

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式 基础设施证券投资基金招募说明书

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国建设银行股份有限公司

重要提示

（一）华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证监会 2022 年 8 月 5 日证监许可[2022] 1729 号文注册募集。

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

（三）本基金主要投资于最终投资标的为租赁住房类型基础设施项目的基础设施资产支持证券。基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，基础设施基金 80% 以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。基础设施基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

（四）本基金采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

（五）基金的过往业绩并不预示其未来表现；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间基础设施项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金基础设施资产评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

（六）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。

（七）基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况导致的投资风险，由投资者自行承担。

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

（九）本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营

收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

（十）支付给运营管理机构成本、费用情况

本基金的运营管理费包括基本服务费和激励服务费，具体详见招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理服务协议的主要内容”之“（六）费用收取”部分。

重要风险提示

一、与基础设施基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

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

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，基础设施基金尚在试点阶段，整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

（三）发售失败的风险

本基金发售时，存在募集期限届满时因基金份额总额未达到准予注册规模的 100%、募集资金规模不足 2 亿元、认购人数少于 1000 人、原始权益人或同一控制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公开发售数量的 70%等情况导致发售失败的风险。如发售失败，管理人将在募集文件约定期限内退回投资者的认购款及认购款的募集期利息。

（四）交易失败的风险

本基金 80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，以上投资及交易过程中，可能存在资产支持专项计划发行失败，基础设施项目公司股权未能在约定期限内交割等风险，导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成等风险。

（五）暂停上市或终止上市的风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市，对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

（六）本基金整体架构所涉及相关交易风险

1、基金合同生效后，本基金将以首次募集资金认购中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划，中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划将收购 SPV 进而持有项目公司。

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

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

4、本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

（七）管理风险

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

（八）关联交易及利益冲突风险

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

（九）集中投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金收益的影响。而本基金存续期内 80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得基础设施项目公司全部股权。因此，本基金将具有较高的集中投资风险。

（十）新种类基金收益不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金品种，因此暂无可用以判断其中长期表现的历史业绩，因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料或其他类型基金管理业绩不能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从基础设施项目经营中获得足够收益。

（十一）基金净值波动的风险

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

（十二）基金提前终止的风险

本基金存续期限为 62 年，而根据相关法律及基础设施项目证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2080 年（文龙家园项目）和 2083 年（熙悦尚郡项目）到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不能保证土地使用权一定能够续期。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。

（十三）计划管理人、托管人尽职履约风险

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

（十四）相关参与机构的操作及技术风险

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

（十五）市场风险

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

1、信用风险

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

2、利率风险

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

3、收益率曲线风险

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

4、利差风险

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

5、市场供需风险

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

6、购买力风险

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

二、与基础设施项目相关的风险

（一）基础设施项目的行业风险

具有保障性质的租赁住房行业易受行业政策、人口状况及当地经济发展水平影响。行业政策方面，公租房的租金定价、配租安排、税收优惠等受政府政策影响较大；人口方面，公租房的需求受地区人口数量及结构影响；经济发展方面，受疫情等因素影响，宏观经济面临挑战加大。如果未来出现行业政策变化、城市人口增速下降或流出、经济增速持续放缓，将影响基础设施项目收入，进而影响本基金的收益。

（二）基础设施项目的政策风险

本基金投资的基础设施项目为公共租赁住房（即“公租房”）项目，在基础设施基金成立后，基础设施项目仍将按照北京市公租房管理规定运营。基础设施项目已经纳入北京市公租房统一管理范围，其租赁定价标准、租户入住资格受政府相关部门审核、备案或指导，基础设施项目运营方未来对包括租金定价、租金调整、配租安排等市场化调整的空间较为有限。如未来国家或北京市关于

公租房政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、入住审核条件趋严等，可能存在因此导致基础设施项目运营收入降低的风险。

（三）基础设施项目市场风险

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

（四）竞争项目风险

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

（五）租赁市场需求变化的风险

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

（六）基础设施项目运营风险

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

（七）租金定价和调整的风险

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

（八）租赁安排受政策影响的风险

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

（九）承租人履约风险

截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目已出租房间 1,326 间，熙悦尚郡项目已出租房间 727 间，租户数量较多。同时，基础设施项目主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员，财务实力有限。如果承租人未能按照租赁合同约定的时间和金额向项目公司支付租金，将对基础设施项目现金流水平造成不利影响，进而影响本基金收益。

（十）基础设施项目运营管理机构履职风险

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

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

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

（十一）租赁合同换签风险

截至 2022 年 3 月 31 日，本基金基础设施项目个人租户和企业租户的承租房间数占比分别为 84.32% 和 15.68%。根据北京保障房中心与项目公司签署的相关资产重组协议，自资产交割日（指基础设施项目对应的房屋所有权及其对应的土地使用权的转移登记手续全部办理完毕之日）起，项目公司享有和承担与基础设施项目相关的全部收益（包括但不限于基础设施项目的租金收益和物业运营收益）、成本和风险。

北京保障房中心与项目公司确认，租赁合同项下出租人在资产交割日前（不含该日）的所有权益、义务和责任均归北京保障房中心享有和承担；自资产交割日（含该日）起，项目公司取代北京保障房中心成为租赁合同项下出租人，享有和承担出租人在资产交割日（含该日）后的所有权益、义务和责任。

北京保障房中心应不晚于自资产交割日起（含该日）的第 5 个工作日起，以可以让基础设施项目的所有承租人平等、及时地获取信息的方式通知基础设施项目的产权变更、承租人应将其应付租金及其他款项支付至项目公司指定银行账户。

对于承租人根据银行账户自动扣款、APP 支付、扫码支付、现金支付等方式支付的租金及其他款项，北京保障房中心应配合调整相应支付路径使该等资金直接支付至项目公司指定银行账户。如北京保障房中心收到承租人支付的属于资产交割日后（含该日）的相关租金收入，则北京保障房中

心应于收到该等款项之日的次月之内将该等款项转付至项目公司指定的银行账户。

自资产交割日（含）起，新签署的租赁合同统一由项目公司签署，并在租赁合同续期或重新招租的过程中完成换签。

（十二）配租效率风险

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

（十三）基础设施项目投保额无法覆盖评估价值的风险

北京保障房中心已经为文龙家园项目和熙悦尚郡项目购买了财产一切险及公众责任险，保险期限为 2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 28 日。同时，由于投保的保额可能低于其评估价值，若发生极端情况需要理赔的，可能出现投保金额无法覆盖基础设施项目评估价值的情形，进而对基金产生不利影响。

（十四）运营支出及相关税费增长的风险

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

- 1) 直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；
- 2) 相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；
- 3) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；
- 4) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；
- 5) 其他不可预见情况导致的支出增长。

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

本基金存在多层架构，在运作过程中涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何增加的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

（十五）基础设施项目维修和改造的相关风险

随着使用年限增长，基础设施项目在未来可能需要主动或被动通过维修、重大改造升级或更换

室内家电等，以适应新的租赁需求。基础设施项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、施工事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致成本大幅增加，工程无法按时完成的情况，工期延误将减少基础设施项目的租金收入。基础设施项目的维修和改造可能需要投入大量资金，但实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

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

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

（十六）土地使用权续期安排不确定性风险

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

（十七）基础设施项目处置风险

在项目公司运营出现较大困难时，本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益来获得处置收入。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。此外，根据北京市相关规定及基础设施项目规划证照中记载的限制条件，基础设施项目对外转让事项可能需取得相关政府部门的同意或确认，进一步增加了基础设施项目转让的不确定性。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补投资本金，进而可能导致投资者亏损。

（十八）基础设施基金现金流预测偏差风险

本基金对基础设施项目未来现金流进行合理预测，正常情况下影响基础设施项目未来现金流的

因素主要包括租赁住房行业发展和运营管理机构运营能力等。现金流预测基于对房屋租金收入等现金收入及运营管理费及维修维护成本等支出的假设，由于影响收入和支出的因素具有一定的不确定性，因此基础设施项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差，基金份额持有人可能面临现金流预测偏差导致的最终获得分配金额偏差的风险。

（十九）股东借款风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向 SPV 公司发放股东借款，SPV 公司收购项目公司后，由项目公司反向吸收合并 SPV 公司并继承此项债务。其中部分股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

1、如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配金额不达预期，导致现金流波动风险。

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

（二十）基础设施项目直接或间接对外融资的风险

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

若基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

- （1）基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- （2）本基金无法直接或间接进一步获得外部借款；
- （3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

（4）本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行基础设施项目等措施；

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

（二十一）基础设施项目评估风险

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

根据北京市公租房配租实施政策，本基金基础设施项目主要通过住房保障部门组织的公开摇号配租、快速配租及实时配租方式进行配租，剩余房源可以面向单位趸租，因此疫情可能对配租工作产生阶段性影响，进而可能阶段性影响项目收益，从而可能对项目估值带来不利影响。

（二十二）不可抗力、重大事故给基础设施项目运营造成的风险

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

（二十三）税收政策调整风险

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

其中针对公租房资产，根据财政部、税务总局于2010年9月27日发布的《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕88号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征营业税、印花税、房产税等，税收优惠执行期限暂定三年。2014年8月11日，财政部、税务总局发布《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》（财税〔2014〕52号），继续延长相应税收优惠政策至2015年12月31日。2015年12月30日，《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》（财税〔2015〕139号）延长公租房的相应税收优惠至2018年12月31日。2019年4月15日，《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2019年第61号公告）延长公租房相应税收优惠政策至2020年12月31日，并进一步明确了公租房租金收入免征增值税。2021年3月15日，财政部、税务总局发布《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（2021年第6号公告），将

上述税收优惠执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。上述公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。

如税务部门因税收政策调整向各纳税主体征收任何额外的税负，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。极端情况下，公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。如因上述税收政策调整而导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，则本基金的可供分配金额将受到影响。

（二十四）新型冠状病毒疫情造成的风险

新型冠状病毒疫情导致我国经济发展环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，生产生活受到一定程度影响，居民收入水平有所下降。配租方面，疫情封控政策可能导致住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租，本基金基础设施项目招租工作将受到影响；项目管理方面，基础设施项目需遵循属地新型冠状病毒疫情管控政策，进而对项目管理提出更高要求；租金收缴方面，租户收入水平下降可能导致其不能履行租金支付义务，同时政府可能出台租金减免相关政策，将直接影响基础设施项目收益，对本基金收益水平造成不利影响。

本基金发行和运营中的其他风险详见“第八部分 风险揭示”。

目录

第一部分	绪言.....	16
第二部分	释义.....	17
第三部分	基础设施基金整体架构.....	28
第四部分	基础设施基金治理.....	51
第五部分	基金管理人.....	73
第六部分	基金托管人.....	84
第七部分	相关参与机构.....	88
第八部分	风险揭示.....	92
第九部分	基金的募集.....	103
第十部分	基金合同的生效.....	113
第十一部分	基金份额的上市交易和结算.....	114
第十二部分	基金的投资.....	118
第十三部分	基金的财产.....	124
第十四部分	基础设施项目基本情况.....	125
第十五部分	基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....	171
第十六部分	现金流测算分析及未来运营展望.....	193
第十七部分	原始权益人.....	205
第十八部分	基础设施项目运营管理安排.....	236
第十九部分	利益冲突与关联交易.....	255
第二十部分	基础设施基金扩募.....	265
第二十一部分	基金资产的估值.....	266
第二十二部分	基金的收益与分配.....	274
第二十三部分	基金的费用与税收.....	276
第二十四部分	基金的会计与审计.....	280
第二十五部分	基金的信息披露.....	282
第二十六部分	基金合同的变更、终止与基金财产的清算.....	290
第二十七部分	基金合同的内容摘要.....	293
第二十八部分	基金托管协议的内容摘要.....	319
第二十九部分	对基金份额持有人的服务.....	338
第三十部分	招募说明书存放及其查阅方式.....	340
第三十一部分	备查文件.....	341

第一部分 绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（以下简称“《基础设施基金通知》”）、《国家发展改革委关于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》（以下简称“958号文”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号—发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》等法律法规以及《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书作任何解释或者说明。

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

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

第二部分 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、与本基金有关的基础定义

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

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

3、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

4、基金合同生效日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期

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

6、存续期：指基金合同生效至终止之间的期限

7、基金收益：指基金投资所得资产支持证券分配收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约

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

9、基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产

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

11、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数

12、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

13、估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日包括自

然年度的半年度和年度最后一日

二、与本基金涉及的主体有关的定义

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

2、基金管理人/华夏基金：指华夏基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构

3、基金托管人/中国建设银行：指中国建设银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构

4、基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者

5、原始权益人：指基础设施项目的原所有人。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，原始权益人是指北京保障房中心有限公司（简称“北京保障房中心”）

6、运营管理机构/外部管理机构：指根据《运营管理服务协议》提供基础设施项目运营管理等服务的机构。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，运营管理机构是指北京保障房中心或其继任机构

7、律师事务所/法律顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。本基金首次申报时，指北京市中伦律师事务所及上海源泰律师事务所

8、评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为基础设施项目提供资产评估服务的专业评估机构。就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司或其继任机构

9、会计师事务所/审计机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所。本基金首次申报时，会计师事务所为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

10、财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供财务顾问服务的证券公司。本基金首次申报时，指中国国际金融股份有限公司

三、与本基金涉及的主要文件有关的定义

1、基金合同/《基金合同》：指《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该基金合同的任何有效修订、补充或更新

2、托管协议/《托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订、补充或更新

3、运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：指基金管理人与计划管理人、项目公司、运营管理机构签订之《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新

4、招募说明书：指《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新

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

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

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

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

四、与本基金销售、登记、转托管有关的定义

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

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

3、登记业务：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等

4、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管

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

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

7、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

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

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

10、公众投资者：指符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人

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

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

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

14、投资人、投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称

15、销售机构：指华夏基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

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

17、场外：指通过上海证券交易所交易系统外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通

过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

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

19、会员单位/场内证券经营机构：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

20、登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下

21、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下

22、开放式基金账户/场外基金账户：指投资人通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户

23、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

24、场内证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户

五、与专项计划有关的定义

1、基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：指基础设施资产支持证券的发行载体。本基金拟以初始募集资金投资的专项计划为中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划

2、基础设施资产支持证券/资产支持证券：指本基金以基金资产投资的，依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。本基金以初始募集资金投资的基础设施资产支持证券为中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划资产支持证券

3、资产支持证券管理人/计划管理人/专项计划管理人：指专项计划及基础设施资产支持证券的管理人，需与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制。就本基金拟以初始募集资金投资

的专项计划而言，计划管理人是指中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构

4、资产支持证券托管人/专项计划托管银行/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，计划托管人是指中国建设银行股份有限公司北京市分行，或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构

5、基础设施资产支持证券持有人/资产支持证券持有人：指合法取得基础设施资产支持证券的投资者。基础设施资产支持证券持有人享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。专项计划全部基础设施资产支持证券由基金管理人（代表基础设施基金）持有

6、监管银行：指根据《监管协议》担任监管银行的中国建设银行股份有限公司北京市分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构

7、项目公司：指持有基础设施资产完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金间接投资的基础设施项目公司而言，指北京燕保宜居住住房租赁有限公司（简称“燕保宜居”）

8、SPV 公司：就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，SPV 公司指北京保障房中心设立的一家名称为北京燕保宜业住房租赁有限公司的全资子公司，专项计划拟受让 SPV 公司 100% 股权并以增资和发放借款方式向 SPV 公司投资，由 SPV 公司受让项目公司 100% 股权，从而间接通过 SPV 公司取得项目公司股权

9、运营账户开户行：指根据《运营账户管理协议》担任运营账户开户行的北京银行股份有限公司，或根据该协议任命的运营账户开户行继任机构

10、《标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作，根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》及其他有关规定制订的专项计划标准条款。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，《标准条款》是指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，根据《计划说明书》和《认购协议》的约定，《标准条款》将视为《认购协议》的一部分

11、《认购协议》：指就认购资产支持证券而由计划管理人与基金管理人签订的资产支持证券认购协议。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，《认购协议》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，以及对该协议的任何有效修改、补充或更新

12、《专项计划风险揭示书》：指作为《认购协议》附件的计划管理人与基金管理人签署的风

险揭示书。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，《专项计划风险揭示书》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划风险揭示书》

13、《计划说明书》：指计划管理人根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定制订的专项计划说明书。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，《计划说明书》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划说明书》，以及对该文件的任何有效修改、补充或更新

14、资产管理合同：指《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同

15、《专项计划托管协议》/专项计划托管协议：指计划管理人（代表专项计划）与计划托管人就专项计划财产托管事宜签订的托管协议。就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，《专项计划托管协议》是指《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充

16、《基本户资金监管协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）与项目公司、监管银行就基本户签署的《北京燕保宜居住房租赁有限公司资金监管协议》及对该协议的任何有效修改、补充或更新

17、《运营账户管理协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）、监管银行、项目公司与运营账户开户行就运营账户签署的《运营账户管理协议》及对该协议的任何修改、补充或更新

18、《SPV 公司监管协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指基金管理人（代表基础设施基金）、计划管理人（代表专项计划）与 SPV 公司、监管银行签署的《北京燕保宜业住房租赁有限公司资金监管协议》及对该协议的任何修改、补充或更新

19、《监管协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指《基本户资金监管协议》《运营账户管理协议》和《SPV 公司监管协议》的单称或统称，视上下文义而定

20、《债权债务确认协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指计划管理人与项目公司就吸收合并后债务承继事项签订的《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充

21、《项目公司增资协议》：系指 SPV 与项目公司就项目公司增资事宜签订的《北京燕保宜业住房租赁有限公司与北京燕保宜居住房租赁有限公司之增资协议》及其任何有效修改或补充

22、专项计划文件：指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《专项计划托管协议》《运营管理服务协议》《监管协议》《债权债务确认协议》《项目公司增资协议》及基础资产交易文件等

23、《借款协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指计划管理人（代表专项计划）与 SPV 公司就专项计划向 SPV 公司出借资金事宜签署的《借款协议》及其任何有效修改或补充。《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，SPV 公司在《借款协议》项下的权利义务由项目公司承接

24、《吸收合并协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指由 SPV 公司与项目公司就项目公司吸收合并 SPV 公司之相关事宜而签订的《北京燕保宜居住房租赁有限公司与北京燕保宜业住房租赁有限公司之吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充

25、《SPV 公司股权转让协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指北京保障房中心与计划管理人（代表专项计划）就 SPV 公司股权转让事宜签署的《关于北京燕保宜业住房租赁有限公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充

26、《项目公司股权转让协议》：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指北京保障房中心与 SPV 公司就项目公司股权转让事宜签署的《关于北京燕保宜居住房租赁有限公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充

27、基础资产交易文件：指与基础资产交易相关的文件，包括但不限于《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《借款协议》《吸收合并协议》

28、基础设施项目/公租房项目/目标基础设施资产/基础设施资产：指本基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得的项目，就本基金拟以初始募集资金投资的基础设施项目而言，指文龙家园公租房项目和熙悦尚郡公租房项目；其中（1）文龙家园公租房项目（简称“文龙家园项目”）位于北京市海淀区文龙家园一里，包括北京市海淀区文龙家园一里 1 号楼、2 号楼、3 号楼、6 号楼、8 号楼及该等住宅楼占有范围内的土地使用权；（2）熙悦尚郡公租房项目（简称“熙悦尚郡项目”）位于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院，包括北京市朝阳区朝阳北路 82 号院 1 号楼、2 号楼及该等住宅楼占有范围内的土地使用权

29、标的资产：指标的股权、标的债权和基础设施项目的统称

30、标的股权：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指（i）计划管理人（代表专项计划）持有的 SPV 公司 100% 股权；（ii）计划管理人（代表专项计划）通过 SPV 公司间接持有的项目公司 100% 股权；及（iii）《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人（代表专项计

划) 直接持有的项目公司 100% 股权的统称

31、标的债权：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，指相应 (i) 《借款协议》项下的计划管理人 (代表专项计划) 对 SPV 公司享有的债权；(ii) 《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后计划管理人 (代表专项计划) 基于《借款协议》对项目公司享有的债权；(iii) SPV 公司 (作为债权人) 对项目公司享有的债权 (如有)；以及 (iv) 计划管理人 (代表专项计划) 直接或间接对项目公司享有的其他债权 (如有) 的统称

32、项目公司运营收入：指由项目公司收取或间接收取的因基础设施项目的运营和管理而取得的全部收入，包括但不限于 (i) 项目公司取得的相关租赁合同项下的租金收入；(ii) 因租户欠租或有其他违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入；(iii) 项目公司取得的其他因基础设施项目的运营、管理而产生的收入 (如有)

33、项目公司运营支出和费用：指项目公司为运营基础设施项目而承担的物业运营和管理支出、税收和费用，包括但不限于职工薪酬、装修改造费用 (含大中修费用和资本性支出)、耗用品费、保安保洁费、物业管理费、法律诉讼费、法律服务费、评估费、审计费、咨询顾问费、保险费、税金及附加、划付手续费、行政罚款、水电气及其他公用事业费用、运营服务费、电子签章、电子印鉴及短信服务等外采信息使用费，以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用

34、运营账户：指项目公司在运营账户开户行 (北京银行股份有限公司及其继任机构) 开立的专门用于接收项目公司运营收入及其他合法收入 (如有) 及基金管理人认可的其他款项 (如有)，并根据《运营账户管理协议》的约定对外支付的人民币资金账户，具体以《运营账户管理协议》的约定为准

35、基本户：指项目公司在监管银行 (中国建设银行北京市分行及其继任机构) 处开立的专项用于接收运营账户所划转的项目公司运营收入、其他合法收入 (如有) 及基金管理人认可的其他款项 (如有)，并根据《基本户资金监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，具体以《基本户资金监管协议》的约定为准

36、SPV 账户：指 SPV 公司在监管银行 (中国建设银行北京市分行及其继任机构) 处开立的、专门用于收取计划管理人 (代表专项计划) 对 SPV 公司的股本投入款项和发放的股东借款、项目公司向 SPV 进行股东分红等款项，并对外进行支付的人民币资金账户，并应当接受基金管理人、计划管理人和监管银行的监管，具体以《SPV 公司监管协议》的约定为准

37、专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行 (中国建设银行北京市分行及其继任机构) 开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收

专项计划募集资金、支付 SPV 公司股权转让价款、支付 SPV 公司增资款、向 SPV 公司出借资金、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用、接收回收款等，均必须通过该账户进行

六、其他定义

1、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等

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

3、《公司法》：指《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订

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

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

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

7、《基础设施基金指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

8、《管理规定》：指《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》

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

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

11、国家发展改革委/国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

12、中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会

13、上交所：指上海证券交易所

14、基金业协会：指中国证券投资基金业协会

15、规定媒介：系指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露

办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介

16、工作日：指上海证券交易所的正常交易日

17、元：指人民币元

18、不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件

19、中国：指中华人民共和国

第三部分 基础设施基金整体架构

一、基础设施基金的整体架构

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

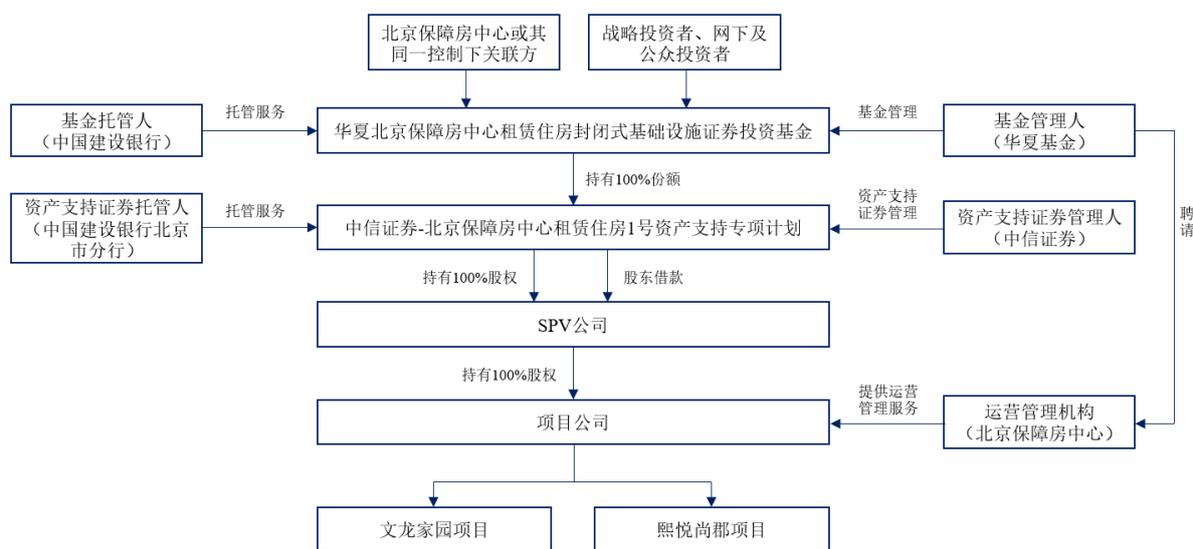


图 3-1 项目公司吸收合并 SPV 公司前本基金整体架构图

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

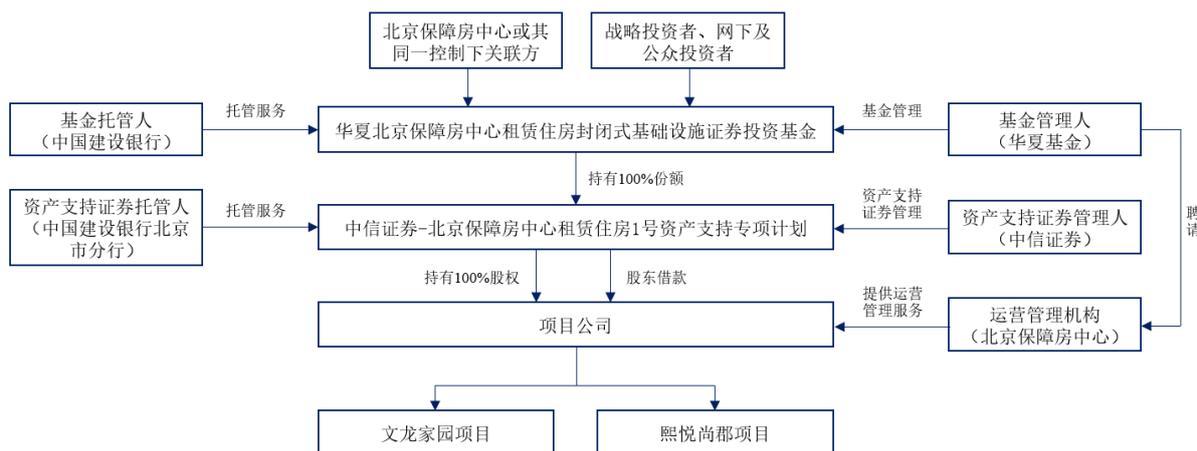


图 3-2 本基金整体架构图

本基金的基金管理人为华夏基金管理有限公司，资产支持证券管理人为中信证券股份有限公司，基金托管人为中国建设银行股份有限公司。基金管理人聘请北京保障房中心作为运营管理机构，提供运营管理服务。上述基础设施基金的整体架构符合《公开募集基础设施证券投资基金指

引（试行）》的规定。

二、基础设施基金的交易安排

（一）基金合同生效与基金投资

基金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。自基金合同生效之日起，基金管理人根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产。

根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由中信证券设立的中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，资产支持专项计划成立，本基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。

（二）资产支持专项计划设立与投资，包括投资项目公司股权与债权的相关安排

1、专项计划的设立

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

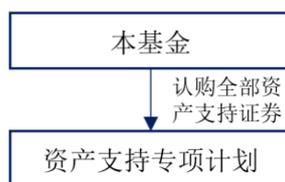


图 3-3 资产支持专项计划设立

2、专项计划资金的运用

（1）预留计划费用

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

（2）专项计划基础资产投资安排

1) 收购原始权益人持有的 SPV 公司 100% 股权

北京保障房中心已设立 SPV 公司（即“北京燕保宜业住房租赁有限公司”），北京保障房中心持有 SPV 公司 100% 的股权。资产支持专项计划设立后，根据北京保障房中心与中信证券（代表资

产支持专项计划) 签署的《SPV 公司股权转让协议》，由资产支持专项计划向原始权益人支付 SPV 公司股权转让对价，并取得北京保障房中心持有的 SPV 公司 100% 股权。

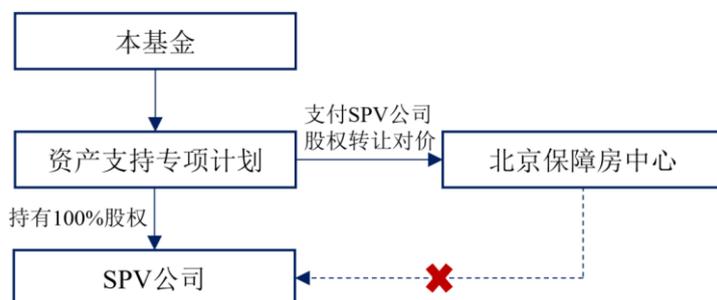


图 3-4 专项计划向原始权益人收购 SPV 公司 100% 股权

2) 资产支持专项计划向 SPV 公司增资并发放股东借款

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

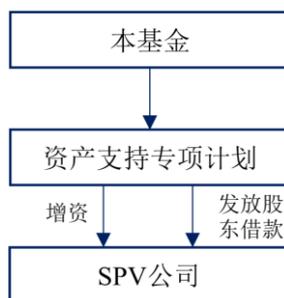


图 3-5 专项计划向 SPV 公司增资并发放股东借款

3) SPV 公司收购原始权益人持有的项目公司 100% 股权

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

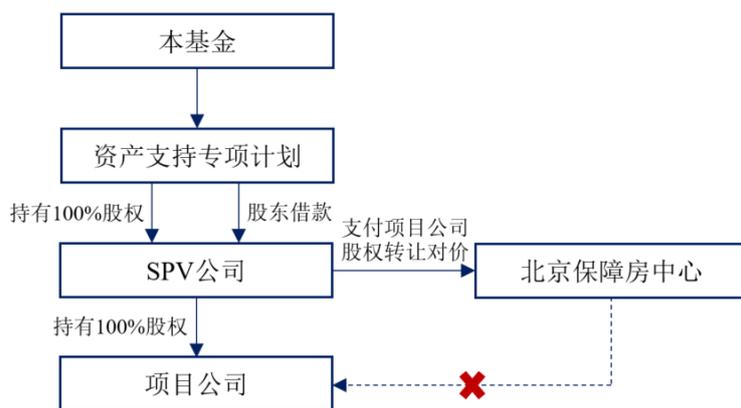


图 3-6 SPV 公司向原始权益人收购项目公司 100% 股权

4) 项目公司吸收合并 SPV 公司

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

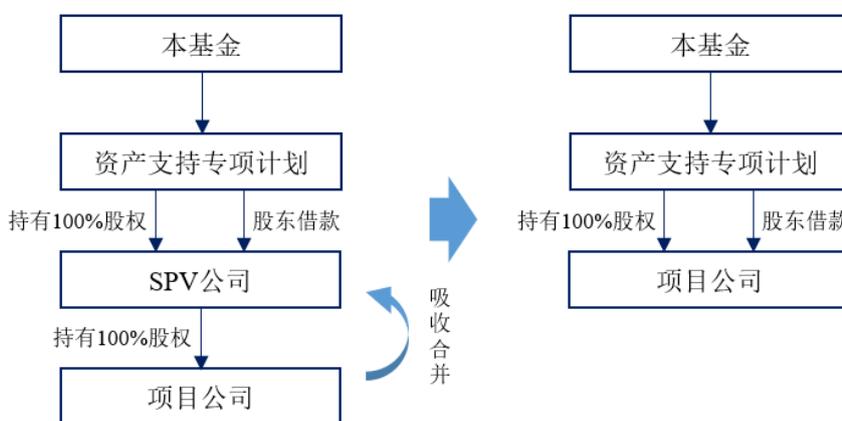


图 3-7 项目公司吸收合并 SPV 公司

(3) 交易完成后项目公司资本结构

上述交易完成后，项目公司资本结构如下图：

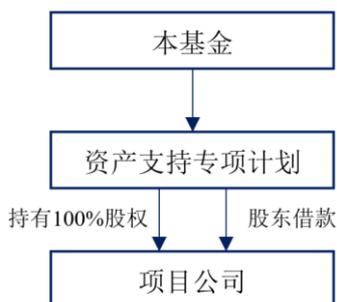


图 3-8 相关交易完成后项目公司股债结构

（三）项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

1、《SPV 公司股权转让协议》相关安排

（1）股权转让价款

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

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

（2）SPV 公司工商变更登记安排

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

2、《项目公司股权转让协议》相关安排

（1）股权转让价款

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

（2）股权转让价款的支付

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

（3）工商变更登记安排

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

(4) 交割审计安排

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

2) 根据上述股权交割审计报告, 双方确认并同意:

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

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

其中, A 值=项目公司于股权交割审计基准日的经交割审计的未分配利润。

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

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

(5) 协议的提前终止或解除

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

1) 原始权益人与 SPV 公司一致同意提前终止《项目公司股权转让协议》;

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

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

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

如《项目公司股权转让协议》提前终止或解除, 则按照以下情形予以处理:

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

如果已经办理标的股权转让的工商变更登记, 则 SPV 公司有义务配合原始权益人及项目公司在

提前终止或解除之日起 20 个工作日内将标的股权重新转让至原始权益人名下并办理相应工商变更登记。

（四）运营管理安排

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

三、资产支持证券相关情况

（一）资产支持证券基本情况

1、资产支持证券名称

中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划资产支持证券。

2、资产支持证券管理人

中信证券股份有限公司。

3、发行规模

基础设施资产支持证券的目标募集规模根据基础设施基金的询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

4、发行方式

面值发行。

5、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。资产支持证券在专项计划设立日的总面值为：资产支持证券的单位面值×资产支持证券的发行份数。

6、产品期限

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

7、预期到期日

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

8、偿付方式

在每个兑付日按照《标准条款》的约定偿付资产支持证券的投资收益。

9、信用级别

未评级。

10、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的本金（如有）和收益。

（二）专项计划现金流归集、投资及分配

1、专项计划的投资

（1）标的资产投资的基本安排

1) 计划管理人收购 SPV 公司股权

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

2) 计划管理人向 SPV 公司进行增资

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

3) 计划管理人向 SPV 公司出借资金

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

4) 项目公司股权转让

SPV 公司收到计划管理人实缴的增资款项和发放的借款后，应按《项目公司股权转让协议》

的约定，向北京保障房中心支付《项目公司股权转让协议》约定的股权转让款用于购买项目公司100%股权。

5) 项目公司吸收合并 SPV 公司

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

(2) 合格投资

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

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

只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示专项计划托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，专项计划托管银行按照《计划说明书》和《专项计划托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和专项计划托管银行对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

2、账户设置安排

专项计划募集账户：系指资产支持证券管理人开立的专用于专项计划认购期间接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

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

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

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

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

3、专项计划的分配

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

（1）专项计划的普通分配实施流程

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

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

3) 计划管理人应于划款指令发送日/专项计划托管银行划款日 13:00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令。

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

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

（2）专项计划的处置分配实施流程

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

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

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

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

(3) 专项计划的分配顺序

计划管理人应按照下列顺序对专项计划账户内的资金进行相应的分配或运用（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付，且不足部分在下一期（如有）支付）：

- 1) 支付专项计划应承担的税费、执行费用；
- 2) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- 3) 支付审计费（如有）及其他专项计划费用；
- 4) 如前述各项款项支付后仍有余额的，分配给基础设施资产支持证券持有人。

(三) 专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

1、专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

- (1) 在专项计划设立时，认购人根据《认购协议》及《标准条款》第3条交付的认购资金；
- (2) 专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、标的资产、回收款、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、因持有标的资产而产生的收益、处置收入及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；
- (3) 其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得财产。

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

2、专项计划资产的运用和处分

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

- (1) 专项计划资金由专项计划托管银行托管，并独立于原始权益人、基金管理人、计划管理人、专项计划托管银行及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。
- (2) 原始权益人、基金管理人、计划管理人、专项计划托管银行及其他业务参与者因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。
- (3) 计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、基金管理人、计划管理人、专项计划托管银行、基础设施资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，

不得相互抵销。

(4) 除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

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

(四) 专项计划的设立和终止

1、专项计划设立

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

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

(3) 计划管理人应当自专项计划设立日起5个工作日内将设立情况报中国证券投资基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

2、专项计划终止

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

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

- (1) 法定到期日届至；
- (2) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；
- (3) 基础设施基金的基金合同生效之日起6个月内，基础设施基金未能通过SPV公司和项目公司成功购入基础设施项目；
- (4) 专项计划资产全部实现处置，并完成最后一次处置分配之日；
- (5) 专项计划利益分配完毕；
- (6) 专项计划目的无法实现；
- (7) 资产支持证券持有人大会决定终止；

(8) 《计划说明书》约定的不可抗力事件导致专项计划不能存续；

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

(10) 法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

(五) 信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

1、信息披露的形式

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

2、信息披露的内容及时间

(1) 定期公告

1) 《资产管理报告》

计划管理人应根据相关规则要求向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》（或称《资产管理报告》），并于披露日后的 5 个工作日内报中国基金业协会备案（如监管机构要求）。专项计划设立距报告期末不足 2 个月或者每年 4 月 30 日之前专项计划在上交所所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，计划管理人可以不编制《年度资产管理报告》。基金管理人对于《资产管理报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应予配合。

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

上述报告由计划管理人负责编制，经专项计划托管银行复核后于指定网站上公告。

2) 《专项计划托管报告》

专项计划托管银行应于每个专项计划托管银行报告日向计划管理人提供一份专项计划的《当期专项计划托管报告》，并应在专项计划存续期间内根据相关规则要求向资产支持证券持有人披露《年度专项计划托管报告》，并于披露日后的5个工作日内由计划管理人报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。专项计划设立距报告期末不足2个月或者每年4月30日之前专项计划在上交所所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，专项计划托管银行可以不编制和披露当年度的《年度专项计划托管报告》。基金管理人对于《专项计划托管报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应协调专项计划托管银行予以配合。

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

3) 《审计报告》

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

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

4) 《收益分配报告》

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

5) 《基础设施项目运营报告》

外部管理机构根据《运营管理服务协议》的约定向基金管理人、计划管理人和项目公司出具《基础设施项目运营报告》（包括月度报告、季度报告、半年度报告和年度报告），《基础设施项目运营报告》的出具日期及内容应以《运营管理服务协议》约定为准。

6) 《清算报告》

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

(2) 临时公告

专项计划存续期间，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时重大事件，计划管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后 2 个交易日内，按照中国基金业协会和上交所等有权主管机构的要求披露临时报告，并及时向上交所、中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）：

- 1) 计划管理人未能按照专项计划文件约定的时间、金额、方式分配资产支持证券持有人收益；
- 2) 专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10% 以上（含）的损失；
- 3) 基础资产、基础设施项目的运行情况或产生现金流的能力或现金流重要提供方发生重大变化；
- 4) 计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- 5) 基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20% 以上（含），或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20% 以上（含）；
- 6) 计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与机构违反专项计划文件和基础文件的约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；
- 7) 计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、SPV 公司、项目公司、监管银行等参与机构的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，可能影响资产支持证券持有人利益（《标准条款》约定的反向吸收合并除外）；
- 8) 计划管理人、专项计划托管银行、外部管理机构、监管银行等参与机构发生变更；
- 9) 专项计划文件的主要约定发生变化；
- 10) 基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；
- 11) 专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；
- 12) 市场上出现关于专项计划或外部管理机构、项目公司等参与机构的重大不利报道或负面

市场传闻，可能影响资产支持证券持有人利益；

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

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

15) 其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

重大事件临时报告的信息披露内容应当至少包括以下事项：

- 1) 专项计划的基本信息；
- 2) 重大事件的事实、成因和影响；
- 3) 已采取及拟采取的应对措施；
- 4) 后续信息披露安排；
- 5) 《上海证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》规定的其他信息披露内容。

已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、转让价格等产生较大影响的进展或者变化的，计划管理人应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

3、澄清公告与说明

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

4、信息披露文件的存放与查阅

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

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

(六) 主要交易文件摘要

1、《标准条款》

《标准条款》指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，由计划管理人订立，明确专项计划的计划管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

2、《认购协议》

《认购协议》指由计划管理人与资产支持证券认购人签署的《中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充，就发行和认购资产支持证券事宜做出约定，按照《标准条款》约定的原则，确定资产支持证券具体的认购类别、认购份数、认购价格以及认购资金数额等事项。

3、《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》指计划管理人（代表专项计划）与专项计划托管银行签署的《中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充。计划管理人委托中国建设银行股份有限公司北京市分行担任专项计划托管银行，就为专项计划资产提供托管服务，中国建设银行股份有限公司北京市分行亦愿意接受此委托，基于此确定计划管理人与专项计划托管银行的权利与义务关系。《专项计划托管协议》约定了专项计划托管银行的委任及托管事项、双方的陈述和保证、双方的权利和义务、专项计划相关的账户开立和管理、划款指令的发送、确认和执行、资金的保管和运用、专项计划的会计核算和估值、信息披露及相关报告、计划管理人和专项计划托管银行之间业务监督、专项计划托管银行的解任、专项计划的费用和税收、协议终止、违约责任、不可抗力、保密义务等事项。

4、《运营管理服务协议》

指项目公司与基金管理人、计划管理人及外部管理机构就委托外部管理机构对基础设施项目进行运营管理事宜签订的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。约定了公募基金管理人作为委托人聘任运营管理机构为项目公司、标的资产及项目公司其他相关事项提供行政、管理及经营方面的服务。《运营管理服务协议》明确约定了定义和释义、协议订立的依据目的和原则、陈述与保证、运营管理机构的聘任和服务要求、运营管理的委托事项、运营管理的协助事项、预算及支出管理、账户管理、移交事项、监督、检查及督促、一般性权利与义务、转委托限制和辅助性服务、信息披露、运营服务费、运营管理机构的考核、运营管理机构的解聘情形和程序、违约责任、终止、保密、一般规定等事项。

5、《项目公司股权转让协议》

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

6、《监管协议》

监管协议指公募基金管理人、计划管理人、监管银行与项目公司或 SPV 公司等相关方签署的

相关《监管协议》及其任何有效修改或补充。项目公司或 SPV 公司在监管银行开立的用于接收所有项目公司或 SPV 公司现金流入，并根据相应监管协议的约定对外支付。《监管协议》约定了监管银行的资质、监管银行的委任、基金管理人、计划管理人和被监管人的陈述和保证、监管银行的陈述和保证、监管账户的设立与管理、监管内容及方式、监管账户资金的运用、监管费、账户核对、业务监督、监管银行的解任、协议生效及终止、违约责任、不可抗力、保密义务等事项。

7、《借款协议》

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

8、《SPV 公司股权转让协议》

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

9、《债权债务确认协议》

债权债务确认协议指计划管理人与项目公司就吸收合并后债务承继事项签订的《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。债权债务确认协议约定了标的债权金额和期限、标的债权的本息偿还、债权人的权利和义务、债务人的权利和义务、债权人的陈述、保证和承诺、债务人的陈述、保证和承诺、标的债权的变更与处分、债务的转让或承继、违约责任、不可抗力、保密、通知、法律适用与争议解决等事项。

10、《运营账户管理协议》

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

四、对外借款安排

本基金《基金合同》生效并完成相关交易安排后，基金通过资产支持证券和项目公司等载体

取得基础设施项目完全所有权或经营权利，本基金在运作初始阶段不安排对外借款。

本基金在后续运作中如直接或间接对外借入款项，将遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。

五、SPV 公司相关情况

（一）SPV 公司基本情况

北京保障房中心于 2022 年 4 月 7 日设立了全资子公司北京燕保宜居住房租赁有限公司（即 SPV 公司），其基本情况如下：

统一社会信用代码：91110112MA7N1RD29B

公司类型：有限责任公司（法人独资）

公司住所：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1148 室

法定代表人：林楠

注册资本：人民币 1 万元

成立日期：2022 年 4 月 7 日

营业期限：2022 年 4 月 7 日至长期

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）

（二）SPV 公司人员安排

SPV 公司设执行董事兼总经理 1 名、监事 1 名，无其他人员。

六、项目公司相关情况

（一）基本情况

名称：北京燕保宜居住住房租赁有限公司

统一社会信用代码：91110112MA7L1DK079

公司类型：有限责任公司（法人独资）

公司住所：北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1149 室

法定代表人：林楠

注册资本：人民币 100 万元人民币

成立日期：2022 年 4 月 7 日

营业期限：2022 年 4 月 7 日至长期

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）设立情况

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日，注册资本金为 100 万元，由北京保障房中心发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为林楠，项目公司设立时经营范围为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：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）（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。）

2022 年 4 月 11 日，项目公司股东北京保障房中心作出股东决定，变更项目公司经营范围并相应修改公司章程，根据北京市通州区市场监督管理局换发的《营业执照》，项目公司经营范围变更为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）股东出资情况

北京保障房中心为项目公司的唯一出资股东，具体出资情况如下：

表 3-1 股东及出资情况

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例	出资方式
1	北京保障房中心有限公司	100	100.00	货币
合计		100	100.00	

项目公司的股权结构图如下：

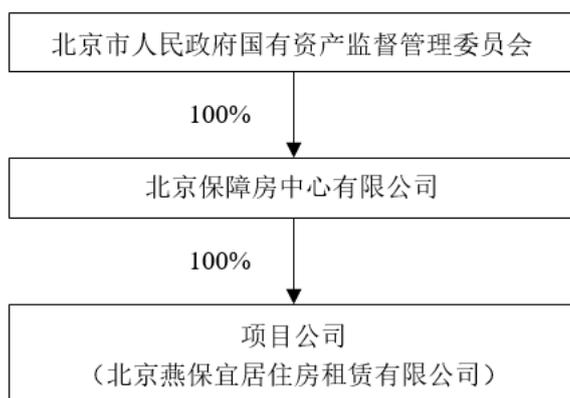


图 3-9 项目公司的股权结构图

（四）重大重组情况

截至本招募说明书出具日，项目公司除以下重大重组情况外，无其他重大重组情况。

1、基础设施项目对应资产、关联经营性债权债务、人员整体转移

根据北京保障房中心于 2022 年 3 月 30 日和 2022 年 4 月 11 日出具的《北京保障房中心有限公司执行董事决定》《北京保障房中心有限公司关于北京保障房中心租赁住房基础设施公募 REITs 试点项目资产划转的执行董事决定》、项目公司于 2022 年 4 月 12 日出具《北京燕保宜居住房租赁有限公司关于北京保障房中心租赁住房基础设施公募 REITs 试点项目资产划转的股东决定》以及北京保障房中心与项目公司于 2022 年 5 月 13 日签署的《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下简称“《划转协议》”），北京保障房中心拟将目标基础设施资产（文龙家园公租房项目、熙悦尚郡公租房项目）以及与其相关联的债权、债务（包括与资产相关的预收租金和租赁押金等经营性负债）、与经营性负债等额的营运现金及人员一并无偿划转给项目公司。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将文龙家园项目、熙悦尚郡项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并办理不动产转移登记手续。根据项目公司于 2022 年 7 月 19 日、2022 年 7 月 20 日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》及于 2022 年 7 月 15 日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》，项目公司成为文龙家园项目和熙悦尚郡项目合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。截至本招募说明书出具日，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

（五）治理结构

根据燕保宜居公司章程，截至本招募说明书出具日，项目公司治理架构如下：

1、公司仅有一个股东，不设立股东会。股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准执行董事的报告；

- (4) 审议批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 法律法规规定的其他职权。

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

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

执行董事行使下列职权：

- (1) 负责向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 法律法规规定或股东授予的其他职权。

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

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
- (2) 制订并组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；

- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由股东、执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 法律法规或股东、执行董事授予的其他职权。

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

监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、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) 向股东提出议案；
- (5) 依照《公司法》的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 法律法规及章程规定的其他职权。

5、内部组织架构

项目公司于 2022 年 4 月 7 日设立，根据公司法及公司章程规定设置执行董事 1 名，监事 1 名，总经理 1 名。项目公司股权转让至由本基金控制的专项计划后，拟不设内部机构，相关工作通过基金管理人派出的执行董事、财务负责人根据相应的授权完成，授权之外事项根据运营管理服务协议委托给运营管理机构，或由基金管理人根据内部的管理规定审批执行。

第四部分 基础设施基金治理

一、基金份额持有人大会

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

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定的除外：

- 1、提前终止《基金合同》；
- 2、更换基金管理人；
- 3、更换基金托管人；
- 4、转换基金运作方式；
- 5、调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；
- 6、变更基金类别；
- 7、本基金与其他基金的合并；
- 8、对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；
- 9、变更基金份额持有人大会程序；
- 10、提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上交所终止上市的除外；
- 11、本基金进行扩募；
- 12、本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- 13、本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- 14、延长基金合同期限；
- 15、除《基金合同》约定解聘运营管理机构法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；
- 16、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

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、调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；
- 4、增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；
- 5、因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
- 6、因相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
- 7、在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；
- 8、履行相关程序后，基金推出新业务或服务；
- 9、若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；
- 10、中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划在基金合同生效之日起6个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的，从而终止《基金合同》；
- 11、中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划在基金合同生效之日起6个月内，未成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》；
- 12、本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；
- 13、基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构，应提交基金份额持有人大会表决；
- 14、基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；
- 15、按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；
- 16、因国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金而减少基础设施项目收入，但原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的；
- 17、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）议事规则及表决程序

1、提案人

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

2、会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

3、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

- 1) 会议召开的时间、地点和会议形式；
- 2) 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；
- 3) 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4) 授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5) 会务常设联系人姓名及联系电话；

6) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7) 召集人需要通知的其他事项。

(2) 采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

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

(4) 基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

4、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

(1) 现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

1) 亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

2) 经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权

益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告，监管机构另有要求的除外；

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

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

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

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

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

5、议事内容与程序

（1）议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金存续期间拟购入基础设施项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第 7 条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

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

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

6、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第（2）项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过；

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

- 2) 本基金与其他基金合并;
- 3) 更换基金管理人或者基金托管人;
- 4) 终止《基金合同》;
- 5) 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整;
- 6) 金额占基金净资产 50% 及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）;
- 7) 金额占基金净资产 50% 及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）;
- 8) 本基金成立后发生的金额占基金净资产 20% 及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

7、计票

（1）现场开会

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

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

3) 如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

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

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票

过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

8、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

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

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

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

二、基金份额持有人大会日常机构

本基金不设置基金份额持有人大会日常机构。

三、基金管理人、基金托管人的权利及义务

（一）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

- （1）依法募集资金；
- （2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；
- （3）依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- （4）发售基金份额；
- （5）按照规定召集基金份额持有人大会；

（6）依据《基金合同》及有关法律、法规、规章及中国证监会的有关规定，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、法规、规章及中国证监会的有关规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

- （7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

(8) 在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

(9) 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

(10) 担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

(11) 依据《基金合同》及有关法律的规定决定基金收益的分配方案；

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

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

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

(15) 依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

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

(17) 遴选符合本基金投资范围和投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

(18) 对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于《基金合同》第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

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

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

易；

(21) 在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

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

(23) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

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

(2) 办理基金备案和基金上市所需手续；

(3) 自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

(4) 配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

(5) 制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

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

(7) 依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

(8) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

(9) 进行基金会计核算并照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

(10) 编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

(11) 严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

(12) 保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(13) 按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

(14) 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

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

(16) 确保需要向基金投资人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资人能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的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存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 建立并保存基金份额持有人名册；

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

1) 及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

2) 建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

3) 建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

- 4) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险;
- 5) 制定及落实基础设施项目运营策略;
- 6) 签署并执行基础设施项目运营的相关协议;
- 7) 收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益, 追收欠缴款项等;
- 8) 执行日常运营服务, 如安保、消防、通讯及紧急事故管理等;
- 9) 实施基础设施项目维修、改造等;
- 10) 负责基础设施项目档案归集管理;
- 11) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计;
- 12) 依法披露基础设施项目运营情况;
- 13) 提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理, 应符合国家有关监管要求, 严格履行运营管理义务, 保障公共利益;
- 14) 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险;
- 15) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则, 专业审慎处置资产;
- 16) 中国证监会规定的其他职责。

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

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

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

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督, 至少每年对其履职情况进行评估, 确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件, 检查频率不少于每半年1次。

委托事项终止后, 基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

(30) 发生下列情形之一的, 基金管理人应当解聘运营管理机构:

- 1) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失;
- 2) 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为;
- 3) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

(31) 发生《运营管理服务协议》约定的除上述第(30)条情形以外的运营管理机构解聘情形

时，基金管理人应按《基金合同》的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构。

(32) 本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

- 1) 基础设施项目购入或出售；
- 2) 本基金扩募；
- 3) 提前终止基金合同拟进行资产处置；
- 4) 基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- 5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

(33) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(二) 基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

(1) 自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

(2) 依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

(3) 监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

(4) 监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

(5) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

(6) 根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

(7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

- (1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、权属证书及相关文件；
- (2) 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；
- (3) 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；
- (4) 除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；
- (5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；
- (6) 按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；
- (7) 监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；
- (8) 保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；
- (9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；
- (10) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；
- (11) 监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；
- (12) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；
- (13) 保存基金份额持有人名册；
- (14) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；
- (15) 依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；
- (16) 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；
- (17) 按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；
- (18) 参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

(19) 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

(20) 因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

(21) 按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

(22) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(23) 监管本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

(24) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

(26) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

四、资产支持证券管理人与托管人职责、资产支持证券持有人职权及行权安排

(一) 计划管理人的职责

1、按照《管理规定》及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等对相关交易主体和基础资产进行全面的尽职调查，可聘请相关中介机构出具专业意见。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15、法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

（二）计划托管人的职责

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

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

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

4、专项计划存续期间，根据计划管理人的要求，专项计划托管银行应出具相应的银行结算证明，及时配合计划管理人了解账户资金变动情况。在项目公司划款日/SPV 公司划款日，计划管理人可以通过网上银行查询专项计划账户的资金变动情况，计划管理人也可以通过电话或邮件向专项计划托管银行发送查询通知，由专项计划托管银行向计划管理人提供专项计划账户的资金变动情况。如果计划管理人发现项目公司/SPV 公司未能在项目公司划款日/SPV 公司划款日，将相应

的应支付金额划付到至相应账户，经计划管理人通知，专项计划托管银行应及时通过电子邮件或其他双方认可的方式向计划管理人发送专项计划账户银行流水等，以便计划管理人采取相应积极措施。

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

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

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

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

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

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

11、作为信息披露义务人专项计划托管银行应当依据《上海证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》的规定及时、公平履行定期报告信息披露义务，所披露的信息应当真实、准

确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

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

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

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

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

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

18、《专项计划托管协议》等相关法律文件约定的其他事项。

（三）资产支持证券持有人职权及行权安排

1、资产支持证券持有人的权利

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

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

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

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

（4）专项计划基础设施资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人和专项计划托管银行过

错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

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

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

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

(8) 法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券持有人的义务

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

(2) 基础设施资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

(3) 基础设施资产支持证券持有人应按法律法规规定承担纳税义务。

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

(5) 法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

3、资产支持证券持有人行权安排

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

(1) 提前终止或延长专项计划，但《标准条款》约定的专项计划终止情形除外；

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

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

(4) 决定 SPV 公司、项目公司对外提供担保；

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

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

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

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

(9) 增加计划管理人的管理费或专项计划托管银行的托管费；

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

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

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

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

(14) 决定专项计划扩募事宜，以新增募集认购资金用于购买新的基础资产；

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

五、项目公司组织架构及治理安排

（一）SPV 公司治理安排

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

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

（二）项目公司人员及治理安排

1、项目公司不设董事会，设执行董事一名，由基金管理人通过专项计划管理人（项目公司完

成吸收合并 SPV 公司后，作为项目公司股东）或 SPV 公司（项目公司完成吸收合并 SPV 公司前，作为项目公司股东）委派，任期三年，届满后可以连任。执行董事担任项目公司的法定代表人。

根据拟定的项目公司公司章程，执行董事行使下列职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （3）审定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；

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

- （10）制定公司的基本管理制度；
- （11）法律法规规定或股东授予的其他职权。

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

（1）检查公司财务；

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

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

- （4）向股东提出提案；
- （5）依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- （6）法律法规公司章程规定的其他职权。

（三）基金经理的主要职权

1、协助开拓基础设施与不动产相关领域的业务合作机会；

2、牵头执行推进基础设施基金项目，包括：

- （1）入池资产筛选；
- （2）交易结构设计；

- (3) 行业研究；
 - (4) 对基础设施项目及相关参与方进行尽职调查；
 - (5) 基础设施项目评估合理性分析与收益测算；
 - (6) 与交易相关的条款谈判；
 - (7) 基金的扩募与资产收购；
 - (8) 根据法律法规及基金合同约定，进行除基础设施资产支持证券以外的其他投资；
- 3、制定项目公司相关制度；
 - 4、负责项目公司的行政管理，如档案管理、印章管理等；
 - 5、负责项目公司财务管理；
 - 6、负责项目公司安全管理和风险管理；
 - 7、负责监督和协调运营管理机构；
 - 8、协助项目公司解决诉讼、仲裁；
 - 9、协助聘请中介机构；
 - 10、为基础设施基金决策事项提出初步意见；
 - 11、负责基础设施基金的信息披露的信息收集等工作。

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

六、基础设施项目运营管理安排

本基金拟聘请北京保障房中心作为运营管理机构，运营管理机构接受委托，根据各方签署的运营管理服务协议，针对运营管理的委托事项、运营管理的协助事项、预算及支出管理、账户管理、移交事项、监督、检查及督促、一般性权利与义务、转委托限制和辅助性服务、信息披露、运营服务费、运营管理机构的考核、运营管理机构的解聘情形和程序等事项进行了约定，具体以各方签署的运营管理服务协议的约定为准。详细情况请参见本招募说明书“第十八部分基础设施项目运营管理安排”。

第五部分 基金管理人

一、基金管理人基本情况

名称：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲3号院

办公地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座8层

设立日期：1998年4月9日

法定代表人：杨明辉

联系人：邱曦

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

华夏基金管理有限公司注册资本为23,800万元，公司股权结构如下：

表 5-1 华夏基金股权结构

持股单位	持股占总股本比例
中信证券股份有限公司	62.2%
POWER CORPORATION OF CANADA	13.9%
MACKENZIE FINANCIAL CORPORATION	13.9%
天津海鹏科技咨询有限公司	10%
合计	100%

二、为管理基础设施基金专门设置的主要部门情况

基金管理人已设置独立的基础设施基金业务主办部门，即基础设施与不动产投资部。目前已配备11名具备基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验人员；其中，10人具备具有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，7人具备5年以上基础设施项目运营经验，在人员数量和经验上满足要求。

三、主要人员情况

（一）基金管理人董事、监事、总经理及其他高级管理人员基本情况

杨明辉先生：董事长、党委书记，硕士，高级经济师。现任中信证券股份有限公司党委副书记、执行董事、总经理、执行委员会委员。曾任中信证券公司董事、襄理、副总经理，中信控股公司董事、常务副总裁，中信信托董事，信诚基金管理有限公司董事长，中国建银投资证券有限责任公司

执行董事、总裁，华夏基金（香港）有限公司董事长等。

J Luke Gregoire Gould 先生：董事，学士。现任万信投资公司（Mackenzie Financial Corporation）总裁兼首席执行官。曾任 IGM Financial Inc. 的执行副总裁兼首席财务官、Mackenzie Investments 的首席财务官、Investors Group 的高级副总裁兼首席财务官等。

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

杨冰先生：董事，硕士。现任中信证券股份有限公司执行委员会委员、资产管理业务行政负责人。曾任中信证券股份有限公司固定收益部交易员、资产管理业务投资经理、资产管理业务投资主管等。

李春波先生：董事，硕士。现任中信证券股份有限公司执行委员会委员。曾任中信证券研究部首席分析师，中信证券股票销售交易部 B 角（主持工作），中信证券研究部行政负责人，中信证券股票销售交易部行政负责人等。

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

支晓强先生：独立董事，博士。现任中国人民大学财务处处长、商学院财务与金融系教授、博士生导师。兼任全国会计专业学位研究生教育指导委员会委员兼秘书长、中国会计学会内部控制专业委员会委员、中国上市公司协会独立董事委员会委员、北农大科技股份有限公司独立董事、哈银金融租赁有限责任公司独立董事等。

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

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

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

史本良先生：监事，硕士，注册会计师。现任中信证券股份有限公司计划财务部行政负责人、

公司副财务总监。曾任中信证券股份有限公司计划财务部 B 角、总监、联席负责人等。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

孙立强先生：财务负责人，硕士。现任华夏基金管理有限公司财务部行政负责人、华夏资本管理有限公司监事、上海华夏财富投资管理有限公司监事、华夏基金（香港）有限公司董事。曾任职

于深圳航空有限责任公司计划财务部，曾任华夏基金管理有限公司基金运作部 B 角、财务部 B 角等。

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

（二）基金经理

袁中圆先生，硕士。2010 年起从事基础设施与不动产相关的投资及资本市场相关工作。曾就职于中信证券股份有限公司、大连万达商业地产股份有限公司、嘉实资本管理有限公司、天风证券股份有限公司和新华基金管理股份有限公司。2022 年 3 月加入华夏基金管理有限公司基础设施与不动产投资部，具有 5 年以上基础设施投资或运营管理经验。

岳洋先生，博士。2016 年起从事基础设施项目的投资和运营管理工作。曾就职于中国神华海外开发投资有限公司、保创投资发展有限公司、中国海外基础设施开发投资有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司。2022 年 3 月加入华夏基金管理有限公司基础设施与不动产投资部，具有 5 年以上基础设施投资或运营管理经验。

何中值先生，学士。2014 年起从事基础设施项目的运营管理工作。曾就职于中国通号西安铁路信号有限责任公司、通号（西安）轨道交通工业集团有限公司，从事基础设施财务工作。2021 年 9 月加入华夏基金管理有限公司基础设施与不动产投资部，具有 5 年以上基础设施运营管理经验。

（三）基础设施与不动产投委会

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

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

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

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

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

5、委员会会议须进行会议记录，记录内容主要包括：

- (1) 委员提案的具体内容；
- (2) 各委员的主要观点；
- (3) 各委员的表决意见。

会议记录以书面形式经各委员签字确认后归档，作为对各委员的考核依据。

基础设施与不动产投委会成员如下：

主任：莫一帆先生，华夏基金管理有限公司基础设施与不动产投资部行政负责人。

成员：李一梅女士，华夏基金管理有限公司董事、总经理。

张德根先生，华夏基金管理有限公司副总经理。

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

张雪松女士，华夏基金管理有限公司风险管理部行政负责人。

肖潇女士，华夏基金管理有限公司研究发展部行政负责人。

(四) 3名以上基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验的主要负责人员情况

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

(五) 主要不动产专业研究人员的情况

杨雅昭，硕士。2016年7月加入华夏基金管理有限公司，担任房地产行业研究员、地产研究组组长、投资经理助理，长期跟踪房地产行业研究，以及海外债、非标、ABS、国内信用债房地产相关主体的研究。

陈希文，硕士。曾就职于南方基金管理有限公司，2016年12月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为地产债、城投债。

柳兰萱，硕士。曾就职于凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司北京分公司。2019年10月加入华夏基金管理有限公司，担任机构债券投资部研究员，主要从事境外公募REITs研究及境内公募REITs项目相关工作。

刘沛奕，硕士。2020年7月加入华夏基金管理有限公司，担任交通运输行业研究员，从事交通基建等发债主体研究，主要包括交通运输、基建、城投等发债主体。

(六) 上述人员之间均不存在近亲属关系。

四、基金管理人承诺

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

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

(三) 本基金管理人不得从事违反《基金法》的行为,并建立健全内部控制制度,采取有效措施,保证基金财产不用于下列投资或者活动:

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

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券,或者从事其他重大关联交易的,应当符合基金的投资目标和投资策略,遵循基金份额持有人利益优先原则,防范利益冲突,建立健全内部审批机制和评估机制,按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意,并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议,并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的,从其规定。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制的,如适用于本基金,则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

(四) 本基金管理人将加强人员管理,强化职业操守,督促和约束员工遵守国家有关法律、法规及行业规范,诚实信用、勤勉尽责,不从事以下行为:

- 1、将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资。
- 2、不公平地对待其管理的不同基金财产。
- 3、利用基金财产或职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益。
- 4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失。
- 5、依照法律、行政法规有关规定,由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

(五) 基金经理承诺

- 1、依照有关法律、法规和基金合同的规定,本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取利益。
- 2、不利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

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

(六) 基础设施项目管理部门主要负责人承诺

1、依照有关法律、法规和基金合同的规定，管理部门人员和业务。

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

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

五、基金管理人的内部控制制度

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

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

(一) 控制环境

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

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

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

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

(二) 风险评估

公司各层面和各业务部门在确定各自的目标后，对影响目标实现的风险因素进行分析。对于不

可控风险，风险评估的目的是决定是否承担该风险或减少相关业务；对于可控风险，风险评估的目的是分析如何通过制度安排来控制风险程度。风险评估还包括各业务部门对日常工作中新出现的风险进行再评估并完善相应的制度，以及新业务设计过程中评估相关风险并制定风险控制制度。

（三）控制活动

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

1、公募 REITs 投资、尽职调查和项目运营管理制度

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

（1）投资管理

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

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

（2）尽职调查管理

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

（3）项目运营管理

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

2）运营事项审批流程。对公募 REITs 项目需特殊审批的事项，明确决策流程机制，明确各决

策层级权力范围，明确流程节点，由专业部门对相关事项进行内部控制管理。

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

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

2、公募 REITs 风险控制制度

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

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

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

3、常规投资控制制度

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

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

(2) 投资授权控制。建立明确的投资决策授权制度，防止越权决策。投资决策委员会负责制定投资原则并审定资产配置比例；基金经理小组在投资决策委员会确定的范围内，负责确定与实施投资策略、建立和调整投资组合并下达投资指令，对于超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序；交易管理部依据基金经理或基金经理授权的小组成员的指令负责交易执行。

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

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

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

4、会计控制制度

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

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

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

(4) 制定了完善的档案保管和财务交接制度。

5、技术系统控制制度

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

6、人力资源管理制度

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

7、监察制度

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

8、反洗钱制度

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

(四) 信息沟通

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

(五) 内部监控

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

(六) 基金管理人关于内部控制的声明

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

2、上述关于内部控制的披露真实、准确。

3、基金管理人承诺将根据市场环境的变化及公司的发展不断完善内部控制制度。

六、基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

华夏基金拥有丰富的基础设施领域研究、投资及投后管理经验。截至 2021 年末，非标产品投资规模合计超过 526.02 亿元，涵盖年金、专户及养老金产品。自 2014 年至 2021 年 12 月，公司累计投资基础设施债权投资计划合计达 211.83 亿，基础资产类型涵盖交通运输、市政设施等多种基础设施类型。华夏基金在非标产品和基础设施业务领域不存在重大未决风险事项。

华夏基金在基础设施与不动产领域经验丰富，基础设施与不动产投资部与公司行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握基础设施与不动产领域各企业资质情况。华夏基金在不动产、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，公司信用分析团队共 21 人，主要成员具有 3-10 年以上的信用研究经验。

七、基金管理人基金份额发售的准备情况

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

第六部分 基金托管人

一、基金托管人情况

名称：中国建设银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

法定代表人：田国立

成立时间：2004 年 09 月 17 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：贰仟伍佰亿壹仟零玖拾柒万柒仟肆佰捌拾陆元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]12 号

联系人：李申

联系电话：021-60637102

二、基础设施基金托管业务主要人员情况

基础设施基金托管业务由中国建设银行总行资产托管业务部、基础设施属地分行分别负责基础设施基金托管运营、基础设施资产支持证券托管运营和基础设施项目运营收支账户监督，总分行均配备充足的专业人员。中国建设银行总行设资产托管业务部，下设综合处、基金市场处、证券保险资产市场处、理财信托股权市场处、全球托管处、养老金托管处、新兴业务处、运营管理处、跨境托管运营处、社保及大客户运营处、托管应用系统支持处、合规监督处等 12 个职能处室，在安徽合肥设有托管运营中心，在上海设有托管运营中心上海分中心，共有员工 300 余人。自 2007 年起，托管部连续聘请外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常规化的内控工作手段。基础设施项目属地分行由总行资产托管业务部统一管理，配备专业人员，并在总行授权范围内提供基础设施资产支持证券托管等服务。

三、基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、(R)QFII、(R)QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。截至 2022 年 3 月末，中国建设银行已托管 1,203 只

证券投资基金。中国建设银行先后多次被《全球托管人》《财资》《环球金融》杂志及《中国基金报》评选为“最佳托管银行”、连续多年荣获中央国债登记结算有限责任公司（中债）“优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司（上清所）“优秀托管银行”奖项，并在 2017、2019、2020、2021 年分别荣获《亚洲银行家》颁发的“最佳托管系统实施奖”、“中国年度托管业务科技实施奖”、“中国年度托管银行（大型银行）”以及“中国最佳数字化资产托管银行”奖项。

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

四、基金托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

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

（二）内部控制组织结构

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

（三）内部控制原则

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

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

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

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

4、适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相匹

配，并根据情况变化及时调整。

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

（四）内部控制措施

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

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

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

4、流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

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

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

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

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

五、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

（一）监督方法

依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》及其配套法规和基金合同、托管协议的约定，监督所托管基金的投资运作，对基金管理人运作基金情况进行监督。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，基金托管人应当监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；监督基金管理人为基础设施项目购买足够

的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

（二）监督流程

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

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

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

第七部分 相关参与机构

一、基金份额发售机构

1、直销机构：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲3号院

办公地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座8层

法定代表人：杨明辉

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

联系人：张德根

网址：www.ChinaAMC.com

2、场外代销机构

基金管理人可根据有关法律、法规的要求，选择符合要求的机构代理发售本基金，具体代销机构情况请参见本基金基金份额发售公告、后续新增发售机构的相关公告或基金管理人网站相关公示。

3、场内销售机构

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

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

二、资产支持证券管理人/计划管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、王翔驹、王婧玉、张函毓

电话：010-60833220

传真：010-60833504

三、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街17号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：陈文祥

电话：021-68419095

传真：021-68870311

四、运营管理机构

名称：北京保障房中心有限公司

住所：北京市宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室

办公地址：北京市石景山区玉泉路 59 号燕保大厦

法定代表人：金焱

联系人：王诗语

电话：010-57981700

传真：010-68173099

五、律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层

办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层

负责人：张学兵

联系人：辛颖、黄伟凤

电话：010-59572193

传真：010-65681022

经办律师：魏轶东、刘洪蛟、黄伟凤

六、律师事务所（基金）

名称：上海源泰律师事务所

住所：上海市浦东南路 256 号华夏银行大厦 1405 室

办公地址：上海市浦东南路 256 号华夏银行大厦 1405 室

负责人：廖海

联系人：刘佳

电话：021-51150298

传真：021-51150398

经办律师：廖海、刘佳

七、审计基础设施项目的会计师事务所

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

办公地址：中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼

执行事务合伙人：李丹

联系人：刘磊

电话：010-65332115

经办注册会计师：刘磊、任丽君

八、会计师事务所（验资机构）

基金管理人聘请的法定验资机构为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）。

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层

法定代表人：毛鞍宁

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

联系人：王珊珊

九、评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

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

办公地址：北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心北楼 14 层

法定代表人：程家龙

联系人：杨枝

电话：010-85198155

传真：010-85198100

十、出具可供分配金额测算审核报告的会计师事务所

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

办公地址：中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼

执行事务合伙人：李丹

联系人：刘磊

电话：010-65332115

经办注册会计师：刘磊、任丽君

十一、财务顾问

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

联系人：董航、刘展睿、庄园、王露

电话：010-65051166

传真：010-65051156

第八部分 风险揭示

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

一、与基础设施基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

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

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基础设施基金指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，基础设施基金尚在试点阶段，整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

（三）发售失败的风险

本基金发售时，存在募集期限届满时因基金份额总额未达到准予注册规模的 100%、募集资金规模不足 2 亿元、认购人数少于 1000 人、原始权益人或同一控制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公开发售数量的 70%等情况导致发售失败的风险。如发售失败，管理人将在募集文件约定期限内退回投资者的认购款及认购款的募集期利息。

（四）交易失败的风险

本基金 80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，穿透取得基础设施项目完全所有权或经营权利，以上投资及交易过程中，可能存在资产支持专项计划发行失败，基础设施项目公司股权未能在约定期限内交割等风险，导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成等风险。

（五）暂停上市或终止上市的风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期

间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市，对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

（六）本基金整体架构所涉及相关交易风险

1、基金合同生效后，本基金将以首次募集资金认购中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划，中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划将收购 SPV 进而持有项目公司。

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

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

4、本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

（七）管理风险

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

（八）关联交易及利益冲突风险

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

（九）集中投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金收益

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

（十）新种类基金收益不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金品种，因此暂无可用以判断其表现的历史业绩，因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料或其他类型基金管理业绩不能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从基础设施项目经营中获得足够收益。

（十一）基金净值波动的风险

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

（十二）基金提前终止的风险

本基金存续期限为 62 年，而根据相关法律及基础设施项目证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2080 年（文龙家园项目）和 2083 年（熙悦尚郡项目）到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不能保证土地使用权一定能够续期。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。

（十三）计划管理人、托管人尽职履约风险

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

（十四）相关参与机构的操作及技术风险

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

（十五）市场风险

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

1、信用风险

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

2、利率风险

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

3、收益率曲线风险

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

4、利差风险

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

5、市场供需风险

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

6、购买力风险

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

二、与基础设施项目相关的风险

（一）基础设施项目的行业风险

具有保障性质的租赁住房行业易受行业政策、人口状况及当地经济发展水平影响。行业政策方面，公租房的租金定价、配租安排、税收优惠等受政府政策影响较大；人口方面，公租房的需求受地区人口数量及结构影响；经济发展方面，受疫情等因素影响，宏观经济面临挑战加大。如果未来出现行业政策变化、城市人口增速下降或流出、经济增速持续放缓，将影响基础设施项目收入，进而影响本基金的收益。

（二）基础设施项目的政策风险

本基金投资的基础设施项目为公共租赁住房（即“公租房”）项目，在基础设施基金成立后，

基础设施项目仍将按照北京市公租房管理规定运营。基础设施项目已经纳入北京市公租房统一管理范围，其租赁定价标准、租户入住资格受政府相关部门审核、备案或指导，基础设施项目运营方未来对包括租金定价、租金调整、配租安排等市场化调整的空间较为有限。如未来国家或北京市关于公租房政策发生变化，包括但不限于租赁价格指导、入住审核条件趋严等，可能存在因此导致基础设施项目运营收入降低的风险。

（三）基础设施项目市场风险

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

（四）竞争项目风险

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

（五）租赁市场需求变化的风险

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

（六）基础设施项目运营风险

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

（七）租金定价和调整的风险

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

（八）租赁安排受政策影响的风险

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

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

（九）承租人履约风险

截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目已出租房间 1,326 间，熙悦尚郡项目已出租房间 727 间，租户数量较多。同时，基础设施项目主要面向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员，财务实力有限。如果承租人未能按照租赁合同约定的时间和金额向项目公司支付租金，将对基础设施项目现金流水平造成不利影响，进而影响本基金收益。

（十）基础设施项目运营管理机构履职风险

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

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

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

（十一）租赁合同换签风险

截至 2022 年 3 月 31 日，本基金基础设施项目个人租户和企业租户的承租房间数占比分别为 84.32%和 15.68%。根据北京保障房中心与项目公司签署的相关资产重组协议，自资产交割日（指基础设施项目对应的房屋所有权及其对应的土地使用权的转移登记手续全部办理完毕之日）起，项目公司享有和承担与基础设施项目相关的全部收益（包括但不限于基础设施项目的租金收益和物业运营收益）、成本和风险。

北京保障房中心与项目公司确认，租赁合同项下出租人在资产交割日前（不含该日）的所有权益、义务和责任均归北京保障房中心享有和承担；自资产交割日（含该日）起，项目公司取代北京保障房中心成为租赁合同项下出租人，享有和承担出租人在资产交割日（含该日）后的所有权益、义务和责任。

北京保障房中心应不晚于自资产交割日起（含该日）的第 5 个工作日起，以可以让基础设施项目的所有承租人平等地、及时地获取信息的方式通知基础设施项目的产权变更、承租人应将其应付租金及其他款项支付至项目公司指定银行账户。

对于承租人根据银行账户自动扣款、APP 支付、扫码支付、现金支付等方式支付的租金及其他

款项，北京保障房中心应配合调整相应支付路径使该等资金直接支付至项目公司指定银行账户。如北京保障房中心收到承租人支付的属于资产交割日后（含该日）的相关租金收入，则北京保障房中心应于收到该等款项之日的次月之内将该等款项转付至项目公司指定的银行账户。

自资产交割日（含）起，新签署的租赁合同统一由项目公司签署，并在租赁合同续期或重新招租的过程中完成换签。

（十二）配租效率风险

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

（十三）基础设施项目投保额无法覆盖评估价值的风险

北京保障房中心已经为文龙家园项目和熙悦尚郡项目购买了财产一切险及公众责任险，保险期限为 2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 28 日。同时，由于投保的保额可能低于其评估价值，若发生极端情况需要理赔的，可能出现投保金额无法覆盖基础设施项目评估价值的情形，进而对基金产生不利影响。

（十四）运营支出及相关税费增长的风险

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

- 1) 直接或间接税务政策、法律法规的变化，基础设施项目税项及其他法定支出的增加；
- 2) 相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加；
- 3) 基础设施项目维修和保养成本及资本性支出的增加；
- 4) 保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；
- 5) 其他不可预见情况导致的支出增长。

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

本基金存在多层架构，在运作过程中涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何增加的税负，基金收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

（十五）基础设施项目维修和改造的相关风险

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

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

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

（十六）土地使用权续期安排不确定性风险

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

（十七）基础设施项目处置风险

在项目公司运营出现较大困难时，本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益来获得处置收入。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。此外，根据北京市相关规定及基础设施项目规划证照中记载的限制条件，基础设施项目对外转让事项可能需取得相关政府部门的同意或确认，进一步增加了基础设施项目转让的不确定性。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补投资本金，进而可能导致投资者亏损。

（十八）基础设施基金现金流预测偏差风险

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

（十九）股东借款风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向 SPV 公司发放股东借款，SPV 公司收购项目公司后，由项目公司反向吸收合并 SPV 公司并继承此项债务。其中部分股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

1、如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动，或资本市场利率下行使股东借款利息的税前抵扣额低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额的提高，使本基金可供分配金额不达预期，导致现金流波动风险。

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

（二十）基础设施项目直接或间接对外融资的风险

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

若基础设施项目直接或间接对外借入款项，而基础设施项目的经营现金流入不达预期，或基础设施项目无法按照计划完成对外出售处置，可能导致财务风险的发生，包括：

- （1）基础设施项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息；
- （2）本基金无法直接或间接进一步获得外部借款；
- （3）存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；
- （4）本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行基础设施项目等措施；

上述事件的发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价

格等均可能造成重大不利影响。

（二十一）基础设施项目评估风险

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

根据北京市公租房配租实施政策，本基金基础设施项目主要通过住房保障部门组织的公开摇号配租、快速配租及实时配租方式进行配租，剩余房源可以面向单位趸租，因此疫情可能对配租工作产生阶段性影响，进而可能阶段性影响项目收益，从而可能对项目估值带来不利影响。

（二十二）不可抗力、重大事故给基础设施项目运营造成的风险

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

（二十三）税收政策调整风险

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

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

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

如税务部门因税收政策调整向各纳税主体征收任何额外的税负，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。极端情况下，公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。如因上述税收政策调整而导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，则本基金的可供分配金额将受到影响。

（二十四）新型冠状病毒疫情造成的风险

新型冠状病毒疫情导致我国经济发展环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，生产生活受到一定程度影响，居民收入水平有所下降。配租方面，疫情封控政策可能导致住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租，本基金基础设施项目招租工作将受到影响；项目管理方面，基础设施项目需遵循属地新型冠状病毒疫情管控政策，进而对项目管理提出更高要求；租金收缴方面，租户收入水平下降可能导致其不能履行租金支付义务，同时政府可能出台租金减免相关政策，将直接影响基础设施项目收益，对本基金收益水平造成不利影响。

第九部分 基金的募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关规定，并经中国证监会于 2022 年 8 月 5 日出具的证监许可[2022] 1729 号文注册募集。本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规及上海证券交易所基础设施基金发售业务的有关规定。若上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券业协会、基金业协会及相关登记机构、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，本基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

一、基金基本情况、运作方式和存续期间

（一）基金的类别：基础设施证券投资基金。

（二）运作方式：契约型封闭式。

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

二、发售时间

具体发售时间见基金份额发售公告。

三、发售方式

本基金基金份额的首次发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等环节。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见基金份额询价公告、基金份额发售公告及相关公告或基金管理人网站公示。

四、发售对象范围及选择标准

本基金的发售对象包括符合法律法规规定的可投资于基础设施证券投资基金的战略投资者、网下投资者、公众投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。具体发售对象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。

（一）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。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。本基

金按照如下标准选择战略投资者：

- 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；
- 7、其他机构投资者。

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》及相关业务规则规定的要求，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。

（二）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、合格境外投资者、商业银行及商业银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问（如有）、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。

（三）公众投资者

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于基础设施证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

具体发售对象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。

（四）募集场所

场内发售是指本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位发售基金份额的行为。通过场内认购的基金份额登记在证券登记结

算系统投资人的场内证券账户下。

场外将通过基金管理人的直销机构及基金场外销售机构的销售网点发售或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式办理公开发售（具体名单详见基金份额发售公告或基金管理人网站）。通过场外认购的基金份额登记在登记结算系统投资人的开放式基金账户下。

五、战略配售原则、数量、比例及持有期限安排

（一）战略配售原则

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20% 持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。

基础设施项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

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可以参与基础设施基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

（二）战略配售数量、比例及持有期限安排

首次发售的战略配售情况如下：

1、原始权益人或其同一控制下的关联方

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
原始权益人或其同一控制下的关联方	1.75 亿份	35%	基金份额发售总量的 20% 持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押
合计	1.75 亿份	35%	-

2、其他专业机构投资者

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
其他专业机构投资者	1.25 亿份	25%	持有基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月
合计	1.25 亿份	25%	-

最终获配的战略投资者名称、基金份额数量以及限售期安排等以基金合同生效公告中披露的情况为准。

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

本基金首次发售的，本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。

上海证券交易所为本基金份额询价提供网下发行电子平台服务。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

网下投资者通过上海证券交易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。

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。

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者基金管理人及其委托的场外基金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、封闭式基金核准规模

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为5亿份（利息不折算基金份额）。

拟向全部战略投资者配售的基金份额总数不低于3亿份（利息不折算基金份额），占本次基金份额发售比例为60%，经确定的战略投资者名单见于本基金招募说明书或基金合同生效公告。

九、基金的定价方式、份额计算公式、认购费用

（一）定价方式

本基金首次发售的，基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体以基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告为准。

（二）认购费用

本基金基金认购费用如下：

1、本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式，公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。本基金具体认购费率如下：

场外认购费率	认购金额 (M)	认购费率
	M < 500 万元	0.4%
	M ≥ 500 万元	按笔收取, 1,000 元/笔
场内认购费率	上海证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

2、认购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用，不足部分在基金管理人的运营成本中列支，投资人重复认购，须按每次认购所应对的费率档次分别计费。

3、对于战略投资者及网下投资者，认购费用为 0。

4、本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

（三）基金认购份额/金额的计算

1、战略投资者和网下投资者的认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某战略投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额=5,000,000×1.050=5,250,000.00 元

即：某战略投资者认购本基金 500 万份，基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

2、公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式。

（1）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

净认购金额=认购金额/（1+认购费率）

认购费用=认购金额-净认购金额

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

（2）认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用=固定金额

净认购金额=认购金额-认购费用

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

认购费用、净认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。投资者认购所得份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位，再按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者认购本基金 100,000 元，认购费率为 0.4%，假定认购价格为 1.050 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 100.00 元，则可认购的份额为：

净认购金额=100,000.00/（1+0.4%）=99,601.59 元

认购费用=100,000.00-99,601.59=398.41 元

认购份额=99,601.59/1.050=94,858.66 份（保留两位小数）=94,858 份（保留至整数位）

退还投资人的金额=0.66×1.050=0.69 元

即：某公众投资者投资 100,000.00 元认购本基金，认购价格为 1.050 元，可得 94,858 份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产，退还投资人的金额为 0.69 元。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以注册登记结果为准。

十、投资人对基金份额的认购

（一）认购的方式

本基金首次发售的，本基金的基金份额认购价格通过网下询价的方式确定。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，以询价确定的认购价格

参与本基金基金份额的认购。各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

1、战略投资者的认购方式

战略投资者需根据事先与基金管理人签订的配售协议进行认购。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。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。

2、网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过上海证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，并通过登记机构登记份额。

各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

（二）认购申请的确认

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

（三）基金份额认购金额的限制

1、投资人认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

2、基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购金额/份额进行限制，具体限制请参见本基金份额发售公告或相关公告。

3、基金管理人可以对募集期间的单个投资者的累计认购金额/份额进行限制，具体限制和处理方法请参见本基金份额发售公告或相关公告。

4、基金投资者在募集期内可多次认购基金份额，认购一旦被登记机构受理，就不再接受撤销申请。

5、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》等相关法律法规中有关持有人收购、权益变动方面的权利，具体请参见本基金份额发售公告或相关公告。

（四）超比例的处理方式

若投资人合计认购份额超过基金募集上限，基金管理人将对投资者的认购交易申请进行比例配售，以满足限额要求。

（五）认购账户

投资者参与基础设施基金场内认购的，应当持有中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户（简称“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，应当持有中国结算开放式基金账户（简称“场外基金账户”）。投资者使用场外基金账户认购的，应先转托管至场内证券经营机构后，参与证券交易所场内交易。

（六）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，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。未在规定时间内通知上海证券交易所并公告的，基金管理人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。

本基金本次募集涉及的回拨机制具体安排请参见本基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。

十一、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。

十二、基金份额面值

每份基金份额的面值为人民币 1.00 元。

十三、中止发售

当出现以下任意情况之一时，基金管理人可采取中止发售措施：

- 1、网下询价阶段，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；
- 2、出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。中止发售，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。

十四、基金发售、上市的重要日期

本基金预计发售、上市的重要日期：

日期	发售安排
X-3日 (2022年8月9日, X日 为询价日)	1.刊登《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》等相关公告与文件 2.网下投资者提交核查文件
X-2日 (2022年8月10日)	网下投资者提交核查文件
X-1日 (2022年8月11日)	1.网下投资者提交核查文件(当日12:00前) 2.网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日(当日12:00前) 3.基金管理人开展网下投资者资格审核,并确认网下投资者及其配售对象信息
X日 (2022年8月12日)	基金份额询价日,询价时间为9:00-15:00
X日 (2022年8月12日)	1.确定基金份额认购价格 2.确定有效报价投资者及其配售对象
T-3日(T日为发售日, 3个自然日前) (2022年8月13日) (预计)	刊登《发售公告》、基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T日至L日(L日为募集期 结束日) (2022年8月16日至 2022年8月17日)(预 计)	基金份额募集期 网下认购时间为:9:00-15:00 战略投资者认购时间为:9:30—17:00 公众投资者场内认购时间为:9:30-11:30, 13:00-15:00 公众投资者场外认购时间:以相关销售机构规定为准
L+2日 (2022年8月19日) (预计)	决定是否回拨,确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例,次日公告。
L日后	会计师事务所验资、证监会募集结果备案后,刊登《基金合同生效公告》,并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理。

注：

(1) X日为基金份额询价日, T日为基金份额发售首日, L日为募集期结束日。询价日后的具体时间安排以基金管理人发布的《发售公告》及后续公布的公告日期为准。

(2) 如无特殊说明, 上述日期均为交易日, 如遇重大突发事件影响本次发售, 基金管理人将及时公告, 修改本次发售日程。

(3) 如因上交所系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs 询价与认购系统”进行网下询价或录入认购信息工作, 请网下投资者及时与基金管理人联系。

(4) 如果基金管理人确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值

的，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《发售公告》为准。

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：

- 1、本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 100%；
- 2、基金募集资金规模不少于 2 亿元，且基金认购人数不少于 1000 人；
- 3、原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；
- 4、扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；
- 5、无导致基金募集失败的其他情形。

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

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

二、基金募集失败的情形

募集期限届满，本基金出现以下任意情形之一的，则本基金募集失败：

- 1、基金募集份额总额未达到准予注册规模的 100%；
- 2、基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1000 人；
- 3、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；
- 4、扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；
- 5、导致基金募集失败的其他情形。

三、募集失败的处理方式

如果募集期限届满，本基金募集失败的，基金管理人应当承担下列责任：

- 1、以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；
- 2、在基金募集期限届满后 30 日内退还投资人已缴纳的款项，并加计银行同期存款利息；
- 3、如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。就基金募集产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

第十一部分 基金份额的上市交易和结算

一、基金份额的上市交易、拟上市交易的地点和拟上市时间

（一）申请上市、拟上市交易的地点和拟上市时间

基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在上海证券交易所上市交易。本基金上市交易后，可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。使用场内证券账户认购的基金份额可直接在上海证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额应通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在场内证券经营机构后，方可参与上海证券交易所场内交易。使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国结算规则办理。

拟上市的证券交易所为上海证券交易所。

在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上海证券交易所规定的上市条件后，本基金可向上海证券交易所申请上市。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

（二）上市交易的费用

上市交易的费用按照上海证券交易所有关规定办理。

（三）上市交易的停复牌

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

（四）终止上市

基金份额上市交易后，本基金出现以下任意情形之一的，上交所可终止其上市交易，并报中国证监会备案：

- 1、不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；
- 2、基金合同期限届满；
- 3、基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；
- 4、基金合同约定的或者相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

二、上市交易的交易、结算方式

（一）上市交易的规则和交易方式

本基金在上海证券交易所的上市交易需遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《基础设施基金指引》及其他上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

本基金可以采取竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。

本基金竞价、大宗交易适用基金交易的相关规定，报价、询价、指定对手方和协议交易等事宜参照适用债券交易的相关规定，上海证券交易所另有规定的除外。

基础设施基金交易实行价格涨跌幅限制，基础设施基金上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%，上海证券交易所另有规定的除外。基础设施基金涨跌幅价格的计算公式为：涨跌幅价格=前收盘价×（1±涨跌幅比例）。

基础设施基金采用竞价交易的，单笔申报的最大数量应当不超过 1 亿份；基础设施基金采用询价和大宗交易的，单笔申报数量应当为 1,000 份或者其整数倍。

基础设施基金申报价格最小变动单位为 0.001 元。

若上海证券交易所、中国结算等增加了基金上市交易的新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

（二）基金份额的结算

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

三、基金份额收购及份额权益变动

基础设施基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《业务办法》履行相应的程序或者义务；《业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

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

（一）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下事项作出了不可撤销的承诺：

1、通过上海证券交易所交易或者上海证券交易所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额；

2、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖本基金的份额；

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为作出承诺：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本基金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》第十六条的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本基金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》第十七条的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，但符合上交所业务规则规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过基础设施基金份额 50%，继续增持本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，当事人应当参照上海证券交易所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（三）免于发出要约

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金基金份额达到或者超过本基金基金份额的 2/3 的，继续增持本基金份额的，可免于发出要约。

除符合前款规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金基金份额的 50% 的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持本基金份额。

四、扩募基金份额的上市

基础设施基金存续期间购入基础设施项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照上交所业务规则向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

五、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上交所《基金流动性服务业务指引》及其他相关规定执行。

六、其他

本基金如作为质押券按照上海证券交易所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务，原始权益人或其同一控制下的关联方在限售期满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的本基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，上海证券交易所另有规定除外。

相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

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

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

法律法规、监管部门、上海证券交易所、中国结算对上市交易另有规定的，从其规定。

第十二部分 基金的投资

一、投资目标

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

二、投资范围及比例

（一）投资范围

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80% 以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

（二）投资比例

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

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

（三）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和基础设施项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行100%股权及其他形式投资，基础设施资产包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。基础设施项目的原始权益人为北京保障房中心。

三、投资比例超限的处理方式和流程

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

四、投资策略

（一）资产支持证券投资策略

1、初始投资策略

基金合同生效后，本基金将80%以上的基金资产投资于基础设施资产支持证券，并间接持有项目公司的100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的基础设施项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据需要追加对基础设施项目公司或其他特殊目的载体（如涉及）的权益性或债性投资。前述基础设施项目公司的概况、基础设施项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本招募说明书相关章节。

2、扩募收购策略

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。

3、资产出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人根据市场环境及基础设施项目运营情况制定基础设施项目出售方案并负责实施。基金管理人有权积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人有权提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产

对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

4、融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

5、运营策略

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

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

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

6、权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将分别于 2080 年（文龙家园项目）和 2083 年（熙悦尚郡项目）到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

（二）固定收益投资策略

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

今后，随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等，本基金还将积极寻求其

他投资机会，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，本基金将在履行适当程序后，将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。

五、业绩比较基准

本基金暂不设业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

六、投资限制

（一）组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

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

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

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

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

5、本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

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

7、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第 1、5 项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除《基金合同》另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

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

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

七、借款限制

本基金可以直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过

基金净资产的 140%，其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

- （一）借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- （二）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- （三）本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- （四）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；
- （五）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；
- （六）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况以及拟采取的措施等。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

八、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币型基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

九、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

- （一）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人的权利、通过专项计划行使对基础设施项目公司的股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；
- （二）有利于基金财产的安全与增值；
- （三）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

第十三部分 基金的财产

一、基金资产总值

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

二、基金资产净值

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

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

计划托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由计划托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动通过该账户进行。

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

四、基金财产的保管与处分

本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》等约定进行处分外，基金财产不得被处分。

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

第十四部分 基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况

(一) 基本情况

本基金通过特殊目的载体实现对基础设施项目的控制，本基金初始投资的基础设施项目包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。

文龙家园项目坐落于北京市海淀区文龙家园一里，资产范围为东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路，建筑面积 76,564.72 平方米，建设内容为“1#公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房）”，项目于 2014 年建成，并于 2015 年投入运营。

熙悦尚郡项目坐落于北京市朝阳区朝阳北路 82 号院，资产范围为东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路，建筑面积 36,231.58 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2017 年建成，并于 2018 年投入运营。

表 14-1 基础设施项目的基本情况

项目名称	文龙家园项目	熙悦尚郡项目
所在地	北京市海淀区文龙家园一里	北京市朝阳区朝阳北路 82 号院
所处行业	房地产租赁经营行业	房地产租赁经营行业
资产范围	东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路	东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路
用地性质	住宅（公共租赁住房）/住宅	城镇住宅用地/住宅
建设内容和规模	建设内容为 1#公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房）； 建筑规模为 76,564.72 平方米（以产证面积为准）	建设内容为公租房； 建筑规模为 36,231.58 平方米（以产证面积为准）
开竣工时间	开工日期：2012 年 5 月 25 日 竣工日期：2014 年 6 月 4 日	开工日期：2014 年 6 月 1 日 竣工日期：2017 年 9 月 7 日
运营起始时间	2015 年 2 月	2018 年 10 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010 年 10 月 22 日； 终止时间及剩余年限： 2080 年 10 月 21 日，剩余约 58 年	起始时间：2013 年 11 月 15 日； 终止时间及剩余年限： 2083 年 11 月 14 日，剩余约 61 年



图 14-1 文龙家园项目外景图



图 14-2 熙悦尚郡项目外景图

文龙家园项目按房屋面积划分为两种套型，即 60-62 平方米标准的大套型和 50-52 平方米标准的中套型。截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目共有可出租房间 1,396 间，其中大套型 560 间、中套型 836 间。

表 14-2 文龙家园项目房间套型情况

套型	房间数	面积（平方米）
大套型	560	33,897.11
中套型	836	42,667.61
合计	1,396	76,564.72

数据来源：北京保障房中心

熙悦尚郡项目按房屋面积划分为三种套型，即 57 平方米标准的大套型、52-55 平方米标准的中套型

和 43-46 平方米标准的小套型。截至 2022 年 3 月 31 日，熙悦尚郡共有可出租房间 772 间，其中大套型 106 间、中套型 112 间、小套型 554 间。

表 14-3 熙悦尚郡项目房间套型情况

套型	房间数	面积（平方米）
大套型	106	6,086.58
中套型	112	6,058.80
小套型	554	24,086.20
合计	772	36,231.58

数据来源：北京保障房中心

（二）主要经营模式

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

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

1、公租房租金价格的确定

（1）租金价格确定政策

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

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

具体操作层面，公租房的租金价格调整由北京保障房中心聘请专业评估机构，测定公租房项目所在区域市场租金，按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，

由市建委、市规自委、市财政局、市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知，对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

(2) 基础设施项目租金调整程序

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

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

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

2、租户筛选标准

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

北京市公租房申请条件如下：

(1) 个人配租申请条件

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

1) 廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭。

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

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

3) 外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，有稳定收入，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

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

（2）趸租申请条件

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

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

3、公租房的配租方式及主要流程

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8号）等相关规则，公租房配租可分为公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类。公开摇号配租、快速配租及实时配租两者之间无优先顺序，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类配租方式在租金定价机制及标准上不存在差异。具体配租流程如下：

（1）公开摇号配租

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

公开摇号配租的操作流程如下：

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

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

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

摇出选房顺序号。

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

(2) 快速配租及实时配租

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

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

(3) 趸租

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

趸租现行的具体流程及要求如下：

1) 产权单位向北京市住建委报送公共租赁住房剩余房源基本情况，北京市住建委结合房源和申请情况，确定集体租赁对象，并向产权单位下发配租通知。

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

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

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

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

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

4、公租房的入住办理

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

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

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

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

5、公租房的续租

合同期满后, 承租人根据自身意愿可选择是否与保障房中心续租:

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

(2) 承租人不续租的, 保障房中心配合办理退租手续。

6、公租房的换租

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

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

(2) 对于经复核租户不再符合公租房承租条件的, 租赁期届满或承租家庭住房发生变动的(包括人口变化等), 住房保障管理部门对承租家庭住房资格情况进行复核。经复核, 承租家庭不再符合公租房配租条件的, 住房保障管理部门作出取消保障资格的决定, 并在 15 日内书面告知公租房

产权单位，由公租房产权单位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

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

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

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

北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作，并要求在下发配租通知的 1-2 月内趸租单位与产权单位完成房源对接，从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同，到最终租户入住，用时 1-3 个月不等。

7、公租房的退租

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

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

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

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

8、公租房的租金收取方式

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

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

9、公租房的物业管理

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

本基金初始购入的基础设施项目物业服务由外部物业管理公司提供物业管理服务。北京保障房中心将定期考核物业管理情况，并统一支付物业管理费（物业管理费已包含在支付给外部管理机构的运营管理费当中）。

10、基础设施项目现金流的回收流程以及管理系统

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

（1）基础设施项目现金流的回收流程

1）设立独立运营账户接受项目运营收入

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

2）租金归集安排及安全保障措施

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

项目公司应确保基本户仅专门用于接收自运营账户划付的项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《基本户资金监管协议》的约定（i）对

外支付划付运营支出和费用等资金；（ii）向计划管理人（代表专项计划）的专项计划账户/SPV 公司的 SPV 账户分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益；（iii）向计划管理人（代表专项计划）的专项计划账户偿还标的债权本息等用途。中国建设银行北京市分行依据《基本户资金监管协议》的约定监督基本户的资金划拨情况。

（2）租金回收管理安排

1）委托外部管理机构提供项目收益管理服务

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

2）租金收款方式管理

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

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

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

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

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

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

除上述收款方式外，租户还可以通过北京保障房中心 APP 支付租金，该支付途径主要是在“新

冠疫情”后开始使用，减少了现场支付带来的不便。通过 APP 支付的租金将直接进入项目公司。

11、基础设施项目收入与政府租金补贴无关

根据《公共租赁住房管理办法》《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（京建法〔2015〕14号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10号）、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》（京住发字〔2012〕109号）的相关规定，符合《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请，由相关区县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人，公租房产权人每月5日（含）前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况，并通过系统报送区县住房保障管理部门，区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的，区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴，待其补齐相应租金后一并补发。基础设施项目项下申请获得租金补贴的租户占比较低。

根据法律顾问出具的法律意见书，基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定，租金补贴由区县住房保障管理部门直接发放至承租人账户，由承租人自由支配。据此，经管理人适当核查，基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

基金管理人已了解基础设施项目运营管理应遵守的公共租赁住房相关的政策及规定，包括但不限于与公共租赁住房资格、租金定价、租金补贴、税收优惠、资产处置等方面的政策及规定。在基础设施 REITs 存续期间，基金管理人将切实履行运营管理职责，重视合规性管理，充分关注并严格遵守与公共租赁住房相关的政策及规定，确保基础设施项目的运营管理符合与公共租赁住房相关的政策及规定，保障基础设施项目的持续稳定运营。

（三）运营数据

文龙家园项目于 2015 年 2 月开始运营，截至 2022 年 3 月 31 日已运营超过 7 年；熙悦尚郡项目于 2018 年 10 月开始运营，截至 2022 年 3 月 31 日已运营超过 3 年。经过近年来的培育与完善管理，文龙家园项目与熙悦尚郡项目已进入运营稳定期。截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目可出租房间数为 1,396 间，总可出租面积为 76,564.72 平方米；已出租 1,326 间，已出租面积为 72,614.41 平方米，出租率为 94.8%；熙悦尚郡项目可出租房间数为 772 间，总可出租面积为 36,231.58 平方米；已出租 727 间，已出租面积为 34,158.22 平方米，出租率为 94.3%。

基础设施项目现金流基于真实、合法的经营经营活动产生，收入全部来自于市场化租户，无关联方租户，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

1、文龙家园项目

(1) 租金价格情况

根据截至 2022 年 3 月 31 日基础设施项目在执行租金批复，文龙家园项目平均签约租金为 52 元/平方米/月，相较西三旗板块平均价格低约 46%（依据 CREIS 中指数据库相关数据），显著低于同区域市场租金水平。

文龙家园项目位于海淀区西三旗板块，截至 2022 年 3 月末，根据 CREIS 中指数据库相关数据，区域内及项目周边小户型（一居室及二居室，平均单套建筑面积约为 50-80 平方米）平均租金情况如下：

表 14-4 截至 2022 年 3 月末文龙家园项目周边市场租金情况

项目	西三旗板块
一居（元/平方米/月）	103
二居（元/平方米/月）	89
平均	96

数据来源：CREIS 中指数据库

注 1：西三旗板块以京藏高速、后屯路与建材城西路、西小口路为核心，北至昌平回龙观，南至清河小营，西至西二旗，东至新都东路

注 2：平均数为一居和二居房租金的算术平均值

(2) 出租率及收缴率情况

文龙家园项目近三年及一期的经营情况如下：

表 14-5 文龙家园项目历史出租率情况

类别	2022 年 3 月 31 日	2021 年末	2020 年末	2019 年末
出租率 ¹	94.8%	92.4%	93.7%	90.0%

数据来源：北京保障房中心

近三年及一期，文龙家园项目出租率分别为 90.0%、93.7%、92.4% 及 94.8%，出租率有所波动。由于北京市公租房的租赁按照政府的配租计划实施，因此虽然需求量较高，但会存在一定的结构性空置。文龙家园项目的配租由海淀区住房和城乡建设委员会（以下简称“海淀区住建委”）组织实施，一般每年两次。根据海淀区住建委统筹分配政策，文龙家园项目于 2019 年 10 月有一次配租，从而导致文龙家园 2019 年 1-11 月仅有十余户入住。同时，因配租工作涉及环节较多，流程较长，从区住建委筹集房源，筹划发布配租公告，承租人经过申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时 2-6 个月。因海淀区住建委于 2019 年 10 月发布配租公告，公告时间较晚，租户陆续从 2019 年 12 月后办理入住，故文龙家园 2019 年新增入住租户较少。综上，因 2019 年配租次数较少、配租时间较晚且配租流程较长，文龙家园 2019 年新增入住租

¹出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积，为截至年末/期间末的时点出租率

户较少，项目出租率降低。

表 14-6 文龙家园项目历史收缴率情况

类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
收缴率 ²	98.4%	99.1%	99.2%

数据来源：北京保障房中心

2021 年末，文龙家园项目收缴率为 98.4%，较 2020 年末及 2019 年末有所下降，主要原因系部分租户的财务状况受到疫情影响，导致租金收缴的周期变长。

(3) 租约期限情况

文龙家园项目租约期限大部分为 2-3 年，截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目租约期限分布情况如下：

表 14-7 文龙家园项目租约期限分布情况

项目	套数	面积（平方米）
2 至 3 年（不含 2 年，含 3 年）	1,226	66,879.24
1 至 2 年（不含 1 年，含 2 年）	80	4,595.55
1 年及以下	20	1,139.62
合计	1,326	72,614.41

数据来源：北京保障房中心

由公开配租入住的个人配租租户租赁合同期限一般为 3 年，单位趸租租户租赁合同期限为 2 年或 3 年。基础设施项目部分租赁合同期限小于 3 年主要因以下三个原因：1) 部分单位趸租的租赁合同期限为 2 年；2) 部分个人配租租户因家庭人口变化等原因需要调整配租房屋，经区住房保障管理部门批复后重新签订租赁合同，合同起租日为新房入住日，合同到期日为原合同到期日，故存在部分个人配租租户租赁合同期限小于 3 年的情况；3) 部分租户在租赁期内因购房不符合公租房配租条件时应腾退公租房，其所购房屋不满足交付使用条件的租户可通过签署补充协议约定过渡期继续入住，过渡期限一般为自购房日起至房屋交付后 2-6 个月止。

截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目租约到期情况如下，主要到期时间集中于 2024 年。

表 14-8 文龙家园项目租约到期分布情况

到期年份	面积（平方米）	占比
2022 年	13,951.95	19.2%
2023 年	12,274.27	16.9%
2024 年	43,132.51	59.4%
2025 年	3,255.68	4.5%
合计	72,614.41	100.0%

²为该期间租金收入的收缴率，即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入

数据来源：北京保障房中心

(4) 租户构成情况

文龙家园项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租为主。截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目已出租 1,326 间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件 211 间，房间数占比 15.91%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件 793 间，房间数占比 59.80%；单位趸租 322 间，单位趸租的房间数占比为 24.28%，趸租单位类型包括各类企事业单位等。

表 14-9 截至 2022 年 3 月 31 日文龙家园项目承租人情况

租赁方式	承租人类别	房间数	房间数占比
个人配租	三房轮候	211	15.91%
	符合本市户籍收入要求	793	59.80%
	小计	1,004	75.72%
单位趸租	单位趸租	322	24.28%
合计		1,326	100.00%

数据来源：北京保障房中心

(5) 符合申请条件的候选人排队情况

租户候选人排队方面，文龙家园项目最近完成的一次配租为 2021 年 9 月，根据北京市海淀区人民政府发布《关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告》，此次配租房源涉及 19 个项目，可配租房源共计 3,512 套（含文龙家园项目房源 27 套），配租意向登记共 5,962 户。

2、熙悦尚郡项目

(1) 租金价格情况

根据截至 2022 年 3 月 31 日基础设施项目在执行租金批复，熙悦尚郡项目平均签约租金为 60 元/平方米/月，相较青年路板块平均价格低约 44%（根据 CREIS 中指数据库相关数据），显著低于同区域市场租金水平。

熙悦尚郡项目位于朝阳区青年路板块，截至 2022 年 3 月末，根据 CREIS 中指数据库相关数据，区域内及项目周边小户型（一居室及二居室，平均单套建筑面积约为 50-80 平方米）平均租金情况如下：

表 14-10 截至 2022 年 3 月末熙悦尚郡项目周边市场租金情况

项目	青年路板块
一居（元/平方米/月）	117
二居（元/平方米/月）	98

平均	107.5
----	-------

数据来源：CREIS 中指数据库

注 1：青年路板块以青年路与朝阳北路为核心，南至朝阳路，北至姚家园路，东西两侧分别与东四环、东五环相接

注 2：平均数为一居和二居房租金的算术平均值

(2) 出租率及收缴率情况

熙悦尚郡项目近三年及一期的经营情况如下：

表 14-11 熙悦尚郡项目历史出租率情况

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年末	2020 年末	2019 年末
出租率 ³	94.3%	95.2%	94.3%	98.6%

数据来源：北京保障房中心

近三年及一期，熙悦尚郡项目出租率分别为 98.6%、94.3%、95.2% 及 94.3%，出租率有所波动。由于北京市公租房的租赁按照政府的配租计划实施，因此虽然需求量较高，但会存在一定的结构性空置。同时，因基础设施项目配租工作涉及环节较多，流程较长，从区住建委筹集房源，筹划发布配租公告，承租人经过申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时 2-6 个月。因此，配租工作中组织看房、签订合同等环节可能会受到疫情影响而延迟，最终会影响入住办理效率，从而阶段性影响出租率。

表 14-12 熙悦尚郡项目历史收缴率情况

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
收缴率 ⁴	99.3%	99.5%	99.8%

数据来源：北京保障房中心

2021 年末，熙悦尚郡家园项目收缴率为 99.3%，较 2020 年末及 2019 年末有所下降，主要原因系部分租户的财务状况受到疫情影响，导致租金收缴的周期变长。

(3) 租约期限情况

熙悦尚郡项目租约期限大部分为 2-3 年，截至 2022 年 3 月 31 日，熙悦尚郡项目租约期限分布情况如下：

表 14-13 熙悦尚郡项目租约期限分布情况

项目	套数	面积（平方米）
2 至 3 年（不含 2 年，含 3 年）	693	32,545.67
1 至 2 年（不含 1 年，含 2 年）	22	1,052.08
1 年及以下	12	560.47
合计	727	34,158.22

³出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积，为截至年末/期间末的时点出租率

⁴为该期间租金收入的收缴率，即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入

数据来源：北京保障房中心

由公开配租入住的个人配租租户租赁合同期限一般为3年，基础设施项目部分租赁合同期限小于3年主要因以下原因：1)部分个人配租租户因家庭人口变化等原因需要调整配租房屋，经区住房保障管理部门批复后重新签订租赁合同，合同起租日为新房入住日，合同到期日为原合同到期日，故存在部分个人配租租户租赁合同期限小于3年的情况；2)部分租户在租赁期内因购房不符合公租房配租条件时应腾退公租房，其所购房屋不满足交付使用条件的租户可通过签署补充协议约定过渡期继续入住，过渡期限一般为自购房日起至房屋交付后2-6个月止。

截至2022年3月31日，熙悦尚郡项目租约到期情况如下，主要到期时间集中于2024年。

表 14-14 熙悦尚郡项目租约到期分布情况

到期年份	面积（平方米）	占比
2022年	2,036.66	6.0%
2023年	2,068.1	6.1%
2024年	29,966.5	87.7%
2025年	86.96	0.3%
合计	34,158.22	100.0%

数据来源：北京保障房中心

(4) 租户构成情况

熙悦尚郡项目的租户均为公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租，无单位趸租。截至2022年3月31日，熙悦尚郡项目已出租727间，其中公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合三房轮候（即廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭）条件56间，房间数占比7.70%；公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租中符合本市户籍收入要求条件671间，房间数占比92.30%。

表 14-15 截至2022年3月31日熙悦尚郡项目承租人情况

租赁方式	承租人类型	房间数	房间数占比
个人配租	三房轮候	56	7.70%
	符合本市户籍收入要求	671	92.30%
合计		727	100.00%

数据来源：北京保障房中心

(5) 符合申请条件的候选人排队情况

租户候选人排队方面，熙悦尚郡项目最近一次配租为2021年7月，根据北京市朝阳区人民政府发布《2021年朝阳区第二批公共租赁住房项目剩余房源开展“快速配租”的公告》，此次配租房源涉及25个项目，可配租房源共计1,654套（含熙悦尚郡项目房源6套），配租意向登记共3,549

户。

二、基础设施资产所属行业和竞争状况分析及所在地区宏观经济概况

（一）行业的发展规划和政策法规及对基础设施项目运营的影响

1、项目公司的所属行业

根据国民经济行业分类，项目公司属于房地产租赁经营行业。从具体业务细分来看，项目公司以自持租赁住房资产，向符合相关住房保障法律法规标准并经主管部门核准或备案的特定类型承租人提供保障性的、政策性的租赁住房服务。

2、行业的监管体制

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）的政策规定，我国住房保障体系包含公租房、保障性租赁住房和共有产权住房。其中，公租房、保障性租赁住房均属于租赁性质的住房保障。

（1）公租房监管体制

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

北京市层面，根据《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》（京建住〔2009〕525号），北京市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。

（2）保障性租赁住房监管体制

国家层面，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），住建部对发展保障性租赁住房工作进行组织协调和督促指导，并会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价。国家发展改革委、财政部、自然资源部、人民银行、税务总局、银保监会、证监会等部门和单位进行政策协调、工作衔接，强化业务指导、调研督促工作等。

北京市层面，根据《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9号），北京市住房和城乡建设、规划和自然资源、发展改革、财政、税务、国资、区政府等有关部门按照各自职责分工，加快发展保障性租赁住房。市、区住房城乡建设（房管）部门应将保障性租

赁住房纳入安居北京信息系统管理服务平台加强管理，并与全市住房租赁监管平台对接，实现租赁合同在平台网签、备案，加强全过程监管。

3、行业政策

表 14-16 国家层面行业政策

时间	政策名称/来源	政策内容
2010 年 6 月	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	公共租赁住房供应对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭；租金水平，由市、县人民政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定，并按年度实行动态调整；出租人与承租人应当签订书面租赁合同；只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。
2012 年 5 月	《公共租赁住房管理办法》	公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。对公共租赁住房的申请与审核、轮候与配租、使用与退出及法律责任作出明确规定。
2013 年 12 月	《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》	从 2014 年起，各地廉租住房（含购改租等方式筹集）建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014 年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。
2014 年 6 月	《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》	并轨后公共租赁住房的保障对象，包括原廉租住房保障对象和原公共租赁住房保障对象，即符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭，及符合规定条件的新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员。
2015 年 4 月	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府和社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式。
2018 年 12 月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	公租房资产，是指地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件的保障对象提供的住房。对资产配置、资产使用、资产处置、资产财务管理、资产报告、监督管理作出明确规定。
2019 年 4 月	《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告 ⁵ 》	对于公租房建设相关的土增税、契税，公租房运营相关的增值税及房产税等给予了一定免征优惠。
2019 年 5 月	《关于进一步规范发展公租房的意见》	加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要。

⁵ 根据《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号），该法规有效期被延长至 2023 年 12 月 31 日。

时间	政策名称/来源	政策内容
2021年3月	“十四五”规划	加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。
2021年4月	政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
2021年5月	住建部保障性租赁住房工作座谈会	40个城市认真落实党中央、国务院决策部署，将大力发展保障性租赁住房。由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括利用农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，落实了一批保障性租赁住房项目，提出保障性租赁住房2021年计划。
2021年5月	《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》	本专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。 使用中央预算内投资的项目，应当严格执行国家有关法律法规和政策要求，专款专用、专账管理，不得擅自改变建设内容和建设规模，严禁转移、侵占或者挪用中央预算内投资。
2021年6月	国务院常务会议	落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。
2021年7月	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2021年7月	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》	公募REITs首次涵盖保障性租赁住房。
2021年8月	国新办“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会	“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。
2021年9月	银保监会	金融支持住房租赁市场发展，指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持，推动保险资金支持长租市场发展，会同人民银行推进房地产投资信托基金（REITs）试点。
2021年12月	政治局会议	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康和良性

时间	政策名称/来源	政策内容
		循环。
2022年2月	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房市场发展的指导意见》	<p>发挥各类机构自身优势，国家开发银行、商业银行、保险机构、信托公司等，要充分发挥优势，立足自身业务特点，加大保障性租赁住房金融支持力度。</p> <p>把握保障性租赁住房融资需求特点，银行保险机构根据自持类和非自有产权类保障性租赁住房特点，分别提供与需求相契合的金融支持。探索符合保障性租赁住房特点的担保方式。</p> <p>建立完善内部机制，银行保险机构要加强组织领导，优化金融服务组织架构，完善激励约束机制，提升保障性租赁住房金融服务专业化能力和水平。</p> <p>加强风险管理，遵循审慎稳健和安全性原则，做好融资主体准入管理，把控好项目风险，加强项目后续跟踪管理，严守风险底线。</p>
2022年2月	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	明确提出银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，向保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。
2022年3月	《关于加强新市民金融服务工作的通知》	<p>加大对公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇老旧小区改造工程的支持力度。</p> <p>支持商业银行在保障性住房开发建设、购买、存量盘活、装修改造、运营管理、配套市政基础设施建设等环节，提供专业化、多元化金融服务。</p> <p>支持商业银行依法依规为专业化、规模化的住房租赁企业提供信贷支持，降低住房租赁企业资金成本，助力缓解新市民住房压力。</p>

表 14-17 北京市层面行业政策

时间	政策名称	政策内容
2009年7月	《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》	公共租赁住房建设、分配和管理工作遵循以下原则：政府支持、市场运作；多方建设、统一管理；公平公开、严格监管。市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。
2011年10月	《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》	新建公共租赁住房采取集中建设和配建相结合的方式。市、区县人民政府所属机构集中建设的公共租赁住房项目用地，采用划拨方式供应，可采取委托代建、项目管理等多种方式组织建设。配建公共租赁住房项目，市、区县人民政府有关部门应当确定配建比例、建设套型、回购价格、回购单位和开竣工时间等具体要求，并在土地供应有关文件中予以明确。
2013年7月	《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》	各区县住房保障管理部门负责本行政区域内公共租赁住房后期监督管理工作，对公共租赁住房产权单位进行指导、监督和检查，依照规定组织相关部门对公共租赁住房

时间	政策名称	政策内容
		房承租家庭资格进行复核。
2014年3月	《关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知》	市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房，优先面向廉租住房实物配租家庭公开配租，在实现廉租住房实物配租家庭应保尽保的前提下，各区县可将剩余廉租住房作为公共租赁住房面向保障性住房申请家庭配租。除上述市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房外，其他廉租住房由市或区县政府所属机构收购为公共租赁住房，面向保障性住房申请家庭统一公开配租，按照公共租赁住房政策的有关规定统一管理。
2014年12月	《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》	区县住房保障管理部门应当每年组织保障性住房备案家庭进行公开摇号，确定选房顺序，并根据公共租赁住房配租方案，组织意向登记、监督产权单位顺序选房。
2018年10月	《关于严格违规转租转借公共租赁住房家庭资格管理等工作工作的通知》	各区住房保障部门和各公共租赁住房产权单位（运营管理单位）要加强对住房保障家庭警示教育，在办理公共租赁住房入住手续时，要书面告知保障家庭遵守公共租赁住房管理有关规定，严禁转租、转借公共租赁住房，并在租赁合同中明确违约责任条款。
2019年12月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	市、区政府全额投资建设、收购的廉租住房，以及收购剩余的经济适用住房、限价商品房、定向安置住房等各类住房作为公租房的，均纳入公租房资产管理和使用。
2021年8月	《关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》	各区住房保障管理部门应当对取得公共租赁住房备案资格的家庭在轮候期间组织开展资格定期复核工作。复核内容包括家庭人口、户籍、婚姻、收入、住房、财产（资产）等情况。
2021年11月	《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》	各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目，每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。
2021年11月	《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》	各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目，每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。
2022年3月	《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》	“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房40万套（间），占新增住房供应总量的比例达到40%，新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解，促进实现全市人民住有所居。
2022年3月	《关于加强保障性租赁住房项目认定书服务管理有关工作的通知》	本市行政区内纳入全市保障性租赁住房年度建设筹集计划的项目，由市住房城乡建设委发放《保障性租赁住房项目认定书》。取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，享受国家及本市对保障性租赁住房相关支持政策。
2022年4月	《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》	明确北京保障性租赁住房的交付准则，划定最低标准线。全面实施全装修成品交房，提高成品化标准及商品化率。针对住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房及公寓型租赁住房制定不同标准。

（二）行业近三年的发展情况和未来发展趋势

1、行业发展情况

（1）租赁住房行业

近年来，随着经济发展，城镇化进程逐步加深，根据《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》数据，2021 年我国常住人口城镇化率达 64.7%。在快速的城镇化过程中，产业、教育、医疗、劳动力等资源向城市聚集，我国租赁住房行业迅速发展，租房居住人口迅速增加。根据 2020 年人口普查公告，全国人户分离人口为 4.9 亿人，较 2010 年增长 88.5%，其中市辖区人户分离人口为 1.2 亿人，同比增长 192.7%，流动人口 3.8 亿人，同比增长 68.7%。与此同时，房价的上涨，也进一步将住房需求推向租赁市场，这种现象在大城市表现得更为明显，对于中低收入群体、新市民、年轻人而言，租赁市场的稳定、租赁住房的意义更为重要。稳定的租赁市场对于稳定房价预期、提升城市运行效率也有重要的作用。

我国租赁住房行业具有深厚的市场基础，但是发展深度尚不够，优质供给亟待补充。我国住房资产主要由个人持有，因此租赁住房市场大部分的供给仍依赖于以家庭为单位将闲置住房输送至租房市场。传统形态的住房租赁往往以租户及房东个体进行租约协商及签订，交易双方均存在信息不对称。同时，由于租赁人口结构及偏好的变化，租客对房屋提出了更高品质、更多个性化要求。中低收入群体、大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题，小户型、低租金房源供给相对不足，租赁市场供求结构性矛盾逐渐凸显。

在整个租赁住房行业中，政策性租赁住房占据重要地位，其中包括公租房及保障性租赁住房（下文的政策性租赁住房包含公租房及保障性租赁住房）。2021 年 7 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号，以下简称“22 号文”），明确了国家层面政策性租赁住房保障体系的顶层设计，体系包括了公租房、保障性租赁住房。

（2）政策性租赁住房发展情况

2010 年，住建部等七部委联合发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，提出大力发展公共租赁住房，公共租赁住房自此正式成为我国住房保障体系的重要组成部分。根据中华人民共和国住房和城乡建设部统计数据，“十二五”时期，全国累计开工建设公共租赁住房（含廉租住房）1,359 万套，基本建成 1,086 万套；“十三五”期间，全国总计供应公共租赁住房约 800 万套。

自公共租赁住房正式推出以来，北京市公共租赁住房行业取得了长足发展。北京市公共租赁住房保障范围逐步扩大，截止 2022 年 6 月，保障范围已包含了户籍无房低收入家庭、外省市无房在京就业居民、产业园区引进人才、园区就业人员及社会单位本市户籍无房员工等住房困难群体。在供需层面，根据北京市人大城建环保委员会《关于市十五届人大四次会议主席团交付审议的代表议案审议结果的报告》，截至 2021 年 2 月，全市累计建设筹集公租房 20 万套；但北京市仍然存在较

大的住房保障需求，截至 2021 年初，全市尚有公租房轮候家庭 11.8 万户，每年新增备案家庭超 2 万户。

2020 年 10 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”，首次提出“保障性租赁住房”的概念。2021 年 7 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号），明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，保障性租赁住房成为我国住房保障体系新成员。22 号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，明确“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。文件的出台为保障性租赁住房建设奠定了坚实基础，在此之后各地陆续发布保障性租赁住房相关细则。

北京市亦积极出台保障性租赁住房相关政策，促进保障性租赁住房行业在北京市的发展。2021 年 12 月，北京市住建委、发改委、规自委、财政局四部门联合印发《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》，在全国率先出台国有住宅用地配建保障性租赁住房专项配套文件，通知明确在年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地供应计划，在全市新供商品房、安置房项目中，每年按照住宅建筑规模的一定比例配建公租房、保障性租赁住房，其中商品房项目配建以保障性租赁住房为主。

