凤凰公馆项目营业收入实现增长。截至2021年12月31日，保利香槟苑、凤凰公馆项目出租率分别达97%和98%。

2022年（年化）营业收入较2021年度增加13,750,413.51元，主要原因如下：安居百泉阁项目于2022年3月1日起租并产生营业收入2,049,957.50元；安居锦园项目于2021年10月15日完成竣工验收备案，于2022年3月7日起租并产生营业收入667,330.00元。

3个项目公司2020年10-12月、2021年度及2022年1-3月合并口径营业收入

单位：元

项目租金	2022年1-3月	占比	2021年度	占比	2020年10-12月	占比
安居百泉阁	2,049,957.50	35.02%	-	0.00%	-	0.00%
安居锦园	667,330.00	11.40%	-	0.00%	-	0.00%

保利香槟苑	678,680.13	11.59%	2,145,751.99	22.20%	193,846.68	100.00%
凤凰公馆	2,458,415.33	41.99%	7,521,366.34	77.80%	-	0.00%
合计	5,854,382.96	100.00%	9,667,118.33	100.00%	193,846.68	100.00%

(2) 营业成本

3个项目公司合并口径2020年10-12月、2021年及2022年1-3月营业成本分别为421,723.01元、8,092,645.73元、2,814,820.19元，主要由各保障性租赁住房基础设施项目折旧摊销、运营管理费、物业管理费等构成，2020年10-12月、2021年度及2022年1-3月折旧摊销占营业成本比重为48.22%、70.82%、79.17%，运营管理费占比分别为15.24%、19.69%和14.77%，物业管理费占比分别为34.21%、8.40%、5.69%。

3个项目公司2020年10-12月、2021年度及2022年1-3月合并口径营业成本

单位：元

项目	2022年1-3月	占比	2021年度	占比	2020年10-12月	占比
折旧摊销	2,228,601.41	79.17%	5,731,558.36	70.82%	203,361.87	48.22%
运营管理费	415,645.91	14.77%	1,593,763.14	19.69%	64,275.45	15.24%
物业管理费	160,160.34	5.69%	679,625.88	8.40%	144,290.28	34.21%
专项维修基金	10,412.53	0.37%	45,037.00	0.56%	9,795.41	2.32%
日常维修	-	0.00%	42,661.35	0.53%	-	0.00%
合计	2,814,820.19	100.00%	8,092,645.73	100.00%	421,723.01	100.00%

(3) 毛利率

3个项目公司合并口径2020年10-12月、2021年及2022年1-3月毛利分别为-227,876.33元、1,574,472.60元、3,039,562.77元，毛利率分别为-117.55%、16.29%和51.92%，毛利率逐年提升的原因主要系保利香槟苑、凤凰公馆项目出租率稳步提升以及安居百泉阁与安居锦园项目开始运营带来的租金收入增长幅度大于项目运营成本增加幅度。

3个项目公司2020年10-12月、2021年度及2022年1-3月合并口径毛利变化

单位：元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年10-12月
营业收入	5,854,382.96	9,667,118.33	193,846.68

营业成本	2,814,820.19	8,092,645.73	421,723.01
毛利	3,039,562.77	1,574,472.60	-227,876.33
毛利率	51.92%	16.29%	-117.55%

2、各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

2020年10-12月、2021年及2022年1-3月，3个项目公司合并口径营业收入分别为193,846.68元、9,667,118.33元和5,854,382.96元，营业成本分别为421,723.01元、8,092,645.73元、2,814,820.19元，营业成本占营业收入比分别为217.55%、83.71%、48.08%，营业成本主要包括折旧摊销、运营管理费和物业管理费，占营业收入的比重分别为104.91%、59.29%、38.07%，33.16%、16.49%、7.10%和74.44%、7.03%、2.74%。折旧摊销、运营管理费及物业管理费占营业收入比重降低的原因主要系随着项目出租率提升以及新项目投入运营，营业收入规模扩大。2020年10-12月、2021年及2022年1-3月，税金及附加分别为2,093.54元、108,784.88元和906,825.30元，占营业收入比重分别为1.08%、1.13%和15.49%，2022年1-3月税金及附加大幅增加原因主要系各项目于2022年2月28日由各原始权益人划转至各项目公司，产生大额产权转移书据及资金账簿印花税。报告期内，3个项目公司合并口径管理费用系项目保险费用。

3、各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

各项目公司报告期内不存在重大投资收益，无计入当期损益的政府补助情况。

4、各期末主要资产情况及重大变动分析

2019-2021年末及2022年3月末，3个项目公司合并口径资产总额整体呈现上升趋势，分别为262,758,787.30元、688,250,348.11元、940,413,671.05元、943,467,052.81元，其中，流动资产占比分别为0.07%、0.73%、1.06%、1.62%，非流动资产占比分别为99.93%、99.27%、98.94%、98.38%。

3个项目公司2019-2021年末及2022年3月末合并口径资产结构

单位：元

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019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	-	0.00%	9,769,988.57	1.04%	1,725,849.57	0.25%	-	0.00%
应收账款	818,127.41	0.09%	12,393.72	0.00%	5,085.06	0.00%	-	0.00%
预付款项	-	0.00%	199,009.43	0.02%	3,273,223.72	0.48%	171,150.69	0.07%
其他应收款	14,445,247.48	1.53%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
流动资产合计	15,263,374.89	1.62%	9,981,391.72	1.06%	5,004,158.35	0.73%	171,150.69	0.07%
非流动资产								
投资性房地产	928,203,677.92	98.38%	930,432,279.33	98.94%	274,870,290.33	39.94%	-	0.00%
在建工程	-	0.00%	-	0.00%	408,375,899.43	59.34%	262,587,636.61	99.93%
非流动资产合计	928,203,677.92	98.38%	930,432,279.33	98.94%	683,246,189.76	99.27%	262,587,636.61	99.93%
资产合计	943,467,052.81	100.00%	940,413,671.05	100.00%	688,250,348.11	100.00%	262,758,787.30	100.00%

① 流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径流动资产分别为 171,150.69 元、5,004,158.35 元、9,981,391.72 元、15,263,374.89 元，由货币资金、应收账款、预付账款和其他应收款构成。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径预付款项分别为 171,150.69 元、3,273,223.72 元、199,009.43 元、0 元。2019-2021 年末预付款项主要为百泉阁管理公司对深圳广田集团股份有限公司和深圳市中行建设工程顾问有限公司的预付工程款，未结算原因系预付未完工，账龄均为 1 年以内。2022 年 3 月末，预付款项余额为 0 元，主要变动原因系根据深圳市人才安居集团第一届第六十七次董事会审议通过的重组方案，福田安居公司自划转交割日 2022 年 2 月 28 日起将安居百泉阁项目按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转至百泉阁管理公司，截至 2021 年 12 月 31 日安居百泉阁项目预付工程款余额由福田安居公司承担相关债权。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应收账款分别为 0 元、5,085.06 元、12,393.72 元、818,127.41 元。应收账款系各项目应收租金，账龄均为 1 年以内（含 1 年）。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径其他应收款分别为 0 元、0 元、0 元、14,445,247.48 元。2022 年 3 月末其他应收款主要系各项目应收租金及租赁保证金，账龄均为 1 年以内（含 1 年），由于截至 2022 年 3 月末项目公司暂未开设银行账户，该等租金及租赁保证金暂由原始权益人代收。

② 非流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 3 个项目公司合并口径非流动资产分别为 262,587,636.61 元、683,246,189.76 元、930,432,279.33 元、928,203,677.92 元, 为不同时期计入在建工程和投资性房地产的基础设施项目。2019-2020 年末, 安居百泉阁项目与安居锦园项目均处于在建状态, 因此将该项目计入在建工程, 该科目金额随建造成本增加而增加。保利香槟苑和凤凰公馆项目分别于 2020 年 10 月和 2020 年 12 月由原开发商无偿移交至深圳市人才安居集团并计入合并口径投资性房地产。2021 年 10 月, 安居锦园项目由在建工程结转至投资性房地产 260,077,538.59 元。2021 年末, 安居百泉阁项目由在建工程结转至投资性房地产 401,216,008.77 元。2022 年 3 月末投资性房地产账面价值减少系各项目发生折旧摊销所致。

5、各期末主要负债情况

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 3 个项目公司负债总额分别为 18,968,923.35 元、48,187,615.92 元、148,058,985.07 元和 12,956,901.63 元, 全部为流动负债。

3 个项目公司 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末合并口径负债结构

单位: 元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
应付账款	314,667.10	2.43%	145,164,553.94	98.05%	46,129,905.83	95.73%	18,732,874.05	98.76%
预收款项	2,064,694.10	15.94%	1,668,283.67	1.13%	1,738,002.88	3.61%	-	0.00%
应付职工薪酬	-	0.00%	227,782.18	0.15%	300,167.46	0.62%	236,049.30	1.24%
应交税费	1,320,955.44	10.19%	998,365.28	0.67%	19,539.75	0.04%	-	0.00%
其他应付款	9,223,218.49	71.18%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他流动负债	33,366.50	0.26%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
流动负债合计	12,956,901.63	100.00%	148,058,985.07	100.00%	48,187,615.92	100.00%	18,968,923.35	100.00%
非流动负债								
非流动负债合计	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
负债合计	12,956,901.63	100.00%	148,058,985.07	100.00%	48,187,615.92	100.00%	18,968,923.35	100.00%

① 流动负债分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 3 个项目公司合并口径负债总额分别为 18,968,923.35 元、48,187,615.92 元、148,058,985.07 元和 12,956,901.63 元, 由应

付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债构成。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应付账款分别为 18,732,874.05 元、46,129,905.83 元、145,164,553.94 元和 314,667.10 元。2019-2021 年末应付账款为建造百泉阁项目和锦园项目发生的应付工程款，经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日 2022 年 2 月 28 日起将标的资产按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转，截止至 2022 年 2 月 28 日应付工程款余额由原始权益人承担相关债务。因此，截至 2022 年 3 月末，该等应付工程款余额减少至 0 元。2022 年 3 月末的应付账款由运营管理费、物业管理费、专项维修基金费和保险费构成。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径预收款项分别为 0 元、1,738,002.88 元、1,668,283.67 元、2,064,694.10 元。2020-2021 年预收款项主要为保利香槟苑和凤凰公馆项目预收租金，账龄均为 1 年以内（含 1 年）。2022 年 3 月末预收款项系安居百泉阁、保利香槟苑和凤凰公馆项目预收租金，账龄均为 1 年以内（含 1 年）。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应付职工薪酬分别为 236,049.30 元、300,167.46 元、227,782.18 元、0 元。2019-2021 年末应付职工薪酬账款均为与建设阶段有关的短期薪酬，经原始权益人审议通过的重组方案，自交割日 2022 年 2 月 28 日起将标的资产按 2021 年 12 月 31 日基准日资产账面净值划转，截止至 2022 年 2 月 28 日应付职工薪酬余额由原始权益人承担。因此，截至 2022 年 3 月末，该等应付职工薪酬余额减少至 0 元。

2020-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径应交税费分别为 19,539.75 元、998,365.28 元、1,320,955.44 元，由企业所得税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、城镇土地使用税和印花税构成。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，3 个项目公司合并口径其他应付款分别为 0 元、0 元、0 元、9,223,218.49 元。2022 年 3 月末，其他应付款系收取的项目租赁保证金，报告期内各项目公司尚未开设账户，由原始权益人暂代收取。报告期末无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末, 3 个项目公司合并口径其他流动负债分别为 0 元、0 元、0 元、33,366.50 元。2022 年 3 月末, 其他流动负债系待转销项税额。

报告期内, 3 个项目公司均无对外借款情况。

② 非流动负债分析

报告期内, 3 个项目公司无非流动负债。

(三) 对基础设施项目未来经营有重大影响资产的主要权属及其受限情况

1、土地、房产受限情况

经核查不动产权证及土地合同等权属文件, 报告期末, 基础设施项目土地及房产不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制, 不存在未解决的经济或法律纠纷, 且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

2、货币资金受限情况

截至报告期末, 根据各项目公司出具的书面说明并经核查, 各项目公司货币资金不存在受限情况。

3、应收账款及其他应收款(如有)受限情况

截至报告期末, 经核查, 各项目公司应收账款主要系应收租赁款, 其他应收款主要系原始权益人代为收取的租金及租赁保证金, 应收账款及其他应收款不存在受限情况。

(四) 或有信息

1、对外担保

各项目公司在报告期末不存在对外担保情况, 不存在被担保人。

2、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

各项目公司在报告期末的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等其他权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

十三、期后事项

(一) 项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员、财务、运营等存在

变化情况下的相关安排的调查

1、项目公司人员的相关安排

经核查，根据各个项目公司现行有效章程的规定，项目公司设有一名执行董事和一名监事，均由股东任命产生。此外，项目公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理一名。

项目公司纳入基础设施基金后，项目公司将对人员安排进行调整。

计划管理人根据基金管理人出具的专项计划直接决议，对项目公司行使股东权利。根据基金管理人的委派文件，计划管理人（代表专项计划）任命项目公司的执行董事（兼经理）、监事及财务负责人。

2、项目公司财务的相关安排

百泉阁管理公司、锦园管理公司与鼎吉管理公司分别属于福田安居公司、罗湖安居公司及深圳市人才安居集团 100%全资子公司，由于项目公司仅持有基础设施项目，无其他实际经营业务，故分别纳入福田安居公司、罗湖安居公司及深圳市人才安居集团整体财务体系，项目公司按照法人独立结构，独立建账。

项目公司纳入基础设施基金后，根据基金管理人的委派文件，计划管理人（代表专项计划）任命项目公司的执行董事（兼经理）、监事及财务负责人，基金管理人审批项目公司的年度经营计划和财务预算。

3、项目公司运营的相关安排

据核查，目前项目公司已与安居创新以及房屋租赁运营公司签署《委托管理服务协议》，项目公司委托安居创新以及房屋租赁运营公司进行基础设施项目的运营管理。

项目公司纳入基础设施基金后管理人将继续委托运营管理机构房屋租赁运营公司进行项目的运营管理，并签署《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施项目运营管理服务协议》（以下简称“《管理服务协议》”）。运营管理机构房屋租赁运营公司将接受基金管理人委托，在运营管理期限内提供基础设施项目运营管理服务。

综上，项目公司纳入基础设施基金后，项目公司人员、财务运营等调整后的相关安排可满足基础设施基金正常运作的需要。

（二）重组相关事项

1、重组工作已完成事宜

据核查，本项目已完成以下重组工作：

（1）底层基础设施项目资产剥离

根据《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》《关于安居锦园项目的资产划转协议》《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，本项目的底层基础设施资产安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑与凤凰公馆项目已于2022年2月28日完成向百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司的划转工作。截至2022年4月1日，百泉阁管理公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司已就基础设施项目相对应的土地使用权和房屋所有权取得了《不动产权证书》。

（2）资产交割涉及的部分租约、协议的变更

根据项目公司的说明并经核查，基础设施项目已完成部分租赁合同与相关协

议的变更。

(3) 项目公司减资的内部决策流程

项目公司已完成减资相关的内部决策流程：2022年4月12日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团有限公司2022年第十一次总经理办公会议纪要》，同意基础设施REITs试点项目公司鼎吉公司、百泉阁公司、锦园公司通过减资方式完善重组工作事宜。项目公司股东均已按章程规定出具了相应的股东决定。

项目公司已于2022年4月28日在深圳商报报纸上发布减资公告。

2、后续重组工作的具体安排

(1) 股债结构的搭建

原始权益人对所持有的各项目公司分别进行减资，预计在2022年6月12日公告满45天以后在市场监督管理局完成办理减少注册资本的变更登记，从而形成各项目公司对深圳市人才安居集团、福田安居公司和罗湖安居公司的应付减资款负债，以完成股债结构的搭建。

(2) 设立公募基金并收购各项目公司股权

在本基础设施REITs产品发行获得批准后，红土创新作为基金管理人募集资金设立公募基金；红土资管作为专项计划管理人设立资产支持专项计划；公募基金认购资产支持专项计划份额，通过资产支持专项计划一方面向各原始权益人收购各项目公司的100%股权，另一方面同时向各项目公司发放股东借款，用于偿还各项目公司对原始权益人的应付减资款负债，以完成本项目产品结构的搭建。

第四章 基础设施资产情况

一、基础设施资产基本情况

本基金初始投资的基础设施资产为安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 4 个保障性租赁住房项目，分别位于深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区。项目建筑面积合计 13.47 万平方米，共 1,830 套保障性租赁住房及其配套。4 个项目已分别取得深圳市住房和城乡建设主管部门证书编号分别为福〔2022〕1 号、罗〔2022〕1 号、鹏〔2022〕1 号以及坪〔2022〕2 号的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》，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）以及广东省和深圳市有关规定，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目为深圳市保障性租赁住房项目。

（一）项目所在地

四个项目分别位于福田区安托山片区、罗湖区笋岗片区、大鹏新区大鹏街道和坪山区碧岭街道，所在片区交通便利，生活配套设施完善。

（1）安居百泉阁项目

项目位于深圳市福田区安托山片区，地处侨香三道与安托山六路交汇处。项目邻近地铁 2 号线与 7 号线，距安托山站约 200 米，距侨香站约 800 米，距深康站约 900 米；周边设有侨香三道南、鸿新花园等多个公交站，有 70 路、72 路、108 路、M500 线等多路公交车经过；北距北环大道约 600 米，南距侨香路 300 米，邻近农园路、农林路、香蜜湖路等城市道路。项目周边交通便利，地铁、公交及自驾出行均较为方便。

项目东临侨香雅居、香蜜公园、香蜜体育公园、深圳市高级中学、深圳市眼科医院等，南临深圳国际交流学院、印力中心、山姆超市、深圳市儿童公园、深圳国际园林花卉博览园等，西临安峦公馆、海德园、福田妇儿医院、深圳市福田区中学（侨城东分校）等，北临万科臻山府、天健公馆、红岭中学、梅林山公园等。

项目所在片区居住氛围浓厚，生活及公共配套设施完善。

(2) 安居锦园项目

项目位于深圳市罗湖区笋岗片区，地处田西路与宝田路交汇处以东。项目邻近7号线，距笋岗站约400米；周边设有梨园路、人才大市场、笋岗街道办等多个公交站，有多路公交车经过；北距泥岗东路约500米，邻近梨园路、宝安北路、宝岗路和梅园路等主要出行道路；距深圳宝安国际机场约30公里，距深圳福田站约6公里、深圳北站约9.5公里、深圳东站约4.2公里。项目周边公共交通便利，驾车出行便捷。

项目东临宝岗花园、祥福雅居、嘉景苑等住宅小区，南临深业物流中心、华润笋岗中心，西临宝能第一空间、深业泰富广场、招商中环等商业办公物业，北临百安居、麦德龙等商业物业。项目所在片区以商业、办公及住宅为主，居住条件成熟，商办氛围浓郁，环境卫生状况良好。

(3) 保利香槟苑项目

项目位于深圳市大鹏新区，坐落于大鹏办事处鹏飞路南侧。项目周边设有黄岐塘村等多个公交站，有M423路等多路公交车；北临鹏飞路，邻近坪西路等主要出行道路；直线距离深圳坪山站约20公里、深圳站约38公里、深圳北站约47公里。项目周边公共交通条件良好，自驾出行较为方便。

项目东临biubiu运动小镇，商业氛围浓厚，南临深圳市大鹏新区妇幼保健院、大鹏养老院等配套，西临KPR佳兆业广场、山海苑、王母新村等社区，周边还有大鹏中心小学、大鹏华侨中学、惠联百货、华润万家（大鹏店）、中国银行、中国农业银行、中国邮政等机构，北临深圳爱如隔山海公寓、深圳RoseInn公寓、璞岸花园等旅游配套居住物业。项目所在片区以住宅、公寓、旅游配套项目为主，居住氛围良好，配套较为完善。

(4) 凤凰公馆项目

项目位于深圳市坪山区碧岭街道，坐落于碧沙北路以西龙勤路以南。项目临近规划中的14号线地铁站；周边设有碧桂园凤凰公馆站、龙勤碧沙路口、汤坑小学等多个公交站，有833路、E20路、M368路、M564路、E22路等多路公交

车；紧邻坪山大道，邻近龙勤路、碧沙北路等主要出行道路；直线距离深圳坪山站约 6.1 公里、深圳北站约 35.7 公里、深圳东站约 25.5 公里。项目交通便利，公交、自驾出行方便。

项目东临坪山御河园、力高君御国际等社区，南临景昌隆百货，西临鹏茜国家矿山公园，北临创意办公空间、深圳国际影视文化城、沃典影视商业街等商业物业。项目所在片区生活配套齐全，居住条件成熟。

（二）项目所处行业

四个项目均属于保障性租赁住房细分行业。

（三）建设内容及规模

项目建设内容及规模

项目名称	建设内容及规模
安居百泉阁	对应宗地范围内共有 2 栋建筑，共 594 套物业，建筑面积 39,301.32 平方米，另含配套商业设施 414.11 平方米，配套停车位 294 个
安居锦园	对应宗地范围内现建有 1 栋建筑，共 360 套物业，建筑面积 26,948.60 平方米，配套停车位 216 个
保利香槟苑	对应宗地范围内共有 2 栋建筑，共 210 套物业，建筑面积 16,457.28 平方米
凤凰公馆	对应宗地范围内共有 2 栋建筑，共 666 套物业，建筑面积 51,553.87 平方米

四个项目共包括建筑面积 134,675.18 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，1,830 套保障性租赁住房及其配套，具体如下：

（1）安居百泉阁项目

项目包括百泉阁 A 栋、百泉阁 B 栋两栋建筑物，均为地上 37 层的高层住宅塔楼，地上建筑面积共计 39,715.43 平方米，总建筑面积共计 53,606.58 平方米，分摊土地面积为 6,155.96 平方米。建设内容具体包括：保障性租赁住房，建筑面

积 39,301.32 平方米，位于每栋住宅楼 3 至 37 层，共计 594 套物业；配套商业设施，建筑面积 414.11 平方米，位于每栋住宅楼 1 层；地下车库，建筑面积 13,891.15 平方米，共计 294 个车位。

(2) 安居锦园项目

项目包括安居锦园一栋建筑物，为地上 46 层的高层住宅塔楼，地上建筑面积共计 26,948.60 平方米，总建筑面积共计 35,130.89 平方米，分摊土地面积为 4,331.48 平方米。建设内容具体包括：保障性租赁住房，建筑面积 26,948.60 平方米，位于建筑物 5 至 46 层，共计 360 套物业；地下车库，建筑面积 8,182.29 平方米，共计 216 个车位，地上 5 个，地下 211 个。

(3) 保利香槟苑项目

项目包括保利香槟苑 1 栋、2 栋两栋建筑物中的相应物业，建筑面积共计 16,457.28 平方米，分摊土地面积为 5,003.12 平方米。建设内容为保障性租赁住房，建筑面积 16,457.28 平方米，位于每栋住宅楼的 2 至 22 层，共 210 套物业。

(4) 凤凰公馆项目

项目包括凤凰公馆 1 栋 B 座、2 栋 A 座两栋建筑物中的相应物业，建筑面积共计 51,553.87 平方米，分摊土地面积为 9,832.90 平方米。建设内容为保障性租赁住房，位于每栋住宅楼的 2 至 51 层，共 666 套物业。

(四) 资产范围

基础设施项目的资产为位于深圳市的“粤(2022)深圳市不动产权第 0029583 号”等 595 份《不动产权证书》、“粤(2022)深圳市不动产权第 0030036 号”等 360 份《不动产权证书》、“粤(2022)深圳市不动产权第 0026659 号”等 210 份《不动产权证书》和“粤(2022)深圳市不动产权第 0028053 号”等 666 份《不动产权证书》项下，建筑面积为 134,675.18 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权，基础设施项目资产权属清晰，资产范围明确。

安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑与凤凰公馆的产权人分别为百泉阁管理

公司、锦园管理公司、鼎吉管理公司。四个项目不动产权证书基本信息如下：

不动产权证书基本信息

项目名称	编号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
安居百泉阁	“粤(2022)深圳市不动产权第0029583号”等595份《不动产权证书》	深圳市安居百泉阁管理有限公司	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处	二类居住用地	39,715.43
安居锦园	“粤(2022)深圳市不动产权第0030036号”等360份《不动产权证书》	深圳市安居锦园管理有限公司	罗湖区笋岗街道宝安北路	二类居住用地	26,948.60
保利香槟苑	“粤(2022)深圳市不动产权第0026659号”等210份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	二类居住用地/住宅	16,457.28
凤凰公馆	“粤(2022)深圳市不动产权第0028053号”等666份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	坪山区碧沙北路以西,龙勤路以南凤凰公馆	二类居住用地/住宅	51,553.87
合计					134,675.18

(五) 收入来源

项目收入分别来自保障性租赁住房租金收入、配套商业设施租金收入以及配套停车场租金收入。其中,仅安居百泉阁项目存在414.11平方米的配套商业设施,属于租赁住房用地上为维持项目正常运转而无法分割的配套设施,建筑面积仅占安居百泉阁项目总建筑面积的1.04%;占本基础设施REITs项目总建筑面积的比例仅为0.31%,根据深圳市住房和建设局向深圳市人才安居集团出具的证书

编号为福〔2022〕1号的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》，安居百泉阁项目中的商业部分已作为配套设施被依法纳入安居百泉阁保障性租赁住房项目范围。

（六）运营时间

本基础设施项目均已投入运营。其中安居百泉阁项目于2022年1月开始运营，安居锦园项目于2021年11月开始运营，保利香槟苑项目于2020年7月开始运营，凤凰公馆项目于2020年11月开始运营。

四个项目均能产生持续、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。主要理由如下：

第一，从出租率看，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目均已达到较高的出租率，截至2022年3月31日，其保障性租赁住房的出租率分别为99%、99%、100%和98%。

第二，从现有租约租赁期限看，四个项目租约期限较长，到期后的续签政策能保持租约持续稳定。目前项目3年期租约的占比高达98.03%，且租约到期前承租人可以申请续签，每次续签时租约期限仍为3年。

第三，同类住房历史退租率很低，且重新配租的效率很高，现有的出租率能够保持相对稳定。发起人的历史经验数据表明，同类住房年平均退租率不到2%。从配租效率看，各项目从启动配租到完成配租的时间周期很短，考虑到配租机构的内部程序，一般可在2-3周内完成，未来四个项目即使出现退租的情况，也能够较短时间内实现对退租房源的再次配租。

第四，四个项目均位于所在区域的核心地段，周边配套齐全且均为新建住房，租金仅为同区位同品质市场住房租金的六折左右，与市场化租赁住房相比具有显著的竞争优势，具有增长潜力。

第五，长期来看，深圳市优质保障性租赁住房供不应求的状况将长期存在，是四个项目能够长期稳定运营的重要基础。深圳市人口持续净流入，住房需求持续增加，但受制于土地资源稀缺，住房供需长期处于失衡状态，且功能完善、配

套齐全的保障性住房占比较低，因此四个项目有庞大的需求群体。

第六，根据现行配租政策，单位租户基本为资质良好的企业、党政机关或事业单位，最终入住的人员均是经筛选的符合条件的人才，入住群体素质和收入水平较高，租金支付能力较强，发生欠租等违约事项的风险较低。

综上，项目均已达到较高的出租率水平，租约期限长、租约稳定，租户违约风险低，因此四个项目均能产生持续、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。

二、基础设施资产状况

（一）基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

1、安居百泉阁项目

根据“粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号”等 595 份《不动产权证书》和编号为“深规土许 FT-2017-0049 号”的《建设用地规划许可证》记载，安居百泉阁项目坐落于福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处，土地用途为二类居住用地，住宅部分性质为非市场商品房，商业部分性质为市场商品房（限整体转让），地下车库不计容积率。经核查，安居百泉阁项目实际用途为保障性租赁住房、配套商业设施和配套停车场，安居百泉阁项目的用地性质和建设规划符合证载用途。

2、安居锦园项目

根据“粤（2022）深圳市不动产权第 0030036 号”等 360 份《不动产权证书》和编号为“深规土许 LH-2018-0031 号”的《建设用地规划许可证》记载，安居锦园项目坐落于罗湖区土地用笋岗街道田西北路与宝田路交汇处东侧，途为二类居住用地，土地性质为非市场商品房，地下车库不计容积率。经核查，安居锦园项目实际用途为保障性租赁住房和停车场，安居锦园项目的用地性质和建设规划符合证载用途。

3、保利香槟苑项目

根据“粤（2022）深圳市不动产权第 0026659 号”等 210 份《不动产权证书》和编号为“深规土许 DP-2017-0006 号”的《建设用地规划许可证》记载，保利香槟苑项目坐落于大鹏办事处鹏飞路南侧，土地用途为二类居住用地，土地性质为非市场商品房。经核查，保利香槟苑项目实际用途为保障性租赁住房，保利香槟苑项目的用地性质和建设规划符合证载用途。

4、凤凰公馆项目

根据“粤（2022）深圳市不动产权第 0028053 号”666 份《不动产权证书》和编号为“深规土许 PS-2017-0010 号”的《建设用地规划许可证》记载，凤凰公馆项目坐落于碧沙北路以西，龙勤路以南，土地用途为二类居住用地，土地性质为非市场商品房。经核查，凤凰公馆项目实际用途为保障性租赁住房，凤凰公馆项目的用地性质和建设规划符合证载用途。

（二）基础设施资产使用状况

1、安居百泉阁项目

安居百泉阁项目于 2021 年 12 月 3 日完成竣工验收备案，总建筑面积为 53,606.58 平方米，可租赁面积合计为 53,606.58 平方米，其中保障性租赁住房可租赁面积 39,301.32 平方米，配套商业设施可租赁面积 414.11 平方米，配套停车场可租赁面积 13,891.15 平方米，车位共计 294 个。

截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目保障性租赁住房出租率 99%；配套商业设施出租率 35%；车位共计 294 个，由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司承租。截至尽职调查截止日，商业配套设施出租率 89%。

2、安居锦园项目

安居锦园项目于 2021 年 10 月 15 日完成竣工验收备案，总建筑面积为 35,130.89 平方米，可租赁面积合计为 35,130.89 平方米，其中保障性租赁住房可租赁面积为 26,948.60 平方米，配套停车场可租赁面积为 8,182.29 平方米，共计车位 216 个，其中地上 5 个，地下 211 个。截至尽职调查基准日，安居锦园项目保障性租赁住房出租率为 99%；车位共计 216 个，由安居（深圳）城市运营科技

服务有限公司承租。

3、保利香槟苑项目

保利香槟苑项目于2020年6月18日完成竣工验收备案，总建筑面积为16,457.28平方米，总可出租面积为16,457.28平方米。截至尽职调查基准日，保利香槟苑项目出租率为100%。

4、凤凰公馆项目

凤凰公馆项目于2020年10月22日完成竣工验收备案，总建筑面积为51,553.87平方米，总可出租面积为51,553.87平方米。截至尽职调查基准日，凤凰公馆项目出租率为98%。

三、基础设施资产行业情况

（一）所处行业情况

根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），基础设施资产所属的行业分类为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”。

基础设施资产为深圳市保障性租赁住房及配套物业，各项目公司通过出租保障性租赁住房及配套设施取得租金收入，基础设施资产属于保障性租赁住房细分行业。

（二）区位情况

目标基础设施资产为位于深圳市的4处出租型人才住房及配套物业，符合保障性租赁住房认定条件，具体包括：1.安居百泉阁项目；2.安居锦园项目；3.保利香槟苑项目；以及4.凤凰公馆项目，各资产分别位于广东省深圳市福田区、罗湖区、大鹏新区和坪山区。

经济方面，深圳为毗邻香港的首批改革开放经济特区，经济发展位列全国一线。深圳市地处广东南部，广东省省辖市，是中国四大一线城市之一，中国三大

全国性金融中心之一。深圳市下辖 9 个行政区（福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区）、1 个新区（大鹏新区），管理 1 个合作区（深汕特别合作区），国土总面积为 1,997.47 平方公里。根据深圳市统计局数据，2021 年，深圳市生产总值 30,664.85 亿元，位列全国第三，同比增长 6.7%，其中，福田区 GDP 为 5,318.19 亿元，同比增长 8.6%；罗湖区 GDP 为 2,571.67 亿元，同比增长 8%；坪山区 GDP 为 910.6 亿元，同比增长 11.7%；大鹏新区 GDP 为 370.35 亿元，同比增长 8%。2021 年深圳市一般公共预算收入 4,257.8 亿元，同比增长 10.4%。

人口方面，近年来，深圳市人口集聚效应不断增强。据深圳第七次人口普查数据，深圳常住人口较第六次普查数据大幅增加约 714 万（考虑了合并深汕合作区的因素）。截至 2020 年 11 月 1 日，深圳市常住人口 1,756.10 万人，比上年末增加 45.7 万人，增长 2.6%。目标基础设施资产分别辐射福田区、罗湖区、坪山区、大鹏新区等区域。2010-2020 年，福田区常住人口 155.32 万人，10 年内增长 17.84%；罗湖区常住人口 114.38 万人，10 年内增长 23.87%；坪山区常住人口 55.13 万人，10 年内增长 78.30%；大鹏新区常住人口 15.62 万人，10 年内增长 23.45%。

基于以上分析，目标基础设施资产所处的地理位置优越、区位优势明显，人口持续净流入带来了旺盛的住房租赁需求，为本项目未来现金流稳定性提供重要保障。

（三）宏观经济情况

本基础设施项目所处的深圳市经济增长迅速，经济发展水平位列全国前列。2021 年，深圳市地区生产总值 30,664.85 亿元，同比增长 6.7%，近两年平均增长 4.9%，呈现稳中求进的良好发展态势。产业结构方面，深圳市产业呈现 4 大支柱产业、7 大战略新兴产业和 5 大未来产业的“4+7+5”的布局体系。2021 年，全市规模以上工业增加值比上年增长 4.7%，近两年平均增长 3.3%。居民生活方面，深圳市人均收入稳步提升，消费恢复至疫情前水平。2021 年，全市社会消费品零售总额 9,498.12 亿元，同比增长 9.6%，近两年平均增长 1.9%。人才引进方面，

深圳市始终坚持人才引领发展的战略地位，坚持深化人才发展体制机制改革。根据 2021 湾区青年发展论坛数据，截至 2021 年 4 月，深圳市人才总量超过 600 万人，其中高层次人才总数 1.8 万人，留学回国人才超过 15 万人。深圳市经济发展前景广阔，持续涌入的新市民、青年人群体进一步扩大了深圳市保障性租赁住房需求，为基础设施资产现金流的稳定性提供了重要保障。

基于以上分析，目标基础设施资产所处的区位宏观经济发达，受政策鼓励、资金资源丰富等因素影响，吸引大量人才流入，为保障性租赁住房行业提供了较大的市场空间和发展潜力，有助于提升本项目未来现金流稳定性。

(四) 基础设施资产所处区域宏观经济分析

1、区域宏观经济发展情况

目标基础设施资产所在的深圳市毗邻香港，于 1980 年 8 月被中国设立为“经济特区”，为中国改革开放的窗口和新兴移民城市。历经 40 年的快速发展，深圳市从未开化的渔村发展成为全国性经济中心城市和国际化城市、超大城市。

根据深圳市统计局数据，深圳市 GDP 从 1979 年的 1.96 亿元增长至 2021 年的 3.07 万亿元，经济规模跃居内地城市第三；按照人均 GDP 计算，深圳市人均 GDP 由 1979 年的 606 元人民币提升到 2021 年的 17.46 万元人民币，按照世界银行衡量经济体类型（低收入、中低收入、中等收入、高收入）的标准，跻身国际高收入水平城市。深圳市经济发展迅速，为推动高质量发展建设现代化经济体系奠定了良好基础。

2、区域经济趋势分析

本基础设施项目所在的深圳市为粤港澳大湾区中心城市，同时为中国特色社会主义先行示范区，在湾区协同发展背景下，深圳市继续乘改革之风持续实现经济增长。

在战略定位上，粤港澳大湾区和社会主义先行示范区双区推动深圳可持续高质量发展。2019 年 2 月 18 日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》。按照规划纲要，粤港澳大湾区不仅要建成充满活力的世界级城市群、国

际科技创新中心、“一带一路”建设的重要支撑、内地与港澳深度合作示范区，还要打造成宜居宜业宜游的优质生活圈，成为高质量发展的典范。以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎。国家“十四五”规划纲要：加强粤港澳产学研协同发展，完善广深港、广珠澳科技创新走廊和深港河套、粤澳横琴科技创新极点“两廊两点”架构体系，推进综合性国家科学中心建设。2019年8月18日，国务院发布了《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》（以下简称“《意见》”），将目标基础设施资产所在的深圳市重新定位为：“中国特色社会主义先行示范区”（以下简称“先行示范区”）。先行示范区的建设，有利于深圳未来在更高起点、更高层次、更高目标上推进改革开放，形成全面深化改革、全面扩大开放新格局；有利于更好实施粤港澳大湾区战略。《意见》为深圳未来的发展制定了多个阶段性的目标：“到2025年，深圳经济实力、发展质量跻身全球城市前列，研发投入强度、产业创新能力世界一流，文化软实力大幅提升，公共服务水平和生态环境质量达到国际先进水平，建成现代化国际化创新型城市。到2035年，深圳高质量发展成为全国典范，城市综合经济竞争力世界领先，建成具有全球影响力的创新创业创意之都，成为我国建设社会主义现代化强国的城市范例。到本世纪中叶，深圳以更加昂扬的姿态屹立于世界先进城市之林，成为竞争力、创新力、影响力卓越的全球标杆城市”。可见，深圳市的建设得到了国家的大力支持并提升到国家战略的高度，发展潜力巨大，未来可期。

在资本市场建设上，深圳市多政策出台打造REITs良好发展环境。中共中央办公厅、国务院办公厅2020年10月11日印发《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》（以下简称“《实施方案》”），支持深圳“在资本市场建设上先行先试”，“依法依规开展基础设施领域不动产投资信托基金试点”。由此可见，一方面，基础设施公募REITs拥有良好的政策环境，得到国家的大力支持，将成为深圳市资本市场建设中的重要组成部分，为本REITs项目的长足发展及未来扩募提供了保障。同时，未来深圳市也将通过公募REITs这一创新工具有效盘活更多的存量基础设施资产，实现投资良性循环，助力粤港澳大湾区建设。

未来，作为中国特色社会主义先行示范区的深圳市，将在国家的大力支持下

在更高起点、更高层次、更高目标上推进改革开放，形成全面深化改革、全面扩大开放新格局，成为竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市。

基于以上分析，基础设施资产所在区域经济发达，且有较大发展潜力，为深圳保障性租赁住房的发展奠定了坚实的基础，有利于保障目标基础设施资产的租赁需求，从而保障其现金流稳定性。

(五) 基础设施资产运营相关的客群分析

目标基础设施资产为保障性租赁住房，底层资产客群主要是各直辖市及人口净流入大城市（本项目为深圳市）符合条件的新市民、青年人等群体。

2021年3月“十四五”规划提出，有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。2021年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》，“意见”明确对象标准：保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

项目底层资产安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑、凤凰公馆项目均为由深圳市住房和建设局认定的保障性租赁住房。根据各区配租公告，安居百泉阁的配租对象主要为福田区经由各行业主管部门认定的企业及机构的在职员工，安居锦园的配租对象主要为罗湖区辖区龙头企业和行业推荐企业的在职员工，保利香槟苑的配租对象主要为大鹏新区符合条件的企业、民办学校等非企业组织和机关事业单位的在职员工，凤凰公馆的配租对象主要为坪山辖区根据积分原则确定的人才安居公共租赁住房在库轮候个人（家庭）、坪山区人才住房在库轮候个人（家庭）。根据2020年基础设施资产所处区域配租面向企业情况，各区配租对象或拟配租对象均为符合条件的企事业经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才，具有良好的租约履约和租金支付能力，承租人违约可能性较低。

（六）区域经济发展对基础设施资产运营的分析

保障性租赁住房运营与管理行业发展地域差异明显，住房建设及租金定价水平与各区域经济发展情况和当地租赁住房市场密切相关。保障性租赁住房行业起步较晚，主要人口净流入城市都在逐步摸索阶段。北京、广州、深圳等一线城市及苏州、成都、杭州等热点创新创业唯一城市，受政府鼓励、政策完善、资金资源丰富等因素影响，吸引大量外来人口流入，带动保障性租赁住房行业的发展。

本基础设施项目所处的深圳市经济发展水平位列全国发展前列。2021年深圳市地区生产总值30,664.85亿元，同比增长6.7%，两年平均增长4.9%，呈现稳中求进的良好发展态势。2021年深圳经济社会持续恢复，在高质量发展的引领下，经济韧性不断增强，经济循环更加畅通，主要指标实现了预期目标，实现“十四五”良好开局。

四、安居百泉阁项目资产价值与受限情况，以及合规性与安全性

（一）基础设施资产价值及受限情况

1、基础设施资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况

根据百泉阁管理公司经审计的备考财务报表，安居百泉阁项目为保障性租赁住房资产（含配套商业设施及配套停车场），计入百泉阁管理公司资产负债表的投资性房地产科目。截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目的账面价值为400,614,185元。

根据评估机构戴德梁行出具的评估基准日为2022年3月31日的估值报告（戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第043号），评估结果如下：

安居百泉阁项目估值情况

项目名称	业态	总建筑面积 (平方米)	其中：住房部分 及配套商业设施 建筑面积 (平方米)	收益法估值 (元)	单价 (元/平方米)
------	----	----------------	-------------------------------------	--------------	---------------

安居百泉阁	保障性租赁住房、配套商业设施及配套停车场	53,606.58	39,715.43	576,100,000	10,747
-------	----------------------	-----------	-----------	-------------	--------

截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目资产账面价值与评估价值情况如下：

安居百泉阁项目账面价值与评估价值差异情况

项目名称	账面价值 (截至 2022/3/31) (元)	评估价值 (元)	差异 (元)	评估增值率
安居百泉阁	400,614,185	576,100,000	175,485,815	44%

截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目资产的账面价值为投资性房地产账面价值。安居百泉阁项目为自建项目，其账面原值包括由在建工程结转的土地使用权价款和建设成本，同时考虑折旧因素，账面价值较低，因此本次评估价值与账面价值增值 44%。

2、资产法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

安居百泉阁项目中的基础设施资产为：深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处的安居百泉阁小区中的以下房屋所有权及其占用的土地使用权：1.单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 39,301.32 平方米的 594 套保障性租赁住房；2.配套商业设施（建筑面积为 414.11 平方米）及配套停车场（机动车停车位 294 个）。

经核查，安居百泉阁项目法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制或应付未付的情况。

3、已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序情况

经核查，百泉阁管理公司不存在对外担保，且安居百泉阁项目不存在抵押、质押的情况。

4、担保物的评估、登记、保管情况

经核查，安居百泉阁项目不涉及担保物的评估、登记、保管情况，也不涉及担保物的抵押、权利质押登记等情况。

(二) 基础设施资产合规性及安全性

1、基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

安居百泉阁项目系由福田安居公司以协议出让方式取得国有建设用地使用权，并自行投资建设和运营。深圳市规划和自然资源局福田管理局与福田安居公司、百泉阁管理公司于2022年2月28日签署了《深地合字（2018）6015号<深圳市土地使用权出让合同书>第四补充协议书》，约定将安居百泉阁项目土地使用权的权利人受让主体变更为百泉阁管理公司。福田安居公司（划出方）与百泉阁管理公司（划入方）签署了《关于安居百泉阁项目的资产划转协议》及《关于安居百泉阁项目的资产划转协议之补充协议一》，约定福田安居公司以2021年12月31日当天安居百泉阁项目的资产账面净值将安居百泉阁项目划转至百泉阁管理公司。经核查，百泉阁管理公司已依据法律法规要求，取得安居百泉阁项目不动产权证书。具体如下：

国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	使用年限	权利类型	权利性质
国有土地	粤（2022）深圳市不动产权第0029583号等595份《不动产权证书》	深圳市安居百泉阁管理有限公司	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	二类居住用地/住宅；二类居住用地/商业	7,082.76平方米	70年，2018年6月26日至2088年6月25日	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

同时根据安居百泉阁项目的竣工测量报告以及建设工程规划验收合格证，安居百泉阁项目有建筑面积合计为13,891.15平方米的地下共用停车库。

经核查，安居百泉阁项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房。该房产为出租型人才住房（只租不售人才房）不得转让，抵押需经市政府同意，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和；深圳市住房和建设局针对安居百泉阁项目出具的《深圳市保障性租赁住房

项目认定书》（编号：福〔2022〕1号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

经核查，安居百泉阁项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	政府投资项目审批	项目建议书批复	/	/	/	不属于政府投资项目
		可行性研究报告批复	/	/	/	
		初步设计批复	/	/	/	
	企业投资项目核准		/	/	/	不属于须经政府核准的企业投资项目
企业投资项目备案		深福田发改备案〔2017〕0143号备案证：2017年8月7日 深福田发改备案〔2020〕0222号：2020年6月28日	深圳市福田区发展和改革委员会	深福田发改备案〔2017〕0143号 深福田发改备案〔2020〕0222号	该项目曾于2017年8月7日取得深福田发改备案〔2017〕0143号备案证，该证有效期届满后企业于2020年重新办理备案并取得新的备案证	
2	规划	建设项目选址意见书	2017年8月10日	深圳市规划和国土资源委员会福田管理局	深规土选 FT-2017-0060号	/
		建设用地规划许可证	2017年10月24日	深圳市规划和国土资源委员会福田管理局	深规土许 FT-2017-0049号	/
		建设工程规划许可证	2019年6月14日	深圳市规划和自然资源局福田管理局	深规土建许字 FT-2019-0029号	/
3	土地	土地取得方式	协议出让（自建）			
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2017年8月10日	深圳市规划和国土资源委员会福田管理局	深规土福〔2017〕78号	/
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	不适用
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	截至2022年4月1日	深圳市不动产登记中心	粤（2022）深圳市不动产权第0032042号等	/
4	环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复/备案回执	2017年8月15日	深圳市福田区环境保护和水务局	备案号： BAFT201700427	环境影响登记表备案
		排污许可证（2016年以后）	/	/	/	不适用
5	施工许可	施工许可证	2019年7月5日	深圳市福田区住房和城乡建设局	2017-440300-70-03-09023901	/

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注
6	竣工验收(竣工验收备案)	2021年12月3日	深圳市福田区住房和建设局	A17902122112020001	/
	工程质量单项验收	/	深圳市福田区建设工程质量监督站	2017112(土石方及基坑支护) 2019057(总承包) 2020206(精装修)	/
	消防单项验收	2021年9月30日	深圳市住房和建设局	深建消验字〔2021〕第0179号	/
	环保单项验收	/	/	/	不适用
	节能单项验收	2021年10月14日	深圳市福田区住房和建设局	福建节能〔2021〕7号	/
	规划单项验收	2021年11月19日	深圳市规划和自然资源局福田管理局	深规划资源建验字FT-2021-0030号	/
7	商务部门投资批复意见(如有)	/	/	/	不适用
	外商投资安全审查意见(如有)	/	/	/	不适用
8	节能审查	/	/	/	不适用
	深圳市保障性租赁住房项目认定书	2022年1月10日	深圳市住房和建设局	福〔2022〕1号	/

综上，安居百泉阁项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之安居百泉阁项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：福〔2022〕1号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。安居百泉阁项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

2、特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

经核查，百泉阁管理公司作为安居百泉阁项目产权人依法运营安居百泉阁项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，百泉阁管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

百泉阁管理公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署《安居百泉

阁项目停车场租赁合同》，其中约定安居（深圳）城市运营科技服务有限公司向百泉阁管理公司承租安居百泉阁项目中的停车场（机动车停车位数量：294个，建筑面积：合计13,891平方米），并有权将停车场对外转租并进行经营、管理及收取经济利益。根据深圳市规划和自然资源局福田管理局出具的编号为“深规划资源建验字FT-2021-0030号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》，安居锦园项目车位共294个，因此，百泉阁管理公司已将安居百泉阁项目中的停车场整体出租予安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，针对安居百泉阁项目中的停车场运营，安居（深圳）城市运营科技服务有限公司已取得《深圳市经营性停车场许可证》，百泉阁管理公司无需取得经营许可。

3、工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经核查，依据福田安居公司出具的验收日期为2021年11月20日的《单位（子单位）工程竣工验收报告》，通过对各分部工程质量控制资料核查、对安全和主要功能检验资料核查及主要功能抽查、对工程观感质量检查，安居百泉阁施工总承包工程已完成工程设计和合同约定内容，符合规范和设计要求。该工程合格，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意竣工验收。

4、竣工验收情况

依据福田安居公司出具的验收日期为2021年11月20日的《单位（子单位）工程竣工验收报告》，安居百泉阁项目工程合格，建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、施工单位等参建单位同意竣工验收。依据深圳市福田区住房和建设局出具的编号为“A17902122112020001”的《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》，并经核查深圳市住房和建设局网站，安居百泉阁项目已于2021年12月3日完成项目竣工验收备案。

经核查，安居百泉阁项目已办理竣工验收手续并办理竣工验收备案。

5、安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

（1）安全生产情况

经以项目名称、项目公司名称查询了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，前述网站均未显示安居百泉阁项目存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

(2) 环境保护情况

经核查，福田安居公司于2017年8月15日就安居百泉阁项目取得了深圳市福田区环境保护和水务局出具的《深圳市建设项目环境影响登记表网上备案回执》，该项目备案号为“BAFT201700427”。根据《建设项目环境保护管理条例（2017修订）》规定，编制环境影响报告书或报告表的建设项目须办理竣工环保验收，安居百泉阁项目依法只需提交环境影响登记表，因此无须办理竣工环保验收。

综上，安居百泉阁项目已完成环评备案手续且无须办理竣工环保验收，符合《城乡规划法》、《环境影响评价法》及《建设项目环境保护条例》的规定。

(3) 符合城市规划要求情况

经核查，福田安居公司于2017年10月24日就安居百泉阁项目取得编号为“深规土许FT-2017-0049号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

经核查，福田安居公司于2019年6月14日就安居百泉阁项目取得编号为“深规土建许字FT-2019-0029号”的《深圳市建设工程规划许可证》，并于2021年11月19日取得编号为“深规划资源建验字FT-2021-0030号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》。

根据福田安居公司出具的书面说明，安居百泉阁项目符合生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。根据百泉阁管理公司出具的书面说明，安居百泉阁项目符合安全生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。

6、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

安居百泉阁项目不存在受自然灾害影响项目稳定运营的情况，不存在受汇率变化影响项目稳定运营的情况，不存在受外贸环境影响项目稳定运营的情况。

经核查，百泉阁管理公司拥有安居百泉阁项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为安居百泉阁项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本次尽职调查截止日，安居百泉阁项目未被设置担保物权，未发现安居百泉阁项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，安居百泉阁项目权属清晰。安居百泉阁项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等其他权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

五、安居锦园项目资产价值与受限情况，以及合规性与安全性

（一）基础设施资产价值及受限情况

1、基础设施资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况

根据锦园管理公司经审计的备考财务报表，安居锦园项目为保障性租赁住房资产（含配套停车场），计入锦园管理公司资产负债表的投资性房地产科目。截至尽职调查基准日，安居锦园项目的账面价值为 258,908,360 元。

根据评估机构戴德梁行出具的评估基准日为 2022 年 3 月 31 日的估值报告（戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 044 号，评估结果如下：

安居锦园项目资产估值情况

项目名称	业态	总建筑面积 (平方米)	其中：住房部分 建筑面积 (平方米)	收益法估值 (元)	单价 (元/平方米)
安居锦园	保障性租赁住房、配套停车场	35,130.89	26,948.60	300,500,000	8,554

截至尽职调查基准日，安居锦园项目资产账面价值与评估价值情况如下：

安居锦园项目账面价值与评估价值差异情况

项目名称	账面价值	评估价值	差异	评估增值率
------	------	------	----	-------

	(截至 2022/3/31) (元)	(元)	(元)	
安居锦园	258,908,360	300,500,000	41,591,640	16%

截至尽职调查基准日，安居锦园项目资产的账面价值为投资性房地产账面价值。安居锦园项目为自建项目，其账面原值包括由在建工程结转的土地使用权价款和建设成本，同时考虑折旧因素，账面价值较低，因此本次评估价值与账面价值相比有一定增值。

2、资产法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制和应付未付义务情况

安居锦园项目中的基础设施资产为：深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路的安居锦园小区中的以下房屋所有权及其占用的土地使用权：（1）单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 26,948.60 平方米的 360 套保障性租赁住房；（2）配套停车场（机动车停车位 216 个）。

经核查，前述基础设施资产法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制或应付未付的情况。

3、已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序情况

经核查，锦园管理公司不存在对外担保，且安居锦园项目不存在抵押、质押的情况。

4、担保物的评估、登记、保管情况

经核查，安居锦园项目不涉及担保物的评估、登记、保管情况，也不涉及担保物的抵押、权利质押登记等情况

(二) 基础设施资产合规性及安全性

1、基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

安居锦园项目系由罗湖安居公司以协议出让方式取得国有建设用地使用权，并自行投资建设和运营。深圳市规划和自然资源局罗湖管理局与罗湖安居公司、

锦园管理公司于2022年2月16日签署了《深地合字(2018)0010号<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》，约定将安居锦园项目土地使用权的权利人变更为锦园管理公司。罗湖安居公司(划出方)与锦园管理公司(划入方)签署了《关于安居锦园项目的资产划转协议》及《关于安居锦园项目的资产划转协议之补充协议一》，约定罗湖安居公司以2021年12月31日当天安居锦园项目的资产账面净值将安居锦园项目划转至锦园管理公司。经核查锦园管理公司已依据法律法规要求，取得安居锦园项目不动产权证书。具体如下：

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	使用年限	权利类型	权利性质
粤(2022)深圳市不动产权第0030036号等360份《不动产权证书》	深圳市安居锦园管理有限公司	罗湖区笋岗街道田西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	二类居住用地/住宅	5,556.76平方米	70年，2018年4月28日至2088年4月27日	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

同时根据安居锦园项目的竣工测量报告以及建设工程规划验收合格证，安居锦园项目有建筑面积合计为8,182.29平方米的车库(其中：地下共用停车库建筑面积6,944.71平方米，人防区地下车库建筑面积1,237.58平方米)。

经核查，安居锦园项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房，为只租不售人才住房。不得转让，抵押需经市政府同意，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和；深圳市住房和建设局针对安居锦园项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》(编号：罗〔2022〕1号)对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

经核查，安居锦园项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	项目建议书批复	/	/	/	不属于政府投资项目
	可行性研究报告批复	/	/	/	
	初步设计批复	/	/	/	
	企业投资项目核准	/	/	/	不属于须经政府核准的企业投资项目

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
	企业投资项目备案		2017年7月7日	深圳市罗湖区发展和改革委员会	深罗湖发改备案〔2017〕0052号	/
2	规划	建设项目选址意见书	2017年7月7日	深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局	深规土选LH-2017-0038号	/
		建设用地规划许可证	2018年8月28日	深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局	深规土许LH-2018-0031号	/
		建设工程规划许可证	2019年3月8日	深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局	深规土建许字LH-2019-0013号	/
3	土地	土地取得方式	协议出让（自建）			
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	2017年7月7日	深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局	深规土罗函〔2017〕807号	/
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	不适用
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	截至2022年3月31日	深圳市不动产登记中心	粤（2022）深圳市不动产权第0030036号等	/
4	环评	环境影响评价（报告书、报告表和登记表）批复/备案回执	2017年7月12日	深圳市罗湖区环境保护和水务局	备案号：BALH201700074	环境影响登记表备案
		排污许可证（2016年以后）	/	/	/	不适用
5	施工许可	施工许可证	2019年3月26日	深圳市罗湖区住房和建设局	2017-440300-93-03-8891501	/
6	竣工验收	综合验收（竣工验收备案案）	2021年10月15日	深圳市罗湖区住房和建设局	B17902122110150001	/
		工程质量单项验收	2021年10月15日	深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心	/	
		消防单项验收	2021年9月30日	深圳市住房和建设局	深建消验字〔2021〕第0177号	/
		环保单项验收	/	/	/	不适用
		节能单项验收	2021年9月26日	深圳市罗湖区住房和建设局	罗建节验〔2021〕7号	/

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
		规划单项验收	2021年10月13日	深圳市规划和自然资源局罗湖管理局	深规划资源建验字 LH-2021-0006号	/
7	外资	商务部门投资批复意见 (如有)	/	/	/	不适用
		外商投资安全审查意见 (如有)	/	/	/	不适用
8	其他重要手续	节能审查	/	/	/	不适用
		深圳市保障性租赁住房项目认定书	2022年1月10日	深圳市住房和城乡建设局	罗〔2022〕1号	/

综上，安居锦园项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之安居锦园项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：罗〔2022〕1号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。安居锦园项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

2、特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

经核查，锦园管理公司作为安居锦园项目产权人依法运营安居锦园项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，锦园管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

锦园管理公司与安居（深圳）城市运营科技服务有限公司签署《安居锦园项目停车场租赁合同》，其中约定，安居（深圳）城市运营科技服务有限公司向锦园管理公司承租安居锦园项目中的停车场（机动车停车位数量：216个，建筑面积：合计8,182.29平方米），并有权停车场对外转租并进行经营、管理及收取经济利益。根据深圳市规划和自然资源局罗湖管理局出具的编号为“深规划资源建验字 LH-2021-0006号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》，安居锦园项目车位共216个，因此，锦园管理公司已将安居锦园项目中的停车场整体出租予安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，针对安居锦园项目中的停车场运营，安

居（深圳）城市运营科技服务有限公司已取得《深圳市经营性停车场许可证》，锦园管理公司无需取得经营许可。

3、工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经核查，依据深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心于2021年10月15日出具的《建设工程质量监督报告》，安居锦园项目已通过工程竣工质量验收。

综上，安居百泉阁项目基础设施资产的工程建设质量及安全标准均为合格。

4、竣工验收情况

依据深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心于2021年10月15日出具的《建设工程质量监督报告》，安居锦园项目已通过工程竣工质量验收。依据深圳市罗湖区住房和建设局出具的编号为“B17902122110150001”的《深圳市竣工验收备案收文回执》，并经核查深圳市住房和建设局网站，安居锦园项目已于2021年10月15日完成项目竣工验收备案。

5、安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

（1）安全生产情况

经以项目名称、项目公司名称查询了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，前述网站均未显示安居锦园项目存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

（2）环境保护情况

经核查，罗湖安居公司于2017年7月12日就安居锦园项目取得了深圳市罗湖区环境保护和水务局出具的《深圳市建设项目环境影响登记表网上备案回执》，该项目备案号为“BALH201700074”。根据《建设项目环境保护管理条例（2017修订）》规定，编制环境影响报告书或报告表的建设项目须办理竣工环保验收，安居百泉阁项目依法只需提交环境影响登记表，因此无须办理竣工环保验收。

综上,安居锦园项目已完成环评备案手续且无须办理竣工环保验收,符合《城乡规划法》、《环境影响评价法》及《建设项目环境保护条例》的规定。

(3) 符合城市规划要求情况

经核查,罗湖安居公司于2018年8月28日就安居锦园项目取得编号为“深规土许LH-2018-0031号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

经核查,罗湖安居公司于2019年3月8日就安居锦园项目取得编号为“深规土建许字LH-2019-0013号”的《深圳市建设工程规划许可证》,并于2021年10月13日取得编号为“深规划资源建验字LH-2021-0006号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》。

根据罗湖安居公司出具的书面说明,安居锦园项目符合生产、环境保护的要求,并且符合城市规划的要求,不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。根据锦园管理公司出具的书面说明,安居锦园项目符合安全生产、环境保护的要求,并且符合城市规划的要求,不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。

6、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

安居锦园项目不存在受自然灾害影响项目稳定运营的情况,不存在受汇率变化影响项目稳定运营的情况,不存在受外贸环境影响项目稳定运营的情况。

经核查,锦园管理公司拥有安居锦园项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书,为安居锦园项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本次尽职调查截止日,安居锦园项目未被设置担保物权,未发现安居锦园项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形,安居锦园项目权属清晰。安居锦园项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制,不存在未解决的经济或法律纠纷,且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

六、保利香槟苑项目资产价值与受限情况,以及合规性与安全性

（一）基础设施资产价值及受限情况

1、基础设施资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况

根据鼎吉管理公司经审计的备考财务报表，保利香槟苑项目为保障性租赁住房资产，计入鼎吉管理公司资产负债表的投资性房地产科目。截至尽职调查基准日，保利香槟苑项目的账面价值为 66,058,713 元。

根据评估机构戴德梁行出具的评估基准日为 2022 年 3 月 31 日的估值报告（戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 045 号），评估结果如下：

保利香槟苑项目估值情况

项目名称	业态	总建筑面积 (平方米)	其中：住房部分 建筑面积 (平方米)	收益法估值 (元)	单价 (元/平方米)
保利香槟苑	保障性租赁住房	16,457.28	16,457.28	68,300,000	4,150

截至尽职调查基准日，保利香槟苑项目资产账面价值与评估价值情况如下：

保利香槟苑项目账面价值与评估价值差异情况

项目名称	账面价值 (截至 2022/3/31) (元)	评估价值 (元)	差异 (元)	评估增值率
保利香槟苑	66,058,713	68,300,000	2,241,287	3%

截至尽职调查基准日，保利香槟苑项目资产的账面价值为投资性房地产账面价值。保利香槟苑项目为招拍挂配建无偿移交项目，并根据价值时点为 2021 年 9 月 30 日的市场价值入账，两次评估的价值时点相近，本次评估价值与账面价值差异较小。

2、资产法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制和应付未付义务情况

保利香槟苑项目中的基础设施资产为：深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧的保利香槟苑小区中，单元建筑面积小于或等于 90 平方米、建筑面积合计 16,457.28 平方米的 210 套保障性租赁住房的房屋所有权及其占用的土地使用权。

经核查，前述基础设施资产法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制或应付未付的情况。

3、已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序情况

经核查，鼎吉管理公司不存在对外担保，且保利香槟苑项目不存在抵押、质押的情况。

4、担保物的评估、登记、保管情况

经核查，保利香槟苑项目不涉及担保物的评估、登记、保管情况，也不涉及担保物的抵押、权利质押登记等情况。

(二) 基础设施资产合规性及安全性

1、基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

保利香槟苑项目系由保利集团(由东莞市中骏房地产开发有限公司参与招拍挂，后设立全资子公司深圳市保利房地产投资有限公司作为土地受让主体)以招拍挂出让方式取得国有建设用地使用权并配建的人才住房，后由深圳市人才安居集团按照土地出让文件约定以无偿移交方式取得招拍挂出让土地配建人才住房的房屋所有权及其对应的国有建设用地使用权。深圳市人才安居集团(划出方)与鼎吉管理公司(划入方)于2022年2月28日签署了《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，约定深圳市人才安居集团以2021年12月31日当天保利香槟苑项目的资产账面净值将保利香槟苑项目划转至鼎吉管理公司。经核查，鼎吉管理公司已依据法律法规要求，取得保利香槟苑项目不动产权证书。具体如下：

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	使用年限	权利类型	权利性质
编号为粤(2022)深圳市不动产权第0026659号等210份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	大鹏办事处鹏飞路南側保利香槟苑	二类居住用地/住宅	18,206.55平方米	70年，从2016年12月14日至2086年12月13日止	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

经核查，保利香槟苑项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房；深圳市住房和建设局针对保利香槟苑项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：鹏〔2022〕1号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

经核查，保利香槟苑项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	政府投资项目审批	项目建议书批复	/	/	/	不属于政府投资项目
		可行性研究报告批复	/	/	/	
		初步设计批复	/	/	/	
	企业投资项目核准		/	/	/	不属于须经政府核准的企业投资项目
企业投资项目备案		2017年3月21日	深圳市大鹏新区发展和财政局	深大鹏发财备案〔2017〕0016号	/	
2	规划	建设项目选址意见书	/	/	/	不适用
		建设用地规划许可证	2017年4月28日	深圳市规划和国土资源委员会大鹏管理局	深规土许DP-2017-0006号	/
		建设工程规划许可证	2018年10月17日	深圳市规划和国土资源委员会大鹏管理局	深规土建许字DP-2017-0006（改2）号	/
3	土地	土地取得方式	招拍挂出让（无偿移交）			
		土地预审意见（2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书）	/	/	/	净地招拍挂出让的房地产开发用地，不适用
		建设用地批准书（2019年9月以前）	/	/	/	净地招拍挂出让的房地产开发用地，不适用
		建设项目土地使用权证（或不动产权证）	2021年3-4月	深圳市不动产登记中心	编号为粤（2021）深圳市不动产权第0056668号等231份《不动产权证书》	因项目已办理分户确权手续，且所涉产证数量较多，故各产证发证日期存在跨月情形

序号	手续名称		签发时间	签发机构	文件编号	备注
4	环评	环境影响评价(报告书、 报告表和登记表)批复/ 备案回执	2017年7月5日	深圳市龙岗区 环境保护和水 务局(大鹏新 区)	深鹏环批〔2017〕00036号	环境影响报告 表
		排污许可证(2016年以 后)	/	/	/	不适用
5	施工许可	施工许可证	2017年8月29日	深圳市住房和 建设局	4403002017006803	/
6	竣工验收	综合验收(竣工验收备 案)	2020年6月18日	深圳市住房和 建设局	S17902122006170002	/
		工程质量单项验收	2020年6月17日	深圳市建筑工 程质量安全监 督总站	房建2020-038号	/
		消防单项验收	2019年12月19 日	深圳市大鹏新 区住房和建设 局	深大建消验字〔2019〕第0011号	/
		环保单项验收	2020年1月20日	深圳市保利房 地产投资有限 公司	/	环境影响报告 表
		节能单项验收	2020年6月5日	深圳市住房和 建设局	深建节验〔2020〕027号	/
		规划单项验收	2020年4月3日	深圳市规划和 自然资源局大 鹏管理局	深规划资源建验字DP-2020-0004 号	/
7	外资	商务部门投资批复意见 (如有)	/	/	/	不适用
		外商投资安全审查意见 (如有)	/	/	/	不适用
8	其他重要 手续	节能审查	/	/	/	不适用
		深圳市保障性租赁住房 项目认定书	2022年1月10日	深圳市住房和 建设局	鹏〔2022〕1号	/

综上，保利香槟苑项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之保利香槟苑项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：鹏〔2022〕1号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。保利香槟苑项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核

准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

2、特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

经核查，鼎吉管理公司作为保利香槟苑项目产权人依法运营保利香槟苑项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，鼎吉管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

3、工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经核查，依据深圳市保利房地产投资有限公司出具的验收日期为2020年6月17日的《工程竣工验收报告》，建设、监理、勘察、设计、施工单位分别按要求对工程进行检查验收，一致认定保利香槟苑施工总承包工程为合格工程，满足了设计要求和使用寿命。

综上，保利香槟苑项目的工程建设质量及安全标准均为合格。

4、竣工验收情况

依据深圳市保利房地产投资有限公司出具的验收日期为2020年6月17日的《工程竣工验收报告》，建设、监理、勘察、设计、施工单位分别按要求对工程进行检查验收，一致认定保利香槟苑施工总承包工程为合格工程，满足了设计要求和使用寿命。依据深圳市住房和建设局出具的编号为“S17902122006170002”的《深圳市竣工验收备案收文回执》，并经核查深圳市住房和建设局网站，保利香槟苑项目已于2020年6月18日完成项目竣工验收备案。

经核查，保利香槟苑项目已办理竣工验收手续并办理竣工验收备案。

5、安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

(1) 安全生产情况

经以项目名称、项目公司名称查询了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，前述网站均未显示保利香槟苑项目存

在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

(2) 环境保护情况

经核查，深圳市保利房地产投资有限公司于2017年7月5日就保利香槟苑项目取得了深圳市龙岗区环境保护和水务局（大鹏新区）出具的编号为“深鹏环批〔2017〕00036号”的《深圳市大鹏新区生态保护和城市建设局建设项目环境影响审查批复》，同意办理保利香槟苑建设项目环境影响审批手续。深圳市保利房地产投资有限公司于2020年1月20日出具《保利香槟苑项目竣工环境保护验收鉴定书》，对于保利香槟苑项目，验收组认为，建设单位依法落实环评报告及批复中的各项防治措施，环保设施总体质量合格，经过专业机构监测达标。施工期较好地控制和减少了工程建设中的环境影响；运行期间的设施完善，符合环境保护验收的条件，同意该项目环境保护验收通过。

综上，保利香槟苑项目已通过环评审批手续及环保竣工验收手续，符合《城乡规划法》、《环境影响评价法》及《建设项目环境保护条例》的规定。

(3) 符合城市规划要求情况

经核查，深圳市保利房地产投资有限公司于2017年4月28日就保利香槟苑项目取得编号为“深规土许 DP-2017-0006号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

经核查，深圳市保利房地产投资有限公司于2018年10月17日就保利香槟苑项目取得编号为“深规土建许字 DP-2017-0006（改2）号”的《深圳市建设工程规划许可证》，并于2020年4月3日取得编号为“深规划资源建验字 DP-2020-0004号”《深圳市建设工程规划验收合格证》。

根据深圳市人才安居集团出具的书面说明，保利香槟苑项目符合生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。根据鼎吉管理公司出具的书面说明，保利香槟苑项目符合安全生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。

6、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

保利香槟苑项目不存在受自然灾害影响项目稳定运营的情况，不存在受汇率变化影响项目稳定运营的情况，不存在受外贸环境影响项目稳定运营的情况。

经核查，鼎吉管理公司拥有保利香槟苑项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为保利香槟苑项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本次尽职调查截止日，保利香槟苑项目未被设置担保物权，未发现保利香槟苑项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，保利香槟苑项目权属清晰。保利香槟苑项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等其他权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

七、凤凰公馆项目资产价值与受限情况，以及合规性与安全性

（一）基础设施资产价值及受限情况

1、基础设施资产账面价值和评估价值情况及账面价值与评估价值差异情况

根据鼎吉管理公司经审计的备考财务报表，凤凰公馆项目为保障性租赁住房资产，计入鼎吉管理公司资产负债表的投资性房地产科目。截至尽职调查基准日，凤凰公馆项目的账面价值为 202,622,421 元。

根据评估机构戴德梁行出具的评估基准日为 2022 年 3 月 31 日的估值报告（戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第 046 号），评估结果如下：

凤凰公馆项目估值情况

项目名称	业态	总建筑面积 (平方米)	其中：住房部分 建筑面积 (平方米)	收益法估值 (元)	单价 (元/平方米)
凤凰公馆	保障性租赁住房	51,553.87	51,553.87	213,100,000	4,134

截至尽职调查基准日，凤凰公馆项目资产账面价值与评估价值情况如下：

凤凰公馆项目账面价值与评估价值差异情况

项目名称	账面价值 (截至 2022/3/31) (元)	评估价值 (元)	差异 (元)	评估增值率

凤凰公馆	202,622,421	213,100,000	10,477,580	5%
------	-------------	-------------	------------	----

截至尽职调查基准日，基础设施项目资产的账面价值为投资性房地产账面价值。凤凰公馆项目为招拍挂配建无偿移交项目，并根据价值时点为2021年9月30日的市场价值入账，两次评估的价值时点相近，本次评估价值与账面价值差异较小。

2、资产法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制和应付未付义务情况

凤凰公馆项目中的基础设施资产为：深圳市坪山区碧沙北路以西，龙勤路以南的凤凰公馆小区中，单元建筑面积小于或等于90平方米、建筑面积合计51,553.87平方米的666套保障性租赁住房的房屋所有权及其占用的土地使用权。

经核查，前述基础设施资产法律权属清晰，不存在抵押、查封、扣押、冻结等其他权利限制或应付未付的情况。

3、已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序情况

经核查，鼎吉管理公司不存在对外担保；截至本次尽职调查截止日，凤凰公馆项目不存在抵押、质押的情况。

4、担保物的评估、登记、保管情况

经核查，凤凰公馆项目不涉及担保物的评估、登记、保管情况，也不涉及担保物的抵押、权利质押登记等情况。

(二) 基础设施资产合规性及安全性

1、基础设施资产履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续情况及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备情况

凤凰公馆项目系由碧桂园集团(由深圳市碧桂园房地产投资有限公司参与招拍挂，后设立全资子公司深圳市金碧房地产开发有限公司作为土地受让主体)以招拍挂出让方式取得国有建设用地使用权并配建的人才住房，后由深圳市人才安居集团按照土地出让文件约定以无偿移交方式取得招拍挂出让土地配建人才住

房的房屋所有权及其对应的国有建设用地使用权。深圳市人才安居集团(划出方)与鼎吉管理公司(划入方)于2022年2月28日签署了《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》，约定深圳市人才安居集团以2021年12月31日凤凰公馆项目的资产账面净值将凤凰公馆项目划转至鼎吉管理公司。经核查，鼎吉管理公司已依据法律法规要求，取得凤凰公馆项目不动产权证书。具体如下：

产权证书编号	权利人名称	坐落	用途	宗地面积	使用年限	权利类型	权利性质
编号为粤(2022)深圳市不动产权第0028053号等666份《不动产权证书》	深圳市安居鼎吉管理有限公司	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	二类居住用地/住宅	33,383.04平方米	70年, 2016年12月14日至2086年12月13日	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他

经核查，凤凰公馆项目的《不动产权证书》附记对该项目转让存在以下限制性约定或记载：非市场商品房；深圳市住房和建设局针对凤凰公馆项目出具的《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：坪〔2022〕2号）对该项目转让存在以下限制性约定或记载：本项目只能用作保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售。

经核查，凤凰公馆项目已依据法律法规要求取得相应的建设文件。具体如下：

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注
1	政府投资项目审批				不属于政府投资项目
	项目建议书批复	/	/	/	
	可行性研究报告批复	/	/	/	
	初步设计批复	/	/	/	
	企业投资项目核准	/	/	/	不属于须经政府核准的企业投资项目
	企业投资项目备案	2017年5月19日	深圳市坪山新区发展和财政局	深坪山发财备案〔2017〕0086号	/
2	规划				不适用
	建设项目选址意见书	/	/	/	
	建设用地规划许可证	2017年4月17日	深圳市规划和国土资源委员会坪山	深规土许PS-2017-0010号	/

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注	
			管理局			
	建设工程规划许可证	2019年6月5日	深圳市规划和自然资源局坪山管理局	深规土建许字PS-2017-0045(改2)号	/	
3	土地	土地取得方式	招拍挂出让(无偿移交)			
		土地预审意见(2019年9月以后为建设项目用地预审与选址意见书)	/	/	/	净地招拍挂出让的房地产开发用地,不适用
		建设用地批准书(2019年9月以前)	/	/	/	净地招拍挂出让的房地产开发用地,不适用
		建设项目土地使用权证(或不动产权证)	2021年4月-10月	深圳市不动产登记中心	编号为粤(2021)深圳市不动产权第0063365号等666份《不动产权证书》	因项目已办理分户确权手续,且所涉产证数量较多,故各产证发证日期存在跨月情形
4	环评	环境影响评价(报告书、报告表和登记表)批复/备案回执	2017年9月26日	深圳市坪山区环境保护和水务局	深坪环批[2017]262号	环境影响报告表
		排污许可证(2016年以后)	/	/	/	不适用
5	施工许可	施工许可证	2017年12月8日	深圳市住房和建设局	4403002017010302	/
6	竣工验收	综合验收(竣工验收备案)	2020年10月22日	深圳市住房和建设局	S17902122010210002	/
		工程质量单项验收	2020年10月19日	深圳市建筑工程质量安全监督总站	房建2020-073	/
		消防单项验收	2020年8月13日	深圳市住房和建设局	深建消验字[2020]第0188号	/
		环保单项验收	2020年8月	深圳市环境工程科学技术中心有限公司	无	环境影响报告表

序号	手续名称	签发时间	签发机构	文件编号	备注	
	节能单项验收	2020年9月30日	深圳市住房和建设局	深建节验〔2020〕069号	/	
	规划单项验收	2020年3月20日	深圳市规划和自然资源局坪山管理局	深规划资源建验字PS-2020-0010号	/	
7	外资	商务部门投资批复意见(如有)	/	/	不适用	
	外商投资安全审查意见(如有)	/	/	/	不适用	
8	其他重要手续	节能审查	2022年2月18日	深圳市发展和改革委员会	深发改节能审〔2022〕0014号	/
	深圳市保障性租赁住房项目认定书	2022年1月10日	深圳市住房和建设局	坪〔2022〕2号	/	

综上，凤凰公馆项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记，除前述提及之凤凰公馆项目的《不动产权证书》附记及《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（编号：坪〔2022〕2号）对该项目转让的限制性记载，不存在其他法定或者约定的限制转让或限制抵押、质押的情形，不存在抵押、质押等他项权利限制。凤凰公馆项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已履行依据法律法规应当履行的规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续及取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续。

2、特许经营等经营许可或其他经营资质的期限情况

经核查，鼎吉管理公司作为凤凰公馆项目产权人依法运营保利香槟苑项目，无需取得特许经营等经营许可、资质，鼎吉管理公司未持有特许经营等经营许可、资质。

3、工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经核查，依据深圳市金碧房地产开发有限公司出具的验收日期为2020年10月22日的《单位（子单位）工程竣工验收报告》，凤凰公馆项目已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，质量合格，工程档案资料完整。符合要求，同意竣工验收。

综上，凤凰公馆项目的工程建设质量及安全标准均为合格。

4、竣工验收情况

依据深圳市金碧房地产开发有限公司出具的验收日期为2020年10月22日的《单位（子单位）工程竣工验收报告》，凤凰公馆项目已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，质量合格，工程档案资料完整。符合要求，同意竣工验收。依据深圳市住房和建设局出具的编号为“S17902122010210002”的《深圳市竣工验收备案收文回执》，并经核查深圳市住房和建设局网站，凤凰公馆项目已于2020年10月22日完成项目竣工验收备案。

经核查，凤凰公馆项目已办理竣工验收手续并办理竣工验收备案。

5、安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

（1）安全生产情况

通过以项目名称、项目公司名称查询了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，前述网站均未显示凤凰公馆项目存在因发生安全生产或环境污染重大事故而受到主管部门重大行政处罚的情形。

（2）环境保护情况

经核查，深圳市金碧房地产开发有限公司于2017年9月26日就凤凰公馆项目取得了深圳市坪山区环境保护和水务局出具的编号为“深坪环批〔2017〕262号”的《深圳市坪山区环境保护和水务局建设项目环境影响审查批复》，同意凤凰公馆项目的建设。深圳市环境工程科学技术中心有限公司于2020年8月出具《建设项目竣工环境保护验收调查表》，根据本次环境影响调查，凤凰公馆建设项目不存在对环境有较大不良影响的重大工程变更；环境影响审批文件所提主要环保指措施得到了相应的落实；相关环保设施已建成并投入正常使用；环保工程符合设计、施工和使用要求。因此，项目已达到竣工环境保护验收要求。

综上，凤凰公馆项目已通过环评审批手续及环保竣工验收手续，符合《城乡规划法》、《环境影响评价法》及《建设项目环境保护条例》的规定。

(3) 符合城市规划要求情况

经核查，深圳市金碧房地产开发有限公司于2017年4月17日就凤凰公馆项目取得编号为“深规土许PS-2017-0010号”的《深圳市建设用地规划许可证》。

经核查，深圳市金碧房地产开发有限公司于2019年6月5日就凤凰公馆项目取得编号为“深规土建许字PS-2017-0045（改2）号”的《深圳市建设工程规划许可证》，并于2020年3月20日取得编号为“深规划资源建验字PS-2020-0010号”的《深圳市建设工程规划验收合格证》。

根据深圳市人才安居集团出具的书面说明，凤凰公馆项目符合生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。根据鼎吉管理公司出具的书面说明，凤凰公馆项目符合安全生产、环境保护的要求，并且符合城市规划的要求，不存在因安全生产、环境保护或不符合城市规划要求而受到行政处罚的情形。

6、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

凤凰公馆项目不存在受自然灾害影响项目稳定运营的情况，不存在受汇率变化影响项目稳定运营的情况，不存在受外贸环境影响项目稳定运营的情况。

经核查，鼎吉管理公司拥有凤凰公馆项目相对应的国有土地使用权和房屋所有权的不动产权属证书，为凤凰公馆项目的合法使用权人和/或所有权人。截至本次尽职调查截止日，凤凰公馆项目未被设置担保物权，未发现凤凰公馆项目存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，凤凰公馆项目权属清晰。凤凰公馆项目的房屋所有权及其对应的土地使用权不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等其他权利限制，不存在未解决的经济或法律纠纷，且不涉及未决诉讼、仲裁程序。

八、基础设施资产现金流真实性

(一) 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

根据项目公司出具的书面说明，并经适当核查，基础设施资产现金流的产生是基于真实、合法的经营活动。

(二) 形成基础设施资产现金流的法律协议或文件（如有）是否合法、有效

经对截至尽职调查基准日安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目已签署的保障性租赁住房、配套商业设施及配套停车场的租赁合同的逐一核查，并结合法律顾问出具的《法律意见书》，截至尽职调查基准日，该等租赁合同均真实、合法有效。