2022 年 3 月，北京市政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案的通知》（京政办发〔2022〕9 号）（以下简称“实施方案”），明确了北京市将在“十四五”期间，保障性租赁住房的供给数量为 40 万套，同时在加快规划建设和规范运营管理等方面给出了具体要求，全方位明确了审批流程、土地、税费、金融等各类支持政策。2022 年 3 月，北京市住建委印发了《关于加强保障性租赁住房项目认定书服务管理有关工作的通知》，截至 2022 年 6 月，共有 2 批次合计 10 个项目根据通知要求获得了《保障性租赁住房项目认定书》。为破解应届大学毕业生安居难题，2022 年 4 月，北京市已启动 2022 年保障性租赁住房青年公寓对接工作，房源分布在北京 4 个区，共 653 套、近 1000 间，既有集体土地租赁住房，也有重点功能区配套的人才住房，租金低于周边同地段同品质市场租赁住房租金水平。相关部门将在有意向的大学生登记并通过审核后安排选房和看房工作，毕业季结束后陆续组织签约入住。

2、行业发展趋势

（1）租赁租房行业发展趋势

近年来，国内住房租赁行业得到了政策层面的大力扶持，住房租赁市场化发展的环境基本形成，市场规模不断扩容，2021 年我国房屋租赁企业数量已达万级规模。根据国家企业信用信息网

公布的企业数据测算，2021 年国内实际经营的住房租赁企业已达 2 万家左右，其中 8 成为近两年成立，房屋租赁市场健康稳定发展。

目前我国住房租赁市场呈现以下特点：

1) 大城市需求持续增长，供给有待提高。随着我国城镇化率提高，人口向大城市及其都市圈集聚，带动大城市的租房需求，使得国内租房需求更加集中于经济发达的大城市。因此，大城市，尤其是人口净流入、房价较高的大城市，供给矛盾更为突出，租赁住房市场供给尚不能满足租房群体的需求。

2) 租赁住房的主要供给渠道包括个人散租、市场化长租公寓（轻资产服务商模式与重资产模式）、政府提供的具有保障性质的住房。根据中国人民银行调查统计司城镇居民家庭资产负债调查课题组发布的《2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查》，我国城镇居民家庭的住房拥有率为 96%，户均拥有住房约 1.5 套。租赁住房市场大部分的供给仍依赖于以家庭为单位将闲置住房输送至租房市场，由专业机构与公共部门提供的长租房占比较低。现有供给结构下，难以提供充足且高质量、稳定的租赁住房，结构性矛盾突显。

3) 政策加强扶持，尤其是对于具备保障性质的租赁住房，政策利好频出。2021 年推出的国家和地方性行业支持政策，内容包括了行业规范和监管、支持行业发展的金融财税政策、土地政策等，积极推动加快租赁住房供应，调动市场积极性，引导和促进多元化的市场主体参与租赁住房行业的建设和运营。国务院办公厅发布 22 号文之后，各地对于保障性租赁住房分别出具了支持及规范政策，鼓励加快保障性租赁住房发展。

（2）政策性租赁住房发展趋势

公共租赁住房主要面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，具有基本公共服务性质。2022 年 1 月，国家发展改革委等 21 个部门联合发布的《“十四五”公共服务规划》（以下简称“《规划》”）指出，到 2025 年将基本形成政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局，民生福祉达到新水平，其中公租房方面将落实应保尽保的工作目标。

保障性租赁住房有利于解决在各城市中生活、工作但无住房人群、新就业大学生、青年人等新市民群体的阶段性住房困难问题，是缓解城市居住矛盾的重要途径之一。预计保障性租赁住房占城市总体存量住房的比例将不断提升，在城市发展进程中的重要性日渐凸显。作为“十四五”住房建设的重点，保障性租赁住房成为解决住房问题、实现居民“住有所居”目标的重要途径。2022 年 1 月 20 日全国住房和城乡建设工作会议公布，2022 年全国保障性租赁住房筹集目标为 240 万套（包括新建、改建和改造）。根据住建部统计，重点 40 个城市在 2022 年和“十四五”期间分别计划筹集建设保障性租赁住房 190 万套和 650 万套。

北京市方面，2020 年底召开北京市“回顾‘十三五’展望‘十四五’”系列新闻发布会。会议提出“十四五”期间将继续大力发展公租房，通过新建、改建、收购、长期租赁等方式，有效增加房源供应。2021 年，北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，“十三五”期间，累计分配公租房 18.79 万套，基本实现应保尽保，“十四五”期间将多渠道筹集公租房房源，完善公租房配建工作机制。此外，北京市明确将在“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房 40 万套（间），占新增住房供应总量的比例达到 40%，其中 2022 年预计筹集建设保障性租赁住房 15 万套。北京市出台各项规则，通过多措并举激发市场活力、引导各类社会资本参与到保障性租赁住房的供给中，以需求为导向提升新市民、青年人租住品质。预计未来企事业单位、国有企业、房地产企业以及住房租赁企业将积极参与到保障性租赁住房的建设中，北京市保障性租赁住房市场将形成多元化供给的局面。

（三）基础设施项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

根据与基础设施项目在产品的设计、租户定位、区位条件等方面的相似程度，以项目区域附近、同等档次、类似规模、相同目标客群的其他公共租赁住房项目为主要竞争性物业。

1、项目优势

交通优势：文龙家园项目地处海淀区北五环西小口区域，周边优质小区众多，医疗教育资源雄厚，商业购物中心齐全，交通上紧邻 8 号线西小口站，公交站台与线路众多，出行便利，有利于吸引地铁沿线的办公客群和对交通便利有较大需求的租户群体。熙悦尚郡项目地处朝阳区东五环青年路，周边优质小区众多，医疗教育资源雄厚，商业购物中心齐全，公交站台与线路众多，出行便利有利于吸引地铁沿线的办公客群和对交通便利有较大需求的租户群体。

运营管理优势：北京保障房中心作为北京最大的住房保障政策实施和落地平台，已运营超过 11 年，公租房的运营管理经验丰富，对项目的维护、租户关系处理、物业管理等有丰富的经验。

社会化服务优势：文龙家园项目及熙悦尚郡项目承租家庭纳入属地网格化社会管理体系，运营管理机构提供了完善的配套服务，并建立了完善的社会公共服务流程和相关工作机制，使项目在社会服务领域具有较强的可持续发展属性。

物业优势：文龙家园项目于 2015 年投入使用，楼龄短，物业品质良好，社区内生活配套设施齐全。房间以较高的标准交付。熙悦尚郡项目于 2018 年投入使用，楼龄短，物业品质良好，社区内生活配套设施齐全。房间以较高的标准交付。

2、项目劣势

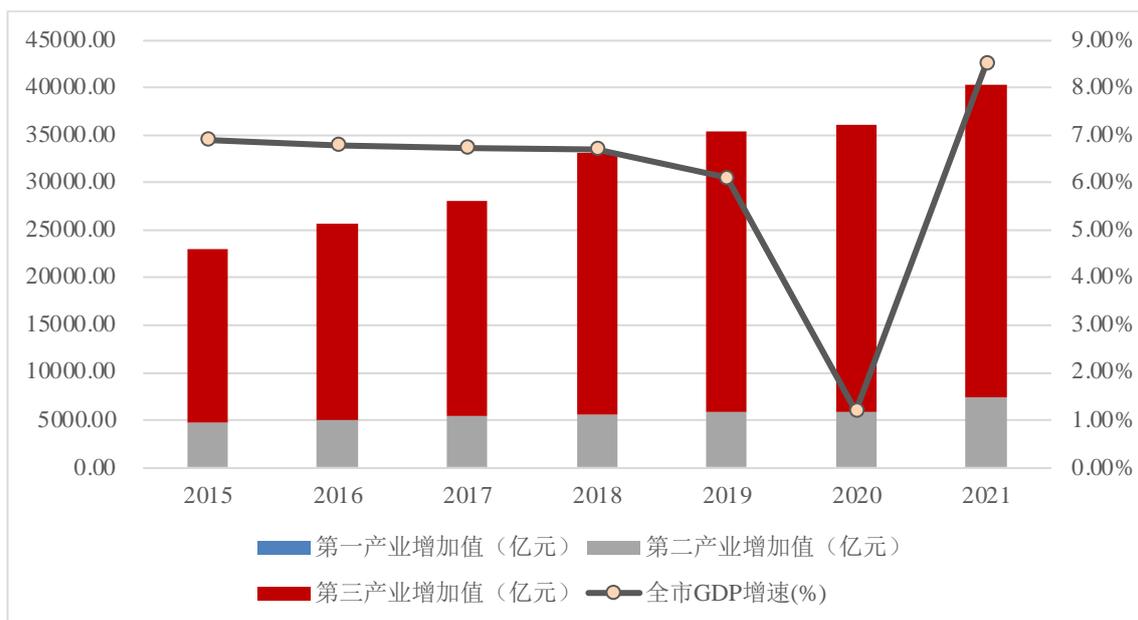
文龙家园项目周边商业和服务配套，特别是便民生活相关设备设施、医疗教育等与市中心核心区域的配备尚有一定差距。熙悦尚郡项目距最近地铁站 6 号线青年路站 1.2 公里，距离略远。

（四）基础设施项目所在地区宏观经济情况

1、区域经济发展现状

（1）北京市

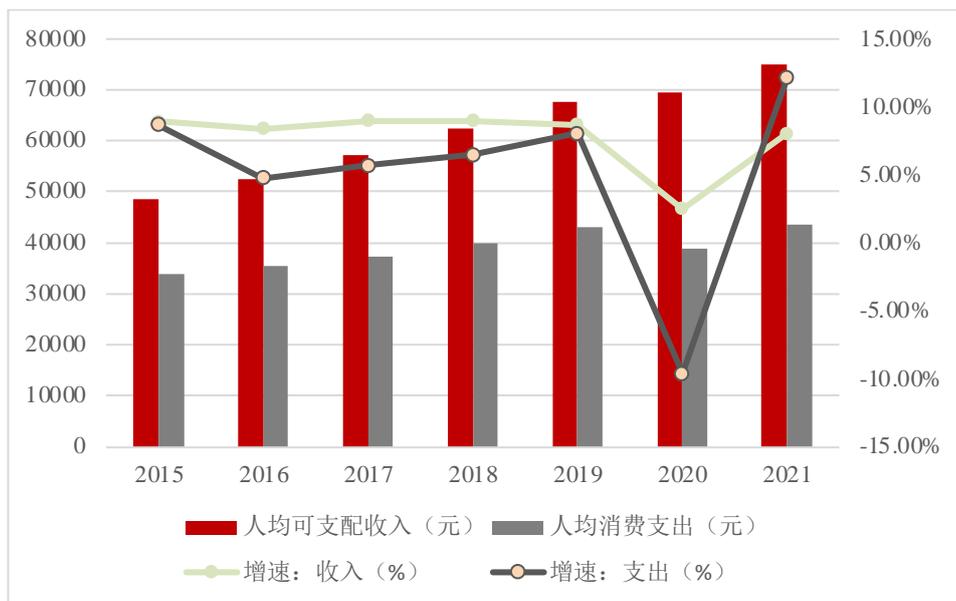
北京作为国家首都、世界城市和文化名城，经济发展水平始终处于全国前列。根据《北京市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2021 年全年实现地区生产总值 40,269.6 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 111.3 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 7,268.6 亿元，增长 23.2%；第三产业增加值 32,889.6 亿元，增长 5.7%。三次产业结构为 0.3：18.0：81.7。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 18.4 万元。财政金融方面，2021 年全年完成一般公共预算收入 5,932.3 亿元，比上年增长 8.1%。其中，增值税 1,742.9 亿元，增长 5.4%；企业所得税 1,395.1 亿元，增长 18.0%；个人所得税 743.3 亿元，增长 21.5%。全市一般公共预算支出 7,205.1 亿元，增长 1.2%。2021 年年末全市金融机构（含外资）本外币存款余额 199,741.5 亿元，比年初增加 11,659.9 亿元。全市金融机构（含外资）本外币贷款余额 89,032.9 亿元，比年初增加 4,724.1 亿元。



数据来源：北京市统计局

图 14-3 北京市 GDP 及产业结构

根据北京市人民政府 2021 年政府工作报告，全市地区生产总值超过 4 万亿元、同比增长 8.5%，居民消费价格上涨 1.1%，居民人均可支配收入实际增长 8%，经济结构和质量持续优化提升，人均地区生产总值和全员劳动生产率保持全国第一。全市实际利用外资超过 150 亿美元，新设外资企业增长超过 50%，货物进出口规模创历史新高。



数据来源：北京市统计局

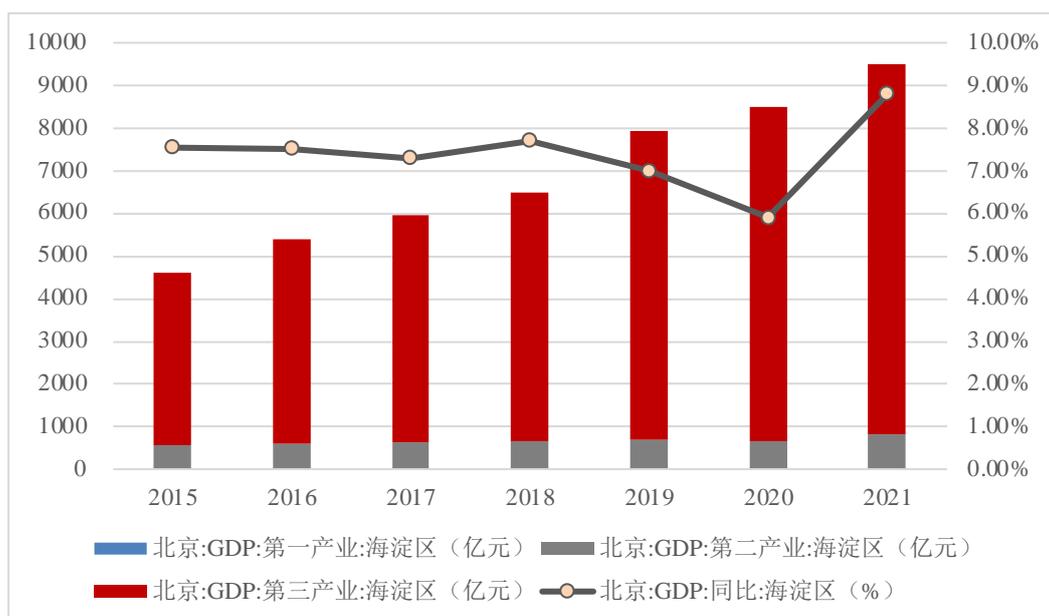
图 14-4 北京市人均可支配收入

近年来，北京市持续推进产业结构持续优化，新业态不断壮大，已形成涵盖基础软件、应用软件、信息技术服务、互联网信息服务、嵌入式软件等领域的完整产业链，成为全国创新创业最活跃、软件信息服务产品体系最完整的城市。云计算、大数据、人工智能等新兴领域规模迅速超过千亿元；工业互联网、网络安全和信创、北斗导航与位置服务、信息消费等领域规模不断壮大，新业态成为全行业面向新技术潮流转型的发动机。

(2) 海淀区

海淀区位于北京市主城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，总面积 431 平方千米。

根据《海淀区 2021 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展计划的报告》，2021 年海淀区全区地区生产总值实现 9,501.7 亿元，同比增长 8.8%。工业发展势头良好，2021 年全年全区规模以上工业企业累计实现工业总产值 3,162.9 亿元，同比增长 29.8%，两年平均增长 18.9%。服务业增长稳中有进，1-11 月全区规模以上第三产业实现收入 32,857.6 亿元，同比增长 14.2%。园区企业发展势头强劲，1-11 月，规模以上高新技术企业累计实现总收入 30,635.5 亿元，同比增长 24.9%。财政收入持续增长，全年区级一般公共预算收入完成 490.2 亿元，同比增长 8%。居民收入稳步增加，2021 年全区居民人均可支配收入实现 9.3 万元，同比增长 7.8%。



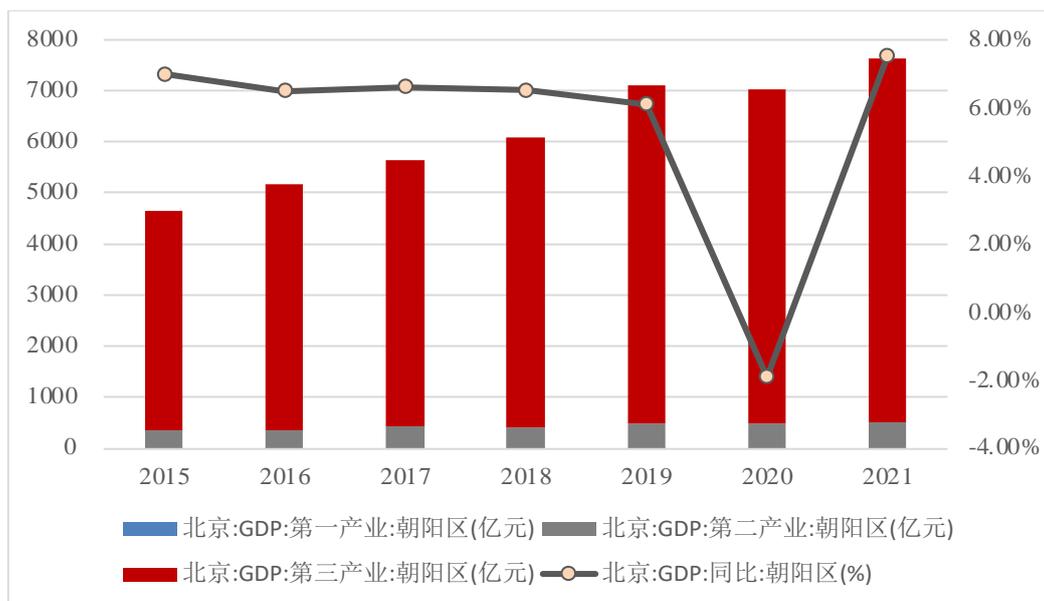
数据来源：北京市统计局

图 14-5 北京市海淀区 GDP 及产业结构

（3）朝阳区

朝阳区，位于北京市主城区中南部，北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻，总面积 470.8 平方千米。

根据《朝阳区 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年朝阳区全区地区生产总值实现 7,617.8 亿元，同比增长 7.5%。其中，第一产业增加值 2.8 亿元，增长 9.3%；第二产业增加值 522.5 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值 7,092.5 亿元，增长 7.8%。全年 CBD 功能区完成投资比上年增长 14.5%，限额以上批发和零售业实现收入 13,991.6 亿元，增长 25.4%；规模以上金融业实现收入 3,701.0 亿元，增长 4.9%。全年完成区级一般公共预算收入 543.4 亿元，同比增长 6.4%。2021 年居民人均可支配收入为 8.48 万元，同比增长 7.7%。



数据来源：北京市统计局

图 14-6 北京市朝阳区 GDP 及产业结构

2、区域经济发展趋势

(1) 北京市

根据《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2035 年，北京市经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，实现地区生产总值比 2020 年翻一番，全员劳动生产率提高到 45 万元/人左右，人均地区生产总值达到 32 万元以上，城市综合竞争力位居世界前列。推动京津冀世界级城市群构架基本形成，“一核”辐射带动作用明显增强，城市副中心初步建成国际一流的和谐宜居现代化城区。具有首都特点的现代化经济体系基本形成，劳动生产率和地均产出率持续提高。数字经济成为发展新动能，数字经济增加值年均增长 7.5% 左右。战略性新兴产业、未来产业持续壮大，服务业优势进一步巩固，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡。城乡区域发展更加均衡，城乡融合发展指数达到 90% 以上。重要领域和关键环节改革取得更大突破，开放型经济发展迈上新台阶。生态文明明显提升，绿色发展理念深入人心，绿色民生福祉明显提升。实现更加充分更高质量就业，城镇调查失业率控制在 5% 以内，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步，劳动报酬提高与劳动生产率提高基本同步，分配结构明显改善，中等收入群体持续扩大。

北京市第十三次党代会大会报告提出，加快形成国际科技创新中心方面，将着眼更好服务创新驱动发展等重大国家战略，努力建设成为世界主要科学中心和创新高地。2021 年，北京战略性新兴产业实现增加值 9,961.6 亿元，占地区生产总值的 24.7%。尤其是注重服务创新型中小企业主的北京证券交易所也于 2021 年正式开市，进一步拓宽了北京科研优势向产业优势转化的路径。北京将继续巩固完善高精尖产业格局。瞄准高端、智能绿色方向，积极发展先进制造业，擦亮“北京智造”

品牌。增强集成电路、医药健康、氢能等产业带动作用，壮大新能源汽车、智能装备制造等优势产业。围绕光电子、生命科学、低碳技术等领域前瞻布局未来产业。

（2）海淀区

根据《北京市海淀区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2025 年，经济实现平稳增长，数字经济成为发展新动能，高能级未来产业蓬勃成长，高品质服务业辐射效应大幅提升，以创新引领的现代化经济体系基本形成，培育出一批具有技术主导权和全球竞争力的创新型产业集群，经济发展质量效益显著提升。到 2025 年，地区生产总值突破 1 万亿元，人均地区生产总值达到 36 万元，劳动生产率突破 38 万元/人。居民收入和生活水平持续改善，中等收入群体持续扩大，城乡差距、南北差距明显缩小；文化科技融合发展新动力全面彰显，社会文明程度显著提高；基本公共服务优质化均等化水平稳步提高，建成现代化教育强区和全国健康促进区，多层次社会保障体系更加健全，人民生命安全和身体健康得到有力保障，人民生活更方便、更舒心、更美好、更安全。

海淀区作为中心城区重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。按照《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，海淀区将着力优化住房供应体系，实现全区职住平衡，突出住房居住功能，坚持保障和改善民生，满足合理住房需求，实现住有所居。健全“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，完善政府保障和市场配置相结合的住房供应体系，以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多元化住房需求。多主体共同参与，积极探索多种住房供应类型，大力发展租赁市场，促进住房市场持续健康发展。到 2035 年海淀区要基本实现住房供需平衡、结构合理、无明显职住矛盾、居住环境质量改善、社区治理水平提升的总目标。以强化高端创新功能为导向，打造国内一流、国际知名的国际创新创业人才聚集区。

（3）朝阳区

根据《北京市朝阳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，锚定 2035 年远景目标，综合考虑未来发展趋势和条件，经济保持平稳健康发展，地区生产总值年均增速达到 5% 左右，人均、地均产出持续提高。现代服务业蓬勃发展，数字经济成为发展新动能，战略性新兴产业、未来产业持续壮大，产业核心竞争力明显增强。“两区”建设取得突破性进展，率先探索形成制度型开放新优势。空间布局更加科学合理、疏密有度，重点功能区全球影响力、辐射力明显提升。实现更加充分更高质量就业，居民收入增长和经济增长速度基本同步，健康朝阳建设全面推进，公共卫生和医疗服务能力进一步加强。教育、社保、住房、养老、文化、体育等公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化达到新水平。人民群众“七有”要求得到更高标准落实，“五性”需求得到更高水平满足，民生福祉实现新提升。

朝阳区是北京市快速发展的一个城区。按照《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，朝阳区要完善租购并举的住房体系，优化职住结构和布局，促进职住均衡发展，大力推进老旧小区整治改造，构建匹配需求、优质均衡的公共服务体系。对于优化住房体系方面，规划指出要加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，完善住房保障和住房市场两大体系。以人民为中心，努力实现住有所居。根据城市空间结构，结合产业分布、道路交通、公共配套等因素进行居住用地布局。新增居住用地优先在轨道站点周边选址，培育就业功能，提高教育、医疗、养老等公共服务水平。同时，要建设和完善居住用地周边公共服务设施、道路交通与市政基础设施。到2035年朝阳区要实现住房供需基本平衡，结构合理，居住环境品质优良，社区治理水平提升的总体目标。

三、基础设施项目合规情况

基础设施项目符合国家相关政策要求，同时根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，文龙家园项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行项目审批、规划、环评、施工、竣工验收等固定资产投资管理的基本手续；熙悦尚郡项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行项目审批、规划、环评、施工、竣工验收等固定资产投资管理的基本手续。

（一）项目符合宏观管理政策要求的情况

1、符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展规划、有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

（1）符合国家重大战略、国家宏观调控政策情况

在国家层面，2015年1月6日，住房和城乡建设部即发布了《住房和城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，提出加快推进住房租赁市场发展。2016年5月17日，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，提出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场。2017年8月21日，国土资源部、住房城乡建设部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，提出根据地方自愿，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。2021年7月2日，国务院办公厅下发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，旨在从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收政策等几大方面支持保障性租赁住房的发展。

2021年6月29日，国家发改委发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》，明确将保障性租赁住房纳入基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目为位于北京市海淀区、朝阳区的公租房项目，是北京市住房保障

体系中的重要组成部分，符合推进、培育、发展租赁住房市场国家重大战略和宏观调控政策。

（2）符合国民经济和社会发展规划情况

《国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》（以下简称“《纲要》”）指出，“加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题”。

2021 年 12 月 28 日，国家发改委印发《“十四五”公共服务规划》，指出“积极推动改善住房条件。人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题”。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目作为公租房项目，符合国民经济和社会发展的总体规划。

（3）符合有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

在北京市层面，2017 年 9 月 29 日，北京市政府印发《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》，指出“加强保障性住房建设，提升基本居住需求保障水平”，“未来 5 年新供应住房中，产权类住房约占 70%，租赁类住房约占 30%；产权类住房中，商品住房约占 70%，保障性住房约占 30%”。

2022 年 3 月 17 日，北京市政府印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，指出“突出住房的民生属性，加快发展保障性租赁住房，建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步提高住房保障水平。坚持规划引领，依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房，引导产城人融合，促进职住平衡”。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目为位于北京市海淀区、朝阳区的公租房项目，符合有关专项规划和区域规划。

2、符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

根据国家发展改革委于 2019 年 10 月 30 日发布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，“保障性住房建设和管理”“租赁住房建设、运营和管理”均作为“其他服务业”被纳入“鼓励类”的产业目录中。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目作为公租房项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

（二）目标基础设施资产法律权属及权利限制情况

1、文龙家园项目

根据北京市住房保障办公室于 2011 年 10 月 19 日出具的《关于清河小营项目 D1 地块配建公共租赁住房回购工作的通知》（京住发字[2011]113 号），清河小营项目 D1 地块配建公共租赁住房应

由北京保障房中心作为收购主体，北京保障房中心应与北京城建兴华地产有限公司（以下简称“城建兴华”）签订收购协议，并报北京市住房保障办备案。根据北京市住房保障工作领导小组办公室于2012年2月6日作出的《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第二次会议纪要（第4期）》，北京市住房保障工作领导小组同意利用北京保障房中心注册资本金和外部融资进行储备房源收购，包括清河小营D1公租房项目。

据此，北京保障房中心与城建兴华于2012年4月18日签订《北京市保障性住房期房收购协议》（合同编号：HDS003），由北京保障房中心向城建兴华收购海淀区清河小营二类居住D1地块公共租赁住房，房屋共1,396套。根据北京保障房中心与城建兴华于2015年7月23日签订的《海淀区清河小营二类居住D1地块公共租赁住房（文龙家园一里）项目收购价款结算协议书》以及于2017年3月30日签订的《〈项目收购价款结算协议书〉补充协议》（合同编号：201703118），经公安部门命名后，项目坐落为海淀区文龙家园一里1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼，实测建筑面积为76,564.72平方米，结算收购价款为人民币489,135,245元。根据北京保障房中心提供的《交通银行结算业务申请书》（编号：AB41299361）、《北京银行电汇凭证》（NO.10169475）、《北京银行电汇凭证》（NO.11760708）、《北京银行电汇凭证》（NO.14294461）、《北京银行客户回单》（编号：100012017120800022953）及17份《北京市地方税务局通用机打发票》并经北京保障房中心确认，前述收购价款已支付完毕。

根据北京市海淀区地方税务局第二税务所于2017年6月7日出具的《纳税人减免税备案登记表》及《税务事项通知书》（京地税海二税通[2017]2858号），北京保障房中心收购文龙家园项目免征契税。

根据北京保障房中心于2017年10月26日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》、北京市海淀区不动产登记事务中心于2022年3月22日出具的《不动产登记簿》和于2022年4月21日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（以下合称“《文龙家园不动产查询结果一》”）及北京保障房中心的确认，资产划转前，文龙家园项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为北京保障房中心。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将文龙家园项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并就文龙家园项目办理不动产转移登记手续。根据项目公司于2022年7月19日、2022年7月20日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》和于2022年7月22日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（以下合称“《文龙家园不动产查询结果二》”，与《文龙家园不动产查询结果一》合称“《文龙家园不动产查询结果》”），截至2022年7月22日，文龙家园项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。

根据文龙家园项目对应的《不动产权证书》《文龙家园不动产查询结果》及北京保障房中心和

项目公司的确认，截至 2022 年 7 月 22 日，文龙家园项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

2、熙悦尚郡项目

根据北京市住房保障办公室于 2015 年 12 月 1 日出具的《关于朝阳区高井 2 号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目公共租赁住房回购工作的通知》（京住发字[2015]133 号），北京市住房保障办公室授权北京保障房中心对朝阳区高井 2 号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目公共租赁住房予以回购，北京保障房中心应与北京首开仁信置业有限公司（以下简称“首开仁信”）签署相应回购协议并报北京市住房保障办公室备案。

北京保障房中心与首开仁信于 2015 年 11 月 27 日签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-CY-S-017-201511-00645-00），北京保障房中心向首开仁信收购坐落于朝阳区朝阳北路与东五环交叉口西南侧，东至大黄庄路，南至星牌建材制品总厂，西至规划平房西路、北至朝阳北路项目的 1、2 号楼（规划设计楼号，最终以公安行政管理部门审核的楼栋、门牌、房号为准），房屋共 772 套。根据北京保障房中心与首开仁信分别于 2015 年 12 月 3 日、2017 年 11 月 27 日和 2017 年 12 月 14 日签订的《北京市保障性住房收购合同补充协议》（合同编号：TR-CY-S-017-201511-00645-01）、《实测面积收购价款结算协议书》（合同编号：201711503）和《北京市保障性住房收购合同补充协议二》（合同编号：201712531），经公安部门命名后，项目坐落为朝阳区朝阳北路 82 号院 1 号楼、2 号楼，实测建筑面积共计 36,231.58 平方米，收购价款总额最终确定为人民币 234,787,389.99 元。

根据前述协议、北京保障房中心提供的《北京银行客户回单》（编号：100012015121500018178）、《北京银行客户回单》（编号：100012017122500022286）、《北京银行客户回单》（编号：1000120190315E9004674）、编号为 1100120191213E9004772 的回单及相关发票，并经北京保障房中心确认，截至本招募说明书出具日，北京保障房中心已按照协议约定支付收购价款人民币 232,079,117.49 元，剩余未支付款项人民币 2,708,272.50 元为北京保障房中心从总收购价款中扣减的工程及住宅质量保修金，待协议约定的期限届至且双方对已发生的工程及住宅质量保修费用进行结算抵扣后支付。

根据国家税务总局北京市朝阳区税务局第三税务所于 2018 年 10 月 11 日出具的《税务事项通知书》（京朝三税通[2018]585 号）《纳税人减免税备案登记表》及《北京市保障性住房建设投资中心土地权属变更免征契税明细表》，北京保障房中心收购熙悦尚郡项目免征契税。

根据北京保障房中心于 2019 年 2 月 2 日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》和于 2022 年 5 月 23 日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（以下合称“《熙悦尚郡不动产查询结果一》”）及北京保障房中心的确认，资产划转前，熙悦尚郡项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为北京保障房中心，相关收购协议项下收购价款支付安排不构成熙悦尚郡项目转让限制。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将熙悦尚郡项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并就熙悦尚郡项目办理不动产转移登记手续。根据项目公司于 2022 年 7 月 15 日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》和于 2022 年 7 月 22 日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（以下合称“《熙悦尚郡不动产查询结果二》”，与《熙悦尚郡不动产查询结果一》合称“《熙悦尚郡不动产查询结果》”），截至 2022 年 7 月 22 日，熙悦尚郡项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。

根据熙悦尚郡项目对应的《不动产权证书》《熙悦尚郡不动产查询结果》及北京保障房中心和项目公司的确认，截至 2022 年 7 月 22 日，熙悦尚郡项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

3、基础设施项目应收租金

根据北京保障房中心提供的报告时间为 2022 年 4 月 13 日的《企业信用报告》及北京保障房中心和项目公司的确认，并经法律顾问查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），截至 2022 年 7 月 22 日，基础设施项目项下的应收租金等未设定质押等权利限制。

（三）基础设施项目固定资产投资管理手续

1、文龙家园项目

（1）用地手续

根据城建兴华与北京市国土资源局于 2010 年 10 月 22 日签署的编号为京地出[合]字（2010）第 0325 号的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议，北京市国土资源局将海淀区小营 D1 地块和 C6-C8 地块的土地使用权一并出让给城建兴华，出让方式为招标，出让宗地规划用途为住宅、商业、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储。根据北京保障房中心提供的支付凭证并经北京保障房中心书面确认，该《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议项下政府土地收益人民币 77,483.2804 万元已按照协议约定支付完毕。根据北京保障房中心书面确认，《土地开发建设补偿协议》项下土地开发建设补偿费人民币 218,270 万元已按照协议约定支付完毕。

2010 年 12 月 20 日，北京市规划委员会向城建兴华颁发了编号为“地字第 110108201000031 号，2010 规（海）地字 0022 号”的《建设用地规划许可证》。

2011 年 8 月 31 日，城建兴华取得编号为“京海国用（2011 出）第 5360 号”的《国有土地使用证》。

（2）立项、规划、环评、施工许可、竣工验收手续

城建兴华作为建设单位就文龙家园项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表 14-18 文龙家园项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目核准	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	京发改[2010]2054号	《关于海淀区小营二类居住及商业金融（配建公共租赁住房）项目核准的批复》
2	建设工程规划许可	北京市规划委员会	2012规（海）建字0013号	《建设工程规划许可证》
3	环评批复	北京市环境保护局	京环审[2012]48号	《关于海淀区小营二类居住及商业金融项目环境影响报告书的批复》
4	节能审查	北京市海淀区发展和改革委员会	海发改能评[2010]20号	《关于海淀区小营二类居住及商业金融项目节能专篇审查意见》
5	人防设计审查	北京市民防局	2011京防规意字265号	《人防工程建设规划设计条件意见书》
6	施工许可	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	[2012]施[海]建字0039号； [2012]施[海]建字0048号	《建筑工程施工许可证》
7	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2014规（海）竣字0011号	《建设工程规划核验（验收）意见》
8	消防验收	北京市海淀区公安消防支队	京公（海）消验[2014]第0277号	《建设工程消防验收意见书》
9	环保验收	北京市海淀区生态环境局	/	《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》
10	节能验收	/	201312115； 201312116； 201312117； 201312118； 201312119	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
11	人防验收	北京市海淀区民防局	（2014）海防竣备字005号	《人防工程竣工验收备案通知单》
12	竣工验收备案	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	0539海竣2014（建）0062号； 0547海竣2014（建）0070号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

2、熙悦尚郡项目

（1）用地手续

根据首开仁信与北京市国土资源局于 2013 年 11 月 14 日签署的编号为京地出[合]字（2013）第 0356 号的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议，北京市国土资源局将坐落于北京市朝阳区朝阳北路与东五环交叉口西南侧，南至星牌建材制品总厂，西至规划平房西路，北至朝阳北路的

地块的使用权出让给首开仁信，出让方式为招标，出让宗地规划用途为住宅、商业、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库；该宗地配建公共租赁住房的建筑规模为 73,556 平方米。根据北京保障房中心提供的支付凭证并经北京保障房中心书面确认，该《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议项下政府土地收益人民币 11,535.4518 万元已按照《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议支付完毕。根据北京保障房中心的书面确认，《土地开发建设补偿协议》项下土地开发建设补偿费人民币 58,363.88 万元已按照协议约定支付完毕。

2014 年 2 月 28 日，北京市规划委员会向首开仁信颁发了编号为“地字第 110105201400008 号，2014 规（朝）地字 0007 号”的《建设用地规划许可证》。

2014 年 6 月 12 日，首开仁信取得编号为“京朝国用（2014 出）第 00280 号”的《国有土地使用证》。

(2) 立项、规划、环评、施工许可、竣工验收手续

首开仁信作为建设单位就熙悦尚郡项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表 14-19 熙悦尚郡项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目核准	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	京发改[2014]99号	《关于朝阳区高井2号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目核准的批复》
2	建设工程规划许可	北京市规划委员会	2014规（朝）建字0047号	《建设工程规划许可证》
3	环评批复	北京市环境保护局	京环审[2015]229号	《关于朝阳区高井2号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目环境影响报告书的批复》
4	节能审查	北京市朝阳区发展和改革委员会	京（朝阳）发改（节能登记）[2014]7号	《北京市固定资产投资节能登记表》
5	人防施工图备案	北京市民防局	（2014）京防施备字0191号	《人防工程施工图备案通知单》
6	施工许可	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	[2014]施[朝]建字0247号	《建筑工程施工许可证》
7	建设工程规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会	2017规（朝）竣字0057号	《建设工程规划核验（验收）意见》
8	消防验收	北京市朝阳区公安消防支队	朝公消验字[2017]第0369号	《建设工程消防验收意见书》

9	环保验收	北京市朝阳区生态环境分局	/	《建设项目自主验收资料接收回执》
10	节能验收	/	京建节朝 2017000097号； 京建节朝 2017000098号	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
11	人防验收	北京市朝阳区民防局	2018京防（朝）竣 备字0019号	《人防工程竣工验收备案通知单》
12	竣工验收备案	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	0648朝竣2017（建） 0154号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

综上，根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，基础设施项目已按规定履行项目立项、用地、规划、环评、施工许可、竣工验收等基本手续。

（四）项目权属及他项权利情况

1、文龙家园项目的权属情况

北京燕保宜居住房租赁有限公司已经就文龙家园项目取得《不动产权证书》（京（2022）海不动产权第0028780号、京（2022）海不动产权第0028431号、京（2022）海不动产权第0028790号、京（2022）海不动产权第0028801号、京（2022）海不动产权第0028773号），合法享有文龙家园项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体证照情况如下：

表 14-20 文龙家园项目《不动产权证书》信息 1

证号	京（2022）海不动产权第 0028780 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 1 号楼 2 层 1 单元 201 等 300 套
不动产单元号	110108 024001 GB00028 F00020020 等 300 套房
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房）/住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米/房屋建筑面积 16,534.14 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2080 年 10 月 21 日止

表 14-21 文龙家园项目《不动产权证书》信息 2

证号	京（2022）海不动产权第 0028431 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有

坐落	海淀区文龙家园一里2号楼1层1单元101等416套
不动产单元号	110108 024001 GB00028 F00030025 等416套房
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房）/住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米/房屋建筑面积 22,707.86 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2080 年 10 月 21 日止

表 14-22 文龙家园项目《不动产权证书》信息 3

证号	京（2022）海不动产权第 0028790 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里3号楼2层1单元201等300套
不动产单元号	110108 024001 GB00028 F00040033 等300套房
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房）/住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米/房屋建筑面积 16,532.4 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2080 年 10 月 21 日止

表 14-23 文龙家园项目《不动产权证书》信息 4

证号	京（2022）海不动产权第 0028801 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里6号楼1层1单元101等190套
不动产单元号	110108 024001 GB00028 F00010013 等190套房
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房）/住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米/房屋建筑面积 10,395.1 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2080 年 10 月 21 日止

表 14-24 文龙家园项目《不动产权证书》信息 5

证号	京（2022）海不动产权第 0028773 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里8号楼1层1单元101等190套
不动产单元号	110108 024001 GB00028 F00050013 等190套房

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房）/住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米/房屋建筑面积 10,395.22 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2080 年 10 月 21 日止

2、熙悦尚郡项目的权属情况

北京燕保宜居住房租赁有限公司已经就熙悦尚郡项目取得《不动产权证书》（京（2022）朝不动产权第0049840号、京（2022）朝不动产权第0049858号），合法享有熙悦尚郡项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体证照情况如下：

表 14-25 熙悦尚郡项目《不动产权证书》信息 1

证号	京（2022）朝不动产权第 0049840 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路 82 号院 1 号楼 1 层 1 单元 101 等 448 套
不动产单元号	110105 029001 GB00409 F00020013 等 448 个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 13,249.48 平方米；房屋建筑面积 20,638.4 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013 年 11 月 15 日起 2083 年 11 月 14 日止

表 14-26 熙悦尚郡项目《不动产权证书》信息 2

证号	京（2022）朝不动产权第 0049858 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路 82 号院 2 号楼 1 层 1 单元 101 等 324 套
不动产单元号	110105 029001 GB00409 F00030010 等 324 个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 13,249.48 平方米；房屋建筑面积 15,593.18 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013 年 11 月 15 日起 2083 年 11 月 14 日止

根据文龙家园项目对应的《不动产权证书》《文龙家园不动产查询结果》及北京保障房中心和项目公司的确认，截至2022年7月22日，文龙家园项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据熙悦尚郡项目对应的《不动产权证书》《熙悦尚郡不动产查询结果》及北京保障房中心和

项目公司的确认，截至2022年7月22日，熙悦尚郡项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

根据北京保障房中心提供的报告时间为2022年4月13日的《企业信用报告》及北京保障房中心和项目公司的确认，并经法律顾问查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），截至2022年7月22日，基础设施项目项下的应收租金等应收账款不存在质押等权利限制情况。

（五）项目权属期限、经营资质及展期安排情况

文龙家园项目土地使用权到期日为2080年10月21日，熙悦尚郡项目土地使用权到期日为2083年11月14日。本基金存续期限自基金合同生效后62年，资产支持证券的预期到期日为2083年11月15日，可以覆盖上述两个项目权属期限。

（六）基础设施项目的投保情况

北京保障房中心已经为文龙家园项目和熙悦尚郡项目购买了财产一切险，保险期限为2022年4月29日至2023年4月28日。

北京保障房中心已经为文龙家园项目和熙悦尚郡项目购买了公众责任险，保险期限为2022年4月29日至2023年4月28日。

（七）特殊类型项目符合相关法律法规的情况

北京保障房中心是北京市国资委作为代表北京市人民政府履行出资人职责的出资人机构出资的国有企业。根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第32号），本项目所涉及的SPV公司股权转让和项目公司股权转让应履行企业国有产权交易相关程序。

北京市国资委于2022年4月22日出具了《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关事项的批复》（京国资[2022]60号），北京市国资委原则同意北京保障房中心依法合规开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，所涉及的产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施。

（八）基础设施项目不涉及地方政府隐性债务

根据法律顾问出具的法律意见书并经过管理人适当核查，同时根据北京保障房中心出具的《北京保障房中心有限公司承诺函》、报告时间为2022年4月13日的《企业信用报告》及普华永道出具的《备考财务报表及审计报告》，截至本招募说明书出具日，基础设施项目不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

（九）基础设施项目符合“原则上运营3年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，并具有持续经营能力、较好增长潜力”的要求

1、本基金底层资产均运营 3 年以上

截至本招募说明书出具日，本基金初始投资的底层资产文龙家园项目和熙悦尚郡项目运营均超过三年。文龙家园项目于 2015 年 2 月开始运营，截至本招募说明书出具日已运营超过 7 年；熙悦尚郡项目于 2018 年 10 月开始运营，截至本招募说明书出具日已运营超过 3 年。

表 14-27 截至本招募说明书出具日基础设施项目的运营时间

项目名称	文龙家园项目	熙悦尚郡项目
运营起始时间	2015 年 2 月	2018 年 10 月
已运营时间	超过 7 年	超过 3 年

2、本基金底层资产现金流稳定，具有持续运营能力及较好增长潜力

经过近年来的培育与完善管理，文龙家园项目与熙悦尚郡项目已进入运营稳定期。截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目可出租房间数为 1,396 间，总可出租面积为 76,564.72 平方米；已出租 1,326 间，已出租面积为 72,614.41 平方米，出租率为 94.8%；熙悦尚郡项目可出租房间数为 772 间，总可出租面积为 36,231.58 平方米；已出租 727 间，已出租面积为 34,158.22 平方米，出租率为 94.3%。

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表审计报告》，文龙家园项目和熙悦尚郡项目 2019-2021 年度合并口径的营业收入分别为 6,301.83 万元、6,592.49 万元和 6,916.71 万元，净利润分别为 1,411.69 万元、1,594.66 万元和 1,935.15 万元，均呈现增长趋势。从历史业务运行及财务数据来看，文龙家园项目和熙悦尚郡项目产生的现金流持续稳定，投资回报良好，并具有持续经营能力。

北京市存在较大的住房保障需求。根据北京市人大城建环保委员会《关于市十五届人大四次会议主席团交付审议的代表议案审议结果的报告》，截至 2021 年初，全市尚有公租房轮候家庭 11.8 万户，每年新增备案家庭超 2 万户。具体到海淀区与朝阳区公共租赁住房市场方面，根据 2021 年 7 月北京市朝阳区人民政府发布《2021 年朝阳区第二批公共租赁住房项目剩余房源开展“快速配租”的公告》，此次配租房源涉及 25 个项目，可配租房源共计 1,654 套，此次配租意向登记共 3,549 户；根据 2021 年 9 月北京市海淀区人民政府发布《关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告》，此次配租房源涉及 19 个项目，可配租房源共计 3,512 套，此次配租意向登记共 5,962 户。整体来看，全市尚有一定规模的公租房轮候家庭，并且近期朝阳区及海淀区公共租赁住房配租意向登记户数大于可配租房源套数，租赁需求旺盛，基础设施项目具有增长潜力。

3、根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，基础设施项目的运营时间均为 3 年以上，已产生持续、稳定的现金流，投资回报良好，具有持续经营能力、较好增长潜力，不存在影响持续经营的法律障碍。

（十）基础设施项目为具备保障性质的租赁住房

文龙家园项目按房屋面积划分为两种套型，即 60-62 平方米标准的大套型和 50-52 平方米标准的中

套型；熙悦尚郡项目按房屋面积划分为三种套型，即 57 平方米标准的大套型、52-55 平方米标准的中套型和 43-46 平方米标准的小套型。基础设施项目符合建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主的要求。

根据截至 2022 年 3 月 31 日基础设施项目在执行租金批复，文龙家园项目平均签约租金为 52 元/平方米/月，相较西三旗板块同期平均价格低约 46%（依据 CREIS 中指数据库相关数据）；熙悦尚郡项目平均签约租金为 60 元/平方米/月，相较青年路板块同期平均价格低约 44%（根据 CREIS 中指数据库相关数据）。基础设施项目租金符合低于同地段同品质市场租赁住房租金要求。

基础设施项目的服务人群为本地户籍符合收入要求的人群、三房轮候家庭及符合条件的趸租单位租户，部分属于在本市无房或者在特定区域内无房的新市民、青年人、城市运行服务保障人员。

综上，基础设施项目作为公共租赁住房属于具备保障性质的租赁住房。

（十一）原始权益人的股权结构、业务开展情况、在建和拟建的具有保障性质的租赁住房项目，以及在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况

经管理人适当核查，原始权益人股权结构详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“一、基本情况”；原始权益人业务开展情况、在建和拟建的具有保障性质的租赁住房项目情况详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“二、业务情况”；原始权益人在资产、业务、财务、人员和机构等方面的独立性情况详见“第十七部分 原始权益人”之“四、原始权益人独立性情况”。

（十二）基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式、保障性质的租赁住房认定依据、运营合规性、历史运营数据，以及所在地区保障性质的租赁住房供需情况、运营模式、配租和租金管理制度

经管理人适当核查，基础设施项目权属情况、土地性质及取得方式详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“三、基础设施项目合规性”之“（二）目标基础设施资产法律权属及权利限制情况”及“（三）基础设施项目固定资产投资管理手续”；运营合规性、历史运营数据，以及所在地区保障性质的租赁住房供需情况、运营模式、配租和租金管理制度详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“二、业务情况”。

（十三）原始权益人对回收资金用途作出的承诺、回收资金管理制度（如有），以及回收资金拟投项目建设主体、总投资额、投资缺口、建设内容和建设进展

经管理人适当核查，原始权益人对回收资金用途作出的承诺详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“七、原始权益人及控股股东、实际控制人承诺函”之“2、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项”；回收资金拟投项目建设主体、总投资额、投资缺口、建设内容和建设进展详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“八 回收资金用途”。

（十四）原始权益人为开展具有保障性质的租赁住房业务的独立法人主体，未开展商品住宅和商业地产开发业务

经管理人适当核查，原始权益人具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、

独立的开发、建设、施工、生产、采购、销售等体系，业务经营受北京市政府及北京市国资委的政策指导，具备独立开展业务的能力，是独立开展具有保障性质的租赁住房业务的独立法人主体。北京保障房中心及并表子公司不涉及商品住宅和商业房地产开发业务。

北京保障房中心出具《承诺函》，承诺：截至本承诺函出具之日，北京保障房中心是开展公共租赁住房业务的独立法人主体。依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模 15% 的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”，北京保障房中心及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模 15% 的比例增配商业配套设施符合上述规定，北京保障房中心及并表子公司不涉及商品住宅和商业房地产开发业务。

（十五）原始权益人不以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求

经管理人适当核查，原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施 REITs 发行盘活资产，实现的回收资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设，不存在以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求，详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“八、回收资金用途”。

（十六）基础设施项目权属清晰、运营模式成熟、具有可持续的市场化收益，经有关部门认定为公共租赁住房项目，配租对象、租金标准等符合相关政策要求

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，资产划转前，基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为北京保障房中心。资产划转后，根据基础设施项目对应的《不动产权证书》《不动产查询结果》及北京保障房中心和项目公司的确认，截至 2022 年 7 月 22 日，基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司，权属清晰，不存在抵押、查封等权利限制情况。同时，基础设施项目的运营时间均为 3 年以上，运营模式成熟、具有可持续的市场化收益，详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“（二）主要经营模式”及“（三）运营数据”。

经管理人适当核查，根据北京市住建委出具的《关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，基础设施项目为公租房项目，资产划转后，项目配租对象、租金标准仍按本市公租房管理规定执行。经管理人适当核查，基础设施项目配租对象、租金标准符合相关政策要求。

（十七）根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，基础设施项目的运营时间均为

3 年以上

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，文龙家园项目于 2015 年 2 月开始运营，熙悦尚郡项目于 2018 年 10 月开始运营，基础设施项目的运营时间均为 3 年以上。

(十八) 原始权益人通过转让保障性质的租赁住房项目取得的净回收资金，将优先用于具有保障性质的租赁住房项目建设

经管理人适当核查，原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施 REITs 发行盘活资产，实现的回收资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设。焦化厂剩余地块住房项目位于北京市朝阳区垡头路，西至焦化厂西路，东至焦化厂西一路，南至焦化厂二街，北至原焦化厂区边界，为北京焦化厂停产搬迁后在其剩余地块上建设的公租房项目，详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”之“八、回收资金用途”。

(十九) 原始权益人对回收资金用途的承诺

原始权益人北京保障房中心有限公司已于 2022 年 3 月 31 日出具了《关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，承诺：拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于焦化厂剩余地块住房项目（简称“拟新投资的项目”），或其他经批准同意的租赁住房项目。截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟。项目符合国家政策和原始权益人主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。原始权益人承诺将以项目资本金方式将募集资金用于拟新投资的项目。经管理人适当核查，原始权益人拟将本项目净回收资金用于公共租赁住房等保障性住房项目建设，不违反法律法规的强制性规定。

(二十) 原始权益人将每季度末向上海证券交易所、中国证监会北京监管局和北京市发展和改革委员会报告回收资金使用情况。原始权益人控股股东、实际控制人不以任何方式挪用回收资金。基金管理人将完善相关业务制度，并将回收资金使用等有关情况在定期报告和临时报告中进行披露。

(二十一) 基金管理人和运营管理机构将按照国家关于具有保障性质的租赁住房的政策要求和市场特点，制定适宜的运营管理机制，提高运营效率，提升服务水平，促进具有保障性质的租赁住房领域运营管理专业化。

经管理人适当核查，基金管理人和运营管理机构将按照国家关于具有保障性质的租赁住房的政策要求和市场特点，从租务管理及物业品质提升等方面制定了完善的管理机制的运营计划，以提高运营效率，提升服务水平，促进具有保障性质的租赁住房领域运营管理专业化，详见本招募说明书“第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望”之“未来两年运营计划”及“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“一、外部管理机构基本情况”之“（七）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度”。

四、基础设施项目相关风险

详见本招募说明书之“第八部分 风险揭示”内容。

第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日，在原始权益人将持有的标的的设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权、与标的的设施项目相关的负债、现金等打包划转予项目公司之前，标的的设施项目相关的收入及成本均于原始权益人内部结算，财务数据体现在原始权益人的财务报表中，未独立核算。

项目公司成立且基础设施项目完成划转后，项目公司开始独立核算。考虑到项目公司设立未满一年，故无法提供项目公司三年及一期或一年及一期的财务报告及审计报告。为更加客观的反应标的的设施项目独立的财务情况，原始权益人编制了备考财务报表，以反映交易标的的 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 3 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的经营成果。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，审计了原始权益人编制的基础设施项目备考财务报表，出具了编号为普华永道中天特审字（2022）第 4155 号的审计报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读基础设施项目审计报告全文。

一、备考报表

（一）资产负债表

表 15-1 备考资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
应收账款	93.51	100.33	49.46	32.67
预付账款	-	27.17	27.17	27.17
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	93.51	127.50	76.63	59.85
非流动资产：				
投资性房地产	67,045.50	67,418.26	68,778.98	70,196.89
非流动资产合计	67,045.50	67,418.26	68,778.98	70,196.89
资产总计	67,139.02	67,545.77	68,855.61	70,256.74
流动负债：				
应付账款	80.48	75.95	75.95	75.99
预收款项	298.26	508.24	528.96	583.79
其他应付款	710.37	680.90	656.25	638.71
一年内到期的非流动负债	514.88	514.88	244.05	244.05
流动负债合计	1,603.99	1,779.97	1,505.21	1,542.54
非流动负债：				

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
长期借款	43,572.62	43,572.62	43,990.67	44,408.72
长期应付款	102.69	102.69	373.52	373.52
非流动负债合计	43,675.31	43,675.31	44,364.19	44,782.24
负债合计	45,279.30	45,455.28	45,869.40	46,324.78
净资产合计	21,859.71	22,090.49	22,986.21	23,931.96
负债和所有者权益合计	67,139.02	67,545.77	68,855.61	70,256.74

(二) 利润表

表 15-2 备考利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83
减：营业成本	534.42	2,133.75	2,241.77	2,256.18
税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	65.83	259.33	202.63	220.65
财务费用	440.55	1,910.36	2,017.39	1,872.20
其中：利息费用	440.55	1,910.36	2,017.39	1,872.20
信用减值损失	-0.55	33.08	-	-
资产减值损失	-	-	4.48	70.54
加：其他收益	-	-	-	-
三、营业利润	719.02	2,580.20	2,126.22	1,882.25
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	719.02	2,580.20	2,126.22	1,882.25
减：所得税费用	179.75	645.05	531.55	470.56
五、净利润	539.26	1,935.15	1,594.66	1,411.69
六、综合收益总额	539.26	1,935.15	1,594.66	1,411.69

(三) 备考财务报表的编制基础

北京保障房中心管理层根据与华夏基金于 2022 年 6 月签署的备考财务报表编制基础备忘录编制备考财务报表，是为了反映交易标的 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 3 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的经营成果，以设立公开募集基础设施证券投资基金之用，不适用于其他目的。

基于编制备考财务报表的特殊目的，备考财务报表仅列示 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 3 月 31 日的备考资产负债表；2019 年度、2020 年度、2021 年

度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的备考利润表以及对备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

北京保障房中心持有的不同项目的资产产权清晰、物理特征可明确区分。北京保障房中心历史会计记录中，对交易标的的收入、大部分成本、资产及负债均单独进行会计核算。备考财务报表基于北京保障房中心历史会计记录，按照下述编制基础及有关会计政策进行编制。

1、在编制备考资产负债表时：

(1) 本次交易拟划转入项目公司的标的资产，即投资性房地产，原值按照其于北京保障房中心的历史成本反映。

(2) 交易标的在备考财务报表资产负债表日的经营性往来款项余额如应收账款、预收账款、应付账款及其他应付款、为收购目标资产借入的专门借款，按照其于北京保障房中心的原账面价值反映。

(3) 按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

2、在编制备考利润表时：

(1) 与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、财务费用、信用减值损失和资产减值损失直接纳入备考利润表。

(2) 同时为交易标的和非交易标的发生的成本费用，按照交易标的与非交易标的的经营面积进行分摊。

(3) 所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

(四) 合并范围及变化情况

项目公司无长期股权投资，不涉及合并报表。

二、重大影响的会计政策和会计估计

对基础设施项目有重大影响的会计政策和会计估计重点科目包括应收账款、投资性房地产。

(一) 应收账款

应收款项仅包括应收租赁款。备考报告主体对外出租物业形成的租赁应收款，根据合同约定的金额在租赁期内按直线法确认租金收入并相应形成应收账款，以摊余成本计量。

1、自 2021 年 1 月 1 日开始执行的会计政策

备考报告主体对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

对于对外出租物业形成的租赁应收款，备考报告主体按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，备考报告主体依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合：应收物业租赁款

对于划分为组合的应收账款，备考报告主体参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

2、2021年1月1日前执行的会计政策

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

按组合计提坏账准备的比例列示如下：

表 15-3 计提坏账准备比例

账龄	计提坏账比例
180 天以内（含 180 天，下同）	0%
180 天到 1 年	50%
1 年以上	100.00%

（二）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物和附属装修设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入企业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。

北京保障房中心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。对于北京保障房中心购买取得的投资性房地产，自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

表 15-4 投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
土地使用权及房屋建筑物	60 年	5%	1.58%
装修设施	15 年	-	6.67%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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。

三、重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

财政部于 2017 年颁布了修订后的《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 23 号—金融资产转移》《企业会计准则第 24 号—套期保值》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等（以下合称“新金融工具准则”）。备考报告主体自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则、新收入准则及新租赁准则，备考财务报表执行的会计政策也进行了相应变更。变更主要影响于应收款项（详见“二、重大影响的会计政策和会计估计”之“（一）应收账款”）。

四、主要报表科目分析

（一）营业收入

1、报告期内营业收入情况

表 15-5 基础设施项目营业收入构成

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
公租房租赁	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83
合计	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，基础设施项目营业收入分别为 6,301.83 万元、6,592.49 万元、

6,916.71 万元和 1,759.28 万元。

2、报告期内租金价格、出租率、收缴率、租约期限变动情况

报告期内租金价格、出租率、收缴率、租约期限变动情况见“第十四部分基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况”之“（三）运营数据”。

（二）营业成本及管理费用

2019 年至 2021 年及 2022 年 1-3 月，基础设施项目各项营业成本及管理费用构成情况如下：

表 15-6 基础设施项目营业成本及管理费用构成

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧费和摊销费用	380.14	63.33	1,510.45	63.12	1,496.99	61.24	1,490.76	60.19
职工薪酬	85.70	14.28	341.98	14.29	324.20	13.26	453.62	18.31
物业费	90.53	15.08	355.35	14.85	386.00	15.79	336.34	13.58
维修保养费	13.10	2.18	66.99	2.80	101.09	4.14	72.18	2.91
能源费	15.67	2.61	31.21	1.30	44.53	1.82	28.34	1.14
租赁费	5.15	0.86	30.14	1.26	38.15	1.56	28.57	1.15
行政办公费	4.22	0.70	17.67	0.74	21.98	0.90	23.24	0.94
技术服务费	2.38	0.40	12.61	0.53	9.62	0.39	8.29	0.33
其他费用	3.36	0.56	26.69	1.12	21.84	0.89	35.49	1.43
合计	600.26	100.00	2,393.08	100.00	2,444.40	100.00	2,476.84	100.00

基础设施项目营业成本及管理费用除折旧和摊销以外，主要为职工薪酬及物业费用。近三年及一期，职工薪酬占营业成本及管理费用的比例为 18.31%、13.26%、14.29%及 14.28%；物业费占营业成本及管理费用的比例为 13.58%、15.79%、14.85%及 15.08%。职工薪酬及物业费用整体占营业成本及管理费用的比例保持稳定。2019-2021 年，基础设施项目营业成本及费用合计分别为 2,476.84 万元、2,444.40 万元及 2,393.08 万元，总体较为平稳。

（三）基础设施项目各类费用占比

表 15-7 基础设施项目各类费用占比及变化

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业收入	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83
管理费用	65.83	259.33	202.63	220.65
占比	3.74%	3.75%	3.07%	3.50%
财务费用	440.55	1,910.36	2,017.39	1,872.20

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业收入	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83
占比	25.04%	27.62%	30.60%	29.71%

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，基础设施项目营业收入分别为 6,301.83 万元、6,592.49 万元、6,916.71 万元和 1,759.28 万元，其中管理费用占比例分别为 3.50%、3.07%、3.75% 和 3.74%；财务费用占比例分别为 29.71%、30.60%、27.62% 和 25.04%。

(四) 报告期内重大投资收益及政府补助情况

报告期内，基础设施项目不存在投资收益和政府补助情况。

(五) 各期主要资产情况

1、流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，基础设施项目流动资产规模总体保持增长，但规模较小，分别为 59.85 万元、76.63 万元、127.50 万元和 93.51 万元，占比 0.09%、0.11%、0.19% 和 0.14%。基础设施项目应收账款和预付账款主要为公租房项目经营产生，预付款项系预付物业费用。

表 15-8 2019-2021 年及 2022 年 3 月末基础设施项目流动资产情况

单位：万元、%

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								
应收账款	93.51	100.00	100.33	78.69	49.46	64.54	32.67	54.60
预付款项	-	-	27.17	21.31	27.17	35.46	27.17	45.40
其他流动资产	-	-	-	-	-	-		
流动资产合计	93.51	100.00	127.50	100.00	76.63	100.00	59.85	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，基础设施项目应收账款及账龄情况如下：

表 15-9 2019-2021 年及 2022 年 3 月末基础设施项目应收款项及坏账准备情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收账款	207.67	215.04	131.09	109.82
减：坏账准备	114.16	114.71	81.63	77.14
净额	93.51	100.33	49.46	32.67

表 15-10 2019-2021 年及 2022 年 3 月末基础设施项目应收账款账龄情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末			2021 年末			2020 年末			2019 年末		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
180 天以	84.44	40.66%	-	82.56	38.39%	-	40.92	31.22%	-	24.80	22.59%	-

内												
180天到1年	18.14	8.74%	9.07	35.55	16.53%	17.77	17.08	13.03%	8.54	15.74	14.33%	7.87
1年以上	105.09	50.60%	105.09	96.93	45.08%	96.93	73.09	55.75%	73.09	69.27	63.08%	69.27
合计	207.67	100.00%	114.16	215.04	100.00%	114.71	131.09	100.00%	81.63	109.82	100.00%	77.14

2021年末，基础设施项目坏账准备为114.71万元，较2020年及2019年末有所增加，主要原因系部分租户的财务状况受疫情影响较大，导致租金收缴的周期变长，应收账款的账龄增加，因而计提的坏账准备增加。

2、非流动资产

2019-2021年末及2022年3月末，基础设施项目非流动资产规模保持稳定，分别为70,196.89万元、68,778.98万元、67,418.26万元和67,045.50万元。基础设施项目非流动资产全部为投资性房地产，即文龙家园项目及熙悦尚郡项目。投资性房地产的减少主要系折旧导致。

（六）各期主要负债情况

2019-2021年末及2022年3月末，基础设施项目负债规模有所下降。截至2022年3月末，基础设施项目负债总额45,279.30万元，较2021年末减少175.98万元，降幅0.39%，2021年末负债总额较2020年末减少414.12万元，降幅0.90%，2020年末负债总额较2019年末减少455.38万元，降幅0.98%，主要为长期借款减少所致。2022年3月末流动负债1,603.99万元，占比3.54%，占比较小。非流动负债43,675.31万元，占比96.46%，主要为长期借款，系原始权益人为收购目标资产借入的借款，并在编制备考财务报表时按照资产负债表日其于原始权益人的原账面价值在目标基础设施资产备考财务报表予以反映，截至本招募说明书出具日，上述借款亦已全部偿还。基础设施项目无对外借款情况。

表 15-11 基础设施项目负债情况

单位：万元、%

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								
短期借款	-		-		-			
应付账款	80.48	0.18	75.95	0.17	75.95	0.17	75.99	0.16
预收款项	298.26	0.66	508.24	1.12	528.96	1.15	583.79	1.26
应付职工薪酬	-		-		-		-	
应交税费	-		-		-		-	
其他应付款	710.37	1.57	680.90	1.50	656.25	1.43	638.71	1.38
一年内到期的非流动负债	514.88	1.14	514.88	1.13	244.05	0.53	244.05	0.53

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
流动负债合计	1,603.99	3.54	1,779.97	3.92	1,505.21	3.28	1,542.54	3.33
非流动负债								
长期借款	43,572.62	96.23	43,572.62	95.86	43,990.67	95.90	44,408.72	95.86
长期应付款	102.69	0.23	102.69	0.23	373.52	0.81	373.52	0.81
非流动负债合计	43,675.31	96.46	43,675.31	96.08	44,364.19	96.72	44,782.24	96.67
负债合计	45,279.30	100.00	45,455.28	100.00	45,869.40	100.00	46,324.78	100.00

(七) 财务指标分析

表 15-12 基础设施项目重要财务指标

财务指标	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
毛利率	69.6%	69.2%	66.0%	64.2%
净利率	30.7%	28.0%	24.2%	22.4%
资产负债率	67.4%	67.3%	66.6%	65.9%

2019-2022年3月末，基础设施项目的毛利率由64.2%提升至69.6%，主要由于营业成本下降所致；基础设施项目的净利率由22.4%提升至30.7%，主要由于营业成本下降所致；2019-2022年3月末，基础设施项目的资产负债率由65.9%提升至67.4%，负债率水平有小幅提升，基本保持稳定。

(八) 重大资本性支出和资产重组情况

1、重大资产重组情况

2022年4月7日，北京保障房中心有限公司注册设立了全资项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司。2022年5月，北京保障房中心有限公司与北京燕保宜居住房租赁有限公司签署了《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》，将文龙家园项目、熙悦尚郡项目相关资产、负债、员工无偿划转予燕保宜居。本次交易中的资产和负债按照其资产交割日的账面净值划转。

2、重大资本性支出情况

报告期内，基础设施项目无重大资本性支出情况。

五、基础设施项目资产价值情况

评估机构戴德梁行就基础设施资产于评估基准日2022年3月31日的市场价值进行了评估，出具了编号为戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第076号、戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第077号的评估报告。评估情况及结论如下：

(一) 评估方法和评估结果

根据戴德梁行出具的评估报告，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，采用收益法作为本次估价的评估方法。

应用收益法进行估价时，按照确定具体方法、测算收益期、期末未来收益、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测基础设施资产未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到评估基准日后相加得到基础设施资产价值或者价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次评估中戴德梁行将基础设施资产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，对上述预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至评估基准日。

本次评估结果如下：

表 15-13 基础设施资产的评估情况

序号	项目名称	总建筑面积 (平方米)	收益法估值 (元)	单价 (元/平方米)
1	文龙家园项目	76,564.72	732,000,000	9,561
2	熙悦尚郡项目	36,231.58	419,000,000	11,564
合计	-	112,796.30	1,151,000,000	-

(二) 评估假设

1、运营收入

(1) 租金单价确定方法

对于基础设施资产租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分首年租金单价按照该项目于评估基准日公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

(2) 公共租赁住房租金标准

文龙家园项目首次租金定价单价为 47 元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会京建函[2019]173 号文，文龙家园项目现行公租房租金标准为 52 元/平方米/月，租金标准自 2019 年 6 月 10 日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据原始权益人提供资料，文龙家园项目截至评估基准日平均签约租金为 52 元/平方米/月。

根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2018]279 号），熙悦尚郡项目现行公租房租金标准为 60 元/平方米/月，租金标准自 2018 年 7 月 16 日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据原始权益人提供资料，熙悦尚郡项目截至评估基准日平均签约租金为 60 元/平方米/月。

(3) 预测期内租金价格调整频率及幅度

根据原始权益人提供资料，北京保障房中心应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上应每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据 2014 年 7 月 14 日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2014]255 号）文龙家园项目首次租金定价标准为 47 元/平方米/月，项目自 2019 年 6 月 10 日起租金调增至 52 元/平方米/月，历史年化租金增长率超过 2%。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2018]279 号），自 2018 年 7 月 16 日起，熙悦尚郡项目公租房租金标准为 60 元/平方米/月，截至评估报告出具日尚未进行租金标准调整。

根据产权方介绍及关于项目租金增长率相关说明文件，结合本项目及同类项目历史租金调整经验，文龙家园项目十年预测期内租金价格按照 2024 年调整至 55 元/平方米/月，后续年度每三年调整一次，每次调整幅度为 4%测算。十年后租金收益按每年增长 1.5%测算。

根据产权方介绍及关于项目租金增长率相关说明文件，结合本项目及同类项目历史租金调整经验，熙悦尚郡项目十年预测期内租金价格按照 2024 年调整至 64 元/平方米/月，后续年度每三年调整一次，每次调整幅度为 4%测算。十年后租金收益按每年增长 1.5%测算。

(4) 出租率

表 15-14 项目历史出租率情况

项目名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末
文龙家园项目	92.4%	93.7%	90.0%
熙悦尚郡项目	95.2%	94.3%	98.6%

注：2019 年-2021 年出租率为年末按面积口径统计的出租率

文龙家园项目于 2015 年 2 月正式运营，可出租面积为 76,564.72 平方米，于评估基准日已部分对外出租，已出租面积为 72,614.41 平方米，截至评估基准日出租率为 94.8%。项目地处海淀区西三旗，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，紧邻地铁 8 号线西小口站，租赁住房用房需求稳定。结合项目所在区位情况，基础设施资产已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，在预测期内出租率按照 93% 假设。

熙悦尚郡项目于 2018 年 10 月正式运营，可出租面积为 36,231.58 平方米，于评估基准日已部

分对外出租，已出租面积为 34,158.22 平方米，截至评估基准日出租率为 94.3%。项目地处朝阳区青年路，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求稳定。根据原始权益人访谈介绍结合项目所在区位情况，基础设施资产已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，在预测期内出租率按照 95% 假设。

(5) 收缴率

表 15-15 项目历史收缴率情况

项目名称	2021 年	2020 年	2019 年
文龙家园项目	98.4%	99.1%	99.2%
熙悦尚郡项目	99.3%	99.5%	99.8%

根据文龙家园项目和熙悦尚郡项目同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中可能会出现租金欠缴。考虑到项目历史三年租金收缴率维持在较高水平，且运营管理机构会对租户进行租务管理、电话提醒等方式避免租金拖欠的发生，结合项目历史收缴率情况并从保守假设角度考虑，对文龙家园项目及熙悦尚郡项目预测期内租金损失率按照 2% 测算。

(6) 预测期外净收益增长率

评估对象预测期外至收益期届满的每年净收益按照每年以一定比例增长预测，为根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

2、运营成本

(1) 资产管理服务费

待完成项目重组及资产划转后，基础设施资产将由北京保障房中心有限公司作为外部管理机构提供运营管理服务，并签订服务协议，服务协议约定资产管理服务费为当年实收运营收入的 17%，资产管理服务费主要包括物业管理费、运营类维修费、人工成本等。

(2) 空置房屋供暖费

基础设施资产需缴纳空置房屋供暖费，文龙家园项目及熙悦尚郡项目的缴费标准为 30 元/平方米/采暖期和 18 元/平方米/采暖期。

(3) 保险费

基础设施资产需缴纳财产一切险及公共责任险保险费。

(4) 相关税费

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 61 号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

《财政部税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 6

号),明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2019 年第 61 号)税收优惠执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。根据原始权益人提供的资料,基础设施资产历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。

3、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。在基础设施资产收益年期内,资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换、加固及改造。根据原始权益人提供资料,文龙家园项目、熙悦尚郡项目于 2022 年至 2025 年的资本性支出按当年运营收入的 1.5% 计算,2026 年至预测期结束资本性支出按当年运营收入的 2.5% 计算。

4、收益年期

文龙家园项目土地使用权终止日期为 2080 年 10 月 21 日,于评估基准日 2022 年 3 月 31 日剩余使用年期为 58.56 年;项目于 2014 年建成,根据原始权益人提供资料,未来资本性支出主要用于主体结构及大型设备的大修和加固,建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限,故本次估价,文龙家园项目的收益年期为 58.56 年。

熙悦尚郡项目土地使用权终止日期为 2083 年 11 月 14 日,于评估基准日 2022 年 3 月 31 日剩余使用年期为 61.62 年;项目于 2017 年建成,根据原始权益人提供资料,未来资本性支出主要用于主体结构及大型设备的大修和加固,建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限,故本次估价,熙悦尚郡收益年期为 61.62 年。

5、折现率

本次评估测算采用 6.0% 的折现率。该折现率是资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率,理论上反映资本之机会成本。在确定上述折现率时,采用累加法进行确定。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十年到期国家债券的收益率 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,根据评估机构提供数据,类似业务的风险报酬率在 3%-5% 之间。本次基础设施资产位于核心一线城市北京,当地社会经济环境发展良好,基础设施项目属于公共租赁住房,结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析,判断基础设施项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型,故综合考虑采用 6.0% 的折现率。

(三) 主要评估假设分析

1、租金增长率的假设分析

根据戴德梁行出具的评估报告，文龙家园项目十年预测期内租金价格按照 2024 年调整至 55 元/平方米/月，后续年度每三年调整一次，每次调整幅度为 4% 测算，十年后租金收益按每年增长 1.5% 测算。熙悦尚郡项目十年预测期内租金价格按照 2024 年调整至 64 元/平方米/月，后续年度每三年调整一次，每次调整幅度为 4% 测算，十年后租金收益按每年增长 1.5% 测算。

具体分析如下：

(1) 本项目租金增长率相关法律法规

1) 北京市公租房租金调整政策规定

a. 租金定价标准

根据《公共租赁住房管理办法》《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》，公共租赁住房租金考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定，并实行动态调整。

b. 租金调价流程

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》，公租房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。公租房项目所在区域的市场租金由市住房城乡建设主管部门委托具有相应资质的专业估价机构或北京保障房中心定期测定。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施。

经管理人适当核查，并依据北京市住房和城乡建设委员会（简称“北京市住建委”）于 2019 年出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函〔2019〕173 号），公租房租金实施动态调整，周期一般为 3 年。对公租房租金标准调整后新签订的公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的，租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。

2) 北京市公租房租金调价操作流程

根据上文政策要求，北京市公租房租金调价流程如下：

a. 由市住房城乡建设主管部门委托具有相应资质的专业估价机构或北京保障房中心定期测定公租房项目所在区域的市场租金；

b. 现行租金标准实施届满一定期限（一般为三年），产权单位可根据自身经营决策，参考公租房项目所在区域的市场租金拟定租金调价方案，调价后租金不得高于测定的项目所在区域市场租金；

c. 产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施；

d. 对公租房租金标准调整后新签订的公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金

标准执行；租赁合同期内的，租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。

(2) 基础设施项目历史调租由北京保障房中心根据相关政策以及自身经营情况实施

基础设施项目历史调租参照上述流程实施，整体由北京保障房中心作为业主单位提出申请，经住建部门审批之后完成调整。具体调整安排，在满足一般满3年以及略低于同地段、同类型住房的市场租金水平等前提政策要求下，由北京保障房中心综合考虑自身实际经营情况来实施，具体如下：

1) 文龙家园项目

文龙家园项目自2015年2月开始运营。2019年4月30日，北京市住建委征询北京市财政局之后出具批复，文龙家园项目自2019年6月10日起租金标准由47元/平方米/月调整为52元/平方米/月，租金调整后，文龙家园项目年均租金增幅约为2.17%。

2) 熙悦尚郡项目

根据2018年7月16日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2018]279号）熙悦尚郡项目首次租金定价标准为60元/平方米/月。因2021年调租项目较多，综合考虑调租幅度和疫情影响等因素，熙悦尚郡项目未列入2021年度租金调整计划，并原计划于2022年申请调整熙悦尚郡项目租金。

(3) 基础设施项目周边市场化项目租金水平及增长率高於本项目，同时已约定了租金价格调整申请工作流程

1) 周边市场化项目租金增长率水平高於本项目假设，且租金水平高於本项目

a. 周边市场化项目历史租金增长率较高

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：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；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，周边市场化项目租金增长率如下：

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，北京住宅租金指数从142.70增加到203.00，年均复合增长率为3.59%。

根据CREIS中指数据库统计的数据，文龙家园项目及熙悦尚郡项目分别位于海淀区西三旗板块及朝阳区青年路板块，该区域市场化项目小户型（一居或二居）2018年1月至2022年3月历史年化复合租金增长率为5%以上，具体情况如下表：

表 15-16 项目同区域市场化租金增长率

项目	区域
----	----

	海淀区		西三旗板块		朝阳区		青年路板块	
户型	一居	二居	一居	二居	一居	二居	一居	二居
复合年均增长率	8.40%	8.50%	9.0%	8.1%	7.7%	7.1%	6.3%	5.0%

数据来源：CREIS 中指数据库，戴德梁行

注 1：西三旗板块以京藏高速、后屯路与建材城西路、西小口路为核心，北至昌平回龙观，南至清河小营，西至西二旗，东至新都东路

注 2：青年路板块以青年路与朝阳北路为核心，南至朝阳路，北至姚家园路，东西两侧分别与东四环、东五环相接

b.基础设施项目低于同区域市场化项目租金

文龙家园项目和熙悦尚郡项目分别位于海淀区西三旗板块及朝阳区青年路板块，根据 CREIS 中指数据库相关数据，区域内及项目周边小户型（一居室及二居室，平均单套建筑面积约为 50-80 平方米）截至 2022 年 3 月末，平均租金情况如下：

表 15-17 截至 2022 年 3 月末基础设施项目周边市场租金情况

项目	西三旗板块	青年路板块
一居（元/平方米/月）	103	117
二居（元/平方米/月）	89	98
平均	96	107.5

数据来源：CREIS 中指数据库

注 1：西三旗板块以京藏高速、后屯路与建材城西路、西小口路为核心，北至昌平回龙观，南至清河小营，西至西二旗，东至新都东路

注 2：青年路板块以青年路与朝阳北路为核心，南至朝阳路，北至姚家园路，东西两侧分别与东四环、东五环相接

注 3：平均数为一居和二租房租金的算术平均值

根据截至 2022 年 3 月 31 日基础设施项目在执行租金批复，朝阳区熙悦尚郡项目平均签约租金为 60 元/平方米/月（相较青年路板块平均价格低约 44%），文龙家园项目平均签约租金为 52 元/平方米/月（相较西三旗板块平均价格低约 46%），均低于同区域市场租金水平。

c.增长率假设符合北京保障房中心持有的同区项目历史调租幅度

截至 2022 年 3 月 31 日，北京保障房中心于朝阳区持有运营 14 个公租房项目，其中 10 个项目运营超过 3 年，9 个项目至少进行过 1 轮租金调整，合计调租轮次 10 次，北京保障房中心持有的朝阳区公租房项目整体调租年均增幅⁶为 2.88%。

截至 2022 年 3 月 31 日，北京保障房中心于海淀区持有运营 9 个公租房项目，其中 7 个项目运营超过 3 年，7 个项目均至少进行过 1 轮租金调整，合计调租轮次 7 次，北京保障房中心持有的海淀区公租房项目整体调租年均增幅为 2.13%。

本基金基础设施项目评估假设为从 2025 年至 2031 年每三年进行一次租金调整，每次租金调整

⁶ 整体调租年均增幅为所有调租轮次的单次调租年均增幅的平均值，单次调租年均增幅为单次调租增长率除以调租间隔期长度（年）计算得出。

增幅为 4%，年化租金增幅为 1.32%，低于同区项目历史年均调租幅度。

2) 本项目已约定了租金价格调整申请工作流程

北京保障房中心作为本基金运营管理机构，将于调租周期第 2 年向北京市住建委预报送下一年调整租金价格的计划，经北京市住建委同意后，将于周期第 3 年正式报送调整租金价格的申请。有效的预沟通可缩短租金调价申请的正式审批流程，增大租金调整的成功率和确定性。

对此，北京保障房中心已出具《承诺函》：就因基础设施项目租金调整方案未获相关主管部门批准，或批复的租金调整幅度低于预期，导致基础设施项目不能按计划调整项目租金，基础设施项目收入无法按预期增长，进而影响基础设施项目的预期收益水平的，本公司承诺，本公司作为本基金运营管理机构，将于每个调租周期第 2 年向北京市住建委预报送下一年调整租金价格的计划，经北京市住建委同意后，将于周期第 3 年正式报送调整租金价格的申请。

同时，基金管理人将积极督促北京保障房中心推动上述租金价格调整申请及沟通工作。

2、空置率假设分析

(1) 影响基础设施项目空置率的主要因素

根据历史经营情况，基础设施项目一般每年进行两次区住保部门集中组织的配租（以下简称“配租”，具体配租方式通常为快速配租或公开摇号配租），配租完成后，至下一次配租之前，如有租户租约到期不再续租或提前退租，则空余房源一般需待下一次配租时进行出租。因此，影响本项目空置率的因素主要为配租实施、公租房供需，此外租户稳定性、装修及维修也可能导致租赁房源短期内出现空置。

1) 配租实施

基础设施项目一般每年组织两次配租，如因行业政策变动或其他原因导致区住房保障部门推迟或减少组织配租，本基金基础设施项目招租工作将受到影响。此外，在配租后的租户选房过程中，最终通知选房的租户中会有少部分放弃实际签约，因此每次配租后仍会存在一定空置房源进入下一次配租。同时，因配租工作涉及环节较多，流程较长，从各区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人经过申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，一般用时 2-6 个月，故在此配租过程期间，可出租房源仍然空置。配租完成后，区住房保障部门会按月对租户是否满足公租房租户的资质条件进行动态监管，对于不符合要求的租户，会通知北京保障房中心，由北京保障房中心通知租户退租，由此产生的空置房源会进入候选房源，进入下一次配租流程。

因此，在各区住房保障部门组织配租之前，基础设施项目空置房源可能无法进行出租，进而产生空置。

2) 区域供需

区域供需主要影响基础设施项目在进行配租时的签约率，如区域公租房供大于求，则在进行配

租时，签约房源将低于配租房源数量，导致本项目出现房屋空置情况。

基础设施项目公租房区域供需整体呈供小于求的状态。每次配租工作前，北京保障房中心上报当前空置房源套数，各区住房保障部门一般以该空置房源套数确定配租套数并组织配租工作。文龙家园项目最近完成的一次配租为 2021 年 9 月，根据北京市海淀区人民政府发布《关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告》，此次配租房源涉及 19 个项目，可配租房源共计 3,512 套（含文龙家园项目房源 27 套），配租意向登记共 5,962 户。熙悦尚郡项目最近一次配租为 2021 年 7 月，根据北京市朝阳区人民政府发布《2021 年朝阳区第二批公共租赁住房项目剩余房源开展“快速配租”的公告》，此次配租房源涉及 25 个项目，可配租房源共计 1,654 套（含熙悦尚郡项目房源 6 套），配租意向登记共 3,549 户。

基础设施项目近三年历史配租情况如下：

表 15-18 基础设施项目近三年历史配租情况

批次	文龙家园项目		熙悦尚郡项目	
	配租套数（套）	入住套数（套）	配租套数（套）	入住套数（套）
2019 年下半年	79	75	未参与	未参与
2020 年上半年	57	56	未参与	未参与
2020 年下半年	32	31	56	53
2021 年上半年	25	28	15	13
2021 年下半年	27	35	6	5

数据来源：北京保障房中心

近三年历次配租中，文龙家园项目合计 6 套公告房源未完成配租，熙悦尚郡项目合计 6 套公告房源未完成配租，主要因为在实际配租过程中，虽然意向登记家庭户数及看房家庭户数大于配租套数，区住房保障部门按照公告配租房源 1:1.2~2 的比例确定看房家庭户数，但在后续看房过程中会出现申请家庭因为户型、位置等原因最终未签约入住的情况，其余意向登记家庭也不能继续进行本次剩余房源的配租，剩余房源将进入下一轮公开配租或趸租，故存在最终入住套数小于配租套数的情况。

此外，文龙家园项目在 2021 年上半年及下半年配租中，最终入住房源套数比公告的配租房源套数累计多 11 套，主要因为根据配租公告，申请家庭选房前如有腾退等原因产生的房源可一并纳入该次配租房源，故最终入住套数高于配租套数。

3) 基础设施项目续租情况

文龙家园及熙悦尚郡项目为公共租赁住房项目，租金定价低于同区域同类型市场租金水平，历史运营期间，在资质审核通过的情况下绝大多数租户会在租期到期前确认续租意向。2019-2021 年，文龙家园项目续租率分别为 98.00%、89.74%和 96.18%，2019 年、2020 年熙悦尚郡项目未有租约到期，2021 年熙悦尚郡项目续租率为 98.71%。

4) 装修及维修影响

基础设施项目户内仅配备基本厨卫设备设施，同时在与租户签订的住房租赁合同中约定，房屋腾退时，租户应按照原状返还房屋及其附属物品、家具家电、设备设施并腾退。原始权益人在换租空闲期的期间，也会根据需要进行设备设施的维修。故基础设施项目日常运营过程中不涉及额外的装修期。

(2) 基础设施项目空置率计算方式

基础设施项目空置率计算综合项目运营现状和区域供需，考虑未来租户续租情况、未来装修/维修等其他因素加总确定，具体如下：

1) 本项目历史空置率情况

文龙家园和熙悦尚郡项目历史空置率情况如下表所示：

表 15-19 基础设施项目历史空置率

年份	2022年3月31日	2021年末	2020年末	2019年末
文龙家园	5.2%	7.6%	6.3%	10.0%
熙悦尚郡	5.7%	4.8%	5.7%	1.4%

数据来源：北京保障房中心

2) 未来租户续租影响分析

如上文分析，文龙家园和熙悦尚郡项目租金价格低于周边市场水平，历史续租率整体较高，基础设施项目租户粘性较强，预计未来租户续租情况变动对本项目空置率影响相对较小。

3) 未来装修、维修导致的空置分析

如上文分析，基础设施项目日常运营过程中不涉及额外的装修期，预计因装修、维修导致的空置率影响相对较小。

(3) 本项目空置率假设的计算

综合上述分析，本项目空置率假设计算如下表所示：

表 15-20 基础设施项目空置率假设计算

项目名称	文龙家园	熙悦尚郡
空置率假设	7%	5%

综合考虑，设定文龙家园假设空置率为 7%，熙悦尚郡假设空置率为 5%。

3、折现率的合理性

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。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十年到期国家债券的收益率 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，根据评估机构提供数据，类似业务的风险报酬率在 3%-5% 之间。本次基础设施资产位于核心一线城市北京，当地社会经济环境发展良好，基础设施项目属于公共租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，判断基础设施项目的风险报酬率在本地区类似业务中属于风险较低的类型，故基础设施项目评估采用 6.0% 的折现率具备合理性。

4、估值的合理性

截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目、熙悦尚郡项目的评估价值分别为 7.32 亿元及 4.19 亿元，对应评估单价分别为 9,561 元/平方米及 11,564 元/平方米。综合前文对租金增长率、出租率及折现率合理性的分析，基础设施项目估值具备合理性。

5、疫情对项目估值的影响

（1）影响分析

根据北京市租金确定及调整政策，基础设施项目租金原则上每三年调整一次。疫情以来，基础设施项目租金水平保持稳定。同时，考虑到基础设施项目租金和同区域市场租金存在较大差距（截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目较同板块市场租金低约 46%，熙悦尚郡项目较同板块市场租金低约 44%），且评估假设于 2024 年进行首次租金调增，因此预计当前疫情不会对基础设施项目租金增长率假设形成显著影响。

从 2020 年疫情发生至今，基础设施项目出租率始终保持较高水平，详见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况”之“（三）运营数据”。但根据北京市公租房配租实施政策，基础设施项目主要通过住房保障部门组织的公开摇号配租、快速配租及实时配租方式进行配租，剩余房源可以面向单位趸租，因此疫情可能对配租工作产生阶段性影响。但从历史实际数据来看，疫情对项目出租率并未形成显著影响。同时，保障房中心运营能力良好，并且已就未来项目租金、出租率等管理事项出具了承诺函。

2019 年-2021 年末，文龙家园项目收缴率分别为 99.2%、99.1% 及 98.4%，熙悦尚郡项目收缴率分别为 99.8%、99.5% 及 99.3%。文龙家园项目及熙悦尚郡项目 2021 年末收缴率较 2020 年末及 2019 年末略有下降，主要原因系少部分租户的财务状况受到了疫情影响，导致租金收缴的周期变长。尽管受疫情影响基础设施项目收缴率出现一定程度下降，但仍处于较高水平。同时，评估机构对文龙家园项目及熙悦尚郡项目预测期内租金损失率按照 2% 测算，2021 年末文龙家园项目及熙悦尚郡项目收缴率均在 98% 以上，高于评估的租金损失率假设。

此外，从 2020 年疫情发生至今，公租房并未涉及租金减免的情况。同时，本基础设施项目租金和同区域市场租金存在较大的差距（截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目较同板块市场租金低

约 46%，熙悦尚郡项目较同板块市场租金低约 44%），已有较好的保障效果。并且，本项目约定 1）如果出现国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形，将召开基金份额持有人大会审议相关事项；2）如果因国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金而减少基础设施项目收入，但原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的，不需召开基金份额持有人大会。

因此预计新冠疫情不会对基础设施项目租金假设形成显著影响。从历史经营来看，近三年，虽然有疫情，但是项目营业收入及净利润保持稳定增长：

表 15-21 近三年及一期基础设施项目营业收入及利润情况

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83
净利润	539.26	1,935.15	1,594.66	1,411.69

综上，新冠疫情对基础设施项目评估不构成显著影响。同时，基础设施项目已就疫情影响做出风险提示，具体风险提示见“第八部分 风险揭示”之“二、与基础设施项目相关的风险”之“（二十）基础设施项目评估风险”及“（二十三）新型冠状病毒疫情造成的风险”。

（2）应对措施

如上文所述，尽管疫情预计对基础设施项目评估不构成显著影响，但根据北京市公租房配租实施政策，基础设施项目主要通过住房保障部门组织的公开摇号配租、快速配租及实时配租方式进行配租，剩余房源可以面向单位趸租，因此疫情可能对配租工作产生阶段性影响，进而可能阶段性影响项目收益。

对此，本基金运营管理机构北京保障房中心已加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率。同时，外部管理机构北京保障房中心将进一步完善租金收缴工作，提升收缴率水平。此外，北京保障房中心是北京市政府下属国有企业，具有通畅的沟通渠道和能力，与各区住保部门保持良好的沟通和合作，并且已出具《承诺函》：就因区住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租或参与配租房源减少，导致基础设施项目空置房源无法进行出租，空置率阶段性高于预期，进而影响该期间基础设施项目收益的，本公司承诺加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率，推动基础设施项目按照预期进行配租相关工作。

因此，对于相关政府部门或主管机构鼓励、倡导租金减免政策的，基金管理人将根据协议约定决定是否召集基金份额持有人大会决定政策落实方案，并推动北京保障房中心积极采取通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等方式缓释对应期间项目公司发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的风险。

第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望

华夏基金管理有限公司编制了可供分配金额计算表及其附注，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了可供分配金额测算报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度可供分配金额测算审核报告》全文。可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、基础设施项目现金流测算分析

（一）预测报表

1、预测合并利润表

表 16-1 预测合并利润表

单位：元

项目	2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2023 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	23,121,968.20	69,460,366.78
其中：营业收入	23,093,038.41	69,285,810.01
利息收入	28,929.79	174,556.77
二、营业总成本	(16,216,864.45)	(42,444,399.67)
其中：营业成本	(11,604,656.09)	(34,932,823.98)
税金及附加	(1,323,643.20)	(1,752,440.85)
管理人报酬	(460,800.00)	(1,390,387.24)
托管费	(38,400.00)	(115,865.60)
其他费用	(2,789,365.16)	(2,001,428.80)
信用减值损失	-	(2,251,453.20)
三、利润总额	6,905,103.75	27,015,967.11
减：所得税费用	(249,081.18)	2,130,396.54
四、净利润	6,656,022.57	29,146,363.65
五、综合收益总额	6,656,022.57	29,146,363.65

2、预测合并现金流量表

表 16-2 预测合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	2023 年度
	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	21,938,386.48	66,514,310.66
收到其他与经营活动有关的现	28,929.79	174,556.77

金		
经营活动现金流入小计	21,967,316.27	66,688,867.43
购买商品、接受劳务支付的现金	(1,019,544.69)	(11,539,208.69)
支付给职工以及为职工支付的现金	(166,666.67)	(333,333.33)
支付的各项税费	(3,102,336.92)	(1,844,087.94)
支付其他与经营活动有关的现金	(1,100,000.00)	(1,999,200.00)
经营活动现金流出小计	(5,388,548.28)	(15,715,829.96)
经营活动产生的现金流量净额	16,578,767.99	50,973,037.47
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	(1,133,362,280.22)	-
投资活动现金流出小计	(1,133,362,280.22)	-
投资活动使用的现金流量净额	(1,133,362,280.22)	-
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,152,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,152,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	(16,564,647.55)
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	(2,460,044.11)	-
筹资活动现金流出小计	(2,460,044.11)	(16,564,647.55)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	1,149,539,955.89	(16,564,647.55)
四、现金净增加额	32,756,443.66	34,408,389.92
加：期初/年初现金余额	-	32,756,443.66
五、期末/年末现金余额	32,756,443.66	67,164,833.58

3、可供分配金额测算表

表 16-3 可供分配金额测算表

单位：元

项目	2022年9月1日至2022年12月31日	2023年度
	预测数	预测数
一、净利润	6,656,022.57	29,146,363.65
折旧和摊销	7,810,665.61	23,431,996.84
利息支出	-	-
所得税费用	249,081.18	(2,130,396.54)
二、税息折旧及摊销前利润	14,715,769.36	50,447,963.95
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,152,000,000.00	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	(1,133,362,280.22)	-
支付的所得税费用	(1,778,693.73)	(91,647.09)

应收项目的变动	(1,154,651.93)	(520,046.15)
应付项目的变动	4,796,344.29	1,136,766.76
支付基金设立日前归属原始权益人的利润	(2,460,044.11)	-
加：期初/年初现金余额		32,756,443.66
减：本期/本年分配金额	-	(16,564,647.55)
未来合理的相关支出预留		
—预留资本性支出	(329,075.80)	(1,326,790.46)
—预留不可预见费用	(1,150,000.00)	(1,000,000.00)
—期末/年末经营性负债余额	(14,712,720.31)	(15,237,793.83)
四、本期/本年可供分配金额	16,564,647.55	49,600,249.29

4、编制基础

可供分配金额测算报告是基金管理人根据本基金所投资的标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、财务预算以及各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本基金的可供分配金额测算报告按照中国证监会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、上海证券交易所颁布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）》及基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

本基金将按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

本基金在编制可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策与北京保障房中心按照特殊目的编制基础编制的2021年度备考财务报表所应用的主要会计政策无重大差异。

可供分配金额测算报告的预测期间为2022年9月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间及2023年度（以下称“预测期间”），基础设施基金设立日可能和目前的假设不一致，2022年需根据基础设施基金实际成立日计算首年实际可供分配金额。因此预测的2022年9月1日-12月31日的可供分配金额可能和实际情况存在差异。

5、可供分配金额测算报告的基本假设

- （1）本基金及本基金所投资的基础设施项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；
- （2）本基金及本基金所投资的基础设施项目所涉及的税收政策无重大变化；
- （3）本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；
- （4）本基金及本基金所投资的基础设施项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

- (5) 本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；
- (6) 现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；
- (7) 本基金及本基金所投资的基础设施项目经营活动将不会受到新冠肺炎疫情的重大不利影响；
- (8) 无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

6、可供分配金额测算报告测算说明

(1) 营业收入

营业收入主要包括项目公司的租金收入，于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定及根据标的基础设施项目的历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、租金水平等因素之后，对预测期间的租金收入进行预测。

表 16-4 营业收入预测

单位：元

	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日止期间	2023年度
租金收入	23,093,038.41	69,285,810.01

1) 租赁面积计算假设

各标的基础设施项目年度预计可出租面积=各标的基础设施项目总可出租面积×各标的基础设施项目各年度平均出租率。

于预测期间，当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计可出租面积。

考虑标的基础设施项目为北京市公共租赁住房，均已稳定运营且出租率呈平稳趋势，本基金在预测出租率时主要是考虑预测期内租约到期情况、各标的基础设施项目历史出租率水平等因素，假设于预测期间各标的基础设施项目各年度平均出租率如下表所示：

表 16-5 出租率预测

项目	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日止期间	2023年度
文龙家园公共租赁住房项目	93%	93%
熙悦尚郡公共租赁住房项目	95%	95%

2) 租金单价假设

根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2019]173号），文龙家园项目现行租金标准为52元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2018]279号），熙悦尚郡项目现行租金标准为60元/平方米/月。考虑到调整租金标准需经北京市住房和城乡建设委员会的审核，存在一定的不确定性。于预测期间内，假设标的基础设施项目的租金标准保持不变。

3) 特定假设

假设自2022年8月1日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形；

假设标的基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化；

考虑标的基础设施项目的租金标准、出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

(2) 营业成本

营业成本主要包括运营管理服务费、折旧及摊销及能源费。营业成本的明细具体如下：

1) 运营管理服务费

根据本基金与北京保障房中心拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，北京保障房中心将接受本基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。

其中，项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用（含对应的增值税）=当期项目公司实收运营收入×相应的基本服务费费率17%；

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度激励服务费（含对应的增值税）=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%。其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-当期信用减值损失-除激励服务费（如有）以外的当期营业成本和管理费用+当期折旧及摊销额-税金及附加（如有）-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。于预测期内，假设标的基础设施项目实际运营净收入与设定的标的基础设施项目目标运营净收入一致，因此假设无需支付激励服务费。

2) 折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变；本基金收购项目公司股权构成非同一控制下的企业合并并进行合并对价分摊后对折旧和摊销的影响；假设项目公司在预计基金成立日2022年9月1日至2023年12月31日期间不存在新购置的资产。

3) 能源费

根据《运营管理服务协议》，空置房屋的取暖费由本基金承担，于预测期间内，文龙家园项目及熙悦尚郡项目分别按照30元/平方米及18元/平方米计算缴纳。

（3）税金及附加

本基金的税金及附加主要包括不可抵扣的进项税、增值税附加及印花税。

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号），2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划就持有的项目公司债权后从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法按 3% 的征收率缴纳增值税及 12% 税率缴纳增值税附加税费。

本基金合并范围内主体印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。

（4）管理人报酬及托管费

本基金在预测期间内的管理人报酬包括基金管理费、托管费，并根据本招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”中相关约定进行预测。

（5）其他费用

于预测期间，标的基础设施项目由北京保障房中心运营管理，本基金承担的管理费用主要包括本基金合并范围内各主体的专业服务费、管理人员薪酬和保险费等。

（6）信用减值损失

信用减值损失为应收账款按坏账政策计提的减值准备。于预测期间，基于基础设施项目的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期进行考虑计提。

（7）所得税费用

于预测期间，项目公司适用的企业所得税税率为 25%。

本基金于非同一控制下企业合并取得的可辨认净资产于购买日的公允价值高于项目公司净资产账面价值的部分分摊至项目公司的投资性房地产，本基金根据投资性房地产的计税基础与其购买日公允价值的差额相应确认递延所得税负债，并于 2022 年 9 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度分别转回 710,132.18 元及 2,130,396.54 元。

（8）应收项目的变动

本基金的应收项目为根据租赁合同约定预测的租户应付租金。根据历史的租金收缴情况，本基金预测文龙家园项目、熙悦尚郡项目的年度租金收缴率约为 95%。

（9）应付项目的变动

本基金的应付项目主要包括应付租赁保证金、应付运营管理服务费、应付专业服务费、应付管理人报酬、托管费、应付项目公司管理人员薪酬、保险费及能源费、应交税费。

（10）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。基于运营管理机构的意见

结合本基金管理人的审慎判断，考虑各标的基础设施项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的基础设施项目的物业特定因素，本基金在可供分配金额测算表中对以后期间重大资本性支出金额进行预留，年度预留比例为当期实收现金收入的 1.5%。本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

（11）期末/年末经营性负债余额

本基金在可供分配金额计算中对期末/年末经营性负债余额进行预留，于预测期间包括当期/当年确认的租赁保证金、运营管理服务费、专业服务费、管理人报酬、托管费以及预收租金款等，除预收租金款及租赁保证金外，其他期末/年末经营性负债余额均预计于次年支付。

基于历史期间的应收款项回收情况，本基金预期次年收回的应收租金产生的现金流入可用于偿付上述经营性负债。

7、影响可供分配金额测算表实现的主要因素

本基金所作可供分配金额测算表已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于可供分配金额测算表所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

基础设施资产现金流量主要来源于标的基础设施项目的租金收入，物业租金收入与出租率正相关。标的基础设施项目是位于北京市朝阳区及海淀区的公共租赁住房，租赁住户均为符合《北京市公共租赁住房管理办法》规定条件的个人或家庭。如未来出租率出现大幅下降，存在本基金存续期内基础设施项目物业租金收入下降的风险。如未来出租率与预测存在差异，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

于预测期间，如果标的基础设施项目出租率下降 5%，而其他因素保持不变，于 2022 年 9 月 1 日（预计基金成立日）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 740,070.16 元及 2,837,286.15 元。

本基金将与监管机构保持持续的沟通，采取相应措施不断提升改善出租物业设施，同时建立运营管理机构的有效监督和激励机制，以确保基础设施项目出租率水平保持在合理稳定水平。

（二）预测现金分派率

基于以上重要假设参数，以 11.52 亿元为募集资金，2022 年 9 月 1 日-2022 年 12 月 31 日期间和 2023 年度本基金的现金分派率⁷分别约为 4.30%（年化）和 4.31%。

（三）项目成本费用情况

1、项目运营成本等费用水平

根据经普华永道中天会计师事务所审计的备考审计报告，项目运营成本主要为职工薪酬、物业

⁷注：现金分派率=当期的公募基金可供分配金额/假设基金募集规模。其中，假设基金募集规模为本基金拟募集的资金，即人民币 11.52 亿元。

费、维修保养费、能源费及租赁费等费用，2019年至2021年，项目各项运营成本及管理费用构成情况如下：

表 16-6 项目运营成本及管理费用占收入比例

费用性质	2021年	2020年	2019年	三年平均
职工薪酬	4.94%	4.92%	7.20%	5.69%
物业费	5.14%	5.86%	5.34%	5.44%
维修保养费	0.97%	1.53%	1.15%	1.22%
能源费	0.45%	0.68%	0.45%	0.53%
租赁费	0.44%	0.58%	0.45%	0.49%
行政办公费	0.26%	0.33%	0.37%	0.32%
技术服务费	0.18%	0.15%	0.13%	0.15%
其他	0.39%	0.33%	0.56%	0.43%
合计	12.76%	14.37%	15.65%	14.26%

根据2019年至2021年备考财务报表，项目各项运营成本（包括物业费、维修费、人工成本等）合计约占营业收入的15.65%、14.37%、12.76%，三年平均值为14.26%。

2、项目费用安排的合理性

根据《运营管理服务协议》约定，将物业费、人工成本、维修保养费、提供租赁管理及日常运营等服务相关的行政办公费、信息化服务相关费用等打包进运营服务费，按照项目公司实收运营收入的17%计算。除打包进运营服务费的成本以外，项目未来运营成本还包含空置房供暖费、保险费，上述两项预计2023年合计约为项目公司实收运营收入的0.38%。因此，2023年项目公司总的运营成本共计约占项目公司实收运营收入的17.38%，其中空置房供暖费、保险费合计占0.38%，由项目公司支出，其他包括物业费、人工、维修保养等在内的费用由外部管理机构包干，总计按照项目公司实收运营收入的17%进行约定。

如上文所述，项目近三年平均运营成本为14.26%，考虑到熙悦尚郡项目及文龙家园项目总体运营时间不久，后续维修等费用支出或有所提升，以及实施基础设施REITs后对资产运营质量要求的提升，同时考虑外部管理机构的合理利润，项目未来运营成本处于合理水平。

3、外部管理机构费用水平

外部管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营服务费，运营服务费水平详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理服务协议的主要内容”之“（六）费用收取”。

4、外部管理机构费用合理性

根据《运营管理协议》约定，将物业费、人工成本、维修保养费等打包进运营服务费。综合考虑外部管理机构提供服务内容所需的成本、未来实施基础设施REITs后对资产运营质量要求提升而

产生的附加成本、外部管理机构较好的管理能力及服务水平，确定服务费费率。2019年至2021年，上述打包进运营服务费的相关费用情况如下：

表 16-7 打包进运营服务费的相关费用占收入比例

费用性质	2021年	2020年	2019年	三年平均
职工薪酬	4.94%	4.92%	7.20%	5.69%
物业费	5.14%	5.86%	5.34%	5.44%
维修保养费	0.97%	1.53%	1.15%	1.22%
能源费（不含空置房能源费）	0.13%	0.15%	0.06%	0.11%
租赁费	0.44%	0.58%	0.45%	0.49%
行政办公费	0.26%	0.33%	0.37%	0.32%
技术服务费	0.18%	0.15%	0.13%	0.15%
其他（不含保险费）	0.32%	0.25%	0.47%	0.35%
合计	12.39%	13.77%	15.17%	13.77%

考虑到熙悦尚郡项目及文龙家园项目总体运营时间不久，后续维修等费用支出或有所提升，以及实施基础设施 REITs 后对资产运营质量要求的提升，同时考虑外部管理机构的合理毛利，综合确定外部机构基本运营服务费为实收运营收入的 17%。

根据《运营管理服务协议》，外部管理机构提供服务包括：（1）制定经营及预算计划；（2）租赁管理；（3）项目收益管理服务；（4）日常运营服务；（5）财务及核算事项服务；（6）项目维修与改造；（7）保险事项；（8）空置房管理等事项（详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理服务协议的主要内容”之“（二）运营服务内容”），外部管理服务内容覆盖项目经营需要。

考虑到北京保障房中心系统化、规范化的运营管理能力，可以促进底层资产良好运转（详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“一、外部管理机构基本情况”之“（七）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度”）；并且，北京保障房中心为底层资产运营制定详细方案（详见“第十六部分 现金流测算分析及未来运营展望”之“三、未来两年运营计划”）；同时，北京保障房中心特殊行业地位，可为资产运营提供高效的资源整合能力（详见“第十七部分 原始权益人”之“二、业务情况”），运营管理机构具有较强的能力履行运营管理职责。

综上，外部运营机构管理费水平具备合理性。

二、未来运营展望

（一）区域经济增长态势较好，未来发展可期

文龙家园项目及熙悦尚郡项目分别位于北京市海淀区和朝阳区。根据北京市统计局数据，2021年全年北京市实现地区生产总值 40,269.6 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 111.3 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 7,268.6 亿元，增长 23.2%；第三产业增加值 32,889.6

亿元，增长 5.7%。三次产业构成为 0.3 : 18.0 : 81.7。按常住人口计算，全市人均地区生产总值约为 18.4 万元。基础设施项目所处区域经济的良好稳健发展为项目收入提供保障，有利于未来项目收益分派的持续性和稳定性。

（二）基础设施项目所处阶段运营成熟，收益较为稳定

2019 年-2021 年，基础设施项目租赁收入总额分别为 6,301.83 万元、6,592.49 万元和 6,916.71 万元，收入呈稳定上升趋势，且基础设施项目已经运营超过三年，整体收益较为平稳。

（三）市场空间广阔，供需情况良好

北京市存在较大的住房保障需求。根据北京市人大城建环保委员会《关于市十五届人大四次会议主席团交付审议的代表议案审议结果的报告》，截至 2021 年初，全市尚有公租房轮候家庭 11.8 万户，每年新增备案家庭超 2 万户。

具体到海淀区与朝阳区公共租赁住房市场方面，根据 2021 年 7 月北京市朝阳区人民政府发布《2021 年朝阳区第二批公共租赁住房项目剩余房源开展“快速配租”的公告》，此次配租房源涉及 25 个项目，可配租房源共计 1,654 套，此次配租意向登记共 3,549 户；根据 2021 年 9 月北京市海淀区人民政府发布《关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告》，此次配租房源涉及 19 个项目，可配租房源共计 3,512 套，此次配租意向登记共 5,962 户。

因此，北京市租赁住房需求较大，市场供需关系良好，基础设施项目的市场空间广阔。

（四）运营管理机构经验丰富，保障项目健康运营

本项目的运营管理机构为北京保障房中心，北京保障房中心作为国内保障性住房行业的代表性企业，自 2011 年成立起即开展保障性住房项目投资、建设、运营。截至 2021 年末，北京保障房中心持有公租房 14.13 万套，遍及全市 16 个区，已投入运营 9.82 万套，已入住 8.42 万户。运营管理机构丰富的行业经验为基础设施项目健康运营提供了坚实基础和必要保障。

三、未来两年运营计划

为贯彻落实北京市关于加强基层社区治理的指示精神，持续加强本项目资产管理、物业管理、品质督查和社区文化建设，保障运营资产处于良好状态，持续提升品牌影响力，实现资产持续保值、增值，不断提高公租房居民的幸福感和获得感、安全感，已制定了如下运营计划：

（一）租务管理方面

1、配租入住

基于考核指标与运营管理机构出具的相应承诺（详见《招募说明书》“第十七部分 原始权益人”之“七、原始权益人及控股股东、实际控制人承诺函”之“1、原始权益人及控股股东承诺”之“（8）北京保障房中心出具《承诺函》”），运营管理机构将多措并举，做好基础设施项目的日常运营管理工作，积极沟通优化配租流程、提升配租效率，进而提高本项目的出租率，具体措施如下：

(1) 多渠道加强与住保部门沟通，积极推进房源分配

保障房中心将积极主动加快推进房源分配工作，深化与住房保障部门沟通，主动推进分配加速。

具体而言，保障房中心将通过约请市区两级召开分配会议、发出房源对接催办函、电话沟通催办等多种形式，着力解决基础设施项目房源空置问题。

(2) 推广数字化登记系统，提高配租效率

保障房中心将积极发挥主体协调作用，推广“快速配租”“实时配租”等意向登记系统，用系统登记代替传统的窗口登记。同时，保障房中心将与项目所在区加强沟通，研商登记规则，为项目所在区提供成熟经验和思路借鉴，确保分配方案精准高效。

(3) 加大空置房情况监测频次，针对性解决空置房问题

考虑到空置房源是实时动态变化的特征，保障房中心将提升空置房情况监测分析频次，梳理空置房源分配进展，细化完善房源分配台账。通过对空置房的高频监测，掌握准确的可空置房源信息，分析空置房源具体情况，研究落实空置房配租方案计划。

(4) 区市级分配联动、双管齐下提升配租效率

针对常态化退租且短期空置的房源，保障房中心将落实“首次分配以区为主、常态化配租市级统筹”的长效分配机制，积极推动配租有序、高效运行。一方面，保障房中心将继续以区级保障房配租为重点，提升配租效率；另一方面，保障房中心将积极参与市级统筹组织的面向中心城区具备保障房备案资格的优抚对象及退役军人家庭等群体开展专项配租，双管齐下提升配租效率。

2、租金收缴

按照合同约定的租金收缴要求，制定租金收缴任务指标，采用短信催缴、电话催缴、入户催缴、约谈催缴等形式，开展租金收缴工作。严格落实有关财务制度、内控制度要求，确保已收租金到位，实收款项确保账目准确。

3、租金清欠

制定租金清欠指标任务，针对欠缴租户逐户分析欠缴原因，并制定清欠方案，在采用入户追缴、约谈追缴的同时也采用法律手段，维护项目权益，确保完成租金清欠任务。

(二) 物业品质提升

1、加强对外部物业管理公司的管理，提升物业服务品质，优化物业管理奖惩制度。

2、加强维修监管，提升维修效率；加强维修备件管理，定期检查备件情况，保证维修备件充足，检查备件质量，保证维修质量；加强维修台账监管，保证维修台账真实性和准确性。

3、制定大中修管理，根据资产运营状态，制定年度大中修维修计划，维修计划充分考虑合理性、必要性、成本控制等要素，保证资产良好状态运营，同时有效控制维修成本。

4、加强运营品质监督检查，按照公租房品质管理工作的要求，以整体“干净、整洁、有序”的原则，日常期间重点就公租房物业“四保”管理、消防安全管理、空置房及地下空间管理等。

5、社区文化建设方面，以“事业、亲人、家庭”的企业文化为核心，紧紧围绕打造“以党建为引领的公租房社区文化”主题，以“小居大家”建设打响公租房社区品牌，持续创建“五个社区”，健全完善公租房共建自治体系，积淀与延展“燕保”品牌内涵，不断提高居民素养和社区文明程度。

第十七部分 原始权益人

一、基本概况

1、基本信息

本基金初始募集资金投资的基础设施项目的原始权益人为北京保障房中心有限公司，截至本招募说明书出具日，北京保障房中心基本信息如下：

表 17-1 原始权益人基本信息

公司名称	北京保障房中心有限公司（曾用名：北京市保障性住房建设投资中心）
法定代表人	金焱
注册地址	北京市宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1116 室
注册资本	4,814,600 万元人民币
成立日期	2011 年 06 月 27 日
统一社会信用代码	91110000576880856J
经营范围	保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本基金成立前，中国建设银行股份有限公司为北京保障房中心参与基础设施 REITs 试点提供咨询服务。

2、原始权益人的设立及重大历史沿革情况

2011 年 6 月 23 日，北京市国资委印发《关于金焱同志任职的通知》（京国资产字〔2011〕55 号），决定金焱同志任北京保障房中心总经理（法定代表人）。

2011 年 6 月 24 日，原北京市工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（（京）名称预核（内）字〔2011〕第 0098125 号），同意预先核准北京保障房中心的企业名称为“北京市保障性住房建设投资中心”。

2011 年 6 月 24 日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业设立登记申请书》，申请设立北京市保障性住房建设投资中心。

2011 年 6 月 27 日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立登记审核表》，同意设立北京市保障性住房建设投资中心，住所为北京市海淀区西四环中路 16 号院 3 号楼 C 座 4 层，法定代

表人为金焱，注册资本为 1,000,000 万元，企业类型为全民所有制企业。经营范围为“一般经营项目：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部分批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理”。

2011 年 6 月 27 日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号为 110000013999935）。

2014 年 2 月 27 日，北京市国资委作出《关于北京市保障性住房建设投资中心修改公司章程的批复》（京国资〔2014〕97 号），同意北京保障房中心修改其章程并按有关规定办理工商变更相关手续。根据修改后的章程，北京保障房中心注册资本变更为 1,527,119.78 万元。

2014 年 3 月 10 日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业变更（改制）登记（备案）申请书》，申请变更注册资本。

2014 年 3 月 17 日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，核准北京保障房中心变更注册资本为 1,527,119.78 万元。

2014 年 3 月 17 日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2014 年 11 月 17 日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《非公司制企业变更（改制）登记申请书（非公司制企业备案申请书）》，申请变更经营范围。

2015 年 3 月 2 日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，同意北京保障房中心经营范围变更为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）

2015 年 3 月 2 日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2017 年 4 月 25 日，北京市国资委签署了更新后的北京保障房中心章程，同意北京保障房中心注册资本变更为 3,610,558.655487 万元，经营范围变更为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；技术服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2017 年 5 月 18 日，北京保障房中心取得原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

根据北京市国资委于 2021 年 11 月 23 日出具的《关于在北京市保障性住房建设投资中心实施公司制改制的批复》（京国资〔2021〕150 号），北京保障房中心公司制改革方案已报经市委、市政府审核同意，同意北京保障房中心由全民所有制企业改制为国有独资公司，并以 2020 年 12 月 31

日为改制基准日，根据方案核定改制后公司注册资本为 481.46 亿元，改制后公司名称为“北京保障房中心有限公司”，由北京市国资委履行出资人职责。

2021 年 12 月 13 日，北京市市场监督管理局出具《名称变更通知》，核准“北京市保障性住房建设投资中心”于 2021 年 12 月 13 日名称变更为“北京保障房中心有限公司”。

2021 年 12 月 13 日，北京保障房中心取得北京市市场监督管理局针对此次改制换发的《营业执照》。

3、股权结构

截至本招募说明书出具日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会持有原始权益人 100% 的股权。股权结构图如下图所示：

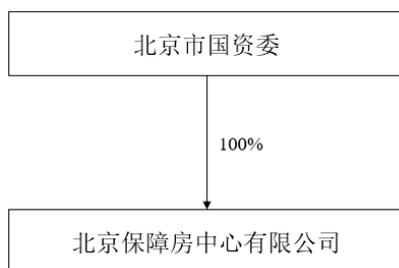


图 17-1 原始权益人股权结构图

4、控股股东及实际控制人

北京保障房中心为北京市国资委独家出资成立的国有独资公司，北京市国资委是其出资人和实际控制人，持有北京保障房中心 100% 的股权。

5、组织架构、治理结构和内部控制情况

截至 2022 年 3 月 31 日，原始权益人的组织结构框架如下图：

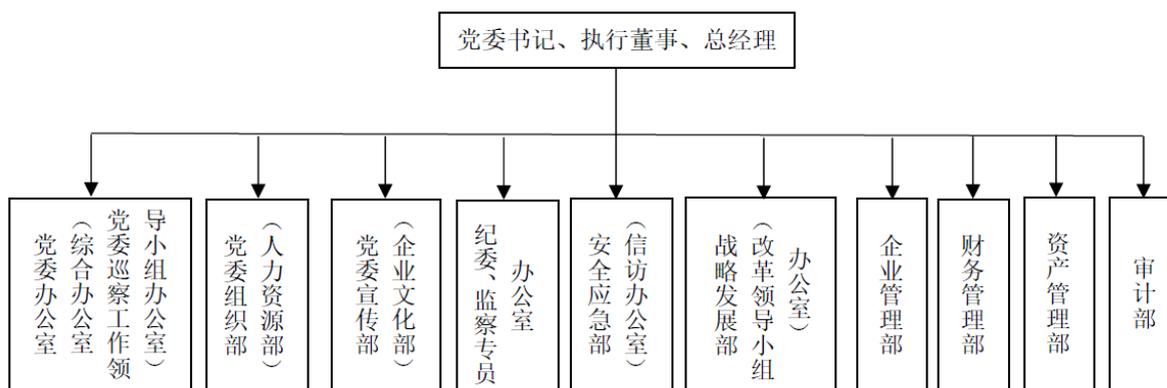


图 17-2 原始权益人组织结构图

北京保障房中心按照《中华人民共和国公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规的要求建立了法人治理结构，并按有关规定规范运作。

（1）出资人机构

北京保障房中心是由北京市政府出资并按照《公司法》设立的国有独资公司，北京市国资委代表北京市政府履行出资人职责。公司不设股东会。

北京市国资委根据北京市政府的授权，依照《公司法》《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、行政法规和规章的规定，对公司行使下列职权：

- 1) 制定或批准公司章程和章程修改方案；
- 2) 审批董事会、监事会的年度工作报告；
- 3) 征求市委组织部意见后，决定非专职的外部董事的聘任或解聘，决定董事长的薪酬和奖惩；
- 4) 向公司下达年度经营业绩考核指标，并对董事会和董事的履职情况进行考核、评价；批准企业工资总额预算方案、股权和分红激励方案；
- 5) 批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；
- 7) 批准公司增加或者减少注册资本方案；
- 8) 批准公司发行公司债券方案；
- 9) 批准公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；
- 10) 批准公司的主业及调整方案，审核公司的发展战略和规划；
- 11) 批准董事会拟订的公司重要子企业重组和股份制改造方案；
- 12) 批准公司对外无偿划转或协议转让国有产权等事项；
- 13) 按照相关法律、行政法规，批准公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- 14) 对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；
- 15) 法律、行政法规所授予的其他权利。

（2）董事会

公司设董事会，为公司的决策机构，在公司治理中发挥定战略、作决策、防风险作用。董事会由七名董事组成，其中，外部董事的人数原则上不少于内部董事人数，职工董事一名。

董事会对北京市国资委负责，依照《公司法》等法律、行政法规的规定和北京市国资委的授权

行使下列职权：

- 1) 根据北京市国资委的审核意见，决定公司的发展战略与规划，并对其实施进行监控；
- 2) 决定公司的经营计划；
- 3) 制订公司的投资计划，批准公司的重大投资项目方案，确定应由董事会决定的公司重大固定资产投资、对外投资项目的额度，批准一定额度以上的投资项目；
- 4) 制订发行公司债券方案，批准公司一定金额以上的其他融资方案；
- 5) 批准公司的资产抵押、质押、保证等对外担保事项；
- 6) 批准公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；
- 7) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 8) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 9) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 10) 制订公司章程草案和章程修改方案；
- 11) 变更公司的注册地址；
- 12) 决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；
- 13) 制定公司的基本管理制度；
- 14) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- 15) 按照有关规定，根据上级的任命建议决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、总会计师，根据总经理的提名聘任或者解聘公司总法律顾问；根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书；
- 16) 按照有关规定，决定公司除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；
- 17) 制订公司的重大收入分配方案，包括工资总量预算与清算方案、年金方案、股权和分红激励方案等；批准公司职工收入分配方案；
- 18) 决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部控制、内部审计、法律风险控制，并对实施进行总体监控；
- 19) 负责内部控制的建立健全和有效实施；决定公司依法治企建设和合规管理体系；建立完善投资后评价、违规经营投资责任追究等机制；对公司依法合规经营实施情况进行审查和监控；

20) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

21) 审议内部审计基本制度、审计计划、审计工作报告、重要审计报告等内部审计重要事项，决定公司内部审计机构设置及其负责人，指导、检查和评估公司内部审计工作；

22) 听取经理层年度工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

23) 除依照有关规定须由北京市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；

24) 制订公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

25) 法律、行政法规、公司章程规定和北京市国资委授权行使的其他职权。

(3) 经理层

公司设总经理一名。按照管理权限，根据上级党委任命，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对公司董事会负责，依法行使管理生产经营、组织实施董事会决议等职权，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事会的监督，在公司治理中发挥谋经营、抓落实、强管理作用。

总经理依照《公司法》等法律、行政法规、北京市国资委相关规定和董事会的授权，依法行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，实施董事会批准的公司发展战略和中长期发展规划；

2) 拟订公司的年度经营计划、一定额度以上的融资方案、对外担保方案、重大项目投资方案、一定额度以上的资产处置方案、年度财务预算方案和决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案、增加或者减少注册资本的方案及内部管理机构和调整方案，经北京保障房中心党委研究和董事会批准后，组织实施；

3) 批准一定额度以下的投资项目、融资方案、资产处置方案及经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

4) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

5) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘非由董事长提名的公司副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员；

- 6) 按照有关规定, 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 7) 列席董事会会议;
- 8) 召集和主持公司总经理办公会议;
- 9) 协调、检查和督促各内部管理机构、分支机构和所投资企业的生产、经营和改革、管理工作;
- 10) 拟定公司内部管理机构设置方案;
- 11) 拟定公司职工的工资水平和收入分配方案;
- 12) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议;
- 13) 法律、行政法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

(4) 监事会

公司根据《公司法》设监事会。监事会由 5 名成员组成。职工代表监事由职工代表大会选举产生, 其他监事会成员按照干部管理权限由上级委派。监事会设主席 1 名, 监事会主席人选按规定程序确定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会依照《公司法》《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》等有关法律、行政法规履行监督职责, 检查公司财务, 监督公司重大决策和关键环节以及董事会、经理层履职情况。

根据《北京保障房中心有限公司章程》, 公司设董事会、监事会及经理层, 为实现经营机制有效衔接, 公司改制为国有独资公司后, 设置过渡期, 过渡期内新公司董事会暂不完备, 设一名执行董事, 由总经理担任并作为法定代表人。执行董事按照干部管理规定由市委任命。由于公司改制刚完成, 截至 2022 年 3 月 31 日, 公司监事会尚未到位。