(三) 价格或收费标准是否符合相关规定

1、保障性租赁住房

经查阅深圳市房地产和城市建设发展研究中心出具的关于基础设施资产项目的《建议函》与四个项目所在区级保障性住房管理部门关于基准租金的确定文件，对照抽取样本的具体租金执行情况，未发现安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目及凤凰公馆项目的保障性租金住房的租金定价存在问题。

2、配套商业设施

根据深圳市人才安居集团在其官网发布的《深圳市人才安居集团有限公司商业物业招租公告》，安居百泉阁项目的配套商业设施的租金价格由意向承租方通过现场竞价的方式确定。

3、配套停车场

关于百泉阁管理公司与城服公司之间就安居百泉阁项目停车场租赁的关联交易，根据深圳市物价局发布的《深圳市机动车停放服务收费管理办法》（深价

规〔2008〕1号）及《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518号），住宅类停车场实行政府指导价，按月停放的小车指导价为250元/月，且该费用标准为基准价格，经营者可以在上浮幅度为零，下浮幅度不限的范围内制定具体价格。经核查，城服公司承租百泉阁管理公司所持有的安居百泉阁项目停车场共涉及机动车停车位294个，租金单价为人民币200元/月/车位（含税），与深圳市物价局及深圳市发改委公布的住宅类停车场政府指导价格水平接近，且低于市场指导价格上限，定价依据充分、定价公允。

关于锦园管理公司与城服公司之间就安居锦园项目停车场租赁的关联交易，根据深圳市物价局发布的《深圳市机动车停放服务收费管理办法》（深价规〔2008〕1号）及《深圳市发展和改革委员会关于完善我市机动车停放服务收费政策的通知》（深发改〔2017〕1518号），住宅类停车场实行政府指导价，按月停放的小车指导价为250元/月，且该费用标准为基准价格，经营者可以在上浮幅度为零，下浮幅度不限的范围内制定具体价格。经核查，城服公司承租锦园管理公司所持有的安居锦园项目停车场共涉及机动车停车位216个，租金单价为人民币200元/月/车位（含税），与深圳市物价局及深圳市发改委公布的住宅类停车场政府指导价格水平接近，且低于市场指导价格上限，符合市场指导价格规定的下浮标准，定价依据充分、定价公允。

综上，以上四个项目的保障性租赁住房租金均按照深圳市房地产和城市建设发展研究中心及各区住建局及/或住房保障中心确定的配租租金标准后根据户型、朝向及楼层实施差异化租金标准执行，配套商业设施及配套停车场的价格或收费标准符合相关规定。

本财务顾问认为本基础设施资产现金流均基于真实、合法的经营活动而产生；基础设施资产对应的租赁合同合法、有效，各项目公司有权根据该等租赁合同约定取得租金等收入；基础设施资产的价格或收费标准符合相关规定，基础设施资产的现金流真实。

九、基础设施资产现金流独立性和稳定性

（一）核查项目是否运营满三年

经核查，截至尽职调查基准日，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目、凤凰公馆项目均已投入运营。其中安居百泉阁项目于2022年1月开始运营，安居锦园项目于2021年11月开始运营，保利香槟苑项目于2020年7月开始运营，凤凰公馆项目于2020年11月开始运营。

四个项目运营时间尽管不满三年，但均能实现长期稳定收益。主要理由如下：

第一，从出租率看，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目均已达到较高的出租率，截至2022年3月31日，其保障性租赁住房的出租率分别为99%、99%、100%和98%。

第二，从现有租约租赁期限看，四个项目租约期限较长，到期后的续签政策能保持租约持续稳定。截至2022年3月31日，项目3年期租约的占比高达98.03%，且租约到期前承租人可以申请续签，每次续签时租约期限仍为3年。

第三，四个项目均位于所在区域的核心地段，周边配套齐全且均为新建住房，租金仅为同区位同品质市场住房租金的六折左右，与市场化租赁住房相比具有显著的竞争优势。

第四，长期来看，深圳市优质保障性租赁住房供不应求的状况将长期存在，是四个项目能够长期稳定运营的重要基础。深圳市人口持续净流入，住房需求持续增加，但受制于土地资源稀缺，住房供需长期处于失衡状态，且功能完善、配套齐全的保障性住房占比较低，因此四个项目有庞大的需求群体。

第五，根据现行配租政策，单位租户基本为资质良好的企业、党政机关或事业单位，最终入住的人员均是经筛选的符合条件的人才，入住群体素质和收入水平较高，租金支付能力较强，发生欠租等违约事项的风险较低。

综上，项目均已达到较高的出租率水平，租约期限长、租约稳定，租户违约风险低，因此四个项目均能实现长期稳定收益。

（二）基础设施资产的现金流构成

基础设施资产的现金流入端主要包括保障性租赁住房租金收入, 配套商业设施租金收入及配套停车场租金收入; 基础设施资产的现金流出端主要包括运营管理费、空置房物业管理费用、空置房专项维修基金及各项税费等。

(三) 基础设施资产现金流的独立性

经核查, 截至尽职调查基准日, 基础设施资产通过已签署及拟签署的租约, 通过公开、透明的配租流程或市场化出租等方式, 获得持续、稳定的保障性租赁住房租金收入、配套商业设施及停车场租金收入。基础设施资产产生的租金收入不依赖于其他资产或资产组。因此, 本基础设施资产现金流具有独立性。

(四) 基础设施资产现金流的稳定性

经核查, 深圳保障性租赁住房市场供不应求, 且本基础设施资产均位于相关区域的核心地段, 租期较长且可续租, 续租期限仍以3年为主。项目主要收入均由保障性租赁住房租金收入构成, 保障性租赁住房租金收入的稳定确保了本项目的现金流稳定。因此, 本基础设施资产现金流整体稳定、可靠。

十、基础设施资产现金流的分散度或集中度情况

(一) 现金流来源是否具备合理的分散度情况分析

截至尽职调查基准日, 基础设施资产中住房承租人数量共计983家, 其中个人租户766家, 单位租户217家。以下分别从租赁面积集中度、单位租户的前20大行业分布及租赁期限到期日的集中度维度进行分析。

1、前十大承租人集中度情况分析

基础设施资产前十大承租人情况表

	承租人	租赁面积(平方米)	租赁面积占比	租赁期限(年)	行业
1	荣耀终端有限公司	18,041.77	13.40%	3.0	软件和信息技术服务业

2	单位租户 A	2,361.27	1.75%	3.0	事业单位
3	单位租户 B	1,678.22	1.25%	3.0	保险业
4	单位租户 C	1,667.42	1.24%	3.0	保险业
5	单位租户 D	1,530.69	1.14%	3.0	汽车制造业
6	单位租户 E	1,247.68	0.93%	3.0	建筑安装业
7	单位租户 F	1,245.57	0.92%	3.0	批发业
8	单位租户 G	1,230.20	0.91%	3.0	货币金融服务
9	单位租户 H	1,225.40	0.91%	3.0	房地产业
10	单位租户 I	1,221.00	0.91%	3.0	计算机、通信和其他 电子设备制造业
	总计	31,449.22	23.35%		

备注：按租赁面积计算

截至尽职调查基准日，基础设施资产整体层面前十大承租人租赁面积占基础设施资产（不含配套停车场）可出租面积的比例为 23.35%。其中租赁面积占比超过 10%的承租人只有一家，为荣耀终端，其他九家单位租户租赁面积占比较为分散。同时，承租人为单位租户的，最终入住人均是单位的雇员中符合配租条件且经深圳市、区住建部门认可的个人，最终收入来源均是个人，基础设施资产收入来源分散度较高。

2、行业集中度分析

基础设施资产单位租户前 20 大行业分布情况表

行业	该行业单位租户个数占比
批发业	10.60%
商务服务业	10.14%
事业单位	9.22%
软件和信息技术服务业	5.53%
货币金融服务	4.15%
保险业	4.15%
专业技术服务业	3.69%
零售业	3.69%
机关单位	3.69%
房地产业	3.69%
科技推广和应用服务业	3.23%
建筑装饰、装修和其他建筑业	3.23%
社会组织	2.76%
计奥算机、通信和其他电子设备制造业	2.76%
互联网和相关服务	2.76%

行业	该行业单位租户个数占比
电力、热力生产和供应业	2.30%
资本市场服务	1.84%
房屋建筑业	1.84%
专用设备制造业	1.38%
医药制造业	1.38%
合计	82.03%

截至尽职调查基准日，全部 217 家单位租户中，租户所在行业包括批发业、商业服务业、事业单位、软件和信息技术服务业等，其中除批发业和商业服务业单位租户数量占全部单位租户数量比例分别为 10.60%和 10.14%外，其余行业占单位租户数量比例均低于 10%。单位租户的行业分散度较好。

3、租赁合同到期期限集中度分析

基础设施资产租赁合同到期分布情况表

租赁到期时间	租赁面积占比
2022 年	0.86%
2023 年	27.53%
2024 年	22.40%
2025 年	49.21%

从租赁期限看，截至尽职调查基准日，基础设施资产当前租户的租赁期限以 3 年为主，只有极少量租户的租赁期限为半年或 1 年。根据深圳市相关配租政策规定，期满后，承租人仍有续租需求的，应当在期满前 3 个月提出续租申请。符合届时配租条件的，可续租，续租期限不超过 3 年。经过深圳市配租审核机制筛选确定的配租对象具有较强的租金履约能力，同时因为深圳市人口持续净流入，住房需求持续增加，但受制于土地资源稀缺，住房供需长期处于失衡状态，且功能完善、配套齐全的保障性住房占比较低，因此四个项目有庞大的需求群体，即使租赁合同到期后，租金的稳定性仍然有较强的保障。

综上，基础设施资产的现金流分散度情况较好。

(二) 现金流来源是否由市场化运营产生分析

本项目基础设施资产为保障性租赁住房项目，深圳市保障性租赁住房的配租

工作是在深圳市、区住建部门实施的统一配租机制及住建部门确认的租金价格的基础上，通过公开、透明的配租流程实施完成的，政府部门的配租工作不受原始权益人及其关联方影响。

在四个项目中，保障性租赁住房的关联租户仅 1 家，为深圳市福田区人才安居有限公司，自 2022 年 3 月起租，其承租面积占本项目全部保障性租赁住房的总面积 0.23%。安居百泉阁项目及安居锦园项目的配套停车场的关联租户仅 1 家，为配套停车场整体承租人安居（深圳）城市运营科技服务有限公司，自 2022 年 3 月起租。截至尽职调查基准日，前述关联租户的租金收入仅在 2022 年 1-3 月发生，且 2022 年 1-3 月前述关联租户的租金收入占项目总收入的比例仅为 1.68%，关联方承租的比例占项目整体比例很小。

综上，基础设施资产的现金流主要由市场化运营产生。

（三）现金流来源不依赖第三方补贴等非经常性收入分析

经核查，根据本基础设施项目已签署及拟签署的租约，项目通过将基础设施资产进行市场化运营，以获得持续、稳定的租金收入，保障性租赁住房租金收入和配套商业设施及配套停车场租金收入占本项目全部营业收入的 100%，本基础设施项目的收入来源不依赖于第三方补贴等非经常性收入。

十一、基础设施资产现金流的预测情况

（一）未来一年及一期的现金流测算情况

根据基础设施基金可供分配金额测算报告，基础设施基金的现金流测算情况如下：

2022 年 7-12 月及 2023 年基础设施项目现金流测算概况

单位：元

项目	2022 年 7-12 月	2023 年度
营业收入	26,951,891.04	53,882,547.23

期/年末现金余额	34,540,419.05	60,184,565.06
可供分配金额	24,533,021.75	49,183,507.88
投资人净现金流分派率	4.24%	4.25%

注：投资人净现金流分派率=可供分配金额/公募基金募集规模，公募基金规模按照 11.58 亿元测算，届时以实际发行规模为准。

2022 年 7-12 月及 2023 年预测可供分配金额计算表

单位：元

科目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年度预测值
净利润	12,346,462.41	24,660,387.21
二、分配调整事项		
（一）折旧和摊销	10,422,000.00	20,844,000.00
（二）利息支出		
（三）所得税费用		
三、税息折旧及摊销前利润	22,768,462.41	45,504,387.21
（四）基础设施项目资产的公允价值变动损益		
其中：处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益		
（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）基础设施基金发行份额募集的资金	1,158,000,000.00	
（八）购买基础设施项目的支出	-1,158,000,000.00	
（九）支付的利息及所得税费用		
（十）应收和应付项目的变动	2,311,447.15	4,672,780.55
（十一）未来合理的相关支出预留	-546,887.81	-993,659.88
其中：重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）	-146,887.81	-293,659.88
不可预计费用预留	-400,000.00	-700,000.00
未来合理期间内的运营费用等		
（十二）其他可能的调整项		
其中：处置基础设施项目资产取得的现金		
金融资产相关调整等		
递延所得税资产的减少		
递延所得税负债的增加		
四、可供分配金额	24,533,021.75	49,183,507.88

2022 年 7-12 月及 2023 年预测合并利润表

单位：元

科目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
一、营业总收入	26,951,891.04	53,882,547.23
其中：营业收入	26,951,891.04	53,882,547.23
二、营业总成本	14,605,428.63	29,222,160.02
其中：营业成本	11,675,721.77	23,345,794.90
税金及附加	974,618.50	2,076,764.74
管理费用	1,985,311.25	3,965,369.08
财务费用	-30,222.89	-165,768.70
其中：利息收入	-30,222.89	-165,768.70
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,346,462.41	24,660,387.21
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	12,346,462.41	24,660,387.21

2022年7-12月及2023年预测合并现金流量表

单位：元

项目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
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	29,369,614.14	58,767,143.40
收到其他与经营活动有关的现金	30,222.89	165,768.70
经营活动现金流入小计	29,399,837.03	58,932,912.10
购买商品、接受劳务支付的现金	1,331,370.75	2,656,752.03
支付的各项税费	974,618.50	2,076,764.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,013,938.22	4,022,227.57
经营活动现金流出小计	4,319,927.47	8,755,744.34
经营活动产生的现金流量净额	25,079,909.56	50,177,167.76
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	1,148,539,490.51	-
其中：收购基础设施项目所支付的现金	1,158,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资活动现金流出小计	1,148,539,490.51	-
投资活动产生的现金流量净额	-1,148,539,490.51	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,158,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,158,000,000.00	-

项目	2022年7-12月预测值	2023年度预测值
向基金份额持有人分配支付的现金		24,533,021.75
筹资活动现金流出小计	-	24,533,021.75
筹资活动产生的现金流量净额	1,158,000,000.00	-24,533,021.75
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	34,540,419.05	25,644,146.01
加：期初现金及现金等价物的余额	-	34,540,419.05
六、期末现金及现金等价物余额	34,540,419.05	60,184,565.06

(二) 本项目增长潜力分析

根据深府 13 号文的规定，人才住房租金为同地段市场商品住房租金的 60% 左右，同地段市场商品住房租金由深圳市房地产和城市建设发展研究中心通过评估确定，综合考虑本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平和房地产市场发展状况等因素，按照年度确定。本项目的租金以届时同地段市场商品住房租金的 60% 作为基准，其中安居百泉阁项目与安居锦园项目为同地段市场商品住房租金的 60%，凤凰公馆项目为同地段市场商品住房租金的 55%，保利香槟苑项目为同地段市场商品住房租金的 50%。根据深圳市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（深府办函〔2022〕23 号），保障性租赁住房的租金应当低于同期同地段同品质市场参考租金，由建设运营单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定租金具体价格和调整幅度，报区住房主管部门备案后执行。关于深圳住宅市场租金的增长率，经查询不同的数据源可得：根据 Wind 收录的中原地产制作的二手住宅租金指数数据，2011 年底至 2021 年底 10 年间，深圳住宅租金指数从 123.70 增加至 187.00，年均复合增长率为 4.22%；根据中国指数研究院统计的数据，2018 年 12 月-2021 年 8 月期间，深圳市住宅租赁市场租金水平平均增长率在 2%-4% 之间，与深圳市 2018 年至 2020 年居民消费价格指数同比增长幅度（分别为 2.8%、3.4% 和 2.3%）相近。基础设施基金四个基础设施项目的租赁期限以 3 年为主，项目评估机构戴德梁行根据区域内商品住房市场租金过往增长幅度、估价对象实际租赁情况并结合其他城市及地区类似保障性租赁住房的管理情况及发展经验，在评估报告中假设租金增长率情况如下：

①在预测期间内，租赁期内的租金收入以租赁合同约定的租金预测；

②在预测期间内，租约期外，假设前十年即（2022年3月1日至2031年12月31日）存在两次租金调整，即各项目租金自起租的第二、第三个合同期的起始年各增长2%。具体而言，由于各项目起租时间存在先后，因此前十年预测期内，假设安居百泉阁、安居锦园项目保障性租赁住房租金分别对应第四、第七年各增长2%，保利香槟苑、凤凰公馆项目保障性租赁住房租金分别对应第二、第五年各增长2%；从2032年1月1日起至预测期终止日，安居百泉阁项目长期增长率为2.50%，安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目长期增长率为3.0%。

（三）现金流预测及关键假设

1、可供分配金额测算报告的基本假设

（a）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司遵循的国家现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化。

（b）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司持续经营，能够保持现有的经营管理方式和管理水平。

（c）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司所采用的会计政策无重大变化。

（d）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司所遵循的税收制度和有关税收政策无重大变化。

（e）宏观环境下的市场利率不发生重大变化，不考虑通货膨胀的影响。

（f）本基金及本基金所投资的基础设施的项目公司经营活动将不会受到新冠疫情的重大不利影响，不考虑未来可能出现的政策减租导致的影响。

2、可供分配金额测算报告的特定假设

（1）营业收入

标的基础设施项目按照项目名称及业态分类可出租面积或个数如下表所示：

基础设施项目可出租物业面积/个数

可出租	住宅（平方米）	商业（平方米）	车位（个数）
保利香槟苑	16,457.28	-	-
凤凰公馆	51,553.87	-	-
安居百泉阁	39,301.32	414.11	294
安居锦园	26,948.60	-	216

营业收入主要包括基础设施资产的保障性租赁住房租金收入以及配套商业、停车位的出租业务收入。具体明细如下：

2022 年 7-12 月及 2023 年营业收入预测

单位：元

科目	2022 年 7-12 月预测值	2023 年预测值
住宅租金收入	25,748,805.28	51,424,603.34
配套商业收入	753,911.45	1,506,099.85
配套停车位收入	449,174.31	951,844.04
合计	26,951,891.04	53,882,547.23

对于基础设施资产合同期内的租金收入，按照项目已签订租赁协议中约定的租金、租赁年限及免租期政策计算租金收入。住宅租金方面，根据住建部门出具的四个项目基准租金及租金折扣标准，各项目住房租金单价为：安居百泉阁项目 59.74 元/平方米/月，安居锦园项目 44.38 元/平方米/月，保利香槟苑项目 14.52 元/平方米/月，凤凰公馆项目 17.40 元/平方米/月。各项目单套住房的具体租金根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后由住建部门确定配租基准价格；配套商业租金方面，根据项目截至 2022 年 3 月 31 日已签署的配套商业租赁合同，配套商业租金单价为 367.75 元/平方米/月；配套停车位租金方面，根据项目截至 2022 年 3 月 31 日已签署的项目配套停车位租赁合同，配套停车位租金单价为 200 元/个/月×N，其中 N 在 2022 年 7-12 月为 80%，2023 年度为 85%。

对于预测期间内，未签订合同的部分，本基金预测假设如下：

① 按照住宅预计可出租面积（等于住宅总可出租面积乘以预计出租率）扣除已签订合同的面积、按照深圳市、区住建局确定的配租基准价格及免租期假设

预测计算住宅租金收入。其中，（a）住宅出租率方面，截至3月31日，保利香槟苑、凤凰公馆、安居百泉阁和安居锦园四个项目出租率分别为100%、98%、99%和99%，项目现行租约期限主要为3年，因此，合理保守假设预测期内安居百泉阁、安居锦园和凤凰公馆项目住宅出租率为98%，保利香槟苑项目住宅出租率为99%；（b）住宅租金增长率假设方面，假设在各项目自起租的第二个合同期的起始年，住宅租金增长2%；（c）参考截至2022年3月31日已签订住宅租赁合同的免租期政策，假设存续租约到期后新签或续签合同不考虑免租期。

② 按照配套商业预计可出租面积（等于商业总可出租面积乘以预计出租率）扣除已签订合同的面积、假设的预测期间平均租金水平及免租期假设预测计算配套商业租金收入。其中，（a）配套商业出租率方面，根据截至2022年5月8日已签订的百泉阁配套商业租赁合同约定，百泉阁配套商业出租率达89%。同时，根据深圳市福田区人才住房租赁市场的历史成交数据，百泉阁项目配套商业出租率会持续保持在较高水平，因此合理假设预测期百泉阁配套商业出租率2022年7-12月、2023年度分别为80%、90%；（b）配套商业租金增长率方面，参考项目已签署配套商业租赁合同设置的3%年租金涨幅，假设预测期商业年租金增长率为3%；（c）参考截至2022年5月8日已签署的配套商业租赁合同免租期条款，假设预测期配套商业部分新签或续签合同政策为每36个月度免收1个月租金。

③ 根据截至2022年3月31日已签订的配套停车场租赁合同约定，按照配套停车位个数 \times N系数 \times 租金单价假设预测计算配套停车位租金收入。假设预测期配套停车位出租率为100%，N系数在2022年7-12月为80%，在2023年度为85%，租金单价为200元/个/月，不考虑配套停车位租金增长。

（2）营业成本

营业成本主要包括基础设施资产的折旧及摊销费、运营管理费及物业管理费等。

① 运营管理费

根据本基金拟签署的运营管理服务协议（以下称“管理服务协议”），拟委

托深圳市房屋租赁运营管理有限公司作为运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，初始管理期限为 66 年。根据拟签署的管理服务协议，运营管理费用按年总运营收入（含税）的 4% 计取。参照管理服务协议运营管理费用标准，预测时，假设运营管理服务成本每年按含税租金收入 4% 计算。

② 空置房物业管理费

根据项目签署的物业委托服务协议，物业已出租部分的物业管理费由物业公司向租户直接收取，空置部分由物业权利人承担。参照项目物业委托服务协议物业服务费用标准，预测时，假设保利香槟苑、凤凰公馆、安居锦园项目住宅空置房物业管理费按 3.9 元/平方米/月，安居百泉阁项目住宅空置房物业管理费按 3.98 元/平方米/月，安居百泉阁配套商业空置房物业管理费按 9.8 元/平方米/月计算。

③ 空置专项维修基金

根据项目签署的物业委托服务协议，物业已出租部分的专项维修基金费用由物业公司向租户直接收取，空置部分由物业权利人承担。参照项目物业委托服务协议物业专项维修资金收费标准，预测时，假设各项目住宅及配套商业空置房专项维修基金按 0.25 元/平方米/月计算。

④ 日常维修费用

主要包括基础设施资产的日常维修费用及小型修理费用，参考深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》，基础设施资产未来各期所发生的日常维修费用预测数据约占比本基金应收租金收入预测的 0.3% 左右，因此预测时，假设按照含税租金收入的 0.3% 计算。

⑤ 折旧及摊销费用

根据《深圳市人才安居集团有限公司会计核算办法》，固定资产折旧采用直线平均法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值后按年计提折旧，其中，土地使用年限 70 年的房屋及建筑物残值率为 10%，折旧使用年限为 50 年。由于基础设施资产主要为房屋及建筑物，土地使用年限为 70 年，因此预测期基础设施资产房屋及建筑物按照 50 年计提折旧费用，采用直线平均法计算，残值率为 10%。

(3) 税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地使用税和租金印花税等。

① 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费附加等税费按照实际缴纳税额的适用比例计算缴纳。增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)*12%。

② 项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税,计税依据为不含税租金收入,住宅租金税率4%,配套停车场及商业租金税率12%。2022年7月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间房产税按全年折算。

③ 不可抵扣的进项税系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,从标的债权交付日起定期还本并支付利息。自债权交付日起,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、预留下一年运营费用和期末/年末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。据此,预测于2022年7月1日至2022年12月31日止期间及2023年度专项计划利息收入分别为人民币26,919,363.03元及人民币53,961,534.05元。

专项计划利息收入增值税=专项计划利息收入/(1+3%)*3%

相关增值税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

(4) 管理费用

管理费用主要包括本公募基金的管理费及托管费,项目公司的保险费,以及本公募基金、资产支持专项计划、项目公司等审计、评估、法律、财务代理、

税务代理及其他相关费用等专业服务费用。预测期不足一年的按照年度费用或费率/365×预测期间天数计算。

根据基金合同及专项计划标准条款，基金固定管理费按照上一自然年度基金报告披露的基金净值的 0.20% 的年费率按日计提，就基金成立当年，基金固定管理费按照基金成立时的募集规模的 0.20% 的年费率按日计提。逐日累计至每年年末，按年支付。

本基金在编制可供分配计算表时，将以管理费的计算方式合并预测本基金及专项计划于预测期间支付的管理人报酬。

托管费在预测期内按照拟签署基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法确认。根据拟签署的托管协议及专项计划标准条款本基金年度托管费按照上一自然年度基金年度报告披露的公募基金净值的 0.01% 的年费率按日计提，逐日累计至每年年度，按年支付。

于预测期间，基础设施资产年度保险费按照项目已投保保单中相关费率标准予以计算确认，预测于 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度年度保险费分别为含税金额人民币 77,250.00 元及人民币 154,500.00 元（适用增值税税率为 6%）。

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司层面的审计、评估、财务代理、税务代理及其他相关费用等中介机构专业服务费，根据本基金管理人对相关中介机构的初步询价，分别按照每年含税金额人民币 1,410,000.00 元进行预测。

假设本公募基金的资金规模为 11.58 亿元，各项费用预计发生额如下：

2022年7-12月及2023年管理费用预测

单位：元

项目	计费依据	2022年7-12月预测值	2023年预测值
基金管理费	基金规模*0.20%	1,167,517.81	2,340,692.92
基金托管费	基金规模*0.01%	58,375.89	117,034.65
保险费		72,877.36	145,754.72
专业服务费		686,540.19	1,361,886.79
合计		1,985,311.25	3,965,369.08

(5) 所得税费用

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。

因此本基金预计自基金成立日起无需预缴所得税，应承担的所得税费用为零元。

(6) 资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括原有基础设施资产的大修支出及更新改造支出。根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》所提供的未来各期项目资本性支出预测数据，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，年度预留比例为当期含税租金收入的0.5%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

(7) 应收和应付项目的变动

应收和应付项目的变动为预测期间租赁收入直线法计算对应收账款变动的影响及由于各项目公司在重组阶段划转标的资产时取得较大金额可抵扣进项税额，导致预测期内标的资产产生的租金收入增值税无需缴纳。

(四) 预测和分析基础设施资产未来资本性支出

未来基础设施资产将由物业管理公司提供物业管理和日常维保服务，各项目公司仅需承担如电气、给排水、排污、渗漏水、装修维护、电器、灯具开关等耗材、卫生洁具配件、门窗五金及消防等设施的维修费用。

资本性支出为基础设施资产主体工程及设备设施的更换及改造支出，包括项目公司需承担的户内维修、结构检测等支出，由于基础设施资产投入运营时间较短，初期资本性支出的金额相对较低。

从保障投资人利益角度，结合深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司为基础设施资产出具的《技术尽职调查报告》，保守假设基础设施资产2022年7-12月及2023年的维修费用为含税租金收入的0.3%，资本性支出为含税租金收入的0.5%。

十二、重要现金流提供方

经管理人核查，基础设施资产安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的运营起始时间分别为 2022 年 1 月、2021 年 11 月、2020 年 7 月和 2020 年 11 月，其中安居百泉阁项目和安居锦园项目运营时间较短，截至 2022 年 3 月 31 日，安居百泉阁项目与安居锦园项目运营时间均未满一年。同时，安居百泉阁项目和安居锦园项目与租户签订合同的最早开始时间分别为 2022 年 3 月 1 日和 2022 年 3 月 7 日。保利香槟苑项目和凤凰公馆项目 2021 年度均不存在单一租户及其关联方提供的现金流占比超过现金流总额 10%的情况。因此，安居百泉阁项目、安居锦园项目、保利香槟苑项目和凤凰公馆项目的租户均不满足中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》第二十一条第（二）款对重要现金流提供方的界定标准，基础设施项目暂不存在重要现金流提供方。

第五章 原始权益人情况

一、原始权益人基本情况

1、深圳市人才安居集团

深圳市人才安居集团的基本信息如下：

深圳市人才安居集团的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市人才安居集团有限公司
法定代表人	赵宏伟
成立时间	2016年6月30日
注册资本	100,000,000,000.00元（人民币，下同）
注册地址	深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F（27楼-29楼）
股本和股权结构	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出资100,000,000,000.00元，持股100%
经营范围	一般经营项目是：公司经营范围包括：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）
经营期限	2016年06月30日-2085年06月30日
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5DFLBQXP

2、福田安居公司

深圳市福田人才安居有限公司为基金项下的原始权益人。截至本报告出具之日，福田安居公司的基本信息如下：

福田安居公司的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市福田区人才安居有限公司
法定代表人	周其明
成立时间	2017年2月9日
注册资本	4,980,000,000元
注册地址	深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦1号楼1001
股本和股权结构	深圳市人才安居集团有限公司出资2,988,000,000.00元,持股60%;深圳市福田区国有资产监督管理局出资1,992,000,000.00元,持股40%
经营范围	一般经营项目是:人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设;物业租赁;在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;工程管理;物业管理。(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
经营期限	2017年02月09日-长期
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5EC8G32F

3、罗湖安居公司

深圳市罗湖人才安居有限公司为基金项下的原始权益人。截至本报告出具之日,罗湖安居公司的基本信息如下:

罗湖安居公司的基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市罗湖人才安居有限公司
法定代表人	包四明
成立时间	2017年2月9日
注册资本	5,000,000,000.00元
注册地址	深圳市罗湖区东门街道深南东路2028号罗湖商务中心39楼整层
股本和股权结构	深圳市人才安居集团有限公司出资3,250,000,000.00元,持股65%;深圳市罗湖投资控股有限公司出资1,750,000,000.00元,持股35%

事项	内容
经营范围	一般经营项目是：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）
经营期限	2017年02月09日-长期
公司登记机关	深圳市市场监督管理局
统一社会信用代码	91440300MA5EC9B5X0

二、原始权益人历史沿革

1、深圳市人才安居集团

(1) 2016年6月，深圳市人才安居集团设立

2016年6月29日，深圳市人民政府第六届第四十次常务会议审议通过《深圳市人才安居集团有限公司组建方案》。

同日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（下称“深圳市国资委”）出具《深圳市国资委关于王滨等任职的通知》（深国资委任〔2016〕17号），决定：“王滨任深圳市人才安居集团有限公司董事、董事长、法定代表人，并推荐其为总经理人选。吕华、辛杰、蒋灿明、王华本、何建锋、佘晓明任深圳市人才安居集团有限公司董事。朱大华任深圳市人才安居集团有限公司监事、监事会主席，龙庆祥、肖杰安任深圳市人才安居集团有限公司监事。佘晓明任深圳市人才安居集团有限公司财务负责人”。

2016年6月30日，深圳市市场监督管理局出具《商事主体名称证明书》（〔2016〕第rp1684012125679号），证明名称成功申报为“深圳市人才安居集团有限公司”。同日，深圳市人才安居集团取得了深圳市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号91440300MA5DFLBQXP）。同日，深圳市人才安居集团股东深圳市国资委制定了《深圳市人才安居集团有限公司章程》。

深圳市人才安居集团设立时的股权结构如下：

深圳市人才安居集团设立时的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
1	深圳市国资委	3,000,000	货币	100%
合计		3,000,000		100%

深圳市人才安居集团设立时的董事、监事、总经理任职情况如下：董事会成员：王滨（董事长兼法定代表人）、吕华、辛杰、蒋灿明、王华本、何建锋、余晓明（董事）。监事会成员：朱大华（监事会主席）、龙庆祥、肖杰安。总经理：王滨。

(2) 2016年9月，法定代表人、董事长、总经理变更

2016年8月26日，深圳市人民政府出具《深圳市人民政府关于贾保安同志任职的通知》（深府任〔2016〕62号），同意贾保安同志任深圳市人才安居集团董事长。2016年9月9日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于王滨免职的通知》（深国资委任〔2016〕22号），决定免去王滨的深圳市人才安居集团董事长、董事、法定代表人、总经理职务。

深圳市人才安居集团于2016年9月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事、高级管理人员任职情况如下：董事会成员：贾保安（董事长兼法定代表人）、吕华、余晓明、王华本、何建锋、蒋灿明、辛杰。总经理：贾保安。

(3) 2017年4月，董事、总经理、财务总监变更

2016年8月26日，中共深圳市委组织部向深圳市人才安居集团出具《关于蒋灿明同志任职的通知》（深组干〔2016〕367号），同意蒋灿明同志任深圳市人才安居集团总经理。2016年12月12日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于朱大华免职的通知》（深国资委任〔2016〕31号），决定免去朱大华深圳市人才安居集团监事会主席、监事职务。

2017年1月9日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资

委关于李红光等职务任免的通知》（深国资委任〔2017〕4号），决定委派李红光任深圳市人才安居集团董事、财务总监，试用期一年，同时免去何建锋的董事职务。

深圳市人才安居集团于2017年4月完成此次工商变更登记。本次变更后，安居集团的董事任职情况如下：董事会成员：贾保安（董事长兼法定代表人）、吕华、余晓明、王华本、蒋灿明、辛杰。监事会成员：龙庆祥、肖杰安。总经理：蒋灿明。

（4）2018年5月，董事、监事变更，注册资本变更，经营范围变更，企业类型变更，住所变更

2017年7月31日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于调整董事的通知》（深国资委任〔2017〕32号），决定委派蔡晓平任深圳市人才安居集团董事职务，余晓明不再担任董事职务。

2017年9月4日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李余征任职的通知》（深国资委任〔2017〕35号），决定委派李安任深圳市人才安居集团董事，辛杰不再担任董事职务。

2017年11月27日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李余征任职的通知》（深国资委任〔2017〕42号），决定委派李余征任深圳市人才安居集团监事、监事会主席，试用期一年。

2017年12月6日，中共深圳市委组织部作出《关于蒋灿明同志免职的通知》（深组干〔2017〕268号），同意免去蒋灿明同志深圳市人才安居集团总经理职务。

2017年12月12日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于蒋灿明免职的通知》（深国资委任〔2017〕47号），决定免去蒋灿明的深圳市人才安居集团董事职务。

2018年1月22日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意解聘蒋灿明的公司总经理职务。

2018年4月10日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资

委关于向深圳市人才安居集团有限公司拨付资本金的批复》（深国资委函〔2018〕300号），同意根据2016年10月9日市委领导办公会议决定（深会纪〔2016〕26号）向深圳市人才安居集团拨付注册资本金人民币100亿元，并明确自设立以来，深圳市国资委已向深圳市人才安居集团拨付注册资本1,000亿元。

2018年5月25日，深圳市人才安居集团作出下列变更决定：住所由原来的“深圳市福田区福田街道深南大道4009号投资大厦8楼803房”变更为“深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27-29楼”；注册资本由300亿人民币变更为1,000亿人民币，出资人为深圳市国资委。

2018年5月11日，深圳市人才安居集团根据上述决议事项更新了《深圳市人才安居集团有限责任公司章程》。

深圳市人才安居集团于2018年5月完成此次工商变更登记。本次变更后，安居集团的董事、监事和总经理任职情况为：董事会成员：王华本、蔡晓平、吕华、李红光、李安。监事会成员：李余征（监事会主席）、龙庆祥、肖杰安。总经理：蒋灿明。一般经营项目为：（一）人才住房等政府投资决策项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（三）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）人才住房相关业务咨询及教育培训；（六）足够社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（七）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营。企业类型为：有限责任公司（国有独资）。

（5）2018年10月，总经理变更，一般经营项目变更

2018年9月10日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意将公司经营范围中增加“保障性住房建设”“安居型商品房建设”“公共租赁住房”和“棚户区改造”等内容，并相应修订公司《章程》第十条的经营范围。同日，深圳市人才安居集团根据上述决议更新了《深圳市人才安居集团有限责任公司章程》。

2018年10月10日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意聘任黄力平为公司总经理。

深圳市人才安居集团于2018年10月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的一般经营项目为：（一）人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；（二）棚户区改造项目的投资、开发及建设；（三）租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；（四）物业租赁、物业管理与综合服务；（五）在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；（六）人才住房相关业务咨询及教育培训；（七）投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；（八）国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。总经理为：黄力平（总经理）。

（6）2018年10月，董事变更

2018年8月23日，中共深圳市委组织部作出《关于黄力平同志任职的通知》（深组干〔2018〕246号），同意黄力平同志任深圳市人才安居集团董事、总经理职务。

深圳市人才安居集团于2018年10月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事任职情况为：董事会成员：黄力平、王华本、蔡晓平、吕华、李红光、李安。

（7）2020年3月，监事变更

2018年12月11日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于李余征免职的通知》（深国资委任〔2018〕14号），决定免去李余征的监事会主席、监事职务。

2019年5月20日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于左雄任职的通知》（深国资委任〔2019〕10号），决定委派左熊任深圳市人才安居集团监事、监事会主席。2020年3月13日，深圳市人才安居集团召开一届三次职工代表大会并作出决议，选举李彦杰、包四明为公司第一届监事会

职工监事。

深圳市人才安居集团于2020年3月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的监事任职情况为：监事会成员：左熊（监事会主席）、龙庆祥、肖杰安、李彦杰（职工监事）、包四明（职工监事）。

（8）2021年3月，董事、总经理、财务总监变更

2019年5月17日，深圳市人民政府向深圳市人才安居集团出具《深圳市人民政府关于贾保安同志免职的通知》（深府任〔2019〕84号）安居集团召开董事会并作出决议：免去贾保安的公司董事长、董事职务。

2020年6月8日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于汤卫忠等职务任免的通知》（深国资委任〔2020〕16号），决定委派汤卫忠为公司董事、财务总监，试用期一年，同时免去李红光的公司董事、财务总监职务。2021年2月4日，中共深圳市委组织部作出《关于唐绍杰、黄力平同志职务调整的通知》（深组干〔2021〕48号），同意唐绍杰为公司董事、总经理，同时免去黄力平的公司董事、总经理职务。

2021年2月4日，深圳市人民政府向深圳市人才安居集团出具《深圳市人民政府关于赵宏伟同志任职的通知》（深府任〔2021〕13号），同意赵宏伟同志任深圳市人才安居集团董事、董事长。

深圳市人才安居集团于2021年3月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事、总经理任职情况为：董事会成员：赵宏伟（董事长）、唐绍杰、汤卫忠、王华本、蔡晓平、吕华、李安。

（9）2021年4月，公司董事、总经理变更

2021年2月4日，中共深圳市委组织部作出《关于唐绍杰、黄力平同志职务调整的通知》（深组干〔2021〕48号），同意唐绍杰为公司董事、总经理，同时免去黄力平的公司董事、总经理职务。

2021年3月18日，深圳市人才安居集团召开董事会并作出决议，同意聘任唐绍杰任公司总经理，同时同意修订《深圳市人才安居集团有限公司章程》及《董

事会议事规则》并提请深圳市国资委批准。

2021年3月31日，深圳市人才安居集团股东更新了《深圳市人才安居集团有限责任公司章程修正案》。

深圳市人才安居集团于2021年4月完成此次工商变更登记。本次变更后，安居集团的董事、总经理任职情况为：董事会成员：赵宏伟（董事长）、唐绍杰、汤卫忠、王华本、蔡晓平、吕华、李安。总经理：唐绍杰。

(10) 2021年6月，公司章程、董事会议事规则变更

2021年5月31日，同意修订《深圳市人才安居集团有限公司章程》及《董事会议事规则》并提请深圳市国资委批准。2021年5月，深圳市人才安居集团通过了修订后的《深圳市人才安居集团有限责任公司章程修正案》及《董事会议事规则》。

深圳市人才安居集团于2021年6月完成此次工商变更登记。

(11) 2021年11月，董事变更

2021年11月4日，深圳市国资委向深圳市人才安居集团出具《深圳市国资委关于调整董事的通知》（深国资委任〔2021〕40号），决定委派张瑞理、高建柏、魏捍平为公司董事，同时免去吕华、王华本、蔡晓平的公司董事职务。

深圳市人才安居集团于2021年11月完成此次工商变更登记。本次变更后，深圳市人才安居集团的董事任职情况为：赵宏伟（董事长）、唐绍杰、汤卫忠、高建柏、魏捍平、张瑞理、李安。

2、福田安居公司

(1) 2017年2月，公司设立

2016年10月9日，省委副书记、市委书记马兴瑞主持召开市人才安居集团经营发展工作专题会议，市领导许勤、张虎、杨洪和李廷忠同志，市直有关部门负责人参加了会议，并形成《市委领导办公会议纪要》（深会纪〔2026〕26号），会议决定，为有利形成全市一盘棋布局，统筹考虑全市人才安居住房建设管理工作，各区（新区）不单独设立人才安居住房企业，由市人才安居集团在各区成立

独资子公司或分公司，或与各区合作成立由人才安居集团控股的合资子公司，统一负责各区（新区）内人才安居住房的投融资、建设、筹集和运营。

2016年12月29日，深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团签署了《深圳市福田区人民政府深圳市人才安居集团有限公司合作框架协议》，双方就成立福田安居公司事宜达成一致，深圳市福田区人民政府认缴出资额为人民币13.12亿元，占注册资本的40%，深圳市人才安居集团认缴出资额为人民币19.68亿元，占注册资本的60%。

2017年2月7日，深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团签署了《深圳市福田区人才安居有限公司章程》，载明公司名称为“深圳市福田区人才安居有限公司”，注册资本为32.8亿元，各股东认缴出资情况：深圳市人才安居集团认缴出资额为人民币19.68亿元，占注册资本的60%，深圳市福田区人民政府认缴出资额为人民币13.12亿元，占注册资本的40%。

同日，福田安居公司全体股东召开股东会，表决通过了董事、监事任职事项，并出具了《深圳市福田区人才安居有限公司董事、监事任职书》，委任王志楷、周其明、王超、傅伦为和曾皓为公司董事，委任徐新益、饶少华和曹晓川（职工监事）为监事。

同日，福田安居公司全体董事召开董事会，并出具了《深圳市福田区人才安居有限公司董事长任职书》，选举王志楷为董事长，兼任法定代表人；同日，董事会还出具了《深圳市福田区人才安居有限公司总经理任职书》，聘任周其明担任总经理。

同日，福田安居公司全体监事召开监事会，并出具了《深圳市福田区人才安居有限公司监事会主席任职书》，选举徐新益为监事会主席。

2017年2月9日，福田安居公司取得了由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，载明公司名称为“深圳市福田区人才安居有限公司”，法定代表人为王志楷。

福田安居公司设立时的股权结构如下：

福田安居公司设立时的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	深圳市人才安居集团	196,800	货币	60%
2	深圳市福田区人民政府	131,200	货币	40%
合计		328,000		100%

福田安居公司设立时的董事、监事、总经理任职情况如下：董事会成员：王志楷（董事长兼法定代表人）、周其明、王超、傅伦为、曾皓。监事会成员：徐新益（监事会主席）、饶少华、曹晓川（职工监事）。总经理：周其明。

（2）2018年5月，公司股东变更，董事、监事变更

2016年12月29日，深圳市人才安居集团与深圳市福田区国有资产监督管理委员会签署了《深圳市福田区人才安居有限公司合资协议》，双方约定，经深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团商议，由深圳市福田区国有资产监督管理委员会代表深圳市福田区人民政府与深圳市人才安居集团出资组建福田安居公司。

2017年8月2日，深圳市福田区人民政府向深圳市市场监督管理局福田局下发了《福田区人民政府关于协助办理变更深圳市福田人才安居有限公司股东的函》（福府函〔2017〕383号），要求深圳市市场监督管理局福田局协助将福田安居公司的股东深圳市福田区人民政府变更为深圳市福田区国有资产监督管理委员会。

2017年8月29日，深圳市人才安居集团与深圳市福田区国有资产监督管理委员会签署了新的《深圳市福田区人才安居有限公司章程》。

2017年10月13日，福田安居公司召开股东会并作出《首次股东会会议决议》（深福田人安股决〔2017〕1号），股东会审议通过了如下议案：“一、同意《关于审议公司<章程>的议案》。二、同意《选举公司第一届董事会董事的议案》：选举王志楷、周其明、王朝、曾皓、陈爱虹为公司第一届董事会董事。三、同意《关于选举公司第一届监事会监事的议案》：选举周锦渊、闵丽为公司第一届监事会股东代表监事，与职工监事容乐勤共同组成公司第一届监事会”。

2018年5月8日，福田安居公司作出变更决定：公司董事成员由“董事：

傅伦为”变动备案为“董事：陈爱虹”，监事成员由“监事：徐新益，监事：饶少华，监事：曹晓川”变动备案为“监事：周锦渊，监事：闵丽，监事：容乐勤”；公司股东由：“深圳市福田区人民政府（组织机构代码 00754404-3、出资额：人民币 13.12 亿元、出资比例：40%）”变更为“深圳市福田区国有资产监督管理委员会（统一社会信用代码：X11440304007542822U、出资额：人民币 13.12 亿元、出资比例：40%）”。

福田安居公司于 2018 年 5 月完成此次工商变更登记。本次变更完成后，福田安居公司的股权结构如下：

福田安居公司的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	深圳市人才安居集团	196,800	货币	60%
2	深圳市福田区国有资产监督管理委员会	131,200	货币	40%
合计		328,000		100%

本次变更完成后，福田安居公司的董事、监事任职情况如下：董事会成员：王志楷（董事长兼法定代表人）、周其明、王超、陈爱虹、曾皓。监事会成员：周锦渊、闵丽、容乐勤（职工监事）。

(3) 2019 年 1 月，住所变更

2018 年 12 月 19 日，福田安居公司修改了公司章程，并出具《深圳市福田区人才安居有限公司章程修正案》，决定将公司住所变更由“深圳市福田区莲花街道莲花支路 1 号公交大厦 1700”变更为“深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦 1 号楼 1001”。同日，福田安居公司出具了《深圳市福田区人才安居有限公司变更决定》，决定将公司住所由“深圳市福田区莲花街道莲花支路 1 号公交大厦 1700”变更为“深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大厦 1 号楼 1001”，同意通过章程修正案。

2019 年 1 月 16 日，福田安居公司取得了由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，载明住所为“深圳市福田区福保街道福保社区市花路南侧长富金茂大

厦1号楼1001”。

(4) 2020年6月，董事长兼法定代表人变更

2020年5月22日，福田安居公司召开第一届董事会第十三次会议，并作出《深圳市福田区人才安居有限公司第一届董事会第十三次会议决议》（深福人安董决〔2020〕1号），选举周其明担任董事长、法定代表人。

2020年6月15日，福田安居公司取得由深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》，载明法定代表人为周其明。

福田安居公司于2020年6月完成此次工商变更登记。本次变更后，福田安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：周其明（董事长兼法定代表人）、王志楷、王超、陈爱虹、曾皓。

(5) 2020年7月，股东名称、经营范围、注册资本变更

2019年1月28日，中共广东省委机构编制委员会下发了《中共广东省委机构编制委员会关于印发〈深圳市福田区机构改革方案〉的通知》，要求将“将区国有资产监督管理委员会更名为区国有资产监督管理局”。

2020年6月28日，福田安居公司召开股东会并作出《深圳市福田区人才安居有限公司股东会决议》，决议公司股东名称由“深圳市福田区国有资产监督管理委员会”变更为“深圳市福田区国有资产监督管理局”；公司经营范围由“人才安居房项目的投资（具体项目另行申报）、建设收购、租售管理和综合运营服务在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营自有物业租赁物业管理”变更为“人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设物业租赁在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营工程管理物业管理”；全体股东认缴注册资本由人民币32.8亿元变更为人民币49.8亿元；同意修改章程。

2020年7月13日，福田安居公司股东签署了新的《深圳市福田区人才安居有限公司章程》，就经营范围、股东名称、注册资本等事宜重新规定。

福田安居公司于2020年7月完成此次工商变更登记。本次增资完成后，福田安居公司的股权结构如下图所示：

福田安居公司的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	深圳市人才安居集团	298,800	货币	60%
2	深圳市福田区国有资产监督管理局	199,200	货币	40%
合计		498,000		100%

(6) 2020年9月，董事变更

2020年9月10日，福田安居公司股东召开了2020年第三次股东会并作出决议，一致表决通过了《深圳市福田人才安居有限公司关于调整第一届董事会成员的议案》，王志楷不再担任第一届董事会董事，由周斐担任。

福田安居公司于2020年9月完成此次工商变更登记。本次变更后，福田安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：周其明（董事长兼法定代表人）、周斐、王超、陈爱虹、曾皓。

(7) 2022年3月，经营范围变更

2022年3月17日，福田安居公司修改了公司章程，并出具《深圳市福田人才安居有限公司章程修正案》，决定将章程第四条“公司的经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。公司应当在章程规定的经营范围内从事经营活动”变更为“公司的经营范围为：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理；住房租赁。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）。公司应当在章程规定的经营范围

内从事经营活动”。

同日，福田安居公司出具了《深圳市福田人才安居有限公司变更决定》，决定将公司经营项目由“一般经营项目：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）”变更为“一般经营项目：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）；住房租赁。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）”。

福田安居公司于2022年3月完成此次工商变更登记。本次变更后，福田安居公司的经营范围如下：人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营）；住房租赁。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、罗湖安居公司

(1) 2017年2月，罗湖安居公司设立

2016年12月23日，深圳市罗湖区人民政府与深圳市人才安居集团签订《合作框架协议》，约定共同组建罗湖安居公司。

2016年12月23日，经深圳市罗湖区人民政府与深圳市人才安居集团商议，由深圳市罗湖中财投资发展公司代表深圳市罗湖区人民政府与深圳市人才安居集团共同出资组建罗湖安居公司，并达成《深圳市罗湖人才安居有限公司合资协

议》，约定甲方认缴出资 19.5 亿元，乙方认缴出资 10.5 亿元。

2017 年 2 月 7 日，罗湖安居公司召开股东会议，决定：朱大华任罗湖安居公司董事、董事长、法定代表人，任期三年；段红卫、彭立军、杜辉、陈秋灵任罗湖安居公司董事，任期三年；林奋强、包四明、巫坚任罗湖安居公司监事，任期三年。同日，董事会决定：聘任段红卫为罗湖安居公司总经理，任期三年。同日，罗湖安居公司制定了《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》。同日，罗湖安居公司股东会会议决议选举朱大华、段红卫、彭立军、杜辉、陈秋灵等共五人为公司董事成员，任期三年。选举林奋强、包四明、巫坚等共三人为公司监事，任期三年。同日，罗湖安居公司董事会会议选举朱大华同志为公司董事长及法定代表人，并获得股东同意。同日，罗湖安居公司董事会决定聘任段红卫为总经理，任期三年。

罗湖安居公司设立时的股权结构如下：

罗湖安居公司设立时的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	深圳市人才安居集团	195,000	货币	65%
2	深圳市罗湖中财投资发展公司	105,000	货币	35%
合计		300,000	/	100%

罗湖安居公司设立时的董事、监事、总经理任职情况如下：董事会成员：朱大华（董事长兼法定代表人）、段红卫、彭立军、杜辉、陈秋灵。监事会成员：林奋强（监事会主席）、包四明、巫坚。总经理：段红卫。

(2) 2019 年 1 月，公司章程变更，公司一般经营范围变更，公司地址变更，公司受让土地使用权

2019 年 1 月 2 日，罗湖安居公司出具变更决定，决定公司住所由“深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 罗湖商务中心 31 楼 3110-3112”变更为“深圳市罗湖区东门街道深南东路 2028 罗湖商务中心 39 楼”；公司经营范围由“人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；自有物业租赁；物业管理”

变更为“人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理”；同意根据上述内容修改《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》。同日，罗湖安居公司通过了《深圳市罗湖人才安居有限公司章程修正案》。

2018年9月28日，深圳市规划和国土资源委员会罗湖管理局在深圳市罗湖区清水河一路博隆大厦签订了《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(2018)0010号)，将宗地代码为440303004001GB00097(宗地号为H303-0060)，土地面积约为5556.76平方米的土地使用权出让给罗湖安居公司。土地用途为二类居住用地，土地性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营。土地利用要求：主体建筑物的性质为人才住房(公共租赁住房)。土地使用权出让金为6,459,587元，市政配套设施金为36,604,324元，合计43,063,911元。使用年期为70年，自2018年4月28日至2088年4月27日。

2019年1月16日，罗湖安居公司取得深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码为91440300MA5EC9B5X0)。本次变更完毕后，罗湖安居公司的经营范围为：人才安居房项目的投融资、建设收购、租售管理和综合服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理。罗湖安居公司的住所为：深圳市罗湖区东门街道深南东路2028罗湖商务中心39楼。

(3) 2019年3月，公司章程变更，公司增加注册资本，公司董事、监事变更

2018年12月21日，深圳市人才安居集团、罗湖安居公司和罗湖中财签订了《深圳市罗湖人才安居有限公司增资协议书》，就增资相关事宜达成一致。

同日，罗湖安居公司出具董事会文件(深罗人安董[2018]7号)，形成决议：同意公司增加注册资本人民币20亿元，其中深圳市人才安居集团有限公司向公司增资人民币13亿元；深圳市罗湖中财投资发展公司向公司增资人民币7亿元。增资后公司股东双方股权比例与增资前保持一致，分别持有公司65%股权和35%股权。

同日，罗湖安居公司出具《2018年第六次股东会会议决议》（深罗人安股〔2018〕6号），形成决议：同意公司增加注册资本人民币20亿元，其中深圳市人才安居集团向公司增资人民币13亿元；罗湖中财向公司增资人民币7亿元。增资后公司股东双方股权比例与增资前保持一致，分别持有公司65%股权和35%股权。

2019年2月12日，罗湖安居公司作出《董事、监事变更决定》，公司董事由“朱大华、段红卫、彭立军、陈秋灵、杜辉”变更为“朱大华、段红卫、彭立军、陈秋灵、冯小山”；公司监事由“林奋强、包四明、巫坚”变更为“张文洪、包四明、郭兵”，其中张文洪为监事会主席。

本次变更后，罗湖安居公司的董事、监事任职情况如下：董事会成员：朱大华（董事长兼法定代表人）、段红卫、彭立军、陈秋灵、冯小山。监事会成员：张文洪（监事会主席）、包四明、郭兵。罗湖安居公司的股权结构如下：

罗湖安居公司的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	深圳市人才安居集团	325,000	货币	65%
2	深圳市罗湖中财投资发展公司	175,000	货币	35%
合计		500,000	/	100%

2019年2月22日，罗湖安居公司通过了《深圳市罗湖人才安居有限公司章程修正案》。

罗湖安居公司于2019年3月完成此次工商变更登记。

（4）2020年6月，公司董事、法定代表人变更

2020年3月23日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团关于朱大华免职的函》（深人安任函〔2020〕7号），决定建议免去朱大华的公司董事会董事、董事长、法定代表人职务。

2020年4月13日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团关于段红卫任职的函》（深人安任函〔2020〕11号），决定推荐段红卫任罗湖安居公

司第一届董事会董事长、法定代表人。2020年5月22日，罗湖安居公司召开股东会，并做出《2020年第一次股东会决议》（深罗人安股〔2020〕1号），同意免去朱大华同志所担任的罗湖安居公司第一届董事会董事职务。

2020年5月28日，罗湖安居公司出具董事会文件（深罗人安董〔2020〕1号），并作出决议：选举段红卫为公司董事长、法定代表人。本次变更后，罗湖安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：段红卫（董事长兼法定代表人）、彭立军、陈秋灵、冯小山。

罗湖安居公司于2020年6月完成此次工商变更登记。

(5) 2020年11月，公司股东变动，公司章程变更、公司经营范围变更、公司董事变动

2020年7月28日，深圳市罗湖区国有资产监督管理局向罗湖安居公司股东罗湖中财及深圳市罗湖投资控股有限公司出具《关于将深圳市罗湖人才安居有限公司35%股权划转至深圳市罗湖投资控股有限公司的通知》，要求将罗湖中财持有的罗湖安居公司35%的股权无偿划转至深圳市罗湖投资控股有限公司。罗湖安居公司出具决定，将罗湖安居公司经营范围由“人才安居房项目的投资、开发建设、运营管理和综合服务；自有物业租赁，物业管理；在合法取得土地权的土地上从事房地产开发经营”变更为“人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、运营、资源开发与运营、服务；棚户区改造项目投资、开发及建设；物业租赁；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；工程管理；物业管理”。

2020年10月10日，罗湖安居公司召开股东会并出具股东会决议，同意将罗湖中财持有的35%的股权无偿划转至深圳市罗湖投资控股有限公司，公司股东方由罗湖中财变更为罗湖投资。并同意公司《章程》的相关修订内容。

2020年10月23日，罗湖安居公司出具决定，将公司董事由“段红卫、彭立军、陈秋灵、冯小山”变更为“段红卫、彭立军、周明星、庄欣、胡朝东”。

2020年10月23日，罗湖安居公司召开股东会并作出决议：选举周明星、庄欣、胡朝东为罗湖安居公司第一届董事会董事，公司董事会成员变更为：段红

卫、彭立军、周星明、庄欣、胡朝东。

2020年10月26日，罗湖安居公司通过《深圳市罗湖人才安居有限公司章程修正案》。

罗湖安居公司于2020年11月完成此次工商变更登记。本次变更后，罗湖安居公司的董事任职情况如下：段红卫（董事长兼法定代表人）、彭立军、周星明、庄欣、胡朝东。罗湖安居公司的股权结构如下：

罗湖安居公司的股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	深圳市人才安居集团	325,000	货币	65%
2	深圳市罗湖投资控股有限公司	175,000	货币	35%
合计		500,000	/	100%

（6）2021年12月，公司董事、法定代表人变更

2021年12月7日，罗湖安居公司召开股东会，会议决议同意选举包四明、周星明、张博、庄欣、胡朝东为深圳市罗湖人才安居有限公司第二届董事会董事成员。

2021年12月7日，罗湖安居公司召开董事会，会议决议同意选举包四明担任公司董事长、法定代表人。

罗湖安居公司于2021年12月完成此次工商变更登记。本次变更后，罗湖安居公司的董事任职情况如下：董事会成员：包四明，胡朝东，周星明，庄欣，张博；总经理：张博；法定代表人：包四明。

三、原始权益人股权结构、控股股东和实际控制人情况

1、深圳市人才安居集团

截至2022年3月31日，深圳市国资委直接持有深圳市人才安居集团100%股权，为深圳市人才安居集团的唯一股东及实际控制人。

2、福田安居公司

截至 2022 年 3 月 31 日，深圳市国资委间接持有福田安居公司 60% 股权，为福田安居公司实际控制人。

3、罗湖安居公司

截至 2022 年 3 月 31 日，深圳市国资委间接持有罗湖安居公司 65% 股权，为罗湖安居公司的实际控制人。

四、原始权益人组织架构及治理结构

1、深圳市人才安居集团

(1) 组织架构

截至 2022 年 3 月 31 日，在决策机构方面，人才安居为单一股东，不设立股东会。董事会下设经营班子，并由经营班子设置财务部、经营管理部、战略研究部、规划设计部、投资拓展部、安全管理部等部门。

(2) 治理结构

深圳市人才安居集团按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规并结合公司实际情况，制定了《深圳市人才安居集团有限公司章程》并建立了由出资人、董事会、监事会和高级管理层组成治理结构体系。深圳市国资委是深圳市人才安居集团唯一出资人即股东，深圳市人才安居集团未设立股东会。

1) 出资人

根据《深圳市人才安居集团有限公司章程（2021 年修订）》规定，公司不设股东会，由深圳市国资委代表深圳市人民政府对公司履行出资人职责。股东行使以下职权：

- (a) 享有国有资产收益权；
- (b) 决定公司经营方针和投资计划；

(c) 批准公司发展战略规划；

(d) 委派或更换非由职工代表担任的公司董事、监事，并决定对其的考核与报酬事项；委派财务总监；

(e) 批准公司董事会、监事会的报告；

(f) 批准公司的年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；

(g) 批准公司的利润分配方案或弥补亏损方案；

(h) 决定公司增加或者减少注册资本；

(i) 对发行公司债券作出决议；

(j) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项；

(k) 决定公司及其下属企业的以下投资事宜：①主业范围以外的投资事宜；②投资额在公司净资产的 50%以上的投资事宜；③在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的投资事宜；④公司资产负债率在 70%以上的直接投资项目或所属企业为投资主体且所属企业资产负债率在 70%以上的投资事宜；⑤与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国企、央企、其他地方国企）没有实际控制权的投资事宜。但涉及人才住房等政府投资决策项目的投资事宜，政府有相关规定的从其规定执行；

(l) 决定公司及其下属企业以下产权变动事宜：①涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动、具有重要战略意义或承担重大专项任务的国有产权变动事项；②根据有关法律法规，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项；

(m) 确定拟实施管理层和核心骨干持股的企业名单，审核公司及其所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案；

(n) 按照证券监管和国资监管等规定，审议需由出资人批准的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；

(o) 审议批准按照国资监管规定由出资人决策的股权投资基金设立事项；

(p) 批准公司股份制改造和 IPO 总体方案；

(q) 批准公司及其所属企业与无产权关系法人之间的担保，以及公司及其所属企业为境外融资提供担保。公司不得为与公司无产权关系的自然人或非法人单位提供担保。公司及其所属企业开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供的阶段性担保不包含在章程所述的对外担保范畴之内；

(r) 批准公司长效激励约束机制以及所属上市公司长效激励约束机制；

(s) 审议批准公司及其所属企业定点扶贫和对口支援任务以外的捐赠单笔金额（价值）一百万元以上，或对同一受益人（单位）的当年累计捐赠总额两百万元以上，或年度累计捐赠总额三百万元以上的捐赠；

(t) 审核、批准公司章程及章程修正案；

(u) 法律法规或深圳市国资委发布的相关监管制度及章程规定的由深圳市国资委行使的其他职权，但深圳市国资委另行授权董事会行使的部分职权除外。

2) 董事会

公司设董事会，董事会由七名成员组成，其中包括外部董事四名（含一名由财务总监兼任的外部董事），内部董事三名（含职工董事一名）。董事会设董事长一名。董事中非职工董事由深圳市国资委委派。职工董事由公司职工代表大会选举产生。

董事每届任期三年，董事任期届满，连委（选）可以连任。董事会对深圳市人民政府国有资产监督管理委员会负责，行使下列职权：

(a) 确保国家的法律法规和深圳市国资委的各项监管制度在公司执行；

(b) 向深圳市国资委报告工作，执行深圳市国资委的决议，维护国有资产出资人的利益；

(c) 审议批准公司的经营计划和投资方案；

- (d) 制订公司的发展战略规划方案；
- (e) 制订公司年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；
- (f) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (g) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (h) 制订发行公司债券的方案；
- (i) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (j) 审议批准公司组织管控和机构设置方案；
- (k) 聘任或者解聘公司总经理，并决定其考核和报酬事项；
- (l) 根据公司总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理，并决定公司副总经理的考核和报酬事项；
- (m) 根据公司董事长的提名决定聘任或解聘公司董事会秘书；
- (n) 审议批准公司薪酬方案、企业年金方案、住房公积金方案、薪酬总额决定机制；
- (o) 审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果；
- (p) 审议批准公司特殊贡献奖等专项奖励办法以及相关事项；
- (q) 审议批准所属企业（上市公司除外）长效激励约束机制；
- (r) 审议并提出实施管理层和核心骨干持股的企业名单，拟订公司及其所属企业管理层和核心骨干持股的总体方案；
- (s) 审议批准公司决策范围内本部及其所属企业产权变动事项，但产权变动事项同时达到章程第十四条有关标准的，还应当提交出资人审议批准；
- (t) 审议批准上市公司国有股权变动事项：①按照证券监管和国资监管等规定，审议由公司自主决策的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；②审议批准减持上市公司股份的后评价报

告。

(u) 审议批准所属企业股份制改造和 IPO 总体方案；

(v) 审议批准公司内部审计年度工作计划、年度内部控制自我评价报告及内部控制审计报告，定期听取风险与审计管理委员会、公司内部审计机构工作情况汇报，以及审议公司重要的内部审计报告、审计结果及有关事项；

(w) 审议批准公司内部控制年度评价报告；

(x) 审议批准公司全面风险管理相关事宜：①领导和监督公司全面风险管理工作，统筹全面风险管理体系的建设和有效实施，督导企业风险管理文化的培育；②审议公司年度全面风险管理报告，批准风险管理策略和重大风险管理解决方案，了解和掌握公司面临的各项重大风险及其风险管理现状，做出有效控制风险的决策；③根据国资监管规定，其他需要董事会审议的全面风险控制相关事宜；

(y) 审议批准公司发行中期票据、短期融资券、超短期融资券及其他债务融资方案；

(z) 审议批准按照国资监管规定由企业自主决策的股权投资基金设立事项；

(aa) 审议批准以下投资事项：①审议批准在香港或澳门地区成立的所属公司在本地区的主业投资；②审议批准在香港或澳门地区发生、且被投标的主要资产和经营活动在境内（80%以上营业收入来自境内）的直接投资项目。投资事项同时达到出资人审议标准的，应当提交出资人审议。

(ab) 审议批准市政府、市国资委职权之外的公司及其所属企业其他投资事宜；

(ac) 审议批准公司及其所属企业投资项目的后评价；

(ad) 审议批准公司及其所属企业以货币资金向参股、联营、合营和非全资控股企业等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为。对外提供借款属于下列情形之一的，应当以董事会特别决议作出：①连续 12 个月内累计对外提供借款超过金额超过公司最近一期经审计净资产的 10%（含本数）；②对外提供借款总额超过公司最近一期经审计净资产 50%（含本数）以后提供的任何借款；

③借款对象的资产负债率超过 70%(含本数);④向非实际控制的企业提供贷款。原则上不得为非实际控制的投资企业提供借款,如因特殊情况确需提供借款的,不得超过公司按持股比例计算的相应借款份额,⑤向以公司及其所属企业作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为。但属于下列情形之一的对外借款实行,可免于按特别决议执行:①公司及所属企业为其控股 50%以上子公司提供借款;②公司及所属企业的控股子公司为其控股 50%以上子公司提供借款;③公司所属企业为其母公司提供借款。

(ae) 审议批准公司的会计政策和会计估计及其变更,重大会计差错更正;

(af) 审议批准公司及其所属企业对境内符合规定融资提供担保;

(ag) 审议批准公司及其所属企业资产抵押事项;

(ah) 审议批准公司及其所属企业资产减值准备的计提、转回和财务核销(不按账龄分析法计提的坏账准备);

(ai) 审议和决策公司及所属企业对外捐赠,其中深圳市国资委规定需要上报审核的,应于决策前报深圳市国资委审核同意;

(aj) 制定公司的章程草案和章程修订草案;

(ak) 审议批准公司董事会各专门委员会议事规则;

(al) 审议批准公司基本管理制度;

(am) 公司章程和深圳市国资委授权或规定由董事会行使的其他职权。但董事会另行授权总经理行使的部分职权除外。

3) 监事会

公司设监事会,监事会由五名监事组成,其中三名监事由深圳市国资委委派,两名监事由职工代表出任。监事会设主席一名,由深圳市国资委从监事会成员中指定。深圳市国资委委派的监事对深圳市国资委负责并报告工作。监事会设监事会办公室和监事会秘书。监事会向深圳市国资委报告工作,行使下列职权:

(a) 检查公司财务；

(b) 对董事、高级管理人员履行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或者深圳市国资委决定的董事、高级管理人员提出处理意见，必要时直接提出罢免建议；

(c) 制止和纠正董事，高级管理人员损害深圳市国资委和公司利益的行为，董事、高级管理人员不予纠正的，有权向深圳市国资委报告；

(d) 对公司的重大生产经营活动行使监督权。必要时聘请中介机构对公司有关事项进行审计和核查，相关费用由公司支付；

(e) 按深圳市国资委的要求，参与深圳市国资委组织的对公司董事会规范运作的评价工作；

(f) 提议召开董事会临时会议；

(g) 依照《公司法》的有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(h) 公司章程规定的其他职权。

4) 高级管理层

公司设总经理一名，副总经理若干名。总经理和副总理由董事会聘任和解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 拟订公司发展战略规划草案；

(d) 拟订公司年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）和决算草案；

(e) 拟订公司利润分配方案和弥补亏损草案；

(f) 拟订公司增加或减少注册资本的草案；

(g) 拟订发行公司债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）的草

案；

(h) 拟订公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；

(i) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；

(j) 在听取党委会意见的基础上，决定中层及以下员工的人事任免、岗位调整及奖惩；

(k) 拟订公司员工的薪酬方案、企业年金方案、住房公积金管理办法等；

(l) 拟定公司风险管理策略及内部控制草案；

(m) 拟定公司基本管理制度草案；

(n) 制定公司的具体规章；

(o) 拟定公司除发行公司债券（含中期票据、短期融资券，超短期融资券）以外的债务融资草案；

(p) 拟定公司为其所属企业提供贷款担保和所属企业为公司提供贷款担保的相关草案；

(q) 拟定公司及其所属企业重大资产抵押事项的相关草案；

(r) 决定除公司章程规定之外的其他需要公司作为所属企业股东发表意见的事项；

(s) 拟定公司内部管理机构设置草案；

(t) 董事会授予的其他职权。深圳市人才安居集团为不断完善公司法人治理结构，已制订并实施了《公司章程》《股东事务工作指引（试行）》《董事会议事规则》《监事会议事规则》等工作管理规则和程序，明确股东、董事会、总经理和监事会的各级职权。深圳市人才安居集团还制订了完善的内部管理制度，对深圳市人才安居集团的财务、融资担保、投资、财务、运营等方面进行管理控制。

2、福田安居公司

(1) 组织架构

截至本报告出具之日，在决策机构方面，福田安居公司设立股东会。董事会下设经营班子，并由经营班子设置综合办公室、投资运营部、财务部、成本合约部和工程设计部等部门。

(2) 治理结构

截至本报告出具之日，福田安居公司已经形成了完善的法人治理结构。福田安居公司设立了股东会，作为公司最高决策机构。设立了董事会、监事会、经营管理机构。董事会、监事会、经营管理机构按照工作规则各司其职、各负其责。

1) 股东会

根据《深圳市福田人才安居有限公司章程》，公司股东为深圳市人才安居集团及深圳市福田区国有资产监督管理局。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构。股东会行使以下职权：

股东会行使下列职权：

- (a) 批准公司的发展战略及中长期发展计划；
- (b) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (c) 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；
- (d) 审议批准董事会的报告；
- (e) 审议批准监事会的报告；
- (f) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (g) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (i) 对发行公司债券作出决议；
- (j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(k) 审议批准公司章程及章程修正案；

(l) 对股东转让出资作出决议；

(m) 对公司整体业务性质的变更作出决议；

(n) 审议批准公司对外融资、担保方案；公司开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在章程所述的对外担保范畴之内；

(o) 对分公司、子公司的设立、重组、撤销、终止或解散作出决议；

(p) 公司章程规定的其他职权。

2) 董事会

福田安居公司设董事会，董事会成员五名，其中董事长一名。董事会行使以下职权：

(a) 召集股东会，并向股东会报告工作；

(b) 执行股东会的决议；

(c) 决定公司的经营计划和投资方案；

(d) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(e) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(f) 制订公司增加或者减少注册资本方案以及发行公司债券的方案；

(g) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散方案；

(h) 批准公司内部管理机构的设置；

(i) 聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人，并决定其薪酬事项；

(j) 批准公司的基本管理制度；

(k) 催缴股东未按时缴纳的出资；

- (l) 制订修改公司章程的方案；
- (m) 批准公司会计政策及年度预算方案的调整及变更方案；
- (n) 批准公司薪酬方案；
- (o) 制订公司发行债券、债务重组方案；
- (p) 在股东会授权范围内，批准预算外单笔不超过年度预算一定比例的投资、资产购置、年度经营计划外的资本性支出；
- (q) 在股东会授权范围内，批准单笔一定金额以下（含）的重大资产处置方案；
- (r) 制订公司对外融资、担保方案。公司开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在章程所述的对外担保范畴之内；
- (s) 批准聘用、解聘承办公司年度审计业务的审计机构；
- (t) 批准审计机构出具的年度审计报告；
- (u) 法律法规、章程及股东会授予的其他职权。

3) 总经理

公司设立经营管理机构，经营管理机构设总经理一名，由深圳市人才安居集团推荐，董事会聘任。总经理行使下列职权：

- (a) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者董事会决议；
- (b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (c) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (d) 拟定公司的基本管理制度；
- (e) 制定公司的具体规章制度；
- (f) 参照深圳市人才安居集团有限公司薪酬管理办法，制订公司薪酬方案；

- (g) 提请聘任或者解聘财务负责人；
- (h) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- (i) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；
- (j) 公司章程和股东会、董事会授予的其他职权。

3、罗湖安居公司

(1) 组织架构

公司组织架构按照股东会-董事会（监事会、党组织）-经营班子-各部室（项目部）的管理层级，坚持精简高效的原则，采用矩阵式的方式设置相关机构。公司各部室主要包括职能部室和业务部室两类，随着业务与项目的开展，根据需要设立项目部（或项目公司），由相关部室抽调人员兼任组成。从保障公司职能管理和业务运营的角度出发，公司设置5个部室：综合办公室、财务部、投资运营部、成本合约部和工程管理部。

(2) 治理结构

截至本报告出具之日，罗湖安居公司已经形成了完善的法人治理结构。罗湖安居公司设立了股东会，作为公司最高决策机构。设立了董事会、监事会、经理层。董事会、监事会、经理层按照工作规则各司其职、各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1) 股东会

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），公司股东为深圳市人才安居集团及深圳市罗湖投资控股有限公司。股东会由全体股东组成，是公司最高权力机构。股东会行使以下职权：

- (a) 批准公司的发展战略及中长期发展计划；
- (b) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (c) 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；

- (d) 审议批准董事会的报告；
- (e) 审议批准监事会的报告；
- (f) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (g) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (h) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (i) 对发行公司债券作出决议；
- (j) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (k) 审议批准公司章程及章程修正案；
- (l) 对股东转让出资作出决议；
- (m) 对公司整体业务性质的变更作出决议；
- (n) 审议批准公司对外融资、担保方案，公司开发的房产以按揭方式预售需要对个人购买方提供的担保，及在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在本章所述的对外担保范畴之内；
- (o) 对分公司、子公司的设立、重组、撤销、终止或解散作出决议；
- (p) 审议批准公司以货币资金向其作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款；
- (q) 公司章程规定的其他职权。

2) 董事会

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），公司设董事会，由五名成员组成，董事长一人。董事会行使以下职权：

- (a) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- (b) 执行股东会的决议；

- (c) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (d) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (e) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (f) 制订公司增加或者减少注册资本方案以及发行公司债券的方案；
- (g) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散方案；
- (h) 批准公司内部管理机构的设置；
- (i) 聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务负责人，并决定其薪酬事项；
- (j) 批准公司的基本管理制度；
- (k) 催缴股东未按时缴纳的出资；
- (l) 制订修改公司章程的方案；
- (m) 批准公司财务政策、会计政策及年度财务计划的调整及变更方案；
- (n) 批准公司薪酬方案；
- (o) 制订公司发行债券、债务重组方案；
- (p) 在股东会授权范围内，批准预算外单笔不超过年度预算一定比例的投资、资产购置、年度经营计划外的资本性支出；
- (q) 在股东会授权范围内，批准单笔一定金额以下（含）的重大资产处置方案；
- (r) 制订公司对外融资、担保方案。公司在棚改、城市更新等项目中为拆迁户贷款提供阶段性担保不包含在章程所述的对外担保范畴之内；
- (s) 审议制定公司及其所属企业以货币资金向其作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款的方案；
- (t) 法律法规、章程及股东会授予的其他职权。

3) 监事会

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），公司设监事会，由三名成员组成。其中，深圳市人才安居集团推荐一名，深圳市罗湖投资控股有限公司推荐一名，职工代表一名。监事会设主席一名，由深圳市罗湖投资控股有限公司推荐。监事会行使以下职权：

(a) 检查公司财务；

(b) 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；

(c) 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；

(d) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行公司法及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；

(e) 向股东会会议提出提案；

(f) 依照公司法相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(g) 公司章程规定的其他职权。

4) 总经理

根据《深圳市罗湖人才安居有限公司章程》（2021年7月修订），罗湖安居公司设总经理一名，由深圳市人才安居集团推荐，董事会聘任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者董事会决议；

(b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(c) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(d) 拟定公司的基本管理制度；

(e) 制定公司的具体规章制度；

- (f) 参照深圳市人才安居集团有限公司薪酬管理办法，制订公司薪酬方案；
- (g) 提请聘任或者解聘财务负责人；
- (h) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (i) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；
- (j) 公司章程和股东会授予的其他职权。

五、原始权益人内部控制情况

1、深圳市人才安居集团

发起人根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》以及相关法律法规的要求，结合公司实际和特点，建立和完善公司的各项规章制度体系，根据公司建章立制的总体目标和要求，按照规定的权限和程序，科学、合理地规定公司各部门、各岗位的权利、义务、责任以及公司内部的管理秩序，以推动公司法制化管理，促进依法治企，有效提升管理水平，加强管理控制能力。

(a) 预算管理制度

发起人为了不断完善预算管理体制，下发《深圳市人才安居集团有限公司全面预算管理工作办法》，其主要内容包括编制年度预算方案、预算编制程序，预算草案修订，全面预算的分解、执行分析及调整，规定履行预算管理职责，审核监督预算工作，预算办设立，预算办及各预算责任单位的主要职责，相关部门的预算管理职责，全面预算的考核评价等内容，建立健全全面预算管理制度，提升预算管控水平，促进集团公司战略目标的实现。

(b) 财务管理制度

发起人为了不断完善财务管理体制，先后制定、下发《深圳市人才安居集团有限公司财务基础工作规范》《深圳市人才安居集团有限公司财务管理规定》《深圳市人才安居集团有限公司税务管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司会计核算办法》《深圳市人才安居集团有限公司票据管理办法》《深圳市人才安居集团有限公司差旅费管理暂行办法》《深圳市人才安居集团有限公司财务印鉴章管

理办法》《深圳市人才安居集团有限公司委托管理项目财务管理暂行办法》等制度，对加强公司财务管理体制、财务人员管理、会计核算、税务管理、关联交易等方面进行了全方位的管理，建立了适应市场经济发展的财务管理模式。

(c) 重大投资决策制度

发起人为了加强投资管理，下发《深圳市人才安居集团有限公司理财投资管理办法》，其主要内容包括投资项目决策原则和要求、投资项目决策权限、投资项目操作规范、投资项目立项、投资项目审批流程投资项目审核与备案、投资项目风险控制及责任追究等内容，进一步加强了对银行理财产品投资的管理。

(d) 融资及资金管理制度

发起人建立了完善的融资管理制度，由财务部负责制定融资草案，包括向银行金融机构申请授信额度及贷款和对外公开发行债券的方案，按照融资类型、涉及金额进行相应的层级审批流程，经有权审批部门审议通过后批准实施。发起人制定了《深圳市人才安居集团有限公司资金管理办法》、《深圳市人才安居集团有限公司资金支付管理暂行办法》、《深圳市人才安居集团有限公司网上银行管理办法》等管理制度，明确公司资金管理、结算的要求，对资金业务进行监督和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。

(e) 担保制度

发起人为了防范担保业务中存在的风险，2018年下发《深圳市人才安居集团有限公司担保业务管理办法》，办法规定发起人不得为自然人或非法人单位，以及与企业无产权关系的单位提供担保，原则上对非全资子公司可以有条件地提供担保，未经深圳市国资委和政府其他有关部门批准，不得为境外融资提供担保。还规定了被担保申请人或被担保事项或反担保应符合的条件，担保业务的终止与资料归档及责任追究。公司担保必须经过公司董事会批准后实施，并承担责任的法律行为。通过规范财务担保行为，发起人将担保资源集中到支持集团成员单位重，点项目的融资业务上。

(f) 信息披露制度

为提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进企业依法规范运行，保

护投资者的合法权益，发起人根据中国银行间市场交易商协会最新要求，制定了《债务融资工具信息披露事务管理制度》。该制度要求由深圳市人才安居集团有限公司总经理办公室牵头，在规定的时间内，定期或不定期通过中国货币网、中国债券网及深圳市人才安居集团有限公司网站披露包括审计报告、发生的重大事项等相关内容，并保证披露信息的及时性、合法性和准确性。

(g) 突发事件应急管理制度

发起人为了防范人才住房项目及商业配套的施工建设、出售、租赁等矛盾纠纷中存在的风险，2018年下发《深圳市人才安居集团有限公司维稳应急处置工作预案》，主要内容包括风险事件的表现形式，建立应急处置工作领导小组，设立信访维稳应急处置工作小组，处置程序及工作要求，以确保集团经营发展稳定，将影响和损失减小到最低。