二、业务情况

1、公司主营业务

公司经营范围为: 保障性住房投融资、收购、租赁; 组织保障性住房建设; 经房屋管理部门批准后出售保障性住房; 房地产开发; 物业管理; 从事房地产经纪业务; 项目投资; 投资管理; 资产管理; 住房租赁经营; 出租商业用房; 出租办公用房; 代理记账; 机动车公共停车场服务; 技术开发、技术咨询、技术服务; 销售建筑材料、家用电器、家具。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于

保障性住房项目。北京保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的，营业收入主要来源于公共租赁住房租赁业务和储备房销售业务。

（1）公共租赁住房租赁业务

原始权益人公共租赁住房租赁主要有两种业务模式：

1）原始权益人收购商品房项目配建的公共租赁住房以及由其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目。配建公共租赁住房的收购价格，在商品房土地“招拍挂”阶段确定；其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目的收购价格，由原始权益人与建设方协商确定。收购价格由土地补偿款和建安成本构成。在公共租赁住房项目收购完成后，由原始权益人持有，向符合要求的租户提供租赁服务。

2）通过自有资金或者市场化融资自建的公共租赁住房项目，房屋建成后向符合要求的租户进行租赁服务。根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号），原始权益人通过划拨方式获得建设公共租赁住房项目用地。

（2）储备房销售业务

原始权益人受北京市住房和城乡建设委员会委托，从事储备房的收购和销售工作。原始权益人储备房销售业务主要包括两种模式：

1）根据市政府安排，建设并出售定向安置房。原始权益人通过政府划拨的形式取得土地，通过自有资金或市场化融资定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售，销售收入用于偿还融资本息。

2）按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房收（回）购，完善再上市流程，实现封闭运行，平抑房价。原始权益人收储房源包括安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整合，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售。

（3）租赁住房商业配套设施经营

依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”。因此，北京保障房中心在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业配套设施，并由北京保障房中心统一经营。

（4）管理服务

原始权益人的管理服务主要为子公司对外从事工程管理业务，主要包括工程项目运营中为设

计、采购、施工、项目控制、安全、质量、操作维护等方面提供的咨询及管理服务或支持。

（5）其他业务

原始权益人的其他业务主要为委托贷款业务。原始权益人承担北京市保障房建设领域发放委托贷款的职能，原始权益人对参与保障房项目建设但获得银行借款比较困难的保障房建设主体提供了资金支持。贷款企业多为北京市国有企业，还款来源较有保障。根据建设项目的不同，还款来源包括公共租赁住房租金、保障房销售款以及商业配套的租金收入等。近年来原始权益人委贷业务已逐渐去化，其他业务收入占比营业收入比重仅 1% 左右。

2、所在行业相关情况

（1）保障性住房行业发展状况

1) 我国保障性住房行业发展状况

2019 年，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出加快完善主要由配租型公租房和配售型共有产权住房构成的城镇住房保障体系。2020 年党的十九届五中全会强调“有效增加保障性住房供给”、“扩大保障性租赁住房供给”等。新时代的住房保障将在对中低收入群体“应保尽保”的基础上，结合我国城镇化进程，进一步扩大保障覆盖面，面向“新市民”，解决新就业无房职工和外来务工人员特别是开发区和产业园区职工的住房困难。

根据《2021 年国务院政府工作报告》，李克强总理提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021 年 6 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22 号），坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

2021 年 7 月，国务院召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议。加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人的住房困难问题，是完善国家住房保障体系的重要政策，是各级政府“十四五”期间的重要任务。保障性租赁住房相关配套政策和规划的陆续出台，为保障性租赁住房行业的发展奠定了坚实的基础。

2022 年两会政府工作报告指出，继续保障好群众住房需求。探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。在地方两会工作报告中，2022 年重点任务均强化部署保障性租赁住房建设。“大力增加保障性租赁住房供给”、“加快发展长租房市场”被住建部列为 2022 年工作重点，并提出“6 个落实”，包括落实好土地支持政策、落实审批流程再造和简化、落实中央补助、落实税费优惠政策、落实水电气价格政策以及金融政策。保障性租赁住房将迎来爆发

式发展。

2) 北京市保障性住房行业发展状况

根据北京市住建委发布的《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，2020年，北京市建设筹集各类政策性住房 68,279 套，完成全年 4.5 万套任务的 151%，其中集体土地租赁住房 10,469 套，公共租赁住房 3,206 套，转化、改建租赁住房 1,583 套，定向安置房 40,552 套。2020年，全市竣工各类政策性住房 98,201 套，完成 9 万套年度任务的 109%，其中公共租赁住房 20,167 套，定向安置房 59,658 套。

2020 年全年各类保障性住房新增申请 4.05 万户，通过审核备案 3.4 万户，同比分别增长 21.3%、1.52%；其中公共租赁住房实物申请 2.1 万户、通过审核备案 1.97 万户，同比分别减少 14.2%、20.55%。

(2) 保障性住房行业发展前景

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，北京市将加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，多渠道筹集公共租赁住房房源，增加保障性租赁住房有效供给。优化住房保障分配机制，优先保障特殊困难家庭，重视解决新市民、青年人特别是从事城市运行基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题，不断提高保障房运营管理水平，严格落实保障房退出机制。

根据北京市统计局数据，2021 年，北京地区居民人均可支配收入 75,002 元，比上年增长 8.0%。虽然城镇居民人均可支配收入保持增长，但是相对于北京市区高企的商品房租金价格，拥有自住房仍是许多中低收入住房困难家庭依靠正常收入无法实现的目标。保障性租赁住房由于其限定标准、限定租金的特点，比较适合中低收入住房困难家庭实现住房梦。近年来北京市内保障房申请持续火爆，反映了北京市区域内居民对于保障性住房的强烈需求。

3、行业地位

原始权益人是全国规模排名前列的保障性住房投资、建设和运营企业，承担着北京市级住房保障政策落地平台和实施平台职能，是北京市保障性住房建设和发展的主力军。

根据北京市政府 2011 年 10 月 18 日下发的《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》，北京市级统筹建设、收购公共租赁住房所需资金原则上由北京市保障性住房建设投资中心⁸负责筹集，市财政向北京保障房中心注资。

北京保障房中心以在“以租为主”的住房保障体系中发挥主体作用为使命，积极发挥全市基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。坚持优先发展公租房、加快发展保障性租赁住房、推动发展共有产权住房，全面提升住房保障供应规模、优化供应体系，服务首都构建新发展格局。积极推进绿色建筑、引领装配式住宅发展方向，以“小居大家”理念打造代表新时代首都治理水平的新型社区，全面提升住房保障产品

⁸ 北京保障房中心曾用名

与服务质量。加快“一体化、数字化、智能化、平台化”转型发展，全面提升企业经营管理与发展能力，培育可持续发展新优势。

2016-2020年，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，建设筹集各类保障性住房6.54万套，其中公租房4.67万套，占全市规划筹集总目标的近90%。截至2021年末，北京保障房中心持有公租房14.13万套，遍及全市16个区，已投入运营9.82万套，已入住8.42万户，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑。

4、最近三年及一期主营业务情况

北京保障房中心取得营业收入的主要业务板块为：储备房销售、公共租赁住房租赁、商业房地产经营⁹、管理服务等。

2019-2021年度及2022年1-3月，原始权益人营业收入及成本构成情况如下表所示：

表 17-2 原始权益人近三年及一期营业收入及成本构成情况

项目		2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
		金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比
营业收入	储备房销售	4.71	38.46%	21.63	52.76%	22.26	57.95%	21.00	59.37%
	公共租赁住房租赁	6.75	55.10%	17.38	42.39%	14.84	38.64%	13.22	37.38%
	商业房地产经营	0.41	3.31%	1.49	3.62%	1.00	2.60%	0.83	2.35%
	管理服务	0.05	0.38%	0.45	1.10%	0.31	0.81%	0.31	0.88%
	其他	0.34	2.75%	0.05	0.12%	0.01	0.02%	0.00	0.01%
	合计	12.25	100.00%	40.99	100.00%	38.41	100.00%	35.37	100.00%
营业成本	储备房销售	2.51	32.34%	15.46	54.92%	17.10	60.79%	19.23	68.68%
	公共租赁住房租赁	4.92	63.36%	11.45	40.68%	10.29	36.58%	8.19	29.25%
	商业房地产经营	0.32	4.14%	0.82	2.90%	0.71	2.52%	0.49	1.75%
	管理服务	0.00	0.01%	0.42	1.50%	0.02	0.07%	0.08	0.29%
	其他	0.01	0.15%	0.00	0.00%	0.00	0.01%	0.00	0.01%
	合计	7.76	100.00%	28.15	100.00%	28.13	100.00%	28.00	100.00%
营业毛利	储备房销售	2.20	49.07%	6.17	48.03%	5.15	50.10%	1.78	24.15%
	公共租赁住房租赁	1.83	40.79%	5.93	46.14%	4.55	44.26%	5.03	68.25%
	商业房地产经营	0.08	1.86%	0.67	5.22%	0.29	2.82%	0.34	4.61%
	管理服务	0.05	1.04%	0.03	0.22%	0.29	2.82%	0.23	3.12%
	其他	0.32	7.25%	0.05	0.39%	0.01	0.05%	0.00	0.00%
	合计	4.48	100.00%	12.84	100.00%	10.28	100.00%	7.37	100.00%
营业毛利率	储备房销售	46.71%		28.53%		23.16%		8.46%	
	公共租赁住房租赁	27.11%		34.11%		30.63%		38.02%	
	商业房地产经营	20.64%		45.13%		28.63%		40.79%	

⁹ 即“租赁住房商业配套设施经营”

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比
管理服务		98.66%		6.15%		93.64%		73.56%
其他		96.52%		98.87%		73.91%		10.72%
合计		36.62%		31.34%		26.76%		20.84%

截至 2022 年 3 月末，原始权益人在建和拟建的具有保障性质的租赁住房项目如下：

表 17-3 截至 2022 年 3 月末原始权益人在建的具有保障性质的租赁住房项目情况

项目名称	所在区	总投资金额 (万元)	已投资金额 (万元)	建筑面积 (万平方米)	房屋 套数	项目进 展
北京城市副中心住房项目 (0701 街区) A#地块	通州区	496,765.33	167,658.18	39.55	2,888	在建
北京城市副中心住房项目 (0701 街区) B#地块	通州区	351,835.50	105,062.76	24.78	1,648	在建
北京城市副中心住房项目 (0701 街区) D 地块	通州区	427,582.15	139,831.80	32.99	2,552	在建
北京城市副中心住房项目 (0701 街区) E 地块	通州区	344,116.00	78,932.88	18.62	1,830	在建
北京城市副中心住房项目 (0701 街区) F 地块	通州区	188,961.20	31,920.76	7.53	870	在建
丰台区南苑李家庄 4 号	丰台区	56,816.00	1,084.82	3.13	332	在建
丰台西局公共租赁住房项目	丰台区	66,347.00	44,687.07	3.42	611	在建
含英园项目 (7 号地)	通州区	60,214.23	39,867.90	5.43	450	在建
焦化厂剩余地块保障房项目	朝阳区	570,926.00	64,070.71	41.29	2,541	在建
平乐园公共租赁住房项目	朝阳区	89,919.00	56,108.74	8.61	852	在建
通州区丁各庄公租房项目	通州区	283,259.00	140,672.49	12.21	2,197	在建
大兴新城海户新村	大兴区	284,757.42	125,271.78	16.04	2,705	在建
顺义新城第 18 街区 SY00-0018-6015~6017 地 块公租房项目	顺义区	264,281.00	25,347.44	17.86	2,891	在建
怀柔科学城集租房项目一 期	怀柔区	112,185.19	55,555.40	5.79	667	在建
怀柔科学城集租房项目二 期	怀柔区	112,796.26	773.40	6.24	546	在建
合计	-	3,710,761.28	1,076,846.12	243.49	23,580	-

表 17-4 截至 2022 年 3 月末原始权益人拟建的具有保障性质的租赁住房项目情况

序号	项目名称	用地规模 (公顷)	项目状态
1	大兴自来水厂保障房项目	9.63	拟建

2	顺义南法信镇顺余东路1号保障房项目	2.21	拟建
3	窦店镇窦店五区148号地块	4.14	拟建
4	司家营地块	4.8	拟建
5	酱菜厂项目	1.58	拟建
6	平谷区峪口镇峪口村集体土地租赁住房项目	5.88	拟建
7	通州区宋庄镇大庞村A地块	4.22	拟建
8	怀北镇怀北庄村集租房项目	0.93	拟建
合计	-	33.39	-

三、财务状况

1、财务数据

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对原始权益人2019年度、2020年度及2021年度财务报表进行了审计，分别出具中喜审字[2020]第00587号无保留意见的审计报告、中喜审字[2021]第01183号无保留意见的审计报告和中喜财审2022S00935号无保留意见的审计报告。原始权益人2022年第一季度财务报表未经审计。

(1) 合并资产负债表

表 17-5 原始权益人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	715,297.61	633,649.20	423,640.91	907,169.31
交易性金融资产	-	-	308,900.00	
应收账款	280,337.51	268,322.42	291,906.30	157,589.92
预付款项	1,568,246.38	1,529,102.22	1,027,070.85	679,576.89
其他应收款	42,943.62	51,597.11	36,533.65	33,458.18
存货	1,487,150.40	1,510,569.42	1,495,371.07	1,756,375.05
划分为持有待售的资产	-	-	-	1,116.40
其他流动资产	66,485.24	49,955.14	28,372.22	67,394.53
流动资产合计	4,160,460.76	4,043,195.52	3,611,795.01	3,602,680.27
非流动资产：				
债权投资	5,400.00	5,400.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	45,016.00
长期应收款	488,641.19	1,276,976.57	2,515,571.74	3,141,409.00
长期股权投资	7,576.11	7,576.11	7,258.44	851.14
其他权益工具投资	40,016.00	40,016.00	40,016.00	-
投资性房地产	4,435,032.66	4,388,895.64	4,200,118.92	3,034,032.36

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
固定资产	25,724.23	28,776.73	26,483.12	26,434.32
在建工程	1,899,560.22	1,778,665.83	1,567,510.83	1,794,389.90
使用权资产	529.26	646.20	1,076.09	-
无形资产	7,179.09	6,763.03	6,266.87	3,242.52
开发支出	718.72	718.72	-	-
商誉	15.57	15.57	15.57	15.57
长期待摊费用	2,925.53	3,081.80	1,287.43	972.60
递延所得税资产	19,714.96	19,697.29	13,945.22	8,674.95
非流动资产合计	6,933,033.56	7,557,229.49	8,379,550.22	8,055,038.35
资产总计	11,093,494.32	11,600,425.01	11,991,345.23	11,657,718.62
流动负债：				
短期借款	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-
应付账款	447,535.17	497,442.58	627,401.98	359,765.62
预收款项	38,214.29	17,418.70	8,142.49	1,324,436.49
合同负债	1,341,498.60	1,297,924.02	1,295,801.96	-
应付职工薪酬	152.81	257.86	178.19	196.49
应交税费	27,099.64	17,005.18	15,457.65	26,859.45
其他应付款	74,226.40	76,483.82	81,839.14	113,288.59
一年内到期的非流动负债	-	-	200,657.26	-
其他流动负债	26,551.44	21,680.78	7,807.08	32.02
流动负债合计	1,975,278.35	1,948,212.94	2,257,285.75	1,824,578.66
非流动负债：				
长期借款	2,494,844.61	3,117,644.61	3,918,680.20	4,513,257.98
应付债券	1,081,000.79	1,081,289.19	547,138.49	247,487.89
租赁负债	483.79	539.53	966.41	-
长期应付款	44,915.57	45,705.46	47,550.82	64,135.25
递延所得税负债	344.08	344.20	122.46	5.10
其他非流动负债	1,950.76	1,601.42	-	-
非流动负债合计	3,623,539.60	4,247,124.41	4,514,458.37	4,824,886.22
负债合计	5,598,817.95	6,195,337.35	6,771,744.12	6,649,464.87
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	4,925,967.62	4,925,967.62	4,648,616.98	4,471,768.18
其他综合收益	-1.24	-1.93	-	-
盈余公积金	2,717.64	2,717.64	22,620.61	19,924.76
未分配利润	42,043.55	28,816.20	161,366.98	147,466.72
归属于母公司所有者权益合计	4,970,727.57	4,957,499.54	4,832,604.58	4,639,159.66
少数股东权益	523,948.80	447,588.12	386,996.53	369,094.09

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
所有者权益合计	5,494,676.37	5,405,087.66	5,219,601.11	5,008,253.75
负债和所有者权益总计	11,093,494.32	11,600,425.01	11,991,345.23	11,657,718.62

(2) 合并利润表

表 17-6 原始权益人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	122,455.64	409,896.63	384,079.96	353,683.72
营业收入	122,455.64	409,896.63	384,079.96	353,683.72
营业总成本	109,300.47	404,971.31	356,418.31	331,234.95
营业成本	77,613.31	281,454.70	281,285.20	279,978.07
税金及附加	5,508.82	28,403.49	17,243.29	9,715.73
销售费用	104.05	470.79	546.41	962.94
管理费用	4,000.59	24,182.02	18,881.11	18,995.62
研发费用	45.80	550.34	257.83	365.16
财务费用	22,027.90	69,909.96	38,204.47	21,217.43
其中：利息费用	32,656.34	183,274.20	196,876.47	201,152.75
减：利息收入	10,573.60	113,631.20	158,767.34	180,176.52
加：汇兑净损益	-11.07	-10.51	-	0.10
加：其他收益	4,339.48	15,458.30	4,579.90	49.40
投资收益	-	3,539.16	1,334.95	418.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	248.44	-128.51	-707.86
信用减值损失	-	-357.25	-	-
资产减值损失	-	-	242.73	-1,072.52
营业利润	17,494.66	23,565.52	33,819.22	21,844.14
加：营业外收入	14.21	335.09	38.18	716.74
减：营业外支出	0.28	156.59	280.81	269.03
利润总额	17,508.58	23,744.02	33,576.59	22,291.85
减：所得税	4,573.79	5,495.02	8,141.05	5,514.13
净利润	12,934.79	18,249.00	25,435.54	16,777.72
持续经营净利润	12,934.79	18,249.00	25,435.54	16,777.72
终止经营净利润	-	-	-	-

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
减：少数股东损益	292.55	837.25	3,632.05	4,215.67
归属于母公司所有者的净利润	13,227.35	17,411.75	21,803.49	12,562.05
其他综合收益的税后净额		-1.93	-	-
综合收益总额	12,934.79	18,247.08	25,435.54	16,777.72
减：归属于少数股东的综合收益总额	292.55	837.25	3,632.05	4,215.67
归属于母公司普通股股东综合收益总额	13,227.35	17,409.83	21,803.49	12,562.05

(3) 合并现金流量表

表 17-7 原始权益人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年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	174,569.66	468,631.98	253,553.13	522,240.46
收到的税费返还	-	4,434.32	1,227.55	2,500.86
收到其他与经营活动有关的现金	61,352.86	307,762.49	189,865.00	387,589.02
经营活动现金流入小计	235,922.52	780,828.79	444,645.68	912,330.34
购买商品、接受劳务支付的现金	14,064.10	570,809.52	415,410.42	434,516.01
支付给职工以及为职工支付的现金	5,148.62	30,041.43	24,324.23	27,621.84
支付的各项税费	20,605.73	39,877.99	57,381.05	29,287.58
支付其他与经营活动有关的现金	20,248.81	134,171.10	64,243.29	265,544.53
经营活动现金流出小计	60,067.26	774,900.04	561,359.00	756,969.95
经营活动产生的现金流量净额	175,855.26	5,928.74	-116,713.32	155,360.39
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	795,813.66	879,521.31	661,948.00	378,550.00
取得投资收益收到的现金	-	1,964.27	1,460.76	1,031.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	8.44	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	92.43	16,815.66	10.52
投资活动现金流入小计	795,813.66	881,586.44	680,224.42	379,591.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	262,348.01	694,913.70	599,675.55	858,511.93
投资支付的现金	-	91,000.00	343,900.00	29,549.00

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
支付其他与投资活动有关的现金	0.45	1,432.21	1.32	-
投资活动现金流出小计	262,348.46	787,345.90	943,576.87	888,060.93
投资活动产生的现金流量净额	533,465.20	94,240.54	-263,352.45	-508,468.97
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	70,000.00	123,338.22	184,848.80	36,000.00
取得借款收到的现金	142,200.00	960,363.59	830,913.71	977,268.21
收到其他与筹资活动有关的现金	-	46.46	-	-
筹资活动现金流入小计	212,200.00	1,083,748.28	1,015,762.51	1,013,268.21
偿还债务支付的现金	805,500.00	756,168.44	904,734.23	847,298.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,593.90	217,816.30	214,490.91	237,141.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	972.95	-	2,048.47
支付其他与筹资活动有关的现金	29.81	1,004.83	-	-
筹资活动现金流出小计	840,123.71	974,989.58	1,119,225.14	1,084,439.74
筹资活动产生的现金流量净额	-627,923.71	108,758.69	-103,462.63	-71,171.53
汇率变动对现金及现金等价物的影响	251.65	-509.02	-	-
现金及现金等价物净增加额	81,648.41	208,418.96	-483,528.39	-424,280.12
期初现金及现金等价物余额	602,859.87	394,440.91	877,969.31	1,302,249.42
期末现金及现金等价物余额	684,508.27	602,859.87	394,440.91	877,969.31

2、财务指标

表 17-8 原始权益人近三年及一期主要财务指标

科目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度
资产总额（亿元）	1,109.35	1,160.04	1,199.13	1,165.77
负债总额（亿元）	559.88	619.53	677.17	664.95
所有者权益（亿元）	549.47	540.51	521.96	500.83
营业收入（亿元）	12.25	40.99	38.41	35.37
净利润（亿元）	1.29	1.82	2.54	1.68
流动比率（倍）	2.11	2.08	1.60	1.97
速动比率（倍）	1.35	1.30	0.94	1.01
资产负债率（%）	50.47	53.41	56.47	57.04

科目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度
EBITDA (亿元)	-	30.39	31.50	28.49
总资产报酬率 (%)	0.44	1.76	1.95	1.94
净资产回报率 (%)	0.24	0.34	0.50	0.34
存货周转率 (次)	0.05	0.19	0.17	0.13
应收账款周转率 (次)	0.45	1.46	1.71	4.36
经营活动现金流 (亿元)	17.59	0.59	-11.67	15.54
投资活动现金流 (亿元)	53.35	9.42	-26.34	-50.85
筹资活动现金流 (亿元)	-62.79	10.88	-10.35	-7.12

注：2022年1-3月指标未经年化。

3、财务分析

(1) 资产情况

表 17-9 原始权益人近三年及一期资产情况

单位：万元、%

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	715,297.61	6.45	633,649.20	5.46	423,640.91	3.53	907,169.31	7.78
交易性金融资产	-	-	-	-	308,900.00	2.58	-	-
应收账款	280,337.51	2.53	268,322.42	2.31	291,906.30	2.43	157,589.92	1.35
预付款项	1,568,246.38	14.14	1,529,102.22	13.18	1,027,070.85	8.57	679,576.89	5.83
其他应收款	42,943.62	0.39	51,597.11	0.44	36,533.65	0.30	33,458.18	0.29
存货	1,487,150.40	13.41	1,510,569.42	13.02	1,495,371.07	12.47	1,756,375.05	15.07
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	1,116.40	0.01
其他流动资产	66,485.24	0.60	49,955.14	0.43	28,372.22	0.24	67,394.53	0.58
流动资产合计	4,160,460.76	37.50	4,043,195.52	34.85	3,611,795.01	30.12	3,602,680.27	30.90
非流动资产：								
债权投资	5,400.00	0.05	5,400.00	0.05	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	45,016.00	0.39
长期应收款	488,641.19	4.40	1,276,976.57	11.01	2,515,571.74	20.98	3,141,409.00	26.95
长期股权投资	7,576.11	0.07	7,576.11	0.07	7,258.44	0.06	851.14	0.01

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
其他权益工具投资	40,016.00	0.36	40,016.00	0.34	40,016.00	0.33	-	-
投资性房地产	4,435,032.66	39.98	4,388,895.64	37.83	4,200,118.92	35.03	3,034,032.36	26.03
固定资产	25,724.23	0.23	28,776.73	0.25	26,483.12	0.22	26,434.32	0.23
在建工程	1,899,560.22	17.12	1,778,665.83	15.33	1,567,510.83	13.07	1,794,389.90	15.39
使用权资产	529.26	0.00	646.20	0.01	1,076.09	0.01	-	-
无形资产	7,179.09	0.06	6,763.03	0.06	6,266.87	0.05	3,242.52	0.03
开发支出	718.72	0.01	718.72	0.01	-	-	-	-
商誉	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00
长期待摊费用	2,925.53	0.03	3,081.80	0.03	1,287.43	0.01	972.60	0.01
递延所得税资产	19,714.96	0.18	19,697.29	0.17	13,945.22	0.12	8,674.95	0.07
非流动资产合计	6,933,033.56	62.50	7,557,229.49	65.15	8,379,550.22	69.88	8,055,038.35	69.10
资产总计	11,093,494.32	100.00	11,600,425.01	100.00	11,991,345.23	100.00	11,657,718.62	100.00

2019年-2021年末及2022年3月末，原始权益人资产总额分别为11,657,718.62万元、11,991,345.23万元、11,600,425.01万元和11,093,494.32万元，其中流动资产占比分别为30.90%、30.12%、34.85%和37.50%，非流动资产占比分别为69.10%、69.88%、65.15%和62.50%。原始权益人最近三年及一期末资产规模、结构保持稳定，以投资性房地产、长期应收款和在建工程等非流动资产为主。

(2) 负债情况

表 17-10 原始权益人近三年及一期负债情况

单位：万元、%

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：								
短期借款	20,000.00	0.36	20,000.00	0.32	20,000.00	0.30	-	-
应付账款	447,535.17	7.99	497,442.58	8.03	627,401.98	9.26	359,765.62	5.41
预收款项	38,214.29	0.68	17,418.70	0.28	8,142.49	0.12	1,324,436.49	19.92
合同负债	1,341,498.60	23.96	1,297,924.02	20.95	1,295,801.96	19.14	-	-
应付职工薪酬	152.81	0.00	257.86	0.00	178.19	0.00	196.49	0.00
应交税费	27,099.64	0.48	17,005.18	0.27	15,457.65	0.23	26,859.45	0.40
其他应付款	74,226.40	1.33	76,483.82	1.23	81,839.14	1.21	113,288.59	1.70
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	200,657.26	2.96	-	-
其他流动负债	26,551.44	0.47	21,680.78	0.35	7,807.08	0.12	32.02	0.00

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
流动负债合计	1,975,278.35	35.28	1,948,212.94	31.45	2,257,285.75	33.33	1,824,578.66	27.44
非流动负债：								
长期借款	2,494,844.61	44.56	3,117,644.61	50.32	3,918,680.20	57.87	4,513,257.98	67.87
应付债券	1,081,000.79	19.31	1,081,289.19	17.45	547,138.49	8.08	247,487.89	3.72
租赁负债	483.79	0.01	539.53	0.01	966.41	0.01		
长期应付款	44,915.57	0.80	45,705.46	0.74	47,550.82	0.70	64,135.25	0.96
递延所得税负债	344.08	0.01	344.2	0.01	122.46	0.00	5.10	0.00
其他非流动负债	1,950.76	0.03	1,601.42	0.03	-	-		
非流动负债合计	3,623,539.60	64.72	4,247,124.41	68.55	4,514,458.37	66.67	4,824,886.22	72.56
负债合计	5,598,817.95	100.00	6,195,337.35	100.00	6,771,744.12	100.00	6,649,464.87	100.00

2019年-2021年末及2022年3月末，原始权益人负债总额分别为6,649,464.87万元、6,771,744.12万元、6,195,337.35万元和5,598,817.95万元，呈波动趋势，其中流动负债占比分别为27.44%、33.33%、31.45%和35.28%，非流动负债占比分别为72.56%、66.67%、68.55%和64.72%。原始权益人最近三年及一期末负债主要以长期借款、应付债券及合同负债为主。

(3) 收入利润水平

1) 收入情况

表 17-11 原始权益人近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
营业收入	储备房销售	47,098.46	38.46	216,271.59	52.76	222,559.05	57.95	210,027.20	59.38
	公租房租赁	67,470.12	55.10	173,762.60	42.39	148,386.85	38.63	132,213.92	37.38
	商业房地产经营	4,050.34	3.31	14,857.34	3.62	9,983.44	2.60	8,330.50	2.36
	管理服务	470.83	0.38	4,495.50	1.10	3,078.14	0.80	3,092.60	0.87
	其他	3,365.88	2.75	509.60	0.12	72.48	0.02	19.50	0.01
	合计	122,455.64	100.00	409,896.63	100.00	384,079.96	100.00	353,683.72	100.00

2019-2021年度及2022年1-3月，原始权益人营业收入分别为353,683.72万元、384,079.96万元、409,896.63万元和122,455.64万元，2019-2021年度呈逐年上升趋势。原始权益人营业收入主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营¹⁰、管理服务四大板块，从收入贡献来看以储备房销售、公租房租赁为主。

2) 成本情况

表 17-12 原始权益人近三年及一期营业成本情况

¹⁰ 即“租赁住房商业配套设施经营”

单位：万元、%

项目		2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	储备房销售	25,096.45	32.34	154,579.17	54.92	171,015.44	60.80	192,267.29	68.67
	公租房租赁	49,179.21	63.36	114,499.13	40.68	102,929.81	36.59	81,943.08	29.27
	商业房地产经营	3,214.32	4.14	8,151.80	2.90	7,125.28	2.53	4,931.99	1.76
	管理服务	6.32	0.01	4,218.83	1.50	195.76	0.07	817.81	0.29
	其他	117.00	0.15	5.77	0.00	18.91	0.01	17.90	0.01
	合计	77,613.30	100.00	281,454.70	100.00	281,285.20	100.00	279,978.07	100.00

2019-2021年度及2022年1-3月，原始权益人营业成本分别为279,978.07万元、281,285.20万元、281,454.70万元和77,613.30万元，最近三年保持稳定。与收入构成对应，原始权益人营业成本主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营¹²、管理服务四大板块，从成本构成看以储备房销售、公租房租赁为主。

3) 毛利润及毛利率情况

表 17-13 原始权益人近三年及一期毛利润情况

单位：万元、%

项目		2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	储备房销售	22,002.01	49.07	61,692.42	48.03	51,543.61	50.14	17,759.91	24.10
	公租房租赁	18,290.91	40.79	59,263.47	46.14	45,457.04	44.22	50,270.84	68.20
	商业房地产经营	836.02	1.86	6,705.54	5.22	2,858.16	2.78	3,398.51	4.61
	管理服务	464.51	1.04	276.67	0.22	2,882.38	2.80	2,274.79	3.09
	其他	3,248.88	7.25	503.83	0.39	53.57	0.05	1.60	0.00
	合计	44,842.34	100.00	128,441.92	100.00	102,794.76	100.00	73,705.65	100.00

表 17-14 原始权益人近三年及一期毛利率情况

单位：%

项目		2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业毛利率	储备房销售	46.71	28.53	23.16	8.46
	公租房租赁	27.11	34.11	30.63	38.02
	商业房地产经营	20.64	45.13	28.63	40.79
	管理服务	98.66	6.15	93.64	73.56
	其他	96.52	98.87	73.91	10.72
合计	36.62	31.34	26.76	20.84	

2019-2021年度及2022年1-3月，原始权益人营业毛利润分别为73,705.65万元、102,794.76万元、128,441.92万元和44,842.34万元。营业毛利率分别为20.84%、26.76%、31.34%和36.62%，营业毛利率均呈逐年上升趋势，其中营业毛利润主要来源于储备房销售、公租房租赁板块。

4、信用情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 1 月 6 日出具的《中诚信国际关于确认北京保障房中心有限公司主体及相关债项信用等级的公告》（信评委公告[2022]015 号），北京保障房中心主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

5、资本市场公开融资情况

截至 2022 年 3 月 31 日，北京保障房中心及其合并范围子公司存续债券及偿还情况如下：

表 17-15 北京保障房中心及其合并范围子公司存续债券情况

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	债券期限（年）	发行规模（亿元）	票面利率（%）	余额（亿元）
一、境内发行债券								
1	21 京保障房债 01	原始权益人	2021-11-30	2041-12-03	5+5+5+5	20.00	3.43	20.00
2	20 京保障房债 02	原始权益人	2020-07-21	2038-07-22	3+3+3+3+3+3	15.00	3.64	15.00
3	20 京保障房债 01	原始权益人	2020-04-15	2040-04-16	5+5+5+5	15.00	3.19	15.00
4	14 京保障房债	原始权益人	2014-10-14	2029-10-15	5+5+5	25.00	3.99	25.00
企业债券小计		-	-	-	-	75.00	-	75.00
5	21 京保 1A	原始权益人	2021-4-26	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	10.10	3.98	9.98
6	21 京保 1C	原始权益人	2021-4-26	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	0.54	-	0.54
7	21 京保 2A	原始权益人	2021-08-25	2039-02-28	3+3+3+3+3+3	3.80	3.35	3.80
8	21 京保 2C	原始权益人	2021-08-25	2039-02-28	3+3+3+3+3+3	0.20	-	0.20
其他小计		-	-	-	-	14.64	-	14.52
9	22 京保 01	原始权益人	2022-03-30	2046-04-01	3+3+3+3+3+3+3+3	15.00	3.09	15.00
公司债券小计		-	-	-	-	15.00	-	15.00
境内发行债券合计		-	-	-	-	104.64	-	104.52
二、境外发行债券								
10	YAN GANG B2603	燕港有限公司	2021-3-23	2026-3-23	5	3 亿美元	1.90	3 亿美元
境外发行债券合计		-	-	-	-	3 亿美元	-	3 亿美元

截至本招募说明书出具日，北京保障房中心及其合并范围子公司所有到期债务均按时、足额偿付本息，不存在违约或延迟支付债务本息的情况。

后续偿还情况方面，北京保障房中心将凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，

同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，按期、足额履行债务到期还本付息的义务。

6、历史信用表现

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 4 月 13 日出具的《企业信用报告》，北京保障房中心无被追偿余额、关注类余额或不良类余额。经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2022 年 4 月 12 日，未在前述网站公布的信息中发现原始权益人被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

7、主要债务情况

截至 2022 年 3 月 31 日，北京保障房中心短期借款 2.00 亿元、长期借款 249.48 亿元和应付债券 108.10 亿元。

8、原始权益人不涉及地方政府隐性债务

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，同时根据北京保障房中心出具的《北京保障房中心有限公司承诺函》，截至本招募说明书出具日，北京保障房中心不涉及地方政府隐性债务。

9、授信情况

截至 2022 年 3 月 31 日，北京保障房中心共获得各银行综合授信额度为 662.19 亿元，已使用 301.47 亿元，未使用 360.72 亿元。

10、对外担保情况

截至 2022 年 3 月 31 日，北京保障房中心无对外担保情况。

四、原始权益人独立性情况

原始权益人的资产、人员、机构、财务、业务独立，具有面向市场自主经营的能力。具体如下：

1、资产独立性

原始权益人为北京市国资委独家出资成立的有限责任公司（国有独资），具备与经营有关的业务体系及相关资产，原始权益人资产独立、完整，不存在资产、资金被实际控制人占用而损害企业利益的情况，原始权益人与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

2、人员独立性

原始权益人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。原始权益人的总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员均按照《公司法》《北京保障房中心有限公司章程》等有关规定通过合法程序产生。原始权益人总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员均专职工作并领取薪酬。

3、机构独立性

原始权益人拥有独立的决策机构和职能部门，机构设置较为完整健全。内部各机构均独立于实

际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

4、财务独立性

原始权益人设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

5、业务独立性

原始权益人具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的开发、建设、施工、生产、采购、销售等体系，业务经营受北京市政府及北京市国资委的政策指导，具备独立开展业务的能力。

五、最近三年重大违法违规行为

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（<https://www.mps.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）和中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>），截至查询日 2022 年 4 月 21 日，未在前述网站公布的信息中发现原始权益人在最近 3 年内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

六、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：

- 1、不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
- 2、配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
- 3、确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 4、依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；
- 5、主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重

大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

6、及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

7、法律法规及相关协议约定的其他义务。

七、原始权益人及控股股东、实际控制人承诺函

1、原始权益人及控股股东承诺

(1) 北京保障房中心出具《承诺函》，承诺：

北京保障房中心已经根据要求提供了本次申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，北京保障房中心承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

(2) 北京保障房中心出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

1) 基础设施基金发行后，北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

2) 北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

北京保障房中心作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》（名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

北京保障房中心承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

北京保障房中心承诺平等对待北京保障房中心提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利；

截至本承诺函出具日，北京保障房中心及北京保障房中心控制的公司不存在以任何方式占用、支配或控制项目公司资产的情况。北京保障房中心及北京保障房中心控制的公司等关联主体未来也将不会直接或间接以任何方式占用、支配或控制项目公司资产。

北京保障房中心确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

北京保障房中心未采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，或违反上述承诺给基础设施基金及相关基金份额持有人造成损失，北京保障房中心将承担由此造成的一切损失及责任。

本承诺函自作出之日起生效，在基础设施基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书

面同意，本承诺函不得变更或撤销。

(3) 北京保障房中心出具《公开发售战略配售事宜的承诺函》，承诺：

北京保障房中心所认购资金均为自有资金，不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售的情形；

北京保障房中心不存在接受或要求基金管理人、财务顾问承诺基金上市后价格将上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为的情形；

北京保障房中心拟认购战略配售的基金份额占本次募集基金份额的 35%，其中基金份额发售总量的 20% 持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，北京保障房中心承诺不通过任何形式在前述锁定期内转让、交易或质押所持有相关战略配售的基金份额；

北京保障房中心已就本次战略配售的核查事项向基金管理人及律师进行了充分的披露并提供了相应证明材料，并保证所披露信息不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏，确保所提供材料的真实性、准确性和完整性。

(4) 北京保障房中心出具《承诺函》，承诺：

如北京保障房中心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，北京保障房中心承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

(5) 北京保障房中心出具《存续期管理的承诺函》，承诺：

北京保障房中心已了解基础设施项目运营管理应遵守的公共租赁住房相关的政策及规定，包括但不限于与公共租赁住房资格、租金定价、租金补贴、税收优惠、资产处置等方面的政策及规定。在基础设施 REITs 存续期间，北京保障房中心作为运营管理机构将切实履行运营管理职责，重视合规性管理，充分关注并严格遵守与公共租赁住房相关的政策及规定，确保基础设施项目的运营管理符合与公共租赁住房相关的政策及规定，保障基础设施项目的持续稳定运营。

(6) 北京保障房中心出具《承诺函》，承诺：

截至本承诺函出具之日，北京保障房中心不涉及地方政府隐性债务。

截至本承诺函出具之日，基础设施项目所涉负债均为经营性负债，不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，亦不涉及地方政府隐性债务。

(7) 北京保障房中心出具《承诺函》，承诺：

截至本承诺函出具之日，北京保障房中心是开展公共租赁住房业务的独立法人主体。依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69 号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模 15% 的比例增配商业，实现盈亏平衡；

二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”，北京保障房中心及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业配套设施符合上述规定，北京保障房中心及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

（8）北京保障房中心出具《承诺函》，承诺：

就因基础设施项目租金调整方案未获相关主管部门批准，或批复的租金调整幅度低于预期，导致基础设施项目不能按计划调整项目租金，基础设施项目收入无法按预期增长，进而影响基础设施项目的预期收益水平的，北京保障房中心承诺，北京保障房中心作为本基金运营管理机构，将于每个调租周期第 2 年向北京市住建委预报送下一年调整租金价格的计划，经北京市住建委同意后，将于周期第 3 年正式报送调整租金价格的申请。

就因区住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租或参与配租房源减少，导致基础设施项目空置房源无法进行出租，空置率阶段性高于预期，进而影响该期间基础设施项目收益的，本公司承诺加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率，推动基础设施项目按照预期进行配租相关工作。

就因公租房税收优惠政策调整或无法继续延长，导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，进而影响项目公司的可供分配现金流的，北京保障房中心作为本基金运营管理机构承诺，在相关税收优惠执行期限到期前与北京市税务部门进行沟通，确认相关税收优惠是否可延续，并根据税收政策情况提前争取税收、出租价格等有关政府支持政策，以减少税收政策变动带来的影响。

（9）北京保障房中心出具《承诺函》，承诺：

根据《公共租赁住房管理办法》《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（京建法〔2015〕14 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11 号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10 号）、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》（京住发字〔2012〕109 号）的相关规定，符合《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11 号）规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请，由相关区县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人，公租房产权人每月 5 日（含）前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况，并通过系统报送区县住房保障管理部门，区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后，将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的，区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴，待其补齐相应租金后一并补发。

北京保障房中心承诺，基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定，租金补贴由区县

住房保障管理部门直接发放至承租人账户，由承租人自由支配，基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

2、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项

(1) 根据北京市中伦律师事务所（以下简称“中伦”）出具的《关于申请募集注册华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，中伦律师事务所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(2) 原始权益人北京保障房中心有限公司已于 2022 年 3 月 31 日出具了《关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，承诺如下事项：

1) 原始权益人已经提供了本次基础设施 REITs 申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，原始权益人承诺并确认该等材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

2) 截至本函出具之日，原始权益人近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

3) 原始权益人披露了基础设施 REITs 所涉转让事宜相关的所有限定条件，对资产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。

4) 原始权益人承诺拟将 90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于焦化厂剩余地块住房项目（简称“拟新投资的项目”），或其他经批准同意的租赁住房项目。截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟。项目符合国家政策和原始权益人主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。原始权益人承诺将以项目资本金方式将募集资金用于拟新投资的项目。

5) 原始权益人承诺基础设施 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 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律責任。

6) 针对基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，原始权益人做出如下保障措施承诺：原始权益人北京保障房中心有限公司将作为运营管理机构在基金存续期内受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。在《运营管理服务协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程序，促进基础设施项目平稳运营。

(3) 根据北京保障房中心出具的《承诺函》、法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查, 依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》(京建文[2013]69号), “为实现公租房项目运营资金平衡, 同时更好地方便居民生活, 增加住户就业机会, 促进公租房事业可持续发展, 一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目, 在现有千人指标基础上, 原则上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业, 实现盈亏平衡; 二是增加配套商业土地按协议出让方式供应; 三是增加配套商业由市投资中心统一经营, 不得转让”, 北京保障房中心及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业配套设施并统一运营, 不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

八、回收资金用途

原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施 REITs 发行盘活资产, 实现的回收资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目(或其他经批准同意的租赁住房项目)的建设。焦化厂剩余地块住房项目位于北京市朝阳区垡头路, 西至焦化厂西路, 东至焦化厂西一路, 南至焦化厂二街, 北至原焦化厂区边界, 为北京焦化厂停产搬迁后在其剩余地块上建设的公租房项目。

焦化厂剩余地块住房项目项目总投资 57.10 亿元, 项目总用地面积 209,907.41 平方米, 用地性质为二类居住用地、基础教育用地、公园绿地, 总建筑面积为 463,508.96 平方米, 其中地上建筑面积 310,893.49 平方米, 地下建筑面积 152,615.47 平方米。项目拟建设 672 套安置房、1,869 套公租房并配建中学、幼儿园和公交场站等公共服务配套设施。

以及回收资金拟投项目建设主体、总投资额、投资缺口、建设内容和建设进展情况如下:

表 17-16 回收资金拟投资项目情况

类别	回收资金拟投资项目情况
项目名称	焦化厂剩余地块住房项目
建设主体	北京保障房中心
项目总投资(亿元)	57.10
项目资本金(亿元)	17.13
项目资本金缺口(亿元)	6.77
建设内容和规模	项目总用地面积 209,907.41 平方米, 用地性质为二类居住用地、基础教育用地、公园绿地, 总建筑面积为 463,508.96 平方米, 其中地上建筑面积 310,893.49 平方米, 地下建筑面积 152,615.47 平方米。项目拟建设 672 套安置房、1,869 套公租房并配建中学、幼儿园和公交场站等公共服务配套设施。
前期工作进展	项目已取得建设主体的批复、选址意见书、项目核准批复、“多规合一”综合会商意见、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。目前项目正在进行主体结构施工, 其中公租房施工至转换层, 标准层瓷砖反打样板墙已通过设计单位验收, 安置房局部楼座施工至地上 11 层。

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，同时根据北京保障房中心提供的《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，原始权益人拟将本项目净回收资金用于公共租赁住房等保障性住房项目建设，不违反法律法规的强制性规定。

九、原始权益人承担运营管理责任相关安排

为保障基础设施项目发行后北京保障房中心作为运营管理机构能够有效促进项目持续健康平稳运营，基础设施项目对运营管理机构设置了严格、科学的权责利结构及奖惩机制，详细情况请参见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”相关内容。

十、关于项目持续健康平稳运营的保障措施

北京保障房中心作为本基金的原始权益人和运营管理机构，为确保本基金存续期内基础设施项目持续健康运营，从项目公司、运营管理机构、原始权益人等各层面考虑具有多重保障措施：

1、项目定位及职能延续

本项目发行后，底层资产作为北京市公共租赁住房的组成部分，不会改变其既定战略定位及职能，项目将在原有的基础上健康平稳发展，发挥其战略作用，持续保障社会公共利益。本项目发行后，将延续既有的租赁方式，在配租对象、申请方式、租金定价等方面保持不变。配租对象方面，继续按照北京市相关规定执行。申请方式方面，符合条件的申请人向户籍所在地或工作单位所在地街道办事处（乡镇人民政府）登记申请轮候配租公共租赁住房。租金定价方面，将根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》的规定，考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。

2、北京保障房中心担任运营管理机构角色

在运营管理安排上，基金管理人拟聘请北京保障房中心担任基础设施项目的运营管理机构，负责基础设施项目的部分服务和运营管理职责，保证项目持续健康平稳运营。北京保障房中心将会严格遵循《运营管理服务协议》的约定并履行相应的运营管理职责，根据自身针对同类资产的既有管理规范 and 标准，发挥运营管理机构在保障性住房投资运营领域的专业优势，保障项目持续稳定运营。

3、原始权益人继续持有较高比例的公募 REITs 基金份额

本项目发行后，原始权益人拟继续持有 35% 的公募基金份额。因此，原始权益人也将具有保障项目运营健康稳定、获得长期收益的内生动力。

4、北京保障房中心打造租赁住房领域的 REITs 上市平台

北京保障房中心此次发行基础设施基金的目的是搭建北京保障房中心在保障性租赁住房、公共租赁住房等符合相关政策的租赁住房领域的资产上市平台，今后北京保障房中心将以符合相关政

策的租赁住房类资产通过扩募形式纳入本基础设施 REITs 平台。

十一、原始权益人认购本基金情况

原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购的基金份额数量，承诺的锁定期限以及基金份额转让的前置条件（如有），详见本招募说明书“第九部分 基金的募集”之“五、战略配售原则、数量、比例及持有期限安排”。

第十八部分 基础设施项目运营管理安排

一、外部管理机构基本概况

本基础设施项目由基金管理人聘请北京保障房中心担任本基础设施项目的外部管理机构。外部管理机构应具备充分的运营能力并勤勉尽责的履行《运营管理服务协议》项下各项义务，外部管理机构应就《运营管理服务协议》项下受托的运营管理事项承担责任。

（一）基本情况

外部管理机构基本情况，包括设立、存续和历史沿革情况；股权结构及治理结构；主营业务情况、财务报表及主要财务指标分析、资本市场公开融资情况及历史信用表现、主要债务情况详见本招募说明书“第十七部分 原始权益人”。

（二）与基础资产相关的业务情况

1、经中国证监会备案情况

根据《基础设施基金指引》第四十条规定，外部管理机构应当按照《基金法》规定经中国证监会备案。在《运营管理服务协议》等相关法律文件生效且北京保障房中心按照《基金法》在中国证监会完成备案后，北京保障房中心具备作为外部管理机构的资质，符合《基础设施基金指引》第四十条第（一）项的相关规定。

2、基础设施项目运营管理资质及运营管理经验

截至 2021 年末，北京保障房中心持有公租房 14.13 万套，遍及全市 16 个区，已投入运营 9.82 万套，已入住 8.42 万户。

通过多年来持有运营各类保障性住房，北京保障房中心在制度建设和内部控制、人才培养引进和运营增收等方面积累了丰富的基础设施运营管理经验，并形成了一套行之有效的运营管理方法和制度，处于国内保障性住房行业的领先行列。

（三）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、主要负责人员情况

金焱先生，1964 年出生，汉族，大学学历，硕士学位，高级政工师，中共党员，无海外居留权。历任共青团北京市宣武区委宣传部副部长、宣传部部长、副书记、书记，北京市宣武区区长助理、副区长、区市政管委主任，北京市政府 2008 年奥运会场馆建设指挥部办公室党组成员、副主任，北京市政府“2008”工程建设指挥部办公室党组成员、副主任、主任，北京市对口支援地震灾区指挥部前线分指挥部副指挥、对口支援和经济合作工作领导小组青海玉树指挥部专职副指挥、党委副书记，北京市保障性住房建设投资中心党总支书记、总经理、党委书记，北京市燕保投资有限公司董事长。2021 年 12 月至今，任北京保障房中心有限公司党委书记、执行董事、总经理。

王磊先生，1971 年出生，汉族、大学学历，学士学位，经济师，中共党员，无海外居留权。历

任北京化工设备厂团委副书记，北京市经济委员会副主任科员、主任科员，北京市人民政府国有资产监督管理委员会企业改组处主任科员、副处长、办公室（党委办公室）副主任、主任，北京市保障性住房建设投资中心党委副书记、工会主席。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司党委副书记、工会主席。

张传成先生，1965年出生，汉族，博士研究生学历，博士学位，教授级高级工程师，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市建筑工程研究院预应力所技术员、助理工程师、工程师、院长助理、海南分院常务副院长、工程材料研究所所长、研究院副院长，北京建工集团有限责任公司东方广场工程经理部工程部副部长、总承包部副经理、经营部常务副部长、经营部部长、副总经济师、总经理助理、副总经理。2021年12月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

李持纓先生，1968年出生，汉族，大学学历，学士学位，经济师，无党派，无海外居留权。历任北京市城建研究中心咨询部副经理，北京市住房资金管理中心政策指导处副处长、归集处处长、管理处处长、总经济师（正处级）、个人贷款管理处处长，北京市住房贷款个人信用信息服务中心常务副主任、主任，北京市住房贷款担保中心主任，北京市保障性住房建设投资中心总经理助理、副总经济师、副总经理，2021年12月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

张晓丽女士，1976年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，正高级会计师，中共党员。历任中国铝业股份有限公司财务部综合业务处业务经理、会计处业务经理、投资财务处业务经理、投资财务处副经理、会计核算处副经理，中国铝业公司资本运营部并购重组处副处长、处长，北京市公联公路联络线有限责任公司财务总监，北京工美集团有限责任公司财务总监、总会计师。2022年3月至今，任北京保障房中心有限公司总会计师。

彭湘晖先生，1973年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，工程师，中共党员，无海外居留权。历任空军第一空防工程处第二施工大队见习学员、助理工程师，空军工程质量监督总站助理工程师、工程师，空军后勤部机场营房部综合计划处副营职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局副营职助理员，总后勤部基建营房部综合局正营职助理员、副团职助理员、正团职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局正团职助理员、副师职助理员，总后勤部司令部秘书局副师职秘书，中央军委后勤保障部军事设施建设局工程建设处副处长（副师职），中央军委后勤保障部军事设施建设局监督评价处做处长工作，北京市保障性住房建设投资中心副总经理。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司副总经理。

沈怡宏先生，1969年出生，汉族，大学学历，中共党员，无海外居留权。历任北京市宣武区市政管委办公室副主任、人民政府办公室综合科科长、建委副主任、发展服务中心副主任、主任，西城区政府建设项目代建中心主任，北京市保障性住房建设投资中心综合办公室主任、总经理助理、党委委员、副总经理，北京市燕保投资有限公司董事。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司党委委员、副总经理。

孙洁女士，1963 年出生，汉族，大学学历，硕士学位，会计师，中共党员，无海外居留权。历任北京第三城市建设工程公司机械处会计主管，北京城建亚泰公司项目经理部主任会计师，北京城建集团有限责任公司内部银行副主任、主任、财务管理部副部长、办公室常务副主任、主任、副总会计师，北京城建投资发展股份有限公司财务总监，北京市保障性住房建设投资中心资产管理部部长、副总经济师、北京市燕保投资有限公司董事、纪委委员、党委委员。2021 年 12 月至今，任北京保障房中心有限公司党委委员、副总经理。

时芝兵先生，1977 年出生，汉族，大学学历，学士学位，讲师，中共党员。具备 10 年公租房运营管理经验，历任北京城市建设学校搬迁办公室主任、北京城市建设学校招生就业办公室主任、北京天翔国际旅行社有限公司营销部总监兼计划调配部经理、北京市保障性住房建设投资中心前期管理部主管、前期管理部高级主管，北京市保障性住房建设投资中心公租房管理服务中心高级主管、主任助理、副主任、党委委员，北京市保障性住房建设投资中心公租房运营事务一中心党总支书记、主任，2021 年 12 月至今，任北京保障房中心有限公司公租房运营事务一中心党总支书记、主任。

郭子瑞先生，1984 年出生，汉族，大学学历，学士学位，中共党员。历任北京京能热电股份有限公司团委书记、北京京粮置业有限公司党群工作部副部长、北京市保障性住房建设投资中心主管、高级主管、团委书记，北京市保障性住房建设投资中心公租房运营事务二中心党总支书记、主任，2021 年 12 月至今，任北京保障房中心有限公司公租房运营事务二中心党总支书记、主任。

经核查“全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）和最高人民法院的“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”，上述管理人员均不属于被执行人或失信被执行人，未涉及重大诉讼以及仲裁事项等。

2、管理人员资信情况

经通过中国裁判文书网、中国执行信息公开网被执行人综合查询系统、信用中国网站之涉金融领域非法集资名单查询系统、涉金融领域其他严重违法名单查询系统、限飞限乘名单查询系统查询，上述所列示之管理人员未存在被诉、逾期偿还个人信贷、被列为失信被执行人等不良资信状况。

3、公司员工结构分布和变化趋势

北京保障房中心人员稳定，员工人数稳步上升。截至 2022 年 5 月 31 日，北京保障房中心员工 1,112 人，其中本科以及本科以上学历人员占比 85%，中级以上职称占比 35%，3 年以上司龄员工占比 71%。

（四）内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性

外部管理机构内部组织架构详见本招募说明书“第十七部分原始权益人”之“一、基本概况”之“5、组织架构、治理结构和内部控制情况”。

（五）同类基础设施项目运营管理的开展情况

同类基础设施项目运营管理的开展情况详见本招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管

理安排”之“一、外部管理机构基本概况”之“（二）与基础资产相关的业务情况”之“2、基础设施项目运营管理资质及运营管理经验”。

（六）基础设施项目与外部管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

为防范与外部管理机构之间的利益冲突，基金管理人采取了如下措施：

首先，对项目公司设立独立的运营账户和基本户，由基金管理人和托管人管控，对项目公司收入和预算支出进行监管。具体来说，基础设施项目的所有收入均归集至运营账户，在基金管理人和托管人的管控下，运营账户中的资金专向定期划付至项目公司基本户。经基金管理人和托管人审批后，才可将对应的预算资金从项目公司基本户对外划付。以上机制可有效防范基础设施项目现金流被混同和挪用。

其次，基金管理人向项目公司派驻财务人员，对项目公司日常财务管理事项进行监督和管理。同时，基金管理人每年聘请审计机构对项目公司的财务状况进行审计。

（七）基础设施项目运营相关业务流程、管理制度

为进一步增强风险防范能力，规范内部控制，促进北京保障房中心可持续发展，实现战略目标，北京保障房中心、基金管理人制定了完整的规章制度。

1、北京保障房中心相关制度

1) 财务管理制度

为规范北京保障房中心的财务行为，加强财务管理和监督，提高经济效益，北京保障房中心根据《中华人民共和国会计法》《企业财务通则》《企业会计准则》《会计人员基础工作规范》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定《北京市保障性住房建设投资中心会计稽核制度》《北京市保障性住房建设投资中心财务预算管理办法（试行）》《北京市保障性住房建设投资中心会计核算办法》《北京市保障性住房建设投资中心财务管理暂行办法》《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的财务管理制度。

2) 关联交易制度

为加强北京保障房中心对子公司及参股公司的关联交易制度管理，规范子公司的财务活动。北京保障房中心根据相关法律、法规，结合实际情况制定了包括《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的对子公司的管理制度。

北京保障房中心规定，子公司与保障房中心或子公司之间发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算，不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。其中涉及公开招投标或公开比选的交易事项应按制度要求公开、公平、公正履行招投标程序，并签订完整合同。

3) 内部审计管理制度

北京保障房中心制定了《北京市保障性住房建设投资中心内部审计管理办法》，设立审计部门，

配备专职审计人员，对企业财务收支、经济活动和内部控制等进行内部审计监督。通过对企业的财务核算、经营活动及内部控制的真实性、合法性和有效性进行监督、评价、控制和咨询，帮助企业规范管理。

4) 资产管理制度

为适应北京保障房中心改革发展要求，规范资产管理行为，保障资产完整，提供资产使用效率和效益，实现资产的合理配置、有效利用、有序流动，根据相关法律法规，结合北京保障房中心实际情况，制定了《北京市保障性住房建设投资中心资产管理基本制度》。制度对资产管理制度建设、信息统计、经营及日常管理、评估管理、处置管理等内容作出了明确规定。北京保障房中心应严格按照分类、分级、全程的原则对经营性资产、行政性资产和无形资产进行管理，并在此基础上形成对各类资产的细则管理，全面保障北京保障房中心的资产健康有序高效的运营。

5) 信息披露制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性，保护企业和投资者合法权益，北京保障房中心根据《中华人民共和国证券法》《北京市保障性住房建设投资中心章程》等规定，制定了《北京市保障性住房建设投资中心信息披露工作管理办法》（以下简称为“信息披露管理制度”）。

信息披露管理制度对信息披露的原则、内容、标准，未公开信息的传递、审核、披露流程，信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障，高级管理人员或具有同等职责的人员等的报告、审议和披露的职责，对外发布信息的申请、审核、发布流程，涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度等内容作出了明确规定，确保信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平。

2、项目公司相关制度

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人将制定项目公司运营管理相关的内部控制，包括印章及证照管理制度，资金、预算及财务管理制度，账户管理制度，资产管理制度等。

1) 印章及证照管理制度

为确保项目公司的印章及证照管理和使用的合法性和安全性，保证公司印章及证照使用的规范化、制度化，并防范管理风险，基金管理人负责建立项目公司印章及证照的管理、使用制度。针对不同的印章和/或证照，明确了各项印章证照的使用权限、使用程序和审批流程。对于印章及证照的日常管理方式，包括保管和使用、基金管理人和外部管理机构就印章证照使用方面的分工等工作进行了规定。同时，基金管理人建立了台账管理制度，由外部管理机构及基金管理人共同建立台账系统，记载包括但不限于用章日期、用章文件类型、用章文件名称，基金管理人有权定期或随时查阅前述用印及台账记录。

2) 资金、预算及财务管理制度

为了规范财务运作，强化财务管理，强化基金管理人的财务管理职责，基金管理人结合行业特征、监管规则，将制定项目公司的资金管理制度，针对货币资金、财务预算、会计核算、增值税发票、报销、银行账户、资金支付审批、合格投资管理等重要事项明确了管理办法和操作细则。在项目公司财务预算管理方法中，规定了基金管理人建立全面预算管理制度，由外部管理机构编制项目公司年度预算及经营计划并提交基金管理人审批；明确了财务事项的审批权限和审批程序，从财务管理体系、预算管理及程序、收入管理、成本费用管理、资金审批权限与流程、资金管理、融资管理、财务报告、会计档案等方面规范项目公司财务运作，在财务、预算的编制、审批、执行、控制、调整及监督各环节管理方式和流程确保基金管理人的主动管理职责。

3) 账户管理制度

基金管理人制定账户管理制度以充分落实资金监管要求，严格控制资金账户的设立、变更、注销，以及对资金账户的封闭监管。

4) 资产管理制度

基金管理人结合委托运营管理的经营模式，根据相关法律、法规政策，并参考外部管理机构对资产管理的基本模式，将制定项目公司资产管理方面的基本制度，充分落实基金管理人的主动管理，规范资产管理行为，保障资产安全完整，提供资产使用效率和效益，实现资产的合理配置、有效利用。

二、运营管理服务协议的主要内容

(一) 协议各方的主要权利义务

1、基金管理人的权利义务

(1) 基金管理人有权制定印章管理、证照管理、档案管理及财务等运营管理相关制度和决策重要运营管理事项。

(2) 基金管理人有权查阅外部管理机构与基础设施项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

(3) 基金管理人有权对外部管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对基础设施项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。

(4) 基金管理人有权对外部管理机构进行考核。

(5) 在发生《运营管理服务协议》约定的解聘情形时，基金管理人有权按照《运营管理服务协议》约定的方式解聘外部管理机构。

(6) 基金管理人应当促使项目公司按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向外部管理机构支付运营服务费。

(7) 基金管理人应当派员负责项目公司的财务管理。

(8) 基金管理人应当配合外部管理机构履行运营管理职责。

(9) 《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、资产支持证券管理人的权利义务

(1) 资产支持证券管理人有权查阅外部管理机构与基础设施资产运营、管理和维护相关的全部合同、文件以及其他资料。

(2) 就《运营管理服务协议》项下约定由基金管理人执行或有权决策或决定的事项而言，若该等事项按照项目公司章程及其他内部管理制度需由资产支持证券管理人作为项目公司股东作出决策、决定或者履行相关流程的，资产支持证券管理人应予以配合。

(3) 基金管理人、资产支持证券管理人就基础设施资产运营管理应进行有效分工、高效合作。

(4) 计划管理人应当配合外部管理机构履行运营管理职责。

3、项目公司的权利义务

(1) 项目公司有权对外部管理机构进行监督、检查及督促。

(2) 项目公司有权取得基础设施项目的运营收益（包括租金及其他费用等）。

(3) 项目公司应当按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向外部管理机构支付运营服务费。

(4) 项目公司应当配合外部管理机构履行运营管理职责。

(5) 项目公司应当及时告知外部管理机构或向外部管理机构披露已发生的或可能发生的、与项目公司、基础设施项目相关的重大事件。

(6) 《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

4、外部管理机构的权利义务

(1) 外部管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取运营服务费。

(2) 外部管理机构应严格遵守法律法规、监管机构关于公共租赁住房运营管理的监管政策要求，诚实信用、勤勉尽责、专业审慎地履行《运营管理服务协议》约定的相关运营管理职责和义务，尽一切合理努力确保基础设施项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规、公共租赁住房相关的政策的规定和各项合同（包括但不限于租赁合同）项下的义务，保障基础设施项目的持续稳定运营。

(3) 外部管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就基础设施项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。配合基金管理人、计划管理人、项目公司的监督、检查及督促，并接受基金管理人的考核。

(4) 外部管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

(5) 外部管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。

(6) 外部管理机构应当配合基金管理人为申请注册基础设施基金之目的在申请注册基础设施基金前对其进行的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

(7) 在运营管理期间内，外部管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。外部管理机构同时向其他机构提供同类资产运营管理服务或同时直接或间接持有其他同类资产的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保《运营管理服务协议》项下的基础设施项目独立运营、确保隔离不同项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同项目在外部管理机构层面的交叉和冲突。

(8) 外部管理机构应当派驻经营管理团队对基础设施项目进行经营和管理，并定期对派驻项目公司的经营管理团队、工作人员进行包括但不限于安全、保密、职业道德的教育和相关工作专业能力的培训，以保证其提供的运营管理服务的质量，并确保核心管理团队的稳定性（非特殊情况，团队负责人更换频率不得超过每年一次）。对于工作疏忽、未尽职守的工作人员，应及时更换，但需提前 3 个工作日通知项目公司。

(9) 外部管理机构应负责基础设施项目运营团队的人事招聘及管理，与外部管理机构或其指定方签署劳动合同或劳务合同。

(10) 外部管理机构负责基础设施项目的安全管理工作，包括安全制度的建设、安全生产保障设施设备的设置及维护、安全管理事件应急管理及善后处理工作等。

(11) 外部管理机构有权自行或委托第三方以基础设施项目开展电梯广告等经营业务并收取相应收入。

(12) 《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

(二) 运营服务内容

1、基金管理人委托给外部管理机构的职责和内容

(1) 制定经营及预算计划

制定、执行并落实经基金管理人批准的基础设施项目经营计划及经营预算（下称“经营计划及预算”）。外部管理机构应当制作经营计划及预算，并应根据基金管理人的要求进行必要调整。

(2) 租赁管理

协助项目公司申请并取得、维持合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记；草拟标准租赁合同格式文本，确保项目公司利益得到保证；协助项目公司在最终审批确认的经营价格体系方案内定期向住建等主管部门提出租赁价格上调的申请；负责公租房的配租工作；集中选房、日常选房、社会单位集体入住、清退等工作，并完成办理上述事项过程中的各项相关工作，包括但不限于签署

租赁合同、租赁合同备案、续租、退租及提前终止租赁合同工作；完成租户入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询工作；房屋调换工作等租赁相关工作；监控承租人的租赁合同执行情况及对基础设施项目的使用情况，按季度向项目公司汇报前述情况；处理承租人与租赁合同相关的纠纷；协助项目公司将基础设施项目纳入当地主管部门公租房统一管理，并按照当地公租房运营管理要求进行运营和管理。

（3）项目收益管理服务

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

2) 按租赁合同约定，协助项目公司将租赁保证金、押金等退回予承租人（如涉及）。

3) 协助欠缴租金的催收。

（4）日常运营服务

1) 开展基础设施项目的租赁服务工作。

2) 负责物业管理公司选聘和监督管理。

3) 依法制定各项安全管理规则制度。

4) 配合基金管理人对接基础设施项目和管理工作的检查。

5) 执行并落实项目公司已签署的与基础设施项目运营相关的各项协议。

6) 代表项目公司开展采购工作。

7) 配合项目公司完成用印、付款等审批事项的流程。

8) 配合项目公司完成事务性工作。

（5）财务及核算事项服务

1) 执行办理会计台账、会计核算、资金结算、日常税务报缴以及审计等工作。

2) 向项目公司提供其既有信息化服务相关系统安装、维护、宣传推广等信息化服务。

3) 协助项目公司与监管银行共同在现有系统中开发银企直连的功能，并与现有的支付流程兼容，实现审批、支付、做账功能一体化的集成系统。

（6）项目维修与改造

1) 负责基础设施项目的保养、维修、装修、更换和改造；确保基础设施项目的房屋质量状况、室内装修状况符合政府部门和有权机构对公租房项目的要求。

2) 合理规划项目专项大中修计划。

3) 组织开展，并监督协调对基础设施项目进行的修整、改造，以保持基础设施项目处于良好的运营状态。

4) 代表项目公司对改造维修工程等采购事项实施对外招标（如项目公司相关管理制度需要），代表项目公司进行合同谈判和签署，实施工程监督及竣工验收（质量验收）等。

5) 外部管理机构应当基于对基础设施项目的运营管理需要，对基础设施项目的主要（或需要）部位进行定期（或连续）的状态监测和故障诊断，判定基础设施项目所处的状态，预测基础设施项目状态未来的发展趋势，依据基础设施项目的状态发展趋势和可能的故障模式，预先制定预测性维修计划，确定基础设施项目包含的各类设施设备和房屋建筑物、构造物等应该修理的时间、内容、方式和必需的技术和物资支持。

（7）保险事项

制定基础设施项目的财产保险、公众责任险以及其他必要保险险种的投保方案，并协助项目公司购买足够的保险，办理后续续保、理赔等事项。

（8）空置房管理

制定并落实空置房管理规定，定期对空置房屋进行巡视和检查。

（9）其他运营管理服务事项

2、基金管理人聘请外部管理机构提供协助的职责和内容

基金管理人聘请外部管理机构协助支持基金管理人完成以下物业运营管理工作：

（1）印章管理

基金管理人负责建立项目公司的印章管理、使用制度。

（2）证照管理

外部管理机构应协助项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等。

（3）档案、资料归集管理

协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料，包括租赁合同等各项运营管理合同、工程建设招标采购竣工资料、承租人档案资料、收入台账、用印台账等。最终管理方式以基金管理人要求为准。

（4）资产收购及处置服务

外部管理机构依据《基金合同》规定的投资目标和投资策略，可以向基金管理人提供基础设施项目相关的收购和处置咨询服务，包括但不限于对相关资产的收购或出售进行市场研究、可行性分析、评估等工作，向基金管理人提出专业意见和建议，由基金管理人独立判断和决策后具体实施，相关收费标准另行约定。

（5）协助融资事项

外部管理机构就项目公司申请外部融资事宜提供协助。

（6）协助项目公司研究政府政策，申报政府补贴、补助、奖励及其他类型的款项，申请创新

试点、示范项目等各类荣誉。

(7) 与基础设施项目所在地主管部门、监管机关等就运营管理过程中相关事项进行沟通、对接、协调。

(8) 协助项目公司按照国家、北京市地方相关法律法规实施垃圾分类工作。

(三) 业务移交安排

基础设施基金设立后 15 个工作日内，由基金管理人、计划管理人、项目公司向外部管理机构移交与《运营管理服务协议》项下委托运营管理事项相关的各项资料、文件、记录、物品等，并办理委托运营事项的移交手续。基金管理人、项目公司及外部管理机构应签署形式和内容符合基金管理人要求的书面移交清单。

(四) 监督、检查及督促

外部管理机构提供运营管理服务期间，基金管理人、计划管理人应关注外部管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分的履职能力，并进一步关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、计划管理人、项目公司利益，是否足够谨慎和勤勉。

外部管理机构提供运营管理服务期间，外部管理机构接受基金管理人、计划管理人对运营管理服务内容进行的监督，根据要求配合基金管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人提出的问题。必要时，为基金管理人、计划管理人顺利开展监督工作提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持。

基金管理人、计划管理人有权自行或者聘请专业机构：(a) 查阅、复制与基础设施项目相关的、由外部管理机构保管的文档、记录、证书、账册或会计凭证，(b) 检查项目状况；及(c) 就基金管理人、计划管理人为维护基金份额持有人利益而认为必要的其他事项进行检查。基金管理人、计划管理人在进行前述查阅或检查时，应提前 10 个工作日通知外部管理机构并尽量避免由此给外部管理机构的正常经营活动和/或运营管理服务的提供造成妨碍或其他不利影响。

基金管理人、计划管理人有权定期或不定期检查外部管理机构从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。

基金管理人、计划管理人在监督管理过程中发现外部管理机构的履职行为明显不符合法律法规规定和《运营管理服务协议》约定的，基金管理人、计划管理人应当书面通知外部管理机构进行整改，告知需要整改的具体事项以及需要达到的整改要求及完成时限。外部管理机构收到基金管理人、计划管理人发出的整改通知后，应当根据基础设施项目的实际情况针对整改通知中列明的整改事项和整改要求予以反馈，并协商确定落实整改方案。如外部管理机构在整改期限拒不改正，或者在整改方案确定后，外部管理机构拒绝执行或执行不到位，应按照《运营管理服务协议》约定承担违约

责任。

基金管理人、计划管理人未对外部管理机构的履职情况进行管理监督或明显管理监督不当的，基金管理人、计划管理人应当承担相应的法律责任。外部管理机构自行发现其未依法依规履行运营管理职责的，外部管理机构应当自行主动发函告知基金管理人、计划管理人并同步提供整改方案，基金管理人、计划管理人应监督外部管理机构积极落实相应整改措施。

（五）信息披露

外部管理机构应根据基础设施基金、专项计划的监管披露要求，定期向基金管理人、计划管理人提供相关披露所需材料。

外部管理机构应定期向基金管理人、计划管理人提供资产运营相关的报告，具体包括定期报告和临时报告。

1、定期报告

外部管理机构应按照届时有有效的监管模板文件和基金管理人的要求制定并调整定期报告。

为基金管理人出具相关报告之目的，外部管理机构应协助提供相关基础材料及数据信息。其中财务资料应包括但不限于未经审计的财务报表（即资产负债表、利润表、现金流量表）。

2、临时报告

在发生可能对基础设施基金投资价值或价格有实质影响的重大事件时或应监管机构临时要求的，外部管理机构应在重大事件发生后的1日内向基金管理人、计划管理人报告相关事项，并配合提供与该重大事项相关的信息。重大事项包括但不限于以下事项：

- （1）金额占基础设施项目净资产10%及以上的交易；
- （2）金额占基础设施项目净资产10%及以上的损失；
- （3）基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；
- （4）预计基础设施项目现金流相比预算减少20%以上；
- （5）外部管理机构主要负责人员、高级管理人员发生变动；
- （6）项目公司因违法、违规行为收到主管机构处罚；
- （7）可能对基础设施基金投资者利益产生重大影响的其他情形。

基金管理人有权根据有关监管机构对基础设施基金、专项计划信息披露不时颁布生效的最新的中国法律，要求外部管理机构对运营管理报告的内容要求及提交至基金管理人的时间要求做出修改和补充。同时，基金管理人可自行或聘请相关机构对项目公司及/或外部管理机构的定期报告情况（包括但不限于预算执行情况）进行检查。

3、服务记录的保管

外部管理机构应安全、妥善保管《运营管理服务协议》所述记录，并应与外部管理机构管理和

/或持有的其他类似项目的账簿、记录和文件分开存放和保管。根据《运营管理服务协议》约定，为了基础设施项目现金流的回收之目的，外部管理机构可以在必要时向外部管理机构的代理人提供上述记录的任何部分，但应要求该等代理人对该等信息予以保密。

在法律允许的范围内，经基金管理人合理要求，外部管理机构应向基金管理人提供与《运营管理服务协议》相关的服务记录，外部管理机构提供上述信息不得收取任何费用。

（六）费用收取

1、运营服务费

外部管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取运营服务费，运营服务费由以下两部分费用组成：

运营服务费=基本服务费+激励服务费

（1）基本服务费

基本服务费¹¹=项目公司实收运营收入*基本服务费费率

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

基本服务费费率：17%

上述公式计算的基本服务费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

（2）激励服务费

在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，外部管理机构有权按照下述方式收取激励服务费：

激励管理费¹²=(项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入)*20%

其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-信用减值损失-除激励服务费（如有）以外的营业成本和管理费用+折旧及摊销-税金及附加（如有）-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

当期项目公司实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。

上述公式计算的激励服务费为已包含增值税的费用。

（七）考核

基金管理人有权对外部管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量；如外部管理机构提供的运营管理服务不符合《运营管理服务协议》约定的，基金管理人有权要求外

¹¹ “基本服务费”即本招募说明书“第二十三部分基金的费用与税收”等处披露的“基于项目公司实收运营收入的固定管理费”。

¹² “激励服务费”即本招募说明书“第二十三部分基金的费用与税收”等处披露的“浮动管理费”。

部管理机构在其指定的合理期限内整改。

项目公司有权根据《运营管理服务协议》的规定对外部管理机构的工作进行考核，考核指标应当至少包括：

（1）月度项目出租率，就任一运营收入回收期，文龙家园项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 93%，熙悦尚郡项目的平均月度项目出租率（月度项目出租率的平均值）应不低于 95%；

（2）运营收入收缴率，就任一运营收入回收期，任一基础设施项目的运营收入收缴率应不低于 98%；

各方确认，对于前述考核指标，就任一运营收入回收期，如任一基础设施项目的平均月度项目出租率或运营收入收缴率未达到考核指标，则外部管理机构无权收取激励服务费。

（八）解聘情形和程序

外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形（“法定情形”）之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：

- （1）外部管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；
- （2）外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- （3）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

为免歧义，任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

除法定情形外，当且仅当出现以下约定情形（“约定情形”）之一的，基金管理人可解聘外部管理机构，并提交基础设施基金份额持有人大会进行表决，并需经参加大会的基础设施基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外：

（1）外部管理机构在任期内出现与主营业务相关的重大法律纠纷、重大违约事项等可能严重影响项目后续平稳高效运营的。

（2）有确定证据显示外部管理机构可能发生严重影响其项目运营能力以致无法完成《运营管理服务协议》约定的服务的。

（3）外部管理机构因故意或重大过失造成基础设施项目发生重大责任事故或安全管理事故的。

除根据上述法定情形、约定情形解聘外部管理机构外，基金管理人不得解聘外部管理机构。基金管理人基于法定、约定情形解聘外部管理机构后，有权选聘新的外部管理机构提供基础设施项目

的运营服务。

在任期内，基金管理人基于法定情形解聘外部管理机构的，则自基金管理人作出解聘外部管理机构决定并且基金管理人发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止；基金管理人基于约定情形解聘外部管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘外部管理机构的决议并且发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止。

发生外部管理机构解聘情形的，基金管理人应根据届时实际情况制定继任外部管理机构的选择标准，选择合适的外部管理机构，并提交基础设施基金份额持有人大会进行表决由参加大会的基础设施基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。

经约定程序聘任新任外部管理机构的，基金管理人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的运营管理服务协议，由继任外部管理机构享有并承担外部管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

（九）协议违约

1、各方应严格遵守协议的约定，任何一方违反协议的部分或全部约定，均应向守约方承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失。

2、外部管理机构的违约情形包括：

（1）外部管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、基础设施基金造成损失的；

（2）外部管理机构未配合基金管理人、计划管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的；

（3）外部管理机构违反保密义务的；

（4）外部管理机构履行运营管理职责不符合适用法律规定和协议约定，且在基金管理人要求的合理期限内拒不改正或者情节严重的；

（5）外部管理机构违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他事项。

3、对于归因于违约方而引起的针对守约方提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果守约方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，违约方应向守约方偿付或赔偿该等款项。尽管有上述规定，如果基金管理人经从外部管理机构之外的其他方获得任何补偿的，外部管理机构无须就该等索赔向基金管理人承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的基金管理人受偿事项，外部管理机构亦无须向基金管理人承担责任。

（十）终止和争议解决方式

1、终止

发生以下终止情形时，《运营管理服务协议》终止：

(1) 协议有效期内，如遇不可抗力导致无法经营，持续 90 日以上时，任何一方有权终止《运营管理服务协议》。各方依据实际情况进行结算，互不赔偿损失；

(2) 《运营管理服务协议》各方当事人协商一致终止；

(3) 因外部管理机构严重违约导致《运营管理服务协议》目的不能实现的，基金管理人有权终止协议；

(4) 基础设施基金设立失败或《基金合同》终止时，协议自动终止；

(5) 外部管理机构任期届满且未延长时，协议自外部管理机构任期届满之日终止；

(6) 发生外部管理机构解聘情形；

(7) 基金管理人被解聘的；

(8) 适用法律法规及协议约定的其他协议终止事件。

2、争议解决方式

凡因《运营管理服务协议》引起的或与之相关的任何争议由各方协商解决。如各方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照其届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力。仲裁费用由败诉方承担。

三、极端情形应对措施

(一) 租金调整受行业政策的影响及应对措施

1、公租房项目租金定价和调价的行业政策

公租房项目租金定价和调价的行业政策详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况”之“(二) 主要经营模式”之“1、公租房租金价格的确定”。

2、极端情况下的影响

本项目评估及现金流预测假设 2024 年文龙家园项目租金调增至 55/平方米/月，熙悦尚郡项目租金增至 64 元/平方米/月，后续年度每三年调整一次，每次调整幅度为 4%。十年后租金收益按每年增长 1.5%测算。对租金标准调整后新签订的租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的，租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。

北京市公共租赁住房项目调租机制已较为成熟，北京保障房中心持有的公租房项目约 3-5 年进行一次调租。截至 2022 年 3 月 31 日，北京保障房中心于朝阳区持有运营 14 个公租房项目，其中 10 个项目运营超过 3 年，9 个项目至少进行过 1 轮租金调整，合计调租轮次 10 次，北京保障房中心持有的朝阳区公租房项目整体调租年均增幅¹³为 2.88%。截至 2022 年 3 月 31 日，北京保障房中

¹³ 整体调租年均增幅为所有调租轮次的单次调租年均增幅的平均值，单次调租年均增幅为单次调租增长率除以调租间隔期长度（年）计算得出。

心于海淀区持有运营 9 个公租房项目，其中 7 个项目运营超过 3 年，7 个项目均至少进行过 1 轮租金调整，合计调租轮次 7 次，北京保障房中心持有的海淀区公租房项目整体调租年均增幅为 2.13%。

根据 CREIS 中指数据库，截至 2022 年 3 月 31 日，本项目所选的文龙家园项目及熙悦尚郡项目执行的租金单价较同地段、同类型住房的市场租金水平分别折价约 44% 和 46%，均有较大的租金调整空间。

在极端情况下，因行业政策变动，本项目租金调整方案未获相关主管部门批准，或批复的租金调整幅度低于预期，基础设施项目将不能按计划调整项目租金，存在本项目收入无法按预期增长的风险，进而影响项目的预期收益水平。

此外，如因新冠疫情等极端情况的影响，相关政府部门或主管机构可能针对租赁住房行业出台鼓励、倡导租金减免的政策，如本基金持有的基础设施项目对租户进行减租或免租，可能直接造成基础设施项目租金收入降低，对本基金收益产生不利影响。

3、极端情况下的应对措施

本基金运营管理机构北京保障房中心是北京市政府下属国有企业，已在十余年的公租房管理运营过程中积累了丰富的公租房运营管理经验。北京保障房中心具有良好的沟通渠道和能力，能够促使基础设施项目根据有关公租房管理规定，依法合规进行租金定价和调整。

本项目已制定了完善的租金价格调整申请流程。北京保障房中心作为本基金运营管理机构，将于调租周期第 2 年向北京市住建委报送下一年调整租金价格的计划，经北京市住建委同意后，将于周期第 3 年正式报送调整租金价格的申请。有效的预沟通可缩短租金调价申请的正式审批流程，增大租金调整的成功率和确定性。对此，北京保障房中心已出具《承诺函》：就因基础设施项目租金调整方案未获相关主管部门批准，或批复的租金调整幅度低于预期，导致基础设施项目不能按计划调整项目租金，基础设施项目收入无法按预期增长，进而影响基础设施项目的预期收益水平的，本公司承诺，本公司作为本基金运营管理机构，将于每个调租周期第 2 年向北京市住建委报送下一年调整租金价格的计划，经北京市住建委同意后，将于周期第 3 年正式报送调整租金价格的申请。同时，基金管理人将积极督促北京保障房中心推动上述租金价格调整申请及沟通工作。

对于相关政府部门或主管机构鼓励、倡导租金减免的政策，基金管理人与运营管理机构将与政府部门或主管机构进行积极协调、沟通。本基金在基金份额持有人大会召开事由中已约定“国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形”；同时，本基金在不需召开基金份额持有人大会的事项中已约定“因国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金而减少基础设施项目收入，但原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的”。

因此，对于相关政府部门或主管机构鼓励、倡导租金减免政策的，基金管理人将根据协议约定决定是否召集基金份额持有人大会决定政策落实方案，并推动北京保障房中心积极采取通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等方式缓释对应期间项目公司发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的风险。

(二) 租赁安排受政策的影响及应对措施

1、北京市公租房租赁实施方式

北京市公租房租赁实施方式详见本招募说明书“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况”之“（二）主要经营模式”之“3、公租房的配租方式”。

2、极端情况下的影响

本基金基础设施项目主要通过住房保障部门组织的公开摇号配租、快速配租及实时配租方式进行配租，剩余房源可以面向单位趸租。

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

3、极端情况下的应对措施

本基金运营管理机构北京保障房中心已加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率。

同时，北京保障房中心是北京市政府下属国有企业，具有通畅的沟通渠道，与各区住保部门保持良好的沟通和合作，以推动本项目按照预计进行配租相关工作。对此，北京保障房中心已出具《承诺函》：就因区住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租或参与配租房源减少，导致基础设施项目空置房源无法进行出租，空置率阶段性高于预期，进而影响该期间基础设施项目收益的，本公司承诺加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率，推动基础设施项目按照预期进行配租相关工作。

(三) 税收优惠政策的影响及应对措施

1、公租房税收优惠政策情况

根据财政部、税务总局于2010年9月27日发布的《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕88号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征营业税、印花税、房产税等，税收优惠执行期限暂定三年。

2014年8月11日，财政部、税务总局发布《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的

通知》（财税〔2014〕52号），继续延长相应税收优惠政策至2015年12月31日。

2015年12月30日，《财政部 国家税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》（财税〔2015〕139号）延长公租房的相应税收优惠至2018年12月31日。

2019年4月15日，《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（2019年第61号公告）延长公租房相应税收优惠政策至2020年12月31日，并明确了公租房租金收入免征增值税。

2021年3月15日，财政部、税务总局发布《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（2021年第6号公告），将上述税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。

2、极端情况下的影响

自2010年来，公租房享有免征房产税、增值税、城镇土地使用税、印花税的税收优惠政策，相关税收优惠政策通常每3年由财政部、税务总局发布公告接续，税收优惠政策有效期至2023年12月31日。

极端情况下，公租房税收优惠政策存在调整或无法继续延长的可能。如因上述税收政策调整而导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，则项目公司的可供分配现金流将受到影响。

3、极端情况下的应对措施

根据《项目公司股权转让协议》的约定，如公租房税收优惠政策调整或无法继续延长，导致基础设施项目税费支出增加，北京保障房中心有义务协助项目公司向有关部门申请各类支持政策，包括但不限于调整基础设施项目的出租价格等，用以抵消税收政策变动带来的不利影响。

同时，在相关税收优惠执行期限到期前，本基金运营管理机构北京保障房中心将提前与北京市税务部门进行沟通，确认相关税收优惠是否可延续，并根据税收政策情况提前争取有关政府支持政策，以减少税收政策的影响。对此，北京保障房中心已出具《承诺函》：就因公租房税收优惠政策调整或无法继续延长，导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，进而影响项目公司的可供分配现金流的，本公司作为本基金运营管理机构承诺，在相关税收优惠执行期限到期前与北京市税务部门进行沟通，确认相关税收优惠是否可延续，并根据税收政策情况提前争取税收、出租价格等有关政府支持政策，以减少税收政策变动带来的影响。

第十九部分 利益冲突与关联交易

一、本基金利益冲突的情形

(一) 基金管理人

截至本招募说明书出具日，华夏基金不存在管理其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情形。

(二) 原始权益人

1、原始权益人业务情况

原始权益人北京保障房中心是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业。其经营范围为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。营业收入主要来源于储备房销售和公租房租赁业务。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，北京保障房中心营业收入数据详见“第十七部分 原始权益人”之“三、财务情况”。

2、原始权益人持有的其他同类资产情况

截至 2022 年 3 月末，位于本次基础设施项目所在区域朝阳区和海淀区的主要项目情况如下表：

表 19-1 截至 2022 年 3 月 31 日北京保障房中心同区域主要经营项目情况

序号	项目名称	投入运营房源数量(套)	投入运营房源面积(平方米)	已租房源(套)	已租房源占比 ¹⁴
朝阳区					
1	燕保·北焦家园	4,646	242,713.92	3,229	69.50%
2	燕保·百湾家园	4,000	192,208.50	3,056	76.40%
3	燕保·马泉营家园	3,143	175,093.19	3,031	96.44%
4	燕保·常营家园	2,004	99,576.84	1,942	96.91%
5	双合家园	1,746	94,499.17	1,665	95.36%
6	燕保·汇鸿家园	1,339	68,864.82	1,263	94.32%

¹⁴已租房源占比=已租房源数量/投入运营房源数量

7	燕保·双桥家园	1,296	67,909.44	1,213	93.60%
8	怡景园	1,020	51,698.80	938	91.96%
9	熙悦尚郡	772	36,231.58	726	94.04%
10	瑞湾家园	589	32,976.30	551	93.55%
11	管庄北二里	464	24,924.53	453	97.63%
12	豆各庄项目	200	15,757.88	197	98.50%
13	大羊坊	125	5,018.63	125	100.00%
14	西大望路16号院项目	50	2,614.03	39	78.00%
小计		21,394	1,110,087.63	18,428	86.14%
海淀区					
1	苏家坨	2,373	135,901.70	1,824	76.86%
2	馨瑞嘉园	1,888	154,357.18	1,407	74.52%
3	燕保·辛店家园	1,666	86,359.60	1,498	89.92%
4	文龙家园	1,396	76,564.72	1,351	96.78%
5	燕保·温泉家园	1,046	45,588.69	976	93.31%
6	凯盛家园	755	54,117.38	651	86.23%
7	昆玉嘉园	459	20,082.90	290	63.18%
8	华瞰墨园	135	6,280.82	6	4.44%
9	三嘉信苑	107	6,643.04	75	70.09%
小计		9,825	585,896.03	8,078	82.22%
合计		31,219	1,695,983.66	26,506	84.90%

截至 2022 年 3 月末，包括本次基础设施项目在内，北京保障房中心在朝阳区持有 14 个公租房项目，投入运营房源数量合计 21,394 套，投入运营面积合计 1,110,087.63 平方米，平均已租房源占比为 86.14%；在海淀区持有 9 个公租房项目，投入运营房源数量合计 9,825 套，投入运营面积合计 585,896.03 平方米，平均已租房源占比为 82.22%。

3、政策及市场供求关系

(1) 当地保障性住房政策

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 11 号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8 号）、《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号）等相关规则，公租房配租可分为公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类。公开摇号配租、快速配租及实时配租两者之间无优先顺序，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单

位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。在由申请人选房的情况下，申请人依据家庭、工作及交通等需求进行自主选房，并非由原始权益人主导具体房源分配。

同时，区县住房保障管理部门遵循公平、公开、公正原则开展配租工作，选房工作需要由区县住房保障管理部门监督下，由公租房产权单位负责组织实施。配租过程公开透明，接受政府及社会公众监督。

公租房租金标准按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，由市建委、市规自委、市财政局、市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知实施。北京保障房中心可以按照相关规定申请调价，但最终由政府定价，原始权益人对租金价格的影响有限。

（2）保障性住房市场供求关系

北京市存在较大的住房保障需求。根据北京市人大城建环保委员会《关于市十五届人大四次会议主席团交付审议的代表议案审议结果的报告》，截至 2021 年初，全市尚有公租房轮候家庭 11.8 万户，每年新增备案家庭超 2 万户。

具体到海淀区与朝阳区公共租赁住房市场方面，根据 2021 年 7 月北京市朝阳区人民政府发布《2021 年朝阳区第二批公共租赁住房项目剩余房源开展“快速配租”的公告》，此次配租房源涉及 25 个项目，可配租房源共计 1,654 套，此次配租意向登记共 3,549 户；根据 2021 年 9 月北京市海淀区人民政府发布《关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告》，此次配租房源涉及 19 个项目，可配租房源共计 3,512 套，此次配租意向登记共 5,962 户。

整体来看，全市尚有一定规模的公租房轮候家庭，并且根据最近期配租情况，朝阳区及海淀区公共租赁住房配租意向登记户数大于可配租房源套数，充足的市场需求能够有效缓释可能产生的潜在利益冲突。

同时，原始权益人北京保障房中心，是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业，北京保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的。

综上分析，公租房配租过程公开透明、接受政府及社会公众监督，且配租过程由申请人自主选房，随机性较大，原始权益人难以主导房源分配，或者通过自行调整租金价格等因素影响申请人选择。因此，原始权益人虽然存在运营同区域内公租房项目的潜在同业竞争情形，但未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

（三）运营管理机构

本基金的运营管理机构为北京保障房中心有限公司，运营管理机构没有为基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务，北京保障房中心有限公司自持其他同类型基础设施项目的情况参见本部分第一节“本基金利益冲突的情形”之“（二）原始权益人”。

（四）基金管理人与原始权益人关联关系情况

依据《法律意见书》，经律师适当核查，未发现原始权益人与华夏基金存在股权控制的情形，也不存在董事、监事、高级管理人员交叉任职的情形。经律师通过国家企业信用信息公示系统的公示信息适当核查华夏基金的股权结构，未发现原始权益人持有基金管理人或其关联方的股权。因此，针对《基础设施基金指引》第十条的规定，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系。

二、利益冲突的防范与披露安排

（一）与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。

1、在内部制度层面，基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司关联交易管理办法》《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司公募基金参与重大关联交易管理制度》等，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金项目运营管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资风险管理制度》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

针对公募 REITs 业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《华夏基金管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金公平交易制度（试行）》（以下简称“《公平交易制度》”），该制度从基础设施基金的投资决策的内部控制、运营管理的利益输送、运营管理利益冲突的防范、信息隔离和其他内部控制角度，对防范措施进行了细化。

2、在基础设施基金的运营管理层面，根据《公平交易制度》，基金管理人管理的同类型、不同的基础设施基金应聘请不同的运营管理机构，且不同基础设施基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各基础设施基金项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构制定初稿，经基金管理人审批通过后执行，必要时，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同基础设施基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，华夏基金已建立了成熟的关联交易审批和检查机制，且根据基金合同规定，基础设施基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的且不属于“无需另行决策与审批的关联交易事项”，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

同时，基金管理人须对基础设施基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要时还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

3、在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经基础设施与不动产投委会授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人相关部门会签或经基础设施与不动产投委会审议通过后执行。基金经理需要定期向基础设施与不动产投委会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。

4、在人员配备方面，基金管理人设置的基础设施与不动产投资部已配备 11 名具备基础设施项目运营或基础设施项目投资管理经验人员；其中，10 名具备 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，7 名具备 5 年以上基础设施项目运营经验。专业人员配备充足，有利于不同基础设施基金独立运作，防范利益冲突。

5、基础设施基金的投资扩募方面，基金管理人在《公平交易制度》中约定，基础设施基金通过信息隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。

在信息的隔离方面，基金管理人针对需要隔离的基金，建立信息的流转管理和监控制度。对涉及隔离的人员在办公电话、电子邮件等进行留痕管理，对其使用的即时通讯工具进行监控。公司信息系统实现主要业务信息相互隔离。有利益冲突业务的信息系统相互独立或实现逻辑隔离。对具有隔离要求的相关人员调入或借调、轮岗到其他部门、基金或岗位工作的，仍应当按照制度的要求，对其在管理基金业务中接触的信息保守秘密。

在决策流程方面，在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策中主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

综上所述，基金管理人为同类型基础设施基金的管理、投资扩募建立了有效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

（二）与原始权益人之间的利益冲突与风险防范

1、与原始权益人的利益冲突

北京保障房中心作为原始权益人将基础设施项目出售予本基金后，原始权益人或其同一控制下

的关联方将按照法律法规规定参与本基金战略配售并持有本基金不低于 20% 的基金份额。

特别的，如本基金在存续期间通过扩募等法律法规允许的方式继续购买原始权益人或其关联方拥有的其他租赁住房类型的基础设施项目的，则构成本基金与原始权益人之间的关联交易，鉴于基础设施项目买卖双方处于不同的法律地位，本基金与原始权益人届时亦将存在潜在利益冲突。

2、利益冲突的防范措施

为缓释上述与原始权益人之间的利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施：

根据北京保障房中心出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：（1）基础设施基金发行后，北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。（2）北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

1）北京保障房中心作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

2）北京保障房中心承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

3）北京保障房中心承诺平等对待北京保障房中心提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

（三）与运营管理机构之间的利益冲突与风险防范

本基金的运营管理机构为北京保障房中心，运营管理机构没有为基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务。与北京保障房中心之间的利益冲突及风险防范参见本部分“二、利益冲突的防范与披露安排”之“（二）与原始权益人之间的利益冲突与风险防范”。

（四）披露方式

基金管理人或运营管理机构存在利益冲突情形的，基金管理人应根据有关法律法规的规定进行披露。

（五）披露内容

基金管理人根据有关法律法规的规定披露利益冲突相关信息。

（六）披露频率

基金管理人应根据有关法律法规规定的披露频率披露利益冲突的情形。

三、关联交易情况

（一）项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日，2019-2021 年项目公司与原始权益人及其控股股东未发生关联交易。

(二) 项目公司关联交易的内容是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日, 2019-2021 年项目公司未发生关联交易情况。

(三) 定价依据是否充分, 定价是否公允, 与市场交易价格或独立第三方价格是否有较大差异及其原因

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日, 2019-2021 年项目公司未发生关联交易情况, 不存在与市场交易价格或独立第三方价格有较大差异的情形。

(四) 基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例, 是否影响基础设施项目的市场化运营

根据普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《备考财务报表及审计报告》, 并经核查基础设施项目租赁明细、台账、合同等, 基础设施项目不存在关联方承租的情形, 不存在影响基础设施项目的市场化运营的情况。

四、关联交易的界定

本基金的关联人包括关联法人和关联自然人。认定本基金的关联方时, 投资者持有的基金份额包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

(一) 关联方及关联关系的定义

1、具有以下情形之一的法人或其他组织, 为本基金的关联法人:

(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、具有以下情形之一的自然人, 为本基金的关联自然人:

(1) 直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人;

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

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

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

(二) 关联交易类型

本基金的关联交易,是指本基金或其控制的特殊目的载体与关联人之间发生的转移资源或者义务的事项,除传统基金界定的买卖关联方发行的证券或承销期内承销的证券等事项外,还应当包括但不限于以下交易:

1、本基金层面:基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等。

2、资产支持证券层面:专项计划购买、出售项目公司股权。

3、项目公司层面:基础设施项目出售与购入;基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

4、就本基金而言,关联交易还具体包括如下事项:

- (1) 购买或者出售资产;
- (2) 对外投资(含委托理财、委托贷款等);
- (3) 提供财务资助;
- (4) 提供担保;
- (5) 租入或者租出资产;
- (6) 委托或者受托管理资产和业务;
- (7) 赠与或者受赠资产;
- (8) 债权、债务重组;
- (9) 签订许可使用协议;
- (10) 转让或者受让研究与开发项目;
- (11) 购买原材料、燃料、动力;
- (12) 销售产品、商品;
- (13) 提供或者接受劳务;
- (14) 委托或者受托销售;
- (15) 在关联方的财务公司存贷款;
- (16) 与关联方共同投资;
- (17) 根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项;

(18) 法律法规规定的其他情形。

五、关联交易的决策与审批

1、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，金额超过本基金净资产 5%的关联交易且不属于下述“2、无需另行决策与审批的关联交易事项”，应当召开基金份额持有人大会进行审议。前述规定之外的其他关联交易由基金管理人自主决策并执行。上述关联交易的金额计算系指连续 12 个月内累计发生金额。

2、无需另行决策与审批的关联交易事项

就基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及时进行信息披露（如需）。

六、关联交易的内部控制和风险防范措施

（一）固定收益投资部分关联交易的内部控制措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内部控制措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

（二）基础设施项目投资部分关联交易的内部控制措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度；其中，在专门的基础设施项目投资风险管理制度中，针对基金管理人运用基金资产收购基础设施项目后涉及的其他重大关联交易，基金管理人应当按照相关法律法规、内部要求防范利益冲突，并会同各相关部门按法规要求召开基金份额持有人大会。

针对于此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通

过的基础上执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

（三）关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；基础设施项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响基础设施项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

1、严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

2、严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

3、基础设施项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

（四）关联交易的信息披露安排

基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关风险防范措施，并以临时公告的方式披露基础设施基金发生重大关联交易。

第二十部分 基础设施基金扩募

一、基金扩募的条件

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的前提下，基金管理人可以根据市场情况发起本基金的扩募程序。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、基金扩募的程序

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项目资产进行评估。

2、扩募程序

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，基金份额持有人大会决议通过后报中国证监会备案。基金管理人根据中国证监会、上交所的相关要求履行适当程序可启动扩募发售工作。

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、配售原则及其他上交所要求的事项。

本基金扩募涉及购入基础设施项目的，应当按规定履行变更注册程序；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，经报中国证监会备案后，基金管理人根据中国证监会、上交所的相关要求履行适当程序可启动扩募发售工作。

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。

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的交易价格，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。

第二十一部分 基金资产的估值

一、估值日

基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及当发生或潜在对基础设施资产有重大影响的事件而应调整基金估值之日。如果基金合同生效少于2个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《证券投资基金会计核算业务指引》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》等规定，对基础设施基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对资产负债表日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

二、估值对象

估值对象为纳入基金合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，即基金所拥有的专项计划资产支持证券份额以及应纳入合并范围的各类会计主体、债券、银行存款本息、应收款项、其它投资等资产及负债。

三、估值原则

本基金通过特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制企业合并财务报表时，应当统一基础设施基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与基础设施基金不一致的，基金管理人应当按照基础设施基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

在个别财务报表中基金管理人取得的以基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第2号--长期股权投资》要求进行初始确认、后续计量。

基础设施基金持有的其他资产或负债的处理，参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定执行。基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》、监管部门有关规定。

1、对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允

价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

2、对不存在活跃市场的投资品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

四、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。基础设施项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明基础设施项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

1、基础设施资产支持专项计划及基础设施项目的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

根据准则规定，如有确凿证据表明该基础设施项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，基础设施项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的基础设施项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作

为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

2、证券交易所上市的有价证券的估值

(1) 交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

(2) 交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券（不包括本基金投资的基础设施项目对应的基础设施资产支持证券），采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

3、首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。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计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

4、对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。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。

5、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。

6、如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

7、相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见本招募说明书“第二十四部分 基金的会计与审计”。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，基金管理人向基金托管人出具盖章的书面说明后，按照基金管理人对外公布基金净值信息的计算结果对外予以公布。

五、估值程序

1、基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

2、根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

3、基金管理人应至少每半年度对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

六、估值错误的确认与处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（一）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统

故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（二）估值错误处理原则

1、估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。

2、估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3、因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5、由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

6、按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

（四）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1、当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；错误偏差达到基金份额净值的 0.25% 时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5% 时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；当发生净值计算错误时，由基金管理人负责处理，由此给基金份额持有人和基金造成损失的，应由基金管理人先行赔付，基金管理人按差错情形，有权向其他当事人追偿。

2、当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

(1) 本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

(2) 若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，而且基金托管人未对计算过程提出疑义或要求基金管理人书面说明，基金份额净值出错且造成基金份额持有人损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照管理费和托管费的比例各自承担相应的责任。

(3) 如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

(4) 由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

3、基金管理人和基金托管人由于各自技术系统设置而产生的净值计算尾差，以基金管理人计算结果为准。

4、前述内容如法律法规或者监管部门另有规定的，从其规定。如果行业另有通行做法，双方当事人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

七、暂停估值的情形及处理

- (一) 基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- (二) 因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；
- (三) 法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

八、基金合并报表及份额净值的确认

本基金合并财务报表、相关财务信息及基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露本基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将相关财务信息、净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人。基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

九、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

十、基础设施项目的评估

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估的情形包括但不限于：

- 1、基础设施项目购入或者出售；
- 2、基础设施基金扩募；
- 3、提前终止基金合同拟进行资产处置；
- 4、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- 5、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（三）评估机构的要求

1、估值频率

基础设施基金存续期间内，基金管理人应当聘请资产评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。

2、资质要求

评估机构应当经中国证监会备案。

3、更换要求

评估机构为本基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

4、更换评估机构的程序

基金管理人有权自行决定更换资产评估机构为本基金提供资产评估服务，基金管理人更换评估机构后应按规定在规定媒介公告。

第二十二部分 基金的收益与分配

一、基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额，在可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- （一）折旧和摊销；
- （二）利息支出；
- （三）所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

- （一）当期购买基础设施项目等资本性支出；
- （二）基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- （三）取得借款收到的本金；
- （四）偿还借款本金支付的现金；
- （五）基础设施项目资产减值准备的变动；
- （六）基础设施项目资产的处置利得或损失；
- （七）支付的利息及所得税费用；
- （八）应收和应付项目的变动；
- （九）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；
- （十）其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额、本期/本年分配金额、支付基金设立日前归属于原始权益人的利润等。

二、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（一）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金

份额持有人大会审议；

（二）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

三、基金收益分配原则

（一）本基金收益分配采取现金分红方式；

（二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

四、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

五、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

六、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

第二十三部分 基金的费用与税收

一、基金费用的种类

- 1、基金管理费；
- 2、基金托管费；
- 3、基金上市初费及年费、登记结算费用；
- 4、基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；
- 5、基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；
- 6、基金份额持有人大会费用；
- 7、基金的证券交易费用；
- 8、基金的银行汇划费用；
- 9、基金相关账户的开户及维护费用；
- 10、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；
- 11、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；
- 12、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）基金管理费

本基金的基金管理费包括固定管理费和浮动管理费两个部分。

1、固定管理费

固定管理费包含“基于基金资产净值的固定管理费”和“基于项目公司实收运营收入的固定管理费”两部分，固定管理费=基于基金资产净值的固定管理费+基于项目公司实收运营收入的固定管理费。具体计算方法如下：

（1）基于基金资产净值的固定管理费

基于基金资产净值的固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.12\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基于基金资产净值的固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

(2) 基于项目公司实收运营收入的固定管理费

基于项目公司实收运营收入的固定管理费=项目公司实收运营收入×17%

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

上述公式计算的基于项目公司实收运营收入的固定管理费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基于项目公司实收运营收入的固定管理费按季支付，每年第 1、4、7、10 月的第 15 日前，依据上个季度财务报表计算上个季度的基于项目公司实收运营收入的固定管理费。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基于项目公司实收运营收入的固定管理费进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基于项目公司实收运营收入的固定管理费等于据经审计的项目公司年度审计报告计算的年度基于项目公司实收运营收入的固定管理费，具体退、补方式、支付时间由基金管理人与基金托管人根据实际情况确定。

2、浮动管理费

浮动管理费=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%

当且仅当在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，计提并支付浮动管理费。其中，当期项目公司实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。项目公司目标运营净收入在基金合同生效后两个会计年度以本基金可供分配金额测算报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

浮动管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

(二) 基金托管费

基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$B = A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$

B 为每日应计提的基金托管费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从

基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中的其他费用，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、基金管理费分配及合理性

基金管理费中，基于基金资产净值的固定管理费包括基金管理人收取的管理费及计划管理人收取的管理费；基于项目公司实收运营收入的固定管理费及浮动管理费，均为支付给外部管理机构的运营管理费。

表 23-1 基金费用分配情况表

实际收费主体	费用科目	费用详情	备注
基金管理人	基于基金资产净值的固定管理费（基金管理人部分）	<p>基于基金资产净值的固定管理费（基金管理人部分）按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：</p> $B = A \times 0.096\% \div \text{当年天数}$ <p>B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费 A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）</p>	为基于基金资产净值的固定管理费的基金管理人收取部分
计划管理人	基于基金资产净值的固定管理费（计划管理人部分）	<p>基于基金资产净值的固定管理费（计划管理人部分）按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：</p> $B = A \times 0.024\% \div \text{当年天数}$ <p>B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费 A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）</p>	为基于基金资产净值的固定管理费的计划管理人收取部分
外部管理机构	基于项目公司实收运营收入的固定管理费	基于项目公司实收运营收入的固定管理费=项目公司实收运营收入×17%	为外部管理机构收取的“基本服务费”
	浮动管理费	浮动管理费=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%	为外部管理机构收取的“激励服务费”

1、基金管理人收费的合理性

基金管理人展业成本主要为基础设施与不动产投资部的人力成本与日常管理活动开支，其中，

人力成本为主要展业成本。考虑到如本基金发行成功，结合目前在管规模情况，预计 2022 年基金管理人实际收取管理费水平整体合理，能够有效覆盖基础设施与不动产投资部的人力成本与日常管理活动开支，能够有效覆盖展业成本。

2、计划管理费收费的合理性

计划管理人与公募基金管理人共同参与尽职调查工作，形成独立的分析，准备相应发行设立安排。存续期阶段，计划管理人履行公募基金管理人下达指令与安排，并向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等。综合考虑双方共同开展的工作中承担的相应职责，基金管理人和计划管理人认为计划管理费收取水平整体合理。

3、外部管理机构收费的合理性

基金设立后，本项目将由北京保障房中心有限公司作为外部管理机构提供运营管理服务。根据《运营管理服务协议》，外部管理机构提供服务包括：（1）制定经营及预算计划；（2）租赁管理；（3）项目收益管理服务；（4）日常运营服务；（5）项目维修与改造；（6）保险事项；（7）其他运营管理服务事项。考虑到外部管理机构的运营成本，以及实施基础设施基金后对资产运营质量要求的提升，同时考虑合理利润，外部管理机构收费处于合理水平。

四、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

- （一）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；
- （二）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；
- （三）基金合同生效前的相关费用；
- （四）基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；
- （五）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

五、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

第二十四部分 基金的会计与审计

一、基金会计政策

(一) 基金管理人为本基金的基金会计责任方；

(二) 基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于2个月，可以并入下一个会计年度披露；

(三) 基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

(四) 会计制度执行国家有关会计制度；

(五) 本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

1、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物和附属装修设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧，对于本基金购买取得的投资性房地产，自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

2、金融资产

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产；
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

3、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(六) 本基金独立建账、独立核算；

(七) 基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

(八) 基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

(九) 基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

二、基金的年度审计

(一) 基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

(二) 会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

(三) 基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

第二十五部分 基金的信息披露

本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他业务办法及有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

一、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

二、本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

- （一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- （二）对证券投资业绩进行预测；
- （三）违规承诺收益或者承担损失；
- （四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- （五）登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；
- （六）中国证监会禁止的其他行为。

三、本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

四、公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

（一）基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

1、《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资人重大利益的事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当根据法律法规规定最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，说明基金认购安排；基金投资；基金产品特性；风险揭示；信息披露及基金份额持有人服务；本基

金整体架构及持有特殊目的载体的情况；基金份额发售安排；预计上市时间表；基金募集及存续期相关费用，并说明费用收取的合理性；募集资金用途；资产支持证券基本情况；基础设施项目基本情况（包括项目所在地区宏观经济概况、基础设施项目所属行业和市场概况、项目概况、运营数据、合规情况、风险情况等）；基础设施财务状况及经营业绩分析；基础设施项目现金流测算分析；基础设施项目运营未来展望；为管理本基金配备的主要负责人员情况；基础设施项目运营管理安排；借款安排；关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施；原始权益人基本情况及原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况；基金募集失败的情形和处理安排；基金拟持有的基础设施项目权属到期、处置等相关安排；主要原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺；基础设施项目最近3年及一期的财务报告及审计报告；经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告（如有）；基础设施项目评估报告；主要参与机构基本情况；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；可能影响投资者决策的其他重要信息。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的3日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

（二）基金份额询价公告

基金管理人应当就基础设施基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，并予以披露。

（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日之前登载于规定媒介上。

（四）《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。

（五）基金份额上市交易公告书

基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日以前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

（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、可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，本基金年度报告还应当载有年度审计报告和评估报告。

（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按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

- 1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；
- 2、《基金合同》终止、基金清算；
- 3、基金扩募或延长基金合同期限；
- 4、转换基金运作方式、基金合并；
- 5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构；
- 6、运营管理机构发生变更；
- 7、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；
- 8、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；
- 9、基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；
- 10、基金募集期延长或提前结束募集；
- 11、基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；
- 12、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；
- 13、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；
- 14、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；
- 15、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，

但中国证监会另有规定的除外；

- 16、基金收益分配事项；
- 17、管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；
- 18、基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；
- 19、基金份额停复牌或终止上市；
- 20、除上述规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制并发布临时公告：
 - (1) 本基金发生重大关联交易；
 - (2) 基础设施项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；
 - (3) 金额占基金净资产 10% 及以上的交易；
 - (4) 金额占基金净资产 10% 及以上的损失；
 - (5) 基础设施项目购入或出售；
 - (6) 基础设施基金扩募；
 - (7) 基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；
 - (8) 基金管理人、计划管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动；
 - (9) 更换评估机构、律师事务所、会计师事务所等专业机构；
 - (10) 原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；
 - (11) 基础设施基金估值发生重大调整；
 - (12) 可能对基础设施基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项；
 - (13) 基金清算期，在基础设施项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

21、基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

(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，并于公告；

2、投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10% 后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5% 时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并于公告；

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于公告。

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

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

（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基金上市交易的证券交易所。

（十一）回拨份额公告

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。

（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，基金管理人应当向证券交易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

五、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准

则等法规以及证券交易所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年，法律法规另有规定的从其规定。

六、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

七、暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- （一）拟披露的信息未泄露；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

八、暂停或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

- （一）基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

(二) 不可抗力;

(三) 出现基金管理人认为属于会导致基金管理人不能出售或评估基金资产的紧急事故的任何情况;

(四) 法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

第二十六部分 基金合同的变更、终止与基金财产的清算

一、《基金合同》的变更

(一) 变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，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) 中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；
- (五) 中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权；
- (六) 本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- (七) 本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；
- (八) 本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目的；
- (九) 本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；
- (十) 《基金合同》约定的其他情形；
- (十一) 相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

(一) 基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

(二) 在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（三）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（四）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（五）基金财产清算程序：

- 1、《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- 2、对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- 3、处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；
- 4、制作清算报告；
- 5、聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- 6、将清算报告报中国证监会备案并公告；
- 7、对基金剩余财产进行分配。

（六）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

（七）基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事

务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

第二十七部分 基金合同的内容摘要

一、基金合同当事人权利义务

(一) 基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

- (1) 依法募集资金；
- (2) 自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；
- (3) 依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- (4) 发售基金份额；
- (5) 按照规定召集基金份额持有人大会；
- (6) 依据《基金合同》及有关法律规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，提名新的运营管理机构；
- (9) 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；
- (10) 担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；
- (11) 依据《基金合同》及有关法律规规定决定基金收益的分配方案；
- (12) 为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容及其他资产支持证券持有人权利，通过特殊目的载体间接行使对基础设施项目公司所享有的权利、派员负责基础设施项目公司财务管理；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；
- (13) 为基金的利益通过专项计划行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；
- (14) 以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；
- (15) 依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机

构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（本基金合同另有约定的除外）；

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

（17）遴选符合本基金投资范围和投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（18）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

（19）决定金额占本

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

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

（21）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

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

（23）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

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

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

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

- (7) 依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；
- (8) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；
- (9) 进行基金会计核算并照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；
- (10) 编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；
- (11) 严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；
- (12) 保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；
- (13) 按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；
- (14) 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；
- (15) 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；
- (16) 确保需要向基金投资人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资人能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的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存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 建立并保存基金份额持有人名册；

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

(a) 及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

(b) 建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

(c) 建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章；

(d) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

(e) 制定及落实基础设施项目运营策略；

(f) 签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

(g) 收取基础设施项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

(h) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

(i) 实施基础设施项目维修、改造等；

(j) 负责基础设施项目档案归集管理；

(k) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

(l) 依法披露基础设施项目运营情况；

(m) 提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

(n) 建立相关机制防范运营管理机构履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

(o) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

(p) 中国证监会规定的其他职责。

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

基金管理人委托运营管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利

义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

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

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督, 至少每年对其履职情况进行评估, 确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件, 检查频率不少于每半年 1 次。

委托事项终止后, 基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

(30) 发生下列情形之一的, 基金管理人应当解聘运营管理机构:

- (a) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失;
- (b) 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为;
- (c) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

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

(32) 本基金存续期间, 基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的, 基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估:

- (a) 基础设施项目购入或出售;
- (b) 本基金扩募;
- (c) 提前终止基金合同拟进行资产处置;
- (d) 基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响;
- (e) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

(33) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(二) 基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定, 基金托管人的权利包括但不限于:

(1) 自《基金合同》生效之日起, 依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件;

(2) 依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用;

(3) 监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向, 确保符合法律法规规定和基金合同约定, 保证基金资产在监督账户内封闭运行;

(4) 监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

(5) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

(6) 根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

(7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

(1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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

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

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

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

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

(7) 监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

(8) 保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(9) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(10) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

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

息披露等；

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

(13) 保存基金份额持有人名册；

(14) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(15) 依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

(16) 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

(17) 按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

(18) 参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

(19) 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

(20) 因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

(21) 按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

(22) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(23) 监管本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

(24) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

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

(26) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

(三) 基金份额持有人的权利和义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

(1) 分享基金财产收益；

(2) 参与分配清算后的剩余基金财产；

(3) 依法转让其持有的基金份额；

(4) 按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

(5) 出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决

权；

- (6) 查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- (7) 监督基金管理人的投资运作；
- (8) 对基金管理人、基金托管人损害其合法权益的行为依法提起仲裁；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

(1) 认真阅读并遵守《基金合同》、基金产品资料概要、招募说明书等信息披露文件以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；

(2) 了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

(3) 关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

(4) 交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

(5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

(6) 不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

(7) 拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

(8) 拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务；

(9) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(10) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

(11) 战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；

(12) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3、基金投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》第五十五条第一款、第二款的规定买入在基础设施基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

4、作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务

(1) 不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

(2) 配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

(3) 确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(4) 依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册

合同、账户管理权限等；

(5) 主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

(6) 及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

(7) 法律法规及相关协议约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会

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

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

(一) 召开事由

1、当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定的除外：

(1) 提前终止《基金合同》；

(2) 更换基金管理人；

(3) 更换基金托管人；

(4) 转换基金运作方式；

(5) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

(6) 变更基金类别；

(7) 本基金与其他基金的合并；

(8) 对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

(9) 变更基金份额持有人大会程序；

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

(11) 本基金进行扩募；

(12) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产 20% 的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(13) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5% 的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(14) 延长基金合同期限；

(15) 除本基金合同约定解聘运营管理机构法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；

(16) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、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) 调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；
- (4) 增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；
- (5) 因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
- (6) 因相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
- (7) 在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；
- (8) 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；
- (9) 若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

(10) 中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的，从而终止《基金合同》；

(11) 中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司全部股权，从而终止《基金合同》；

(12) 本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

(13) 基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构，应提交基金份额持有人大会表决；

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

(15) 按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

(16) 因国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金而减少基础设施项目收入，但原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿

等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的；

(17) 按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

(二) 提案人

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

(三) 会议召集人及召集方式

1、除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

(四) 召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

(1) 会议召开的时间、地点和会议形式；

(2) 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

(3) 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

(4) 授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

(5) 会务常设联系人姓名及联系电话；

(6) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

(7) 召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

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

4、基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

(五) 基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

1、现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

(1) 亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

(2) 经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重

新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址或系统。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告，监管机构另有要求的除外；

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

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

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

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

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

（六）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金存续期间拟购入基础设施项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

(1) 现场开会

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

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

(2) 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

(七) 表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过；

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

- (1) 转换基金运作方式；
- (2) 本基金与其他基金合并；
- (3) 更换基金管理人或者基金托管人；
- (4) 终止《基金合同》；
- (5) 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；
- (6) 金额占基金净资产 50% 及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (7) 金额占基金净资产 50% 及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (8) 本基金成立后发生的金额占基金净资产 20% 及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（八）计票

1、现场开会

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

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

(3) 如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

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

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若

由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

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

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

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

三、基础设施项目运营管理

基金管理人委托运营管理机构对基础设施项目提供运营管理服务，为此基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

（一）运营管理机构职责终止的情形

有下列情形之一的，则基金管理人有权解聘运营管理机构，运营管理机构职责在基金管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

- 1、运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；
- 2、运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- 3、运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；（上述 1、2、3 项情形合称为“运营管理机构法定解任情形”）

4、发生《运营管理服务协议》约定的除上述情形以外的其他运营管理机构解聘情形（如有）且被基金份额持有人大会决议解任的。

（二）运营管理机构的更换程序

1、运营管理机构的解聘流程

发生本基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构

的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

2、新任运营管理机构选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

(1) 提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

(2) 决议：基金份额持有人大会决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

(3) 备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

(4) 公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

(5) 交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

四、基金的收益与分配

（一）基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额。在可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 1、折旧和摊销；
- 2、利息支出；
- 3、所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

- 1、当期购买基础设施项目等资本性支出；
- 2、基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

- 3、取得借款收到的本金；
- 4、偿还借款本金支付的现金；
- 5、基础设施项目资产减值准备的变动；
- 6、基础设施项目资产的处置利得或损失；
- 7、支付的利息及所得税费用；
- 8、应收和应付项目的变动；

9、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10、其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额、本期/本年分配金额、支付基金设立日前归属于原始权益人的利润等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（三）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式；

2、本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

3、每一基金份额享有同等分配权；

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

（四）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

（五）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（六）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

五、基金费用与税收

（一）基金费用的种类

- 1、基金管理费；
- 2、基金托管费；
- 3、基金上市初费及年费、登记结算费用；
- 4、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；
- 5、《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；
- 6、基金份额持有人大会费用；
- 7、基金的证券交易费用；
- 8、基金的银行汇划费用；
- 9、基金相关账户的开户及维护费用；
- 10、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；
- 11、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；
- 12、按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

（二）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1、基金管理费

本基金的基金管理费包括固定管理费和浮动管理费两个部分。

（1）固定管理费

固定管理费包含“基于基金资产净值的固定管理费”和“基于项目公司实收运营收入的固定管理费”两部分，固定管理费=基于基金资产净值的固定管理费+基于项目公司实收运营收入的固定管理费。具体计算方法如下：

1) 基于基金资产净值的固定管理费

基于基金资产净值的固定管理费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$$B = A \times 0.12\% \div \text{当年天数}$$

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基于基金资产净值的固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2) 基于项目公司实收运营收入的固定管理费

基于项目公司实收运营收入的固定管理费=项目公司实收运营收入×17%

项目公司实收运营收入：指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入-税金及附加（如有）

上述公式计算的基于项目公司实收运营收入的固定管理费为含税费用，税金及附加仅包括增值税及附加税、房产税、城镇土地使用税及印花税。

基于项目公司实收运营收入的固定管理费按季支付，每年第 1、4、7、10 月的第 15 日前，依据上个季度财务报表计算上个季度的基于项目公司实收运营收入的固定管理费。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。项目公司年度审计报告出具后，对全年的基于项目公司实收运营收入的固定管理费进行调整，实行多退少补原则，使得当年最终由基金财产支付的基于项目公司实收运营收入的固定管理费等于据经审计的项目公司年度审计报告计算的年度基于项目公司实收运营收入的固定管理费，具体退、补方式、支付时间由基金管理人与基金托管人根据实际情况确定。

（2）浮动管理费

浮动管理费=（项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入）×20%

当且仅当在项目公司的实际运营净收入高于项目公司目标运营净收入的情况下，计提并支付浮动管理费。其中，当期项目公司实际运营净收入的计算基础以项目公司对应期间的审计报告为准。项目公司目标运营净收入在基金合同生效后两个会计年度以本基金可供分配金额测算报告中数据为准，后续年份以基金管理人批准的项目公司预算数据为准。

浮动管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2、基金托管费

基金托管费按已披露的前一个估值日的基金资产净值为基数（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下：

$B = A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$

B 为每日应计提的基金托管费

A 为已披露的前一个估值日的基金资产净值（首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数）

基金托管费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“（一）基金费用的种类”中的其他费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（三）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

- 1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致费用支出或基金财产的损失；
- 2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；
- 3、《基金合同》生效前的相关费用；
- 4、基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；
- 5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（四）基金税收

本基金运作过程中涉及各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

六、基金的投资

（一）投资范围及比例

1、本基金投资范围

本基金存续期内按照本《基金合同》的约定以 80% 以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2、投资比例

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

整。

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

3、本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和基础设施项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划的资产支持证券，该基础设施资产支持证券的管理人为中信证券，基础设施资产支持证券拟对基础设施项目公司进行 100% 股权及其他形式投资，基础设施资产包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。基础设施项目的原始权益人为北京保障房中心。

（二）投资比例超限的处理方式和流程

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

（三）投资限制

1、组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

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

（2）本基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

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

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

（5）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

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

(7) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第(1)、(5)项情形之外,因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的,基金管理人应当在10个交易日内进行调整,但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的,从其规定。

除本基金合同另有约定外,基金管理人应当自基金合同生效之日起6个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内,本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为债项评级在AAA级及以上的债券。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的,基金管理人应当在该信用债可交易之日起3个月内进行调整,中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的,以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制,如适用于本基金,基金管理人在履行适当程序后,则本基金投资不再受相关限制,自动遵守届时有效的法律法规或监管规定,不需另行召开基金份额持有人大会。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益,基金财产不得用于下列投资或者活动:

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

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券,或者从事其他重大关联交易的,应当符合基金的投资目标和投资策略,遵循基金份额持有人利益优先原则,防范利益冲突,建立健全内部审批机制和评估机制,按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意,并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议,并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制,如适用于本基金,则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

七、基金合同的变更、终止与基金财产的清算

（一）《基金合同》的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2、关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（二）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

- 1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；
- 2、基金份额持有人大会决定终止的；
- 3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；
- 4、中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；
- 5、中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权；
- 6、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- 7、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；
- 8、本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目的；
- 9、本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在 6 个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；
- 10、《基金合同》约定的其他情形；
- 11、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要

的民事活动。

5、基金财产清算程序：

- (1) 《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- (2) 对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- (3) 处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；
- (4) 制作清算报告；
- (5) 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- (6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (7) 对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

八、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如双方在争议发生后 30 个自然日内协商、调解未成，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，并对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律管辖并从其解释。

九、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

一、托管协议当事人

(一) 基金管理人

名称：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

办公地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座16层

邮政编码：100033

法定代表人：杨明辉

成立日期：1998年4月9日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基字[1998]16号

组织形式：有限责任公司（中外合资）

注册资本：2.38亿元人民币

存续期间：100年

联系电话：400-818-6666

(二) 基金托管人

名称：中国建设银行股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街25号

办公地址：北京市西城区闹市口大街1号院1号楼

邮政编码：100033

法定代表人：田国立

成立日期：2004年09月17日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[1998]12号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币贰仟伍佰亿壹仟零玖拾柒万柒仟肆佰捌拾陆元整

存续期间：持续经营

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

(一) 基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金投资范围、投资对

象进行监督。《基金合同》明确约定基金投资风格或证券选择标准的，基金管理人应将拟投资的标的证券库等各投资品种的具体范围提供给基金托管人，基金管理人可以根据实际情况的变化，对各投资品种的具体范围予以更新和调整并及时通知基金托管人。基金托管人根据上述投资范围对基金的投资进行监督。

本基金存续期内按照基金合同的约定以 80%以上基金资产投资于租赁住房类基础设施资产支持专项计划，并将优先投资于以北京保障房中心或其关联方拥有或推荐的租赁住房基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

如《基金合同》明确约定基金的投资风格或证券选择标准，基金托管人应据以建立相关技术系统，对基金实际投资是否符合《基金合同》的相关约定进行监督，对存在合理疑义的事项进行核查。

（二）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金投资、融资比例进行监督。基金托管人按下述比例和调整期限进行监督：

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

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

2、本基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值（同一家公司在境内和香港同时上市的 A+H 股合计计算）不超过基金净资产的 10%；

3、本基金管理人管理的且由本基金托管人托管的全部基金除投资基础设施资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基

金品种可以不受此条款规定的比例限制；

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

5、本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

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

7、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

除上述 1、5 情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。法律法规或监管部门另有规定的，从其规定。

本基金投资的信用债为债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（三）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1、基金托管人应当总体负责监督本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

2、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应将基础设施项目相关保险证明文件交托管人保管，托管人对保额是否大于等于基础设施项目资产价值进行检查。

3、基金托管人依据以下约定对本基金及基础设施项目借入款项安排进行监督：

在符合有关法律法规的前提下，基金管理人按照基金合同的约定有权制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案，基金管理人应于实施对外借款前 3 日将相关借款文件发送基金托管人，基金托管人根据基金合同及借款文件的约定，对基础设施项目公司借入款项安排进行监督，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途。

基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送基础设施项目已借款情况。如保留基础设施项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留基础设施项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等。基金托管人根据借款文件以及说明材料对保留借款是否符合法律法规规定以及基金合同约定进行监督。

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

- (1) 借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- (2) 本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- (3) 本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- (4) 本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；
- (5) 本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；
- (6) 中国证监会规定的其他要求。

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

5、法律法规及中国证监会规定的其他职责。

(四) 基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对本托管协议第十五条第九款基金投资禁止行为通过事后监督方式进行监督。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先的原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

(五) 基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单，并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。基金管理人可以每半年对银行间债券市场交易对手名单及结算方式进行更新，新名单确定前已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算。如基金管理人根据市场情况需要临时调整银行间

债券市场交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前3个工作日内与基金托管人协商解决。若管理人未提供交易对手名单，则视同可与所有交易对手进行交易。

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，基金托管人不承担由此造成的任何法律责任及损失。若未履约的交易对手在基金托管人与基金管理人确定的时间前仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人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或交易方式进行交易时，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。

（六）为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

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

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行，不需另行召开基金份额持有人大会。

（七）基金托管人根据《基础设施基金指引》等有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算、基金投资运作、基金收益分配、相关信息披露（包括但不限于基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等）、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（八）基金托管人根据《基础设施基金指引》的规定履行如下保管职责：

基金管理人负责基础设施项目实物资产的安全保管，对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

(九) 基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反法律法规、《基金合同》和本托管协议的规定，应及时以电话提醒或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对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) 基金管理人应积极配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和本托管协议对基金业务执行核查。对基金托管人发出的书面提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、《基金合同》和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

(十一) 若基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当拒绝执行，并立即通知基金管理人及时纠正，依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，由此造成的损失由基金管理人承担，基金托管人在履行其通知义务后，予以免责。

(十二) 基金托管人发现基金管理人存在重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本托管协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

三、基金管理人对于基金托管人的业务核查

(一) 基金管理人对于基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件、开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户；监督基金财产的资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

(二) 基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基础设施基金指引》《基金合同》、本协议及其他有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠

正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

（三）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、基金合同和本托管协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性。

（四）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产；

（2）基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基础设施基金的债权债务，不得相互抵销。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件，未经基金管理人的合法合规指令或法律法规、基金合同及本协议另有规定，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产。

基金管理人应在基金合同生效前明确需移交基金托管人保管的基础设施项目权属证书及相关文件清单，并对权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，将原件移交基金托管人保管。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户和证券账户、基础设施资产支持证券托管账户、基金托管账户等投资所需的相关账户。监督基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，确保基金财产的完整与独立。

5、基金托管人按照《基金合同》和本协议的约定保管基金财产，如有特殊情况双方可另行协商解决。基金托管人未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配本基金的任何资产（不包含基金托管人依据中国证券登记结算有限责任公司结算数据完成场内交易交收、开户银行或交易/登记结算机构扣收交易费、结算费和账户维护费等费用）。

6、对于因为基金投资产生的应收资产，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金财产没有到达基金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人对此不承担任何责任。

7、除依据法律法规和《基金合同》的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应存于基金管理人在基金托管人的营业机构开立的“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数、战略配售情况、网下发售比例等符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等有关规定后，基金管理人应将属于基金财产的全部资金划入基金托管人开立的基金银行账户，同时在规定时间内，聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

3、若基金募集期限届满，未能达到《基金合同》生效的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜。

（三）基金银行账户的开立和管理

1、基金托管人可以基金的名义在其营业机构开立基金的银行账户，并根据基金管理人合法合规的指令办理资金收付。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金收益、均需通过本基金的资金账户进行。

2、基金银行账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金银行账户的开立和管理应符合法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

4、在符合法律法规规定的条件下，基金托管人可以通过基金托管人专用账户办理基金资产的支付。

5、基金管理人应于托管产品清盘后及时完成收益兑付、费用结清及其他应收应付款项资金划转，在确保后续不再发生款项进出后的 10 个工作日内向托管人发出销户申请。

（四）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用基金的任何账户进行本基金

业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

证券账户开户费由基金管理人先行垫付,待托管产品启始运营后,基金管理人可向基金托管人发送划款指令,将代垫开户费从本基金托管资金账户中扣还基金管理人。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金、交收资金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定以及基金管理人与基金托管人签署的《托管银行证券资金结算协议》执行。

5、账户注销时，由基金管理人依据中国证券登记结算公司相关规定，委托有交易关系的证券公司负责办理。销户完成后，基金管理人需将相关证明提供至基金托管人。账户注销期间如需基金托管人提供配合的，基金托管人应予以配合。

6、若中国证监会或其他监管机构在本托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（五）债券托管专户的开设和管理

《基金合同》生效后，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、银行间市场登记结算机构的有关规定，在银行间市场登记结算机构开立债券托管账户，持有人账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券的结算。基金管理人和基金托管人共同代表基金签订全国银行间债券市场债券回购主协议。

（六）其他账户的开立和管理

1、基金托管人负责基础设施项目运营收支账户的开立和管理，基金管理人对基础设施项目运营收支账户款项用途进行确认，基金托管人在付款环节依据基金管理人提供的付款文件对款项用途进行监督，运营管理机构应当予以配合。

在本托管协议订立日之后，本基金被允许从事符合法律法规规定和《基金合同》约定的其他投资品种的投资业务时，如果涉及相关账户的开设和使用，由基金管理人协助托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，开立有关账户。该账户按有关规则使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（七）基金财产投资的有关有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券、银行存款开户证实书等有价凭证由基金托管人存放于基金托管人的保管库，也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公

司/深圳分公司/北京分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，保管凭证由基金托管人持有。实物证券、银行定期存款证实书等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由基金托管人以外机构实际有效控制或保管的资产不承担任何责任。

基金管理人基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

（八）与基金财产有关的重大合同的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同的原件分别由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露协议及基金投资业务中产生的重大合同，基金管理人应保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时以加密方式将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。重大合同的保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供加盖授权业务章的合同传真件，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移。

五、基金净资产计算和会计核算

（一）基金净资产的计算、复核与完成的时间及程序

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

基金份额净值是按照每个估值日闭市后，本基金合并财务报表基金净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第五位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金净资产及基金份额净值，经基金托管人复核后，由基金管理人并按规定公告。

2、基金管理人应至少每半年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基金净资产和基金份额净值前，应将基金净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人，基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

3、本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估：

（1）基础设施项目购入或出售；

- (2) 基础设施基金扩募；
- (3) 提前终止基金合同拟进行资产处置；
- (4) 基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；
- (5) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

(二) 基金资产估值方法和特殊情形的处理

1、估值对象

估值对象为纳入基金合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，即基金所拥有的专项计划资产支持证券份额以及应纳入合并范围的各项会计主体、债券、银行存款本息、应收款项、其它投资等资产及负债。

2、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。基础设施项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明基础设施项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

(1) 基础设施资产支持专项计划及基础设施项目的估值

基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

根据准则规定，如有确凿证据表明该基础设施项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，基础设施项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的基础设施项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所所在年度审计

中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

(2) 证券交易所上市的有价证券的估值

1) 交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值净价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2) 交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券（不包括本基金投资的基础设施项目对应的基础设施资产支持证券），采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

(3) 首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。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计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

(4) 对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。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。

(5) 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。

(6) 如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

(7) 相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，基金管理人向基金托管人出具盖章的书面说明后，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

（三）基金份额净值错误的处理方式

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还

的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

(4) 估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

(5) 由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理。

(6) 按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

3、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

(1) 查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

(2) 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

(3) 根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

(4) 根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

(1) 当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；错误偏差达到基金份额净值的 0.25% 时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5% 时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；当发生净值计算错误时，由基金管理人负责处理，由此给基金份额持有人和基金造成损失的，应由基金管理人先行赔付，基金管理人按差错情形，有权向其他当事人追偿。

(2) 当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

1) 本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

2) 若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，而且基金托管人未对计算过程提出疑义或要求基金管理人书面说明，基金份额净值出错且造成基金份额持有人损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照管理费和托管费的比例各自承担相应的责任。

3) 如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由

此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付。

4) 由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付

(3) 由于证券交易所及登记结算公司发送的数据错误，有关会计制度变化或由于其他不可抗力原因，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现该错误而造成的基金份额净值计算错误，基金管理人、基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

(4) 基金管理人和基金托管人由于各自技术系统设置而产生的净值计算尾差，以基金管理人计算结果为准。

(5) 前述内容如法律法规或者监管部门另有规定的，从其规定。如果行业另有通行做法，双方当事人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

(四) 暂停估值与公告基金份额净值的情形

- 1、基金投资所涉及的证券交易所市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- 2、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；
- 3、法律法规规定、中国证监会和《基金合同》认定的其他情形。

(五) 基金会计制度

按国家有关部门规定的会计制度执行。

(六) 基金账册的建立

基金管理人进行基金会计核算并编制基金财务会计报告。基金管理人独立地设置、记录和保管本基金的全套账册。若基金管理人和基金托管人对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金净资产的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

(七) 基金财务报表与报告的编制和复核

1、财务报表的编制

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

2、报表复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金财务报表后，进行独立的复核。核对不符时，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，直至双方数据完全一致。

3、财务报表的编制与复核时间安排

(1) 报表的编制

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制本基金合并及个别财务报表，以反映本基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于本基金通过资产支持证券和基

基础设施项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一本基金和被合并主体所采用的会计政策。

《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次；基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点，基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（2）报表的复核

基金管理人在 7 个工作日内完成季度报告，在季度报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后 7 个工作日内进行复核，并将复核结果以书面或电子方式通知基金管理人。基金管理人在一个月内完成中期报告，在中期报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后一个月内进行复核，并将复核结果以书面或电子方式通知基金管理人。基金管理人在一个半月内完成年度报告，在年度报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后一个半月内复核，并将复核结果以书面或电子方式通知基金管理人。

基金托管人在复核过程中，发现相关各方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以相关各方认可的账务处理方式为准。核对无误后，基金托管人在基金管理人提供的报告上加盖业务印鉴或者出具加盖托管业务部门公章的复核意见书，相关各方各自留存一份。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报中国证监会备案。

基金管理人应留足充分的时间，便于基金托管人复核相关报表及报告。

（七）基金管理人应在编制季度报告、中期报告或者年度报告之前及时向基金托管人提供基金业绩比较基准的基础数据和编制结果。

六、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。基金份

额持有人名册由基金注册登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，保存期不低于法律法规规定的最低期限。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制季度报告、中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

七、争议解决方式

因本协议产生或与之相关的争议，双方当事人应在争议发生后 30 个自然日通过协商、调解解决，协商、调解不能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，仲裁地点为北京市，按照中国国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对当事人均有约束力，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，各自继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和本托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律管辖并从其解释。

八、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。基金托管协议的变更报中国证监会备案后生效。

（二）托管协议终止的情形

- 1、《基金合同》终止；
- 2、基金托管人解散、依法被撤销、破产或由其他基金托管人接管基金资产；
- 3、基金管理人解散、依法被撤销、破产或由其他基金管理人接管基金管理权；
- 4、发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《中华人民共和国证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要

的民事活动。

5、基金财产清算程序：

- (1) 《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- (2) 对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- (3) 处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；
- (4) 制作清算报告；
- (5) 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- (6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (7) 对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

7、基金清算涉及基础设施项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

8、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

9、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

10、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

11、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

第二十九部分 对基金份额持有人的服务

对本基金份额持有人的服务主要由基金管理人和代销机构提供。

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目。主要服务内容如下：

一、电子交易

持有中国建设银行储蓄卡、中国农业银行借记卡、中国工商银行借记卡、中国银行借记卡、招商银行储蓄卡、交通银行太平洋借记卡、兴业银行借记卡、民生银行借记卡、浦发银行借记卡、广发银行借记卡、上海银行借记卡、平安银行借记卡、中国邮政储蓄银行借记卡、华夏银行借记卡等银行卡的个人投资者，以及在华夏基金投资理财中心开户的个人投资者，在登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）或基金管理人移动客户端，与基金管理人达成电子交易的相关协议，接受基金管理人有关服务条款并办理相关手续后，即可办理基金账户开立、资料变更、信息查询等各项业务，具体业务办理情况及业务规则请登录基金管理人网站查询。

二、电子邮件及短信服务

投资者在申请开立基金管理人基金账户时如预留准确的电子邮箱地址、手机号码，将不定期通过邮件、短信形式获得市场资讯、产品信息、公司动态等服务提示。

三、呼叫中心

（一）自动语音服务

提供每周 7 天、每天 24 小时的自动语音服务，客户可通过电话查询最新热点问题、基金份额净值、场外基金账户余额等信息。

（二）人工电话服务

提供每周 7 天的人工服务。周一至周五的人工电话服务时间为 8：30~21：00，周六至周日的人工电话服务时间为 8：30~17：00，法定节假日除外。

客户服务电话：400-818-6666

客户服务传真：010-63136700

四、在线服务

投资者可通过基金管理人网站、APP、微信公众号、微官网等渠道获得在线服务。

（一）查询服务

投资者可登录基金管理人网站“基金账户查询”，查询场外基金账户情况。

（二）自助服务

在线客服提供每周 7 天、每天 24 小时的自助服务，投资者可通过在线客服查询最新热点问题、业务规则、基金份额净值等信息。

（三）人工服务

周一至周五的在线客服人工服务时间为 8:30~21:00，周六至周日的在线客服人工服务时间为 8:30~17:00，法定节假日除外。

（四）资讯服务

投资者可通过基金管理人网站获取基金和基金管理人各类信息，包括基金法律文件、基金管理人最新动态、热点问题等。

公司网址：www.ChinaAMC.com

电子信箱：service@ChinaAMC.com

五、客户投诉和建议处理

投资者可以通过基金管理人提供的呼叫中心人工电话、在线客服、书信、电子邮件、传真等渠道对基金管理人和销售机构所提供的服务进行投诉或提出建议。投资者还可以通过代销机构的服务电话对该代销机构提供的服务进行投诉或提出建议。

第三十部分 招募说明书存放及其查阅方式

本招募说明书按相关法律法规，存放在基金管理人、基金销售机构等的办公场所，投资人可在办公时间免费查阅；也可在支付工本费后在合理时间内获取本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。投资人也可以直接登录基金管理人的网站进行查阅。

基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

第三十一部分 备查文件

一、备查文件目录

- (一) 中国证监会准予注册华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的文件
- (二) 《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- (三) 《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- (四) 《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金法律意见书》
- (五) 基金管理人业务资格批件、营业执照
- (六) 基金托管人业务资格批件、营业执照
- (七) 中国证监会要求的其他文件

二、存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

三、查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。



招募说明书附件

- (一) 原始权益人相关承诺函
- (二) 基础设施项目财务报告及审计报告
- (三) 基金可供分配金额测算报告
- (四) 基础设施项目尽职调查报告
- (五) 基础设施项目财务顾问报告
- (六) 基础设施项目评估报告

北京保障房中心有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

就北京保障房中心有限公司（下称“本公司”）拟作为原始权益人以海淀区文龙家园公租房项目和朝阳区熙悦尚郡公租房项目作为底层基础设施项目，申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）之相关事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

本公司已经根据要求提供了本次申报所必需的、完整的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，本公司承诺并确认提供文件和材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

特此承诺。

（以下无正文）

北京保障房中心有限公司（盖章）



2022年6月27日

北京保障房中心有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

就北京保障房中心有限公司（下称“本公司”）拟以海淀区文龙家园公租房项目和朝阳区熙悦尚郡公租房项目作为底层基础设施项目（下称“基础设施项目”）并通过项目公司（即北京燕保宜居住住房租赁服务有限公司）100%股权转让方式申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（下称“基础设施基金”）之相关事项，为保证基础设施基金份额持有人的合法权益，本公司作为基础设施基金的原始权益人和运营管理机构就避免与基础设施项目的同业竞争事宜作出如下承诺：

1.基础设施基金发行后，本公司如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

2.本公司将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

(1) 本公司作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》（名称以具体签署的文件名称为准）等交易文件中避免利益冲突的相关约定；

(2) 本公司承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；

(3) 本公司承诺平等对待本公司提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利；

截至本承诺函出具日，本公司及本公司控制的公司不存在以任何方式占用、支配或控制项目公司资产的情况。本公司及本公司控制的公司等关联主体未来也将不会直接或间接以任何方式占用、支配或控制项目公司资产。

本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

本公司未采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，或违反上述承诺

给基础设施基金及相关基金份额持有人造成损失，本公司将承担由此造成的一切损失及责任。

本承诺函自作出之日起生效，在基础设施基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

特此承诺。



北京保障房中心有限公司（盖章）

2022 年 6 月 27 日

关于参与华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

公开发售战略配售事宜的承诺函

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》及《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第2号——发售业务（试行）》等有关规则，就我司参与华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的战略配售事宜，我司作出以下承诺：

（一） 我司所认购资金均为自有资金，不存在接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售的情形；

（二） 我司不存在接受或要求基金管理人、财务顾问承诺基金上市后价格将上涨、承销费用分成、聘请关联人员任职等直接或间接的利益输送行为的情形；

（三） 我司拟认购战略配售的基金份额占本次募集基金份额的【35】%，其中基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，我司承诺不通过任何形式在前述锁定期内转让、交易或质押所持有相关战略配售的基金份额；

（四） 我司已就本次战略配售的核查事项向基金管理人及律师进行了充分的披露并提供了相应证明材料，并保证所披露信息不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏，确保所提供材料的真实性、准确性和完整性。

特此承诺。



北京保障房中心有限公司

2022年6月27日

北京保障房中心有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

就北京保障房中心有限公司（下称“本公司”）拟作为原始权益人以海淀区文龙家园公租房项目和朝阳区熙悦尚郡公租房项目作为底层基础设施项目，申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施基金”）之相关事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

如本公司提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

特此承诺。

（以下无正文）



2022 年 6 月 27 日

北京保障房中心有限公司

关于基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)存续期管理的 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》(证监发〔2020〕40号)、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号)、《国家发展改革委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)等适用法律规定,北京保障房中心有限公司(简称“本公司”)拟以持有的海淀文龙家园公租房项目(简称“文龙家园项目”)和熙悦尚郡公租房项目(简称“熙悦尚郡项目”)作为底层基础设施项目(简称“基础设施项目”),申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金(简称“基础设施 REITs”)。

本公司作为基础设施 REITs 的运营管理机构特作出如下承诺:

本公司已了解基础设施项目运营管理应遵守的公共租赁住房相关的政策及规定,包括但不限于与公共租赁住房资格、租金定价、租金补贴、税收优惠、资产处置等方面的政策及规定。在基础设施 REITs 存续期间,本公司作为运营管理机构将切实履行运营管理职责,重视合规性管理,充分关注并严格遵守与公共租赁住房相关的政策及规定,确保基础设施项目的运营管理符合与公共租赁住房相关的政策及规定,保障基础设施项目的持续稳定运营。

本承诺函自本公司的法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

(以下无正文)

(本页无正文，为《北京保障房中心有限公司关于基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)存续期管理的承诺函》之签字盖章页)



北京保障房中心有限公司(公章)

法定代表人(签章): 金义

2022年6月27日

北京保障房中心有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

就北京保障房中心有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人以海淀区文龙家园公租房项目和朝阳区熙悦尚郡公租房项目作为底层基础设施项目（以下简称“基础设施项目”），申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金之相关事项，本公司作出如下承诺：

截至本承诺函出具之日，本公司不涉及地方政府隐性债务。

截至本承诺函出具之日，基础设施项目所涉负债均为经营性负债，不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，亦不涉及地方政府隐性债务。

特此承诺。

（以下无正文）



北京保障房中心有限公司（盖章）

2022 年 6 月 27 日

北京保障房中心有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

就北京保障房中心有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人以海淀区文龙家园公租房项目和朝阳区熙悦尚郡公租房项目作为底层基础设施项目（以下简称“基础设施项目”），申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）之相关事项，本公司作出如下承诺：

截至本承诺函出具之日，本公司是开展公共租赁住房业务的独立法人主体。依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”，本公司及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业配套设施符合上述规定，本公司及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

特此承诺。

（以下无正文）

北京保障房中心有限公司（盖章）

2022年6月27日

北京保障房中心有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

就北京保障房中心有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人以海淀区文龙家园公租房项目和朝阳区熙悦尚郡公租房项目作为底层基础设施项目（以下简称“基础设施项目”），申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）之相关事项，本公司作出如下承诺：

就因基础设施项目租金调整方案未获相关主管部门批准，或批复的租金调整幅度低于预期，导致基础设施项目不能按计划调整项目租金，基础设施项目收入无法按预期增长，进而影响基础设施项目的预期收益水平的，本公司承诺，本公司作为本基金运营管理机构，将于每个调租周期第2年向北京市住建委预报送下一年调整租金价格的计划，经北京市住建委同意后，将于周期第3年正式报送调整租金价格的申请。

就因区住房保障部门推迟或减少组织公开配租、趸租或参与配租房源减少，导致基础设施项目空置房源无法进行出租，空置率阶段性高于预期，进而影响该期间基础设施项目收益的，本公司承诺加强精细化管理，将原有公租房运营管理部门进行细化，各项目运营中心直接对接各区住保部门，加强对接沟通工作，提升配租效率，推动基础设施项目按照预期进行配租相关工作。

就因公租房税收优惠政策调整或无法继续延长，导致项目公司需要缴纳当前减免的税费，进而影响项目公司的可供分配现金流的，本公司作为本基金运营管理机构承诺，在相关税收优惠执行期限到期前与北京市税务部门进行沟通，确认相关税收优惠是否可延续，并根据税收政策情况提前争取税收、出租价格等有关政府支持政策，以减少税收政策变动带来的影响。

特此承诺。

（以下无正文）

北京保障房中心有限公司（盖章）

2022年6月27日



北京保障房中心有限公司

承诺函

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所：

就北京保障房中心有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人以海淀区文龙家园公租房项目和朝阳区熙悦尚郡公租房项目作为底层基础设施项目（以下简称“基础设施项目”），申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）之相关事项，本公司说明承诺如下：

根据《公共租赁住房管理办法》《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（京建法〔2015〕14号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10号）、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》（京住发字〔2012〕109号）的相关规定，符合《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请，由相关区县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人，公租房产权人每月5日（含）前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况，并通过系统报送区县住房保障管理部门，区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后，将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的，区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴，待其补齐相应租金后一并补发。

本公司承诺，基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定，租金补贴由区县住房保障管理部门直接发放至承租人账户，由承租人自由支配，基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

特此承诺。

（以下无正文）



北京保障房中心有限公司 (盖章)

2022 年 6 月 27 日

北京保障房中心有限公司

关于申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点的 承诺函

根据《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》(证监发〔2020〕40号)、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号)、《国家发展改革委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)等适用法律规定,北京保障房中心有限公司(简称“北京保障房中心”)拟以持有的海淀文龙家园公租房项目(简称“文龙家园项目”)和熙悦尚郡公租房项目(简称“熙悦尚郡项目”)作为底层基础设施项目,申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金(简称“基础设施REITs”)。

北京保障房中心作为基础设施REITs的原始权益人及运营管理机构特作出如下承诺:

1. 原始权益人已经提供了本次基础设施REITs申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料,原始权益人承诺并确认该等材料真实、有效、合规、完备,不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,上述材料上所有签字与印章真实,复印件与原件一致。
2. 截至本函出具之日,原始权益人近3年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录,基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题,亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。
3. 原始权益人披露了基础设施REITs所涉转让事宜相关的所有限定条件,对资产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。
4. 原始权益人承诺拟将90%(含)以上的募集资金净回收资金(指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金)用于下列项目(简称“拟新投资的项目”),或其他经批准同意的租赁住房项目:



类别		募集资金投资项目情况
项目名称		焦化厂剩余地块住房项目
项目总投资 (亿元)		57.10
项目资本金 (亿元)		17.13
项目资本金缺口 (亿元)		6.77
建设内容和规模		项目总用地面积 209907.41 平方米，用地性质为二类居住用地、基础教育用地、公园绿地，总建筑面积为 463508.96 平方米，其中地上建筑面积 310893.49 平方米，地下建筑面积 152615.47 平方米。项目拟建设 672 套安置房、1869 套公租房并配建中学、幼儿园和公交场站等公共服务配套设施。
前期工作进展		项目目前已取得建设主体的批复、选址意见书、项目核准批复、“多规合一”综合会商意见、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。
(拟) 开工时间		2020 年
拟使用募集资金规模 (亿元)	北京保障房中心	6.77
募集资金投入项目的具体方式	北京保障房中心	资本金投入

截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟，项目符合国家政策和原始权益人主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。原始权益人承诺将以项目资本金方式将募集资金用于拟新投资的项目。

- 原始权益人承诺基础设施 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 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按要求缴纳(或全额补偿其他相关缴税主体)相应税金并承担所有相关经济 and 法律责任。
- 针对基础设施项目的运营管理安排，为促进项目持续健康平稳运营，原始权益人做出如下保障措施承诺：

原始权益人北京保障房中心有限公司将作为运营管理机构在基金存续期内受基金管理人委托为基础设施项目提供运营管理服务。在《运营管理服务协议》中，明确运营管理机构与基金管理人的激励约束机制及奖惩标准、运营管理权责利关系，以及解聘、更换运营管理机构的条件和程

序，促进基础设施项目平稳运营。

本承诺函自原始权益人的法定代表人签字并加盖公章之日起生效。

(以下无正文)



(本页无正文，为《北京保障房中心有限公司关于申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点的承诺函》之盖章页)



北京保障房中心有限公司(公章)

法定代表人(签章): 金焱

2022年3月31日

承诺函

华夏基金管理有限公司

中信证券股份有限公司：

北京燕保宜业住房租赁有限公司（以下简称“SPV 公司”）与北京燕保宜居住房租赁有限公司（以下简称“燕保宜居”）拟于中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划设立后进行反向吸收合并，北京保障房中心有限公司（以下简称“北京保障房中心”）承诺：

在公募基金发行成功后，燕保宜居与 SPV 公司将在燕保宜居股东变更登记为 SPV 公司之日起六个月内，完成燕保宜居对 SPV 公司的反向吸收合并事宜并进行相应的工商注销、变更登记。

若燕保宜居与 SPV 公司未能完成反向吸收合并，则燕保宜居因未完成反向吸收合并多缴纳的所得税款由北京保障房中心承担，北京保障房中心将及时支付给燕保宜居。

（以下无正文）

北京保障房中心有限公司（公章）

2022 年 8 月 4 日



北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

2019 年度、2020 年度、2021 年度及
截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
备考财务报表及审计报告

专项审计报告



防伪编码: 31000007202249659X

被审计单位名称: 华夏基金管理有限公司

审计内容:

报告文号: 普华永道中天特审字(2022)第4155号

签字注册会计师: 刘磊

注册会计师编号: 110001750035

签字注册会计师: 任丽君

注册会计师编号: 310000073088

事务所名称: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 021-23238888

事务所地址: 中国上海市浦东新区东育路588号前滩中心42楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间

	页码
审计报告	1 - 4
备考财务报表	
备考资产负债表	1
备考利润表	2
备考财务报表附注	3 - 22

审计报告

普华永道中天特审字(2022)第 4155 号
(第一页, 共四页)

华夏基金管理有限公司董事会:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了北京保障房中心有限公司(以下称“北京保障房”)所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务(以下合称“北京保障房物业经营业务”)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 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的备考利润表以及备考财务报表附注(以下称“备考财务报表”)。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于北京保障房及华夏基金管理有限公司(以下称“华夏基金公司”),并履行了职业道德方面的其他责任。

普华永道中天特审字(2022)第 4155 号
(第二页, 共四页)

三、强调事项—编制基础

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注二关于编制基础的说明, 上述备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。北京保障房管理层编制备考财务报表是为了设立公开募集基础设施证券投资基金之用, 因此, 备考财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项—使用限制

本报告仅向华夏基金公司董事会出具, 供其就在上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金并上市的目的而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用, 不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、管理层和治理层对备考财务报表的责任

北京保障房管理层负责按照备考财务报表附注二所述的相关编制基础编制备考财务报表(包括确定备考财务报表附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制备考财务报表是可以接受的), 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。华夏基金公司管理层负责监督备考财务报表的编制, 确保备考财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

在编制备考财务报表时, 北京保障房管理层负责评估北京保障房物业经营业务的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算北京保障房物业经营业务、终止运营或别无其他现实的选择。

华夏基金公司及北京保障房治理层负责监督备考财务报告过程。

六、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一)识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二)了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三)评价北京保障房管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对北京保障房管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对北京保障房物业经营业务持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请备考报表使用者注意备考财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致北京保障房物业经营业务不能持续经营。

普华永道中天特审字(2022)第 4155 号
(第四页, 共四页)

六、注册会计师对备考财务报表审计的责任(续)

(五)评价备考财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容。

我们与华夏基金公司及北京保障房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。

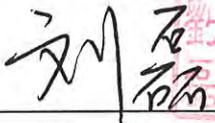
普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2022年6月27日

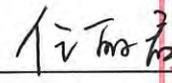


注册会计师

注册会计师



刘磊



任丽君



北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考资产负债表

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
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	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					
应收账款	五(1)	935,116.77	1,003,308.21	494,578.12	326,737.12
预付款项	五(2)	-	271,736.85	271,736.85	271,736.85
流动资产合计		<u>935,116.77</u>	<u>1,275,045.06</u>	<u>766,314.97</u>	<u>598,473.97</u>
非流动资产					
投资性房地产	五(3)	670,455,035.58	674,182,638.25	687,789,806.09	701,968,886.70
非流动资产合计		<u>670,455,035.58</u>	<u>674,182,638.25</u>	<u>687,789,806.09</u>	<u>701,968,886.70</u>
资产总计		<u>671,390,152.35</u>	<u>675,457,683.31</u>	<u>688,556,121.06</u>	<u>702,567,360.67</u>
流动负债					
应付账款	五(4)	804,811.46	759,521.99	759,521.99	759,880.46
预收款项	五(5)	2,982,642.64	5,082,355.18	5,289,584.01	5,837,867.12
其他应付款	五(6)	7,103,670.47	6,808,998.13	6,562,496.81	6,387,087.33
一年内到期的 非流动负债	五(7)、(8)	5,148,807.84	5,148,807.84	2,440,535.34	2,440,535.34
流动负债合计		<u>16,039,932.41</u>	<u>17,799,683.14</u>	<u>15,052,138.15</u>	<u>15,425,370.25</u>
非流动负债					
长期借款	五(8)	435,726,154.90	435,726,154.90	439,906,690.24	444,087,225.58
长期应付款	五(9)	1,026,924.84	1,026,924.84	3,735,197.34	3,735,197.34
非流动负债合计		<u>436,753,079.74</u>	<u>436,753,079.74</u>	<u>443,641,887.58</u>	<u>447,822,422.92</u>
负债总计		<u>452,793,012.15</u>	<u>454,552,762.88</u>	<u>458,694,025.73</u>	<u>463,247,793.17</u>
净资产合计		<u>218,597,140.20</u>	<u>220,904,920.43</u>	<u>229,862,095.33</u>	<u>239,319,567.50</u>
负债及净资产合计		<u>671,390,152.35</u>	<u>675,457,683.31</u>	<u>688,556,121.06</u>	<u>702,567,360.67</u>

后附备考财务报表附注为备考财务报表的组成部分。

企业负责人:

金义火

主管会计工作的负责人:

张明

会计机构负责人:

李宇

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考利润表

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	截至2022年 3月31日止 三个月期间	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	五(10)	17,592,793.41	69,167,128.02	65,924,946.37	63,018,348.16
减：营业成本	五(10)、(11)	(5,344,237.31)	(21,337,539.53)	(22,417,688.99)	(22,561,848.99)
管理费用	五(11)	(658,346.99)	(2,593,256.15)	(2,026,287.99)	(2,206,524.79)
财务费用	五(12)	(4,405,479.55)	(19,103,556.15)	(20,173,946.64)	(18,722,001.68)
其中：利息费用		(4,405,479.55)	(19,103,556.15)	(20,173,946.64)	(18,722,001.68)
资产减值损失	五(13)		-	(44,833.37)	(705,447.76)
信用减值损失	五(14)	5,456.84	(330,789.72)	-	-
二、营业利润		7,190,186.40	25,801,986.47	21,262,189.38	18,822,524.94
三、利润总额		7,190,186.40	25,801,986.47	21,262,189.38	18,822,524.94
减：所得税费用		(1,797,546.60)	(6,450,496.62)	(5,315,547.35)	(4,705,631.24)
四、净利润		5,392,639.80	19,351,489.85	15,946,642.03	14,116,893.70
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		5,392,639.80	19,351,489.85	15,946,642.03	14,116,893.70

后附备考财务报表附注为备考财务报表的组成部分。

企业负责人：  主管会计工作的负责人：  会计机构负责人： 

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 基本情况

(a) 本公司基本情况

北京保障房中心有限公司(以下称“本公司”)的前身为北京市保障性住房建设投资中心，系由北京市人民政府国有资产监督管理委员会(以下称“北京市国资委”)出资设立的全民所有制企业，成立时间为 2011 年。

于 2021 年 11 月 23 日，根据北京市国资委出具的《关于在北京市保障性住房建设投资中心实施公司制改制的批复》(京国资【2021】150 号)，本公司改制为国有独资公司。本公司的经营范围包括保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设以及经房屋管理部门批准后出售保障性住房等。

于 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间，本公司的实际经营业务包括公共租赁住房项目的运营、公共租赁住房项目的建设管理、机构公共租赁住房项目的管理以及储备房销售等。

(b) 本次交易的基本情况

本公司拟于 2022 年 8 月将持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房项目(以下称“目标资产”)及与目标资产租赁业务相关的合同项下的全部权利和义务(以下称“交易标的”或“文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务”)划转至北京燕保宜居住房租赁有限公司(以下称“项目公司”)用于公开募集基础设施证券投资基金(以下称“基础设施基金”)发行。

于 2022 年，华夏基金管理有限公司(以下称“华夏基金”)拟作为基金管理人设立基础设施基金，拟由其关联公司中信证券股份有限公司(以下称“中信证券”)作为计划管理人设立资产支持专项计划(以下称“专项计划”)，基础设施基金将全额持有专项计划份额。基础设施基金于上海证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将项目公司注入专项计划，并最终实现注入基础设施基金之目的。

专项计划拟以上述方式取得项目公司持有的交易标的，本公司持有的除目标资产外的公共租赁住房称为“非交易标的”。

本公司管理层为上述交易的目的编制了本备考财务报表并由本公司企业负责人于 2022 年 6 月 27 日批准报出。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 备考财务报表的编制基础

本公司管理层根据与华夏基金于 2022 年 6 月签署的备考财务报表编制基础备忘录编制本备考财务报表，是为了反映交易标的 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 3 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的经营成果，以设立公开募集基础设施证券投资基金之用，不适用于其他目的。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示 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 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。本备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

本公司持有的不同项目的资产产权清晰、物理特征可明确区分。本公司历史会计记录中，对交易标的的收入、主要成本、资产及负债均单独进行会计核算。本备考财务报表基于本公司历史会计记录，按照下述编制基础及附注三所述主要会计政策进行编制。

(1)在编制备考资产负债表时：

- (a) 本次交易拟划转入项目公司的标的资产，即投资性房地产，原值按照其于本公司的历史成本反映。
- (b) 交易标的在备考财务报表资产负债表日的经营性往来款项余额如应收账款、预付款项、预收款项、应付账款、其他应付款及长期应付款、为收购目标资产借入的专门借款，按照其于本公司的原账面价值反映。
- (c) 按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 备考财务报表的编制基础(续)

(2)在编制备考利润表时：

- (a) 与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、财务费用、信用减值损失和资产减值损失直接纳入本备考利润表。
- (b) 同时为交易标的和非交易标的发生的成本费用，按照交易标的与非交易标的的经营面积进行分摊。
- (c) 所得税费用以所得税率 25%按照本备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

三 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 重要会计政策和会计估计(续)

(3) 应收款项

应收款项仅包括应收租赁款。本备考报告主体对外出租物业形成的租赁应收款，根据合同约定的金额在租赁期内按直线法确认租金收入并相应形成应收账款，以摊余成本计量。

(3.1) 自 2021 年 1 月 1 日开始执行的会计政策

财政部于 2017 年颁布了修订后的《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 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期保值》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，本公司已于 2021 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，本备考财务报表执行的会计政策也进行了相应变更。

一减值

本备考报告主体对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

对于对外出租物业形成的租赁应收款，本备考报告主体按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本备考报告主体依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合

应收物业租赁款

对于划分为组合的应收账款，本备考报告主体参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 重要会计政策和会计估计(续)

(3) 应收款项(续)

(3.2) 2021年1月1日前执行的会计政策

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

本公司按组合计提坏账准备的比例列示如下：

账龄	计提坏账比例
180天以内(含180天，下同)	0.00%
180天到1年	50.00%
1年以上	100.00%

(4) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物和附属装修设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司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。

本公司对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧，对于本公司购买取得的投资性房地产，自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
土地使用权及房屋建筑物	60年	5%	1.58%
装修设施	15年	-	6.67%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 重要会计政策和会计估计(续)

(4) 投资性房地产(续)

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。

(5) 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。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 职工薪酬

职工薪酬是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各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。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。

(b) 离职后福利

本备考报告主体将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本备考报告主体向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本备考报告主体的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

- 基本养老保险

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。

(c) 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。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 借款费用

本备考报告主体发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为构建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为构建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占有一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(8) 借款

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

(9) 租赁

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》(以下简称“新租赁准则”)，本公司已自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。本备考财务报表中出租人的相关会计政策也进行了相应变更，相关会计政策的变更对本备考财务报表没有重大影响。

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本备考报告主体仅存在经营租赁。

经营租赁的租金收入根据合同约定的金额在租赁期内按照直线法确认。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 税项

(1) 本备考报告主体适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	25%

(a) 本备考报告主体按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳所得税，所得税率为 25%。

(2) 税收优惠

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号)及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号)，2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，本公司购买住房作为公共租赁住房，免征契税和印花税；单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考财务报表项目附注

(1) 应收账款

	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收账款	2,076,726.90	2,150,375.18	1,310,855.37	1,098,181.00
减：坏账准备	(1,141,610.13)	(1,147,066.97)	(816,277.25)	(771,443.88)
净额	935,116.77	1,003,308.21	494,578.12	326,737.12

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

于 2022 年 3 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

	2022 年 3 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	金额	整个存续 期预期信 用损失率	坏账准备	金额	整个存续 期预期信 用损失率	坏账准备
180 天以内	844,408.88	0.00%	-	825,574.58	0.00%	-
180 天到 1 年	181,415.78	50.00%	(90,707.89)	355,467.27	50.00%	(177,733.64)
1 年以上	1,050,902.24	100.00%	(1,050,902.24)	969,333.33	100.00%	(969,333.33)
合计	2,076,726.90		(1,141,610.13)	2,150,375.18		(1,147,066.97)

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，按组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
180 天以内	409,163.82	31.22%	-	248,041.14	22.59%	-
180 天到 1 年	170,828.61	13.03%	(85,414.31)	157,391.96	14.33%	(78,695.98)
1 年以上	730,862.94	55.75%	(730,862.94)	692,747.90	63.08%	(692,747.90)
合计	1,310,855.37	100.00%	(816,277.25)	1,098,181.00	100.00%	(771,443.88)

截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间，本备考报告主体收回或转回坏账损失为 5,456.84 元；2021 年度、2020 年度及 2019 年度，本备考报告主体计提的坏账损失分别为 330,789.72 元、44,833.37 元及 705,447.76 元。

于 2022 年 3 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，无质押的应收账款。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考财务报表项目附注(续)

(2) 预付款项

	2022年 3月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
预付物业费	-	271,736.85	271,736.85	271,736.85

于2022年3月31日、2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，本备考报告主体持有的预付款项的账龄均在一年内。

(3) 投资性房地产

	土地使用权 及房屋建筑物	装修设施	合计
原价			
2019年1月1日	700,788,052.15	54,869,324.05	755,657,376.20
本年变动	-	508,398.80	508,398.80
2019年12月31日	700,788,052.15	55,377,722.85	756,165,775.00
累计折旧			
2019年1月1日	(29,797,915.54)	(9,642,382.57)	(39,440,298.11)
本年计提	(11,095,810.82)	(3,660,779.37)	(14,756,590.19)
2019年12月31日	(40,893,726.36)	(13,303,161.94)	(54,196,888.30)
账面价值			
2019年12月31日	659,894,325.79	42,074,560.91	701,968,886.70
	土地使用权 及房屋建筑物	装修设施	合计
原价			
2019年12月31日	700,788,052.15	55,377,722.85	756,165,775.00
本年变动	-	611,978.29	611,978.29
2020年12月31日	700,788,052.15	55,989,701.14	756,777,753.29
累计折旧			
2019年12月31日	(40,893,726.36)	(13,303,161.94)	(54,196,888.30)
本年计提	(11,095,810.82)	(3,695,248.08)	(14,791,058.90)
2020年12月31日	(51,989,537.18)	(16,998,410.02)	(68,987,947.20)
账面价值			
2019年12月31日	659,894,325.79	42,074,560.91	701,968,886.70
2020年12月31日	648,798,514.97	38,991,291.12	687,789,806.09

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考财务报表项目附注(续)

(3) 投资性房地产(续)

	土地使用权 及房屋建筑物	装修设施	合计
原价			
2020年12月31日	700,788,052.15	55,989,701.14	756,777,753.29
本年变动	-	1,229,296.68	1,229,296.68
2021年12月31日	<u>700,788,052.15</u>	<u>57,218,997.82</u>	<u>758,007,049.97</u>
累计折旧			
2020年12月31日	(51,989,537.18)	(16,998,410.02)	(68,987,947.20)
本年计提	(11,095,810.82)	(3,740,653.70)	(14,836,464.52)
2021年12月31日	<u>(63,085,348.00)</u>	<u>(20,739,063.72)</u>	<u>(83,824,411.72)</u>
账面价值			
2020年12月31日	<u>648,798,514.97</u>	<u>38,991,291.12</u>	<u>687,789,806.09</u>
2021年12月31日	<u>637,702,704.15</u>	<u>36,479,934.10</u>	<u>674,182,638.25</u>
原价			
2021年12月31日	700,788,052.15	57,218,997.82	758,007,049.97
本期变动	-	-	-
2022年3月31日	<u>700,788,052.15</u>	<u>57,218,997.82</u>	<u>758,007,049.97</u>
累计折旧			
2021年12月31日	(63,085,348.00)	(20,739,063.72)	(83,824,411.72)
本期计提	(2,773,952.71)	(953,649.96)	(3,727,602.67)
2022年3月31日	<u>(65,859,300.71)</u>	<u>(21,692,713.68)</u>	<u>(87,552,014.39)</u>
账面价值			
2021年12月31日	<u>637,702,704.15</u>	<u>36,479,934.10</u>	<u>674,182,638.25</u>
2022年3月31日	<u>634,928,751.44</u>	<u>35,526,284.14</u>	<u>670,455,035.58</u>

截至2022年3月21日止三个月期间、2021年度、2020年度及2019年度投资性房地产折旧中计入主营业务成本的金额分别为3,727,602.67元、14,836,464.52元、14,791,058.90元及14,756,590.19元。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考财务报表项目附注(续)

(3) 投资性房地产(续)

于2013年2月6日，北京保障房与交通银行股份有限公司北京官园支行签订的合同编号为【30310002】《固定资产借款合同》，以北京市海淀区文龙家园一里1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼作为抵押物。除此以外，目标资产没有被抵押或质押(附注五(8))。

于2022年3月31日、2021年12月31日、2020年12月31日、2019年12月31日，已抵押投资性房地产的账面价值分别为432,696,169.58元(原价：502,345,028.29元)、435,153,054.19元(原价：502,345,028.29元)、443,677,349.77元(原价：501,115,731.61元)及452,773,558.11元(原价：500,503,753.32元)。截至本备考报告批准报出日，该笔借款已提前偿清，抵押物已办理解押登记。

(4) 应付账款

	2022年 3月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
应付物业费	<u>804,811.46</u>	<u>759,521.99</u>	<u>759,521.99</u>	<u>759,880.46</u>

(5) 预收款项

	2022年 3月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
预收租金	<u>2,982,642.64</u>	<u>5,082,355.18</u>	<u>5,289,584.01</u>	<u>5,837,867.12</u>

(6) 其他应付款

	2022年 3月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
应付租户押金	6,195,949.53	6,191,425.93	5,994,215.64	5,792,490.73
其他	<u>907,720.94</u>	<u>617,572.20</u>	<u>568,281.17</u>	<u>594,596.60</u>
合计	<u>7,103,670.47</u>	<u>6,808,998.13</u>	<u>6,562,496.81</u>	<u>6,387,087.33</u>

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考财务报表项目附注(续)

(7) 一年内到期的非流动负债

	2022年 3月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
一年内到期的长期 应付款(附注五 (9))	2,708,272.50	2,708,272.50	-	-
一年内到期的长期 借款(附注五(8))	2,440,535.34	2,440,535.34	2,440,535.34	2,440,535.34
合计	<u>5,148,807.84</u>	<u>5,148,807.84</u>	<u>2,440,535.34</u>	<u>2,440,535.34</u>

(8) 长期借款

	2022年 3月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
信用借款	158,146,690.24	158,146,690.24	160,587,225.58	163,027,760.92
抵押借款	<u>280,020,000.00</u>	<u>280,020,000.00</u>	<u>281,760,000.00</u>	<u>283,500,000.00</u>
小计	438,166,690.24	438,166,690.24	442,347,225.58	446,527,760.92
减：一年内到期 的非流动负债 其中： 信用借款	(2,440,535.34)	(2,440,535.34)	(2,440,535.34)	(2,440,535.34)
抵押借款	-	-	-	-
净额	<u>435,726,154.90</u>	<u>435,726,154.90</u>	<u>439,906,690.24</u>	<u>444,087,225.58</u>

于2022年3月31日、2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，北京保障房持有金额分别为158,146,690.24元、158,146,690.24元、160,587,225.58元及163,027,760.92元的信用借款，用于熙悦尚郡公租房项目。于2022年4月2日，该笔借款已由北京保障房使用自有资金提前偿清。

于2022年3月31日、2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，金额分别为280,020,000.00元、280,020,000.00元、281,760,000.00元及283,500,000.00元的抵押借款系由北京市海淀区文龙家园一里1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼作为抵押物借入。于2022年4月2日，该笔借款已由北京保障房使用自有资金提前偿清，且抵押物已办理解押登记。

于2022年3月31日、2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，长期借款的利率区间分别为3.90%至4.17%、3.95%至4.41%、4.17%至4.90%及4.41%至4.90%。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考财务报表项目附注(续)

(9) 长期应付款

	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付投资性房地产收 购款	2,708,272.50	2,708,272.50	2,708,272.50	2,708,272.50
应付维修工程款	1,026,924.84	1,026,924.84	1,026,924.84	1,026,924.84
小计	<u>3,735,197.34</u>	<u>3,735,197.34</u>	<u>3,735,197.34</u>	<u>3,735,197.34</u>
减：一年内到期的 长期应付款				
其中：应付投 资性房地产 收购款	<u>(2,708,272.50)</u>	<u>(2,708,272.50)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
净额	<u>1,026,924.84</u>	<u>1,026,924.84</u>	<u>3,735,197.34</u>	<u>3,735,197.34</u>

上述应付投资性房地产收购款及应付工程款是预留的保修质保金，其中 2,708,272.50 元的到期日为 2022 年 10 月 12 日，1,026,924.84 元的到期日为 2023 年 7 月 3 日。

(10) 营业收入和营业成本

	截至 2022 年 3 月 31 日 三个月期间		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
一公租房租赁	<u>17,592,793.41</u>	<u>5,344,237.31</u>	<u>69,167,128.02</u>	<u>21,337,539.53</u>
	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
一公租房租赁	<u>65,924,946.37</u>	<u>22,417,688.99</u>	<u>63,018,348.16</u>	<u>22,561,848.99</u>

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考财务报表项目附注(续)

(11) 费用按性质分类

利润表中的营业成本和管理费用按照性质分类，列示如下：

	截至 2022 年 3 月 31 日 三个月期间	2021 年度	2020 年度	2019 年度
折旧和摊销费用	3,801,411.23	15,104,454.68	14,969,875.15	14,907,610.18
职工薪酬	857,049.85	3,419,776.44	3,241,984.31	4,536,190.19
物业费	905,325.75	3,553,517.15	3,860,033.41	3,363,389.00
维修保养费	130,962.47	669,925.65	1,010,884.27	721,846.78
能源费	156,654.03	312,051.61	445,302.47	283,393.72
租赁费	51,511.71	301,362.10	381,531.61	285,742.64
行政办公费	42,221.66	176,681.35	219,790.13	232,425.49
技术服务费	23,810.74	126,122.09	96,211.58	82,877.65
其他	33,636.86	266,904.61	218,364.05	354,898.13
合计	<u>6,002,584.30</u>	<u>23,930,795.68</u>	<u>24,443,976.98</u>	<u>24,768,373.78</u>

(12) 财务费用

	截至 2022 年 3 月 31 日 三个月期间	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息支出	<u>4,405,479.55</u>	<u>19,103,556.15</u>	<u>20,173,946.64</u>	<u>18,722,001.68</u>

(13) 资产减值损失

	截至 2022 年 3 月 31 日 三个月期间	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款坏账损失	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44,833.37</u>	<u>705,447.76</u>

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 备考财务报表项目附注(续)

(14) 信用减值损失

	截至 2022 年 3 月 31 日 三个月期间	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款坏 账(转回)/ 损失	<u>(5,456.84)</u>	<u>330,789.72</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

六 金融工具及其风险

目标资产的经营活动会面临各种金融风险：信用风险和流动性风险。整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

(1) 信用风险

北京保障房对信用风险按组合分类进行管理，信用风险主要产生于银行存款及应收账款等。

银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，北京保障房认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款，北京保障房设定相关政策以控制信用风险敞口，包括收取金额为 1 个月租金的租赁押金，对信用风险进行前置管理；同时，定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，会采用书面催款或法院诉讼等方式，以确保整体信用风险在可控的范围内。

(2) 流动性风险

北京保障房负责目标资产的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，在预见到资金缺口时，通过融资或从关联方获取资金支持，以满足短期和长期的资金需求。

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公租房租赁经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 金融工具及其风险(续)

(2) 流动性风险(续)

于资产负债表日, 各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

	2022年3月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	804,811.46	-	-	-	804,811.46
其他应付款	7,103,670.47	-	-	-	7,103,670.47
一年内到期的非流动负债(含利息)	22,979,395.95	-	-	-	22,979,395.95
长期借款(含利息)	-	20,185,230.64	314,622,439.78	195,301,490.09	530,109,160.51
长期应付款	-	1,026,924.84	-	-	1,026,924.84
合计	30,887,877.88	21,212,155.48	314,622,439.78	195,301,490.09	562,023,963.23
	2021年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	759,521.99	-	-	-	759,521.99
其他应付款	6,808,998.13	-	-	-	6,808,998.13
一年内到期的非流动负债(含利息)	23,049,023.72	-	-	-	23,049,023.72
长期借款(含利息)	-	20,237,126.43	317,544,916.26	196,821,132.13	534,603,174.82
长期应付款	-	1,026,924.84	-	-	1,026,924.84
合计	30,617,543.84	21,264,051.27	317,544,916.26	196,821,132.13	566,247,643.50

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公租房经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

六 金融工具及其风险(续)

(2) 流动性风险(续)

	2020年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	759,521.99	-	-	-	759,521.99
其他应付款	6,562,496.81	-	-	-	6,562,496.81
一年内到期的非流动负债(含利息)	21,635,397.37	-	-	-	21,635,397.37
长期借款(含利息)	-	21,531,772.58	333,175,930.08	205,532,972.10	560,240,674.76
长期应付款	-	2,708,272.50	1,026,924.84	-	3,735,197.34
合计	28,957,416.17	24,240,045.08	334,202,854.92	205,532,972.10	592,933,288.27
	2019年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	759,880.46	-	-	-	759,880.46
其他应付款	6,387,087.33	-	-	-	6,387,087.33
一年内到期的非流动负债(含利息)	23,392,769.80	-	-	-	23,392,769.80
长期借款(含利息)	-	22,875,722.12	351,336,221.40	214,348,436.86	588,560,380.38
长期应付款	-	-	3,735,197.34	-	3,735,197.34
合计	30,539,737.59	22,875,722.12	355,071,418.74	214,348,436.86	622,835,315.31

北京保障房中心有限公司
所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务

备考财务报表附注

2019年度、2020年度、2021年度及截至2022年3月31日止三个月期间
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于2022年3月31日、2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，无持续的以公允价值计量的资产。

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

于2022年3月31日、2021年12月31日、2020年12月31日及2019年12月31日，无非持续的以公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款及长期借款。不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差较小。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2022年9月1日(预计基金成立日)
至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额测算报告及审核报告



专项审计报告



防 伪 编 码： 31000007202211434B

被审计单位名称： 华夏基金管理有限公司

审 计 内 容： 向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请
文件之用

报 告 文 号： 普华永道中天特审字(2022)第4450号

签字注册会计师： 刘磊

注 师 编 号： 110001750035

签字注册会计师： 任丽君

注 师 编 号： 310000073088

事 务 所 名 称： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话： 021-23238888

事 务 所 地 址： 中国上海市浦东新区东育路588号前滩中心42楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间
及2023年度可供分配金额测算报告及审核报告

内容	页码
审核报告	1
可供分配金额测算报告	
可供分配金额计算表	1
可供分配金额计算表附注	2 – 39



普华永道

审核报告

普华永道中天特审字(2022)第4450号

华夏基金管理有限公司董事会:

我们审核了后附的由华夏基金管理有限公司(以下称“华夏基金”)编制的华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度可供分配金额计算表及其附注(以下称“可供分配金额测算报告”)。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。华夏基金管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在可供分配金额计算表附注五及附注六中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照可供分配金额计算表附注四所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供华夏基金就在上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金并上市的目的而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用,不得用作其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2022年8月2日



注册会计师

刘磊

注册会计师

任丽君

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
 可供分配金额计算表
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

本可供分配金额测算报告是华夏基金管理有限公司(以下称“华夏基金”)管理层在最佳估计假设的基础上编制的, 但所依据的各种假设具有不确定性, 投资者进行投资决策时应谨慎使用。

项目	项目说明	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日 止期间 预测数	2023年度 预测数
一、净利润	—	6,656,022.57	29,146,363.65
折旧和摊销	六、5(2)/八、1(3)(b)	7,810,665.61	23,431,996.84
利息支出	六、11	-	-
所得税费用	六、6/八、3	249,081.18	(2,130,396.54)
二、税息折旧及摊销前利润		14,715,769.36	50,447,963.95
三、其他调整			
基础设施基金发行份额募集的资金 收购基础设施项目所支付的 现金净额	六、1	1,152,000,000.00	-
支付的所得税费用	六、3/八、8	(1,133,362,280.22)	-
应收项目的变动	六、6/八、3	(1,778,693.73)	(91,647.09)
应付项目的变动	六、14/八、4	(1,154,651.93)	(520,046.15)
支付基金设立日前归属于原始权益 人的利润	六、15/八、5	4,796,344.29	1,136,766.76
加: 期初/年初现金余额	八、9	(2,460,044.11)	-
减: 本期/本年分配金额 未来合理的相关支出预留	六、20	-	(16,564,647.55)
— 预留资本性支出	六、16/八、6	(329,075.80)	(1,326,790.46)
— 预留不可预见费用	六、17	(1,150,000.00)	(1,000,000.00)
— 期末/年末经营性负债余额	六、18/八、7	(14,712,720.31)	(15,237,793.83)
四、本期/本年可供分配金额	八、10	16,564,647.55	49,600,249.29

后附的可供分配金额计算表附注为本可供分配金额计算表组成部分。

基金管理人负责人:



项目负责人: 意中园 岳峰 何中值



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
 可供分配金额计算表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 预测合并利润表

项目	项目说明	2022年9月1日	2023年度
		(预计基金成立日)至 2022年12月31日止期间 预测数	预测数
一、营业总收入		23,121,968.20	69,460,366.78
其中：营业收入	六、4/八、1(1)	23,093,038.41	69,285,810.01
利息收入	六、9/八、1(2)	28,929.79	174,556.77
二、营业总成本		(16,216,864.45)	(42,444,399.67)
其中：营业成本	六、5/八、1(3)	(11,604,656.09)	(34,932,823.98)
税金及附加	六、6/八、1(4)	(1,323,643.20)	(1,752,440.85)
管理人报酬	六、7/八、1(5)	(460,800.00)	(1,390,387.24)
托管费	六、7/八、1(5)	(38,400.00)	(115,865.60)
其他费用	六、8/八、1(6)	(2,789,365.16)	(2,001,428.80)
信用减值损失	六、12/八、1(7)	-	(2,251,453.20)
三、利润总额		6,905,103.75	27,015,967.11
减：所得税费用	六、6/八、3	(249,081.18)	2,130,396.54
四、净利润		6,656,022.57	29,146,363.65
五、综合收益总额		6,656,022.57	29,146,363.65

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
 2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
 可供分配金额计算表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 预测合并现金流量表

项目	项目说明	2022年9月1日	2023年度
		(预计基金成立日) 至2022年12月31日 止期间 预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,938,386.48	66,514,310.66
收到其他与经营活动有关的现金		28,929.79	174,556.77
经营活动现金流入小计		21,967,316.27	66,688,867.43
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,019,544.69)	(11,539,208.69)
支付给职工以及为职工支付的现金		(166,666.67)	(333,333.33)
支付的各项税费		(3,102,336.92)	(1,844,087.94)
支付其他与经营活动有关的现金		(1,100,000.00)	(1,999,200.00)
经营活动现金流出小计		(5,388,548.28)	(15,715,829.96)
经营活动产生的现金流量净额		16,578,767.99	50,973,037.47
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	六、3/八、8	(1,133,362,280.22)	-
投资活动现金流出小计		(1,133,362,280.22)	-
投资活动使用的现金流量净额		(1,133,362,280.22)	-
三、筹资活动产生的现金流量			
发行基金份额收到的现金	六、1	1,152,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		1,152,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	六、20/八、10	-	(16,564,647.55)
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	八、9	(2,460,044.11)	-
筹资活动现金流出小计		(2,460,044.11)	(16,564,647.55)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		1,149,539,955.89	(16,564,647.55)
四、现金净增加额			
加: 期初/年初现金余额		32,756,443.66	34,408,389.92
		-	32,756,443.66
五、期末/年末现金余额			
	八、10	32,756,443.66	67,164,833.58

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

三 基金简介

1 基金基本情况

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(以下称“本基金”)拟由华夏基金管理有限公司(以下称“华夏基金”)依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《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》、《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)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第1号—审核关注事项(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第2号—发售业务(试行)》、《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)》、《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》及其他有关法律法规的规定以及《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(以下称“基金合同”)的约定负责公开募集。本基金为契约型封闭式基金, 存续期限为基金合同生效日起 99 年, 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 1,152,000,000.00 元。本基金拟在成立后在上海证券交易所上市交易。本基金的基金管理人为华夏基金, 基金托管人为中国建设银行股份有限公司。

2 本基金所投资基础设施项目的基本情况

北京燕保宜居住房租赁有限公司(以下称“项目公司”)是由北京保障房中心有限公司(以下称“北京保障房中心”)于 2022 年 4 月 7 日在中华人民共和国北京市注册成立的有限责任公司(法人独资)。项目公司经批准的经营期限为无固定期限, 注册资本为 1,000,000.00 元。

于 2022 年 7 月 20 日, 北京保障房中心已将其所持有的文龙家园及熙悦尚郡公共租赁住房项目(以下合称“目标资产”)作为基础设施项目(以下称“标的基础设施项目”)出资至项目公司。北京保障房中心拟作为原始权益人申请公开募集本基金。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

三 基金简介(续)

3 本次交易基本情况

本基金计划于成立后通过持有中信证券股份有限公司(以下称“中信证券”)设立的中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划(以下称“专项计划”), 向北京保障房中心购买项目公司 100%的股权, 从而取得项目公司的股权及项目公司持有的基础设施项目。

根据华夏基金编制的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施投资基金招募说明书》(以下称“招募说明书”)及相关协议, 具体交易步骤如下:

- (1) 北京保障房中心于 2022 年 4 月 7 日设立项目公司, 于 2022 年 4 月 28 日完成 1,000,000.00 元出资。
- (2) 北京保障房中心于 2022 年 4 月 7 日设立北京燕保宜业住房租赁有限公司(以下称“SPV 公司”), 于 2022 年 4 月 28 日完成 10,000.00 元出资。
- (3) 北京保障房中心将标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权以及与目标资产相关的部分经营性资产和负债以净资产账面价值无偿划转至项目公司, 该事项已于 2022 年 7 月 20 日全部完成。
- (4) 根据《中信证券-北京保障房中心租赁住房 1 号资产支持专项计划标准条款》(以下称“专项计划标准条款”)及招募说明书, 华夏基金完成本基金的募集后, 拟以募集的资金用于认购专项计划全部份额, 认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。
- (5) 根据北京保障房中心与中信证券(代表专项计划)拟签署的《SPV 公司股权转让协议》, 中信证券代表专项计划投资人以人民币 1 万元作为对价收购北京保障房中心持有的 SPV 公司股权, 并以剩余募集资金向 SPV 公司增资约人民币 3.83 亿元同时发放股东借款约人民币 7.67 亿元。
- (6) 根据 SPV 公司与北京保障房中心拟签署的《项目公司股权转让协议》, SPV 公司收购北京保障房中心持有的项目公司股权, 收购对价约为人民币 11.50 亿元。
- (7) 项目公司反向吸收合并 SPV 公司, 从而继承 SPV 公司对专项计划的债务, 至此本次交易完成。

本次交易完成后, 本基金将持有专项计划全部份额, 专项计划将持有项目公司 100%股权和股东借款债权, 项目公司持有标的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

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。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 可供分配金额测算报告编制基础

本可供分配金额测算报告是本基金管理人华夏基金管理层根据本基金所投资的标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、财务预算以及附注五和附注六中列示的各项基本假设和特定假设的前提下, 本着谨慎的原则而编制的。本基金的可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会(以下称“中国证监会”)颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、上海证券交易所颁布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第1号—审核关注事项(试行)》及中国证券投资基金业协会(以下称“中国基金业协会”)颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

本基金将按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策与北京保障房中心按照特殊目的编制基础编制的2021年度备考财务报表所应用的主要会计政策无重大差异。主要会计政策详见附注七。

本可供分配金额测算报告的预测期间为2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度(以下称“预测期间”)。

本可供分配金额测算报告是基于本基金假设自预计基金成立日即2022年9月1日起合并专项计划、SPV公司及项目公司财务报表而编制的。

于2022年9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本基金、专项计划、SPV公司及项目公司。如附注三、3所述, 项目公司将于本基金成立后反向吸收合并SPV公司, 因此本可供分配金额测算报告是基于上述反向吸收合并交易按附注六、21中所述计划完成来编制。

本可供分配金额测算报告的编制日为2022年8月2日, 华夏基金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。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 可供分配金额测算报告的基本假设

- (1) 本基金及本基金所投资的基础设施项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化;
- (2) 本基金及本基金所投资的基础设施项目所涉及的税收政策无重大变化;
- (3) 本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营计划将如期实现, 不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响;
- (4) 本基金及本基金所投资的基础设施项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化;
- (5) 本基金及本基金所投资的基础设施项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响;
- (6) 现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化;
- (7) 本基金及本基金所投资的基础设施项目经营活动将不会受到新冠肺炎疫情的重大不利影响;
- (8) 无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 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

本基金根据评估机构对基础设施项目的评估价值和评估基准日后的期后事项, 预计募集资金为 1,152,000,000.00 元, 扣除本基金、专项计划及 SPV 公司预留支出后, 主要用于收购基础设施项目公司的股权(附注八、8)。本可供分配金额测算报告中, 上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项, 并在预测合并现金流量表(附注二)中列示为基础设施基金发行份额募集的资金。

2 购买标的基础设施项目

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, 原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。假设原始权益人及其关联方合计持有的本基金份额将不会构成其在本基金层面的控制, 并且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的履职情况的监督和考核, 从而原始权益人提供的运营管理服务也无法构成其在项目公司层面的控制。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不受原始权益人或其关联方控制, 本基金通过专项计划收购 SPV 公司的股权从而间接取得项目公司股权的交易将构成非同一控制下的并购交易。

3 本基金购买基础设施项目的对价及合并对价分摊

(1) 本基金购买标的基础设施项目的对价为股权对价, 股权对价按照《项目公司股权转让协议》确定。

股权的转让价款=基础设施基金实际募集规模-需预留的相关支出及交易税费

本基金收购基础设施项目所支付的现金净额=股权的转让价款-项目公司于基金成立日持有的现金=基础设施基金实际募集规模-需预留的相关支出及交易税费-专项计划为受让 SPV 公司股权而向 SPV 公司原股东支付的股权转让价款+SPV 公司于基金成立日持有的现金-项目公司于基金成立日持有的现金

本基金收购基础设施项目所支付的现金净额的相关预测详见附注八、8。

基于本基金成立后收购项目公司股权将构成非同一控制下企业合并的假设, 本基金于非同一控制下企业合并中取得的可辨认净资产于购买日的公允价值高于项目公司净资产账面价值的部分分摊至项目公司的投资性房地产, 并按照投资性房地产原有折旧年限计算调整折旧额。根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司于 2022 年 7 月 29 日出具的估价报告, 文龙家园项目的公允价值为 732,000,000 元、熙悦尚郡项目的公允价值为 419,000,000 元。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 可供分配金额测算报告的特定假设(续)

4 营业收入

营业收入主要包括项目公司的租金收入。假设于 2022 年 8 月 1 日, 标的基础设施项目的所有权转由项目公司持有, 原租赁合同项下的全部权利和义务也全部由项目公司承继。于预测期间, 营业收入的金额根据正在执行的租赁合同约定及根据标的基础设施项目的历史经营数据, 并考虑预测期间的出租率、租金水平等因素之后, 对预测期间的租金收入进行预测。

各标的的基础设施项目总可出租面积如下表所示(单位: 平方米):

	总可出租面积
文龙家园项目	76,564.72
熙悦尚郡项目	36,231.58

相关预测详见附注八、1(1)。

5 营业成本

营业成本主要包括基础设施项目运营的各项成本, 包括运营管理服务费、折旧和摊销以及能源费等:

- (1) 运营管理服务费根据本基金拟签署的《关于华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》(以下称“运营管理服务协议”)约定的金额及定价机制预测。
- (2) 折旧摊销是基于本基金收购项目公司的合并对价分摊, 将购买对价分摊至投资性房地产的金额作为初始入账成本, 假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变, 以此考虑预测期间投资性房地产的折旧和摊销。
- (3) 能源费参照历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。
- (4) 假设项目公司于预测期间不存在新增投资性房地产。

相关预测详见附注八、1(3)。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 可供分配金额测算报告的特定假设(续)

6 税项

增值税及其附加税费、房产税、印花税、城镇土地使用税、企业所得税等税项根据预测期间相关纳税主体适用的税率及预测的纳税基础进行预测。

相关预测详见附注八、1(4)及八、3。

7 管理人报酬及托管费

本基金及专项计划管理人报酬、托管费在预测期间按照拟签署的基金合同及专项计划标准条款约定的费率和计算方法, 并依据预测期间基金净资产进行预测。

相关预测详见附注八、1(5)。

8 其他费用

其他费用主要包括基础设施项目的各项日常经营费用, 包括专业服务费、管理人员薪酬、保险费等。其中专业服务费参照本基金预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测; 管理人员薪酬参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测; 保险费按照本基金未来的投保计划进行预测。

相关预测详见附注八、1(6)。

9 利息收入

利息收入主要为存放银行的存款产生的利息, 本基金计划将募集的资金全部用于购买项目公司股权及相关税费等必要支出款项, 本基金的银行存款主要为项目公司存放于银行的活期存款, 本基金依据对预测期间银行存款平均余额的预测及现行活期存款利率对利息收入进行预测。

相关预测详见附注八、1(2)。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 可供分配金额测算报告的特定假设(续)

10 投资收益

本基金计划将募集的资金全部投资于基础设施项目公司, 于预测期间暂无其他投资计划, 故预测投资收益为零。

11 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。

12 信用减值损失

本基金参照标的基础设施项目历史实际发生情况及其他已知因素进行预测。

相关预测详见附注八、1(7)。

13 其他收入及费用

其他收入及费用主要包括资产处置收益、资产减值损失及营业外收入/支出等其他利润表项目。本基金依据基础设施项目资产的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期, 预测不存在重大的上述其他收入及费用发生, 故预测金额为零。

14 应收项目的收款

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际收款情况及其他已知因素对收入的收款进行预测, 并且预计相关的结算方式于预测期间不变。

相关预测详见附注八、4。

15 应付项目的支付

本基金根据已签订的相关合同以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

相关预测详见附注八、5。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 可供分配金额测算报告的特定假设(续)

16 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, 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, 并依据基础设施资产的现有运营情况和预计使用年限预测每年资本性支出的使用, 实际使用根据基础设施项目的运营情况作相应调整。标的的基础设施项目分别于 2015 年及 2018 年建成投入运营, 成新率高, 且历史期间发生修理费金额不重大。综上, 本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

相关预测详见附注八、6。

17 不可预见费用的预留及使用

根据招募说明书, 以项目公司存在现金余额为前提, 本基金于 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日, 自项目公司的现金余额中分别预留 1,150,000.00 元、1,000,000.00 元(以下称“不可预见费用”)用于不可预见的项目支出。

18 期末/年末经营性负债余额

本基金在可供分配金额计算表中对期末/年末经营性负债余额进行预留, 于预测期间包括当期/当年确认的本基金和专项计划的管理人报酬、托管费、运营管理服务费、专业服务费等、租赁保证金及预收租金等, 除运营管理服务费、租赁保证金和预收租金外, 其他期末/年末经营性负债余额均预计于次年支付。

相关预测详见附注八、7。

19 收购基础设施项目所支付的现金

收购基础设施项目所支付的现金净额为本基金购买基础设施项目的对价抵减本基金收购项目公司取得的现金, 即 2022 年 9 月 1 日(预计合并项目公司之日, 与预计基金成立日相同)预计项目公司账面的货币资金余额。本基金收购项目公司取得的现金可计入本基金成立当期的可供分配金额, 并参与本基金的收益分配。项目公司于 2022 年 9 月 1 日的货币资金余额是基于项目公司的实收资本及 2022 年 4 月 7 日(项目公司成立日)至 2022 年 8 月 31 日止期间项目公司预计的现金流量进行预测(附注八、8)。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 可供分配金额测算报告的特定假设(续)

20 基金的收益分配

根据本基金的收益分配政策, 本基金收益以现金形式分配, 收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于 1 次, 收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。

本基金预计每年将上年度合并后本基金可供分配金额以现金形式全部分配给投资者, 在符合分配条件的情况下每年分配 1 次。

21 反向吸收合并的完成

如附注三、3 所述, 项目公司将于本基金成立后反向吸收合并 SPV 公司, 专项计划将持有项目公司股权及债权, 本基金假设上述反向吸收合并交易安排将在本基金成立后 2 个月内完成。

22 其他

- (1) 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。
- (2) 于预测期间内, 本基金预计无债务融资安排, 故本基金无取得借款收到的本金、无偿还借款本金及利息支付的现金及无未来合理期间债务利息预留。
- (3) 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。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 主要会计政策和会计估计

1 会计年度

本基金会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

2 记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。本基金的财务报表以人民币列示。

3 企业合并

(1) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并, 本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程, 且二者相结合对产出能力有显著贡献, 进一步判断其是否构成业务。

本基金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差额, 计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时, 合并范围包括本基金及全部子公司, 包括专项计划、SPV公司及项目公司。

从取得子公司的实际控制权之日起, 本基金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。

在编制合并财务报表时, 子公司与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的, 按照本基金的会计政策或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。

5 现金

现金是指库存现金和可随时用于支付的存款。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 主要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具

金融工具, 是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本基金成为金融工具合同的一方时, 确认相关的金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

(a) 分类和计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产划分为: (1)、以摊余成本计量的金融资产; (2)、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产; (3)、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。

一 债务工具

本基金持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具, 本基金主要持有以下述方式计量的债务工具:

一 以摊余成本计量:

本基金管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致, 即在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本基金对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。

一 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:

本基金管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益, 但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 主要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(a) 分类和计量(续)

—以公允价值计量且其变动计入当期损益:

本基金将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具, 以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时, 本基金为了消除或显著减少会计错配, 将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(b) 减值

本基金对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

于每个资产负债表日, 本基金对于处于不同阶段的金融资产的预期信用损失分别进行计量。金融资产自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本基金按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融资产自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本基金按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融资产自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本基金按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

对于对外出租物业形成的租赁应收款, 本基金按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 主要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(1) 金融资产(续)

(b) 减值(续)

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本基金依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

应收款项组合	应收物业租赁款
--------	---------

对于划分为组合的应收账款, 本基金参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

(c) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的, 予以终止确认: (1)、收取该金融资产现金流量的合同权利终止; (2)、该金融资产已转移, 且本基金将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方; (3)、该金融资产已转移, 虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价的差额, 计入当期损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付账款及其他应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 本基金终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 主要会计政策和会计估计(续)

7 长期股权投资

长期股权投资包括: 本基金对专项计划、SPV公司及项目公司的长期股权投资。

本基金对专项计划、SPV公司及项目公司的投资, 在财务报表中按照成本法确定的金额列示, 在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为投资收益计入当期损益。

8 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物和附属装修设施, 以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量, 在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧, 对于本基金购买取得的投资性房地产, 自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
土地使用权及房屋建筑物	60年	5%	1.58%
装修设施	15年	-	6.67%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值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(附注七、10)。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 主要会计政策和会计估计(续)

9 借款费用

本基金发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用, 在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时, 开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化, 其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过 3 个月, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建活动重新开始。对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款, 以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款, 按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

10 长期资产减值

长期资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。

在财务报表中单独列示的商誉, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。减值测试时, 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。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 主要会计政策和会计估计(续)

11 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对项目公司征收的所得税相关;
- 项目公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

12 租赁

本基金作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 经营租赁

经营租赁的租金收入根据合同约定的金额在租赁期内按照直线法确认。

13 费用的确认和计量

本基金各项费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法确认。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 主要会计政策和会计估计(续)

14 基金的收益分配政策

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于 1 次, 收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定, 并由基金托管人复核, 拟分配基金收益于基金托管人复核批准的当期确认为负债。

15 重要会计估计和判断

本基金根据历史经验和其他因素, 包括对未来事项的合理预期, 对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致预测期间可供分配金额出现重大调整的重要风险:

(1) 企业合并

在满足附注六、2 所述假设的前提下, 原始权益人或其关联方将不会构成在本基金层面或项目公司层面的控制, 本基金通过专项计划收购项目公司将构成非同一控制下的企业合并。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明

1 净利润

(1) 营业收入

	项目 说明	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日止期间	2023年度
物业租金收入	(a)	23,093,038.41	69,285,810.01

标的基础设施项目包括文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房项目, 其均是北京市的保障性租赁住房, 符合《北京市公共租赁住房管理办法》规定条件的个人或家庭可以申请, 由北京市住房保障管理部门对申请人的资质进行审核及最终确定承租人名单。

于预测期间, 营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定及根据标的基础设施项目的历史经营数据, 并考虑预测期间的出租率、租金水平等因素之后, 对预测期间的租金收入进行预测。

(a) 物业租金收入

于预测期间, 对于截至 2022 年 3 月 31 日已签订固定收费租赁合同的租户, 按照已签订租赁合同(以下称“已签约合同”)约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租金收入;

于预测期间, 对于假设于 2022 年 4 月 1 日之后就租赁合同内容达成一致的租户(以下称“新签约租户”), 按照假设的租赁合同(以下称“新签约合同”)约定的租赁面积、租金单价及租赁期限计算租金收入(以下称“租约外租金收入”)。

据此, 本基金根据附注七、12 所述会计政策计算物业租金收入。各项基本假设如下:

(i) 租赁面积计算假设

计算租约外公租房租金收入时需要考虑各标的基础设施项目年度预计可出租面积。

各标的基础设施项目年度预计可出租面积=各标的基础设施项目总可出租面积×各标的基础设施项目各年度平均出租率。

于预测期间, 当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计可出租面积时, 该假设不适用; 当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施项目年度预计可出租面积时, 开始假设新增新签约租户, 此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计可出租面积。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

1 净利润(续)

(1) 营业收入(续)

(a) 物业租金收入(续)

(i) 租赁面积计算假设(续)

考虑标的基础设施项目为北京市保障性租赁住房, 均已稳定运营且出租率呈平稳趋势, 本基金在预测出租率时主要是考虑预测期内租约到期情况、各标的基础设施项目历史出租率水平等因素, 假设于预测期间各标的基础设施项目各年度平均出租率如下表所示:

	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日止期间	2023年度
文龙家园公共租赁住房项目	93%	93%
熙悦尚郡公共租赁住房项目	95%	95%

(ii) 租金标准假设

根据北京市住房和城乡建设委员会【京建函[2019]173号】, 文龙家园项目现行租金标准为52元/平方米/月; 根据北京市住房和城乡建设委员会【京建函[2018]279号】, 熙悦尚郡项目现行租金标准为60元/平方米/月。

考虑到调整租金标准需经北京市住房和城乡建设委员会的审核, 存在一定的不确定性。谨慎性考虑, 于预测期间内, 假设标的基础设施项目的租金标准保持不变。

(iii) 特定假设

于预测期间, 对各标的基础设施项目计算物业租金收入的特定假设如下:

- 假设自2022年8月1日起, 项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内, 不会出现提前退租的情形;
- 假设标的基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化;
- 考虑标的基础设施项目的租金标准、出租率在预测期内保持稳定, 假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

1 净利润(续)

(2) 利息收入

本基金依据对预测期间本基金货币资金平均余额的预测, 并参考中国人民银行发布的活期存款基准年利率 0.35%, 预测于 2022 年 9 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间和 2023 年度的利息收入分别为 28,929.79 元和 174,556.77 元。

(3) 营业成本

	项目 说明	2022 年 9 月 1 日 (预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
运营管理服务费	(a)	3,729,525.70	11,307,432.80
折旧和摊销	(b)	7,810,665.61	23,431,996.84
能源费	(c)	64,464.78	193,394.34
合计		<u>11,604,656.09</u>	<u>34,932,823.98</u>

(a) 运营管理服务费

根据本基金与北京保障房中心拟签署的《运营管理服务协议》, 于预测期间, 北京保障房中心将接受本基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构, 提供标的基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费, 运营服务费包括基本服务费和激励服务费。

(i) 基本服务费

项目公司应当支付的年度基本服务费为项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度基本服务费用之和。基本服务费计算公式如下:

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用(含对应的增值税)=当期项目公司实收运营收入×相应的基本服务费费率 17%

注: 实收运营收入是指项目公司因基础设施项目出租及其他因基础设施项目的运营和管理而产生的实收现金收入(不含所对应的增值税) - 税金及附加(如有)。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

1 净利润(续)

(a) 运营管理服务费(续)

(i) 基本服务费(续)

根据本基金与北京保障房拟签署的《运营管理服务协议》，标的基础设施项目所对应的基本服务费将按季支付，外部管理机构在每季度的下一自然月 15 日前向项目公司开具发票，项目公司在收到外部管理机构提供的发票后 20 个工作日内向外部运营管理方支付上一季度的基本服务费。

于预测期内，假设标的基础设施项目每年的运营收入在全年内均匀发生，根据上述基本服务费的计算公式及支付安排，据此计算需在各个预测期间内支付的基本服务费金额。

(ii) 激励服务费

若当年相应的标的基础设施项目实际运营净收入(以下称“实际运营净收入”)超过当年相应的标的基础设施项目目标运营净收入(以下称“目标运营净收入”)时，项目公司应当向运营管理机构支付激励服务费。

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度激励服务费(含对应的增值税)= (项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入) \times 20%。

其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-当期信用减值损失-除激励服务费(如有)以外的当期营业成本和管理费用+当期折旧及摊销额-税金及附加(如有)-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

于预测期内，假设标的基础设施项目实际运营净收入与设定的标的基础设施项目目标运营净收入一致，因此假设无需支付激励服务费。

(b) 折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

(i) 假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变；

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

1 净利润(续)

(b) 折旧和摊销(续)

(ii) 如附注六、3 所述, 本基金收购项目公司股权构成非同一控制下的企业合并进行合并对价分摊后对折旧和摊销的影响;

(iii) 假设项目公司在预计基金成立日 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间不存在新购置的资产。

(c) 能源费

根据《运营管理服务协议》, 空置房屋的取暖费由本基金承担, 于预测期间内, 假设文龙家园项目按照 30 元/平方米计算缴纳; 熙悦尚郡项目按照 18 元/平方米计算缴纳。

除上述运营管理服务费、能源费外, 本基金将不再额外发生与标的基础设施项目运营相关的其他成本支出。

(4) 税金及附加

	2022 年 9 月 1 日 (预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
不可抵扣的进项税(b)	582,453.85	1,564,679.33
增值税附加(c)	69,894.46	187,761.52
印花税(d)	671,294.89	-
合计	1,323,643.20	1,752,440.85

(a) 运营公共租赁住房税收优惠

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号)及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号), 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日, 单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。因此, 于预测期间内, 标的基础设施项目的运营免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

1 净利润(续)

(4) 税金及附加(续)

(b) 不可抵扣的进项税

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为, 以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为, 暂适用简易计税方法, 按照3%的征收率缴纳增值税。

如附注三、3所述, 专项计划持有对项目公司的债权, 债权交付日起, 于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息, 其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

本基金预计于预测期间项目公司不会向专项计划偿还债务本金, 本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除项目公司预留的资本性支出(附注八、6)、不可预见费用和期末/年末经营性负债余额(附注八、7)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9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度专项计划利息收入(不含专项计划利息收入增值税)分别为19,997,582.16元及53,720,656.96元。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税, 对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务, 以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

专项计划利息收入增值税额=专项计划利息收入/(1+3%)×3%

根据《营业税改征增值税试点实施办法》(财税【2016】36号)附件1《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条规定, 购进的贷款服务的进项税额不得从销项税额中抵扣, 即项目公司确认的应付专项计划利息支出无可抵扣的增值税进项税额。因此, 上述专项计划利息收入增值税额在编制本基金合并财务报表时作为税金及附加列示。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

1 净利润(续)

(4) 税金及附加(续)

(c) 增值税附加

本基金合并范围内主体的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

增值税附加=专项计划利息收入增值税额×12%

(d) 本基金合并范围内主体印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。于预测期内, 印花税由 SPV 公司取得专项计划的增资款项及 SPV 公司收购项目公司股权产生, 适用税率分别为 0.025%和 0.05%。

(5) 管理人报酬及托管费

	项目 说明	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日止期间	2023年度
管理人报酬	(a)	460,800.00	1,390,387.24
	项目 说明	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日止期间	2023年度
托管费	(b)	38,400.00	115,865.60

(a) 管理人报酬

本基金在预测期间内的管理人报酬包括固定管理费和浮动管理费两个部分, 根据拟签署的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》(“基金合同”)约定的费率和计算方式确认。其中固定管理费按日计提, 按年支付; 浮动管理费 1 按季计提, 并于每年第 1、4、7、10 月前 15 个自然日支付; 浮动管理费 2 按年计提, 按年支付。

本基金的固定基金管理费计算方法如下:

$$H = E \times 0.12\% / \text{当年(当期)天数}$$

H 为每日应计提的固定管理费, E 为计提日前一个估值日的基金资产净值为基数(首个估值日及首个估值日之前, 以基金募集资金规模为基数)。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

1 净利润(续)

(5) 管理人报酬及托管费(续)

(a) 管理人报酬(续)

本基金的浮动基金管理费计算方法如下:

每个期间应计提的浮动基金管理费=浮动管理费 1+浮动管理费 2

每个期间应计提的浮动管理费 1=当期项目公司实收运营收入(附注八、1(1))×相应的基本服务费费率 17%

每个期间应计提的浮动管理费 2=(项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入)(附注八、1(1))×20%

其中, 浮动管理费 1 即为附注八、1(3)所述的基本服务费、浮动管理费 2 即为附注八、1(3)所述的激励服务费, 因此无需作为管理人报酬进行列示。

(b) 在预测期内, 本基金的托管费根据拟签署的《基金合同》约定的费率和计算方式确认, 按日计提, 按年次年支付。

本基金的托管费计算公式如下:

$$H = E \times 0.01\% / \text{当年(当期)天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费, E 为计提日前一个估值日的基金资产净值(首个估值日及首个估值日之前, 以基金募集资金规模为基数)。

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

1 净利润(续)

(6) 其他费用

	项目 说明	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日止期间	2023年度
	专业服务费 (a)	2,600,000.00	1,600,000.00
	管理人员薪酬 (b)	166,666.67	333,333.33
	保险费 (c)	22,698.49	68,095.47
	合计	<u>2,789,365.16</u>	<u>2,001,428.80</u>

于预测期间, 标的基础设施项目由北京保障房中心运营管理, 本基金承担的管理费用主要包括本基金合并范围内各主体的专业服务费、管理人员薪酬和保险费等。

- (a) 专业服务费包括本基金、专项计划和项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费用, 按照本基金管理人对相关中介机构的初步询价进行预测, 2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度, 分别按照每年度含税金额2,600,000.00元、1,600,000.00元进行预测。
- (b) 项目公司日常经营产生的开支包括项目公司管理人员薪酬等, 2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间、2023年度的薪酬支出预计分别约为166,666.67元、333,333.33元。
- (c) 按照本基金与北京保障房中心拟签署的《运营管理服务协议》, 标的基础设施项目的保险费由项目公司承担, 包括财产一切险和公共责任险。其中, 财产一切险费每年按照标的基础设施项目评估价值的0.00588%进行预测; 公共责任险每年度的支出约为416元。

(7) 信用减值损失

	项目 说明	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日止期间	2023年度
	应收账款坏账准备 (a)	<u>-</u>	<u>2,251,453.20</u>

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

1 净利润(续)

(7) 信用减值损失(续)

(a) 信用减值损失是按照附注七、6(1)(b)所述会计政策, 于预测期间, 基于基础设施项目资产的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期进行考虑计提。

2 折旧和摊销

折旧和摊销预测参见附注八、1(3)(b)。

3 所得税费用

	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日 止期间	2023年度
当期所得税费用	959,213.36	-
递延所得税费用	(710,132.18)	(2,130,396.54)
合计	<u>249,081.18</u>	<u>(2,130,396.54)</u>

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:

项目 说明	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日 止期间	2023年度
利润总额	6,905,103.75	27,015,967.11
按适用税率 25%计算的所得税	1,726,275.94	6,753,991.78
本基金及专项计划作为非纳税主体的影响	(a) (4,081,184.74)	(12,415,490.83)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	(b) 2,603,989.98	
项目公司当期/年末确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(c) -	3,531,102.51
所得税费用	<u>249,081.18</u>	<u>(2,130,396.54)</u>

华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

3 所得税费用(续)

- (a) 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。
- (b) 根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》(财税【2008】121号)规定, 项目公司在生产经营活动中发生的利息支出, 不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分, 准予扣除。此外, 项目公司在计算应纳税所得额时, 实际支付给关联方的利息支出, 其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分, 准予扣除, 超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

除上述项目公司不得扣除的利息支出外, 假设于预测期间, 本基金及其所持有的基础设施项目各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

- (c) 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。
- (d) 于预测期间, 项目公司适用的企业所得税税率为 25%。
- (e) 如附注六、3 所述, 本基金于非同一控制下企业合并取得的可辨认净资产于购买日的公允价值高于项目公司净资产账面价值的部分分摊至项目公司的投资性房地产, 本基金根据投资性房地产的计税基础与其购买日公允价值的差额相应确认递延所得税负债, 并于 2022 年 9 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度分别转回 710,132.18 元及 2,130,396.54 元。

北京保障房中心租赁住房基础设施领域不动产投资信托基金
 2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
 可供分配金额计算表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

4 应收项目的变动

	2022年9月1日 (预计基金成立日)	本期增加	本期收回	本期计提信用减值损失	2022年12月31日
应收租金	(a) <u>294,400.24</u>	<u>23,093,038.41</u>	<u>(21,938,386.48)</u>	-	<u>1,449,052.17</u>
	2023年1月1日	本年增加	本年收回	本年计提信用减值损失	2023年12月31日
应收租金	(a) <u>1,449,052.17</u>	<u>69,285,810.01</u>	<u>(66,514,310.66)</u>	<u>(2,251,453.20)</u>	<u>1,969,098.32</u>

(a) 于2022年9月1日(预计基金成立日), 本基金的应收租金为根据租赁合同约定预测的租户应付租金, 应收租金采用的假设与附注八、1(1)一致。

(b) 根据历史的租金收缴情况, 本基金预测文龙家园项目、熙悦尚郡项目的年度租金收缴率均约为95%。

北京保障房中心租赁住房基础设施领域不动产投资信托基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

5 应付项目的变动	2022年9月1日 (预计基金成立日)	本期增加	本期减少	2022年12月31日
(a) 应付租赁保证金	6,191,425.93	955,648.42	(955,648.42)	6,191,425.93
(b) 应付运营管理服务费	-	3,729,525.70	(932,381.41)	2,797,144.29
(c) 应付专业服务费用	-	2,600,000.00	(1,100,000.00)	1,500,000.00
(d) 应付管理人报酬、托管费	-	499,200.00	-	499,200.00
(e) 应付项目公司管理人员薪酬、保险费及能源费	-	253,829.94	(253,829.94)	-
(f) 应交税费	911,127.45	2,282,856.56	(3,102,336.92)	91,647.09
合计	7,102,553.38	10,321,060.62	(6,344,196.69)	11,079,417.31
	2023年1月1日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
(a) 应付租赁保证金	6,191,425.93	760,959.12	(760,959.12)	6,191,425.93
(b) 应付运营管理服务费	2,797,144.29	11,307,432.80	(11,277,718.88)	2,826,858.21
(c) 应付专业服务费用	1,500,000.00	1,600,000.00	(1,500,000.00)	1,600,000.00
(d) 应付管理人报酬、托管费	499,200.00	1,506,252.84	(499,200.00)	1,506,252.84
(e) 应付项目公司管理人员薪酬、保险费及能源费	-	594,823.14	(594,823.14)	-
(f) 应交税费	91,647.09	1,752,440.85	(1,844,087.94)	-
合计	11,079,417.31	17,521,908.75	(16,476,789.08)	12,124,536.98

北京保障房中心公共租赁住房基础设施领域不动产投资信托基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

5 应付项目的变动(续)

- (a) 根据项目公司已签订的相关协议以及未来付款计划, 于 2022 年 9 月 1 日(预计基金成立日), 本基金除应付租赁保证金外, 其他应付项目余额预测为零; 应付租赁保证金采用的假设与附注八、1(1)一致;
- (b) 如附注八、1(3)所述, 运营服务费用将根据《运营管理服务协议》中约定的付款方式支付; 委托管理费按月进行计提并在确认费用的次季支付;
- (c) 如附注八、1(6)所述, 根据商业惯例, 本基金预计收购项目公司股权的交割审计及其他专业服务费用、初期启动费用合计约 1,100,000.00 元在发生当期支付, 其他专业服务费用于提供服务的次年支付;
- (d) 如附注八、1(5)所述, 根据基金合同和专项计划标准条款, 管理人报酬和托管费为按年一次性支付, 本基金预计均于确认费用的次年支付;
- (e) 如附注八、1(6)及八、1(3)所述, 项目公司管理人员薪酬、保险费及能源费于当年计提并全部支付;
- (f) 税金在预测期间按照税法规定支付。

北京保障房中心公共租赁住房基础设施领域不动产投资信托基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

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, 基于运营管理机构意见结合本基金管理人的审慎判断, 考虑各标的基础设施项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的基础设施项目的物业特定因素, 本基金在可供分配金额测算表中对以后期间重大资本性支出金额进行预留, 年度预留比例为当期实收现金收入的 1.5%。如附注六、16 所述, 本基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

	2022 年 9 月 1 日 (预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
预留资本性支出期初余额	-	329,075.80
加: 本期/本年预留资本性支出	329,075.80	997,714.66
预留资本性支出期末余额	<u>329,075.80</u>	<u>1,326,790.46</u>

7 期末/年末经营性负债余额

本基金在可供分配金额计算表中对期末/年末经营性负债余额进行预留, 于预测期间包括当期/当年确认的租赁保证金、运营管理服务费、专业服务费、管理人报酬、托管费(附注八、5) 以及预收租金款等, 除预收租金款及租赁保证金外, 其他期末/年末经营性负债余额均预计于次年支付。

	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收租金款	5,082,355.17	5,082,355.17
租赁保证金	6,191,425.93	6,191,425.93
运营管理费	2,797,144.29	2,826,858.21
专业服务费	1,500,000.00	1,600,000.00
管理人报酬	460,800.00	1,390,387.24
托管费	38,400.00	115,865.60
企业所得税	91,647.09	-
预期次年收回的应收租金	(1,449,052.17)	(1,969,098.32)
合计	<u>14,712,720.31</u>	<u>15,237,793.83</u>

基于历史期间的应收款项回收情况, 本基金预期次年收回的应收租金产生的现金流入可用于偿付上述经营性负债。

北京保障房中心公共租赁住房基础设施领域不动产投资信托基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

8 本基金收购基础设施项目所支付的现金净额

根据《股权转让协议》确定的股权转让价款公式推导(附注六、3), 本基金收购基础设施项目所支付的现金净额计算如下:

本基金实际募集资金规模(附注六、1)	1,152,000,000.00
减: 需预留的相关支出及税费(a)(b)	(1,771,294.89)
减: 项目公司于基金成立日持有的现金(c)	(16,866,424.89)
减: 专项计划为受让 SPV 公司股权而向 SPV 公司原股东 支付的股权转让价款	(10,000.00)
加: SPV 公司于基金成立日持有的现金	10,000.00
收购基础设施项目所支付的现金净额	1,133,362,280.22

(a) 需预留的相关税费主要为本基金购买标的的基础设施项目公司股权需支付的印花税以及 SPV 公司取得专项计划增资款项缴纳的印花税, 分别按照股权转让对价的 0.05% 及增资款项的 0.025% 计算缴纳, 金额合计约 671,294.89 元。

(b) 如附注八、1(6)所述, 本基金上市发行后, 预计将发生收购项目公司股权的交割审计及其他专业服务、初期启动费用合计约 1,100,000.00 元, 本基金将相关支出从募集资金中进行预留。

(c) 项目公司于基金成立日持有的现金为 16,866,424.89 元, 包括:

- 如附注三、3(1)所述, 北京保障房于 2022 年 4 月 28 日以 100 万元出资设立项目公司。
- 如附注三、3(3)所述, 假设北京保障房于 2022 年 8 月 1 日将标的的基础设施项目的房屋所有权及其对应的土地使用权以及与目标资产相关的部分经营性资产和负债以净资产账面价值出资至项目公司。其中, 经营性资产是与重组至项目公司的经营性负债等额的现金, 金额为 11,273,781.11 元。
- 2022 年 8 月 1 至 2022 年 8 月 31 日止期间项目公司现金预测净增加额约 4,592,643.78 元, 该款项是基于项目公司的实际经营业绩, 并参考预测期相关假设进行的预测。

2022 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日止期间, 项目公司现金净变动额主要按照以下假设进行预测:

- 项目公司营业收入预测采用的假设与附注六、4 及附注八、1(1)所述一致, 应收款项回款按照附注六、14 及附注八、4 所述假设进行预测; 项目公司利息收入预测采用的假设与附注六、9 及附注八、1(2)所述一致;

北京保障房中心公共租赁住房基础设施领域不动产投资信托基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 可供分配金额测算报告编制说明(续)

8 本基金收购基础设施项目所支付的现金净额(续)

- 项目公司发生的折旧、摊销按照历史年度实际发生的折旧、摊销进行预测, 折旧和摊销不影响项目公司现金;
- 按照拟签署的《划转实施协议》, 项目公司委托北京保障房对标的基础设施项目进行运营管理, 运营管理费按照营业收入的 17%予以支付。除运营管理费、折旧及摊销费外, 项目公司不再承担其他的运营成本费用;
- 相关税费按照附注六、6 及附注八、1(4)及 3 所述假设进行预测。

9 支付基金设立日前归属于原始权益人的利润

根据北京保障房与 SPV 公司拟签署的《关于北京燕保宜居住房租赁有限公司之股权转让协议》, 项目公司股权交割日之前的未分配利润应归属于北京保障房, 拟由项目公司通过分红的方式支付予北京保障房。

10 将期末/年末现金余额调节至本期/本年可供分配金额

	2022 年 9 月 1 日 (预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
期末/年末现金余额	32,756,443.66	67,164,833.58
预留资本性支出	(329,075.80)	(1,326,790.46)
预留不可预见费用	(1,150,000.00)	(1,000,000.00)
期末/年末经营性负债余额	(14,712,720.31)	(15,237,793.83)
本期/本年可供分配金额	16,564,647.55	49,600,249.29

11 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。

北京保障房中心公共租赁住房基础设施领域不动产投资信托基金
2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度
可供分配金额计算表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 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影响。

1 出租率

基础设施资产现金流量主要来源于标的基础设施项目的租金收入, 物业租金收入与出租率正相关。标的基础设施项目是位于北京市朝阳区及海淀区的公共租赁住房, 租赁住户均为符合《北京市公共租赁住房管理办法》规定条件的个人或家庭。如未来出租率出现大幅下降, 存在本基金存续期内基础设施项目物业租金收入下降的风险。如未来出租率与预测存在差异, 会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

于预测期间, 如果标的基础设施项目出租率下降 5%, 而其他因素保持不变, 于 2022 年 9 月 1 日(预计基金成立日)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 740,070.16 元及 2,837,286.15 元。

本基金将与监管机构保持持续的沟通, 采取相应措施不断提升改善出租物业设施, 同时建立运营管理机构的有效监督和激励机制, 以确保基础设施项目出租率水平保持在合理稳定水平。

华夏基金管理有限公司(公章)



基金管理人负责人:



项目负责人: 袁中圆 薛 何中伍

2022年8月2日

华夏北京保障房中心租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告

2022 年 8 月

声明

我们在此声明与保证：此报告是按照《中华人民共和国证券法》（2019 修订）《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》等有关规定，根据原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方及基础设施项目最主要、最基本的信息。我们有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

基金管理人：华夏基金管理有限公司

计划管理人：中信证券股份有限公司

目录

第一章 尽职调查情况描述.....	4
一、尽职调查基准日.....	4
二、尽职调查的人员.....	4
三、尽职调查的对象.....	4
四、尽职调查的方法.....	4
五、尽职调查的程序.....	4
六、尽职调查的内容.....	6
七、尽职调查主要结论.....	7
八、调查过程中发现的问题和解决情况.....	9
第二章 对基础设施项目的尽职调查	11
一、项目公司的基本情况.....	11
二、财务与会计调查.....	20
三、同业竞争与关联交易.....	29
四、目标基础设施资产情况.....	36
第三章 对业务参与人的尽职调查	104
一、对原始权益人的尽职调查.....	104
二、对运营管理机构尽职调查.....	136
三、对监管银行的尽职调查.....	147
四、对专项计划托管人的尽职调查.....	147
五、对基金托管人的尽职调查.....	151
第四章 尽职调查结论性意见.....	156

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本《尽职调查报告》的基准日为 2022 年 3 月 31 日。

二、尽职调查的人员

以下为基金管理人和计划管理人成员，参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

基金管理人：袁中圆、岳洋、柳兰萱、孙少鹏

计划管理人：姜琪、王翔驹、王婧玉、张函毓

三、尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》（2019 修订）、《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等有关规定及公司有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对基础设施项目及原始权益人、运营管理机构、托管人、对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

五、尽职调查的程序

华夏基金管理有限公司（作为基金管理人）和中信证券股份有限公司（作为计划管理人）作为尽职调查实施主体，组成联合尽职调查工作组，对基础设施基

金拟持有的基础设施项目以及业务参与者进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、现金流预测尽职调查等专项问题，基金管理人和/或计划管理人聘请北京市中伦律师事务所（简称“中伦”或“法律顾问”）、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“普华永道”或“审计机构”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“戴德梁行”或“评估机构”）、中国国际金融股份有限公司（简称“中金公司”或“财务顾问”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

本次尽职调查按照如下程序进行：

1. 收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；
2. 对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；
3. 查阅、分析评估机构、律师事务所、会计师事务所、财务顾问等中介机构工作文件；
4. 对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；
5. 整理尽职调查工作底稿；
6. 撰写《尽职调查报告》。

四、尽职调查的方法

本尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1. 查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；
2. 对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；
3. 列席相关方案讨论论证会；
4. 查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；
5. 咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；
6. 聘请专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构、财务顾问等）提供专业咨询意见；

7.对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查。

六、尽职调查的内容

（一）对基础设施项目尽职调查的内容

项目公司情况：尽职调查的内容包括项目公司的设立情况，股权结构，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，独立性情况，商业信用情况，行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务会计情况，期后事项等。

目标基础设施资产情况：尽职调查的内容包括目标基础设施资产安全性及投资价值的调查，现金流真实性、稳定性和分散度，现金流预测情况，重要现金流提供方，风险因素等。

（二）对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人：尽职调查的内容包括原始权益人设立、存续情况，股权结构、控股股东和实际控制人情况，组织架构、治理结构及内部控制情况，对基础设施项目的权属情况，对基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权，公司财务状况，对基础设施项目的转让是否获得了外部有权机构审批情况，公司资信水平，商业信用情况。

基础设施运营管理机构：尽职调查的内容包括公司的设立、存续和历史沿革情况，股权结构及治理结构，持续经营能力，同类型基础设施项目运营管理经验，主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性，管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况，公司员工结构分布和变化趋势，公司财务状况，运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施，公司资信水平，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在违法违规记录等。

基金托管人和资产支持证券托管人：尽职调查的内容包括托管人法律存续状

态及相关经营情况，资信水平，业务资质，托管业务管理制度管理、业务流程、风险控制措施等。

其他对投资人有重大影响的机构。尽职调查内容包括设立程序、股权结构、组织架构、治理结构及财务状况等。

七、尽职调查主要结论

本尽职调查报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

华夏基金管理有限公司作为基金管理人、中信证券股份有限公司作为计划管理人对业务参与人与基础设施项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、出具的《承诺函》等中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告，基金管理人和计划管理人认为截至报告基准日：

经适当核查，并根据法律顾问出具的法律意见书，基金管理人、计划管理人得出如下结论：

1、基础设施项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序，可依法转让；基础设施项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，基础设施项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；基础设施项目界定清晰，权属明确，形成基础设施项目的法律协议或文件合法、有效。项目不涉及重要现金流提供方；

2、项目公司依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，项目公司不存在资产被原始权益人及其他关联方控制和占用的情况，资产具备独立性，具备独立的会计核算体系，不存在重大违法、违规或不诚信行为，财务状况正常，项目公司与原始权益人及其控股股东所涉及的关联交易合法合规，定价公允，项目公司资产不存在受限情况；

3、原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，对基础设施项目具有完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷，对基础设施项目的转让获得内外部有权机构的审批和授权，财务状况正常，资信良好；

4、基础设施运营管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，配备了专业的运营团队，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，内部组织架构完善，内部控制的监督和评价制度有效，财务状况正常，管理人员专业且资信良好，公司资信情况良好，具有担任基础设施项目运营管理机构的能力；

5、托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任托管银行的能力；

6、其他对投资人收益有重大影响的机构依法设立并合法存续、股权结构合理，组织架构及治理结构完善，财务状况正常。

基金管理人、计划管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与者及拟证券化的基础设施项目符合《中华人民共和国证券法》（2019 修订）、《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）

规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律法规中关于申请发行基础设施证券投资基金具体条件的规定。

八、调查过程中发现的问题和解决情况

本项目在尽职调查环节中发现如下问题，除下列问题外，未发现其他重大问题及事项。

（一）基础设施项目涉及公共租赁住房转让限制问题

问题：根据《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》（京建发〔2021〕389 号）规定，配建住房作为实物房源租赁使用，不得上市销售或变相销售。根据《北京市住房和城乡建设委员会关于严禁公租房、保障性租赁住房变相销售行为的通知》（京建发〔2021〕353 号）规定，各单位持有或运营的公租房、保障性租赁住房应当用于租赁，并面向符合规定条件的家庭出租，不得上市销售或变相销售。公租房项目需由区政府报送北京市住建委同意后方可组织实施。据此，本项目涉及的项目重组、无偿划转和股权转让应报送北京市住建委同意。

此外，基础设施项目之一熙悦尚郡项目取得的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》中记载公共租赁住房只能用于租赁，不得销售。

解决情况：

就上述问题，北京市住建委于 2022 年 4 月 20 日出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》（京建函[2022]194 号），北京市住建委已同意北京保障房中心有限公司选取文龙家园和熙悦尚郡两个公租房项目申报保障性租赁住房基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

本次 REITs 项目发行所涉及的公共租赁住房管理规定项下的转让限制已因取得北京市住建委的上述无异议函而解除。

北京市规划和自然资源委员会（以下简称“北京市规自委”）于 2022 年 4 月 24 日出具的《北京市规划和自然资源委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的函》（京规自函[2022]900 号），北京市规自委确认对北京保障房中心将海淀区文龙家园、朝阳区熙悦尚郡公租房项目以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议。

本次 REITs 项目发行所涉及的基础设施项目建设规划证照项下的销售限制已因取得北京市规自委的上述无异议函而解除。

第二章 对基础设施项目的尽职调查

一、项目公司的基本情况

(一) 设立情况

1. 基本信息

经核查北京燕保宜居住房租赁有限公司（以下简称“燕保宜居”或“项目公司”）持有的北京市市场监督管理局于 2022 年 4 月 7 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110112MA7L1DK079），截至本尽调报告出具日，燕保宜居的基本情况如下：

表 2-1：燕保宜居基本情况

公司名称	北京燕保宜居住房租赁有限公司
住所	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1149 室
法定代表人	林楠
注册资本	100 万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2022 年 4 月 7 日
营业期限	长期有效

2. 设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

经核查项目公司持有的北京市通州区市场监督管理局于 2022 年 4 月 7 日核发的《营业执照》、项目公司的公司章程、项目公司的工商档案，并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）显示项目公司的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司于 2022 年 4 月 7 日设立，住所为北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1149 室，股东为北京保障房中心，北京保障房中心持有项目公司的 100% 股权。因此项目公司依法设立并合法存续，项目公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人

民共和国企业法人登记管理条例》（中华人民共和国国务院令第 1 号）的规定。

（二）历史沿革情况

1. 项目公司的设立

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日，注册资本为 100 万元，由北京保障房中心发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为林楠，项目公司设立时经营范围为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：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）（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。）。

项目公司股权结构图如下：

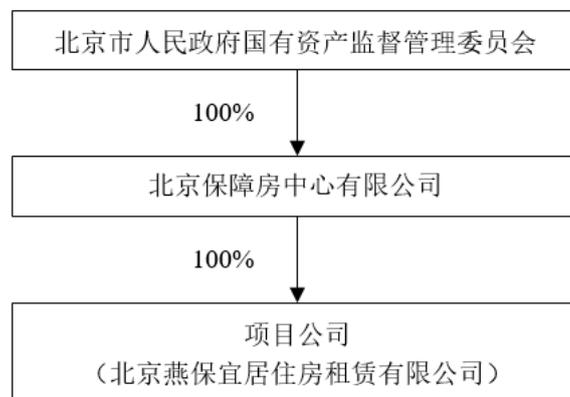


图 2-1：项目公司股权结构图

2. 经营范围变更

2022 年 4 月 11 日，项目公司股东北京保障房中心作出股东决定，变更项目公司经营范围并相应修改公司章程，根据北京市通州区市场监督管理局换发的《营业执照》，项目公司经营范围变更为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术

推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）股东出资情况

截至本尽调报告出具日，项目公司唯一股东为北京保障房中心有限公司。

2022年4月28日，项目公司已完成实缴出资，项目公司股东投入资产为货币资金100万元，以历史成本计量。

经核查北京保障房中心作为项目公司股东履行人民币100万元的实缴出资义务的货币支付凭证、项目公司在银行开立账户流水以及北京保障房中心出具的书面说明及确认文件，北京保障房中心已于2022年4月28日完成对项目公司的注资。截至本尽调报告出具日，北京保障房中心对项目公司认缴货币财产出资人民币100万元，并已履行实缴出资义务，北京保障房中心合法拥有前述100万元货币的出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

（四）重大重组情况

截至本尽调报告出具日，项目公司除以下正在进行重大重组情况外，无其他重大重组情况。

根据北京保障房中心于2022年3月30日和2022年4月11日出具的《北京保障房中心有限公司执行董事决定》《北京保障房中心有限公司关于北京保障房中心租赁住房基础设施公募REITs试点项目资产划转的执行董事决定》、项目公司于2022年4月12日出具《北京燕保宜居住房租赁有限公司关于北京保障房中心租赁住房基础设施公募REITs试点项目资产划转的股东决定》以及北京保障房中心与项目公司于2022年5月13日签署的《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下简称“《划转协议》”），北京保障房中心拟将目标基础设施资产（文龙家园公租房项目、熙悦尚郡公租房项目）以及与其相关联的债权、债务（包括与资产相关的预收租金和租赁押金等经营性负债）、与经营性负债等额的营运现金及人员一并无偿划转给项目公司。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将文龙家园项目、熙悦尚郡项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公

司，并办理不动产转移登记手续。根据项目公司于 2022 年 7 月 19 日、2022 年 7 月 20 日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》及于 2022 年 7 月 15 日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》，项目公司成为文龙家园项目和熙悦尚郡项目合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。截至本尽调报告出具日，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

（五）组织结构与内部控制

1. 公司治理情况

根据燕保宜居公司章程，截至本尽调报告出具日，公司治理架构如下：

公司仅有一个股东，不设立股东会。股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准执行董事的报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）法律法规规定的其他职权。

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

公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期 3 年，

任期届满，可连选连任。

执行董事行使下列职权：

- (1) 负责向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 法律法规规定或股东授予的其他职权。

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

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
- (2) 制订并组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由股东、执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 法律法规或股东、执行董事授予的其他职权。

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

监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

(5) 依照《公司法》的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 法律法规及章程规定的其他职权。

2. 公司章程是否符合《公司法》等法律法规及中国证监会和交易所的有关规定

经适当核查，燕保宜居上述章程的制定符合当时法律、法规及规范性文件的规定，履行了必要的法律程序，合法有效。燕保宜居的《公司章程》内容符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定。

3. 有权机构授权情况是否符合规定

经适当核查，燕保宜居根据公司章程规定的有权机构授权情况符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定。

4. 内部组织机构

项目公司于 2022 年 4 月 7 日设立，根据公司法及公司章程规定设置执行董事 1 名，监事 1 名，总经理 1 名。

5. 核查项目公司组织机构是否健全、清晰

经适当核查，项目公司已根据《公司法》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，建立了健全的公司法人治理机构，公司组织机构健全、清晰。

（六）独立性情况

1. 资产独立性

经核查项目公司资产法律权属证明文件，截至本尽调报告出具日，项目公司具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。经核查北京保障房中心作为项目公司股东履行人民币 100 万元的实缴出资义务的货币支付凭证、项目公司在银行开立账户流水以及北京保障房中心出具的书面说明及确认文件，北京保障房中心已于 2022 年 4 月 28 日完成对项目公司的注资。截至本尽调报告出具日，项目公司已完成实缴出资。

经核查国家版权登记门户网（<http://www.ccopyright.com.cn/>）、国家知识产权局政务服务平台（<https://www.cnipa.gov.cn/col/col1510/index.html>）、国家知识产权局商标局（<http://sbj.cnipa.gov.cn/sbcx/>），并根据项目公司出具的书面说明及确认文件，截至本尽调报告出具日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

截至本尽调报告出具日，项目公司不存在其他应收款、其他应付款、预收及预付账款等应收应付款项。从目标基础设施资产历史运营情况来看，经核查普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于北京保障房中心有限公司所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间备考财务报表及审计报告》（以下简称“备考财务报表及审计报告”），截至 2022 年 3 月末，基础设施项目无其他应收款，应收账款为 93.51 万元，主要系应收租金。应付账款为 80.48 万元，

主要系应付物业费。预收款项为 298.26 万，主要系预收租户租金。其他应付款 710.37 万元，主要系应付投资性房地产收购款、应付维修工程款及应付租户押金。根据项目公司重组安排，在划转日基础设施项目对应预收租金及应付租户押金将一并划入项目公司，其他涉及应收、应付款项不纳入划转范围。

根据项目公司于 2022 年 7 月 19 日、2022 年 7 月 20 日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》及于 2022 年 7 月 15 日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》，项目公司成为文龙家园项目和熙悦尚郡项目合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。

综上，项目公司资产独立，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2. 财务独立性

项目公司于 2022 年 4 月 7 日设立，无历史纳税记录、财务记录，无分公司及子公司。经核查项目公司银行账户相关文件及出具的书面说明文件，项目公司已于银行独立开设了银行账户，并将独立履行纳税义务。作为原始权益人全资子公司，在项目公司股权根据本次交易安排转让至基础设施基金控制的 SPV 前，适用原始权益人财务管理制度，并根据相关制度独立进行会计核算。

(七) 商业信用情况

1. 重大违法、违规或不诚信行为核查

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经查询中华人民共和国应急管理部网站（<http://www.chinasafety.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://samr.saic.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://gsxt.saic.gov.cn/>），截至本尽调报告出具日，项目公司不存在安全生产领域、产品质量领域、环境保护领域、财政性资金管理使用领域失信记录。

根据项目公司的书面说明及确认文件,并经查询中华人民共和国国家税务总局网站(<http://www.chinatax.gov.cn/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://gsxt.saic.gov.cn/>),截至本尽调报告出具日,项目公司不属于重大税收违法案件当事人。

2. 失信被执行人核查

根据项目公司的书面说明及确认文件,并经查询最高人民法院的“全国法院被执行人信息查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>)和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>),截至本尽调报告出具日,项目公司不属于失信被执行人。

3. 监管机构处罚以及相应的整改情况

根据项目公司的书面说明及确认文件,并经项目组查询中华人民共和国应急管理部网站(<http://www.chinasafety.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站(<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站(<http://samr.saic.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站(<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站(<http://www.mof.gov.cn/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://gsxt.saic.gov.cn/>)、中华人民共和国国家税务总局网站(<http://www.chinatax.gov.cn/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://gsxt.saic.gov.cn/>),截至本尽调报告出具日,项目公司不存在监管机构处罚情况。

4. 项目公司经营的合法合规性以及商业信用

根据项目公司的书面说明及确认文件并经适当核查,截至本尽调报告出具日,项目公司的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

截至本尽调报告出具日,项目公司无银行授信或未结清的不良贷款情况。

（八）期后事项

1. 人员安排

项目公司纳入基础设施基金后，将按照公司法及公司章程设置执行董事、总经理及监事。执行董事将由公募基金管理人直接委派。总理由公募基金管理人推荐并经执行董事聘任产生。监事由公募基金管理人直接委派。同时，项目公司将借助运营管理机构，加强对标的基础设施项目的经营管理。

2. 运营安排

公募基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构（即北京保障房中心）签订《运营管理服务协议》，本基础设施基金运作过程中，基金管理人将委托运营管理机构按照《运营管理服务协议》的约定，负责基础设施项目的运营、管理工作。

3. 项目公司期后资产重组安排

根据本项目交易安排，本项目拟通过设置 SPV 和项目公司吸收合并 SPV 的方式搭建股债结构。本项目由北京保障房中心设立 SPV 公司，在公募 REITs 发行后专项计划向北京保障房中心支付股权转让对价，收购北京保障房中心持有的 SPV 股权，并向 SPV 进行股权出资、发放股东借款。

在拟发售基金总额为基础设施项目资产评估价值加项目公司设立出资款 100 万元的情况下（具体将根据项目公司的资产负债情况以及投资人询价结果调整确定），专项计划向 SPV 进行约 3.83 亿元的股权出资（最终约等于实际发售基金总额*1/3）并发放约 7.67 亿元的股东借款（最终约等于实际发售基金总额*2/3）。SPV 以其获得的资金向北京保障房中心支付项目公司的股权转让价款。项目公司通过吸收合并 SPV 的方式，承继 SPV 对专项计划的负债。在吸收合并完成后，项目公司对专项计划负有约 7.67 亿元的债务。

二、财务与会计调查

为反映本次目标基础设施资产财务状况及经营成果，原始权益人编制了基础

设施项目备考财务报表，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了编号为普华永道中天特审字（2022）第 4155 号的《关于北京保障房中心有限公司所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间备考财务报表及审计报告》。

（一）备考审计报告

1. 备考报表编制基础

原始权益人根据与华夏基金于 2022 年 6 月签署的备考财务报表编制基础备忘录编制了备考财务报表，以反映基础设施项目 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 3 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的经营成果，以设立公开募集基础设施证券投资基金之用，不适用于其他目的。

基于编制基础设施项目备考财务报表的特殊目的，基础设施项目备考财务报表仅列示 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 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的备考利润表以及对基础设施项目备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。基础设施项目备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。基础设施项目备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于基础设施项目备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，基础设施项目备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

原始权益人持有的不同项目的资产产权清晰、物理特征可明确区分。原始权益人历史会计记录中，对基础设施项目的收入、主要成本、资产及负债均单独进行会计核算。基础设施项目备考财务报表基于原始权益人历史会计记录，按照下述编制基础进行编制。

在编制备考资产负债表时：

(1) 本次交易拟划转入项目公司的基础设施项目，即投资性房地产，原值按照其于原始权益人的历史成本反映。

(2) 基础设施项目在备考财务报表资产负债表日的经营性往来款项余额如应收账款、预付款项、预收款项、应付账款及其他应付款、为收购基础设施项目借入的专门借款，按照其于原始权益人的原账面价值反映。

(3) 按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

在编制备考利润表时：

(1) 与基础设施项目直接相关并单独核算的收入、成本、财务费用、信用减值损失和资产减值损失直接纳入本备考利润表。

(2) 同时为基础设施项目和非基础设施项目发生的成本费用，按照基础设施项目与非基础设施项目的经营面积进行分摊。

(3) 所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

2. 近三年及一期备考报表

(1) 备考资产负债表

表 2-2：备考资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
应收账款	93.51	100.33	49.46	32.67
预付账款	-	27.17	27.17	27.17
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	93.51	127.50	76.63	59.85
非流动资产：				
投资性房地产	67,045.50	67,418.26	68,778.98	70,196.89

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
长期待摊费用	-	-	-	-
非流动资产合计	67,045.50	67,418.26	68,778.98	70,196.89
资产总计	67,139.02	67,545.77	68,855.61	70,256.74
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	80.48	75.95	75.95	75.99
预收款项	298.26	508.24	528.96	583.79
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-
其他应付款	710.37	680.90	656.25	638.71
一年内到期的非流动负债	514.88	514.88	244.05	244.05
流动负债合计	1,603.99	1,779.97	1,505.21	1,542.54
非流动负债：				
长期借款	43,572.62	43,572.62	43,990.67	44,408.72
长期应付款	102.69	102.69	373.52	373.52
非流动负债合计	43,675.31	43,675.31	44,364.19	44,782.24
负债合计	45,279.30	45,455.28	45,869.40	46,324.78
净资产合计	21,859.71	22,090.49	22,986.21	23,931.96
负债和所有者权益合计	67,139.02	67,545.77	68,855.61	70,256.74

(2) 备考利润表

表 2-3：备考利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83
减：营业成本	534.42	2,133.75	2,241.77	2,256.18
税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
管理费用	65.83	259.33	202.63	220.65
财务费用	440.55	1,910.36	2,017.39	1,872.20
其中：利息费用	440.55	1,910.36	2,017.39	1,872.20
信用减值损失	-0.55	33.08	-	-
资产减值损失	-	-	4.48	70.54
加：其他收益		-	-	-
三、营业利润	719.02	2,580.20	2,126.22	1,882.25
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	719.02	2,580.20	2,126.22	1,882.25
减：所得税费用	179.75	645.05	531.55	470.56
五、净利润	539.26	1,935.15	1,594.66	1,411.69
六、综合收益总额	539.26	1,935.15	1,594.66	1,411.69

（二）备考利润表分析

1. 各期营业收入、营业成本、销售费用及管理费用的构成及比例

2019-2021年及2022年1-3月，基础设施项目营业收入分别为6,301.83万元、6,592.49万元、6,916.71万元和1,759.28万元，全部为公租房租赁业务收入，其中2020年营业收入较2019年增长4.61%，2021年营业收入较2020年增长4.92%，变动幅度较小。文龙家园项目、熙悦尚郡项目最近三年及一期租金单价未发生变化，收入变化主要系因租户配租、续租、退租等动态变化带来的租金收入正常波动。