(h) 资金运营内控制度

公司资金运营内部控制组织体系由董事会、经营管理层和全资及控股公司内部设有风险管理职能的部门或岗位构成。公司遵循战略导向，健全性、合理性、福利性和实际需求以及防范控制的原则，确保资金运营内控制度的有效性。各级管理层，为了保护其经济资源的安全、完整，确保经济和会计信息的正确可靠，协调经济行为，控制经济活动，利用集团内部分工而产生的相互制约，相互联系的关系，形成一系列具有控制职能的方案、措施、程序，并予以规范化、系统化，使之成为一个严密的、较为完整的体系。

(i) 资金管理模式

为了加强公司资金的使用管理，完善内部控制体系，有效降低财务风险，根据公司章程和财务管理办法执行了资金收付管理办法。分为项目资金支付、投资款项资金支付、固定资产购建资金支付、备用金款项资金支付、税金款项资金支付、融资费用资金支付、上缴利润资金支付、对外捐赠资金支付、资金调配支付、委托银行自动扣款资金支付、日常费用报销资金支付以及预算外资金支付。上述每种款项的支付均设置不同的权限以及不同的流程以达到降低财务风险、完善内控制度的目的。

(j) 短期资金调度应急预案

在发生重大事件的情况下，应坚持快速、高效、稳妥和低成本的原则，及时掌握情况，果断采取措施，坚持快速高效、依法有序、积极稳妥进行处置，尽可能将危害和损失降到最低。成立重大风险事件应急处置管理小组，由公司领导班子成员组成。同时在管理小组下设办公室，组织相关部门有效开展突发事件处置工作。

2、福田安居公司

福田安居公司认真贯彻落实国资委关于加强内控体系建设与监督的要求，形成了全面、高效的内控管理体系，有力保障福田安居公司健康发展、系统提升福田安居公司抗风险能力。

(a) 担保业务管理

福田安居公司已形成切实可行的担保业务管理制度，在提供对外担保的原则、担保条件、担保事项的审批、担保合同管理、担保的信息披露等构建了合理、规范的制度规则。福田安居公司制定了《担保业务管理办法》，明确担保业务应遵循的基本原则、条件及方式，规定公司提供担保需按照公司章程的规定经董事会或股东会审议并形成决议，在集团公司批准后报董事会或股东会审议，将担保业务程序划定为“申请、审查、审批、执行、监督、终止、归档”七个阶段，制定了集团对外提供担保须要求被担保人或第三人提供反担保的规则，细化担保业务的监控规范与担保业务终止和资料归档规范，及时跟进公司担保业务情况，妥善保管担保业务资料，并制定担保业务责任追究制度。通过制定并执行《担保业务管理办法》，福田安居公司有效控制了公司对外担保风险、确保了公司资产安全、保护了投资者合法权益。

(b) 投资业务管理

福田安居公司为规范项目立项和可行性研究论证工作流程，提高投资决策的科学性，制定了《深圳市福田人才安居有限公司投资项目可行性研究论证工作流程指引（试行）》，规定公司的投资事项应当先申请立项，并按规范要求编制投资项目可行性研究报告，经 OA 系统审批通过后，提请深圳市人才安居集团投资

拓展部报集团专题会及投资项目可行性研究专家评审会审议,审议通过后提请深圳市人才安居集团党委会审定。福田安居公司为加强投资项目管理,促进项目管理水平的提升,进一步规范项目后评价工作流程,制定了《深圳市福田人才安居有限公司投资项目后评价工作流程指引(试行)》。综合办公室负责牵头组织开展公司投资项目后评价工作,在投资项目实施完成后的必要情况下,对项目实施过程、结果和影响进行全面回顾和评价,及时查找问题,总结经验教训,不断完善投资决策制度和规程。

(c) 招标采购管理

福田安居公司为规范在经营管理活动中的招标采购行为,切实维护集团公司及公司的经济利益,达到降低成本、提高效益和有效防止商业贿赂的目的,制定了《深圳市福田人才安居有限公司招标采购管理制度(试行)》。福田安居公司按照决策、组织、技术与监督分离的原则,设立招标采购组织机构。招标采购领导小组是公司招标采购工作的决策机构,招标采购办公室是招标采购事项归口管理及日常事务常设机构,招标采购监督库负责制定公司招标采购监督管理制度,对招标采购工作进行全过程监督,对违规行为提出处理意见。公司董事长可以对招标采购的审批事项提出质疑或质询意见,对存在重大质疑的事项享有一票否决权。根据招标采购项目的分类及金额的不同,采取不同的管理方式。招标采购方式分为公开招标、邀请招标、竞争性谈判采购、询价采购、直接采购等其他方式。

(d) 采购管理

福田安居公司为规范采购活动,保证质量、提高效率、降低成本、预防腐败,制定了《深圳市福田人才安居有限公司采购管理办法(试行)》。深圳市人才安居集团建立预选供应商制度,福田安居公司按照规定使用。预选供应商主要用于抢险救灾工程、修缮工程,单项合同金额在1,000万元以下的施工项目,经常发生的设备、材料和服务。福田安居公司及所属企业在采购活动中,应当依法发布招标公告和公示信息。在执行2万元以上的采购项目时,应将采购信息在深圳市属国企阳光采购服务平台发布,依照有关规定可以不公开的除外。福田安居公司按照决策、组织、技术与监督分离的原则,设立采购组织机构。董事长是采购活动的第一责任人,但不参加采购领导小组,对采购领导小组的有关决议可以提出

质疑或质询意见，按决策权限审批相关文件，对存在重大质疑的事项享有一票否决权。

(e) 人力资源管理

福田安居公司已形成了完善的员工绩效考核制度，并针对工程建设项目部人员单独制定了工程建设项目部人员的薪酬与绩效管理制度。董事会负责审定员工绩效考核办法，审定公司高管的年度经营责任书，授权绩效考核委员会开展公司高管考核评价工作，审议考核结果。绩效考核委员会，负责审定绩效考核实施方案，对绩效考核相关重大事项做出决策，审定绩效考核结果及运用方案，裁定绩效考核争议等。绩效考核委员会下设绩效考核办公室，设在综合办公室，负责公司绩效考核工作的统筹管理，包括编制绩效考核实施方案，组织实施绩效考核，汇总整理绩效考核结果，编制结果运用方案，受理绩效考核申诉并组织复议等。公司高管的考核内容由工作业绩和管理效能两部分组成，公司中层管理人员的考核内容由工作业绩和能力素质两部分组成，专业通道人员的半年度考核内容为工作业绩，年度考核内容由工作业绩和能力素质两部分组成。

(f) 资金支付管理

福田安居公司为加强资金的支付审批管理，完善内部控制体系，有效降低财务风险，制定了《深圳市福田人才安居有限公司资金支付管理办法》。福田安居公司的资金支付实行预算管理和月度资金计划管理，财务部是预算和计划执行的监督控制部门。对于预算内的费用支出事项，根据不同类型的资金支付履行不同的审批流程。因实际需要发生年度预算外成本费用（重点管控费用除外）支付的，由经办部门就预算外资金支出事项提交业务分管领导、总经理、董事长审批，经批准后可在公司费用支出预算总额内的，按预算内支付的审批权限办理；超过公司费用支出预算总额的，需提交公司党委会、总经理办公会、董事会审议通过后执行。

(g) 合同管理

福田安居公司为规范合同管理程序，降低合同风险，预防合同纠纷，保障公司的合法权益，制定了《深圳市福田人才安居有限公司合同管理办法（试行）》。

福田安居公司对外签署的合同，应由法定代表人或授权代表在授权范围内签署，同时签署合同签订时间。若为授权代表签字，应办理法定代表人授权书，授权事项必须明确、具体。合同在签订前必须经过审查，若合同内涉及三重一大事项，应先通过相关决策流程，未通过审查程序或决策程序的合同，法定代表人不得签署，也不得授权他人签署，印章管理人不得加盖公司印章。

(h) 工程预（结）算管理

福田安居公司为规范建设工程预（结）算管理，明确各单位权责，提升工作效率，有效控制成本，制定了《深圳市福田人才安居有限公司工程预（结）算管理办法（试行）》。成本合约部为福田安居公司工程预（结）算主管部门，负责工程预（结）算制度建设、指导、复核等工作；工程设计部、投资运营部、财务部、综合办公室、项目部为预（结）算工作的协办部门，协助提供各类预（结）算相关资料、对已完成工作进行确认。

3、罗湖安居公司

罗湖安居公司制定了较为完备的内控管理制度，为公司业务合法、安全、有效运转提供了制度保障。

(a) 法律事务管理

罗湖安居公司已经建立起一套完整、全面的法律事务管理制度体系。罗湖安居公司通过制定《法律事务管理办法》，明确罗湖安居公司法律事务的管理机构为罗湖安居公司综合办公室，并细化法律事务管理机构在规章制度法律审核、重大决策法律审核、合同法律审核、法律咨询、法律纠纷管理、外聘法律顾问管理、法律知识培训、法律责任事项上的职责权限与行为规范；形成遵循国家法律法规，促进依法决策、合规管理，维护公司合法权益，坚持以事前防范和事中控制为主、事后救济为辅的法律事务工作基本原则，制定法律审核、法律咨询、法律纠纷管理、法律知识培训、外聘法律顾问管理制度细则，罗湖安居公司以工作原则为指导、以制度细则为遵循，在日常法律事务管理工作中有效防范了法律风险、有力维护了罗湖安居公司合法权益。

(b) 财务管理

罗湖安居公司制定了科学、完整的财务管理制度，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、短期周转借款的办理程序与权限、财务报告、会计档案等方面规范财务运作。具体执行制定制度包括但不限于《财务管理规定》《资金支付管理办法》等。

通过制定并执行《财务管理规定》，罗湖安居公司设置了独立财务机构，并配备有专业技能财务人员，对公司各类财务事项实施全面预算管理，通过预算的编制、执行、控制、调整、考核与评价合理配置公司资源，以符合法律法规规定的合同、协议等书面文件为依据划分收入类型分别进行收入管理，建立了完善的成本控制管理体系并按财务预算严格控制成本费用开支，合理分配资金审批权限并制定了有效的资金支付审批流程，制定日常现金管理、银行账户管理、理财投资管理的资金管理规则，明确公司融资方案应依据公司年度资金预算、资金财务状况、偿债能力和实际状况制定并提交公司董事会审批，规定公司向集团公司系统内企业提供短期周转借款的制度流程与权限、其他财务事项审批权限，实行财务报告制度，要求财务报告内容完整、数字准确、手续完备、按规定时间报送，建立《查阅会计档案登记簿》，有效进行会计档案管理。通过制定并执行《资金支付管理办法》，罗湖安居公司明确了公司的资金支付实行年度预算管理和月度资金计划管理，由财务部负责预算和计划执行的监督控制，规定在项目资金支付，税费缴纳、利息支付、资金内部调拨、薪酬费用支付，董事会费等六项重点管控费用资金支付，日常费用资金支付，其他资金支付方面的资金支付申请与审批流程细则，实现了资金支付的精准监管，有效完善了内部控制体系、降低了财务风险。通过制定并执行上述规范，罗湖安居公司确立了“权责分明、管理科学”的基本原则，建立了完整全面的财务管理制度，降低了公司财务风险、保护了公司资产的安全完整。

(c) 投融资管理

罗湖安居公司制定了系统、全面的投融资管理制度，具体的制度执行包括但不限于《投资管理制度》《投资性房地产经营管理办法》《项目融资业务工作指引》等。在投资管理方面，罗湖安居公司要求投资决策必须严格遵守国家、深圳

市有关法律、法规、规章和本制度，规范开展投资项目的可行性研究论证工作；按不同投资事项分配审议、决策权限与管理职责；明确了投资事项应以充分研究必要性为立项基础、以全面、充分、严密的可行性研究论证为前提；设立投资预算管理并制定年度投资计划，作为公司全面预算管理的重要组成部分；形成科学、民主、规范的投资项目管理程序；项目批准进入实施阶段持续开展监督、管理，实施完成后应由投资运营部联合财务部组织开展投资项目后评价工作，对项目实施过程、结果和影响进行全面回顾和评价，及时查找问题，总结经验教训，不断完善投资决策制度和规程；明确投资项目的责任追究机制，确保责任可追查。

在投资性房地产经营管理方面，罗湖安居公司明确了投资性房地产的管理、处置等职责和审批权限，实行“统筹管理，归口负责”的原则，由投资运营部统筹相关部门依据集团及罗湖安居公司发布的相关产权管理、资产管理、财务管理、工程管理、成本管理、安全管理等规范性文件组织开展日常管理工作，依据深圳市相关政策法规、集团及罗湖安居公司的经营策略负责制定投资性房地产处置方案，有效维护了资产的安全、完整，提高了企业经济效益。在项目融资业务管理方面，罗湖安居公司通过制定指引，分别划定集团财务部门、所属企业在融资业务方面的不同工作职责；明确了项目融资业务基本工作要求：集团公司和所属企业根据项目进度适时启动融资业务，进行公开、公平、公正的融资方案评选，按制度要求履行相应审批程序后执行；规定了项目融资业务基本工作流程、项目融资方案标准化评分表等融资管理细则。通过制定并执行上述制定，罗湖安居公司促进了投融资决策科学化、规范化，有效确保了国有资产安全与增值保值。

(d) 担保业务

罗湖安居公司已构建起一套合规、有效的担保业务管理制度。罗湖安居公司制定了《担保业务管理办法》，明确了公司开展担保业务应遵循“依法依规担保，平等、自愿、公平、诚信、审慎，规范运作和严格控制风险，统一管理”的原则，被担保人申请担保应当在经营财务状况、信用记录等方面符合特定条件，被担保事项应当在产业政策、市场前景等方面符合相关条件；规定了担保业务的审批权限与“申请、审查、审批、执行、监督、终止、归档”的基本工作程序；明确对外提供担保应要求被担保人或第三人提供合法、有效的反担保，反担保方应当具

有相应的实际承担能力；形成有效的担保业务监控制度，指派专人对被担保人履行义务情况进行跟踪监控并建立担保台账，及时更新、报告担保履行情况，加强对反担保财产的管理，并明确由审计法务岗负责监督担保制定的执行和实施情况；规定担保业务终止与资料归档制度，确保担保业务档案完整无缺；按情节轻重分别追究相关责任人员相应责任，严格落实担保业务责任追究机制。通过制定并执行《担保业务管理办法》，罗湖安居公司有效防范了担保业务风险，规范管理了公司担保业务。

六、原始权益人基础设施项目权属及转让情况

(一) 对基础设施项目享有完全所有权或经营权利

1、项目公司享有基础设施资产项下的房屋所有权

截至2022年4月1日，百泉阁管理公司已就安居百泉阁项目取得为“粤(2022)深圳市不动产权第0029583号”等595份《不动产权证书》，百泉阁管理公司已依法取得安居百泉阁项目的房屋所有权和国有土地使用权。

截至2022年3月31日，锦园管理公司已就安居锦园项目取得编号为“粤(2022)深圳市不动产权第0030036号”等360份《不动产权证书》，锦园管理公司已依法取得安居锦园项目的房屋所有权和国有土地使用权。

截至2022年3月31日，鼎吉管理公司已就保利香槟苑与凤凰公馆项目取得编号为“粤(2022)深圳市不动产权第0026659号”等210份《不动产权证书》和“粤(2022)深圳市不动产权第0028053号”等666份《不动产权证书》，鼎吉管理公司已依法取得保利香槟苑与凤凰公馆项目的房屋所有权和国有土地使用权。

2、原始权益人持有项目公司股权

根据鼎吉管理公司的《公司章程》以及国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/>)的公示信息，截至本报告出具之日，深圳市人才安居集团持有鼎吉管理公司100%股权。深圳市人才安居集团持有的鼎吉管理公司股

权不存在质押、被法院查封或采取其他司法强制措施的情形。

根据百泉阁管理公司的《公司章程》以及国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 的公示信息,截至本报告出具之日,福田安居公司持有百泉阁管理公司 100% 股权。福田安居公司持有的百泉阁管理公司股权不存在质押、被法院查封或采取其他司法强制措施的情形。

根据锦园管理公司的《公司章程》以及国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 的公示信息,截至本报告出具之日,罗湖安居公司持有锦园管理公司 100% 股权。罗湖安居公司持有的锦园管理公司股权不存在质押、被法院查封或采取其他司法强制措施的情形。

综上,原始权益人对基础设施项目享有完全所有权或经营权利。

(二) 原始权益人对基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权

1、深圳市人才安居集团

深圳市人才安居集团现行有效的《公司章程》第十四条规定:“市国资委作为出资人依法行使下列职权:.....(十二) 决定公司及其所属企业以下产权变动事宜: 1. 涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动、具有重要战略意义或承担重大专项任务的国有产权变动事项; 2. 根据有关法律法规、规章和有关政策规定,须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项”,第十八条规定:“.....董事会对市国资委负责,行使下列职权:.....(十九) 审议批准公司决策范围内本部及其所属企业产权变动事项,但产权变动事项同时达到本章程第十四条有关标准的,还应当提交出资人审议批准”。基于前述章程规定,就发起人深圳市人才安居集团而言,其发起本基础设施 REITs 应首先提交深圳市人才安居集团董事会审议和通过,并进一步提交出资人深圳市国资委审议批准。

2022 年 1 月 14 日,深圳市人才安居集团董事会出具《深圳市人才安居集团有限公司第一届董事会第六十七次会议决议》(深人安董决(一届[2022]3 号),同意鼎吉管理公司作为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 的项目公司,公司将保利香槟苑项目、凤凰公馆项目(建筑面积不超过 90 平方米的人才住房)

按账面净值（不含税价款）划转至该项目公司；福田安居公司、罗湖安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 分别设立全资项目公司百泉阁管理公司、锦园管理公司，并分别将安居百泉阁项目、安居锦园项目按账面净值（不含税价款）划转至相应新设立项目公司。

2022 年 2 月 25 日，深圳市国资委出具了《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施 REITs 等的反馈意见》，该意见载明深圳市国资委支持深圳市人才安居集团申请基础设施 REITs；同意将凤凰公馆项目、保利香槟苑项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目四个保障性住房项目以经审计账面净值划转至新设立项目公司；同意将新设立项目公司股权转让至资产支持专项计划属于深圳市人才安居集团决策权限；并同意发行基础设施 REITs 所涉国有资产按照证监会发布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序。

2、福田安居公司及罗湖安居公司

根据福田安居公司及罗湖安居公司现行有效的公司章程规定，股东会是该等公司的最高权力机构，有权就该等公司作为原始权益人之一参与本项目进行审议并作出决策。

福田安居公司股东深圳市人才安居集团（持股 60%）与深圳市福田区国有资产监督管理局（持股 40%）于 2022 年 1 月 22 日召开股东会并出具《深圳市福田区人才安居有限公司 2022 年度第二次股东会决议》（深福人安股决〔2022〕4 号），会议同意福田安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 设立全资项目公司百泉阁管理公司；同意福田安居公司将安居百泉阁项目按账面净值划转至新设的百泉阁管理公司。

罗湖安居公司股东深圳市人才安居集团（持股 65%）与深圳市罗湖投资控股有限公司（持股 35%）于 2022 年 1 月 17 日召开股东会并出具《2022 年度第一次股东会决议》（深罗人安股〔2022〕1 号），会议同意罗湖安居公司为申报发行保障性租赁住房基础设施 REITs 设立全资项目公司锦园管理公司；同意罗湖安居公司将安居锦园项目按账面净值（不含税价款）划转至新设的锦园管理公司。

福田安居公司及罗湖安居公司亦分别在其出具的《关于深圳安居集团保障性租赁住房 REITs 项目的同意及授权书》中载明：“本公司同意以所持有的目标物业作为底层资产，并以重组完成后直接持有底层资产的项目公司 100%股权转让的方式发行保障性租赁住房类基础设施公募 REITs，底层资产范围、发行规模及其他发行要素以相关监管部门审核结论为准”。

（三）基础设施基金是否可以合法取得基础设施项目的所有权或经营权利

原始权益人依法持有基础设施项目的所有权，原始权益人已在基础设施 REITs 发行前将基础设施资产转让至项目公司。在基础设施 REITs 发行获批后，原始权益人拟将其持有的项目公司 100%股权转让给专项计划。上述转让均已取得有效授权和审批。

鉴于原始权益人系深圳市国资委直接或间接控制的国有企业，作为原始权益人的全资子公司，项目公司的 100%股权转让交易适用《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 修订）、《企业国有资产交易监督管理办法》《深圳市属企业国有产权变动监管办法》等法律法规。根据深圳市国资委 2022 年 2 月 25 日出具的《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施 REITs 等的反馈意见》：“基础设施 REITs 是通过证券交易所公开发行的金融产品，项目所涉国有资产按照中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序。你公司与基金管理人等中介机构应严格按照证券监管制度要求，充分发挥资本市场资源配置和发行定价机制作用，根据基础设施项目评估情况及基础设施 REITs 交易结构，按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值”。前述反馈意见表明深圳市国资委同意按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格和目标资产交易价格，明确原始权益人在本次发行中无需另行履行国有资产交易程序。

深圳市人才安居集团已根据深圳市国资委的批复同意将鼎吉管理公司股权转让至基础设施 REITs，因此项目公司股东已履行完毕内部流程且协商一致同意

以转让直接持有底层资产的项目公司 100%股权的方式发行基础设施 REITs。

根据福田安居公司及罗湖安居公司出具的《关于深圳安居集团保障性租赁住房 REITs 项目的同意及授权书》，福田安居公司及罗湖安居公司同意以转让直接持有底层资产的项目公司 100%股权的方式发行基础设施 REITs。

七、原始权益人财务状况

1、深圳人才安居集团

深圳市人才安居集团近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,497,397.61	1,195,813.90	2,281,372.95	4,733,375.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	23,159.15	21,735.18	9,943.00	5,071.80
预付款项	1,470,552.76	1,550,345.70	1,490,703.69	1,710,691.97
其他应收款	648,421.96	554,468.54	35,105.94	9,475.82
存货	1,857,564.46	1,785,979.60	1,460,933.72	303,897.18
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	1,136,289.97	1,262,723.38	1,016,631.59	468,924.88
流动资产合计	6,633,385.90	6,371,066.29	6,294,690.90	7,231,436.69
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,511,837.88	1,471,347.88	1,330,557.68	1,304,407.19
投资性房地产	5,832,661.91	5,634,536.85	4,811,027.43	3,9203,34.33
固定资产	598.36	603.53	528.34	425.45
在建工程	86,934.19	-	-	-
使用权资产	6,943.55	7,036.97	-	-

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
油气资产	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	1,007.42	1,067.83	1,238.84	762.14
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	16,229.14	13,349.02	10,488.49	5,207.32
递延所得税资产	33,771.99	31,397.63	7,033.91	24.09
其他非流动资产	3,137,521.22	3,164,903.39	3,088,622.64	1,050,222.23
非流动资产合计	10,627,505.67	10,324,243.09	9,249,497.34	6,281,382.74
资产总计	17,260,891.57	16,695,309.38	15,544,188.24	13,512,819.43
流动负债:				
短期借款	3,285.08	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	82,268.28	81,067.19	53,718.71	689,750.70
预收款项	11,548.56	2,447.53	7,296.62	3,559.23
合同负债	14,884.12	14,315.77	-	-
应付职工薪酬	6,969.15	11,436.48	10,603.06	8,600.02
应交税费	5,808.16	4,247.58	17,777.05	23,964.43
其他应付款	851,211.27	842,355.71	1,426,204.70	1,015,412.05
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,172,649.75	981,449.83	578,140.52	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,148,624.38	1,937,320.09	2,093,740.66	1,741,286.42
非流动负债:				
长期借款	1,882,880.77	1,680,320.29	995,135.32	49,900.00
应付债券	1,343,884.94	1,198,757.17	636,116.67	-
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
租赁负债	4,852.65	7,408.18	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	108,048.35	94,873.59	26,816.42	16,161.00
递延所得税负债	7,243.66	7,243.66	6,754.82	8,307.13
其他非流动负债	188,491.36	193,549.32	249,620.15	249,993.71
非流动负债合计	3,535,401.72	3,182,152.22	1,914,443.39	324,361.84

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
负债合计	5,684,026.09	5,119,472.31	4,008,184.05	2,065,648.26
所有者权益:				
实收资本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	30,900.00	30,900.00	-	-
减: 库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	26,006.18	26,006.18	25,943.65	22,453.16
未分配利润	164,610.52	164,610.52	162,262.57	134,627.83
本年利润	282.78	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	10,221,799.48	10,221,516.70	10,188,206.22	10,157,080.98
少数股东权益	1,355,065.99	1,354,320.38	1,347,797.97	1,290,090.19
所有者权益合计	11,576,865.47	11,575,837.08	11,536,004.18	11,447,171.17
负债和所有者权益总计	17,260,891.57	16,695,309.38	15,544,188.24	13,512,819.43

深圳市人才安居集团近三年及一期合并利润表

单位: 万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	26,528.61	288,981.64	91,440.71	50,961.55
减: 营业成本	35,656.17	308,634.78	133,724.16	77,574.58
税金及附加	72.65	1,108.81	6,701.23	9,117.81
销售费用	47.22	826.57	6.79	-
管理费用	7,573.13	36,387.65	34,871.37	32,796.58
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-17,723.38	24,814.66	-21,813.38	-100,386.69
其中: 利息费用	11,703.52	127,688.48	60,043.96	5,691.46
利息收入	30,954.50	104,215.87	83,552.89	107,343.79
加: 其他收益	21.14	9,676.08	19.45	14.16
投资收益 (损失以“-”号填列)	357.64	104,655.90	119,189.36	126,331.96
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	32,623.80	25,750.49	-183.34
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-32,002.58	116.26	-129.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,281.61	-461.43	57,275.61	158,075.96
加：营业外收入	430.84	1,267.38	700.97	669.86
减：营业外支出	43.48	7.11	355.91	54.82
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	1,668.97	798.84	57,620.67	158,691.00
减：所得税费用	640.57	-16,735.10	1,776.62	41,436.54
四、净利润（亏损以“-”号填列）	1,028.39	17,533.94	55,844.05	117,254.46
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,028.39	17,533.94	55,844.05	117,254.46
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	282.78	10,071.39	46,162.59	100,249.01
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	745.61	7,462.55	9,681.46	17,005.45
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益的净额	1,028.39	17,533.94	55,844.05	117,254.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	282.78	10,071.39	46,162.59	100,249.01
归属于少数股东的综合收益总额	745.61	7,462.55	9,681.46	17,005.45

深圳市人才安居集团近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品,提供劳务收到的现金	37,131.66	143,692.85	101,559.49	47,626.66
收到的税费返还	15,431.85	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	64,787.29	194,229.11	150,393.78	110,343.41
经营活动现金流入小计	117,350.80	337,921.96	251,953.27	157,970.06
购买商品,接受劳务支付的现金	315,685.74	1,451,262.48	2,625,660.92	1,268,833.60
支付给职工以及为职工支付的现金	14,255.58	35,853.03	27,272.27	23,297.13
支付的各项税费	2,753.53	29,273.10	24,630.91	66,633.50
支付的其他与经营活动有关的现金	15,451.46	479,404.24	88,520.61	46,090.88
经营活动现金流出小计	348,146.31	1,995,792.85	2,766,084.71	1,404,855.11
经营活动产生的现金流量净额	-230,795.51	-1,657,870.89	-2,514,131.44	-1,246,885.05
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	169,299.02	1,393,437.86	5,547,600.00	7,884,000.00
取得投资收益收到的现金	31,299.41	59,398.31	100,246.62	141,926.37

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	13,770.00	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	27,875.19	-	-
投资活动现金流入小计	200,598.43	1,494,481.36	5,647,846.62	8,025,926.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,909.58	101,483.33	1,628.64	3,831.27
投资支付的现金	125,404.45	1,996,641.20	7,069,115.20	6,879,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	57,554.68	330,301.99	45,045.00	15,000.00
投资活动现金流出小计	186,868.71	2,428,426.52	7,115,788.84	6,897,831.27
投资活动产生的现金流量净额	13,729.72	-933,945.16	-1,467,942.21	1,128,095.10
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	48,490.00	108,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	48,490.00	108,000.00
取得借款收到的现金	200,464.47	1,916,328.77	2,353,435.32	1,900.00
发行债券收到的现金	552,211.00	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	10.91	745,167.77	430,000.14	1,000,000.00
筹资活动现金流入小计	752,686.38	2,661,496.53	2,831,925.46	1,109,900.00
偿还债务支付的现金	200,115.00	993,654.74	210,000.00	-
分配股利利润或偿付利息支付的现金	33,439.97	104,745.04	57,283.11	106,814.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、股息	-	940.14	466.67	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	481.91	58,823.68	1,431,136.92	1,566.07
筹资活动现金流出小计	234,036.88	1,157,223.46	1,698,420.02	108,380.46
筹资活动产生的现金流量净额	518,649.50	1,504,273.07	1,133,505.43	1,001,519.54
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	301,583.71	-1,087,542.98	-2,848,568.22	882,729.59
加：期初现金及现金等价物余额	1,185,841.06	2,273,384.04	5,121,952.26	4,239,222.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,487,424.78	1,185,841.06	2,273,384.04	5,121,952.26

深圳市人才安居集团财务指标摘要

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
----	----------	--------	--------	--------

	/2022年1-3月	/2021年	/2020年	/2019年
资产负债率	32.93%	30.66%	25.79%	15.29%
ROE	0.01%	0.15%	0.48%	1.02%
流动比率	3.09	3.29	3.01	4.15
速动比率	1.54	1.57	1.60	3.00

截至2022年3月末，深圳市人才安居集团注册资本1,000亿元，资产总额1,726亿元，负债总额568亿元，净资产1,158亿元，资产负债率32.93%。2021年，深圳市人才安居集团实现营业收入29亿元，净利润为1.75亿元，财务状况稳健。

2、福田安居公司

福田安居公司近三年及一期合并资产负债表

单位:万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:				
货币资金	46,568.14	56,112.59	139,245.63	238,345.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,773.40	1,760.41	606.22	475.61
预付款项	2,985.69	3,101.02	1,025.30	492.50
其他应收款	1,018.87	201.40	132.07	126.29
存货	108,641.42	111,104.91	53,803.59	-
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	39,440.82	15,102.11	13,445.30	12,913.64
流动资产合计	200,428.34	187,382.44	208,258.11	252,353.25
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	421,780.13	409,726.97	311,712.85	265,321.54
固定资产	4.44	5.51	15.64	29.88

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	6.45	6.69	7.65	6.67
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	67.09
递延所得税资产	49.80	49.80	49.80	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	421,840.82	409,788.97	311,785.95	265,425.19
资产总计	622,269.16	597,171.40	520,044.06	517,778.44
流动负债:				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	11,135.50	11,831.32	9,548.51	8,919.61
预收款项	3,038.44	15.10	20.61	15.80
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	277.37	462.03	437.80	359.90
应交税费	5,135.07	47.31	444.52	1,083.31
其他应付款	1,321.78	902.97	592.56	134.65
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	20,908.15	13,258.74	11,044.00	10,513.27
非流动负债:				
长期借款	91,702.31	75,700.00	-	-
应付债券	-	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	2,843.93	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	438.05	438.05	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	94,984.29	76,138.05	-	-
负债合计	115,892.44	89,396.78	11,044.00	10,513.27
所有者权益:				
实收资本	498,000.00	498,000.00	498,000.00	498,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减: 库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,051.17	1,051.17	1,051.17	879.52
未分配利润	8,197.66	8,215.73	9,258.93	7,771.63
本年利润	-1,373.05	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	505,875.78	507,266.90	508,310.10	506,651.15
少数股东权益	500.94	507.72	689.96	614.02
所有者权益合计	506,376.71	507,774.62	509,000.06	507,265.17
负债和所有者权益总计	622,269.16	597,171.40	520,044.06	517,778.44

福田安居公司近三年及一期合并利润表

单位:万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	3,677.67	17,541.31	17,340.62	6,575.54
减: 营业成本	4,969.00	19,486.81	19,858.78	8,102.67
税金及附加	-	5.41	0.69	46.29
销售费用	-	-	-	-
管理费用	184.06	934.42	1,831.49	1,792.55
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-108.39	-1,629.53	-1,195.59	-1,476.70
其中: 利息费用	273.71	63.88	-	-
利息收入	382.59	1,694.65	1,196.35	1,477.29
加: 其他收益	1.13	1.13	1.00	-
投资收益 (损失以“-”号填列)	-	-	5,452.62	5,157.19
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,365.87	-1,254.66	2,298.88	3,267.91
加:营业外收入	0.08	22.20	1.00	413.89
减:营业外支出	-	-	-	44.22
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	-1,365.79	-1,232.46	2,299.88	3,637.58
减:所得税费用	14.05	-7.02	564.99	9,42.25
四、净利润(亏损以“-”号填列)	-1,379.84	-1,225.44	1,734.89	2,695.33
(一)按经营持续性分类				
持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,379.84	-1,225.44	1,734.89	2,695.33
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
(二)按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,373.05	-1,243.96	1,658.95	2,571.12
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-6.79	18.52	75.94	124.21
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益的净额	-1,379.84	-1,225.44	1,734.89	2,695.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,373.05	-1,243.96	1,658.95	2,571.12
归属于少数股东的综合收益总额	-6.79	18.52	75.94	124.21

福田安居公司近三年及一期合并现金流量表

单位:万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品,提供劳务收到的现金	6,467.25	17,030.71	17,275.20	6,968.04
收到的税费返还	1.13	1.20	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	4,061.07	2,253.90	1,615.40	1,967.09
经营活动现金流入小计	10,529.44	19,285.81	18,890.60	8,935.13
购买商品,接受劳务支付的现金	16,013.59	175,162.40	120,805.72	73,975.81
支付给职工以及为职工支付的现金	578.90	1,689.09	1,384.92	1,185.47
支付的各项税费	80.72	507.31	1,064.36	2,043.27
支付的其他与经营活动有关的现金	402.91	757.18	509.70	644.20
经营活动现金流出小计	17,076.12	178,115.98	123,764.71	77,848.75

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
经营活动产生的现金流量净额	-6,546.67	-158,830.17	-104,874.10	-68,913.62
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	500,000.00	297,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	5,779.78	5,466.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	505,779.78	302,466.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	2.86	5.26	7.90
投资支付的现金	-	-	500,000.00	237,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	19,000.00	-	-	-
投资活动现金流出小计	19,000.00	2.86	500,005.26	237,007.90
投资活动产生的现金流量净额	-19,000.00	-2.86	5,774.52	65,458.71
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	-	170,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	16,017.31	75,700.00	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	16,017.31	75,700.00	-	170,000.00
偿还债务支付的现金	15.00	-	-	-
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、股息	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	15.00	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	16,002.31	75,700.00	-	170,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价	-	-	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-9,544.36	-83,133.03	-99,099.59	166,545.09
加：期初现金及现金等价物余额	56,112.50	139,245.63	238,345.21	71,800.12
六、期末现金及现金等价物余额	46,568.14	56,112.59	139,245.63	238,345.21

福田安居公司财务指标摘要

项目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末 /2021年	2020年末 /2020年	2019年末 /2019年
资产负债率	18.62%	14.97%	2.12%	2.03%
ROE	-0.27%	-0.24%	0.34%	0.53%
流动比率	9.59	14.13	18.86	24.00
速动比率	4.25	5.52	13.89	23.96

截至2022年3月末，福田安居公司注册资本49.80亿元，资产总额62.23亿元，负债总额11.59亿元，净资产50.64亿元，资产负债率18.62%，连年保持在较低水平。2021年，福田安居公司实现营业收入1.75亿元，净利润为-0.12亿元，流动比率14.97，速动比率5.52，偿债能力强。

3、罗湖安居公司

罗湖安居公司近三年及一期合并资产负债表

单位:万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	87,677.85	28,842.62	132,841.22	258,150.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	3,504.35	4,576.74	2,198.69	70.61
预付款项	58.37	53.80	343.56	147,845.09
其他应收款	969.88	190.26	109.39	98.66
存货	160,804.46	141,448.40	66,575.75	5,579.22
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	88,555.13	162,804.05	141,054.47	249.70

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产合计	341,570.03	337,915.85	343,123.09	411,994.01
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	203,571.09	202,947.10	178,012.04	12,000.57
固定资产	15.58	19.74	13.01	31.13
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	4,820.02	4,280.68	-	-
油气资产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	32.30	60.53	233.28	292.16
递延所得税资产	650.40	594.45	456.33	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	209,089.40	207,902.50	178,714.66	12,323.85
资产总计	550,659.43	545,818.36	521,837.75	424,317.86
流动负债:				
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	8,590.59	10,360.20	9,298.99	5.36
预收款项	21.78	21.78	23.65	32.53
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	318.66	487.13	523.49	495.98
应交税费	2,067.30	761.00	802.31	-117.16
其他应付款	845.85	788.09	627.98	356.08
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	11,844.17	12,418.19	11,276.42	772.80
非流动负债:				
长期借款	13,383.07	12,150.95	-	-
应付债券	-	-	-	-

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	1,699.67	3,882.14	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	8,195.76	6,478.00	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	23,278.50	22,511.09	-	-
负债合计	35,122.67	34,929.28	11,276.42	772.80
所有者权益：				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	414,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,079.20	1,079.20	976.88	876.63
未分配利润	9,308.18	9,308.18	8,692.35	7,651.16
本年度利润	4,656.74	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	515,044.11	510,387.37	509,669.23	422,527.79
少数股东权益	492.65	501.70	892.11	1,017.28
所有者权益合计	515,536.76	510,889.08	510,561.34	423,545.07
负债和所有者权益总计	550,659.43	545,818.36	521,837.75	424,317.86

罗湖安居公司近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	225.90	16,870.55	14,022.62	8,991.57
减：营业成本	2,479.54	19,148.24	14,928.83	9,063.22
税金及附加	2.60	9.51	36.65	28.5
销售费用	-	-	-	-
管理费用	633.48	2,512.32	2,036.91	2,061.05

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-9,085.09	-5,673.42	-1,358.58	-2,233.06
其中：利息费用	57.07	209.58	-	-
利息收入	9,142.23	5,883.55	1,359.63	2,233.46
加：其他收益	1.54	-	1.29	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	2,971.10	3,135.49
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）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,196.91	873.90	1,352.21	3,207.35
加：营业外收入	-	54.42	11.84	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	6,196.91	928.33	1,364.05	3,207.35
减：所得税费用	1,549.23	228.82	347.78	795.24
四、净利润（亏损以“-”号填列）	4,647.68	699.51	1,016.27	2,412.11
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,647.68	699.51	1,016.27	2,412.11
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,656.74	724.88	1,141.44	2,347.44
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-9.05	-25.37	-125.17	64.67
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益的净额	4,647.68	699.51	1,016.27	2,412.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,656.74	724.88	1,141.44	2,347.44
归属于少数股东的综合收益总额	-9.05	-25.37	-125.17	64.67

罗湖安居公司近三年及一期合并现金流量表

单位:万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量				

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
销售商品,提供劳务收到的现金	1,367.86	15,788.80	14,368.08	7,650.26
收到的税费返还	-	6.71	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	10,868.89	12,481.40	1,619.46	2,298.83
经营活动现金流入小计	12,236.75	28,276.91	15,987.55	9,949.09
购买商品,接受劳务支付的现金	24,177.76	120,033.60	87,922.55	33,864.36
支付给职工以及为职工支付的现金	689.40	1,774.19	1,782.32	1,377.74
支付的各项税费	549.49	699.51	55.50	2,545.59
支付的其他与经营活动有关的现金	1,097.85	1,271.23	637.24	1,008.22
经营活动现金流出小计	26,514.49	123,778.53	90,397.62	38,795.92
经营活动产生的现金流量净额	-14,277.74	-95,501.62	-74,410.08	-28,846.83
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	72,000.00	46,000.00	240,000.00	280,000.00
取得投资收益收到的现金	-	-	3,149.34	4,132.55
处置固定资产,无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	72,000.00	46,000.00	243,149.34	284,132.55
购建固定资产,无形资产和其他长期资产支付的现金	-	27.63	48.78	273.14
投资支付的现金	-	66,000.00	380,000.00	150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	66,027.63	380,048.78	150,273.14
投资活动产生的现金流量净额	72,000.00	-20,027.63	-136,899.44	133,859.41
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	86,000.00	114,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,232.11	12,150.95	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现	-	0.32	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
金				
筹资活动现金流入小计	1,232.11	12,151.27	86,000.00	114,000.00
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	-	365.03	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、股息	-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	119.14	255.59	-	-
筹资活动现金流出小计	119.14	620.63	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	1,112.98	11,530.64	86,000.00	114,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	58,835.23	-103,998.61	-125,309.52	219,012.58
加：期初现金及现金等价物余额	28,842.62	132,841.22	258,150.74	39,138.16
六、期末现金及现金等价物余额	87,677.85	28,842.62	132,841.22	258,150.74

罗湖安居公司财务指标摘要

项目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末 /2021年	2020年末 /2020年	2019年末 /2019年
资产负债率	6.38%	6.40%	2.16%	0.18%
ROE	0.90%	0.14%	0.20%	0.57%
流动比率	28.84	27.21	30.43	533.12
速动比率	15.26	15.82	24.49	334.59

截至2022年3月末，罗湖安居公司注册资本50.00亿元，资产总额55.07亿元，负债总额3.51亿元，净资产51.55亿元，资产负债率6.38%，连年保持在较低水平。2021年，罗湖安居公司实现营业收入1.69亿元，利润总额为928.33万元，净利润为699.51万元，财务状况稳健。

八、基础设施项目转让相关外部有权机构审批

1、转让限制条款

经原始权益人确认，原始权益人所签署的融资合同等各项合同中，不涉及对本项目项下基础设施项目转让的限制和特殊约定。

2、土地行政主管部门的无异议函

2021年11月24日，深圳市市长主持召开市政府七届24次常务会议，并由深圳市人民政府办公厅于2021年12月3日印发相应《市政府常务会议纪要》（七届24次），纪要载明会议议定原则同意《关于提请协调解决市人才安居集团保障性租赁住房基础设施REITs试点项目有关问题的请示》，主要包括：“同意将本次参与REITs试点的安居百泉阁项目、安居锦园项目、凤凰公馆项目、保利香槟苑项目等出租型人才房项目认定为保障性租赁住房，请市发展改革委、市国资委、市规划和自然资源局、市住房建设局会同市人才安居集团完善上述项目开展基础设施REITs试点所需的土地使用、资产转让等相关手续，依法依规适用税收优惠政策，相关土地使用权补充协议由原产权主体与相关方面签订”。

深圳市规划和自然资源局大鹏管理局、深圳市规划和自然资源局坪山管理局、深圳市规划和自然资源局福田管理局、深圳市规划和自然资源局罗湖管理局已出具无异议函，对保利香槟苑项目、凤凰公馆项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目以100%股权转让的方式发行基础设施REITs无异议。

3、国资监管机构的同意函

本项目发起人深圳市人才安居集团为深圳市属国有独资公司，本项目中其他原始权益人福田安居公司及罗湖安居公司亦均为全资国有企业，在重组全部完成后深圳市人才安居集团与福田安居公司、罗湖安居公司持有各自项目公司的100%股权，该等持有目标资产的项目公司股权转让属于企业国有资产交易性质，适用《企业国有资产交易监督管理办法》规定，原则上应当通过产权市场公开进行，并依法履行其他国有资产交易程序。

深圳市国资委于2022年2月25日出具《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》：“三、基础设施REITs是通过证券交易所公开发行的金融产品，项目所涉国有资产按照中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产交易程序。你公司与基金管理人等中介机构应严格按照证券监管制度要求，充分发挥资本市场资源配置和发行定价机制作用，根据基础设施项目评估情况及基础设施REITs

交易结构，按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值”。

前述反馈意见表明深圳市国资委同意按照市场化方式通过公开询价确定基金份额认购价格和目标基础设施资产交易价格，明确原始权益日在本次发行中无需另行履行国有资产交易程序。

4、住建部门的同意函

深圳市住房和建设局已于2022年5月7日出具《深圳市住房和建设局关于出具对市人才安居集团及其控股子公司以100%股权转让方式发行基础设施REITs意见的复函》，对保利香槟苑项目、凤凰公馆项目、安居百泉阁项目、安居锦园项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议。

九、原始权益人资信情况

1、深圳市人才安居集团

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2021年8月27日出具的《2021年度深圳市人才安居集团有限公司信用评级报告》（信评委函字〔2021〕2534M号），原始权益人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

根据中国人民银行征信中心2022年4月20日出具的《企业信用报告》（NO.2022042019471334063113），截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团不存在未结清的不良贷款信息。

经查询全国裁判文书网，结合深圳市人才安居集团的说明，截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团不存在对本项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中不存在深圳市人才安居集团被纳入全国法院失信被执行人名单的信息。

经登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证券监

督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国证券投资基金业协会受处分机构查询系统（<http://www.amac.org.cn/selfdisciplinemeasures>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中国市场监管行政处罚文书网（<http://cfws.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部（<https://www.mem.gov.cn>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、国家税务总局深圳市税务局网站（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）网站查询，和深圳市人才安居集团出具的书面说明，截至2022年3月31日，深圳市人才安居集团最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面无重大违法违规记录或不诚信行为，其投资管理的项目在运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，也不存在被列入失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

2、福田安居公司

经核查，结合福田安居公司出具的书面说明，截至2022年3月31日，福田安居公司未进行过主体评级。

经查询全国裁判文书网，结合福田安居公司的说明，截至2022年3月31日，福田安居公司不存在对本项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

根据中国人民银行征信中心（<http://pbccrc.org.cn>）于2021年4月13日出具的《企业信用报告》（NO.2022041309511205463286），截至2022年4月13日，福田安居公司不存在未结清的不良贷款信息。

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中不存在福田安居公司被纳入全国法院失信被执行人名单的信息。

经登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台

(<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>) 、 信 用 中 国 网 站 (<http://www.creditchina.gov.cn>) 、 中 国 证 券 投 资 基 金 业 协 会 受 处 分 机 构 查 询 系 统 (<http://www.amac.org.cn/selfdisciplinemeasures>) 、 中 华 人 民 共 和 国 生 态 环 境 部 网 站 (<http://www.mee.gov.cn/>) 、 中 国 市 场 监 管 行 政 处 罚 文 书 网 (<http://cfws.samr.gov.cn/>) 、 中 华 人 民 共 和 国 应 急 管 理 部 (<https://www.mem.gov.cn>) 、 国 家 市 场 监 督 管 理 总 局 (<http://www.samr.gov.cn>) 、 国 家 税 务 总 局 网 站 (<http://www.chinatax.gov.cn/>) 、 国 家 税 务 总 局 深 圳 市 税 务 局 网 站 (<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>) 网 站 查 询 ， 和 福 田 安 居 公 司 出 具 的 书 面 说 明 ， 截 至 2022 年 3 月 31 日 ， 福 田 安 居 公 司 最 近 三 年 在 投 资 建 设 、 生 产 运 营 、 金 融 监 管 、 工 商 、 税 务 方 面 无 重 大 违 法 违 规 记 录 或 不 诚 信 行 为 ， 其 投 资 管 理 的 项 目 在 运 营 期 间 未 出 现 安 全 、 质 量 、 环 保 等 方 面 的 重 大 问 题 ， 也 不 存 在 被 列 入 失 信 被 执 行 人 、 失 信 生 产 经 营 单 位 或 者 其 他 失 信 单 位 并 被 暂 停 或 者 限 制 进 行 融 资 的 情 形 。

3、罗湖安居公司

经核查，结合罗湖安居公司出具的书面说明，截至2022年3月31日，罗湖安居公司未进行过主体评级。

根据中国人民银行征信中心2022年4月22日出具的《企业信用报告》(N0.2022042211060740562578)，截至2022年4月22日，罗湖安居公司不存在未结清的不良贷款信息。

经查询全国裁判文书网，结合罗湖安居公司的说明，截至2022年3月31日，罗湖安居公司不存在对本项目构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁。

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>) ， 截 至 2022 年 3 月 31 日 ， 前 述 网 站 公 布 的 信 息 中 不 存 在 罗 湖 安 居 公 司 被 纳 入 全 国 法 院 失 信 被 执 行 人 名 单 的 信 息 。

经登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>) 、 中 国 证 券 监 督 管 理 委 员 会 证 券 期 货 市 场 失 信 记 录 查 询 平 台 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>) 、 信 用 中 国 网 站

(<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国证券投资基金业协会受处分机构查询系统(<http://www.amac.org.cn/selfdisciplinemeasures>)、中华人民共和国生态环境部网站(<http://www.mee.gov.cn/>)、中国市场监管行政处罚文书网(<http://cfws.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部(<https://www.mem.gov.cn>)、国家市场监督管理总局(<http://www.samr.gov.cn>)、国家税务总局网站(<http://www.chinatax.gov.cn/>)、国家税务总局深圳市税务局网站(<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>)网站查询,和罗湖安居公司出具的书面说明,截至2022年3月31日,罗湖安居公司资信情况良好,近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面无重大违法违规记录或不诚信行为,其投资管理的项目在运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题,也不存在被列入失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

综上,原始权益人资信水平良好,商业信用情况良好。经核查未见原始权益人最近三年在投资建设、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,亦不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

第六章 运营管理机构情况

一、运营管理机构基本情况

根据深圳市市场监督管理局于 2020 年 4 月 2 日核发的统一社会信用代码为 91440300MA5EQD989K 的《营业执照》、房屋租赁运营公司最新的《公司章程》，及国家企业信用信息公示系统 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 的公示信息，房屋租赁运营公司的基本信息如下：

房屋租赁运营公司基本信息

事项	内容
公司名称	深圳市房屋租赁运营管理有限公司
成立时间	2017 年 9 月 12 日
注册资本	1,000,000,000 元
公司形式	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	彭立军
注册地址	深圳市福田区福保街道益田社区益田路 1005 号益田大厦 A 栋、B 栋裙楼 401
经营范围	一般经营项目是：房屋租赁代理；房地产中介及代理，商业用房及配套设施的经营；商务咨询；接受委托提供劳务服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、建造、销售、租赁和管理；房地产营销策划，房地产信息咨询；商业活动策划；建筑装饰装修工程设计及施工；园林景观工程，花卉租售；安防工程；从事广告业务；物业管理；清洁卫生管理；机电设备维修；房屋维修；小区配套生活服务；商务信息咨询、财务咨询、企业管理咨询（均不含限制项目）；展览展示服务；会议服务；酒店管理；餐饮管理；信息化建设及开发；教育培训；兴办实业（具体项目另行申请）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。（以上经营范围法律、行政法规、国务院规定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：停车场经营和管理。
经营期限	2017 年 9 月 12 日至无固定期限
公司登记机关	深圳市市场监督管理局

二、运营管理机构历史沿革

(1) 2017年9月，公司设立

2017年9月11日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团有限公司第一届董事会第九次会议决议》，同意公司投资设立全资子公司深圳市房屋租赁运营管理有限公司，注册资本金人民币10亿元。

2021年12月24日，深圳市人才安居集团签署《深圳市房屋租赁运营管理有限公司章程》。

2017年9月11日，深圳市人才安居集团出具《深圳市人才安居集团关于包四明等任职的通知》，研究决定包四明任深圳市房屋租赁运营管理有限公司执行董事（法定代表人）、总经理；李春亚任深圳市房屋租赁运营管理有限公司监事。

(2) 2018年3月，变更地址

2018年3月23日，房屋租赁运营公司作出变更决定，决定公司住所由“深圳市福田区莲花街道莲花支路1001号公交大厦10楼”变更为“深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F”，并于同日通过公司章程修正案。

(3) 2019年5月，变更执行董事（法定代表人）、总经理

2019年4月24日，深圳市人才安居集团作出变更决定，决定房屋租赁运营公司法定代表人由包四明变更为彭立军，董事成员（执行董事）由包四明变更为彭立军，高管成员（总经理）由包四明变更为彭立军。同年5月，完成工商登记变更执行董事（法定代表人）、总经理。

(4) 2020年4月，变更地址

2020年4月1日，房屋租赁运营公司作出变更决定，决定公司住所由“深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F”变更为“深圳市福田区福保街道益田社区益田路1005号益田大厦A栋、B栋裙楼401”，并于同日通过公司章程修正案。

三、运营管理机构股权结构、控股股东和实际控制人

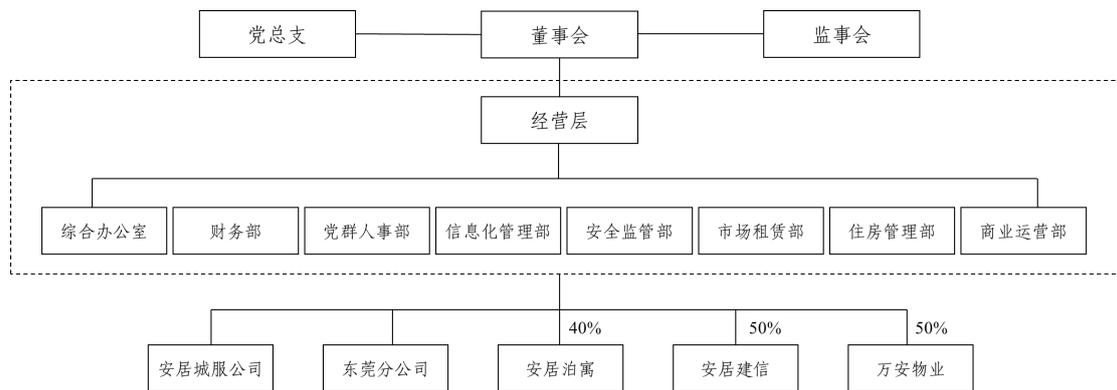
根据房屋租赁运营公司的公司章程，并经查询国家企业信用信息公示系统，深圳市人才安居集团持有房屋租赁运营公司 100% 股权，为房屋租赁运营公司的控股股东。

四、运营管理机构组织架构及治理结构

(1) 组织架构

经核查，房屋租赁运营公司设立董事长、法定代表人 1 人，监事会主席 1 人，领导班子配置为 1 正 4 副，内设 8 个部门，分别为综合办公室、财务部、党群人事部、安全监管部、信息化管理部、市场租赁部、住房管理部、商业运营部。随着公司业务发展，房屋租赁运营公司先后成立下属全资、合资、分子公司共 5 家。组织架构图如下：

房屋租赁运营公司组织架构图



各部门主要职责如下：

① 住房管理部

主要负责保障性租赁住房项目接收、配租工作、房源管理、服务大厅（租赁点）的统筹管理、安全管理及公司安排和领导交办的其他工作。其中，保障性租赁住房项目接收包括项目方案设计优化、项目移交统筹、物管前期服务统筹、项目运营管理统筹等内容；配租工作包括资格复审、租赁管理、补贴监管、合同管理；房源管理包括审查监管、履约监管、督导协调、数据库管理、投诉处理；服务大厅（租赁点）的统筹管理包括为规范日常运营、运营团队管理；安全管理包

括房屋质量安全、公共空间安全管理、租户活动安全管理、岗位安全管理。

② 市场租赁部

战略与经营管理：配合集团开展战略发展规划，制订战略落地实施方案；政策性租赁住房的政策研究；根据战略目标分解经营目标，制定公司经营计划及各部门经营指标，持续跟踪分析与考核评价，定期召开经营分析会议，提出经营工作建议并组织经营业绩考核等；负责完善公司资产管理（包括房屋产权、企业股权、无形资产等）制度体系，定期向上级单位上报公司及所属企业产权变动信息，更新和维护国资委产权管理系统。

投资管理（不含投资后评价）：负责公司投资业务管理并牵头制定公司投资管理相关制度，编制公司年度投资计划及预算，参与投资项目的前期研判及研究工作等。

合资公司经营管理：牵头完善合资公司法人治理结构、经营业绩指标制定及考核、三会及经营情况统筹管理等。

市场化住房租赁业务（不含人才住房的租赁运营）：市场化租赁住房行业研究、明确自营、股权投资或资金合作或其他企业合作等运作模式、负责市场化住房项目的运营策划、招租推介、租赁管理，提供市场化的住房管理服务。

③ 信息化管理部

以服务为导向，统筹建设住房、商业及物业运营业务支持、客户服务类信息系统（特点是业务复杂度高、需快速迭代、关注用户体验），例如政策性住房租赁、市场化住房租赁、商业运营管理、物业服务管理、智能化管理、数据管理、移动应用端（自在安居 APP、人才安居服务微信公众号、物业内部员工 APP、微信小程序）等系统，另外还需完成线上运营管理（宣传推广、信息发布、租务管理、增值服务、咨询服务、数据运营）、业务创新管理（第三方合作方面）、阿里云资源管理、信息安全管理等工作。

④ 商业运营部

运营管理存量商业，对于到期物业进行公开招租，合同签订后负责商铺装修

维修的审核受理，租金收缴、安全检查、退租办理等。同时对于新建的增量商业项目在规划设计阶段提出专业意见，临近竣备期的项目开展项目策划、拟定策划方案、签订委托协议，开展增量商业项目的招商工作等。

⑤ 安全监管部

建立健全公司安全管理体系、各层级安全生产责任制，组织落实双重预防机制、安全生产标准化以及安全教育和培训工作。负责公司安全风险识别、管控以及应急处置与事故管理工作。编制公司安全各项规章制度以及规划、计划和总结。负责综合、专项和节假日等各类安全检查。负责监管公司各部门及所属企业履行安全生产职责以及风险和隐患排查整治工作。负责公司安委办的日常管理工作，负责安全预算的上报和实施，负责企业安全文化和党建共建等工作。

⑥ 党群人事部

主要负责公司党群工作、纪检监察工作、人力资源工作的管理部门，统筹负责公司党建工作、党员队伍建设、工会建设及管理、团青工作、企业文化建设、形象宣传和品牌建设、党风廉政建设、纪检监察监督、组织发展、干部管理、招聘管理、薪酬管理、绩效管理、人事信息管理、培训管理、劳动关系管理等工作。

⑦ 财务部

负责公司日常财务核算；

负责编制各项财务制度；

组织各部门编制公司的月度资金计划，定期对执行情况进行检查分析。根据资金计划合理调配资金，确保公司资金正常运转；

负责项目租赁收缴款、票据开具、核销对账、退款核对等管理工作；

经营报告资料编制。编制经济运行分析报告、预算执行报告等资料；

单据审核及账务处理。费用支付审核及账务处理、财务报表等；

报税工作。税务申报及缴纳。

⑧ 综合办公室

负责公司综合文秘、督查督办、会务组织、资产管理、车辆管理、后勤管理、信访维稳等综合行政后勤管理工作；

负责公司档案管理工作；

负责公司招投标管理及合同管理等成本合约管理工作；

负责公司经营的合法合规审查、各类合同、协议文件的审核、诉讼管理、审计管理及风险管理等审计法务管理工作。

(2) 治理结构

1) 股东

深圳市人才安居集团为房屋租赁运营公司唯一股东，房屋租赁运营公司不设股东会，由深圳市人才安居集团行使如下职权：

(a) 对公司的经营活动和日常管理进行监督；

(b) 委派和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，并决定对其的考核与报酬事项；委派财务部负责人；

(c) 审议批准董事会工作报告；

(d) 审议批准监事会工作报告；

(e) 审议批准公司的经营方针与投资计划；

(f) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(g) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

(h) 对发行公司债券作出决议；

(i) 决定公司增加或者减少注册资本；

(j) 审议批准公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；

(k) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；

(l) 审议批准公司会计政策及年度财务计划的调整及变更方案；

(m) 审议批准公司发行中期票据、短期融资券、超短期融资券及其他债务融资方案；

(n) 审议批准公司为其所属企业提供借款和担保及所属企业为公司提供借款和担保的方案；

(o) 审议批准公司章程及章程修正案；

(p) 法律法规或者股东发布的相关规章制度及公司章程规定的由股东行使的其他职权。

2) 董事会

房屋租赁运营公司设董事会，董事会由五名董事组成，设董事长一名。董事由股东从董事会成员中指定，任期三年，任期届满可以连委（选）连任。董事会行使如下职权：

(a) 确保国家的法律法规和股东的各项监管制度在公司执行；

(b) 负责向股东报告工作，执行股东决定，维护股东利益；

(c) 审议批准公司的经营计划和投资方案；

(d) 制订公司的发展战略规划方案；

(e) 制订公司的年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算方案；

(f) 制订公司会计政策及年度财务计划的调整及变更方案；

(g) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(h) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

(i) 制订发行公司债券的方案；

(j) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算的方案；

(k) 制订公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；

(l) 审议批准公司组织管控和机构设置方案；

(m) 根据股东的意见，聘任或者解聘公司总经理、并决定其考核和报酬事项。根据公司总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理，并决定其考核和报酬事项；

(n) 审议批准公司薪酬方案、企业年金方案、住房公积金方案等薪酬福利相关的制度文件；

(o) 审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果；

(p) 审议批准公司内部审计年度工作计划、年度内部控制自我评价报告及内部控制审计报告，以及审议公司重要的内部审计报告、审计结果及有关事项；

(q) 审议批准公司内部控制年度评价报告；

(r) 审议批准公司全面风险管理相关事宜；

(s) 审议公司为其所属企业提供借款和担保及所属企业为公司提供借款和担保的相关草案；

(t) 审议公司发行中期票据、短期融资券、超短期融资券及其他债务融资草案；

(u) 制定公司的章程草案和章程修订草案；

(v) 审议批准公司的基本管理制度；

(w) 在股东授权范围内，批准重大资产处置方案及投资事项；

(x) 法律法规、公司章程及股东授予的其他职权。

3) 监事会

房屋租赁运营公司设监事会，监事会由三名监事组成，其中两名由股东委派，一名由职工大会（职代会）选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期三年，可以连任。监事会行使如下职权：

(a) 召集和主持监事会会议；

- (b) 负责监事会的日常工作；
- (c) 审定、签署监事会报告和其他重要文件；
- (d) 检查监事会决议的实施情况；
- (e) 代表监事会向股东报告工作；
- (f) 应当由监事会主席履行的其他职权。

4) 经理

房屋租赁运营公司设总经理一名，设副总经理四名。总经理对董事会负责，行使如下职权：

- (a) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (b) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (c) 拟订公司发展战略规划草案；
- (d) 拟订公司年度财务预算方案（含薪酬预算、投资预算）、决算草案；
- (e) 拟订公司利润分配方案和弥补亏损草案；
- (f) 拟订公司会计政策及年度财务计划的调整及变更方案；
- (g) 拟订公司增加或减少注册资本的草案；
- (h) 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算的方案草案；
- (i) 拟订发行公司债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）的草案；
- (j) 拟订公司及其所属企业的股份制改造、股权再融资、资产重组、产权主体多元化等资本运作事项草案；
- (k) 提请公司董事会聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；
- (l) 在听取党组织会议意见的基础上，决定中层及以下员工的人事任免、

岗位调整及奖惩；

(m) 拟订公司员工的薪酬方案、企业年金方案、住房公积金管理办法等；

(n) 拟订公司风险管理策略及内部控制草案；

(o) 拟订公司的基本管理制度草案；

(p) 制定公司的具体规章；

(q) 拟定公司章程草案和章程修订草案；

(r) 拟订公司除发行公司债券（含中期票据、短期融资券、超短期融资券）以外的债券融资草案；

(s) 拟订公司为其所属企业提供贷款担保和所属企业为公司提供贷款担保的相关草案；

(t) 拟订公司及其所属企业重大资产抵押事项的相关草案；

(u) 决定除公司章程规定以外的其他需公司作为所属企业股东发表意见的事项；

(v) 拟订公司内部组织机构设置草案；

(w) 董事会授予的其他职权。

五、运营管理机构内部控制情况

(1) 内部控制情况

经核查，房屋租赁运营公司结合自身情况及业务发展需要，制定并执行标准化体系文件《管理标准》，覆盖住房服务中心管理标准、安全管理标准、信息化管理标准、财务管理标准等在内的系列管理标准，以及内部审计管理办法、全面风险管理办法等在内的风险控制制度，具体如下：

① 住房服务中心管理标准

为建立健全深圳市人才安居集团人才住房服务运营管理体系，以统筹经营、

统一管理为基础，以打造全市统一的专业化、规模化、规范化住房租赁平台为目标，以提供优质高效的基础服务与增值服务为宗旨，构建人才住房及商业配套统一管理、统一标准、统一规程的“全集团一盘棋”工作格局，房屋租赁运营公司制定《住房服务中心管理标准》，该标准主要包含《人才住房及商业配套运营方案（暂行）》《人才住房租赁管理办法（暂行）》《人才安居服务大厅管理办法（暂行）》《商业物业租赁经营管理办法等系列业务管理办法。房屋租赁运营公司对各权属单位人才住房和商业配套的运营管理，主要通过市级人才安居运营管理中心、区级人才安居服务大厅、项目（社区）租赁点三级架构实现。该管理标准涵盖项目接管、选房配租、日常管理、合同签订、租金及保证金收缴、履约监管、合同变更和解除、维修维护、应急处理、信访投诉、关系维护、服务大厅服务管理、商业招租方式、商业租赁经营管理等项目运营管理相关事项。

② 安全管理标准

为进一步完善公司安全管理“党政同责、一岗双责、失职追责”责任体系，督促和指导公司全面落实安全生产主体责任，建立健全安全管理长效机制，防范和减少安全事故发生，保障公司全体员工生命财产安全，依据《中共中央国务院关于深化国有企业改革的指导意见》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中共深圳市委办公厅深圳市人民政府办公厅关于完善安全生产党政同责、一岗双责、失职追责体系的通知》等有关法律法规，参照深圳市人才安居集团的《安全管理制度》，房屋租赁运营公司结合公司实际，制定《安全管理标准》。该标准适用于公司在建设和经营管理活动中，涉及公司经营场所或操作环节、与公司经营有关的职业健康、安全、环境保护等安全管理工作。安全管理纳入房屋租赁运营公司经营计划管理和绩效考核。该标准包含《安全管理制度》《安全生产检查管理办法》《租户、承包商安全管理办法》《劳动防护用品管理办法》《安全宣教培训管理办法》《消防安全管理制度》《生产安全事故应急预案》《安全生产责任考核及奖惩暂行办法》《安全生产经费投入保障暂行办法》《安全生产事故隐患排查与治理管理办法》《安全生产工作会议暂行办法》《作业安全监督管理暂行办法》《安全生产目标管理暂行办法》《安全法规识别与评估管理暂行办法》《事故上报与调查处理暂行办法》《安全生产台账档案管理暂行办法》《物业项目管理终端巡查暂行办法》《物业承租安全评估暂行办法》《相

关方安全管理暂行办法》《职业健康安全管理暂行办法》《安全生产责任制》等系列安全管理制度。

③ 信息化管理标准

根据深圳市国资委信息化总体规划及深圳市人才安居集团信息化发展要求，为有效运用信息化手段提升公司管理能力和服务水平，规范公司信息化规划、建设、运维和安全管理，房屋租赁运营公司结合公司实际情况，制定《信息化管理标准》。该标准包含《信息化管理办法（试行）》《信息安全管理办法（试行）》《人才安居运营管理信息平台运行管理暂行办法》等系列信息化管理制度。

④ 财务管理标准

为加强公司的财务管理，明确财务事项的审批权限和审批程序，规范财务运作，根据国家有关法律法规，房屋租赁运营公司结合公司实际，制定《财务管理标准》，该标准包含《财务管理暂行办法》《资金支付管理规定》《网上银行管理规定》《资金管理规定》《理财投资管理规定》《票据管理规定》《差旅费管理办法》《全面预算管理暂行规定》《担保业务管理规定》《财务印鉴章管理办法》《租金收缴实施细则》等系列财务管理制度。其中，《财务管理暂行办法》规定了财务管理体系、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、短期周转借款的办理程序与权限、其他财务事项审批权限、财务报告、会计档案管理等财务管理细则。

⑤ 全面风险管理办法

为规范公司的风险管理工作，建立健全公司全面风险管理体系，提升公司风险管控能力，保障公司可持续发展，结合公司实际，房屋租赁运营公司研究制定了《深圳市房屋租赁运营管理有限公司全面风险管理办法》，该办法适用于公司的全面风险管理工作。风险，是指未来的不确定性对企业实现其经营目标的影响。按照相关要求，公司风险主要包括战略风险、市场风险、运营风险、财务风险、投资风险及法律风险六类。全面风险管理，是指在企业管理和经营过程中执行风险识别、风险分析、风险评价、风险应对等风险评估基本程序，建立风险管理体系，培育风险管理文化，为实现风险管理的总体目标提供合理保证的过程和方法。

该办法规定了风险管理组织体系、风险识别、分析与评价、风险应对、风险报告、风险管理文化以及评价与监督等相关事项。

⑥ 内部审计管理办法

为加强公司内部审计监督，提高企业经营管理水平，保障国有资产保值增值和企业可持续发展，结合公司实际，房屋租赁运营公司研究制定了《深圳市房屋租赁运营管理有限公司内部审计管理办法》。内部审计，是指对公司内部进行独立客观的监督和评价活动，它通过审查和评价公司本部及所属公司的经营活动、风险管理、内部控制的合法性、适用性和有效性，提出改善及整改建议，总结最佳实践，促进企业经营目标的实现。内部审计对象，是指被审计单位的财务收支（负债、资产、损益）和决算，以及与财务收支有关的经济活动、经济效益、内部控制、风险管理、领导人员经济责任等。被审计单位，即审计对象的实体，是指公司的内设、分支机构（部门）和所属企业（包括下属全资、控股企业）等。该办法规定了组织领导、机构和人员管理、职责和权限、审计工作程序、审计档案管理、结果运用以及有关责任追究等相关事项。

(2) 内部控制的监督和评价制度的有效性

房屋租赁运营公司结合自身情况及业务发展需要，根据业务特点设置了内部职能部门，建立了完整的内部组织体系，并于2018年制定了制度建设管理暂行办法。目前房屋租赁运营公司现有制度117项（含住房中心制度10项目），试行制度8项，暂行制度54项，涵盖企业治理、行政事务管理、财务管理、人事管理、党风廉政纪检管理、安全管理、租赁业务管理、商业运营管理等方面。

在内控的监督和评价方面，房屋租赁运营公司积极组织开展内部审核及外部审核。2019年9月，房屋租赁运营公司聘请外部机构天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制进行梳理，并根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《深圳市房屋租赁运营管理有限公司内部控制梳理专项报告》（天职业字〔2019〕第34967号）修订完善制度设计，确保公司的各项经营活动合规，从而有效防范各类风险。2021年11月，房屋租赁运营公司聘请外部机构深圳市迪博企业风险管理技术有限公司对公司的业务风险流程风控有效性进行评价，根据深圳市迪博企业风险管理技术有限公司出具的《深圳市房屋租赁运营管理有限公司

公司业务风险流程风控有效性评价报告》，房屋租赁运营公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在相关重大方面保持了有效的财务报告和非财务报告内部控制。

六、运营管理机构基础资产项目运营管理经验及人员情况

（一）具备的主要资质、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、专业人员配备情况

房屋租赁运营公司除需尚待按照《证券投资基金法》第九十七条规定在中国证监会备案外，具备《基础设施基金指引》第四十条第一款及《深交所基础设施公募基金业务指引第1号》第九条规定的担任公募基金基础设施项目的外部管理机构的资质及条件，待于中国证监会备案后即可担任公募基金的基础设施项目运营管理机构。

（1）管理人员专业能力及主要运营人员专业能力

根据房屋租赁运营公司提供的公司管理人员简历，房屋租赁运营公司的管理人员专业能力以及满足具备不少于2名具有5年以上基础设施项目运营经验的专业人员情况如下：

彭立军先生，汉族，1974年6月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司董事长、法定代表人。曾先后任职于深圳机场（集团）有限公司和深圳机场建设发展公司，参与基础设施的运营管理工作，2016年加入深圳市人才安居集团后，负责人才住房相关工作，具有5年以上基础设施及保障性租赁住房运营和管理经验。

袁虎林先生，汉族，1974年9月出生，学士学位。现任房屋租赁运营公司总经理。曾于深圳地铁集团有限公司、深圳市现代有轨电车有限公司等基础设施公司担任管理职务，具有5年以上的基础设施及保障性租赁住房运营和管理经验。

庄立川先生，汉族，1974年6月出生，学士学位。现任房屋租赁运营公司

副总经理和运营管理负责人。2017年加入深圳市人才安居集团以来，负责人才住房相关工作，具有5年以上保障性租赁住房运营和管理经验。

张惠萍女士，汉族，1981年3月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司副总经理、深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司董事长。2017年加入深圳人才安居集团，参与保障性租赁住房运营和管理工作。

孙璐女士，汉族，1983年4月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司副总经理、深圳市万科安居物业服务有限公司董事长、安居（深圳）城市运营科技服务有限公司执行董事和总经理。曾就职于深圳地铁物业管理公司和万科物业公司，具有5年以上基础设施、租赁住房及保障性租赁住房运营和管理经验。

旷达先生，汉族，1984年10月出生，学士学位。现任房屋租赁运营公司市场租赁部部长。曾就职于中国石油天然气股份有限公司广州分公司，2017年加入房屋租赁运营公司，负责市场租赁相关工作，具有5年以上保障性租赁住房运营和管理经验。

尹湘海先生，汉族，1971年12月出生，硕士学位。现任房屋租赁运营公司住房管理部部长。曾任深圳市物业发展集团项目经理、深圳物业工程开发有限公司发展部部长、深圳皇城地产有限公司销售部部长，具有5年以上租赁住房及保障性租赁住房运营和管理经验。

王俊杰先生，汉族，1981年8月出生，学士学位。曾任职于深圳市建业集团、深圳市住宅租赁管理服务中心，现任房屋租赁运营公司住房管理部房源管理高级主管，具有5年保障性住房运营和管理经验。

蔡思昕先生，汉族，1976年6月出生，硕士学位。曾任职于深圳市电信工程有限公司，加入房屋租赁运营公司后历任商业运营部招商运营、住房管理部住房服务和运营管理主管，具有5年保障性住房运营和管理经验。

邓诗渊先生，汉族，1989年2月出生，学士学位。曾任职于深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司资产运营部，加入房屋租赁运营公司后历任人才住房服务中心主管、安居泊寓租赁服务有限公司副总经理等职务，具有5年以上保障性住房运营和管理经验。

(2) 运营服务人员专业能力

截至 2022 年 3 月 31 日，房屋租赁运营公司员工共 85 人，其中公司领导 7 人，部门经理层 8 人（经理 3 人、副经理 5 人），其他员工 70 人；全资子公司安居城服公司现有 276 人，其中本部编制 45 人，现有 34 人，另有项目人员 160 人和运营服务项目人员 82 人，以上合计 361 人。

自 2018 年以来，房屋租赁运营公司员工学历本科及以上学历以上的人数比例稳定在 94% 以上，大专学历的员工人数比例控制在 6% 以下。公司员工学历分布变化具体如下表：

房屋租赁运营公司的员工学历分布

序号	年度	总人数	学历分布			
			本科及以上		大专	
			人数	占比	人数	占比
1	2018	49	47	95.92%	2	4.08%
2	2019	56	53	94.64%	3	5.36%
3	2020	79	75	94.94%	4	5.06%
4	2021	84	79	94.05%	5	5.95%
5	2022	85	80	94.12%	5	5.88%

自 2018 年以来，房屋租赁运营公司员工主要以 36 岁-45 岁为主，其次为 25 岁及以下的员工，46 岁及以上的员工数量最少。近年来随着公司的发展，25 岁以下的员工人数比例逐年增加，公司员工年龄逐渐呈现年轻化的态势。公司员工年龄分布变化具体如下表：

房屋租赁运营公司的员工年龄分布

序号	年度	总人数	年龄分布							
			25 岁及以下		26-35 岁		36-45 岁		46 岁及以上	
			人数	占比	人数	占比	人数	占比	人数	占比
1	2018	49	0	0.00%	18	36.73%	27	55.10%	4	8.16%
2	2019	56	2	3.57%	24	42.86%	25	44.64%	5	8.93%
3	2020	79	9	11.39%	31	39.24%	32	40.51%	7	8.86%
4	2021	84	11	13.10%	37	44.05%	28	33.33%	8	9.52%
5	2022	85	11	12.94%	38	44.71%	28	32.94%	8	9.41%

(二) 同类基础设施项目运营管理的开展情况

根据房屋租赁运营公司的说明，截至 2022 年 3 月 31 日，房屋租赁运营公司运营管理的保障性住房项目共 46 个，运营管理的建筑面积合计 117 万平方米。

项目明细情况如下：

同类基础设施项目运营管理的开展情况

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m ²)
1	安居百泉阁	深圳市安居百泉阁管理有限公司	保障性租赁住房	自建项目	39,715
2	安居锦园	深圳市安居锦园管理有限公司	保障性租赁住房	自建项目	26,949
3	保利香槟苑	深圳市安居鼎吉管理有限公司	保障性租赁住房	配建移交项目	18,985
4	凤凰公馆	深圳市安居鼎吉管理有限公司	保障性租赁住房	配建移交项目	57,402
5	前海铂寓	深圳市南山人才安居有限公司	出租型人才住房/公租房	市场化购买项目	17,319
6	星河智荟	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	3,780
7	远洋新天地	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	4,823
8	龙园大观	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	27,328
9	软件产业基地	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	6,652
10	英才大厦	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	29,523
11	远洋新干线	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	58,171
12	招商开元中心	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	41,723
13	万科深南广场	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	21,721
14	创智天地大厦	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	21,143
15	深圳湾科技生态园	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	54,926
16	电力花园	深圳市人才安居集团有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	49,090
17	中粮紫云	深圳市宝安人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	19,237

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m²)
18	汇德大厦	深圳市人才安居集团有限公司/深圳市龙华人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	13,295
19	中粮祥云	深圳市龙岗人才安居有限公司	公租房	市场化购买项目	5,373
20	地铁锦上花园	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	36,620
21	华润银湖蓝山10号楼	深圳市安居蓝山管理有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	20,032
22	大鹏-招商东岸	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	19,469
23	罗湖-深业泰富广场	深圳市人才安居集团有限公司/深圳市罗湖人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	53,146
24	坪山-秀馨苑	深圳市坪山人才安居有限公司	出租型人才住房/公租房	市场化购买项目	52,906
25	坪山-深城投中城花园	深圳市坪山人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	18,540
26	龙岗-佳兆业未来花园	深圳市龙岗人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	16,122
27	大鹏-东湾半岛	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	市场化购买项目	91,284
28	田贝花园	深圳市田贝股份管理有限公司	出租型人才住房/公租房	规模化租赁	6,224
29	深业东岭及靖轩豪苑	黄贝岭靖轩实业股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	28,454
30	安居泊寓翠岗五区39号楼	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	6,658
31	安居泊寓怀德富德大厦	深圳市安居泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	16,514
32	福海人才房	深圳市泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	6,112
33	星河荣御	深圳市星河品阁投资有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	85,725
34	松河瑞园	深圳市鸿宝电建设集团有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	16,297
35	大悦乐邑公寓(大洋店)	大悦城控股集团股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	5,053
36	满京华青年公寓	深圳市满京华公寓服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	2,690
37	河东第二工业区第五栋公寓	深圳市河东股份合作公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,802
38	宝安-安居泊寓大洋田	深圳市泊寓租赁服务有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	30,483

序号	项目名称	权利人	住房类型	筹集渠道	建筑面积 (m²)
39	宝安-前海新纪元	深圳市鸿宝电建设集团有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	7,647
40	宝安-海宾公寓	深圳一景翼博实业有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	13,460
41	宝安-中粮大悦乐邑 (福安店)	深圳市宝安福安实业有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,534
42	宝安-中粮大悦乐邑 (洪浪北店)	大悦城控股集团股份有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	12,133
43	嘉葆润金座 (二期)	深圳市福田人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	4,048
44	大鹏-金葵二期	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,956
45	大鹏-花样年家天下	深圳市大鹏人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	8,320
46	南山-创智云城	深圳市南山人才安居有限公司	出租型人才住房	规模化租赁	69,842

(三) 基础设施项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保

障措施

根据房屋租赁运营公司提供的说明,房屋租赁运营公司负责深圳市人才安居集团人才住房及商业配套的运营管理工作,通过建立全市统一的综合管理平台(信息系统)实现全市人才住房及商业配套的运营管理,负责住房项目、商业配套等物业的运营管理的职能。第一,房屋租赁运营公司目前提供运营管理服务的项目基本系深圳市人才安居集团或其下属公司委托,且房屋租赁运营公司目前员工仅百余人,短时间内不可能有能力承接深圳市人才安居集团外的项目。第二,房屋租赁运营公司目前管理的住房项目相关配租均由市或区住建局决定,包括租金定价与承租对象,公司仅负责房源交接、入住管理、日常管理 etc 租务事务性的管理;而商业配套项目因需按照国资委相关政策的规定采取公开招租的方式,该类业务也更侧重于商业物业日常管理的租务事务性的管理。第三,对于房屋租赁运营公司未来可能负责的市场化租赁住房的运营管理,由于市场化租赁住房和保障性租赁住房的租金水平不同,面对的潜在租户不同,因此不存在同业竞争带来的直接利益冲突问题。

综上所述,房屋租赁运营公司涉及的业务不存在同业竞争或利益冲突的情形。

同时，为避免同业竞争及可能出现的利益冲突，针对房屋租赁运营公司同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的情况，基金管理人与运营管理机构签署了防范利益冲突的相关条款。

《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》第 3.4 款公平服务与利益冲突避免约定：

“运营管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范 and 标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平提供本协议项下运营管理服务。