2019-2021年及2022年1-3月，基础设施项目营业成本分别为2,256.18万元、2,241.77万元、2,133.75万元和534.42万元。

表 2-4：营业收入及成本情况

单位：万元

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
公租房租赁	1,759.28	534.42	6,916.71	2,133.75	6,592.49	2,241.77	6,301.83	2,256.18
合计	1,759.28	534.42	6,916.71	2,133.75	6,592.49	2,241.77	6,301.83	2,256.18

表 2-5: 营业成本及管理费用构成

单位: 万元, %

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧费和摊销费用	380.14	63.33	1,510.45	63.12	1,496.99	61.24	1,490.76	60.19
职工薪酬	85.70	14.28	341.98	14.29	324.20	13.26	453.62	18.31
物业费	90.53	15.08	355.35	14.85	386.00	15.79	336.34	13.58
维修保养费	13.10	2.18	66.99	2.80	101.09	4.14	72.18	2.91
能源费	15.67	2.61	31.21	1.30	44.53	1.82	28.34	1.14
租赁费	5.15	0.86	30.14	1.26	38.15	1.56	28.57	1.15
行政办公费	4.22	0.70	17.67	0.74	21.98	0.90	23.24	0.94
技术服务费	2.38	0.40	12.61	0.53	9.62	0.39	8.29	0.33
其他费用	3.36	0.56	26.69	1.12	21.83	0.89	35.49	1.43
合计	600.26	100.00	2,393.08	100.00	2,444.40	100.00	2,476.84	100.00

2. 毛利率的增减变动情况

2019-2021年及2022年1-3月,基础设施项目营业的毛利率分别64.20%、66.00%、69.15%和69.62%,毛利率维持在较为稳定水平,整体呈小幅上升趋势。

表 2-6: 毛利率情况

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
毛利率	69.62%	69.15%	66.00%	64.20%

3. 主要费用(含研发)及其占营业收入的比重和变化情况

2019-2021年及2022年1-3月,基础设施项目营业收入分别为6,301.83万

元、6,592.49 万元、6,916.71 万元和 1,759.28 万元，其中管理费用占比例分别为 3.50%、3.07%、3.75%和 3.74%；财务费用占比例分别为 29.71%、30.60%、27.62%和 25.04%。

表 2-7：各类费用占比及变化

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83
管理费用	65.83	259.33	202.63	220.65
占比	3.74%	3.75%	3.07%	3.50%
财务费用	440.55	1,910.36	2,017.39	1,872.20
占比	25.04%	27.62%	30.60%	29.71%

4. 重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

最近三年及一期无投资收益和计入当期损益的政府补助情况。

（三）资产负债表分析

1. 主要资产情况及重大变动分析

表 2-8：近三年及一期资产结构

单位：万元，%

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								
应收账款	93.51	0.14	100.33	0.15	49.46	0.07	32.67	0.05
预付款项	-	-	27.17	0.04	27.17	0.04	27.17	0.04
其他流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	93.51	0.14	127.50	0.19	76.63	0.11	59.85	0.09
非流动资产								
投资性房地产	67,045.50	99.86	67,418.26	99.81	68,778.98	99.89	70,196.89	99.91
长期待摊费用	-		-	-	-	-	-	

非流动资产合计	67,045.50	99.86	67,418.26	99.81	68,778.98	99.89	70,196.89	99.91
资产总计	67,139.02	100.00	67,545.77	100.00	68,855.61	100.00	70,256.74	100.00

近三年及一期，基础设施项目资产规模保持稳定。2019-2021 年及 2022 年 3 月末，基础设施项目资产总额分别为 70,256.74 万元、68,855.61 万元、67,545.77 万元和 67,139.02 万元，其中流动资产分别为 59.85 万元、76.63 万元、127.50 万元和 93.51 万元，占比 0.09%、0.11%、0.19%和 0.14%；非流动资产总额分别为 70,196.89 万元、68,778.98 万元、67,418.26 万元和 67,045.50 万元，占比 99.91%、99.89%、99.81%和 99.86%。

（1）流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，基础设施项目流动资产规模总体保持增长，但规模较小，分别为 59.85 万元、76.63 万元、127.50 万元和 93.51 万元，占比 0.09%、0.11%、0.19%和 0.14%。基础设施项目应收账款和预付账款主要为公租房项目经营产生，预付款项系预付物业费用。

（2）非流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，基础设施项目非流动资产规模保持稳定，分别为 70,196.89 万元、68,778.98 万元、67,418.26 万元和 67,045.50 万元。基础设施项目非流动资产全部为投资性房地产，即文龙家园项目及熙悦尚郡项目。投资性房地产的减少主要系折旧导致。

2. 主要负债情况

表 2-9：近三年及一期负债结构

单位：万元，%

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								
短期借款	-		-		-		-	
应付账款	80.48	0.18	75.95	0.17	75.95	0.17	75.99	0.16

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
预收款项	298.26	0.66	508.24	1.12	528.96	1.15	583.79	1.26
应付职工薪酬	-		-	-	-	-	-	
应交税费	-		-	-	-	-	-	
其他应付款	710.37	1.57	680.90	1.50	656.25	1.43	638.71	1.38
一年内到期的非流动负债	514.88	1.14	514.88	1.13	244.05	0.53	244.05	0.53
流动负债合计	1,603.99	3.54	1,779.97	3.92	1,505.21	3.28	1,542.54	3.33
非流动负债								
长期借款	43,572.62	96.23	43,572.62	95.86	43,990.67	95.90	44,408.72	95.86
长期应付款	102.69	0.23	102.69	0.23	373.52	0.81	373.52	0.81
非流动负债合计	43,675.31	96.46	43,675.31	96.08	44,364.19	96.72	44,782.24	96.67
负债合计	45,279.30	100.00	45,455.28	100.00	45,869.40	100.00	46,324.78	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，基础设施项目负债规模有所下降。截至 2022 年 3 月末，基础设施项目负债总额 45,279.30 万元，较 2021 年末减少 175.98 万元，降幅 0.39%，2021 年末负债总额较 2020 年末减少 414.12 万元，降幅 0.90%，2020 年末负债总额较 2019 年末减少 455.38 万元，降幅 0.98%，主要为长期借款减少所致。2022 年 3 月末流动负债 1,603.99 万元，占比 3.54%，占比较小。非流动负债 43,675.31 万元，占比 96.46%，主要为长期借款，系原始权益人为收购目标资产借入的借款，并在编制备考财务报表时按照资产负债表日其于原始权益人的原账面价值在目标基础设施资产备考财务报表予以反映，截至本尽调报告出具日，上述借款亦已全部偿还。基础设施项目无对外借款情况。

3. 基础设施基金成立后保留对外借款相关情况

截至本尽调报告出具日，项目公司无对外借款情况，在基础设施基金成立后不保留对外借款。

4. 逾期未偿还债项情况

截至本尽调报告出具日，项目公司无逾期未偿还债项。

5. 基础设施项目主要资产受限情况

根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查，截至本尽调报告出具日，基础设施项目对应不动产、土地使用权、应收租金等主要资产不存在权利限制情况。

(四) 日后事项、或有事项及其他重要事项

1. 调查项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项。

根据法律顾问出具的法律意见书、项目公司说明并经适当核查，截至本尽调报告出具日，项目公司不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或冻结等其他司法强制执行程序。

同时，就项目公司的诉讼及仲裁情况，基金管理人、计划管理人于 2022 年 6 月 24 日登录“全国法院被执行人信息查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>) 以及中国裁判文书网 (<http://wenshu.court.gov.cn/>) 对项目公司的诉讼案件进行了查询。查询结果显示，截至尽职调查基准日，项目公司不涉及其他正在进行中诉讼、仲裁或执行情况。

2. 核查担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重 10% 以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况，关注代偿风险。

截至本尽调报告出具日，项目公司不存在对外担保情况。

3. 应当调查项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至本尽调报告出具日，项目公司不存在资产抵押、质押、担保和其他权利限制。

4. 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至本尽调报告出具日，项目公司不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

三、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争

1. 原始权益人、运营管理机构同业竞争情况分析

（1）原始权益人业务情况

原始权益人北京保障房中心是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业。其经营范围为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。营业收入主要来源于储备房销售和公租房租赁业务。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，北京保障房中心营业收入情况如下：

表 2-10：北京保障房中心营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
营业收入	储备房销售	47,098.46	38.46	216,271.59	52.76	222,559.05	57.95	210,027.20	59.38
	公租房租赁	67,470.12	55.10	173,762.60	42.39	148,386.85	38.63	132,213.92	37.38
	商业房地产经营 ¹	4,050.34	3.31	14,857.34	3.62	9,983.44	2.60	8,330.50	2.36
	管理服务	470.83	0.38	4,495.50	1.10	3,078.14	0.80	3,092.60	0.87

¹ 即“租赁住房商业配套设施经营”

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	3,365.88	2.75	509.60	0.12	72.48	0.02	19.50	0.01
合计	122,455.64	100.00	409,896.63	100.00	384,079.96	100.00	353,683.72	100.00

截至2021年末,北京保障房中心持有公租房14.13万套,分布全市16个区,已投入运营9.82万套,已入住8.42万户。

(2) 运营管理机构业务情况

本项目运营管理机构为北京保障房中心,其业务情况同“原始权益人业务情况”。

(3) 原始权益人持有的其他同类资产情况

截至2022年末3月末,位于本次基础设施项目所在区域朝阳区和海淀区的主要项目情况如下表:

表 2-11: 北京保障房中心同区域主要项目经营项目情况表

序号	项目名称	投入运营房源数量(套)	投入运营房源面积(平方米)	已租房源(套)	已租房源占比 ²
朝阳区					
1	燕保·北焦家园	4,646	242,713.92	3,229	69.50%
2	燕保·百湾家园	4,000	192,208.50	3,056	76.40%
3	燕保·马泉营家园	3,143	175,093.19	3,031	96.44%
4	燕保·常营家园	2,004	99,576.84	1,942	96.91%
5	双合家园	1,746	94,499.17	1,665	95.36%
6	燕保·汇鸿家园	1,339	68,864.82	1,263	94.32%
7	燕保·双桥家园	1,296	67,909.44	1,213	93.60%
8	怡景园	1,020	51,698.80	938	91.96%
9	熙悦尚郡	772	36,231.58	726	94.04%
10	瑞湾家园	589	32,976.30	551	93.55%
11	管庄北二里	464	24,924.53	453	97.63%
12	豆各庄项目	200	15,757.88	197	98.50%
13	大羊坊	125	5,018.63	125	100.00%
14	西大望路16号院项目	50	2,614.03	39	78.00%
小计		21,394	1,110,087.63	18,428	86.14%

²已租房源占比=已租房源数量/投入运营房源数量

海淀区					
1	苏家坨	2,373	135,901.70	1,824	76.86%
2	馨瑞嘉园	1,888	154,357.18	1,407	74.52%
3	燕保·辛店家园	1,666	86,359.60	1,498	89.92%
4	文龙家园	1,396	76,564.72	1,351	96.78%
5	燕保·温泉家园	1,046	45,588.69	976	93.31%
6	凯盛家园	755	54,117.38	651	86.23%
7	昆玉嘉园	459	20,082.90	290	63.18%
8	华瞰墨园	135	6,280.82	6	4.44%
9	三嘉信苑	107	6,643.04	75	70.09%
小计		9,825	585,896.03	8,078	82.22%
合计		31,219	1,695,983.66	26,506	84.90%

截至 2022 年 3 月末，包括本次基础设施项目在内，北京保障房中心在朝阳区持有 14 个公租房项目，投入运营房源数量合计 21,394 套，投入运营面积合计 1,110,087.63 平方米，平均已租房源占比为 86.14%；在海淀区持有 9 个公租房项目，投入运营房源数量合计 9,825 套，投入运营面积合计 585,896.03 平方米，平均已租房源占比为 82.22%。

（4）政策及市场供求关系

1) 当地保障性住房政策

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 11 号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8 号）、《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号）等相关规则，公租房配租可分为公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类。公开摇号配租、快速配租及实时配租两者之间无优先顺序，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。在由申请人选房的情况下，申请人依据家庭、工作及交通等需求进行自主选房，并非由原始权益人主导具体房源分配。

同时，区县住房保障管理部门遵循公平、公开、公正原则开展配租工作，选房工作需要区县住房保障管理部门监督下，由公租房产权单位负责组织实施。配租过程公开透明，接受政府及社会公众监督。

公租房租金标准按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，由北京市建委、北京市规自委、北京市财政局、北京市统计局等部门共同审定，北京市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知实施。北京保障房中心可以按照相关规定申请调价，但最终由政府定价，原始权益人对租金价格的影响有限。

2) 保障性住房市场供求关系

北京市存在较大的住房保障需求。根据北京市人大城建环保委员会《关于市十五届人大四次会议主席团交付审议的代表议案审议结果的报告》，截至 2021 年初，全市尚有公租房轮候家庭 11.8 万户，每年新增备案家庭超 2 万户。

具体到海淀区与朝阳区公共租赁住房市场方面，根据 2021 年 7 月北京市朝阳区人民政府发布《2021 年朝阳区第二批公共租赁住房项目剩余房源开展“快速配租”的公告》，此次配租房源涉及 25 个项目，可配租房源共计 1,654 套，此次配租意向登记共 3,549 户；根据 2021 年 9 月北京市海淀区人民政府发布《关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告》，此次配租房源涉及 19 个项目，可配租房源共计 3,512 套，此次配租意向登记共 5,962 户。

整体来看，全市尚有一定规模的公租房轮候家庭，并且根据最近期配租情况，朝阳区及海淀区公共租赁住房配租意向登记户数大于可配租房源套数，充足的市场需求能够有效缓释可能产生的潜在利益冲突。

同时，原始权益人北京保障房中心，是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业，北京保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的。

综上分析，公租房配租过程公开透明、接受政府及社会公众监督，且配租过程由申请人自主选房，随机性较大，原始权益人难以主导房源分配，或者通过自

行调整租金价格等因素影响申请人选择。因此，原始权益人虽然存在运营同区域内公租房项目的潜在同业竞争情形，但未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

2. 原始权益人控股股东、实际控制人的同业竞争情况分析

原始权益人北京保障房中心控股股东及实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会，不涉及同业竞争问题。

3. 同业竞争等利益冲突的防范措施

(1) 基金管理人主动运营管理基础设施项目

本项目通过资产支持证券等特殊目的载体取得标的基础设施项目的完全所有权，由基金管理人对标的基础设施项目进行主动管理，运营管理机构系基于基金管理人的委托，就部分运营事项提供运营管理服务。对于标的基础设施项目需要项目公司股东决策的事项、项目公司预算审批等，均需要由基金管理人审核同意。因此，基金管理人享有标的基础设施项目运营管理的重大事项决定权，能够有效缓释运营管理机构因存在同业竞争而可能产生的利益冲突。

(2) 通过运营管理服务协议进行约定

根据基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签署的运营管理服务协议的约定，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露运营管理机构与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。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同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保基础设施项目独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。

(3) 通过运营管理服务费用、运营业绩监控及奖惩机制激励运营管理机构

本项目将运营管理服务费用与标的基础设施项目运营情况挂钩，并根据运营业绩设置奖惩机制，以此缓释同业竞争利益冲突，充分激励运营管理机构积极管理基础设施项目，提升基础设施项目收入、估值。

(4) 原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金战略配售

原始权益人或其同一控制下的关联方将参与基础设施基金战略配售，合计持有不低于基础设施基金的基金份额发售数量的 35% 的份额，其中基础设施基金发售总量的 20% 持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。上述战略配售及锁定期的安排使得标的基础设施项目运营情况及基础设施基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人亦已承诺，其将依据《基础设施投资基金指引》的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责。同时，基金份额持有人大会设置了回避表决机制，依据《基金合同》，除中国证监会另有规定外，基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。上述安排均有利于缓释原始权益人因同业竞争而可能产生的利益冲突。

(5) 原始权益人暨运营管理机构出具避免同业竞争承诺函

1) 基础设施基金发行后，北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

2) 北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

(a) 作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定；(b) 承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；(c) 承诺平等对待北京保障房中心提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

(二) 关联交易

1. 项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间是否涉及关联交易

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日，近三年及一期项目公司与原始权益人及其控股股东未发生关联交易。

2. 项目公司关联交易的内容是否符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日，近三年及一期项目公司未发生关联交易情况。

3. 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

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日，近三年及一期项目公司未发生关联交易情况，不存在与市场交易价格或独立第三方价格有较大差异的情形。

4. 基础设施项目现金流来源中来源于关联方的比例，是否影响基础设施项目的市场化运营

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表及审计报告》，并经核查基础设施项目租赁明细、台账、合同等，基础设施项目不存在关联方承租的情形，不存在影响基础设施项目的市场化运营的情况。

四、目标基础设施资产情况

（一）目标基础设施资产的基本信息

基础设施基金通过特殊目的载体实现对目标基础设施资产的控制，目标基础设施资产包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。

文龙家园项目坐落于海淀区文龙家园一里，资产范围为东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路，建筑面积 76,564.72 平方米，建设内容为“1#公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房）”，项目于 2014 年建成，并于 2015 年投入运营。熙悦尚郡项目坐落于朝阳区朝阳北路 82 号院，资产范围为东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北

路，建筑面积 36,231.58 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2017 年建成，并于 2018 年投入运营。

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表及审计报告》，基础设施项目 2021 年度营业收入合计 6,916.71 万元，2022 年 1-3 月营业收入合计 1,759.28 万元，为公租房的租金收入。基础设施项目具备良好持续的经营能力。

截至 2022 年 3 月 31 日，基础设施项目资产的基本情况如下：

表 2-12：基础设施项目资产基本情况

标的资产包括 2 个子项目：文龙家园项目和熙悦尚郡项目	
子项目 1	
项目名称	文龙家园项目
所在地	海淀区文龙家园一里
资产范围	东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路
建设内容和规模	建设内容为 1#公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房） 建筑规模为 76,564.72 平方米（以产证面积为准）
开竣工时间	开工日期：2012 年 5 月 25 日 竣工日期：2014 年 6 月 4 日
运营起始时间	2015 年 2 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010 年 10 月 21 日； 终止时间及剩余年限： 2080 年 10 月 21 日，剩余约 58 年
子项目 2	
项目名称	熙悦尚郡项目
所在地	朝阳区朝阳北路 82 号院
资产范围	东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路

建设内容和规模	建设内容为公租房； 建筑规模为 36,231.58 平方米（以产证面积 为准）
开竣工时间	开工日期：2014 年 6 月 1 日 竣工日期：2017 年 9 月 7 日
运营起始时间	2018 年 10 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限 为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2013 年 11 月 15 日； 终止时间及剩余年限： 2083 年 11 月 14 日，剩余约 61 年

（二）目标基础设施资产的评估情况

戴德梁行就目标基础设施资产于评估基准日 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/F1）第 076 号”、“戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第 077 号”的估值报告。

1. 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。评估机构分析了目标基础设施资产的特点和实际状况，并研究了北京保障房中心提供的资料以及评估机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑目标基础设施资产所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用收益法评估目标基础设施资产之市场价值。

收益法是预测目标基础设施资产的未来收益，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目标基础设施资产价值或价格的方法。

2. 估价结果

评估机构经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评目标基础设施资产的市场价值。估价结果如下：

表 2-13：目标基础设施资产估价结果

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方 法及权 重	折现率 假设	评估总值 (万元)	平均单价 (元/平方 米)
----	------	---------------	-----------------	-----------	--------------	---------------------

1	海淀区文龙家园1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼	76,564.72	100% 收益法	6.00%	73,200.00	9,561.00
2	朝阳区熙悦尚郡1号楼及2号楼	36,231.58	100% 收益法	6.00%	41,900.00	11,564.00
合计/加权平均		112,796.30	-	-	115,100.00	10,204.00

(1) 折现率

根据戴德梁行出具的估值报告，本项目评估测算的折现率采用 6.0%的折现率。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，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。具体公式为：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十年到期国家债券的收益率 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，评估机构戴德梁行根据北京市同类资产的运营情况，判定风险报酬率在 3%~5%之间。

基础设施项目均位于核心一线城市北京，当地社会经济环境发展良好，属于公共租赁住房。结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，所选取的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

(2) 收入端估值参数设置

租金定价

公租房租金考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住

房保障管理部门、市财政部门审核后实施；其他项目租金标准需经区县住房保障部门、财政部门审核后实施，并报市住房保障管理部门、市财政部门备案。文龙家园项目和熙悦尚郡项目于 2019、2018 年均由北京市住建委审批制定了 52 元/平方米/月、60 元/平方米/月的租金价格标准。

出租率及租金损失率假设

项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求稳定，项目运营平稳。根据公租房同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中可能会出现租金欠缴。目标基础设施资产历史租金收缴率维持在较高水平，且资产管理机构会对租户进行租务管理、电话提醒等方式避免租金拖欠的发生。基于此，出租率及租金损失率参数均参考项目历史水平设置。两处资产历史平均出租率及平均租金收缴率具体水平如下所示：

表 2-14：基础设施项目历史平均出租率情况

年份	2022年3月31日	2021年	2020年	2019年
	海淀文龙家园项目			
出租率 ³	94.8%	92.4%	93.7%	90.0%
	朝阳熙悦尚郡项目			
出租率	94.3%	95.2%	94.3%	98.6%

表 2-15：基础设施项目历史收缴率情况

年份	2021年	2020年	2019年
	海淀文龙家园项目		
收缴率 ⁴	98.4%	99.1%	99.2%
	朝阳熙悦尚郡项目		
收缴率	99.3%	99.5%	99.8%

本次评估测算中，文龙家园项目的出租率假设为 93%，熙悦尚郡项目的出租率假设为 95%，同时假设基础设施项目租金损失率按 2%测算。

³ 出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积，为截至年末/期间末的时点出租率，下同

⁴ 为该期间租金收入的收缴率，即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，下同

租金价格调整频率及幅度假设

根据北京保障房中心说明，公租房的租金价格调整应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上应每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。文龙家园项目于 2014 年 7 月首次完成租金定价，租金单价为 47 元/平方米/月，并于 2019 年 6 月调价至现有水平；熙悦尚郡项目于 2018 年 7 月完成首次定价，租金单价为 60 元/平方米/月。基于前期尽调工作，结合同类型项目历史租金调整经验，并出于谨慎考虑，评估测算中假设租金调增自评估基准日起每三年调整一次，每次调整幅度为 4%。

（3）成本端估值参数设置

运营成本端的估值参数主要包括物业管理费、运营类维修费、人工成本等。北京保障房中心在基础设施 REITs 项目发行后，由运营管理机构统一提供资产管理服务，并以签订服务协议的形式，约定资产管理服务费为当年运营收入的 17%，覆盖基础设施项目的维修费用、人工费用等运营成本。

其他成本端参数方面，海淀文龙家园项目、朝阳熙悦尚郡项目的空置房屋供暖费缴费标准分别为 30 元/平方米/采暖期、18 元/平方米/采暖期，2022 年预计空置房屋供暖费支出分别约为 12 万元、2 万元。财产一切险及公共责任险年保险费总金额约为 43,544 元、24,552 元。税负成本方面，根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 61 号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 6 号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 61 号）税收

优惠执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。北京保障房中心持有的公租房资产历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费，故本次评估未考虑上述税费。

(4) 资本性支出

资本性支出包括主体工程及设备设施的大修、更换、加固及改造等，根据北京保障房中心提供的相关资料，2022 年至 2025 年资本性支出按当年运营收入的 1.5% 计算，2026 年至预测期结束资本性支出按当年运营收入的 2.5% 计算。

3. 账面价值与评估价值的差异情况

截至 2022 年 3 月 31 日，标的项目账面原值与评估价值情况如下表所示：

表 2-16：标的基础设施项目资产账面原值与评估价值差异情况

序号	项目名称	开始运营时间	账面原值 (万元)	评估总值 (万元)	差异 (万元)	评估增值率
1	海淀区文龙家园 1 号楼、2 号楼、 3 号楼、6 号楼及 8 号楼	2015 年 2 月	50,234.50	73,200.00	22,965.50	45.72%
2	朝阳区熙悦尚郡 1 号楼及 2 号楼	2018 年 10 月	25,566.20	41,900.00	16,333.80	63.89%
合计		-	75,800.70	115,100.00	39,299.30	51.85%

基础设施项目资产的账面原值为投资性房地产的入账价值，即收购项目时的收购成本。投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物和附属装修设施，以成本法进行初始计量。本次基础设施项目资产均为收购项目，收购时间相对较早，收购价格参考项目土地初始出让招标条件约定及收购时点经济可行性分析确定，项目的获取成本较低，因此账面价值相对较低。本次评估价值采取收益法进行估值，项目经过公租房改造运营后，租金收益水平良好，相较于资产账面价值有一定幅度增值，属于公租房资产投入运营后的合理增幅。

(三) 目标基础设施资产所属行业和竞争状况分析

1. 租赁住房行业的发展规划和政策法规

(1) 项目公司的所属行业

根据国民经济行业分类，项目公司属于房地产租赁经营行业。从具体业务细分来看，项目公司以自持租赁住房资产，向符合相关住房保障法律法规标准并经主管部门核准或备案的特定类型承租人提供保障性的、政策性的租赁住房服务。

(2) 行业的监管体制

1) 行业的监管体制

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）的政策规定，我国住房保障体系包含公租房、保障性租赁住房和共有产权住房。其中，公租房、保障性租赁住房均属于租赁性质的住房保障。

(a) 公租房监管体制

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

北京市层面，根据《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》（京建住〔2009〕525号），北京市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。

(b) 保障性租赁住房监管体制

国家层面，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），住建部对发展保障性租赁住房工作进行组织协调和督促指导，并会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价。国家发展改革委、财政部、自然资源部、人民银行、税务总局、银保监会、证监会等部门和单位进行政策协调、工作衔接，强化业务指导、调研督促工作等。

北京市层面，根据《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9号），北京市住房和城乡建设、规划和自然资源、发展改革、财政、税务、国资、区政府等有关部门按照各自职责分工，加快发展保障性租赁住房。市、区住房城乡建设（房管）部门应将保障性租赁住房纳入安居北京信息系统管理服务平台加强管理，并与全市住房租赁监管平台对接，实现租赁合同在平台网签、备案，加强全过程监管。

（3）行业政策

表 2-17：国家层面行业政策

时间	政策名称	政策内容
2010年6月	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	公共租赁住房供应对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭；租金水平，由市、县人民政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定，并按年度实行动态调整；出租人与承租人应当签订书面租赁合同；只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。
2012年5月	《公共租赁住房管理办法》	公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。对公共租赁住房的申请与审核、轮候与配租、使用与退出及法律责任作出明确规定。
2013年12月	《关于公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行的通知》	从2014年起，各地廉租住房（含购改租等方式筹集）建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。
2014年6月	《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》	并轨后公共租赁住房的保障对象，包括原廉租住房保障对象和原公共租赁住房保障对象，即符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭，及符合规定条件的新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员。
2015年4月	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式。
2018年12月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	公租房资产，是指地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件的保障对象提供的住房。对资产配置、资产使用、资产处置、资产财务管理、资产报告、监督管理作出明确规定。

时间	政策名称	政策内容
2019年4月	《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告 ⁵ 》	对于公租房建设相关的土增税、契税，公租房运营相关的增值税及房产税等给予了一定免征优惠。
2019年5月	《关于进一步规范发展公租房的意见》	加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要。
2021年3月	“十四五”规划	加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。
2021年4月	政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
2021年5月	住建部保障性租赁住房工作座谈会	40个城市认真落实党中央、国务院决策部署，将大力发展保障性租赁住房。由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括利用农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，落实了一批保障性租赁住房项目，提出保障性租赁住房2021年计划。
2021年5月	《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》	本专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。使用中央预算内投资的项目，应当严格执行国家有关法律法规和政策要求，专款专用、专账管理，不得擅自改变建设内容和建设规模，严禁转移、侵占或者挪用中央预算内投资。
2021年6月	国务院常务会议	落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。
2021年7月	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2021年7月	国家发改委	公募REITs首次涵盖保障性租赁住房。

⁵ 根据《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号），该法规有效期被延长至2023年12月31日。

时间	政策名称	政策内容
2021年8月	国新办“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会	“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。
2021年9月	银保监会	金融支持住房租赁市场发展，指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持，推动保险资金支持长租市场发展，会同人民银行推进房地产投资信托基金（REITs）试点。
2021年12月	政治局会议	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康和良性循环。
2022年2月	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房市场发展的指导意见》	发挥各类机构自身优势，国家开发银行、商业银行、保险机构、信托公司等，要充分发挥优势，立足自身业务特点，加大保障性租赁住房金融支持力度。把握保障性租赁住房融资需求特点，银行保险机构根据自持类和非自有产权类保障性租赁住房特点，分别提供与需求相契合的金融支持。探索符合保障性租赁住房特点的担保方式。建立完善内部机制，银行保险机构要加强组织领导，优化金融服务组织架构，完善激励约束机制，提升保障性租赁住房金融服务专业化能力和水平。加强风险管理，遵循审慎稳健和安全性原则，做好融资主体准入管理，把控好项目风险，加强项目后续跟踪管理，严守风险底线。
2022年2月	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	明确提出银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，向保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。
2022年3月	《关于加强新市民金融服务工作的通知》	加大对公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇老旧小区改造工程的支持力度。支持商业银行在保障性住房开发建设、购买、存量盘活、装修改造、运营管理、配套市政基础设施建设等环节，提供专业化、多元化金融服务。支持商业银行依法合规为专业化、规模化的住房租赁企业提供信贷支持，降低住房租赁企业资金成本，助力缓解新市民住房压力。

表 2-18 北京市层面行业政策

时间	政策名称	政策内容
2009年7月	《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》	公共租赁住房建设、分配和管理工作遵循以下原则：政府支持、市场运作；多方建设、统一管理；公平公开、严格监管。市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。

时间	政策名称	政策内容
2011年10月	《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》	新建公共租赁住房采取集中建设和配建相结合的方式。市、区县人民政府所属机构集中建设的公共租赁住房项目用地，采用划拨方式供应，可采取委托代建、项目管理等多种方式组织建设。配建公共租赁住房项目，市、区县人民政府有关部门应当确定配建比例、建设套型、回购价格、回购单位和开竣工时间等具体要求，并在土地供应有关文件中予以明确。
2013年7月	《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》	各区县住房保障管理部门负责本行政区域内公共租赁住房后期监督管理工作，对公共租赁住房产权单位进行指导、监督和检查，依照规定组织相关部门对公共租赁住房承租家庭资格进行复核。
2014年3月	《关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知》	市、区政府全额投资建设、收购的廉租住房，优先面向廉租住房实物配租家庭公开配租，在实现廉租住房实物配租家庭应保尽保的前提下，各区县可将剩余廉租住房作为公共租赁住房面向保障性住房申请家庭配租。除上述市、区政府全额投资建设、收购的廉租住房外，其他廉租住房由市或区政府所属机构收购为公共租赁住房，面向保障性住房申请家庭统一公开配租，按照公共租赁住房政策的有关规定统一管理。
2014年12月	《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》	区县住房保障管理部门应当每年组织保障性住房备案家庭进行公开摇号，确定选房顺序，并根据公共租赁住房配租方案，组织意向登记、监督产权单位顺序选房。
2018年10月	《关于严格违规转租转借公共租赁住房家庭资格管理工作的通知》	各区住房保障部门和各公共租赁住房产权单位（运营管理单位）要加强对住房保障家庭警示教育，在办理公共租赁住房入住手续时，要书面告知保障家庭遵守公共租赁住房管理有关规定，严禁转租、转借公共租赁住房，并在租赁合同中明确违约责任条款。
2019年12月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	市、区政府全额投资建设、收购的廉租住房，以及收购剩余的经济适用住房、限价商品房、定向安置住房等各类住房作为公租房的，均纳入公租房资产管理和使用。
2021年8月	《关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》	各区住房保障管理部门应当对取得公共租赁住房备案资格的家庭在轮候期间组织开展资格定期复核工作。复核内容包括家庭人口、户籍、婚姻、收入、住房、财产（资产）等情况。
2021年11月	《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》	各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目，每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。
2021年11月	《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位的通知》	各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目，每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。

时间	政策名称	政策内容
	住房工作的通知》	
2022年3月	《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》	“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房40万套（间），占新增住房供应总量的比例达到40%，新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解，促进实现全市人民住有所居。
2022年3月	《关于加强保障性租赁住房项目认定书服务管理有关工作的通知》	本市行政区内纳入全市保障性租赁住房年度建设筹集计划的项目，由市住房城乡建设委发放《保障性租赁住房项目认定书》。取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，享受国家及本市对保障性租赁住房相关支持政策。
2022年4月	《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》	明确北京保障性租赁住房的交付准则，划定最低标准线。全面实施全装修成品交房，提高成品化标准及商品化率。针对住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房及公寓型租赁住房制定不同标准。

2. 行业近三年的发展情况和未来发展趋势

（1）行业发展情况

1) 租赁住房行业

近年来，随着经济发展，城镇化进程逐步加深，根据《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》数据，2021 年我国常住人口城镇化率达 64.7%。在快速的城镇化过程中，产业、教育、医疗、劳动力等资源向城市聚集，我国租赁住房行业迅速发展，租房居住人口迅速增加。根据 2020 年人口普查公告，全国人户分离人口为 4.9 亿人，较 2010 年增长 88.5%，其中市辖区人户分离人口为 1.2 亿人，同比增长 192.7%，流动人口 3.8 亿人，同比增长 68.7%。与此同时，房价的上涨，也进一步将住房需求推向租赁市场，这种现象在大城市表现得更为明显，对于中低收入群体、新市民、年轻人而言，租赁市场的稳定、租赁住房的意义更为重要。稳定的租赁市场对于稳定房价预期、提升城市运行效率也有重要的作用。

我国租赁住房行业具有深厚的市场基础，但是发展深度尚不够，优质供给亟待补充。我国住房资产主要由个人持有，因此租赁住房市场大部分的供给仍依赖于以家庭为单位将闲置住房输送至租房市场。传统形态的住房租赁往往以租户及房东个体进行租约协商及签订，交易双方均存在信息不对称。同时，由于租赁人

口结构及偏好的变化，租客对房屋提出了更高品质、更多个性化要求。中低收入群体、大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题，小户型、低租金房源供给相对不足，租赁市场供求结构性矛盾逐渐凸显。

在整个租赁住房行业中，政策性租赁住房占据重要地位，其中包括公租房及保障性租赁住房（下文的政策性租赁住房包含公租房及保障性租赁住房）。2021年7月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22号）（以下简称“22号文”），明确了国家层面政策性租赁住房保障体系的顶层设计，体系包括了公租房、保障性租赁住房。

2) 政策性租赁住房发展情况

2010年，住建部等七部委联合发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，提出大力发展公共租赁住房，公共租赁住房自此正式成为我国住房保障体系的重要组成部分。根据中华人民共和国住房和城乡建设部统计数据，“十二五”时期，全国累计开工建设公共租赁住房(含廉租住房)1,359万套，基本建成1,086万套；“十三五”期间，全国总计供应公共租赁住房约800万套。

自公共租赁住房正式推出以来，北京市公共租赁住房行业取得了长足发展。北京市公共租赁住房保障范围逐步扩大，截止2022年6月，保障范围已包含了户籍无房低收入家庭、外省市无房在京就业居民、产业园区引进人才、园区就业人员及社会单位本市户籍无房员工等住房困难群体。在供需层面，根据北京市人大城建环保委员会《关于市十五届人大四次会议主席团交付审议的代表议案审议结果的报告》，截至2021年2月，全市累计建设筹集公租房20万套；但北京市仍然存在较大的住房保障需求，截至2021年初，全市尚有公租房轮候家庭11.8万户，每年新增备案家庭超2万户。

2020年10月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”，首次提出“保障性租赁住房”的概念。2021年7月，国务院办公厅发布22号文，明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，保障性租赁住房成为我国住房保障体系新成员。22号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，明确“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困

难问题，以建筑面积不超过 70 平方的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。文件的出台为保障性租赁住房建设奠定了坚实基础，在此之后各地陆续发布保障性租赁住房相关细则。

北京市亦积极出台保障性租赁住房相关政策，促进保障性租赁住房行业在北京市的发展。2021 年 12 月，北京市住建委、发改委、规自委、财政局四部门联合印发《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》，在全国率先出台国有住宅用地配建保障性租赁住房专项配套文件，通知明确在年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地供应计划，在全市新供商品房、安置房项目中，每年按照住宅建筑规模的一定比例配建公租房、保障性租赁住房，其中商品房项目配建以保障性租赁住房为主。

2022 年 3 月，北京市政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案的通知》（京政办发〔2022〕9 号）（以下简称“实施方案”），明确了北京市将在“十四五”期间，保障性租赁住房的供给数量为 40 万套，同时在加快规划建设和规范运营管理等方面给出了具体要求，全方位明确了审批流程、土地、税费、金融等各类支持政策。供给端，2022 年 3 月，北京市住建委印发了《关于加强保障性租赁住房项目认定书服务管理有关工作的通知》，截至 2022 年 6 月，共有 2 批次合计 10 个项目根据通知要求获得了《保障性租赁住房项目认定书》。需求端，为破解应届大学毕业生安居难题，2022 年 4 月，北京市已启动 2022 年保障性租赁住房青年公寓对接工作，房源分布在北京 4 个区，共 653 套、近 1000 间，既有集体土地租赁住房，也有重点功能区配套的人才住房，租金低于周边同地段同品质市场租赁住房租金水平。相关部门将在有意向的大学生登记并通过审核后安排选房和看房工作，毕业季结束后陆续组织签约入住。

（2）行业发展趋势

1) 租赁住房行业发展趋势

近年来，国内住房租赁行业得到了政策层面的大力扶持，住房租赁市场规范化发展的环境基本形成，市场规模不断扩容，2021 年我国房屋租赁企业数量已达万级规模。根据国家企业信用信息公示网公布的企业数据测算，2021 年国内实

际经营的住房租赁企业已达 2 万家左右，其中 8 成为近两年成立，房屋租赁市场健康稳定发展。

目前我国住房租赁市场呈现以下特点：

(a) 大城市需求持续增长，供给有待提高。随着我国城镇化率提高，人口向大城市及其都市圈集聚，带动大城市的租房需求，使得国内租房需求更加集中于经济发达的大城市。因此，大城市，尤其是人口净流入、房价较高的大城市，供给矛盾更为突出，租赁住房市场供给尚不能满足租房群体的需求。

(b) 租赁住房的主要供给渠道包括个人散租、市场化长租公寓（轻资产服务商模式与重资产模式）、政府提供的具有保障性质的住房。根据中国人民银行调查统计司城镇居民家庭资产负债调查课题组发布的《2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查》，我国城镇居民家庭的住房拥有率为 96%，户均拥有住房约 1.5 套。租赁住房市场大部分的供给仍依赖于以家庭为单位将闲置住房输送至租房市场，由专业机构与公共部门提供的长租房占比较低。现有供给结构下，难以提供充足且高质量、稳定的租赁住房，结构性矛盾突显。

(c) 政策加强扶持，尤其是对于具备保障性质的租赁住房，政策利好频出。2021 年推出的国家和地方性行业支持政策，内容包括了行业规范和监管、支持行业发展的金融财税政策、土地政策等，积极推动加快租赁住房供应，调动市场积极性，引导和促进多元化的市场主体参与租赁住房行业的建设和运营。国务院办公厅发布 22 号文之后，各地对于保障性租赁住房分别出具了支持及规范政策，鼓励加快保障性租赁住房发展。

2) 政策性租赁住房发展趋势

公共租赁住房主要面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，具有基本公共服务性质。2022 年 1 月，国家发展改革委等 21 个部门联合发布的《“十四五”公共服务规划》（以下简称“《规划》”）指出，到 2025 年将基本形成政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局，民生福祉达到新水平，其中公租房方面将落实应保尽保的工作目标。

保障性租赁住房有利于解决在各城市中生活、工作但无住房人群、新就业大学生、青年人等新市民群体的阶段性住房困难问题，是缓解城市居住矛盾的重要途径之一。预计保障性租赁住房占城市总体存量住房的比例将不断提升，在城市发展进程中的重要性日渐凸显。作为“十四五”住房建设的重点，保障性租赁住房成为解决住房问题、实现居民“住有所居”目标的重要途径。2022年1月20日全国住房和城乡建设工作会议公布，2022年全国保障性租赁住房筹集目标为240万套（包括新建、改建和改造）。根据住建部统计，重点40个城市在2022年和“十四五”期间分别计划筹集建设保障性租赁住房190万套和650万套。

北京市方面，2020年底召开北京市“回顾‘十三五’展望‘十四五’”系列新闻发布会。会议提出“十四五”期间将继续大力发展公租房，通过新建、改建、收购、长期租赁等方式，有效增加房源供应。2021年，北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，“十三五”期间，累计分配公租房18.79万套，基本实现应保尽保，“十四五”期间将多渠道筹集公租房房源，完善公租房配建工作机制。此外，北京市明确将在“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房40万套（间），占新增住房供应总量的比例达到40%，其中2022年预计筹集建设保障性租赁住房15万套。北京市出台各项规则，通过多措并举激发市场活力、引导各类社会资本参与到保障性租赁房源的供给中，以需求为导向提升新市民、青年人租住品质。预计未来企事业单位、国有企业、房地产企业以及住房租赁企业将积极参与到保障性租赁住房的建设中，北京市保障性租赁住房市场将形成多元化供给的局面。

（四）目标基础设施资产运营及客群情况

1. 经营模式

（1）主营业务概况、业务开展的时间、经营模式、盈利和现金流的稳定性和持续性

1) 主营业务概况

项目公司的经营范围为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管

理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

根据本次项目交易安排，完成资产划转后项目公司将直接持有文龙家园项目和熙悦尚郡项目。项目概况如下：

表 2-19：文龙家园项目与熙悦尚郡项目概况

项目名称	文龙家园项目	熙悦尚郡项目
所在地	海淀区文龙家园一里	朝阳区朝阳北路 82 号院
资产范围	东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路	东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路
建设内容和规模	建设内容为 1# 公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房） 建筑规模为 76,564.72 平方米（以产证面积为准）	建设内容为公租房 建筑规模为 36,231.58 平方米（以产证面积为准）
开竣工时间	开工日期：2012 年 5 月 25 日 竣工日期：2014 年 6 月 4 日	开工日期：2014 年 6 月 1 日 竣工日期：2017 年 9 月 7 日
运营起始时间	2015 年 2 月	2018 年 10 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010 年 10 月 21 日； 终止时间及剩余年限： 2080 年 10 月 21 日，剩余约 58 年	起始时间：2013 年 11 月 15 日； 终止时间及剩余年限： 2083 年 11 月 14 日，剩余约 61 年

文龙家园项目坐落于海淀区文龙家园一里，资产范围为东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路，建筑面积 76,564.72 平方米，建设内容为“1# 公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房）”，项目于 2014 年建成，并于 2015 年投入运营。

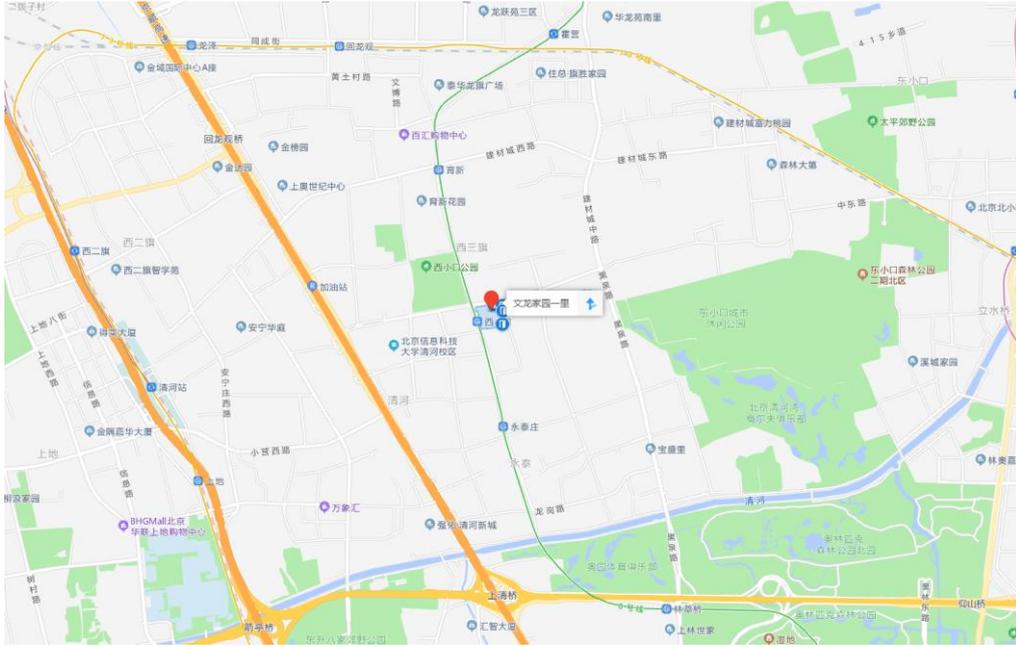


图 2-2 文龙家园项目区位图

熙悦尚郡项目坐落于朝阳区朝阳北路 82 号院，资产范围为东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路，建筑面积 36,231.58 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2017 年建成，并于 2018 年投入运营。

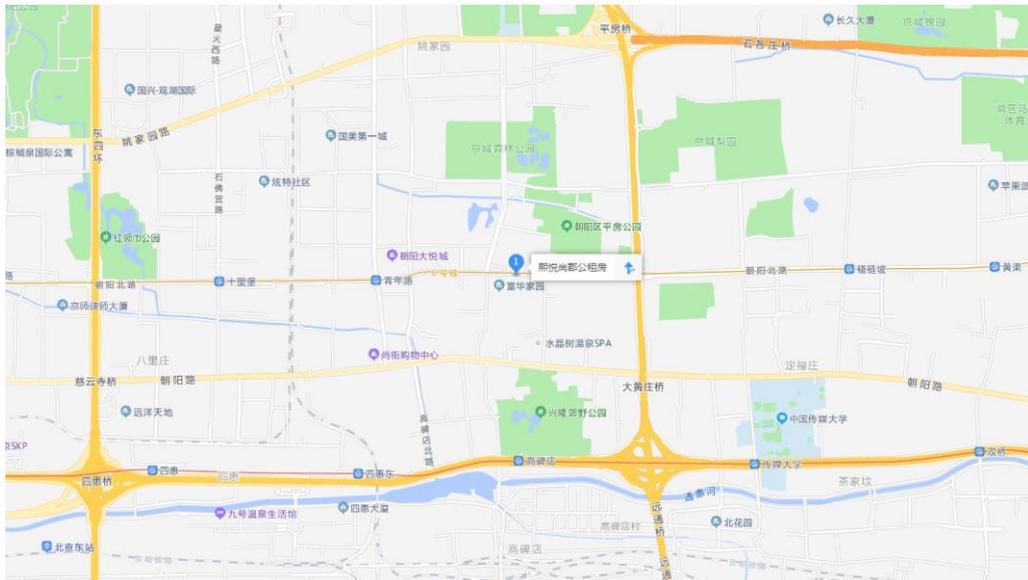


图 2-3 熙悦尚郡项目区位图

2) 主要经营模式

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

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

（a）公租房租金价格的确定

a) 租金价格确定政策

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

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

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

市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知，对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

b) 基础设施项目租金调整程序

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

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

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

(b) 租户筛选标准

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

北京市公租房申请条件如下：

a) 个人配租申请条件

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

廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭。

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

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

外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，有稳定收入，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

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

b) 趸租申请条件

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

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

(c) 公租房的配租方式及主要流程

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 11 号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8 号）、《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号）等相关规则，公租房配租可分为公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类。公开摇号配租、快速配租及

实时配租两者之间无优先顺序，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类配租方式在租金定价机制及标准上不存在差异。具体配租流程如下：

a) 公开摇号配租

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

公开摇号配租的操作流程如下：

①公告和意向登记。公共租赁住房产权单位在各区住房保障管理部门监督指导下，根据房源情况提前编制配租和运营管理方案，经批准后，由各区住房保障管理部门在各区政府网站上公布配租公告，公告内容包括房源位置、套数、户型面积、工期、租金标准、租赁管理、供应对象范围、登记时限、登记地点等。有关家庭应按照公告规定的时间和方式进行意向登记。

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

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

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

b) 快速配租及实时配租

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

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

c) 趸租

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

趸租现行的具体流程及要求如下：

①产权单位向北京市住建委报送公共租赁住房剩余房源基本情况，北京市住建委结合房源和申请情况，确定集体租赁对象，并向产权单位下发配租通知。

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

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

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

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

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

（d）公租房的入住办理

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

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

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

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

（e）公租房的续租

合同期满后，承租人根据自己意愿可选择是否与保障房中心续租：

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

b) 承租人不续租的，保障房中心配合办理退租手续。

(f) 公租房的换租

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

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

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

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

d) 产权单位将上述因退租而空置的房源数据上报区住房保障管理部门，由区住房保障管理部门统一安排公开配租工作。各区住房保障管理部门发布配租公告后，有关家庭应按照公告规定的时间和方式进行意向登记。各区住房保障管理部门根据意向登记结果，组织对申请家庭进行资格复核。申请家庭资格复核通过后，各区住房保障管理部门采取摇号或配租公告里约定的规则顺序确定有选房资

格的申请家庭，并向其发放《北京市公共租赁住房配租通知单》。申请家庭凭配租通知单、身份证与公共租赁住房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》并办理入住手续。从区住房保障管理部门筹集房源，筹划发布配租公告，承租人申请、备案、意向登记、资格复核、签订租赁合同，到最终承租家庭入住，用时 2-6 个月不等。

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

北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作，并要求在下发配租通知的 1-2 月内趸租单位与产权单位完成房源对接，从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同，到最终租户入住，用时 1-3 个月不等。

(g) 公租房的退租

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

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

对于经复核租户不再符合公租房承租条件的，租赁期届满或承租家庭住房发生变动的（包括人口变化等），住房保障管理部门对承租家庭住房资格情况进行复核。经复核，承租家庭不再符合公租房配租条件的，住房保障管理部门作出取消保障资格的决定，并在 15 日内书面告知公租房产权单位，则由公租房产权单

位通知租户进行退租，并参照上述提前退租情形履行后续流程。

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

(h) 公租房的租金收取方式

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

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

(i) 公租房的物业管理

根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法[2013]15号），集中建设的公租房，公租房产权单位可自行管理，也可通过招投标方式将全部或部分专项服务委托给物业服务企业或其他专业性服务企业。同等条件下优先选择有保障性住房小区物业服务业绩的物业服务企业。对于配建的公租房，应与本物业管理区域内的其它物业实施统一管理。建设单位不得通过增设护栏等方式将公租房与区域内其它物业分隔。

本次基础设施项目物业服务由外部物业管理公司提供物业管理服务。北京保障房中心定期考核物业管理情况，并统一支付物业管理费（物业管理费已包含在支付给外部管理机构的运营管理费当中）。

(2) 目标基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统

目标基础设施资产在划转至项目公司前属于北京保障房中心直接持有的资产，按照北京保障房中心相关制度进行租金回收及管理，在划转至项目公司后，

租金将直接划付至项目公司运营账户。

1) 基础设施项目现金流的回收流程

(a) 设立独立运营账户接受项目运营收入

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

(b) 租金归集安排及安全保障措施

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

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

2) 租金回收管理安排

(a) 委托外部管理机构提供项目收益管理服务

基础设施基金成立后，基金管理人聘请外部管理机构协助项目公司收取基础设施项目租赁、物业服务、运营等产生的收益（如有），追收欠缴款项等，根据基础设施项目的租赁合同相关条款定时向承租人催收租金及其他应付款项（如有），要求承租人将租金、物业管理费（如有）及其他应付款项（如有）转入项

目公司指定的银行账户，同时将催收情况以基金管理人认可的台账等形式报备项目公司。

(b) 租金收款方式管理

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

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

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

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

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

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

除上述收款方式外，租户还可以通过北京保障房中心 APP 支付租金，该支付途径主要是在“新冠疫情”后开始使用，减少了现场支付带来的不便。通过 APP

支付的租金将直接进入项目公司。

(3) 项目公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

截至本尽调报告出具日，项目公司尚未签署相关重要合同，根据本次项目交易安排，项目公司拟与北京保障房中心（作为运营管理机构）、基金管理人、计划管理人签订运营管理协议。

与基础设施项目相关的主要合同如下：

1) 租赁合同

根据法律顾问出具的法律意见书并经核查租赁合同、租赁台账等，文龙家园项目的租赁模式分为公开配租⁶和趸租两种模式，熙悦尚郡项目的租赁模式均为公开配租。公开配租模式下，由北京保障房中心与租户签订租赁合同；趸租模式下，（a）由北京保障房中心与租户及其所在单位签订三方租赁合同；或者（b）由北京保障房中心与趸租单位签订两方租赁合同；或者（c）由北京保障房中心与租户签订两方租赁合同，并由北京保障房中心与租户所在单位签订租赁管理协议。

根据法律顾问出具的法律意见书，截至 2022 年 3 月 31 日，就基础设施项目，共计 2,053 间房屋处于在租状态，其中文龙家园项目在租 1,326 间（公开配租租赁 1,004 间，趸租租赁 322 间）；熙悦尚郡项目在租 727 间。经核查按照适当合理标准抽取的租赁合同，未发现该等租赁合同的条款内容存在违反适用法律、行政法规的强制性规定的情况，具有合法性。

基础设施项目原由北京保障房中心持有并对外签署租赁合同，待北京保障房中心履行完毕无偿划转相关程序后，前述租赁合同项下权利义务将转移至项目公司。

2) 其他主要合同

截至本尽调报告出具日，原始权益人签订的与本次基础设施项目相关的主要

⁶ 公开配租模式下，住房保障管理部门可以通过公开摇号方式确定选房顺序，也可以采取快速配租、实时配租等方式，直接依据备案时间、优先资格等条件排定选房顺序。

合同如下：

表 2-20：文龙家园主要合同

序号	合同对手方	合同主要内容	收费标准	合同期限
1	北京城承物业管理有限责任公司	提供空置房屋供热采暖服务	30 元人民币/建筑平方米·采暖期	2021.11.15-2022.11.14
2	北京城承物业管理有限责任公司	提供房屋建筑、设备运行、公共秩序维护、保洁、绿化等全方位的物业服务	2.48 元/平方米/月	2020.12. 1-2023.11.30
3	北京和能建筑装饰工程有限公司	提供针对住宅户内精装修、设施、设备的维修服务	0.62 元/每建筑平方米/月	2021.10.9-2022.10.8

表 2-21：熙悦尚郡主要合同

序号	合同对手方	合同主要内容	收费标准	期限
1	北京北燃供热有限公司	提供空置房屋供热采暖服务	18 元人民币/建筑平方米·采暖期	2019.11.15-2024.11.14
2	北京戴德梁行物业管理有限公司	提供房屋建筑、设备运行、公共秩序维护、保洁、绿化等全方位的物业服务	2.5 元/平方米/月	2021.9.16-2024.9.15
3	北京首开仁信置业有限公司	提供质量维修服务	/	/

根据法律顾问出具的法律意见书，上述由原始权益人签订的涉及基础设施项目的主要合同合法、有效。待北京保障房中心履行完毕无偿划转相关程序后，除应根据相关合同约定解除协议外，北京保障房中心将作为基础设施项目的外部管理机构继续履行上述合同。

2. 市场和客群情况

(1) 目标基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

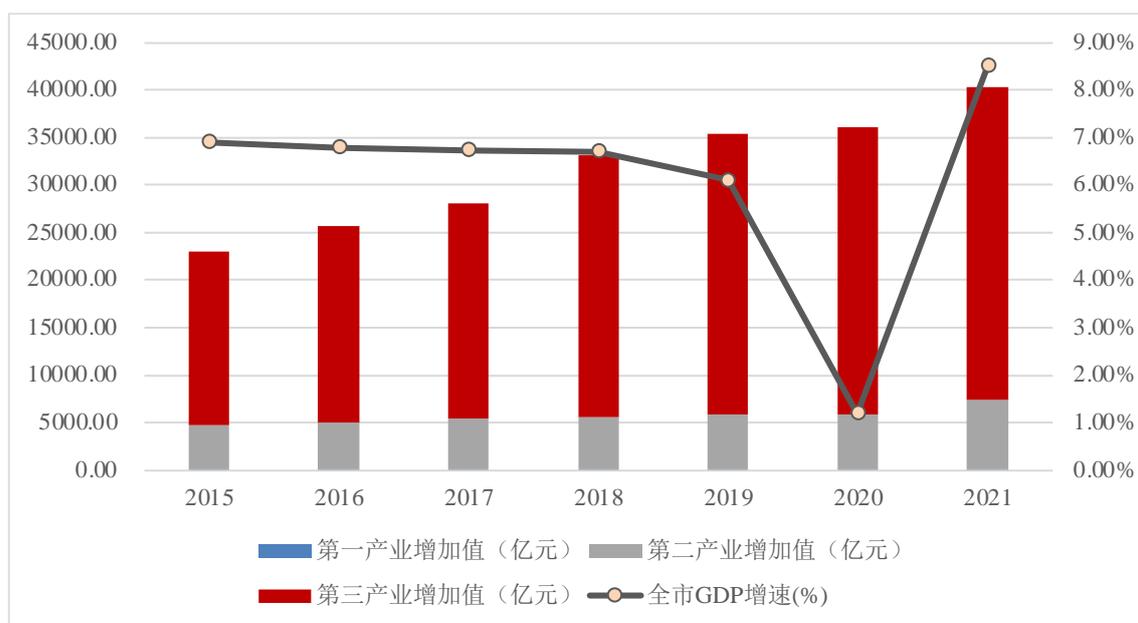
1) 区域经济发展现状

(a) 北京市

北京作为国家首都、世界城市和文化名城，经济发展水平始终处于全国前列。

根据《北京市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2021 年全年实现地区生产总值 40,269.6 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 111.3 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 7,268.6 亿元，增长 23.2%；第三产业增加值 32,889.6 亿元，增长 5.7%。三次产业构成为 0.3：18.0：81.7。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 18.4 万元。

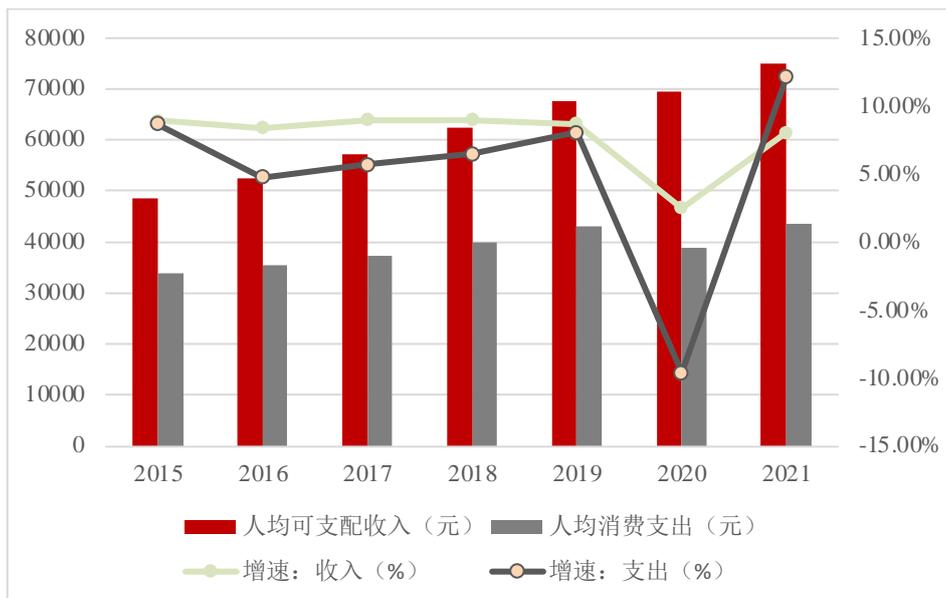
财政金融方面，2021 年全年完成一般公共预算收入 5,932.3 亿元，比上年增长 8.1%。其中，增值税 1,742.9 亿元，增长 5.4%；企业所得税 1,395.1 亿元，增长 18.0%；个人所得税 743.3 亿元，增长 21.5%。全市一般公共预算支出 7,205.1 亿元，增长 1.2%。2021 年年末全市金融机构（含外资）本外币存款余额 199,741.5 亿元，比年初增加 11,659.9 亿元。全市金融机构（含外资）本外币贷款余额 89,032.9 亿元，比年初增加 4,724.1 亿元。



数据来源：北京市统计局

图 2-4 北京市 GDP 及产业结构

根据北京市人民政府 2021 年政府工作报告，全市地区生产总值超过 4 万亿元、同比增长 8.5%，居民消费价格上涨 1.1%，居民人均可支配收入实际增长 8%，经济结构和质量持续优化提升，人均地区生产总值和全员劳动生产率保持全国第一。全市实际利用外资超过 150 亿美元，新设外资企业增长超过 50%，货物进出口规模创历史新高。



数据来源：北京市统计局

图 2-5 北京市人均可支配收入

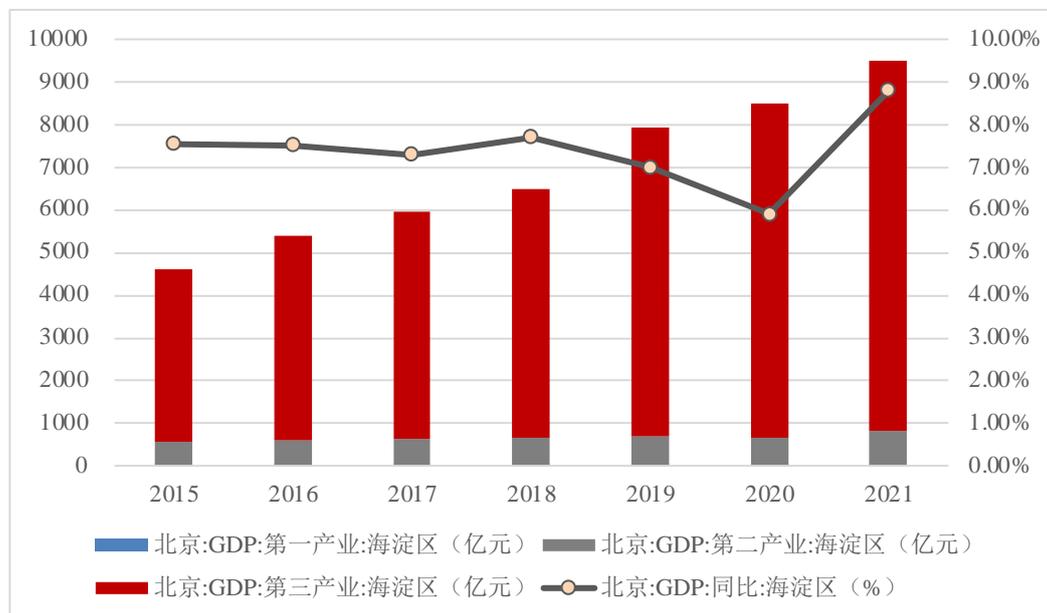
近年来，北京市持续推进产业结构持续优化，新业态不断壮大，已形成涵盖基础软件、应用软件、信息技术服务、互联网信息服务、嵌入式软件等领域的完整产业链，成为全国创新创业最活跃、软件信息服务产品体系最完整的城市。云计算、大数据、人工智能等新兴领域规模迅速超过千亿元；工业互联网、网络安全和信创、北斗导航与位置服务、信息消费等领域规模不断壮大，新业态成为全行业面向新技术潮流转型的发动机。

(b) 海淀区

海淀区位于北京市主城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，总面积 431 平方千米。

根据《海淀区 2021 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展计划的报告》，2021 年海淀区全区地区生产总值实现 9,501.7 亿元，同比增长 8.8%。工业发展势头良好，2021 年全年全区规模以上工业企业累计实现工业总产值 3,162.9 亿元，同比增长 29.8%，两年平均增长 18.9%。服务业增长稳中有进，1-11 月全区规模以上第三产业实现收入 32,857.6 亿元，同比增长 14.2%。园区企业发展势头强劲，1-11 月，规模以上高新技术企业累计实现总收入 30,635.5

亿元,同比增长 24.9%。财政收入持续增长,全年区级一般公共预算收入完成 490.2 亿元,同比增长 8%。居民收入稳步增加,2021 年全区居民人均可支配收入实现 9.3 万元,同比增长 7.8%。



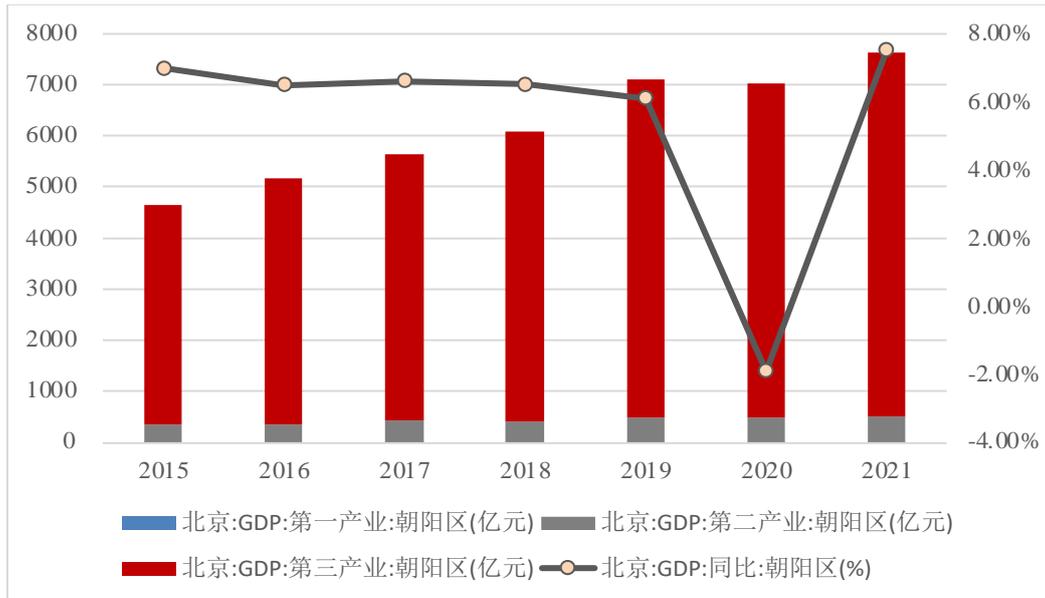
数据来源：北京市统计局

图 14-5 北京市海淀区 GDP 及产业结构

(c) 朝阳区

朝阳区,位于北京市主城区中南部,北接顺义区、昌平区,东与通州区接壤,南连丰台区、大兴区,西同海淀区、东城区、西城区毗邻,总面积 470.8 平方千米。

根据《朝阳区 2021 年国民经济和社会发展统计公报》,2021 年朝阳区全区地区生产总值实现 7,617.8 亿元,同比增长 7.5%。其中,第一产业增加值 2.8 亿元,增长 9.3%;第二产业增加值 522.5 亿元,增长 3.2%;第三产业增加值 7,092.5 亿元,增长 7.8%。全年 CBD 功能区完成投资比上年增长 14.5%,限额以上批发和零售业实现收入 13,991.6 亿元,增长 25.4%;规模以上金融业实现收入 3,701.0 亿元,增长 4.9%。全年完成区级一般公共预算收入 543.4 亿元,比上年增长 6.4%。2021 年居民人均可支配收入为 8.48 万元,同比增长 7.7%。



数据来源：北京市统计局

图 14-6 北京市朝阳区 GDP 及产业结构

2) 区域经济发展趋势

(a) 北京市

根据《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2035 年，北京市经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，实现地区生产总值比 2020 年翻一番，全员劳动生产率达到 45 万元/人左右，人均地区生产总值达到 32 万元以上，城市综合竞争力位居世界前列。推动京津冀世界级城市群构架基本形成，“一核”辐射带动作用明显增强，城市副中心初步建成国际一流的和谐宜居现代化城区。具有首都特点的现代化经济体系基本形成，劳动生产率和地均产出率持续提高。数字经济成为发展新动能，数字经济增加值年均增长 7.5% 左右。战略性新兴产业、未来产业持续壮大，服务业优势进一步巩固，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡。城乡区域发展更加均衡，城乡融合发展指数达到 90% 以上。重要领域和关键环节改革取得更大突破，开放型经济发展迈上新台阶。生态文明明显提升。绿色发展理念深入人心，绿色民生福祉明显提升。实现更加充分更高质量就业，城镇调查失业率控制在 5% 以内，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步，劳动报酬提高与劳动生产率提高基本同步，分配结构明显改善，中等收入群体持续扩大。

北京市第十三次党代会大会报告提出，加快形成国际科技创新中心方面，将

着眼更好服务创新驱动发展等重大国家战略，努力建设成为世界主要科学中心和创新高地。2021年，北京战略性新兴产业实现增加值9,961.6亿元，占地区生产总值的24.7%。尤其是注重服务创新型中小企业主的北京证券交易所也于2021年正式开市，进一步拓宽了北京科研优势向产业优势转化的路径。北京将继续巩固完善高精尖产业格局。瞄准高端、智能绿色方向，积极发展先进制造业，擦亮“北京智造”品牌。增强集成电路、医药健康、氢能等产业带动作用，壮大新能源汽车、智能装备制造等优势产业。围绕光电子、生命科学、低碳技术等领域前瞻布局未来产业。

(b) 海淀区

根据《北京市海淀区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到2025年，经济实现平稳增长，数字经济成为发展新动能，高能级未来产业蓬勃成长，高品质服务业辐射效应大幅提升，以创新引领的现代化经济体系基本形成，培育出一批具有技术主导权和全球竞争力的创新型产业集群，经济发展质量效益显著提升。到2025年，地区生产总值突破1万亿元，人均地区生产总值达到36万元，劳动生产率突破38万元/人。居民收入和生活水平持续改善，中等收入群体持续扩大，城乡差距、南北差距明显缩小；文化科技融合发展新动力全面彰显，社会文明程度显著提高；基本公共服务优质化均等化水平稳步提高，建成现代化教育强区和全国健康促进区，多层次社会保障体系更加健全，人民生命安全和身体健康得到有力保障，人民生活更方便、更舒心、更美好、更安全。

海淀区作为中心城区重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。按照《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，海淀区将着力优化住房供应体系，实现全区职住平衡，突出住房居住功能，坚持保障和改善民生，满足合理住房需求，实现住有所居。健全“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，完善政府保障和市场配置相结合的住房供应体系，以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多元化住房需求。多主体共同参与，积极探索多种住房供应类型，大力发展租赁市场，促进住房市场持续健康发展。到2035年海淀区要基本实现住房供需平衡、结构合理、无明显职住矛盾、居住环境质量改善、社区治理水平提

升的总目标。以强化高端创新功能为导向，打造国内一流、国际知名的国际创新创业人才聚集区。

（c）朝阳区

根据《北京市朝阳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，锚定 2035 年远景目标，综合考虑未来发展趋势和条件，经济保持平稳健康发展，地区生产总值年均增速达到 5%左右，人均、地均产出持续提高。现代服务业蓬勃发展，数字经济成为发展新动能，战略性新兴产业、未来产业持续壮大，产业核心竞争力明显增强。“两区”建设取得突破性进展，率先探索形成制度型开放新优势。空间布局更加科学合理、疏密有度，重点功能区全球影响力、辐射力明显提升。实现更加充分更高质量就业，居民收入增长和经济增长速度基本同步，健康朝阳建设全面推进，公共卫生和医疗服务能力进一步加强。教育、社保、住房、养老、文化、体育等公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化达到新水平。人民群众“七有”要求得到更高标准落实，“五性”需求得到更高水平满足，民生福祉实现新提升。

朝阳区是北京市快速发展的一个城区。按照《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》，朝阳区要完善租购并举的住房体系，优化职住结构和布局，促进职住均衡发展，大力推进老旧小区整治改造，构建匹配需求、优质均衡的公共服务体系。对于优化住房体系方面，规划指出要加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，完善住房保障和住房市场两大体系。以人民为中心，努力实现住有所居。根据城市空间结构，结合产业分布、道路交通、公共配套等因素进行居住用地布局。新增居住用地优先在轨道站点周边选址，培育就业功能，提高教育、医疗、养老等公共服务水平。同时，要建设和完善居住用地周边公共服务设施、道路交通与市政基础设施。到 2035 年朝阳区要实现住房供需基本平衡，结构合理，居住环境品质优良，社区治理水平提升的总体目标。

（2）目标基础设施资产运营相关的客群分析

文龙家园项目及熙悦尚郡项目承租人，为符合公租房申请条件的租户。根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号），符合下列条件之一的，可以申请公共租赁住房：

- 1) 廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭。

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

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

3) 外省市来京连续稳定工作一定年限, 具有完全民事行为能力, 有稳定收入, 能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明, 本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

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

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

文龙家园项目及熙悦尚郡项目承租人情况如下:

(a) 文龙家园项目

截至 2022 年 3 月 31 日, 文龙家园项目可出租房间数为 1,396 间, 总可出租面积为 76,564.72 平方米; 已出租 1,326 间, 已出租面积为 72,614.41 平方米, 出租率为 94.8%。

文龙家园项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配为主。截至 2022 年 3 月 31 日, 公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租 1,004 间, 占比为 75.72%; 单位趸租租户 322 间, 占比为 24.28%, 趸租单位类型包括各类企事业单位等。

本项目不存在原始权益人及关联方内部承租的情况。

(b) 熙悦尚郡项目

截至 2022 年 3 月 31 日, 熙悦尚郡项目可出租房间数为 772 间, 总可出租面积为 36,231.58 平方米; 已出租 727 间, 已出租面积为 34,158.22 平方米, 出租率为 94.3%。

熙悦尚郡项目的租户均为公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租，无单位趸租租户。本项目不存在原始权益人及关联方内部承租的情况。

（五）目标基础设施资产合规情况

基础设施项目符合国家相关政策要求，同时根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，文龙家园项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行项目审批、规划、环评、施工、竣工验收等固定资产投资管理的基本手续；熙悦尚郡项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行项目审批、规划、环评、施工、竣工验收等固定资产投资管理的基本手续。

1. 项目符合宏观管理政策要求情况

（1）符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展规划、有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

1) 国家重大战略、国家宏观调控政策

在国家层面，2015年1月6日，住房和城乡建设部即发布了《住房和城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，提出加快推进住房租赁市场发展。2016年5月17日，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，提出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场。2017年8月21日，国土资源部、住房城乡建设部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，提出根据地方自愿，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。2021年7月2日，国务院办公厅下发了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，旨在从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收政策等几大方面支持保障性租赁住房的发展。

2021年6月29日，国家发改委发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》，明确将保障性租赁住房纳入基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目为位于北京市海淀区、朝阳区的公租房项目，是北京市住房保障体系中的重要组成部分，符合推进、培育、发展租赁住房市场国家重大战略和宏观调控政策。

2) 国民经济和社会发展规划

《国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，“加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题”。

2021 年 12 月 28 日，国家发改委印发《“十四五”公共服务规划》，指出“积极推动改善住房条件。人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题”。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目作为公租房项目，符合国民经济和社会发展的总体规划。

3) 有关专项规划和区域规划（实施方案）

在北京市层面，2017 年 9 月 29 日，北京市政府印发《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》，指出“加强保障性住房建设，提升基本居住需求保障水平”，“未来 5 年新供应住房中，产权类住房约占 70%，租赁类住房约占 30%；产权类住房中，商品住房约占 70%，保障性住房约占 30%”。

2022 年 3 月 17 日，北京市政府印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，指出“突出住房的民生属性，加快发展保障性租赁住房，建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步提高住房保障水平。坚持规划引领，依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房，引导产城人融合，促进职住平衡”。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目为位于北京市海淀区、朝阳区的公租房项目，符合有关专项规划和区域规划。

(2) 符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

根据国家发展改革委于 2019 年 10 月 30 日发布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，“保障性住房建设和管理”、“租赁住房建设、运营和管理”均作为“其他服务业”被纳入“鼓励类”的产业目录中。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目作为公租房项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

2. 目标基础设施资产法律权属及权利限制情况

(1) 文龙家园项目

根据北京市住房保障办公室于2011年10月19日出具的《关于清河小营项目D1地块配建公共租赁住房回购工作的通知》（京住发字[2011]113号），清河小营项目D1地块配建公共租赁住房应由北京保障房中心作为收购主体，北京保障房中心应与北京城建兴华地产有限公司（以下简称“城建兴华”）签订收购协议，并报北京市住房保障办备案。根据北京市住房保障工作领导小组办公室于2012年2月6日作出的《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第二次会议纪要（第4期）》，北京市住房保障工作领导小组同意利用北京保障房中心注册资本金和外部融资进行储备房源收购，包括清河小营D1公租房项目。

据此，北京保障房中心与城建兴华于2012年4月18日签订《北京市保障性住房期房收购协议》（合同编号：HDS003），由北京保障房中心向城建兴华收购海淀区清河小营二类居住D1地块公共租赁住房，房屋共1,396套。根据北京保障房中心与城建兴华于2015年7月23日签订的《海淀区清河小营二类居住D1地块公共租赁住房（文龙家园一里）项目收购价款结算协议书》以及于2017年3月30日签订的《<项目收购价款结算协议书>补充协议》（合同编号：201703118），经公安部门命名后，项目坐落为海淀区文龙家园一里1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼，实测建筑面积为76,564.72平方米，结算收购价款为人民币489,135,245元。根据北京保障房中心提供的《交通银行结算业务申请书》（编号：AB41299361）、

《北京银行电汇凭证》(NO.10169475)、《北京银行电汇凭证》(NO.11760708)、《北京银行电汇凭证》(NO.14294461)、《北京银行客户回单》(编号:100012017120800022953)及17份《北京市地方税务局通用机打发票》并经北京保障房中心确认,前述收购价款已支付完毕。

根据北京市海淀区地方税务局第二税务所于2017年6月7日出具的《纳税人减免税备案登记表》及《税务事项通知书》(京地税海二税通[2017]2858号),北京保障房中心收购文龙家园项目免征契税。

根据北京保障房中心于2017年10月26日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》、北京市海淀区不动产登记事务中心于2022年3月22日出具的《不动产登记簿》和于2022年4月21日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》(以下合称“《文龙家园不动产查询结果一》”)及北京保障房中心的确认,资产划转前,文龙家园项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为北京保障房中心。

根据本项目交易安排,北京保障房中心根据《划转协议》的约定将文龙家园项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司,并就文龙家园项目办理不动产转移登记手续。根据项目公司于2022年7月19日、2022年7月20日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》和于2022年7月22日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》(以下合称“《文龙家园不动产查询结果二》”),与《文龙家园不动产查询结果一》合称“《文龙家园不动产查询结果》”),截至2022年7月22日,文龙家园项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。

根据文龙家园项目对应的《不动产权证书》《文龙家园不动产查询结果》及北京保障房中心和项目公司的确认,截至2022年7月22日,文龙家园项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

(2) 熙悦尚郡项目

根据北京市住房保障办公室于2015年12月1日出具的《关于朝阳区高井2号地保障性住房用地(配建商品房及公建)项目公共租赁住房回购工作的通知》(京

住发字[2015]133号),北京市住房保障办公室授权北京保障房中心对朝阳区高井2号地保障性住房用地(配建商品房及公建)项目公共租赁住房予以回购,北京保障房中心应与北京首开仁信置业有限公司(以下简称“首开仁信”)签署相应回购协议并报北京市住房保障办公室备案。

北京保障房中心与首开仁信于2015年11月27日签订《北京市保障性住房收购合同》(合同编号:TR-CY-S-017-201511-00645-00),北京保障房中心向首开仁信收购坐落于朝阳区朝阳北路与东五环交叉口西南侧,东至大黄庄路,南至星牌建材制品总厂,西至规划平房西路、北至朝阳北路项目的1、2号楼(规划设计楼号,最终以公安行政管理部门审核的楼栋、门牌、房号为准),房屋共772套。根据北京保障房中心与首开仁信分别于2015年12月3日、2017年11月27日和2017年12月14日签订的《北京市保障性住房收购合同补充协议》(合同编号:TR-CY-S-017-201511-00645-01)、《实测面积收购价款结算协议书》(合同编号:201711503)和《北京市保障性住房收购合同补充协议二》(合同编号:201712531),经公安部门命名后,项目坐落为朝阳区朝阳北路82号院1号楼、2号楼,实测建筑面积共计36,231.58平方米,收购价款总额最终确定为人民币234,787,389.99元。

根据前述协议、北京保障房中心提供的《北京银行客户回单》(编号:100012015121500018178)、《北京银行客户回单》(编号:100012017122500022286)、《北京银行客户回单》(编号:1000120190315E9004674)、编号为1100120191213E9004772的回单及相关发票,并经北京保障房中心确认,截至尽调基准日,北京保障房中心已按照协议约定支付收购价款人民币232,079,117.49元,剩余未支付款项人民币2,708,272.50元为北京保障房中心从总收购价款中扣减的工程及住宅质量保修金,待协议约定的期限届至且双方对已发生的工程及住宅质量保修费用进行结算抵扣后支付。

根据国家税务总局北京市朝阳区税务局第三税务所于2018年10月11日出具的《税务事项通知书》(京朝三税通[2018]585号)《纳税人减免税备案登记表》及《北京市保障性住房建设投资中心土地权属变更免征契税明细表》,北京保障房中心收购熙悦尚郡项目免征契税。

根据北京保障房中心于2019年2月2日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》和于2022年5月23日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（，以下合称“《熙悦尚郡不动产查询结果一》”）及北京保障房中心的确认，资产划转前，熙悦尚郡项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为北京保障房中心。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将熙悦尚郡项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并就熙悦尚郡项目办理不动产转移登记手续。根据项目公司于2022年7月15日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》和于2022年7月22日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（以下合称“《熙悦尚郡不动产查询结果二》”，与《熙悦尚郡不动产查询结果一》合称“《熙悦尚郡不动产查询结果》”），截至2022年7月22日，熙悦尚郡项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。

根据熙悦尚郡项目对应的《不动产权证书》《熙悦尚郡不动产查询结果》及北京保障房中心和项目公司的确认，截至2022年7月22日，熙悦尚郡项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

（3）应收租金

根据北京保障房中心提供的报告时间为2022年4月13日的《企业信用报告》及北京保障房中心和项目公司的确认，并经项目律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），截至2022年7月22日，基础设施项目项下的应收租金等未设定质押等权利限制。

3. 目标基础设施资产固定资产投资管理手续情况

（1）文龙家园项目

1) 用地手续

根据城建兴华与北京市国土资源局于2010年10月22日签署的编号为京地出[合]字（2010）第0325号的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议，北

京市国土资源局将海淀区小营D1地块和C6-C8地块的土地使用权一并出让给城建兴华，出让方式为招标，出让宗地规划用途为住宅、商业、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储。根据北京保障房中心提供的支付凭证并经北京保障房中心书面确认，该《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议项下政府土地收益人民币77,483.2804万元已按照协议约定支付完毕。根据北京保障房中心书面确认，《土地开发建设补偿协议》项下土地开发建设补偿费人民币218,270万元已按照协议约定支付完毕。

2010年12月20日，北京市规划委员会向城建兴华颁发了编号为“地字第110108201000031号，2010规（海）地字0022号”的《建设用地规划许可证》。

2011年8月31日，城建兴华取得编号为“京海国用（2011出）第5360号”的《国有土地使用证》。

综上，城建兴华已经就文龙家园项目履行了相应用地手续。

2) 立项、规划、环评、施工许可、竣工验收手续

经审查，城建兴华作为建设单位就文龙家园项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表2-22：文龙家园项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目核准	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	京发改[2010]2054号	《关于海淀区小营二类居住及商业金融（配建公共租赁住房）项目核准的批复》
2	建设工程规划许可	北京市规划委员会	2012规（海）建字0013号	《建设工程规划许可证》
3	环评批复	北京市环境保护局	京环审[2012]48号	《关于海淀区小营二类居住及商业金融项目环境影响报告书的批复》
4	节能审查	北京市海淀区发展和改革委员会	海发改能评[2010]20号	《关于海淀区小营二类居住及商业金融项目节能专篇审查意见》

5	人防设计审查	北京市民防局	2011京防规意字265号	《人防工程建设规划设计条件意见书》
6	施工许可	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	[2012]施[海]建字0039号； [2012]施[海]建字0048号	《建筑工程施工许可证》
7	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2014规（海）竣字0011号	《建设工程规划核验（验收）意见》
8	消防验收	北京市海淀区公安消防支队	京公（海）消验[2014]第0277号	《建设工程消防验收意见书》
9	环保验收	北京市海淀区生态环境局	/	《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》
10	节能验收	/	201312115； 201312116； 201312117； 201312118； 201312119	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
11	人防验收	北京市海淀区民防局	（2014）海防竣备字005号	《人防工程竣工验收备案通知单》
12	竣工验收备案	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	0539海竣2014（建）0062号； 0547海竣2014（建）0070号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

（2）熙悦尚郡项目

1) 用地手续

根据首开仁信与北京市国土资源局于2013年11月14日签署的编号为京地出[合]字（2013）第0356号的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议，北京市国土资源局将坐落于北京市朝阳区朝阳北路与东五环交叉口西南侧，南至星牌建材制品总厂，西至规划平房西路，北至朝阳北路的地块的使用权出让给首开仁信，出让方式为招标，出让宗地规划用途为住宅、商业、办公（公共服务设施）、地下仓储、地下车库；该宗地配建公共租赁住房的建筑规模为73,556平方米。根据北京保障房中心提供的支付凭证并经北京保障房中心书面确认，该《国有建设

《国有土地使用权出让合同》及其补充协议项下政府土地收益人民币11,535.4518万元已按照《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议支付完毕。根据北京保障房中心的书面确认，《土地开发建设补偿协议》项下土地开发建设补偿费人民币58,363.88万元已按照协议约定支付完毕。

2014年2月28日，北京市规划委员会向首开仁信颁发了编号为“地字第110105201400008号，2014规（朝）地字0007号”的《建设用地规划许可证》。

2014年6月12日，首开仁信取得编号为“京朝国用（2014出）第00280号”的《国有土地使用证》。

综上，首开仁信已就熙悦尚郡项目履行了相应用地手续。

2) 立项、规划、环评、施工许可、竣工验收手续

经审查，首开仁信作为建设单位就熙悦尚郡项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续：

表2-23：熙悦尚郡项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目核准	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	京发改[2014]99号	《关于朝阳区高井2号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目核准的批复》
2	建设工程规划许可	北京市规划委员会	2014规（朝）建字0047号	《建设工程规划许可证》
3	环评批复	北京市环境保护局	京环审[2015]229号	《关于朝阳区高井2号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目环境影响报告书的批复》
4	节能审查	北京市朝阳区发展和改革委员会	京（朝阳）发改（节能登记）[2014]7号	《北京市固定资产投资项目节能登记表》
5	人防施工图备案	北京市民防局	（2014）京防施备字0191号	《人防工程施工图备案通知单》

6	施工许可	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	[2014]施[朝]建字0247号	《建筑工程施工许可证》
7	建设工程规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会	2017规(朝)竣字0057号	《建设工程规划核验(验收)意见》
8	消防验收	北京市朝阳区公安消防支队	朝公消验字[2017]第0369号	《建设工程消防验收意见书》
9	环保验收	北京市朝阳区生态环境局	/	《建设项目自主验收资料接收回执》
10	节能验收	/	京建节朝2017000097号; 京建节朝2017000098号	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
11	人防验收	北京市朝阳区民防局	2018京防(朝)竣备字0019号	《人防工程竣工验收备案通知单》
12	竣工验收备案	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	0648朝竣2017(建)0154号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

4. 工程建设质量及安全标准是否符合相关要求的情况

经管理人适当核查,承建主体已就公租房建设和验收履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续,符合相关要求。

5. 竣工验收情况

(1) 文龙家园项目

截至尽调基准日,文龙家园项目已按照相关要求取得了以下竣工验收手续:

表 2-24: 文龙家园项目竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2014规(海)竣字0011号	《建设工程规划核验(验收)意见》

2	消防验收	北京市海淀区公安消防支队	京公（海）消验[2014]第0277号	《建设工程消防验收意见书》
3	节能验收	/	201312115； 201312116； 201312117； 201312118； 201312119	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
4	人防验收	北京市海淀区民防局	（2014）海防竣备字005号	《人防工程竣工验收备案通知单》
5	竣工验收备案	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	0539海竣2014（建）0062号； 0547海竣2014（建）0070号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》
6	环保验收	北京市海淀区生态环境局	/	《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》

（2）熙悦尚郡项目

截至尽调基准日，熙悦尚郡项目已按照相关要求取得了以下竣工验收手续：

表 2-25：熙悦尚郡项目竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设工程规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会	2017规（朝）竣字0057号	《建设工程规划核验（验收）意见》
2	消防验收	北京市朝阳区公安消防支队	朝公消验字[2017]第0369号	《建设工程消防验收意见书》
3	节能验收	/	京建节朝2017000097号； 京建节朝2017000098号	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
4	人防验收	北京市朝阳区民防局	2018京防（朝）竣备字0019号	《人防工程竣工验收备案通知单》

5	竣工验收备案	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	0648朝竣2017 (建)0154号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》
6	环保验收	北京市朝阳区生态环境局	/	《建设项目自主验收资料接收回执》

综上，文龙家园和熙悦尚郡项目均已合法合规取得立项审批、规划、用地及征地许可、环评批复、施工许可及竣工验收等相关重要手续。

6. 安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

安全生产：文龙家园和熙悦尚郡项目的施工设计文件均在依法经审批后使用。经管理人适当核查，在文龙家园和熙悦尚郡项目建设过程中和运营过程中，未发生过任何与安全生产相关的生产事故，亦未因安全生产相关的事项受到主管部门的行政处罚。

环境保护：根据环评批复的内容，文龙家园和熙悦尚郡项目在开工建设前，均已取得环保主管部门对于建设工程环境评价的同意批复。

根据北京市环境保护局对文龙家园项目出具的编号为京环审[2012]48 号的《关于海淀区小营二类居住及商业金融项目环境影响报告书的批复》，及对熙悦尚郡项目出具的编号为京环审[2015]229 号的《关于朝阳区高井 2 号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目环境影响报告书的批复》，从环保角度分析，同意建设单位按环境影响报告书所列建设项目方案及拟采用的环保措施进行建设。

根据北京市海淀区生态环境局对文龙家园项目出具的《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》以及北京市朝阳区生态环境局对熙悦尚郡项目出具的《建设项目自主验收资料接收回执》，文龙家园和熙悦尚郡项目已完成环评受理验收。

根据上述文件，文龙家园和熙悦尚郡项目均已完成项目建设前的环境保护评价报批手续及项目建设后的环保竣工验收手续，符合环境保护要求。

城市规划：根据文龙家园项目规划许可和用地许可的内容，以及熙悦尚郡项

目规划许可和用地许可的内容，文龙家园和熙悦尚郡项目均符合城市规划要求。

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

截至尽调基准日，项目公司持有的基础设施项目，即文龙家园、熙悦尚郡公租房资产，不存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保等因素的影响。

截至尽调基准日，根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查，未发现项目公司持有的基础设施项目，即文龙家园、熙悦尚郡公租房资产涉及其他正在进行中诉讼、仲裁或执行情况。

(六) 目标基础设施资产的使用状态

1. 目标基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

表 2-26：基础设施项目用地情况

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
文龙家园项目									
1	国有建设用地使用权	京（2022）海不动产权第 0028780 号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	海淀区文龙家园一里 1 号楼	住宅（公共租赁住房）/住宅	共同共有宗地面积 58,020.11 平方米	国有建设用地使用权：2080-10-21 止	出让	北京市国土资源局
2	国有建设用地使用权	京（2022）海不动产权第 0028431 号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	海淀区文龙家园一里 2 号楼	住宅（公共租赁住房）/住宅	共同共有宗地面积 58,020.11 平方米	国有建设用地使用权：2080-10-21 止	出让	北京市国土资源局
3	国有建设用地	京（2022）海不动产权	北京燕保宜居住房租	海淀区文龙家	住宅（公共租赁住	共同共有宗地面积	国有建设用地使用	出让	北京市国土资源局

	使用权	第 0028790 号	赁有限公司	园一里 3 号楼	房) / 住宅	58,020.1 1 平方米	权: 2080-10-21 止		
4	国有建设用地使用权	京(2022)海不动产权第 0028801 号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	海淀区文龙家园一里 6 号楼	住宅(公共租赁住房) / 住宅	共同共有宗地面积 58,020.1 1 平方米	国有建设用地使用权: 2080-10-21 止	出让	北京市国土资源局
5	国有建设用地使用权	京(2022)海不动产权第 0028773 号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	海淀区文龙家园一里 8 号楼	住宅(公共租赁住房) / 住宅	共同共有宗地面积 58,020.1 1 平方米	国有建设用地使用权: 2080-10-21 止	出让	北京市国土资源局
熙悦尚郡项目									
6	国有建设用地使用权	京(2022)朝不动产权第 0049840 号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	朝阳区朝阳北路 82 号院 1 号楼 1 层 1 单元 101 等 [448] 套	城镇住宅用地 / 住宅	共有宗地面积: 13,249.4 8 平方米	国有建设用地使用权: 2013-11-15 起 2083-11-14 止	出让	北京市国土资源局
7	国有建设用地使用权	京(2022)朝不动产权第 0049858 号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	朝阳区朝阳北路 82 号院 2 号楼 1 层 1 单元 101 等 [324] 套	城镇住宅用地 / 住宅	共有宗地面积: 13,249.4 8 平方米	国有建设用地使用权: 2013-11-15 起 2083-11-14 止	出让	北京市国土资源局

合计	/	/	/	/	/	71,269.5 9平方米	/	/	/
----	---	---	---	---	---	------------------	---	---	---

截至尽调基准日，项目公司合法拥有目标基础设施资产产权。

2. 目标基础设施资产使用状况

文龙家园项目坐落于海淀区文龙家园一里，使用年限为 2080 年 10 月 21 日止，剩余年限约 58 年；熙悦尚郡项目坐落于朝阳区朝阳北路 82 号院，使用年限为 2013 年 11 月 15 日起至 2083 年 11 月 14 日止，剩余年限约 61 年。

3. 保险购买、承保范围和保险金额情况

北京保障房中心已经为基础设施项目文龙家园和熙悦尚郡项目购买了财产一切险和公众责任险，保险期限为 2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 28 日。

表 2-27：基础设施项目投保情况

保险类别	项目名称	保险金额	保险期限
财产一切险	文龙家园项目	保险金额 499,938,651.25 元 (免赔额： 1、地震、海啸每次事故免赔额为人民币 40 万元，或损失金额的 5%，以高者为准； 2、其他事故：每次事故人民币 0 元 一次事故中多项财产同时遭受损失，免赔计算以高者为准)	2022.4.29— 2023.4.28
	熙悦尚郡项目	保险金额 256,314,190.12 元 (免赔额： 1、地震、海啸每次事故免赔额为人民币 40 万元，或损失金额的 5%，以高者为准； 2、其他事故：每次事故人民币 0 元 一次事故中多项财产同时遭受损失，免赔计算以高者为准)	2022.4.29— 2023.4.28
公众责任险	文龙家园项目；熙悦尚郡项目	累计赔偿限额为人民币 5,000 万元，每次事故赔偿限额为人民币 500 万元	2022.4.29— 2023.4.28

4. 目标基础设施资产各项设施设备现状

目标基础设施资产主要是房屋及配套设备，资产运营状况均良好。

文龙家园项目坐落于海淀区文龙家园一里，资产范围为东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路，建筑面积 76,564.72 平方米，项目于 2014 年建成，并于 2015 年投入运营。项目包含 5 栋租赁住房，其中 1 号楼及 3 号楼为地上 21 层，每栋楼含有 3 个单元；2 号楼为地上 21 层，含有 4 个单元；6 号楼及 8 号楼为地上 19 层，每栋楼含有 2 个单元。项目共有可出租房间 1,396 间，其中中套型 836 间为一居室，大套型 560 间为两居室。

表 2-28：文龙家园项目设施设备现状

项目	内容
装修情况	
外装修	外墙防火保温材料
内装修	公共区域：内墙墙面漆，地面水泥砂浆 房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑地砖
房间内配套	家具：马桶、洗手池、洗菜池、橱柜 家电：热水器、燃气灶、抽油烟机
配套设施	
-	每个单元配有 2 部电梯，共计 28 部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施

熙悦尚郡项目坐落于朝阳区朝阳北路 82 号院，资产范围为东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路，建筑面积 36,231.58 平方米，项目于 2017 年建成，并于 2018 年投入运营。项目包含 2 栋租赁住房，其中 1 号楼为地上 28 层，含有 2 个单元，2 号楼为地上 27 层，含有 2 个单元。项目共有可出租房间 772 间，其中小套型 554 间为零居室或一居室，中套型 112 间为两居室，大套型 106 间为两居室。

表 2-29：熙悦尚郡项目设施设备现状

项目	内容
装修情况	
外装修	外墙防火保温材料
内装修	公共区域：内墙墙面漆，地面水泥砂浆 房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地砖

房间内配套	家具：马桶、洗手池、洗菜池、橱柜 家电：热水器、燃气灶、抽油烟机
配套设施	
-	每个单元配有 2 部电梯，共计 8 部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施

5. 目标基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等

根据北京保障房中心出具的说明，文龙家园与熙悦尚郡项目自运营以来设施状态良好。基础设施基金发行后，根据《运营管理协议》约定，基金管理人将聘请委托外部管理机构组织开展，并监督协调对基础设施项目进行的所有修整、改造（包括全部维修事项），以保持基础设施项目处于良好的运营状态。

（七）目标基础设施资产现金流的真实性

1. 目标基础设施资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营经营活动

目标基础设施资产现金流主要来源于公租房租赁业务收取的租金。根据法律顾问出具的法律意见，目标基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营经营活动。

2. 形成目标基础设施资产的法律协议或文件（如有）是否合法、有效

根据法律顾问出具的法律意见书，截至 2022 年 3 月 31 日，就基础设施项目，共计 2,053 间房屋处于在租状态，其中文龙家园项目在租 1,326 间（公开配租租赁 1,004 间，趸租租赁 322 间）；熙悦尚郡项目在租 727 间。经核查按照适当合理标准抽取的租赁合同，未发现该等租赁合同的条款内容存在违反适用法律、行政法规的强制性规定的情况，具有合法性。

基础设施项目原由北京保障房中心持有并对外签署租赁合同。在北京保障房中心将基础设施项目无偿划转至项目公司后，根据相关法律法规及原始权益人与项目公司签署的协议约定，原租赁合同项下租金收取等权利义务由项目公司享有。无偿划转后新租户、原有租户续租等新签署租赁合同由项目公司与租户直接签订。

3. 价格或收费标准是否符合相关规定

就文龙家园项目，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等

8个公租房项目租金标准的批复》（京建函[2019]173号），租金标准为52元/平方米/月，自2019年6月10日起实施。截至尽职调查基准日，文龙家园项目的平均签约租金为52元/平方米/月。就熙悦尚郡项目，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于高井2号地公租房项目租金标准的批复》（京建函[2018]279号），租金标准为60元/平方米/月，自2018年7月16日起实施。截至尽职调查基准日，熙悦尚郡项目的平均签约租金为60元/平方米/月。

基于以上，基金管理人及计划管理人认为，截至尽职调查基准日，文龙家园项目和熙悦尚郡项目的租金价格已取得北京市住房和城乡建设委员会的批准，收费标准合法、有效。

（八）目标基础设施资产现金流的实际情况

1. 目标基础设施资产的现金流构成

文龙家园项目及熙悦尚郡项目的主要收入来源为房屋租金收入，主要成本包括职工薪酬、物业费、维修保养费、租赁费、行政办公费、保险费等。

2. 历史现金流情况

基础设施项目近三年及一期的合并口径经营情况如下：

表 2-30：近三年及一期基础设施项目合并经营情况

类别（单位：万元）	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
营业收入	6,301.83	6,592.49	6,916.71	1,759.28
净利润	1,411.69	1,594.66	1,935.15	568.79
息税摊销折旧前利润 (EBITDA)	5,245.21	5,640.60	6,001.00	1,539.71

注：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

3. 最近三年及一期历史现金流波动情况及波动原因

基础设施项目近三年及一期现金流整体较为稳定，未发生大幅波动情况。

4. 现金流的独立性、稳定性

基础设施项目历史平均出租率及平均租金收缴率具体水平如下：

表 2-31：基础设施项目历史平均出租率及收缴率情况

年份	2022年3月31日	2021年	2020年	2019年
海淀文龙家园项目				
出租率 ⁷	94.8%	92.4%	93.7%	90.0%
朝阳熙悦尚郡项目				
出租率	94.3%	95.2%	94.3%	98.6%

表 2-32：基础设施项目历史收缴率情况

年份	2021年	2020年	2019年
海淀文龙家园项目			
收缴率 ⁸	98.4%	99.1%	99.2%
朝阳熙悦尚郡项目			
收缴率	99.3%	99.5%	99.8%

基础设施项目的现金流来源于公共租赁住房租户或趸租单位支付的租金，项目现金流受项目出租率、住建部门批复的租金单价，以及租户或趸租单位的租金支付情况的影响，文龙家园项目、熙悦尚郡项目主要的现金流来源为个人租户，且租约较长（一般为三年），历史三年项目出租率较高、租金收缴率较高，项目现金流独立性和稳定性较强。

5. 标基础设施资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入

文龙家园项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租为主。截至 2022 年 3 月 31 日，公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租 1,004 间，占比为 75.72%；单位趸租租户 322 间，占比为 24.28%，趸租单位类型包括各类企事业单位等。本项目不存在原始权益人及关联方内部承租的情况。

熙悦尚郡项目的租户均为公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租，

⁷ 出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积，为截至年末/期间末的时点出租率，下同

⁸ 为该期间租金收入的收缴率，即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，下同

无单位承租租户。本项目不存在原始权益人及关联方内部承租的情况。

从现金流的最终来源来看，文龙家园项目、熙悦尚郡项目的主要收入来源于租赁收入，租户主要为个人租户，具有较高的分散性。综上，文龙家园项目、熙悦尚郡项目现金流来源合理分散，现金流集中度风险较低。

综上，项目的现金流来源主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（九）目标基础设施资产现金流的预测

1. 预测和分析资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况，并逐项说明各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性

本项目未来的净现金流情况主要与运营收入、运营支出、基金层面费用等因素相关。根据戴德梁行就本项目出具的资产评估报告，基金管理人按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、上海证券交易所颁布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号—审核关注事项（试行）》及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的相关要求编制了华夏北京保障房中心公共租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2022年9月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间及2023年度的可供分配金额测算报告，普华永道对可供分配金额测算报告进行审核，并出具了编号为普华永道中天特审字（2022）第4450号的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金2022年9月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间及2023年度可供分配金额测算报告及审核报告》（以下简称“《可供分配金额测算报告》”）。可供分配金额测算报告是在各种假设基础上编制的，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。

（1）收入预测

预测期内，本项目营业收入来源为房屋租金收入。

1) 租赁面积计算假设

各标的基础设施项目年度预计可出租面积=各标的基础设施项目总可出租面

积×各标的基础设施项目各年度平均出租率。

于预测期间，当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计可出租面积。

考虑标的基础设施项目为北京市保障性租赁住房，均已稳定运营且出租率呈平稳趋势，基础设施基金在预测出租率时主要是考虑预测期内租约到期情况、各标的基础设施项目历史出租率水平等因素，假设于预测期间各标的基础设施项目各年度平均出租率如下表所示：

表 2-33：出租率预测

项目	2022 年 9 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
文龙家园公共租赁住房项目	93%	93%
熙悦尚郡公共租赁住房项目	95%	95%

2) 租金单价假设

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函[2019]173 号），文龙家园项目现行租金标准为 52 元/平方米/月；根据《北京市住房和城乡建设委员会关于高井 2 号地公租房项目租金标准的批复》（京建函[2018]279 号），熙悦尚郡项目现行租金标准为 60 元/平方米/月。考虑到调整租金标准需经北京市住房和城乡建设委员会的审核，存在一定的不确定性。于预测期间内，假设标的基础设施项目的租金标准保持不变。

3) 特定假设

假设自 2022 年 8 月 1 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形；

假设标的基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化；

考虑标的基础设施项目的租金标准、出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

（2）费用预测

1) 运营管理服务费

根据基础设施基金与北京保障房中心拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，北京保障房中心将接受基础设施基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。

其中，项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用(含对应的增值税)=当期项目公司实收运营收入×相应的基本服务费费率17%；

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度激励服务费(含对应的增值税)=(项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入)×20%。其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-当期信用减值损失-除激励服务费(如有)以外的当期营业成本和管理费用+当期折旧及摊销额-税金及附加(如有)-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。于预测期内，假设标的基础设施项目实际运营净收入与设定的标的基础设施项目目标运营净收入一致，因此假设无需支付激励服务费。

2) 折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变；基础设施基金收购项目公司股权构成非同一控制下的企业合并进行合并对价分摊后对折旧和摊销的影响；假设项目公司在预计基金成立日2022年9月1日至2023年12月31日期间不存在新购置的资产。

3) 能源费

根据《运营管理服务协议》，空置房屋的取暖费由基础设施基金承担，于预

测期间内，文龙家园项目及熙悦尚郡项目分别按照 30 元/平方米及 18 元/平方米计算缴纳。

(3) 税金及附加

基础设施基金的税金及附加主要包括不可抵扣的进项税及增值税附加。

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号)及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号)，2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。因此，于预测期间内，标的基础设施项目的运营免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划就持有的项目公司债权后从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法按 3% 的征收率缴纳增值税及 12% 税率缴纳增值税附加税费。项目公司吸收合并 SPV 后，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。

基础设施基金合并范围内主体印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。于预测期内，印花税主要由 SPV 公司取得专项计划的增资款项及 SPV 公司收购项目公司股权产生，适用税率分别为 0.025% 和 0.05%。

(4) 管理人报酬及托管费

基础设施基金在预测期间内的管理人报酬为基金的固定管理费，基础设施基金的固定基金管理费计算方法如下：

$$H = E \times 0.12\% / \text{当年(当期)天数}$$

H 为每日应计提的固定管理费，E 为计提日前一个估值日的基金资产净值为基数(首个估值日及首个估值日之前，以基金募集资金规模为基数)。

基础设施基金在预测期内的托管费根据拟签署的《基金合同》约定的费率和计算方式确认，按日计提，按年次年支付。基础设施基金的托管费计算公式如下：

$$H = E \times 0.01\% / \text{当年(当期)天数}$$

H为每日应计提的基金托管费,E为计提日前一个估值日的基金资产净值(首个估值日及首个估值日之前,以基金募集资金规模为基数)。

(5) 其他费用

于预测期间,标的基础设施项目由北京保障房中心运营管理,基础设施基金承担的管理费用主要包括基础设施基金合并范围内各主体的专业服务费、管理人员薪酬和保险费等。

(6) 信用减值损失

于预测期间,基于基础设施项目资产的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期进行考虑计提。

(7) 所得税费用

于预测期间,项目公司适用的企业所得税税率为25%。

基础设施基金于非同一控制下企业合并取得的可辨认净资产于购买日的公允价值高于项目公司净资产账面价值的部分分摊至项目公司的投资性房地产,基础设施基金根据投资性房地产的计税基础与其购买日公允价值的差额相应确认递延所得税负债,并于2022年9月1日(预计基金成立日)至2022年12月31日止期间及2023年度分别转回710,132.18及2,130,396.54元。

(8) 应收项目的变动

基础设施基金的应收项目为根据租赁合同约定预测的租户应付租金。根据历史的租金收缴情况,基础设施基金预测文龙家园项目、熙悦尚郡项目的年度租金收缴率约为95%。

(9) 应付项目的变动

基础设施基金的应付项目主要包括应付租赁保证金、应付运营管理服务费、应付专业服务费、应付管理人报酬、托管费、应付项目公司管理人员薪酬、保险费及能源费、应交税费。

(10) 资本性支出的预留和使用

表 2-34: 资本性支出的预留和使用

单位：元

项目	2022年9月1日 (预计基金成立日) 2022年12月31日止期间	2023年度
预留资本性支出期初余额	-	329,075.80
加：本期/本年预留资本性支出	329,075.80	997,714.66
预留资本性支出期末余额	329,075.80	1,326,790.46

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。基于运营管理机构意见结合基础设施基金管理人的审慎判断，考虑各标的基础设施项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的基础设施项目的物业特定因素，基础设施基金在可供分配金额测算表中对以后期间重大资本性支出金额进行预留，年度预留比例为当期实收现金收入的 1.5%。基础设施基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

(11) 期末/年末经营性负债余额

基础设施基金在可供分配金额计算中对期末/年末经营性负债余额进行预留，于预测期间包括当期/当年确认的租赁保证金、运营管理服务费、专业服务费、管理人报酬、托管费以及预收租金款等，除预收租金款及租赁保证金外，其他期末/年末经营性负债余额均预计于次年支付。

基于历史期间的应收款项回收情况，基础设施基金预期次年收回的应收租金产生的现金流入可用于偿付上述经营性负债。

表 2-35：可供分配金额测算表

项目	2022年9月1日 (预计基金成立日)至 2022年12月31日 止期间	2023年度
	预测数	预测数
一、净利润	6,656,022.57	29,146,363.65
折旧和摊销	7,810,665.61	23,431,996.84
利息支出	-	-
所得税费用	249,081.18	(2,130,396.54)
二、税息折旧及摊销前利润	14,715,769.36	50,447,963.95
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,152,000,000.00	-

收购基础设施项目所支付的现金净额	(1,133,362,280.22)	-
支付的所得税费用	(1,778,693.73)	(91,647.09)
应收项目的变动	(1,154,651.93)	(520,046.15)
应付项目的变动	4,796,344.29	1,136,766.76
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	(2,460,044.11)	-
加：期初/年初现金余额		32,756,443.66
减：本期/本年分配金额	-	(16,564,647.55)
未来合理的相关支出预留		
—预留资本性支出	(329,075.80)	(1,326,790.46)
—预留不可预见费用	(1,150,000.00)	(1,000,000.00)
—期末/年末经营性负债余额	(14,712,720.31)	(15,237,793.83)
四、本期/本年可供分配金额	16,564,647.55	49,600,249.29

表 2-36：预测合并利润表

项目	2022 年 9 月 1 日 (预计基金成立日) 至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
	预测数	预测数
一、营业总收入	23,121,968.20	69,460,366.78
其中：营业收入	23,093,038.41	69,285,810.01
利息收入	28,929.79	174,556.77
二、营业总成本	(16,216,864.45)	(42,444,399.67)
其中：营业成本	(11,604,656.09)	(34,932,823.98)
税金及附加	(1,323,643.20)	(1,752,440.85)
管理人报酬	(460,800.00)	(1,390,387.24)
托管费	(38,400.00)	(115,865.60)
其他费用	(2,789,365.16)	(2,001,428.80)
信用减值损失	-	(2,251,453.20)
三、利润总额	6,905,103.75	27,015,967.11
减：所得税费用	(249,081.18)	2,130,396.54
四、净利润	6,656,022.57	29,146,363.65
五、综合收益总额	6,656,022.57	29,146,363.65

表 2-37：预测现金流量表

项目	2022 年 9 月 1 日 (预计基金成立日) 至 2022 年 12 月 31 日 止期间	2023 年度
	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流		

量		
销售商品、提供劳务收到的现金	21,938,386.48	66,514,310.66
收到其他与经营活动有关的现金	28,929.79	174,556.77
经营活动现金流入小计	21,967,316.27	66,688,867.43
购买商品、接受劳务支付的现金	(1,019,544.69)	(11,539,208.69)
支付给职工以及为职工支付的现金	(166,666.67)	(333,333.33)
支付的各项税费	(3,102,336.92)	(1,844,087.94)
支付其他与经营活动有关的现金	(1,100,000.00)	(1,999,200.00)
经营活动现金流出小计	(5,388,548.28)	(15,715,829.96)
经营活动产生的现金流量净额	16,578,767.99	50,973,037.47
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	(1,133,362,280.22)	-
投资活动现金流出小计	(1,133,362,280.22)	-
投资活动使用的现金流量净额	(1,133,362,280.22)	-
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,152,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,152,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	(16,564,647.55)
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	(2,460,044.11)	-
筹资活动现金流出小计	(2,460,044.11)	(16,564,647.55)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	1,149,539,955.89	(16,564,647.55)
四、现金净增加额	32,756,443.66	34,408,389.92
加：期初/年初现金余额	-	32,756,443.66
五、期末/年末现金余额	32,756,443.66	67,164,833.58

2. 预测和分析目标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设置依据及其合理性和充分性

本项目的资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换、加固及改造。根据原始权益人提供资料，预测期内，假设文龙家园项目、熙悦尚郡项目每

年的资本性支出按当年运营收入的 1.5%计算，基金发行后至 2023 年末，假设仅预留资本性支出，并不实际支出。

（十）目标基础设施资产的重要现金流提供方

根据法律顾问出具的法律意见并经适当核查，目标基础设施资产不存在重要现金流提供方。

（十一）目标基础设施项目的其他相关情况

1、基础设施项目具备申报基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点条件

经适当核查，并根据法律顾问出具的法律意见书，同时查阅普华永道出具的《关于北京保障房中心有限公司所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间备考财务报表及审计报告》（编号：普华永道中天特审字（2022）第 4155 号）、《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2022 年 9 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度可供分配现金流测算报告及审核报告》（编号：普华永道中天特审字(2022)第 4450 号）、基础设施项目租赁合同台账以及北京市住建委出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》（京建函[2022]194 号），基础设施项目运营模式成熟，具有可持续的市场化收益，具备申报基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点条件。

2、基础设施项目不涉及地方政府隐性债务

根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查，同时根据北京保障房中心出具的《承诺函》、报告时间为 2022 年 4 月 13 日的《企业信用报告》及普华永道出具的《备考财务报表及审计报告》，截至本尽调报告出具日，基础设施项目不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

3、基础设施项目收入与政府租金补贴无关

根据《公共租赁住房管理办法》《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财

政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（京建法〔2015〕14号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10号）、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》（京住发字〔2012〕109号）的相关规定，符合《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11号）规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请，由相关区县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人，公租房产权人每月5日（含）前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况，并通过系统报送区县住房保障管理部门，区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后，将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的，区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴，待其补齐相应租金后一并补发。

根据法律顾问出具的法律意见书，同时根据北京保障房中心出具的《承诺函》，基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定，租金补贴由区县住房保障管理部门直接发放至承租人账户，由承租人自由支配。据此，经管理人适当核查，基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

第三章 对业务参与人的尽职调查

一、对原始权益人的尽职调查

（一）基本情况

1. 设立和存续情况

注册名称：北京保障房中心有限公司（曾用名：北京市保障性住房建设投资中心）

法定代表人：金焱

成立时间：2011年06月27日

注册资本：4,814,600万人民币

注册地址：北京市宋庄镇小堡村南街甲1号1116室

经营范围：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。

（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京保障房中心有限公司的设立及重大历史沿革情况如下：

2011年6月23日，北京市国资委印发《关于金焱同志任职的通知》（京国资任字〔2011〕55号），决定金焱同志任北京保障房中心总经理（法定代表人）。

2011年6月24日，原北京市工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（（京）名称预核（内）字〔2011〕第0098125号），同意预先核准北京保障房中心的企业名称为“北京市保障性住房建设投资中心”。

2011年6月24日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业设立登记申请书》，申请设立北京市保障性住房建设投资中心。

2011年6月27日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立登记审核表》，同意设立北京市保障性住房建设投资中心，住所为北京市海淀区西四环中路16号院3号楼C座4层，法定代表人为金焱，注册资本为1,000,000万元，企业类型为全民所有制企业。经营范围为“一般经营项目：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部分批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理”。

2011年6月27日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号为110000013999935）。

2014年2月27日，北京市国资委作出《关于北京市保障性住房建设投资中心修改公司章程的批复》（京国资〔2014〕97号），同意北京保障房中心修改其章程并按有关规定办理工商变更相关手续。根据修改后的章程，北京保障房中心注册资本变更为1,527,119.78万元。

2014年3月10日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业变更（改制）登记（备案）申请书》，申请变更注册资本。

2014年3月17日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，核准北京保障房中心变更注册资本为1,527,119.78万元。

2014年3月17日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2014年11月17日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《非公司制企业变更（改制）登记申请书（非公司制企业备案申请书）》，申请变更经营范围。

2015年3月2日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，同意北京保障房中心经营范围变更为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经

营活动)

2015年3月2日,北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2017年4月25日,北京市国资委签署了更新后的北京保障房中心章程,同意北京保障房中心注册资本变更为3,610,558.655487万元,经营范围变更为:保障性住房投融资、收购、租赁;组织保障性住房建设;经房屋管理部门批准后出售保障性住房;房地产开发;物业管理;从事房地产经纪业务;技术服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2017年5月18日,北京保障房中心取得原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

根据北京市国资委于2021年11月23日出具的《关于在北京市保障性住房建设投资中心实施公司制改制的批复》(京国资〔2021〕150号),北京保障房中心公司制改革方案已报经市委、市政府审核同意,同意北京保障房中心由全民所有制企业改制为国有独资公司,并以2020年12月31日为改制基准日,根据方案核定改制后公司注册资本为481.46亿元,改制后公司名称为“北京保障房中心有限公司”,由北京市国资委履行出资人职责。

2021年12月13日,北京市市场监督管理局出具《名称变更通知》,核准“北京市保障性住房建设投资中心”于2021年12月13日名称变更为“北京保障房中心有限公司”。

2021年12月13日,北京保障房中心取得北京市市场监督管理局针对此次改制换发的《营业执照》。

2. 股权结构

截至本尽调报告出具日,北京市人民政府国有资产监督和管理委员会持有原始权益人100.00%的股权。股权结构图如下图所示:

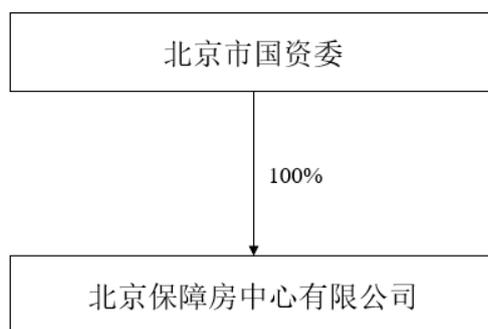


图 3-1 原始权益人股权结构图

3. 控股股东和实际控制人情况

北京保障房中心为北京市国资委独家出资成立的国有独资公司，北京市国资委是其出资人和实际控制人，持有北京保障房中心 100%的股权。

4. 组织架构、治理结构和内部控制情况

截至 2022 年 3 月 31 日，原始权益人的组织结构框架如下图：

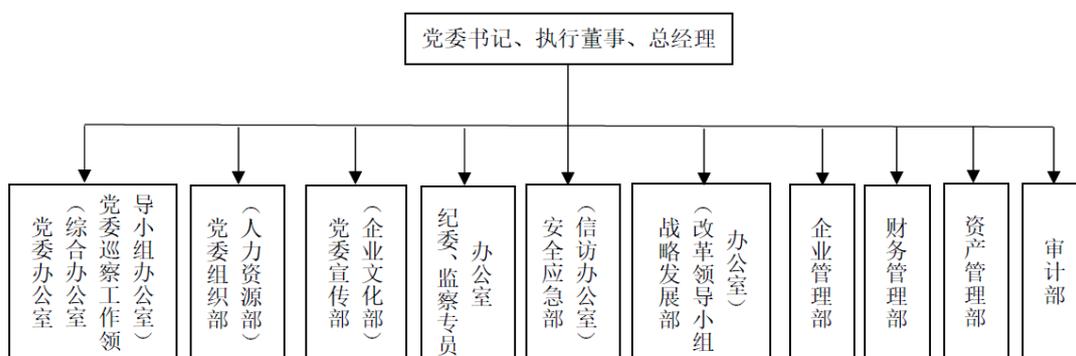


图 3-2 原始权益人组织结构图

北京保障房中心按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规的要求建立了法人治理结构，并按有关规定规范运作。

(1) 出资人机构

北京保障房中心是由北京市政府出资并按照《公司法》设立的国有独资公司，北京

市国资委代表北京市政府履行出资人职责。公司不设股东会。

北京市国资委根据北京市政府的授权，依照《公司法》《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、行政法规和规章的规定，对公司行使下列职权：

- 1) 制定或批准公司章程和章程修改方案；
- 2) 审批董事会、监事会的年度工作报告；
- 3) 征求市委组织部意见后，决定非专职的外部董事的聘任或解聘，决定董事长的薪酬和奖惩；
- 4) 向公司下达年度经营业绩考核指标，并对董事会和董事的履职情况进行考核、评价；批准企业工资总额预算方案、股权和分红激励方案；
- 5) 批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；
- 7) 批准公司增加或者减少注册资本方案；
- 8) 批准公司发行公司债券方案；
- 9) 批准公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；
- 10) 批准公司的主业及调整方案，审核公司的发展战略和规划；
- 11) 批准董事会拟订的公司重要子企业重组和股份制改造方案；
- 12) 批准公司对外无偿划转或协议转让国有产权等事项；
- 13) 按照相关法律、行政法规，批准公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- 14) 对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；
- 15) 法律、行政法规所授予的其他权利。

(2) 董事会

公司设董事会，为公司的决策机构，在公司治理中发挥定战略、作决策、防风险作用。董事会由七名董事组成，其中，外部董事的人数原则上不少于内部董事人数，职工董事一名。

董事会对北京市国资委负责，依照《公司法》等法律、行政法规的规定和北京市国资委的授权行使下列职权：

- 1) 根据北京市国资委的审核意见，决定公司的发展战略与规划，并对其实施进行监控；
- 2) 决定公司的经营计划；
- 3) 制订公司的投资计划，批准公司的重大投资项目方案，确定应由董事会决定的公司重大固定投资、对外投资项目的额度，批准一定额度以上的投资项目；
- 4) 制订发行公司债券方案，批准公司一定金额以上的其他融资方案；
- 5) 批准公司的资产抵押、质押、保证等对外担保事项；
- 6) 批准公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；
- 7) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 8) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 9) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 10) 制订公司章程草案和章程修改方案；
- 11) 变更公司的注册地址；
- 12) 决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；
- 13) 制定公司的基本管理制度；
- 14) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- 15) 按照有关规定，根据上级的任命建议决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、

总会计师，根据总经理的提名聘任或者解聘公司总法律顾问；根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书；

16) 按照有关规定，决定公司除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

17) 制订公司的重大收入分配方案，包括工资总量预算与清算方案、年金方案、股权和分红激励方案等；批准公司职工收入分配方案；

18) 决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部控制、内部审计、法律风险控制，并对实施进行总体监控；

19) 负责内部控制的建立健全和有效实施；决定公司依法治企建设和合规管理体系；建立完善投资后评价、违规经营投资责任追究等机制；对公司依法合规经营实施情况进行审查和监控；

20) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

21) 审议内部审计基本制度、审计计划、审计工作报告、重要审计报告等内部审计重要事项，决定公司内部审计机构设置及其负责人，指导、检查和评估公司内部审计工作；

22) 听取经理层年度工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

23) 除依照有关规定须由北京市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；

24) 制订公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

25) 法律、行政法规、公司章程规定和北京市国资委授权行使的其他职权。

(3) 经理层

公司设总经理一名。按照管理权限，根据上级党委任命，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对公司董事会负责，依法行使管理生产经营、组织实施董事会决议等职权，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事会的监督，在公司治理中发挥谋经营、抓落实、强管理作用。

总经理依照《公司法》等法律、行政法规、北京市国资委相关规定和董事会的授权，依法行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，实施董事会批准的公司发展战略和中长期发展规划；

2) 拟订公司的年度经营计划、一定额度以上的融资方案、对外担保方案、重大项目投资方案、一定额度以上的资产处置方案、年度财务预算方案和决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案、增加或者减少注册资本的方案及内部管理机构设置和调整方案，经北京保障房中心党委研究和董事会批准后，组织实施；

3) 批准一定额度以下的投资项目、融资方案、资产处置方案及经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

4) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

5) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘非由董事长提名的公司副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员；

6) 按照有关规定，决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

7) 列席董事会会议；

8) 召集和主持公司总经理办公会议；

9) 协调、检查和督促各内部管理机构、分支机构和所投资企业的生产、经营和改革、管理工作；

10) 拟定公司内部管理机构设置方案；

11) 拟定公司职工的工资水平和收入分配方案；

12) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

13) 法律、行政法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

(4) 监事会

公司根据《公司法》设监事会。监事会由 5 名成员组成。职工代表监事由职工代表大会选举产生，其他监事会成员按照干部管理权限由上级委派。监事会设主席 1 名，监事会主席人选按规定程序确定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会依照《公司法》《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》等有关法律、行政法规履行监督职责，检查公司财务，监督公司重大决策和关键环节以及董事会、经理层履职情况。

根据《北京保障房中心有限公司章程》，公司设董事会、监事会及经理层，为实现经营机制有效衔接，公司改制为国有独资公司后，设置过渡期，过渡期内新公司董事会暂不完备，设一名执行董事，由总经理担任并作为法定代表人。执行董事按照干部管理规定由市委任命。由于公司改制刚完成，截至 2022 年 3 月 31 日，公司监事会尚未到位。

(二) 业务情况

1. 公司主营业务

公司经营范围为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、

家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。北京保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的，营业收入主要来源于公共租赁住房租赁业务和储备房销售业务。

（1）公共租赁住房租赁业务

原始权益人公共租赁住房租赁主要有两种业务模式：

1) 原始权益人收购商品房项目配建的公共租赁住房以及由其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目。配建公共租赁住房的收购价格，在商品房土地“招拍挂”阶段确定；其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目的收购价格，由原始权益人与建设方协商确定。收购价格由土地补偿款和建安成本构成。在公共租赁住房项目收购完成后，由原始权益人持有，向符合要求的租户提供租赁服务。

2) 通过自有资金或者市场化融资自建的公共租赁住房项目，房屋建成后向符合要求的租户进行租赁服务。根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号），原始权益人通过划拨方式获得建设公共租赁住房项目用地。

（2）储备房销售业务

原始权益人受北京市住房和城乡建设委员会委托，从事安置房的收购和销售工作。原始权益人储备房销售业务主要包括两种模式：

1) 根据市政府安排，建设并出售定向安置房。原始权益人通过政府划拨的形式取得土地，通过自有资金或市场化融资定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售，销售收入用于偿还融资本息。

2) 按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房收（回）购，完善再上市流程，实现封闭运行，平抑房价。原始权益人收储房源包括

安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整合，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售。

（3）租赁住房商业配套设施经营

依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”。因此，北京保障房中心在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业配套设施，并由北京保障房中心统一经营。

（4）管理服务

原始权益人的管理服务主要为子公司对外从事工程管理业务，主要包括工程项目运营中为设计、采购、施工、项目控制、安全、质量、操作维护等方面提供的咨询及管理服务或支持。

（5）其他业务

原始权益人的其他业务主要为委托贷款业务。原始权益人承担北京市保障房建设领域发放委托贷款的职能，原始权益人对参与保障房项目建设但获得银行借款比较困难的保障房建设主体提供了资金支持。贷款企业多为北京市国有企业，还款来源较有保障。根据建设项目的不同，还款来源包括公共租赁住房租金、保障房销售款以及商业配套的租金收入等。

2. 所在行业相关情况

（1）保障性住房行业发展状况

1) 我国保障性住房行业发展状况

2019年，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出加快完善主要由配租型公租房和配售型共有产权住房构成的城镇住房保障体系。2020年党的十九届五中全会强调“有效增加保障性住房供给”、“扩大保障性租赁住房供给”等。新时代的住房保障将在对中低收入群体“应保尽保”的基础上，结合我国城镇化进程，进一步扩大保障覆盖面，面向“新市民”，解决新就业无房职工和外来务工人员特别是开发区和产业园区职工的住房困难。

根据《2021年国务院政府工作报告》，李克强总理提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021年6月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

2021年7月，国务院召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议。加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人的住房困难问题，是完善国家住房保障体系的重要政策，是各级政府“十四五”期间的重要任务。保障性租赁住房相关配套政策和规划的陆续出台，为保障性租赁住房行业的发展奠定了坚实的基础。

2022年两会政府工作报告指出，继续保障好群众住房需求。探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。在地方两会工作报告中，2022年重点任务均强化部署保障性租赁住房建设。“大力增加保障性租赁住房供给”、“加快发展长租房市场”被住建部列为2022年工作重点，并提出“6个落实”，包括落实好土地支持政策、落实审批流程再造和简化、落实中央补助、落实税费优惠政策、落实水电气价格政策以及金融政策。保障性租赁住房将迎来爆发式发展。

2) 北京市保障性住房行业发展状况

根据北京市住建委发布的《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，2020年，北京市建设筹集各类政策性住房 68,279 套，完成全年 4.5 万套任务的 151%，其中集体土地租赁住房 10,469 套，公共租赁住房 3,206 套，转化、改建租赁住房 1,583 套，定向安置房 40,552 套。2020 年，全市竣工各类政策性住房 98,201 套，完成 9 万套年度任务的 109%，其中公共租赁住房 20,167 套，定向安置房 59,658 套。

2020 年全年各类保障性住房新增申请 4.05 万户，通过审核备案 3.4 万户，同比分别增长 21.3%、1.5%；其中公共租赁住房实物申请 2.1 万户、通过审核备案 1.8 万户，同比分别减少 14.2%、20.6%；市场租房补贴申请 1.4 万户、通过审核备案 8,916 户，同比分别增长 179.5%、137.0%。

(2) 保障性住房行业发展前景

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，北京市将加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，多渠道筹集公共租赁住房房源，增加保障性租赁住房有效供给。优化住房保障分配机制，优先保障特殊困难家庭，重视解决新市民、青年人特别是从事城市运行基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题，不断提高保障房运营管理水平，严格落实保障房退出机制。

根据北京市统计局数据，2021 年，北京地区居民人均可支配收入 75,002 元，比上年增长 8.0%。虽然城镇居民人均可支配收入保持增长，但是相对于北京市区高企的商品房租金价格，拥有自住房仍是许多中低收入住房困难家庭依靠正常收入无法实现的目标。保障性租赁住房由于其限定标准、限定租金的特点，比较适合中低收入住房困难家庭实现住房梦。近年来北京市内保障房申请持续火爆，反映了北京市区域内居民对于保障性住房的强烈需求。

3. 行业地位

原始权益人是全国规模排名前列的保障性住房投资、建设和运营企业，承担着北京市级住房保障政策落地平台和实施平台职能，是北京市保障性住房建设和发展的主力军。

根据北京市政府 2011 年 10 月 18 日下发的《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》，北京市级统筹建设、收购公共租赁住房所需资金原则上由北京市保障性住房建设投资中心⁹负责筹集，市财政向北京保障房中心注资。

北京保障房中心以在“以租为主”的住房保障体系中发挥主体作用为使命，积极发挥全市基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。坚持优先发展公租房、加快发展保障性租赁住房、推动发展共有产权住房，全面提升住房保障供应规模、优化供应体系，服务首都构建新发展格局。积极推进绿色建筑、引领装配式住宅发展方向，以“小居大家”理念打造代表新时代首都治理水平的新型社区，全面提升住房保障产品与服务质量。加快“一体化、数字化、智能化、平台化”转型发展，全面提升企业经营管理与发展能力，培育可持续发展新优势。

2016-2020 年，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，建设筹集各类保障性住房 6.54 万套，其中公租房 4.67 万套，占全市规划筹集总目标的近 90%。截至 2021 年末，北京保障房中心持有公租房 14.13 万套，遍及全市 16 个区，已投入运营 9.82 万套，已入住 8.42 万户，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑。

4. 最近三年及一期主营业务情况

北京保障房中心取得营业收入的主要业务板块为：储备房销售、公共租赁住房租赁、商业房地产经营¹⁰、管理服务等。

最近三年及一期，原始权益人营业收入及成本构成情况如下表所示：

公司营业收入及成本构成情况

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比
储备房销售	4.71	38.46%	21.63	52.76%	22.26	57.95%	21.00	59.37%

⁹ 北京保障房中心曾用名

¹⁰ 即“租赁住房商业配套设施经营”

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度		
	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	
营业收入	公共租赁住房 租赁	6.75	55.10%	17.38	42.39%	14.84	38.64%	13.22	37.38%
	商业房地产经 营	0.41	3.31%	1.49	3.62%	1.00	2.60%	0.83	2.35%
	管理服务	0.05	0.38%	0.45	1.10%	0.31	0.81%	0.31	0.88%
	其他	0.34	2.75%	0.05	0.12%	0.01	0.02%	0.00	0.01%
	合计	12.25	100.00%	40.99	100.00%	38.41	100.00%	35.37	100.00%
营业成本	储备房销售	2.51	32.34%	15.46	54.92%	17.10	60.79%	19.23	68.68%
	公共租赁住房 租赁	4.92	63.36%	11.45	40.68%	10.29	36.58%	8.19	29.25%
	商业房地产经 营	0.32	4.14%	0.82	2.90%	0.71	2.52%	0.49	1.75%
	管理服务	0.00	0.01%	0.42	1.50%	0.02	0.07%	0.08	0.29%
	其他	0.01	0.15%	0.00	0.00%	0.00	0.01%	0.00	0.01%
	合计	7.76	100.00%	28.15	100.00%	28.13	100.00%	28.00	100.00%
营业毛利润	储备房销售	2.20	49.07%	6.17	48.03%	5.15	50.10%	1.78	24.15%
	公共租赁住房 租赁	1.83	40.79%	5.93	46.14%	4.55	44.26%	5.03	68.25%
	商业房地产经 营	0.08	1.86%	0.67	5.22%	0.29	2.82%	0.34	4.61%
	管理服务	0.05	1.04%	0.03	0.22%	0.29	2.82%	0.23	3.12%
	其他	0.32	7.25%	0.05	0.39%	0.01	0.05%	0.00	0.00%
	合计	4.48	100.00%	12.84	100.00%	10.28	100.00%	7.37	100.00%
营业毛利率	储备房销售	46.71%		28.53%		23.16%		8.46%	
	公共租赁住房 租赁	27.11%		34.11%		30.63%		38.02%	
	商业房地产经 营	20.64%		45.13%		28.63%		40.79%	
	管理服务	98.66%		6.15%		93.64%		73.56%	
	其他	96.52%		98.87%		73.91%		10.72%	
合计	36.62%		31.34%		26.76%		20.84%		

（三）对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

北京保障房中心持有项目公司 100%的股权，根据法律顾问出具的法律意见书，北京保障房中心持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；就基础设施项目，截至尽调基准日，北京保障房中心已取得文龙家园及熙悦尚郡项目的房屋及相应的土地使用权的权属证书，北京保障房中心为该等基础设施项目的合法使用权人和/或所有权人。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将文龙家园项目、熙悦尚郡项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并办理不动产转移登记手续。根据项目公司于 2022 年 7 月 19 日、2022 年 7 月 20 日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》及于 2022 年 7 月 15 日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》，项目公司成为文龙家园项目和熙悦尚郡项目合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。截至本尽调报告出具日，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

（四）转让基础设施项目的内部授权情况

北京保障房中心执行董事分别于 2022 年 3 月 30 日和 2022 年 4 月 11 日出具的《北京保障房中心有限公司执行董事决定》《北京保障房中心有限公司关于北京保障房中心租赁住房基础设施公募 REITs 试点项目资产划转的执行董事决定》，北京保障房中心执行董事同意北京保障房中心以基础设施项目作为底层资产开展本项目，作为划出方将基础设施项目无偿划转至项目公司进行项目重组，同意 SPV 公司 100%股权转让及项目公司 100%股权转让等事项，授权经营管理层根据实际情况调整项目方案并全权办理本项目相关工作。

（五）原始权益人财务情况及主要财务指标分析

1. 财务数据

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对原始权益人 2019 年度、2020 年度及 2021 年度财务报表进行了审计，分别出具中喜审字[2020]第 00587 号无保留意见的审计报告、中喜审字[2021]第 01183 号无保留意见的审计报告和中喜财审 2022S00935 号无保留意

见的审计报告。原始权益人 2022 年第一季度财务报表未经审计。

(1) 合并资产负债表

表 3-1: 近三年及一期原始权益人合并资产负债表

单位: 万元

项目	2022 年 3 月 末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产:				
货币资金	715,297.61	633,649.20	423,640.91	907,169.31
交易性金融资产	-	-	308,900.00	
应收账款	280,337.51	268,322.42	291,906.30	157,589.92
预付款项	1,568,246.38	1,529,102.22	1,027,070.85	679,576.89
其他应收款	42,943.62	51,597.11	36,533.65	33,458.18
存货	1,487,150.40	1,510,569.42	1,495,371.07	1,756,375.05
划分为持有待售的资产	-	-	-	1,116.40
其他流动资产	66,485.24	49,955.14	28,372.22	67,394.53
流动资产合计	4,160,460.76	4,043,195.52	3,611,795.01	3,602,680.27
非流动资产:				
债权投资	5,400.00	5,400.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	45,016.00
长期应收款	488,641.19	1,276,976.57	2,515,571.74	3,141,409.00
长期股权投资	7,576.11	7,576.11	7,258.44	851.14
其他权益工具投资	40,016.00	40,016.00	40,016.00	-
投资性房地产	4,435,032.66	4,388,895.64	4,200,118.92	3,034,032.36
固定资产	25,724.23	28,776.73	26,483.12	26,434.32
在建工程	1,899,560.22	1,778,665.83	1,567,510.83	1,794,389.90
使用权资产	529.26	646.20	1,076.09	-
无形资产	7,179.09	6,763.03	6,266.87	3,242.52
开发支出	718.72	718.72	-	-
商誉	15.57	15.57	15.57	15.57
长期待摊费用	2,925.53	3,081.80	1,287.43	972.60
递延所得税资产	19,714.96	19,697.29	13,945.22	8,674.95
非流动资产合计	6,933,033.56	7,557,229.49	8,379,550.22	8,055,038.35

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产总计	11,093,494.32	11,600,425.01	11,991,345.23	11,657,718.62
流动负债：				
短期借款	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-
应付账款	447,535.17	497,442.58	627,401.98	359,765.62
预收款项	38,214.29	17,418.70	8,142.49	1,324,436.49
合同负债	1,341,498.60	1,297,924.02	1,295,801.96	-
应付职工薪酬	152.81	257.86	178.19	196.49
应交税费	27,099.64	17,005.18	15,457.65	26,859.45
其他应付款	74,226.40	76,483.82	81,839.14	113,288.59
一年内到期的非流动负债	-	-	200,657.26	-
其他流动负债	26,551.44	21,680.78	7,807.08	32.02
流动负债合计	1,975,278.35	1,948,212.94	2,257,285.75	1,824,578.66
非流动负债：				
长期借款	2,494,844.61	3,117,644.61	3,918,680.20	4,513,257.98
应付债券	1,081,000.79	1,081,289.19	547,138.49	247,487.89
租赁负债	483.79	539.53	966.41	-
长期应付款	44,915.57	45,705.46	47,550.82	64,135.25
递延所得税负债	344.08	344.20	122.46	5.10
其他非流动负债	1,950.76	1,601.42	-	-
非流动负债合计	3,623,539.60	4,247,124.41	4,514,458.37	4,824,886.22
负债合计	5,598,817.95	6,195,337.35	6,771,744.12	6,649,464.87
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	4,925,967.62	4,925,967.62	4,648,616.98	4,471,768.18
其他综合收益	-1.24	-1.93	-	-
盈余公积金	2,717.64	2,717.64	22,620.61	19,924.76
未分配利润	42,043.55	28,816.20	161,366.98	147,466.72
归属于母公司所有者权益合计	4,970,727.57	4,957,499.54	4,832,604.58	4,639,159.66
少数股东权益	523,948.80	447,588.12	386,996.53	369,094.09
所有者权益合计	5,494,676.37	5,405,087.66	5,219,601.11	5,008,253.75
负债和所有者权益总计	11,093,494.32	11,600,425.01	11,991,345.23	11,657,718.62

(2) 合并利润表

表 3-2: 近三年及一期原始权益人合并利润表

单位: 万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	122,455.64	409,896.63	384,079.96	353,683.72
营业收入	122,455.64	409,896.63	384,079.96	353,683.72
营业总成本	109,300.47	404,971.31	356,418.31	331,234.95
营业成本	77,613.31	281,454.70	281,285.20	279,978.07
税金及附加	5,508.82	28,403.49	17,243.29	9,715.73
销售费用	104.05	470.79	546.41	962.94
管理费用	4,000.59	24,182.02	18,881.11	18,995.62
研发费用	45.80	550.34	257.83	365.16
财务费用	22,027.90	69,909.96	38,204.47	21,217.43
其中: 利息费用	32,656.34	183,274.20	196,876.47	201,152.75
减: 利息收入	10,573.60	113,631.20	158,767.34	180,176.52
加: 汇兑净损益	-11.07	-10.51	-	0.10
加: 其他收益	4,339.48	15,458.30	4,579.90	49.40
投资收益	-	3,539.16	1,334.95	418.49
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	248.44	-128.51	-707.86
信用减值损失	-	-357.25	-	-
资产减值损失	-	-	242.73	-1,072.52
营业利润	17,494.66	23,565.52	33,819.22	21,844.14
加: 营业外收入	14.21	335.09	38.18	716.74
减: 营业外支出	0.28	156.59	280.81	269.03
利润总额	17,508.58	23,744.02	33,576.59	22,291.85
减: 所得税	4,573.79	5,495.02	8,141.05	5,514.13
净利润	12,934.79	18,249.00	25,435.54	16,777.72
持续经营净利润	12,934.79	18,249.00	25,435.54	16,777.72
终止经营净利润	-	-	-	-
减: 少数股东损益	292.55	837.25	3,632.05	4,215.67
归属于母公司所有者的净利润	13,227.35	17,411.75	21,803.49	12,562.05

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
其他综合收益的税后净额		-1.93	-	-
综合收益总额	12,934.79	18,247.08	25,435.54	16,777.72
减：归属于少数股东的综合收益总额	292.55	837.25	3,632.05	4,215.67
归属于母公司普通股股东综合收益总额	13,227.35	17,409.83	21,803.49	12,562.05

(3) 合并现金流量表

表 3-3：近三年及一期原始权益人合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	174,569.66	468,631.98	253,553.13	522,240.46
收到的税费返还	-	4,434.32	1,227.55	2,500.86
收到其他与经营活动有关的现金	61,352.86	307,762.49	189,865.00	387,589.02
经营活动现金流入小计	235,922.52	780,828.79	444,645.68	912,330.34
购买商品、接受劳务支付的现金	14,064.10	570,809.52	415,410.42	434,516.01
支付给职工以及为职工支付的现金	5,148.62	30,041.43	24,324.23	27,621.84
支付的各项税费	20,605.73	39,877.99	57,381.05	29,287.58
支付其他与经营活动有关的现金	20,248.81	134,171.10	64,243.29	265,544.53
经营活动现金流出小计	60,067.26	774,900.04	561,359.00	756,969.95
经营活动产生的现金流量净额	175,855.26	5,928.74	-116,713.32	155,360.39
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	795,813.66	879,521.31	661,948.00	378,550.00
取得投资收益收到的现金	-	1,964.27	1,460.76	1,031.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	8.44	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	92.43	16,815.66	10.52
投资活动现金流入小计	795,813.66	881,586.44	680,224.42	379,591.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	262,348.01	694,913.70	599,675.55	858,511.93
投资支付的现金	-	91,000.00	343,900.00	29,549.00

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
支付其他与投资活动有关的现金	0.45	1,432.21	1.32	-
投资活动现金流出小计	262,348.46	787,345.90	943,576.87	888,060.93
投资活动产生的现金流量净额	533,465.20	94,240.54	-263,352.45	-508,468.97
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	70,000.00	123,338.22	184,848.80	36,000.00
取得借款收到的现金	142,200.00	960,363.59	830,913.71	977,268.21
收到其他与筹资活动有关的现金	-	46.46	-	-
筹资活动现金流入小计	212,200.00	1,083,748.28	1,015,762.51	1,013,268.21
偿还债务支付的现金	805,500.00	756,168.44	904,734.23	847,298.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,593.90	217,816.30	214,490.91	237,141.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	972.95	-	2,048.47
支付其他与筹资活动有关的现金	29.81	1,004.83	-	-
筹资活动现金流出小计	840,123.71	974,989.58	1,119,225.14	1,084,439.74
筹资活动产生的现金流量净额	-627,923.71	108,758.69	-103,462.63	-71,171.53
汇率变动对现金及现金等价物的影响	251.65	-509.02	-	-
现金及现金等价物净增加额	81,648.41	208,418.96	-483,528.39	-424,280.12
期初现金及现金等价物余额	602,859.87	394,440.91	877,969.31	1,302,249.42
期末现金及现金等价物余额	684,508.27	602,859.87	394,440.91	877,969.31

2. 财务指标

表 3-4：近三年及一期原始权益人主要财务指标

科目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年12月31 日/2021年度	2020年12月31 日/2020年度	2019年12月31 日/2019年度
资产总额（亿元）	1,109.35	1,160.04	1,199.13	1,165.77
负债总额（亿元）	559.88	619.53	677.17	664.95
所有者权益（亿元）	549.47	540.51	521.96	500.83
营业收入（亿元）	12.25	40.99	38.41	35.37
净利润（亿元）	1.29	1.82	2.54	1.68
流动比率（倍）	2.11	2.08	1.60	1.97
速动比率（倍）	1.35	1.30	0.94	1.01

科目	2022年3月末 /2022年1-3月	2021年12月31 日/2021年度	2020年12月31 日/2020年度	2019年12月31 日/2019年度
资产负债率（%）	50.47	53.41	56.47	57.04
EBITDA（亿元）	-	30.39	31.50	28.49
总资产报酬率（%）	0.44	1.76	1.95	1.94
净资产回报率（%）	0.24	0.34	0.50	0.34
存货周转率（次）	0.05	0.19	0.17	0.13
应收账款周转率 （次）	0.45	1.46	1.71	4.36
经营活动现金流 （亿元）	17.59	0.59	-11.67	15.54
投资活动现金流 （亿元）	53.35	9.42	-26.34	-50.85
筹资活动现金流 （亿元）	-62.79	10.88	-10.35	-7.12

3. 财务分析

（1）资产情况

表 3-5：近三年及一期原始权益人资产情况

单位：万元，%

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	715,297.61	6.45	633,649.20	5.46	423,640.91	3.53	907,169.31	7.78
交易性金融资产	-	-	-	-	308,900.00	2.58	-	-
应收账款	280,337.51	2.53	268,322.42	2.31	291,906.30	2.43	157,589.92	1.35
预付款项	1,568,246.38	14.14	1,529,102.22	13.18	1,027,070.85	8.57	679,576.89	5.83
其他应收款	42,943.62	0.39	51,597.11	0.44	36,533.65	0.30	33,458.18	0.29
存货	1,487,150.40	13.41	1,510,569.42	13.02	1,495,371.07	12.47	1,756,375.05	15.07
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	1,116.40	0.01
其他流动资产	66,485.24	0.60	49,955.14	0.43	28,372.22	0.24	67,394.53	0.58
流动资产合计	4,160,460.76	37.50	4,043,195.52	34.85	3,611,795.01	30.12	3,602,680.27	30.90
非流动资产：								

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
债权投资	5,400.00	0.05	5,400.00	0.05	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	45,016.00	0.39
长期应收款	488,641.19	4.40	1,276,976.57	11.01	2,515,571.74	20.98	3,141,409.00	26.95
长期股权投资	7,576.11	0.07	7,576.11	0.07	7,258.44	0.06	851.14	0.01
其他权益工具投资	40,016.00	0.36	40,016.00	0.34	40,016.00	0.33	-	-
投资性房地产	4,435,032.66	39.98	4,388,895.64	37.83	4,200,118.92	35.03	3,034,032.36	26.03
固定资产	25,724.23	0.23	28,776.73	0.25	26,483.12	0.22	26,434.32	0.23
在建工程	1,899,560.22	17.12	1,778,665.83	15.33	1,567,510.83	13.07	1,794,389.90	15.39
使用权资产	529.26	0.00	646.20	0.01	1,076.09	0.01	-	-
无形资产	7,179.09	0.06	6,763.03	0.06	6,266.87	0.05	3,242.52	0.03
开发支出	718.72	0.01	718.72	0.01	-	-	-	-
商誉	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00
长期待摊费用	2,925.53	0.03	3,081.80	0.03	1,287.43	0.01	972.60	0.01
递延所得税资产	19,714.96	0.18	19,697.29	0.17	13,945.22	0.12	8,674.95	0.07
非流动资产合计	6,933,033.56	62.50	7,557,229.49	65.15	8,379,550.22	69.88	8,055,038.35	69.10
资产总计	11,093,494.32	100.00	11,600,425.01	100.00	11,991,345.23	100.00	11,657,718.62	100.00

2019年-2021年末及2022年3月末，原始权益人资产总额分别为11,657,718.62万元、11,991,345.23万元、11,600,425.01万元和11,093,494.32万元，其中流动资产占比分别为30.90%、30.12%、34.85%和37.50%，非流动资产占比分别为69.10%、69.88%、65.15%和62.50%。原始权益人最近三年及一期末资产规模、结构保持稳定，以投资性房地产、长期应收款和在建工程等非流动资产为主。

(2) 负债情况

表 3-6: 近三年及一期原始权益人负债情况

单位：万元，%

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:								

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
短期借款	20,000.00	0.36	20,000.00	0.32	20,000.00	0.30	-	
应付账款	447,535.17	7.99	497,442.58	8.03	627,401.98	9.26	359,765.62	5.41
预收款项	38,214.29	0.68	17,418.70	0.28	8,142.49	0.12	1,324,436.49	19.92
合同负债	1,341,498.60	23.96	1,297,924.02	20.95	1,295,801.96	19.14	-	-
应付职工薪酬	152.81	0.00	257.86	0.00	178.19	0.00	196.49	0.00
应交税费	27,099.64	0.48	17,005.18	0.27	15,457.65	0.23	26,859.45	0.40
其他应付款	74,226.40	1.33	76,483.82	1.23	81,839.14	1.21	113,288.59	1.70
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	200,657.26	2.96	-	
其他流动负债	26,551.44	0.47	21,680.78	0.35	7,807.08	0.12	32.02	0.00
流动负债合计	1,975,278.35	35.28	1,948,212.94	31.45	2,257,285.75	33.33	1,824,578.66	27.44
非流动负债：								
长期借款	2,494,844.61	44.56	3,117,644.61	50.32	3,918,680.20	57.87	4,513,257.98	67.87
应付债券	1,081,000.79	19.31	1,081,289.19	17.45	547,138.49	8.08	247,487.89	3.72
租赁负债	483.79	0.01	539.53	0.01	966.41	0.01		
长期应付款	44,915.57	0.80	45,705.46	0.74	47,550.82	0.70	64,135.25	0.96
递延所得税负债	344.08	0.01	344.2	0.01	122.46	0.00	5.10	0.00
其他非流动负债	1,950.76	0.03	1,601.42	0.03	-	-		
非流动负债合计	3,623,539.60	64.72	4,247,124.41	68.55	4,514,458.37	66.67	4,824,886.22	72.56
负债合计	5,598,817.95	100.00	6,195,337.35	100.00	6,771,744.12	100.00	6,649,464.87	100.00

2019年-2021年末及2022年3月末，原始权益人负债总额分别为6,649,464.87万元、6,771,744.12万元、6,195,337.35万元和5,598,817.95万元，呈波动趋势，其中流动负债占比分别为27.44%、33.33%、31.45%和35.28%，非流动负债占比分别为72.56%、66.67%、68.55%和64.72%。原始权益人最近三年及一期末负债主要以长期借款、应付债券及合同负债为主。

(3) 收入利润水平

1) 收入情况

表 3-7：近三年及一期原始权益人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
营业收入	储备房销售	47,098.46	38.46	216,271.59	52.76	222,559.05	57.95	210,027.20	59.38
	公租房租赁	67,470.12	55.10	173,762.60	42.39	148,386.85	38.63	132,213.92	37.38
	商业房地产经营	4,050.34	3.31	14,857.34	3.62	9,983.44	2.60	8,330.50	2.36
	管理服务	470.83	0.38	4,495.50	1.10	3,078.14	0.80	3,092.60	0.87
	其他	3,365.88	2.75	509.60	0.12	72.48	0.02	19.50	0.01
	合计	122,455.64	100.00	409,896.63	100.00	384,079.96	100.00	353,683.72	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，原始权益人营业收入分别为 353,683.72 万元、384,079.96 万元、409,896.63 万元和 122,455.64 万元，2019-2021 年度呈逐年上升趋势。原始权益人营业收入主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营¹¹、管理服务四大板块，从收入贡献来看以储备房销售、公租房租赁为主。

2) 成本情况

表 3-8：近三年及一期原始权益人营业成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
营业	储备房销售	25,096.45	32.34	154,579.17	54.92	171,015.44	60.80	192,267.29	68.67

¹¹ 即“租赁住房商业配套设施经营”

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
成本	公租房租赁	49,179.21	63.36	114,499.13	40.68	102,929.81	36.59	81,943.08	29.27
	商业房地产经营	3,214.32	4.14	8,151.80	2.90	7,125.28	2.53	4,931.99	1.76
	管理服务	6.32	0.01	4,218.83	1.50	195.76	0.07	817.81	0.29
	其他	117.00	0.15	5.77	0.00	18.91	0.01	17.90	0.01
	合计	77,613.31	100.00	281,454.70	100.00	281,285.20	100.00	279,978.07	100.00

2019-2021年度及2022年1-3月，原始权益人营业成本分别为279,978.07万元、281,285.20万元、281,454.70万元和77,613.31万元，最近三年及一期保持稳定。与收入构成对应，原始权益人营业成本主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营、管理服务四大板块，从成本构成看以储备房销售、公租房租赁为主。

3) 毛利润及毛利率情况

表 3-9: 近三年及一期原始权益人毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
营业毛利润	储备房销售	22,002.01	49.07	61,692.42	48.03	51,543.61	50.14	17,759.91	24.10
	公租房租赁	18,290.91	40.79	59,263.47	46.14	45,457.04	44.22	50,270.84	68.20
	商业房地产经营	836.02	1.86	6,705.54	5.22	2,858.16	2.78	3,398.51	4.61
	管理服务	464.51	1.04	276.67	0.22	2,882.38	2.80	2,274.79	3.09
	其他	3,248.88	7.25	503.83	0.39	53.57	0.05	1.60	0.00
	合计	44,842.34	100.00	128,441.92	100.00	102,794.76	100.00	73,705.65	100.00

项目		2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利率	储备房销售	46.71		28.53		23.16		8.46	
	公租房租赁	27.11		34.11		30.63		38.02	
	商业房地产经营	20.64		45.13		28.63		40.79	
	管理服务	98.66		6.15		93.64		73.56	
	其他	96.52		98.87		73.91		10.72	
合计		36.62		31.34		26.76		20.84	

2019-2021年度及2022年1-3月，原始权益人营业毛利润分别为73,705.65万元、102,794.76万元、128,441.92万元和44,842.34万元。营业毛利率分别为20.84%、26.76%、31.34%和36.62%，营业毛利率均呈逐年上升趋势，其中营业毛利润主要来源于储备房销售、公租房租赁板块。

（六）转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

原始权益人已于2022年4月24日取得《北京市规划和自然资源委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的函》（京规自函[2022]900号），对原始权益人将海淀区文龙家园、朝阳区熙悦尚郡公租房项目以100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议。

2022年4月20日，原始权益人取得《北京市住房和城乡建设委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》（京建函[2022]194号），北京市住建委经请示市政府，同意北京保障房中心选取文龙家园项目、熙悦尚郡项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点，对本项目所涉资产划转、办理项目不动产转移登记手续、股权转让和项目重组无异议。

2022年4月22日，原始权益人取得《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关事项的批复》（京国资[2022]60号），原则同意北京市保障房中心依法合规开展基础设

施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，所涉及的产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施。

项目公司股权转让方（原始权益人）为北京市国资委实际控制之国有企业，且项目公司为股权转让方之全资子公司，本次项目公司股权转让事项将按照《企业国有资产交易监督管理办法》等规定履行包括国资委评估备案流程在内的国有资产转让程序。

（七）资信情况及融资情况

1. 原始权益人资信水平以及商业信用情况

根据原始权益人说明，原始权益人信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至 2022 年 6 月 24 日，未在前述网站公布的信息中发现原始权益人被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站（<http://www.csrc.gov.cn/>）、国家市场监督管理总局网站（网址：<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（网址：<http://www.mof.gov.cn/index.htm>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国公安部网站（<https://www.mps.gov.cn/>）、信用中国网站（网址：<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、全国建筑市场监管公共服务平台

(<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 和中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>)，截至查询日 2022 年 6 月 24 日，未在前述网站公布的信息中发现原始权益人在最近 3 年内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

2. 主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 1 月 6 日出具的《中诚信国际关于确认北京保障房中心有限公司主体及相关债项信用等级的公告》(信评委公告【2022】015 号)，北京保障房中心主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

3. 公开市场融资情况

截至 2022 年 3 月 31 日，原始权益人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为 104.52 亿元，原始权益人及子公司已发行尚未兑付的境外债券余额为 3 亿美元，明细如下：

表 3-10 原始权益人及子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
一、境内发行债券								
1	21 京保障房债 01	原始权益人	2021-11-30	2041-12-03	5+5+5+5	20.00	3.43	20.00
2	20 京保障房债 02	原始权益人	2020-07-21	2038-07-22	3+3+3+3+3+3	15.00	3.64	15.00
3	20 京保障房债 01	原始权益人	2020-04-15	2040-04-16	5+5+5+5	15.00	3.19	15.00
4	14 京保障房债	原始权益人	2014-10-14	2029-10-15	5+5+5	25.00	3.99	25.00
企业债券小计		-	-	-	-	75.00	-	75.00
5	21 京保 1A	原始权益人	2021-4-26	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	10.10	3.98	9.98

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
6	21京保1C	原始权益人	2021-4-26	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	0.54	-	0.54
7	21京保2A	原始权益人	2021-08-25	2039-02-28	3+3+3+3+3+3	3.80	3.35	3.80
8	21京保2C	原始权益人	2021-08-25	2039-02-28	3+3+3+3+3+3	0.20	-	0.20
其他小计		-	-	-	-	14.64	-	14.52
9	22京保01	原始权益人	2022-03-30	2046-04-01	3+3+3+3+3+3+3	15.00	3.09	15.00
公司债券小计		-	-	-	-	15.00	-	15.00
境内发行债券合计		-	-	-	-	104.64	-	104.52
二、境外发行债券								
10	YAN GANG B2603	燕港有限公司	2021-3-23	2026-3-23	5	3亿美元	1.90	3亿美元
境外发行债券合计		-	-	-	-	3亿美元	-	3亿美元

截至本尽调报告出具日，北京保障房中心及其合并范围子公司所有到期债务均按时、足额偿付本息，不存在违约或延迟支付债务本息的情况。

后续偿还情况方面，北京保障房中心将凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，按期、足额履行债务到期还本付息的义务。

（八）原始权益人的其他相关情况

1、原始权益人为开展具有保障性质的租赁住房业务的独立法人主体，未开展商品住宅和商业房地产开发业务

经管理人适当核查，原始权益人具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的开发、建设、施工、生产、采购、销售等体系，业务经营受北京市

政府及北京市国资委的政策指导，具备独立开展业务的能力，是独立开展具有保障性质的租赁住房业务的独立法人主体。北京保障房中心及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

北京保障房中心出具《承诺函》，承诺：截至本承诺函出具之日，北京保障房中心开展公共租赁住房业务的独立法人主体。依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”，北京保障房中心及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业配套设施符合上述规定，北京保障房中心及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

2、原始权益人不以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求

经管理人适当核查，原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施 REITs 发行盘活资产，实现的回收资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设，不存在以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求。

3、基础设施项目权属清晰、运营模式成熟、具有可持续的市场化收益，经有关部门认定为公共租赁住房项目，配租对象、租金标准等符合相关政策要求

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，资产划转前，基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为北京保障房中心。资产划转后，根据基础设施项目对应的《不动产权证书》《不动产查询结果》及北京保障房中心和项目公司的确认，截至 2022 年 7 月 22 日，基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司，权属清晰，不存在抵押、查封等权利限制情况。同时，基础设施项目的运营时间均

为3年以上，运营模式成熟、具有可持续的市场化收益。

经管理人适当核查，根据北京市住建委出具的《关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，基础设施项目为公租房项目，资产划转后，项目配租对象、租金标准仍按本市公租房管理规定执行。

4、根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，基础设施项目的运营时间均为3年以上

根据法律顾问出具的法律意见书并经管理人适当核查，文龙家园项目于2015年2月开始运营，熙悦尚郡项目于2018年10月开始运营，基础设施项目的运营时间均为3年以上。

5、原始权益人通过转让保障性质的租赁住房项目取得的净回收资金，将优先用于具有保障性质的租赁住房项目建设

经管理人适当核查，原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施REITs发行盘活资产，实现的回收资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设。焦化厂剩余地块住房项目位于北京市朝阳区垡头路，西至焦化厂西路，东至焦化厂西一路，南至焦化厂二街，北至原焦化厂区边界，为北京焦化厂停产搬迁后在其剩余地块上建设的公租房项目。

6、原始权益人对回收资金用途的承诺

原始权益人北京保障房中心有限公司出具了《关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，承诺：拟将90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于焦化厂剩余地块住房项目（简称“拟新投资的项目”），或其他经批准同意的租赁住房项目。截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟。项目符合国家政策和原始权益人主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。原始权益人承诺将以项目资本金方式将募集资金用于拟新投资的项目。

7、原始权益人不涉及地方政府隐性债务

根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查，同时根据北京保障房中心出具的《承诺函》，截至本尽调报告出具日，北京保障房中心不涉及地方政府隐性债务。

二、对运营管理机构尽职调查

（一）基本情况

运营管理机构基本情况请见本尽调报告第三章第一部分“对原始权益人的尽职调查”

（二）基础设施项目运营管理资质和经验

1. 运营资质

根据北京市市场监督管理局登记的北京保障房中心的营业执照以及《北京保障房中心有限公司章程》，北京保障房中心经营范围为保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 同类基础设施项目运营管理经验

北京保障房中心是 2011 年成立的集保障房投资融资、建设收购、运营管理于一体的现代化、集团化住房保障企业，是北京市最重要的保障性住房投融资、建设收购和运营管理主体，为北京市最大的住房保障企业，全国最大的保障性租赁住房持有主体之一。

北京保障房中心从前期融资、投资建设到后期出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目，配置专业团队统一规划、统一管理，具备 11 年运营管理经验。截至 2021 年末，北京保障房中心持有公租房 14.13 万套，遍及全市 16 个区，已投入运营 9.82 万套，已入住 8.42 万户，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑。

3. 主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验

重要管理人员简历参见本章节“（五）管理人员和员工情况”。

4. 其他专业人员配备情况

其他专业人员配备情况参见本章节“（五）管理人员和员工情况”。

（三）基础设施项目运营管理业务制度和流程

为进一步增强风险防范能力，规范内部控制，促进北京保障房中心可持续发展，实现战略目标，北京保障房中心、基金管理人制定了完整的规章制度。

1、北京保障房中心相关制度

（1）财务管理制度

为规范北京保障房中心的财务行为，加强财务管理和监督，提高经济效益，北京保障房中心根据《中华人民共和国会计法》《企业财务通则》《企业会计准则》《会计人员基础工作规范》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定《北京市保障性住房建设投资中心会计稽核制度》《北京市保障性住房建设投资中心财务预算管理办法（试行）》《北京市保障性住房建设投资中心会计核算办法》《北京市保障性住房建设投资中心财务管理暂行办法》《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的财务管理制度。

（2）关联交易制度

为加强北京保障房中心对子公司及参股公司的关联交易制度管理，规范子公司的财务活动。北京保障房中心根据相关法律、法规，结合实际情况制定了包括《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的对子公司的管理制度。

北京保障房中心规定，子公司与保障房中心或子公司之间发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算，不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。其中涉及公开招投标或公开比选的交易事项应按制度要求公开、公平、公正履行招投标程序，并签订完整合同。

（3）内部审计管理制度

北京保障房中心制定了《北京市保障性住房建设投资中心内部审计管理办法》，设立审计部门，配备专职审计人员，对企业财务收支、经济活动和内部控制等进行内部审计监督。通过对企业的财务核算、经营活动及内部控制的真实性、合法性和有效性进行监督、评价、控制和咨询，帮助企业规范管理。

（4）资产管理制度

为适应北京保障房中心改革发展要求，规范资产管理行为，保障资产完整，提供资产使用效率和效益，实现资产的合理配置、有效利用、有序流动，根据相关法律法规，结合北京保障房中心实际情况，制定了《北京市保障性住房建设投资中心资产管理基本制度》。制度对资产管理制度建设、信息统计、经营及日常管理、评估管理、处置管理等内容作出了明确规定。北京保障房中心应严格按照分类、分级、全程的原则对经营性资产、行政性资产和无形资产进行管理，并在此基础上形成对各类资产的细则管理，全面保障北京保障房中心的资产健康有序高效的运营。

（5）信息披露制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性，保护企业和投资者合法权益，北京保障房中心根据《中华人民共和国证券法》《北京市保障性住房建设投资中心章程》等规定，制定了《北京市保障性住房建设投资中心信息披露工作管理办法》（以下简称为“信息披露管理制度”）。

信息披露管理制度对信息披露的原则、内容、标准，未公开信息的传递、审核、披露流程，信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障，高级管理人员或具有同等职责的人员等的报告、审议和披露的职责，对外发布信息的申请、审核、发布流程，涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度等内容作出了明确规定，确保信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平。

2、项目公司相关制度

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人将制定

项目公司运营管理相关的内部控制，包括印章及证照管理制度，资金、预算及财务管理制度，账户管理制度，资产管理制度等。

（1）印章及证照管理制度

为确保项目公司的印章及证照管理和使用的合法性和安全性，保证公司印章及证照使用的规范化、制度化，并防范管理风险，基金管理人负责建立项目公司印章及证照的管理、使用制度。针对不同的印章和/或证照，明确了各项印章证照的使用权限、使用程序和审批流程。对于印章及证照的日常管理方式，包括保管和使用、基金管理人和外部管理机构就印章证照使用方面的分工等工作进行了规定。同时，基金管理人建立了台账管理制度，由外部管理机构及基金管理人共同建立台账系统，记载包括但不限于用章日期、用章文件类型、用章文件名称，基金管理人有权定期或随时查阅前述用印及台账记录。

（2）资金、预算及财务管理制度

为了规范财务运作，强化财务管理，强化基金管理人的财务管理职责，基金管理人结合行业特征、监管规则将制定项目公司的资金管理制度，针对货币资金、财务预算、会计核算、增值税发票、报销、银行账户、资金支付审批、合格投资管理等重要事项明确了管理办法和操作细则。在项目公司财务预算管理办法中，规定了基金管理人建立全面预算管理制度，由外部管理机构编制项目公司年度预算及经营计划并提交基金管理人审批；明确了财务事项的审批权限和审批程序，从财务管理体系、预算管理及程序、收入管理、成本费用管理、资金审批权限与流程、资金管理、融资管理、财务报告、会计档案等方面规范项目公司财务运作，在财务、预算的编制、审批、执行、控制、调整及监督等各环节管理方式和流程确保基金管理人的主动管理职责。

（3）账户管理制度

基金管理人制定账户管理制度以充分落实资金监管要求，严格控制资金账户的设立、变更、注销，以及对资金账户的封闭监管。

（4）资产管理制度

基金管理人结合委托运营管理的经营模式，根据相关法律、法规政策，并参考外部管理机构对资产管理的基本模式，将制定项目公司资产管理方面的基本制度，充分落实基金管理人的主动管理，规范资产管理行为，保障资产安全完整，提供资产使用效率和效益，实现资产的合理配置、有效利用。

（四）组织架构和内部控制情况

参见本章“一、对原始权益人的尽职调查”之“（一）基本情况”之“4、组织架构、治理结构和内部控制情况”。

（五）管理人员和员工情况

1. 管理人员任职情况

根据《北京保障房中心有限公司章程》，公司设董事会、监事会及经理层，为实现经营机制有效衔接，公司改制为国有独资公司后，设置过渡期，过渡期内新公司董事会暂不完备，设一名执行董事，由总经理担任并作为法定代表人。执行董事按照干部管理规定由市委任命。由于公司改制刚完成，目前北京保障房中心监事会尚未到位。

截至尽调基准日，运营管理机构管理人员任职情况如下：

表 3-11：高级管理人员情况

序号	姓名	职务
1	金焱	党委书记、执行董事、总经理
2	王磊	党委副书记、工会主席
3	张传成	副总经理
4	李持纓	副总经理
5	张晓丽	总会计师
6	彭湘晖	副总经理
7	沈怡宏	党委委员、副总经理
8	孙洁	党委委员、副总经理
9	时芝兵	公租房运营事务一中心党总支书记、主任

序号	姓名	职务
10	郭子瑞	公租房运营事务二中心党总支书记、主任

2. 管理人员专业能力和资信状况

金焱先生，1964 年出生，汉族，大学学历，硕士学位，高级政工师，中共党员，无海外居留权。历任共青团北京市宣武区委宣传部副部长、宣传部部长、副书记、书记，北京市宣武区区长助理、副区长、区市政管委主任，北京市政府 2008 年奥运会场馆建设指挥部办公室党组成员、副主任，北京市政府“2008”工程建设指挥部办公室党组成员、副主任、主任，北京市对口支援地震灾区指挥部前线分指挥部副指挥、对口支援和经济合作工作领导小组青海玉树指挥部专职副指挥、党委副书记，北京市保障性住房建设投资中心党总支书记、总经理、党委书记，北京市燕保投资有限公司董事长。2021 年 12 月至今，任北京保障房中心有限公司党委书记、执行董事、总经理。

王磊先生，1971 年出生，汉族、大学学历，学士学位，经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京化工设备厂团委副书记，北京市经济委员会副主任科员、主任科员，北京市人民政府国有资产监督管理委员会企业改组处主任科员、副处长、办公室（党委办公室）副主任、主任，北京市保障性住房建设投资中心党委副书记、工会主席。2021 年 12 月至今，任北京保障房中心有限公司党委副书记、工会主席。

张传成先生，1965 年出生，汉族，博士研究生学历，博士学位，教授级高级工程师，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市建筑工程研究院预应力所技术员、助理工程师、工程师、院长助理、海南分院常务副院长、工程材料研究所所长、研究院副院长，北京建工集团有限责任公司东方广场工程经理部工程部副部长、总承包部副经理、经营部常务副部长、经营部部长、副总经济师、总经理助理、副总经理。2021 年 12 月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

李持缨先生，1968 年出生，汉族，大学学历，学士学位，经济师，无党派，无海外居留权。历任北京市城建研究中心咨询部副经理，北京市住房资金管理中心政策指导处副处长、归集部处长、管理处处长、总经济师（正处级）、个人贷款管理处处长，北京市住房贷款个人信用信息服务中心常务副主任、主任，北京市住房贷款担保中心主任，

北京市保障性住房建设投资中心总经理助理、副总经济师、副总经理，2021年12月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

张晓丽女士，1976年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，正高级会计师，中共党员。历任中国铝业股份有限公司财务部综合业务处业务经理、会计处业务经理、投资财务处业务经理、投资财务处副经理、会计核算处副经理，中国铝业公司资本运营部并购重组处副处长、处长，北京市公联公路联络线有限责任公司财务总监，北京工美集团有限责任公司财务总监、总会计师。2022年3月至今，任北京保障房中心有限公司总会计师。

彭湘晖先生，1973年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，工程师，中共党员，无海外居留权。历任空军第一空防工程处第二施工大队见习学员、助理工程师，空军工程质量监督总站助理工程师、工程师，空军后勤部机场营房部综合计划处副营职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局副营职助理员，总后勤部基建营房部综合局正营职助理员、副团职助理员、正团职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局正团职助理员、副师职助理员，总后勤部司令部秘书局副局长副师职秘书，中央军委后勤保障部军事设施建设局工程建设处副处长（副师职），中央军委后勤保障部军事设施建设局监督评价处做处长工作，北京市保障性住房建设投资中心副总经理。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司副总经理。

沈怡宏先生，1969年出生，汉族，大学学历，中共党员，无海外居留权。历任北京市宣武区市政管委办公室副主任、人民政府办公室综合科科长、建委副主任、发展服务中心副主任、主任，西城区政府建设项目代建中心主任，北京市保障性住房建设投资中心综合办公室主任、总经理助理、党委委员、副总经理，北京市燕保投资有限公司董事。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司党委委员、副总经理。

孙洁女士，1963年出生，汉族，大学学历，硕士学位，会计师，中共党员，无海外居留权。历任北京第三城市建设工程公司机械处会计主管，北京城建亚泰公司项目经理部主任会计师，北京城建集团有限责任公司内部银行副主任、主任、财务管理部副部长、办公室常务副主任、主任、副总会计师，北京城建投资发展股份有限公司财务总监，北

京市保障性住房建设投资中心资产管理部部长、副总经济师、北京市燕保投资有限公司董事、纪委委员、党委委员。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司党委委员、副总经理。

时芝兵先生，1977年出生，汉族，大学学历，学士学位，讲师，中共党员。具备10年公租房运营管理经验，历任北京城市建设学校搬迁办公室主任、北京城市建设学校招生就业办公室主任、北京天翔国际旅行社有限公司营销部总监兼计划调配部经理、北京市保障性住房建设投资中心前期管理部主管、前期管理部高级主管，北京市保障性住房建设投资中心公租房管理服务中心高级主管、主任助理、副主任、党委委员，北京市保障性住房建设投资中心公租房运营事务一中心党总支书记、主任，2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司公租房运营事务一中心党总支书记、主任。

郭子瑞先生，1984年出生，汉族，大学学历，学士学位，中共党员。历任北京京能热电股份有限公司团委书记、北京京粮置业有限公司党群工作部副部长、北京市保障性住房建设投资中心主管、高级主管、团委书记，北京市保障性住房建设投资中心公租房运营事务二中心党总支书记、主任，2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司公租房运营事务二中心党总支书记、主任。

3. 公司员工结构分布和变化趋势

截至2022年3月31日，北京保障房中心本部员工365人，本科以及本科以上人员占比98.08%。北京保障房中心本部人员较往年有所精简，但人数总体保持稳定，高学历及经验丰富员工占比较大。

(1) 在职员工总数量

表 3-12: 2019-2021 年及 2022 年 3 月末北京保障房中心本部在职员工总数量变化

年份	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
在职员工数量	450	440	366	365

2019年至2022年3月末，北京保障房中心本部员工有所精简，但总体保持稳定，2021年员工减少的原因主要系公司本部与分公司之间的人员划转以及自然人员流动。

(2) 按司龄划分

2019 年末至 2022 年 3 月末，北京保障房中心本部公司员工司龄分布如下，高司龄（3 年以上）员工数量在各司龄阶段中均呈上涨趋势，人才留存率较高。

表 3-13：2019-2021 年及 2022 年 3 月末北京保障房中心本部员工司龄结构变化

司龄分布	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
10 年及以上	0	0	29	30
5-10 年	78	207	220	191
3-5 年	136	192	103	101
1-3 年	225	35	11	39
1 年以内	7	6	3	4

截至 2022 年 3 月末，北京保障房中心本部 365 名员工司龄具体情况如下：

表 3-14：截至 2022 年 3 月末北京保障房中心本部员工司龄结构

司龄	人数（人）	占总员工人数的比例（%）
10 年及以上	30	8.22%
5-10 年	191	52.33%
3-5 年	101	27.67%
1-3 年	39	10.68%
1 年以内	4	1.10%

截至 2022 年 3 月末，北京保障房中心本部 5-10 年司龄的员工占比相对最高，为 52.33%，其次为 3-5 年的员工，占比 27.67%，3 年以上司龄员工合计占比达 27.67%，整体员工经验较为丰富。

(1) 按学历划分

2019 年末至 2022 年 3 月末，北京保障房中心本部员工素质保持稳定，截至 2022 年 3 月末，本科以上学历占比 98.08%，员工整体学历较高。

表 3-15：2019-2021 年及 2022 年 3 月末北京保障房中心本部员工学历结构变化

司龄分布	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
研究生及以上	96	98	88	86

本科学历	347	335	271	272
专科学历	7	7	7	7
高中及中专	0	0	0	0
初中及以下学历	0	0	0	0

表 3-16: 截至 2022 年 3 月末北京保障房中心本部员工学历结构

学历	人数(人)	占总员工人数的比例(%)
研究生及以上	86	23.56%
本科学历	272	74.52%
专科学历	7	1.92%
高中及中专	0	0.00%
初中及以下学历	0	0.00%

截至 2022 年 3 月末,北京保障房中心本部专科学历以上的员工占比达到 100%,其中本科学历的员工占比为 74.52%,研究生及以上学历的员工占比为 23.56%,员工整体学历较高。

(六) 公司财务情况及主要财务指标分析

运营管理机构公司财务情况及主要财务指标分析请见本尽调报告第三章第一部分“对原始权益人的尽职调查”。

(七) 利益冲突防范措施

1、基金管理人主动运营管理基础设施项目

本项目通过资产支持证券等特殊目的载体取得标的基础设施项目的完全所有权,由基金管理人对标的基础设施项目进行主动管理,运营管理机构系基于基金管理人的委托,就部分运营事项提供运营管理服务。对于标的基础设施项目需要项目公司股东决策的事项、项目公司预算审批等事项,均需要由基金管理人审核同意。因此,基金管理人享有标的基础设施项目运营管理的重大事项决定权,能够有效缓释运营管理机构因存在同业竞争而可能产生的利益冲突。

2、通过运营管理服务协议进行约定

根据基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签署的运营管理服务协议的约定，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。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同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保基础设施项目独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。

3、通过运营管理服务费用、运营业绩监控及奖惩机制激励运营管理机构

本项目将运营管理服务费用与标的基础设施项目运营情况挂钩，并根据运营业绩设置奖惩机制，以此缓释同业竞争利益冲突，充分激励运营管理机构积极管理基础设施项目，提升基础设施项目收入、估值。

4、原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金战略配售

原始权益人或其同一控制下的关联方将参与基础设施基金战略配售，合计持有不低于基础设施基金的基金份额发售数量的 35% 的份额，其中基础设施基金发售总量的 20% 持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。上述战略配售及锁定期的安排使得标的基础设施项目运营情况及基础设施基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人亦已承诺，其将依据应根据《基础设施投资基金指引》的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责。同时，基金份额持有人大会设置了回避表决机制，依据《基金合同》，除中国证监会另有规定外，基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。上述安排均有利于缓释原始权益人因同业竞争而可能产生的利益冲突。

5、原始权益人暨运营管理机构及其控股股东出具避免同业竞争承诺函

(1) 基础设施基金发行后，北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款及

条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

(2) 北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

(a) 北京保障房中心作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定；(b) 北京保障房中心承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；(c) 北京保障房中心承诺平等对待北京保障房中心提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

(八) 资信状况

运营管理机构公司资信状况请见本尽调报告第三章第一部分“对原始权益人的尽职调查”

三、对监管银行的尽职调查

专项计划监管银行基本情况请见本尽调报告第三章第四部分“对专项计划托管人的尽职调查”。

四、对专项计划托管人的尽职调查

(一) 资产支持专项计划托管银行情况

名称：中国建设银行股份有限公司北京市分行（简称：建设银行北京市分行）

住所：北京市西城区宣武门西大街 28 号楼大成广场 4 门 8 门

办公地址：北京市西城区复兴门南大街甲 2 号天银大厦 A 西座

负责人：林朝晖

成立时间：1987 年 12 月 10 日

组织形式：股份有限公司分公司

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：《关于设立中国建设银行基金托管部北京分部的批复》（建人字[2000]第 85 号）

联系人：文伯伦

联系电话：010-66422768

（二）资产支持专项计划托管业务主要人员情况

按照中国建设银行股份有限公司授权办法，资产支持专项计划托管业务授权建设银行北京市分行负责办理。

建设银行北京市分行资产托管部共有员工 101 名，其中总经理一名，副总经理二名，下设托管客户部、托管产品部、托管运营部、保险业务部、投资监督部、托管清算部、养老金产品部、业务管理部，均为托管业务专职人员。在业务营销、产品管理、业务运营和资金清算等各个环节均配备了经验丰富的从业人员，主要业务人员从业时间均在 10 年以上，熟悉市场情况、监管政策、制度政策、操作流程。建设银行北京市分行托管业务采取“分行本级集中管理、集中运营”的运营模式，可为客户提供全流程、高效率的一站式托管服务。



（三）资产支持专项计划托管业务经营情况

建设银行北京市分行托管业务起始于 2000 年，2016 年 6 月在整合资产托管部和养老金业务部两个二级部的基础上成立资产托管与养老金业务中心,于 2021 年 1 月在原有北京分行资产托管与养老金业务中心的基础上，加挂中国建设银行托管运营中心北京分中心。截止 2021 年末托管规模 5.06 万亿，系统内排名第一。

建设银行北京市分行是总行内最早参与资产证券化业务托管的分行之一，具有丰富

托管业务经验。为开展托管业务配备了充足的专业人员。在资产支持专项计划托管领域先后托管了中交投资供应链金融 1 期资产支持专项计划、诚通租赁央企绿色资产支持专项计划、狮桥中信证券普惠 6 期资产支持专项计划、东方欲晓 19 号资产支持专项计划等多个项目，累计托管规模 380 亿。

（四）资产支持专项计划托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

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

2、内部控制组织结构

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

3、内部控制原则

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

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

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

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

（4）适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程度、风

险状况等相匹配，并根据情况变化及时调整。

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

4、内部控制措施

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

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

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

(4) 流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

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

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

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

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

5、建设银行北京市分行内部操作流程

建设银行北京市分行严格执行总行发布的关于托管业务的基本管理制度、产品管理

制度、内部管理制度，确保了托管业务从业人员规范操守、岗位设置科学制衡、业务流程顺畅合理、风险控制及时有效、档案数据管理清晰。此外，建设银行北京市分行结合分行实际制定了《中国建设银行北京市分行资产托管业务内部操作流程》且每年进行流程梳理更新，进一步保证资产托管的安全性、高效性。

五、对基金托管人的尽职调查

（一）基金托管人情况

名称：中国建设银行股份有限公司（简称：中国建设银行）

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

法定代表人：田国立

成立时间：2004 年 09 月 17 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：贰仟伍佰亿壹仟零玖拾柒万柒仟肆佰捌拾陆元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]12 号

联系人：李申

联系电话：（021）6063 7102

（二）基础设施基金托管业务主要人员情况

基础设施基金托管业务由中国建设银行总行资产托管业务部、基础设施属地分行分别负责基础设施基金托管运营、基础设施资产支持证券托管运营和基础设施项目运营收支账户监督，总分行均配备充足的专业人员。中国建设银行总行设资产托管业务部，下设综合处、基金市场处、证券保险资产市场处、理财信托股权市场处、全球托管处、养老金托管处、新兴业务处、运营管理处、跨境托管运营处、社保及大客户服务处、托管应用系统支持处、合规监督处等 12 个职能处室，在安徽合肥设有托管运营中心，在上海设有托管运营中心上海分中心，共有员工 300 余人。自 2007 年起，托管部连续聘请

外部会计师事务所对托管业务进行内部控制审计，并已经成为常规化的内控工作手段。基础设施项目属地分行由总行资产托管业务部统一管理，配备专业人员，并在总行授权范围内提供基础设施资产支持证券托管等服务。

（三）基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、（R）QFII、（R）QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行为一。截至 2022 年 3 月末，中国建设银行已托管 1,203 只证券投资基金。中国建设银行先后多次被《全球托管人》、《财资》《环球金融》杂志及《中国基金报》评选为“最佳托管银行”、连续多年荣获中央国债登记结算有限责任公司（中债）“优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司（上清所）“优秀托管银行”奖项，并在 2017、2019、2020、2021 年分别荣获《亚洲银行家》颁发的“最佳托管系统实施奖”、“中国年度托管业务科技实施奖”、“中国年度托管银行（大型银行）”以及“中国最佳数字化资产托管银行”奖项。

中国建设银行是最早参与我国资产证券化业务的托管机构之一，具有丰富的基础设施领域资产管理产品托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中国建设银行在市政交通、水电气热、保障房等基础设施领域先后托管了多只资产证券化项目，累计托管规模 200 多亿。

（四）基金托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

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

保所披露信息的完整、及时，保证客户信息不泄漏。

2、内部控制组织结构

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

3、内部控制原则

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

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

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

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

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

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

4、内部控制措施

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

(2) 授权控制。托管业务纳入全行统一的授权管理体系，严格在授权范围内执行，严禁超范围经营。明确业务处理岗位权限，各级人员在授权范围内行使职权和承担责任。

明确不相容岗位，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

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

(4) 流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

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

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

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

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

(五) 基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

1、监督方法

依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》及其配套法规和基金合同、托管协议的约定，监督所托管基金的投资运作，对基金管理人运作基金情况进行监督。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，基金托管人应当监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

2、监督流程

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

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

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

第四章 尽职调查结论性意见

公募基金管理人、计划管理人合理地认为：基础设施证券投资基金业务参与人及基础设施项目符合《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等法律法规中关于申请募集基础设施证券投资基金具体条件的规定。

(此页无正文，为《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
尽职调查报告》签字盖章页)

调查人员签名：

袁中圆 岳峰 柳澧 何中值



(此页无正文，为《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
尽职调查报告》签字盖章页)

调查人员签名：

姜琪

王翔宇

王婧玉

张玉龙



华夏北京保障房中心租赁住房
封闭式基础设施证券投资基金

财务顾问报告

财务顾问：中国国际金融股份有限公司

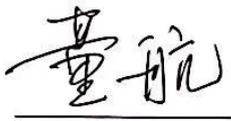


2022年8月

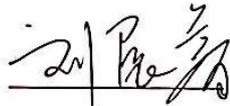
财务顾问声明

中国国际金融股份有限公司(以下简称“我司”或“中金公司”)作为“华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”(以下简称“公募 REITs”或“本公募 REITs”或“本基金”)的公募基金财务顾问,已按照《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)》的要求,对本公募 REITs 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。

调查人员:



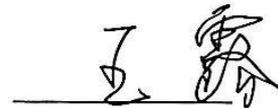
董航



刘展睿



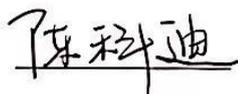
庄园



王露



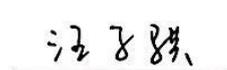
谈缘



陈科迪



李琦



汪子骐

中国国际金融股份有限公司(盖章)



2022年8月4日

目 录

第一章 尽职调查情况描述.....	4
一、尽职调查基准日	4
二、尽职调查的人员	4
三、尽职调查的对象.....	4
四、尽职调查的方法.....	4
五、尽职调查的程序	5
六、尽职调查的内容.....	5
七、尽职调查主要结论.....	6
八、调查过程中发现的问题和解决情况.....	8
第二章 对基础设施项目的尽职调查	10
一、项目公司的基本情况.....	10
二、财务与会计调查.....	19
三、同业竞争与关联交易.....	28
四、目标基础设施资产情况.....	35
第三章 对业务参与人的尽职调查	103
一、对原始权益人的尽职调查.....	103
二、对运营管理机构的尽职调查.....	133
三、对基金托管人的尽职调查.....	144
四、对专项计划托管人的尽职调查.....	148
第四章 尽职调查结论性意见.....	153

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本项目的财务顾问报告的尽调基准日为 2022 年 3 月 31 日，报告期为 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

二、尽职调查的人员

以下财务顾问成员，参与了尽职调查，并完成了本财务顾问报告：董航、刘展睿、庄园、王露、谈缘、陈科迪、李琦、汪子骐。

三、尽职调查的对象

财务顾问根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖业务参与人及基础设施项目两方面内容。

四、尽职调查的方法

本项目的尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

- 1、查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；
- 2、对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；
- 3、列席相关方案讨论论证会；
- 4、查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；
- 5、咨询行业研究人员，通过各种渠道查询行业资料；
- 6、与项目涉及的专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）进行研究讨论；
- 7、对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查。

五、尽职调查的程序

中金公司（作为财务顾问）作为尽职调查实施主体，对基础设施基金拟持有的基础设施项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、评估、现金流预测等专项问题，财务顾问与北京市中伦律师事务所（简称“中伦”或“法律顾问”）、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“普华永道”或“审计机构”）、深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（简称“戴德梁行”或“评估机构”）等中介机构进行了认真研究和讨论。

本次尽职调查按照如下程序进行：

1. 收集、查阅、汇总、调查分析重要参与方提供的相关资料；
2. 对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；
3. 查阅并分析评估机构、律师事务所、会计师事务所等中介机构工作文件；
4. 对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；
5. 整理尽职调查工作底稿；
6. 撰写《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，股权结构，股东出资情况，重大重组情况，组织架构与内部控制，独立性情况，商业信用情况，行业情况及竞争状况，经营模式，同业竞争及关联交易情况，财务会计情况，期后事项等。

目标基础设施资产情况：尽职调查的内容包括目标基础设施资产安全性及投资价值的调查，现金流真实性、稳定性和分散度，现金流预测情况，重要现金流提供方，风险因素等。

（二）对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人：尽职调查的内容包括原始权益人设立、存续情况，股权结构、控股股东和实际控制人情况，组织架构、治理结构及内部控制情况，对基础设施项目的权属情况，对基础设施项目的转让是否获得了合法有效的授权，公司财务状况，对基础设施项目的转让是否获得了外部有权机构审批情况，公司资信水平，商业信用情况。

基础设施运营管理机构：尽职调查的内容包括公司的设立、存续和历史沿革情况，股权结构及治理结构，持续经营能力，同类型基础设施项目运营管理经验，主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度，内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性，管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况，公司员工结构分布和变化趋势，公司财务状况，运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施，公司资信水平，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在违法违规记录等。

基金托管人和资产支持证券托管人：尽职调查的内容包括托管人法律存续状态及相关经营情况，资信水平，业务资质，托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

其他对投资人有重大影响的机构。尽职调查内容包括设立程序、股权结构、组织架构、治理结构及财务状况等。

七、尽职调查主要结论

本财务顾问报告基于如下假设：相关业务参与人所提供的资料、口头介绍及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；相关业务参与人所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本材料和原件是一致的；相关业务参与人的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；对于对本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据

支持或需要法律、审计、评估、税务、技术等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

中金公司作为财务顾问对业务参与人与基础设施项目勤勉尽责地进行了充分的尽职调查，同时基于业务参与人在交易文件、出具的《承诺函》等中的陈述与保证、法律顾问出具的法律意见书、经会计师事务所审计的相关方审计报告和审核的基金可供分配金额测算报告、评估机构出具的估价报告，财务顾问认为截至尽调基准日：

经适当核查，并根据法律顾问出具的法律意见书，财务顾问得出结论如下：

1、基础设施项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序，可依法转让；基础设施项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，基础设施项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；基础设施项目界定清晰，权属明确，形成基础设施项目的法律协议或文件合法、有效。项目不涉及重要现金流提供方；

2、项目公司依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，项目公司不存在资产被原始权益人及其他关联方控制和占用的情况，资产具备独立性，具备独立的会计核算体系，不存在重大违法、违规或不诚信行为，财务状况正常，项目公司与原始权益人及其控股股东所涉及的关联交易合法合规，定价公允，项目公司资产不存在受限情况；

3、原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，对基础设施项目具有完全所有权，不存在重大经济或法律纠纷，对基础设施项目的转让获得内外部有权机构的审批和授权，财务状况正常，资信良好；

4、基础设施运营管理机构依法设立并合法存续，具备基础设施项目运营管理资质与经验，配备了专业的运营团队，已建立较为完善的相关业务相关制度、业务流程、风险控制措施，内部组织架构完善，内部控制的监督和评价制度有效，财务状况正常，管理人员专业且资信良好，公司资信情况良好，具有担任基础设

施项目运营管理机构的能力；

5、托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任托管银行的能力；

6、其他对投资人收益有重大影响的机构依法设立并合法存续、股权结构合理，组织架构及治理结构完善，财务状况正常。

财务顾问合理地认为：

本项目业务参与人和基础设施项目等符合《证券法》《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》等法律法规的规定，满足公开发行基础设施证券投资基金的要求。

八、调查过程中发现的问题和解决情况

本项目在尽职调查环节中发现如下问题，除下列问题外，未发现其他重大问题及事项。

（一）基础设施项目涉及公共租赁住房转让限制问题

问题：根据《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》（京建发〔2021〕389号）规定，配建住房作为实物房源租赁使用，不得上市销售或变相销售。根据《北京市住房和城乡建设委员会关于严禁公租房、保障性租赁住房变相销售行为的通知》（京建发〔2021〕353号）规定，各单位持有或运营的公租房、保障性租赁住房应当用于租赁，并面向符合规定条件的家庭出租，不得上市销售或变相销售。公租房项目需由区政府报送北京市住建委同意后方可组织实施。据此，本项目涉及的项目重组、无偿划转和股权转让应报送北京市住建委同意。

此外，基础设施项目之一熙悦尚郡项目取得的《建设用地规划许可证》《建

设工程规划许可证》中记载公共租赁住房只能用于租赁，不得销售。

解决情况：

就上述问题，北京市住建委于 2022 年 4 月 20 日出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》（京建函[2022]194 号），北京市住建委已同意北京保障房中心有限公司选取文龙家园和熙悦尚郡两个公租房项目申报保障性租赁住房基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

本次 REITs 项目发行所涉及的公共租赁住房管理规定项下的转让限制已因取得北京市住建委的上述无异议函而解除。

北京市规划和自然资源委员会（以下简称“北京市规自委”）于 2022 年 4 月 24 日出具的《北京市规划和自然资源委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关意见的函》（京规自函[2022]900 号），北京市规自委确认对北京保障房中心将海淀区文龙家园、朝阳区熙悦尚郡公租房项目以 100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）无异议。

本次 REITs 项目发行所涉及的基础设施项目建设规划证照项下的销售限制已因取得北京市规自委的上述无异议函而解除。

第二章 对基础设施项目的尽职调查

一、项目公司的基本情况

(一) 设立情况

1. 基本信息

经核查北京燕保宜居住房租赁有限公司（以下简称“燕保宜居”或“项目公司”）持有的北京市市场监督管理局于 2022 年 4 月 7 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110112MA7L1DK079），截至本财务顾问报告出具日，燕保宜居的基本情况如下：

表 2-1：燕保宜居基本情况

公司名称	北京燕保宜居住房租赁有限公司
住所	北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1149 室
法定代表人	林楠
注册资本	100 万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2022 年 4 月 7 日
营业期限	长期有效

2. 设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

经核查项目公司持有的北京市通州区市场监督管理局于 2022 年 4 月 7 日核发的《营业执照》、项目公司的公司章程、项目公司的工商档案，并经查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）显示项目公司的登记状态为“存续（在营、开业、在册）”，项目公司于 2022 年 4 月 7 日设立，住所为北京市通州区宋庄镇小堡村南街甲 1 号 1149 室，股东为北京保障房中心，北京保障房中心持有项目公司的 100% 股权。因此项目公司依法设立并合法存续，项目公司的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《公司法》《中华人

民共和国企业法人登记管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 1 号）的规定。

（二）历史沿革情况

1. 项目公司的设立

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于 2022 年 4 月 7 日，注册资本为 100 万元，由北京保障房中心发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为林楠，项目公司设立时经营范围为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：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）（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。）

项目公司股权结构图如下：

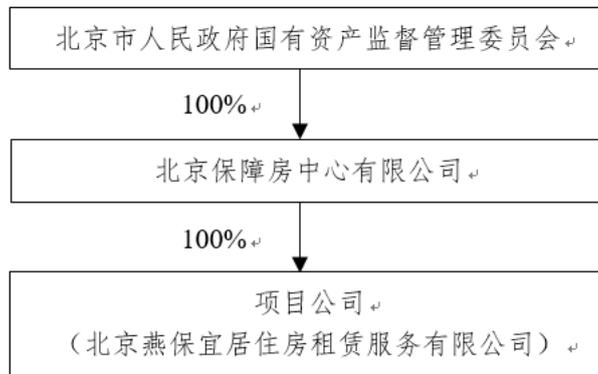


图 2-1: 项目公司股权结构图

2. 经营范围变更

2022 年 4 月 11 日，项目公司股东北京保障房中心作出股东决定，变更项目公司经营范围并相应修改公司章程，根据北京市通州区市场监督管理局换发的《营业执照》，项目公司经营范围变更为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）股东出资情况

截至本财务顾问报告出具日，项目公司唯一股东为北京保障房中心有限公司。

2022年4月28日，项目公司已完成实缴出资，项目公司股东投入资产为货币资金100万元，以历史成本计量。

经核查北京保障房中心作为项目公司股东履行人民币100万元的实缴出资义务的货币支付凭证、项目公司在银行开立账户流水以及北京保障房中心出具的书面说明及确认文件，北京保障房中心已于2022年4月28日完成对项目公司的注资。截至本财务顾问报告出具日，北京保障房中心对项目公司认缴货币财产出资人民币100万元，并已履行实缴出资义务，北京保障房中心合法拥有前述100万元货币的出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

（四）重大重组情况

截至本财务顾问报告出具日，项目公司除以下正在进行重大重组情况外，无其他重大重组情况。

根据北京保障房中心于2022年3月30日和2022年4月11日出具的《北京保障房中心有限公司执行董事决定》《北京保障房中心有限公司关于北京保障房中心租赁住房基础设施公募REITs试点项目资产划转的执行董事决定》、项目公司于2022年4月12日出具《北京燕保宜居住房租赁有限公司关于北京保障房中心租赁住房基础设施公募REITs试点项目资产划转的股东决定》以及北京保障房中心与项目公司于2022年5月13日签署的《集团内企业资产、债务及员工之整体划转实施协议》（以下简称“《划转协议》”），北京保障房中心拟将目标基础设施资产（文龙家园公租房项目、熙悦尚郡公租房项目）以及与其相关联的债权、债务（包括与资产相关的预收租金和租赁押金等经营性负债）、与经营性负债等额的营运现金及人员一并无偿划转给项目公司。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将文龙家园项目、熙悦尚郡项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并办理不动产转移登记手续。根据项目公司于2022年7月19日、2022年7月20日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》及于2022年7月15日就熙

悦尚郡项目取得的《不动产权证书》，项目公司成为文龙家园项目和熙悦尚郡项目合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。截至本财务顾问报告出具日，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

(五) 组织结构与内部控制

1. 公司治理情况

根据燕保宜居公司章程，截至本财务顾问报告出具日，公司治理架构如下：

公司仅有一个股东，不设立股东会。股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准执行董事的报告；
- (4) 审议批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 法律法规规定的其他职权。

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

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

执行董事行使下列职权：

-
- (1) 负责向股东报告工作;
 - (2) 执行股东的决定;
 - (3) 审定公司的经营计划和投资方案;
 - (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
 - (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
 - (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
 - (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
 - (8) 决定公司内部管理机构的设置;

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

- (10) 制定公司的基本管理制度;
- (11) 法律法规规定或股东授予的其他职权。

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

- (1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施执行董事决定;
- (2) 制订并组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- (4) 拟订公司的基本管理制度;
- (5) 制定公司的具体规章;
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;

(7) 决定聘任或者解聘除应由股东、执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

- (8) 法律法规或股东、执行董事授予的其他职权。

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

监事行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

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

(5) 依照《公司法》的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 法律法规及章程规定的其他职权。

2. 公司章程是否符合《公司法》等法律法规及中国证监会和交易所的有关规定

经适当核查，燕保宜居上述章程的制定符合当时法律、法规及规范性文件的规定，履行了必要的法律程序，合法有效。燕保宜居的《公司章程》内容符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定。

3. 有权机构授权情况是否符合规定

经适当核查，燕保宜居根据公司章程规定的有权机构授权情况符合有关法律、法规和规范性文件的相关规定。

4. 内部组织机构

项目公司于2022年4月7日设立，根据公司法及公司章程规定设置执行董事1名，监事1名，总经理1名。

5. 核查项目公司组织机构是否健全、清晰

经适当核查，项目公司已根据《公司法》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，建立了健全的公司法人治理机构，公司组织机构健全、清晰。

（六）独立性情况

1. 资产独立性

经核查项目公司资产法律权属证明文件，截至本财务顾问报告出具日，项目公司具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。经核查北京保障房中心作为项目公司股东履行人民币 100 万元的实缴出资义务的货币支付凭证、项目公司在银行开立账户流水以及北京保障房中心出具的书面说明及确认文件，北京保障房中心已于 2022 年 4 月 28 日完成对项目公司的注资。截至本财务顾问报告出具日，项目公司已完成实缴出资。

经核查国家版权登记门户网（<http://www.ccopyright.com.cn/>）、国家知识产权局政务服务平台（<https://www.cnipa.gov.cn/col/col1510/index.html>）、国家知识产权局商标局（<http://sbj.cnipa.gov.cn/sbcx/>），并根据项目公司出具的书面说明及确认文件，截至 2022 年 7 月 28 日，项目公司无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

截至本财务顾问报告出具日，项目公司不存在其他应收款、其他应付款、预收及预付账款等应收应付款项。从目标基础设施资产历史运营情况来看，经核查普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于北京保障房中心有限公司所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间备考财务报表及审计报告》（以下简称“备考财务报表及审计报告”），截至 2022 年 3 月末，基础设施项目无其他应收款，应收账款为 93.51 万元，主要系应收租金。应付账款为 80.48 万元，主要系应付物业费。预收款项为 298.26 万，主要系预收租户租金。其他应付款 710.37 万元，主要系应付投资性房地产收购款、应付维修工程款及应付租户押金。根据项目公司重组安排，在划转日基础设施项目对应预收租金及应付租户押金将

一并划入项目公司，其他涉及应收、应付款项不纳入划转范围。

根据项目公司于2022年7月19日、2022年7月20日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》及于2022年7月15日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》，项目公司成为文龙家园项目和熙悦尚郡项目合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。

综上，项目公司资产独立，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2. 财务独立性

项目公司于2022年4月7日设立，无历史纳税记录、财务记录，无分公司及子公司。经核查项目公司银行账户相关文件及出具的书面说明文件，项目公司已于银行独立开设了银行账户，并将独立履行纳税义务。作为原始权益人全资子公司，在项目公司股权根据本次交易安排转让至基础设施基金控制的SPV前，适用原始权益人财务管理制度，并根据相关制度独立进行会计核算。

(七) 商业信用情况

1. 重大违法、违规或不诚信行为核查

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经查询中华人民共和国应急管理部网站（<http://www.chinasafety.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://samr.saic.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”（<http://gsxt.saic.gov.cn/>），截至2022年7月28日，项目公司不存在安全生产领域、产品质量领域、环境保护领域、财政性资金管理使用领域失信记录。

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经查询中华人民共和国国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、“国家企业信用信息公示系统”

(<http://gsxt.saic.gov.cn/>)，截至 2022 年 7 月 28 日，项目公司不属于重大税收违法案件当事人。

2. 失信被执行人核查

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经查询最高人民法院的“全国法院被执行人信息查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>)和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)，截至 2022 年 7 月 28 日，项目公司不属于失信被执行人。

3. 监管机构处罚以及相应的整改情况

根据项目公司的书面说明及确认文件，并经项目组查询中华人民共和国应急管理部网站(<http://www.chinasafety.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站(<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站(<http://samr.saic.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站(<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站(<http://www.mof.gov.cn/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://gsxt.saic.gov.cn/>)、中华人民共和国国家税务总局网站(<http://www.chinatax.gov.cn/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://gsxt.saic.gov.cn/>)，截至 2022 年 7 月 28 日，项目公司不存在监管机构处罚情况。

4. 项目公司经营的合法合规性以及商业信用

根据项目公司的书面说明及确认文件并经适当核查，截至本财务顾问报告出具日，项目公司的经营不违反法律、行政法规的强制性规定。

截至本财务顾问报告出具日，项目公司无银行授信或未结清的不良贷款情况。

(八) 期后事项

1. 人员安排

项目公司纳入基础设施基金后，将按照公司法及公司章程设置执行董事、总经理及监事。执行董事将由公募基金管理人直接委派。总理由公募基金管理人

推荐并经执行董事聘任产生。监事由公募基金管理人直接委派。同时，项目公司将借助运营管理机构，加强对标的基础设施项目的经营管理。

2. 运营安排

公募基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构（即北京保障房中心）签订《运营管理服务协议》，本基础设施基金运作过程中，基金管理人将委托运营管理机构按照《运营管理服务协议》的约定，负责基础设施项目的运营、管理工作。

3. 项目公司期后资产重组安排

根据本项目交易安排，本项目拟通过设置 SPV 和项目公司吸收合并 SPV 的方式搭建股债结构。本项目由北京保障房中心设立 SPV 公司，在公募 REITs 发行后专项计划向北京保障房中心支付股权转让对价，收购北京保障房中心持有的 SPV 股权，并向 SPV 进行股权出资、发放股东借款。

在拟发售基金总额为基础设施项目资产评估价值加项目公司设立出资款 100 万元的情况下（具体将根据项目公司的资产负债情况以及投资人询价结果调整确定），专项计划向 SPV 进行约 3.83 亿元的股权出资（最终约等于实际发售基金总额*1/3）并发放约 7.67 亿元的股东借款（最终约等于实际发售基金总额*2/3）。SPV 以其获得的资金向北京保障房中心支付项目公司的股权转让价款。项目公司通过吸收合并 SPV 的方式，承继 SPV 对专项计划的负债。在吸收合并完成后，项目公司对专项计划负有约 7.67 亿元的债务。

二、财务与会计调查

为反映本次目标基础设施资产财务状况及经营成果，原始权益人编制了基础设施项目备考财务报表，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了编号为普华永道中天特审字（2022）第 4155 号的《关于北京保障房中心有限公司所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经营业务 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间备考财务报表及审计报告》。

（一）备考审计报告

1. 备考报表编制基础

原始权益人根据与华夏基金于 2022 年 6 月签署的备考财务报表编制基础备忘录编制了备考财务报表，以反映基础设施项目 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 3 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的经营成果，以设立公开募集基础设施证券投资基金之用，不适用于其他目的。

基于编制基础设施项目备考财务报表的特殊目的，基础设施项目备考财务报表仅列示 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 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间的备考利润表以及对基础设施项目备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。基础设施项目备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。基础设施项目备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于基础设施项目备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，基础设施项目备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

原始权益人持有的不同项目的资产产权清晰、物理特征可明确区分。原始权益人历史会计记录中，对基础设施项目的收入、主要成本、资产及负债均单独进行会计核算。基础设施项目备考财务报表基于原始权益人历史会计记录，按照下述编制基础进行编制。

在编制备考资产负债表时：

（1）本次交易拟划转入项目公司的基础设施项目，即投资性房地产，原值按照其于原始权益人的历史成本反映。

（2）基础设施项目在备考财务报表资产负债表日的经营性往来款项余额如应收账款、预付款项、预收款项、应付账款及其他应付款、为收购基础设施项目

借入的专门借款，按照其于原始权益人的原账面价值反映。

(3) 按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

在编制备考利润表时：

(1) 与基础设施项目直接相关并单独核算的收入、成本、财务费用、信用减值损失和资产减值损失直接纳入本备考利润表。

(2) 同时为基础设施项目和非基础设施项目发生的成本费用，按照基础设施项目与非基础设施项目的经营面积进行分摊。

(3) 所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

2. 近三年及一期备考报表

(1) 备考资产负债表

表 2-2: 备考资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
应收账款	93.51	100.33	49.46	32.67
预付账款	-	27.17	27.17	27.17
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	93.51	127.50	76.63	59.85
非流动资产：				
投资性房地产	67,045.50	67,418.26	68,778.98	70,196.89
长期待摊费用	-	-	-	-
非流动资产合计	67,045.50	67,418.26	68,778.98	70,196.89
资产总计	67,139.02	67,545.77	68,855.61	70,256.74
流动负债：				

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
短期借款	-	-	-	-
应付账款	80.48	75.95	75.95	75.99
预收款项	298.26	508.24	528.96	583.79
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-
其他应付款	710.37	680.90	656.25	638.71
一年内到期的非流动负债	514.88	514.88	244.05	244.05
流动负债合计	1,603.99	1,779.97	1,505.21	1,542.54
非流动负债:				
长期借款	43,572.62	43,572.62	43,990.67	44,408.72
长期应付款	102.69	102.69	373.52	373.52
非流动负债合计	43,675.31	43,675.31	44,364.19	44,782.24
负债合计	45,279.30	45,455.28	45,869.40	46,324.78
净资产合计	21,859.71	22,090.49	22,986.21	23,931.96
负债和所有者权益合计	67,139.02	67,545.77	68,855.61	70,256.74

(2) 备考利润表

表 2-3: 备考利润表

单位: 万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83
减: 营业成本	534.42	2,133.75	2,241.77	2,256.18
税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	65.83	259.33	202.63	220.65
财务费用	440.55	1,910.36	2,017.39	1,872.20
其中: 利息费用	440.55	1,910.36	2,017.39	1,872.20
信用减值损失	-0.55	33.08	-	-

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
资产减值损失	-	-	4.48	70.54
加：其他收益		-	-	-
三、营业利润	719.02	2,580.20	2,126.22	1,882.25
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	719.02	2,580.20	2,126.22	1,882.25
减：所得税费用	179.75	645.05	531.55	470.56
五、净利润	539.26	1,935.15	1,594.66	1,411.69
六、综合收益总额	539.26	1,935.15	1,594.66	1,411.69

(二) 备考利润表分析

1. 各期营业收入、营业成本、销售费用及管理费用的构成及比例

2019-2021年及2022年1-3月，基础设施项目营业收入分别为6,301.83万元、6,592.49万元、6,916.71万元和1,759.28万元，全部为公租房租赁业务收入，其中2020年营业收入较2019年增长4.61%，2021年营业收入较2020年增长4.92%，变动幅度较小。文龙家园项目、熙悦尚郡项目最近三年及一期租金单价未发生变化，收入变化主要系因租户配租、续租、退租等动态变化带来的租金收入正常波动。

2019-2021年及2022年1-3月，基础设施项目营业成本分别为2,256.18万元、2,241.77万元、2,133.75万元和534.42万元。

表 2-4: 营业收入及成本情况

单位：万元

项目	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
公租房租赁	1,759.28	534.42	6,916.71	2,133.75	6,592.49	2,241.77	6,301.83	2,256.18
合计	1,759.28	534.42	6,916.71	2,133.75	6,592.49	2,241.77	6,301.83	2,256.18

表 2-5: 营业成本及管理费用构成

单位: 万元, %

项目	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧费和摊销费用	380.14	63.33	1,510.45	63.12	1,496.99	61.24	1,490.76	60.19
职工薪酬	85.70	14.28	341.98	14.29	324.20	13.26	453.62	18.31
物业费	90.53	15.08	355.35	14.85	386.00	15.79	336.34	13.58
维修保养费	13.10	2.18	66.99	2.80	101.09	4.14	72.18	2.91
能源费	15.67	2.61	31.21	1.30	44.53	1.82	28.34	1.14
租赁费	5.15	0.86	30.14	1.26	38.15	1.56	28.57	1.15
行政办公费	4.22	0.70	17.67	0.74	21.98	0.90	23.24	0.94
技术服务费	2.38	0.40	12.61	0.53	9.62	0.39	8.29	0.33
其他费用	3.36	0.56	26.69	1.12	21.83	0.89	35.49	1.43
合计	600.26	100.00	2,393.08	100.00	2,444.40	100.00	2,476.84	100.00

2. 毛利率的增减变动情况

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月, 基础设施项目营业的毛利率分别 64.20%、66.00%、69.15%和 69.62%, 毛利率维持在较为稳定水平, 整体呈小幅上升趋势。

表 2-6: 毛利率情况

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
毛利率	69.62%	69.15%	66.00%	64.20%

3. 主要费用(含研发)及其占营业收入的比重和变化情况

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月, 基础设施项目营业收入分别为 6,301.83 万元、6,592.49 万元、6,916.71 万元和 1,759.28 万元, 其中管理费用占比例分别为 3.50%、3.07%、3.75%和 3.74%; 财务费用占比例分别为 29.71%、30.60%、27.62%和 25.04%。

表 2-7: 各类费用占比及变化

单位: 万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业收入	1,759.28	6,916.71	6,592.49	6,301.83
管理费用	65.83	259.33	202.63	220.65
占比	3.74%	3.75%	3.07%	3.50%
财务费用	440.55	1,910.36	2,017.39	1,872.20
占比	25.04%	27.62%	30.60%	29.71%

4. 重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

最近三年及一期无投资收益和计入当期损益的政府补助情况。

(三) 资产负债表分析

1. 主要资产情况及重大变动分析

表 2-8: 近三年及一期资产结构

单位: 万元, %

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								
应收账款	93.51	0.14	100.33	0.15	49.46	0.07	32.67	0.05
预付款项	-	-	27.17	0.04	27.17	0.04	27.17	0.04
其他流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	93.51	0.14	127.50	0.19	76.63	0.11	59.85	0.09
非流动资产								
投资性房地产	67,045.50	99.86	67,418.26	99.81	68,778.98	99.89	70,196.89	99.91
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	67,045.50	99.86	67,418.26	99.81	68,778.98	99.89	70,196.89	99.91
资产总计	67,139.02	100.00	67,545.77	100.00	68,855.61	100.00	70,256.74	100.00

近三年及一期, 基础设施项目资产规模保持稳定。2019-2021年及2022年3月末, 基础设施项目资产总额分别为70,256.74万元、68,855.61万元、67,545.77万元和67,139.02万元, 其中流动资产分别为59.85万元、76.63万元、127.50万

元和 93.51 万元，占比 0.09%、0.11%、0.19%和 0.14%；非流动资产总额分别为 70,196.89 万元、68,778.98 万元、67,418.26 万元和 67,045.50 万元，占比 99.91%、99.89%、99.81%和 99.86%。

(1) 流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，基础设施项目流动资产规模总体保持增长，但规模较小，分别为 59.85 万元、76.63 万元、127.50 万元和 93.51 万元，占比 0.09%、0.11%、0.19%和 0.14%。基础设施项目应收账款和预付账款主要为公租房项目经营产生，预付款项系预付物业费用。

(2) 非流动资产分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，基础设施项目非流动资产规模保持稳定，分别为 70,196.89 万元、68,778.98 万元、67,418.26 万元和 67,045.50 万元。基础设施项目非流动资产全部为投资性房地产，即文龙家园项目及熙悦尚郡项目。投资性房地产的减少主要系折旧导致。

2. 主要负债情况

表 2-9: 近三年及一期负债结构

单位：万元，%

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								
短期借款	-		-		-		-	
应付账款	80.48	0.18	75.95	0.17	75.95	0.17	75.99	0.16
预收款项	298.26	0.66	508.24	1.12	528.96	1.15	583.79	1.26
应付职工薪酬	-		-		-		-	
应交税费	-		-		-		-	
其他应付款	710.37	1.57	680.90	1.50	656.25	1.43	638.71	1.38
一年内到期的非流动负债	514.88	1.14	514.88	1.13	244.05	0.53	244.05	0.53
流动负债合计	1,603.99	3.54	1,779.97	3.92	1,505.21	3.28	1,542.54	3.33

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
非流动负债								
长期借款	43,572.62	96.23	43,572.62	95.86	43,990.67	95.90	44,408.72	95.86
长期应付款	102.69	0.23	102.69	0.23	373.52	0.81	373.52	0.81
非流动负债合计	43,675.31	96.46	43,675.31	96.08	44,364.19	96.72	44,782.24	96.67
负债合计	45,279.30	100.00	45,455.28	100.00	45,869.40	100.00	46,324.78	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，基础设施项目负债规模有所下降。截至 2022 年 3 月末，基础设施项目负债总额 45,279.30 万元，较 2021 年末减少 175.98 万元，降幅 0.39%，2021 年末负债总额较 2020 年末减少 414.12 万元，降幅 0.90%，2020 年末负债总额较 2019 年末减少 455.38 万元，降幅 0.98%，主要为长期借款减少所致。2022 年 3 月末流动负债 1,603.99 万元，占比 3.54%，占比较小。非流动负债 43,675.31 万元，占比 96.46%，主要为长期借款，系原始权益人为收购目标资产借入的借款，并在编制备考财务报表时按照资产负债表日其于原始权益人的原账面价值在目标基础设施资产备考财务报表予以反映，截至本财务顾问报告出具日，上述借款亦已全部偿还。基础设施项目无对外借款情况。

3. 基础设施基金成立后保留对外借款相关情况

截至本财务顾问报告出具日，项目公司无对外借款情况，在基础设施基金成立后不保留对外借款。

4. 逾期未偿还债项情况

截至本财务顾问报告出具日，项目公司无逾期未偿还债项。

5. 基础设施项目主要资产受限情况

根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查，截至本财务顾问报告出具日，基础设施项目对应不动产、土地使用权、应收租金等主要资产不存在权利限制情况。

(四) 日后事项、或有事项及其他重要事项

1. 项目公司的诉讼或仲裁、担保等事项

根据法律顾问出具的法律意见书、项目公司说明并经适当核查，截至本财务顾问报告出具日，项目公司不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或冻结等其他司法强制执行程序。

同时，就项目公司的诉讼及仲裁情况，财务顾问于 2022 年 7 月 28 日登录“全国法院被执行人信息查询系统”（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）以及中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）对项目公司的诉讼案件进行了查询。查询结果显示，截至 2022 年 7 月 28 日，项目公司不涉及其他正在进行中诉讼、仲裁或执行情况。

2. 担保事项

截至本财务顾问报告出具日，项目公司不存在对外担保情况。

3. 权利限制情况

截至本财务顾问报告出具日，项目公司不存在资产抵押、质押、担保和其他权利限制。

4. 其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至本财务顾问报告出具日，项目公司不存在其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

三、同业竞争与关联交易

(一) 同业竞争

1. 原始权益人、运营管理机构同业竞争情况分析

(1) 原始权益人业务情况

原始权益人北京保障房中心是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业。其经营范围为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住

房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。营业收入主要来源于储备房销售和公租房租赁业务。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，北京保障房中心营业收入情况如下：

表 2-10: 北京保障房中心营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
营业收入	储备房销售	47,098.46	38.46	216,271.59	52.76	222,559.05	57.95	210,027.20	59.38
	公租房租赁	67,470.12	55.10	173,762.60	42.39	148,386.85	38.63	132,213.92	37.38
	商业房地产经营 ¹	4,050.34	3.31	14,857.34	3.62	9,983.44	2.60	8,330.50	2.36
	管理服务	470.83	0.38	4,495.50	1.10	3,078.14	0.80	3,092.60	0.87
	其他	3,365.88	2.75	509.60	0.12	72.48	0.02	19.50	0.01
	合计	122,455.64	100.00	409,896.63	100.00	384,079.96	100.00	353,683.72	100.00

截至 2021 年末，北京保障房中心持有公租房 14.13 万套，分布全市 16 个区，已投入运营 9.82 万套，已入住 8.42 万户。

(2) 运营管理机构业务情况

本项目运营管理机构为北京保障房中心，其业务情况同“原始权益人业务情况”。

(3) 原始权益人持有的其他同类资产情况

截至 2022 年末 3 月末，位于本次基础设施项目所在区域朝阳区和海淀区的

¹ 即“租赁住房商业配套设施经营”。

主要项目情况如下表:

表 2-11: 北京保障房中心同区域主要项目经营项目情况表

序号	项目名称	投入运营房源数量(套)	投入运营房源面积(平方米)	已租房源(套)	已租房源占比 ²
朝阳区					
1	燕保·北焦家园	4,646	242,713.92	3,229	69.50%
2	燕保·百湾家园	4,000	192,208.50	3,056	76.40%
3	燕保·马泉营家园	3,143	175,093.19	3,031	96.44%
4	燕保·常营家园	2,004	99,576.84	1,942	96.91%
5	双合家园	1,746	94,499.17	1,665	95.36%
6	燕保·汇鸿家园	1,339	68,864.82	1,263	94.32%
7	燕保·双桥家园	1,296	67,909.44	1,213	93.60%
8	怡景园	1,020	51,698.80	938	91.96%
9	熙悦尚郡	772	36,231.58	726	94.04%
10	瑞湾家园	589	32,976.30	551	93.55%
11	管庄北二里	464	24,924.53	453	97.63%
12	豆各庄项目	200	15,757.88	197	98.50%
13	大羊坊	125	5,018.63	125	100.00%
14	西大望路 16 号院项目	50	2,614.03	39	78.00%
小计		21,394	1,110,087.63	18,428	86.14%
海淀区					
1	苏家坨	2,373	135,901.70	1,824	76.86%
2	馨瑞嘉园	1,888	154,357.18	1,407	74.52%
3	燕保·辛店家园	1,666	86,359.60	1,498	89.92%
4	文龙家园	1,396	76,564.72	1,351	96.78%
5	燕保·温泉家园	1,046	45,588.69	976	93.31%
6	凯盛家园	755	54,117.38	651	86.23%
7	昆玉嘉园	459	20,082.90	290	63.18%
8	华瞰墨园	135	6,280.82	6	4.44%
9	三嘉信苑	107	6,643.04	75	70.09%
小计		9,825	585,896.03	8,078	82.22%
合计		31,219	1,695,983.66	26,506	84.90%

截至 2022 年 3 月末, 包括本次基础设施项目在内, 北京保障房中心在朝阳区持有 14 个公租房项目, 投入运营房源数量合计 21,394 套, 投入运营面积合计 1,110,087.63 平方米, 平均已租房源占比为 86.14%; 在海淀区持有 9 个公租房项目, 投入运营房源数量合计 9,825 套, 投入运营面积合计 585,896.03 平方米, 平

² 已租房源占比=已租房源数量/投入运营房源数量。

均已租房源占比为 82.22%。

(4) 政策及市场供求关系

1) 当地保障性住房政策

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 11 号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8 号）、《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61 号）等相关规则，公租房配租可分为公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类。公开摇号配租、快速配租及实时配租两者之间无优先顺序，具体由住房保障部门视实际情况组织实施，一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁，北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。在由申请人选房的情况下，申请人依据家庭、工作及交通等需求进行自主选房，并非由原始权益人主导具体房源分配。

同时，区县住房保障管理部门遵循公平、公开、公正原则开展配租工作，选房工作需要由区县住房保障管理部门监督下，由公租房产权单位负责组织实施。配租过程公开透明，接受政府及社会公众监督。

公租房租金标准按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，由北京市建委、北京市规自委、北京市财政局、北京市统计局等部门共同审定，北京市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知实施。北京保障房中心可以按照相关规定申请调价，但最终由政府定价，原始权益人对租金价格的影响有限。

2) 保障性住房市场供求关系

北京市存在较大的住房保障需求。根据北京市人大城建环保委员会《关于市十五届人大四次会议主席团交付审议的代表议案审议结果的报告》，截至 2021

年初，全市尚有公租房轮候家庭 11.8 万户，每年新增备案家庭超 2 万户。

具体到海淀区与朝阳区公共租赁住房市场方面，根据 2021 年 7 月北京市朝阳区人民政府发布《2021 年朝阳区第二批公共租赁住房项目剩余房源开展“快速配租”的公告》，此次配租房源涉及 25 个项目，可配租房源共计 1,654 套，此次配租意向登记共 3,549 户；根据 2021 年 9 月北京市海淀区人民政府发布《关于启动海淀区第十九批公共租赁住房配租意向登记公告》，此次配租房源涉及 19 个项目，可配租房源共计 3,512 套，此次配租意向登记共 5,962 户。

整体来看，全市尚有一定规模的公租房轮候家庭，并且根据最近期配租情况，朝阳区及海淀区公共租赁住房配租意向登记户数大于可配租房源套数，充足的市场需求能够有效缓释可能产生的潜在利益冲突。

同时，原始权益人北京保障房中心，是立足首都住房保障安居工程而成立的特殊功能类国有企业，北京保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的。

综上分析，公租房配租过程公开透明、接受政府及社会公众监督，且配租过程由申请人自主选房，随机性较大，原始权益人难以主导房源分配，或者通过自行调整租金价格等因素影响申请人选择。因此，原始权益人虽然存在运营同区域内公租房项目的潜在同业竞争情形，但未来因同业竞争而导致的影响相对可控。

2. 原始权益人控股股东、实际控制人的同业竞争情况分析

原始权益人北京保障房中心控股股东及实际控制人为北京市人民政府国有资产监督和管理委员会，不涉及同业竞争问题。

3. 同业竞争等利益冲突的防范措施

(1) 基金管理人主动运营管理基础设施项目

本项目通过资产支持证券等特殊目的载体取得标的基础设施项目的完全所有权，由基金管理人对标的基础设施项目进行主动管理，运营管理机构系基于基金管理人的委托，就部分运营事项提供运营管理服务。对于标的基础设施项目需要项目公司股东决策的事项、项目公司预算审批等，均需要由基金管理人审核同

意。因此，基金管理人享有标的的基础设施项目运营管理的重大事项决定权，能够有效缓释运营管理机构因存在同业竞争而可能产生的利益冲突。

（2）通过运营管理服务协议进行约定

根据基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签署的运营管理服务协议的约定，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露运营管理机构与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。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同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保基础设施项目独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。

（3）通过运营管理服务费用、运营业绩监控及奖惩机制激励运营管理机构

本项目将运营管理服务费用与标的的基础设施项目运营情况挂钩，并根据运营业绩设置奖惩机制，以此缓释同业竞争利益冲突，充分激励运营管理机构积极管理基础设施项目，提升基础设施项目收入、估值。

（4）原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金战略配售

原始权益人或其同一控制下的关联方将参与基础设施基金战略配售，合计持有不低于基础设施基金的基金份额发售数量的 35% 的份额，其中基础设施基金发售总量的 20% 持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。上述战略配售及锁定期的安排使得标的的基础设施项目运营情况及基础设施基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人亦已承诺，其将依据《基础设施投资基金指引》的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责。同时，基金份额持有人大会设置了回避表决机制，依据《基金合同》，除中国证监会另有规定外，基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。上述安排均有利于缓释原始权益人因同业竞争而可能产生的利益冲突。

(5) 原始权益人暨运营管理机构出具避免同业竞争承诺函

1) 基础设施基金发行后,北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成实质竞争关系的业务机会,将促使该业务机会按合理和公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

2) 北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突,包括但不限于:

(a) 作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定; (b) 承诺制定严格的运营管理制度和财务制度,并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突; (c) 承诺平等对待北京保障房中心提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目,不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准;对于可能构成实质竞争的租赁业务机会,基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

(二) 关联交易

1. 关联交易情况

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于2022年4月7日,近三年及一期项目公司与原始权益人及其控股股东未发生关联交易。

2. 关联交易的合法合规性

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于2022年4月7日,近三年及一期项目公司未发生关联交易情况。

3. 关联交易的定价公允性

项目公司北京燕保宜居住房租赁有限公司成立于2022年4月7日,近三年及一期项目公司未发生关联交易情况,不存在与市场交易价格或独立第三方价格有较大差异的情形。

4. 基础设施项目现金流来源中来源于关联方的情况

根据普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《备考财务报表及审计报告》,并经核查基础设施项目租赁明细、台账、合同等,基础设施项目不

存在关联方承租的情形，不存在影响基础设施项目的市场化运营的情况。

四、目标基础设施资产情况

(一) 目标基础设施资产的基本信息

基础设施基金通过特殊目的载体实现对目标基础设施资产的控制，目标基础设施资产包括文龙家园项目和熙悦尚郡项目。

文龙家园项目坐落于海淀区文龙家园一里，资产范围为东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路，建筑面积 76,564.72 平方米，建设内容为“1#公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房）”，项目于 2014 年建成，并于 2015 年投入运营。熙悦尚郡项目坐落于朝阳区朝阳北路 82 号院，资产范围为东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路，建筑面积 36,231.58 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2017 年建成，并于 2018 年投入运营。

根据普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表及审计报告》，基础设施项目 2021 年度营业收入合计 6,916.71 万元，2022 年 1-3 月营业收入合计 1,759.28 万元，为公租房的租金收入。基础设施项目具备良好持续的经营能力。

截至 2022 年 3 月 31 日，基础设施项目资产的基本情况如下：

表 2-12: 基础设施项目资产基本情况

标的项目包括 2 个子项目：文龙家园项目和熙悦尚郡项目	
子项目 1	
项目名称	文龙家园项目
所在地	海淀区文龙家园一里
资产范围	东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路
建设内容和规模	建设内容为 1#公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房） 建筑规模为 76,564.72 平方米（以产证面积为准）
开竣工时间	开工日期：2012 年 5 月 25 日

	竣工日期: 2014年6月4日
运营起始时间	2015年2月
项目权属起止时间及剩余年限(剩余年限为权属到期年限与基准年限之差)	起始时间: 2010年10月21日; 终止时间及剩余年限: 2080年10月21日, 剩余约58年
子项目 2	
项目名称	熙悦尚郡项目
所在地	朝阳区朝阳北路82号院
资产范围	东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校(汇星校区)、西至富华家园, 北至朝阳北路
建设内容和规模	建设内容为公租房; 建筑规模为36,231.58平方米(以产证面积为准)
开竣工时间	开工日期: 2014年6月1日 竣工日期: 2017年9月7日
运营起始时间	2018年10月
项目权属起止时间及剩余年限(剩余年限为权属到期年限与基准年限之差)	起始时间: 2013年11月15日; 终止时间及剩余年限: 2083年11月14日, 剩余约61年

(二) 目标基础设施资产的评估情况

戴德梁行就目标基础设施资产于评估基准日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/F1)第076号”、“戴德梁行评报字(2022/BJ/F1)第077号”的估值报告。

1. 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。评估机构分析了目标基础设施资产的特点和实际状况,并研究了北京保障房中心提供的资料以及评估机构所掌握的资料,在实地查勘和调研的基础上,依据估价原则,结合估价目的,并综合考虑目标基础设施资产所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素,采用收益法评估目标基础设施资产之市场价值。

收益法是预测目标基础设施资产的未来收益,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目标基础设施资产价值或价格的方法。

2. 估价结果

评估机构经过实地查勘，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，选用收益法评目标基础设施资产的市场价值。估价结果如下：

表 2-13：目标基础设施资产估价结果

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法及 权重	折现率 假设	评估总值 (万元)	平均单价 (元/平方米)
1	海淀区文龙家园 1 号楼、2 号楼、3 号楼、6 号楼及 8 号楼	76,564.72	100%收益法	6.00%	73,200.00	9,561.00
2	朝阳区熙悦尚郡 1 号楼及 2 号楼	36,231.58	100%收益法	6.00%	41,900.00	11,564.00
合计/加权平均		112,796.30	-	-	115,100.00	10,204.00

(1) 折现率

根据戴德梁行出具的估值报告，本项目评估测算的折现率采用 6.0%的折现率。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，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。具体公式为：

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

其中，无风险报酬率参照评估基准日十年到期国家债券的收益率 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，评估机构戴德梁行根据北京市同类资产的运营情况，判定风险报酬率在 3%~5%之间。

基础设施项目均位于核心一线城市北京，当地社会经济环境发展良好，属于公共租赁住房。结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，所选取的风险报酬率在类似业务中属于风险较低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

(2) 收入端估值参数设置

1) 租金定价

公租房租金考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住

房市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施；其他项目租金标准需经区县住房保障部门、财政部门审核后实施，并报市住房保障管理部门、市财政部门备案。文龙家园项目和熙悦尚郡项目于 2019、2018 年均由北京市住建委审批制定了 52 元/平方米/月、60 元/平方米/月的租金价格标准。

2) 出租率及租金损失率假设

项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求稳定，项目运营平稳。根据公租房同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中可能会出现租金欠缴。目标基础设施资产历史租金收缴率维持在较高水平，且资产管理机构会对租户进行租务管理、电话提醒等方式避免租金拖欠的发生。基于此，出租率及租金损失率参数均参考项目历史水平设置。两处资产历史平均出租率及平均租金收缴率具体水平如下所示：

表 2-14: 基础设施项目历史平均出租率情况

年份	2022年3月31日	2021年	2020年	2019年
海淀文龙家园项目				
出租率 ³	94.8%	92.4%	93.7%	90.0%
朝阳熙悦尚郡项目				
出租率	94.3%	95.2%	94.3%	98.6%

表 2-15: 基础设施项目历史收缴率情况

年份	2021年	2020年	2019年
海淀文龙家园项目			
收缴率 ⁴	98.4%	99.1%	99.2%

³ 出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积，为截至年末/期间末的时点出租率，下同

⁴ 为该期间租金收入的收缴率，即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入，下同

年份	2021年	2020年	2019年
朝阳熙悦尚郡项目			
收缴率	99.3%	99.5%	99.8%

本次评估测算中，文龙家园项目的出租率假设为 93%，熙悦尚郡项目的出租率假设为 95%，同时假设基础设施项目租金损失率按 2% 测算。

3) 租金价格调整频率及幅度假设

根据北京保障房中心说明，公租房的租金价格调整应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上应每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。文龙家园项目于 2014 年 7 月首次完成租金定价，租金单价为 47 元/平方米/月，并于 2019 年 6 月调价至现有水平；熙悦尚郡项目于 2018 年 7 月完成首次定价，租金单价为 60 元/平方米/月。基于前期尽调工作，结合同类型项目历史租金调整经验，并出于谨慎考虑，评估测算中假设租金调增自评估基准日起每三年调整一次，每次调整幅度为 4%。

(3) 成本端估值参数设置

运营成本端的估值参数主要包括物业管理费、运营类维修费、人工成本等。北京保障房中心在基础设施 REITs 项目发行后，由运营管理机构统一提供资产管理服务，并以签订服务协议的形式，约定资产管理服务费为当年运营收入的 17%，覆盖基础设施项目的维修费用、人工费用等运营成本。

其他成本端参数方面，海淀文龙家园项目、朝阳熙悦尚郡项目的空置房屋供暖费缴费标准分别为 30 元/平方米/采暖期、18 元/平方米/采暖期，2022 年预计空置房屋供暖费支出分别约为 12 万元、2 万元。财产一切险及公共责任险年保险费总金额约为 43,544 元、24,552 元。税负成本方面，根据《财政部税务总局关

于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2019 年第 61 号), 公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地, 免征城镇土地使用税, 对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等, 执行期限为 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》(财政部税务总局公告 2021 年第 6 号), 明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2019 年第 61 号) 税收优惠执行期限延长至 2023 年 12 月 31 日。北京保障房中心持有的公租房资产历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费, 故本次评估未考虑上述税费。

(4) 资本性支出

资本性支出包括主体工程及设备设施的大修、更换、加固及改造等, 根据北京保障房中心提供的相关资料, 2022 年至 2025 年资本性支出按当年运营收入的 1.5% 计算, 2026 年至预测期结束资本性支出按当年运营收入的 2.5% 计算。

3. 账面价值与评估价值的差异情况

截至 2022 年 3 月 31 日, 标的项目账面原值与评估价值情况如下表所示:

表 2-16: 标的基础设施项目资产账面原值与评估价值差异情况

序号	项目名称	开始运营时间	账面原值 (万元)	评估总值 (万元)	差异 (万元)	评估增值率
1	海淀区文龙家园 1 号楼、2 号楼、3 号楼、6 号楼及 8 号楼	2015 年 2 月	50,234.50	73,200.00	22,965.50	45.72%
2	朝阳区熙悦尚郡 1 号楼及 2 号楼	2018 年 10 月	25,566.20	41,900.00	16,333.80	63.89%
合计		-	75,800.70	115,100.00	39,299.30	51.85%

基础设施项目资产的账面原值为投资性房地产的入账价值, 即收购项目时的收购成本。投资性房地产包括已出租的土地使用权、房屋建筑物和附属装修设施, 以成本法进行初始计量。本次基础设施项目资产均为收购项目, 收购时间相对较

早,收购价格参考项目土地初始出让招标条件约定及收购时点经济可行性分析确定,项目的获取成本较低,因此账面价值相对较低。本次评估价值采取收益法进行估值,项目经过公租房改造运营后,租金收益水平良好,相较于资产账面价值有一定幅度增值,属于公租房资产投入运营后的合理增幅。

(三) 目标基础设施资产所属行业和竞争状况分析

1. 租赁住房行业的发展规划和政策法规

(1) 项目公司的所属行业

根据国民经济行业分类,项目公司属于房地产租赁经营行业。从具体业务细分来看,项目公司以自持租赁住房资产,向符合相关住房保障法律法规标准并经主管部门核准或备案的特定类型承租人提供保障性的、政策性的租赁住房服务。

(2) 行业的监管体制

1) 行业的监管体制

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)的政策规定,我国住房保障体系包含公租房、保障性租赁住房和共有产权住房。其中,公租房、保障性租赁住房均属于租赁性质的住房保障。

(a) 公租房监管体制

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

北京市层面,根据《北京市公共租赁住房管理办法(试行)》(京建住〔2009〕525号),北京市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工,做好公共租赁住房相关

管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。

(b) 保障性租赁住房监管体制

国家层面，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），住建部对发展保障性租赁住房工作进行组织协调和督促指导，并会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价。国家发展改革委、财政部、自然资源部、人民银行、税务总局、银保监会、证监会等部门和单位进行政策协调、工作衔接，强化业务指导、调研督促工作等。

北京市层面，根据《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9号），北京市住房和城乡建设、规划和自然资源、发展改革、财政、税务、国资、区政府等有关部门按照各自职责分工，加快发展保障性租赁住房。市、区住房城乡建设（房管）部门应将保障性租赁住房纳入安居北京信息系统管理服务平台加强管理，并与全市住房租赁监管平台对接，实现租赁合同在平台网签、备案，加强全过程监管。

(3) 行业政策

表 2-17: 国家层面行业政策

时间	政策名称	政策内容
2010年6月	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	公共租赁住房供应对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭；租金水平，由市、县人民政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素合理确定，并按年度实行动态调整；出租人与承租人应当签订书面租赁合同；只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。
2012年5月	《公共租赁住房管理办法》	公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。对公共租赁住房的申请与审核、轮候与配租、使用与退出及法律责任作出明确规定。
2013年12月	《关于公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行的通知》	从2014年起，各地廉租住房（含购改租等方式筹集）建设计划调整并入公共租赁住房年度建设计划。2014年以前年度已列入廉租住房年度建设计划的在建项目可继续建设，建成后统一纳入公共租赁住房管理。

时间	政策名称	政策内容
2014年6月	《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》	并轨后公共租赁住房的保障对象，包括原廉租住房保障对象和原公共租赁住房保障对象，即符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭，及符合规定条件的新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员。
2015年4月	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式。
2018年12月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	公租房资产，是指地方政府住房保障主管部门持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件的保障对象提供的住房。对资产配置、资产使用、资产处置、资产财务管理、资产报告、监督管理作出明确规定。
2019年4月	《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告 ⁵ 》	对于公租房建设相关的土增税、契税，公租房运营相关的增值税及房产税等给予了一定免征优惠。
2019年5月	《关于进一步规范发展公租房的意见》	加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要。
2021年3月	“十四五”规划	加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。
2021年4月	政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
2021年5月	住建部保障性租赁住房工作座谈会	40个城市认真落实党中央、国务院决策部署，将大力发展保障性租赁住房。由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，包括利用农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，落实了一批保障性租赁住房项目，提出保障性租赁住房2021年计划。

⁵ 根据《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号），该法规有效期被延长至2023年12月31日。

时间	政策名称	政策内容
2021年5月	《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》	本专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。 使用中央预算内投资的项目，应当严格执行国家有关法律法规和政策要求，专款专用、专账管理，不得擅自改变建设内容和建设规模，严禁转移、侵占或者挪用中央预算内投资。
2021年6月	国务院常务会议	落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。
2021年7月	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
2021年7月	国家发改委	公募REITs首次涵盖保障性租赁住房。
2021年8月	国新办“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会	“十四五”期间，将以发展保障性租赁住房为重点，进一步完善住房保障体系，增加保障性住房的供给，努力实现全体人民住有所居。
2021年9月	银保监会	金融支持住房租赁市场发展，指导银行保险机构加大对保障性租赁住房支持，推动保险资金支持长租市场发展，会同人民银行推进房地产投资信托基金（REITs）试点。
2021年12月	政治局会议	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康和良性循环。
2022年2月	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房市场发展的指导意见》	发挥各类机构自身优势，国家开发银行、商业银行、保险机构、信托公司等，要充分发挥优势，立足自身业务特点，加大保障性租赁住房金融支持力度。 把握保障性租赁住房融资需求特点，银行保险机构根据自持类和非自有产权类保障性租赁住房特点，分别提供与需求相契合的金融支持。探索符合保障性租赁住房特点的担保方式。 建立完善内部机制，银行保险机构要加强组织领导，优化金融服务组织架构，完善激励约束机制，提升保障性租赁住房金融服务专业化能力和水平。 加强风险管理，遵循审慎稳健和安全性原则，做好融资主体准入管理，把控好项目风险，加强项目后续跟踪管理，严守风险底线。
2022年2月	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	明确提出银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，向保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。
2022年3月	《关于加强新市民金融服务工作的通知》	加大对公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房和城镇老旧小区改造工程的支持力度。

时间	政策名称	政策内容
		支持商业银行在保障性住房开发建设、购买、存量盘活、装修改造、运营管理、配套市政基础设施建设等环节，提供专业化、多元化金融服务。 支持商业银行依法合规为专业化、规模化的住房租赁企业提供信贷支持，降低住房租赁企业资金成本，助力缓解新市民住房压力。

表 2-18: 北京市层面行业政策

时间	政策名称	政策内容
2009 年 7 月	《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》	公共租赁住房建设、分配和管理工作遵循以下原则：政府支持、市场运作；多方建设、统一管理；公平公开、严格监管。市住房和城乡建设、发展改革、国土资源、规划、财政、税务、国资、金融、住房公积金等有关部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。各区县人民政府负责做好本区县范围内公共租赁住房的建设和管理工作。
2011 年 10 月	《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》	新建公共租赁住房采取集中建设和配建相结合的方式。市、区县人民政府所属机构集中建设的公共租赁住房项目用地，采用划拨方式供应，可采取委托代建、项目管理等多种方式组织建设。配建公共租赁住房项目，市、区县人民政府有关部门应当确定配建比例、建设套型、回购价格、回购单位和开竣工时间等具体要求，并在土地供应有关文件中予以明确。
2013 年 7 月	《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》	各区县住房保障管理部门负责本行政区域内公共租赁住房后期监督管理工作，对公共租赁住房产权单位进行指导、监督和检查，依照规定组织相关部门对公共租赁住房承租家庭资格进行复核。
2014 年 3 月	《关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及运营管理有关问题的通知》	市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房，优先面向廉租住房实物配租家庭公开配租，在实现廉租住房实物配租家庭应保尽保的前提下，各区县可将剩余廉租住房作为公共租赁住房面向保障性住房申请家庭配租。除上述市、区县政府全额投资建设、收购的廉租住房外，其他廉租住房由市或区县政府所属机构收购为公共租赁住房，面向保障性住房申请家庭统一公开配租，按照公共租赁住房政策的有关规定统一管理。
2014 年 12 月	《关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》	区县住房保障管理部门应当每年组织保障性住房备案家庭进行公开摇号，确定选房顺序，并根据公共租赁住房配租方案，组织意向登记、监督产权单位顺序选房。
2018 年 10 月	《关于严格违规转租转借公共租赁住房家庭资格管理工作的通知》	各区住房保障部门和各公共租赁住房产权单位（运营管理单位）要加强对住房保障家庭警示教育，在办理公共租赁住房入住手续时，要书面告知保障家庭遵守公共租赁住房管理有关规定，严禁转租、转借公共租赁住房，并在租赁合同中明确违约责任条款。

时间	政策名称	政策内容
2019年12月	《公共租赁住房资产管理暂行办法》	市、区政府全额投资建设、收购的廉租住房，以及收购剩余的经济适用住房、限价商品房、定向安置住房等各类住房作为公租房的，均纳入公租房资产管理和使用。
2021年8月	《关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》	各区住房保障管理部门应当对取得公共租赁住房备案资格的家庭在轮候期间组织开展资格定期复核工作。复核内容包括家庭人口、户籍、婚姻、收入、住房、财产（资产）等情况。
2021年11月	《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》	各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目，每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。
2021年11月	《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》	各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目，每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。
2022年3月	《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》	“十四五”期间，争取建设筹集保障性租赁住房40万套（间），占新增住房供应总量的比例达到40%，新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解，促进实现全市人民住有所居。
2022年3月	《关于加强保障性租赁住房项目认定书服务管理有关工作的通知》	本市行政区内纳入全市保障性租赁住房年度建设筹集计划的项目，由市住房城乡建设委发放《保障性租赁住房项目认定书》。取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，享受国家及本市对保障性租赁住房相关支持政策。
2022年4月	《北京市保障性租赁住房建设导则（试行）》	明确北京保障性租赁住房的交付准则，划定最低标准线。全面实施全装修成品交房，提高成品化标准及商品化率。针对住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房及公寓型租赁住房制定不同标准。

2. 行业近三年的发展情况和未来发展趋势

（1）行业发展情况

1) 租赁住房行业

近年来，随着经济发展，城镇化进程逐步加深，根据《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》数据，2021 年我国常住人口城镇化率达 64.7%。在快速的城镇化过程中，产业、教育、医疗、劳动力等资源向城市聚集，我国租赁住房行业迅速发展，租房居住人口迅速增加。根据 2020 年人口普查公告，全国人户分离人口为 4.9 亿人，较 2010 年增长 88.5%，其中市辖区人户分离人口为

1.2 亿人，同比增长 192.7%，流动人口 3.8 亿人，同比增长 68.7%。与此同时，房价的上涨，也进一步将住房需求推向租赁市场，这种现象在大城市表现得更为明显，对于中低收入群体、新市民、年轻人而言，租赁市场的稳定、租赁住房的意义更为重要。稳定的租赁市场对于稳定房价预期、提升城市运行效率也有重要的作用。

我国租赁住房行业具有深厚的市场基础，但是发展深度尚不够，优质供给亟待补充。我国住房资产主要由个人持有，因此租赁住房市场大部分的供给仍依赖于以家庭为单位将闲置住房输送至租房市场。传统形态的住房租赁往往以租户及房东个体进行租约协商及签订，交易双方均存在信息不对称。同时，由于租赁人口结构及偏好的变化，租客对房屋提出了更高品质、更多个性化要求。中低收入群体、大城市新市民、青年人普遍面临“租房难、租房贵”等问题，小户型、低租金房源供给相对不足，租赁市场供求结构性矛盾逐渐凸显。

在整个租赁住房行业中，政策性租赁住房占据重要地位，其中包括公租房及保障性租赁住房（下文的政策性租赁住房包含公租房及保障性租赁住房）。2021 年 7 月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22 号）（以下简称“22 号文”），明确了国家层面政策性租赁住房保障体系的顶层设计，体系包括了公租房、保障性租赁住房。

2) 政策性租赁住房发展情况

2010 年，住建部等七部委联合发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，提出大力发展公共租赁住房，公共租赁住房自此正式成为我国住房保障体系的重要组成部分。根据中华人民共和国住房和城乡建设部统计数据，“十二五”时期，全国累计开工建设公共租赁住房(含廉租住房)1,359 万套，基本建成 1,086 万套；“十三五”期间，全国总计供应公共租赁住房约 800 万套。

自公共租赁住房正式推出以来，北京市公共租赁住房行业取得了长足发展。北京市公共租赁住房保障范围逐步扩大，截止 2022 年 6 月，保障范围已包含了户籍无房低收入家庭、外省市无房在京就业居民、产业园区引进人才、园区就业人员及社会单位本市户籍无房员工等住房困难群体。在供需层面，根据北京市人大城建环保委员会《关于市十五届人大四次会议主席团交付审议的代表议案审议

结果的报告》，截至 2021 年 2 月，全市累计建设筹集公租房 20 万套；但北京市仍然存在较大的住房保障需求，截至 2021 年初，全市尚有公租房轮候家庭 11.8 万户，每年新增备案家庭超 2 万户。