运营管理机构在管理运营其他同类资产时，应公平公正对待不同的基础设施项目，采取充分、适当措施避免可能出现的利益冲突，充分保护基金份额持有人及委托方的利益。”

七、运营管理机构财务情况分析

房屋租赁运营公司成立于 2017 年 9 月 12 日，经核查，报告期公司各类资产金额及占总资产的比例如下：

房屋租赁运营公司近三年及一期资产构成及占比情况

单位：万元

资产	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	124,215.93	96.12%	124,019.81	96.03%	115,660.55	94.70%	110,017.25	94.95%
非流动资产	5,015.66	3.88%	5,124.76	3.97%	6,474.95	5.30%	5,852.99	5.05%
资产总计	129,231.59	100.00%	129,144.57	100.00%	122,135.50	100.00%	115,870.24	100.00%

截至 2022 年 3 月末，房屋租赁运营公司资产总额 129,231.59 万元，其中，96%左右的资产为流动资产。公司的流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项和其他流动资产构成，非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、无形资产和长期待摊费用构成。

经核查，报告期公司各类负债金额及占总负债的比例如下：

房屋租赁运营公司近三年及一期负债构成及占比情况

单位：万元

负债	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	22,010.62	100.00%	22,268.05	100.00%	17,023.72	100.00%	12,025.52	100.00%
非流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
负债总计	22,010.62	100.00%	22,268.05	100.00%	17,023.72	100.00%	12,025.52	100.00%

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，公司的总负债分别为12,025.52万元、17,023.72万元、22,268.05万元和22,010.62万元，且均为流动负债，近些年公司的负债有所波动。公司的流动负债主要包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬和应交税费等。

房屋租赁运营公司财务指标摘要

财务指标	2022年3月末	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	5.64	5.57	6.79	9.15
速动比率	5.62	5.55	6.79	9.14
资产负债率	17.03%	17.24%	13.94%	10.38%

2019年至2022年3月末公司流动比率分别为9.15、6.79、5.57和5.64，速动比率分别为9.14、6.79、5.55和5.62，公司的流动比率和速动比率均处于较高水平。公司资产负债率分别为10.38%、13.94%、17.24%和17.03%，公司的资产负债率保持在较低区间，具有较强的长期偿债保障能力。总体来看，公司奉行稳健的财务政策，具有合理的资产负债结构。

经核查，报告期公司现金流量情况如下：

房屋租赁运营公司近三年及一期现金流情况

单位：万元

项目	2022年 1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	15,769.19	93,830.53	43,333.68	35,628.17
经营活动现金流出小计	17,120.17	90,380.81	39,904.13	33,333.19
经营活动产生的现金流量净额	-1,350.98	3,449.72	3,429.55	2,294.98
投资活动现金流入小计	9,270.19	113,679.51	168,362.30	223,486.99
投资活动现金流出小计	8,084.60	153,066.14	238,448.55	171,515.97
投资活动产生的现金流量净额	1,185.59	-39,386.63	-70,086.25	51,971.02
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	0.00	0.00	0.00	0.00

筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-165.39	-35,936.91	-66,656.70	54,266.01
期末现金及现金等价物余额	7,120.69	7,286.08	43,222.99	109,879.69

2019年度、2020年度、2021年度以及2022年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为2,294.98万元、3,429.55万元、3,449.72万元和-1,350.98万元。

报告期内，公司主要盈利指标情况如下：

房屋租赁运营公司近三年及一期盈利指标情况

单位：万元

财务指标	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业收入	1,459.03	5,117.10	2,766.33	2,435.51
营业成本	1,276.77	4,013.99	2,318.54	1,462.05
营业毛利率	12.49%	21.56%	16.19%	39.97%
利润总额	592.16	2,973.73	1,673.19	3,027.26
净利润	344.44	1,764.74	1,267.06	2,182.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	344.44	1,764.74	1,267.06	2,182.18
净利率	23.61%	34.49%	45.80%	89.60%

近三年及一期，公司的净利润分别为2,182.18万元、1,764.74万元、2,890.14万元、344.44万元，毛利率分别为39.97%、16.19%、21.56%和12.49%，保持在较高水平，公司营收稳健提升。具体来看，公司营业收入逐年扩张，公司业务有所扩张，净利润保持稳定，同时成本控制得当，具有较好的盈利能力。

八、运营管理机构资信情况

根据房屋租赁运营公司出具的说明，并经查询国家税务总局（<http://www.chinatax.gov.cn/>）及国家税务总局深圳市税务局重大税收违法案件信息公布栏（<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部（<http://www.mee.gov.cn/>）、信用中国总站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）、证券期货市场失信信息公开查询平台（<https://neris.csrc.gov.cn/>）、中国银行保险监督管理委员会（<http://www.cbirc.gov.cn/>）、信用能源

(<http://www.creditenergy.gov.cn/>)、政府采购严重违法失信行为信息记录名单(<http://www.ccgp.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台(<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、中国市场监管行政处罚文书网(<http://cfws.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部(<https://www.mem.gov.cn/>)、国家市场监督管理总局(<http://www.samr.gov.cn>)、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、中国裁判文书网(<https://wenshu.court.gov.cn/>)，截至2022年3月31日，前述网站公布的信息中房屋租赁运营公司不存在诉讼或仲裁的情形，运营管理机构最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面均不存在重大违法违规记录。

第七章 托管人情况

一、托管人概况

1、基金托管人

招商银行股份有限公司拟担任基础设施基金的托管人。根据国家企业信用信息公示系统 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 的公示信息, 招商银行股份有限公司的基本信息如下:

基金托管人基本信息

公司名称	招商银行股份有限公司
住所	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
法定代表人	缪建民
成立时间	1987 年 4 月 8 日
公司形式	股份有限公司(上市)
统一社会信用代码	9144030010001686XA
经营范围	一般经营项目是: 吸收公众存款; 发放短期、中期和长期贷款; 办理结算; 办理票据贴现; 发行金融债券; 代理发行、代理兑付、承销政府债券; 买卖政府债券; 同业拆借; 提供信用证服务及担保; 代理收付款项及代理保险业务; 提供保管箱服务。外汇存款; 外汇贷款; 外汇汇款; 外汇兑换; 国际结算; 结汇、售汇; 同业外汇拆借; 外汇票据的承兑和贴现; 外汇借款; 外汇担保; 发行和代理发行股票以外的外币有价证券; 买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券; 自营和代客外汇买卖; 资信调查、咨询、见证业务; 离岸金融业务。经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

2、专项计划托管人

招商银行股份有限公司深圳分行拟担任专项计划的托管人。根据国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 的公示信息, 招商银行深圳分行的基本信息如下:

专项计划托管人基本信息

公司名称	招商银行股份有限公司深圳分行
住所	深圳市福田区莲花街道深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
负责人	王颖
成立时间	2005 年 11 月 30 日
公司形式	股份有限公司分公司(上市)
统一社会信用代码	9144030078278219X2
经营范围	一般经营项目是：办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据承兑和贴现；代理发行、兑付、销售政府债券；买卖政府债券；代理发行金融债券；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；办理外汇存款、贷款、汇款；外币兑换；国际结算；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、见证业务；经中国银行业监督管理委员会批准且总行授权的其他业务。

二、托管人资质

根据中国银行业监督管理委员会于 2007 年 5 月 15 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011H144030001），招商银行已依法获得许可经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。

根据中国证监会和中国人民银行于 2002 年 11 月 6 日出具的《关于招商银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基金字〔2002〕83 号），招商银行取得证券投资基金托管资格，可开展证券投资基金托管业务。

根据招商银行深圳分行现持有中国银行业监督管理委员会深圳监管局（现变更为中国银行保险监督管理委员会深圳监管局）于 2017 年 7 月 19 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0011B244030001）与招商银行资产托管部于 2018 年 8 月 2 日对招商银行深圳分行出具的《关于下发分行资产托管业务授权类别的通知》，招商银行深圳分行资产托管业务授权类别为 A 类，可办理除公募基金、QDII、QFII 之外的各类托管产品。

三、发展概况

招商银行成立于1987年4月8日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，总行设在深圳。自成立以来，招商银行先后进行了三次增资扩股，并于2002年3月成功地发行了15亿A股，4月9日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006年9月又成功发行了22亿H股，9月22日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10月5日行使H股超额配售，共发行了24.2亿H股。

2002年8月，招商银行成立基金托管部；2005年8月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设业务管理团队、基金券商产品团队、银保信托产品团队、养老金团队、交易与清算团队、项目管理团队、稽核监察团队、基金外包业务团队、系统与数据团队9个职能团队，现有员工117人。2002年11月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003年4月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、合格境内机构投资者托管（QDII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管、存托凭证试点存托人等业务资格。

招商银行确立“因势而变、先您所想”的托管理念和“财富所托、信守承诺”的托管核心价值，独创“6S托管银行”品牌体系，以“保护您的业务、保护您的财富”为历史使命，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6心”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金T+1到账、第一只境外银行QDII基金、第一只红利ETF基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单TOT保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升，四度蝉联获《财资》“中国最佳托管专业银行”。2016年6月招商银行荣膺《财资》“中国最

佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；“托管通”获得国内《银行家》2016 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；7 月荣膺 2016 年中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”。2017 年 6 月招商银行再度荣膺《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”；8 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”。2018 年 1 月招商银行荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖项；同月，招商银行托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣膺公募基金 20 年“最佳基金托管银行”奖；5 月荣膺国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣膺 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”、“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月招商银行荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019 东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖。2020 年 1 月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2019 年度优秀资产托管机构”奖项；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10 月荣获《中国基金报》“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣膺中央国债登记结算有限责任公司“2020 年度优秀资产托管机构”奖项；1 月荣获 2020 东方财富风云榜“2020 年度最受欢迎托管银行”奖项；2021 年 10 月，荣获国新投资有限公司“2021 年度优秀托管银行奖”和《证券时报》“2021 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021 年 12 月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020 年度最佳基金托管银行”。

四、主要人员情况

招商银行托管专业人员储备充足，专业水平位于业内前列。截至 2021 年 12 月 31 日，总行资产托管部从业人员数量为 120 人，总经理室成员共 4 位，现下设业务管理团队、基金券商产品团队、银保信托产品团队、养老金团队、交易与清算团队、项目管理团队、稽核监察团队、基金外包业务团队、系统与数据团队

9个职能团队。总行资产托管部从业人员构成如下：

截至2021年12月31日招商银行总行资产托管部从业人员构成

岗位	人数	岗位	人数
基金券商产品团队	11	银保信托产品团队	9
养老金团队	10	项目管理团队	27
交易与清算团队	16	基金外包业务团队	16
稽核监察团队	8	系统与数据团队	12
业务管理团队	7	其他专业人员	4

招商银行总行基础设施基金托管业务主要人员情况介绍如下：

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020年9月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。十九届中央候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王良先生，招商银行执行董事、常务副行长兼财务负责人、董事会秘书。中国人民大学货币银行学硕士，高级经济师。1995年6月加入招商银行，2001年10月起历任招商银行北京分行行长助理、副行长、行长，2012年6月起任招商银行行长助理兼北京分行行长，2013年11月起不再兼任招商银行北京分行行长，2015年1月起任招商银行副行长，2016年11月起兼任招商银行董事会秘书，2019年4月起兼任招商银行财务负责人并不再兼任招商银行董事会秘书，2019年8月起担任招商银行执行董事。2021年8月起任招商银行常务副行长兼财务负责人、董事会秘书。2022年4月18日起全面主持招商银行工作。

汪建中先生，招商银行副行长，1991年加入招商银行；2002年10月至2013年12月历任招商银行长沙分行行长，总行公司银行部副总经理，佛山分行筹备

组组长，佛山分行行长，武汉分行行长；2013年12月至2016年10月任招商银行业务总监兼公司金融总部总裁，期间先后兼任公司金融综合管理部总经理、战略客户部总经理；2016年10月至2017年4月任招商银行业务总监兼北京分行行长；2017年4月起任招商银行党委委员兼北京分行行长。2019年4月起任招商银行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部主要负责人，硕士研究生毕业，2001年8月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长，具有20余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

五、基金托管业务经营情况

截至2021年12月31日，招商银行股份有限公司累计托管982只证券投资基金。

六、基础设施基金托管业务经营情况

招商银行具有基础设施领域资产管理产品托管经验，配备了为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。

招商银行为市场最早参与类REITs的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。招商银行成功托管全国范围内基础设施领域资产管理产品包括顺丰产业园类REITs、市场首单无主体增信及美元基金类REITs（渤海汇金-中信资本悦方IDMall、首单可扩募新零售物流仓储REITs（菜鸟物流仓储REITs-中国智能骨干网仓储）等。

2021年5月17日，首批9支基础设施REITs经交易所审核通过并向中国证监会申请注册后，正式获得中国证监会准予注册的批复，获批的9支首批基础设施REITs中，其中7单的基金托管行为招商银行，具体如下：

招商银行托管的基础设施 REITs 产品

序号	首批基础设施REITs产品名称	托管行	项目状态
1	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
2	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
3	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
4	东吴-苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
5	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
6	华安张江光大园封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行
7	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	招商银行	已发行

招商银行首批托管项目涵盖收费公路、产业园、碳中和和污水处理四大主流基础设施类型，覆盖京津冀、长江经济带、粤港澳大湾区、长江三角洲等重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为托管行履职、规范公募 REITs 资金监管实操流程提供了示范效应。

七、托管人的内部控制制度

1、招商银行托管业务管理制度

招商银行资产托管部制定了《招商银行资产托管业务基本规定》《招商银行资产托管业务内控管理办法》《招商银行托管资产清算业务操作规程》和等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。主要业务管理办法清单如下：

招商银行主要业务管理办法

序号	制度名称
1	招商银行证券投资基金托管业务管理办法
2	招商银行托管资产清算业务操作规程
3	招商银行资产托管业务基本规定

4	招商银行托管资产账户管理办法
5	招商银行托管资产清算业务操作规程
6	招商银行托管资产清算权限管理规定
7	招商银行资产托管账户管理操作规程
8	招商银行托管证券投资基金信息披露管理办法
9	招商银行资产托管信息系统运行管理办法
10	招商银行托管业务内控管理办法
11	招商银行托管业务危机事件应急处理办法
12	招商银行资产托管部稽核监察工作规程
13	招商银行资产托管从业人员管理办法

2、招商银行托管账户资金支付流程

(1) 指令处理

指令是指资产管理人根据投资及支付需要通过约定方式向托管人出具的投资交易或清算划款类指令，指令处理是托管指令经办人员根据各类托管产品合同及运营操作规程的要求，通过传真系统、网上托管银行系统，完成指令的接收、经办、复核及支付的过程。

指令处理的主要工作目标确保来源可信的指令，其所载内容能符合法规及合同约定，并能准确及时的完成复核工作。

① 指令的产生方式包括：根据管理人函件设置系统自动生成指令、管理人通过深证通或网上托管银行客户端发送的电子指令、管理人发送的传真指令、邮件指令

② 对于非系统自动生成的指令，指令接收人员接收管理人或受托人发送的传真/邮件/电子指令，验证指令来源与预留方式一致，并将指令转发指令经办人员，接收和经办可为同一人，对于存在疑问的指令应及时与管理人预留电话确认。

③ 对于传真指令，指令录入人员与指令接收人员背对背接收并验证指令来源与预留方式一致，根据管理人指令录入系统。

④ 指令经办人员按照指令处理细则规定的不同指令类型、不同产生方式指令的处理要求进行指令处理,对于指令录入人员录入的指令要素进行背对背录入核对,同时根据合同及法规要求进行事前监督。

⑤ 指令复核人员按照各类指令处理细则规定的处理要求,对指令进行实质复核。

(2) 交易清算

交易清算业务是指清算业务人员依据《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司结算账户管理及资金结算业务指南》《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券资金结算业务指南》《中国结算北京分公司证券资金结算业务指南》《中国结算深圳分公司港股通存管结算业务指南》及《招商银行托管资产清算业务操作规程》等相关规定,在网上托管银行系统完成 A 股和港股的担保交收、备付金调整、保证金调整、各类托管产品的场外投资业务交收、费用支付等业务。

交易清算工作的主要目标是准确、高效的完成作为结算参与人与中登的清算交收和与托管产品的清算交收,同时按照托管合同、与管理人的约定及时处理场外资金划拨、银行间交易的确认、费用支付等业务。

① 场内清算

场内清算业务是指托管人结算模式下,托管人按照中国结算的相关规定、托管合同的约定,就托管产品在上交所、深交所、北交所等交易场所的证券交易,作为结算参与人完成与中登和与产品的清算交收。

场内清算交收的主要目标是及时完成清算交收,尽早发现产品的透支风险,跟踪透支产品尽快补足头寸。

(i) 预清算: T 日日终总行清算人员进行 T+1 日场内清算预清算,对系统生成的 A 股和港股的场内清算数据同平台数据进行核对,并通知核算人员进行场内清算款的核对,同时将 T+1 日透支的产品通知核算人员,核算人员通知管理人 T+1 日 11 点前及时补足头寸。

(ii) A 股、港股场内清算: T+1 日日初清算经办、清算复核再次将系统产

生的数据同中登平台数据进行核对，并同中登、产品进行资金清收清付，同时在港股结算行对需要清收清付的资金进行划拨。

(iii) 备付金、保证金调整：每月月初第一个交易日日终，上海、深圳、北京中登发送备付金调整数据，清算人员根据中登公司发送的数据进行处理，T+1日对产品的备付金、保证金进行调整。

(iv) 备付金、保证金、港股通风控金、港股通资金结息：中登在每个季度最后一个月的20日日末结息，T+1日由托管人将利息分拆给各托管产品；对于按月结息的港股通风控金，每月第三个工日结息。

(v) 股息税申报：清算人员每日日初在PROP、DCOM平台进行股息税申报。

场外清算业务包括银行间业务、网下申购、T+0、TA等业务的清算交收。

② 银行间清算

总分行清算人员依据《中央国债登记结算有限责任公司券款对付结算业务实施细则》《中央国债登记结算有限责任公司债券交易结算规则》《债券交易结算业务操作指南》等相关法规，通过网上托管银行、中债综合业务平台操作、上清所综合业务平台等完成场外业务的清算交收。

(i) 中债登、上清所资金划拨互转功能开通：①中债登转上清所，清算人员核对管理人加盖了印章的申请单，核对一致后在中债登系统中操作；②上清所转中债登，清算人员定期将加盖公章开通该功能的申请表寄送至上清所处理。

(ii) 银行间现券买卖和回购首期：网上托管银行依据外汇交易中心发布的数据自动产生任务，核算人员根据管理人传真的银行间债券成交通知单与网上托管银行接收的外汇交易中心银行间债券交易指令比对确认或依据管理人的授权接收到外汇交易中心的成交数据后，在网上托管银行将任务提交至清算人员。待款足券足完成该笔交易。

(iii) 银行间回购到期：由系统根据回购交易自动产生任务，网上托管银行与银行间结算平台自动交互完成结算，每3分钟更新业务交收状态，待款足券足

该笔交易完成。

(iv) 银行间分销：由系统自动读取上清所和中债的分销数据自动产生分销指令，网上托管银行与银行间结算平台自动交互完成结算。

(v) DVP 划款：清算人员核对经由核算人员提交的划款指令，指令要素准确无误且托管账户余额足额的情况下完成划款。

(vi) 质押式回购逾期返售：质押式回购业务到期指令执行失败后，可以进行质押式回购逾期返售，管理人出具指令，核算人员复核之后，将指令发送给清算人员，清算人员核对指令之后在对应的银行间系统上进行操作。

(vii) 买断式回购逾期返售：买断式回购到期日如没有正常完成交易，如管理人要求完成回购交易，返还债券，需要做逾期返售，由管理人填写回购到期结算失败返券申请书，托管人编密押。再传真到中债登进行处理。

(viii) 质押券置换：（1）中债登质押券置换，先由托管人填写双边质押券业务质押券管理服务申请书，盖章之后将原件寄给中债登进行资格的申请，资格开通之后清算人员核对核算人员提交的质押券置换指令，指令核对一致后在中债登系统中进行操作；（2）上清所质押券置换，清算人员核对核算人员提交的指令，一致后在上清所系统中进行操作。

(ix) 投资人回售：清算人员核对核算人员提交的指令，一致后在中债登、上清所系统中进行回售登记，并于回售结束日次一工作日在中债登、上清所系统中确认回售结果。

(x) 间转托管：清算人员核对核算人员提交的指令，一致后在中债登系统中进行操作。

(xi) 间费用支付：①管理人同意自动支付，由总行清算人员于每个季度第 10 个工作日取数，系统根据参数设置统一产生指令并进行支付。②管理人不同意自动支付，由管理人出具指令，托管人依据指令支付。

③ 其他场外清算

总分行业务人员依据《招商银行托管资产清算业务操作规程》《招商银行一

级清算托管产品业务操作规程》《招商银行非一级清算托管产品业务操作规程》及托管合同等相关制度，通过网上托管银行、他行企业网银等完成场外业务的清算交收。

(i) 网下申购、TA、场外分销、定存指令、企业年金投资分配、待遇支付、资产提取、开放式基金认申购及赎回等：清算人员核对核算人员提交的指令，各要素核对一致提交指令；对于需要输入密文的待遇支付，录入密文，若无密文，各要素核对一致完成划款。

(ii) 中证机构间资金划拨：①入金，清算人员核对核算人员提交的指令，指令要素核对一致，提交任务完成划款。②出金，清算人员核对核算人员提交的指令，并人工在中证机构间系统将资金调回。

(iii) 期货出入金：①他行期货出入金，清算人员核对核算人员提交的指令，指令要素核对一致，在他行网银上进行资金划拨，完成划款。②招商银行期货出入金，清算人员核对核算人员提交的指令，指令要素核对一致提交任务完成划款。

(iv) 交易所债券转托管：清算人员核对核算人员提交的指令，要素核对一致提交指令，并在 PROP、DCOM 平台进行债券转托管操作。

(v) T+0 交易：清算人员核对核算人员提交的指令，一致后进行划款、勾单，入账确认、资金提取等操作。

3、托管人的内部控制制度

(1) 内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

(2) 内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立稽核监察团队，负责部门内部风险预防和控制；

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内部控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

(3) 内部控制原则

① 全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

② 审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

③ 独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

④ 有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

⑤ 适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

⑥ 防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与招商银行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

⑦ 重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务事

项和高风险环节。

⑧ 制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

(4) 内部控制措施

① 完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

② 业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

③ 客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中形成的客户资料，视同会计资料保管。客户资料不得泄露，根据法律法规和其他有关规定调用资料，须经总经理室成员审批，并做好调用登记。

④ 信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统管理实行双人双岗双责、机房 24 小时值班并设置门禁管理、电脑密码设置及权限管理、业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

⑤ 人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源管理。

(5) 基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金

管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

第八章 财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明

本次交易中，基金管理人红土创新基金管理有限公司聘请国信证券股份有限公司担任基金的财务顾问，负责独立开展尽职调查并出具财务顾问报告、负责受托办理本基金的基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

本次交易中，本财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，符合中国证监会《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

(本页无正文内容，为《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金财务顾问报告》签章页)



附件六 基础设施项目评估报告



红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022年05月26日

估价报告

估价项目名称：

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

估价委托方：

深圳市人才安居集团有限公司

红土创新基金管理有限公司

深创投红土资产管理（深圳）有限公司

深创投不动产基金管理（深圳）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：

于红（1120150022）

史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二二年五月二十六日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第043号

致估价委托方函

深圳市人才安居集团有限公司
红土创新基金管理有限公司
深创投红土资产管理（深圳）有限公司
深创投不动产基金管理（深圳）有限公司

敬启者：

关于：中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目（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」）荣幸地获得深圳市人才安居集团有限公司、红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司（以下简称「贵公司」或「委托方」）共同委托，对估价对象进行评估。价值时点为二〇二二年三月三十一日，为委托方分别作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金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、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《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：

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为 53,606.58 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 6,155.96 平方米，于 2022 年 3 月 31 日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 576,100,000 元（大写人民币伍亿柒仟陆佰壹拾万元整），折合建筑面积单价 10,747 元/平方米。

备注：

- ① 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二二年五月二十六日至二〇二三年五月二十五日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价；
- ② 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，提示委托方和报告使用人注意；
- ③ 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；
- ④ 总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。



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

二〇二二年五月二十六日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处「安居百泉阁」
保障性租赁住房及配套项目

评估委托方	: 深圳市人才安居集团有限公司 红土创新基金管理有限公司 深创投红土资产管理（深圳）有限公司 深创投不动产基金管理（深圳）有限公司
评估目的	: 红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人,按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求,在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	: 2022年3月31日
权利人	: 深圳市安居百泉阁管理有限公司
土地到期日	: 2088年6月25日
物业概况	: 估价对象于2021年建成,包括百泉阁A栋、百泉阁B栋2栋租赁住房,共计594套保障性租赁住房以及配套商业、地下车库。
分摊土地使用权面积	: 6,155.96平方米
总建筑面积	: 53,606.58平方米
可出租房间（套）	: 594（租赁住房）
可租赁面积	: 53,606.58平方米
价值时点出租率	: 已出租587套租赁住房,出租率为99%
评估方法	: 收益法
市场价值	: 人民币576,100,000元 (大写人民币伍亿柒仟陆佰壹拾万元整)

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	5
3.1	估价委托方	5
3.2	估价机构	6
3.3	评估当事方和报告使用人.....	6
3.4	估价目的	6
3.5	估价对象	6
3.6	价值时点	45
3.7	价值类型	45
3.8	估价依据	45
3.9	估价原则	46
3.10	估价方法.....	47
3.11	估价结果.....	48
3.12	注册估价师	48
3.13	协助估价的人员	48
3.14	实地查勘期	48
3.15	估价作业日期.....	48
4	估价技术报告	49
4.1	估价对象描述与分析.....	49
4.2	估价对象租赁现状描述与分析.....	51
4.3	市场分析	54
4.4	最高最佳利用分析	61
4.5	估价方法适用性分析.....	62
4.6	估价测算过程	65
4.7	估价结果确定	69
5	附件	71
5.1	委托评估函	71
5.2	项目情况说明	72
5.3	物业位置图.....	73
5.4	估价对象内外部状况及周围环境照片	74
5.5	委托方及权利人营业执照复印件	78
5.6	估价对象权属证明复印件.....	79
5.7	估价机构营业执照复印件.....	80
5.8	估价机构相关资质证明复印件.....	81
5.9	估价人员相关专业执业资格复印件.....	82

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,与委托方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、委托方及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托方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,但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责,同时恰当使用评估报告也是委托方、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 一般假设

本次估价的假设前提

权利人（深圳市安居百泉阁管理有限公司）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。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地利用的地质因素。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。

根据委托方提供资料，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》。根据《不动产权证书》的记载显示，深圳市安居百泉阁管理有限公司为估价对象唯一权利人。本次估价以权利人对估价对象拥有完全产权为前提下的市场价值，即对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益为假设前提。

根据委托方提供的资料，深圳市人才安居集团有限公司已经表决通过福田公司为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立全资项目公司深圳市安居百泉阁管理有限公司，并将福田安居百泉阁项目划转至项目公司。深圳市政府常务会议审议并原则通过了《关于提请协调解决市人才安居集团保障性租赁住房基础设施REITs试点项目有关问题的请示》，深圳市国资委已经出具《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》、深圳市规划和自然资源局福田管理局已经出具《市规划和自然资源局福田管理局关于支持安居百泉阁项目参与基础设施REITs的复函》、深圳市住房和建设局已经出具《深圳市住房和建设局关于出具对市人才安居集团及其控股子公司以100%股权转让方式发行基础设施REITs意见的复函》，上述审批表明原始权益人将估价对象作为标的项目发行基础设施REITs已经获准许可。深圳市住房和建设局于2022年1月10日出具《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（证书编号：福[2022]1号）。因此，本次估价假设估价对象的权利人享有对本项目所涉及的土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置等合法权益，如实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象实地查勘之日为2021年09月10日，根据委托方指示，价值时点为2022年3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。

估价中所采用的估价对象房屋所有权及土地使用权信息以委托方提供的《不动产权证书》【粤（2022）深圳市不动产权第0029583号】等595份复印件、《建设工程竣工测量报告》【深测房（竣）ZM-202100066号】复印件等记载的信息为准。估价中所采用的可租赁面积、租赁间数、租金价格等以权利人提供的《租赁明细表》、《项目情况说明》为准。

根据深圳市房地产和城市建设和发展研究中心于2021年03月30日出具的《关于提交安居百泉阁项目基准租金评估结果的函》（深房估函字（2021）008号），安居百泉阁项目人才

住房的租金定价标准,以公共住房租金定价管理服务平台评估的人才住房基准租金为准,即99.56元/平方米/月;根据深圳市福田区住房和建设局、深圳市福田区安居有限公司及深圳市福田区住房事务中心三方签署的《安居百泉阁人才住房项目供应协议》,安居百泉阁项目经公共住房租金定价平台评估的基准租金为59.74元/平方米/月,单套房的租金最终以市公共住房租金定价平台出具为准。本次评估已考虑上述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《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号),自2021年10月1日起,对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的,减按4%的税率征收房产税;根据《深圳经济特区房产税实施办法》(深府〔1987〕164号),纳税单位新建或购置的新建房屋(不包括违章建造的房屋),自建成或购置之次月起免纳房产税三年。根据权利人介绍,估价对象适用于以上房产税税收优惠政策。因此,本次评估已考虑估价对象在收益期内经营过程中涉及的相关房产税税收优惠的影响,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

权利人已提供给我们估价对象产权文件复印件和部分租赁合同,我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查,对租赁合同进行了查阅。根据权利人提供《项目情况说明》,上述文件真实性、合法性、完整性由权利人负责。因此,在本次估价过程中,我们将以权利人提供的上述文件复印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。

此外,我们也获得了权利人或委托方提供给我们其他与估价对象相关的例如财务报表、业务合同及其它相关文件,我们没有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,我们获知并假设所有相关可能影响估价的重要事实权利人及委托方已全部提供给我们,并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2021年09月10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,因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏,我们假设其结构及设备均可以正常使用。

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、按揭或其他债务对其市场价值产生的影响,也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中,我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时,权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中,我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素,也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 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,故无背离事实事项假设。

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 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故无不相一致事项假设。

2.5 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。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年,自二〇二二年五月二十六日至二〇二三年五月二十五日,若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

2020年爆发的新型冠状病毒(COVID-19)为全球金融市场带来了动荡,截至目前,疫情的影响尚未完全消除,市场依然存在不确定性。若有任何一方在进行任何交易时参考本估价报告,请知悉这段时间内的市场存在波动性,并且自价值时点起,不动产价值可能会或不会发生变化。

如未获得我们的书面许可,本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释,均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法,我们必须申明,本估价报告仅供贵公司使用,我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况,应认真阅读本估价报告全文。

3 估价结果报告

3.1 估价委托方

委托方一：

公司名称：深圳市人才安居集团有限公司

注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦
27F-29F（27楼-29楼）

统一社会信用代码：91440300MA5DFLBQXP

法定代表人：赵宏伟

委托方二：

公司名称：红土创新基金管理有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

统一社会信用代码：91440300306262177A

法定代表人：阮菲

委托方三：

公司名称：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102

统一社会信用代码：91440300MA5GCL0383

法定代表人：罗雷鸣

委托方四：

公司名称：深创投不动产基金管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼2113D

统一社会信用代码：91440300MA5EQ0YA9Y

法定代表人：倪泽望

3.2 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

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：2023年11月03日止

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托方为深圳市人才安居集团有限公司、红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司，物业产权持有单位深圳市安居百泉阁管理有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托方、当事方和委托方聘任的就本次募集基础设施基金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。

3.4 估价目的

为委托方分别作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所在项目「安居百泉阁」坐落于深圳市福田区侨香三道与安托山六路交汇处，地处深圳市福田区安托山片区。估价对象东临安托山六路，南邻深圳国际交流学院，西邻工地，北临侨香三道。



3.5.1.2 深圳市区位及概况

深圳市之位置

深圳市位于中国广东省中南部沿海地区,东临大亚湾和大鹏湾;西濒珠江口和伶仃洋;南边隔深圳湾、深圳河与香港相望;北与东莞、惠州两市接壤。

深圳市之行政区、地域、人口

深圳是中国广东省省辖市,国家副省级计划单列城市。深圳经济特区成立于1980年8月,是深圳市的一部分,2011年7月1日起,深圳经济特区范围延伸到深圳市。2018年12月16日,深汕特别合作区正式揭牌。截至2019年12月,深圳市下辖10个行政区和1个新区:福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区、深汕特别合作区。深圳市所辖范围呈狭长形:东西长,南北窄。其东西向直线距离,自东宝河口至蛇口半岛南端为155.2公里,至大鹏半岛最南端为157.2公里;其南北向最窄处自北部边界至沙鱼涌海岸的直线距离仅6千米。深圳市行政辖区内的土地总面积1,997.47平方公里(不含深汕特别合作区)。深圳地势东南高,西北低,多为低丘陵地,间以平缓的台地,西部沿海一带是滨海平原。主要河流深圳河全长35公里。根据第七次人口普查公报,截至2020年11月1日零时,深圳市常住人口(含深汕特别合作区,下同)1,756.01万人,占全省常住人口数的13.93%,与2010年(第六次全国人口普查)的1,042.40万人相比,增加713.61万人,增长68.46%,年均增长5.35%。

深圳市之交通条件

航空

深圳宝安国际机场距离深圳市区32公里,是中国境内第一个实现海、陆、空联运的现代化国际空港,也是中国境内第一个采用过境运输方式的国际机场。目前开通多条国际国内航线,可到达190个国内国际城市和地区,是中国珠江三角洲地区重要的空运基地之一。

铁路

大京九、京广暨广九两条铁路大干线交汇深圳,连接香港,把内地、深圳、香港融为一体,铁路交通十分方便。深圳北站既是国家“四纵四横”的重要节点,也是华南地区最大的交通枢纽。特别是广深港高铁深圳段建成通车后,深圳北站有望成为具有口岸功能的交通枢纽。作为高铁经济效应在深圳的直接受力点,作为融入国家“一带一路”战略的桥头堡,深圳北站为深圳发展带来了巨大机遇,有利促进物流、人流以及各种资源要素的加速集聚。

公路

深圳有罗湖、福田、银湖等多个长途客运站,每天都有发往广州、汕头、湛江、福州、厦门及省内各县的班车。

3.5.1.3 福田区位置及概况

福田区地处深圳中南部,辖区总面积78.66平方公里(占深圳市总面积的4%左右),东起红岭路与罗湖区相连,西至侨城东路、海园一路与南山区相接,南临深圳河、深圳湾与香港新界的米埔、元朗隔河相望,北至白尾石、大鵬壳、黄竹园等山脊与龙华新区民治街道毗邻。

福田区下辖园岭街道、南园街道、福田街道、沙头街道、梅林街道、华富街道、香蜜湖街道、莲花街道、华强北街道、福保街道10个街道,94个社区工作站,114个居委会。根据第七次全国人口普查公报,截至2020年11月1日零时,福田区常住人口为155.32万人,与2010年第六次全国人口普查的131.75万人相比,十年共增加23.57万人,增长17.89%,年平均增长率为1.66%。



福田区示意图

3.5.1.4 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处深圳市福田商圈,邻近侨香路及安托山六路,属于福田安托山片区。项目北边有万科臻山府、天健公馆、红岭中学、梅林山公园等,西边有安峦公馆、海德园、福田妇儿医院、深圳市福田中学(侨城东分校)等,东边有侨香雅居、香蜜公园、香蜜体育公园、深圳市高级中学、深圳市眼科医院等,南边有侨安小学、深国际交流学习、印力中心、山姆超市、深圳市儿童公园、深圳国际园林花卉博览园等。总体而言,项目所在片区居住氛围浓厚,自然环境优越,且周边有大型购物中心及超市,生活配套完善,同时亦有学校、医院、公园等机构设施,文体、教育、医疗及公共活动设施配套齐全。

估价对象周边建筑物照片



1. 侨安小学
2. 雅福居
3. 深国际交流学校
4. 印力中心

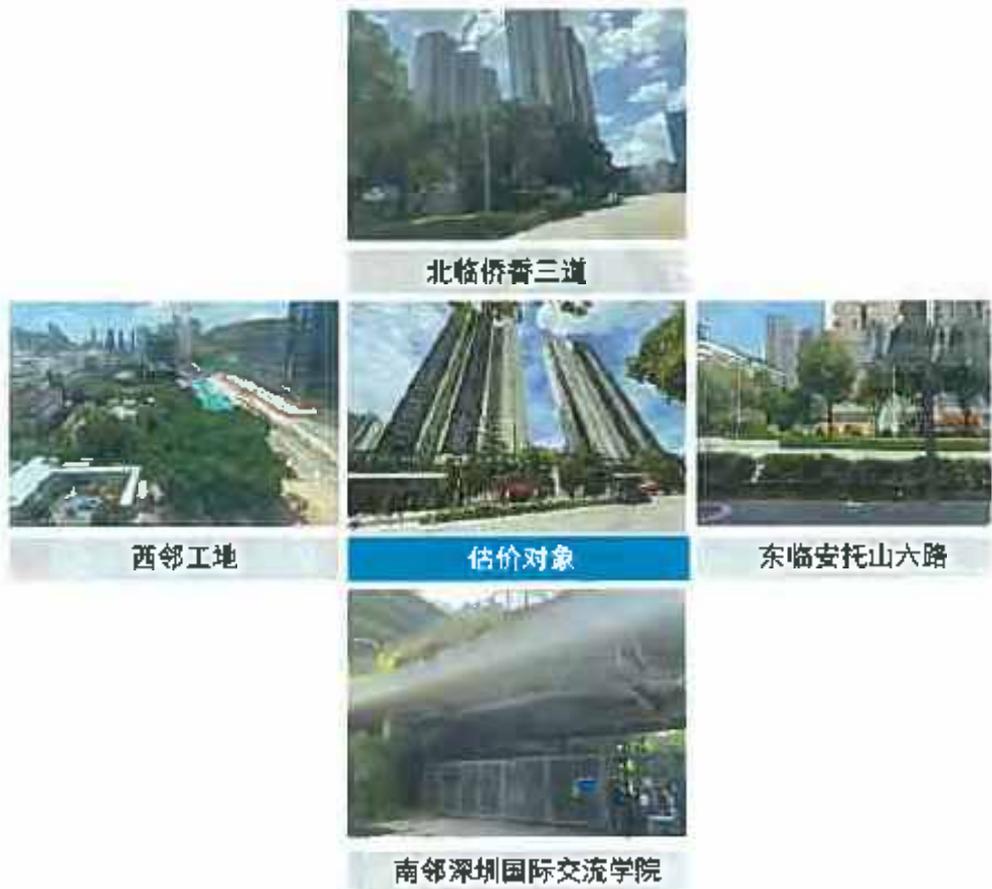
3.5.2 物业之交通条件

估价对象交通较为便利,轨道交通、公交以及自驾均可作为出行选择。邻近2号线与7号线,离“安托山地铁站”约200米,离“侨香站”约800米,离“深康地铁站”约900米;周边设有“侨香三道南”、“鸿新花园”等多个公交站,有70路、72路、108路、M500线等多路公交车经过,公共交通便利;北距离北环大道约600米,南距离侨香路300米,邻近农园路、农林路、香蜜湖路等,自驾出行亦较为方便。估价对象直线距离深圳宝安国际机场约22公里,直线距离深圳西站约10.4公里、深圳北站约7公里、深圳东站约13公里。

3.5.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘,估价对象东临安托山六路,南邻深圳国际交流学院,西邻工地,北临侨香三道。

估价对象所在之地形为较规则多边形,地势较平坦。



3.5.4 业权状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有；宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有；国家为了公共利益的需要,可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并予以补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《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。

(2) 不动产权证书

根据委托方提供的《不动产权证书》复印件,租赁住房及配套商业产权登记的有关内容摘录如下:

权利人:	深圳市安居百泉阁管理有限公司
共有情况:	单独所有
权利类型:	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质:	出让/其他
使用期限:	70年,从2018年6月26日至2088年6月25日止
权利其他状况:	宗地号: B401-0108,宗地面积: 7,082.76平方米; 竣工日期: 2021年12月3日
附记:	非市场商品房。 该房产为出租型人才住房(只租不售人才房)不得转让。抵押需经市政府同意,抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和。

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

如下列示595份《不动产权证书》明细（其中序号595为配套商业用房）：

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
1	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029583号	A座	301	38.17
2	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029208号	A座	302	38.38
3	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029308号	A座	303	69.02
4	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030509号	A座	304	72.01
5	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029354号	A座	305	72
6	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029608号	A座	306	71.98
7	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029372号	A座	307	72.04
8	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029381号	A座	308	69.02
9	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029606号	A座	309	88.03
10	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029367号	A座	401	38.17
11	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029768号	A座	402	38.38
12	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029385号	A座	403	69.02
13	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029801号	A座	404	72.01
14	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029384号	A座	405	72
15	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029624号	A座	406	71.98
16	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029399号	A座	407	72.04
17	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029823号	A座	408	69.02
18	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029635号	A座	409	88.03
19	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029642号	A座	501	38.67

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
20	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029641号	A座	502	38.67
21	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029645号	A座	503	69.73
22	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029634号	A座	504	72.4
23	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029650号	A座	505	72.4
24	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029656号	A座	506	72.4
25	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029665号	A座	507	72.4
26	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029659号	A座	508	69.73
27	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029657号	A座	509	89.45
28	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029666号	A座	601	38.67
29	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029612号	A座	602	38.67
30	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029683号	A座	603	69.73
31	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029684号	A座	604	72.4
32	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029360号	A座	605	72.4
33	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029596号	A座	606	72.4
34	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029761号	A座	607	72.4
35	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029391号	A座	608	69.73
36	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029807号	A座	609	89.45
37	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029394号	A座	701	38.67
38	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029821号	A座	702	38.67
39	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029395号	A座	703	69.73

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
40	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029572号	A座	704	72.4
41	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029397号	A座	705	72.4
42	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029398号	A座	706	72.4
43	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029853号	A座	707	72.4
44	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029648号	A座	708	69.73
45	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029625号	A座	709	89.45
46	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029820号	A座	801	38.67
47	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029644号	A座	802	38.67
48	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029629号	A座	803	69.73
49	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029812号	A座	804	72.4
50	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029662号	A座	805	72.4
51	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029638号	A座	806	72.4
52	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029631号	A座	807	72.4
53	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029622号	A座	808	69.73
54	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029628号	A座	809	89.45
55	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029834号	A座	901	38.67
56	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029594号	A座	902	38.67
57	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029647号	A座	903	69.73
58	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029663号	A座	904	72.4
59	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029618号	A座	905	72.4

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
60	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029660号	A座	906	72.4
61	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029653号	A座	907	72.4
62	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029366号	A座	908	69.73
63	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029614号	A座	909	89.45
64	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029370号	A座	1001	38.67
65	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029780号	A座	1002	38.67
66	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029383号	A座	1003	69.73
67	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029363号	A座	1004	72.4
68	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029396号	A座	1005	72.4
69	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029621号	A座	1006	72.4
70	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029389号	A座	1007	72.4
71	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029616号	A座	1008	69.73
72	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029387号	A座	1009	89.45
73	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029774号	A座	1101	38.67
74	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029601号	A座	1102	38.67
75	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029636号	A座	1103	69.73
76	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029617号	A座	1104	72.4
77	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029641号	A座	1105	72.4
78	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029649号	A座	1106	72.4
79	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029633号	A座	1107	72.4

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
80	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029830号	A座	1108	69.73
81	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029869号	A座	1109	89.45
82	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029756号	A座	1201	38.67
83	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029811号	A座	1202	38.67
84	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029818号	A座	1203	69.73
85	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029804号	A座	1204	72.4
86	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029826号	A座	1205	72.4
87	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029815号	A座	1206	72.4
88	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029816号	A座	1207	72.4
89	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029829号	A座	1208	69.73
90	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029828号	A座	1209	89.45
91	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029783号	A座	1301	38.67
92	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030398号	A座	1302	38.67
93	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029775号	A座	1303	69.73
94	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029792号	A座	1304	72.4
95	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029847号	A座	1305	72.4
96	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029851号	A座	1306	72.4
97	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030401号	A座	1307	72.4
98	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029799号	A座	1308	69.73
99	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029963号	A座	1309	89.45

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
100	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029794号	A座	1501	38.67
101	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029837号	A座	1502	38.67
102	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029822号	A座	1503	69.73
103	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030128号	A座	1504	72.4
104	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029764号	A座	1505	72.4
105	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029832号	A座	1506	72.4
106	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029778号	A座	1507	72.4
107	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030428号	A座	1508	69.73
108	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029860号	A座	1509	89.45
109	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030408号	A座	1601	38.67
110	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029770号	A座	1602	38.67
111	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030394号	A座	1603	69.73
112	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029840号	A座	1604	72.4
113	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030423号	A座	1605	72.4
114	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030381号	A座	1606	72.4
115	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029790号	A座	1607	72.4
116	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029856号	A座	1608	69.73
117	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029868号	A座	1609	89.45
118	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029803号	A座	1701	38.67
119	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0029865号	A座	1702	38.67

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
120	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030140号	A座	1703	69.73
121	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031059号	A座	1704	72.4
122	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031042号	A座	1705	72.4
123	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030451号	A座	1706	72.4
124	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030117号	A座	1707	72.4
125	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030995号	A座	1708	69.73
126	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030444号	A座	1709	89.45
127	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031013号	A座	1801	38.67
128	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030981号	A座	1802	38.67
129	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030991号	A座	1803	69.73
130	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030118号	A座	1804	72.4
131	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030430号	A座	1805	72.4
132	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030102号	A座	1806	72.4
133	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030442号	A座	1807	72.4
134	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031020号	A座	1808	69.73
135	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030097号	A座	1809	89.45
136	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031026号	A座	1901	38.67
137	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030090号	A座	1902	38.67
138	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030437号	A座	1903	69.73
139	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030086号	A座	1904	72.4

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
140	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031018号	A座	1905	72.4
141	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030108号	A座	1906	72.4
142	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030999号	A座	1907	72.4
143	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030980号	A座	1908	69.73
144	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030093号	A座	1909	89.45
145	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030440号	A座	2001	38.67
146	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031015号	A座	2002	38.67
147	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030433号	A座	2003	69.73
148	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030115号	A座	2004	72.4
149	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030388号	A座	2005	72.4
150	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030126号	A座	2006	72.4
151	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030135号	A座	2007	72.4
152	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031032号	A座	2008	69.73
153	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030454号	A座	2009	89.45
154	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031040号	A座	2101	38.67
155	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031044号	A座	2102	38.67
156	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030121号	A座	2103	69.73
157	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030448号	A座	2104	72.4
158	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030124号	A座	2105	72.4
159	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031037号	A座	2106	72.4

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
160	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030446号	A座	2107	72.4
161	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030130号	A座	2108	69.73
162	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030123号	A座	2109	89.45
163	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030824号	A座	2201	38.67
164	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031133号	A座	2202	38.67
165	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030787号	A座	2203	69.73
166	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030829号	A座	2204	72.4
167	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031113号	A座	2205	72.4
168	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031101号	A座	2206	72.4
169	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031119号	A座	2207	72.4
170	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031106号	A座	2208	69.73
171	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030791号	A座	2209	89.45
172	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030822号	A座	2301	38.67
173	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030400号	A座	2302	38.67
174	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030788号	A座	2303	69.73
175	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031080号	A座	2304	72.4
176	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030492号	A座	2305	72.4
177	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030402号	A座	2306	72.4
178	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031083号	A座	2307	72.4
179	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030463号	A座	2308	69.73

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
180	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030804号	A座	2309	89.45
181	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030411号	A座	2401	38.67
182	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031138号	A座	2402	38.67
183	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031075号	A座	2403	69.73
184	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031096号	A座	2404	72.4
185	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030785号	A座	2405	72.4
186	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030754号	A座	2406	72.4
187	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030956号	A座	2407	72.4
188	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030730号	A座	2408	69.73
189	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031063号	A座	2409	89.45
190	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030789号	A座	2501	38.67
191	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030954号	A座	2502	38.67
192	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031078号	A座	2503	69.73
193	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030473号	A座	2504	72.4
194	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031089号	A座	2505	72.4
195	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030835号	A座	2506	72.4
196	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031097号	A座	2507	72.4
197	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030483号	A座	2508	69.73
198	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030438号	A座	2509	89.45
199	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030778号	A座	2601	38.67

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
200	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031087号	A座	2602	38.67
201	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030432号	A座	2603	69.73
202	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030467号	A座	2604	72.4
203	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030841号	A座	2605	72.4
204	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031091号	A座	2606	72.4
205	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030780号	A座	2607	72.4
206	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030476号	A座	2608	69.73
207	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030810号	A座	2609	89.45
208	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030839号	A座	2701	38.67
209	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031094号	A座	2702	38.67
210	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030481号	A座	2703	69.73
211	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030783号	A座	2704	72.4
212	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030441号	A座	2705	72.4
213	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030747号	A座	2706	72.4
214	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030743号	A座	2707	72.4
215	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030395号	A座	2708	69.73
216	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030455号	A座	2709	89.45
217	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031070号	A座	2801	38.67
218	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031066号	A座	2802	38.67
219	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030758号	A座	2803	69.73

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
220	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031072号	A座	2804	72.4
221	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030798号	A座	2805	72.4
222	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030497号	A座	2806	72.4
223	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030793号	A座	2807	72.4
224	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030812号	A座	2808	69.73
225	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030832号	A座	2809	89.45
226	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031104号	A座	3001	38.67
227	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030416号	A座	3002	38.67
228	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030488号	A座	3003	69.73
229	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030773号	A座	3004	72.4
230	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030438号	A座	3005	72.4
231	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030478号	A座	3006	72.4
232	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031100号	A座	3007	72.4
233	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030847号	A座	3008	69.73
234	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030427号	A座	3009	89.45
235	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031125号	A座	3101	38.67
236	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031126号	A座	3102	38.67
237	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030799号	A座	3103	69.73
238	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031129号	A座	3104	72.4
239	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031112号	A座	3105	72.4

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
240	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031145号	A座	3106	72.4
241	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030816号	A座	3107	72.4
242	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0030801号	A座	3108	69.73
243	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031118号	A座	3109	89.45
244	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031459号	A座	3201	38.67
245	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031453号	A座	3202	38.67
246	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032095号	A座	3203	69.73
247	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031355号	A座	3204	72.4
248	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031425号	A座	3205	72.4
249	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032047号	A座	3206	72.4
250	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032106号	A座	3207	72.4
251	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032099号	A座	3208	69.73
252	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032053号	A座	3209	89.45
253	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031421号	A座	3301	38.67
254	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031417号	A座	3302	38.67
255	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031742号	A座	3303	69.73
256	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031746号	A座	3304	72.4
257	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032048号	A座	3305	72.4
258	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032104号	A座	3306	72.4
259	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031122号	A座	3307	72.4

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
260	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032102号	A座	3308	69.73
261	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031109号	A座	3309	89.45
262	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031365号	A座	3401	38.67
263	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031320号	A座	3402	38.67
264	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031470号	A座	3403	69.73
265	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031708号	A座	3404	72.4
266	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031426号	A座	3405	72.4
267	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031301号	A座	3406	72.4
268	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031242号	A座	3407	72.4
269	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031117号	A座	3408	69.73
270	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032040号	A座	3409	89.45
271	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031443号	A座	3501	38.67
272	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031222号	A座	3502	38.67
273	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032086号	A座	3503	69.73
274	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031431号	A座	3504	72.4
275	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031304号	A座	3505	72.4
276	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032089号	A座	3506	72.4
277	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031370号	A座	3507	72.4
278	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031449号	A座	3508	69.73
279	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031411号	A座	3509	89.45

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
280	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031420号	A座	3601	38.67
281	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031368号	A座	3602	38.67
282	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031423号	A座	3603	69.73
283	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032082号	A座	3604	72.4
284	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031723号	A座	3605	72.4
285	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031404号	A座	3606	72.4
286	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031232号	A座	3607	72.4
287	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031402号	A座	3608	69.73
288	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031422号	A座	3609	89.45
289	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031429号	A座	3701	38.67
290	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032029号	A座	3702	38.67
291	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031375号	A座	3703	69.73
292	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031447号	A座	3704	72.4
293	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032044号	A座	3705	72.4
294	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031399号	A座	3706	72.4
295	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031403号	A座	3707	72.4
296	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032080号	A座	3708	69.73
297	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031412号	A座	3709	89.45
298	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031718号	B座	301	38.3
299	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031228号	B座	302	38.24

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
300	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031715号	B座	303	69
301	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031225号	B座	304	71.99
302	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031710号	B座	305	71.99
303	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031390号	B座	306	71.97
304	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031741号	B座	307	72.02
305	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031234号	B座	308	69
306	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031362号	B座	309	88.01
307	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031738号	B座	401	38.3
308	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031407号	B座	402	38.24
309	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031352号	B座	403	69
310	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031397号	B座	404	71.99
311	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031299号	B座	405	71.99
312	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031473号	B座	406	71.97
313	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031373号	B座	407	72.02
314	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031409号	B座	408	69
315	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031408号	B座	409	88.01
316	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031434号	B座	501	38.66
317	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031437号	B座	502	38.66
318	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031442号	B座	503	69.71
319	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031410号	B座	504	72.39

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼座	单元	建筑面积 (平方米)
320	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031416号	B座	505	72.39
321	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031236号	B座	506	72.39
322	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031735号	B座	507	72.39
323	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031720号	B座	508	69.71
324	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032281号	B座	509	89.43
325	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032532号	B座	601	38.66
326	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031758号	B座	602	38.66
327	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031668号	B座	603	69.71
328	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032595号	B座	604	72.39
329	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031676号	B座	605	72.39
330	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031857号	B座	606	72.39
331	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032269号	B座	607	72.39
332	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031664号	B座	608	69.71
333	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032274号	B座	609	89.43
334	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031863号	B座	701	38.66
335	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032758号	B座	702	38.66
336	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031482号	B座	703	69.71
337	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032272号	B座	704	72.39
338	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031680号	B座	705	72.39
339	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032270号	B座	706	72.39

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
340	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031678号	B座	707	72.39
341	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032268号	B座	708	69.71
342	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031665号	B座	709	89.43
343	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032262号	B座	801	38.66
344	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031460号	B座	802	38.66
345	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032535号	B座	803	69.71
346	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031475号	B座	804	72.39
347	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032560号	B座	805	72.39
348	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031752号	B座	806	72.39
349	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032528号	B座	807	72.39
350	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031859号	B座	808	69.71
351	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032754号	B座	809	89.43
352	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031748号	B座	901	38.66
353	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032526号	B座	902	38.66
354	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031661号	B座	903	69.71
355	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032273号	B座	904	72.39
356	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031681号	B座	905	72.39
357	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032271号	B座	906	72.39
358	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031690号	B座	907	72.39
359	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032750号	B座	908	69.71

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
360	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031862号	B座	909	89.43
361	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031850号	B座	1001	38.66
362	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032587号	B座	1002	38.66
363	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032602号	B座	1003	69.71
364	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032290号	B座	1004	72.39
365	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031754号	B座	1005	72.39
366	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032261号	B座	1006	72.39
367	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031683号	B座	1007	72.39
368	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032277号	B座	1008	69.71
369	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031692号	B座	1009	89.43
370	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032276号	B座	1101	38.66
371	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031693号	B座	1102	38.66
372	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032282号	B座	1103	69.71
373	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031484号	B座	1104	72.39
374	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031698号	B座	1105	72.39
375	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032278号	B座	1106	72.39
376	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032283号	B座	1107	72.39
377	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031707号	B座	1108	69.71
378	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032280号	B座	1109	89.43
379	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032279号	B座	1201	38.66

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
380	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031699号	B座	1202	38.66
381	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032275号	B座	1203	69.71
382	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031677号	B座	1204	72.39
383	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031686号	B座	1205	72.39
384	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032266号	B座	1206	72.39
385	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031648号	B座	1207	72.39
386	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032264号	B座	1208	69.71
387	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031655号	B座	1209	89.43
388	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031652号	B座	1301	38.66
389	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032265号	B座	1302	38.66
390	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032260号	B座	1303	69.71
391	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032598号	B座	1304	72.39
392	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032263号	B座	1305	72.39
393	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031853号	B座	1306	72.39
394	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032579号	B座	1307	72.39
395	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031804号	B座	1308	69.71
396	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032577号	B座	1309	89.43
397	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031800号	B座	1501	38.66
398	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031474号	B座	1502	38.66
399	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032259号	B座	1503	69.71

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
400	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031478号	B座	1504	72.39
401	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031846号	B座	1505	72.39
402	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032530号	B座	1506	72.39
403	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031427号	B座	1507	72.39
404	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031761号	B座	1508	69.71
405	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032787号	B座	1509	89.43
406	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031744号	B座	1601	38.66
407	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032287号	B座	1602	38.66
408	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031717号	B座	1603	69.71
409	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031709号	B座	1604	72.39
410	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031729号	B座	1605	72.39
411	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032785号	B座	1606	72.39
412	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031813号	B座	1607	72.39
413	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031770号	B座	1608	69.71
414	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031885号	B座	1609	89.43
415	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031870号	B座	1701	38.66
416	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031883号	B座	1702	38.66
417	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031868号	B座	1703	69.71
418	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031726号	B座	1704	72.39
419	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031777号	B座	1705	72.39

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
420	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031734号	B座	1706	72.39
421	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032521号	B座	1707	72.39
422	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031809号	B座	1708	69.71
423	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031852号	B座	1709	89.43
424	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032570号	B座	1801	38.66
425	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032790号	B座	1802	38.66
426	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032572号	B座	1803	69.71
427	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032792号	B座	1804	72.39
428	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032784号	B座	1805	72.39
429	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032593号	B座	1806	72.39
430	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031724号	B座	1807	72.39
431	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032285号	B座	1808	69.71
432	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032284号	B座	1809	89.43
433	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032930号	B座	1901	38.66
434	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031917号	B座	1902	38.66
435	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032920号	B座	1903	69.71
436	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031910号	B座	1904	72.39
437	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032794号	B座	1905	72.39
438	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031906号	B座	1906	72.39
439	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032544号	B座	1907	72.39

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼座	单元	建筑面积 (平方米)
440	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032519号	B座	1908	69.71
441	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031769号	B座	1909	89.43
442	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031807号	B座	2001	38.66
443	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031739号	B座	2002	38.66
444	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031775号	B座	2003	69.71
445	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031737号	B座	2004	72.39
446	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031892号	B座	2005	72.39
447	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031797号	B座	2006	72.39
448	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032581号	B座	2007	72.39
449	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032925号	B座	2008	69.71
450	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032590号	B座	2009	89.43
451	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032551号	B座	2101	38.66
452	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031888号	B座	2102	38.66
453	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031896号	B座	2103	69.71
454	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032546号	B座	2104	72.39
455	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031865号	B座	2105	72.39
456	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031858号	B座	2106	72.39
457	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031712号	B座	2107	72.39
458	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031736号	B座	2108	69.71
459	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032523号	B座	2109	89.43

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼座	单元	建筑面积 (平方米)
460	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032791号	B座	2201	38.66
461	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032563号	B座	2202	38.66
462	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032542号	B座	2203	69.71
463	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031740号	B座	2204	72.39
464	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031899号	B座	2205	72.39
465	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031902号	B座	2206	72.39
466	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032917号	B座	2207	72.39
467	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031916号	B座	2208	69.71
468	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032289号	B座	2209	89.43
469	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032928号	B座	2301	38.66
470	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031731号	B座	2302	38.66
471	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032923号	B座	2303	69.71
472	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031743号	B座	2304	72.39
473	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032537号	B座	2305	72.39
474	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031882号	B座	2306	72.39
475	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0031889号	B座	2307	72.39
476	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032789号	B座	2308	69.71
477	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032918号	B座	2309	89.43
478	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032554号	B座	2401	38.66
479	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032915号	B座	2402	38.66

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
480	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032565号	B座	2403	69.71
481	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032913号	B座	2404	72.39
482	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032793号	B座	2405	72.39
483	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032557号	B座	2406	72.39
484	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032769号	B座	2407	72.39
485	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032661号	B座	2408	69.71
486	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032751号	B座	2409	89.43
487	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032742号	B座	2501	38.66
488	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032756号	B座	2502	38.66
489	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032755号	B座	2503	69.71
490	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032766号	B座	2504	72.39
491	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032761号	B座	2505	72.39
492	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032691号	B座	2506	72.39
493	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032746号	B座	2507	72.39
494	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032654号	B座	2508	69.71
495	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033034号	B座	2509	89.43
496	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032732号	B座	2601	38.66
497	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033018号	B座	2602	38.66
498	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第003007号	B座	2603	69.71
499	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032733号	B座	2604	72.39

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
500	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032734号	B座	2805	72.39
501	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032989号	B座	2806	72.39
502	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033030号	B座	2807	72.39
503	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032669号	B座	2808	69.71
504	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032671号	B座	2809	89.43
505	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032665号	B座	2701	38.66
506	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032662号	B座	2702	38.66
507	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032745号	B座	2703	69.71
508	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032660号	B座	2704	72.39
509	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032695号	B座	2705	72.39
510	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032697号	B座	2706	72.39
511	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032674号	B座	2707	72.39
512	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033102号	B座	2708	69.71
513	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032729号	B座	2709	89.43
514	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032686号	B座	2801	38.66
515	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033000号	B座	2802	38.66
516	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032717号	B座	2803	69.71
517	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033092号	B座	2804	72.39
518	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032749号	B座	2805	72.39
519	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033076号	B座	2806	72.39

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
520	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032737号	B座	2807	72.39
521	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032739号	B座	2808	69.71
522	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033089号	B座	2809	89.43
523	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032735号	B座	3001	38.66
524	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032288号	B座	3002	38.66
525	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032951号	B座	3003	69.71
526	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032953号	B座	3004	72.39
527	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032701号	B座	3005	72.39
528	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033026号	B座	3006	72.39
529	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033020号	B座	3007	72.39
530	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032699号	B座	3008	69.71
531	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033031号	B座	3009	89.43
532	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032736号	B座	3101	38.66
533	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033109号	B座	3102	38.66
534	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033106号	B座	3103	69.71
535	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032725号	B座	3104	72.39
536	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033061号	B座	3105	72.39
537	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032720号	B座	3106	72.39
538	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032724号	B座	3107	72.39
539	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033085号	B座	3108	69.71

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
540	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033079号	B座	3109	89.43
541	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032974号	B座	3201	38.66
542	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032659号	B座	3202	38.66
543	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032605号	B座	3203	69.71
544	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032956号	B座	3204	72.39
545	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032657号	B座	3205	72.39
546	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033037号	B座	3206	72.39
547	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032690号	B座	3207	72.39
548	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032941号	B座	3208	69.71
549	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032983号	B座	3209	89.43
550	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032666号	B座	3301	38.66
551	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032968号	B座	3302	38.66
552	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032620号	B座	3303	69.71
553	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032985号	B座	3304	72.39
554	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032632号	B座	3305	72.39
555	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033023号	B座	3306	72.39
556	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032718号	B座	3307	72.39
557	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032715号	B座	3308	69.71
558	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032996号	B座	3309	89.43
559	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032617号	B座	3401	38.66

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
560	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032976号	B座	3402	38.66
561	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033098号	B座	3403	69.71
562	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032585号	B座	3404	72.39
563	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033040号	B座	3405	72.39
564	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032967号	B座	3406	72.39
565	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032589号	B座	3407	72.39
566	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032599号	B座	3408	69.71
567	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032634号	B座	3409	89.43
568	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032970号	B座	3501	38.66
569	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032594号	B座	3502	38.66
570	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032988号	B座	3503	69.71
571	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032291号	B座	3504	72.39
572	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032959号	B座	3505	72.39
573	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032978号	B座	3506	72.39
574	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032613号	B座	3507	72.39
575	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032702号	B座	3508	69.71
576	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032705号	B座	3509	89.43
577	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032960号	B座	3601	38.66
578	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032707号	B座	3602	38.66
579	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032963号	B座	3603	69.71

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
580	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032295号	B座	3604	72.39
581	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032993号	B座	3605	72.39
582	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032713号	B座	3606	72.39
583	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032973号	B座	3607	72.39
584	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032774号	B座	3608	69.71
585	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033116号	B座	3609	89.43
586	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033111号	B座	3701	38.66
587	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032118号	B座	3702	38.66
588	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032730号	B座	3703	69.71
589	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032726号	B座	3704	72.39
590	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0033016号	B座	3705	72.39
591	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032727号	B座	3706	72.39
592	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032693号	B座	3707	72.39
593	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032991号	B座	3708	69.71
594	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032286号	B座	3709	89.43
595	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032042号	—	101	414.11
合计	39,715.43

(3) 建设工程竣工测量报告

根据权利人提供的《建设工程竣工测量报告》复印件,地下车库有关建设内容摘录如下:

证号	【深测房(竣)ZM-202100066号】
项目名称	安居百泉阁
建设单位	深圳市福田区人才安居有限公司
建设用地面积	7,082.76平方米
总建筑占地面积	3,708.82平方米
建筑容积率	6.43
总建筑面积	61,400.27平方米
计容积率总建筑面积	45,573.97平方米,其中:商业建筑面积414.11平方米,保障性住房建筑面积39,301.32平方米,物业服务用房建筑面积95.53平方米,公交首末站建筑面积2,692.39平方米,架空绿化建筑面积1,191.97平方米,避难空间建筑面积1,767.87平方米,结构内地下风井建筑面积50.14平方米、地下烟井建筑面积47.76平方米,人防报警间建筑面积12.88平方米
地下室建筑面积	15,826.30平方米,其中:公用设备用房建筑面积1,935.15平方米,共用停车库建筑面积13,891.15平方米(含01层入地下车道建筑面积177.04平方米,01层无盖地下楼梯建筑面积15.91平方米)
报告签发日期	2021年10月28日

根据《建设工程竣工测量报告》,安居百泉阁项目地下室建筑面积为15,826.30平方米,其中地下停车库建筑面积为13,891.15平方米。

综上,本次评估范围建筑面积为53,606.58平方米,其中保障性租赁住房建筑面积为39,301.32平方米,配套商业建筑面积为414.11平方米,地下车库建筑面积为13,891.15平方米。

3.5.5 估价对象概况

(1) 土地概况

估价对象位于深圳市福田区侨香三道与安托山六路交汇处,估价对象所在地块东临安托山六路,南邻深圳国际交流学院,西临工地,北临侨香三道。

估价对象范围内分摊土地面积为6,155.96平方米,土地使用权终止日期为2088年6月25日。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形,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“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。宗地范围内现建有2幢建筑物，包括百泉阁A栋、百泉阁B栋。宗地周边聚集有众多住宅小区、学校、公园等公共配套设施。

(2) 建筑物概况

估价对象位于深圳市福田区侨香三道与安托山六路交汇处，项目于2021年建成。根据委托方提供的物业资料，估价对象所在安居百泉阁（「百泉阁A栋、百泉阁B栋」）为两栋地上37层的高层住宅塔楼，标准层层高2.9米。本次评估范围建筑面积为53,606.58平方米，包括位于3-37层共594套保障性租赁住房，以及位于1层的配套商业和地下车库。

根据权利人提供的资料，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/车位数量 (套/个)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	装修状况
A栋	地上3层至地上37层	保障性租赁住房	297	19,652.65	19,652.65	精装修
B栋	地上3层至地上37层	保障性租赁住房	297	19,648.67	19,648.67	精装修
小计			594	39,301.32	39,301.32	—
—	地上1层	配套商业	—	414.11	414.11	毛坯
—	地下1-3层	地下车库 (非人防)	216	12,816.15	12,816.15	—
—	地下1-3层	地下车库 (人防)	79	1,075.00	1,075.00	—
合计			—	53,606.58	53,606.58	—

估价对象包括的594套租赁住房中，一房一厅户型132套，两房两厅户型396套，三房两厅户型66套。

(3) 装修情况如下：

外装修：外墙为涂料

内部装修：客餐厅及卧室地面铺设地砖、墙面乳胶漆、天花采用乳胶漆、门采用简单木门，厨房、卫生间及阳台地面铺设地砖、天花采用铝扣板吊顶、墙面采用墙砖。

厨卫配置：

- ① 厨房配置：整体橱柜（含洗菜盆、水龙头）、燃气灶、抽油烟机。
- ② 卫生间配置：整体面盆（含龙头和盥洗镜）、镜柜、卫生洁具、淋浴花洒、毛巾架、置物架。

(4) 配套设施

估价对象每栋配有3部客梯，整栋楼宇配备宽带、保安系统、消防系统等设备设施。

(5) 物业占用情况

截至价值时点,估价对象可租赁面积合计为53,606.58平方米,其中保障性租赁住房可出租面积39,301.32平方米,已出租面积38,779.77平方米,出租率99%,租予587名租户,当期月租金总额为235.5万元(含增值税,不含物业管理费);配套商业可出租面积414.11平方米,已出租面积145.36平方米,出租率35%,租予4名租户,当期月租金总额为5.5万元(含增值税,不含物业管理费);地下车库可租赁面积13,891.15平方米,车位共计294个,由安居(深圳)城市运营科技服务有限公司承租。

3.6 价值时点

2022年3月31日

3.7 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2022年3月31日,房屋规划用途为保障性租赁住房、商业配套及地下车库,土地剩余使用年限为66.28年,且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 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) 《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）
 - (k) 《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号）
- (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) 委托方提供的业权文件复印件等相关资料：
- (a) 《建设工程竣工测量报告》【深测房（竣）ZM-202100066号】
 - (b) 《不动产权证书》【粤（2022）深圳市不动产权第0029583号】等595份
 - (c) 委托方及权利人《营业执照》复印件
 - (d) 《委托评估函》及《项目情况说明》原件
 - (e) 委托方或权利人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 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。估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》。估价对象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权利人带来不同的收益,且不动产权利人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。估价对象于价值时点已取得《不动

产权证》，土地用途为二类居住用地，房屋现状用途为保障性租赁住房、配套商业、地下车库，符合最高最佳使用原则。

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，在不动产估价时统一规定：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，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，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。

3.10 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，并研究了委托方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，依据评估原则，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」评估估价对象的市场价值。

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。

3.11 估价结果

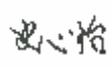
我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算,采用收益法首先确定出一连串定期现金流量,并就该一连串现金流量采用适当贴现率,以制订关于估价对象租金收入现值之指标,该方法用于衡量假设投资年期内之租金及资本增长,让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目,总建筑面积为53,606.58平方米,分摊国有建设用地使用权面积为6,155.96平方米,于2022年3月31日在估价假设和限制条件下,其市场价值为人民币576,100,000元(大写人民币伍亿柒仟陆佰壹拾万元整),折合建筑面积单价10,747元/平方米。明细如下:

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
安居百泉阁	53,606.58	39,301.32	594	576,100,000	10,747

备注：总估值取整至十万位,市场价值单价取整至个位。

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		2022.5.26
史心怡	1120210090		2022.5.26

3.13 协助估价的人员

李峰、范春鹏、魏绮虹

3.14 实地查勘期

二〇二一年九月十日

3.16 估价作业日期

二〇二一年九月十日至二〇二二年五月二十六日

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

估价对象位于深圳市福田区侨香三道与安托山六路交汇处,估价对象所在地块东临安托山六路,南邻深圳国际交流学院,西邻工地,北临侨香三道。

估价对象范围内分摊土地面积为6,155.96平方米,土地使用权终止日期为2088年6月25日。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形,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“五通”,包括通路、通电、通信、通上水、通下水。宗地范围内现建有2幢建筑物,包括百泉阁A栋、百泉阁B栋。宗地周边聚集有众多住宅小区、学校、公园等公共配套设施。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象位于深圳市福田区侨香三道与安托山六路交汇处,项目于2021年建成。根据委托方提供的物业资料,估价对象所在安居百泉阁(「百泉阁A栋、百泉阁B栋」)为两栋地上37层的高层住宅塔楼,标准层层高2.9米。本次评估范围建筑面积为53,606.58平方米,包括位于3-37层共594套保障性租赁住房,以及位于1层的配套商业和地下车库。

根据权利人提供的资料,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/车位数量(套/个)	建筑面积(平方米)	可出租面积(平方米)	装修状况
A栋	地上3层至地上37层	保障性租赁住房	297	19,652.65	19,652.65	精装修
B栋	地上3层至地上37层	保障性租赁住房	297	19,648.67	19,648.67	精装修
小计			594	39,301.32	39,301.32	——
——	地上1层	配套商业	——	414.11	414.11	毛坯
——	地下1-3层	地下车库(非机动车)	215	12,816.15	12,816.15	——
——	地下1-3层	地下车库(人防)	79	1,075.00	1,075.00	——
合计			——	53,606.58	53,606.58	——

估价对象共有可出租房间594套,其中一房一厅户型132套,两房两厅户型396套,三房两厅户型66套。

(2) 装修情况

外装修：外墙为涂料

内部装修：客餐厅及卧室地面铺设地砖、墙面乳胶漆、天花采用乳胶漆、门采用简单木门，厨房、卫生间及阳台地面铺设地砖、天花采用铝扣板吊顶、墙面采用墙砖。

厨卫配置：

- ① **厨房配置：**整体橱柜（含洗菜盆、水龙头）、燃气灶、抽油烟机。
- ② **卫生间配置：**整体面盆（含龙头和盥洗镜）、镜柜、卫生洁具、淋浴花洒、毛巾架、置物架。

(3) 配套设施

估价对象每栋配有3部客梯，整栋楼宇配备宽带、保安系统、消防系统等设备设施。

(4) 物业占用情况

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为53,606.58平方米，其中保障性租赁住房可出租面积39,301.32平方米，已出租面积38,779.77平方米，出租率99%，租予587名租户，当期月租金总额为235.5万元（含增值税，不含物业管理费）；配套商业可出租面积414.11平方米，已出租面积145.36平方米，出租率35%，租予4名租户，当期月租金总额为5.5万元（含增值税，不含物业管理费）；地下车库可租赁面积13,891.15平方米，车位共计294个，由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司承租。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4

4.1.4 区位状况分析

位置状况

估价对象坐落于深圳市福田区侨香三道与安托山六路交汇处，其占用地块的土地四至为：东临安托山六路，南邻深圳国际交流学院，西临工地，北临侨香三道。本项目地处深圳市福田区安托山片区，周边以住宅小区、学校、公园等公共配套设施项目为主。

交通状况

估价对象交通较为便利，轨道交通、公交以及自驾均可作为出行选择。邻近2号线与7号线，离“安托山地铁站”约200米，离“侨香站”约800米，离“深康地铁站”约900米；周边设有“侨香三道南”、“鸿新花园”等多个公交站，有70路、72路、108路、M500

线等多路公交车经过,公共交通便利;北距离北环大道约600米,南距离侨香路300米,邻近农园路、农林路、香蜜湖路等,自驾出行亦较为方便。估价对象直线距离深圳宝安国际机场约22公里,直线距离深圳西站约10.4公里、深圳北站约7公里、深圳东站约13公里。

周边环境

估价对象位于深圳市福田区侨香三道与安托山六路交汇处,周边以住宅小区为主,主要的小区有:安峦公馆、万科臻山府、天健公馆等,住宅氛围良好,且该区域内公园众多,临近香蜜公园、深圳国际园林花卉博览园、梅林山公园等,整体环境整洁,环境卫生状况良好。

周边配套

该区域为福田区安托山片区,片区内居住氛围浓厚,自然环境优越,且周边有大型购物中心及超市,如印力中心、山姆超市等生活配套完善,同时亦有深圳市高级中学、红岭中学、深国际交流学院、福田妇儿医院、深圳眼科医院、香蜜公园、香蜜体育公园、深圳市儿童公园等,教育、医疗及公共活动设施配套齐全。

区位状况分析

估价对象位于福田区安托山片区,周边汇集较多已建住宅项目。估价对象周边的交通主干道有侨香路、北环大道、香蜜湖路、农林路等,路面平整宽敞,且邻近2号线与7号线,一公里内设有“安托山地铁站”、“侨香站”、“深康地铁站”,交通较便捷。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

截至价值时点,估价对象可租赁面积合计为 53,606.58 平方米,其中保障性租赁住房可出租面积 39,301.32 平方米,已出租面积 38,779.77 平方米,出租率 99%,租予 587 名租户,当期月租金总额为 235.5 万元(含增值税,不含物业管理费);配套商业可出租面积 414.11 平方米,已出租面积 145.36 平方米,出租率 35%,租予 4 名租户,当期月租金总额为 5.5 万元(含增值税,不含物业管理费);地下车库可租赁面积 13,891.15 平方米,车位共计 294 个,由安居(深圳)城市运营科技服务有限公司承租。

4.2.1 基础设施项目租金定价标准及配租方式

根据深圳市房地产和城市建设发展研究中心于 2021 年 03 月 30 日出具的《关于提交安居百泉阁项目基准租金评估结果的函》(深房估函字(2021)008号),安居百泉阁项目人才住房的租金定价标准,以公共住房租金定价管理服务平台评估的人才住房基准租金为准,即 99.56 元/平方米/月。

根据深圳市福田区住房和建设局、深圳市福田区人才安居有限公司及深圳市福田区住房事务中心三方签署的《安居百泉阁人才住房项目供应协议》,安居百泉阁项目经公共住房租金定价平台评估的基准租金为 59.74 元/平方米/月,单套房的租金最终以市公共住房租金定价平台出具为准。

根据 2021 年 06 月 17 日福田区住房和建设局发布《深圳市福田区住房和建设局关于受理福田区 2021 年产业人才住房配租申请的通告》中约定,配租对象为经各行业主管部门认定的重点企业和社会组织,用人单位分别向以下 5 类主管部门进行申报,福田区发展和改革局为总部企业、高端服务业、绿色产业的企业或机构的主管部门;福田区科技创新局为高新技术企业、研发机构、创新创业平台、高层次人才团队、专利代理机构、重点引进企业及机构的主管部门;福田区工业和信息化局为工业企业、福田区商业企业(批发业、零售业、餐饮业)、外贸企业、现代农业企业的主管部门;福田区文化广电旅游体育局为文化、旅游、体育、建筑装饰设计、时尚企业的主管部门;福田区金融工作局为持牌金融机构(含深圳市级分支机构)、地方金融组织、金融科技企业(机构)、上市企业及完成上市辅导企业、新三板精选层挂牌企业、金融及上市相关行业社会组织、私募基金管理人、经区政府认可重点支持的其他企业(机构)的主管部门。根据各主管部门 A 类及 B 类认定标准,用人单位将选择不同区域房源。A 类认定标准企业及人才可选择福田辖区内、外房源;B 类认定标准企业及人才可选择福田辖区外房源。根据公告显示,本次配租房源包括安居百泉阁在内的十八个住房项目,房源共计 698 套。其中《深圳市福田区住房和建设局关于受理福田区 2021 年产业人才住房配租申请的通告》中约定,安居百泉阁项目基准租金为 59.74 元/月/平方米,福田区产业人才住房首次租赁期限 3 年,期满后承租企业仍有租房需求的,应当在期满前 3 个月提出续租申请。符合届时配租条件的,可续租,续租期限不超过 3 年。承租企业被取消区产业人才住房配租资格的,不予续租。

4.2.2 租户结构分析

根据权利人提供的部分《租赁合同》及《项目情况说明》,截至 2022 年 3 月 31 日,估价对象保障性租赁住房部分租予 587 名租户,下表显示截至 2022 年 3 月 31 日按租户性质及行业分类,租赁面积及占比明细:

租户性质及行业分类	租赁面积(平方米)	占已出租面积的百分比
软件和信息技术服务业	18,414.04	47.5%
个人	13,841.43	35.7%
商务服务业	1,338.12	3.5%
批发业	870.19	2.2%
货币金融服务	746.31	1.9%
事业单位	373.29	1.0%
计算机、通信和其他电子设备制造业	355.20	0.9%
研究和试验发展	323.66	0.8%
科技推广和应用服务业	320.30	0.8%
资本市场服务	306.23	0.8%
民办非企业单位	233.87	0.6%
专业技术服务业	197.83	0.5%

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
 「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

租户性质及行业分类	租赁面积 (平方米)	占已出租面积的百分比
社会团体	180.80	0.5%
燃气生产和供应业	180.80	0.5%
专用设备制造业	161.85	0.4%
保险业	161.83	0.4%
餐饮业	139.46	0.4%
互联网和相关服务	110.57	0.3%
零售业	107.69	0.3%
道路运输业	89.43	0.2%
建筑装饰、装修和其他建筑业	72.40	0.2%
纺织服装、服饰业	69.73	0.2%
房地产业	69.02	0.2%
建筑安装业	38.67	0.1%
公共设施管理业	38.67	0.1%
电气机械和器材制造业	38.38	0.1%
合计	38,779.77	100.0%

4.2.3 租期分析

项目于2022年3月1日开始对外出租。下表载列截至2022年3月31日,保障性租赁住房部分基于可租赁面积的平均加权租期(WALE)为2.88年,各租期长度租约面积及占比详情如下表:

各租期长度租约面积及占比:

租期长度	租赁面积 (平方米)	占比
0.5年	610.59	1.57%
2.9年	3,707.13	9.56%
3年	34,462.05	88.87%

下表载列截至2022年3月31日,未来各期租约到期面积详情如下表:

未来各期租约到期面积及占比:

年份	到期租赁面积 (平方米)	占比
2022年	610.59	1.57%
2023年	0.00	0%
2024年	0.00	0%
2025年	38,169.18	98.43%

4.3 市场分析

4.3.1 经济环境

4.3.1.1 地区生产总值

2021年深圳市地区生产总值30,664.85亿元,同比增长6.7%,两年平均增长4.9%,呈现稳中求进的良好发展态势。深圳GDP首度跨越三万亿大关。2021年深圳经济社会持续恢复,在高质量发展的引领下,经济韧性不断增强,经济循环更加畅通,主要指标实现了预期目标,实现“十四五”良好开局。

深圳市地区生产总值及人均生产总值



备注：2021年深圳市人均地区生产总值乃根据2020年末常住人口计算得出

数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.2 固定资产投资及其增长

2021年,全市固定资产投资同比增长3.7%,两年平均增长5.9%。其中,工业投资同比增长27.1%,制造业投资增长22.5%,均高于全市固定资产投资增速。分行业看,计算机及办公设备制造业投资、电子及通信设备制造业投资分别增长34.3%、21.9%;交通运输、仓储和邮政业投资同比增长35.5%;科学研究和技术服务业投资增长89.4%。民生领域投资保持较高增速,其中,教育投资、卫生和社会工作投资分别增长39.2%、18.6%。

深圳市固定资产投资总额及增速


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.3 各产业增加值

2021年,深圳市第一产业增加值为 26.59 亿元,同比增长 5.1%,两年平均增长 0.9%; 第二产业增加值 11,338.59 亿元,同比增长 4.9%,两年平均增长 3.4%; 第三产业增加值 19,299.67 亿元,同比增长 7.8%,两年平均增长 5.8%。

制造业向阳生长,工业生产稳定恢复。2021年,全市规模以上工业增加值比上年增长 4.7%,两年平均增长 3.3%。超八成工业行业实现正增长,其中,通用设备制造业、电气机械和器材制造业增加值分别增长 15.3%、13.3%。主要高技术产品产量快速增长,其中,新能源汽车、工业机器人、智能手机、3D 打印设备分别增长 173.9%、60.5%、40.9%、21.2%。新技术、新产业、新业态蓬勃发展,发展的动能更加强劲。工业企业利润显著回升,全年全市规模以上工业企业实现利润总额 3,403.54 亿元,增长 23.7%。

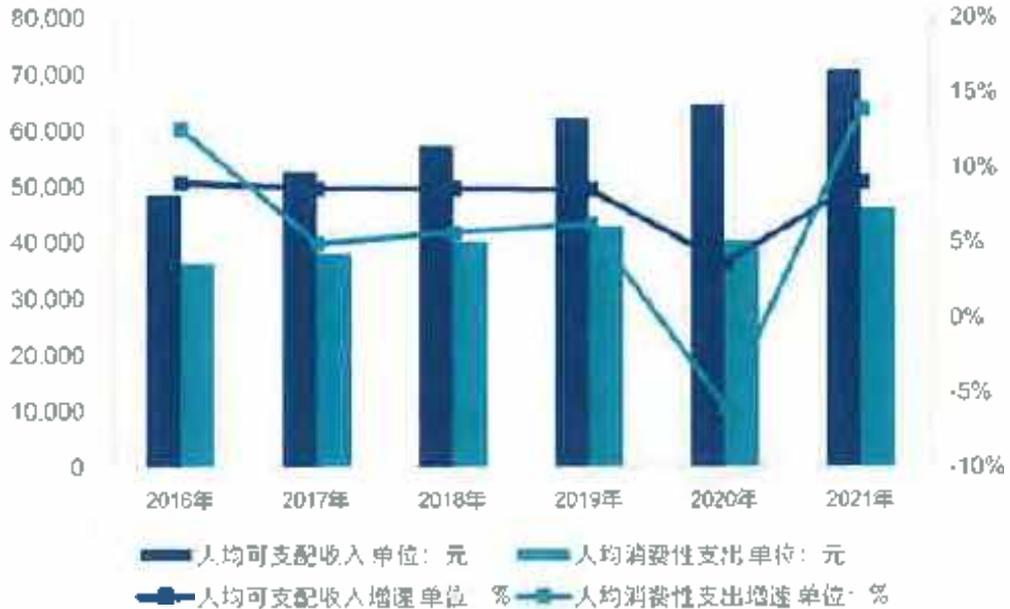
深圳市各产业生产总值（亿元）


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.4 居民收支水平

深圳市城镇居民人均可支配收入增长,近 5 年 (2015-2020 年) 年复合增长率 (名义) 为 7.8%,发展态势稳定。

2021 年,全市居民人均可支配收入 70,847 元,比上年增加 5,969 元,名义增长 9.2%; 扣除价格因素实际增长 8.2%,高出同期 GDP 增速 1.5 个百分点。财政收支较快增长,其中民生领域支出占财政支出占“大头”。全市地方一般公共预算支出 4,670.22 亿元,同比增长 9.4%。其中,九大类民生领域支出同比增长 12.6%,占总支出的比重为七成,卫生健康、教育等支出同比分别增长 15.8%、13.5%。

深圳市人均可支配收入及人均消费性支出


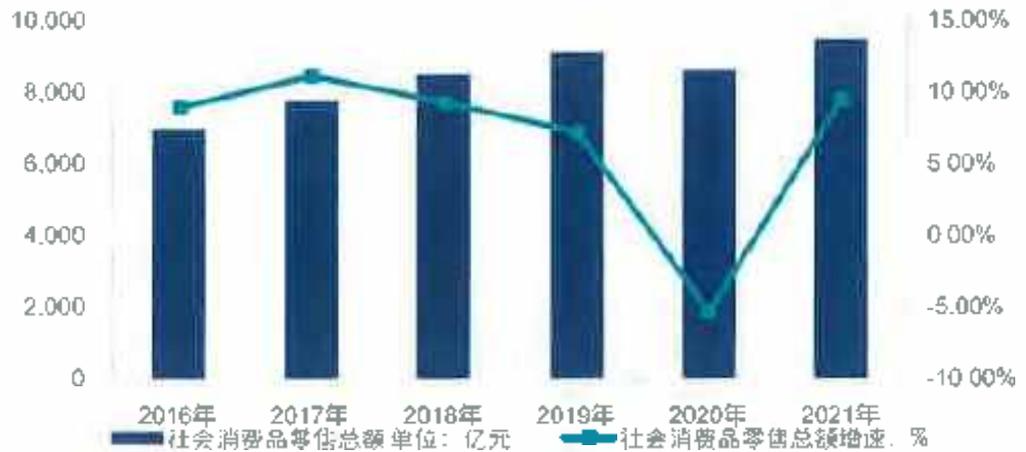
备注：根据国家统计局住户调查一体化改革部署，2014年起深圳全面实施一体化住户调查，调查样本数据汇总产生新口径深圳居民人均可支配收入、人均消费支出等收支数据。

数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.5 社会消费品零售总额

随着疫情控制有力，市民消费信心日益增强。深圳市 2021 年市场销售规模不断扩大，商品零售、住宿餐饮等接触性消费稳步恢复，互联网销售一枝独秀。2021 年，全市社会消费品零售总额 9,498.12 亿元，同比增长 9.6%，两年平均增长 1.9%。

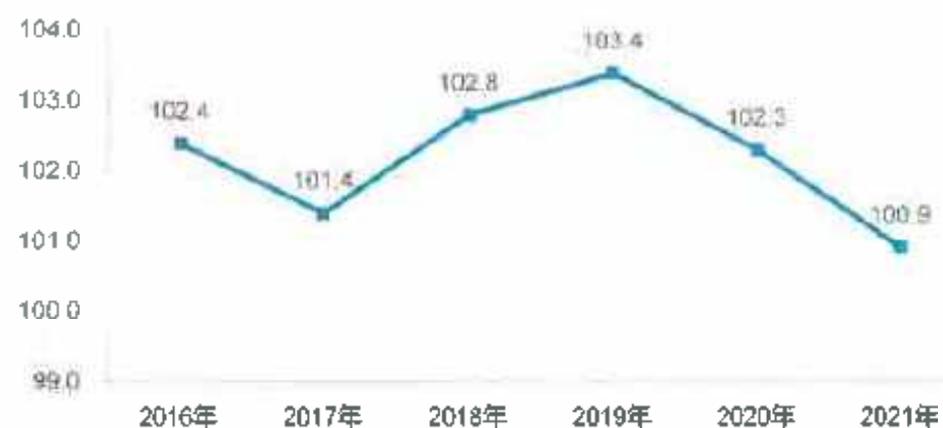
基本生活类商品稳定增长，限额以上单位日用品类、饮料类、粮油食品类和服装类商品零售额保持快速增长；消费升级类商品快速增长，限额以上单位金银珠宝类、通讯器材类、文化办公用品类、汽车类商品零售额同比分别增长 55.2%、49.4%、20.4%、10.8%，体现了消费升级的新趋势。

深圳市社会消费品零售总额及增速


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.6 物价水平

2021年,居民消费价格温和上涨。全市居民消费价格同比上涨0.9%。其中,食品烟酒价格上涨0.2%,衣着价格上涨0.3%,居住价格下降0.1%,生活用品及服务价格上涨1.7%。

深圳市居民消费价格指数 (以上年为100)


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.7 人口规模和结构

根据第七次全国人口普查公报,截至2020年11月1日零时,深圳市常住人口(含深汕特别合作区,下同)1,756.01万人,占全省常住人口数的13.93%,与

2010年（第六次全国人口普查,下同）的1,042.40万人相比,增加713.61万人,增长68.46%,年均增长5.35%。全市共有家庭户642.46万户,集体户106.26万户,家庭户人口为1,448.07万人,集体户人口为307.94万人。2020年,全市平均每个家庭户的人数为2.25人,比2010年第六次全国人口普查的2.12人增加0.13人。

深圳市人口规模和结构



数据来源：深圳统计年鉴及第七次全国人口普查公报

备注：2021年深圳市人口数据尚未公布，2020年采用全国第七次人口普查数据

4.3.2 福田区人才住房市场概况

4.3.2.1 福田区2020年度-2021年度各批次人才住房配租信息概况

2020年,福田区住房和建设局共发布了两批次的《福田区住房和建设局关于受理福田区单位人才住房配租申请的通告》,其中,两批次配租总供应房源数量分别为787和610套(含非福田区项目)。配租主要面向的企业类型有:总部企业、高端服务业、绿色产业、高新技术企业、研发机构、创新创业平台、专利代理机构、文创企业、持牌金融机构等。符合配租标准的企业多为高新技术企业、国企及福田区内骨干企业。如:招商银行股份有限公司、荣耀终端有限公司和香港中文大学深港创新研究院(福田)等。2021年6月17日福田区住房和建设局发布了《福田区住房和建设局关于受理福田区2021年产业人才住房配租申请的通告》,本批次房源共计698套,面向福田区企业配租。

4.3.2.2 福田区项目周边同类人才住房配租信息

位于福田区的「安居百泉阁」项目附近有多个可租赁人才住房项目。2020年1月深圳市福田区住房和建设局发布第一批产业人才住房配租申请通告,通告显示第一批房源共计787套,分布在上花园、嘉葆润金座、万科泊寓、新洲MINI

公寓、润达圆庭、水围人才公寓等六个项目,本批次房屋建筑面积约 15 至 115 平方米;2020 年 8 月福田区住房和建设局发布第二批产业人才住房配租申请通告,通告显示第二批次房源共计 610 套,分布在恒邦时代大厦、呈元驿大厦、水围人才公寓、坤宜福苑、伟祿雅苑、汇裕名都花园(一期)、天健缤悦荟等十个项目,本批次房屋建筑面积约 23 至 88 平方米;2021 年 6 月福田区住房和建设局发布产业人才住房配租申请通告,通告显示本批次房源共计 698 套,分布在水围人才公寓、恒邦时代大厦、安居百泉阁、天健缤悦荟、新洲村 MINI 公寓、城市春天、呈元驿大厦、嘉葆润金座等,房屋建筑面积约 14 至 90 平方米。根据本项目情况,选取深圳市天健缤悦荟、呈元驿大厦和嘉葆润金座三个可租赁人才房项目进行详细描述。各批次配租公告中涉及上述三个项目的配租信息如下表所示。

福田区项目周边典型人才住房项目配租信息

项目名称	天健缤悦荟	呈元驿大厦	嘉葆润金座
项目地址	福田区景田路 原景田市场	福田区 新洲路 3228 号	福田区 新洲九街
2021 年配租租金 (元/平方米/月)	64	66	55

来源：福田区住房和建设局，戴德梁行整理

如上表所示,该三个项目分别位于福田区景田路原景田市场、福田区新洲路 3228 号、福田区新洲九街。租金水平方面,根据福田区住建局公示的配租信息,天健缤悦荟、呈元驿大厦和嘉葆润金座的配租租金分别为 64 元/平方米/月、66 元/平方米/月、55 元/平方米/月。

福田区项目周边典型人才住房项目位置示意图



4.4 最高最佳利用分析

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用途。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》。估价对象具有合法的产权且用途合法。

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《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》以及《项目竣工验收报告》,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。估价对象房屋规划用途为保障性租赁住房、配套商业、地下车库,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。估价对象地处福田区安托山片区,该片区以住宅小区为主,交通较便利,且教育、医疗及公共活动设施配套齐全,规划用途为保障性租赁住房、配套商业、地下车库,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,几种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,应保持现状作为前提,即认为保持现状最为有利时,应保持现状为前提条件进行估价,现状应予以保持的是:现状价值大于重新立项新建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,估价对象所处房屋用途为保障性租赁住房、配套商业、地下车库,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。

4.6 估价方法适用性分析

4.6.1 估价方法适用性分析及定义

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,利用折现率或资本化率、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折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后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。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
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。

4.5.2 估价方法的选择

根据《资产评估法》的相关规定,评估人员应当恰当选择评估方法,除依据评估执业准则只能选择一种评估方法外,应当选择两种以上评估方法。根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准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不动产价值的评估方法。

因估价对象作为保障性租赁住房,政策上对于该类物业的交易流通有较为严格的限制,故市场上类似项目交易案例较难获取。经过调研,估价对象在价值时点近期,同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例,不符合比较法的适用条件,故本次估价不采用比较法估价。

估价对象作为保障性租赁住房,土地及项目获取方式特殊,建设成本有政策性指导,且项目周边多为商品房,难以提取类似的土地成交及建设成本案例,重新建设的土地客观成本难以量化;同时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,故本次估价不采用成本法估价。

本次评估假设估价对象为已开发完成的不动产,完工物业不符合假设开发法的适用条件,故不采用假设开发法评估。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

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基本方法。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,利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益,将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

应用收益法进行估价时,应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率、将未来收益折现为现值的步骤进行。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 保障性租赁住房租金定价

根据深圳市房地产和城市建设和发展研究中心于2021年03月30日出具的《关于提交安居百泉阁项目基准租金评估结果的函》(深房估函字(2021)008号),安居百泉阁项目人才住房的租金定价标准,以公共住房租金定价管理服务平台评估的人才住房基准租金为准,即99.56元/平方米/月。

根据深圳市福田区住房和建设局、深圳市福田区人才安居有限公司及深圳市福田区住房事务中心三方签署的《安居百泉阁人才住房项目供应协议》,安居百泉阁项目经公共住房租金定价平台评估的基准租金为59.74元/平方米/月,单套房的租金最终以市公共住房租金定价平台出具为准。

4.6.1.2 租金收入确定方法

根据权利人提供资料,估价对象租赁住房可出租房间数为594间,可出租面积为39,301.32平方米,于价值时点已部分对外出租,已出租房间数为587间,已出租面积为38,779.77平方米,出租率为99%。对于已出租部分物业,租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金,现有租赁合同到期后及空置租赁住房按照该项目于价值时点保障性租赁住房租金标准计算租赁收入。

估价对象配套商业可出租面积为414.11平方米,于价值时点已部分对外出租,已出租面积为145.36平方米,出租率为35%。对于已出租部分物业,租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金,现有租赁合同到期后及空置部分按照深圳市人才安居集团有限公司商业物业招租公告租金水平计算租赁收入。商业用房采用公开招租方式进行,根据深圳市人才安居集团有限公司商业物业招租公告,商业租金底价为360元/平方米/月。

地下车库可租赁面积13,891.15平方米,车位共计294个,由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司承租。根据《停车场租赁合同》,车库于2022年3月1日起租,2022年3月1日至2023年2月28日其租金收入（含税）为571,830元。

4.6.1.3 与收入相关的其他参数

➤ 出租率

据深圳市福田区人才住房租赁市场的历史成交数据,我们认为本项目出租率会持续保持在较高水平。预测期内租赁住房的出租率预计稳定在98%,配套商业出租率预计在2024年达到95%,车库将由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司持续租赁。

➤ 免租期

目前已经签订的保障性租赁住房 and 地下车库租赁合同中均未约定免租期。配套商业已经出租的合同按照根据深圳市人才安居集团有限公司商业物业招租公告公示的合同期及免租期进行签订,即合同期为3年、免租期一个月;配套商业如果新增签约合同也必须按照招租公告执行。

➤ 租金价格调整频率及幅度

根据委托方及运营机构的介绍,根据深圳市福田区住房和建设局、深圳市福田人才安居有限公司及深圳市福田区住房事务中心三方在2021年8月签署的《安居百泉阁人才住房项目供应协议》,深圳市福田人才安居有限公司同意将百泉阁项目供应给深圳市福田区住房和建设局进行配租,供应协议期限为三年,到期后如果三方无异议,协议期限自动延长三年。按照上述供应协议,截至目前已经签约的租赁租房合同均按照前述金额执行。

根据委托方及运营机构的介绍,深圳市各区住房和建设局需向市公共住房租金定价管理服务平台发起定价需求,深圳市房地产和城市建设和发展研究中心将受市公共住房租金定价管理服务平台的委托,根据深圳市公共住房租金定价相关规则对价格测算后提供给区住房和建设局。一般来说,此类租赁住房的定价较市场价格有一定比例的折扣。

根据运营机构对该项目未来经营状况的预测,预测期内预计租赁住房租金调价调整幅度为:以租赁合同约定三年为周期,每三年到期后具备调价的可能性,价格调增幅度预计为2%;预测期内预计配套商业及地下车库部分租金不增长。

估价师调查了有关深圳市福田区近年来的住宅租赁市场租金平均增长情况,我们认为上述价格调整幅度预期是比较谨慎且具备合理性,能反映出公共租赁住房定价的公共性和合理性。

4.6.2 运营支出

➢ 物业管理费用

根据委托方提供的《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同》，估价对象目前委托安居（深圳）城市运营科技服务有限公司提供物业管理服务，其中：住宅部分物业费按3.98元/平方米/月收取，商业部分物业费按9.8元/平方米/月收取，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由权利人承担。

➢ 物业专项维修资金

根据《关于日常收取的物业专项维修资金若干问题的通知》（深价规〔2008〕2号），物业专项维修资金的收费标准为0.25元/平方米/月。参照以往业务惯例，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由权利人承担。

➢ 维修保养费用

维修保养费用一般包括日常维护检测及小型修理费用，根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》，该物业2022年至2031年期间预计所发生的维修保养费用总和为2,502,798元，考虑到该物业属于新建项目，尚在保修时间内，本次评估参考《技术尽职调查报告》分阶段给出的预测数据，按照同期该物业总运营收入的一定比例进行测算。

➢ 外部机构运营管理费用

根据基金管理人、计划管理人及项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》，基本运营管理服务费按照基础设施项目运营收入的4%由运营管理机构向项目公司收取。

➢ 保险费

估价对象保险费包括财产一切险、公共责任险及房屋出租人责任保险，年度财产一切险金额为13,065.10元，年度公共责任险金额为13,500.00元，年度房屋出租人责任保险金额为12,060.00元。

4.6.3 非运营支出

➢ 增值税及附加

增值税：增值税销项税额按照年总运营收入的9%计算，此外测算中进项税期初抵扣金额按照权利人提供的可抵扣金额36,109,440.79元测算；

城市维护建设税：取增值税税额的7%；

教育费附加：取增值税税额的3%；

地方教育费附加：取增值税税额的2%。

➤ 房产税

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年，估价对象的房产税计征开始时间为2025年3月1日。估价对象商业及地下车库部分按12%的税率征收房产税。

➤ 城镇土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定：“土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。根据权利人提供的资料，估价对象土地使用税收费标准为9元/平方米/年，分摊土地计税面积为6,155.96平方米，则每年应缴纳的城镇土地使用税约为人民币55,404元。

➤ 印花税

按照国家现行印花税相关规定，财产保险合同和财产租赁合同实行比例税率，税率为0.1%，应税依据不包括列明的增值税税款。

4.6.4 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。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更换及改造。根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》，该物业2022年至2031年期间预计所发生的资本性支出总和为5,816,595元，考虑到该物业属于新建项目，尚在保修时间内，本次评估参考《技术尽职调查报告》分阶段给出的预测数据，按照同期该物业总运营收入的一定比例进行测算。

4.6.5 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

综上，通过对运营收入、运营支出、非运营支出及资本性支出的分析，预计2022年4月1日至2023年12月31日估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

年份	运营收入 (万元)	运营净收益 (万元)
2022年4月1日-2022年12月31日	2,266	2,144
2023年1月1日-2023年12月31日	3,035	2,872

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托方及权利人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，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报告估价时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.6.6 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2088年6月25日，于价值时点2022年3月31日，其土地剩余使用年期为66.28年。

4.6.7 报酬率（折现率）的确定

本次评估测算采用6.0%的折现率。该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。我们在确定上述折现率时，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，无风险报酬率参照评估基准日公布的十年期国债的收益率2.78%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为类似业务的风险报酬率在3%-5%之间。本次估价对象位于一线城市深圳市，当地社会经济环境发展良好。本项目属于保障性租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，我们认为计算采用上述6%折现率较为合理。

4.6.8 结论

综上，于价值时点2022年3月31日，估价对象收益法计算的市场价值为人民币576,100,000元，按照建筑面积计算，折合单价为人民币10,747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连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为53,606.58平方米，分摊国有建设用地使用权面积为6,155.96平方米，于2022年3月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

576,100,000元（大写人民币伍亿柒仟陆佰壹拾万元整），折合建筑面积单价10,747元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
安居百泉阁	53,606.58	39,301.32	594	576,100,000	10,747

备注：总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。

5 附件

5.1 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：

我们委托贵公司对中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处【安居百泉阁】、深圳市安居锦园管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路【安居锦园】、深圳市安居鼎吉管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧【保利香槟苑】及中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西、龙勤路以南【凤凰公馆】四处保障性租赁住房及配套项目（以下简称“该物业”）市场价值进行评估，为我们作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2022年03月31日；
2. 估价目的：为我们作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据；
3. 该物业清单如下：

编号	项目名称	位置	业态	建筑面积 (平方米)
1	安居百泉阁	中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处	保障性租赁住房 配套商业 地下车库	53,606.58
2	安居锦园	中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路	保障性租赁住房、 车库	35,130.89
3	保利香槟苑（90平米 （含）以下）	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧	保障性租赁住房	16,457.28
4	凤凰公馆（90平米 （含）以下）	中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西、龙勤路以南	保障性租赁住房	51,553.87
合计	—	—	—	156,748.62

4. 该物业的房屋及土地等权属信息以物业权利人提供的产权文件为准，该物业的运营情况及相关税费以物业权利人提供经营数据及《项目情况说明》为准，该物业未来十年的维修保养及资本性支出预测金额乃以原始权益人聘请的第三方专业机构出具的《技术尽职调查报告》为准。



深圳市人才安居集团有限公司

2022年6月16日



红木创新基金管理有限公司

2022年5月25日



深创投红土资产管理(深圳)有限公司

2022年6月25日



深创投不动产基金管理(深圳)有限公司

2022年5月25日

5.2 项目情况说明

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为基础设施项目权利人参与红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金发行工作，本次入池资产为中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处【安居百泉阁】保障性租赁住房及配套项目（以下简称【该物业】），我对【该物业】相关事项介绍如下：

1、项目概况

【该物业】位于中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处【安居百泉阁】保障性租赁住房及配套项目。宗地范围内共建有 2 栋建筑，包括百泉阁 A 栋、百泉阁 B 栋，共计 594 套保障性租赁住房、一层配套商业及地下车库，总建筑面积合计为 53,606.58 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 6,155.96 平方米。其中：保障性租赁住房建筑面积为 39,301.32 平方米（A 栋共计 297 套，单套建筑面积为 38.17-89.45 平方米的一室至三室房屋；B 栋共计 297 套，单套建筑面积为 38.24-89.43 平方米的一室至三室房屋），配套商业建筑面积为 414.11 平方米，地下车库建筑面积为 13,891.15 平方米，车位共计 294 个（其中：非人防车位 215 个，人防车位 79 个）。

2、产权状况

【该物业】已取得 595 本《不动产权证书》，保障性租赁住房总建筑面积为 39,301.32 平方米，配套商业建筑面积为 414.11 平方米，具体信息如下：

保障性租赁住房：

序 号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
1	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤（2022）深圳市不动产权第 0029583 号	A 座	301	38.17
2	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤（2022）深圳市不动产权第 0029208 号	A 座	302	38.38

序号	地址坐落	权证编号	楼座	单元	建筑面积 (平方米)
593	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032991号	B座	3708	69.71
594	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032286号	B座	3709	89.43
—	合计	—	—	—	39,301.32

商业:

序号	地址坐落	权证编号	单元	建筑面积 (平方米)
1	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百泉阁	粤(2022)深圳市不动产权第0032042号	101	414.11

于2022年03月31日,『该物业』不存在抵押权设定。

3、租赁状况

截至2022年03月31日,『该物业』可租赁面积合计为53,606.58平方米,其中保障性租赁住房可出租面积39,301.32平方米,已出租面积38,779.77平方米,租予587名租户;配套商业可出租面积414.11平方米,已出租面积145.36平方米,租予4名租户;地下车库可租赁面积13,891.15平方米,车位共计294个,由安居(深圳)城市运营科技服务有限公司承租,根据《停车场租赁合同》,车库于2022年3月1日起租。租赁详细状况请见附件一。

4、相关运营成本及税费

根据基金管理人、计划管理人及项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》,基本运营管理服务费按照基础设施项目运营收入的一定比例由我公

公司向运营管理机构支付；根据《深圳市福田区安居百泉阁物业服务合同》，『该物业』由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司提供物业管理服务，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由我公司承担；根据《关于日常收取的物业专项维修资金若干问题的通知》（深价规〔2008〕2号），物业专项维修资金的收费标准为0.25元/平方米/月，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由我公司承担；根据我公司签署的《保险合同》，我公司2022年至2023年缴纳的保险费包括财产一切险、公共责任险及房屋出租人责任保险，其中：年度财产一切险金额为13,065.10元，年度公共责任险金额为13,500.00元，年度房屋出租人责任保险金额为12,060.00元。增值税的征收方式采用一般征收，增值税税率为9%、附加税税率为12%，『该物业』2022年期初进项税可抵扣金额为36,109,440.79元；房产税采用从租计征方式，其中住宅用途的房产税率为4%，商业及地下车库用途的房产税率为12%，房产税计征开始时间为2025年3月1日。城镇土地使用税缴纳标准为9元/平方米/年，分摊土地计税面积为6,155.96平方米，年度应缴纳的城镇土地使用税为55,404元；印花税按照财产保险合同和财产租赁合同实行比例税率，税率为0.1%，应税依据不包括列明的增值税税款。

综上，我公司提供之相关权证资料复印件均与原件相符，成本数据及运营数据真实有效、至报告出具日该权证文件所载的相关内容未发生变更，并对其真实性、合法性和完整性负责。该物业于2022年3月31日至报告出具之日，状态未发生变化。

深圳市安居百泉阁管理有限公司
年 月 日



中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

5.3 物业位置图



5.4 估价对象内外部状况及周围环境照片



估价对象外立面



估价对象一房户型-客厅



估价对象一房户型-厨房



估价对象一房户型-卫生间



估价对象一房户型-卧室



估价对象二房户型-卧室



估价对象二房户型-客厅



估价对象三房户型-客厅

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日



估价对象二房户型-厨房



估价对象三房户型-卧室



估价对象室内-卫生间



估价对象三房户型-卫生间

中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处
「安居百泉阁」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日



西侧工地



东侧安托山六路



南侧深圳国际交流学院



北侧侨香三道

5.5 委托方及权利人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5DTLBQXP



名称 深圳市人才安居集团有限公司
类型 有限责任公司(国有独资)
法定代表人 赵宏伟

成立日期 2016年06月30日
住所 深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F (27楼-29楼)

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围同时属于法定性、强制性许可前置许可事项的，除依法须经许可外，不得从事相关经营活动。
2. 国家主体经营范围内所列许可项目应当在取得相应行政许可后方可经营，法律法规另有规定的从其规定。
3. 国家主体经营范围后置许可项目应当在取得相应行政许可后方可经营，法律法规另有规定的从其规定。



登记机关

2021年03月01日



营业执照

统一社会信用代码
91440300306262177A



名称 红土创新基金管理有限公司
类型 有限责任公司（法人独资）

法定代表人 阮菲

成立日期 2014年06月18日

住所 深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋
201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

重要提示

1. 请至注册地的登记机关查询档案，此部档案中属于自行申报、注册或变更的事项，如存在与档案文件不符的情况，请及时向登记机关报告。
2. 红土创新基金管理有限公司在中华人民共和国境内所有分支机构均依法取得营业执照，请公众在交易或投资前，务必核实其经营范围、资质及在工商部门的登记信息。
3. 红土创新基金管理有限公司在中华人民共和国境内所有分支机构均依法取得营业执照，请公众在交易或投资前，务必核实其经营范围、资质及在工商部门的登记信息。
4. 红土创新基金管理有限公司在中华人民共和国境内所有分支机构均依法取得营业执照，请公众在交易或投资前，务必核实其经营范围、资质及在工商部门的登记信息。



登记机关

2021年05月05日



营业执照

统一社会信用代码

91440300MA5GCL10TK3



名称 深圳创投红土资产管理(深圳)有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 罗霄鸣

成立日期 2020年09月07日

住所 深圳市罗湖区东门街道城东社区深南路2028号罗湖商务中心3510-102

重要提示

1. 市场主体应当依法履行公示义务, 及时更新公示信息, 确保公示信息的真实性、及时性。未按规定公示信息的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会受到信用惩戒。

2. 市场主体应当依法履行公示义务, 及时更新公示信息, 确保公示信息的真实性、及时性。未按规定公示信息的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会受到信用惩戒。

3. 市场主体应当依法履行公示义务, 及时更新公示信息, 确保公示信息的真实性、及时性。未按规定公示信息的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会受到信用惩戒。

登记机关



2020年11月11日



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5EQ0YA9Y



名称 深创投不动产基金管理(深圳)有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 倪泽望

成立日期 2017年09月04日
住所 深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼2113D

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目均与国家企业信用信息公示系统公示信息一致。国家企业信用信息公示系统公示信息为准。
3. 各市场主体每年应按时履行年度报告公示义务。未按规定履行公示义务的，将被列入经营异常名录并面临行政处罚。



登记机关

2019年10月19日



营业执照

统一社会信用代码

91440300MA5H76104A



电子营业执照与纸质执照
同等效力，具有同等法律效力。
公众可通过国家企业信用信息公示系统
查验真伪。

名称 深圳市安居百泉阁管理有限公司

类型 有限责任公司（法人独资）

法定代表人 张博

成立日期 2022年01月26日

住所 深圳市福田区福保街道福保社区市
花路南侧长富金茂大厦1号楼1001

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等事项与企业信用信息公示系统公示信息一致的，请重点关注公示系统公示信息。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业年度报告。

说明：

1. 本营业执照于2022年01月26日17时36分24秒生成（法定代表人）张博（打印）
2. 统一社会信用代码：A02EAS1EAD914507m01ajvM5P9K6o6dw8W01FTNqo3ATj40CEGIDpamebl4661kxkewf7Hed2843T16o3jR6SjJhRfC0er9yH

登记机关 深圳市市场监督管理局

2022年01月26日

5.6 估价对象权属证明复印件

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2022 年 3 月 28 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 44131598979

权利人	深圳市安居百景园管理有限公司(91440300MA5H79104A)
共有情况	单独所有
坐落	福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处安居百景园A座301
不动产单元号	440304002001GB000690F03010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其他
用途	二类居住用地/住宅
面积	建筑面积: 36.17平方米
使用期限	70年, 从2019年06月26日至2088年6月25日止
权利其他状况	1. 宗地号: B401-0108, 宗地面积: 7082.76平方米 2. 套内建筑面积: 27.41平方米 3. 竣工日期: 2021年12月3日 4. 登记价 5. 共有情况: 无

非市场商品房, 该房产为出租型人才住房(只租不售人才房)不得转让, 抵押需经市政府同意, 抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和。
 提示: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。



建设工程竣工测量报告

宗地号:	B401-0108
宗地代码:	440304002001GB00090
项目名称:	安居百泉阁
工程地址:	福田区安托山片区侨香三路与安托山六路交汇处
建设单位:	深圳市福田人才安居有限公司

深圳中铭高科信息产业股份有限公司

2021年10月28日



建设工程竣工测量报告书说明

本报告书所提供的测量资料是根据深圳市福田区人才安居有限公司委托，对宗地号为 B401-0108（宗地代码：440304002001GB00090）宗地内的 安居百泉阁 进行竣工测量的结果，主要包括该建设用地范围内已竣工的建、（构）筑物的平面位置及形状；建、（构）筑物部分拐角点（房角点）的坐标；建、（构）筑物最突出部分的拐角点（房角点）至用地红线或其他指定位置的退让距离；建筑工程竣工后具有代表性层面的标高；建、构筑物竣工复核情况说明；房屋地面以上部分的层数、地下室及半地下室层数；房屋分栋分类竣工建筑面积；建设用地主要经济技术指标。

对于某些指定建筑物的总高度和层高或某些特定位置的高程、净空高等，则根据特殊要求进行测量。

竣工测量所提供的资料为“建设工程竣工测量数据表”、“建设工程竣工现状图”和测量技术说明。

房屋建筑面积竣工复核测量的详细资料由《深圳市房屋建筑面积测绘报告》提供。

测绘计算：林武平

检查：张洪强

审核：于小华

审定：张江海

深圳中铭高科信息产业股份有限公司

2021年10月28日



建设工程竣工测量数据表

一、建筑物拐角点坐标

点号	F1	F2	F3	F4	F5
X	2494727.91	2494731.79	2494726.11	2494721.10	2494724.28
Y	500143.09	500146.80	500158.55	500190.95	500201.18
点号	F6	F7	F8	F9	F10
X	2494728.03	2494729.19	2494725.90	2494728.27	2494726.99
Y	500224.16	500239.59	500264.41	500273.80	500271.33
点号	F11	F12	F13	F14	F15
X	2494720.14	2494709.02	2494702.21	2494706.11	2494692.92
Y	500272.03	500271.63	500282.17	500270.08	500263.11
点号	F16	F17	F18	F19	F20
X	2494705.41	2494704.83	2494691.29	2494705.02	2494716.31
Y	500230.93	500199.89	500168.17	500159.16	500158.33
点号	F21				
X	2494726.45				
Y	500156.64				
备注:					



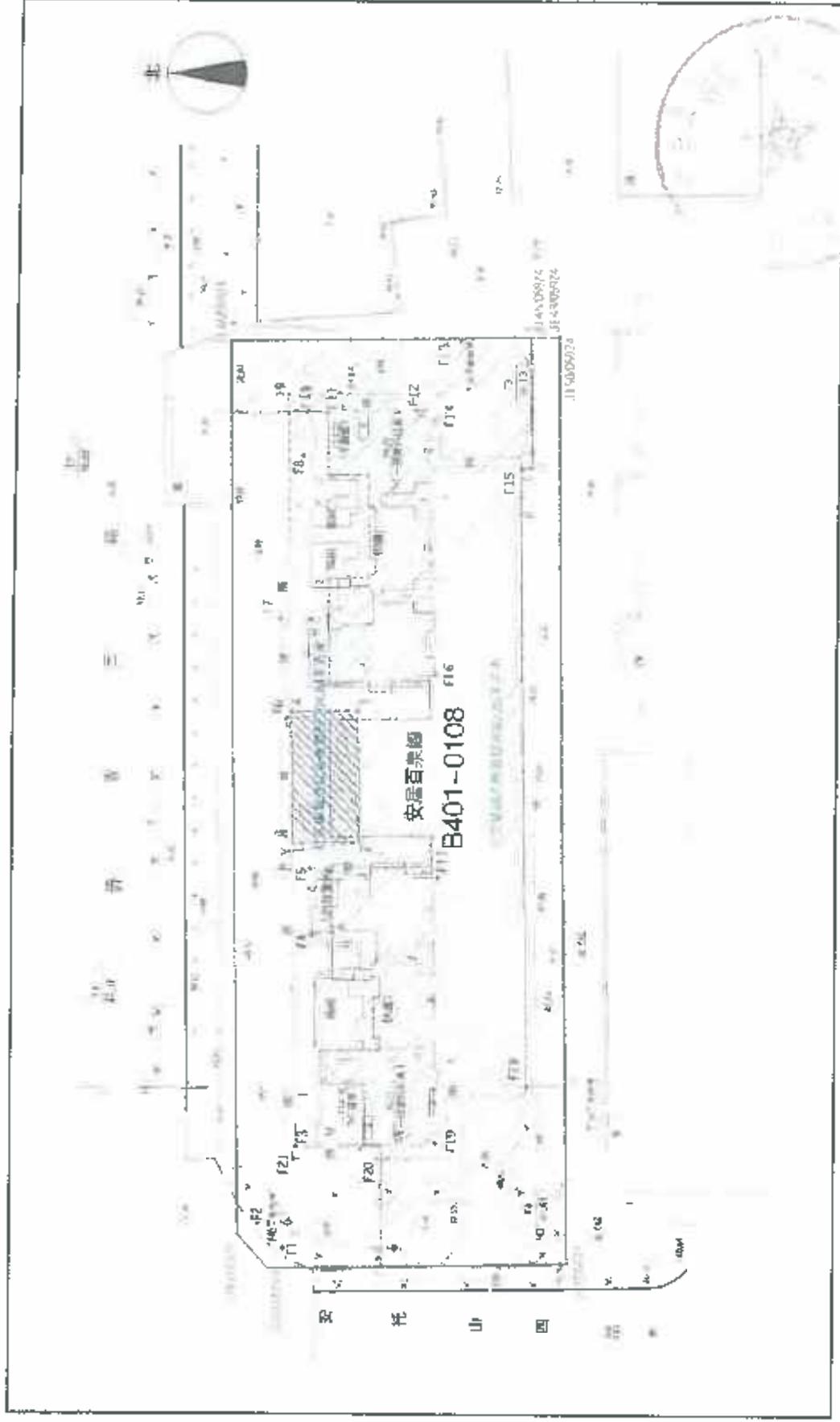
二、建筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离

一级建筑退线					
方向	西 (一)	南 (二)	西 (三)	西北 (一)	北 (一)
拐角点至用地 红线或其他 指定位置	F1 至 J69 05821	F3 至 J69 05821	F21 至 J69 05821	F2 至 J204 05921	F2 至 J205 05921
距离	2.8 米	18.3 米	16.4 米	3.3 米	3.0 米
方向	北 (一)	北 (二)	东 (一)	东 (二)	东 (三)
拐角点至用地 红线或其他 指定位置	F6 至 J205 05921	F7 至 J205 05921	F9 至 J116 05921	F10 至 J116 05921	F13 至 J116 05921
距离	8.1 米	7.2 米	8.1 米	10.8 米	0.4 米
方向	南 (一)				
拐角点至用地 红线或其他 指定位置	F18 至 J150 05921				
距离	6.1 米				
二级建筑退线					
方向	西	北	东	南	
拐角点至用地红线 或其他指定位置	F20 至 J69 05821 J204 05921	F8 至 J205 05921 J116 05921	F11 至 J116 05921 J115 05921	F17 至 J150 05921 J69 05821	
距离	17.9 米	10.9 米	10.3 米	19.1 米	
说明：1、二级建筑退线指：住宅建筑四层及以上住宅、非住宅建筑21米以上部分。 2、距离为负者表示超红线点。 3、F1、F2、F13 为地下室楼梯间用地红线拐角点，F7、F9、F21 为南面退红线拐角点。					

深中房 2021-394 规划修改1

深圳中铭高科信息产业股份有限公司

三、建筑物及拐角点略图





四、房屋层数

栋号或名称	安居百康园
地上层数	17
地下层数	1
备注:	

五、宗地建设全部竣工后容积率及覆盖率计算

单位: 平方米

建设用地面积	7082.76	总建筑占地面积	3708.82	计容积率 总建筑面积	45694.69
建筑容积率		6.43	建筑覆盖率		
备注:	<p>1、计容积率总建筑面积45694.69平方米,其中:商业建筑面积531.83平方米(含商业林苑建筑面积120.72平方米),保障性住房建筑面积39301.32平方米,物业服务用房建筑面积95.53平方米,公交车站建筑面积2692.39平方米,架空绿化连廊面积1191.97平方米,进户空间建筑面积1767.87平方米,结构内地下风井建筑面积50.14平方米,地下设备用房面积47.76平方米,人防疏散通道面积12.88平方米。</p> <p>2、本表中用地面积数据来源于该项目深圳市土地使用权出让合同书。</p>				



六、房屋建筑面积分栋、分类汇总表

单位：平方米

栋号或名称	基底面积	建筑面积	备注
深圳直管房	4708.82	61100.27	1、地面以上建筑面积45573.97平方米，其中：商业建筑面积414.11平方米，保障性住房建筑面积39301.32平方米，物业服务用房建筑面积95.53平方米，公交首末站建筑面积2692.39平方米，架空绿化建筑面积1191.97平方米，垂直空间建筑面积1767.87平方米，结构内地下风井建筑面积50.14平方米，地下烟井建筑面积47.76平方米，人防指挥间建筑面积12.88平方米。 2、地下室建筑面积15826.30平方米，其中：公用设备用房建筑面积1935.15平方米，共用停车库建筑面积13891.15平方米（含01层入地下车道建筑面积177.04平方米，01层无盖下地下楼梯建筑面积15.91平方米）。
合计	4708.82	61100.27	1、地面以上建筑面积45573.97平方米，其中：商业建筑面积414.11平方米，保障性住房建筑面积39301.32平方米，物业服务用房建筑面积95.53平方米，公交首末站建筑面积2692.39平方米，架空绿化建筑面积1191.97平方米，垂直空间建筑面积1767.87平方米，结构内地下风井建筑面积50.14平方米，地下烟井建筑面积47.76平方米，人防指挥间建筑面积12.88平方米。 2、地下室建筑面积15826.30平方米，其中：公用设备用房建筑面积1935.15平方米，共用停车库建筑面积13891.15平方米（含01层入地下车道建筑面积177.04平方米，01层无盖下地下楼梯建筑面积15.91平方米）。
其他			1、本项目住宅为保障性住房，根据相关规定，本项目住宅不进行房屋建筑面积计算。依据《深圳市建筑设计规则》（深规土〔2018〕1009号），经测算，本项目商业建筑面积面积为123.72平方米，详见与本批复同时出具的本项目《建筑技术经济指标分栋分类汇总表（竣工附件）》。

七、竣工复核简要说明

1. 经2021年10月27日—2021年10月28日现场复核，实地与建设单位提供的盖有“深圳市规划和自然资源局福田管理分局管理印与存档图章”的“深专图审”和“深圳市规划和自然资源局福田管理分局专用章”盖了的《建筑竣工图》相比不符之处有：
 - I. 01层中庭交15轴—16轴处室内上空增加梁柱。
 以上具体变化修改之处详见盖有“深圳中传高科信息产业股份有限公司”印的竣工竣工图中红色标示。
2. 前期委托单位提供的一层总平面图（图号：J2S-TY-06，日期：2019.5.21）中设计并现场实测公交场站侧的高空委托单位现场设置并指定坐标、经测算，本项目01层地面公交场站面积为4022.86平方米，与前期委托单位提供的《项目总平面图（图号：J2S-TY-06，日期：2019.5.21）中设计并现场实测体育场馆侧高点委托单位现场设置并指定坐标、经测算，本项目01层地面体育场馆侧活动场地面积为204.84平方米。
3. 自本批复出件之日起，以封图盖章日期为准，至2021年9月15日由深圳中传高科信息产业股份有限公司出具的《竣工工程竣工测量报告》停止使用。



八、房屋建筑层高表

(单位:米)

栋号	自然层号	楼层编号	层高	层号	备注
安居百禧苑	地下01	地下01	5.12	5.30	
	地下02	地下02	3.41	3.60	
	地下03	地下03	3.83	1.00	
	裙楼商业01层	裙楼商业01	6.75	6.95	
	裙楼商业01层	裙楼商业01	6.34	6.60	公交首末站
	架空02层	架空02	5.44	6.35	含挑层层高0.75米
	A座住宅03层	A座住宅03	3.01	3.20	
	A座住宅04层	A座住宅04	2.73	2.90	
	A座住宅05层	A座住宅05	2.79	2.90	
	A座住宅06层	A座住宅06	2.78	2.90	
	A座住宅07层	A座住宅07	2.78	2.90	
	A座住宅08层	A座住宅08	2.78	2.90	
	A座住宅09层	A座住宅09	2.78	2.90	
	A座住宅10层	A座住宅10	2.78	2.90	
	A座住宅11层	A座住宅11	2.78	2.90	
	A座住宅12层	A座住宅12	2.78	2.90	
	A座住宅13层	A座住宅13	2.78	2.90	
	A座住宅14层	A座住宅14	2.79	2.90	
	A座住宅15层	A座住宅15	2.78	2.90	
	A座住宅16层	A座住宅16	2.78	2.90	
	A座住宅17层	A座住宅17	2.78	2.90	
	A座住宅18层	A座住宅18	2.78	2.90	
	A座住宅19层	A座住宅19	2.78	2.90	
	A座住宅20层	A座住宅20	2.78	2.90	
	A座住宅21层	A座住宅21	2.78	2.90	
	A座住宅22层	A座住宅22	2.78	2.90	
	A座住宅23层	A座住宅23	2.78	2.90	
	A座住宅24层	A座住宅24	2.78	2.90	
	A座住宅25层	A座住宅25	2.78	2.90	
	A座住宅26层	A座住宅26	2.78	2.90	
	A座住宅27层	A座住宅27	2.78	2.90	
A座住宅28层	A座住宅28	2.78	2.90		
A座住宅29层	A座住宅29	2.79	2.90		
A座住宅30层	A座住宅30	2.78	2.90		
A座住宅31层	A座住宅31	2.78	2.90		



	A座住宅32层	A座住宅32	2.78	2.90	
--	---------	--------	------	------	--

注：层高=净高+楼板厚+楼板厚设计值+抹灰层厚估算值

（单位：米）

楼号	自然层号	楼层编号	净高	层高	备注
A座住宅楼	A座住宅33层	A座住宅33	2.78	2.90	
	A座住宅34层	A座住宅34	2.78	2.90	
	A座住宅35层	A座住宅35	2.78	2.90	
	A座住宅36层	A座住宅36	2.78	2.90	
	A座住宅37层	A座住宅37	2.78	2.90	
	A座住宅裙房	A座住宅裙房	5.95	6.10	
	B座住宅03层	B座住宅03	3.02	3.20	
	B座住宅04层	B座住宅04	2.77	2.90	
	B座住宅05层	B座住宅05	2.79	2.90	
	B座住宅06层	B座住宅06	2.79	2.90	
	B座住宅07层	B座住宅07	2.79	2.90	
	B座住宅08层	B座住宅08	2.79	2.90	
	B座住宅09层	B座住宅09	2.79	2.90	
	B座住宅10层	B座住宅10	2.79	2.90	
	B座住宅11层	B座住宅11	2.79	2.90	
	B座住宅12层	B座住宅12	2.79	2.90	
	B座住宅13层	B座住宅13	2.79	2.90	
	B座住宅14层	B座住宅14	2.78	2.90	
	B座住宅15层	B座住宅15	2.79	2.90	
	B座住宅16层	B座住宅16	2.79	2.90	
	B座住宅17层	B座住宅17	2.79	2.90	
	B座住宅18层	B座住宅18	2.79	2.90	
	B座住宅19层	B座住宅19	2.79	2.90	
	B座住宅20层	B座住宅20	2.79	2.90	
	B座住宅21层	B座住宅21	2.79	2.90	
	B座住宅22层	B座住宅22	2.79	2.90	
	B座住宅23层	B座住宅23	2.79	2.90	
	B座住宅24层	B座住宅24	2.79	2.90	
	B座住宅25层	B座住宅25	2.79	2.90	
	B座住宅26层	B座住宅26	2.79	2.90	
	B座住宅27层	B座住宅27	2.79	2.90	
	B座住宅28层	B座住宅28	2.79	2.90	
B座住宅29层	B座住宅29	2.78	2.90		
B座住宅30层	B座住宅30	2.79	2.90		
B座住宅31层	B座住宅31	2.79	2.90		
B座住宅32层	B座住宅32	2.79	2.90		



注：层高=净高+楼面板（楼面板设计的+抹灰层厚度算的）

九、竣工测量技术说明

1: 控制点坐标来源及坐标、高程系统:

深圳市规划和自然资源局: 2000 国家大地坐标系,
1985 国家高程基准。

2: 地界点坐标来源:

据 B401-0108 (宗地代码: 440304002001GB00090) 宗地附图(复印件) 提供。

3: 使用仪器:

作业仪器采用中海达 H32 GPS 接收机(检定证书编号: GDCHZJG202103020 号, 有效期 2021 年 03 月 11 日至 2022 年 03 月 10 日); 拓普康 GTS226 型全站仪(仪器检定证书编号: 全 2021-2801 号, 有效期 2021 年 07 月 02 日至 2022 年 07 月 01 日)。

4: 使用控制及检查情况:

此次竣工测量采用基于 SZCORS 系统的网络 RTK 作业模式, 使用中海达 GPS 接收机进行图根控制测量, 其作业主要技术参数为: 同步观测健康卫星数 ≥ 5 ; PDOP < 4 ; 卫星截止高度角 $\geq 15^\circ$ 。

测前在已知点 IV081 进行了检测, 检查控制点的平均坐标差为 $\Delta X=0.014m$ 、 $\Delta Y=0.016m$ 、 $\Delta H=0.022m$, 成果精度符合《城市测量规范》(CJJ/T8-2011) 的要求。

应用实时动态定位(RTK)功能依次施测控制点 T1~T4, 经检测点位及高程误差均符合规范要求。

5: 碎部施测方法及检查情况:

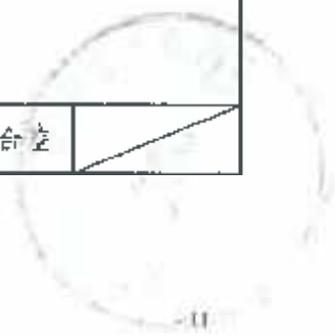
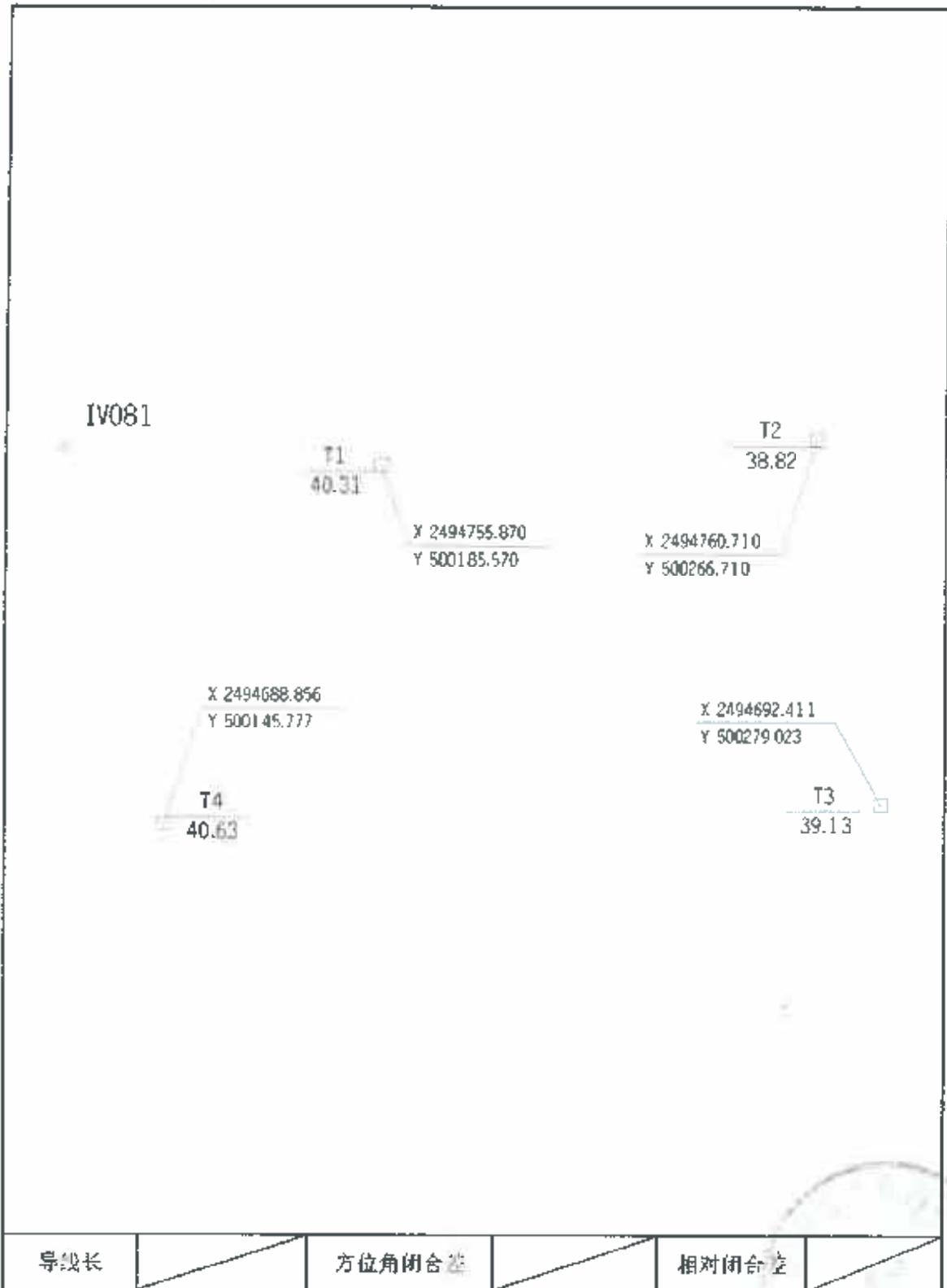
使用 GTS-102N 型全站仪, 采用极坐标法施测建筑物拐角点(房角点)坐标。室内、室外都进行了 100% 的全面检查, 其精度符合《城市测量规范》(CJJ/T8-2011) 的要求。

6: 屋面标高测绘及检查情况:

本报告中 1: 500 建设工程竣工现状图的一层室内标高及屋面标高均为实测。



十、控制测量略图



6.7 估价机构营业执照复印件



统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照



此复印件仅用于办理
基础设施证券投资基金
相关评价，再次复印无效。

红工创新 深圳人才公寓
经济结构转型升级

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 200
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
1. 本营业执照仅用于办理相关事项，不得作为其他用途。
2. 本营业执照在有效期内使用，如有变更，请及时办理变更登记。
3. 本营业执照在有效期内使用，如有遗失，请及时办理挂失。
4. 本营业执照在有效期内使用，如有过期，请及时办理换证。



登记机关 关
2019年08月17日

5.8 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字第0200022

企业名称：深圳市融和泰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：深圳市福田区福港路福港中心西座1号泰建设广场T2座503A、501B1

有效期：至2023年11月03日

备案等级：壹级



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

此复印件仅供办理
其他用途无效。再次复印无效。
使用

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月20日



5.9 估价人员相关专业执业资格复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208468

姓名 / Full name

于红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130104197604187646

注册号 / Registration No.

1120150022

执业机构 / Employer

深圳市康德银行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-27

持证人签名 / Holder's signature

于红



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208385

姓名 / Full name

史心怡

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13013119910202010x

注册号 / Registration No.

1120210090

执业机构 / Employer

深圳市康德银行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-09-28

持证人签名 / Holder's signature

史心怡





红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022年05月26日

估价报告

估价项目名称：

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

估价委托方：

深圳市人才安居集团有限公司
红土创新基金管理有限公司
深创投红土资产管理（深圳）有限公司
深创投不动产基金管理（深圳）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：

于红（1120150022） 史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二二年五月二十六日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第044号

致估价委托方函

深圳市人才安居集团有限公司
红土创新基金管理有限公司
深创投红土资产管理（深圳）有限公司
深创投不动产基金管理（深圳）有限公司

敬启者：

关于：中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目（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」）荣幸地获得深圳市人才安居集团有限公司、红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司（以下简称「贵公司」或「委托方」）共同委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二二年三月三十一日，为委托方分别作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金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以及《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：

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为 35,130.89 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 4,331.48 平方米，于 2022 年 3 月 31 日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 300,500,000 元（大写人民币叁亿零伍拾万元整），折合建筑面积单价 8,554 元/平方米。

备注：

- ① 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二二年五月二十六日至二〇二三年五月二十五日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价；
- ② 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，提示委托方和报告使用人注意；
- ③ 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；
- ④ 总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。



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

二〇二二年五月二十六日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

评估委托方	: 深圳市人才安居集团有限公司 红土创新基金管理有限公司 深创投红土资产管理（深圳）有限公司 深创投不动产基金管理（深圳）有限公司
评估目的	: 红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	: 2022年3月31日
权利人	: 深圳市安居锦园管理有限公司
土地到期日	: 2088年4月27日
物业概况	: 估价对象于2021年建成，包含1栋租赁住房以及216个车位（211个地下车位及5个地上车位）
分摊土地使用权面积	: 4,331.48平方米
总建筑面积	: 35,130.89平方米
可出租房间（套）	: 360（租赁住房）
可租赁面积	: 35,130.89平方米
价值时点出租率	: 已出租357套租赁住房，出租率为99%
评估方法	: 收益法
市场价值	: 人民币300,500,000元 (大写人民币叁亿零伍拾万元整)

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	5
3.1	估价委托方	5
3.2	估价机构	6
3.3	评估当事方和报告使用人	6
3.4	估价目的	6
3.5	估价对象	6
3.6	价值时点	33
3.7	价值类型	33
3.8	估价依据	33
3.9	估价原则	34
3.10	估价方法	35
3.11	估价结果	36
3.12	注册估价师	36
3.13	协助估价的人员	36
3.14	实地查勘期	36
3.15	估价作业日期	37
4	估价技术报告	38
4.1	估价对象描述与分析	38
4.2	估价对象租赁现状描述与分析	40
4.3	市场分析	42
4.4	最高最佳利用分析	49
4.5	估价方法适用性分析	50
4.6	估价测算过程	52
4.7	估价结果确定	56
5	附件	58
5.1	委托评估函	58
5.2	项目情况说明	59
5.3	物业位置图	60
5.4	估价对象内外部状况及周围环境照片	61
5.5	委托方及权利人营业执照复印件	63
5.6	估价对象权属证明复印件	64
5.7	估价机构营业执照复印件	65
5.8	估价机构相关资质证明复印件	66
5.9	估价人员相关专业执业资格复印件	67

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，与委托方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、委托方及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托方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，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托方、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 一般假设

本次估价的假设前提

权利人（深圳市安居锦园管理有限公司）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。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。

根据委托方提供资料，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》。根据《不动产权证书》的记载显示，深圳市安居锦园管理有限公司为估价对象唯一权利人。本次估价以权利人对估价对象拥有完全产权为前提下的市场价值，即对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益为假设前提。

根据委托方提供的资料，深圳市人才安居集团有限公司已经表决通过罗湖公司为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立全资项目公司深圳市安居锦园管理有限公司，并将罗湖安居锦园项目划转至项目公司。深圳市政府常务会议审议并原则通过了《关于提请协调解决市人才安居集团保障性租赁住房基础设施REITs试点项目有关问题的请示》，深圳市国资委已经出具《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》、深圳市规划和自然资源局罗湖管理局已经出具《市规划和自然资源局罗湖管理局关于安居锦园项目参与发行基础设施REITs的复函》、深圳市住房和建设局已经出具《深圳市住房和建设局关于出具对市人才安居集团及其控股子公司以100%股权转让方式发行基础设施REITs意见的复函》，上述审批表明原始权益人将估价对象作为标的项目发行基础设施REITs已经获准许可。深圳市住房和建设局于2022年1月10日出具《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（证书编号：罗[2022]1号）。因此，本次估价假设估价对象的权利人享有对本项目所涉及的土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置等合法权益，如实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象实地查勘之日为2021年09月09日，根据委托方指示，价值时点为2022年3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。

估价中所采用的估价对象房屋所有权及土地使用权信息以委托方提供的《不动产权证书》【粤（2022）深圳市不动产权第0030036号】等360份复印件、《建设工程竣工测量报告》【深测房（竣）GHD-2021-036号】复印件等记载的信息为准。估价中所采用的可租赁面积、租赁间数、租金价格等以权利人提供的《租赁明细表》、《项目情况说明》为准。

根据深圳市房地产和城市建设和发展研究中心于2021年09月09日出具的《关于提交安居锦园项目基准租金评估结果的函》（深房估函字（2021）045号），安居锦园项目人才住

房的租金定价标准，以公共住房租金定价平台评估的人才住房基准租金为准，即73.96元/平方米/月。同时，根据《关于安居锦园项目有关人才住房供应事宜的请示》，安居锦园项目拟以深圳市房地产和城市建设和发展研究中心出具的市场租金评估价的60%，提供给区住房和建设局向人才进行分配，租金在起租后每满三年进行一次重新评估确定。本次评估已考虑上述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《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税；根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。根据权利人介绍，估价对象适用于以上房产税税收优惠政策。因此，本次评估已考虑估价对象在收益期内经营过程中涉及的相关房产税税收优惠的影响，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

权利人已提供给我们估价对象产权文件复印件和部分租赁合同，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，对租赁合同进行了查阅。根据权利人提供《项目情况说明》，上述文件真实性、合法性、完整性由权利人负责。因此，在本次估价过程中，我们将以权利人提供的上述文件复印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。

此外，我们也获得了权利人或委托方提供给我们其他与估价对象相关的例如财务报表、业务合同及其它相关文件，我们没有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，我们获知并假设所有相关可能影响估价的重要事实权利人及委托方已全部提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2021年09月09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，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 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，故无背离事实事项假设。

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 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.5 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。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二二年五月二十六日至二〇二三年五月二十五日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

2020年爆发的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了动荡，截至目前，疫情的影响尚未完全消除，市场依然存在不确定性。若有任何一方在进行任何交易时参考本估价报告，请知悉这段时间内的市场存在波动性，并且自价值时点起，不动产价值可能会或不会发生变化。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3 估价结果报告

3.1 估价委托方

委托方一：

公司名称：深圳市人才安居集团有限公司

注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F(27楼-29楼)

统一社会信用代码：91440300MA5DFLBQXP

法定代表人：赵宏伟

委托方二：

公司名称：红土创新基金管理有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

统一社会信用代码：91440300306262177A

法定代表人：阮菲

委托方三：

公司名称：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102

统一社会信用代码：91440300MA5GCL0383

法定代表人：罗霄鸣

委托方四：

公司名称：深创投不动产基金管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼2113D

统一社会信用代码：91440300MA5EQ0YA9Y

法定代表人：倪泽望

3.2 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

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：2023年11月03日止

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托方为深圳市人才安居集团有限公司、红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司，物业产权持有单位深圳市安居锦园管理有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托方、当事方和委托方聘任的就本次募集基础设施基金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。

3.4 估价目的

为委托方分别作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所在项目「安居锦园」坐落于田西路与宝田路交汇处以东，地处深圳市罗湖区。估价对象东邻裕华大厦，南临田西路，西临田西路，北邻深业物流宿舍。



3.5.1.2 深圳市区位及概况

深圳市之位置

深圳市位于中国广东省中南部沿海地区，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边隔深圳湾、深圳河与香港相望；北与东莞、惠州两市接壤。

深圳市之行政区、地域、人口

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。深圳经济特区成立于1980年8月，是深圳市的一部分，2011年7月1日起，深圳经济特区范围延伸到深圳市。2018年12月16日，深汕特别合作区正式揭牌。截至2019年12月，深圳市下辖9个行政区和1个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区。深圳市所辖范围呈狭长形：东西长，南北窄。其东西向直线距离，自东宝河口至蛇口半岛南端为155.2公里，至大鹏半岛最南端为157.2公里；其南北向最窄处自北部边界至沙鱼涌海岸的直线距离仅6千米。深圳市行政辖区内的土地总面积1,997.47平方公里。深圳地势东南高，西北低，多为低丘陵地，间以平缓的台地，西部沿海一带是滨海平原。主要河流深圳河全长35公里。根据第七次人口普查公报，截至2020年11月1日零时，深圳市常住人口（含深汕特别合作区，下同）1,756.01万人，占全省常住人口数的13.93%，与2010年（第六次全国人口普查）的1,042.40万人相比，增加713.61万人，增长68.46%，年均增长5.35%。

深圳市之交通条件

航空

深圳宝安国际机场距离深圳市区32公里，是中国境内第一个实现海、陆、空联运的现代化国际空港，也是中国境内第一个采用过境运输方式的国际机场。目前开通多条国际国内航线，可到达190个国内国际城市和地区，是中国珠江三角洲地区重要的空运基地之一。

铁路

大京九、京广暨广九两条铁路大干线交汇深圳，连接香港，把内地、深圳、香港融为一体，铁路交通十分方便。深圳北站既是国家“四纵四横”的重要节点，也是华南地区最大的交通枢纽。特别是广深港高铁深圳段建成通车后，深圳北站有望成为具有口岸功能的交通枢纽。作为高铁经济效应在深圳的直接受力点，作为融入国家“一带一路”战略的桥头堡，深圳北站为深圳发展带来了巨大机遇，有利促进物流、人流以及各种资源要素的加速集聚。

公路

深圳有罗湖、福田、银湖等多个长途客运站，每天都有发往广州、汕头、湛江、福州、厦门及省内各县的班车。

3.5.1.3 罗湖区位置及概况

罗湖区位于深圳市中南部，深圳经济特区中部，地理坐标为东经114° 06' -114° 22'，北纬22° 53' -22° 62'。辖区总面积78.75平方公里，东起梧桐山伯公坳分水岭与盐田区为界，西至红岭路中线与福田区相连，北与龙岗区、龙华区接壤，其中建成区34.74平方公里，下辖10个街道、83个社区工作站。为抢抓建设粤港澳大湾区、深圳先行示范区和实施综合改革试点重大历史机遇，罗湖以“湾区枢纽、万象罗湖”为战略新定位，增创竞争新优势，增强产业新动能，全面推动罗湖经济高质量发展。罗湖是连接广深港、辐射大湾区的“湾区枢纽”。罗湖是连接广深港、辐射大湾区的“湾区枢纽”。罗湖位于深圳区域协调发展“东进、南联、中优”三大战略交汇处，坐拥深圳火车站和国内最大的陆路口岸群，全市7个陆路口岸中有3个位于罗湖，其中罗湖口岸是深港最大的交通枢纽，也是全国第二大客流量陆路口岸。深圳火车站规划接入全国高铁网，深汕高铁在清水河设站，罗湖将迎来“双高铁”时代，“湾区枢纽”的区位优势得天独厚。

罗湖区下辖桂园街道、黄贝街道、东门街道、南湖街道、笋岗街道、东湖街道、莲塘街道、东晓街道、清水河街道、翠竹街道等10个街道，下辖83个社区工作站，115个社区居委会。根据第七次全国人口普查公报，截至2020年11月1日零时，罗湖区常住人口为114.38万人，与2010年第六次全国人口普查的92.34万人相比，十年共增加22.04万人，增长23.87%，年平均增长率为2.16%。



罗湖区示意图

3.6.1.4 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处深圳市罗湖区，邻近泥岗东路、梨园路和宝岗路，属于罗湖笋岗片区。项目北边有百安居、麦德龙等商业物业，东有宝岗花园、祥福雅居、嘉景苑等住宅小区，片区居住条件较为成熟；南有深业物流中心、华润笋岗中心，西有宝能第一空间、深业泰富广场、招商中环等商业办公物业，片区商办氛围较为成熟。周边有中国银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、平安银行、招商银行等金融机构，金融配套较为完善。总体而言，项目所在片区环境优越、配套完善。

估价对象周边建筑物照片



1. 裕华大厦
2. 梨园路
3. 宝能第一空间
4. 田西路

3.5.2 物业之交通条件

估价对象交通较为便利，轨道交通、公交以及自驾均可作为出行选择。邻近7号线，离“笋岗地铁站”约400米；周边设有“梨园路”、“人才大市场”、“笋岗街道办”等多个公交站，有57路、M406路、M132路、18路、303路、322路、323路、333路、366路、371路、381路、63路、69路等多路公交车经过，公共交通便利；北距离泥岗东路约500米，邻近梨园路、宝安北路、宝岗路和梅园路等主要出行道路，自驾出行亦较为方便。估价对象直线距离深圳宝安国际机场约30公里，直线距离深圳福田站约6公里、深圳北站约9.5公里、深圳东站约4.2公里。

3.5.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象东邻裕华大厦，南临田西路，西临田西路，北邻深业物流宿舍。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形，地质条件良好，土地承载能力较强。



3.5.4 业权状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《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

《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证书。

(2) 不动产权证书

根据委托方提供的《不动产权证书》复印件，租赁住房产权登记的有关内容摘录如下：

权利人：	深圳市安居锦园管理有限公司
共有情况：	单独所有
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/其他
用途：	二类居住用地/住宅
使用期限：	70年，从2018年4月28日至2088年4月27日止
权利其他状况：	宗地号：H303-0060，宗地面积：5,556.76平方米； 竣工日期：2021年10月15日；共有情况：无
附记：	非市场商品房，为只租不售人才住房，不得转让，抵押需经市政府同意，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和。

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

如下列示360份《不动产权证书》明细：

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
1	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030036号	1栋	501	83.93
2	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030007号	1栋	502	67.11
3	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030027号	1栋	503	84.1
4	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030133号	1栋	504	67.19
5	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030010号	1栋	505	67.11
6	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0029902号	1栋	506	83.68
7	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0029929号	1栋	507	67.19
8	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030033号	1栋	508	67.17
9	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030039号	1栋	509	83.93
10	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030156号	1栋	601	83.93
11	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030014号	1栋	602	67.11
12	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0029932号	1栋	603	84.1
13	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030049号	1栋	604	67.19
14	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030138号	1栋	605	67.11
15	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0029960号	1栋	606	83.68
16	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030024号	1栋	607	67.19
17	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030038号	1栋	608	67.17
18	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030141号	1栋	609	83.93
19	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030017号	1栋	701	83.93

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
20	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0029931号	1栋	702	67.11
21	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030054号	1栋	703	84.1
22	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030155号	1栋	704	67.19
23	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0029958号	1栋	705	67.11
24	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030018号	1栋	706	83.68
25	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030062号	1栋	707	67.19
26	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030030号	1栋	708	67.17
27	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030161号	1栋	709	83.93
28	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030469号	1栋	801	83.93
29	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031357号	1栋	802	67.11
30	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030605号	1栋	803	84.1
31	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030288号	1栋	804	67.19
32	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030546号	1栋	805	67.11
33	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030158号	1栋	806	83.68
34	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030048号	1栋	807	67.19
35	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030470号	1栋	808	67.17
36	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030091号	1栋	809	83.93
37	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030870号	1栋	901	83.93
38	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030551号	1栋	902	67.11
39	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030567号	1栋	903	84.1

中国广东省深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐标	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
40	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030169号	1栋	904	67.19
41	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031111号	1栋	905	67.11
42	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031160号	1栋	906	83.68
43	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030043号	1栋	907	67.19
44	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031321号	1栋	908	67.17
46	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030154号	1栋	909	83.93
46	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030507号	1栋	1001	83.93
47	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031135号	1栋	1002	67.11
48	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030520号	1栋	1003	84.1
49	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030539号	1栋	1004	67.19
50	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030547号	1栋	1005	67.11
51	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031146号	1栋	1006	83.68
52	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030146号	1栋	1007	67.19
53	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030582号	1栋	1008	67.17
54	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030172号	1栋	1009	83.93
55	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030439号	1栋	1101	83.93
56	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030884号	1栋	1102	67.11
57	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030522号	1栋	1103	84.1
58	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030831号	1栋	1104	67.19
59	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030633号	1栋	1106	67.11

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
60	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030136号	1栋	1106	83.68
61	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030977号	1栋	1107	67.19
62	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030558号	1栋	1108	67.17
63	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030173号	1栋	1109	83.93
64	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030849号	1栋	1201	83.93
65	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030188号	1栋	1202	67.11
66	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030499号	1栋	1203	84.1
67	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031131号	1栋	1204	67.19
68	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031177号	1栋	1205	67.11
69	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030098号	1栋	1206	83.68
70	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030183号	1栋	1207	67.19
71	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030449号	1栋	1208	67.17
72	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030085号	1栋	1209	83.93
73	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030556号	1栋	1301	83.93
74	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030603号	1栋	1302	67.11
75	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030552号	1栋	1303	84.1
76	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030097号	1栋	1304	67.19
77	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030990号	1栋	1305	67.11
78	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030185号	1栋	1306	83.68
79	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030143号	1栋	1307	67.19

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
 「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
80	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030982号	1栋	1308	67.17
81	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030095号	1栋	1309	83.93
82	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030472号	1栋	1401	83.93
83	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031371号	1栋	1402	67.11
84	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030515号	1栋	1403	84.1
85	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030501号	1栋	1404	67.19
86	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030150号	1栋	1405	67.11
87	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031155号	1栋	1406	83.68
88	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030174号	1栋	1407	67.19
89	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030548号	1栋	1408	67.17
90	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030182号	1栋	1409	83.93
91	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031293号	1栋	1601	83.93
92	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030195号	1栋	1602	67.11
93	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030138号	1栋	1603	84.1
94	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030186号	1栋	1604	67.19
95	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030164号	1栋	1605	67.11
96	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030074号	1栋	1606	83.68
97	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031136号	1栋	1607	67.19
98	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030506号	1栋	1608	67.17
99	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030152号	1栋	1609	83.93

序号	地址坐标	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
100	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030462号	1栋	1701	83.93
101	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030264号	1栋	1702	67.11
102	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031153号	1栋	1703	84.1
103	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030838号	1栋	1704	67.19
104	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030035号	1栋	1705	67.11
105	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030175号	1栋	1706	83.68
106	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030053号	1栋	1707	67.19
107	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030639号	1栋	1708	67.17
108	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031159号	1栋	1709	83.93
109	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031102号	1栋	1801	83.93
110	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030876号	1栋	1802	67.11
111	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030527号	1栋	1803	84.1
112	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031287号	1栋	1804	67.19
113	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030169号	1栋	1805	67.11
114	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030079号	1栋	1806	83.68
115	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031114号	1栋	1807	67.19
116	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030852号	1栋	1808	67.17
117	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030635号	1栋	1809	83.93
118	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030599号	1栋	1901	83.93
119	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030443号	1栋	1902	67.11

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
120	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030627号	1栋	1903	84.1
121	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030450号	1栋	1904	67.19
122	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030479号	1栋	1905	67.11
123	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031134号	1栋	1906	83.68
124	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030545号	1栋	1907	67.19
125	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030332号	1栋	1908	67.17
126	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030422号	1栋	1909	83.93
127	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030596号	1栋	2001	83.93
128	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030873号	1栋	2002	67.11
129	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030549号	1栋	2003	84.1
130	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030950号	1栋	2004	67.19
131	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030971号	1栋	2005	67.11
132	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030131号	1栋	2006	83.68
133	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030171号	1栋	2007	67.19
134	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030987号	1栋	2008	67.17
135	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030160号	1栋	2009	83.93
136	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031108号	1栋	2101	83.93
137	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031367号	1栋	2102	67.11
138	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0040359号	1栋	2103	84.1
139	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030284号	1栋	2104	67.19

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
140	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030984号	1栋	2105	67.11
141	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030149号	1栋	2106	83.66
142	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030148号	1栋	2107	67.19
143	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030577号	1栋	2108	67.17
144	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030184号	1栋	2109	83.93
145	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031305号	1栋	2201	83.93
146	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030192号	1栋	2202	67.11
147	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030879号	1栋	2203	84.1
148	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031285号	1栋	2204	67.19
149	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030139号	1栋	2205	67.11
150	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030165号	1栋	2206	83.68
151	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030060号	1栋	2207	67.19
152	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030516号	1栋	2208	67.17
153	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031099号	1栋	2209	83.93
154	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030543号	1栋	2301	83.93
155	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030293号	1栋	2302	67.11
156	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030191号	1栋	2303	84.1
157	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030568号	1栋	2304	67.19
158	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030067号	1栋	2305	67.11
159	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031157号	1栋	2306	83.68

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
 「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
160	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031127号	1栋	2307	67.19
161	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031346号	1栋	2308	67.17
162	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030109号	1栋	2309	83.93
163	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030628号	1栋	2401	83.93
164	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030272号	1栋	2402	67.11
165	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030525号	1栋	2403	84.1
166	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031110号	1栋	2404	67.19
167	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0029987号	1栋	2405	67.11
168	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030144号	1栋	2406	83.68
169	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030181号	1栋	2407	67.19
170	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031319号	1栋	2408	67.17
171	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031163号	1栋	2409	83.93
172	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030490号	1栋	2501	83.93
173	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030328号	1栋	2502	67.11
174	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031143号	1栋	2503	84.1
175	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031090号	1栋	2504	67.19
176	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030631号	1栋	2505	67.11
177	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030574号	1栋	2506	83.68
178	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031077号	1栋	2507	67.19
179	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030906号	1栋	2508	67.17

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
180	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030560号	1栋	2509	83.93
181	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031095号	1栋	2601	84.21
182	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030276号	1栋	2602	67.74
183	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031342号	1栋	2603	84.54
184	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030608号	1栋	2604	67.75
185	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031124号	1栋	2605	67.8
186	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031328号	1栋	2606	84.61
187	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030590号	1栋	2607	67.36
188	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030334号	1栋	2608	67.8
189	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030334号	1栋	2609	84.21
190	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030504号	1栋	2701	84.21
191	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030899号	1栋	2702	67.74
192	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030566号	1栋	2703	84.54
193	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030532号	1栋	2704	67.75
194	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030592号	1栋	2705	67.8
195	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030606号	1栋	2706	84.61
196	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030523号	1栋	2707	67.36
197	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030970号	1栋	2708	67.8
198	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030583号	1栋	2709	84.21
199	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031296号	1栋	2801	84.21

中国广东省深圳市罗湖区笋岗街道宝安北路
 「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
200	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031361号	1栋	2802	67.74
201	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030511号	1栋	2803	84.54
202	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031085号	1栋	2804	67.75
203	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031387号	1栋	2805	67.8
204	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031069号	1栋	2806	84.61
205	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030598号	1栋	2807	67.36
206	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030453号	1栋	2808	67.8
207	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030584号	1栋	2809	84.21
208	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031382号	1栋	2901	84.21
209	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030867号	1栋	2902	67.74
210	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030524号	1栋	2903	84.54
211	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030621号	1栋	2904	67.75
212	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030582号	1栋	2905	67.8
213	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031128号	1栋	2906	84.61
214	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031065号	1栋	2907	67.36
215	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030519号	1栋	2908	67.8
216	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030510号	1栋	2909	84.21
217	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030572号	1栋	3001	84.21
218	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030530号	1栋	3002	67.74
219	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030576号	1栋	3003	84.54

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
220	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031107号	1栋	3004	67.75
221	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031103号	1栋	3005	67.8
222	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030579号	1栋	3006	84.61
223	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031123号	1栋	3007	67.36
224	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030419号	1栋	3008	67.8
225	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031115号	1栋	3009	84.21
226	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031313号	1栋	3201	84.21
227	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030557号	1栋	3202	67.74
228	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030521号	1栋	3203	84.54
229	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030176号	1栋	3204	67.75
230	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031062号	1栋	3205	67.8
231	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030622号	1栋	3206	84.61
232	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030602号	1栋	3207	67.36
233	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030384号	1栋	3208	67.8
234	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030573号	1栋	3209	84.21
235	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030624号	1栋	3301	84.21
236	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031290号	1栋	3302	67.74
237	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030584号	1栋	3303	84.54
238	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030308号	1栋	3304	67.75
239	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030179号	1栋	3305	67.8