2020 年 10 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”，首次提出“保障性租赁住房”的概念。2021 年 7 月，国务院办公厅发布 22 号文，明确了“以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，保障性租赁住房成为我国住房保障体系新成员。22 号文为保障性租赁住房首个顶层设计文件，明确“保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”。文件的出台为保障性租赁住房建设奠定了坚实基础，在此之后各地陆续发布保障性租赁住房相关细则。

北京市亦积极出台保障性租赁住房相关政策，促进保障性租赁住房行业在北京市的发展。2021 年 12 月，北京市住建委、发改委、规自委、财政局四部门联合印发《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》，在全国率先出台国有住宅用地配建保障性租赁住房专项配套文件，通知明确在年度建设用地供应计划中单列租赁住房用地供应计划，在全市新供商品房、安置房项目中，每年按照住宅建筑规模的一定比例配建公租房、保障性租赁住房，其中商品房项目配建以保障性租赁住房为主。

2022 年 3 月，北京市政府办公厅印发《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案的通知》（京政办发〔2022〕9 号）（以下简称“实施方案”），明确了在“十四五”期间，北京市保障性租赁住房的供给数量将为 40 万套，同时在加快规划建设和规范运营管理等方面给出了具体要求，全方位明确了审批流程、土地、税费、金融等各类支持政策。供给端，2022 年 3 月，北京市住建委印发了《关于加强保障性租赁住房项目认定书服务管理有关工作的通知》，截至 2022 年 6 月，共有 2 批次合计 10 个项目根据通知要求获得了《保障性租赁住房项目认定书》。需求端，为破解应届大学毕业生安居难题，2022 年 4 月，北京市已启动 2022 年保障性租赁住房青年公寓对接工作，房源分布在北京 4 个区，共 653

套、近 1000 间，既有集体土地租赁住房，也有重点功能区配套的人才住房，租金低于周边同地段同品质市场租赁住房租金水平。相关部门将在有意向的大学生登记并通过审核后安排选房和看房工作，毕业季结束后陆续组织签约入住。

(2) 行业发展趋势

1) 租赁住房行业发展趋势

近年来，国内住房租赁行业得到了政策层面的大力扶持，住房租赁市场规范化发展的环境基本形成，市场规模不断扩容，2021 年我国房屋租赁企业数量已达万级规模。根据国家企业信用信息公示网公布的企业数据测算，2021 年国内实际经营的住房租赁企业已达 2 万家左右，其中 8 成为近两年成立，房屋租赁市场健康稳定发展。

目前我国住房租赁市场呈现以下特点：

(a) 大城市需求持续增长，供给有待提高。随着我国城镇化率提高，人口向大城市及其都市圈集聚，带动大城市的租房需求，使得国内租房需求更加集中于经济发达的大城市。因此，大城市，尤其是人口净流入、房价较高的大城市，供给矛盾更为突出，租赁住房市场供给尚不能满足租房群体的需求。

(b) 租赁住房的主要供给渠道包括个人散租、市场化长租公寓（轻资产服务模式与重资产模式）、政府提供的具有保障性质的住房。根据中国人民银行调查统计司城镇居民家庭资产负债调查课题组发布的《2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查》，我国城镇居民家庭的住房拥有率为 96%，户均拥有住房约 1.5 套。租赁住房市场大部分的供给仍依赖于以家庭为单位将闲置住房输送至租房市场，由专业机构与公共部门提供的长租房占比较低。现有供给结构下，难以提供充足且高质量、稳定的租赁住房，结构性矛盾突显。

(c) 政策加强扶持，尤其是对于具备保障性质的租赁住房，政策利好频出。2021 年推出的国家和地方性行业支持政策，内容包括了行业规范和监管、支持行业发展的金融财税政策、土地政策等，积极推动加快租赁住房供应，调动市场积极性，引导和促进多元化的市场主体参与租赁住房行业的建设和运营。国务院

办公厅发布 22 号文之后,各地对于保障性租赁住房分别出具了支持及规范政策,鼓励加快保障性租赁住房发展。

2) 政策性租赁住房发展趋势

公共租赁住房主要面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员,具有基本公共服务性质。2022 年 1 月,国家发展改革委等 21 个部门联合发布的《“十四五”公共服务规划》(以下简称“《规划》”)指出,到 2025 年将基本形成政府保障基本、社会多元参与、全民共建共享的公共服务供给格局,民生福祉达到新水平,其中公租房方面将落实应保尽保的工作目标。

保障性租赁住房有利于解决在各城市中生活、工作但无住房人群、新就业大学生、青年人等新市民群体的阶段性住房困难问题,是缓解城市居住矛盾的重要途径之一。预计保障性租赁住房占城市总体存量住房的比例将不断提升,在城市发展进程中的重要性日渐凸显。作为“十四五”住房建设的重点,保障性租赁住房成为解决住房问题、实现居民“住有所居”目标的重要途径。2022 年 1 月 20 日全国住房和城乡建设工作会议公布,2022 年全国保障性租赁住房筹集目标为 240 万套(包括新建、改建和改造)。根据住建部统计,重点 40 个城市在 2022 年和“十四五”期间分别计划筹集建设保障性租赁住房 190 万套和 650 万套。

北京市方面,2020 年底召开北京市“回顾‘十三五’展望‘十四五’”系列新闻发布会。会议提出“十四五”期间将继续大力发展公租房,通过新建、改建、收购、长期租赁等方式,有效增加房源供应。2021 年,北京市住建委发布《北京住房和城乡建设发展白皮书(2021)》,“十三五”期间,累计分配公租房 18.79 万套,基本实现应保尽保,“十四五”期间将多渠道筹集公租房房源,完善公租房配建工作机制。此外,北京市明确将在“十四五”期间,争取建设筹集保障性租赁住房 40 万套(间),占新增住房供应总量的比例达到 40%,其中 2022 年预计筹集建设保障性租赁住房 15 万套。北京市出台各项规则,通过多措并举激发市场活力、引导各类社会资本参与到保障性租赁房源的供给中,以需求为导向提升新市民、青年人租住品质。预计未来企事业单位、国有企业、房地产企业以及

住房租赁企业将积极参与到保障性租赁住房的建设中，北京市保障性租赁住房市场将形成多元化供给的局面。

(四) 目标基础设施资产运营及客群情况

1. 经营模式

(1) 项目公司主营业务及经营模式

1) 主营业务概况

项目公司的经营范围为：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

根据本次项目交易安排，完成资产划转后项目公司将直接持有文龙家园项目和熙悦尚郡项目。项目概况如下：

表 2-19: 文龙家园项目与熙悦尚郡项目概况

项目名称	文龙家园项目	熙悦尚郡项目
所在地	海淀区文龙家园一里	朝阳区朝阳北路 82 号院
资产范围	东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路	东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路
建设内容和规模	建设内容为 1#公租房住宅楼等 5 项（公共租赁住房） 建筑规模为 76,564.72 平方米（以产证面积为准）	建设内容为公租房 建筑规模为 36,231.58 平方米（以产证面积为准）
开竣工时间	开工日期：2012 年 5 月 25 日 竣工日期：2014 年 6 月 4 日	开工日期：2014 年 6 月 1 日 竣工日期：2017 年 9 月 7 日
运营起始时间	2015 年 2 月	2018 年 10 月
项目权属起止时间及剩余年限（剩余年限为权属到期年限与基准年限之差）	起始时间：2010 年 10 月 21 日； 终止时间及剩余年限： 2080 年 10 月 21 日，剩余约 58 年	起始时间：2013 年 11 月 15 日； 终止时间及剩余年限： 2083 年 11 月 14 日，剩余约 61 年

文龙家园项目坐落于海淀区文龙家园一里，资产范围为东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路，建筑面积 76,564.72 平方米，建设内容

为“1#公租房住宅楼等5项（公共租赁住房）”，项目于2014年建成，并于2015年投入运营。

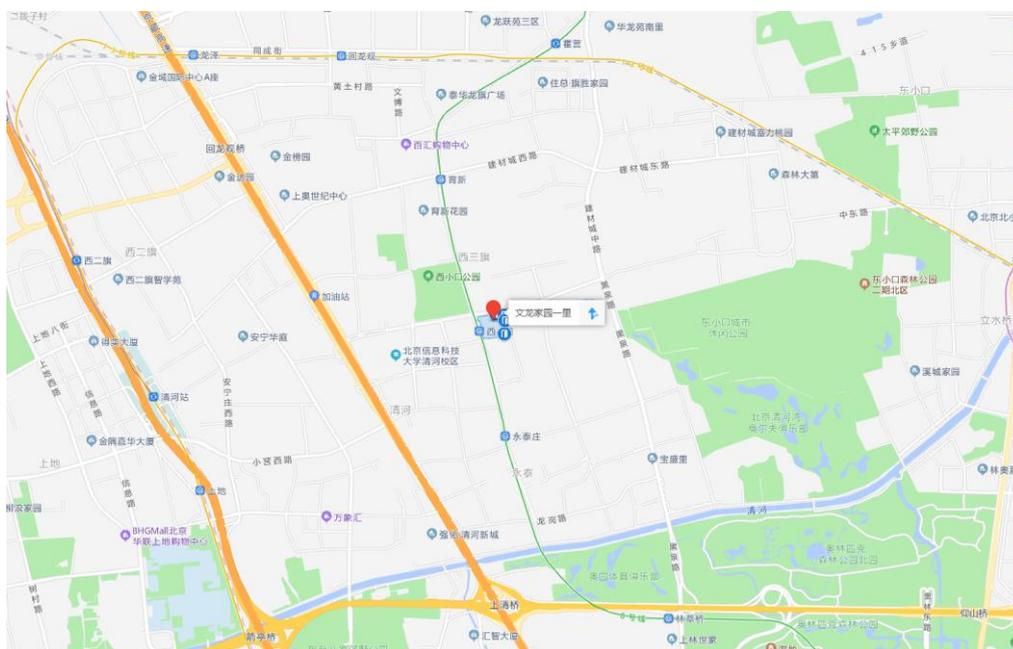


图 2-2 文龙家园项目区位图

熙悦尚郡项目坐落于朝阳区朝阳北路 82 号院，资产范围为东至绿地、南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路，建筑面积 36,231.58 平方米，建设内容为“公租房”，项目于 2017 年建成，并于 2018 年投入运营。

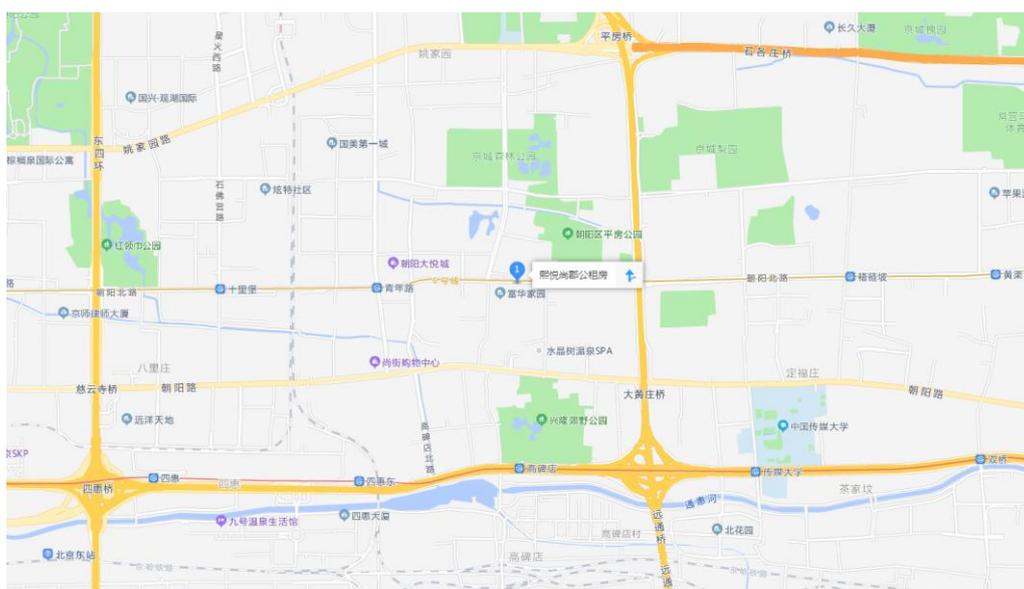


图 2-3 熙悦尚郡项目区位图

2) 主要经营模式

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

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

(a) 公租房租金价格的确定

a) 租金价格确定政策

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

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

具体操作层面，公租房的租金价格调整由北京保障房中心聘请专业评估机构，

测定公租房项目所在区域市场租金，按照“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，北京保障房中心对需调整租金的项目提出租金调整方案，由市建委、市规自委、市财政局、市统计局等部门共同审定，市建委根据审定方案发布租金调整通知，北京保障房中心根据租金调整通知，对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

b) 基础设施项目租金调整程序

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

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

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

(b) 租户筛选标准

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

北京市公租房申请条件如下：

a) 个人配租申请条件

根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》(京

政发〔2011〕61号），符合下列条件之一的，可以申请公共租赁住房：

廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭。

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

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

外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，有稳定收入，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

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

b) 趸租申请条件

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

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

(c) 公租房的配租方式及主要流程

根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第 11 号）、《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知》（京建法〔2021〕8 号）、《北京市人民政府关于加强本市公共租赁

住房和城乡建设管理的通知》(京政发〔2011〕61号)等相关规则,公租房配租可分为公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类。公开摇号配租、快速配租及实时配租两者之间无优先顺序,具体由住房保障部门视实际情况组织实施,一般每年开展两次配租工作。趸租房源为公开摇号配租、快速配租及实时配租的剩余房源,产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源,可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁,北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展配租工作。公开摇号配租、快速配租及实时配租、趸租三类配租方式在租金定价机制及标准上不存在差异。具体配租流程如下:

a) 公开摇号配租

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

公开摇号配租的操作流程如下:

①公告和意向登记。公共租赁住房产权单位在各区住房保障管理部门监督指导下,根据房源情况提前编制配租和运营管理方案,经批准后,由各区住房保障管理部门在各区政府网站上公布配租公告,公告内容包括房源位置、套数、户型面积、工期、租金标准、租赁管理、供应对象范围、登记时限、登记地点等。有关家庭应按照公告规定的时间和方式进行意向登记。

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

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

④选房签约。选房工作在区住房保障管理部门监督下,由公共租赁住房产权单位负责组织实施。有关家庭依据摇出的顺序号选房确认后,各区住房保障管理

部门向有关家庭发放《北京市公共租赁住房配租通知单》，申请家庭凭配租通知单、身份证与公共租赁住房产权单位签订《北京市公共租赁住房租赁合同》，其中需腾退原住房的家庭应先办理完原住房腾退手续。

b) 快速配租及实时配租

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

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

c) 趸租

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

趸租现行的具体流程及要求如下：

①产权单位向北京市住建委报送公共租赁住房剩余房源基本情况，北京市住建委结合房源和申请情况，确定集体租赁对象，并向产权单位下发配租通知。

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

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

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

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

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

（d）公租房的入住办理

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

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

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

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

(e) 公租房的续租

合同期满后，承租人根据自身意愿可选择是否与北京保障房中心续租：

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

b) 承租人不续租的，北京保障房中心配合办理退租手续。

(f) 公租房的换租

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

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

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

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

d) 产权单位将上述因退租而空置的房源数据上报区住房保障管理部门，由区住房保障管理部门统一安排公开配租工作。各区住房保障管理部门发布配租公

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

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

北京市住建委结合社会单位集体租赁申请及空置房源情况不定期开展趸租配租工作,并要求在下发配租通知的1-2月内趸租单位与产权单位完成房源对接,从产权单位收到配租通知、房源对接、资格复核、签订租赁合同,到最终租户入住,用时1-3个月不等。

(g) 公租房的退租

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

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

对于经复核租户不再符合公租房承租条件的,租赁期届满或承租家庭住房发

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

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

（h）公租房的租金收取方式

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

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

（i）公租房的物业管理

根据北京市住房和城乡建设委员会发布的《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法[2013]15号），集中建设的公租房，公租房产权单位可自行管理，也可通过招投标方式将全部或部分专项服务委托给物业服务企业或其他专业性服务企业。同等条件下优先选择有保障性住房小区物业服务业绩的物业服务企业。对于配建的公租房，应与本物业管理区域内的其它物业实施统一管理。建设单位不得通过增设护栏等方式将公租房与区域内其它物业分隔。

本次基础设施项目物业服务由外部物业管理公司提供物业管理服务。北京保障房中心定期考核物业管理情况，并统一支付物业管理费（物业管理费已包含在支付给外部管理机构的运营管理费当中）。

(2) 目标基础设施资产现金流的回收流程以及管理系统

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

1) 基础设施项目现金流的回收流程

(a) 设立独立运营账户接受项目运营收入

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

(b) 租金归集安排及安全保障措施

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

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

2) 租金回收管理安排

(a) 委托外部管理机构提供项目收益管理服务

基础设施基金成立后，基金管理人聘请外部管理机构协助项目公司收取基础

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

（b）租金收款方式管理

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

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

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

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

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

支票收款模式：可适用于公租房趸租业务，收款人员在收到支票后，应认真

核对金额等信息，原则上由对方单位人员直接送交支票至项目公司。

除上述收款方式外，租户还可以通过北京保障房中心 APP 支付租金，该支付途径主要是在“新冠疫情”后开始使用，减少了现场支付带来的不便。通过 APP 支付的租金将直接进入项目公司。

(3) 项目公司已签署正在履行期内及拟签署的相关重要合同

截至本财务顾问报告出具日，项目公司尚未签署相关重要合同，根据本次项目交易安排，项目公司拟与北京保障房中心(作为运营管理机构)、基金管理人、计划管理人签订运营管理协议。

与基础设施项目相关的主要合同如下：

1) 租赁合同

根据法律顾问出具的法律意见书并经核查租赁合同、租赁台账等，文龙家园项目的租赁模式分为公开配租⁶和趸租两种模式，熙悦尚郡项目的租赁模式均为公开配租。公开配租模式下，由北京保障房中心与租户签订租赁合同；趸租模式下，(a) 由北京保障房中心与租户及其所在单位签订三方租赁合同；或者 (b) 由北京保障房中心与趸租单位签订两方租赁合同；或者 (c) 由北京保障房中心与租户签订两方租赁合同，并由北京保障房中心与租户所在单位签订租赁管理协议。

根据法律顾问出具的法律意见书，截至 2022 年 3 月 31 日，就基础设施项目，共计 2,053 间房屋处于在租状态，其中文龙家园项目在租 1,326 间（公开配租租赁 1,004 间，趸租租赁 322 间）；熙悦尚郡项目在租 727 间。经核查按照适当合理标准抽取的租赁合同，未发现该等租赁合同的条款内容存在违反适用法律、行政法规的强制性规定的情况，具有合法性。

基础设施项目原由北京保障房中心持有并对外签署租赁合同，待北京保障房中心履行完毕无偿划转相关程序后，前述租赁合同项下权利义务将转移至项目公司。

⁶ 公开配租模式下，住房保障管理部门可以通过公开摇号方式确定选房顺序，也可以采取快速配租、实时配租等方式，直接依据备案时间、优先资格等条件排定选房顺序。

2) 其他主要合同

截至本财务顾问报告出具日,原始权益人签订的与本次基础设施项目相关的主要合同如下:

表 2-20: 文龙家园主要合同

序号	合同对手方	合同主要内容	收费标准	合同期限
1	北京城承物业管理有限责任公司	提供空置房屋供热采暖服务	30 元人民币/建筑平方米·采暖期	2021.11.15-2022.11.14
2	北京城承物业管理有限责任公司	提供房屋建筑、设备运行、公共秩序维护、保洁、绿化等全方位的物业服务	2.48 元/平方米/月	2020.12. 1-2023.11.30
3	北京和能建筑装饰工程有限公司	提供针对住宅户内精装修、设施、设备的维修服务	0.62 元/每建筑平方米/月	2021.10.9-2022.10.8

表 2-21: 熙悦尚郡主要合同

序号	合同对手方	合同主要内容	收费标准	期限
1	北京北燃供热有限公司	提供空置房屋供热采暖服务	18 元人民币/建筑平方米·采暖期	2019.11.15-2024.11.14
2	北京戴德梁行物业管理有限公司	提供房屋建筑、设备运行、公共秩序维护、保洁、绿化等全方位的物业服务	2.5 元/平方米/月	2021.9.16-2024.9.15
3	北京首开仁信置业有限公司	提供质量维修服务	/	/

根据法律顾问出具的法律意见书,上述由原始权益人签订的涉及基础设施项目的主要合同合法、有效。待北京保障房中心履行完毕无偿划转相关程序后,除应根据相关合同约定解除协议外,北京保障房中心将作为基础设施项目的外部管理机构继续履行上述合同。

2. 市场和客群情况

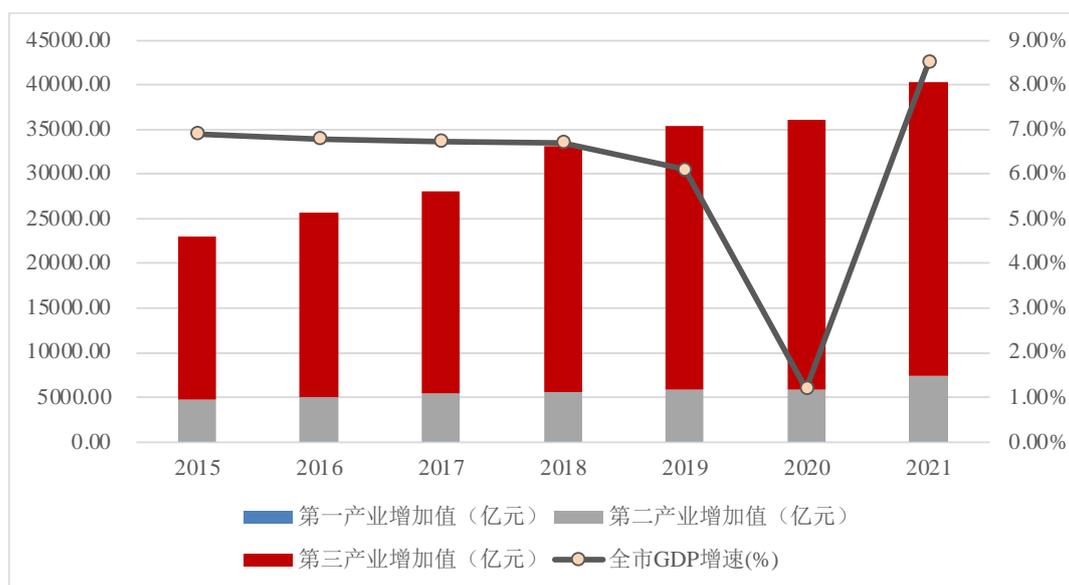
(1) 目标基础设施资产所处区域宏观经济历史和趋势分析

1) 区域经济发展现状

(a) 北京市

北京作为国家首都、世界城市和文化名城，经济发展水平始终处于全国前列。根据《北京市 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，2021 年全年实现地区生产总值 40,269.6 亿元，按不变价格计算，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 111.3 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 7,268.6 亿元，增长 23.2%；第三产业增加值 32,889.6 亿元，增长 5.7%。三次产业构成为 0.3 : 18.0 : 81.7。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为 18.4 万元。

财政金融方面，2021 年全年完成一般公共预算收入 5,932.3 亿元，比上年增长 8.1%。其中，增值税 1,742.9 亿元，增长 5.4%；企业所得税 1,395.1 亿元，增长 18.0%；个人所得税 743.3 亿元，增长 21.5%。全市一般公共预算支出 7,205.1 亿元，增长 1.2%。2021 年年末全市金融机构(含外资)本外币存款余额 199,741.5 亿元，比年初增加 11,659.9 亿元。全市金融机构(含外资)本外币贷款余额 89,032.9 亿元，比年初增加 4,724.1 亿元。

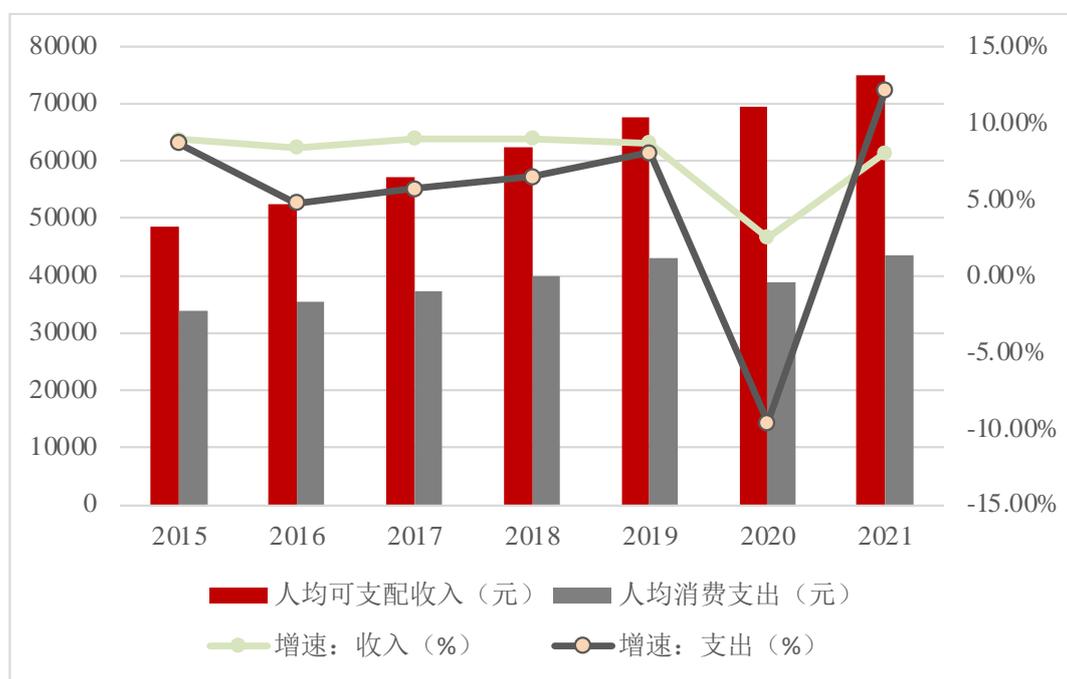


数据来源：北京市统计局

图 2-4 北京市 GDP 及产业结构

根据北京市人民政府 2021 年政府工作报告，全市地区生产总值超过 4 万亿元、同比增长 8.5%，居民消费价格上涨 1.1%，居民人均可支配收入实际增长 8%，经济结构和质量持续优化提升，人均地区生产总值和全员劳动生产率保持全国第

一。全市实际利用外资超过 150 亿美元，新设外资企业增长超过 50%，货物进出口规模创历史新高。



数据来源：北京市统计局

图 2-5 北京市人均可支配收入

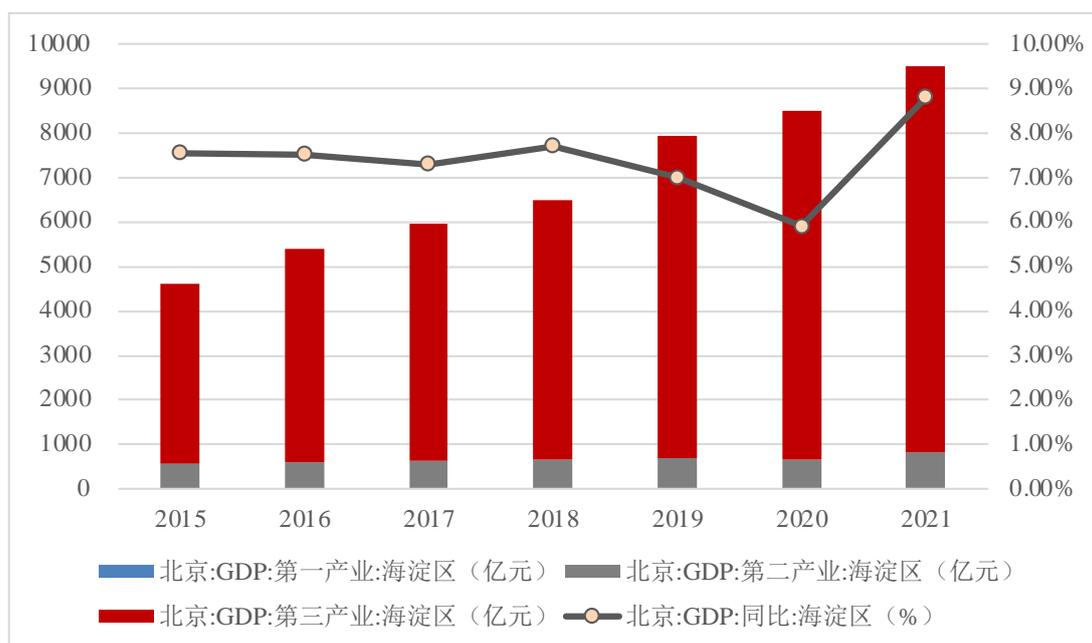
近年来，北京市持续推进产业结构持续优化，新业态不断壮大，已形成涵盖基础软件、应用软件、信息技术服务、互联网信息服务、嵌入式软件等领域的完整产业链，成为全国创新创业最活跃、软件信息服务产品体系最完整的城市。云计算、大数据、人工智能等新兴领域规模迅速超过千亿元；工业互联网、网络安全和信创、北斗导航与位置服务、信息消费等领域规模不断壮大，新业态成为全行业面向新技术潮流转型的发动机。

(b) 海淀区

海淀区位于北京市主城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，总面积 431 平方千米。

根据《海淀区 2021 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展计划的报告》，2021 年海淀区全区地区生产总值实现 9,501.7 亿元，

同比增长 8.8%。工业发展势头良好，2021 年全年全区规模以上工业企业累计实现工业总产值 3,162.9 亿元，同比增长 29.8%，两年平均增长 18.9%。服务业增长稳中有进，1-11 月全区规模以上第三产业实现收入 32,857.6 亿元，同比增长 14.2%。园区企业发展势头强劲，1-11 月，规模以上高新技术企业累计实现总收入 30,635.5 亿元，同比增长 24.9%。财政收入持续增长，全年区级一般公共预算收入完成 490.2 亿元，同比增长 8%。居民收入稳步增加，2021 年全年全区居民人均可支配收入实现 9.3 万元，同比增长 7.8%。



数据来源：北京市统计局

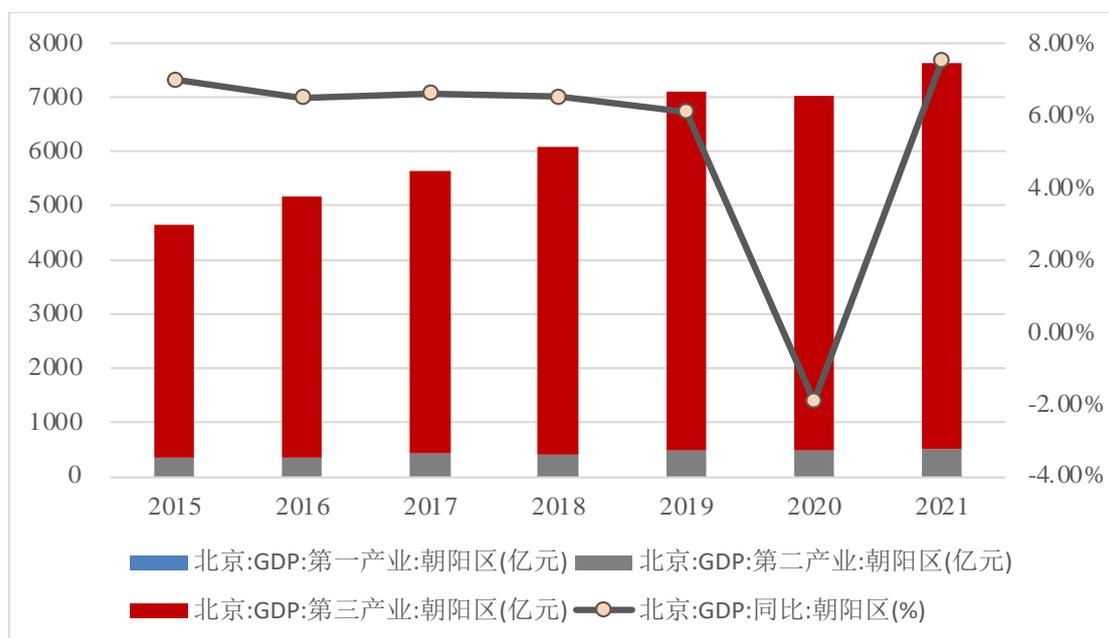
图 2-6 北京市海淀区 GDP 及产业结构

(c) 朝阳区

朝阳区，位于北京市主城区中南部，北接顺义区、昌平区，东与通州区接壤，南连丰台区、大兴区，西同海淀区、东城区、西城区毗邻，总面积 470.8 平方千米。

根据《朝阳区 2021 年国民经济和社会发展统计公报》，2021 年朝阳区全区地区生产总值实现 7,617.8 亿元，同比增长 7.5%。其中，第一产业增加值 2.8 亿元，增长 9.3%；第二产业增加值 522.5 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值 7,092.5 亿元，增长 7.8%。全年 CBD 功能区完成投资比上年增长 14.5%，限额以上批发

和零售业实现收入 13,991.6 亿元，增长 25.4%；规模以上金融业实现收入 3,701.0 亿元，增长 4.9%。全年完成区级一般公共预算收入 543.4 亿元，比上年增长 6.4%。2021 年居民人均可支配收入为 8.48 万元，同比增长 7.7%。



数据来源：北京市统计局

图 2-7 北京市朝阳区 GDP 及产业结构

2) 区域经济发展趋势

(a) 北京市

根据《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2035 年，北京市经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，实现地区生产总值比 2020 年翻一番，全员劳动生产率 45 万元/人左右，人均地区生产总值达到 32 万元以上，城市综合竞争力位居世界前列。推动京津冀世界级城市群构架基本形成，“一核”辐射带动作用明显增强，城市副中心初步建成国际一流的和谐宜居现代化城区。具有首都特点的现代化经济体系基本形成，劳动生产率和地均产出率持续提高。数字经济成为发展新动能，数字经济增加值年均增长 7.5% 左右。战略性新兴产业、未来产业持续壮大，服务业优势进一步巩固，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡。城乡区域发展更加均衡，城乡融合发展指数达到 90% 以上。重要领域和关键环节改革取得更大突破，开放型经济发展迈上新台阶。生态文明明显提升。绿色发展理念深入人心，

绿色民生福祉明显提升。实现更加充分更高质量就业，城镇调查失业率控制在5%以内，居民人均可支配收入增长与经济增长基本同步，劳动报酬提高与劳动生产率提高基本同步，分配结构明显改善，中等收入群体持续扩大。

北京市第十三次党代会大会报告提出，加快形成国际科技创新中心方面，将着眼更好服务创新驱动发展等重大国家战略，努力建设成为世界主要科学中心和创新高地。2021年，北京战略性新兴产业实现增加值9,961.6亿元，占地区生产总值的24.7%。尤其是注重服务创新型中小企业主的北京证券交易所也于2021年正式开市，进一步拓宽了北京科研优势向产业优势转化的路径。北京将继续巩固完善高精尖产业格局。瞄准高端、智能绿色方向，积极发展先进制造业，擦亮“北京智造”品牌。增强集成电路、医药健康、氢能等产业带动作用，壮大新能源汽车、智能装备制造等优势产业。围绕光电子、生命科学、低碳技术等领域前瞻布局未来产业。

(b) 海淀区

根据《北京市海淀区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到2025年，经济实现平稳增长，数字经济成为发展新动能，高能级未来产业蓬勃成长，高品质服务业辐射效应大幅提升，以创新引领的现代化经济体系基本形成，培育出一批具有技术主导权和全球竞争力的创新型产业集群，经济发展质量效益显著提升。到2025年，地区生产总值突破1万亿元，人均地区生产总值达到36万元，劳动生产率突破38万元/人。居民收入和生活水平持续改善，中等收入群体持续扩大，城乡差距、南北差距明显缩小；文化科技融合发展新动力全面彰显，社会文明程度显著提高；基本公共服务优质化均等化水平稳步提高，建成现代化教育强区和全国健康促进区，多层次社会保障体系更加健全，人民生命安全和身体健康得到有力保障，人民生活更方便、更舒心、更美好、更安全。

海淀区作为中心城区重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。按照《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，海淀区将着力优化住房供应体系，实现全区职住平衡，突出住房居住功能，坚持保障和改善民生，满足合理住房需求，实现住有所居。健全“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，完善

政府保障和市场配置相结合的住房供应体系，以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多元化住房需求。多主体共同参与，积极探索多种住房供应类型，大力发展租赁市场，促进住房市场持续健康发展。到 2035 年海淀区要基本实现住房供需平衡、结构合理、无明显职住矛盾、居住环境质量改善、社区治理水平提升的总目标。以强化高端创新功能为导向，打造国内一流、国际知名的国际创新创业人才聚集区。

(c) 朝阳区

根据《北京市朝阳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，锚定 2035 年远景目标，综合考虑未来发展趋势和条件，经济保持平稳健康发展，地区生产总值年均增速达到 5% 左右，人均、地均产出持续提高。现代服务业蓬勃发展，数字经济成为发展新动能，战略性新兴产业、未来产业持续壮大，产业核心竞争力明显增强。“两区”建设取得突破性进展，率先探索形成制度型开放新优势。空间布局更加科学合理、疏密有度，重点功能区全球影响力、辐射力明显提升。实现更加充分更高质量就业，居民收入增长和经济增长速度基本同步，健康朝阳建设全面推进，公共卫生和医疗服务能力进一步加强。教育、社保、住房、养老、文化、体育等公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化达到新水平。人民群众“七有”要求得到更高标准落实，“五性”需求得到更高水平满足，民生福祉实现新提升。

朝阳区是北京市快速发展的一个城区。按照《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》，朝阳区要完善租购并举的住房体系，优化职住结构和布局，促进职住均衡发展，大力推进老旧小区整治改造，构建匹配需求、优质均衡的公共服务体系。对于优化住房体系方面，规划指出要加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，完善住房保障和住房市场两大体系。以人民为中心，努力实现住有所居。根据城市空间结构，结合产业分布、道路交通、公共配套等因素进行居住用地布局。新增居住用地优先在轨道站点周边选址，培育就业功能，提高教育、医疗、养老等公共服务水平。同时，要建设和完善居住用地周边公共服务设施、道路交通与市政基础设施。到 2035 年朝阳区要实现住房供需基本平衡，结构合理，居住环境品质优良，社区治理水平提升的总体目标。

(2) 目标基础设施资产运营相关的客群分析

文龙家园项目及熙悦尚郡项目承租人，为符合公租房申请条件的租户。根据《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），符合下列条件之一的，可以申请公共租赁住房：

1) 廉租住房、经济适用住房和限价商品住房轮候家庭。

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

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

3) 外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，有稳定收入，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或参加社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

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

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

文龙家园项目及熙悦尚郡项目承租人情况如下：

(a) 文龙家园项目

截至 2022 年 3 月 31 日，文龙家园项目可出租房间数为 1,396 间，总可出租面积为 76,564.72 平方米；已出租 1,326 间，已出租面积为 72,614.41 平方米，出租率为 94.8%。

文龙家园项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配为主。截至 2022 年 3 月 31 日，公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租 1,004 间，占比为 75.72%；单位趸租租户 322 间，占比为 24.28%，趸租单位类型包括各类企事业单位等。

本项目不存在原始权益人及关联方内部承租的情况。

(b) 熙悦尚郡项目

截至 2022 年 3 月 31 日，熙悦尚郡项目可出租房间数为 772 间，总可出租面积为 36,231.58 平方米；已出租 727 间，已出租面积为 34,158.22 平方米，出租率为 94.3%。

熙悦尚郡项目的租户均为公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租，无单位趸租租户。本项目不存在原始权益人及关联方内部承租的情况。

(五) 目标基础设施资产合规情况

基础设施项目符合国家相关政策要求，同时根据法律顾问出具的法律意见书并经财务顾问适当核查，文龙家园项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行项目审批、规划、环评、施工、竣工验收等固定资产投资管理的基本手续；熙悦尚郡项目已通过竣工验收，工程建设质量及安全标准符合主管部门的相关要求，已履行项目审批、规划、环评、施工、竣工验收等固定资产投资管理的基本手续。

1. 项目符合宏观管理政策要求情况

(1) 符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展规划、有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

1) 国家重大战略、国家宏观调控政策

在国家层面，2015 年 1 月 6 日，住房和城乡建设部即发布了《住房和城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，提出加快推进住房租赁市场发展。2016 年 5 月 17 日，国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，提出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场。2017 年 8 月 21 日，国土资源部、住房城乡建设部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，提出根据地方自愿，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。2021 年 7 月 2 日，国务院办公厅下发了《关于加快

发展保障性租赁住房的意见》，旨在从基础制度、土地、审批、资金、金融、以及税收政策等几大方面支持保障性租赁住房的发展。

2021年6月29日，国家发改委发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》，明确将保障性租赁住房纳入基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目为位于北京市海淀区、朝阳区的公租房项目，是北京市住房保障体系中的重要组成部分，符合推进、培育、发展租赁住房市场国家重大战略和宏观调控政策。

2) 国民经济和社会发展规划

《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，“加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题”。

2021年12月28日，国家发改委印发《“十四五”公共服务规划》，指出“积极推动改善住房条件。人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题”。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目作为公租房项目，符合国民经济和社会发展的总体规划。

3) 有关专项规划和区域规划（实施方案）

在北京市层面，2017年9月29日，北京市政府印发《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，指出“加强保障性住房建设，提升基本居住需求保障水平”，“未来5年新供应住房中，产权类住房约占70%，租赁类住房约占30%；产权类住房中，商品住房约占70%，保障性住房约占30%”。

2022年3月17日，北京市政府印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施

方案》，指出“突出住房的民生属性，加快发展保障性租赁住房，建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步提高住房保障水平。坚持规划引领，依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房，引导产城人融合，促进职住平衡”。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目为位于北京市海淀区、朝阳区的公租房项目，符合有关专项规划和区域规划。

（2）符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

根据国家发展改革委于2019年10月30日发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》，“保障性住房建设和管理”、“租赁住房建设、运营和管理”均作为“其他服务业”被纳入“鼓励类”的产业目录中。

文龙家园项目、熙悦尚郡项目作为公租房项目，符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

2. 目标基础设施资产法律权属及权利限制情况

（1）文龙家园项目

根据北京市住房保障办公室于2011年10月19日出具的《关于清河小营项目D1地块配建公共租赁住房回购工作的通知》（京住发字[2011]113号），清河小营项目D1地块配建公共租赁住房应由北京保障房中心作为收购主体，北京保障房中心应与北京城建兴华地产有限公司（以下简称“城建兴华”）签订收购协议，并报北京市住房保障办备案。根据北京市住房保障工作领导小组办公室于2012年2月6日作出的《北京市保障性住房建设投资中心领导小组第二次会议纪要（第4期）》，北京市住房保障工作领导小组同意利用北京保障房中心注册资本金和外部融资进行储备房源收购，包括清河小营D1公租房项目。

据此，北京保障房中心与城建兴华于2012年4月18日签订《北京市保障性住房期房收购协议》（合同编号：HDS003），由北京保障房中心向城建兴华收购海淀区清河小营二类居住D1地块公共租赁住房，房屋共1,396套。根据北京保障

房中心与城建兴华于2015年7月23日签订的《海淀区清河小营二类居住D1地块公共租赁住房（文龙家园一里）项目收购价款结算协议书》以及于2017年3月30日签订的《〈项目收购价款结算协议书〉补充协议》（合同编号：201703118），经公安部门命名后，项目坐落为海淀区文龙家园一里1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼，实测建筑面积为76,564.72平方米，结算收购价款为人民币489,135,245元。根据北京保障房中心提供的《交通银行结算业务申请书》（编号：AB41299361）、《北京银行电汇凭证》（NO.10169475）、《北京银行电汇凭证》（NO.11760708）、《北京银行电汇凭证》（NO.14294461）、《北京银行客户回单》（编号：100012017120800022953）及17份《北京市地方税务局通用机打发票》并经北京保障房中心确认，前述收购价款已支付完毕。

根据北京市海淀区地方税务局第二税务所于2017年6月7日出具的《纳税人减免税备案登记表》及《税务事项通知书》（京地税海二税通[2017]2858号），北京保障房中心收购文龙家园项目免征契税。

根据北京保障房中心于2017年10月26日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》、北京市海淀区不动产登记事务中心于2022年3月22日出具的《不动产登记簿》和于2022年4月21日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（以下合称“《文龙家园不动产查询结果一》”）及北京保障房中心的确认，资产划转前，文龙家园项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为北京保障房中心。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将文龙家园项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并就文龙家园项目办理不动产转移登记手续。根据项目公司于2022年7月19日、2022年7月20日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》和于2022年7月22日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（以下合称“《文龙家园不动产查询结果二》”，与《文龙家园不动产查询结果一》合称“《文龙家园不动产查询结果》”），截至2022年7月22日，文龙家园项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。

根据文龙家园项目对应的《不动产权证书》《文龙家园不动产查询结果》及北京保障房中心和项目公司的确认，截至2022年7月22日，文龙家园项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

（2）熙悦尚郡项目

根据北京市住房保障办公室于2015年12月1日出具的《关于朝阳区高井2号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目公共租赁住房回购工作的通知》（京住发字[2015]133号），北京市住房保障办公室授权北京保障房中心对朝阳区高井2号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目公共租赁住房予以回购，北京保障房中心应与北京首开仁信置业有限公司（以下简称“首开仁信”）签署相应回购协议并报北京市住房保障办公室备案。

北京保障房中心与首开仁信于2015年11月27日签订《北京市保障性住房收购合同》（合同编号：TR-CY-S-017-201511-00645-00），北京保障房中心向首开仁信收购坐落于朝阳区朝阳北路与东五环交叉口西南侧，东至大黄庄路，南至星牌建材制品总厂，西至规划平房西路、北至朝阳北路项目的1、2号楼（规划设计楼号，最终以公安行政管理部门审核的楼栋、门牌、房号为准），房屋共772套。根据北京保障房中心与首开仁信分别于2015年12月3日、2017年11月27日和2017年12月14日签订的《北京市保障性住房收购合同补充协议》（合同编号：TR-CY-S-017-201511-00645-01）、《实测面积收购价款结算协议书》（合同编号：201711503）和《北京市保障性住房收购合同补充协议二》（合同编号：201712531），经公安部门命名后，项目坐落为朝阳区朝阳北路82号院1号楼、2号楼，实测建筑面积共计36,231.58平方米，收购价款总额最终确定为人民币234,787,389.99元。

根据前述协议、北京保障房中心提供的《北京银行客户回单》（编号：100012015121500018178）、《北京银行客户回单》（编号：100012017122500022286）、《北京银行客户回单》（编号：1000120190315E9004674）、编号为1100120191213E9004772的回单及相关发票，并经北京保障房中心确认，截至尽调基准日，北京保障房中心已按照协议约定支付收购价款人民币232,079,117.49元，剩余未支付款项人民币2,708,272.50元为北京保障房中心从总收购价款中扣减的工程及住宅质量保修金，待协议约定的期限届至且双方对已发生的工程及住

宅质量保修费用进行结算抵扣后支付。

根据国家税务局北京市朝阳区税务局第三税务所于2018年10月11日出具的《税务事项通知书》（京朝三税通[2018]585号）、《纳税人减免税备案登记表》及《北京市保障性住房建设投资中心土地权属变更免征契税明细表》，北京保障房中心收购熙悦尚郡项目免征契税。

根据北京保障房中心于2019年2月2日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》和于2022年5月23日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（以下合称“《熙悦尚郡不动产查询结果一》”）及北京保障房中心的确认，资产划转前，熙悦尚郡项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为北京保障房中心。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将熙悦尚郡项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并就熙悦尚郡项目办理不动产转移登记手续。根据项目公司于2022年7月15日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》和于2022年7月22日通过北京市不动产登记领域网上办事服务平台公开查询取得的《不动产登记信息查询结果告知单》（以下合称“《熙悦尚郡不动产查询结果二》”），与《熙悦尚郡不动产查询结果一》合称“《熙悦尚郡不动产查询结果》”），截至2022年7月22日，熙悦尚郡项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。

根据熙悦尚郡项目对应的《不动产权证书》《熙悦尚郡不动产查询结果》及北京保障房中心和项目公司的确认，截至2022年7月22日，熙悦尚郡项目不存在抵押、查封等权利限制情况。

（3）应收租金

根据北京保障房中心提供的报告时间为2022年4月13日的《企业信用报告》及北京保障房中心和项目公司的确认，并经项目律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/>），截至尽调基准日，基础设施项目项下的应收租金等未设定质押等权利限制。

3. 目标基础设施资产固定资产投资管理手续情况

(1) 文龙家园项目

1) 用地手续

根据城建兴华与北京市国土资源局于2010年10月22日签署的编号为京地出[合]字(2010)第0325号的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议,北京市国土资源局将海淀区小营D1地块和C6-C8地块的土地使用权一并出让给城建兴华,出让方式为招标,出让宗地规划用途为住宅、商业、办公(公共服务设施)、地下车库、地下仓储。根据北京保障房中心提供的支付凭证并经北京保障房中心书面确认,该《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议项下政府土地收益人民币77,483.2804万元已按照协议约定支付完毕。根据北京保障房中心书面确认,《土地开发建设补偿协议》项下土地开发建设补偿费人民币218,270万元已按照协议约定支付完毕。

2010年12月20日,北京市规划委员会向城建兴华颁发了编号为“地字第110108201000031号,2010规(海)地字0022号”的《建设用地规划许可证》。

2011年8月31日,城建兴华取得编号为“京海国用(2011出)第5360号”的《国有土地使用证》。

综上,城建兴华已经就文龙家园项目履行了相应用地手续。

2) 立项、规划、环评、施工许可、竣工验收手续

经审查,城建兴华作为建设单位就文龙家园项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续:

表 2-22: 文龙家园项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目核准	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	京发改[2010]2054号	《关于海淀区小营二类居住及商业金融(配建公共租赁住房)项目核准的批复》
2	建设工程规划许可	北京市规划委员会	2012规(海)建字0013号	《建设工程规划许可证》

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
3	环评批复	北京市环境保护局	京环审[2012]48号	《关于海淀区小营二类居住及商业金融项目环境影响报告书的批复》
4	节能审查	北京市海淀区发展和改革委员会	海发改能评[2010]20号	《关于海淀区小营二类居住及商业金融项目节能专篇审查意见》
5	人防设计审查	北京市民防局	2011京防规意字265号	《人防工程建设规划设计条件意见书》
6	施工许可	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	[2012]施[海]建字0039号; [2012]施[海]建字0048号	《建筑工程施工许可证》
7	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2014规(海)竣字0011号	《建设工程规划核验(验收)意见》
8	消防验收	北京市海淀区公安消防支队	京公(海)消验[2014]第0277号	《建设工程消防验收意见书》
9	环保验收	北京市海淀区生态环境局	/	《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》
10	节能验收	/	201312115; 201312116; 201312117; 201312118; 201312119	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
11	人防验收	北京市海淀区民防局	(2014)海防竣备字005号	《人防工程竣工验收备案通知单》
12	竣工验收备案	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	0539海竣2014(建)0062号; 0547海竣2014(建)0070号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

(2) 熙悦尚郡项目

1) 用地手续

根据首开仁信与北京市国土资源局于2013年11月14日签署的编号为京地出[合]字(2013)第0356号的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议,北京市国土资源局将坐落于北京市朝阳区朝阳北路与东五环交叉口西南侧,南至星牌建材制品总厂,西至规划平房西路,北至朝阳北路的地块的使用权出让给首开仁信,出让方式为招标,出让宗地规划用途为住宅、商业、办公(公共服务设施)、地下仓储、地下车库;该宗地配建公共租赁住房的建筑规模为73,556平方米。根据北京保障房中心提供的支付凭证并经北京保障房中心书面确认,该《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议项下政府土地收益人民币11,535.4518万元已按照《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议支付完毕。根据北京保障房中心的书面确认,《土地开发建设补偿协议》项下土地开发建设补偿费人民币58,363.88万元已按照协议约定支付完毕。

2014年2月28日,北京市规划委员会向首开仁信颁发了编号为“地字第110105201400008号,2014规(朝)地字0007号”的《建设用地规划许可证》。

2014年6月12日,首开仁信取得编号为“京朝国用(2014出)第00280号”的《国有土地使用证》。

综上,首开仁信已就熙悦尚郡项目履行了相应用地手续。

2) 立项、规划、环评、施工许可、竣工验收手续

经审查,首开仁信作为建设单位就熙悦尚郡项目的立项、规划、环评、施工许可、竣工验收办理了如下手续:

表2-23: 熙悦尚郡项目立项、规划、环评、施工许可、竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	项目核准	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	京发改[2014]99号	《关于朝阳区高井2号地保障性住房用地(配建商品房及公建)项目核准的批复》
2	建设工程规划许可	北京市规划委员会	2014规(朝)建字0047号	《建设工程规划许可证》

3	环评批复	北京市环境保护局	京环审[2015]229号	《关于朝阳区高井2号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目环境影响报告书的批复》
4	节能审查	北京市朝阳区发展和改革委员会	京（朝阳）发改（节能登记）[2014]7号	《北京市固定资产投资项目节能登记表》
5	人防施工图备案	北京市民防局	（2014）京防施备字0191号	《人防工程施工图备案通知单》
6	施工许可	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	[2014]施[朝]建字0247号	《建筑工程施工许可证》
7	建设工程规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会	2017规（朝）竣字0057号	《建设工程规划核验（验收）意见》
8	消防验收	北京市朝阳区公安消防支队	朝公消验字[2017]第0369号	《建设工程消防验收意见书》
9	环保验收	北京市朝阳区生态环境局	/	《建设项目自主验收资料接收回执》
10	节能验收	/	京建节朝2017000097号； 京建节朝2017000098号	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
11	人防验收	北京市民防局	2018京防（朝）竣备字0019号	《人防工程竣工验收备案通知单》
12	竣工验收备案	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	0648朝竣2017（建）0154号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》

4. 工程建设质量及安全标准

经财务顾问适当核查，承建主体已就公租房建设和验收履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，符合相关要求。

5. 竣工验收情况

（1）文龙家园项目

截至尽调基准日，文龙家园项目已按照相关要求取得了以下竣工验收手续：

表 2-24：文龙家园项目竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设工程规划验收	北京市规划委员会	2014规（海）竣字0011号	《建设工程规划核验（验收）意见》
2	消防验收	北京市海淀区公安消防支队	京公（海）消验[2014]第0277号	《建设工程消防验收意见书》
3	节能验收	/	201312115; 201312116; 201312117; 201312118; 201312119	《北京市民用建筑节能专项验收备案登记表》
4	人防验收	北京市海淀区人防局	（2014）海防竣备字005号	《人防工程竣工验收备案通知单》
5	竣工验收备案	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	0539海竣2014（建）0062号； 0547海竣2014（建）0070号	《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表》
6	环保验收	北京市海淀区生态环境局	/	《北京市海淀区生态环境局接收企业自主验收材料受理书》

（2）熙悦尚郡项目

截至尽调基准日，熙悦尚郡项目已按照相关要求取得了以下竣工验收手续：

表 2-25：熙悦尚郡项目竣工验收情况

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	建设工程规划验收	北京市规划和国土资源管理委员会	2017规（朝）竣字0057号	《建设工程规划核验（验收）意见》
2	消防验收	北京市朝阳区公安消防支队	朝公消验字[2017]第0369号	《建设工程消防验收意见书》

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
3	节能验收	/	京建节朝 2017000097号; 京建节朝 2017000098号	《北京市民用建筑节能专项 验收备案登记表》
4	人防验收	北京市朝阳区 民防局	2018京防(朝)竣 备字0019号	《人防工程竣工验收备案通 知单》
5	竣工验收备 案	北京市朝阳区 住房和城乡建设委员会	0648朝竣2017 (建)0154号	《北京市房屋建筑和市政基 础设施工程竣工验收备案 表》
6	环保验收	北京市朝阳区 生态环境局	/	《建设项目自主验收资料接 收回执》

综上，文龙家园和熙悦尚郡项目均已合法合规取得立项审批、规划、用地及征地许可、环评批复、施工许可及竣工验收等相关重要手续。

6. 安全生产、环境保护及是否符合城市规划要求的情况

安全生产：文龙家园和熙悦尚郡项目的施工设计文件均在依法经审批后使用。经财务顾问适当核查，在文龙家园和熙悦尚郡项目建设过程中和运营过程中，未发生过任何与安全生产相关的生产事故，亦未因安全生产相关的事项受到主管部门的行政处罚。

环境保护：根据环评批复的内容，文龙家园和熙悦尚郡项目在开工建设前，均已取得环保主管部门对于建设工程环境评价的同意批复。

根据北京市环境保护局对文龙家园项目出具的编号为京环审[2012]48 号的《关于海淀区小营二类居住及商业金融项目环境影响报告书的批复》，及对熙悦尚郡项目出具的编号为京环审[2015]229 号的《关于朝阳区高井 2 号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目环境影响报告书的批复》，从环保角度分析，同意建设单位按环境影响报告书所列建设项目方案及拟采用的环保措施进行建设。

根据北京市海淀区生态环境局对文龙家园项目出具的《北京市海淀区生态环

境局接收企业自主验收材料受理书》以及北京市朝阳区生态环境局对熙悦尚郡项目出具的《建设项目自主验收资料接收回执》，文龙家园和熙悦尚郡项目已完成环评受理验收。

根据上述文件，文龙家园和熙悦尚郡项目均已完成项目建设前的环境保护评价报批手续及项目建设后的环保竣工验收手续，符合环境保护要求。

城市规划：根据文龙家园项目规划许可和用地许可的内容，以及熙悦尚郡项目规划许可和用地许可的内容，文龙家园和熙悦尚郡项目均符合城市规划要求。

7. 潜在外部影响因素分析

截至尽调基准日，项目公司持有的基础设施项目，即文龙家园、熙悦尚郡公租房资产，不存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保等因素的影响。

截至尽调基准日，根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查，未发现项目公司持有的基础设施项目，即文龙家园、熙悦尚郡公租房资产涉及其他正在进行中诉讼、仲裁或执行情况。

(六) 目标基础设施资产的使用状态

1. 目标基础设施资产用地性质、所处区位和建设规划

表 2-26: 基础设施项目用地情况

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让(转让)方
文龙家园项目									
1	国有建设用地使用权	京(2022)海不动产权第0028780号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	海淀区文龙家园一里1号楼	住宅(公共租赁住房)/住宅	共同共有宗地面积58,020.11平方米	国有建设用地使用权: 2080-10-21止	出让	北京市国土资源局

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让(转让)方
2	国有建设用地使用权	京(2022)海不动产权第0028431号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	海淀区文龙家园一里2号楼	住宅(公共租赁住房)/住宅	共同共有宗地面积 58,020.11平方米	国有建设用地使用权: 2080-10-21止	出让	北京市国土资源局
3	国有建设用地使用权	京(2022)海不动产权第0028790号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	海淀区文龙家园一里3号楼	住宅(公共租赁住房)/住宅	共同共有宗地面积 58,020.11平方米	国有建设用地使用权: 2080-10-21止	出让	北京市国土资源局
4	国有建设用地使用权	京(2022)海不动产权第0028801号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	海淀区文龙家园一里6号楼	住宅(公共租赁住房)/住宅	共同共有宗地面积 58,020.11平方米	国有建设用地使用权: 2080-10-21止	出让	北京市国土资源局
5	国有建设用地使用权	京(2022)海不动产权第0028773号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	海淀区文龙家园一里8号楼	住宅(公共租赁住房)/住宅	共同共有宗地面积 58,020.11平方米	国有建设用地使用权: 2080-10-21止	出让	北京市国土资源局
熙悦尚郡项目									
6	国有建设用地使用权	京(2022)朝不动产权第0049840号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	朝阳区朝阳北路82号院1号楼1层1单元101等[448]套	城镇住宅用地/住宅	共有宗地面积: 13,249.48平方米	国有建设用地使用权: 2013-11-15起 2083-11-14止	出让	北京市国土资源局

序号	国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让(转让)方
7	国有建设用地使用权	京(2022)朝不动产权第0049858号	北京燕保宜居住房租赁有限公司	朝阳区朝阳北路82号院2号楼1层1单元101等[324]套	城镇住宅用地/住宅	共有宗地面积: 13,249.48平方米	国有建设用地使用权: 2013-11-15起 2083-11-14止	出让	北京市国土资源局
合计	/	/	/	/	/	71,269.59平方米	/	/	/

截至尽调基准日，项目公司合法拥有目标基础设施资产产权。

2. 目标基础设施资产使用状况

文龙家园项目坐落于海淀区文龙家园一里，使用年限为2080年10月21日止，剩余年限约58年；熙悦尚郡项目坐落于朝阳区朝阳北路82号院，使用年限为2013年11月15日起至2083年11月14日止，剩余年限约61年。

3. 保险购买、承保范围和保险金额情况

北京保障房中心已经为基础设施项目文龙家园和熙悦尚郡项目购买了财产一切险和公众责任险，保险期限为2022年4月29日至2023年4月28日。

表 2-27: 基础设施项目投保情况

保险类别	项目名称	保险金额	保险期限
财产一切险	文龙家园项目	保险金额 499,938,651.25 元 (免赔额: 1、地震、海啸每次事故免赔额为人民币 40 万元, 或损失金额的 5%, 以高者为准; 2、其他事故: 每次事故人民币 0 元 一次事故中多项财产同时遭受损失, 免赔计	2022.4.29— 2023.4.28

保险类别	项目名称	保险金额	保险期限
		算以高者为准)	
	熙悦尚郡项目	保险金额 256,314,190.12 元 (免赔额: 1、地震、海啸每次事故免赔额为人民币 40 万元, 或损失金额的 5%, 以高者为准; 2、其他事故: 每次事故人民币 0 元 一次事故中多项财产同时遭受损失, 免赔计算以高者为准)	2022.4.29— 2023.4.28
公众责任险	文龙家园项目; 熙悦尚郡项目	累计赔偿限额为人民币 5,000 万元, 每次事故赔偿限额为人民币 500 万元	2022.4.29— 2023.4.28

4. 目标基础设施资产各项设施设备现状

目标基础设施资产主要是房屋及配套设备, 资产运营状况均良好。

文龙家园项目坐落于海淀区文龙家园一里, 资产范围为东至后屯东路、南至世华龙樾、西至后屯路、北至西小口路, 建筑面积 76,564.72 平方米, 项目于 2014 年建成, 并于 2015 年投入运营。项目包含 5 栋租赁住房, 其中 1 号楼及 3 号楼为地上 21 层, 每栋楼含有 3 个单元; 2 号楼为地上 21 层, 含有 4 个单元; 6 号楼及 8 号楼为地上 19 层, 每栋楼含有 2 个单元。项目共有可出租房间 1,396 间, 其中中套型 836 间为一居室, 大套型 560 间为两居室。

表 2-28: 文龙家园项目设施设备现状

项目	内容
装修情况	
外装修	外墙防火保温材料
内装修	公共区域: 内墙墙面漆, 地面水泥砂浆 房间内区域: 厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆, 地面防滑地砖
房间内配套	家具: 马桶、洗手池、洗菜池、橱柜 家电: 热水器、燃气灶、抽油烟机
配套设施	
-	每个单元配有 2 部电梯, 共计 28 部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施

熙悦尚郡项目坐落于朝阳区朝阳北路 82 号院, 资产范围为东至绿地、南至

北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）、西至富华家园，北至朝阳北路，建筑面积 36,231.58 平方米，项目于 2017 年建成，并于 2018 年投入运营。项目包含 2 栋租赁住房，其中 1 号楼为地上 28 层，含有 2 个单元，2 号楼为地上 27 层，含有 2 个单元。项目共有可出租房间 772 间，其中小套型 554 间为零居室或一居室，中套型 112 间为两居室，大套型 106 间为两居室。

表 2-29：熙悦尚郡项目设施设备现状

项目	内容
装修情况	
外装修	外墙防火保温材料
内装修	公共区域：内墙墙面漆，地面水泥砂浆 房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地砖
房间内配套	家具：马桶、洗手池、洗菜池、橱柜 家电：热水器、燃气灶、抽油烟机
配套设施	
-	每个单元配有 2 部电梯，共计 8 部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24 小时监控及消防安保系统等设备设施

5. 目标基础设施资产维修保养及定期、不定期改造需求或规划等

根据北京保障房中心出具的说明，文龙家园与熙悦尚郡项目自运营以来设施状态良好。基础设施基金发行后，根据《运营管理协议》约定，基金管理人将聘请委托外部管理机构组织开展，并监督协调对基础设施项目进行的所有修整、改造（包括全部维修事项），以保持基础设施项目处于良好的运营状态。

（七）目标基础设施资产现金流的真实性

1. 目标基础设施资产现金流的真实性

目标基础设施资产现金流主要来源于公租房租赁业务收取的租金。根据法律顾问出具的法律意见，目标基础设施资产现金流的产生基于真实、合法的经营活

2. 租约合法有效性

根据法律顾问出具的法律意见书，截至 2022 年 3 月 31 日，就基础设施项目，共计 2,053 间房屋处于在租状态，其中文龙家园项目在租 1,326 间（公开配

租租赁 1,004 间，趸租租赁 322 间)；熙悦尚郡项目在租 727 间。经核查按照适当合理标准抽取的租赁合同，未发现该等租赁合同的条款内容存在违反适用法律、行政法规的强制性规定的情况，具有合法性。

基础设施项目原由北京保障房中心持有并对外签署租赁合同。在北京保障房中心将基础设施项目无偿划转至项目公司后，根据相关法律法规及原始权益人与项目公司签署的协议约定，原租赁合同项下租金收取等权利义务由项目公司享有。无偿划转后新租户、原有租户续租等新签署租赁合同由项目公司与租户直接签订。

3. 价格或收费标准是否符合相关规定

就文龙家园项目，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函[2019]173 号），租金标准为 52 元/平方米/月，自 2019 年 6 月 10 日起实施。截至尽职调查基准日，文龙家园项目的平均签约租金为 52 元/平方米/月。就熙悦尚郡项目，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于高井 2 号地公租房项目租金标准的批复》（京建函[2018]279 号），租金标准为 60 元/平方米/月，自 2018 年 7 月 16 日起实施。截至尽职调查基准日，熙悦尚郡项目的平均签约租金为 60 元/平方米/月。

基于以上，财务顾问认为，截至尽职调查基准日，文龙家园项目和熙悦尚郡项目的租金价格已取得北京市住房和城乡建设委员会的批准，收费标准合法、有效。

(八) 目标基础设施资产现金流的实际情况

1. 目标基础设施资产的现金流构成

文龙家园项目及熙悦尚郡项目的主要收入来源为房屋租金收入，主要成本包括职工薪酬、物业费、维修保养费、租赁费、行政办公费、保险费等。

2. 历史现金流情况

基础设施项目近三年及一期的合并口径经营情况如下：

表 2-30: 近三年及一期基础设施项目合并经营情况

类别(单位:万元)	2019年	2020年	2021年	2022年1-3月
营业收入	6,301.83	6,592.49	6,916.71	1,759.28
净利润	1,411.69	1,594.66	1,935.15	568.79
息税摊销折旧前利润 (EBITDA)	5,245.21	5,640.60	6,001.00	1,539.71

注: 息税折旧摊销前利润(EBITDA)=净利润+所得税+利息+折旧+摊销

3. 最近三年及一期历史现金流波动情况及波动原因

基础设施项目近三年及一期现金流整体较为稳定, 未发生大幅波动情况。

4. 现金流的独立性、稳定性

基础设施项目历史平均出租率及平均租金收缴率具体水平如下:

表 2-31: 基础设施项目历史平均出租率及收缴率情况

年份	2022年3月31日	2021年	2020年	2019年
海淀文龙家园项目				
出租率 ⁷	94.8%	92.4%	93.7%	90.0%
朝阳熙悦尚郡项目				
出租率	94.3%	95.2%	94.3%	98.6%

表 2-32: 基础设施项目历史收缴率情况

年份	2021年	2020年	2019年
海淀文龙家园项目			
收缴率 ⁸	98.4%	99.1%	99.2%
朝阳熙悦尚郡项目			
收缴率	99.3%	99.5%	99.8%

基础设施项目的现金流来源于公共租赁住房租户或趸租单位支付的租金, 项目现金流受项目出租率、住建部门批复的租金单价, 以及租户或趸租单位的租金

⁷ 出租率=已出租房屋建筑面积/总可出租房屋建筑面积, 为截至年末/期间末的时点出租率, 下同

⁸ 为该期间租金收入的收缴率, 即某一期间内收到的属于对应期间的租金收入/对应期间的租金收入, 下同

支付情况的影响，文龙家园项目、熙悦尚郡项目主要的现金流来源为个人租户，且租约较长（一般为三年），历史三年项目出租率较高、租金收缴率较高，项目现金流独立性和稳定性较强。

5. 现金流分散度及市场化情况

文龙家园项目的租户以公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租为主。截至 2022 年 3 月 31 日，公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租 1,004 间，占比为 75.72%；单位趸租租户 322 间，占比为 24.28%，趸租单位类型包括各类企事业单位等。本项目不存在原始权益人及关联方内部承租的情况。

熙悦尚郡项目的租户均为公开摇号配租、快速配租及实时配租的个人配租，无单位趸租租户。本项目不存在原始权益人及关联方内部承租的情况。

从现金流的最终来源来看，文龙家园项目、熙悦尚郡项目的主要收入来源于租赁收入，租户主要为个人租户，具有较高的分散性。综上，文龙家园项目、熙悦尚郡项目现金流来源合理分散，现金流集中度风险较低。

综上，项目的现金流来源主要由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

（九）目标基础设施资产现金流的预测

1. 资产未来两年净现金流分派率及项目预测参数设置依据及合理性

本项目未来的净现金流情况主要与运营收入、运营支出、基金层面费用等因素相关。根据戴德梁行就本项目出具的资产评估报告，基金管理人按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、上海证券交易所颁布的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号—审核关注事项（试行）》及中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》的相关要求编制了华夏北京保障房中心公共租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2022 年 9 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度的可供分配金额测算报告，普华永道对可供分配金额测算报告进行审核，并出具了编号为普华永道中天特审字（2022）第 4450 号的《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资

基金 2022 年 9 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度可供分配金额测算报告及审核报告》（以下简称“《可供分配金额测算报告》”）。可供分配金额测算报告是在各种假设基础上编制的，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。

（1） 收入预测

预测期内，本项目营业收入来源为房屋租金收入。

1) 租赁面积计算假设

各标的基础设施项目年度预计可出租面积=各标的基础设施项目总可出租面积×各标的基础设施项目各年度平均出租率。

于预测期间，当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的基础设施项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的基础设施项目年度预计可出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的基础设施项目年度预计可出租面积。

考虑标的基础设施项目为北京市保障性租赁住房，均已稳定运营且出租率呈平稳趋势，基础设施基金在预测出租率时主要是考虑预测期内租约到期情况、各标的基础设施项目历史出租率水平等因素，假设于预测期间各标的基础设施项目各年度平均出租率如下表所示：

表 2-33: 出租率预测

项目	2022 年 9 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
文龙家园公共租赁住房项目	93%	93%
熙悦尚郡公共租赁住房项目	95%	95%

2) 租金单价假设

根据《北京市住房和城乡建设委员会关于调整凯盛家园等 8 个公租房项目租金标准的批复》（京建函[2019]173 号），文龙家园项目现行租金标准为 52 元/平方米/月；根据《北京市住房和城乡建设委员会关于高井 2 号地公租房项目租金标准的批复》（京建函[2018]279 号），熙悦尚郡项目现行租金标准为 60 元/平方

米/月。考虑到调整租金标准需经北京市住房和城乡建设委员会的审核，存在一定的不确定性。于预测期间内，假设标的基础设施项目的租金标准保持不变。

3) 特定假设

假设自 2022 年 8 月 1 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形；

假设标的基础设施项目的租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化；

考虑标的基础设施项目的租金标准、出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式及租赁押金的金额在预测期内不会发生变化。

(2) 费用预测

1) 运营管理服务费

根据基础设施基金与北京保障房中心拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，北京保障房中心将接受基础设施基金管理人委托作为标的基础设施项目的运营管理机构，提供标的基础设施项目的各项运营管理服务并收取运营服务费，运营服务费包括基本服务费和激励服务费。

其中，项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的基本服务管理费用(含对应的增值税)=当期项目公司实收运营收入×相应的基本服务费费率 17%；

项目公司应当支付的相应的标的基础设施项目所对应的年度激励服务费(含对应的增值税)=(项目公司实际运营净收入-项目公司目标运营净收入)×20%。其中，运营净收入=项目公司主营业务收入-当期信用减值损失-除激励服务费(如有)以外的当期营业成本和管理费用+当期折旧及摊销额-税金及附加(如有)-购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。于预测期内，假设标的基础设施项目实际运营净收入与设定的标的基础设施项目目标运营净收入一致，因此假设无需支付激励服务费。

2) 折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：假设原有预计使用寿命及预计

净残值率保持不变；基础设施基金收购项目公司股权构成非同一控制下的企业合并并进行合并对价分摊后对折旧和摊销的影响；假设项目公司在预计基金成立日 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间不存在新购置的资产。

3) 能源费

根据《运营管理服务协议》，空置房屋的取暖费由基础设施基金承担，于预测期间内，文龙家园项目及熙悦尚郡项目分别按照 30 元/平方米及 18 元/平方米计算缴纳。

(3) 税金及附加

基础设施基金的税金及附加主要包括不可抵扣的进项税及增值税附加。

根据《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2019 年第 61 号）及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号），2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，单独核算的公共租赁住房经营业务免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。因此，于预测期间内，标的基础设施项目的运营免征印花税、房产税、增值税及城镇土地使用税等税费。

根据税务相关法规和实务操作，对于专项计划就持有的项目公司债权后从项目公司收取的利息或利息性质的收入适用简易计税办法按 3% 的征收率缴纳增值税及 12% 税率缴纳增值税附加税费。项目公司吸收合并 SPV 后，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。

基础设施基金合并范围内主体印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。于预测期内，印花税主要由 SPV 公司取得专项计划的增资款项及 SPV 公司收购项目公司股权产生，适用税率分别为 0.025% 和 0.05%。

(4) 管理人报酬及托管费

基础设施基金在预测期间内的管理人报酬为基金的固定管理费，基础设施基金的固定基金管理费计算方法如下：

$$H = E \times 0.12\% / \text{当年(当期)天数}$$

H 为每日应计提的固定管理费, E 为计提日前一个估值日的基金资产净值为基数(首个估值日及首个估值日之前, 以基金募集资金规模为基数)。

基础设施基金在预测期内的托管费根据拟签署的《基金合同》约定的费率和计算方式确认, 按日计提, 按年次年支付。基础设施基金的托管费计算公式如下:

$$H = E \times 0.01\% / \text{当年(当期)天数}$$

H 为每日应计提的基金托管费, E 为计提日前一个估值日的基金资产净值(首个估值日及首个估值日之前, 以基金募集资金规模为基数)。

(5) 其他费用

于预测期间, 标的设施项目由北京保障房中心运营管理, 基础设施基金承担的管理费用主要包括基础设施基金合并范围内各主体的专业服务费、管理人员薪酬和保险费等。

(6) 信用减值损失

于预测期间, 基于基础设施项目资产的现有运行状况、项目公司有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预期进行考虑计提。

(7) 所得税费用

于预测期间, 项目公司适用的企业所得税税率为 25%。

基础设施基金于非同一控制下企业合并取得的可辨认净资产于购买日的公允价值高于项目公司净资产账面价值的部分分摊至项目公司的投资性房地产, 基础设施基金根据投资性房地产的计税基础与其购买日公允价值的差额相应确认递延所得税负债, 并于 2022 年 9 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度分别转回 710,132.18 及 2,130,396.54 元。

(8) 应收项目的变动

基础设施基金的应收项目为根据租赁合同约定预测的租户应付租金。根据历史的租金收缴情况, 基础设施基金预测文龙家园项目、熙悦尚郡项目的年度租金收缴率约为 95%。

(9) 应付项目的变动

基础设施基金的应付项目主要包括应付租赁保证金、应付运营管理服务费、应付专业服务费、应付管理人报酬、托管费、应付项目公司管理人员薪酬、保险费及能源费、应交税费。

(10) 资本性支出的预留和使用

表 2-34: 资本性支出的预留和使用

单位: 元

项目	2022 年 9 月 1 日 (预计基金成立日) 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
预留资本性支出期初余额	-	329,075.80
加: 本期/本年预留资本性支出	329,075.80	997,714.66
预留资本性支出期末余额	329,075.80	1,326,790.46

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。基于运营管理机构意见结合基础设施基金管理人的审慎判断,考虑各标的基础设施项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的基础设施项目的物业特定因素,基础设施基金在可供分配金额测算表中对以后期间重大资本性支出金额进行预留,年度预留比例为当期实收现金收入的 1.5%。基础设施基金预计在预测期间内不会实际发生重大资本性支出。

(11) 期末/年末经营性负债余额

基础设施基金在可供分配金额计算中对期末/年末经营性负债余额进行预留,于预测期间包括当期/当年确认的租赁保证金、运营管理服务费、专业服务费、管理人报酬、托管费以及预收租金款等,除预收租金款及租赁保证金外,其他期末/年末经营性负债余额均预计于次年支付。

基于历史期间的应收款项回收情况,基础设施基金预期次年收回的应收租金产生的现金流入可用于偿付上述经营性负债。

表 2-35: 可供分配金额测算表

单位: 元

	2022 年 9 月 1 日 (预计基金成立日) 至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
项目	预测数	预测数

	2022年9月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间	2023年度
一、净利润	6,656,022.57	29,146,363.65
折旧和摊销	7,810,665.61	23,431,996.84
利息支出	-	-
所得税费用	249,081.18	(2,130,396.54)
二、税息折旧及摊销前利润	14,715,769.36	50,447,963.95
三、其他调整		
基础设施基金发行份额募集的资金	1,152,000,000.00	-
收购基础设施项目所支付的现金净额	(1,133,362,280.22)	-
支付的所得税费用	(1,778,693.73)	(91,647.09)
应收项目的变动	(1,154,651.93)	(520,046.15)
应付项目的变动	4,796,344.29	1,136,766.76
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	(2,460,044.11)	-
加：期初/年初现金余额		32,756,443.66
减：本期/本年分配金额	-	(16,564,647.55)
未来合理的相关支出预留		
—预留资本性支出	(329,075.80)	(1,326,790.46)
—预留不可预见费用	(1,150,000.00)	(1,000,000.00)
—期末/年末经营性负债余额	(14,712,720.31)	(15,237,793.83)
四、本期/本年可供分配金额	16,564,647.55	49,600,249.29

表 2-36：预测合并利润表

单位：元

	2022年9月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间	2023年度
项目	预测数	预测数
一、营业总收入	23,121,968.20	69,460,366.78
其中：营业收入	23,093,038.41	69,285,810.01
利息收入	28,929.79	174,556.77
二、营业总成本	(16,216,864.45)	(42,444,399.67)
其中：营业成本	(11,604,656.09)	(34,932,823.98)
税金及附加	(1,323,643.20)	(1,752,440.85)

	2022年9月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间	2023年度
管理人报酬	(460,800.00)	(1,390,387.24)
托管费	(38,400.00)	(115,865.60)
其他费用	(2,789,365.16)	(2,001,428.80)
信用减值损失	-	(2,251,453.20)
三、利润总额	6,905,103.75	27,015,967.11
减：所得税费用	(249,081.18)	2,130,396.54
四、净利润	6,656,022.57	29,146,363.65
五、综合收益总额	6,656,022.57	29,146,363.65

表 2-37: 预测现金流量表

单位：元

	2022年9月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间	2023年度
项目	预测数	预测数
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	21,938,386.48	66,514,310.66
收到其他与经营活动有关的现金	28,929.79	174,556.77
经营活动现金流入小计	21,967,316.27	66,688,867.43
购买商品、接受劳务支付的现金	(1,019,544.69)	(11,539,208.69)
支付给职工以及为职工支付的现金	(166,666.67)	(333,333.33)
支付的各项税费	(3,102,336.92)	(1,844,087.94)
支付其他与经营活动有关的现金	(1,100,000.00)	(1,999,200.00)
经营活动现金流出小计	(5,388,548.28)	(15,715,829.96)
经营活动产生的现金流量净额	16,578,767.99	50,973,037.47
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	(1,133,362,280.22)	-
投资活动现金流出小计	(1,133,362,280.22)	-

	2022年9月1日 (预计基金成立日) 至2022年12月31日止期间	2023年度
投资活动使用的现金流量净额	(1,133,362,280.22)	-
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,152,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,152,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	(16,564,647.55)
支付基金设立日前归属于原始权益人的利润	(2,460,044.11)	-
筹资活动现金流出小计	(2,460,044.11)	(16,564,647.55)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	1,149,539,955.89	(16,564,647.55)
四、现金净增加额	32,756,443.66	34,408,389.92
加: 期初/年初现金余额	-	32,756,443.66
五、期末/年末现金余额	32,756,443.66	67,164,833.58

2. 资产未来资本性支出情况

本项目的资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换、加固及改造。根据原始权益人提供资料,预测期内,假设文龙家园项目、熙悦尚郡项目每年的资本性支出按当年运营收入的1.5%计算,基金发行后至2023年末,假设仅预留资本性支出,并不实际支出。

(十) 目标基础设施资产的重要现金流提供方

根据法律顾问出具的法律意见并经适当核查,目标基础设施资产不存在重要现金流提供方。

(十一) 目标基础设施项目的其他相关情况

1. 基础设施项目具备申报基础设施不动产投资信托基金(REITs)试点条件

经适当核查,并根据法律顾问出具的法律意见书,同时查阅普华永道出具的《关于北京保障房中心有限公司所持有的文龙家园和熙悦尚郡公共租赁住房经

营业务 2019 年度、2020 年度、2021 年度及截至 2022 年 3 月 31 日止三个月期间备考财务报表及审计报告》（编号：普华永道中天特审字（2022）第 4155 号）、《华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 2022 年 9 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度可供分配现金流测算报告及审核报告》（编号：普华永道中天特审字（2022）第 4450 号）、基础设施项目租赁合同台账以及北京市住建委出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》（京建函[2022]194 号），基础设施项目运营模式成熟，具有可持续的市场化收益，具备申报基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点条件。

2. 基础设施项目不涉及地方政府隐性债务

根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查，同时根据北京保障房中心出具的《承诺函》、报告时间为 2022 年 4 月 13 日的《企业信用报告》及普华永道出具的《备考财务报表及审计报告》，截至本财务顾问报告出具日，基础设施项目不存在尚未清偿完毕的银行贷款，不存在融资性负债，不涉及地方政府隐性债务。

3. 基础设施项目收入与政府租金补贴无关

根据《公共租赁住房管理办法》《北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局关于完善公共租赁住房租金补贴政策的通知》（京建法〔2015〕14 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11 号）、《关于公共租赁住房租金补贴申请、审核、发放等有关问题的通知》（京建法〔2012〕10 号）、《北京市住房保障办公室关于确定公租房租金补贴代发银行有关问题的通知》（京住发字〔2012〕109 号）的相关规定，符合《北京市住房和城乡建设委员会关于公共租赁住房租金补贴对象及租金补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2012〕11 号）规定条件的公租房承租人可提出租金补贴申请，由相关区县住房保障管理部门进行审核。对于通过审核的承租人，公租房产权人每月 5 日（含）前在住房保障管理信息系统中确认该等承租人上月公共租赁住房租金交纳情况，并通过系统报送区县住房

保障管理部门, 区县住房保障管理部门通过住房保障管理信息系统确认后将租金补贴直接发放至承租人账户。承租人未交纳租金的, 区县住房保障管理部门暂不发放租金补贴, 待其补齐相应租金后一并补发。

根据法律顾问出具的法律意见书, 同时根据北京保障房中心出具的《承诺函》基础设施项目承租人租金补贴发放情况符合上述规定, 租金补贴由区县住房保障管理部门直接发放至承租人账户, 由承租人自由支配。据此, 经财务顾问适当核查, 基础设施项目运营收入与政府租金补贴无关。

第三章 对业务参与人的尽职调查

一、对原始权益人的尽职调查

(一) 基本情况

1. 设立和存续情况

注册名称：北京保障房中心有限公司（曾用名：北京市保障性住房建设投资中心）

法定代表人：金焱

成立时间：2011年06月27日

注册资本：4,814,600万人民币

注册地址：北京市宋庄镇小堡村南街甲1号1116室

经营范围：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京保障房中心有限公司的设立及重大历史沿革情况如下：

2011年6月23日，北京市国资委印发《关于金焱同志任职的通知》（京国资任字〔2011〕55号），决定金焱同志任北京保障房中心总经理（法定代表人）。

2011年6月24日，原北京市工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（（京）名称预核（内）字〔2011〕第0098125号），同意预先核准北京保障房中心的企业名称为“北京市保障性住房建设投资中心”。

2011年6月24日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业

设立登记申请书》，申请设立北京市保障性住房建设投资中心。

2011年6月27日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立登记审核表》，同意设立北京市保障性住房建设投资中心，住所为北京市海淀区西四环中路16号院3号楼C座4层，法定代表人为金焱，注册资本为1,000,000万元，企业类型为全民所有制企业。经营范围为“一般经营项目：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部分批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理”。

2011年6月27日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号为110000013999935）。

2014年2月27日，北京市国资委作出《关于北京市保障性住房建设投资中心修改公司章程的批复》（京国资〔2014〕97号），同意北京保障房中心修改其章程并按有关规定办理工商变更相关手续。根据修改后的章程，北京保障房中心注册资本变更为1,527,119.78万元。

2014年3月10日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《企业变更（改制）登记（备案）申请书》，申请变更注册资本。

2014年3月17日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，核准北京保障房中心变更注册资本为1,527,119.78万元。

2014年3月17日，北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2014年11月17日，北京保障房中心向原北京市工商行政管理局递交《非公司制企业变更（改制）登记申请书（非公司制企业备案申请书）》，申请变更经营范围。

2015年3月2日，原北京市工商行政管理局核发《内资企业设立（变更）登记（备案）审核表》，同意北京保障房中心经营范围变更为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务。（依法须经批准的项目，经相关

部门批准后依批准的内容开展经营活动)

2015年3月2日,北京保障房中心取得了原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

2017年4月25日,北京市国资委签署了更新后的北京保障房中心章程,同意北京保障房中心注册资本变更为3,610,558.655487万元,经营范围变更为:保障性住房投融资、收购、租赁;组织保障性住房建设;经房屋管理部门批准后出售保障性住房;房地产开发;物业管理;从事房地产经纪业务;技术服务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2017年5月18日,北京保障房中心取得原北京市工商行政管理局针对此次变更换发的《营业执照》。

根据北京市国资委于2021年11月23日出具的《关于在北京市保障性住房建设投资中心实施公司制改制的批复》(京国资〔2021〕150号),北京保障房中心公司制改革方案已报经市委、市政府审核同意,同意北京保障房中心由全民所有制企业改制为国有独资公司,并以2020年12月31日为改制基准日,根据方案核定改制后公司注册资本为481.46亿元,改制后公司名称为“北京保障房中心有限公司”,由北京市国资委履行出资人职责。

2021年12月13日,北京市市场监督管理局出具《名称变更通知》,核准“北京市保障性住房建设投资中心”于2021年12月13日名称变更为“北京保障房中心有限公司”。

2021年12月13日,北京保障房中心取得北京市市场监督管理局针对此次改制换发的《营业执照》。

2. 股权结构

截至本财务顾问报告出具日,北京市人民政府国有资产监督管理委员会持有原始权益人100.00%的股权。股权结构图如下图所示:

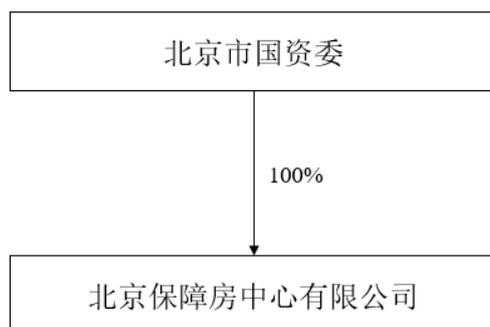


图 3-1 原始权益人股权结构图

3. 控股股东和实际控制人情况

北京保障房中心为北京市国资委独家出资成立的国有独资公司，北京市国资委是其出资人和实际控制人，持有北京保障房中心 100% 的股权。

4. 组织架构、治理结构和内部控制情况

截至 2022 年 3 月 31 日，原始权益人的组织结构框架如下图：

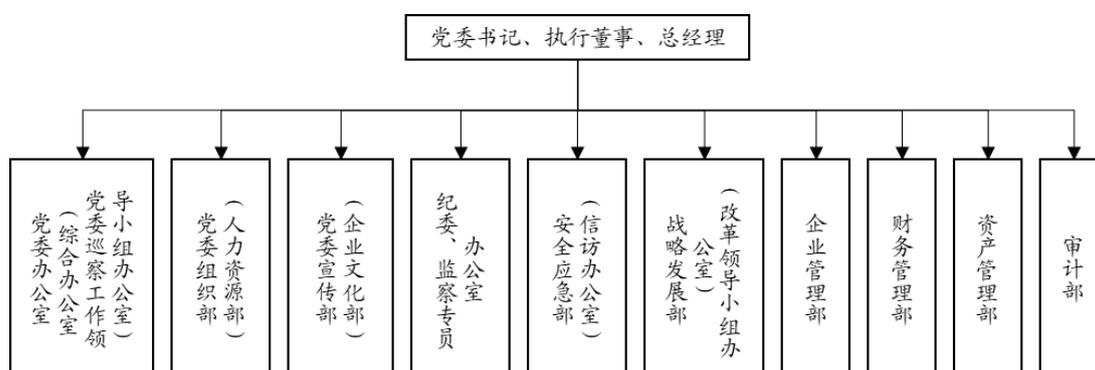


图 3-2 原始权益人组织结构图

北京保障房中心按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规的要求建立了法人治理结构，并按有关规定规范运作。

(1) 出资人机构

北京保障房中心是由北京市政府出资并按照《公司法》设立的国有独资公司，北京市国资委代表北京市政府履行出资人职责。公司不设股东会。

北京市国资委根据北京市政府的授权，依照《公司法》《企业国有资产法》

《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、行政法规和规章的规定，对公司行使下列职权：

- 1) 制定或批准公司章程和章程修改方案；
- 2) 审批董事会、监事会的年度工作报告；
- 3) 征求市委组织部意见后，决定非专职的外部董事的聘任或解聘，决定董事长的薪酬和奖惩；
- 4) 向公司下达年度经营业绩考核指标，并对董事会和董事的履职情况进行考核、评价；批准企业工资总额预算方案、股权和分红激励方案；
- 5) 批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；
- 7) 批准公司增加或者减少注册资本方案；
- 8) 批准公司发行公司债券方案；
- 9) 批准公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；
- 10) 批准公司的主业及调整方案，审核公司的发展战略和规划；
- 11) 批准董事会拟订的公司重要子企业重组和股份制改造方案；
- 12) 批准公司对外无偿划转或协议转让国有产权等事项；
- 13) 按照相关法律、行政法规，批准公司重大会计政策和会计估计变更方案；
- 14) 对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；
- 15) 法律、行政法规所授予的其他权利。

(2) 董事会

公司设董事会，为公司的决策机构，在公司治理中发挥定战略、作决策、防风险作用。董事会由七名董事组成，其中，外部董事的人数原则上不少于内部董

事人数，职工董事一名。

董事会对北京市国资委负责，依照《公司法》等法律、行政法规的规定和北京市国资委的授权行使下列职权：

1) 根据北京市国资委的审核意见，决定公司的发展战略与规划，并对其实施进行监控；

2) 决定公司的经营计划；

3) 制订公司的投资计划，批准公司的重大投资项目方案，确定应由董事会决定的公司重大固定投资、对外投资项目的额度，批准一定额度以上的投资项目；

4) 制订发行公司债券方案，批准公司一定金额以上的其他融资方案；

5) 批准公司的资产抵押、质押、保证等对外担保事项；

6) 批准公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

7) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

8) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

9) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

10) 制订公司章程草案和章程修改方案；

11) 变更公司的注册地址；

12) 决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；

13) 制定公司的基本管理制度；

14) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

15) 按照有关规定，根据上级的任命建议决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、总会计师，根据总经理的提名聘任或者解聘公司总法律顾问；根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书；

16) 按照有关规定, 决定公司除总经理、总会计师之外的其他高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项;

17) 制订公司的重大收入分配方案, 包括工资总量预算与清算方案、年金方案、股权和分红激励方案等; 批准公司职工收入分配方案;

18) 决定公司的风险管理体系, 包括风险评估、财务控制、内部控制、内部审计、法律风险控制, 并对实施进行总体监控;

19) 负责内部控制的建立健全和有效实施; 决定公司依法治企建设和合规管理体系; 建立完善投资后评价、违规经营投资责任追究等机制; 对公司依法合规经营实施情况进行审查和监控;

20) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案, 指导、检查和评估公司内部审计工作, 决定公司内部审计机构的负责人, 决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬;

21) 审议内部审计基本制度、审计计划、审计工作报告、重要审计报告等内部审计重要事项, 决定公司内部审计机构设置及其负责人, 指导、检查和评估公司内部审计工作;

22) 听取经理层年度工作报告, 检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况;

23) 除依照有关规定须由北京市国资委批准的重要子企业的重大事项外, 依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项;

24) 制订公司合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案;

25) 法律、行政法规、公司章程规定和北京市国资委授权行使的其他职权。

(3) 经理层

公司设总经理一名。按照管理权限, 根据上级党委任命, 由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对公司董事会负责，依法行使管理生产经营、组织实施董事会决议等职权，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理和监事会的监督，在公司治理中发挥谋经营、抓落实、强管理作用。

总经理依照《公司法》等法律、行政法规、北京市国资委相关规定和董事会的授权，依法行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，实施董事会批准的公司发展战略和中长期发展规划；

2) 拟订公司的年度经营计划、一定额度以上的融资方案、对外担保方案、重大项目投资方案、一定额度以上的资产处置方案、年度财务预算方案和决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案、增加或者减少注册资本的方案及内部管理机构设置和调整方案，经北京保障房中心党委研究和董事会批准后，组织实施；

3) 批准一定额度以下的投资项目、融资方案、资产处置方案及经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

4) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

5) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘非由董事长提名的公司副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员；

6) 按照有关规定，决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

7) 列席董事会会议；

8) 召集和主持公司总经理办公会议；

9) 协调、检查和督促各内部管理机构、分支机构和所投资企业的生产、经营和改革、管理工作；

10) 拟定公司内部管理机构设置方案；

11) 拟定公司职工的工资水平和收入分配方案；

12) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

13) 法律、行政法规、公司章程规定和董事会授权行使的其他职权。

(4) 监事会

公司根据《公司法》设监事会。监事会由 5 名成员组成。职工代表监事由职工代表大会选举产生，其他监事会成员按照干部管理权限由上级委派。监事会设主席 1 名，监事会主席人选按规定程序确定。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会依照《公司法》《企业国有资产法》和《国有企业监事会暂行条例》等有关法律、行政法规履行监督职责，检查公司财务，监督公司重大决策和关键环节以及董事会、经理层履职情况。

根据《北京保障房中心有限公司章程》，公司设董事会、监事会及经理层，为实现经营机制有效衔接，公司改制为国有独资公司后，设置过渡期，过渡期内新公司董事会暂不完备，设一名执行董事，由总经理担任并作为法定代表人。执行董事按照干部管理规定由市委任命。由于公司改制刚完成，截至 2022 年 3 月 31 日，公司监事会尚未到位。

(二) 业务情况

1. 公司主营业务

公司经营范围为：保障性住房投融资、收购、租赁；组织保障性住房建设；经房屋管理部门批准后出售保障性住房；房地产开发；物业管理；从事房地产经纪业务；项目投资；投资管理；资产管理；住房租赁经营；出租商业用房；出租办公用房；代理记账；机动车公共停车场服务；技术开发、技术咨询、技术服务；销售建筑材料、家用电器、家具。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京保障房中心业务范围从前期融资、投资建设到后期销售、出租及运营管理等业务均专注于保障性住房项目。北京保障房中心坚持以租为主、以保障民生而非以大规模盈利为主要经营目的，营业收入主要来源于公共租赁住房租赁业务和储备房销售业务。

（1）公共租赁住房租赁业务

原始权益人公共租赁住房租赁主要有两种业务模式：

1) 原始权益人收购商品房项目配建的公共租赁住房以及由其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目。配建公共租赁住房的收购价格，在商品房土地“招拍挂”阶段确定；其他保障房建设主体整体开发的公共租赁住房项目的收购价格，由原始权益人与建设方协商确定。收购价格由土地补偿款和建安成本构成。在公共租赁住房项目收购完成后，由原始权益人持有，向符合要求的租户提供租赁服务。

2) 通过自有资金或者市场化融资自建的公共租赁住房项目，房屋建成后向符合要求的租户进行租赁服务。根据已批复的《北京市国土资源局关于北京市保障性住房建设投资中心建设收购公共租赁住房用地有关问题的请示》（京国土用[2012]332号），原始权益人通过划拨方式获得建设公共租赁住房项目用地。

（2）储备房销售业务

原始权益人受北京市住房和城乡建设委员会委托，从事安置房的收购和销售工作。原始权益人储备房销售业务主要包括两种模式：

1) 根据市政府安排，建设并出售定向安置房。原始权益人通过政府划拨的形式取得土地，通过自有资金或市场化融资定向实施建设安置房项目（包括配套商业），房屋建成后向定向安置家庭销售，销售收入用于偿还融资本息。

2) 按照市政府要求，开展零散保障房收储，整合存量保障房资源。通过实施保障房收（回）购，完善再上市流程，实现封闭运行，平抑房价。原始权益人收储房源包括安置房、限价商品房、集资合作建房等，通过存量房资源整理，以安置房、自住型商品房、共有产权房等形式实现销售。

（3）租赁住房商业配套设施经营

依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好地方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现

有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”。因此，北京保障房中心在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模 15%的比例增配商业配套设施，并由北京保障房中心统一经营。

（4）管理服务

原始权益人的管理服务主要为子公司对外从事工程管理业务，主要包括工程项目运营中为设计、采购、施工、项目控制、安全、质量、操作维护等方面提供的咨询及管理服务或支持。

（5）其他业务

原始权益人的其他业务主要为委托贷款业务。原始权益人承担北京市保障房建设领域发放委托贷款的职能，原始权益人对参与保障房项目建设但获得银行借款比较困难的保障房建设主体提供了资金支持。贷款企业多为北京市国有企业，还款来源较有保障。根据建设项目的不同，还款来源包括公共租赁住房租金、保障房销售款以及商业配套的租金收入等。

2. 所在行业相关情况

（1）保障性住房行业发展状况

1) 我国保障性住房行业发展状况

2019 年，住建部等国家相关部委出台《关于进一步规范发展公租房的意见》，指出加快完善主要由配租型公租房和配售型共有产权住房构成的城镇住房保障体系。2020 年党的十九届五中全会强调“有效增加保障性住房供给”、“扩大保障性租赁住房供给”等。新时代的住房保障将在对中低收入群体“应保尽保”的基础上，结合我国城镇化进程，进一步扩大保障覆盖面，面向“新市民”，解决新就业无房职工和外来务工人员特别是开发区和产业园区职工的住房困难。

根据《2021 年国务院政府工作报告》，李克强总理提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，

切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021年6月，国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发[2021]22号），坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

2021年7月，国务院召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议。加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人的住房困难问题，是完善国家住房保障体系的重要政策，是各级政府“十四五”期间的重要任务。保障性租赁住房相关配套政策和规划的陆续出台，为保障性租赁住房行业的发展奠定了坚实的基础。

2022年两会政府工作报告指出，继续保障好群众住房需求。探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。在地方两会工作报告中，2022年重点任务均强化部署保障性租赁住房建设。“大力增加保障性租赁住房供给”、“加快发展长租房市场”被住建部列为2022年工作重点，并提出“6个落实”，包括落实好土地支持政策、落实审批流程再造和简化、落实中央补助、落实税费优惠政策、落实水电气价格政策以及金融政策。保障性租赁住房将迎来爆发式发展。

2) 北京市保障性住房行业发展状况

根据北京市住建委发布的《北京住房和城乡建设发展白皮书(2021)》，2020年，北京市建设筹集各类政策性住房68,279套，完成全年4.5万套任务的151%，其中集体土地租赁住房10,469套，公共租赁住房3,206套，转化、改建租赁住房1,583套，定向安置房40,552套。2020年，全市竣工各类政策性住房98,201套，完成9万套年度任务的109%，其中公共租赁住房20,167套，定向安置房59,658套。

2020年全年各类保障性住房新增申请4.05万户，通过审核备案3.4万户，同比分别增长21.3%、1.5%；其中公共租赁住房实物申请2.1万户、通过审核备

案 1.8 万户，同比分别减少 14.2%、20.6%；市场租房补贴申请 1.4 万户、通过审核备案 8,916 户，同比分别增长 179.5%、137.0%。

（2）保障性住房行业发展前景

根据《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》，北京市将加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，多渠道筹集公共租赁住房房源，增加保障性租赁住房有效供给。优化住房保障分配机制，优先保障特殊困难家庭，重视解决新市民、青年人特别是从事城市运行基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题，不断提高保障房运营管理水平，严格落实保障房退出机制。

根据北京市统计局数据，2021 年，北京地区居民人均可支配收入 75,002 元，比上年增长 8.0%。虽然城镇居民人均可支配收入保持增长，但是相对于北京市区高企的商品房租金价格，拥有自住房仍是许多中低收入住房困难家庭依靠正常收入无法实现的目标。保障性租赁住房由于其限定标准、限定租金的特点，比较适合中低收入住房困难家庭实现住房梦。近年来北京市内保障房申请持续火爆，反映了北京市区域内居民对于保障性住房的强烈需求。

3. 行业地位

原始权益人是全国规模排名前列的保障性住房投资、建设和运营企业，承担着北京市级住房保障政策落地平台和实施平台职能，是北京市保障性住房建设和发展的主力军。

根据北京市政府 2011 年 10 月 18 日下发的《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》，北京市级统筹建设、收购公共租赁住房所需资金原则上由北京市保障性住房建设投资中心⁹负责筹集，市财政向北京保障房中心注资。

北京保障房中心以在“以租为主”的住房保障体系中发挥主体作用为使命，积极发挥全市基本住房保障体系的主体力量、实现职住平衡与产城融合的骨干力量、推动住房建设和管理提质升级的引领力量。坚持优先发展公租房、加快发展保障性租赁住房、推动发展共有产权住房，全面提升住房保障供应规模、优化供应体

⁹ 北京保障房中心曾用名

系，服务首都构建新发展格局。积极推进绿色建筑、引领装配式住宅发展方向，以“小居大家”理念打造代表新时代首都治理水平的新型社区，全面提升住房保障产品与服务质量。加快“一体化、数字化、智能化、平台化”转型发展，全面提升企业经营管理与发展能力，培育可持续发展新优势。

2016-2020年，北京保障房中心作为北京市保障房建设的主要力量，建设筹集各类保障性住房6.54万套，其中公租房4.67万套，占全市规划筹集总目标的近90%。截至2021年末，北京保障房中心持有公租房14.13万套，遍及全市16个区，已投入运营9.82万套，已入住8.42万户，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑。

4. 最近三年及一期主营业务情况

北京保障房中心取得营业收入的主要业务板块为：储备房销售、公共租赁住房租赁、商业房地产经营¹⁰、管理服务。

最近三年及一期，原始权益人营业收入及成本构成情况如下表所示：

公司营业收入及成本构成情况

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度		
	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	
营业收入	储备房销售	4.71	38.46%	21.63	52.76%	22.26	57.95%	21.00	59.37%
	公共租赁住房租赁	6.75	55.10%	17.38	42.39%	14.84	38.64%	13.22	37.38%
	商业房地产经营	0.41	3.31%	1.49	3.62%	1.00	2.60%	0.83	2.35%
	管理服务	0.05	0.38%	0.45	1.10%	0.31	0.81%	0.31	0.88%
	其他	0.34	2.75%	0.05	0.12%	0.01	0.02%	0.00	0.01%
	合计	12.25	100.00%	40.99	100.00%	38.41	100.00%	35.37	100.00%
营业成本	储备房销售	2.51	32.34%	15.46	54.92%	17.10	60.79%	19.23	68.68%
	公共租赁住房租赁	4.92	63.36%	11.45	40.68%	10.29	36.58%	8.19	29.25%
	商业房地产经营	0.32	4.14%	0.82	2.90%	0.71	2.52%	0.49	1.75%
	管理服务	0.00	0.01%	0.42	1.50%	0.02	0.07%	0.08	0.29%
	其他	0.01	0.15%	0.00	0.00%	0.00	0.01%	0.00	0.01%
	合计	7.76	100.00%	28.15	100.00%	28.13	100.00%	28.00	100.00%

¹⁰ 即“租赁住房商业配套设施经营”

项目		2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
		金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比	金额 (亿元)	占比
营业毛利	储备房销售	2.20	49.07%	6.17	48.03%	5.15	50.10%	1.78	24.15%
	公共租赁住房租赁	1.83	40.79%	5.93	46.14%	4.55	44.26%	5.03	68.25%
	商业房地产经营	0.08	1.86%	0.67	5.22%	0.29	2.82%	0.34	4.61%
	管理服务	0.05	1.04%	0.03	0.22%	0.29	2.82%	0.23	3.12%
	其他	0.32	7.25%	0.05	0.39%	0.01	0.05%	0.00	0.00%
	合计	4.48	100.00%	12.84	100.00%	10.28	100.00%	7.37	100.00%
营业毛利率	储备房销售	46.71%		28.53%		23.16%		8.46%	
	公共租赁住房租赁	27.11%		34.11%		30.63%		38.02%	
	商业房地产经营	20.64%		45.13%		28.63%		40.79%	
	管理服务	98.66%		6.15%		93.64%		73.56%	
	其他	96.52%		98.87%		73.91%		10.72%	
合计	36.62%		31.34%		26.76%		20.84%		

(三) 对基础设施项目享有完全所有权或经营权利情况

北京保障房中心持有项目公司 100%的股权，根据法律顾问出具的法律意见书，北京保障房中心持有的项目公司股权不存在重大权属纠纷、质押、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形；就基础设施项目，截至尽调基准日，北京保障房中心已取得文龙家园及熙悦尚郡项目的房屋及相应的土地使用权的权属证书，北京保障房中心为该等基础设施项目的合法使用权人和/或所有权人。

根据本项目交易安排，北京保障房中心根据《划转协议》的约定将文龙家园项目、熙悦尚郡项目对应的房屋所有权及占用范围内的土地使用权划转至项目公司，并办理不动产转移登记手续。根据项目公司于 2022 年 7 月 19 日、2022 年 7 月 20 日就文龙家园项目取得的《不动产权证书》及于 2022 年 7 月 15 日就熙悦尚郡项目取得的《不动产权证书》，项目公司成为文龙家园项目和熙悦尚郡项目合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。截至本财务顾问报告出具日，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

(四) 转让基础设施项目的内部授权情况

北京保障房中心执行董事分别于 2022 年 3 月 30 日和 2022 年 4 月 11 日出具的《北京保障房中心有限公司执行董事决定》《北京保障房中心有限公司关于北京保障房中心租赁住房基础设施公募 REITs 试点项目资产划转的执行董事决定》，北京保障房中心执行董事同意北京保障房中心以基础设施项目作为底层资产开展本项目，作为划出方将基础设施项目无偿划转至项目公司进行项目重组，同意 SPV 公司 100%股权转让及项目公司 100%股权转让等事项，授权经营管理层根据实际情况调整项目方案并全权办理本项目相关工作。

(五) 原始权益人财务情况及主要财务指标分析

1. 财务数据

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对原始权益人 2019 年度、2020 年度及 2021 年度财务报表进行了审计，分别出具中喜审字[2020]第 00587 号无保留意见的审计报告、中喜审字[2021]第 01183 号无保留意见的审计报告和中喜财审 2022S00935 号无保留意见的审计报告。原始权益人 2022 年第一季度财务报表未经审计。

(1) 合并资产负债表

表 3-1: 近三年及一期原始权益人合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	715,297.61	633,649.20	423,640.91	907,169.31
交易性金融资产	-	-	308,900.00	
应收账款	280,337.51	268,322.42	291,906.30	157,589.92
预付款项	1,568,246.38	1,529,102.22	1,027,070.85	679,576.89
其他应收款	42,943.62	51,597.11	36,533.65	33,458.18
存货	1,487,150.40	1,510,569.42	1,495,371.07	1,756,375.05
划分为持有待售的资产	-	-	-	1,116.40
其他流动资产	66,485.24	49,955.14	28,372.22	67,394.53
流动资产合计	4,160,460.76	4,043,195.52	3,611,795.01	3,602,680.27

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
非流动资产:				
债权投资	5,400.00	5,400.00	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	45,016.00
长期应收款	488,641.19	1,276,976.57	2,515,571.74	3,141,409.00
长期股权投资	7,576.11	7,576.11	7,258.44	851.14
其他权益工具投资	40,016.00	40,016.00	40,016.00	-
投资性房地产	4,435,032.66	4,388,895.64	4,200,118.92	3,034,032.36
固定资产	25,724.23	28,776.73	26,483.12	26,434.32
在建工程	1,899,560.22	1,778,665.83	1,567,510.83	1,794,389.90
使用权资产	529.26	646.20	1,076.09	-
无形资产	7,179.09	6,763.03	6,266.87	3,242.52
开发支出	718.72	718.72	-	-
商誉	15.57	15.57	15.57	15.57
长期待摊费用	2,925.53	3,081.80	1,287.43	972.60
递延所得税资产	19,714.96	19,697.29	13,945.22	8,674.95
非流动资产合计	6,933,033.56	7,557,229.49	8,379,550.22	8,055,038.35
资产总计	11,093,494.32	11,600,425.01	11,991,345.23	11,657,718.62
流动负债:				
短期借款	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-
应付账款	447,535.17	497,442.58	627,401.98	359,765.62
预收款项	38,214.29	17,418.70	8,142.49	1,324,436.49
合同负债	1,341,498.60	1,297,924.02	1,295,801.96	-
应付职工薪酬	152.81	257.86	178.19	196.49
应交税费	27,099.64	17,005.18	15,457.65	26,859.45
其他应付款	74,226.40	76,483.82	81,839.14	113,288.59
一年内到期的非流动负债	-	-	200,657.26	-
其他流动负债	26,551.44	21,680.78	7,807.08	32.02
流动负债合计	1,975,278.35	1,948,212.94	2,257,285.75	1,824,578.66
非流动负债:				
长期借款	2,494,844.61	3,117,644.61	3,918,680.20	4,513,257.98
应付债券	1,081,000.79	1,081,289.19	547,138.49	247,487.89
租赁负债	483.79	539.53	966.41	-
长期应付款	44,915.57	45,705.46	47,550.82	64,135.25

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
递延所得税负债	344.08	344.20	122.46	5.10
其他非流动负债	1,950.76	1,601.42	-	-
非流动负债合计	3,623,539.60	4,247,124.41	4,514,458.37	4,824,886.22
负债合计	5,598,817.95	6,195,337.35	6,771,744.12	6,649,464.87
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	4,925,967.62	4,925,967.62	4,648,616.98	4,471,768.18
其他综合收益	-1.24	-1.93	-	-
盈余公积金	2,717.64	2,717.64	22,620.61	19,924.76
未分配利润	42,043.55	28,816.20	161,366.98	147,466.72
归属于母公司所有者权益合计	4,970,727.57	4,957,499.54	4,832,604.58	4,639,159.66
少数股东权益	523,948.80	447,588.12	386,996.53	369,094.09
所有者权益合计	5,494,676.37	5,405,087.66	5,219,601.11	5,008,253.75
负债和所有者权益总计	11,093,494.32	11,600,425.01	11,991,345.23	11,657,718.62

（2）合并利润表

表 3-2：近三年及一期原始权益人合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	122,455.64	409,896.63	384,079.96	353,683.72
营业收入	122,455.64	409,896.63	384,079.96	353,683.72
营业总成本	109,300.47	404,971.31	356,418.31	331,234.95
营业成本	77,613.31	281,454.70	281,285.20	279,978.07
税金及附加	5,508.82	28,403.49	17,243.29	9,715.73
销售费用	104.05	470.79	546.41	962.94
管理费用	4,000.59	24,182.02	18,881.11	18,995.62
研发费用	45.80	550.34	257.83	365.16
财务费用	22,027.90	69,909.96	38,204.47	21,217.43
其中：利息费用	32,656.34	183,274.20	196,876.47	201,152.75
减：利息收入	10,573.60	113,631.20	158,767.34	180,176.52
加：汇兑净损益	-11.07	-10.51	-	0.10
加：其他收益	4,339.48	15,458.30	4,579.90	49.40
投资收益	-	3,539.16	1,334.95	418.49

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	248.44	-128.51	-707.86
信用减值损失	-	-357.25	-	-
资产减值损失	-	-	242.73	-1,072.52
营业利润	17,494.66	23,565.52	33,819.22	21,844.14
加：营业外收入	14.21	335.09	38.18	716.74
减：营业外支出	0.28	156.59	280.81	269.03
利润总额	17,508.58	23,744.02	33,576.59	22,291.85
减：所得税	4,573.79	5,495.02	8,141.05	5,514.13
净利润	12,934.79	18,249.00	25,435.54	16,777.72
持续经营净利润	12,934.79	18,249.00	25,435.54	16,777.72
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	292.55	837.25	3,632.05	4,215.67
归属于母公司所有者的净利润	13,227.35	17,411.75	21,803.49	12,562.05
其他综合收益的税后净额		-1.93	-	-
综合收益总额	12,934.79	18,247.08	25,435.54	16,777.72
减：归属于少数股东的综合收益总额	292.55	837.25	3,632.05	4,215.67
归属于母公司普通股股东综合收益总额	13,227.35	17,409.83	21,803.49	12,562.05

(3) 合并现金流量表

表 3-3: 近三年及一期原始权益人合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	174,569.66	468,631.98	253,553.13	522,240.46
收到的税费返还	-	4,434.32	1,227.55	2,500.86
收到其他与经营活动有关的现金	61,352.86	307,762.49	189,865.00	387,589.02
经营活动现金流入小计	235,922.52	780,828.79	444,645.68	912,330.34
购买商品、接受劳务支付的现金	14,064.10	570,809.52	415,410.42	434,516.01
支付给职工以及为职工支付的现金	5,148.62	30,041.43	24,324.23	27,621.84
支付的各项税费	20,605.73	39,877.99	57,381.05	29,287.58
支付其他与经营活动有关的现金	20,248.81	134,171.10	64,243.29	265,544.53

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流出小计	60,067.26	774,900.04	561,359.00	756,969.95
经营活动产生的现金流量净额	175,855.26	5,928.74	-116,713.32	155,360.39
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	795,813.66	879,521.31	661,948.00	378,550.00
取得投资收益收到的现金	-	1,964.27	1,460.76	1,031.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	8.44	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	92.43	16,815.66	10.52
投资活动现金流入小计	795,813.66	881,586.44	680,224.42	379,591.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	262,348.01	694,913.70	599,675.55	858,511.93
投资支付的现金	-	91,000.00	343,900.00	29,549.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.45	1,432.21	1.32	-
投资活动现金流出小计	262,348.46	787,345.90	943,576.87	888,060.93
投资活动产生的现金流量净额	533,465.20	94,240.54	-263,352.45	-508,468.97
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	70,000.00	123,338.22	184,848.80	36,000.00
取得借款收到的现金	142,200.00	960,363.59	830,913.71	977,268.21
收到其他与筹资活动有关的现金	-	46.46	-	-
筹资活动现金流入小计	212,200.00	1,083,748.28	1,015,762.51	1,013,268.21
偿还债务支付的现金	805,500.00	756,168.44	904,734.23	847,298.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,593.90	217,816.30	214,490.91	237,141.11
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	-	972.95	-	2,048.47
支付其他与筹资活动有关的现金	29.81	1,004.83	-	-
筹资活动现金流出小计	840,123.71	974,989.58	1,119,225.14	1,084,439.74
筹资活动产生的现金流量净额	-627,923.71	108,758.69	-103,462.63	-71,171.53
汇率变动对现金及现金等价物的影响	251.65	-509.02	-	-
现金及现金等价物净增加额	81,648.41	208,418.96	-483,528.39	-424,280.12
期初现金及现金等价物余额	602,859.87	394,440.91	877,969.31	1,302,249.42
期末现金及现金等价物余额	684,508.27	602,859.87	394,440.91	877,969.31

2. 财务指标

表 3-4: 近三年及一期原始权益人主要财务指标

科目	2022年3月末 /2022年1-3 月	2021年12月 31日/2021年 度	2020年12月 31日/2020年 度	2019年12月 31日/2019年 度
资产总额(亿元)	1,109.35	1,160.04	1,199.13	1,165.77
负债总额(亿元)	559.88	619.53	677.17	664.95
所有者权益(亿元)	549.47	540.51	521.96	500.83
营业收入(亿元)	12.25	40.99	38.41	35.37
净利润(亿元)	1.29	1.82	2.54	1.68
流动比率(倍)	2.11	2.08	1.60	1.97
速动比率(倍)	1.35	1.30	0.94	1.01
资产负债率(%)	50.47	53.41	56.47	57.04
EBITDA(亿元)	-	30.39	31.50	28.49
总资产报酬率(%)	0.44	1.76	1.95	1.94
净资产回报率(%)	0.24	0.34	0.50	0.34
存货周转率(次)	0.05	0.19	0.17	0.13
应收账款周转率(次)	0.45	1.46	1.71	4.36
经营活动现金流(亿元)	17.59	0.59	-11.67	15.54
投资活动现金流(亿元)	53.35	9.42	-26.34	-50.85
筹资活动现金流(亿元)	-62.79	10.88	-10.35	-7.12

3. 财务分析

(1) 资产情况

表 3-5: 近三年及一期原始权益人资产情况

单位: 万元, %

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	715,297.61	6.45	633,649.20	5.46	423,640.91	3.53	907,169.31	7.78
交易性金融资产	-	-	-	-	308,900.00	2.58	-	-
应收账款	280,337.51	2.53	268,322.42	2.31	291,906.30	2.43	157,589.92	1.35
预付款项	1,568,246.38	14.14	1,529,102.22	13.18	1,027,070.85	8.57	679,576.89	5.83
其他应收款	42,943.62	0.39	51,597.11	0.44	36,533.65	0.30	33,458.18	0.29
存货	1,487,150.40	13.41	1,510,569.42	13.02	1,495,371.07	12.47	1,756,375.05	15.07

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
划分为持有待售的资产	-	-	-	-	-	-	1,116.40	0.01
其他流动资产	66,485.24	0.60	49,955.14	0.43	28,372.22	0.24	67,394.53	0.58
流动资产合计	4,160,460.76	37.50	4,043,195.52	34.85	3,611,795.01	30.12	3,602,680.27	30.90
非流动资产：								
债权投资	5,400.00	0.05	5,400.00	0.05	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	45,016.00	0.39
长期应收款	488,641.19	4.40	1,276,976.57	11.01	2,515,571.74	20.98	3,141,409.00	26.95
长期股权投资	7,576.11	0.07	7,576.11	0.07	7,258.44	0.06	851.14	0.01
其他权益工具投资	40,016.00	0.36	40,016.00	0.34	40,016.00	0.33	-	-
投资性房地产	4,435,032.66	39.98	4,388,895.64	37.83	4,200,118.92	35.03	3,034,032.36	26.03
固定资产	25,724.23	0.23	28,776.73	0.25	26,483.12	0.22	26,434.32	0.23
在建工程	1,899,560.22	17.12	1,778,665.83	15.33	1,567,510.83	13.07	1,794,389.90	15.39
使用权资产	529.26	0.00	646.20	0.01	1,076.09	0.01	-	-
无形资产	7,179.09	0.06	6,763.03	0.06	6,266.87	0.05	3,242.52	0.03
开发支出	718.72	0.01	718.72	0.01	-	-	-	-
商誉	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00	15.57	0.00
长期待摊费用	2,925.53	0.03	3,081.80	0.03	1,287.43	0.01	972.60	0.01
递延所得税资产	19,714.96	0.18	19,697.29	0.17	13,945.22	0.12	8,674.95	0.07
非流动资产合计	6,933,033.56	62.50	7,557,229.49	65.15	8,379,550.22	69.88	8,055,038.35	69.10
资产总计	11,093,494.32	100.00	11,600,425.01	100.00	11,991,345.23	100.00	11,657,718.62	100.00

2019年-2021年末及2022年3月末，原始权益人资产总额分别为11,657,718.62万元、11,991,345.23万元、11,600,425.01万元和11,093,494.32万元，其中流动资产占比分别为30.90%、30.12%、34.85%和37.50%，非流动资产占比分别为69.10%、69.88%、65.15%和62.50%。原始权益人最近三年及一期末资产规模、结构保持稳定，以投资性房地产、长期应收款和在建工程等非流动资产为主。

(2) 负债情况

表 3-6: 近三年及一期原始权益人负债情况

单位：万元，%

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:								
短期借款	20,000.00	0.36	20,000.00	0.32	20,000.00	0.30	-	-
应付账款	447,535.17	7.99	497,442.58	8.03	627,401.98	9.26	359,765.62	5.41
预收款项	38,214.29	0.68	17,418.70	0.28	8,142.49	0.12	1,324,436.49	19.92
合同负债	1,341,498.60	23.96	1,297,924.02	20.95	1,295,801.96	19.14	-	-
应付职工薪酬	152.81	0.00	257.86	0.00	178.19	0.00	196.49	0.00
应交税费	27,099.64	0.48	17,005.18	0.27	15,457.65	0.23	26,859.45	0.40
其他应付款	74,226.40	1.33	76,483.82	1.23	81,839.14	1.21	113,288.59	1.70
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	200,657.26	2.96	-	-
其他流动负债	26,551.44	0.47	21,680.78	0.35	7,807.08	0.12	32.02	0.00
流动负债合计	1,975,278.35	35.28	1,948,212.94	31.45	2,257,285.75	33.33	1,824,578.66	27.44
非流动负债:								
长期借款	2,494,844.61	44.56	3,117,644.61	50.32	3,918,680.20	57.87	4,513,257.98	67.87
应付债券	1,081,000.79	19.31	1,081,289.19	17.45	547,138.49	8.08	247,487.89	3.72
租赁负债	483.79	0.01	539.53	0.01	966.41	0.01	-	-
长期应付款	44,915.57	0.80	45,705.46	0.74	47,550.82	0.70	64,135.25	0.96
递延所得税负债	344.08	0.01	344.2	0.01	122.46	0.00	5.10	0.00
其他非流动负债	1,950.76	0.03	1,601.42	0.03	-	-	-	-
非流动负债合计	3,623,539.60	64.72	4,247,124.41	68.55	4,514,458.37	66.67	4,824,886.22	72.56
负债合计	5,598,817.95	100.00	6,195,337.35	100.00	6,771,744.12	100.00	6,649,464.87	100.00

2019年-2021年末及2022年3月末,原始权益人负债总额分别为6,649,464.87万元、6,771,744.12万元、6,195,337.35万元和5,598,817.95万元,呈波动趋势,其中流动负债占比分别为27.44%、33.33%、31.45%和35.28%,非流动负债占比分别为72.56%、66.67%、68.55%和64.72%。原始权益人最近三年及一期末负债主要以长期借款、应付债券及合同负债为主。

(3) 收入利润水平

1) 收入情况

表 3-7: 近三年及一期原始权益人营业收入情况

单位: 万元、%

项目		2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	储备房销售	47,098.46	38.46	216,271.59	52.76	222,559.05	57.95	210,027.20	59.38
	公租房租赁	67,470.12	55.10	173,762.60	42.39	148,386.85	38.63	132,213.92	37.38
	商业房地产经营	4,050.34	3.31	14,857.34	3.62	9,983.44	2.60	8,330.50	2.36
	管理服务	470.83	0.38	4,495.50	1.10	3,078.14	0.80	3,092.60	0.87
	其他	3,365.88	2.75	509.60	0.12	72.48	0.02	19.50	0.01
	合计	122,455.64	100.00	409,896.63	100.00	384,079.96	100.00	353,683.72	100.00