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
 「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
240	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030562号	1栋	3306	84.61
241	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030196号	1栋	3307	67.36
242	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030889号	1栋	3308	67.8
243	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030570号	1栋	3309	84.21
244	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031310号	1栋	3401	84.21
245	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030533号	1栋	3402	67.74
246	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030597号	1栋	3403	84.54
247	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030177号	1栋	3404	67.75
248	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030865号	1栋	3405	67.8
249	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030588号	1栋	3406	84.61
250	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030911号	1栋	3407	67.36
251	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030198号	1栋	3408	67.8
252	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030617号	1栋	3409	84.21
253	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030304号	1栋	3501	84.21
254	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030447号	1栋	3502	67.74
255	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030474号	1栋	3503	84.54
256	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030487号	1栋	3504	67.75
257	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030512号	1栋	3505	67.8
258	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031082号	1栋	3506	84.61
259	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030193号	1栋	3507	67.36

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
260	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030903号	1栋	3508	67.8
261	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031300号	1栋	3509	84.21
262	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030601号	1栋	3601	84.21
263	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030910号	1栋	3602	67.74
264	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030610号	1栋	3603	84.54
265	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030589号	1栋	3604	67.75
266	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031116号	1栋	3605	67.8
267	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030403号	1栋	3606	84.61
268	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030163号	1栋	3607	67.36
269	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030434号	1栋	3608	67.8
270	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030413号	1栋	3609	84.21
271	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030559号	1栋	3701	84.21
272	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030541号	1栋	3702	67.74
273	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030578号	1栋	3703	84.54
274	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030531号	1栋	3704	67.75
275	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030585号	1栋	3705	67.8
276	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030561号	1栋	3706	84.61
277	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031151号	1栋	3707	67.36
278	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030435号	1栋	3708	67.8
279	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031130号	1栋	3709	84.21

序号	地址坐标	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
280	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031055号	1栋	3801	84.21
281	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030979号	1栋	3802	67.74
282	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031079号	1栋	3803	84.54
283	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030615号	1栋	3804	67.75
284	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031081号	1栋	3805	67.8
285	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031071号	1栋	3806	84.61
286	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030187号	1栋	3807	67.36
287	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030612号	1栋	3808	67.8
288	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030571号	1栋	3809	84.21
289	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030477号	1栋	3901	84.21
290	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030538号	1栋	3902	67.74
291	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030311号	1栋	3903	84.64
292	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030565号	1栋	3904	67.75
293	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030859号	1栋	3905	67.8
294	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031316号	1栋	3906	84.61
295	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031501号	1栋	3907	67.36
296	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030553号	1栋	3908	67.8
297	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030386号	1栋	3909	84.21
298	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031148号	1栋	4001	84.21
299	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030542号	1栋	4002	67.74

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
300	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031380号	1栋	4003	84.54
301	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031386号	1栋	4004	67.75
302	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031391号	1栋	4005	67.8
303	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030600号	1栋	4006	84.61
304	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030502号	1栋	4007	67.36
305	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030972号	1栋	4008	67.8
306	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031374号	1栋	4009	84.21
307	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030614号	1栋	4101	84.21
308	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030840号	1栋	4102	67.74
309	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030587号	1栋	4103	84.54
310	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030190号	1栋	4104	67.75
311	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030857号	1栋	4105	67.8
312	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030555号	1栋	4106	84.61
313	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031088号	1栋	4107	67.36
314	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030947号	1栋	4108	67.8
315	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031335号	1栋	4109	84.21
316	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030299号	1栋	4201	84.21
317	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030294号	1栋	4202	67.74
318	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031093号	1栋	4203	84.54
319	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031098号	1栋	4204	67.75

序号	地址坐标	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
320	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030482号	1栋	4205	67.8
321	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031141号	1栋	4206	84.61
322	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030291号	1栋	4207	67.36
323	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030905号	1栋	4208	67.8
324	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030591号	1栋	4209	84.21
325	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030594号	1栋	4301	84.21
326	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030957号	1栋	4302	67.74
327	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030854号	1栋	4303	84.54
328	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030550号	1栋	4304	67.75
329	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030180号	1栋	4305	67.8
330	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031332号	1栋	4306	84.61
331	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031324号	1栋	4307	67.36
332	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030881号	1栋	4308	67.8
333	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031108号	1栋	4309	84.21
334	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030466号	1栋	4401	84.21
335	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031120号	1栋	4402	67.74
336	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030581号	1栋	4403	84.54
337	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030593号	1栋	4404	67.75
338	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030619号	1栋	4405	67.8
339	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030457号	1栋	4406	84.61

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
340	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030563号	1栋	4407	67.36
341	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030426号	1栋	4408	67.8
342	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030409号	1栋	4409	84.21
343	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031058号	1栋	4501	84.21
344	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030575号	1栋	4502	67.74
345	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030526号	1栋	4503	84.54
346	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030528号	1栋	4504	67.75
347	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030596号	1栋	4505	67.8
348	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030514号	1栋	4506	84.61
349	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030399号	1栋	4507	67.36
350	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030950号	1栋	4508	67.8
351	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031058号	1栋	4509	84.21
352	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031132号	1栋	4601	84.21
353	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030554号	1栋	4602	67.74
354	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030529号	1栋	4603	84.54
355	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030580号	1栋	4604	67.75
356	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030494号	1栋	4605	67.8
357	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031105号	1栋	4606	84.61
358	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031137号	1栋	4607	67.36
359	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030540号	1栋	4608	67.8

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
360	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030508号	1栋	4609	84.21
合计	-	-	-	-	26,948.60

(3) 建设工程竣工测量报告

根据权利人提供的《建设工程竣工测量报告》复印件,地下车库有关建设内容摘录如下:

权证种类	《建设工程竣工测量报告》 【深测房(竣)GHD-2021-036号】
宗地号	H303-0060
地址	罗湖区西田路与宝田路交汇处以东
建设单位	深圳市罗湖人才安居有限公司
项目名称	安居锦园1栋
建筑面积	41,945.29平方米
备注	1、地面以上建筑面积32,052.60平方米,其中:住宅(人才住房)建筑面积27,025.32平方米(含平台建筑面积2.60平方米、消防控制室建筑面积74.12平方米)、社区警务室建筑面积50.98平方米、社区健康服务中心建筑面积401.14平方米、老年人日间照料中心建筑面积750.17平方米、再生资源回收站建筑面积102.18平方米、环卫工人作息房建筑面积21.07平方米、公厕建筑面积80.06平方米、社区服务中心建筑面积400.96平方米、文化活动室建筑面积1,500.15平方米、物业服务用房建筑面积101.38平方米、架空绿化休闲建筑面积534.93平方米、避难间建筑面积845.14平方米、地下风井及地下烟井建筑面积239.12平方米。 2、地下室建筑面积9,892.69平方米,其中:共用停车库建筑面积6,944.71平方米、公用设备用房建筑面积1506.11平方米(含楼梯建筑面积78.59平方米)、人防建筑面积1,441.87平方米(含人防区地下车库建筑面积1,237.58平方米、人防区设备用房建筑面积204.29平方米)。

根据《建设工程竣工测量报告》,安居锦园项目地下室建筑面积为9,892.69平方米,其中地下停车库建筑面积为6,182.29平方米。

综上,本次评估范围建筑面积为35,130.89平方米,其中保障性租赁住房建筑面积为26,948.60平方米,地下车库建筑面积为6,182.29平方米。

3.5.5 估价对象概况

(1) 土地概况

估价对象位于田西路与宝田路交汇处以东，估价对象所在地块东邻裕华大厦，南临田西路，西临田西路，北邻深业物流宿舍。

估价对象范围内分摊土地面积为4,331.48平方米，土地使用权终止日期为2088年04月27日。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形，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“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。宗地周边聚集有众多住宅小区、商业办公物业。

(2) 建筑物概况

估价对象位于田西路与宝田路交汇处以东，于2021年建成。根据委托方提供的物业资料，估价对象所在「安居锦园」为1栋地上46层的高层住宅塔楼，标准层层高2.9米，本次评估范围建筑面积为35,130.89平方米，包括位于5-46层共360套保障性租赁住房以及216个车位。

根据权利人提供的资料，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/车位数量 (套/个)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	装修状况
1栋	地上5层至地上46层	保障性租赁住房	360	28,948.60	28,948.60	精装修
1栋	地上	地上车位	5	-	-	-
1栋	地下1层至地下3层	地下车库 (非人防)	161	6,944.71	6,944.71	-
1栋	地下1层至地下3层	地下车库 (人防)	50	1,237.58	1,237.58	-
合计			-	35,130.89	35,130.89	-

估价对象包括的360套租赁住房中，两房一厅户型200套，三房一厅户型160套。

(3) 装修情况如下：

外装修：外墙为涂料

内部装修：屋内地面铺设地砖或木地板、墙面为瓷砖或涂料、天花采用石膏板吊顶或涂料、阳台地面铺设地砖、卧室门为普通木门、厨房门为铝合金推拉门、卫生间门为玻璃门、阳台门为铝合金推拉门。

卧室配置：无。

厨卫配置：

① **厨房配置：**整体橱柜（含洗菜盆、水龙头）、燃气灶、抽油烟机。

② 卫生间配置：整体面盆（含龙头和盥洗镜）、镜柜、马桶、淋浴花洒、毛巾架、置物架。

(4) 配套设施

估价对象配有4部客梯，整栋楼宇配备宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、楼宇自控系统等设备设施。

(5) 物业占用情况

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为35,130.89平方米，其中保障性租赁住房可出租面积26,948.60平方米，已出租面积26,713.38平方米，出租率99%，租予357名租户，当期月租金总额为120.5万元（含增值税，不含物业管理费）；车位共计216个，地上5个，地下211个，地下车库可租赁面积8,182.29平方米，由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司承租。

3.6 价值时点

2022年3月31日

3.7 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2022年3月31日，房屋规划用途为保障性租赁住房、地下车库，土地剩余使用年限为66.12年，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 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) 《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）
 - (k) 《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号）
- (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) 委托方提供的业权文件复印件等相关资料：
- (a) 《建设工程竣工测量报告》【深测房（竣）GHD-2021-036号】复印件
 - (b) 《不动产权证书》【粤（2022）深圳市不动产权第0030036号】等360份
 - (c) 委托方及权利人《营业执照》复印件
 - (d) 《委托评估函》及《项目情况说明》原件
 - (e) 委托方或权利人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 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。估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，估价对象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权利人带来不同的收益，且不动产权利人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。估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，土地用途为二类居住用地，房屋现状用途为保障性租赁住房、地下车库，符合最高最佳使用原则。

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，在不动产估价时统一规定：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，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，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。

3.10 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，并研究了委托方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，依据评估原则，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」评估估价对象的市场价值。

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。

3.11 估价结果

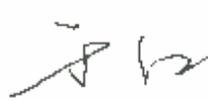
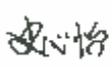
我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当贴现率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，该方法用于衡量假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为35,130.89平方米，分摊国有建设用地使用权面积为4,331.48平方米，于2022年3月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币300,500,000元（大写人民币叁亿零伍拾万元整），折合建筑面积单价8,554元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
安居锦园	35,130.89	26,948.60	360	300,500,000	8,554

备注：总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		2022.5.26
史心怡	1120210090		2022.5.26

3.13 协助估价的人员

李峰、范春鹏、余远涛

3.14 实地查勘期

二〇二一年九月九日

3.15 估价作业日期

二〇二一年九月九日至二〇二二年五月二十六日

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

估价对象位于田西路与宝田路交汇处以东，估价对象所在地块东邻裕华大厦，南临田西路，西临田西路，北邻深业物流宿舍。

估价对象范围内分摊土地面积为4,331.48平方米，土地使用权终止日期为2088年04月27日。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形，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“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。宗地周边聚集有众多住宅小区、商业办公物业。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象位于田西路与宝田路交汇处以东，于2021年建成。根据委托方提供的物业资料，估价对象所在「安居锦园」为1栋地上46层的高层住宅塔楼，标准层层高2.9米，本次评估范围建筑面积为35,130.89平方米，包括位于5-46层共360套保障性租赁住房以及216个车位。

根据权利人提供的资料，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/车位数量 (套/个)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	装修状况	
1栋	地上5层至地上46层	保障性租赁住房	360	26,948.60	26,948.60	精装修	
1栋	地上	地上车位	5	—	—	—	
1栋	地下1层至地下3层	地下车库 (非人防)	161	6,944.71	6,944.71	—	
1栋	地下1层至地下3层	地下车库 (人防)	50	1,237.58	1,237.58	—	
合计				—	35,130.89	35,130.89	—

估价对象包括的360套租赁住房中，两房一厅户型200套，三房一厅户型160套。

(2) 装修情况

外装修：外墙为涂料

内部装修：屋内地面铺设地砖或木地板、墙面为瓷砖或涂料、天花采用石膏板吊顶或涂料、阳台地面铺设地砖、卧室门为普通木门、厨房门为铝合金推拉门、卫生间门为玻璃门、阳台门为铝合金推拉门。

卧室配置：无。

厨卫配置：

- ① **厨房配置：**整体橱柜（含洗菜盆、水龙头）、燃气灶、抽油烟机。
- ② **卫生间配置：**整体面盆（含龙头和盥洗镜）、镜柜、马桶、淋浴花洒、毛巾架、置物架。

(3) 配套设施

估价对象配有4部客梯，整栋楼宇配备宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、楼宇自控系统等设备设施。

(4) 物业占用情况

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为35,130.89平方米，其中保障性租赁住房可出租面积26,948.60平方米，已出租面积26,713.38平方米，出租率99%，租予357名租户，当期月租金总额为120.5万元（含增值税，不含物业管理费）；车位共计216个，地上5个，地下211个，地下车库可租赁面积8,182.29平方米，由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司承租。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4

4.1.4 区位状况分析

位置状况

估价对象坐落于田西路与宝田路交汇处以东，其占用地块的土地四至为：东邻裕华大厦，南临田西路，西临田西路，北邻深业物流宿舍。

交通状况

估价对象北距离泥岗东路约500米，邻近梨园路、宝安北路、宝岗路和梅园路等主要出行道路。估价对象直线距离深圳宝安国际机场约30公里，直线距离深圳福田站约6公里、深圳北站约9.5公里、深圳东站约4.2公里。公共交通方面，邻近7号线，离“笋岗地铁站”约400米；周边设有“梨园路”、“人才大市场”、“笋岗街道办”等多个公交站，有57路、M406路、M132路、18路、303路、322路、323路、333路、366路、371路、381路、63路、69路等多路公交车经过，公共交通便利。

周边环境

估价对象位于罗湖笋岗片区，周边以商业、办公及住宅为主。项目北边有百安居、麦德龙等商业物业，东有宝岗花园、祥福雅居、嘉景苑等住宅小区，片区居住条件较为成熟；南有深业物流中心、华润笋岗中心，西有宝能第一空间、深业泰富广场、招商中环等商业办公物业，片区商办氛围较为成熟。整体环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

周边配套

该区域为罗湖笋岗片区，其公共基础设施和相关配套设施处于快速发展阶段。目前周边主要公共设施包括笋岗小学、笋岗中学、深圳武警医院、洪湖公园、红岗公园等，生活配套较为完善。周边金融配套有中国银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、平安银行、招商银行等金融机构。

区位状况分析

估价对象位于罗湖笋岗片区，周边汇集较多商业、办公及住宅项目，产业基础良好。估价对象周边梨园路、宝安北路、宝岗路和梅园路等主要出行道路，公共交通出行便利。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为 35,130.89 平方米，其中保障性租赁住房可出租面积 26,948.60 平方米，已出租面积 26,713.38 平方米，出租率 99%，租予 357 名租户，当期月租金总额为 120.5 万元（含增值税，不含物业管理费）；车位共计 216 个，地上 5 个，地下 211 个，地下车库可租赁面积 8,182.29 平方米，由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司承租。

4.2.1 基础设施项目租金定价标准及配租方式

根据深圳市房地产和城市建设发展研究中心于 2021 年 09 月 09 日出具的《关于提交安居锦园项目基准租金评估结果的函》（深房估函字（2021）045 号），安居锦园项目人才住房的租金定价标准，以公共住房租金定价平台评估的人才住房基准租金为准，即 73.96 元/平方米/月。同时，根据《关于安居锦园项目有关人才住房供应事宜的请示》，安居锦园项目拟以深圳市房地产和城市建设发展研究中心出具的市场租金评估价的 60%，提供给区住房和建设局向人才进行分配，租金在起租后每满三年进行一次重新评估确定。

根据《深圳市罗湖区人才住房分配和管理实施细则》，罗湖区区人才住房和保障性住房工作领导小组负责统筹和监督全区人才住房分配和管理工作，人才住房分配包括面向个人配租和面向企事业单位定向配租。个人申请人为高层次“菁英人才”（包括区卫生健康“菁英人才”、区教育“菁英人才”和区产业“菁英人才”）和符合我市规定条件的其他人才。企事业单位须纳入《罗湖区人才安居企事业单位名录》，该名录按年度进行更新，企业分为龙头企业和行业推荐企业，龙头企业由区住房建设局认定，行业推荐企业由区工业和信息化局、区金融服务署、区

科技创新局、区文化广电旅游体育局、区企业服务中心进行认定。职工入住人才住房的建筑面积标准结合企事业单位房源情况，根据职工家庭人口数按照以下标准执行：单身人才配租建筑面积三十五平方米左右；两至三人家庭配租建筑面积六十五平方米左右；四人以上家庭配租建筑面积八十五平方米左右。

4.2.2 租户结构分析

根据权利人提供的部分《租赁合同》及《项目情况说明》，截至2022年3月31日，估价对象保障性租赁住房部分租予357名租户，下表显示截至2022年3月31日按租户性质及行业分类，租赁面积及占比明细：

本项目租户行业占比

租户性质及行业分类	租赁面积（平方米）	占已出租面积的百分比
批发业	5,777.34	21.6%
保险业	4,538.36	17.0%
商务服务业	3,324.84	12.4%
事业单位	2,699.58	10.1%
房地产业	1,282.76	4.8%
科技推广和应用服务业	1,213.78	4.5%
零售业	1,429.91	5.4%
水的生产和供应业	1,092.44	4.1%
研究和试验发展	808.27	3.0%
文教、工美、体育和娱乐用品制造业	776.03	2.9%
建筑装饰、装修和其他建筑业	709.86	2.7%
电力、热力生产和供应业	673.84	2.5%
专用设备制造业	472.68	1.8%
软件和信息技术服务业	472.21	1.8%
资本市场服务	353.29	1.3%
金属制品业	338.06	1.3%
专业技术服务业	235.59	0.9%
土木工程建筑业	234.72	0.9%
互联网和相关服务	134.22	0.5%
住宿业	67.80	0.3%
电信、广播电视和卫星传输服务	67.80	0.3%
合计	26,713.38	100.0%

4.2.3 租期分析

项目于2022年3月1日开始对外出租。下表载列截至2022年3月31日，保障性租赁住房部分基于可租赁面积的平均加权租期（WALE）为2.92年，各租期长度租约面积及占比详情如下表：

各租期长度租约面积及占比：

租期长度	租赁面积（平方米）	占比
3年	26,713.38	100%

下表载列截至 2022 年 3 月 31 日，未来各期租约到期面积详情如下表：

未来各期租约到期面积及占比：

年份	到期租赁面积（平方米）	占比
2025年	26,713.38	100%

4.3 市场分析

4.3.1 经济环境

4.3.1.1 地区生产总值

2021 年深圳市地区生产总值 30,664.85 亿元，同比增长 6.7%，两年平均增长 4.9%，呈现稳中求进的良好发展态势。深圳 GDP 首度跨越三万亿大关。2021 年深圳经济社会持续恢复，在高质量发展的引领下，经济韧性不断增强，经济循环更加畅通，主要指标实现了预期目标，实现“十四五”良好开局。

深圳市地区生产总值及人均生产总值



备注：2021 年深圳市人均地区生产总值乃根据 2020 年末常住人口计算得出

数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.2 固定资产投资及其增长

2021年，全市固定资产投资同比增长3.7%，两年平均增长5.9%。其中，工业投资同比增长27.1%，制造业投资增长22.5%，均高于全市固定资产投资增速。分行业看，计算机及办公设备制造业投资、电子及通信设备制造业投资分别增长34.3%、21.9%；交通运输、仓储和邮政业投资同比增长35.5%；科学研究和技术服务业投资增长89.4%。民生领域投资保持较高增速，其中，教育投资、卫生和社会工作投资分别增长39.2%、18.6%。



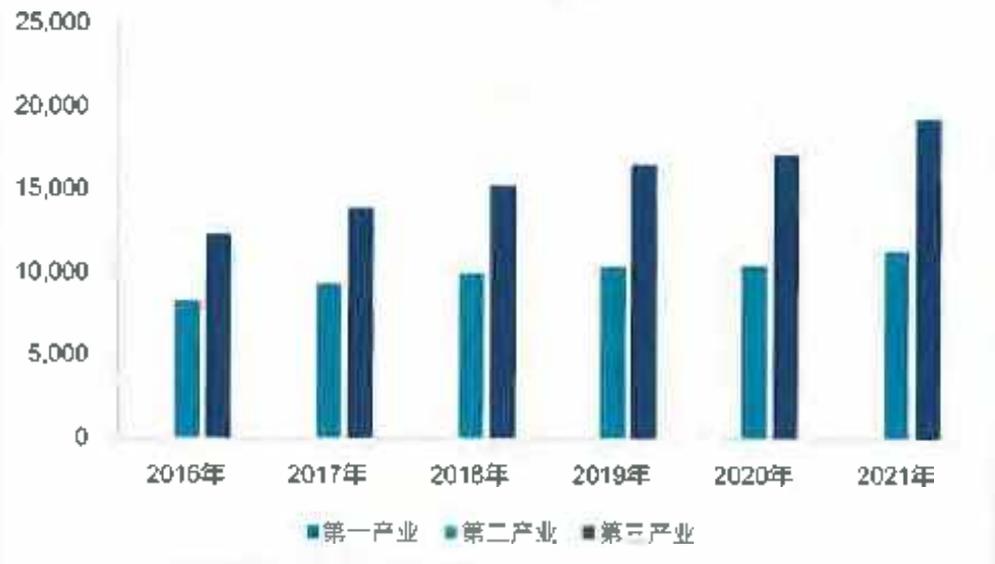
数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.3 各产业增加值

2021年，深圳市第一产业增加值为26.59亿元，同比增长5.1%，两年平均增长0.9%；第二产业增加值11,338.59亿元，同比增长4.9%，两年平均增长3.4%；第三产业增加值19,299.67亿元，同比增长7.8%，两年平均增长5.8%。

制造业向阳生长，工业生产稳定恢复。2021年，全市规模以上工业增加值比上年增长4.7%，两年平均增长3.3%。超八成工业行业实现正增长，其中，通用设备制造业、电气机械和器材制造业增加值分别增长15.3%、13.3%。主要高技术产品产量快速增长，其中，新能源汽车、工业机器人、智能手机、3D打印设备分别增长173.9%、60.5%、40.9%、21.2%。新技术、新产业、新业态蓬勃发展，发展的动能更加强劲。工业企业利润显著回升，全年全市规模以上工业企业实现利润总额3,403.54亿元，增长23.7%。

深圳市各产业生产总值（亿元）

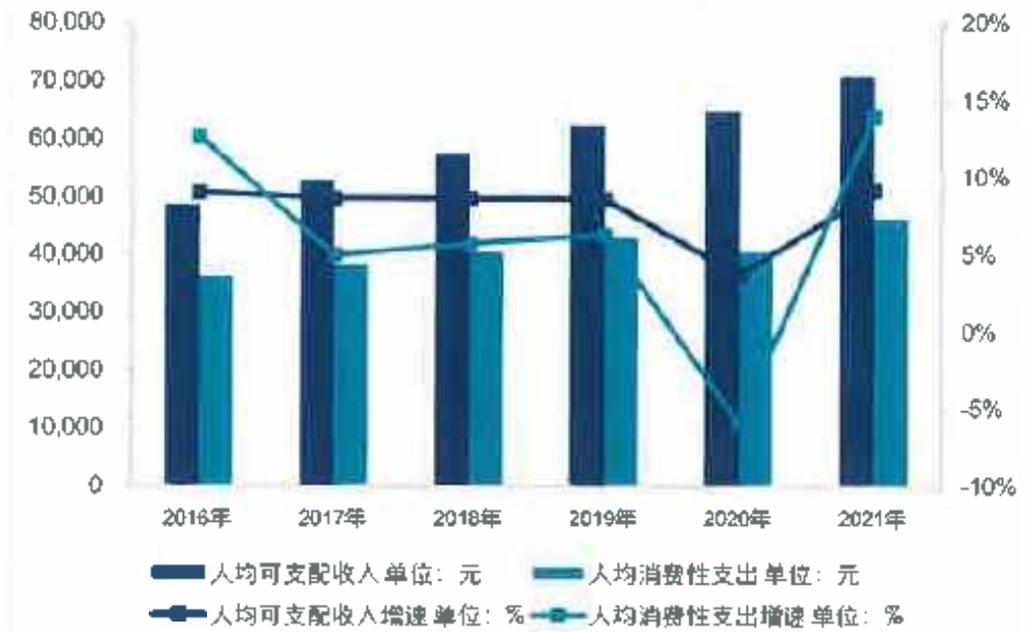


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.4 居民收支水平

深圳市城镇居民人均可支配收入增长，近5年（2015-2020年）年复合增长率（名义）为7.8%，发展态势稳定。

2021年，全市居民人均可支配收入70,847元，比上年增加5,969元，名义增长9.2%；扣除价格因素实际增长8.2%，高出同期GDP增速1.5个百分点。财政收支较快增长，其中民生领域支出占财政支出占“大头”。全市地方一般公共预算支出4,570.22亿元，同比增长9.4%。其中，九大类民生领域支出同比增长12.6%，占总支出的比重为七成，卫生健康、教育等支出同比分别增长15.8%、13.5%。

深圳市人均可支配收入及人均消费性支出


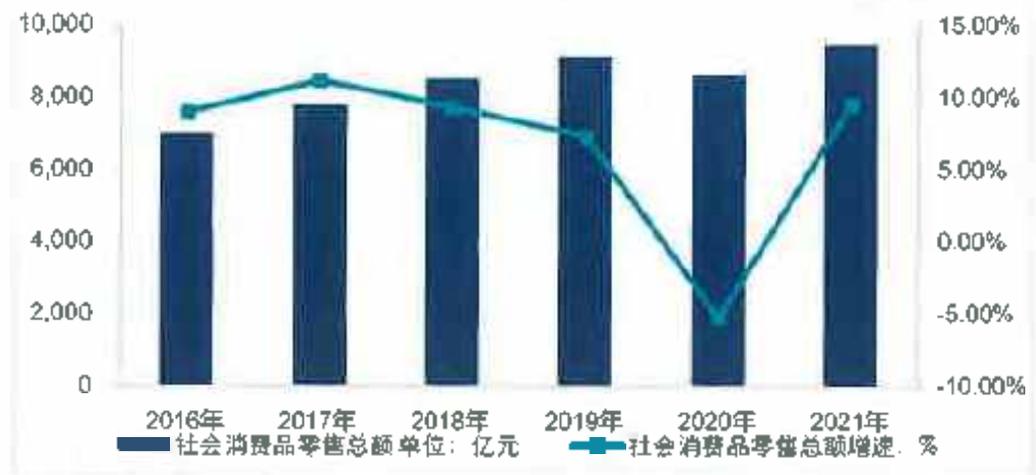
备注：根据国家统计局住户调查一体化改革部署，2014年起深圳全面实施一体化住户调查，调查样本数据汇总产生新口径深圳居民人均可支配收入、人均消费支出等收支数据。

数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.5 社会消费品零售总额

随着疫情控制有力，市民消费信心日益增强。深圳市 2021 年市场销售规模不断扩大，商品零售、住宿餐饮等接触性消费稳步恢复，互联网销售一枝独秀。2021 年，全市社会消费品零售总额 9,498.12 亿元，同比增长 9.6%，两年平均增长 1.9%。

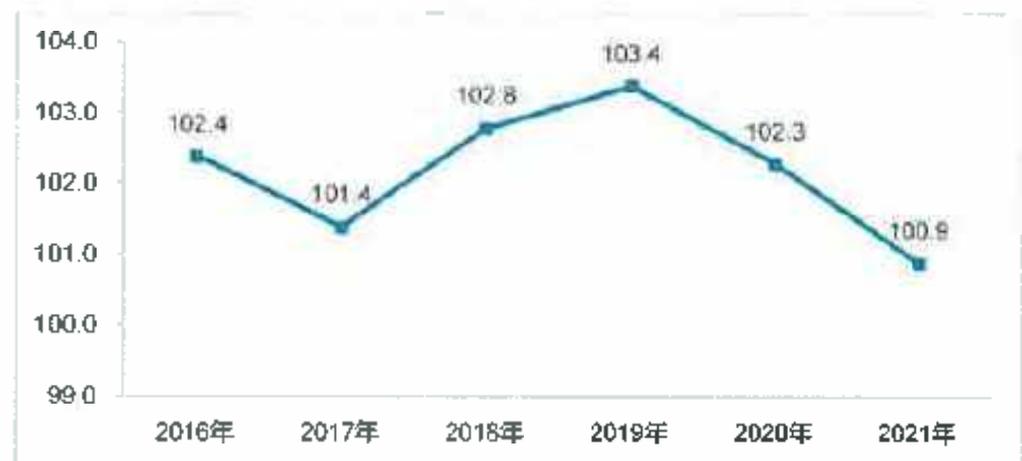
基本生活类商品稳定增长，限额以上单位日用品类、饮料类、粮油食品类和服装类商品零售额保持快速增长；消费升级类商品快速增长，限额以上单位金银珠宝类、通讯器材类、文化办公用品类、汽车类商品零售额同比分别增长 55.2%、49.4%、20.4%、10.6%，体现了消费升级的新趋势。

深圳市社会消费品零售总额及增速


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.6 物价水平

2021年，居民消费价格温和上涨。全市居民消费价格同比上涨0.9%。其中，食品烟酒价格上涨0.2%，衣着价格上涨0.3%，居住价格下降0.1%，生活用品及服务价格上涨1.7%。

深圳市居民消费价格指数（以上年为100）


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.7 人口规模和结构

根据第七次全国人口普查公报，截至2020年11月1日零时，深圳市常住人口

(含深汕特别合作区, 下同) 1,756.01 万人, 占全省常住人口数的 13.93%, 与 2010 年 (第六次全国人口普查, 下同) 的 1,042.40 万人相比, 增加 713.61 万人, 增长 68.46%, 年均增长 5.35%。全市共有家庭户 642.46 万户, 集体户 106.26 万户, 家庭户人口为 1,448.07 万人, 集体户人口为 307.94 万人。2020 年, 全市平均每个家庭户的人数为 2.25 人, 比 2010 年第六次全国人口普查的 2.12 人增加 0.13 人。

深圳市人口规模和结构



数据来源：深圳统计年鉴及第七次全国人口普查公报

备注：2021 年深圳市人口数据尚未公布，2020 年采用全国第七次人口普查数据

4.3.2 罗湖区人才住房市场概况

4.3.2.1 罗湖区 2020 年度-2021 年度各批次人才住房配租信息概况

2020 年 10 月 14 日, 罗湖区住房和建设局发布了《罗湖区住房和建设局关于受理罗湖区企业人才住房配租申请的通告》, 深业泰富广场、银湖蓝山 10 号楼及朗华泊寓项目本次配租总供应房源为 1,322 套 (含非罗湖区项目), 以单间和一房为主, 配租主要面向的企业类型有: 年纳税额超 500 万的国高企业、招商引资企业、行业重点企业, 罗湖区持牌金融机构等。符合配租标准的企业多为高新技术企业、国企及罗湖内龙头企业。如: 德勤华永会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所, 平安银行股份有限公司, 深圳市水贝珠宝集团有限公司等。2021 年 8 月 13 日罗湖区住房和建设局发布了《罗湖区住房和建设局关于受理罗湖区 2021 年企业人才住房配租及租赁住房补租申请的通告》, 招商盛世、中海慧智、梧桐国际公寓、万科泊寓布吉旗舰店、万科深南广场、招商开元中心项目本次配租总供应房源为 1,421 套 (含非罗湖区项目)。

4.3.2.2 罗湖区项目周边同类人才住房配租信息

位于罗湖区的「安居锦园」项目附近有深业泰富广场、银湖蓝山 10 号楼和招商开元中心等三个可租赁人才住房项目。各批次配租公告中涉及上述三个项目的配租信息如下表所示。

罗湖区项目周边典型人才住房项目配租信息

项目名称	深业泰富广场	银湖蓝山 10 号楼	招商开元中心
项目地址	罗湖区梨园路与梅园路交汇处	罗湖区北环大道 1028 号	深圳市罗湖区笋岗街道梨园路 333 号园区
2021 年配租租金 (元/平方米/月)	45.7	51.56	48

来源：罗湖区住房和建设局，戴德梁行整理

如上表所示，深业泰富广场、银湖蓝山 10 号楼和招商开元中心分别位于罗湖区梨园路与梅园路交汇处、罗湖区北环大道 1028 号和深圳市罗湖区笋岗街道梨园路 333 号园区。租金水平方面，根据罗湖区住建局公示的配租信息，深业泰富广场、银湖蓝山 10 号楼和招商开元中心的配租租金分别为 45.7 元/平方米/月、51.56 元/平方米/月、48 元/平方米/月。

罗湖区项目周边典型人才住房项目位置示意图



4.4 最高最佳利用分析

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。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》,估价对象具有合法的产权且用途合法。

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《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》以及《项目竣工验收报告》,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。估价对象房屋规划用途为保障性租赁住房、地下车库,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。估价对象地处罗湖笋岗片区,该片区商办氛围较成熟,交通较便利,规划用途为保障性租赁住房、地下车库,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,几种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,现状应予以保持的是:现状价值大于重新立项新建价值

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，估价对象所处房屋用途为保障性租赁住房、地下车库，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

4.5.1 估价方法适用性分析及定义

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，利用折现率或资本化率、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折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后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。

4.5.2 估价方法的选择

根据《资产评估法》的相关规定，评估人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法外，应当选择两种以上评估方法。根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准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不动产价值的评估方法。

因估价对象作为保障性租赁住房，政策上对于该类物业的交易流通有较为严格的限制，故市场上类似项目交易案例较难获取。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象作为保障性租赁住房，土地及项目获取方式特殊，建设成本有政策性指导，且项目周边多为商品房，难以提取类似的土地成交及建设成本案例，重新建设的客观成本难以量化；同时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，故本次估价不采用成本法估价。

本次评估假设估价对象为已开发完成的不动产，完工物业不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

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基本方法。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，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率、将未来收益折现为现值的步骤进行。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 保障性租赁住房租金定价

根据深圳市房地产和城市建设发展研究中心于2021年09月09日出具的《关于提交安居锦园项目基准租金评估结果的函》（深房估函字（2021）045号），安居锦园项目人才住房的租金定价标准，以公共住房租金定价平台评估的人才住房基准租金为准，即73.96元/平方米/月。同时，根据《关于安居锦园项目有关人才住房供应事宜的请示》，安居锦园项目拟以深圳市房地产和城市建设发展研究中心出具的市场租金评估价的60%，提供给区住房和建设局向人才进行分配，租金在起租后每满三年进行一次重新评估确定。

4.6.1.2 租金收入确定方法

根据权利人提供资料,估价对象租赁住房可出租房间数为360套,可出租面积为26,948.60平方米,于价值时点已部分对外出租,已出租房间数为357套,已出租面积为26,713.38平方米,出租率为99%。对于已出租部分物业,租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金,现有租赁合同到期后及空置租赁住房按照该项目于价值时点保障性租赁住房租金标准计算租赁收入。

地下车库可租赁面积8,182.29平方米,地上停车位5个,地下停车位211个,由安居(深圳)城市运营科技服务有限公司承租。根据《停车场租赁合同》,车库于2022年3月1日起租,2022年3月1日至2023年2月28日其租金收入(含税)为420,120元。

4.6.1.3 与收入相关的其他参数

➤ 出租率

根据深圳市罗湖区人才住房租赁市场的历史成交数据,我们认为本项目出租率会持续保持在较高水平。预测期内租赁住房的出租率预计稳定在98%,车库将由安居(深圳)城市运营科技服务有限公司持续租赁。

➤ 免租期

目前已经签订的保障性租赁住房 and 停车场租赁合同中均未约定免租期。

➤ 租金价格调整频率及幅度

根据委托方及运营机构的介绍,根据《关于安居锦园项目有关人才住房供应事宜的请示》,深圳市罗湖人才安居有限公司同意将锦园项目供应给罗湖区住房和建设局进行配租,租金在起租后每满三年进行一次重新评估确定。按照上述文件,截至目前已经签约的租赁租房合同均按照前述金额执行。

根据委托方及运营机构的介绍,深圳市各区住房和建设局需向市公共住房租金定价管理服务平台发起定价需求,深圳市房地产和城市建设和发展研究中心将受市公共住房租金定价管理服务平台的委托,根据深圳市公共住房租金定价相关规则对价格测算后提供给区住房和建设局。一般来说,此类租赁住房的定价较市场价格有一定比例的折扣。

根据运营机构对该项目未来经营状况的预测,预测期内预计租赁住房租金调价调整幅度为:以租赁合同约定三年为周期,每三年到期后具备调价的可能性,价格调增幅度预计为2%;预测期内预计车库部分租金不增长。

估价师调查了有关深圳市罗湖区近年来的住宅租赁市场租金平均增长情况,我们认为上述价格调整幅度预期是比较谨慎且具备合理性,能反映出公共租赁住房定价的公共性和合理性。

4.6.2 运营支出

> 物业管理费用

根据委托方提供的《深圳市安居锦园物业服务合同》，估价对象目前委托安居（深圳）城市运营科技服务有限公司提供物业管理服务，其中：住宅部分物业费按3.9元/平方米/月收取，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由权利人承担。

> 物业专项维修资金

根据《关于日常收取的物业专项维修资金若干问题的通知》（深价规〔2008〕2号），物业专项维修资金的收费标准为0.25元/平方米/月，参照以往业务惯例，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由权利人承担。

> 维修保养费用

维修保养费用一般包括日常维护检测及小型修理费用，根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》，该物业2022年至2031年期间预计所发生的维修保养费用总和为1,217,155元，考虑到该物业属于新建项目，尚在保修时间内，本次评估参考《技术尽职调查报告》分阶段给出的预测数据，按照同期该物业总运营收入的一定比例进行测算。

> 外部机构运营管理费用

根据基金管理人、计划管理人及项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》，基本运营管理服务费按照基础设施项目运营收入的4%由运营管理机构向项目公司收取。

> 保险费

估价对象保险费包括财产一切险及房屋出租人责任保险，年度财产一切险金额为8,893.04元，年度房屋出租人责任保险金额为7,200.00元。

4.6.3 非运营支出

> 增值税及附加

增值税：增值税销项税额按照年总运营收入的9%计算，此外测算中进项税期初抵扣金额按照权利人提供的可抵扣金额23,336,757.54元测算；

城市维护建设税：取增值税税额的7%；

教育费附加：取增值税税额的3%；

地方教育费附加：取增值税税额的2%。

➤ 房产税

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年，估价对象的房产税计征开始时间为2025年3月1日。估价对象车库部分按12%的税率征收房产税。

➤ 城镇土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定：“土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。根据权利人提供的资料，估价对象土地使用税收费标准为9元/平方米/年，分摊土地计税面积为4,331.48平方米，则每年应缴纳的城镇土地使用税约为人民币38,983元。

➤ 印花税

按照国家现行印花税相关规定，财产保险合同和财产租赁合同实行比例税率，税率为0.1%，应税依据不包括列明的增值税税款。

4.6.4 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。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更换及改造。根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》，该物业2022年至2031年期间预计所发生的资本性支出总和为2,830,259元，考虑到该物业属于新建项目，尚在保修时间内，本次评估参考《技术尽职调查报告》分阶段给出的预测数据，按照同期该物业总运营收入的一定比例进行测算。

4.6.5 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

综上，通过对运营收入、运营支出、非运营支出及资本性支出的分析，预计2022年4月1日至2023年12月31日估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

年份	运营收入 (万元)	运营净收益 (万元)
2022年4月1日-2022年12月31日	1,115	1,054
2023年1月1日-2023年12月31日	1,489	1,408

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托方及权利人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，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报告估价时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.6.6 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2068年4月27日，于价值时点2022年3月31日，其土地剩余使用年期为66.12年。

4.6.7 报酬率（折现率）的确定

本次评估测算采用6.0%的折现率。该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，我们在确定上述折现率时，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：

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

其中，无风险报酬率参照评估基准日公布的十年期国债的收益率2.78%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为类似业务的风险报酬率在3%-5%之间。本次估价对象位于一线城市深圳，当地社会经济环境发展良好，本项目属于保障性租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，我们认为计算采用上述6%折现率较为合理。

4.6.8 结论

综上，于价值时点2022年3月31日，估价对象收益法计算的市场价值为人民币300,500,000元，按照建筑面积计算，折合单价为人民币8,554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连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目，总建筑面积为35,130.89平方米，分摊国有建设用地使用权面积为4,331.48平方米，于

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

2022年3月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币300,500,000元（大写人民币叁亿零伍拾万元整），折合建筑面积单价8,554元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
安居锦园	35,130.89	26,948.60	360	300,500,000	8,554

备注：总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。

5 附件

5.1 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：

我们委托贵公司对深圳市安居百泉阁管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处【安居百泉阁】、深圳市安居锦园管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路【安居锦园】、深圳市安居鼎吉管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧【保利香樟苑】及中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西,龙勤路以南【凤凰公馆】四处保障性租赁住房及配套项目（以下简称“该物业”）市场价值进行评估,为我们作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人,按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求,在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下:

1. 价值时点为: 2022 年 03 月 31 日;
2. 估价目的: 为我们作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人,按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求,在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据;
3. 该物业清单如下:

编号	项目名称	位置	业态	建筑面积 (平方米)
1	安居百泉阁	中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处	保障性租赁住房 配套商业 地下车库	53,606.58
2	安居锦园	中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路	保障性租赁住房、 车库	35,130.89
3	保利香樟苑 (90 平米 (含) 以下)	中国广东省深圳市大鹏新区 大鹏办事处鹏飞路南侧	保障性租赁住房	16,457.28
4	凤凰公馆 (90 平米 (含) 以下)	中国广东省深圳市坪山区碧 沙北路以西,龙勤路以南	保障性租赁住房	51,553.87
合计	—	—	—	156,748.62

4. 该物业的房屋及土地等权属信息以物业权利人提供的产权文件为准，该物业的运营情况及相关税费以物业权利人提供经营数据及《项目情况说明》为准，该物业未来十年的维修保养及资本性支出预测金额乃以原始权益人聘请的第三方专业机构出具的《技术尽职调查报告》为准。



深圳市人才安居集团有限公司

2022年5月16日



红点创新基金管理有限公司

2022年5月25日



深创投红土资产管理(深圳)有限公司

2022年5月25日



深创投不动产基金管理(深圳)有限公司

2022年5月26日

6.2 项目情况说明

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为基础设施项目权利人参与红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金发行工作，本次入池资产为中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路【安居锦园】保障性租赁住房及配套项目（以下简称『该物业』），我对『该物业』相关事项介绍如下：

1、项目概况

『该物业』为位于中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路【安居锦园】保障性租赁住房及配套项目，包括 1 幢租赁住房及 216 个车位，总建筑面积合计为 35,130.89 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 4,331.48 平方米。其中保障性租赁住房建筑面积为 26,948.60 平方米，共计 360 套，单套建筑面积为 67.11-84.61 平方米的两室至三室房屋；车位共计 216 个，地上 5 个，地下 211 个（其中：非人防车位 161 个，人防车位 50 个），地下车库建筑面积为 8,182.29 平方米。

2、产权状况

『该物业』已取得 360 本《不动产权证书》，保障性租赁住房总建筑面积为 26,948.60 平方米，具体信息如下：

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
1	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤（2022）深圳市不动产权第 0030036 号	1 栋	501	83.93
2	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤（2022）深圳市不动产权第 0030007 号	1 栋	502	67.11
3	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤（2022）深圳市不动产权第 0030027 号	1 栋	503	84.1
4	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤（2022）深圳市不动产权第 0030133 号	1 栋	504	67.19
5	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤（2022）深圳市不动产权第 0030010 号	1 栋	505	67.11
6	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤（2022）深圳市不动产权第 0029902 号	1 栋	506	83.68
7	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤（2022）深圳市不动产权第 0029929 号	1 栋	507	67.19
8	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤（2022）深圳市不动产权第 0029929 号	1 栋	508	67.17



序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积
					(平方米)
357	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031105号	1栋	4606	84.61
358	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0031137号	1栋	4607	67.36
359	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030540号	1栋	4608	67.8
360	罗湖区笋岗街道西北路与宝田路交汇处东侧安居锦园	粤(2022)深圳市不动产权第0030508号	1栋	4609	84.21
—	合计	—	—	—	26,948.60

于2022年03月31日,『该物业』不存在抵押权设定。

3、租赁状况

截至2022年03月31日,『该物业』可租赁面积合计为35,130.89平方米,其中保障性租赁住房可出租面积26,948.60平方米,已出租面积26,713.38平方米,租予357名租户;车位共计216个,地上5个,地下211个,地下车库可租赁面积8,182.29平方米,由安居(深圳)城市运营科技服务有限公司承租,根据《停车场租赁合同》,车库于2022年3月1日起租。租赁详细状况请见附件一。

4、相关运营成本及税费

根据基金管理人、计划管理人及项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》,基本运营管理服务费按照基础设施项目运营收入的一定比例由我公司向运营管理机构支付;根据《深圳市安居锦园物业服务合同》,『该物业』由安居(深圳)城市运营科技服务有限公司提供物业管理服务,已出租的部分由物业公司向租户直接收取,空置部分由我公司承担;根据《关于日常收取的物业专项维修资金若干问题的通知》(深价规〔2008〕2号),物业专项维修资金的收费标准为0.25元/平方米/月,已出租的部分由物业公司向租户直接收取,空置部分由我公司承担;根据我公司签署的《保险合同》,我公司2022年至2023年缴纳的保险费包括财产一切险、公共责任险及房屋出租人责任保险,其中:年度财产一切险金额为8,893.04元,年度房屋出租人责任保险金额为7,200.00元。增值税的征收方式采用一般征收,增值税税率为9%、附加税税率为12%、『该物业』

2022 年期初进项税可抵扣金额为 23,336,757.54 元；房产税采用从租计征方式，其中住宅用途的房产税率为 4%，地下车库用途的房产税率为 12%，房产税计征开始时间为 2025 年 3 月 1 日。城镇土地使用税缴纳标准为 9 元/平方米/年，分摊土地计税面积为 4,331.48 平方米，年度应缴纳的城镇土地使用税为 38,983 元；印花税按照财产保险合同和财产租赁合同实行比例税率，税率为 0.1%，应税依据不包括列明的增值税税款。

综上，我公司提供之相关权证资料复印件均与原件相符，成本数据及运营数据真实有效、至报告出具日该权证文件所载的相关内容未发生变更，并对其真实性、合法性和完整性负责。该物业于 2022 年 3 月 31 日至报告出具之日，状态未发生变化。

深圳市安居锦园管理有限公司



5.3 物业位置图



6.4 估价对象内外部状况及周围环境照片



估价对象外立面



估价对象室内-卫生间



估价对象室内-厨房



估价对象室内-卧室

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日



西侧田西路



东侧裕华大厦



南侧田西路



北侧深业物流宿舍

中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路
「安居锦园」保障性租赁住房及配套项目

价值时点：2022年3月31日

5.5 委托方及权利人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA51D7L3QXP



名称 深圳市人才安居集团有限公司
类型 有限责任公司（国有独资）
法定代表人 赵宏伟

成立日期 2016年06月30日
住所 深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F（27楼-29楼）

重要提示

1. 营业执照的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，按照许可证的批准方可开展经营活动。
2. 国家工商行政管理总局和深圳经济特区市场监督管理局发布《市场主体登记管理条例》，请市场主体及时查阅并在章程中明确公示系统填报事项及于成立当年之月四日起两个月内，向商事登记机关提交《市场主体登记条例》第二十一条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2021年03月08日



营业执照

统一社会信用代码
91440300306262177A



名称 红土创新基金管理有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 阮菲

成立日期 2014年06月18日

住所 深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋
201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围同时于注册。经营范围依法登记后置许可项目，不得从事许可项目经营活动。
2. 当市场主体经营范围和许可的经营范围有不相符时，不能以此判断市场主体经营范围和许可的经营范围。市场主体经营范围后置许可项目，应当在取得相应行政许可后方可经营。



登记机关

2021年05月



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5GCG10383



名称 深创投红土资产管理(深圳)有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 罗霄鸥

成立日期 2020年09月07日

住所 深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102

重要提示
1. 市场主体应当依法履行公示义务,未按规定公示信息的,将被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单,受到相关惩戒。
2. 市场主体应当依法公示年度报告,未按规定公示的,将被列入经营异常名录。
3. 市场主体应当依法公示企业信息,未按规定公示的,将被列入经营异常名录。
4. 市场主体应当依法公示企业信息,未按规定公示的,将被列入经营异常名录。
5. 市场主体应当依法公示企业信息,未按规定公示的,将被列入经营异常名录。
6. 市场主体应当依法公示企业信息,未按规定公示的,将被列入经营异常名录。
7. 市场主体应当依法公示企业信息,未按规定公示的,将被列入经营异常名录。
8. 市场主体应当依法公示企业信息,未按规定公示的,将被列入经营异常名录。
9. 市场主体应当依法公示企业信息,未按规定公示的,将被列入经营异常名录。
10. 市场主体应当依法公示企业信息,未按规定公示的,将被列入经营异常名录。



登记机关

2020年11月10日



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5E00YA9Y



名称 深圳投不动产基金管理(深圳)有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 倪泽望

成立日期 2017年09月04日
住所 深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼2113D

重要提示

1. 请市场主体经营范围由系统确定,经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 请市场主体经营范围和许可审批项目等有变更时及时通过系统申报变更,变更公示系统公示后,请及时到登记机关办理变更登记,登记机关应当在受理后15个工作日内完成变更登记,企业应当及时公示变更信息。
3. 请市场主体经营范围和许可审批项目等有变更时及时通过系统申报变更,变更公示系统公示后,请及时到登记机关办理变更登记,登记机关应当在受理后15个工作日内完成变更登记,企业应当及时公示变更信息。

登记机关



2019年10月19日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5H707X41



名称 深圳市安居福园管理有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 包四明

成立日期 2022年01月21日

住所 深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3401

登记机关

2022年01月21日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目均有关企业信用信息公示系统及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右下方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



5.6 估价对象权属证明复印件



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2022 年 04 月 01 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ D 44131696451

粤 (2022) 深圳市 不动产权第 0030036 号

附 记

权利人	深圳市安居投资管理咨询有限公司 (91440300MA5HR70734L)
共有情况	单独所有
坐落	罗湖区笋岗街道笋田西北路与宝田路交汇处东南侧安居领颂1栋501
不动产单元号	440303004001G0000007F00010012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其他
用途	二类居住用地/住宅
面积	建筑面积: 83.93平方米
使用期限	70年, 从2018年4月28日至2088年4月28日止
权利其他状况	1. 宗地号: H503-0060, 宗地面积: 5556.76平方米 2. 套内建筑面积: 63.92平方米 3. 竣工日期: 2021年10月15日 4. 登记价 5. 共债情况: 无

非市场商品房, 为引进人才住房, 不得转让, 抵押需经市政府同意, 转让金额不得超过合同总价及地上建筑物残值之和。
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。



建设工程竣工测量报告

宗地号: H303-0060

宗地代码: 440303004001GB00097

项目名称: 安居锦园

工程地点: 罗湖区笋岗罗湖区田西路与宝田路交汇处以东

建设单位: 深圳市罗湖人才安居有限公司

深圳市广核地测绘有限公司

年 月 日



建设工程竣工测量报告书说明

本报告书所提供的测量资料是受深圳市罗湖人才安居有限公司委托，对宗地号为 H303-0060（宗地代码：440303004001GB00097）宗地内的**安居锦园**进行竣工测量的结果，主要包括该建设用地范围内已竣工的建（构）筑物的平面位置及形状；建（构）筑物部分拐角点（房角点）的坐标；建（构）筑物最突出部分的拐角点（房角点）至用地红线或其他指定位置的退让距离；建筑物竣工后具有代表性层面的标高；建、构筑物竣工复核情况说明；房屋地面以上部分的层数、地下室及半地下室层数；房屋分栋分类竣工建筑面积；建设用地主要经济技术指标。

对于某些指定建筑物的总高度和层高或某些特定位置的高程、净空高等，则根据特殊要求进行测量。

竣工测量所提供的资料为“建设工程竣工测量数据表”、“建设工程竣工现状图”和测量技术说明。

房屋建筑面积竣工复核测量的详细资料由《深圳市房屋建筑面积测绘报告》提供。

测绘计算：

检查：

审 核：

审定：

深圳市广核地测绘有限公司

年 月 日



建设工程竣工测量数据表

一、建筑物拐角点坐标表

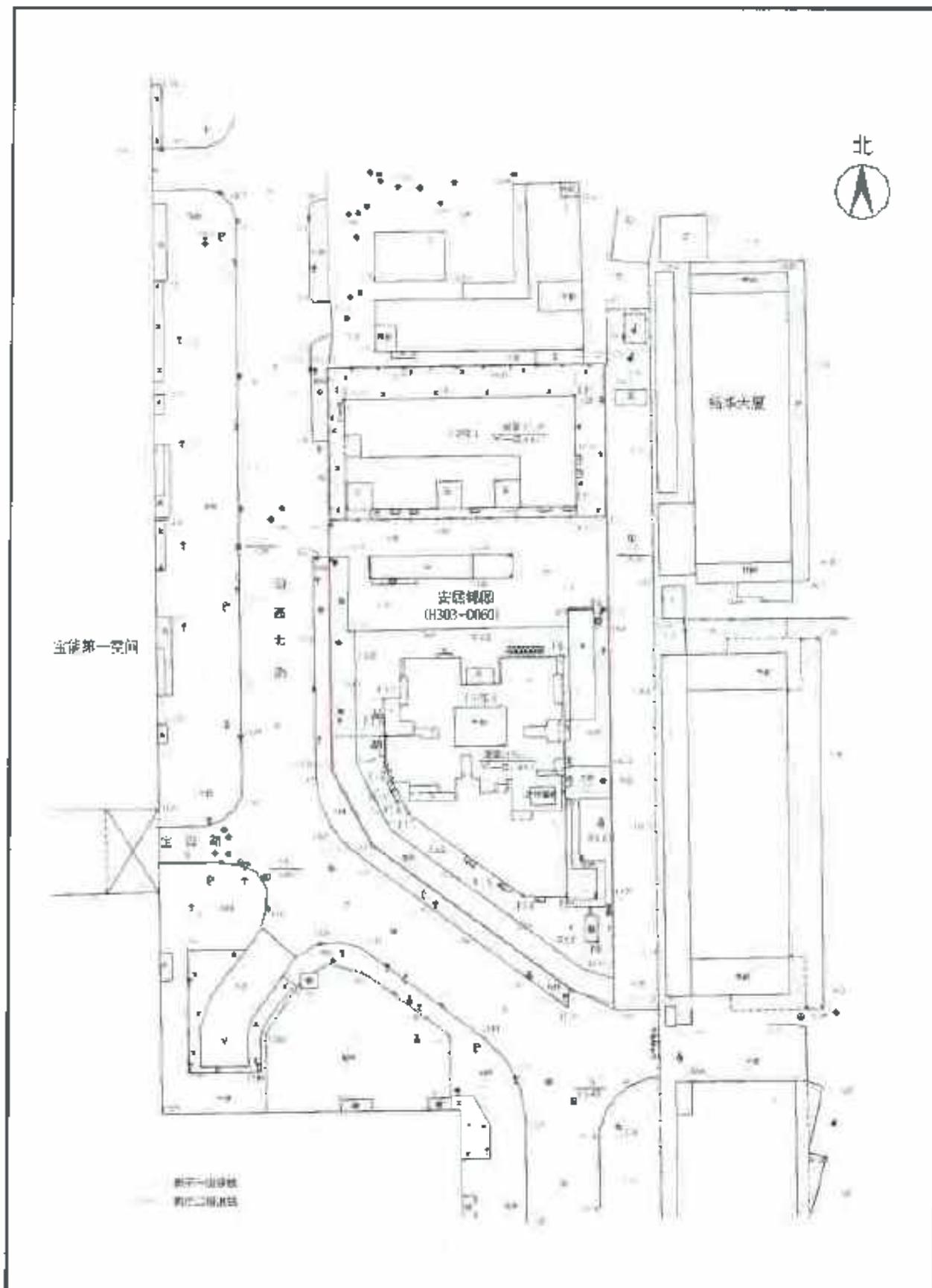
点号	F1	F2	F3	F4	F5	F6
X	2496898.29	2496899.04	2496877.79	2496895.90	2496857.48	2496849.18
Y	510845.50	510889.25	510889.62	510844.85	510894.24	510887.36
点号	F7	F8	F9	F10	F11	F12
X	2496822.96	2496802.88	2496794.38	2496803.03	2496818.84	2496824.82
Y	510887.54	510888.16	510894.00	510879.80	510858.12	510854.99
点号	F13	F14	F15	F16		
X	2496833.75	2496840.75	2496805.06	2496820.98		
Y	510853.68	510853.34	510875.26	510855.90		

二、建筑物至用地红线或其他指定位置的退让距离

一级建筑退线				
方 向	北	东（一）	东（二）	东（三）
拐角点至用地红线或其他指定位置	F2 至 J140/08028, J71/08028	F3 至 J71/08028, J141/08028	F5 至 J71/08028, J141/08028	F8 至 J71/08028, J141/08028
距 离	6.0 米	6.0 米	1.7 米	8.7 米
方 向	西南（一）	西南（二）	西南（三）	西南（四）
拐角点至用地红线或其他指定位置	F10 至 J142/08028, J143/08028	F15 至 J142/08028, J143/08028	F11 至 J143/08028, J144/08028	F16 至 J143/08028, J144/08028
距 离	9.1 米	8.1 米	9.1 米	8.1 米
方 向	西（一）	西（二）	西（三）	
拐角点至用地红线或其他指定位置	F14 至 J144/08028, J140/08028	F4 至 J144/08028, J140/08028	F1 至 J144/08028, J140/08028	
距 离	9.9 米	2.3 米	3.0 米	
二级建筑退线				
方 向	东	西南	西	
拐角点至用地红线或其他指定位置	F7 至 J71/08028, J141/08028	F12 至 J143/08028, J144/08028	F13 至 J144/08028, J140/08028	
距 离	9.0 米	9.1 米	10.1 米	
说明:				
1、二级建筑退线指：住宅建筑四层及以上住宅，非住宅建筑 24 米以上部分。				
2、距离为负数者表示超红线。				
3、F4、F15、F16 为雨篷退红线拐角点，F5 为风井退红线拐角点，F8 为干挂石材房角退红线拐角点。				



三、建筑物及拐角点略图





四、房屋层数

栋号或名称	安居锦园 1 栋	安居锦园 2 栋
地面以上层数	46	4
地下室(含半地下室)层数	3	2
备 注		

五、宗地建设全部竣工后容积率及覆盖率计算 单位：平方米

用地面积	5556.76	总建筑占地面积	2086.87	计容积率 总建筑面积	34571.75
建筑容积率	6.22	建筑覆盖率			
备注： 1、计容积率总建筑面积 34571.75 平方米，其中：住宅（人才住房）建筑面积 27025.32 平方米（含平台建筑面积 2.60 平方米、消防控制室建筑面积 74.12 平方米）、社区警务室建筑面积 50.98 平方米、社区健康服务中心建筑面积 401.14 平方米、老年人日间照料中心建筑面积 750.17 平方米、再生资源回收站建筑面积 102.18 平方米、环卫工人作息房建筑面积 21.07 平方米、公厕建筑面积 80.06 平方米、社区服务中心建筑面积 400.96 平方米、文化活动室建筑面积 1500.15 平方米、物业服务用房建筑面积 101.38 平方米、架空绿化休闲建筑面积 534.93 平方米、避难间建筑面积 845.14 平方米、地下风井及地下烟井建筑面积 239.12 平方米、变电站建筑面积 2519.15 平方米（含消防控制室建筑面积 10.17 平方米、电缆夹层建筑面积 557.68 平方米）。 2、本表中用地面积数据来源于该项目的《深圳市土地使用权出让合同书》。					

六、房屋建筑面积分栋、分类汇总表 单位：平方米

栋号或名称	基底面积	建筑面积	备 注
安居锦园 1 栋	1230.93	41945.29	1、地面以上建筑面积 32052.60 平方米，其中：住宅（人才住房）建筑面积 27025.32 平方米（含平台建筑面积 2.60 平方米、消防控制室建筑面积 74.12 平方米）、社区警务室建筑面积 50.98 平方米、社区健康服务中心建筑面积 401.14 平方米、老年人日间照料中心建筑面积 750.17 平方米、再生资源回收站建筑面积 102.18 平方米、环卫工人作息房建筑面积 21.07 平方米、公厕建筑面积 80.06 平方米、社区服务中心建筑面积 400.96 平方米、文化活动室建筑面积 1500.15 平方米、物业服务用房建筑面积 101.38 平方米、架空绿化休闲建筑面积 534.93 平方米、避难间建筑面积 845.14 平方米、地下风井及地下烟井建筑面积 239.12 平方米。 2、地下室建筑面积 9892.69 平方米，其中：共用停车库建筑面积 6944.71 平方米、公用设备用房建筑面积 1506.11 平方米（含楼梯建筑面积 78.59 平方米）、人防建筑面积 1441.87 平方米（含人防区地下车库建筑面积 1237.58 平方米、人防区设备用房建筑面积 204.29 平方米）。
安居锦园 2 栋	855.94	2519.15	1、地面以上建筑面积 1961.47 平方米，其中：变电站建筑面积 1951.30 平方米、消防控制室建筑面积 10.17 平方米。 2、半地下室建筑面积 557.68 平方米为电缆夹层。



<p>合 计</p>	<p>2086.87</p>	<p>44464.44</p>	<p>1、地面以上建筑面积 34014.07 平方米，其中：住宅（人才住房）建筑面积 27025.32 平方米（含平台建筑面积 2.60 平方米、消防控制室建筑面积 74.12 平方米）、社区警务室建筑面积 50.98 平方米、社区健康服务中心建筑面积 401.14 平方米、老年人日间照料中心建筑面积 750.17 平方米、再生资源回收站建筑面积 102.18 平方米、环卫工人作息房建筑面积 21.07 平方米、公厕建筑面积 80.06 平方米、社区服务中心建筑面积 400.96 平方米、文化活动室建筑面积 1500.15 平方米、物业服务用房建筑面积 101.38 平方米、架空绿化休闲建筑面积 534.93 平方米、避难间建筑面积 845.14 平方米、地下风井及地下烟井建筑面积 239.12 平方米、变电站建筑面积 1951.30 平方米、消防控制室建筑面积 10.17 平方米、 2、半地下室建筑面积 557.68 平方米为电缆夹层。 3、地下室建筑面积 9892.69 平方米，其中：共用停车库建筑面积 6944.71 平方米、公用设备用房建筑面积 1506.11 平方米、人防建筑面积 1441.87 平方米。</p>
<p>备 注</p>	<p>1、本项目于 2019 年 3 月 8 日取得《深圳市建设工程规划许可证》（深规土建许字 LH-2019-0013 号），根据相关规定，本次测绘适用《房屋建筑面积测绘技术规范》（SZJG 22-2015）进行房屋建筑面积计算。 2、本项目为人才住房（公共租赁住房）及公共配套建筑，根据相关规定，本项目不进行建筑技术经济指标计算。</p>		

七、竣工复核简要说明

<p>1、2021 年 9 月 10 日至 2021 年 9 月 15 日实地复核。 2、经现场复核，实地与委托单位提供的盖有“深圳市规划和自然资源局罗湖管理局查档专用章”及“深圳市规划和自然资源局罗湖管理局与存档图纸一致专用章”的建施图相比较基本相符。</p>



八、房屋建筑层高表

建筑物名称：安居锦园

(单位：米)

栋号	自然层号	楼层编号	净高	层高	备注
安居锦园1栋	地下室03层	地下室03	3.72	3.90	
	地下室02层	地下室02	3.62	3.80	
	地下室01层	地下室01	5.42	5.60	
			3.66	3.85	排风机房
	01层	01	4.97	5.10	
	02层	02	3.86	4.00	
	03层	03	3.86	4.00	
	04层	04	4.83	5.00	
	05层	05	2.80	2.90	
	06层	06	2.74	2.90	
	07层	07	2.76	2.90	
	08层	08	2.74	2.90	
	09层	09	2.74	2.90	
	10层	10	2.76	2.90	
	11层	11	2.76	2.90	
	12层	12	2.74	2.90	
	13层	13	2.75	2.90	
	14层	14	2.75	2.90	
			3.45	3.60	15层风机房下方
	15层	15	2.71	2.85	
	16层	16	2.76	2.90	
	17层	17	2.74	2.90	
	18层	18	2.76	2.90	
	19层	19	2.74	2.90	
	20层	20	2.75	2.90	
	21层	21	2.76	2.90	
	22层	22	2.74	2.90	
	23层	23	2.75	2.90	
	24层	24	2.75	2.90	
	25层	25	2.74	2.90	
26层	26	2.74	2.90		
27层	27	2.74	2.90		
28层	28	2.76	2.90		
29层	29	2.74	2.90		
30层	30	2.75	2.90		

注：层高=净高+楼板厚（抹灰层厚估算值+楼板厚设计值）



建筑物名称: 安居锦园

(单位: 米)

栋号	自然层号	楼层编号	净高	层高	备注
安居锦园1栋	30层	30	3.45	3.60	31层风机房下方
	31层	31	2.72	2.85	
	32层	32	2.76	2.90	
	33层	33	2.74	2.90	
	34层	34	2.75	2.90	
	35层	35	2.76	2.90	
	36层	36	2.75	2.90	
	37层	37	2.74	2.90	
	38层	38	2.76	2.90	
	39层	39	2.74	2.90	
	40层	40	2.75	2.90	
	41层	41	2.76	2.90	
	42层	42	2.74	2.90	
	43层	43	2.74	2.90	
	44层	44	2.76	2.90	
	45层	45	2.74	2.90	
	46层	46	2.74	2.90	
		屋面层	屋面	2.62	2.70
安居锦园2栋	半地下01层	半地下01	2.81	3.00	
			3.84	4.00	消防水池
	01层	01	3.32	3.50	消防控制室
			4.84	5.00	10KV配电室
			13.33	13.50	主变室
	02层	02	2.83	3.00	
	03层	03	4.84	5.00	走廊
			9.83	10.00	110kV GIS室
	04层	04	4.84	5.00	蓄电池室
			5.53	5.70	继电器与通信室

注: 层高=净高+楼板厚(抹灰层厚估算值+楼板厚设计值)



九、竣工测量技术说明

1: 控制点坐标来源及坐标、高程系统:

深圳市规划和自然资源局: 2000 国家大地坐标系。
1985 国家高程基准。

2: 地界点坐标来源:

据 H303-0060 宗地附图(复印件)(宗地代码: 440303004001GB00097)确定。

3: 使用仪器:

SOUTH NTS-332R10M 全站仪, 检定证书编号为 CH202101562 (有效期至 2022 年 03 月 18 日); 华测 X5 GPS 接收机, 检定证书编号为 WD2021000354(有效期至 2022 年 01 月 26 日)。

4: 使用控制及检查情况:

采用基于 SZCORS 系统的 GPS 网络 RTK 作业模式, 使用华测 X5 GPS 接收机进行图根控制测量。其主要观测技术参数为: 同步观测健康卫星数 ≥ 5 , PDOP ≤ 4 , 卫星截止高度角 $\geq 15^\circ$ 。利用仪器手簿中的转换参数进行实时坐标转换, 测前在已知点 I3-725、I3-1013 上进行检查测量, 其所测平面坐标 (X、Y) 及高程 (H) 与已知成果最大较差为 $\Delta X=0.012\text{m}$ 、 $\Delta Y=0.010\text{m}$ 、 $\Delta H=0.016\text{m}$, 较差值符合精度要求。应用实时动态定位 (RTK) 功能依次施测控制点 T1~T4。成果精度符合《卫星定位城市测量技术标准》(CJJ/T73-2019) 及《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011) 的要求。

5: 碎部施测方法及检查情况:

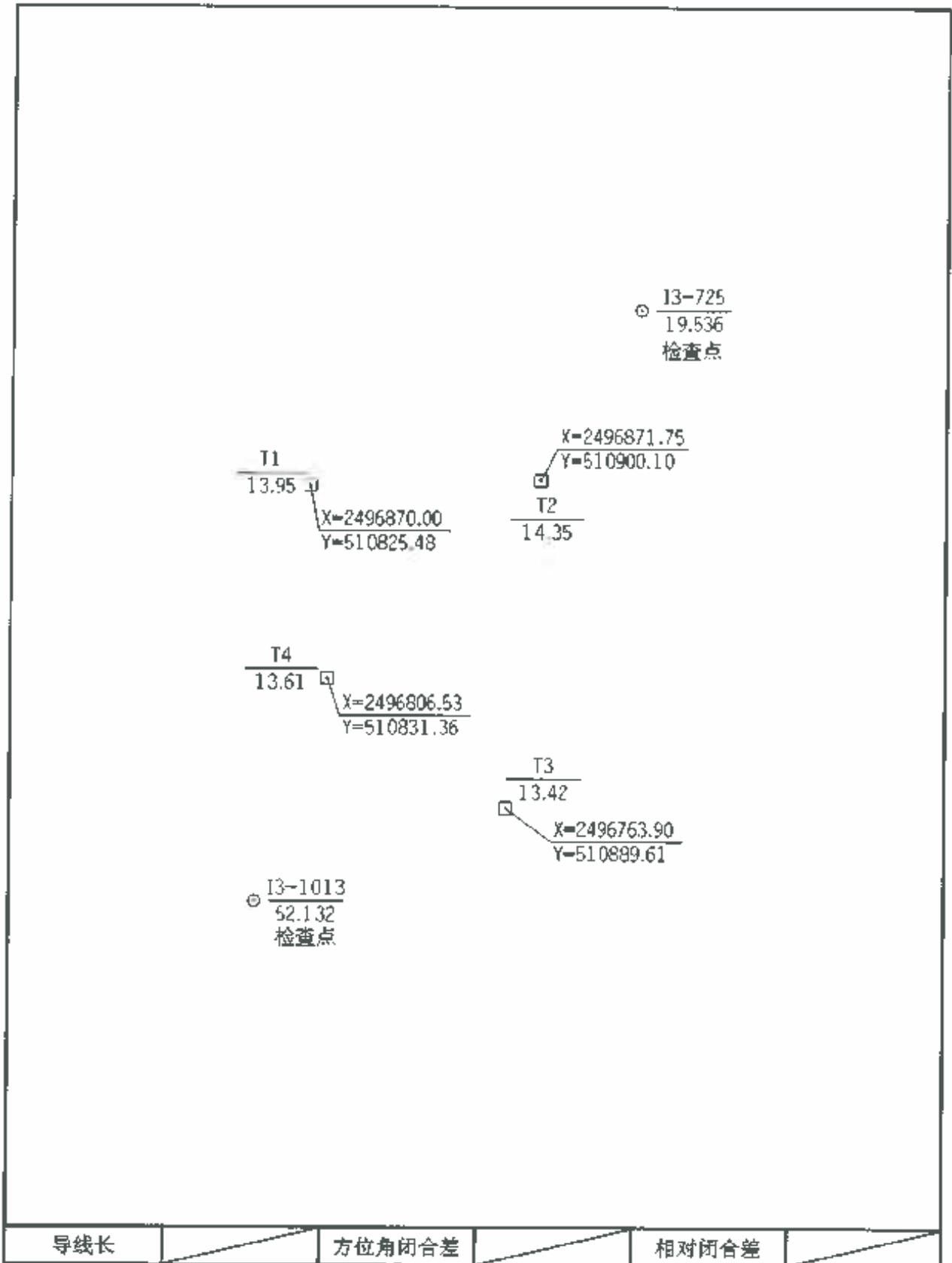
使用 SOUTH NTS-332R10M 全站仪, 采用极坐标法施测建筑物拐角点坐标。室内、室外都进行了 100% 的全面检查, 其精度符合《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011) 的要求。

6: 屋面标高测绘及检查情况:

本报告 1:500 建设工程竣工现状图中的一层地面标高及屋面标高均为实测值。



十、控制导线测量略图



5.7 估价机构营业执照复印件

6.8 估价机构相关资质证明复印件



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：深圳市福田区福强路福安大厦中心四楼4号嘉里建设广场T2
楼503A 50031

有效期：至2023年11月03日

备案等级：壹级

此复印件仅供办理
业务使用
其他用途无效，再次复印无效。



先关注广东住房和城乡建设厅微信公众号，进入“办事办平”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月20日



5.9 估价人员相关专业执业资格复印件

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 in proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208466

姓名 / Full name

于红
性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130104197604167646

注册号 / Registration No.

1120160022

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

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature

于红



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 in proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208385

姓名 / Full name

史心怡
性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13013119910202010x

注册号 / Registration No.

1120210090

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

2024-09-28

持证人签名 / Bearer's signature

史心怡





红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香槟苑」保障性租赁住房项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022年05月26日

估价报告

估价项目名称：

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧「保利香槟苑」保障性租赁住房项目

估价委托方：

深圳市人才安居集团有限公司

红土创新基金管理有限公司

深创投红土资产管理（深圳）有限公司

深创投不动产基金管理（深圳）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：

于红（1120150022）

史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二二年五月二十六日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第045号

致估价委托方函

深圳市人才安居集团有限公司
红土创新基金管理有限公司
深创投红土资产管理（深圳）有限公司
深创投不动产基金管理（深圳）有限公司

敬启者：

关于：中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧「保利香樟苑」保障性租赁住房项目（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」）荣幸地获得深圳市人才安居集团有限公司、红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司（以下简称「贵公司」或「委托方」）共同委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二二年三月三十一日，为委托方分别作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金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以及《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：

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧「保利香樟苑」保障性租赁住房项目，总建筑面积为 16,457.28 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 5,003.12 平方米，于 2022 年 3 月 31 日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 68,300,000 元（大写人民币陆仟捌佰叁拾万元整），折合建筑面积单价 4,150 元/平方米。

备注：

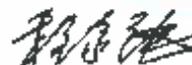
- ① 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二二年五月二十六日至二〇二三年五月二十五日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价；
- ② 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，提示委托方和报告使用人注意；
- ③ 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让；
- ④ 总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。



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

二〇二二年五月二十六日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧「保利香槟苑」保障性租赁住房项目

评估委托方	: 深圳市人才安居集团有限公司 红土创新基金管理有限公司 深创投红土资产管理（深圳）有限公司 深创投不动产基金管理（深圳）有限公司
评估目的	: 红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	: 2022年3月31日
权利人	: 深圳市安居鼎吉管理有限公司
土地到期日	: 2086年12月13日
物业概况	: 估价对象于2020年建成，包括2栋租赁住房，共210套租赁住房。
分摊土地使用权面积	: 5,003.12平方米
总建筑面积	: 16,457.28平方米
可出租房间（套）	: 210（租赁住房）
可租赁面积	: 16,457.28平方米
价值时点出租率	: 已出租210套租赁住房，出租率为100%
评估方法	: 收益法
市场价值	: 人民币68,300,000元 (大写人民币陆仟捌佰叁拾万元整)

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.....	5
3.1	估价委托方.....	5
3.2	估价机构.....	6
3.3	评估当事方和报告使用人.....	6
3.4	估价目的.....	6
3.5	估价对象.....	6
3.6	价值时点.....	25
3.7	价值类型.....	25
3.8	估价依据.....	25
3.9	估价原则.....	26
3.10	估价方法.....	27
3.11	估价结果.....	28
3.12	注册估价师.....	28
3.13	协助估价的人员.....	28
3.14	实地查勘期.....	28
3.15	估价作业日期.....	28
4	估价技术报告.....	29
4.1	估价对象描述与分析.....	29
4.2	估价对象租赁现状描述与分析.....	31
4.3	市场分析.....	32
4.4	最高最佳利用分析.....	40
4.5	估价方法适用性分析.....	41
4.6	估价测算过程.....	43
4.7	估价结果确定.....	47
5	附件.....	48
5.1	委托评估函.....	48
5.2	项目情况说明.....	49
5.3	物业位置图.....	50
5.4	估价对象内外部状况及周围环境照片.....	51
5.5	委托方及权利人营业执照复印件.....	55
5.6	估价对象权属证明复印件.....	56
5.7	估价机构营业执照复印.....	57
5.8	估价机构相关资质证明复印.....	58
5.9	估价人员相关专业执业资格复印件.....	59

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，与委托方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、委托方及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托方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，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托方、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 一般假设

本次估价的假设前提

权利人（深圳市安居鼎吉管理有限公司）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。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。

根据委托方提供资料，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》。根据《不动产权证书》的记载显示，深圳市安居鼎吉管理有限公司为估价对象唯一权利人。本次估价以权利人对估价对象拥有完全产权为前提下的市场价值，即对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益为假设前提。

根据委托方提供的资料，深圳市人才安居集团有限公司已经表决通过为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立全资项目公司深圳市安居鼎吉管理有限公司，并将保利香樟苑项目划转至项目公司。深圳市政府常务会议审议并原则通过了《关于提请协调解决市人才安居集团保障性租赁住房基础设施REITs试点项目有关问题的请示》，深圳市国资委已经出具《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》、深圳市规划和自然资源局大鹏管理局已经出具《市规划和自然资源局大鹏管理局关于保利香樟苑项目参与基础设施REITs相关意见的复函》、深圳市住房和建设局已经出具《深圳市住房和建设局关于出具对市人才安居集团及其控股子公司以100%股权转让方式发行基础设施REITs意见的复函》，上述审批表明原始权益人将估价对象作为标的发行基础设施REITs已经获准许可。深圳市住房和建设局于2022年1月10日出具《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（证书编号：鹏[2022]1号）。因此，本次估价假设估价对象的权利人享有对本项目所涉及的土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置等合法权益，如实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象实地查勘之日为2021年09月10日，根据委托方指示，价值时点为2022年3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。

估价中所采用的估价对象房屋所有权及土地使用权信息以委托方提供的《不动产权证书》【粤（2022）深圳市不动产权第0026659号】等210份复印件记载的信息为准。估价中所采用的可租赁面积、租赁间数、租金价格等以权利人提供的《租赁明细表》、《项目情况说明》为准。

根据深圳市房地产和城市建设和发展研究中心于2020年12月01日出具的《关于大鹏新区公共住房项目基准租金建议的函》，保利香樟苑项目人才住房的租金定价标准，以深圳市房地产和城市建设和发展研究中心评估的29.04元/平方米/月为基准租金；根据大鹏新区人才安居和保障性住房工作领导小组办公室于2021年1月13日印发的《2020年大鹏新区人才安

居和保障性住房工作领导小组第五次工作会议纪要》，自2021年起，大鹏新区公共住房租金执行基准租金50%折扣。本次评估已考虑上述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《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税；根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。根据权利人介绍，估价对象适用于以上房产税税收优惠政策。因此，本次评估已考虑估价对象在收益期内经营过程中涉及的相关房产税税收优惠的影响，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

权利人已提供给我们估价对象产权文件复印件和部分租赁合同，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，对租赁合同进行了查阅。根据权利人提供《项目情况说明》，上述文件真实性、合法性、完整性由权利人负责。因此，在本次估价过程中，我们将以权利人提供的上述文件复印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。

此外，我们也获得了权利人或委托方提供给我们其他与估价对象相关的例如财务报表、业务合同及其它相关文件，我们没有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，我们获知并假设所有相关可能影响估价的重要事实权利人及委托方已全部提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2021年09月10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，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 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，故无背离事实事项假设。

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 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.5 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。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二二年五月二十六日至二〇二三年五月二十五日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

2020年爆发的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了动荡，截至目前，疫情的影响尚未完全消除，市场依然存在不确定性。若有任何一方在进行任何交易时参考本估价报告，请知悉这段时间内的市场存在波动性，并且自价值时点起，不动产价值可能会或不会发生变化。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3 估价结果报告

3.1 估价委托方

委托方一：

公司名称：深圳市人才安居集团有限公司

注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦
27F-29F（27楼-29楼）

统一社会信用代码：91440300MA5DFLBQXP

法定代表人：赵宏伟

委托方二：

公司名称：红土创新基金管理有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

统一社会信用代码：91440300306262177A

法定代表人：阮菲

委托方三：

公司名称：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102

统一社会信用代码：91440300MA5GCL0383

法定代表人：罗霄鸣

委托方四：

公司名称：深创投不动产基金管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼2113D

统一社会信用代码：91440300MA5EQ0YA9Y

法定代表人：倪泽望

3.2 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

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字查0200022

有效期限：2023年11月03日止

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托方为深圳市人才安居集团有限公司、红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司，物业产权持有单位深圳市安居鼎吉管理有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托方、当事方和委托方聘任的就本次募集基础设施基金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。

3.4 估价目的

为委托方分别作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所在项目「保利香槟苑」坐落于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧，地处深圳市大鹏新区。估价对象东临爱康路，南邻深圳市大鹏新区妇幼保健院，西邻山海苑，北临鹏飞路。



3.5.1.2 深圳市区位及概况

深圳市之位置

深圳市位于中国广东省中南部沿海地区，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边隔深圳湾、深圳河与香港相望；北与东莞、惠州两市接壤。

深圳市之行政区、地域、人口

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。深圳经济特区成立于1980年8月，是深圳市的一部分，2011年7月1日起，深圳经济特区范围延伸到深圳市。2018年12月16日，深汕特别合作区正式揭牌。截至2019年12月，深圳市下辖10个行政区和1个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区、深汕合作区。深圳市所辖范围呈狭长形：东西长，南北窄。其东西向直线距离，自东宝河口至蛇口半岛南端为155.2公里，至大鹏半岛最南端为157.2公里；其南北向最窄处自北部边界至沙鱼涌海岸的直线距

离仅6千米。深圳市行政辖区内的土地总面积1,997.47平方公里（不含深汕合作区）。深圳地势东南高，西北低，多为低丘陵地，间以平缓的台地，西部沿海一带是滨海平原。主要河流深圳河全长35公里。根据第七次人口普查公报，截至2020年11月1日零时，深圳市常住人口（含深汕特别合作区，下同）1,756.01万人，占全省常住人口数的13.93%，与2010年（第六次全国人口普查）的1,042.40万人相比，增加713.61万人，增长68.46%，年均增长5.35%。

深圳市之交通条件

航空

深圳宝安国际机场距离深圳市区32公里，是中国境内第一个实现海、陆、空联运的现代化国际空港，也是中国境内第一个采用过境运输方式的国际机场。目前开通多条国际国内航线，可到达190个国内国际城市和地区，是中国珠江三角洲地区重要的空运基地之一。

铁路

大京九、京广暨广九两条铁路大干线交汇深圳，连接香港，把内地、深圳、香港融为一体，铁路交通十分方便。深圳北站既是国家“四纵四横”的重要节点，也是华南地区最大的交通枢纽。特别是广深港高铁深圳段建成通车后，深圳北站有望成为具有口岸功能的交通枢纽。作为高铁经济效应在深圳的直接受力点，作为融入国家“一带一路”战略的桥头堡，深圳北站为深圳发展带来了巨大机遇，有利促进物流、人流以及各种资源要素的加速集聚。

公路

深圳有罗湖、福田、银湖等多个长途客运站，每天都有发往广州、汕头、湛江、福州、厦门及省内各县的班车。

3.5.1.3 大鹏新区位置及概况

大鹏新区，别称“大鹏半岛”，广东省深圳市所辖功能区，位于深圳市东南部，三面环海，东临大亚湾，与惠州接壤，西抱大鹏湾，遥望香港新界，是粤港澳大湾区的重要节点。辖区面积600平方公里，其中陆域面积295平方公里，约占深圳市六分之一，海域面积305平方公里，约占深圳市四分之一，海岸线长128公里，约占全市的二分之一，管辖葵涌、大鹏、南澳三个办事处，25个社区。大鹏新区是深圳地区最早有古人类活动的地区之一，是“咸头岭遗址”和“大鹏所城”的所在地，是深圳别称“鹏城”的由来，是深圳唯一的“全国重点文物保护单位”和“中国历史文化名村”。

大鹏新区辖葵涌、大鹏、南澳3个办事处，25个社区，大鹏新区管委会驻葵涌街道金岭路1号。其中葵涌办事处辖9个社区：葵新社区、葵丰社区、三溪社区、高源社区、土洋社区、官湖社区、溪涌社区、坝光社区、葵涌社区；大鹏办事处辖7个社区：王母社区、下沙社区、鹏城社区、水头社区、布新社区、岭澳社区、大

估价对象周边建筑物照片



1. 大鹏所城
2. 大鹏广场
3. 观音山公园
4. 较场尾

3.5.2 物业之交通条件

估价对象交通较为便利，公交以及自驾均可作为出行选择。周边设有“黄岐塘村”等多个公交站，有m423路等多路公交车经过，公共交通便利程度一般；北临鹏飞路，邻近坪西路等主要出行道路，自驾出行较为方便。估价对象直线距离深圳宝安国际机场约70公里，直线距离深圳坪山站约20公里、深圳站约38公里、深圳北站约47公里。

3.6.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象东临爱康路，南邻深圳市大鹏新区妇幼保健院，西邻山海苑，北临鹏飞路。

估价对象所在之地形为不规则多边形，地势平坦。



3.5.4 业权状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《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

《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。

(2) 不动产权证书

根据委托方提供的《不动产权证书》复印件，租赁住房产权登记的有关内容摘录如下：

权利人：	深圳市安居鼎吉管理有限公司
共有情况：	单独所有
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/其他
用途：	二类居住用地/住宅
使用期限：	70年，从2016年12月14日至2086年12月13日止
权利其他状况：	宗地号：G16506-0144，宗地面积：18,206.55平方米； 竣工日期：2020年6月18日
附记：	非市场商品房。 权利人根据《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》取得该房产。协议签署日期：2022-2-28。

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
 「保利香樟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

如下列示210份《不动产权证书》明细：

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
1	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026659号	1栋	201	66.62
2	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027666号	1栋	202	80.92
3	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026656号	1栋	203	80.92
4	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027664号	1栋	204	66.62
5	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026542号	1栋	205	81.72
6	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027987号	1栋	206	81.72
7	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026652号	1栋	301	66.62
8	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027661号	1栋	302	80.92
9	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027739号	1栋	303	80.92
10	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026650号	1栋	304	66.62
11	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026515号	1栋	305	81.72
12	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026539号	1栋	306	81.72
13	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027980号	1栋	401	66.62
14	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027280号	1栋	402	80.92
15	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027285号	1栋	403	80.92
16	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026586号	1栋	404	66.62
17	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026587号	1栋	405	81.72
18	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026536号	1栋	406	81.72
19	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026099号	1栋	501	66.62

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香槟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
20	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027288号	1栋	502	80.92
21	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026537号	1栋	503	80.92
22	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026535号	1栋	504	66.62
23	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027291号	1栋	505	81.72
24	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026534号	1栋	506	81.72
25	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027269号	1栋	601	66.62
26	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026589号	1栋	602	80.92
27	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027693号	1栋	603	80.92
28	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026532号	1栋	604	66.62
29	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027270号	1栋	605	81.72
30	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026590号	1栋	606	81.72
31	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026514号	1栋	701	66.62
32	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026528号	1栋	702	80.92
33	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026591号	1栋	703	80.92
34	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026512号	1栋	704	66.62
35	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027771号	1栋	705	81.72
36	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027272号	1栋	706	81.72
37	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026510号	1栋	801	66.62
38	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027275号	1栋	802	80.92

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香樟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
39	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027671号	1栋	803	80.92
40	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027065号	1栋	804	66.62
41	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026503号	1栋	805	81.72
42	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027777号	1栋	806	81.72
43	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027708号	1栋	901	66.62
44	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027070号	1栋	902	80.92
45	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027067号	1栋	903	80.92
46	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026396号	1栋	904	66.62
47	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026595号	1栋	905	81.72
48	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026585号	1栋	906	81.72
49	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026666号	1栋	1001	66.62
50	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027701号	1栋	1002	80.92
51	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026553号	1栋	1003	80.92
52	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026522号	1栋	1004	66.62
53	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027699号	1栋	1005	81.72
54	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026527号	1栋	1006	81.72
55	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027703号	1栋	1101	66.62
56	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027247号	1栋	1102	80.92
57	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026519号	1栋	1103	80.92

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
58	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026647号	1栋	1104	66.62
59	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026679号	1栋	1105	81.72
60	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027244号	1栋	1106	81.72
61	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026101号	1栋	1201	66.62
62	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026638号	1栋	1202	80.92
63	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026496号	1栋	1203	80.92
64	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026629号	1栋	1204	66.62
65	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026518号	1栋	1205	81.72
66	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027255号	1栋	1206	81.72
67	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026560号	1栋	1301	66.62
68	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026493号	1栋	1302	80.92
69	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027258号	1栋	1303	80.92
70	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027259号	1栋	1304	66.62
71	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027265号	1栋	1305	81.72
72	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026632号	1栋	1306	81.72
73	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027398号	1栋	1401	66.62
74	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027225号	1栋	1402	80.92
75	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026487号	1栋	1403	80.92
76	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026548号	1栋	1404	66.62

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香槟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
77	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026517号	1栋	1405	81.72
78	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027683号	1栋	1406	81.72
79	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026097号	1栋	1501	66.62
80	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027682号	1栋	1502	80.92
81	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026516号	1栋	1503	80.92
82	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026100号	1栋	1504	66.62
83	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027198号	1栋	1505	81.72
84	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027687号	1栋	1506	81.72
85	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027213号	1栋	1601	66.62
86	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027214号	1栋	1602	80.92
87	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027223号	1栋	1603	80.92
88	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026485号	1栋	1604	66.62
89	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026397号	1栋	1605	81.72
90	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026431号	1栋	1606	81.72
91	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027216号	1栋	1701	66.62
92	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026430号	1栋	1702	80.92
93	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027217号	1栋	1703	80.92
94	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026429号	1栋	1704	66.62
95	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027204号	1栋	1705	81.72

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香樟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
96	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027203号	1栋	1706	81.72
97	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027207号	1栋	1801	66.62
98	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027691号	1栋	1802	80.92
99	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026428号	1栋	1803	80.92
100	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027210号	1栋	1804	66.62
101	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026426号	1栋	1805	81.72
102	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027709号	1栋	1806	81.72
103	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027711号	1栋	1901	66.62
104	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026425号	1栋	1902	80.92
105	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026513号	1栋	1903	80.92
106	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027714号	1栋	1904	66.62
107	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027209号	1栋	1905	81.72
108	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026417号	1栋	1906	81.72
109	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027230号	1栋	2001	66.62
110	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027716号	1栋	2002	80.92
111	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027719号	1栋	2003	80.92
112	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027724号	1栋	2004	66.62
113	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027231号	1栋	2005	81.72
114	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027236号	1栋	2006	81.72

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香槟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
115	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026549号	1栋	2101	66.62
116	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0028062号	1栋	2102	80.92
117	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027695号	1栋	2103	60.92
118	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026545号	1栋	2104	66.62
119	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026593号	1栋	2105	81.72
120	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026594号	1栋	2106	81.72
121	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026555号	1栋	2201	66.62
122	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027741号	1栋	2202	80.92
123	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027705号	1栋	2203	80.92
124	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026364号	1栋	2204	66.62
125	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026416号	1栋	2205	81.72
126	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027243号	1栋	2206	81.72
127	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027391号	2栋	201	81.21
128	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026414号	2栋	202	81.33
129	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026482号	2栋	203	81.33
130	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026478号	2栋	204	81.29
131	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026473号	2栋	301	81.21
132	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026469号	2栋	302	81.33
133	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026459号	2栋	303	81.33

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
 「保利香槟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
134	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026453号	2栋	304	81.29
135	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026449号	2栋	401	81.21
136	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027226号	2栋	402	81.33
137	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026424号	2栋	403	81.33
138	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027228号	2栋	404	81.29
139	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026419号	2栋	501	81.21
140	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027219号	2栋	502	81.33
141	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026415号	2栋	503	81.33
142	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026412号	2栋	504	81.29
143	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026408号	2栋	601	81.21
144	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026403号	2栋	602	81.33
145	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026400号	2栋	603	81.33
146	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027220号	2栋	604	81.29
147	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027237号	2栋	701	81.21
148	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026398号	2栋	702	81.33
149	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026395号	2栋	703	81.33
150	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027239号	2栋	704	81.29
151	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026386号	2栋	801	81.21
152	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026960号	2栋	802	81.33

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香樟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
153	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026385号	2栋	803	81.33
154	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026962号	2栋	804	81.29
155	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026381号	2栋	901	81.21
156	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026379号	2栋	902	81.33
157	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026931号	2栋	903	81.33
158	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026377号	2栋	804	81.29
159	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026930号	2栋	1001	81.21
160	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026948号	2栋	1002	81.33
161	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026950号	2栋	1003	81.33
162	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026951号	2栋	1004	81.29
163	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027202号	2栋	1101	81.21
164	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026374号	2栋	1102	81.33
165	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026413号	2栋	1103	81.33
166	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026929号	2栋	1104	81.29
167	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027164号	2栋	1201	81.21
168	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026366号	2栋	1202	81.33
169	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027161号	2栋	1203	81.33
170	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026559号	2栋	1204	81.29
171	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026558号	2栋	1301	81.21

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
172	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027295号	2栋	1302	81.33
173	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027159号	2栋	1303	81.33
174	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026554号	2栋	1304	81.29
175	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027157号	2栋	1401	81.21
176	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026551号	2栋	1402	81.33
177	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026550号	2栋	1403	81.33
178	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027063号	2栋	1404	81.29
179	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027154号	2栋	1501	81.21
180	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026543号	2栋	1502	81.33
181	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027151号	2栋	1503	81.33
182	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026540号	2栋	1504	81.29
183	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026538号	2栋	1601	81.21
184	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027144号	2栋	1602	81.33
185	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027142号	2栋	1603	81.33
186	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027140号	2栋	1604	81.29
187	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027139号	2栋	1701	81.21
188	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027137号	2栋	1702	81.33
189	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027134号	2栋	1703	81.33
190	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026533号	2栋	1704	81.29

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香槟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
191	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027123号	2栋	1801	81.21
192	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026524号	2栋	1802	81.33
193	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027121号	2栋	1803	81.33
194	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027117号	2栋	1804	81.29
195	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027115号	2栋	1901	81.21
196	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027113号	2栋	1902	81.33
197	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027071号	2栋	1903	81.33
198	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027110号	2栋	1904	81.29
199	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027107号	2栋	2001	81.21
200	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026509号	2栋	2002	81.33
201	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027103号	2栋	2003	81.33
202	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027080号	2栋	2004	81.29
203	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027076号	2栋	2101	81.21
204	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026504号	2栋	2102	81.33
205	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026499号	2栋	2103	81.33
206	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027132号	2栋	2104	81.29
207	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027073号	2栋	2201	81.21
208	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026411号	2栋	2202	81.33
209	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027105号	2栋	2203	81.33

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
210	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026491号	2栋	2204	61.29
合计	-	-	-	-	16,457.28

3.5.5 估价对象概况

(1) 土地概况

估价对象位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧，估价对象所在地块东临爱康路，南邻深圳市大鹏新区妇幼保健院，西邻山海苑，北临鹏飞路。

估价对象范围内分摊土地面积为5,003.12平方米，土地使用权终止日期为2086年12月13日。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形，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“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

(2) 建筑物概况

估价对象位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧，于2020年建成。根据委托方提供的物业资料，估价对象所在保利香槟苑（「保利香槟苑1栋及2栋」）为两栋地上22层的高层住宅塔楼，标准层层高约3米，本次评估范围建筑面积为16,457.28平方米，为位于2-22层共210套保障性租赁住房。

根据权利人提供的资料，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 (套)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	装修状况
1栋	地上2层至 地上22层	保障性租赁住房	126	9,628.92	9,628.92	精装修
2栋	地上2层至 地上22层	保障性租赁住房	84	6,828.36	6,828.36	精装修
合计			210	16,457.28	16,457.28	—

估价对象包括的210套租赁住房中，两房两厅户型42套，三房两厅户型168套。

(3) 装修情况如下：

外装修：外墙为涂料。

内部装修：屋内地面铺设地砖及木地板、墙面瓷砖及涂料、天花采用石膏板及铝扣板吊顶、阳台地面铺设瓷砖、天花及墙面为涂料、卧室门为普通木门、厨房门为玻璃木门、卫生间门为普通木门、铝合金推拉门（干湿分离隔断）。

卧室配置：无。

玄关配置：玄关鞋柜。

厨卫配置：

① 厨房配置：整体橱柜（含洗菜盆、水龙头）、燃气灶、抽油烟机。

② 卫生间配置：整体面盆（含龙头和盥洗镜）、镜柜、卫生洁具、淋浴花洒、置物架。

(4) 配套设施

估价对象配有2部客梯，整栋楼宇配备宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、楼宇自控系统等设备设施。

(5) 物业占用情况

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为16,457.28平方米，已出租面积16,457.28平方米，出租率100%，租予210名租户，当期月租金总额为24.2万元（含增值税，不含物业管理费）。

3.6 价值时点

2022年3月31日

3.7 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額。

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2022年3月31日，房屋规划用途为保障性租赁住房，土地剩余使用年限为64.75年，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 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) 《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）
 - (k) 《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号）
- (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) 委托方提供的业权文件复印件等相关资料：
- (a) 《不动产权证书》【粤（2022）深圳市不动产权第0026659号】等210本
 - (b) 委托方及权利人《营业执照》复印件
 - (c) 《委托评估函》及《项目情况说明》原件
 - (d) 委托方或权利人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 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。估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，估价对象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权利人带来不同的收益，且不动产权利人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。估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，土地用途为二类居住用地，房屋现状用途为住宅，符合最高最佳使用原则。

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，在不动产估价时统一规定：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，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，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。

3.10 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，并研究了委托方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，依据评估原则，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」评估估价对象的市场价值。

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。

3.11 估价结果

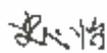
我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当贴现率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，该方法用于衡量假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧「保利香槟苑」保障性租赁住房项目，总建筑面积为16,457.28平方米，分摊国有建设用地使用权面积为5,003.12平方米，于2022年3月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 68,300,000元（大写人民币陆仟捌佰叁拾万元整），折合建筑面积单价4,150元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
保利香槟苑	16,457.28	16,457.28	210	68,300,000	4,150

备注：总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		2022.5.26
史心怡	1120210090		2022.5.26

3.13 协助估价的人员

李峰、范春鹏、袁斯鸿

3.14 实地查勘期

二〇二一年九月十日

3.15 估价作业日期

二〇二一年九月十日至二〇二二年五月二十六日

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

估价对象位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧，估价对象所在地块东临爱康路，南邻深圳市大鹏新区妇幼保健院，西邻山海苑，北临鹏飞路。

估价对象范围内分摊土地面积为5,003.12平方米，土地使用权终止日期为2066年12月13日。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形，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“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧，于2020年建成。根据委托方提供的物业资料，估价对象所在保利香槟苑（「保利香槟苑1栋及2栋」）为两栋地上22层的高层住宅塔楼，标准层层高约3米，本次评估范围建筑面积为16,457.28平方米，为位于2-22层共210套保障性租赁住房。

根据权利人提供的资料，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 (套)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	装修状况
1栋	地上2层至 地上22层	保障性租赁 住房	126	9,628.92	9,628.92	精装修
2栋	地上2层至 地上22层	保障性租赁 住房	84	6,828.36	6,828.36	精装修
合计			210	16,457.28	16,457.28	—

估价对象包括的210套租赁住房中，两房两厅户型42套，三房两厅户型168套。

(2) 装修情况

外装修：外墙为涂料

内部装修：屋内地面铺设地砖及木地板、墙面瓷砖及涂料、天花采用石膏板及铝扣板吊顶、阳台地面铺设瓷砖、天花及墙面为涂料、卧室门为普通木门、厨房门为玻璃木门、卫生间门为普通木门、铝合金推拉门（干湿分离隔断）。

卧室配置：无。

玄关配置：玄关鞋柜。

厨卫配置：

- ① 厨房配置：整体橱柜（含洗菜盆、水龙头、燃气灶）、抽油烟机。
- ② 卫生间配置：整体面盆（含龙头和盥洗镜）、镜柜、卫生洁具、淋浴花洒、置物架

(3) 配套设施

估价对象配有2部客梯，整栋楼宇配备宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、楼宇自控系统等设备设施。

(4) 物业占用情况

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为16,457.28平方米，已出租面积16,457.28平方米，出租率100%，租予210名租户，当期月租金总额为24.2万元（含增值税，不含物业管理费）。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4

4.1.4 区位状况分析

位置状况

估价对象坐落于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑，其占用地块的土地四至为：东临爱康路，南邻深圳市大鹏新区妇幼保健院，西邻山海苑，北临鹏飞路。本项目地处深圳市大鹏新区，周边以住宅、公寓、旅游配套项目为主。

交通状况

估价对象交通较为便利，公交以及自驾均可作为出行选择。周边设有“黄岐塘村”等多个公交站，有m423路等多路公交车经过，公共交通一般；北临鹏飞路，邻近坪西路等主要出行道路，自驾出行较为方便。估价对象直线距离深圳宝安国际机场约70公里，直线距离深圳坪山站约20公里、深圳站约38公里、深圳北站约47公里。

周边环境

估价对象位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香樟苑，周边以住宅、公寓、旅游配套项目为主，主要的住宅区有：KPR佳兆业广场、山海苑等，住宅氛围良好，该区域内旅游配套项目众多，整体环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

周边配套

该区域为旅游配套区，其公共基础设施和相关配套设施处于快速发展阶段。目前周边主要公共设施包括大鹏中心小学、大鹏华侨中学、深圳市大鹏新区妇幼保健院等，生活配套较为完善。

区位状况分析

估价对象位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑，周边汇集较多已建住宅项目。估价对象周边的交通主干道有鹏飞路、坪西路、惠深沿海高速等，路面平整宽敞，同时距离惠深沿海高速入口直线距离约8公里，对内、对外交通较便捷。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为16,457.28平方米，已出租面积16,457.28平方米，出租率100%，租予210名租户，当期月租金总额为24.2万元（含增值税，不含物业管理费）。

4.2.1 基础设施项目租金定价标准及配租方式

根据深圳市房地产和城市建设发展研究中心于2020年12月01日出具的《关于大鹏新区公共住房项目基准租金建议的函》，保利香槟苑项目人才住房的租金定价标准，以深圳市房地产和城市发展研究中心评估的29.04元/平方米/月为基准租金；根据大鹏新区人才安居和保障性住房工作领导小组办公室于2021年1月13日印发的《2020年大鹏新区人才安居和保障性住房工作领导小组第五次工作会议纪要》，自2021年起，大鹏新区公共住房租金执行基准租金50%折扣。然后再根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后确定各户型租金。配租方式由大鹏新区住房保障中心主导配租，同时面向深圳市公租房轮候，配租面向企业及个人。

根据《深圳市大鹏新区面向单位配租人才住房管理暂行办法》，大鹏新区配租对象为大鹏新区重点及骨干企业、挂点服务企业，生命科学产业园企业及其他非企业组织，大鹏新区直属机关单位、事业单位（含学校、医院）及驻区机关单位、工商注册地或税务登记地在大鹏新区的其他企业及非企业组织。配租方案标准结合各批次项目情况，与配租家庭人数相匹配。

4.2.2 租户结构分析

根据权利人提供的部分《租赁合同》及《项目情况说明》，截至2022年3月31日，估价对象租予210名租户，下表显示截至2022年3月31日按租户性质及行业分类，租赁面积及占比明细：

租户性质及行业分类	租赁面积（平方米）	占已出租面积的百分比
个人	4,292.85	26.1%
电力、热力生产和供应业	1,840.51	11.2%
事业单位	1,472.20	8.9%
商务服务业	1,421.50	8.6%
科技推广和应用服务业	1,302.33	7.9%
批发业	975.48	5.9%
房地产业	650.34	4.0%
橡胶和塑料制品业	650.26	4.0%
广播、电视、电影和录音制作业	568.99	3.5%

租户性质及行业分类	租赁面积 (平方米)	占已出租面积的百分比
建筑安装业	555.69	3.4%
计算机、通信和其他电子设备制造业	539.53	3.3%
零售业	325.18	2.0%
研究和试验发展	325.08	2.0%
社会组织/民办非企业单位	323.68	2.0%
医药制造业	295.90	1.8%
燃气生产和供应业	280.78	1.7%
餐饮业	163.44	1.0%
机关	147.95	0.9%
文化艺术业	81.72	0.5%
社会组织/民办非企业单位	81.33	0.5%
建筑装饰、装修和其他建筑业	81.33	0.5%
仪器仪表制造业	81.21	0.5%
合计	16,457.28	100.0%

4.2.3 租期分析

基础设施项目于2020年11月1日开始对外出租，租期为1年及3年。下表载列截至2022年3月31日，基于可租赁面积的平均加权租期 (WALE) 为1.86年，各租期长度租约面积及占比详情如下表：

各租期长度租约面积及占比：

租期长度	租赁面积 (平方米)	占比
1年	525.41	3%
3年	15,931.87	97%

下表载列截至2022年3月31日，未来各期租约到期面积详情如下表：

未来各期租约到期面积：

年份	到期租赁面积 (平方米)	占比
2022年	525.41	3%
2023年	4,567.02	28%
2024年	11,202.21	68%
2025年	162.64	1%

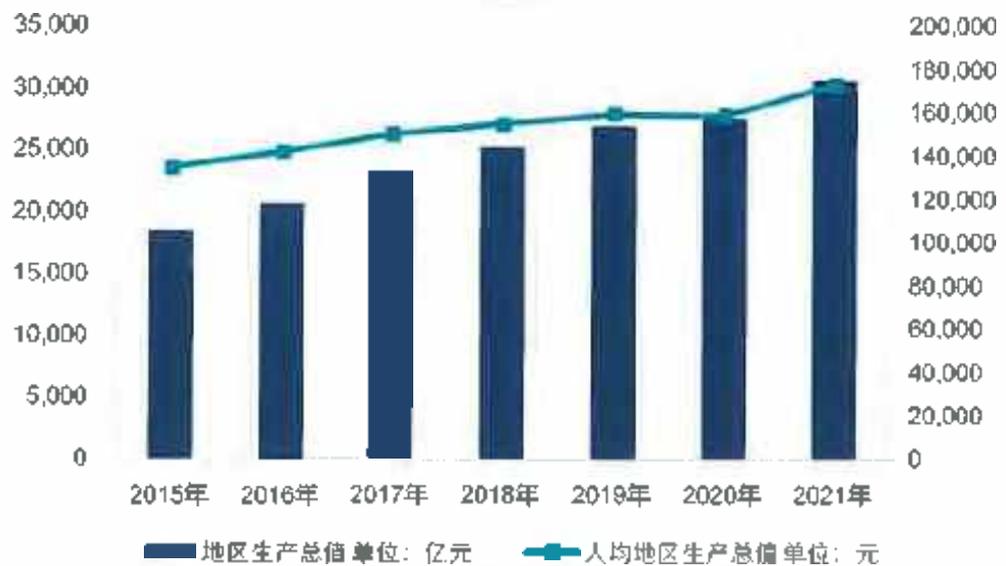
4.3 市场分析

4.3.1 经济环境

4.3.1.1 地区生产总值

2021年深圳市地区生产总值30,664.85亿元，同比增长6.7%，两年平均增长4.9%，呈现稳中求进的良好发展态势。深圳GDP首度跨越三万亿大关。2021年深圳经济社会持续恢复，在高质量发展的引领下，经济韧性不断增强，经济循环更加畅通，主要指标实现了预期目标，实现“十四五”良好开局。

深圳市地区生产总值及人均生产总值



备注：2021年深圳市人均地区生产总值乃根据2020年末常住人口计算得出

数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.2 固定资产投资及其增长

2021年，全市固定资产投资同比增长3.7%，两年平均增长5.9%。其中，工业投资同比增长27.1%，制造业投资增长22.5%，均高于全市固定资产投资增速。分行业看，计算机及办公设备制造业投资、电子及通信设备制造业投资分别增长34.3%、21.9%；交通运输、仓储和邮政业投资同比增长35.5%；科学研究和技术服务业投资增长89.4%。民生领域投资保持较高增速，其中，教育投资、卫生和社会工作投资分别增长39.2%、18.6%。

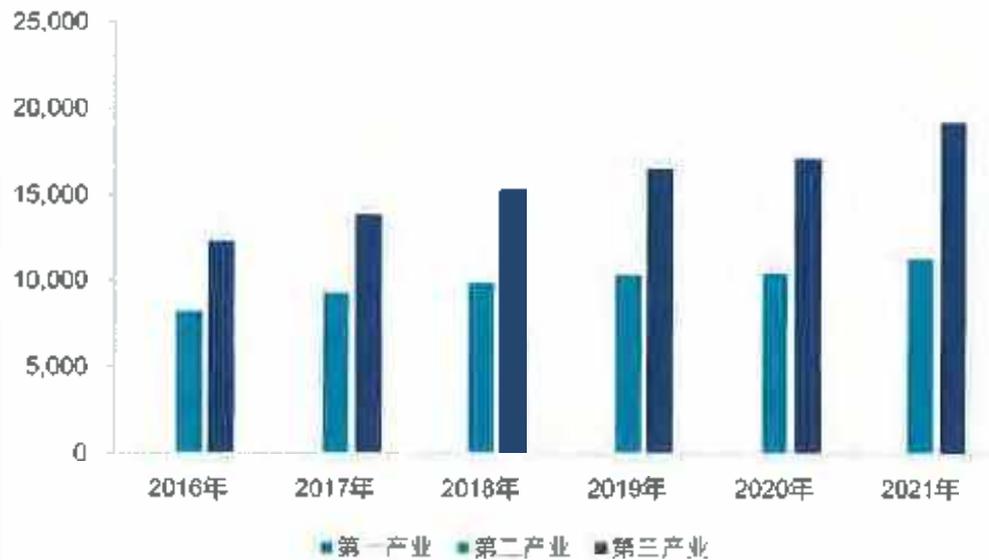
深圳市固定资产投资总额及增速


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.3 各产业增加值

2021年，深圳市第一产业增加值为 26.59 亿元，同比增长 5.1%，两年平均增长 0.9%；第二产业增加值 11,338.59 亿元，同比增长 4.9%，两年平均增长 3.4%；第三产业增加值 19,299.67 亿元，同比增长 7.8%，两年平均增长 5.8%。

制造业向阳生长，工业生产稳定恢复。2021年，全市规模以上工业增加值比上年增长 4.7%，两年平均增长 3.3%。超八成工业行业实现正增长，其中，通用设备制造业、电气机械和器材制造业增加值分别增长 15.3%、13.3%。主要高技术产品产量快速增长，其中，新能源汽车、工业机器人、智能手机、3D 打印设备分别增长 173.9%、60.5%、40.9%、21.2%。新技术、新产业、新业态蓬勃发展，发展的动能更加强劲。工业企业利润显著回升，全年全市规模以上工业企业实现利润总额 3,403.54 亿元，增长 23.7%。

深圳市各产业生产总值（亿元）


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.4 居民收支水平

深圳市城镇居民人均可支配收入增长，近5年（2015-2020年）年复合增长率（名义）为7.8%，发展态势稳定。

2021年，全市居民人均可支配收入70,847元，比上年增加5,969元，名义增长9.2%；扣除价格因素实际增长8.2%，高出同期GDP增速1.5个百分点。财政收支较快增长，其中民生领域支出占财政支出占“大头”。全市地方一般公共预算支出4,570.22亿元，同比增长9.4%。其中，九大类民生领域支出同比增长12.6%，占总支出的比重为七成，卫生健康、教育等支出同比分别增长15.8%、13.5%。

深圳市人均可支配收入及人均消费性支出



备注：根据国家统计局住户调查一体化改革部署，2014年起深圳全面实施一体化住户调查，调查样本数据汇总产生新口径深圳居民人均可支配收入、人均消费支出等收支数据。

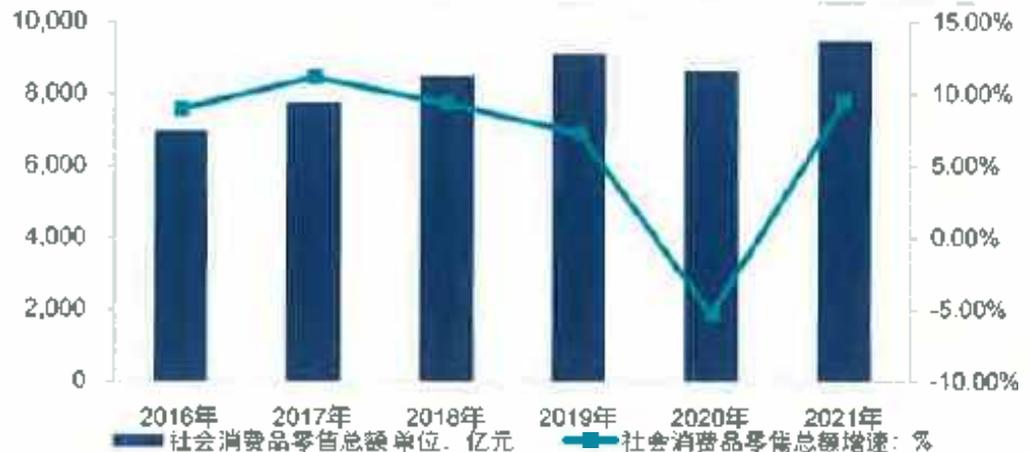
数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.5 社会消费品零售总额

随着疫情控制有力，市民消费信心日益增强。深圳市 2021 年市场销售规模不断扩大，商品零售、住宿餐饮等接触性消费稳步恢复，互联网销售一枝独秀。2021 年，全市社会消费品零售总额 9,498.12 亿元，同比增长 9.6%，两年平均增长 1.9%。

基本生活类商品稳定增长，限额以上单位日用品类、饮料类、粮油食品类和服装类商品零售额保持快速增长；消费升级类商品快速增长，限额以上单位金银珠宝类、通讯器材类、文化办公用品类、汽车类商品零售额同比分别增长 55.2%、49.4%、20.4%、10.8%，体现了消费升级的新趋势。

深圳市社会消费品零售总额及增速

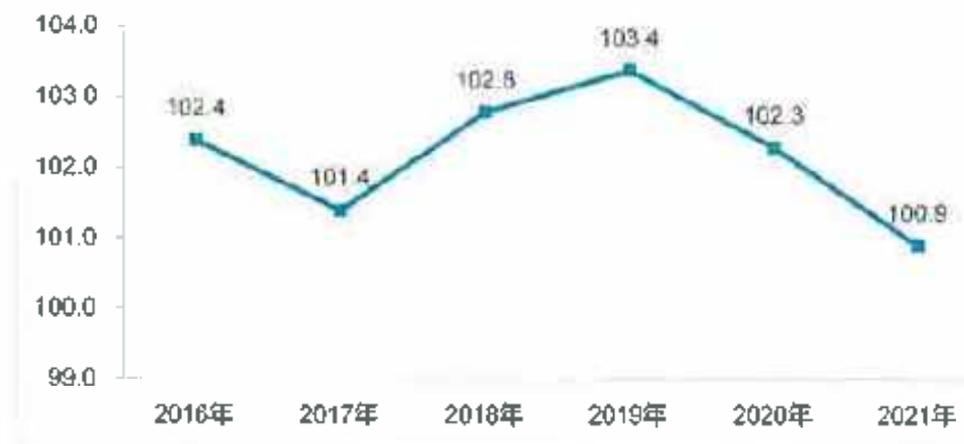


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.6 物价水平

2021年，居民消费价格温和上涨。全市居民消费价格同比上涨0.9%。其中，食品烟酒价格上涨0.2%，衣着价格上涨0.3%，居住价格下降0.1%，生活用品及服务价格上涨1.7%。

深圳市居民消费价格指数（以上年为100）



数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.7 人口规模和结构

截至2020年11月1日零时，深圳市常住人口（含深汕特别合作区，下同）1,756.01万人，占全省常住人口数的13.93%，与2010年（第六次全国人口普查，下同）的1,042.40万人相比，增加713.61万人，增长68.46%，年均增长5.35%。全市共有家庭户642.46万户，集体户106.26万户，家庭户人口为

1,448.07 万人，集体户人口为 307.94 万人。2020 年，全市平均每个家庭户的人数为 2.25 人，比 2010 年第六次全国人口普查的 2.12 人增加 0.13 人。

深圳市人口规模和结构



数据来源：深圳统计年鉴及第七次全国人口普查公报

备注：2021 年深圳市人口数据尚未公布，2020 年采用全国第七次人口普查数据

4.3.2 大鹏新区人才住房市场概况

4.3.2.1 大鹏新区 2020 年度-2021 年度各批次人才住房配租信息概况

2020 年，大鹏新区住房和建设局共发布了四批次《大鹏新区住房和建设局关于受理大鹏新区单位人才住房配租申请的通告》，其中，第一到第四批次配租总供应房源数量分别为 407、302、785 和 1,128 套，房间类型以两房和三房为主。配租主要面向的单位类型有：重点及骨干企业；民办学校、民营医院、社会组织；科研院所等非企业组织；挂点服务企业和机关企事业单位或者其他组织。符合配租标准的单位多为高新技术企业、国企及大鹏新区内骨干企业或组织。如：比亚迪股份有限公司、中广核工程有限公司和中国农科院深圳农业基因组研究所等。2021 年，大鹏新区住房和建设局共发布了两批次的《大鹏新区住房和建设局关于受理大鹏新区单位人才住房配租申请的通告》，第一批和第二批配租总供应房源数量分别为 1,000 套和 500 套，其中第一批配租房源类型为一房至四房房源及单身公寓，分布在下沙搬迁安置区、招商东岸人才公寓、陶柏莉花园、鹏安苑、丰树苑、花样年家天下、保利香樟苑、南澳枫浪山一期及二期、生命科学产业园 B2 栋等；第二批配租房源位于大鹏新区葵涌街道高源社区，建筑面积约为 82 平方米左右的三房 232 套，建筑面积约为 92-99 平方米左右的三房 268 套。

4.3.2.2 大鹏新区项目周边同类人才住房配租信息

位于大鹏新区的「保利香槟苑」项目附近有以下沙搬迁安置区、鹏安苑和佳兆业假日广场等三个可租赁人才住房项目。各批次配租公告中涉及上述三个项目的配租信息如下表所示。

大鹏新区项目周边典型人才住房项目配租信息

项目名称	下沙搬迁安置区	鹏安苑	佳兆业假日广场
项目地址	大鹏街道鹏飞路南	大鹏街道迎宾路中国石化加油站旁	大鹏街道迎宾路
2021年配租租金 (元/平方米/月)	13.14	15.56	15.40

来源：大鹏新区住房和城乡建设局，戴德梁行整理

如上表所示，该三个项目分别位于大鹏新区大鹏街道鹏飞路南、大鹏新区大鹏街道迎宾路中国石化加油站旁和大鹏新区大鹏街道迎宾路。租金水平方面，根据大鹏新区住建局公示的配租信息，2021年下沙搬迁安置区、鹏安苑和佳兆业假日广场的配租租金分别为13.14元/平方米/月、15.56元/平方米/月、15.40元/平方米/月。

大鹏新区项目周边典型人才住房项目位置示意图


4.4 最高最佳利用分析

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。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》,估价对象具有合法的产权且用途合法。

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《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》以及《项目竣工验收报告》,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。估价对象房屋规划用途为保障性租赁住房,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。估价对象地处大鹏新区,周边以住宅、公寓、旅游配套项目为主,交通较便利,且教育、医疗及公共活动设施配套齐全,规划用途为保障性租赁住房,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,几种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，估价对象所处房屋用途为保障性租赁住房，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

4.5.1 估价方法适用性分析及定义

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，利用折现率或资本化率、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折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后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	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、	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。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。		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。

4.5.2 估价方法的选择

根据《资产评估法》的相关规定，评估人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法外，应当选择两种以上评估方法。根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准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不动产价值的评估方法。

因估价对象作为保障性租赁住房，政策上对于该类物业的交易流通有较为严格的限制，故市场上类似项目交易案例较难获取。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象作为保障性租赁住房，土地及项目获取方式特殊，建设成本有政策性指导，且项目周边多为商品房，难以提取类似的土地成交及建设成本案例，重新建设的土地客观成本难以量化；同时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，故本次估价不采用成本法估价。

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评估。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

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基本方法。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,利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益,将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

应用收益法进行估价时,应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率、将未来收益折现为现值的步骤进行。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 保障性租赁住房租金定价

根据深圳市房地产和城市建设发展研究中心于2020年12月01日出具的《关于大鹏新区公共住房项目基准租金建议的函》，保利香樟苑项目人才住房的租金定价标准，以深圳市房地产和城市发展研究中心评估的29.04元/平方米/月为基准租金；根据大鹏新区人才安居和保障性住房工作领导小组办公室于2021年1月13日印发的《2020年大鹏新区人才安居和保障性住房工作领导小组第五次工作会议纪要》，自2021年起，大鹏新区公共住房租金执行基准租金50%折扣。然后再根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后确定各户型租金。

4.6.1.2 租金收入确定方法

根据权利人提供资料,估价对象租赁住房可出租房间数为210套,可出租面积为16,457.28平方米,已出租房间数为210套,已出租面积为16,457.28平方米,出租率为100%。对于已出租部分物业,租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金,现有租赁合同到期后及空置租赁住房按照该项目于价值时点保障性租赁住房租金标准计算租赁收入。

4.6.1.3 与收入相关的其他参数

> 出租率

根据深圳市大鹏新区人才住房租赁市场的历史成交数据,我们认为本项目出租率会持续保持在较高水平。预测期内租赁住房的出租率预计稳定在99%。

➤ 免租期

目前已经签订的保障性租赁住房合同中未约定免租期。

➤ 租金价格调整频率及幅度

根据委托方及运营机构的介绍，权利人同意将保利香槟苑项目供应给大鹏新区住房和建设局进行配租，根据大鹏新区人才安居和保障性住房工作领导小组办公室于2021年1月13日印发的《2020年大鹏新区人才安居和保障性住房工作领导小组第五次工作会议纪要》，自2021年起，大鹏新区公共住房租金执行基准租金50%折扣，《大鹏新区公共住房租金定价方案》试行2年，试行届满后根据当年实际情况进行调整。按照上述文件，截至目前已经签约的租赁租房合同均按照前述金额执行。

根据委托方及运营机构的介绍，深圳市各区住房和建设局需向市公共住房租金定价管理服务平台发起定价需求，深圳市房地产和城市建设和发展研究中心将受市公共住房租金定价管理服务平台的委托，根据深圳市公共住房租金定价相关规则对价格测算后提供给区住房和建设局。一般来说，此类租赁住房的定价较市场价格有一定比例的折扣。

根据运营机构对该项目未来经营状况的预测，预测期内预计租赁住房租金调价调整幅度为：以租赁合同约定三年为周期，每三年到期后具备调价的可能性，价格调增幅度预计为2%。

估价师调查了有关深圳市大鹏新区近年来的住宅租赁市场租金平均增长情况，我们认为上述价格调整幅度预期是比较谨慎且具备合理性，能反映出公共租赁住房定价的公共性和合理性。

4.6.2 运营支出

➤ 物业管理费用

根据委托方提供的《大鹏保利香槟苑项目物业委托服务协议》，估价对象目前委托保利物业发展股份有限公司深圳分公司提供物业管理服务，其中：住宅部分物业费按3.9元/平方米/月收取，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由权利人承担。

➤ 物业专项维修资金

根据委托方提供的《大鹏保利香槟苑项目物业委托服务协议》，物业专项维修资金的收费标准为0.25元/平方米/月，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由权利人承担。

➤ 维修保养费用

维修保养费用一般包括日常维护检测及小型修理费用，根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》，该物业2022年至2031年期间预计所发生的维修保养费用总和为342,656元，考虑到该物业属于新建项目，尚在保修时间内，本次评估参考《技术尽职调查报告》分阶段给出的预测数据，按照同期该物业总运营收入的一定比例进行测算。

➤ 外部机构运营管理费用

根据基金管理人、计划管理人及项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》，基本运营管理服务费按照基础设施项目运营收入的4%由运营管理机构向项目公司收取。

➤ 保险费

估价对象保险费包括财产一切险及房屋出租人责任保险，年度财产一切险金额为5,430.90元，年度房屋出租人责任保险金额为4,200.00元。

4.6.3 非运营支出

➤ 增值税及附加

增值税：增值税销项税额按照年总运营收入的9%计算，此外测算中进项税期初抵扣金额按照权利人提供的可抵扣金额6,073,402.11元测算；

城市维护建设税：取增值税税额的7%；

教育费附加：取增值税税额的3%；

地方教育费附加：取增值税税额的2%。

➤ 房产税

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年，估价对象的房产税计征开始时间为2023年7月1日。

➤ 城镇土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定：“土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。根据权利人提供的资

料，估价对象土地使用税收费标准为3元/平方米/年，分摊土地计税面积为5,003.12平方米，则每年应缴纳的城镇土地使用税约为人民币15,009元。

➢ 印花税

按照国家现行印花税相关规定，财产保险合同和财产租赁合同实行比例税率，税率为0.1%，应税依据不包括列明的增值税税款。

4.6.4 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。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更换及改造。根据深圳市国有资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》，该物业2022年至2031年期间预计所发生的资本性支出总和为821,368元，考虑到该物业属于新建项目，尚在保修时间内，本次评估参考《技术尽职调查报告》分阶段给出的预测数据，按照同期该物业总运营收入的一定比例进行测算。

4.6.5 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

综上，通过对运营收入、运营支出、非运营支出及资本性支出的分析，预计2022年4月1日至2023年12月31日估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

年份	运营收入 (万元)	运营净收益 (万元)
2022年4月1日-2022年12月31日	216	203
2023年1月1日-2023年12月31日	290	268

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托方及权利人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的的影响，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报告估价时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.6.6 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2086年12月13日，于价值时点2022年3月31日，其土地剩余使用年期为64.75年。

4.6.7 报酬率（折现率）的确定

本次评估测算采用6.0%的折现率。该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，我们在确定上述折现率时，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，无风险报酬率参照评估基准日公布的十年期国债的收益率2.78%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为类似业务的风险报酬率在3%-5%之间。本次估价对象位于一线城市深圳，当地社会经济环境发展良好，本项目属于保障性租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，我们认为计算采用上述6%折现率较为合理。

4.6.8 结论

综上，于价值时点2022年3月31日，估价对象收益法计算的市场价值为人民币68,300,000元，按照建筑面积计算，折合单价为人民币4,150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连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧「保利香槟苑」保障性租赁住房项目，总建筑面积为16,457.28平方米，分摊国有建设用地使用权面积为5,003.12平方米，于2022年3月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币68,300,000元（大写人民币陆仟捌佰叁拾万元整），折合建筑面积单价4,150元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
保利香槟苑	16,457.28	16,457.28	210	68,300,000	4,150

备注：总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。

5 附件

6.1 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：

我们委托贵公司对深圳市安居百泉阁管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处【安居百泉阁】、深圳市安居锦园管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路【安居锦园】、深圳市安居鼎吉管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧【保利香槟苑】及中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西、龙勤路以南【凤凰公馆】四处保障性租赁住房及配套项目（以下简称“该物业”）市场价值进行评估，为我们作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2022年03月31日；
2. 估价目的：为我们作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据；
3. 该物业清单如下：

编号	项目名称	位置	业态	建筑面积 (平方米)
1	安居百泉阁	中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处	保障性租赁住房 配套商业 地下车库	53,606.58
2	安居锦园	中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路	保障性租赁住房、 车库	35,130.89
3	保利香槟苑（90平米 （含）以下）	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧	保障性租赁住房	16,457.28
4	凤凰公馆（90平米 （含）以下）	中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西、龙勤路以南	保障性租赁住房	51,553.87
合计	—	—	—	156,748.62

4. 该物业的房屋及土地等权属信息以物业权利人提供的产权文件为准，该物业的运营情况及相关税费以物业权利人提供经营数据及《项目情况说明》为准，该物业未来十年的维修保养及资本性支出预测金额乃以原始权益人聘请的第三方专业机构出具的《技术尽职调查报告》为准。



深圳市人才安居集团有限公司

2022年6月16日



红木创新基金管理有限公司

2022年6月25日



深创投红土资产管理（深圳）有限公司

2022年6月15日



深创投不动产基金管理（深圳）有限公司

2022年6月25日

6.2 项目情况说明

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为基础设施项目权利人参与红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金发行工作，本次入池资产为中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧【保利香槟苑】保障性租赁住房项目（以下简称『该物业』），我对『该物业』相关事项介绍如下：

1、项目概况

『该物业』为位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑 1 栋及 2 栋共 210 套人才租赁住房房地产。宗地范围内共建有 2 栋建筑，为保利香槟苑第 1 栋及 2 栋，总建筑面积合计为 16,457.28 平方米，用途为住宅，分摊国有建设用地使用权面积为 5,003.12 平方米。其中：第 1 栋共计 126 套，单套建筑面积为 66.62-81.72 平方米的二室至三室房屋；第 2 栋共计 84 套，单套建筑面积为 81.21-81.33 平方米的三室房屋。

2、产权状况

『该物业』已取得 210 本《不动产权证书》，总建筑面积为 16,457.28 平方米，具体信息如下：

序号	地址坐落	不动产权证书编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
1	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤（2022）深圳市不动产权第 0026659 号	1 栋	201	66.62
2	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤（2022）深圳市不动产权第 0027666 号	1 栋	202	80.92
3	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤（2022）深圳市不动产权第 0026656 号	1 栋	203	80.92
4	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤（2022）深圳市不动产权第 0027664 号	1 栋	204	66.62
5	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤（2022）深圳市不动产权第 0026542 号	1 栋	205	81.72
6	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤（2022）深圳市不动产权第 0027987 号	1 栋	206	81.72
7	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤（2022）深圳市不动产权第 0026652 号	1 栋	301	66.62
8	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤（2022）深圳市不动产权第 0027661 号	1 栋	302	80.92
9	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏	粤（2022）深圳市不	1 栋	303	80.92

序号	地址坐落	不动产权证书编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
198	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027110号	2栋	1904	81.29
199	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027107号	2栋	2001	81.21
200	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026509号	2栋	2002	81.33
201	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027103号	2栋	2003	81.33
202	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027080号	2栋	2004	81.29
203	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027076号	2栋	2101	81.21
204	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026504号	2栋	2102	81.33
205	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026498号	2栋	2103	81.33
206	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027132号	2栋	2104	81.29
207	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027073号	2栋	2201	81.21
208	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026411号	2栋	2202	81.33
209	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0027105号	2栋	2203	81.33
210	中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑	粤(2022)深圳市不动产权第0026491号	2栋	2204	81.29
—	合计	—	—	—	16,457.28

于2022年03月31日,『该物业』不存在抵押权设定。

3、租赁状况

截至2022年3月31日,『该物业』总建筑面积16,457.28平方米,可出租面积16,457.28平方米,已出租面积16,457.28平方米,共有210名租户。租赁详细状况请见附件一。

4、相关运营成本及税费

根据基金管理人、计划管理人及项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》,基本运营管理服务费按照基础设施项目运营收入的一定比例由我公

公司向运营管理机构支付；根据《大鹏保利香槟苑项目物业委托服务协议》，『该物业』由保利物业发展股份有限公司深圳分公司提供物业管理服务，已出租物业产生的物业管理费及专项维修资金由物业管理服务机构向租户收取，空置物业产生的物业管理费及专项维修资金由物业管理服务机构向我公司收取；根据我公司签署的《保险合同》，我公司 2022 年至 2023 年缴纳的保险费包括财产一切险、公共责任险及房屋出租人责任保险，其中：年度财产一切险金额为 5,430.90 元，年度房屋出租人责任保险金额为 4,200.00 元；增值税的征收方式采用一般征收，增值税税率为 9%、附加税税率为 12%，『该物业』2022 年期初进项税可抵扣金额为 6,073,402.11 元；房产税采用从租计征方式，住宅用途的房产税率为 4%，房产税计征开始时间为 2023 年 7 月 1 日。城镇土地使用税收费标准为 3 元/平方米/年，分摊土地计税面积为 5,003.12 平方米，年度应缴纳的城镇土地使用税约为 15,009 元；印花税按照财产保险合同和财产租赁合同实行比例税率，税率为 0.1%，应税依据不包括列明的增值税税款。

综上，我公司提供之相关权证资料复印件均与原件相符，成本数据及运营数据真实有效、至报告出具日该权证文件所载的相关内容未发生变更，并对其真实性、合法性和完整性负责。该物业于 2022 年 3 月 31 日至报告出具之日，状态未发生变化。



5.3 物业位置图



5.4 估价对象内外部状况及周围环境照片



估价对象外立面



估价对象小区环境



估价对象室内-三房两厅厨房



估价对象室内-三房两厅卧室



估价对象室内-三房两厅客厅



估价对象室内-三房两厅卫生间



估价对象室内-两房两厅厨房



估价对象室内-两房两厅卧室

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香樟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日



估价对象室内-两房两厅客厅



估价对象室内-两房两厅卫生间

中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧
「保利香槟苑」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日



西侧山海苑



东侧爱康路



南侧深圳市大鹏新区妇幼保健院



北侧鹏飞路

5.5 委托方及权利人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5D7L1BQXP



名称 深圳市人才安居集团有限公司
类型 有限责任公司(国有独资)
法定代表人 赵宏伟

成立日期 2016年06月30日
住所 深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F (27楼-29楼)

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围记载于营业执照的许可，不作为准予经营其他经营活动的承诺，法律、法规规定须经批准的项目，应当依法另行申请并从事。
2. 国家企业信用信息公示系统网址为：www.gsxt.gov.cn。市场主体应当于每年6月30日前通过公示系统报送公示年度报告。市场主体未按规定报送公示年度报告的，公示系统予以标记异常并向社会公示。
3. 市场主体应当于每年1月1日前向登记机关报送年度报告，登记机关将上一年度年度报告公示。市场主体未按规定报送年度报告的，公示系统予以标记异常并向社会公示。



登记机关

2021年03月08日



营业执照

统一社会信用代码
91440300306262177A



名称 红土创新基金管理有限公司
类型 有限责任公司（法人独资）

法定代表人 阮菲

成立日期 2014年06月18日

住所 深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋
201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

重要提示

1. 商事主体经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，应当依法经过批准后方可开展相关经营活动。

2. 国家工商行政管理总局和市场监督管理总局等有关部门企业信用信息公示系统及其他信用信息公示系统，请在登录下载的国家企业信用信息公示系统网站上查询和下载了成立以来的年度报告。

3. 国家企业信用信息公示系统，是国务院批准设立的，是国家企业信用信息公示系统，是国家企业信用信息公示系统。



登记机关

2021年05月



营业执照

统一社会信用代码

91440300MA5GC10383



名称 深创投红上资产管理（深圳）有限公司

类型 有限责任公司（法人独资）

法定代表人 罗海鸣

成立日期 2020年09月07日

住所 深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102

重要提示

1. 市场主体应当依法履行公示义务，未按规定公示信息的，将被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单，受到相关惩戒。

2. 国家工商行政管理总局和广东省工商行政管理局已全面启用新版营业执照，请企业及时换领新版营业执照。

3. 本营业执照与国家市场监督管理总局颁发的营业执照具有同等法律效力。

4. 本营业执照由深圳市市场监督管理局核发，有效期至2020年12月31日。

5. 本营业执照的有效期为2020年12月31日。

6. 本营业执照的有效期为2020年12月31日。



登记机关

2020年11月



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5EQ0YA9Y



名称 深创投不动产基金管理(深圳)有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 倪泽望

成立日期 2017年09月04日
住所 深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼2113D

重要提示

1. 请照主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可或审批文件后方可开展经营活动。
2. 请照主体经营范围中标注项目带有关企业信用信息公示及其他信用信息，请登录国家企业信用信息公示系统或扫描二维码查询。
3. 各承销主体每年须于截止前两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当依法公示年度报告；第1条的年度报告是企业公示。

登记机关



2019年10月11日



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5H0EM423



名称 深圳市安居鼎吉管理有限公司
类型 有限责任公司（法人独资）
法定代表人 莫夏云

成立日期 2021年09月17日
住所 深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F

重要提示

1. 商事主体应当依法开展经营活动，信用良好者才能获得金融服务支持。取码即可开展经营活动，取码即可开展经营活动。
2. 商事主体应当在经营范围和许可事项范围内从事经营活动，不得超越经营范围和许可事项从事经营活动。
3. 商事主体应当在每年年度终了时向登记机关报送年度报告，并接受社会监督。商事主体应当依法诚信经营，不得有损社会公共利益。



登记机关

2021年09月17日

5.6 估价对象权属证明复印件

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2022 年 3 月 24 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NG D 44132099076



粤 (2022) 深 圳 市 不 动 产 权 第 0025659 号

权利人	深圳市空语语音管理有限公司(91440300MA5H0PR123)		
共有情况	单独所有		
坐落	大鹏办事处鹏飞路南侧保利香槟苑1栋201		
不动产单元号	4403037404402C00089600010006		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/其他		
用途	二类居住用地/住宅		
面积	建筑面积: 66.62平方米		
使用期限	70年, 从2016年12月14日至2086年12月13日止		
权利其他状况	1. 宗地号: G1506-0144, 宗地面积: 18206.56平方米 2. 基内建筑面积: 52.38平方米 3. 竣工日期: 2020年05月18日 4. 登记价人民币297757.42元 5. 其他情况: 无		

附 记

非市场商品房。
 权利人根据《关于保利香槟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》取得涉房产, 协议签署日期: 2022-2-28。
 说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

5.7 估价机构营业执照复印



营业执照

统一社会信用代码
91440300748859253X



此复印件仅用于办理
基础建设、住房建设基金
项目评估，再次复印无效。
在“信用中国”网站
保持诚信记录，信用评级

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 程家虎

成立日期 2007年08月10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
1. 本营业执照由市场监督管理部门核发，具有法律效力。请妥善保管，不得涂改、伪造、出租、出借、转让、抵押、质押、担保、重复使用、损毁、丢失、过期失效。
2. 本营业执照的有效期为长期有效。如发生名称、住所、经营范围、法定代表人、注册资本、股权结构等变更，请及时向市场监督管理部门办理变更登记。
3. 本营业执照的公示系统网址为：http://www.gsxt.gov.cn



登记机关

2019年08月10日

5.8 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：粤房估备字第0200022

此复印件仅供办理
其他用途无效。再次复印无效。
使用

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号京基建设广场T2
楼508A、508B1

有效期：至2022年11月03日

备案等级：壹级



请先在广东省住房和城乡建设厅门户网站
公众号，进入“办事办”扫码
查验

发证机关：深圳市住房和建设局

发证日期：2021年07月20日



5.9 估价人员相关专业执业资格复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。

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章。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208466

姓名 / Full name

于红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197504187646

注册号 / Registration No.

1120160022

执业机构 / Employer

深圳市德耀银行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature

于红



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。

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章。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208385

姓名 / Full name

史心怡

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

17013119910202010x

注册号 / Registration No.

1124210090

执业机构 / Employer

深圳市德耀银行土地房地产评估有限公司北京分公司

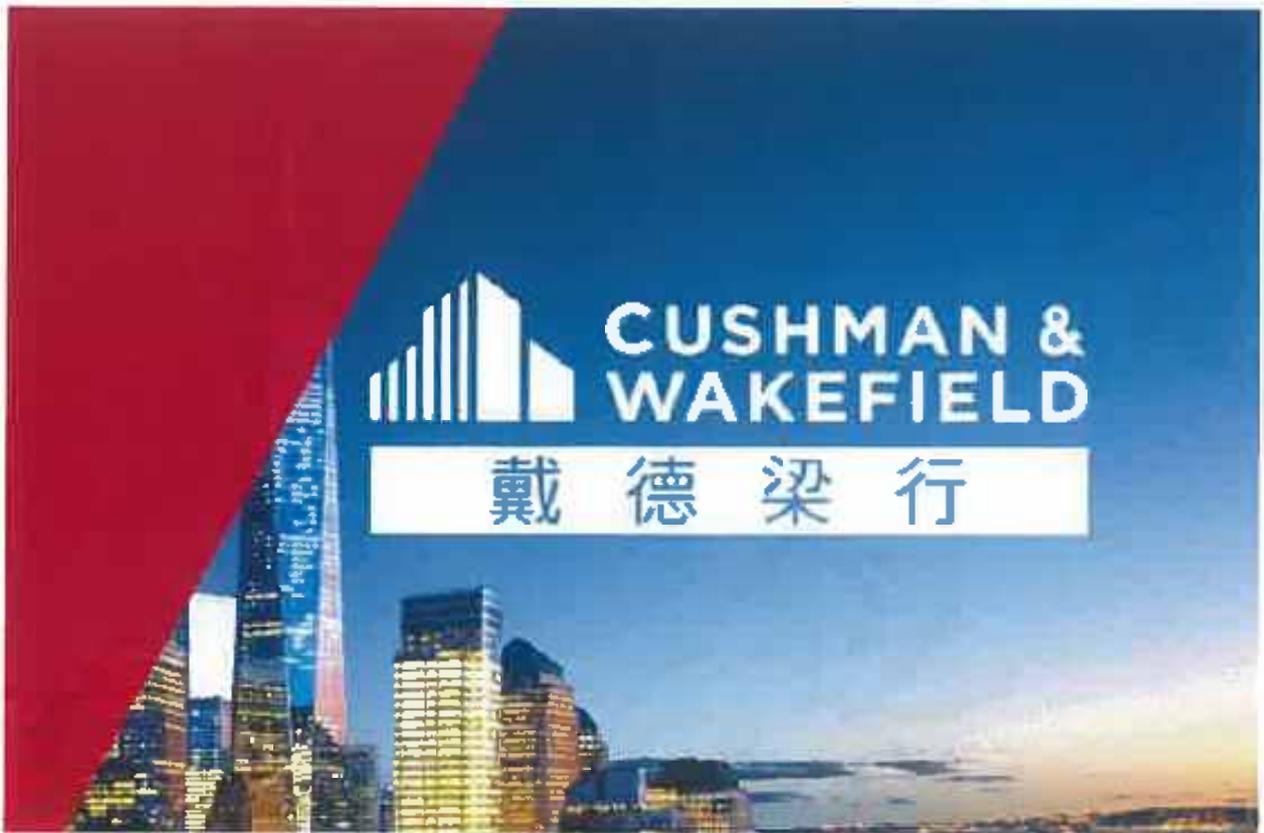
有效期至 / Date of expiry

2024-09-28

持证人签名 / Bearer's signature

史心怡





红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

**中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目**

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022年05月26日

估价报告

估价项目名称：

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

估价委托方：

深圳市人才安居集团有限公司
红土创新基金管理有限公司
深创投红土资产管理（深圳）有限公司
深创投不动产基金管理（深圳）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：

于红（1120150022） 史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二二年五月二十六日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F3）第046号

致估价委托方函

深圳市人才安居集团有限公司
红土创新基金管理有限公司
深创投红土资产管理（深圳）有限公司
深创投不动产基金管理（深圳）有限公司

敬启者：

关于：中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南「凤凰公馆」保障性租赁住房项目（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」）荣幸地获得深圳市人才安居集团有限公司、红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司及深创投不动产基金管理（深圳）有限公司（以下简称「贵公司」或「委托方」）共同委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二二年三月三十一日，为委托方分别作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人、总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金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、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《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：

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南「凤凰公馆」保障性租赁住房项目，总建筑面积为 51,553.87 平方米，分摊国有建设用地使用权面积为 9,832.90 平方米，于 2022 年 3 月 31 日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币 213,100,000 元（大写人民币贰亿壹仟叁佰壹拾万元整），折合建筑面积单价 4,134 元/平方米。

备注：

- ① 本估价报告在市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二二年五月二十六日至二〇二三年五月二十五日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价；
- ② 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，提示委托方和报告使用人注意；
- ③ 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；
- ④ 总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。



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

二〇二二年五月二十六日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

评估委托方	: 深圳市人才安居集团有限公司 红土创新基金管理有限公司 深创投红土资产管理（深圳）有限公司 深创投不动产基金管理（深圳）有限公司
评估目的	: 红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人、以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	: 2022年3月31日
权利人	: 深圳市安居鼎吉管理有限公司
土地到期日	: 2086年12月13日止
物业概况	: 估价对象于2020年建成，包括2栋租赁住房，共666套租赁住房。
分摊土地使用权面积	: 9,832.90平方米
总建筑面积	: 51,553.87平方米
可出租房间（套）	: 666（租赁住房）
可租赁面积	: 51,553.87平方米
价值时点出租率	: 已出租655套租赁住房，出租率为98%
评估方法	: 收益法
市场价值	: 人民币 213,100,000 元 (大写人民币贰亿壹仟叁佰壹拾万元整)

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.....	5
3.1	估价委托方.....	5
3.2	估价机构.....	6
3.3	评估当事方和报告使用人.....	6
3.4	估价目的.....	6
3.5	估价对象.....	6
3.6	价值时点.....	48
3.7	价值类型.....	48
3.8	估价依据.....	48
3.9	估价原则.....	49
3.10	估价方法.....	50
3.11	估价结果.....	51
3.12	注册估价师.....	51
3.13	协助估价的人员.....	51
3.14	实地查勘期.....	51
3.15	估价作业日期.....	51
4	估价技术报告.....	52
4.1	估价对象描述与分析.....	52
4.2	估价对象租赁现状描述与分析.....	54
4.3	市场分析.....	56
4.4	最高最佳利用分析.....	64
4.5	估价方法适用性分析.....	65
4.6	估价测算过程.....	68
4.7	估价结果确定.....	72
5	附件.....	73
5.1	委托评估函.....	73
5.2	项目情况说明.....	74
5.3	物业位置图.....	75
5.4	估价对象内外部状况及周围环境照片.....	76
5.5	委托方及权利人营业执照复印件.....	79
5.6	估价对象权属证明复印件.....	80
5.7	估价机构营业执照复印件.....	81
5.8	估价机构相关资质证明复印件.....	82
5.9	估价人员相关专业执业资格复印件.....	83

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，与委托方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、委托方及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托方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，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托方及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托方、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 一般假设

本次估价的假设前提

权利人（深圳市安居鼎吉管理有限公司）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。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。

根据委托方提供资料，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》。根据《不动产权证书》的记载显示，深圳市安居鼎吉管理有限公司为估价对象唯一权利人。本次估价以权利人对估价对象拥有完全产权为前提下的市场价值，即对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益为假设前提。

根据委托方提供的资料，深圳市人才安居集团有限公司已经表决通过为申报发行保障性租赁住房基础设施REITs设立全资项目公司深圳市安居鼎吉管理有限公司，并将凤凰公馆项目划转至项目公司。深圳市政府常务会议审议并原则通过了《关于提请协调解决市人才安居集团保障性租赁住房基础设施REITs试点项目有关问题的请示》，深圳市国资委已经出具《深圳市国资委关于深圳市人才安居集团有限公司提请发行基础设施REITs等的反馈意见》、深圳市规划和自然资源局坪山管理局已经出具《市规划和自然资源局坪山管理局关于凤凰公馆项目参与基础设施不动产投资信托基金REITs相关意见的函》、深圳市住房和建设局已经出具《深圳市住房和建设局关于出具对市人才安居集团及其控股子公司以100%股权转让方式发行基础设施REITs意见的复函》，上述审批表明原始权益人将估价对象作为标的项目发行基础设施REITs已经获准许可。深圳市住房和建设局于2022年1月10日出具《深圳市保障性租赁住房项目认定书》（证书编号：坪[2022]2号）。因此，本次估价假设估价对象的权利人享有对本项目所涉及的土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物转让或相关资产处置等合法权益，如实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象实地查勘之日为2021年09月09日，根据委托方指示，价值时点为2022年3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。

估价中所采用的估价对象房屋所有权及土地使用权信息以委托方提供的《不动产权证书》【粤（2022）深圳市不动产权第0028053号】等666份复印件记载的信息为准。估价中所采用的可租赁面积、租赁间数、租金价格等以权利人提供的《租赁明细表》、《项目情况说明》为准。

根据深圳市房地产和城市建设发展研究中心于2020年09月02日出具的《关于提交凤凰公馆项目基准租金评估结果和函》，凤凰公馆项目人才住房的租金定价标准，以深圳市房地产和城市建设发展研究中心评估的市场价格31.33元/平方米/月为基准租金；根据2020年09月25日坪山区住房保障中心发布的《坪山区住房保障中心关于凤凰公馆公共住房项

自配租有关事项的通告》中约定，凤凰公馆项目基准租金标准为17.23元/平方米/月。然后再根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后确定各户型租金，实施差异化基准租金标准，即按照全市无房家庭和坪山无房家庭标准执行。

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税；根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），纳税单位新建或购置的新建房屋（不包括违章建造的房屋），自建成或购置之次月起免纳房产税三年。根据权利人介绍，估价对象适用于以上房产税税收优惠政策。因此，本次评估已考虑估价对象在收益期内经营过程中涉及的相关房产税税收优惠的影响，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

权利人已提供给我们估价对象产权文件复印件和部分租赁合同，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，对租赁合同进行了查阅。根据权利人提供《项目情况说明》，上述文件真实性、合法性、完整性由权利人负责。因此，在本次估价过程中，我们将以权利人提供的上述文件复印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。

此外，我们也获得了权利人或委托方提供给我们其他与估价对象相关的例如财务报表、业务合同及其它相关文件，我们没有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，我们获知并假设所有相关可能影响估价的重要事实权利人及委托方已全部提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2021年09月09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，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 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，故无背离事实事项假设。

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 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.5 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。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二二年五月二十六日至二〇二三年五月二十五日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

2020年爆发的新型冠状病毒（COVID-19）为全球金融市场带来了动荡，截至目前，疫情的影响尚未完全消除，市场依然存在不确定性。若有任何一方在进行任何交易时参考本估价报告，请知悉这段时间内的市场存在波动性，并且自价值时点起，不动产价值可能会或不会发生变化。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部份内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3 估价结果报告

3.1 估价委托方

委托方一：

单位名称：深圳市人才安居集团有限公司

注册地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F（27楼-29楼）

统一社会信用代码：91440300MA5DFLBQXP

法定代表人：赵宏伟

委托方二：

公司名称：红土创新基金管理有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室

统一社会信用代码：91440300306262177A

法定代表人：阮菲

委托方三：

公司名称：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102

统一社会信用代码：91440300MA5GCL0383

法定代表人：罗霄鸣

委托方四：

公司名称：深创投不动产基金管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼2113D

统一社会信用代码：91440300MA5EQ0YA9Y

法定代表人：倪泽望

3.2 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

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：2023年11月03日止

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托方为深圳市人才安居集团有限公司、红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深创投不动产基金管理（深圳）有限公司，物业产权持有单位深圳市安居鼎吉管理有限公司为本次评估涉及的当事方，报告使用人为委托方、当事方和委托方聘任的就本次募集基础设施基金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。

3.4 估价目的

为委托方分别作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.5 估价对象

3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所在项目「凤凰公馆」坐落于碧沙北路以西，龙勤路以南，地处深圳市坪山区。估价对象东临碧沙北路，南邻坪山河，西邻空地，北临龙勤路。



3.5.1.2 深圳市区位及概况

深圳市之位置

深圳市位于中国广东省中南部沿海地区，东临大亚湾和大鹏湾；西濒珠江口和伶仃洋；南边隔深圳湾、深圳河与香港相望；北与东莞、惠州两市接壤。

深圳市之行政区、地域、人口

深圳是中国广东省省辖市，国家副省级计划单列城市。深圳经济特区成立于1980年8月，是深圳市的一部分，2011年7月1日起，深圳经济特区范围延伸到深圳市。2018年12月16日，深汕特别合作区正式揭牌。截至2019年12月，深圳市下辖10个行政区和1个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区、深汕特别合作区。深圳市所辖范围呈狭长形：东西长，南北窄。其东西向直线距离，自东宝河口至蛇口半岛南端为155.2公里，至大鹏半岛最南端为157.2公里；其南北向最窄处自北部边界至沙鱼涌海岸的直线距离仅6千米。深圳市行政辖区内的土地总面积1,997.47平方公里（不含深汕特别合作区）。深圳地势东南高，西北低，多为低丘陵地，间以平缓的台地，西部沿海一带是滨海平原。主要河流深圳河全长35公里。根据第七次人口普查公报，截至2020年11月1日零时，深圳市常住人口（含深汕特别合作区，下同）1,756.01万人，占全省常住人口数的13.93%，与2010年（第

六次全国人口普查)的1,042.40万人相比,增加713.61万人,增长68.46%,年均增长5.35%。

深圳市之交通条件

航空

深圳宝安国际机场距离深圳市区32公里,是中国境内第一个实现海、陆、空联运的现代化国际空港,也是中国境内第一个采用过境运输方式的国际机场。目前开通多条国际国内航线,可到达190个国内国际城市和地区,是中国珠江三角洲地区重要的空运基地之一。

铁路

大京九、京广暨广九两条铁路大干线交汇深圳,连接香港,把内地、深圳、香港融为一体,铁路交通十分方便。深圳北站既是国家“四纵四横”的重要节点,也是华南地区最大的交通枢纽。特别是广深港高铁深圳段建成通车后,深圳北站有望成为具有口岸功能的交通枢纽。作为高铁经济效应在深圳的直接受力点,作为融入国家“一带一路”战略的桥头堡,深圳北站为深圳发展带来了巨大机遇,有利促进物流、人流以及各种资源要素的加速集聚。

公路

深圳有罗湖、福田、银湖等多个长途客运站,每天都有发往广州、汕头、湛江、福州、厦门及省内各县的班车。

3.5.1.3 坪山区位置及概况

坪山区,隶属于广东省深圳市,位于深圳市东北部,东靠惠州市大亚湾石化城,南连大鹏半岛,西邻盐田港,北面是龙岗区中心城。总面积168平方千米。截至2020年6月,坪山区下辖6个街道:坪山街道、马峦街道、碧岭街道、石井街道、坑梓街道、龙田街道,另设有1个工业区:深圳市大工业区。根据第七次全国人口普查公报,截至2020年11月1日零时,坪山区常住人口为55.13万人,与2010年第六次全国人口普查的30.95万人相比,十年共增加24.19万人,增长78.15%,年平均增长率为5.94%。



坪山区示意图

3.5.1.4 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处深圳市坪山区，邻近坪山大道和碧沙北路，属于坪山碧岭街道。项目北边有创意办公空间、深圳国际影视文化城、沃典影视商业街等商业物业，南有景昌隆百货，生活配套较为齐全。西有鹏茜国家矿山公园，东有坪山御河园、力高君御国际等社区，片区居住条件较为成熟。周边有深圳农村商业银行、交通银行、中国建设银行等金融机构，金融配套较为完善。总体而言，项目所在片区环境优越、配套完善。

估价对象周边建筑物照片



1. 创意办公空间
2. 在建工程
3. 力高君御国际
4. 南北药行

3.5.2 物业之交通条件

估价对象交通条件较好，轨道交通、公交以及自驾均可作为出行选择。

估价对象距离地铁14号线沙湖站（预计2022年开通）约2.3公里左右；500米范围内设有“碧桂园凤凰公馆站”、“龙勤碧沙路口”、“汤坑小学”等多个公交站点，多条公交线路通过，如833路、E20路、M368路、M564路、E22路等，公共交通便利；紧邻坪山大道，邻近龙勤路、碧沙北路等主要出行道路，自驾出行亦较为方便；估价对象直线距离深圳宝安国际机场约62.1公里，直线距离深圳坪山站约6.1公里、深圳北站约35.7公里、深圳东站约25.5公里。

3.5.3 地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象东临碧沙北路，南邻坪山河，西邻空地，北临龙勤路。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形，地势较平坦。



北临龙勤路



西邻空地



估价对象



东临碧沙北路



南邻坪山河

3.5.4 业权状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《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。

(2) 不动产权证书

根据委托方提供的《不动产权证书》复印件，租赁住房产权登记的有关内容摘录如下：

权利人：	深圳市安居鼎吉管理有限公司
共有情况：	单独所有
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/其他
用途：	二类居住用地/住宅
使用期限：	70年，2016年12月14日至2086年12月13日止
权利其他状况：	1.宗地号：G11314-0092，宗地面积：33,383.04平方米 2.竣工日期：2020年10月22日 3.共有情况：无 非市场商品房。
附记：	权利人根据《关于保利香樟苑项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》取得该房产。协议签署日期：2022-02-28。

如下列示666份《不动产权证书》明细：

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
1	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028053号	1栋	1栋B座202	80.53
2	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027098号	1栋	1栋B座203	80.41
3	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026981号	1栋	1栋B座204	80.53
4	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027353号	1栋	1栋B座205	66.29
5	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027384号	1栋	1栋B座206	66.41
6	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027145号	1栋	1栋B座302	80.53
7	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027399号	1栋	1栋B座303	80.41
8	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027004号	1栋	1栋B座304	80.53
9	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026978号	1栋	1栋B座305	66.29
10	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027010号	1栋	1栋B座306	66.41

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
11	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026876号	1栋	1栋B座401	80.41
12	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027807号	1栋	1栋B座402	80.41
13	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027886号	1栋	1栋B座403	80.29
14	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027008号	1栋	1栋B座404	80.41
15	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026900号	1栋	1栋B座405	66.19
16	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027505号	1栋	1栋B座406	66.31
17	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026971号	1栋	1栋B座501	80.41
18	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027011号	1栋	1栋B座502	80.41
19	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027485号	1栋	1栋B座503	80.29
20	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026812号	1栋	1栋B座504	80.41
21	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027503号	1栋	1栋B座505	66.19
22	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027504号	1栋	1栋B座506	66.31
23	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026895号	1栋	1栋B座601	80.41
24	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027006号	1栋	1栋B座602	80.41
25	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027403号	1栋	1栋B座603	80.29
26	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027136号	1栋	1栋B座604	80.41
27	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026996号	1栋	1栋B座605	66.19
28	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027500号	1栋	1栋B座606	66.31
29	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027956号	1栋	1栋B座701	81.83
30	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027927号	1栋	1栋B座702	81.83

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
31	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027412 号	1 栋	1 栋 B 座 703	81.71
32	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0026973 号	1 栋	1 栋 B 座 704	81.83
33	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0028350 号	1 栋	1 栋 B 座 705	66.52
34	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027066 号	1 栋	1 栋 B 座 706	66.52
35	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0026983 号	1 栋	1 栋 B 座 801	81.83
36	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027402 号	1 栋	1 栋 B 座 802	81.83
37	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027127 号	1 栋	1 栋 B 座 803	81.71
38	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0026970 号	1 栋	1 栋 B 座 804	81.83
39	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027924 号	1 栋	1 栋 B 座 805	66.52
40	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0026867 号	1 栋	1 栋 B 座 806	66.52
41	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0026865 号	1 栋	1 栋 B 座 901	81.83
42	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027388 号	1 栋	1 栋 B 座 902	81.83
43	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027017 号	1 栋	1 栋 B 座 903	81.71
44	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027409 号	1 栋	1 栋 B 座 904	81.83
45	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0028070 号	1 栋	1 栋 B 座 905	66.52
46	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0028338 号	1 栋	1 栋 B 座 906	66.52
47	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0028343 号	1 栋	1 栋 B 座 1001	81.83
48	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027376 号	1 栋	1 栋 B 座 1002	81.83
49	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0028040 号	1 栋	1 栋 B 座 1003	81.71
50	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0026800 号	1 栋	1 栋 B 座 1004	81.83

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
51	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028346号	1栋	1栋B座1005	66.52
52	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027948号	1栋	1栋B座1006	66.52
53	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026994号	1栋	1栋B座1101	81.83
54	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027109号	1栋	1栋B座1102	81.83
55	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027015号	1栋	1栋B座1103	81.71
56	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026840号	1栋	1栋B座1104	81.83
57	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027943号	1栋	1栋B座1105	66.52
58	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027053号	1栋	1栋B座1106	66.52
59	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027168号	1栋	1栋B座1201	81.83
60	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027405号	1栋	1栋B座1202	81.83
61	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027849号	1栋	1栋B座1203	81.71
62	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026888号	1栋	1栋B座1204	81.83
63	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027892号	1栋	1栋B座1205	66.52
64	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026796号	1栋	1栋B座1206	66.52
65	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026999号	1栋	1栋B座1301	81.83
66	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028047号	1栋	1栋B座1302	81.83
67	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027834号	1栋	1栋B座1303	81.71
68	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027937号	1栋	1栋B座1304	81.83
69	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026920号	1栋	1栋B座1305	66.52
70	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027060号	1栋	1栋B座1306	66.52

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
71	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028072号	1栋	1栋B座1401	81.83
72	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027007号	1栋	1栋B座1402	81.83
73	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027494号	1栋	1栋B座1403	81.71
74	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026875号	1栋	1栋B座1404	81.83
75	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028077号	1栋	1栋B座1405	66.52
76	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027152号	1栋	1栋B座1406	66.52
77	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027173号	1栋	1栋B座1501	81.83
78	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027141号	1栋	1栋B座1502	81.83
79	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027483号	1栋	1栋B座1503	81.71
80	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026859号	1栋	1栋B座1504	81.83
81	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027049号	1栋	1栋B座1505	66.52
82	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027055号	1栋	1栋B座1506	66.52
83	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027836号	1栋	1栋B座1601	81.83
84	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027379号	1栋	1栋B座1602	81.83
85	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027808号	1栋	1栋B座1603	81.71
86	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026760号	1栋	1栋B座1604	81.83
87	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027890号	1栋	1栋B座1605	66.52
88	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027040号	1栋	1栋B座1606	66.52
89	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027160号	1栋	1栋B座1801	81.83
90	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027369号	1栋	1栋B座1802	81.83

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐标	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
91	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027813号	1栋	1栋B座1803	81.71
92	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026909号	1栋	1栋B座1804	81.83
93	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028064号	1栋	1栋B座1805	66.52
94	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026857号	1栋	1栋B座1806	66.52
95	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028085号	1栋	1栋B座1901	81.83
96	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027408号	1栋	1栋B座1902	81.83
97	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027828号	1栋	1栋B座1903	81.71
98	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026756号	1栋	1栋B座1904	81.83
99	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028341号	1栋	1栋B座1905	66.52
100	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026780号	1栋	1栋B座1906	66.52
101	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027000号	1栋	1栋B座2001	81.83
102	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027104号	1栋	1栋B座2002	81.83
103	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027473号	1栋	1栋B座2003	81.71
104	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026863号	1栋	1栋B座2004	81.83
105	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027876号	1栋	1栋B座2005	66.52
106	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027945号	1栋	1栋B座2006	66.52
107	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027001号	1栋	1栋B座2101	81.83
108	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027350号	1栋	1栋B座2102	81.83
109	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027495号	1栋	1栋B座2103	81.71
110	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026806号	1栋	1栋B座2104	81.83

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
111	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026995号	1栋	1栋B座2105	66.52
112	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026884号	1栋	1栋B座2106	66.52
113	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027148号	1栋	1栋B座2201	81.83
114	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027012号	1栋	1栋B座2202	81.83
115	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027501号	1栋	1栋B座2203	81.71
116	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027009号	1栋	1栋B座2204	81.83
117	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026977号	1栋	1栋B座2205	66.52
118	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026924号	1栋	1栋B座2206	66.52
119	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027002号	1栋	1栋B座2301	81.83
120	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027032号	1栋	1栋B座2302	81.83
121	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027856号	1栋	1栋B座2303	81.71
122	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026967号	1栋	1栋B座2304	81.83
123	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027084号	1栋	1栋B座2305	66.52
124	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027935号	1栋	1栋B座2306	66.52
125	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027003号	1栋	1栋B座2401	81.83
126	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028051号	1栋	1栋B座2402	81.83
127	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027812号	1栋	1栋B座2403	81.71
128	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026080号	1栋	1栋B座2404	81.83
129	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027175号	1栋	1栋B座2405	66.52
130	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026922号	1栋	1栋B座2406	66.52

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
131	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027837号	1栋	1栋B座2501	81.83
132	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027382号	1栋	1栋B座2502	81.83
133	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027853号	1栋	1栋B座2503	81.71
134	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027013号	1栋	1栋B座2504	81.83
135	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027902号	1栋	1栋B座2505	66.52
136	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026902号	1栋	1栋B座2506	66.52
137	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027818号	1栋	1栋B座2601	81.83
138	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027394号	1栋	1栋B座2602	81.83
139	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027475号	1栋	1栋B座2603	81.71
140	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026764号	1栋	1栋B座2604	81.83
141	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027939号	1栋	1栋B座2605	66.52
142	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028088号	1栋	1栋B座2606	66.52
143	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027832号	1栋	1栋B座2701	81.83
144	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027478号	1栋	1栋B座2702	81.83
145	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027859号	1栋	1栋B座2703	81.71
146	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026864号	1栋	1栋B座2704	81.83
147	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027079号	1栋	1栋B座2705	66.52
148	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027062号	1栋	1栋B座2706	66.52
149	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027884号	1栋	1栋B座2801	81.83
150	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027016号	1栋	1栋B座2802	81.83

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼幢	单元	建筑面积 (平方米)
151	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027499号	1栋	1栋B座2803	81.71
152	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026882号	1栋	1栋B座2804	81.83
153	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027125号	1栋	1栋B座2805	66.52
154	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026976号	1栋	1栋B座2806	66.52
155	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028065号	1栋	1栋B座2901	81.83
156	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028057号	1栋	1栋B座2902	81.83
157	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027470号	1栋	1栋B座2903	81.71
158	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028076号	1栋	1栋B座2904	81.83
159	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027957号	1栋	1栋B座2905	66.52
160	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027177号	1栋	1栋B座2906	66.52
161	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027805号	1栋	1栋B座3001	81.83
162	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027367号	1栋	1栋B座3002	81.83
163	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027471号	1栋	1栋B座3003	81.71
164	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026980号	1栋	1栋B座3004	81.83
165	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026782号	1栋	1栋B座3005	66.52
166	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028347号	1栋	1栋B座3006	66.52
167	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027158号	1栋	1栋B座3101	81.83
168	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027131号	1栋	1栋B座3102	81.83
169	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027487号	1栋	1栋B座3103	81.71
170	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027390号	1栋	1栋B座3104	81.83

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐标	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
171	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026774号	1栋	1栋B座3105	66.52
172	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028056号	1栋	1栋B座3106	66.52
173	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028061号	1栋	1栋B座3201	81.83
174	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028081号	1栋	1栋B座3202	81.83
175	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027498号	1栋	1栋B座3203	81.71
176	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026837号	1栋	1栋B座3204	81.83
177	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027171号	1栋	1栋B座3205	66.52
178	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026831号	1栋	1栋B座3206	66.52
179	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027862号	1栋	1栋B座3301	81.83
180	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028059号	1栋	1栋B座3302	81.83
181	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027489号	1栋	1栋B座3303	81.71
182	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027351号	1栋	1栋B座3304	81.83
183	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028345号	1栋	1栋B座3305	66.52
184	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027036号	1栋	1栋B座3306	66.52
185	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027801号	1栋	1栋B座3401	81.83
186	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027114号	1栋	1栋B座3402	81.83
187	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027506号	1栋	1栋B座3403	81.71
188	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026880号	1栋	1栋B座3404	81.83
189	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026792号	1栋	1栋B座3405	66.52
190	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028227号	1栋	1栋B座3406	66.52

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
191	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027091号	1栋	1栋B座3601	81.83
192	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027392号	1栋	1栋B座3602	81.83
193	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027482号	1栋	1栋B座3603	81.71
194	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027128号	1栋	1栋B座3604	81.83
195	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027149号	1栋	1栋B座3605	66.52
196	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026769号	1栋	1栋B座3606	66.52
197	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027165号	1栋	1栋B座3701	81.83
198	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027093号	1栋	1栋B座3702	81.83
199	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027842号	1栋	1栋B座3703	81.71
200	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026969号	1栋	1栋B座3704	81.83
201	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026897号	1栋	1栋B座3705	66.52
202	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026974号	1栋	1栋B座3706	66.52
203	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027802号	1栋	1栋B座3801	81.83
204	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028043号	1栋	1栋B座3802	81.83
205	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027502号	1栋	1栋B座3803	81.71
206	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027908号	1栋	1栋B座3804	81.83
207	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028066号	1栋	1栋B座3805	66.52
208	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026820号	1栋	1栋B座3806	66.52
209	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028041号	1栋	1栋B座3901	81.83
210	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027361号	1栋	1栋B座3902	81.83

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
211	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027851号	1栋	1栋B座3903	81.71
212	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027911号	1栋	1栋B座3904	81.83
213	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027122号	1栋	1栋B座3905	66.52
214	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027914号	1栋	1栋B座3906	66.52
215	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027823号	1栋	1栋B座4001	81.83
216	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027014号	1栋	1栋B座4002	81.83
217	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027488号	1栋	1栋B座4003	81.71
218	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027358号	1栋	1栋B座4004	81.83
219	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028231号	1栋	1栋B座4005	66.52
220	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026918号	1栋	1栋B座4006	66.52
221	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027806号	1栋	1栋B座4101	81.83
222	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028121号	1栋	1栋B座4102	81.83
223	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027490号	1栋	1栋B座4103	81.71
224	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026972号	1栋	1栋B座4104	81.83
225	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026786号	1栋	1栋B座4105	66.52
226	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028340号	1栋	1栋B座4106	66.52
227	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027814号	1栋	1栋B座4201	81.83
228	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027375号	1栋	1栋B座4202	81.83
229	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027493号	1栋	1栋B座4203	81.71
230	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026844号	1栋	1栋B座4204	81.83

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼幢	单元	建筑面积 (平方米)
231	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027082号	1栋	1栋B座4205	66.52
232	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027930号	1栋	1栋B座4206	66.52
233	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027804号	1栋	1栋B座4301	81.83
234	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027005号	1栋	1栋B座4302	81.83
235	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027491号	1栋	1栋B座4303	81.71
236	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026614号	1栋	1栋B座4304	81.83
237	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027116号	1栋	1栋B座4305	66.52
238	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026827号	1栋	1栋B座4306	66.52
239	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028074号	1栋	1栋B座4401	81.83
240	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027343号	1栋	1栋B座4402	81.83
241	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027492号	1栋	1栋B座4403	81.71
242	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027906号	1栋	1栋B座4404	81.83
243	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026834号	1栋	1栋B座4405	66.52
244	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026984号	1栋	1栋B座4406	66.52
245	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027803号	1栋	1栋B座4501	81.83
246	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028046号	1栋	1栋B座4502	81.83
247	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027827号	1栋	1栋B座4503	81.71
248	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026617号	1栋	1栋B座4504	81.83
249	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026858号	1栋	1栋B座4505	66.52
250	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027952号	1栋	1栋B座4506	66.52

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
251	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028079号	1栋	1栋B座4601	81.83
252	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027133号	1栋	1栋B座4602	81.83
253	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027101号	1栋	1栋B座4603	81.71
254	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026743号	1栋	1栋B座4604	81.83
255	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026906号	1栋	1栋B座4605	66.52
256	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026824号	1栋	1栋B座4606	66.52
257	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027496号	1栋	1栋B座4701	81.83
258	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027414号	1栋	1栋B座4702	81.83
259	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027018号	1栋	1栋B座4703	81.71
260	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027355号	1栋	1栋B座4704	81.83
261	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027370号	1栋	1栋B座4705	66.52
262	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026915号	1栋	1栋B座4706	66.52
263	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027825号	1栋	1栋B座4801	81.83
264	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027395号	1栋	1栋B座4802	81.83
265	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027829号	1栋	1栋B座4803	81.71
266	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027366号	1栋	1栋B座4804	81.83
267	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027050号	1栋	1栋B座4805	66.52
268	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026862号	1栋	1栋B座4806	66.52
269	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027830号	1栋	1栋B座4901	81.83
270	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027346号	1栋	1栋B座4902	81.83

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
271	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027480号	1栋	1栋B座4903	81.71
272	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026853号	1栋	1栋B座4904	81.83
273	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027087号	1栋	1栋B座4905	66.52
274	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027897号	1栋	1栋B座4906	66.52
275	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027821号	1栋	1栋B座5001	81.83
276	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028027号	1栋	1栋B座5002	81.83
277	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027844号	1栋	1栋B座5003	81.71
278	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028049号	1栋	1栋B座5004	81.83
279	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027045号	1栋	1栋B座5005	66.52
280	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027042号	1栋	1栋B座5006	66.52
281	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026997号	1栋	1栋B座5101	81.83
282	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027342号	1栋	1栋B座5102	81.83
283	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027474号	1栋	1栋B座5103	81.71
284	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027363号	1栋	1栋B座5104	81.83
285	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026998号	1栋	1栋B座5105	66.52
286	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026912号	1栋	1栋B座5106	66.52
287	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028269号	2栋	2栋A座202	80.78
288	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026943号	2栋	2栋A座203	80.66
289	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026963号	2栋	2栋A座204	80.78
290	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026985号	2栋	2栋A座206	66.5

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼幢	单元	建筑面积 (平方米)
291	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026987号	2栋	2栋A座207	80.78
292	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028455号	2栋	2栋A座208	80.78
293	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026989号	2栋	2栋A座302	80.78
294	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026990号	2栋	2栋A座303	80.66
295	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028458号	2栋	2栋A座304	80.78
296	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026991号	2栋	2栋A座306	66.5
297	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028271号	2栋	2栋A座307	80.78
298	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027059号	2栋	2栋A座308	81.15
299	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027085号	2栋	2栋A座401	80.47
300	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028447号	2栋	2栋A座402	80.47
301	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027074号	2栋	2栋A座403	80.35
302	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027068号	2栋	2栋A座404	80.47
303	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026907号	2栋	2栋A座405	66.25
304	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026910号	2栋	2栋A座406	66.25
305	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026914号	2栋	2栋A座407	80.47
306	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026919号	2栋	2栋A座408	80.83
307	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026927号	2栋	2栋A座501	80.47
308	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026274号	2栋	2栋A座502	80.47
309	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026934号	2栋	2栋A座503	80.35
310	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026979号	2栋	2栋A座504	80.47

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
311	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028276号	2栋	2栋A座505	66.25
312	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027019号	2栋	2栋A座506	66.25
313	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027022号	2栋	2栋A座507	80.47
314	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028284号	2栋	2栋A座508	80.83
315	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028287号	2栋	2栋A座601	80.47
316	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027208号	2栋	2栋A座602	80.47
317	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027486号	2栋	2栋A座603	80.35
318	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027232号	2栋	2栋A座604	80.47
319	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027294号	2栋	2栋A座605	66.25
320	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027551号	2栋	2栋A座606	66.25
321	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027516号	2栋	2栋A座607	80.47
322	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027517号	2栋	2栋A座608	80.83
323	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027518号	2栋	2栋A座701	81.9
324	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028293号	2栋	2栋A座702	81.9
325	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027519号	2栋	2栋A座703	81.78
326	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027531号	2栋	2栋A座704	81.9
327	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027548号	2栋	2栋A座705	66.57
328	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028298号	2栋	2栋A座706	66.57
329	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027552号	2栋	2栋A座707	81.9
330	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027560号	2栋	2栋A座708	82.26

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
331	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028301号	2栋	2栋A座801	81.9
332	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027598号	2栋	2栋A座802	81.9
333	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028314号	2栋	2栋A座803	81.78
334	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028316号	2栋	2栋A座804	81.9
335	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027603号	2栋	2栋A座805	66.57
336	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027614号	2栋	2栋A座806	66.57
337	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027628号	2栋	2栋A座807	81.9
338	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027641号	2栋	2栋A座808	82.26
339	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028358号	2栋	2栋A座901	81.9
340	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027188号	2栋	2栋A座902	81.9
341	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027138号	2栋	2栋A座903	81.78
342	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027147号	2栋	2栋A座904	81.9
343	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027156号	2栋	2栋A座905	66.57
344	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027169号	2栋	2栋A座906	66.57
345	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028360号	2栋	2栋A座907	81.9
346	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027172号	2栋	2栋A座908	82.26
347	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027176号	2栋	2栋A座1001	81.9
348	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027178号	2栋	2栋A座1002	81.9
349	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027181号	2栋	2栋A座1003	81.78
350	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027194号	2栋	2栋A座1004	81.9

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
351	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027197号	2栋	2栋A座1005	66.57
352	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028364号	2栋	2栋A座1006	66.57
353	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027200号	2栋	2栋A座1007	81.9
354	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027205号	2栋	2栋A座1008	82.26
355	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027212号	2栋	2栋A座1101	81.9
356	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027221号	2栋	2栋A座1102	81.9
357	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028370号	2栋	2栋A座1103	81.78
358	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028118号	2栋	2栋A座1104	81.9
359	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027305号	2栋	2栋A座1105	66.57
360	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028375号	2栋	2栋A座1106	66.57
361	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028377号	2栋	2栋A座1107	81.9
362	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027321号	2栋	2栋A座1108	82.26
363	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028380号	2栋	2栋A座1201	81.9
364	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027360号	2栋	2栋A座1202	81.9
365	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028384号	2栋	2栋A座1203	81.78
366	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027364号	2栋	2栋A座1204	81.9
367	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028387号	2栋	2栋A座1205	66.57
368	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027372号	2栋	2栋A座1206	66.57
369	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027378号	2栋	2栋A座1207	81.9
370	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027381号	2栋	2栋A座1208	82.26

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼座	单元	建筑面积 (平方米)
371	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027387号	2栋	2栋A座1301	81.9
372	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027393号	2栋	2栋A座1302	81.9
373	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027397号	2栋	2栋A座1303	81.78
374	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027400号	2栋	2栋A座1304	81.9
375	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027712号	2栋	2栋A座1305	66.57
376	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027721号	2栋	2栋A座1306	66.57
377	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028391号	2栋	2栋A座1307	81.9
378	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028096号	2栋	2栋A座1308	82.26
379	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027816号	2栋	2栋A座1401	81.9
380	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027822号	2栋	2栋A座1402	81.9
381	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027831号	2栋	2栋A座1403	81.78
382	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027836号	2栋	2栋A座1404	81.9
383	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028127号	2栋	2栋A座1405	66.57
384	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028422号	2栋	2栋A座1406	66.57
385	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027840号	2栋	2栋A座1407	81.9
386	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027848号	2栋	2栋A座1408	82.26
387	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028423号	2栋	2栋A座1501	81.9
388	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027854号	2栋	2栋A座1502	81.9
389	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027863号	2栋	2栋A座1503	81.78
390	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027867号	2栋	2栋A座1504	81.9

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼幢	单元	建筑面积 (平方米)
391	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027872号	2栋	2栋A座1505	66.57
392	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028012号	2栋	2栋A座1506	66.57
393	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027241号	2栋	2栋A座1507	81.9
394	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027250号	2栋	2栋A座1508	82.26
395	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027253号	2栋	2栋A座1601	81.9
396	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028427号	2栋	2栋A座1602	81.9
397	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028430号	2栋	2栋A座1603	81.78
398	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027257号	2栋	2栋A座1604	81.9
399	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027261号	2栋	2栋A座1605	66.57
400	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027282号	2栋	2栋A座1606	66.57
401	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027292号	2栋	2栋A座1607	81.9
402	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027296号	2栋	2栋A座1608	82.26
403	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027301号	2栋	2栋A座1801	81.9
404	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027317号	2栋	2栋A座1802	81.9
405	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027329号	2栋	2栋A座1803	81.78
406	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027331号	2栋	2栋A座1804	81.9
407	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028431号	2栋	2栋A座1805	66.57
408	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027335号	2栋	2栋A座1806	66.57
409	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028128号	2栋	2栋A座1807	81.9
410	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027339号	2栋	2栋A座1808	82.26

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
411	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027907号	2栋	2栋A座1901	81.9
412	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027920号	2栋	2栋A座1902	81.9
413	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027940号	2栋	2栋A座1903	81.78
414	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028434号	2栋	2栋A座1904	81.9
415	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027949号	2栋	2栋A座1905	66.57
416	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027966号	2栋	2栋A座1906	66.57
417	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027968号	2栋	2栋A座1907	81.9
418	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027974号	2栋	2栋A座1908	82.26
419	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028013号	2栋	2栋A座2001	81.9
420	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028008号	2栋	2栋A座2002	81.9
421	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028042号	2栋	2栋A座2003	81.78
422	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028055号	2栋	2栋A座2004	81.9
423	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028060号	2栋	2栋A座2005	66.57
424	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028071号	2栋	2栋A座2006	66.57
425	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028075号	2栋	2栋A座2007	81.9
426	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028125号	2栋	2栋A座2008	82.26
427	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028078号	2栋	2栋A座2101	81.9
428	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028436号	2栋	2栋A座2102	81.9
429	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027406号	2栋	2栋A座2103	81.78
430	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027415号	2栋	2栋A座2104	81.9

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
431	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027422号	2栋	2栋A座2105	66.57
432	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028471号	2栋	2栋A座2106	66.57
433	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027424号	2栋	2栋A座2107	81.9
434	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027461号	2栋	2栋A座2108	82.26
435	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027465号	2栋	2栋A座2201	81.9
436	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027469号	2栋	2栋A座2202	81.9
437	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028474号	2栋	2栋A座2203	81.78
438	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027472号	2栋	2栋A座2204	81.9
439	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027481号	2栋	2栋A座2205	66.57
440	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027484号	2栋	2栋A座2206	66.57
441	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027537号	2栋	2栋A座2207	81.9
442	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027542号	2栋	2栋A座2208	82.26
443	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027545号	2栋	2栋A座2301	81.9
444	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028480号	2栋	2栋A座2302	81.9
445	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027554号	2栋	2栋A座2303	81.78
446	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027569号	2栋	2栋A座2304	81.9
447	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027401号	2栋	2栋A座2305	66.57
448	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027389号	2栋	2栋A座2306	66.57
449	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027386号	2栋	2栋A座2307	81.9
450	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028662号	2栋	2栋A座2308	82.26

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼幢	单元	建筑面积 (平方米)
451	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028670号	2栋	2栋A座2401	81.9
452	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027363号	2栋	2栋A座2402	81.9
453	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027340号	2栋	2栋A座2403	81.78
454	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027341号	2栋	2栋A座2404	81.9
455	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027344号	2栋	2栋A座2405	66.57
456	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027352号	2栋	2栋A座2406	66.57
457	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027354号	2栋	2栋A座2407	81.9
458	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027365号	2栋	2栋A座2408	82.26
459	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027368号	2栋	2栋A座2501	81.9
460	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027373号	2栋	2栋A座2502	81.9
461	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027377号	2栋	2栋A座2503	81.78
462	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027380号	2栋	2栋A座2504	81.9
463	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028459号	2栋	2栋A座2505	66.57
464	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028133号	2栋	2栋A座2506	66.57
465	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027559号	2栋	2栋A座2507	81.9
466	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028658号	2栋	2栋A座2508	82.26
467	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028652号	2栋	2栋A座2601	81.9
468	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027565号	2栋	2栋A座2602	81.9
469	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028649号	2栋	2栋A座2603	81.78
470	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027568号	2栋	2栋A座2604	81.9

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
471	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027589号	2栋	2栋A座2605	66.57
472	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028646号	2栋	2栋A座2606	66.57
473	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028643号	2栋	2栋A座2607	81.9
474	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027596号	2栋	2栋A座2608	82.26
475	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027600号	2栋	2栋A座2701	81.9
476	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027605号	2栋	2栋A座2702	81.9
477	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027606号	2栋	2栋A座2703	81.78
478	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027609号	2栋	2栋A座2704	81.9
479	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027613号	2栋	2栋A座2705	66.57
480	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027616号	2栋	2栋A座2706	66.57
481	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027658号	2栋	2栋A座2707	81.9
482	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027659号	2栋	2栋A座2708	82.26
483	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028587号	2栋	2栋A座2801	81.9
484	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027754号	2栋	2栋A座2802	81.9
485	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027795号	2栋	2栋A座2803	81.78
486	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028584号	2栋	2栋A座2804	81.9
487	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027787号	2栋	2栋A座2805	66.57
488	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027786号	2栋	2栋A座2806	66.57
489	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027780号	2栋	2栋A座2807	81.9
490	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027778号	2栋	2栋A座2808	82.26

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
491	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027774号	2栋	2栋A座2901	81.9
492	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027773号	2栋	2栋A座2902	81.9
493	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027770号	2栋	2栋A座2903	81.78
494	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027768号	2栋	2栋A座2904	81.9
495	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027765号	2栋	2栋A座2905	66.57
496	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027762号	2栋	2栋A座2906	66.57
497	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027760号	2栋	2栋A座2907	81.9
498	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027758号	2栋	2栋A座2908	82.26
499	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027757号	2栋	2栋A座3001	81.9
500	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027755号	2栋	2栋A座3002	81.9
501	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027674号	2栋	2栋A座3003	81.78
502	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027681号	2栋	2栋A座3004	81.9
503	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028568号	2栋	2栋A座3005	66.57
504	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028553号	2栋	2栋A座3006	66.57
505	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027685号	2栋	2栋A座3007	81.9
506	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028546号	2栋	2栋A座3008	82.26
507	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027692号	2栋	2栋A座3101	81.9
508	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027713号	2栋	2栋A座3102	81.9
509	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028532号	2栋	2栋A座3103	81.78
510	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027720号	2栋	2栋A座3104	81.9

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
511	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027725号	2栋	2栋A座3105	66.57
512	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027728号	2栋	2栋A座3106	66.57
513	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027731号	2栋	2栋A座3107	81.9
514	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028523号	2栋	2栋A座3108	82.26
515	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028476号	2栋	2栋A座3201	81.9
516	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027736号	2栋	2栋A座3202	81.9
517	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028473号	2栋	2栋A座3203	81.78
518	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027738号	2栋	2栋A座3204	81.9
519	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027564号	2栋	2栋A座3205	66.57
520	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027561号	2栋	2栋A座3206	66.57
521	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027556号	2栋	2栋A座3207	81.9
522	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027555号	2栋	2栋A座3208	82.26
523	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028468号	2栋	2栋A座3301	81.9
524	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028135号	2栋	2栋A座3302	81.9
525	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027990号	2栋	2栋A座3303	81.78
526	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027549号	2栋	2栋A座3304	81.9
527	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027985号	2栋	2栋A座3305	66.57
528	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028138号	2栋	2栋A座3306	66.57
529	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028141号	2栋	2栋A座3307	81.9
530	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027981号	2栋	2栋A座3308	82.26

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
531	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027547号	2栋	2栋A座3401	81.9
532	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027544号	2栋	2栋A座3402	81.9
533	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028451号	2栋	2栋A座3403	81.78
534	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027543号	2栋	2栋A座3404	81.9
535	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027540号	2栋	2栋A座3405	66.57
536	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027978号	2栋	2栋A座3406	66.57
537	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027879号	2栋	2栋A座3407	81.9
538	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027884号	2栋	2栋A座3408	82.26
539	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027887号	2栋	2栋A座3601	81.9
540	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027891号	2栋	2栋A座3602	81.9
541	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027972号	2栋	2栋A座3603	81.78
542	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027894号	2栋	2栋A座3604	81.9
543	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027898号	2栋	2栋A座3605	66.57
544	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027910号	2栋	2栋A座3606	66.57
545	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027970号	2栋	2栋A座3607	81.9
546	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028143号	2栋	2栋A座3608	82.26
547	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027964号	2栋	2栋A座3701	81.9
548	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027922号	2栋	2栋A座3702	81.9
549	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027928号	2栋	2栋A座3703	81.78
550	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027934号	2栋	2栋A座3704	81.9

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
551	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027941号	2栋	2栋A座3705	66.57
552	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027942号	2栋	2栋A座3706	66.57
553	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027963号	2栋	2栋A座3707	81.9
554	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027944号	2栋	2栋A座3708	82.26
555	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027962号	2栋	2栋A座3801	81.9
556	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027838号	2栋	2栋A座3802	81.9
557	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028023号	2栋	2栋A座3803	81.78
558	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027861号	2栋	2栋A座3804	81.9
559	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027896号	2栋	2栋A座3805	66.57
560	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027899号	2栋	2栋A座3806	66.57
561	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027903号	2栋	2栋A座3807	81.9
562	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027905号	2栋	2栋A座3808	82.26
563	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027960号	2栋	2栋A座3901	81.9
564	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027909号	2栋	2栋A座3902	81.9
565	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027912号	2栋	2栋A座3903	81.78
566	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027913号	2栋	2栋A座3904	81.9
567	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027915号	2栋	2栋A座3905	66.57
568	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027918号	2栋	2栋A座3906	66.57
569	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027921号	2栋	2栋A座3907	81.9
570	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027925号	2栋	2栋A座3908	82.26

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
571	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027929号	2栋	2栋A座4001	81.9
572	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027932号	2栋	2栋A座4002	81.9
573	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028299号	2栋	2栋A座4003	81.78
574	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028310号	2栋	2栋A座4004	81.9
575	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028403号	2栋	2栋A座4005	66.57
576	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028319号	2栋	2栋A座4006	66.57
577	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028325号	2栋	2栋A座4007	81.9
578	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028348号	2栋	2栋A座4008	82.26
579	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027958号	2栋	2栋A座4101	81.9
580	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028417号	2栋	2栋A座4102	81.9
581	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028421号	2栋	2栋A座4103	81.78
582	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028429号	2栋	2栋A座4104	81.9
583	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028432号	2栋	2栋A座4105	66.57
584	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028437号	2栋	2栋A座4106	66.57
585	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028439号	2栋	2栋A座4107	81.9
586	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028440号	2栋	2栋A座4108	82.26
587	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028441号	2栋	2栋A座4201	81.9
588	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028442号	2栋	2栋A座4202	81.9
589	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028443号	2栋	2栋A座4203	81.78
590	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028464号	2栋	2栋A座4204	81.9

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
591	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028036号	2栋	2栋A座4205	66.57
592	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028034号	2栋	2栋A座4206	66.57
593	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028032号	2栋	2栋A座4207	81.9
594	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028031号	2栋	2栋A座4208	82.26
595	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028020号	2栋	2栋A座4301	81.9
596	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028003号	2栋	2栋A座4302	81.9
597	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028001号	2栋	2栋A座4303	81.78
598	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027999号	2栋	2栋A座4304	81.9
599	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027996号	2栋	2栋A座4305	66.57
600	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027994号	2栋	2栋A座4306	66.57
601	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027992号	2栋	2栋A座4307	81.9
602	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027988号	2栋	2栋A座4308	82.26
603	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027986号	2栋	2栋A座4401	81.9
604	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027983号	2栋	2栋A座4402	81.9
605	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027979号	2栋	2栋A座4403	81.78
606	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027977号	2栋	2栋A座4404	81.9
607	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027955号	2栋	2栋A座4405	66.57
608	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027973号	2栋	2栋A座4406	66.57
609	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028088号	2栋	2栋A座4407	81.9
610	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028090号	2栋	2栋A座4408	82.26

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
 「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
611	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028092号	2栋	2栋A座4501	81.9
612	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028095号	2栋	2栋A座4502	81.9
613	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028099号	2栋	2栋A座4503	81.78
614	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028124号	2栋	2栋A座4504	81.9
615	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028140号	2栋	2栋A座4505	66.57
616	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027950号	2栋	2栋A座4506	66.57
617	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028144号	2栋	2栋A座4507	81.9
618	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028188号	2栋	2栋A座4508	82.26
619	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028147号	2栋	2栋A座4601	81.9
620	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028151号	2栋	2栋A座4602	81.9
621	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028152号	2栋	2栋A座4603	81.78
622	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028453号	2栋	2栋A座4604	81.9
623	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028154号	2栋	2栋A座4605	66.57
624	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028159号	2栋	2栋A座4606	66.57
625	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028194号	2栋	2栋A座4607	81.9
626	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028161号	2栋	2栋A座4608	82.26
627	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028024号	2栋	2栋A座4701	81.9
628	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028026号	2栋	2栋A座4702	81.9
629	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028029号	2栋	2栋A座4703	81.78
630	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0028038号	2栋	2栋A座4704	81.9

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
631	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028044号	2栋	2栋A座4705	66.57
632	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028048号	2栋	2栋A座4706	66.57
633	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028054号	2栋	2栋A座4707	81.9
634	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028056号	2栋	2栋A座4708	82.26
635	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028063号	2栋	2栋A座4801	81.9
636	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028073号	2栋	2栋A座4802	81.9
637	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027678号	2栋	2栋A座4803	81.78
638	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0028611号	2栋	2栋A座4804	81.9
639	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026942号	2栋	2栋A座4805	66.57
640	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026601号	2栋	2栋A座4806	66.57
641	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026598号	2栋	2栋A座4807	81.9
642	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026609号	2栋	2栋A座4808	82.26
643	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027995号	2栋	2栋A座4901	81.9
644	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027677号	2栋	2栋A座4902	81.9
645	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026959号	2栋	2栋A座4903	81.78
646	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026599号	2栋	2栋A座4904	81.9
647	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026098号	2栋	2栋A座4905	66.57
648	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026600号	2栋	2栋A座4906	66.57
649	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027676号	2栋	2栋A座4907	81.9
650	碧沙北路以西、龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026957号	2栋	2栋A座4908	82.26

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

序号	地址坐落	权证编号	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
651	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026947号	2栋	2栋A座5001	81.9
652	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027919号	2栋	2栋A座5002	81.9
653	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026945号	2栋	2栋A座5003	81.78
654	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026603号	2栋	2栋A座5004	81.9
655	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027917号	2栋	2栋A座5005	66.57
656	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026604号	2栋	2栋A座5006	66.57
657	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026605号	2栋	2栋A座5007	81.9
658	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026607号	2栋	2栋A座5008	82.26
659	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027673号	2栋	2栋A座5101	81.9
660	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027993号	2栋	2栋A座5102	81.9
661	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026956号	2栋	2栋A座5103	81.78
662	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026608号	2栋	2栋A座5104	81.9
663	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027984号	2栋	2栋A座5105	66.57
664	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026954号	2栋	2栋A座5106	66.57
665	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0027989号	2栋	2栋A座5107	81.9
666	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第0026953号	2栋	2栋A座5108	82.26
合计	-	-	-	-	51,553.87

3.5.5 估价对象概况

(1) 土地概况

估价对象位于碧沙北路以西，龙勤路以南，估价对象所在地块东临碧沙北路、西邻空地、南邻坪山河、北临龙勤路。

估价对象范围内分摊土地面积为9,832.90平方米，土地使用权终止日期为2086年12月13日。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形，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“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。宗地范围内现建有5幢高层建筑物，包括1栋A座、1栋B座、2栋A座、2栋B座、2栋C座及配建幼儿园等生活配套设施。宗地周边聚集有众多在建工程及工业园区。

(2) 建筑物概况

估价对象位于碧沙北路以西，龙勤路以南，于2020年建成。根据委托方提供的物业资料，估价对象所在凤凰公馆（「凤凰公馆1栋B座、2栋A座」）为两幢地上约51层（不含屋面）的高层住宅塔楼，标准层层高2.8米，本次评估范围建筑面积为51,553.87平方米，为位于2-51层共666套保障性租赁住房。

根据权利人提供的资料，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 (套)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	装修状况
1栋B座	地上2层至地上51层	保障性租赁住房	286	21,900.72	21,900.72	简装
2栋A座	地上2层至地上51层	保障性租赁住房	380	29,653.15	29,653.15	简装
	合计		666	51,553.87	51,553.87	——

估价对象包括的666套租赁住房中，二房二厅户型190套，三房二厅户型476套。

(3) 装修情况如下：

外装修：外墙为涂料

内部装修：屋内地面铺设地砖、墙面大理石、涂料及木饰面、天花采用石膏板吊顶、阳台地面铺设瓷砖、天花及墙面为涂料、卧室门为普通木门、厨房门为铝合金推拉门、卫生间门为普通木门、铝合金推拉门（干湿分离隔断）。

卧室配置：中央空调、入户柜。

玄关配置：玄关鞋柜。

厨卫配置：

- ① 厨房配置：整体橱柜（含洗菜盆、水龙头、燃气灶）、抽油烟机。
- ② 卫生间配置：整体面盆（含龙头和盥洗镜）、镜柜、卫生洁具、淋浴花洒、毛巾架、置物架。

(4) 配套设施

估价对象每栋配有4部客梯，整栋楼宇配备宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、楼宇自控系统等设备设施。

(5) 物业占用情况

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为51,553.87平方米，已出租面积50,669.91平方米，出租率98%，租予655名租户，当期月租金总额为88.0万元（含增值税，不含物业管理费）。

3.6 价值时点

2022年3月31日

3.7 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額。

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2022年3月31日，房屋规划用途为保障性租赁住房，土地剩余使用年限为64.75年，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 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) 《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）
 - (k) 《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号）
- (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) 委托方提供的业权文件复印件等相关资料：
- (a) 《不动产权证书》【粤（2022）深圳市不动产权第0028053号】等666本
 - (b) 委托方及权利人《营业执照》复印件
 - (c) 《委托评估函》及《项目情况说明》原件
 - (d) 委托方或权利人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 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。估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，估价对象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权利人带来不同的收益，且不动产权利人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。估价对象于价值时点已取得

《不动产权证书》，土地用途为二类居住用地，房屋现状用途为保障性租赁住房，符合最高最佳使用原则。

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，在不动产估价时统一规定：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，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，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。

3.10 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，并研究了委托方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，依据评估原则，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」评估估价对象的市场价值。

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。

3.11 估价结果

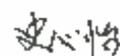
我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当贴现率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，该方法用于衡量假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南「凤凰公馆」保障性租赁住房项目，总建筑面积为51,553.87平方米，分摊国有建设用地使用权面积为9,832.90平方米，于2022年3月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币213,100,000元（大写人民币贰亿壹仟叁佰壹拾万元整），折合建筑面积单价4,134元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
凤凰公馆	51,553.87	51,553.87	666	213,100,000	4,134

备注：总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		2022.5.26
史心怡	1120210090		2022.5.26

3.13 协助估价的人员

李峰、范春鹏、莫文浩

3.14 实地查勘期

二〇二一年九月九日

3.15 估价作业日期

二〇二一年九月九日至二〇二二年五月二十六日

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

估价对象位于碧沙北路以西，龙勤路以南，估价对象所在地块东临碧沙北路、西邻空地、南邻坪山河、北临龙勤路。

估价对象范围内分摊土地面积为9,832.90平方米，土地使用权终止日期为2086年12月13日。

估价对象所在地块土地形状呈较规则多边形，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“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。宗地范围内现建有5幢高层建筑物，包括1栋A座、1栋B座、2栋A座、2栋B座、2栋C座及配建幼儿园等生活配套设施。宗地周边聚集有众多在建工程及工业园区。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象位于碧沙北路以西，龙勤路以南，于2020年建成。根据委托方提供的物业资料，估价对象所在凤凰公馆（「凤凰公馆1栋B座、2栋A座」）为两幢地上约51层（不含屋面）的高层住宅塔楼，标准层层高2.8米，本次评估范围建筑面积为51,553.87平方米，为位于2-51层共666套保障性租赁住房。

根据权利人提供的资料，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 (套)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	装修状况
1栋B座	地：2层至 地上51层	保障性租赁住房	286	21,900.72	21,900.72	简装
2栋A座	地上2层至 地上51层	保障性租赁住房	380	29,653.15	29,653.15	简装
合计			666	51,553.87	51,553.87	—

估价对象包括的666套租赁住房中，二房二厅户型190套，三房二厅户型476套。

(2) 装修情况

外装修：外墙为涂料

内部装修：屋内地面铺设地砖、墙面大理石、涂料及木饰面、天花采用石膏板吊顶、阳台地面铺设瓷砖、天花及墙面为涂料、卧室门为普通木门、厨房门为铝合金推拉门、卫生间门为普通木门、铝合金推拉门（干湿分离隔断）。

卧室配置：中央空调、入户柜。

玄关配置：玄关鞋柜。

厨卫配置：

① **厨房配置：**整体橱柜（含洗菜盆、水龙头、燃气灶）、抽油烟机。

② **卫生间配置：**整体面盆（含龙头和盥洗镜）、镜柜、卫生洁具、淋浴花洒、毛巾架、置物架。

(3) 配套设施

估价对象每栋配有4部客梯，整栋楼宇配备宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、楼宇自控系统等设备设施。

(4) 物业占用情况

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为51,553.87平方米，已出租面积50,669.91平方米，出租率98%，租予655名租户，当期月租金总额为88.0万元（含增值税，不含物业管理费）。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4

4.1.4 区位状况分析

位置状况

估价对象坐落于碧沙北路以西，龙勤路以南，其占用地块的土地四至为：东临碧沙北路、西邻空地、南邻坪山河、北临龙勤路。

本项目地处坪山区碧岭街道，周边以在建工程和工业园区为主。

交通状况

估价对象交通条件较好，轨道交通、公交以及自驾均可作为出行选择。

估价对象距离地铁14号线沙湖站（预计2022年开通）约2.3公里左右；500米范围内设有“碧桂园凤凰公馆站”、“龙勤碧沙路口”，“汤坑小学”等多个公交站点，多条公交线路通过，如833路、E20路、M368路、M564路、E22路等，公共交通便利；紧邻坪山大道，邻近龙勤路、碧沙北路等主要出行道路，自驾出行亦较为方便。估价对象直线距离深圳宝安国际机场约62.1公里，直线距离深圳坪山站约6.1公里、深圳北站约35.7公里、深圳东站约25.5公里。

周边环境

估价对象位于深圳市坪山区，周边以住宅和工业园区为主，主要的住宅区有：坪山御河园、力高君御国际等，住宅氛围良好，该区域内电子商务及仓储物流企业众多，整体环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

周边配套

该区域为坪山碧岭街道，其公共基础设施和相关配套设施处于快速发展阶段。目前周边主要公共设施包括深圳农村商业银行、深圳市坪山区汤坑小学、汤坑社区公园等，生活配套较为完善。

区位状况分析

估价对象位于坪山区碧沙北路以西，龙勤路以南。周边汇集较多已建住宅项目。估价对象周边的交通主干道有坪山大道、碧沙北路等，路面平整宽敞，估价对象直线距离深圳宝安国际机场约62.1公里，直线距离深圳坪山站约6.1公里、深圳北站约35.7公里、深圳东站约25.5公里，对内、对外交通较便捷，适合物流运输。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

截至价值时点，估价对象可租赁面积合计为51,553.87平方米，已出租面积50,669.91平方米，出租率98%，租予655名租户，当期月租金总额为88.0万元（含增值税，不含物业管理费）。

4.2.1 基础设施项目租金定价标准及配租方式

根据深圳市房地产和城市建设发展研究中心于2020年09月02日出具的《关于提交凤凰公馆项目基准租金评估结果和函》，凤凰公馆项目人才住房的租金定价标准，以深圳市房地产和城市建设发展研究中心评估的市场价格31.33元/平方米/月为基准租金；根据2020年09月25日坪山区住房保障中心发布的《坪山区住房保障中心关于凤凰公馆公共住房项目配租有关事项的通告》中约定，凤凰公馆项目基准租金标准为17.23元/平方米/月。然后再根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后确定各户型租金，实施差异化基准租金标准，即按照全市无房家庭和坪山无房家庭标准执行。

根据2020年09月25日坪山区住房保障中心发布的《坪山区住房保障中心关于凤凰公馆公共住房项目配租有关事项的通告》中约定，本项目总房源714套，分布在1栋B座和2栋A座。其中666套两房、三房户型住房面向市公共租赁住房坪山户籍在册轮候家庭、坪山区人才住房在库轮候家庭、坪山区人才住房在库轮候单位配租；其余48套四房户型住房根据有关规定面向区高层次人才及重点企业事业单位定向配租。本次配租中，面向市公共租赁住房坪山户籍在册轮候家庭房源数量共222套；面向坪山区人才住房在库轮候家庭房源数量共222套，其中两房（建筑面积约66平方米）房型数量为63套，三房（建筑面积约81平方米）房型数量为159套；面向坪山区人才住房在库轮候企（事）业单位房源数量共222套，其中两房

(建筑面积约66平方米) 房型数量为64套、三房(建筑面积约81平方米) 房型数量为158套, 上述面向人才住房轮候房源数量共计444套。房源配租面向不同人才住房轮候库人员采用不同标准, 深圳市公共租赁住房坪山户籍在册轮候家庭配租户型标准以其有效家庭人口数为依据, 三人家庭可选两房户型房源, 四人及以上家庭可选本项目所有户型房源; 坪山区人才住房在库轮候家庭配租户型标准以其申请户型为依据, 申请两房户型的可选两房户型房源, 申请三房户型的可选本项目所有户型房源; 坪山区人才住房在库轮候企(事)业单位配租户型标准根据坪山区住房保障相关政策规定执行。

4.2.2 租户结构分析

根据权利人提供的《租赁合同》及《项目情况说明》, 截至2022年3月31日, 估价对象租予655名租户, 下表显示截至2022年3月31日按租户性质及行业分类, 租赁面积及占比明细:

本项目租户行业占比

租户性质及行业分类	租赁面积 (平方米)	占已出租面积的百分比
个人	39,116.14	77.2%
机关	1,807.14	3.6%
事业单位	2,254.27	4.4%
零售业	787.87	1.6%
租赁业	1,218.44	2.4%
批发业	148.35	0.3%
房地产业	608.59	1.2%
汽车制造业	1,530.69	3.0%
商务服务业	281.61	0.6%
文化艺术业	133.09	0.3%
公共设施管理业	81.71	0.2%
专业技术服务业	1,024.89	2.0%
研究和试验发展	81.90	0.2%
土木工程建筑业	1,247.68	2.5%
科技推广和应用服务业	347.54	0.7%
总计	50,669.91	100%

4.2.3 租期分析

基础设施项目于2021年01月01日开始租赁，租期为3年。下表载列截至2022年3月31日，基于可租赁面积的平均加权租期（WALE）为1.99年，各租期长度租约面积及占比详情如下表：

各租期长度租约面积及占比：

租期长度	租赁面积（平方米）	占比
3年	50,669.91	100%

下表载列截至2022年3月31日，未来各期租约到期面积详情如下表：

未来各期租约到期面积及占比：

年份	到期租赁面积（平方米）	占比
2023年	31,946.06	63.1%
2024年	18,510.23	36.5%
2025年	213.62	0.4%

4.3 市场分析

4.3.1 经济环境

4.3.1.1 地区生产总值

2021年深圳市地区生产总值30,664.85亿元，同比增长6.7%，两年平均增长4.9%，呈现稳中求进的良好发展态势。深圳GDP首度跨越三万亿大关。2021年深圳经济社会持续恢复，在高质量发展的引领下，经济韧性不断增强，经济循环更加畅通，主要指标实现了预期目标，实现“十四五”良好开局。

深圳市地区生产总值及人均生产总值


备注：2021年深圳市人均地区生产总值乃根据2020年末常住人口计算得出

数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.2 固定资产投资及其增长

2021年，全市固定资产投资同比增长3.7%，两年平均增长5.9%。其中，工业投资同比增长27.1%，制造业投资增长22.5%，均高于全市固定资产投资增速。分行业看，计算机及办公设备制造业投资、电子及通信设备制造业投资分别增长34.3%、21.9%；交通运输、仓储和邮政业投资同比增长35.5%；科学研究和技术服务业投资增长89.4%。民生领域投资保持较高增速，其中，教育投资、卫生和社会工作投资分别增长39.2%、18.6%。

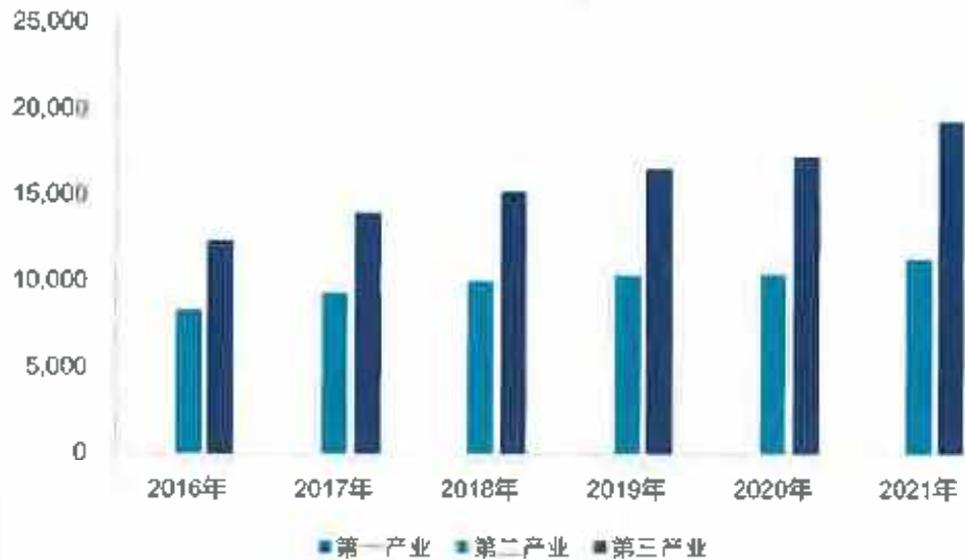
深圳市固定资产投资总额及增速


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.3 各产业增加值

2021年，深圳市第一产业增加值为26.59亿元，同比增长5.1%，两年平均增长0.9%；第二产业增加值11,338.59亿元，同比增长4.9%，两年平均增长3.4%；第三产业增加值19,289.67亿元，同比增长7.8%，两年平均增长5.8%。

制造业向阳生长，工业生产稳定恢复。2021年，全市规模以上工业增加值比上年增长4.7%，两年平均增长3.3%。超八成工业行业实现正增长，其中，通用设备制造业、电气机械和器材制造业增加值分别增长15.3%、13.3%。主要高技术产品产量快速增长，其中，新能源汽车、工业机器人、智能手机、3D打印设备分别增长173.9%、60.5%、40.9%、21.2%。新技术、新产业、新业态蓬勃发展，发展的动能更加强劲。工业企业利润显著回升，全年全市规模以上工业企业实现利润总额3,403.54亿元，增长23.7%。

深圳市各产业生产总值 (亿元)


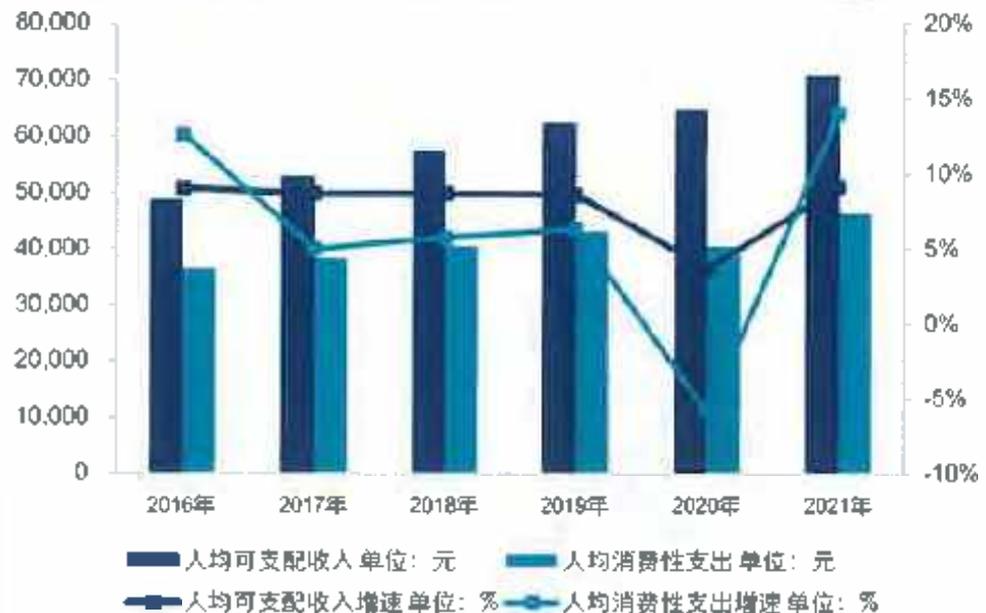
数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.4 居民收支水平

深圳市城镇居民人均可支配收入增长，近5年（2015-2020年）年复合增长率（名义）为7.8%，发展态势稳定。

2021年，全市居民人均可支配收入70,847元，比上年增加5,969元，名义增长9.2%；扣除价格因素实际增长8.2%，高出同期GDP增速1.5个百分点。财政收支较快增长，其中民生领域支出占财政支出占“大头”。全市地方一般公共预算支出4,570.22亿元，同比增长9.4%。其中，九大类民生领域支出同比增长12.6%，占总支出的比重为七成，卫生健康、教育等支出同比分别增长15.8%、13.5%。

深圳市人均可支配收入及人均消费性支出



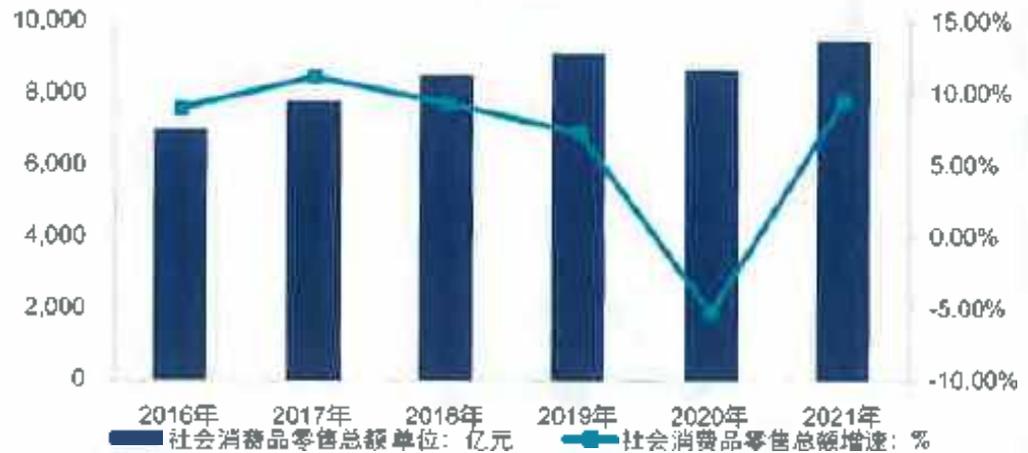
备注：根据国家统计局住户调查一体化改革部署，2014年起深圳全面实施一体化住户调查，调查样本数据汇总产生新口径深圳居民人均可支配收入、人均消费支出等收支数据。

数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.5 社会消费品零售总额

随着疫情控制有力，市民消费信心日益增强。深圳市 2021 年市场销售规模不断扩大，商品零售、住宿餐饮等接触性消费稳步恢复，互联网销售一枝独秀。2021 年，全市社会消费品零售总额 9,498.12 亿元，同比增长 9.6%，两年平均增长 1.9%。

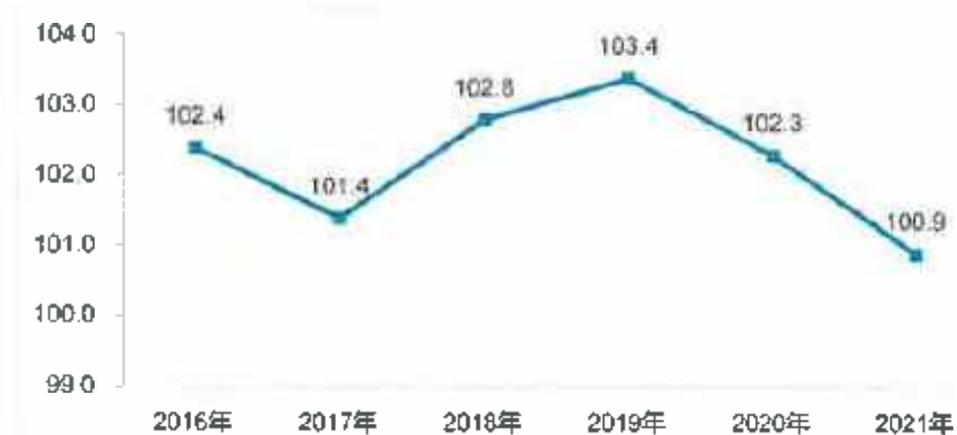
基本生活类商品稳定增长，限额以上单位日用品类、饮料类、粮油食品类和服装类商品零售额保持快速增长；消费升级类商品快速增长，限额以上单位金银珠宝类、通讯器材类、文化办公用品类、汽车类商品零售额同比分别增长 55.2%、49.4%、20.4%、10.8%，体现了消费升级的新趋势。

深圳市社会消费品零售总额及增速


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.6 物价水平

2021年，居民消费价格温和上涨。全市居民消费价格同比上涨0.9%。其中，食品烟酒价格上涨0.2%，衣着价格上涨0.3%，居住价格下降0.1%，生活用品及服务价格上涨1.7%。

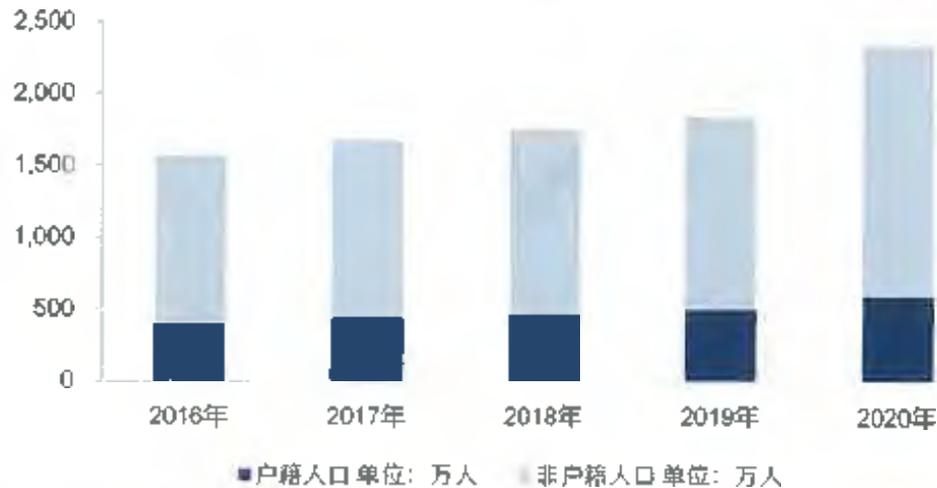
深圳市居民消费价格指数（以上年为100）


数据来源：深圳统计年鉴及统计公报

4.3.1.7 人口规模和结构

根据第七次全国人口普查公报，截至 2020 年 11 月 1 日零时，深圳市常住人口（含深汕特别合作区，下同）1,756.01 万人，占全省常住人口数的 13.93%，与 2010 年（第六次全国人口普查，下同）的 1,042.40 万人相比，增加 713.61 万人，增长 68.46%，年均增长 5.35%。全市共有家庭户 642.46 万户，集体户 106.26 万户，家庭户人口为 1,448.07 万人，集体户人口为 307.94 万人。2020 年，全市平均每个家庭户的人数为 2.25 人，比 2010 年第六次全国人口普查的 2.12 人增加 0.13 人。

深圳市人口规模和结构



数据来源：深圳统计年鉴及第七次全国人口普查公报

备注：2021 年深圳市人口数据尚未公布，2020 年采用全国第七次人口普查数据

4.3.2 坪山区人才住房市场概况

4.3.2.1 坪山区 2020 年度-2021 年度各批次人才住房配租信息概况

2020 年，坪山区住房保障中心共发布了三批次的《坪山区住房保障中心关于供应 2020 年人才住房（社会存量住房）的通告》，第一到第三批配租总供应房源数量分别为 525、20、20 套，房间类型以单间户型为主。配租主要面向个人及家庭。

2020 年 10 月 16 日，坪山区住房保障中心发布了《坪山区住房保障中心关于安居秀馨苑和信达泰禾·金尊府公共住房项目配租有关事项的通告》；2021 年 4 月 29 日，坪山区住房保障中心发布了《坪山区住房保障中心关于锦绣华晟家园（一标）公共住房项目配租有关事项的通告》。上述通告内项目均面向市公共租赁住房坪山户籍在册轮候家庭、坪山区人才住房在库轮候家庭、坪山区人才住房在库轮候单位配租。其中，信达泰禾·金尊府公共住房项目供应房源共 576

套，均为两房户型，其中面向坪山区人才住房在库轮候家庭及坪山区人才住房在库轮候企（事）业单位的房源均为 192 套，合计 384 套；锦绣华晟家园（一标）公共住房项目供应房源共 384 套，均为单身公寓户型，其中面向坪山区人才住房在库轮候人的房源为 140 套。

4.3.2.2 坪山区项目周边同类人才住房配租信息

位于坪山区的凤凰公馆项目附近主要有信达泰禾·金尊府、锦绣华晟家园（一标）、碧湖春天东花园、中海万锦熙岸华庭、恒大成一期花园和谷仓居六个出租的人才住房项目。各批次配租公告中涉及上述六个项目的配租信息如下表所示。

坪山区项目周边典型人才住房项目配租信息

项目名称	信达泰禾·金尊府	锦绣华晟家园（一标）	碧湖春天东花园	中海万锦熙岸华庭	恒大成一期花园	谷仓居
项目地址	坪山区坪山大道与锦龙大道交汇处	坪山区丹梓大道南侧、深业御园北侧	坪山区碧岭街道坪山大道和汤坑路交汇处西	坪山区龙田街道金牛东路与创景路交汇处西南角	坪山区坪山街道龙坪路与规划松坪路交汇处东南侧	坪山区马峦街道东纵路与民强路交汇处东南侧
2021 年配租租金（元/平方米/月）	18.29	14.25	17.47	15.14	19.68	16.88

来源：坪山区住房保障中心，戴德梁行整理

租金水平方面，根据坪山区住建局公示的配租信息，信达泰禾·金尊府、锦绣华晟家园（一标）、碧湖春天东花园、中海万锦熙岸华庭、恒大成一期花园和谷仓居的配租租金分别为 18.29 元/平方米/月、14.25 元/平方米/月、17.47 元/平方米/月、15.14 元/平方米/月、19.68 元/平方米/月、16.88 元/平方米/月。

坪山区项目周边典型人才住房项目位置示意图



4.4 最高最佳利用分析

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。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》,估价对象具有合法的产权且用途合法。

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《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》以及《项目竣工验收报告》,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。估价对象房屋用途为保障性租赁住房，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。估价对象地处深圳市坪山区，邻近坪山大道和碧沙北路，属于坪山碧岭街道。该片区环境优越、配套完善，用途为住宅，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，几种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，现状应予以保持的是：现状价值大于重新立项新建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，估价对象所处房屋用途为保障性租赁住房，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

4.5.1 估价方法适用性分析及定义

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,利用折现率或资本化率、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折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后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。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
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。

4.5.2 估价方法的选择

根据《资产评估法》的相关规定，评估人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法外，应当选择两种以上评估方法。根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准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不动产价值的评估方法。

因估价对象作为保障性租赁住房，政策上对于该类物业的交易流通有较为严格的限制，故市场上类似项目交易案例较难获取。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象作为保障性租赁住房，土地及项目获取方式特殊，建设成本有政策性指导，且项目周边多为商品房，难以提取类似的土地成交及建设成本案例，重新建设的土地客观成本难以量化；同时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，故本次估价不采用成本法估价。

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评估。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

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基本方法。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,利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益,将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

应用收益法进行估价时,应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率、将未来收益折现为现值的步骤进行。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 保障性租赁住房租金定价

根据深圳市房地产和城市建设发展研究中心于2020年09月02日出具的《关于提交凤凰公馆项目基准租金评估结果和函》,凤凰公馆项目人才住房的租金定价标准,以深圳市房地产和城市建设发展研究中心评估的市场价格31.33元/平方米/月为基准租金;根据2020年09月25日坪山区住房保障中心发布的《坪山区住房保障中心关于凤凰公馆公共住房项目配租有关事项的通告》中约定,凤凰公馆项目基准租金标准为17.23元/平方米/月。然后再根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后确定各户型租金,实施差异化基准租金标准,即按照全市无房家庭和坪山无房家庭标准执行。

4.6.1.2 租金收入确定方法

根据权利人提供资料,估价对象租赁住房可出租房间数为666套,可出租面积为51,553.87平方米,已出租房间数为655套,已出租面积为50,669.91平方米,出租率为98%。对于已出租部分物业,租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金,现有租赁合同到期后及空置租赁住房按照该项目于价值时点保障性租赁住房租金标准计算租赁收入。

4.6.1.3 与收入相关的其他参数

➤ 出租率

根据深圳市坪山区人才住房租赁市场的历史成交数据，我们认为本项目出租率会持续保持在较高水平。预测期内租赁住房的出租率预计稳定在98%。

➤ 免租期

目前已经签订的保障性租赁住房合同中未约定免租期。

➤ 租金价格调整频率及幅度

根据委托方及运营机构的介绍，权利人同意将凤凰公馆项目供应给坪山区住房保障中心进行配租。根据2020年09月25日坪山区住房保障中心发布的《坪山区住房保障中心关于凤凰公馆公共住房项目配租有关事项的通告》中约定，凤凰公馆项目基准租金标准为17.23元/平方米/月。然后再根据各户型、朝向及楼层进行系数修正后确定各户型租金，实施差异化基准租金标准，即按照全市无房家庭和坪山无房家庭标准执行。按照上述公告，截至目前已经签约的租赁租房合同均按照前述金额执行。

根据委托方及运营机构的介绍，深圳市各区住房和建设局需向市公共住房租金定价管理服务平台发起定价需求，深圳市房地产和城市建设和发展研究中心将受市公共住房租金定价管理服务平台的委托，根据深圳市公共住房租金定价相关规则对价格测算后提供给区住房和建设局。一般来说，此类租赁住房的定价较市场价格有一定比例的折扣。

根据运营机构对该项目未来经营状况的预测，预测期内预计租赁住房租金调价调整幅度为：以租赁合同约定三年为周期，每三年到期后具备调价的可能性，价格调增幅度预计为2%。

估价师调查了有关深圳市坪山区近年来的住宅租赁市场租金平均增长情况，我们认为上述价格调整幅度预期是比较谨慎且具备合理性，能反映出公共租赁住房定价的公共性和合理性。

4.6.2 运营支出

➤ 物业管理费用

根据委托方提供的《凤凰公馆项目物业委托服务协议》，估价对象目前委托碧桂园生活服务集团股份有限公司提供物业管理服务，其中：住宅部分物业费按3.9元/平方米/月收取，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由权利人承担。

➤ 物业专项维修资金

根据委托方提供的《凤凰公馆项目物业委托服务协议》，物业专项维修资金的收费标准为0.25元/平方米/月，已出租的部分由物业公司向租户直接收取，空置部分由权利人承担。

➤ 维修保养费用

维修保养费用一般包括日常维护检测及小型修理费用，根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》，该物业2022年至2031年期间预计所发生的维修保养费用总和为1,061,584元，考虑到该物业属于新建项目，尚在保修时间内，本次评估参考《技术尽职调查报告》分阶段给出的预测数据，按照同期该物业总运营收入的一定比例进行测算。

➤ 外部机构运营管理费用

根据基金管理人、计划管理人及项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》，基本运营管理服务费按照基础设施项目运营收入的4%由运营管理机构向项目公司收取。

➤ 保险费

估价对象保险费包括财产一切险及房屋出租人责任保险，年度财产一切险金额为17,012.78元，年度房屋出租人责任保险金额为13,320.00元。

4.6.3 非运营支出

➤ 增值税及附加

增值税：增值税销项税额按照年总运营收入的9%计算，此外测算中进项税期初抵扣金额按照权利人提供的可抵扣金额18,571,821.76元测算；

城市维护建设税：取增值税税额的7%；

教育费附加：取增值税税额的3%；

地方教育费附加：取增值税税额的2%。

➤ 房产税

根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164号），纳税单位

新建或购置的新建房屋(不包括违章建造的房屋),自建成或购置之次月起免纳房产税三年,估价对象的房产税计征开始时间为2023年11月1日。

➤ 城镇土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定：“土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据,依照规定税额计算征收。根据权利人提供的资料,估价对象土地使用税收费标准为3元/平方米/年,分摊土地计税面积为9,832.90平方米,则每年应缴纳的城镇土地使用税约为人民币29,499元。

➤ 印花税

按照国家现行印花税相关规定,财产保险合同和财产租赁合同实行比例税率,税率为0.1%,应税依据不包括列明的增值税税款。

4.6.4 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。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更换及改造。根据深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《技术尽职调查报告》,该物业2022年至2031年期间预计所发生的资本性支出总和为2,537,228元,考虑到该物业属于新建项目,尚在保修时间内,本次评估参考《技术尽职调查报告》分阶段给出的预测数据,按照同期该物业总运营收入的一定比例进行测算。

4.6.5 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

综上,通过对运营收入、运营支出、非运营支出及资本性支出的分析,预计2022年4月1日至2023年12月31日估价对象运营收入及运营净收益情况如下:

年份	运营收入 (万元)	运营净收益 (万元)
2022年4月1日-2022年12月31日	793	746
2023年1月1日-2023年12月31日	1,058	988

备注:上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托方及权利人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况,以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断,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报告估价时点的估值测算过程数据,不可直接作为现金流预测使用。

4.6.6 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2086年12月13日,于价值时点2022年3月31日,其土地剩余使用年期为64.75年。

4.6.7 报酬率（折现率）的确定

本次评估测算采用5.0%的折现率。该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，我们在确定上述折现率时，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，无风险报酬率参照评估基准日公布的十年期国债的收益率2.78%进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，我们认为类似业务的风险报酬率在3%-5%之间。本次估价对象位于一线城市深圳，当地社会经济环境发展良好，本项目属于保障性租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为本项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，我们认为计算采用上述6%折现率较为合理。

4.6.8 结论

综上，于价值时点2022年3月31日，估价对象收益法计算的市场价值为人民币213,100,000元，按照建筑面积计算，折合单价为人民币4,134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连串定期现金流量，并就该一连串现金流量采用适当报酬率，以制订关于估价对象租金收入现值之指标，用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或业主可对物业可能带来之长期回报作出估价。

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南「凤凰公馆」保障性租赁住房项目，总建筑面积为51,553.87平方米，分摊国有建设用地使用权面积为9,832.90平方米，于2022年3月31日在估价假设和限制条件下，其市场价值为人民币213,100,000元（大写人民币贰亿壹仟叁佰壹拾万元整），折合建筑面积单价4,134元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	其中租赁住房建筑面积 (平方米)	房间套数 (套)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
凤凰公馆	51,553.87	51,553.87	666	213,100,000	4,134

备注：总估值取整至十万位，市场价值单价取整至个位。

5 附件

5.1 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：

我们委托贵公司对深圳市安居百泉阁管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处【安居百泉阁】、深圳市安居锦园管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路【安居锦园】、深圳市安居鼎吉管理有限公司所拥有的位于中国广东省深圳市大鹏新区大鹏办事处鹏飞路南侧【保利香樟苑】及中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西,龙勤路以南【凤凰公馆】四处保障性租赁住房及配套项目（以下简称“该物业”）市场价值进行评估。为我们作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。具体委托事项如下：

1. 价值时点为：2022年03月31日；
2. 估价目的：为我们作为红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的原始权益人、基金管理人、专项计划管理人以及总协调人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据；
3. 该物业清单如下：

编号	项目名称	位置	业态	建筑面积 (平方米)
1	安居百泉阁	中国广东省深圳市福田区安托山片区侨香三道与安托山六路交汇处	保障性租赁住房 配套商业 地下车库	53,606.58
2	安居锦园	中国广东省深圳市罗湖区罗湖街道宝安北路	保障性租赁住房、 车库	35,130.89
3	保利香樟苑（90平米 （含）以下）	中国广东省深圳市大鹏新区 大鹏办事处鹏飞路南侧	保障性租赁住房	16,457.28
4	凤凰公馆（90平米 （含）以下）	中国广东省深圳市坪山区碧 沙北路以西,龙勤路以南	保障性租赁住房	51,553.87
合 计	—	—	—	156,748.62

4. 该物业的房屋及土地等权属信息以物业权利人提供的产权文件为准，该物业的运营情况及相关税费以物业权利人提供经营数据及《项目情况说明》为准，该物业未来十年的维修保养及资本性支出预测金额乃以原始权益人聘请的第三方专业机构出具的《技术尽职调查报告》为准。



深圳市人才安居集团有限公司

2022年6月16日



红土创新基金管理有限公司

2022年6月25日



深创投红土资产管理(深圳)有限公司

2022年6月15日



深创投不动产基金管理(深圳)有限公司

2022年6月25日

6.2 项目情况说明

项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为基础设施项目权利人参与红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金发行工作，本次入池资产为中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西、龙勤路以南【凤凰公馆】保障性租赁住房项目（以下简称『该物业』），我对『该物业』相关事项介绍如下：

1、项目概况

『该物业』为位于中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆共 666 套人才租赁住房房地产。宗地范围内共建有 2 栋建筑，为凤凰公馆 1 栋 B 座、2 栋 A 座，总建筑面积合计为 51,553.87 平方米，用途为住宅，分摊国有建设用地使用权面积为 9,832.90 平方米。其中：1 栋 B 座共计 286 套，单套建筑面积为 66.19-81.83 平方米的二室至三室房屋；2 栋 A 座共计 380 套，单套建筑面积为 66.25-82.26 平方米的二室至三室房屋。

2、产权状况

『该物业』已取得 666 本《不动产权证书》，总建筑面积为 51,553.87 平方米，具体信息如下：

序号	地址坐落	不动产权证书编号	用途	栋号	单元	建筑面积 (平方米)
1	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0028053 号	二类居住用地/住宅	1 栋	1 栋 B 座 202	80.53
2	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027098 号	二类居住用地/住宅	1 栋	1 栋 B 座 203	80.41
3	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0026981 号	二类居住用地/住宅	1 栋	1 栋 B 座 204	80.53
4	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027353 号	二类居住用地/住宅	1 栋	1 栋 B 座 205	66.29
5	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027384 号	二类居住用地/住宅	1 栋	1 栋 B 座 206	66.41
6	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027145 号	二类居住用地/住宅	1 栋	1 栋 B 座 302	80.53
7	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027399 号	二类居住用地/住宅	1 栋	1 栋 B 座 303	80.41
8	碧沙北路以西，龙勤路以南凤凰公馆	粤（2022）深圳市不动产权第 0027004 号	二类居住用地/住宅	1 栋	1 栋 B 座 304	80.53

序号	地址坐落	不动产权证书编号	用途	楼栋	单元	建筑面积 (平方米)
660	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027993号	二类居住用地/住宅	2栋	2栋A座5102	81.9
661	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026956号	二类居住用地/住宅	2栋	2栋A座5103	81.78
662	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026608号	二类居住用地/住宅	2栋	2栋A座5104	81.9
663	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027984号	二类居住用地/住宅	2栋	2栋A座5105	66.57
664	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026954号	二类居住用地/住宅	2栋	2栋A座5106	66.57
665	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0027989号	二类居住用地/住宅	2栋	2栋A座5107	81.9
666	碧沙北路以西, 龙勤路以南凤凰公馆	粤(2022)深圳市不动产权第0026953号	二类居住用地/住宅	2栋	2栋A座5108	82.26
-	-	合计	-	-	-	51,553.87

于2022年03月31日,『该物业』不存在抵押权设定。

3、租赁状况

截至2022年3月31日,『该物业』总建筑面积51,553.87平方米,可出租面积51,553.87平方米,已出租面积50,669.91平方米,共有655名租户。租赁详细状况请见附件一。

4、相关运营成本及税费

根据基金管理人、计划管理人及项目公司与运营管理机构签署的《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基础设施运营管理服务协议》,基本运营管理服务费按照基础设施项目运营收入的一定比例由我公司向运营管理机构支付;根据《凤凰公馆项目物业委托服务协议》,『该物业』由碧桂园生活服务集团股份有限公司提供物业管理服务,已出租物业产生的物业管理费及专项维修资金由物业管理服务机构向租户收取,空置物业产生的物业管理费及专项维修资金由物业管理服务机构向我公司收取;根据我公司签署的《保险合同》,我公司2022年至2023年缴纳的保险费包括财产一切险、公共责任险及房屋出租人责任保险,其中:年度财产一切险金额为17,012.78元,年度房屋出租人责任保险金额为13,320.00元;增值税的征收方式采用一般征收,增值税税率为9%、附加税税率为12%,『该物业』2022年期初进项税可抵扣金额为

18,571,821.76 元；房产税采用从租计征方式，住宅用途的房产税率为 4%，房产税计征开始时间为 2023 年 11 月 1 日。城镇土地使用税收费标准为 3 元/平方米/年，分摊土地计税面积为 9,832.90 平方米，每年应缴纳的城镇土地使用税约为 29,499 元；印花税按照财产保险合同和财产租赁合同实行比例税率，税率为 0.1%，应税依据不包括列明的增值税税款。

综上，我公司提供之相关权证资料复印件均与原件相符，成本数据及运营数据真实有效、至报告出具日该权证文件所载的相关内容未发生变更，并对其真实性、合法性和完整性负责。该物业于 2022 年 3 月 31 日至报告出具之日，状态未发生变化。



5.3 物业位置图



5.4 估价对象内外部状况及周围环境照片



估价对象外立面



物业服务中心



估价对象-两房两厅-厨房



估价对象-两房两厅-卧室



估价对象-两房两厅-客厅



估价对象-两房两厅-卫生间



估价对象-两房两厅-阳台



估价对象-三房两厅-阳台



估价对象-三房两厅-厨房



估价对象-三房两厅-卧室

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日



估价对象-三房两厅-客厅



估价对象-三房两厅-卫生间



东侧碧沙北路



北侧龙勤路



南侧坪山河



西侧空地

5.5 委托方及权利人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5D7L1BQXP



名称 深圳市人才安居集团有限公司
类型 有限责任公司（国有独资）
法定代表人 赵宏伟

成立日期 2016年06月30日
住所 深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F-29F（27楼-29楼）

重要提示

1. 本营业执照适用范围由登记机关确定，在经营范围中属于法律、法规和国务院决定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展经营活动。
2. 国家正推行经营范围和许可事项相分离改革及年报信息和其他信用信息，请尽快无下划的国家企业信用信息公示公示系统填报信息并于一月内完成。
3. 各市场主体每年于规定期限内完成年度报告公示，逾期不报或公示虚假信息，在法定期限内公示不完整的，在法定期限内公示不完整的，在法定期限内公示不完整的。



登记机关

2021年03月08日



营业执照

统一社会信用代码
91440300306262177A



名称 红土创新基金管理有限公司
类型 有限责任公司（法人独资）
法定代表人 阮菲

成立日期 2014年06月18日
住所 深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋
201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

重要提示
1. 商事主体应当依法开展经营活动，经营过程中不得从事违法经营活动，取得市场监管部门批准后方可开展经营活动。
2. 商事主体应当依法履行纳税义务，依法申报纳税。
3. 商事主体应当依法履行社会责任，诚信经营，公平竞争，不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。
4. 商事主体应当依法履行环境保护义务，不得污染环境。
5. 商事主体应当依法履行安全生产义务，不得发生生产安全事故。
6. 商事主体应当依法履行消费者权益保护义务，不得侵害消费者权益。
7. 商事主体应当依法履行产品质量义务，不得销售假冒伪劣产品。
8. 商事主体应当依法履行知识产权保护义务，不得侵犯他人知识产权。
9. 商事主体应当依法履行数据安全义务，不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。
10. 商事主体应当依法履行网络安全义务，不得利用网络从事违法经营活动。



登记机关

2021年05月21日



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5GCI0383



名称 深圳投红上资产管理(深圳)有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 罗霄鸣

成立日期 2020年09月07日

住所 深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102

重要提示
1. 市场主体应当依法履行公示义务, 未按规定公示信息的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会被列入经营异常名录或严重违法失信名单。
2. 市场主体应当依法履行纳税义务, 未按规定纳税的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会被列入税收违法失信黑名单。
3. 市场主体应当依法履行环保义务, 未按规定履行环保义务的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会被列入环保失信黑名单。
4. 市场主体应当依法履行安全生产义务, 未按规定履行安全生产义务的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会被列入安全生产失信黑名单。
5. 市场主体应当依法履行劳动保障义务, 未按规定履行劳动保障义务的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会被列入劳动保障失信黑名单。
6. 市场主体应当依法履行消费者权益保护义务, 未按规定履行消费者权益保护义务的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会被列入消费者权益保护失信黑名单。
7. 市场主体应当依法履行其他法定义务, 未按规定履行其他法定义务的, 会受到行政处罚, 情节严重的, 会被列入其他失信黑名单。



登记机关

2020年11月



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5EQUYA9Y



名称 深圳投不动产基金管理(深圳)有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 倪泽望

成立日期 2017年09月04日
住所 深圳市前海深港合作区南山街道临海大道59号海运中心主塔楼2113D

重要提示

1. 国家主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。
2. 国家工商行政管理总局许可开展项目等有关事项企业信用信息公示系统(国家企业信用信息公示系统)公示后按章打印公示上的第二张码查询。
3. 国家商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业年度报告(企业年度报告公示)查询。

登记机关



2019年10月14日



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5H0EM423



名称 深圳市安居鼎吉管理有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
法定代表人 莫夏云

成立日期 2021年09月17日

住所 深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道2016号招商银行深圳分行大厦27F

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展经营活动。
2. 请仔细核对经营范围和许可事项等项目是否与申报信息及其他注册信息一致。请登录左下方的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右下方的二维码查询。
3. 各商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关报送上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2021年09月17日

中国广东省深圳市坪山区碧沙北路以西龙勤路以南
「凤凰公馆」保障性租赁住房项目

价值时点：2022年3月31日

5.6 估价对象权属证明复印件

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2024 年 月 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 44131674030



表 (续) (保里街) 不动产权第 405/2016/013 号

权利人	保里街发展商有限公司 (保里街) 有限公司 (1997年11月11日)
共有情况	独立所有
坐落	保里街第 405/2016/013 号 (保里街)
不动产单元号	405/2016/013/013-013/013/013/013
权利类型	房屋所有权 (住宅)
权利性质	出让
用途	住宅
面积	约 100 平方米
使用期限	70 年，从 2016 年 11 月 11 日起至 2086 年 11 月 11 日止
权利其他状况	1. 抵押：是 (抵押权人：渣打银行) 2. 查封：否 3. 异议：否 4. 预告登记：否 5. 其他：无

附 记

非商品房。
权利人根据《关于保利香港项目、凤凰公馆项目的资产划转协议》取得该房产。协议签署日期：2023-02-28。
说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。

5.7 估价机构营业执照复印件

5.8 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

此复印件仅供办理
其他用途者概不
使用
他用无效，再次复印无效。

企业名称：深圳市鹏博泰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西路1号嘉里建设广场T2
座503A、503B1

有效期：至2024年11月03日

备案等级：壹级



请先在广东省住房和城乡建设厅门户网站，进入“业务办事”栏目查询

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月20日



5.9 估价人员相关专业执业资格复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。

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" in promulgated real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208466

姓名 / Full name

于红
性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120104197604187646

注册号 / Registration No.

11201-0022

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

2024-10-27

持证人签名 / Bearer's signature

于红



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。

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" in promulgated real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00208385

姓名 / Full name

史心情
性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13013119910202010x

注册号 / Registration No.

1120210090

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

2024-09-28

持证人签名 / Bearer's signature

史心情



（本页为《红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》签署页,无正文）