2019-2021年度及2022年1-3月，原始权益人营业收入分别为353,683.72万元、384,079.96万元、409,896.63万元和122,455.64万元，2019-2021年度呈逐年上升趋势。原始权益人营业收入主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营¹¹、管理服务四大板块，从收入贡献来看以储备房销售、公租房租赁为主。

2) 成本情况

表 3-8: 近三年及一期原始权益人营业成本情况

单位：万元、%

项目		2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	储备房销售	25,096.45	32.34	154,579.17	54.92	171,015.44	60.80	192,267.29	68.67
	公租房租赁	49,179.21	63.36	114,499.13	40.68	102,929.81	36.59	81,943.08	29.27
	商业房地产经营	3,214.32	4.14	8,151.80	2.90	7,125.28	2.53	4,931.99	1.76
	管理服务	6.32	0.01	4,218.83	1.50	195.76	0.07	817.81	0.29
	其他	117.00	0.15	5.77	0.00	18.91	0.01	17.90	0.01
	合计	77,613.31	100.00	281,454.70	100.00	281,285.20	100.00	279,978.07	100.00

2019-2021年度及2022年1-3月，原始权益人营业成本分别为279,978.07万元、281,285.20万元、281,454.70万元和77,613.31万元，最近三年及一期保持稳定。与收入构成对应，原始权益人营业成本主要来源于储备房销售、公租房租赁、商业房地产经营、管理服务四大板块，从成本构成看以储备房销售、公租房租赁为主。

¹¹ 即“租赁住房商业配套设施经营”

3) 毛利润及毛利率情况

表 3-9: 近三年及一期原始权益人毛利润及毛利率情况

单位: 万元, %

项目		2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利润	储备房销售	22,002.01	49.07	61,692.42	48.03	51,543.61	50.14	17,759.91	24.10
	公租房租赁	18,290.91	40.79	59,263.47	46.14	45,457.04	44.22	50,270.84	68.20
	商业房地产经营	836.02	1.86	6,705.54	5.22	2,858.16	2.78	3,398.51	4.61
	管理服务	464.51	1.04	276.67	0.22	2,882.38	2.80	2,274.79	3.09
	其他	3,248.88	7.25	503.83	0.39	53.57	0.05	1.60	0.00
	合计	44,842.34	100.00	128,441.92	100.00	102,794.76	100.00	73,705.65	100.00
营业毛利率	储备房销售	46.71		28.53		23.16		8.46	
	公租房租赁	27.11		34.11		30.63		38.02	
	商业房地产经营	20.64		45.13		28.63		40.79	
	管理服务	98.66		6.15		93.64		73.56	
	其他	96.52		98.87		73.91		10.72	
	合计	36.62		31.34		26.76		20.84	

2019-2021年度及2022年1-3月,原始权益人营业毛利润分别为73,705.65万元、102,794.76万元、128,441.92万元和44,842.34万元。营业毛利率分别为20.84%、26.76%、31.34%和36.62%,营业毛利率均呈逐年上升趋势,其中营业毛利润主要来源于储备房销售、公租房租赁板块。

(六) 转让基础设施项目的外部有权机构审批情况

原始权益人已于2022年4月24日取得《北京市规划和自然资源委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关意见的函》(京规自函[2022]900号),对原始权益人将海淀区文龙家园、朝阳区熙悦尚郡公租房项目以100%股权转让方式发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)无异议。

2022年4月20日,原始权益人取得《北京市住房和城乡建设委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关事项的批复》(京建函[2022]194号),北京市住建委经请示市政府,同意北

京保障房中心选取文龙家园项目、熙悦尚郡项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点，对本项目所涉资产划转、办理项目不动产转移登记手续、股权转让和项目重组无异议。

2022年4月22日，原始权益人取得《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点有关事项的批复》（京国资[2022]60号），原则同意北京市保障房中心依法合规开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作，所涉及的产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施。

项目公司股权转让方（原始权益人）为北京市国资委实际控制之国有企业，且项目公司为股权转让方之全资子公司，本次项目公司股权转让事项将按照《企业国有资产交易监督管理办法》等规定履行包括国资委评估备案流程在内的国有资产转让程序。

（七）资信情况及融资情况

1. 原始权益人资信水平以及商业信用情况

根据原始权益人说明，原始权益人信用稳健，内部控制制度健全，不存在影响持续经营的法律障碍；原始权益人最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或其他失信单位并被暂停或者限制融资的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>），截至2022年7月28日，未在前述网站公布的信息中发现原始权益人被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：<http://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部（网址：<http://www.mnr.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中国证监会网站

(<http://www.csrc.gov.cn/>)、国家市场监督管理总局网站 (网址: <http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (网址: <http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (网址: <http://www.mof.gov.cn/index.htm>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中华人民共和国公安部网站 (<https://www.mps.gov.cn/>)、信用中国网站 (网址: <http://www.creditchina.gov.cn/>)、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站 (<http://www.ccgp.gov.cn/>)、全国建筑市场监管公共服务平台 (<http://jzsc.mohurd.gov.cn/>)、中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>) 和中国裁判文书网 (<https://wenshu.court.gov.cn/>)，截至查询日 2022 年 7 月 28 日，未在前述网站公布的信息中发现原始权益人在最近 3 年内存在重大违法违规或不诚信记录的情况。

2. 主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 1 月 6 日出具的《中诚信国际关于确认北京保障房中心有限公司主体及相关债项信用等级的公告》(信评委公告【2022】015 号)，北京保障房中心主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

3. 公开市场融资情况

截至 2022 年 3 月 31 日，原始权益人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为 104.52 亿元，原始权益人及子公司已发行尚未兑付的境外债券余额为 3 亿美元，明细如下：

表 3-10 原始权益人及子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
一、境内发行债券								
1	21 京保障房债 01	原始权益人	2021-11-30	2041-12-03	5+5+5+5	20.00	3.43	20.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
2	20京保障房债02	原始权益人	2020-07-21	2038-07-22	3+3+3+3+3+3	15.00	3.64	15.00
3	20京保障房债01	原始权益人	2020-04-15	2040-04-16	5+5+5+5	15.00	3.19	15.00
4	14京保障房债	原始权益人	2014-10-14	2029-10-15	5+5+5	25.00	3.99	25.00
企业债券小计		-	-	-	-	75.00	-	75.00
5	21京保1A	原始权益人	2021-4-26	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	10.10	3.98	9.98
6	21京保1C	原始权益人	2021-4-26	2039-4-20	3+3+3+3+3+3	0.54	-	0.54
7	21京保2A	原始权益人	2021-08-25	2039-02-28	3+3+3+3+3+3	3.80	3.35	3.80
8	21京保2C	原始权益人	2021-08-25	2039-02-28	3+3+3+3+3+3	0.20	-	0.20
其他小计		-	-	-	-	14.64	-	14.52
9	22京保01	原始权益人	2022-03-30	2046-04-01	3+3+3+3+3+3+3+3	15.00	3.09	15.00
公司债券小计		-	-	-	-	15.00	-	15.00
境内发行债券合计		-	-	-	-	104.64	-	104.52
二、境外发行债券								
10	YAN GANG B2603	燕港有限公司	2021-3-23	2026-3-23	5	3亿美元	1.90	3亿美元
境外发行债券合计		-	-	-	-	3亿美元	-	3亿美元

截至本财务顾问报告出具日，北京保障房中心及其合并范围子公司所有到期债务均按时、足额偿付本息，不存在违约或延迟支付债务本息的情况。

后续偿还情况方面，北京保障房中心将凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，按期、足额履行债务到期还本付息的义务。

(八) 原始权益人的其他相关情况

1. 原始权益人为开展具有保障性质的租赁住房业务的独立法人主体，未开展商品住宅和商业地产开发业务

经财务顾问适当核查，原始权益人具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的开发、建设、施工、生产、采购、销售等体系，业务经营受北京市政府及北京市国资委的政策指导，具备独立开展业务的能力，是

独立开展具有保障性质的租赁住房业务的独立法人主体。北京保障房中心及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

北京保障房中心出具《承诺函》，承诺：截至本承诺函出具之日，北京保障房中心是开展公共租赁住房业务的独立法人主体。依据北京市政府已批复的《关于北京市保障性住房建设投资中心自建及整体收购公租房项目增加商业配套设施事宜的请示》（京建文[2013]69号），“为实现公租房项目运营资金平衡，同时更好方便居民生活，增加住户就业机会，促进公租房事业可持续发展，一是市投资中心自建及整体收购的公租房项目，在现有千人指标基础上，原则上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业，实现盈亏平衡；二是增加配套商业土地按协议出让方式供应；三是增加配套商业由市投资中心统一经营，不得转让”，北京保障房中心及并表子公司在自持的部分公租房项目上按不超过地上建筑规模15%的比例增配商业配套设施符合上述规定，北京保障房中心及并表子公司不涉及商品住宅和商业地产开发业务。

2. 原始权益人不以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求

经财务顾问适当核查，原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施 REITs 发行盘活资产，实现的回收资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设，不存在以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求。

3. 基础设施项目权属清晰、运营模式成熟、具有可持续的市场化收益，经有关部门认定为公共租赁住房项目，配租对象、租金标准等符合相关政策要求

根据法律顾问出具的法律意见书并经财务顾问适当核查，资产划转前，基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为北京保障房中心。资产划转后，根据基础设施项目对应的《不动产权证书》《不动产查询结果》及北京保障房中心和项目公司的确认，截至2022年7月22日，基础设施项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司，权属清晰，不存在抵押、查封等权利限制情况。同时，基础设施项目的运营时间均为3年以上，运营模式成熟、具有可持续的市

场化收益。

经财务顾问适当核查，根据北京市住建委出具的《关于北京保障房中心有限公司申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关事项的批复》，基础设施项目为公租房项目，资产划转后，项目配租对象、租金标准仍按本市公租房管理规定执行。

4. 根据法律顾问出具的法律意见书并经财务顾问适当核查，基础设施项目的运营时间均为3年以上

根据法律顾问出具的法律意见书并经财务顾问适当核查，文龙家园项目于2015年2月开始运营，熙悦尚郡项目于2018年10月开始运营，基础设施项目的运营时间均为3年以上。

5. 原始权益人通过转让保障性质的租赁住房项目取得的净回收资金，将优先用于具有保障性质的租赁住房项目建设

经财务顾问适当核查，原始权益人北京保障房中心通过本次基础设施REITs发行盘活资产，实现的回收资金将主要用于焦化厂剩余地块住房项目（或其他经批准同意的租赁住房项目）的建设。焦化厂剩余地块住房项目位于北京市朝阳区垡头路，西至焦化厂西路，东至焦化厂西一路，南至焦化厂二街，北至原焦化厂区边界，为北京焦化厂停产搬迁后在其剩余地块上建设的公租房项目。

6. 原始权益人对回收资金用途的承诺

原始权益人北京保障房中心有限公司出具了《关于申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的承诺函》，承诺：拟将90%（含）以上的募集资金净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）用于焦化厂剩余地块住房项目（简称“拟新投资的项目”），或其他经批准同意的租赁住房项目。截至本承诺函出具之日，拟新投资的项目真实存在，且前期工作相对成熟。项目符合国家政策和原始权益人主营业务，符合国家重大战略、发展规划、产业政策等情况。原始权益人承诺将以项目资本金方式将募集资金用于拟新投资的项目。

7. 原始权益人不涉及地方政府隐性债务

根据法律顾问出具的法律意见书并经适当核查,同时根据北京保障房中心出具的《承诺函》,截至本财务顾问报告出具日,北京保障房中心不涉及地方政府隐性债务。

二、对运营管理机构尽职调查

(一) 基本情况

运营管理机构基本情况请见本财务顾问报告第三章第一部分“对原始权益人的尽职调查”。

(二) 基础设施项目运营管理资质和经验

1. 运营资质

根据北京市市场监督管理局登记的北京保障房中心的营业执照以及《北京保障房中心有限公司章程》,北京保障房中心经营范围为保障性住房投融资、收购、租赁;组织保障性住房建设;经房屋管理部门批准后出售保障性住房;房地产开发;物业管理;从事房地产经纪业务;项目投资;投资管理;资产管理;住房租赁经营;出租商业用房;出租办公用房;代理记账;机动车公共停车场服务;技术开发、技术咨询、技术服务;销售建筑材料、家用电器、家具。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2. 同类基础设施项目运营管理经验

北京保障房中心是2011年成立的集保障房投资融资、建设收购、运营管理于一体的现代化、集团化住房保障企业,是北京市最重要的保障性住房投融资、建设收购和运营管理主体,为北京市最大的住房保障企业,全国最大的保障性租赁住房持有主体之一。

北京保障房中心从前期融资、投资建设到后期出租及运营管理等业务均专注

于保障性住房项目，配置专业团队统一规划、统一管理，具备 11 年运营管理经验。截至 2021 年末，北京保障房中心持有公租房 14.13 万套，遍及全市 16 个区，已投入运营 9.82 万套，已入住 8.42 万户，为北京建立“以租为主”的住房保障体系提供有力支撑。

3. 主要负责人在基础设施项目运营或投资管理领域的经验

重要管理人员简历参见本章节“（五）管理人员和员工情况”。

4. 其他专业人员配备情况

其他专业人员配备情况参见本章节“（五）管理人员和员工情况”。

（三）基础设施项目运营管理业务制度和流程

为进一步增强风险防范能力，规范内部控制，促进北京保障房中心可持续发展，实现战略目标，北京保障房中心、基金管理人制定了完整的规章制度。

1、北京保障房中心相关制度

（1）财务管理制度

为规范北京保障房中心的财务行为，加强财务管理和监督，提高经济效益，北京保障房中心根据《中华人民共和国会计法》《企业财务通则》《企业会计准则》《会计人员基础工作规范》等国家有关法律、法规，结合实际情况制定《北京市保障性住房建设投资中心会计稽核制度》《北京市保障性住房建设投资中心财务预算管理办法（试行）》《北京市保障性住房建设投资中心会计核算办法》《北京市保障性住房建设投资中心财务管理暂行办法》《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的财务管理制度。

（2）关联交易制度

为加强北京保障房中心对子公司及参股公司的关联交易制度管理，规范子公司的财务活动。北京保障房中心根据相关法律、法规，结合实际情况制定了包括《北京市保障性住房建设投资中心子公司财务管理暂行办法》等一系列的较为完善的对子公司的管理制度。

北京保障房中心规定，子公司与保障房中心或子公司之间发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算，不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。其中涉及公开招投标或公开比选的交易事项应按制度要求公开、公平、公正履行招投标程序，并签订完整合同。

(3) 内部审计管理制度

北京保障房中心制定了《北京市保障性住房建设投资中心内部审计管理办法》，设立审计部门，配备专职审计人员，对企业财务收支、经济活动和内部控制等进行内部审计监督。通过对企业的财务核算、经营活动及内部控制的真实性、合法性和有效性进行监督、评价、控制和咨询，帮助企业规范管理。

(4) 资产管理制度

为适应北京保障房中心改革发展要求，规范资产管理行为，保障资产完整，提供资产使用效率和效益，实现资产的合理配置、有效利用、有序流动，根据相关法律法规，结合北京保障房中心实际情况，制定了《北京市保障性住房建设投资中心资产管理基本制度》。制度对资产管理制度建设、信息统计、经营及日常管理、评估管理、处置管理等内容作出了明确规定。北京保障房中心应严格按照分类、分级、全程的原则对经营性资产、行政性资产和无形资产进行管理，并在此基础上形成对各类资产的细则管理，全面保障北京保障房中心的资产健康有序高效的运营。

(5) 信息披露制度

为规范公司信息披露行为，加强信息披露事务管理，确保信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性，保护企业和投资者合法权益，北京保障房中心根据《中华人民共和国证券法》《北京市保障性住房建设投资中心章程》等规定，制定了《北京市保障性住房建设投资中心信息披露工作管理办法》（以下简称“信息披露管理制度”）。

信息披露管理制度对信息披露的原则、内容、标准，未公开信息的传递、审核、披露流程，信息披露事务管理部门及其负责人的职责与履职保障，高级管理人员或具有同等职责的人员等的报告、审议和披露的职责，对外发布信息的申请、

审核、发布流程，涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度等内容作出了明确规定，确保信息披露合法、真实、准确、完整、及时、公平。

2、项目公司相关制度

为规范基础设施项目运营所涉事项的决策机制、项目运营安排，基金管理人将制定项目公司运营管理相关的内部控制，包括印章及证照管理制度，资金、预算及财务管理制度，账户管理制度，资产管理制度等。

(1) 印章及证照管理制度

为确保项目公司的印章及证照管理和使用的合法性和安全性，保证公司印章及证照使用的规范化、制度化，并防范管理风险，基金管理人负责建立项目公司印章及证照的管理、使用制度。针对不同的印章和/或证照，明确了各项印章证照的使用权限、使用程序和审批流程。对于印章及证照的日常管理方式，包括保管和使用、基金管理人和外部管理机构就印章证照使用方面的分工等工作进行了规定。同时，基金管理人建立了台账管理制度，由外部管理机构及基金管理人共同建立台账系统，记载包括但不限于用章日期、用章文件类型、用章文件名称，基金管理人有权定期或随时查阅前述用印及台账记录。

(2) 资金、预算及财务管理制度

为了规范财务运作，强化财务管理，强化基金管理人的财务管理职责，基金管理人结合行业特征、监管规则将制定项目公司的资金管理制度，针对货币资金、财务预算、会计核算、增值税发票、报销、银行账户、资金支付审批、合格投资管理等重要事项明确了管理办法和操作细则。在项目公司财务预算管理办法中，规定了基金管理人建立全面预算管理制度，由外部管理机构编制项目公司年度预算及经营计划并提交基金管理人审批；明确了财务事项的审批权限和审批程序，从财务管理体系、预算管理及程序、收入管理、成本费用管理、资金审批权限与流程、资金管理、融资管理、财务报告、会计档案等方面规范项目公司财务运作，在财务、预算的编制、审批、执行、控制、调整及监督各环节管理方式和流程确保基金管理人的主动管理职责。

(3) 账户管理制度

基金管理人制定账户管理制度以充分落实资金监管要求,严格控制资金账户的设立、变更、注销,以及对资金账户的封闭监管。

(4) 资产管理制度

基金管理人结合委托运营管理的经营模式,根据相关法律、法规政策,并参考外部管理机构对资产管理的基本模式,将制定项目公司资产管理方面的基本制度,充分落实基金管理人的主动管理,规范资产管理行为,保障资产安全完整,提供资产使用效率和效益,实现资产的合理配置、有效利用。

(四) 组织架构和内部控制情况

参见本章“一、对原始权益人的尽职调查”之“(一)基本情况”之“4、组织架构、治理结构和内部控制情况”。

(五) 管理人员和员工情况

1. 管理人员任职情况

根据《北京保障房中心有限公司章程》,公司设董事会、监事会及经理层,为实现经营机制有效衔接,公司改制为国有独资公司后,设置过渡期,过渡期内新公司董事会暂不完备,设一名执行董事,由总经理担任并作为法定代表人。执行董事按照干部管理规定由市委任命。由于公司改制刚完成,目前北京保障房中心监事会尚未到位。

截至尽调基准日,运营管理机构管理人员任职情况如下:

表 3-11: 高级管理人员情况

序号	姓名	职务
1	金焱	党委书记、执行董事、总经理
2	王磊	党委副书记、工会主席
3	张传成	副总经理
4	李持纓	副总经理
5	张晓丽	总会计师
6	彭湘晖	副总经理

序号	姓名	职务
7	沈怡宏	党委委员、副总经理
8	孙洁	党委委员、副总经理
9	时芝兵	公租房运营事务一中心党总支书记、主任
10	郭子瑞	公租房运营事务二中心党总支书记、主任

2. 管理人员专业能力和资信状况

金焱先生，1964年出生，汉族，大学学历，硕士学位，高级政工师，中共党员，无海外居留权。历任共青团北京市宣武区委宣传部副部长、宣传部部长、副书记、书记，北京市宣武区区长助理、副区长、区市政管委主任，北京市政府2008年奥运会场馆建设指挥部办公室党组成员、副主任，北京市政府“2008”工程建设指挥部办公室党组成员、副主任、主任，北京市对口支援地震灾区指挥部前线分指挥部副指挥、对口支援和经济合作工作领导小组青海玉树指挥部专职副指挥、党委副书记，北京市保障性住房建设投资中心党总支书记、总经理、党委书记，北京市燕保投资有限公司董事长。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司党委书记、执行董事、总经理。

王磊先生，1971年出生，汉族、大学学历，学士学位，经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京化工设备厂团委副书记，北京市经济委员会副主任科员、主任科员，北京市人民政府国有资产监督管理委员会企业改组处主任科员、副处长、办公室（党委办公室）副主任、主任，北京市保障性住房建设投资中心党委副书记、工会主席。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司党委副书记、工会主席。

张传成先生，1965年出生，汉族，博士研究生学历，博士学位，教授级高级工程师，正高级经济师，中共党员，无海外居留权。历任北京市建筑工程研究院预应力所技术员、助理工程师、工程师、院长助理、海南分院常务副院长、工程材料研究所所长、研究院副院长，北京建工集团有限责任公司东方广场工程经理部工程部副部长、总承包部副经理、经营部常务副部长、经营部部长、副总经济师、总经理助理、副总经理。2021年12月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

李持纓先生，1968 年出生，汉族，大学学历，学士学位，经济师，无党派，无海外居留权。历任北京市城建研究中心咨询部副经理，北京市住房资金管理中心政策指导处副处长、归集部处长、管理处处长、总经济师（正处级）、个人贷款管理处处长，北京市住房贷款个人信用信息服务中心常务副主任、主任，北京市住房贷款担保中心主任，北京市保障性住房建设投资中心总经理助理、副总经济师、副总经理，2021 年 12 月至今任北京保障房中心有限公司副总经理。

张晓丽女士，1976 年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，正高级会计师，中共党员。历任中国铝业股份有限公司财务部综合业务处业务经理、会计处业务经理、投资财务处业务经理、投资财务处副经理、会计核算处副经理，中国铝业公司资本运营部并购重组处副处长、处长，北京市公联公路联络线有限责任公司财务总监，北京工美集团有限责任公司财务总监、总会计师。2022 年 3 月至今，任北京保障房中心有限公司总会计师。

彭湘晖先生，1973 年出生，汉族，研究生学历，硕士学位，工程师，中共党员，无海外居留权。历任空军第一空防工程处第二施工大队见习学员、助理工程师，空军工程质量监督总站助理工程师、工程师，空军后勤部机场营房部综合计划处副营职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局副营职助理员，总后勤部基建营房部综合局正营职助理员、副团职助理员、正团职助理员，总后勤部基建营房部综合计划局正团职助理员、副师职助理员，总后勤部司令部秘书局副师职秘书，中央军委后勤保障部军事设施建设局工程建设处副处长（副师职），中央军委后勤保障部军事设施建设局监督评价处做处长工作，北京市保障性住房建设投资中心副总经理。2021 年 12 月至今，任北京保障房中心有限公司副总经理。

沈怡宏先生，1969 年出生，汉族，大学学历，中共党员，无海外居留权。历任北京市宣武区市政管委办公室副主任、人民政府办公室综合科科长、建委副主任、发展服务中心副主任、主任，西城区政府建设项目代建中心主任，北京市保障性住房建设投资中心综合办公室主任、总经理助理、党委委员、副总经理，北京市燕保投资有限公司董事。2021 年 12 月至今，任北京保障房中心有限公司党委委员、副总经理。

孙洁女士，1963 年出生，汉族，大学学历，硕士学位，会计师，中共党员，

无海外居留权。历任北京第三城市建设工程公司机械处会计主管，北京城建亚泰公司项目经理部主任会计师，北京城建集团有限责任公司内部银行副主任、主任、财务管理部副部长、办公室常务副主任、主任、副总会计师，北京城建投资发展股份有限公司财务总监，北京市保障性住房建设投资中心资产管理部部长、副总经济师、北京市燕保投资有限公司董事、纪委委员、党委委员。2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司党委委员、副总经理。

时芝兵先生，1977年出生，汉族，大学学历，学士学位，讲师，中共党员。具备10年公租房运营管理经验，历任北京城市建设学校搬迁办公室主任、北京城市建设学校招生就业办公室主任、北京天翔国际旅行社有限公司营销部总监兼计划调配部经理、北京市保障性住房建设投资中心前期管理部主管、前期管理部高级主管，北京市保障性住房建设投资中心公租房管理服务中心高级主管、主任助理、副主任、党委委员，北京市保障性住房建设投资中心公租房运营事务一中心党总支书记、主任，2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司公租房运营事务一中心党总支书记、主任。

郭子瑞先生，1984年出生，汉族，大学学历，学士学位，中共党员。历任北京京能热电股份有限公司团委书记、北京京粮置业有限公司党群工作部副部长、北京市保障性住房建设投资中心主管、高级主管、团委书记，北京市保障性住房建设投资中心公租房运营事务二中心党总支书记、主任，2021年12月至今，任北京保障房中心有限公司公租房运营事务二中心党总支书记、主任。

3. 公司员工结构分布和变化趋势

截至2022年3月31日，北京保障房中心本部员工365人，本科以及本科以上人员占比98.08%。北京保障房中心本部人员较往年有所精简，但人数总体保持稳定，高学历及经验丰富员工占比较大。

(1) 在职员工总数量

表 3-12: 2019-2021 年及 2022 年 3 月末北京保障房中心本部在职员工总数量变化

年份	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
在职员工数量	450	440	366	365

2019年至2022年3月末，北京保障房中心本部员工有所精简，但总体保持稳定，2021年员工减少的原因主要系公司本部与分公司之间的人员划转以及自然人员流动。

(2) 按司龄划分

2019年末至2022年3月末，北京保障房中心本部公司员工司龄分布如下，高司龄（3年以上）员工数量在各司龄阶段中均呈上涨趋势，人才留存率较高。

表 3-13: 2019-2021 年及 2022 年 3 月末北京保障房中心本部员工司龄结构变化

司龄分布	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
10 年及以上	0	0	29	30
5-10 年	78	207	220	191
3-5 年	136	192	103	101
1-3 年	225	35	11	39
1 年以内	7	6	3	4

截至 2022 年 3 月末，北京保障房中心本部 365 名员工司龄具体情况如下：

表 3-14: 截至 2022 年 3 月末北京保障房中心本部员工司龄结构

司龄	人数 (人)	占总员工人数的比例 (%)
10 年及以上	30	8.22%
5-10 年	191	52.33%
3-5 年	101	27.67%
1-3 年	39	10.68%
1 年以内	4	1.10%

截至 2022 年 3 月末，北京保障房中心本部 5-10 年司龄的员工占比相对最高，为 52.33%，其次为 3-5 年的员工，占比 27.67%，3 年以上司龄员工合计占比达 27.67%，整体员工经验较为丰富。

(3) 按学历划分

2019 年末至 2022 年 3 月末，北京保障房中心本部员工素质保持稳定，截至 2022 年 3 月末，本科以上学历占比 98.08%，员工整体学历较高。

表 3-15: 2019-2021 年及 2022 年 3 月末北京保障房中心本部员工学历结构变化

司龄分布	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末
研究生及以上	96	98	88	86
本科学历	347	335	271	272
专科学历	7	7	7	7
高中及中专	0	0	0	0
初中及以下学历	0	0	0	0

表 3-16: 截至 2022 年 3 月末北京保障房中心本部员工学历结构

学历	人数(人)	占总员工人数的比例(%)
研究生及以上	86	23.56%
本科学历	272	74.52%
专科学历	7	1.92%
高中及中专	0	0.00%
初中及以下学历	0	0.00%

截至 2022 年 3 月末，北京保障房中心本部专科学历以上的员工占比达到 100%，其中本科学历的员工占比为 74.52%，研究生及以上学历的员工占比为 23.56%，员工整体学历较高。

(六) 公司财务情况及主要财务指标分析

运营管理机构公司财务情况及主要财务指标分析请见本财务顾问报告第三章第一部分“对原始权益人的尽职调查”。

(七) 利益冲突防范措施

1. 基金管理人主动运营管理基础设施项目

本项目通过资产支持证券等特殊目的载体取得标的基础设施项目的完全所有权，由基金管理人对标的基础设施项目进行主动管理，运营管理机构系基于基金管理人的委托，就部分运营事项提供运营管理服务。对于标的基础设施项目需要项目公司股东决策的事项、项目公司预算审批等事项，均需要由基金管理人审核同意。因此，基金管理人享有标的基础设施项目运营管理的重大事项决定权，能够有效缓释运营管理机构因存在同业竞争而可能产生的利益冲突。

2. 通过运营管理服务协议进行约定

根据基金管理人、计划管理人、项目公司与运营管理机构签署的运营管理服务协议约定，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。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同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保基础设施项目独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。

3. 通过运营管理服务费用、运营业绩监控及奖惩机制激励运营管理机构

本项目将运营管理服务费用与标的基础设施项目运营情况挂钩，并根据运营业绩设置奖惩机制，以此缓释同业竞争利益冲突，充分激励运营管理机构积极管理基础设施项目，提升基础设施项目收入、估值。

4. 原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金战略配售

原始权益人或其同一控制下的关联方将参与基础设施基金战略配售，合计持有不低于基础设施基金的基金份额发售数量的 35% 的份额，其中基础设施基金发售总量的 20% 持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20% 部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。上述战略配售及锁定期的安排使得标的基础设施项目运营情况及基础设施基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人亦已承诺，其将依据应根据《基础设施投资基金指引》的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责。同时，基金份额持有人大会设置了回避表决机制，依据《基金合同》，除中国证监会另有规定外，基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。上述安排均有利于缓释原始权益人因同业竞争而可能产生的利益冲突。

5. 原始权益人暨运营管理机构及其控股股东出具避免同业竞争承诺函

(1) 基础设施基金发行后，北京保障房中心如发现任何与项目公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和

公平的条款及条件依法在同等条件下优先提供给项目公司。

(2) 北京保障房中心将采取充分、适当的措施避免利益冲突，包括但不限于：

(a) 北京保障房中心作为运营管理机构承诺将严格履行《运营管理服务协议》等交易文件中避免利益冲突的相关约定；(b) 北京保障房中心承诺制定严格的运营管理制度和财务制度，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；(c) 北京保障房中心承诺平等对待北京保障房中心提供运营管理服务的基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准；对于可能构成实质竞争的租赁业务机会，基础设施项目在同等条件下依法享有优先获得该业务机会的权利。

(八) 资信情况及融资情况

运营管理机构公司资信情况及融资情况请见本财务顾问报告第三章第一部分“对原始权益人的尽职调查”。

三、对基金托管人的尽职调查

(一) 基金托管人情况

名称：中国建设银行股份有限公司（简称：中国建设银行）

住所：北京市西城区金融大街 25 号

办公地址：北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼

法定代表人：田国立

成立时间：2004 年 09 月 17 日

组织形式：股份有限公司

注册资本：贰仟伍佰亿壹仟零玖拾柒万柒仟肆佰捌拾陆元整

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：中国证监会证监基字[1998]12 号

联系人：李申

联系电话：(021) 6063 7102

（二）基础设施基金托管业务主要人员情况

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

（三）基金托管业务经营情况

作为国内首批开办证券投资基金托管业务的商业银行，中国建设银行一直秉持“以客户为中心”的经营理念，不断加强风险管理和内部控制，严格履行托管人的各项职责，切实维护资产持有人的合法权益，为资产委托人提供高质量的托管服务。经过多年稳步发展，中国建设银行托管资产规模不断扩大，托管业务品种不断增加，已形成包括证券投资基金、社保基金、保险资金、基本养老个人账户、(R)QFII、(R)QDII、企业年金、存托业务等产品在内的托管业务体系，是目前国内托管业务品种最齐全的商业银行之一。截至 2022 年 3 月末，中国建设银行已托管 1,203 只证券投资基金。中国建设银行先后多次被《全球托管人》、《财资》《环球金融》杂志及《中国基金报》评选为“最佳托管银行”、连续多年荣获中央国债登记结算有限责任公司（中债）“优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司（上清所）“优秀托管银行”奖项，并在 2017、2019、2020、2021 年分别荣获《亚洲银行家》颁发的“最佳托管系统实施奖”、“中国年度托管业务科技实施奖”、“中国年度托管银行（大型银行）”以及“中国最佳数字化资产托管银行”奖项。

中国建设银行是最早参与我国资产证券化业务的托管机构之一，具有丰富的基础设施领域资产管理产品托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中国建设银行在市政交通、水电气热、保障房等基础设施领域先后托管了多只资产证券化项目，累计托管规模200多亿。

（四）基金托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

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

2、内部控制组织结构

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

3、内部控制原则

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

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

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

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

（4）适应性原则。内部控制与托管业务管理模式、业务规模、产品复杂程

度、风险状况等相匹配，并根据情况变化及时调整。

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

4、内部控制措施

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

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

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

(4) 流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理，控制关键风险点。

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

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

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

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

（五）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

1、监督方法

依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》及其配套法规和基金合同、托管协议的约定,监督所托管基金的投资运作,对基金管理人运作基金情况进行监督。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》,基金托管人应当监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向,确保符合法律法规规定和基金合同约定,保证基金资产在监督账户内封闭运行;监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等;监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险;监督基础设施项目公司借入款项安排,确保符合法律法规规定及约定用途。

2、监督流程

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

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

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

四、对专项计划托管人的尽职调查

(一) 资产支持专项计划托管银行情况

名称: 中国建设银行股份有限公司北京市分行(简称: 建设银行北京市分行)

住所: 北京市西城区宣武门西大街 28 号楼大成广场 4 门 8 门

办公地址: 北京市西城区复兴门南大街甲 2 号天银大厦 A 西座

负责人: 林朝晖

成立时间: 1987 年 12 月 10 日

组织形式: 股份有限公司分公司

存续期间: 持续经营

基金托管资格批文及文号: 《关于设立中国建设银行基金托管部北京分部的批复》(建人字[2000]第 85 号)

联系人: 文伯伦

联系电话: 010-66422768

(二) 资产支持专项计划托管业务主要人员情况

按照中国建设银行股份有限公司授权办法, 资产支持专项计划托管业务授权建设银行北京市分行负责办理。

建设银行北京市分行资产托管部共有员工 101 名, 其中总经理一名, 副总经理二名, 下设托管客户部、托管产品部、托管运营部、保险业务部、投资监督部、托管清算部、养老金产品部、业务管理部, 均为托管业务专职人员。在业务营销、产品管理、业务运营和资金清算等各个环节均配备了经验丰富的从业人员, 主要业务人员从业时间均在 10 年以上, 熟悉市场情况、监管政策、制度政策、操作流程。建设银行北京市分行托管业务采取“分行本级集中管理、集中运营”的运营模式, 可为客户提供全流程、高效率的一站式托管服务。



（三）资产支持专项计划托管业务经营情况

建设银行北京市分行托管业务起始于 2000 年，2016 年 6 月在整合资产托管部和养老金业务部两个二级部门的基础上成立资产托管与养老金业务中心，于 2021 年 1 月在原有北京分行资产托管与养老金业务中心的基础上，加挂中国建设银行托管运营中心北京分中心。截至 2021 年末托管规模 5.06 万亿，系统内排名第一。

建设银行北京市分行是总行内最早参与资产证券化业务托管的分行之一，具有丰富托管业务经验。为开展托管业务配备了充足的专业人员。在资产支持专项计划托管领域先后托管了中交投资供应链金融 1 期资产支持专项计划、诚通租赁央企绿色资产支持专项计划、狮桥中信证券普惠 6 期资产支持专项计划、东方欲晓 19 号资产支持专项计划等多个项目，累计托管规模 380 亿。

（四）专项计划托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

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

2、内部控制组织结构

中国建设银行北京市分行设有风险管理与内控管理委员会，负责全行风险管理与内部控制的研究、议事和协调工作。内部控制管理部门是牵头内部控制管理的职能部门，牵头内部控制体系的统筹规划、组织落实和检查评价。资产托管业

务部设置专门负责内部控制工作的处室,配备了专职内控合规人员负责托管业务的内控合规工作。

3、内部控制原则

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

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

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

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

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

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

4、内部控制措施

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

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

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

(4) 流程控制。严格指令接收、清算、核算、监督的流程化管理,控制关键风险点。

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

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

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

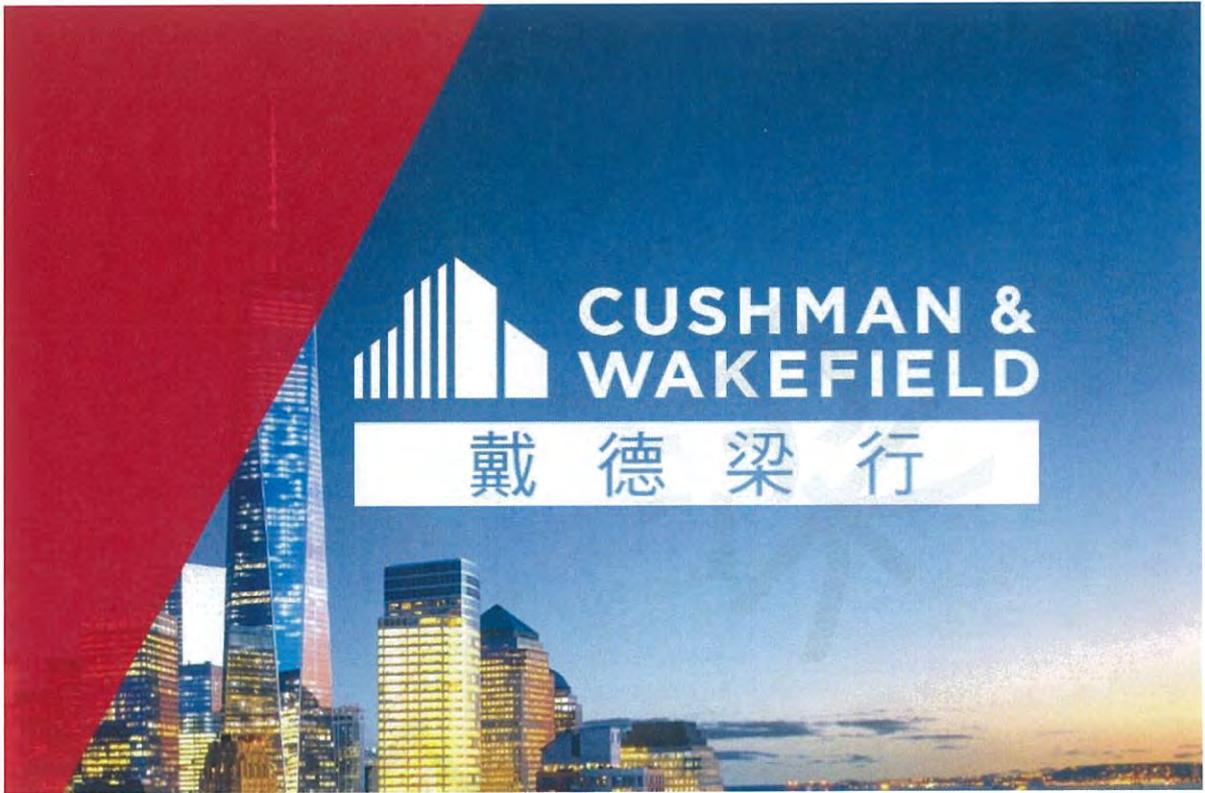
(8) 员工行为管理控制。明确员工行为守则，规范员工日常行为，加强职业道德和员工操守教育，培育忠于所托、勤勉尽责的合规文化。

5、建设银行北京市分行内部操作流程

建设银行北京市分行严格执行总行发布的关于托管业务的基本管理制度、产品管理制度、内部管理制度，确保了托管业务从业人员规范操守、岗位设置科学制衡、业务流程顺畅合理、风险控制及时有效、档案数据管理清晰。此外，建设银行北京市分行结合分行实际制定了《中国建设银行北京市分行资产托管业务内部操作流程》且每年进行流程梳理更新，进一步保证资产托管的安全性、高效性。

第四章 尽职调查结论性意见

财务顾问合理地认为:本项目业务参与人和基础设施项目等符合《证券法》、《证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第1号——审核关注事项(试行)》等法律法规的规定,满足公开发行基础设施证券投资基金的要求。



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022年7月29日

估价报告

估价项目名称：

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目之市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）

张秀娟（1120200121）

估价报告出具日期：

二〇二二年七月二十九日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第 076 号

致估价委托人函

委托人：华夏基金管理有限公司

敬启者：

关于：中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称「贵公司」或「委托人」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二零二二年三月三十一日，为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为76,564.72平方米，共有土地使用权面积为58,020.11平方米，于2022年3月31日之市场价值为人民币732,000,000元（大写人民币柒亿叁仟贰佰万元整），市场价值单价为9,561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，自二〇二二年七月二十九日至二〇二三年七月二十八日，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，提示委托人和报告使用人注意；
- 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 总估值取整至百万位，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

二〇二二年七月二十九日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼
公共租赁住房项目

估价委托人	:	华夏基金管理有限公司
估价目的	:	为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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
产权方	:	北京燕保宜居住房租赁有限公司
土地到期日	:	该土地用途为住宅（公共租赁住房），终止日期为2080年10月21日
物业概况	:	该物业于2014年建成，包含1,396间租赁住房，其中2间目前作为管理用房使用
共有土地使用权面积 （平方米）	:	58,020.11
建筑面积（平方米）	:	76,564.72
可出租房间（间）	:	1,396
可出租面积（平方米）	:	76,564.72
价值时点出租率	:	95%（按租赁面积统计）
评估方法	:	收益法
市场价值	:	人民币732,000,000元 (大写人民币柒亿叁仟贰佰万元整)

目 录

1. 注册估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
2.1 一般假设.....	2
2.2 未定事项假设.....	4
2.3 背离实际情况假设.....	4
2.4 不相一致假设.....	4
2.5 依据不足假设.....	4
2.6 估价报告使用限制.....	4
3. 估价结果报告.....	5
3.1 估价委托人.....	5
3.2 估价机构.....	5
3.3 评估当事方和报告使用人.....	5
3.4 估价目的.....	5
3.5 估价对象.....	5
3.6 价值时点.....	15
3.7 价值类型.....	15
3.8 估价依据.....	15
3.9 估价原则.....	16
3.10 估价方法.....	17
3.11 估价结果.....	18
3.12 注册估价师.....	19
3.13 协助估价的人员.....	19
3.14 实地查勘期.....	19
3.15 估价作业日期.....	19
4. 估价技术报告.....	20
4.1 估价对象描述与分析.....	20
4.2 估价对象租赁现状描述与分析.....	22
4.3 市场背景分析.....	27
4.4 最高最佳利用分析.....	31
4.5 估价方法适用性分析.....	32
4.6 估价测算过程.....	35
4.7 估价结果确定.....	39
5. 附件.....	40
5.1 委托评估函.....	40
5.2 项目情况说明.....	41
5.3 物业位置图.....	42
5.4 估价对象内外部状况及周围环境.....	43
5.5 估价对象权属证明复印件.....	44
5.6 估价机构营业执照复印.....	47
5.7 估价机构相关资质证明复印.....	48
5.8 估价人员相关专业执业资格复印件.....	49

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 产权方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人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（北京燕保宜居住房租赁有限公司，以下简称“产权方”）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。对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据产权方提供资料，估价对象于本报告出具日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据产权方提供资料及介绍，北京燕保宜居住房租赁有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此作为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

根据委托方提供的《关于北京保障房中心有限公司申请公开募集基础设施证券投资基金（REITs）试点项目之法律意见书》，北京保障房中心有限公司（以下简称“北京保障房中心”）已就本项目的开展获得有效批准与授权，本项目所涉及的国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施；对于基础设施项目所涉建设规划证照项下的限制，北京保障房中心已取得北京市规自委的无异议函；对于基础设施项目所涉公共租赁住房管理规定下的限制，北京保障房中心已取得北京市住建委的无异议函。在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对本项目所涉土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项已没有其他任何限制或特殊规定、约定。因此，本次估价中假设估价对象的所有权人对估价对象享有对本项目所涉土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置等合法权益，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2022年3月18日，根据贵公司指示，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。

估价中所采用之共有宗地面积、土地用途、土地使用权终止日期及总建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【京（2022）海不动产权第0028780号】、【京（2022）海不动产权第0028431号】、【京（2022）海不动产权第0028790号】、【京（2022）海不动产权第0028801号】、【京（2022）海不动产权第0028773号】等5份复印件中所载为准，估价中所采用之可租赁面

积以产权方提供之《租赁明细表》为准，并抽取部分合同进行核查。

根据产权方提供的资料，估价对象可出租房间数为1,396间，可出租面积为76,564.72平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为1,326间，已出租面积为72,614.41平方米，出租率为95%。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2019]173号），估价对象现行公租房租金标准为52元/平方米/月，租金标准自2019年6月10日起实施。本次评估已考虑上述租赁情况及租金定价标准对价值的影响，在此提请本评估报告使用者注意。

根据委托方提供资料，待华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金发行后，估价对象将由北京保障房中心有限公司作为外部管理机构提供运营管理服务，并已签订运营管理服务协议。

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。

《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。根据产权方提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在收益期限内未考虑上述税费，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，根据产权方提供《项目情况说明》该等文件真实、合法、完整。所以在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权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。

我们亦已获得产权方或有关人士提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2022年3月18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。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、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 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。

2.3 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.4 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，自二〇二二年七月二十九日至二〇二三年七月二十八日，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分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

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。

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：华夏基金管理有限公司
住所：北京市顺义区安庆大街甲3号院
统一社会信用代码：911100006336940653
法定代表人：杨明辉

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
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
资质证书：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2023年11月03日

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司，物业产权持有单位北京燕保宜居住住房租赁有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人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

为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

估价对象地处北京市海淀区西小口，其位置分布如下：



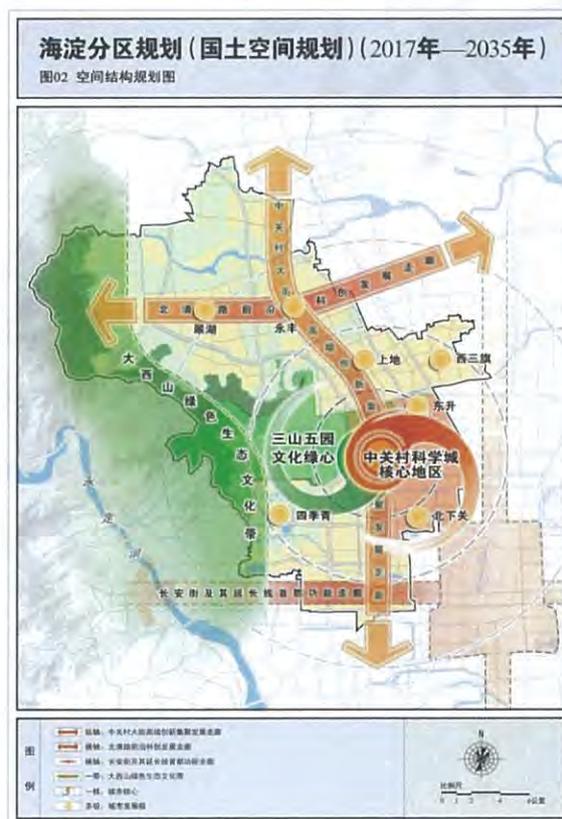
估价对象位置示意图

3.5.1.2 区位概况

海淀区

海淀区位于北京城区西部和西北部，东与西城区、朝阳区相邻，南与丰台区毗连，西与石景山区、门头沟区交界，北与昌平区接壤，最南端距市中心10公里，东西略宽，最长约29公里；南北稍短，最宽约30公里，总面积约为430.8平方公里，约占北京市总面积的2.53%。根据北京市海淀区第七次全国人口普查显示，全区常住人口为313.3万人。

海淀区作为中心城区重要组成部分，是“四个中心”的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。按照《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，海淀区将着力优化住房供应体系，实现全区职住平衡，要突出住房居住功能，坚持保障和改善民生，满租合理住房需求，实现住有所居。健全“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，完善政府保障和市场配置相结合的住房供应体系，以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多元化住房需求。多主体共同参与，积极探索多种住房供应类型，大力发展租赁市场，促进住房市场持续健康发展。到2035年海淀区要基本实现住房供需平衡、结构合理、无明显职住矛盾、居住环境质量改善、社区治理水平提升的总目标。以强化高端创新功能为导向，打造国内一流、国际知名的国际创新创业人才聚集区。



海淀区是科技教育发达区也是高新技术产业区。在教育方面，海淀区区内科研力量、科学仪器设备、图书情报信息、科研成果等均高度密集。海淀区高校在校大学生人数占全市的一半以上，是全国最大的高校群体。在高新技术方面，自20世纪80年代以来，中关村奇迹般的崛起，完成了由“电子一条街”到“新技术开发试验区”，再到如今“科技创新中心”的深刻转型，一大批拥有核心技术的民族品牌正在中关村发展壮大，

“中关村”已经成为中国高新技术产业的代名词，聚集着全国重要科技战略资源，蕴涵着技术创新的强大动力，是我国规模最大、自主创新能力最强的高新技术及企业的聚集地。随着国家创新驱动发展战略的实施，海淀区科研技术领域将迎来更大发展及机遇。

初步核算，2021年全年海淀实现地区生产总值9,501.7亿元，同比增长8.8%，高于全市0.3个百分点，两年平均增长7.3%，高于全市2.6个百分点。经济总量占全市比重为23.6%，继续保持全市第一。其中，第一产业实现增加值1.9亿元，增长18.1%，两年平均增长10.3%；第二产业实现增加值831.3亿元，增长17.6%，两年平均增长7.5%；第三产业实现增加值8,668.6亿元，同比增长8%，两年平均增长7.3%。

3.5.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处海淀区西小口区域，周边居住氛围良好，有世华龙樾、怡清园、莱圳家园等住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有十一学校龙樾实验学校、北京二十中学附属实验学校等优质教育资源；有北京回龙观医院、积水潭医院（回龙观院区）等医疗保障配套；有西小口公园、小营公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，有悦茂购物中心等商贸设施，中关村东升科技园、西三旗文化科技园、八达工业园等办公物业，以及北京银行、中国建设银行、中国民生银行等多家银行金融机构。



估价对象周边环境现状照片

3.5.2 物业之交通条件

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边主要交通干道：京藏高速、西小口路、后屯路等。

地铁线路：估价对象距地铁8号线西小口站直线距离约150米，步行约3分钟。

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

公交线路：估价对象周边设有地铁西小口站、后屯路、后屯村等公交站；379路和专89路等公交线路经过。

估价对象距清河站约3.3公里、北京西站约17.2公里、北京南站约20.3公里、北京首都国际机场约21.5公里。

3.5.3 地块四至

根据估价人员的实地查勘，估价对象海淀区文龙家园1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼所在地块四至情况如下：



北至西小口路



西至后屯路



估价对象



东至后屯东路



南至世华龙樾

3.5.4 权益状况

3.5.4.1 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。

3.5.4.2 不动产权证书

根据产权方提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2022）海不动产权第 0028780 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 1 号楼 2 层 1 单元 201 等[300]套
不动产权单元号	[110108 024001 GB00028 F00020020]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

证号	京（2022）海不动产权第 0028780 号
用途	住宅（公共租赁住房） / 住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 16,534.14 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 32 页，附表共 51 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）海不动产权第 0028431 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 2 号楼 1 层 1 单元 101 等[416]套
不动产单元号	[110108 024001 GB00028 F00030025]等[416]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房） / 住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 22,707.86 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 43 页，附表 70 页
登记日期	2022 年 7 月 19 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）海不动产权第 0028790 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 3 号楼 2 层 1 单元 201 等[300]套
不动产单元号	[110108 024001 GB00028 F0040033]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

证号	京（2022）海不动产权第 0028790 号
用途	住宅（公共租赁住房） / 住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 16,532.4 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 32 页，附表 51 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）海不动产权第 0028801 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 6 号楼 1 层 1 单元 101 等[190]套
不动产单元号	[110108 024001 GB00028 F00010013]等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	住宅（公共租赁住房） / 住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 10,395.1 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 21 页，附表 33 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）海不动产权第 0028773 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里 8 号楼 1 层 1 单元 101 等[190]套
不动产单元号	[110108 024001 GB00028 F00050013] 等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

证号	京（2022）海不动产权第 0028773 号
用途	住宅（公共租赁住房） / 住宅
面积	共有宗地面积 58,020.11 平方米 / 房屋建筑面积 10,395.22 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表
附记	房屋登记表测绘图共 21 页，附表共 33 页
登记日期	2022 年 7 月 20 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.5.5 估价对象概况

3.5.5.1 概况

根据委托方提供资料，北京市住房保障办公室于2011年10月19日出具的《关于清河小营项目 D1地块配建公共租赁住房回购工作的通知》（京住发字[2011]113号），清河小营项目D1地块配建公共租赁住房应由北京保障房中心作为收购主体，北京保障房中心应与北京城建兴华地产有限公司（以下简称“城建兴华”）签订收购协议，并报北京市住房保障办备案。

北京保障房中心与城建兴华于2012年4月18日签订《北京市保障性住房期房收购协议》，由北京保障房中心向城建兴华收购海淀区清河小营二类居住D1地块公共租赁住房（估价对象），房屋共1,396套。根据北京保障房中心与城建兴华于2015年7月23日签订的《海淀区清河小营二类居住D1地块公共租赁住房（文龙家园一里）项目收购价款结算协议书》以及于2017年3月30日签订的《〈项目收购价款结算协议书〉补充协议》，经公安部门命名后，项目坐落为海淀区文龙家园一里1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼，实测建筑面积为76,564.72平方米。截至报告出具日，估价对象已划转至北京燕保宜居住房租赁有限公司。

估价对象共有土地使用权面积为58,020.11平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东临后屯东路，南邻世华龙樾商品住房小区，西临后屯路，北临西小口路。其所占用地块呈“凹”字形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象于2014年建成，包含5栋租赁住房，其中1号楼及3号楼为地上21层，每栋楼含有3个单元，2号楼为地上21层，含有4个单元，6号楼及8号楼为地上19层，每栋楼

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

含有2个单元。项目共有可出租房间1,396间，其中中套型836间为一居室，大套型560间为两居室。

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要 户型	装修状况
1号楼	地上2层至 地上21层	公共租赁住房	300	16,534.14	16,534.14	一居室/两居室	简单装修
2号楼	地上1层至 地上21层	公共租赁住房	416	22,707.86	22,707.86	一居室/两居室	简单装修
3号楼	地上2层至 地上21层	公共租赁住房	300	16,532.40	16,532.40	一居室/两居室	简单装修
6号楼	地上1层至 地上19层	公共租赁住房	190	10,395.10	10,395.10	一居室/两居室	简单装修
8号楼	地上1层至 地上19层	公共租赁住房	190	10,395.22	10,395.22	一居室/两居室	简单装修
合计			1,396	76,564.72	76,564.72	—	—

3.5.5.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑地砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排油烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.5.5.3 配套设施

于价值时点估价对象每个单元配有2部电梯，共计28部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年3月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.5.5.4 估价对象租赁情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租房间数为1,396间，总可出租面积为76,564.72平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数1,326间，已出租面积为72,614.41平方米，出租率为95%。

根据产权方提供资料，截至价值时点2022年3月31日，估价对象已出租房间数1,326间，其中个人公开配租1,004间，已租赁面积为55,497.00平方米，单位趸租租户322间，已租赁面积为17,117.41平方米，单位趸租租户租赁面积占已出租面积比约为24%。

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，房屋规划用途为住宅的建筑物所有权价值，土地性质为出让，土地用途为住宅（公共租赁住房），土地剩余使用年限为58.56年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 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》

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

- (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) 《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）及《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6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) 产权方提供的产权文件复印件等相关资料：
- (a) 《不动产权证书》【京（2022）海不动产权第0028780号】、【京（2022）海不动产权第0028431号】、【京（2022）海不动产权第0028790号】、【京（2022）海不动产权第0028801号】、【京（2022）海不动产权第0028773号】等5份复印件
 - (b) 部分《租赁合同》复印件
 - (c) 《委托评估函》原件
 - (d) 《项目情况说明》原件
 - (e) 产权方《营业执照》复印件
 - (f) 产权方提供的其他资料
- (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。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.10 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，并研究了产权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，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、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。

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定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为76,564.72平方米，土地使用权面积58,020.11平方米，于2022年3月31日之市场价值为人民币732,000,000元（大写人民币柒亿叁仟贰佰万元整），市场价值单价为9,561元/平方米。明细如下：

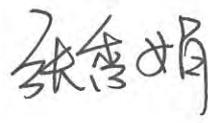
项目名称	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	房间数量 (间)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
海淀区文龙家园 1号 楼、2号楼、3号 楼、6号楼及8号楼	76,564.72	76,564.72	1,396	732,000,000	9,561

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		2022.7.29
张秀娟	1120200121		2022.7.29

3.13 协助估价的人员

邓昭晨、刘怡文

3.14 实地查勘期

二〇二二年三月十八日

3.15 估价作业日期

二〇二一年十一月九日至二〇二二年七月二十九日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于北京市海淀区文龙家园一里，共有土地使用权面积为58,020.11平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东临后屯东路，南邻世华龙樾商品住房小区，西临后屯路，北临西小口路。其所占地块呈“凹”字形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

估价对象于2014年建成，包含5栋租赁住房，其中1号楼及3号楼为地上21层，每栋楼含有3个单元，2号楼为地上21层，含有4个单元，6号楼及8号楼为地上19层，每栋楼含有2个单元。项目共有可出租房间1,396间，其中中套型836间为一居室，大套型560间为两居室。

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要 户型	装修状况
1号楼	地上2层至 地上21层	公共租赁住房	300	16,534.14	16,534.14	一居室/ 两居室	简单装修
2号楼	地上1层至 地上21层	公共租赁住房	416	22,707.86	22,707.86	一居室/ 两居室	简单装修
3号楼	地上2层至 地上21层	公共租赁住房	300	16,532.40	16,532.40	一居室/ 两居室	简单装修
6号楼	地上1层至 地上19层	公共租赁住房	190	10,395.10	10,395.10	一居室/ 两居室	简单装修
8号楼	地上1层至 地上19层	公共租赁住房	190	10,395.22	10,395.22	一居室/ 两居室	简单装修
合计			1,396	76,564.72	76,564.72	—	—

4.1.2.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面防滑地砖

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

4.1.2.3 配套设施

于价值时点估价对象每个单元配有2部电梯，共计28部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年3月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处海淀区西小口区域，周边居住氛围良好，有世华龙樾、怡清园、莱圳家园等住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有十一学校龙樾实验学校、北京二十中学附属实验学校等优质教育资源；有北京回龙观医院、积水潭医院（回龙观院区）等医疗保障配套；有西小口公园、小营公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，有悦茂购物中心等商贸设施，中关村东升科技园、西三旗文化科技园、八达工业园等办公物业，以及北京银行、中国建设银行、中国民生银行等多家银行金融机构。

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边主要交通干道：京藏高速、西小口路、后屯路等。

地铁线路：估价对象距地铁8号线西小口站直线距离约150米，步行约3分钟。

公交线路：估价对象周边设有地铁西小口站、后屯路、后屯村等公交站；379路和专89路等公交线路经过。

估价对象距清河站约3.3公里、北京西站约17.2公里、北京南站约20.3公里、北京首都国际机场约21.5公里。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据产权方提供资料，估价对象可出租房间数为1,396间，总可出租面积为76,564.72平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数1,326间，已出租面积为72,614.41平方米，出租率为95%。

根据产权方提供资料，截至价值时点2022年3月31日，估价对象已出租房间数1,326间，其中个人公开配租1,004间，已租赁面积为55,497.00平方米，单位趸租租户322间，已租赁面积为17,117.41平方米，单位趸租租户租赁面积占已出租面积比约为24%。

4.2.1 北京市公共租赁住房申请资格及审核机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）指出，符合下列条件之一的，可申请公共租赁住房：

(一)廉租住房、经济适用住房、限价商品住房轮候家庭。

(二)申请人具有本市城镇户籍，家庭人均住房使用面积15平方米(含)以下；3口及以下家庭年收入10万元(含)以下、4口及以上家庭年收入13万元(含)以下。

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

(三)外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，家庭收入符合前款规定标准，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

产业园区公共租赁住房主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施，并报市住房保障工作领导小组办公室备案。

公共租赁住房申请家庭成员包括申请人、配偶、未成年子女及已成年单身子女。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，并且一个家庭只能承租一套公共租赁住房。考虑家庭代际、性别、年龄结构和家庭人口等因素，配租标准如下表：

家庭人口	家庭构成	配租套型
1人	单身（包括未婚、离异、丧偶）	宿舍、单居或小套型
2人	夫妻及子女未满10周岁的单亲家庭	单居、小或中套型
	子女年满10周岁的单亲家庭	中或大套型
3人以上	夫妻及子女	中或大套型

对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度。轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应在家庭情况变动后60日内告知街道(乡镇)住房保障管理部门。经审核后，街道(乡镇)住房保障管理部门应上报区县住房保障管理部门，并对变更情况进行登记，调整配租方案。不符合公共租赁住房申请条件的，由区县住房保障管理部门按照规定取消资格。

此外，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》（京建法〔2014〕21号），为提高房源配置效率，充分发挥公共资源效用，产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源，可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁（趸租）。

4.2.2 北京市公共租赁住房配租管理机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）公示，配租程序应先由区县住房保障管理部门根据筹集房源情况，在每年12月制定下一年度本区县公共租赁住房公开摇号分配计划，经区县政府批准并报市住房保障工作领导小组办公室备案后启动。可供配租房源应优先向项目所在区县符合公共租赁住房申请条件的家庭配租；房源有剩余的，由市住房保障管理部门调配给其他区县配租。北京保障房中心建设、收购的公共租赁住房用于全市统筹调配使用，优先满足项目所在区县配租需求。住房保障部门应遵循公平、公开、公正原则，结合所在区域实际情况确定配租家庭范围后，结合配租住房套型及顺序安排配租家庭进行线下选房。申请家庭未在规定时间内选房或签订租赁合同，视同放弃一次配租资格，可继续轮候。同一家庭只能放弃两次配租资格，超过两次须重新提出申请。选房工作由区县住房保障管理部门全程监督，配租结果应在区县政府或社会单位网站上公布。

根据产权方提供资料，对于项目剩余房源，由北京保障房中心整理并审核后上报市建委相关部门获取趸租单位相关配租通知。由市建委下发相关复函确认配租住房套数、套型、租赁期限等相关信息后，北京保障房中心按照配租通知要求，由产权单位与趸租单位及本单位符合条件职工，签订三方趸租管理协议，由职工个人支付租金。对于部分情况下由单位支付部分租金的，分别签署产权单位与趸租单位以及产权单位与职工个人租赁合同。

4.2.3 租金定价机制

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公租房租金定价机制按照“市场定价、分档补贴、租补分离”原则，统筹考虑项目建设、运营和管理成本，按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定，不得高于测定的项目所在区域市场租金，并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的，公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施；其他项目租金标准需经区县住房保障部门、财政部门审核后实施，并报市住房保障管理部门、市财政部门备案。

根据2014年7月14日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2014〕255号）估价对象首次租金定价标准为47元/平方米/月。

4.2.4 租金动态调整机制

根据产权方提供资料，北京保障房中心应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租赁合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据2019年4月30日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函〔2019〕173号），估价对象现行公租房租金标准为52元/平方米/月，租金标准自2019年6月10日起实施。

4.2.5 租赁住房租金收入

截至价值时点，估价对象月租金收入合计约为375万元（按价值时点在执行合同月收入统计），当期平均租金为52元/平方米/月。

4.2.6 历史运营情况

根据产权方提供的《项目情况说明》及委托方提供的相关资料，估价对象历史三年出租率、营业收入、息税折旧摊销前利润（EBITDA）情况如下：

年份	2021	2020	2019
出租率	92.4%	93.7%	90.0%
营业收入（元）	43,909,443	41,275,673	37,723,212

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

年份	2021	2020	2019
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	37,546,109	34,644,639	30,566,125

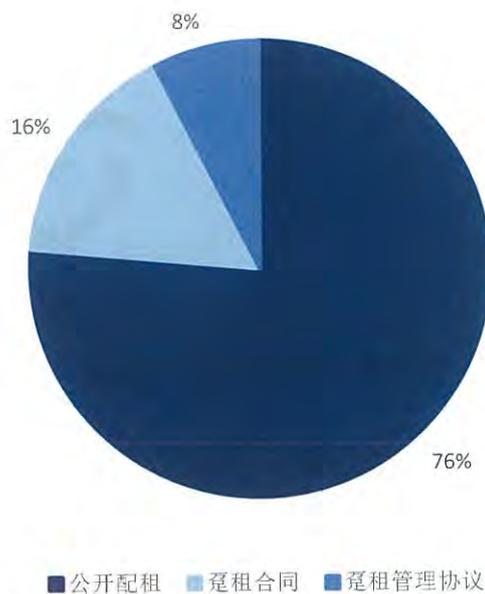
备注：

- ① 2019年-2021年出租率为年末按面积口径统计之出租率；
- ② 营业收入、息税折旧摊销前利润 (EBITDA) 摘自委托方提供之《备考审计报告》。

4.2.7 租户结构分析

截至价值时点2022年3月31日，估价对象已出租房间数1,326间，公开配租1,004间，已租赁面积为55,497.00平方米，趸租房间数共322间，已租赁面积为17,117.41平方米，其中趸租单位与产权方签订趸租合同租户房间数为225间，已租赁面积为11,662.36平方米，趸租单位、员工及产权方签订三方管理协议租户房间数为97间，已租赁面积为5,455.05平方米。估价对象趸租单位类型包括各类企事业单位，各承租性质租赁面积与占比明细详见下图：

估价对象租户性质配比图



4.2.8 租期分析

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公共租赁住房产权单位与承租人应当签订租赁合同。租赁合同期限由双方约定，一般为3年，最长不超过5年。根据产权方提供租赁台账及部分租赁合同，估价对象租赁住房租赁协议的租赁年期一般为3年，与北京市公租房物业市场的租赁惯例相符。现有个人租赁住房合同的最晚到期日为2025年4月，趸租（含趸租管理协议）住房合同的最晚到期日为2025年1月。

根据《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）及《保障房中心公租房租户续租管理办法》（保障房中心发〔2021〕60号），合同期满后，承租人需要续租的，应在合同期满前3个月提出申请，相关申请材料将报送至承租人原申请户籍所在区县住房保障管理部门复核。区县住房保障管理部门接到家庭申请材料2个月内，组织街道办事处（乡镇人民政府）住房保障管理部门完成家庭资格复核工作，并依下列情况做出处理决定：

（一）承租家庭仍符合届时公共租赁住房配租条件的，可继续承租公共租赁住房。

（二）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，但家庭成员在本市均无他处住房的，可申请继续承租住房，经市或区县住房保障管理部门批准后，应按同区域同类型住房的市场租金标准交纳房屋租金。承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，且家庭成员在本市他处有住房的，应退出公共租赁住房。

（三）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期的，应按照过度情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按市场租金标准执行；特殊情况下，存在过渡转正常的情况，应按照正常情况执行北京市公共租赁住房租赁合同。

（四）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，且已按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期但仍未腾退房屋的，应按照占用情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按双倍市场租金标准执行。

此外，根据产权方提供资料，对于趸租租户，由趸租单位在租赁合同期满前3个月提出申请，由北京保障房中心进行汇总、审核后形成趸租单位合同将到期名单并上报趸租续签请示至市住建委。待获取续签批复后，与趸租单位签订趸租合同或趸租管理协议。

下表载列截至价值时点，租赁住房未来到期的租约详情：

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

期间	租约到期面积 (平方米)	占已出租面积的百分比 (%)
2022Q1	6,234.44	8.59%
2022Q2	273.29	0.38%
2022Q3	491.06	0.68%
2022Q4	6,953.16	9.58%
2023Q1	6,180.02	8.51%
2023Q2	223.73	0.31%
2023Q3	2,592.63	3.57%
2023Q4	3,277.89	4.51%
2024Q1	26,247.96	36.15%
2024Q2	13,896.05	19.14%
2024Q3	2,523.52	3.48%
2024Q4	464.98	0.64%
2025Q1	3,143.71	4.33%
2025Q2	111.97	0.15%
合计	72,614.41	100.0%

4.3 市场背景分析

4.3.1 北京市经济运行状况

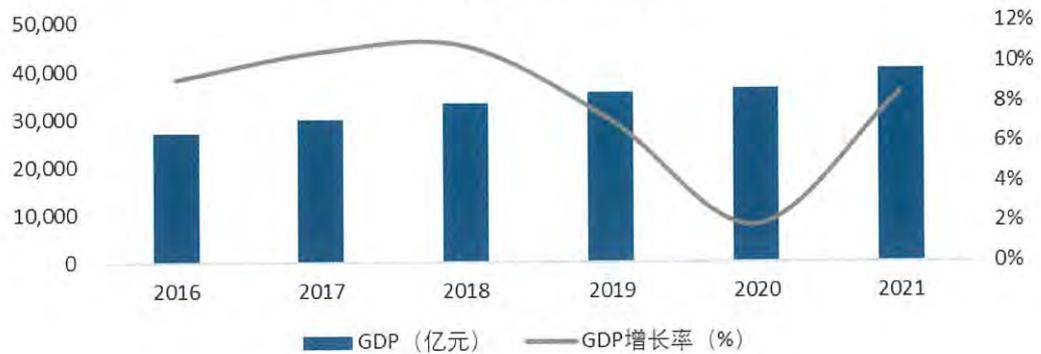
4.3.1.1 北京市地区生产总值

2021年，北京市在科学统筹疫情防控和经济社会发展的指导下，经济持续稳定恢复，经济总量更是迈上了新台阶。经初步核算，2021年北京市地区生产总值（GDP）突破4万亿元，达到40,269.6亿元，按不变价格计算，同比增长8.5%。其中第三产业增加值32,889.6亿元，同比增长5.7%，占地区生产总值的81.7%。

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

2016年-2021年北京市地区生产总值

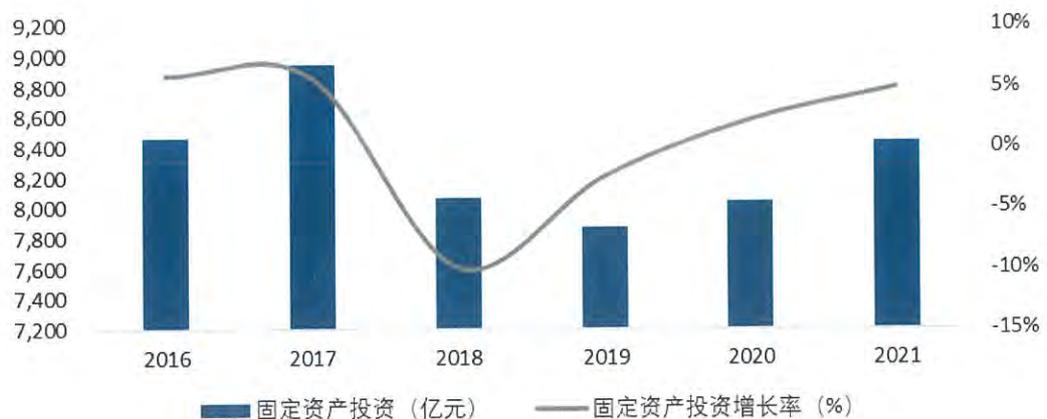


数据来源：北京市统计局

4.3.1.2 全社会固定资产投资

固定资产投资是国民经济再生产活动的一个重要部分，是反映固定资产投资规模、结构和发展速度的综合性指标。2021年，北京全社会固定资产投资维持了较快增长，经初步核算，全年固定资产投资（不含农户）比上年增长4.9%。分产业看，第一产业投资下降59.5%；第二产业投资增长38.2%，其中，制造业投资增长68.3%；第三产业投资增长3.0%，其中，卫生和社会工作投资增长22.8%，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长20.0%，教育投资增长17.4%。分领域看，民间投资增长6.4%，基础设施投资下降8.9%。

2016年-2021年北京市固定资产投资



数据来源：北京市统计局

4.3.1.3 产业结构

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，第三产业增加值在全国位居前列。经初步核算，2021年北京市第一产业增加值111.3亿元，同比增长2.7%；第二产业增加值7,268.6亿元，同比增长23.2%；第三产业增加值32,889.6亿元，同比增长5.7%，产业结构成为0.3：18.0：81.7。目前，第三产业为北京市的主导产业，服务业总体稳定，信息服务业、金融业、批发和零售业对第三产业增长的贡献率达到68.4%，商务服务业、交通运输业、文体娱乐业和住宿餐饮业等行业保持恢复性增长。

2016年-2021年北京市各产业生产总值



数据来源：北京市统计局

4.3.1.4 人均可支配收入及居民消费

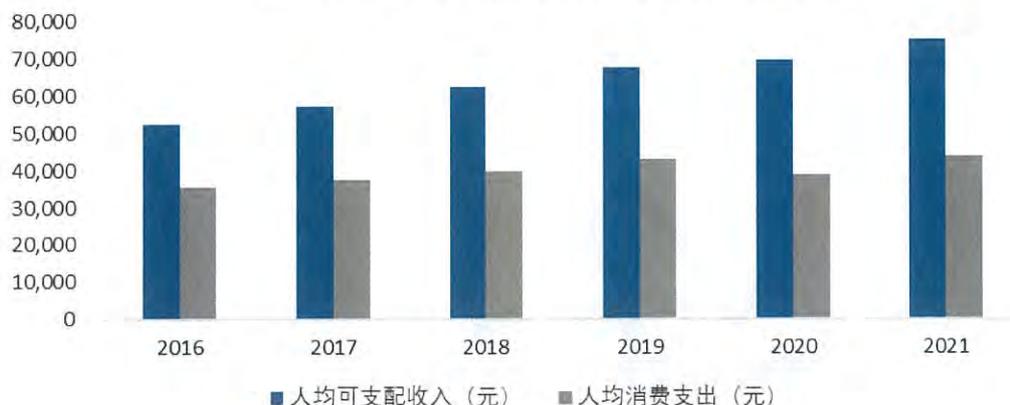
2021年，全市居民人均可支配收入75,002元，比上年增长8.0%。四项收入全面增长：工资性收入增长10.2%，经营净收入增长15.8%，财产净收入增长5.7%，转移净收入增长3.5%。

2021年，全市居民人均消费支出43,640元，比上年增长12.2%。八大类消费支出全面增长，其中医疗保健、教育文化娱乐、其他用品及服务消费增速较高，分别为22.0%、21.0%和20.3%。

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

2016年-2021年北京市城镇居民人均可支配收入与消费支出

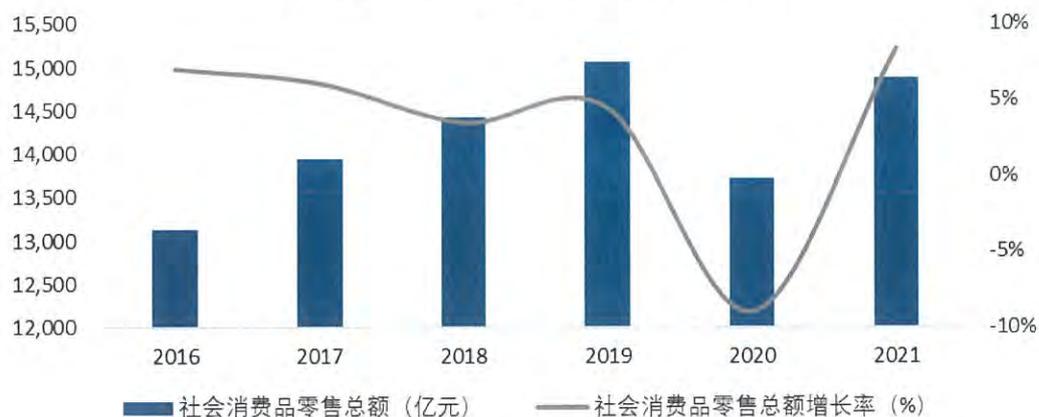


数据来源：北京市统计局

4.3.1.5 社会消费品零售总额

北京市社会消费品零售总额长期位于全国前列。经初步核算，2021年北京市社会消费品零售总额1.49万亿元，同比增长8.4%。按消费形态分类，商品零售业零售额达1.37万亿元，同比增长7.1%；餐饮收入零售额1,134.6亿元，同比增长27.5%。限额以上批发和零售业中，与升级类消费相关的金银珠宝类、文化办公用品类、通讯器材类商品零售额分别增长33.1%、21.4%和16.7%。

2016年-2021年北京市社会消费品零售总额



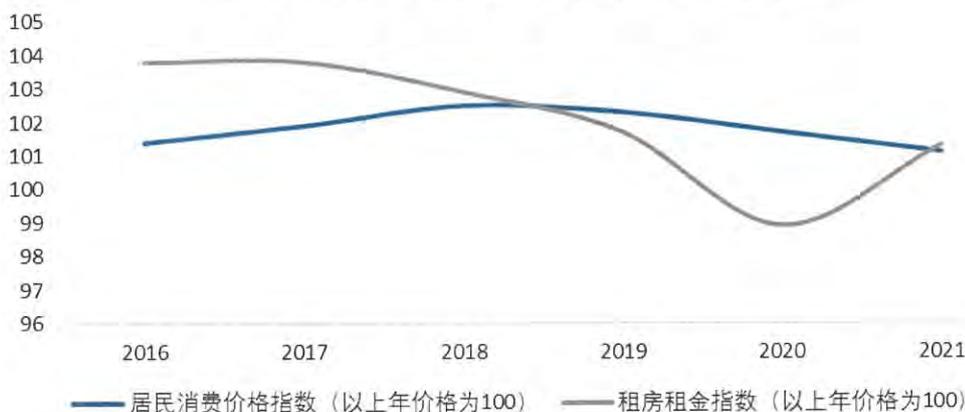
数据来源：北京市统计局

4.3.1.6 居民消费价格指数及租房租金指数

2021年全年北京市居民消费价格总水平比去年同期上升1.1%，从结构看，八大类价格“四升四降”。其中，食品烟酒和教育文化娱乐价格上涨，但涨幅较上年有所回落；交通通信和居住价格由降转升；其他用品及服务、医疗保健价格由升转降；衣着和生活用品及服务价格下降。

2020年爆发的新冠疫情对房屋租赁市场影响较大，2021年随着新冠疫情得到有效控制，北京租房市场热度回升，租赁需求持续增长，全年房租价格同比上升1.3%。

2016年-2021年北京市居民消费价格指数及租房租金指数



数据来源：北京市统计局

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、

造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象土地用途为住宅（公共租赁住房），上盖建筑物规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处海淀区西三旗，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，紧邻地铁8号线西小口站，租赁住房用房需求稳定。土地用途为住宅（公共租赁住房），房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，此方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予以保持的是：现状价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为住宅（公共租赁住房），房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

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》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

估价对象规划用途为公共租赁住房，旨在面向符合规定条件的家庭出租运营，满足住房困难人群的基本住房需要，不得上市销售或变相销售。故不符合市场比较法的使用条件，因此不采用比较法作为本次估价的评估方法。

估价对象为收购项目，土地性质为出让，出让方式为招标，由于招标出让用地用于建设公共租赁住房之土地获取成本难以量化；此外估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故不采用成本法作为本次估价的评估方法。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法作为本次估价的评估方法。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

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、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

4.6.1.1 租金单价确定方法

对于估价对象租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分首年租金单价按照该项目于价值时点公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

4.6.1.2 公共租赁住房租金标准

根据产权方介绍，估价对象首次租金定价单价为47元/平方米/月；根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2019]173号），估价对象现行公租房租金标准为52元/平方米/月，租金标准自2019年6月10日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据产权方提供资料，估价对象截至价值时点平均签约租金为52元/平方米/月。

4.6.1.3 预测期内租金价格调整频率及幅度

根据产权方提供资料，北京保障房中心应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终

住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据2014年7月14日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2014]255号）估价对象首次租金定价标准为47元/平方米/月。根据2019年4月30日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2019]173号），估价对象现行公租房租金标准为52元/平方米/月，租金标准自2019年6月10日起实施。

根据产权方介绍及项目情况说明，结合本项目及同类项目历史租金调整经验，十年预测期内估价对象租金价格按照2024年调整至55元/平方米/月，后续年度每三年调整一次，每次调整幅度为4%测算。

4.6.1.4 出租率分析

估价对象于2015年2月正式运营，估价对象可出租房间数为1,396间，可出租面积为76,564.72平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数为1,326间，已出租面积为72,614.41平方米，截至价值时点出租率为95%。估价对象地处海淀区西三旗，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，紧邻地铁8号线西小口站，租赁住房用房需求稳定。

根据估价对象同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中可能会出现租金欠缴。根据产权方介绍，估价对象历史三年租金收缴率维持在较高水平，且资产管理机构会对租户进行租务管理、电话提醒等方式避免租金拖欠的发生。

根据产权方提供资料，估价对象历史出租率及收缴率情况如下表：

年份	2021年	2020年	2019年
出租率	92.4%	93.7%	90.0%
收缴率	98.4%	99.1%	99.2%

备注：

- ① 2019年-2021年出租率为年末按面积口径统计之出租率；
- ② 2019年-2021年收缴率均为年度运营整体收缴率。

根据产权方访谈介绍结合项目所在区位情况，估价对象已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，在预测期内出租率按照93%，租金损失率按照2%测算。

4.6.1.5 预测期外净收益增长率

估价对象预测期外至收益期届满净收益按照一定比例预测，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

4.6.2 运营成本分析

➤ 资产管理服务费

根据委托方提供资料，待华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金发行后，估价对象将由北京保障房中心有限公司作为外部管理机构提供运营管理服务，并已签订服务协议，服务协议约定资产管理服务费为当年实收运营收入的17%，资产管理服务费主要包括物业管理费、运营类维修费、人工成本等。

➤ 空置房屋供暖费

根据产权方提供资料，估价对象需缴纳空置房屋供暖费，缴费标准为30元/平方米/采暖期。估价对象2022年4月至12月预计空置房屋供暖费支出约为12万元。

➤ 保险费

根据委托方提供资料，估价对象财产一切险及公共责任险年保险费总金额约为43,544元。其中，估价对象拟签订之财产一切险费费率为0.00588%，取费基数为7.37亿元，年保险费支出约为43,336元；公共责任险年保险费支出约为208元。

➤ 相关税费

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。根据产权方提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。

4.6.3 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大修、更换、加固及改造。

根据产权方提供资料，估价对象2022年至2025年资本性支出按当年运营收入的1.5%计算，2026年至预测期结束资本性支出按当年运营收入的2.5%计算。

4.6.4 运营净收益

运营净收益 = 运营收入（免征增值税）- 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

4.6.5 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2022年4月至12月及2023年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

年份	开始时间	结束时间	运营收入（元）	运营净收益（元）
2022	2022/4/1	2022/12/31	32,715,212	26,509,172
2023	2023/1/1	2023/12/31	43,591,130	35,322,735

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托方及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本说明对于增长率、出租率及租金损失率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本评估报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2080年10月21日，于价值时点2022年3月31日剩余使用年限为58.56年；估价对象于2014年建成，根据产权方提供资料，产权方会投入资本性支出主要用于主体结构及大型设备的大修和加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故本次估价，估价对象收益年期为58.56年。

4.6.7 折现率的求取

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，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率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。本次估价对象位于核心一线城市北京，当地社会经济环境发展良好，本项目属于公共租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，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，故计算采用上述折现率较为合理。

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

4.6.8 结论

综上，收益法总价为人民币732,000,000元，单价为人民币9,561元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为76,564.72平方米，共有土地使用权面积58,020.11平方米，于2022年3月31日之市场价值为人民币732,000,000元（大写人民币柒亿叁仟贰佰万元整），市场价值单价为9,561元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	房间数量 (间)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
海淀区文龙家园 1 号楼、2号楼、3号 楼、6号楼及8号楼	76,564.72	76,564.72	1,396	732,000,000	9,561

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

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：

因我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估标的分别为中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目和中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目；
2. 价值时点为：2022年3月31日；
3. 评估目的：为我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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；
4. 基础设施证券投资基金注册前，本公司作为基金管理人，将与外部管理机构、计划管理人及项目公司签署运营管理服务协议，服务协议约定运营服务费为当年实收运营收入的17%，运营服务费主要覆盖物业管理费、运营类维修费、人工成本、室内装修费、代为追缴租金的相关诉讼费等；
5. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
6. 本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签章）：华夏基金管理有限公司



2022年6月8日

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.2 项目情况说明

评估项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施证券投资基金”）的基础设施项目产权方及原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估标的为中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目和中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目。
2. 本次被评估标的各部分建筑面积、可租赁面积、规划用途、房间数量、套型及装修状况如下：

「文龙家园」

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要 户型	装修状况
1号楼	地上2层至地上21层	公共租赁住房	300	16,534.14	16,534.14	一居室/ 两居室	简单装修
2号楼	地上1层至地上21层	公共租赁住房	416	22,707.86	22,707.86	一居室/ 两居室	简单装修
3号楼	地上2层至地上21层	公共租赁住房	300	16,532.40	16,532.40	一居室/ 两居室	简单装修
6号楼	地上1层至地上19层	公共租赁住房	190	10,395.10	10,395.10	一居室/ 两居室	简单装修
8号楼	地上1层至地上19层	公共租赁住房	190	10,395.22	10,395.22	一居室/ 两居室	简单装修
合计			1,396	76,564.72	76,564.72	—	—

「熙悦尚郡」

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要户型	装修状况
1号楼	地上1层至地上28层	公共租赁住房	448	20,638.40	20,638.40	零居室/ 一居室/ 两居室	简单装修
2号楼	地上1层至地上27层	公共租赁住房	324	15,593.18	15,593.18	零居室/ 一居室/ 两居室	简单装修
合计			772	36,231.58	36,231.58	—	—

3. 本次被评估标的2019年-2021年出租率及收缴率情况如下：

「文龙家园」

年份	2021年	2020年	2019年
出租率	92.4%	93.7%	90.0%
收缴率	98.4%	99.1%	99.2%

「熙悦尚郡」

年份	2021年	2020年	2019年
出租率	95.2%	94.3%	98.6%
收缴率	99.3%	99.5%	99.8%

注：

- 1 2019年-2021年出租率为年末按面积口径统计之出租率；
- 2 2019年-2021年收缴率均为年度运营整体收缴率。

4. 本次被评估标的租金定价及调整机制如下：

北京保障房中心应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

「文龙家园」

根据2014年7月14日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2014]255号）「文龙家园」项目首次租金定价标准为47元/平方米/月。根据2019年4月30日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2019]173号），「文龙家园」项目现行公租房租金标准为52元/平方米/月，租金标准自2019年6月10日起实施。「文龙家园」项目已于2022年启动租金调整相关工作，拟申请调整租金标准至55元/平方米/月，预计于2024年前取得定价批复并完成租金调整。2024年调价完成后，预计按照每3年租金调增4%进行租金动态调整。

「熙悦尚郡」

根据2018年7月16日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2018]279号）「熙悦尚郡」首次租金定价标准为60元/平方米/月。「熙悦尚郡」项目已于2022年启动首次租金调整相关工作，拟申请调整租金标准至64元/平方米/月，预计于2024年前取得定价批复并完成租金调整。2024年调价完成后，预计按照每3年租金调增4%进行租金动态调整。

5. 本次被评估标的租赁情况如下：

「文龙家园」

「文龙家园」可出租房间数为1,396间，总可出租面积为76,564.72平方米；于2022年3月31日已部分对外出租，已出租房间数1,326间，已出租面积为72,614.41平方米，出租率为95%；其中个人公开配租1,004间，已租赁面积为55,497.00平方米，单位趸租租户322间，已租赁面积为17,117.41平方米，单位趸租租户租赁面积占已出租面积比约为24%。

「熙悦尚郡」

「熙悦尚郡」可出租房间数为772间，总可出租面积为36,231.58平方米，于2022年3月31日已部分对外出租，已出租房间数727间，已出租面积为34,158.22平方米，出租率为94%。本项目租户承租性质均为个人公开配租，无单位趸租租户。

6. 本次被评估标的需缴纳空置房屋供暖费，「文龙家园」缴费标准为30元/平方米/采暖期、「熙悦尚郡」缴

费标准为18元/平方米/采暖期。

7. 本次被评估标的税费相关情况：

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延迟部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。

本次被评估标的历史均未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。

8. 本次被评估标的已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》，业权文件为本项目情况说明附件一。
9. 本次被评估标的租赁明细表为本项目情况说明附件二
10. 本次被评估标的资本性支出情况为本项目情况说明附件三
11. 本公司作为评估当事方所提供的涉及项目公司主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。
12. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。
13. 纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。
14. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

原始权益人（签章）：北京保障房中心有限公司



日期：2022年7月21日

项目公司（签章）：北京燕保宜居住房租务有限公司



日期：2022年7月21日

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.3 物业位置图



中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.4 估价对象内外部状况及周围环境



外观



内部



东至



南至



西至



北至

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.5 估价对象权属证明复印件

京 (2022) 海 不动产权第 0028780 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里1号楼2层1单元201等[300]套
不动产单元号	[110108 024001 G600028 F00020020]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 16534.14平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2080-10-21 止
权利其他状况	详见附件

京 (2022) 海 不动产权第 0028431 号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里2号楼1层1单元101等[416]套
不动产单元号	[110108 024001 G600028 F00030025]等[416]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 22707.86平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2080-10-21 止
权利其他状况	详见附件

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

京 (2022) 海 不动产权第 0028790 号

权利人	北京燕保直居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里3号楼2层1单元201等[300]套
不动产单元号	[110106 024001 GB00028 F00040033]等[300]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 16532.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表

京 (2022) 海 不动产权第 0028801 号

权利人	北京燕保直居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里6号楼1层1单元101等[190]套
不动产单元号	[110106 024001 GB00028 F00010013]等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 10395.1平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附表

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

京 (2022) 海 不动产权第 0028773 号

权利人	北京燕保直居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区文龙家园一里8号楼1层1单元101等[190]套
不动产单元号	[110108 024001 G600028 F00050013]等[190]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	住宅(公共租赁住房) / 住宅
面积	共有宗地面积 58020.11平方米/房屋建筑面积 10395.22平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2080-10-21 止
权利其他状况	详见附件

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.6 估价机构营业执照复印



中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6
号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.7 估价机构相关资质证明复印



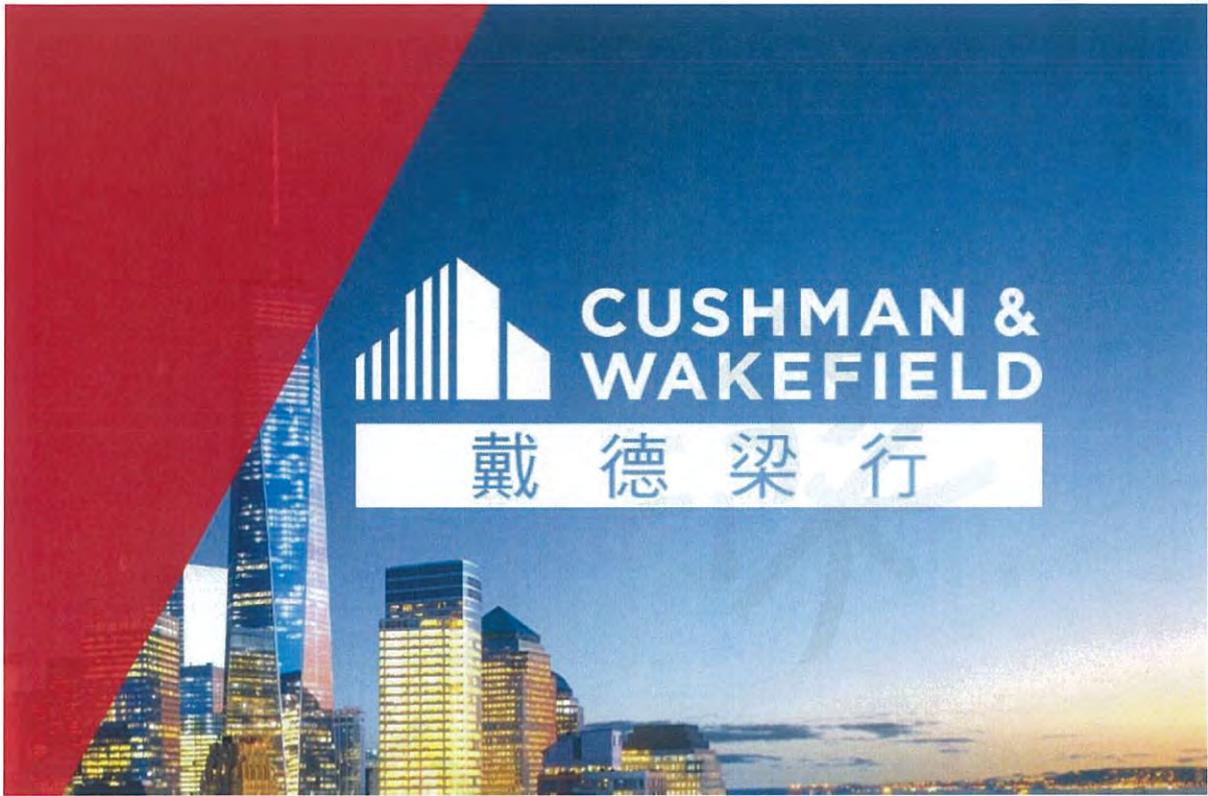
广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdcic.net/dop>

中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.8 估价人员相关专业执业资格复印件

<p>13</p> <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00208466</p>	 <p>姓名 / Full name 于红</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 120104197604167646</p> <p>注册号 / Registration No. 1120150022</p> <p>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</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-10-27</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 于红</p>
<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00207605</p>	 <p>姓名 / Full name 张秀娟</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 41120219890528152X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120200121</p> <p>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</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-11-08</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 张秀娟</p>



华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

中国北京市朝阳区朝阳北路 82 号院「熙悦尚郡」1 号楼及 2 号楼公共租赁住房项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2022 年 7 月 29 日

估价报告

估价项目名称：

中国北京市朝阳区朝阳北路 82 号院「熙悦尚郡」1 号楼及 2 号楼公共租赁住房项目之市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）

张秀娟（1120200121）

估价报告出具日期：

二〇二二年七月二十九日

估价报告编号：

戴德梁行评报字（2022/BJ/F1）第 077 号

致估价委托人函

委托人：华夏基金管理有限公司

敬启者：

关于：中国北京市朝阳区朝阳北路 82 号院「熙悦尚郡」1 号楼及 2 号楼公共租赁住房项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称「贵公司」或「委托人」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二零二二年三月三十一日，为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国北京市朝阳区朝阳北路 82 号院「熙悦尚郡」1 号楼及 2 号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为 36,231.58 平方米，共有土地使用权面积为 13,249.48 平方米，于 2022 年 3 月 31 日之市场价值为人民币 419,000,000 元（大写人民币肆亿壹仟玖佰万元整），市场价值单价为 11,564 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，自二〇二二年七月二十九日至二〇二三年七月二十八日，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，提示委托人和报告使用人注意；
- 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 总估值取整至百万位，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

二〇二二年七月二十九日

评估结果汇总表

币种：人民币

中国北京市朝阳区朝阳北路 82 号院「熙悦尚郡」1 号楼及 2 号楼公共租赁住房项目

估价委托人	:	华夏基金管理有限公司
估价目的	:	为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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
产权方	:	北京燕保宜居住房租赁有限公司
土地到期日	:	该土地用途为城镇住宅用地，终止日期为 2083 年 11 月 14 日
物业概况	:	该物业于 2017 年建成，包含 772 间租赁住房，其中 2 间目前作为管理用房使用
共有土地使用权面积 (平方米)	:	13,249.48
建筑面积 (平方米)	:	36,231.58
可出租房间 (间)	:	772
可出租面积 (平方米)	:	36,231.58
价值时点出租率	:	94% (按租赁面积统计)
估价方法	:	收益法
市场价值	:	人民币 419,000,000 元 (大写人民币肆亿壹仟玖佰万元整)

目 录

1. 注册估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件	2
2.1 一般假设	2
2.2 未定事项假设.....	4
2.3 背离实际情况假设.....	4
2.4 不相一致假设.....	4
2.5 依据不足假设.....	4
2.6 估价报告使用限制	4
3. 估价结果报告.....	5
3.1 估价委托人.....	5
3.2 估价机构	5
3.3 评估当事方和报告使用人.....	5
3.4 估价目的	5
3.5 估价对象	5
3.6 价值时点	13
3.7 价值类型	13
3.8 估价依据	13
3.9 估价原则	15
3.10 估价方法	16
3.11 估价结果	16
3.12 注册估价师.....	17
3.13 协助估价的人员.....	17
3.14 实地查勘期.....	17
3.15 估价作业日期.....	17
4. 估价技术报告.....	18
4.1 估价对象描述与分析	18
4.2 估价对象租赁现状描述与分析	20
4.3 市场背景分析.....	24
4.4 最高最佳利用分析	28
4.5 估价方法适用性分析	29
4.6 估价测算过程.....	32
4.7 估价结果确定.....	36
5. 附件	37
5.1 委托评估函.....	37
5.2 项目情况说明.....	38
5.3 物业位置图.....	39
5.4 估价对象内外部状况及周围环境	40
5.5 估价对象权属证明复印件.....	41
5.6 估价机构营业执照复印	42
5.7 估价机构相关资质证明复印	43
5.8 估价人员相关专业执业资格复印件	44

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 产权方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人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（北京燕保宜居住房租赁有限公司，以下简称“产权方”）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。对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值。根据产权方提供资料，估价对象于本报告出具日已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。根据产权方提供资料及介绍，北京燕保宜居住房租赁有限公司为估价对象唯一权利人，对估价对象享有自由及不受干预的使用、收益等合法权益，本次估价以此作为假设前提，在此提请本评估报告使用者注意。

根据委托方提供的《关于北京保障房中心有限公司申请公开募集基础设施证券投资基金（REITs）试点项目之法律意见书》，北京保障房中心已就本项目的开展获得有效批准与授权，本项目所涉及的国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施；对于基础设施项目所涉建设规划证照项下的限制，北京保障房中心已取得北京市规自委的无异议函；对于基础设施项目所涉公共租赁住房管理规定项下的限制，北京保障房中心已取得北京市住建委的无异议函。在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种相关规定或协议中，对本项目所涉土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置事项已没有其他任何限制或特殊规定、约定。因此，本次估价中假设估价对象的所有权人对估价对象享有对本项目所涉土地使用权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置等合法权益，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2022年3月26日，根据贵公司指示，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。

估价中所采用之共有宗地面积、土地用途、土地使用权终止日期及总建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【京（2022）朝不动产权第0049840号】、【京（2022）朝不动产权第0049858号】等2份复印件中所载为准，估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之《租赁明细表》为准，并抽取部分合同进行核查。

根据产权方提供的资料，估价对象可出租房间数为772间，可出租面积为36,231.58平方米，于价值时点已部分对外出租，租赁住房已出租间数为727间，已出租面积为34,158.22平方米，出租率为94%。根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2018]279号），估价对象现行公租房租金标准为60元/平方米/月，租金标准自2018年7月16日起实施。本次评估已考虑上述租赁情况及租金定价标准对价值的影响，在此提请本评估报告使用者注意。

根据委托方提供资料，待华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金发行后，估价对象将由北京保障房中心有限公司作为外部管理机构提供运营管理服务，并已签订运营管理服务协议。

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。

《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。根据产权方提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在收益期限内未考虑上述税费，在此提请本评估报告使用者注意。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件复印件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，根据产权方提供《项目情况说明》该等文件真实、合法、完整。所以在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权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。

我们亦已获得产权方或有关人士提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2022年3月26日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、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 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。

2.3 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.4 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，自二〇二二年七月二十九日至二〇二三年七月二十八日，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分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明。

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。

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：华夏基金管理有限公司
住所：北京市顺义区安庆大街甲3号院
统一社会信用代码：911100006336940653
法定代表人：杨明辉

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
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
资质证书：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：至2023年11月03日

3.3 评估当事方和报告使用人

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司，物业产权持有单位北京保障房中心有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和委托人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

为委托人作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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

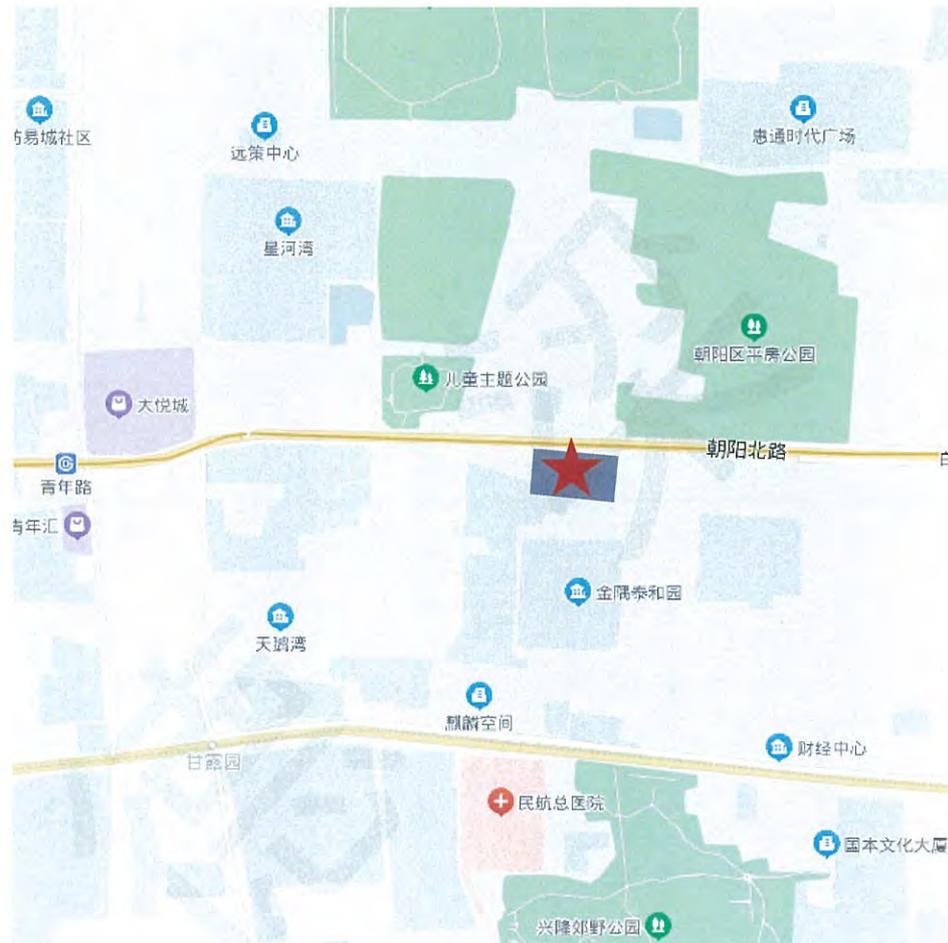
3.5.1 区域位置

3.5.1.1 估价对象坐落位置

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

估价对象地处北京市朝阳区青年路附近，其位置分布如下：



估价对象位置示意图

3.5.1.2 区位概况

朝阳区

朝阳区位于北京城区的东北部，西接海淀区、西城区、东城区；北连昌平区、顺义区；东与通州区毗邻；南邻丰台区、大兴区。朝阳区是北京市属近郊区向城区过渡的区，南北略长，最长约28公里；东西稍窄，最宽约17公里。辖域面积470.8平方公里。根据第七次人口普查公报，朝阳区常住人口为345.2万人，是北京市人口最多，面积最大的区。

朝阳区是北京市的经济强区，具备以金融业、租赁业和商务服务业为主导，高新技术产业支撑、文化创意产业集群发展的多元化产业格局。CBD、奥运、中关村朝阳园三大功能区聚集在朝阳。汇聚中央电视台、中国尊等一批标志性建筑，以及中国国际贸易中心、北京财富中心、北京电视中心、银泰中心等商务楼宇，北京798艺术中心、三里屯太古里、北京SKP等一批代表性商业聚集区。

初步核算，2021年全年朝阳实现地区生产总值7,618亿元，首次突破7,500亿元，同比增长7.5%，分产业看，第一产业实现增加值2.8亿元，同比增长9.3%；第二产业实现增加值522.5亿元，同比增长3.2%；第三产业实现增加值7,092.5亿元，同比增长7.8%。

3.5.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象地处朝阳区青年路，周边居住氛围良好，有富华家园、星河湾、金隅泰和园等优质住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有北京市第八十中学管庄分校(汇星校区)、北京市润丰学校(东校区)等优质教育资源；有民航总医院、首都医科大学附属北京朝阳医院等医疗保障配套；有朝阳区平房公园、星河湾生态公园、兴隆郊野公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，有朝阳大悦城、佳亿·青年汇、达美中心广场等商贸设施，华润时代中心、紫檀大厦等办公物业，以及中国银行、中国工商银行、中国农业银行等多家银行金融机构。



估价对象周边环境现状照片

3.5.2 物业之交通条件

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边主要交通干道：东五环、朝阳北路等。

地铁线路：估价对象距地铁6号线青年路站约1.3公里，步行约17分钟；距地铁22号线甘露园站（在建）约1.1公里。

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

公交线路：估价对象周边设有亮马厂站、朝阳路高井站、黄衫木店站等公交站；350路、411路、499路、517路、675路和911路等公交线路经过。

估价对象距北京南站约14.5公里、北京西站约18.2公里、北京首都国际机场约18.2公里。

3.5.3 地块四至

根据估价人员的实地查勘，估价对象朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼所在地块四至情况如下：



北至朝阳北路



西至富华家园



估价对象



东至绿地



南至北京市第八十中学管庄分校（汇星校区）

3.5.4 权益状况

3.5.4.1 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。

3.5.4.2 不动产权证书

根据产权方提供之估价对象《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2022）朝不动产权第 0049840 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路 82 号院 1 号楼 1 层 1 单元 101 等[448]套
不动产权单元号	[110105 029001 GB00409 F00020013]等[448]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

证号	京（2022）朝不动产权第 0049840 号
用途	城镇住宅用地 / 住宅
宗地面积	共有宗地面积 13,249.48 平方米 / 房屋建筑面积 20,638.4 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15 起 2083-11-14 止
权利其他状况	详见附表
附记	—
登记日期	2022 年 7 月 15 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

证号	京（2022）朝不动产权第 0049858 号
权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路 82 号院 2 号楼 1 层 1 单元 101 等[324]套
不动产权单元号	[110105 029001 GB00409 F00030010]等[324]个
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 公共租赁住房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
宗地面积	共有宗地面积 13,249.48 平方米/房屋建筑面积 15,593.18 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15 起 2083-11-14 止
权利其他状况	详见附表
附记	—
登记日期	2022 年 7 月 15 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

3.5.5 估价对象概况

3.5.5.1 概况

根据委托方提供资料，北京市住房保障办公室于2015年12月1日出具的《关于朝阳区高井2号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目公共租赁住房回购工作的通知》（京住发字[2015]133号），北京市住房保障办公室授权北京保障房中心对朝阳区高井2号地保障性住房用地（配建商品房及公建）项目公共租赁住房予以回购，北京保障房中心应与北京首开仁信置业有限公司（以下简称“首开仁信”）签署相应回购协议并报北京市住房保障办公室备案。

北京保障房中心与首开仁信于2015年11月27日签订《北京市保障性住房收购合同》，北京保障房中心向首开仁信收购坐落于朝阳区朝阳北路项目的1、2号楼（估价对象），房屋共772套。根据北京保障房中心与首开仁信分别于2015年12月3日、2017年11月27日和2017年12月14日签订的《北京市保障性住房收购合同补充协议》、《实测面积收购价款结算协议书》和《北京市保障性住房收购合同补充协议二》，经公安部门命名后，项目坐落为朝阳区朝阳北路82号院1号楼、2号楼，实测建筑面积共计36,231.58平方米。截至报告出具日，估价对象已划转至北京燕保宜居住房租赁有限公司。

估价对象共有土地使用权面积为13,249.48平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东邻绿地，南邻北京市第八十中学管庄分校（汇星校区），西邻富华家园，北临朝阳北路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象于2017年建成，包含2栋租赁住房，其中1号楼为地上28层，含有2个单元，2号楼为地上27层，含有2个单元。项目共有可出租房间772间，其中小套型554间为零居室或一居室，中套型112间为两居室，大套型106间为两居室。

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要户型	装修状况
1号楼	地上1层至 地上28层	公共租 赁住房	448	20,638.40	20,638.40	零居室/一居 室/两居室	简单装修
2号楼	地上1层至 地上27层	公共租 赁住房	324	15,593.18	15,593.18	零居室/一居 室/两居室	简单装修
合计			772	36,231.58	36,231.58	—	—

3.5.5.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排油烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

3.5.5.3 配套设施

于价值时点估价对象每个单元配有2部电梯，共计8部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年3月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.5.5.4 估价对象租赁情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租房间数为772间，总可出租面积为36,231.58平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数727间，已出租面积为34,158.22平方米，出租率为94%。本项目租户承租性质均为个人公开配租，无单位趸租租户。

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，房屋规划用途为住宅的建筑物所有权价值，土地性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地剩余使用年限为61.62年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 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》

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

- (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) 《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）及《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6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) 产权方提供的产权文件复印件等相关资料：
- (a) 《不动产权证书》【京（2022）朝不动产权第0049840号】、【京（2022）朝不动产权第0049858号】等2份复印件
 - (b) 部分《租赁合同》复印件
 - (c) 《委托评估函》原件
 - (d) 《项目情况说明》原件
 - (e) 产权方《营业执照》复印件
 - (f) 产权方提供的其他资料

(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。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，房屋规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.10 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，并研究了产权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，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、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。

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定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为36,231.58平方米，土地使用权面积13,249.48平方米，于2022年3月31日之市场价值为人民币419,000,000元（大写人民币肆亿壹仟玖佰万元整），市场价值单价为11,564元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	房间数量 (间)	评估总值 (元)	单价 (元/平方米)
朝阳区熙悦尚郡 1号楼及2号楼	36,231.58	36,231.58	772	419,000,000	11,564

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

3.12 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2022.7.29
张秀娟	1120200121	张秀娟	2022.7.29

3.13 协助估价的人员

邓昭晨、刘怡文

3.14 实地查勘期

二〇二二年三月二十六日

3.15 估价作业日期

二〇二一年十一月九日至二〇二二年七月二十九日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于北京市朝阳区朝阳北路82号院，共有土地使用权面积为13,249.48平方米，所在宗地为一宗土地，该地块东邻绿地，南邻北京市第八十中学管庄分校（汇星校区），西邻富华家园，北临朝阳北路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

4.1.2 建筑物实物状况分析

4.1.2.1 概况

估价对象于2017年建成，包含2栋租赁住房，其中1号楼为地上28层，含有2个单元，2号楼为地上27层，含有2个单元。项目共有可出租房间772间，其中小套型554间为零居室或一居室，中套型112间为两居室，大套型106间为两居室。

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要户型	装修状况
1号楼	地上1层至 地上28层	公共租赁住房	448	20,638.40	20,638.40	零居室/一居室/两居室	简单装修
2号楼	地上1层至 地上27层	公共租赁住房	324	15,593.18	15,593.18	零居室/一居室/两居室	简单装修
合计			772	36,231.58	36,231.58	--	--

4.1.2.2 装修情况

外装修：外墙防火保温材料

内装修：

公共区域：防盗门、内墙墙面漆，地面水泥砂浆

房间内区域：厨房内墙瓷砖、其他区域内墙墙面漆，地面石塑地板

房间内配套：

厨房：整体橱柜、灶具、排烟机、洗菜盆、水龙头

卫生间：洗面盆、盥洗镜、坐便器、淋浴喷头

4.1.2.3 配套设施

于价值时点估价对象每个单元配有2部电梯，共计8部。楼宇出入口同时配有人脸识别系统、24小时监控及消防安保系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2022年3月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.5.4

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处朝阳区青年路，周边居住氛围良好，有富华家园、星河湾、金隅泰和园等优质住房项目。周边公共服务配套设施完善，自然及人文环境佳。该区域内有北京市第八十中学管庄分校(汇星校区)、北京市润丰学校(东校区)等优质教育资源；有民航总医院、首都医科大学附属北京朝阳医院等医疗保障配套；有朝阳区平房公园、星河湾生态公园、兴隆郊野公园等休闲娱乐场所。

估价对象周边商业及生活配套齐全，有朝阳大悦城、佳亿·青年汇、达美中心广场等商贸设施，华润时代中心、紫檀大厦等办公物业，以及中国银行、中国工商银行、中国农业银行等多家银行金融机构。

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利达到估价对象。

周边主要交通干道：东五环、朝阳北路等。

地铁线路：估价对象距地铁6号线青年路站约1.3公里，步行约17分钟；距地铁22号线甘露园站（在建）约1.1公里。

公交线路：估价对象周边设有亮马厂站、朝阳路高井站、黄衫木店站等公交站；350路、411路、499路、517路、675路和911路等公交线路经过。

估价对象距北京南站约14.5公里、北京西站约18.2公里、北京首都国际机场约18.2公里。

4.2 估价对象租赁现状描述与分析

根据产权方提供资料，估价对象可出租房间数为772间，总可出租面积为36,231.58平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数727间，已出租面积为34,158.22平方米，出租率为94%。本项目租户承租性质均为个人公开配租，无单位趸租租户。

4.2.1 北京市公共租赁住房申请资格及审核机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》（京建法〔2011〕25号）指出，符合下列条件之一的，可申请公共租赁住房：

(一)廉租住房、经济适用住房、限价商品住房轮候家庭。

(二)申请人具有本市城镇户籍，家庭人均住房使用面积15平方米(含)以下；3口及以下家庭年收入10万元(含)以下、4口及以上家庭年收入13万元(含)以下。

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

(三)外省市来京连续稳定工作一定年限，具有完全民事行为能力，家庭收入符合前款规定标准，能够提供同期暂住证明、缴纳住房公积金证明或社会保险证明，本人及家庭成员在本市均无住房的人员。具体条件由各区县人民政府结合本区县产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等实际确定。

产业园区公共租赁住房主要用于解决引进人才和园区就业人员住房困难，具体申请条件由产业园区管理机构确定并报区县人民政府批准后实施，并报市住房保障工作领导小组办公室备案。

公共租赁住房申请家庭成员包括申请人、配偶、未成年子女及已成年单身子女。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，并且一个家庭只能承租一套公共租赁住房。考虑家庭代际、性别、年龄结构和家庭人口等因素，配租标准如下表：

家庭人口	家庭构成	配租套型
1人	单身（包括未婚、离异、丧偶）	宿舍、单居或小套型
2人	夫妻及子女未满10周岁的单亲家庭	单居、小或中套型
	子女年满10周岁的单亲家庭	中或大套型
3人以上	夫妻及子女	中或大套型

对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度。轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应在家庭情况变动后60日内告知街道(乡

镇)住房保障管理部门。经审核后,街道(乡镇)住房保障管理部门应上报区县住房保障管理部门,并对变更情况进行登记,调整配租方案。不符合公共租赁住房申请条件的,由区县住房保障管理部门按照规定取消资格。

此外,根据《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强公共租赁住房分配管理的通知》(京建法〔2014〕21号),为提高房源配置效率,充分发挥公共资源效用,产权单位公告规定的申请期限届满后仍未配租的房源,可以面向社会单位组织本市城镇户籍无房职工集体租赁(趸租)。

4.2.2 北京市公共租赁住房配租管理机制

根据《北京市公共租赁住房申请、审核及配租管理办法》(京建法〔2011〕25号)公示,配租程序应先由区县住房保障管理部门根据筹集房源情况,在每年12月制定下一年度本区县公共租赁住房公开摇号分配计划,经区县政府批准并报市住房保障工作领导小组办公室备案后启动。可供配租房源应优先向项目所在区县符合公共租赁住房申请条件的家庭配租;房源有剩余的,由市住房保障管理部门调配给其他区县配租。北京保障房中心建设、收购的公共租赁住房用于全市统筹调配使用,优先满足项目所在区县配租需求。住房保障部门应遵循公平、公开、公正原则,结合所在区域实际情况待确定配租家庭范围后,结合配租住房套型及顺序安排配租家庭进行线下选房。申请家庭未在规定时间内选房或签订租赁合同,视同放弃一次配租资格,可继续轮候。同一家庭只能放弃两次配租资格,超过两次须重新提出申请。选房工作由区县住房保障管理部门全程监督,配租结果应在区县政府或社会单位网站上公布。

根据产权方提供资料,对于项目剩余房源,由北京保障房中心整理并审核后上报市建委相关部门获取趸租单位相关配租通知。由市建委下发相关复函确认配租住房套数、套型、租赁期限等相关信息后,北京保障房中心按照配租通知要求,由产权单位与趸租单位及本单位符合条件职工,签订三方趸租管理协议,由职工个人支付租金。对于部分情况下由单位支付部分租金的,分别签署产权单位与趸租单位以及产权单位与职工个人租赁合同。

4.2.3 租金定价机制

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》(京政发〔2011〕61号),公租房租金定价机制按照“市场定价、分档补贴、租补分离”原则,统筹考虑项目建设、运营和管理成本,按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。市住房城乡建设主管部门应当委托具有相应资质的专业估价机构或市投资中心定期测定公共租赁住房项目所在区域的市场租金。公共租赁住房租金标准由产权单位拟定,不得高于测定的项目所在区域市场租金,并实行动态调整。产权单位为中央及市属单位的,公共租赁住房项目租金标准需经市住房保障管理部门、市财政部门审核后实施;其他项

目租金标准需经区县住房保障部门、财政部门审核后实施，并报市住房保障管理部门、市财政部门备案。

根据2018年7月16日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2018]279号）估价对象首次租金定价标准为60元/平方米/月。

4.2.4 租金动态调整机制

根据产权方提供资料，北京保障房中心应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租赁合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。根据产权方提供资料，估价对象目前还未进行首次租金标准调整。

4.2.5 租赁住房租金收入

截至价值时点，估价对象月租金收入合计约为205万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），当期平均租金为60元/平方米/月。

4.2.6 历史运营情况

根据产权方提供的《项目情况说明》及委托方提供的相关资料，估价对象历史三年出租率、营业收入、息税折旧摊销前利润（EBITDA）情况如下：

年份	2021	2020	2019
出租率	95.2%	94.3%	98.6%
营业收入（元）	25,257,685	24,649,274	25,295,137
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	22,463,888	21,761,373	21,886,012

备注：

- ① 2019年-2021年出租率为年末按面积口径统计之出租率；
- ② 营业收入、息税折旧摊销前利润（EBITDA）摘自委托方提供之《备考审计报告》。

4.2.7 租户结构分析

截至价值时点，估价对象已出租房间数727间，已租赁面积为34,158.22平方米，均为个人公开配租租户。

4.2.8 租期分析

根据《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号），公共租赁住房产权单位与承租人应当签订租赁合同。租赁合同期限由双方约定，一般为3年，最长不超过5年。估价对象租赁住房租赁协议的租赁年期一般为3年，与北京市公租房物业市场的租赁惯例相符。现有租赁住房合同的最晚到期日为2024年11月。

根据《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）及《保障房中心公租房租户续租管理办法》（保障房中心发〔2021〕60号），合同期满后，承租人需要续租的，应在合同期满前3个月提出申请，相关申请材料将报送至承租人原申请户籍所在区县住房保障管理部门复核。区县住房保障管理部门接到家庭申请材料2个月内，组织街道办事处（乡镇人民政府）住房保障管理部门完成家庭资格复核工作，并依下列情况做出处理决定：

- （一）承租家庭仍符合届时公共租赁住房配租条件的，可继续承租公共租赁住房。
- （二）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，但家庭成员在本市均无他处住房的，可申请继续承租住房，经市或区县住房保障管理部门批准后，应按同区域同类型住房的市场租金标准交纳房屋租金。承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件，且家庭成员在本市他处有住房的，应退出公共租赁住房。
- （三）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期的，应按照过度情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按市场租金标准执行；特殊情况下，存在过渡转正常的情况，应按照正常情况执行北京市公共租赁住房租赁合同。
- （四）承租家庭不再符合届时公共租赁住房配租条件的，或承租过程中不再符合保障性住房资格的，且已按北京市公共租赁住房租赁合同约定给予两个月搬迁过渡期但仍未腾退房屋的，应按照占用情况执行北京市公共租赁住房租赁合同，租金标准按双倍市场租金标准执行。

下表载列截至价值时点，租赁住房未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积 (平方米)	占已出租面积的百分比 (%)
2022Q2	821.41	2.4%
2022Q3	472.35	1.4%
2022Q4	742.90	2.2%
2023Q1	427.68	1.3%
2023Q2	155.83	0.5%
2023Q3	603.53	1.8%

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

期间	租约到期面积	占已出租面积的百分比
	(平方米)	(%)
2023Q4	881.06	2.6%
2024Q1	1,505.43	4.4%
2024Q2	608.09	1.8%
2024Q3	86.94	0.3%
2024Q4	27,766.04	81.3%
2025Q1	86.96	0.3%
合计	34,158.22	100.0%

4.3 市场背景分析

4.3.1 北京市经济运行状况

4.3.1.1 北京市地区生产总值

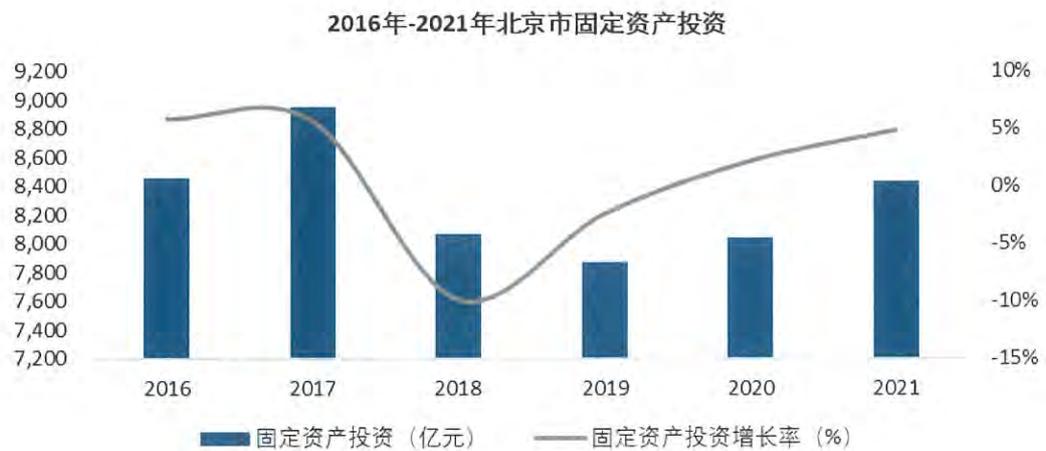
2021年，北京市在科学统筹疫情防控和经济社会发展的指导下，经济持续稳定恢复，经济总量更是迈上了新台阶。经初步核算，2021年北京市地区生产总值（GDP）突破4万亿元，达到40,269.6亿元，按不变价格计算，同比增长8.5%。其中第三产业增加值32,889.6亿元，同比增长5.7%，占地区生产总值的81.7%。



数据来源：北京市统计局

4.3.1.2 全社会固定资产投资

固定资产投资是国民经济再生产活动的一个重要部分，是反映固定资产投资规模、结构和发展速度的综合性指标。2021年，北京全社会固定资产投资维持了较快增长，经初步核算，全年固定资产投资（不含农户）比上年增长4.9%。分产业看，第一产业投资下降59.5%；第二产业投资增长38.2%，其中，制造业投资增长68.3%；第三产业投资增长3.0%，其中，卫生和社会工作投资增长22.8%，信息传输、软件和信息技术服务业投资增长20.0%，教育投资增长17.4%。分领域看，民间投资增长6.4%，基础设施投资下降8.9%。



数据来源：北京市统计局

4.3.1.3 产业结构

北京市是中国重要的商业和金融中心之一，第三产业增加值在全国位居前列。经初步核算，2021年北京市第一产业增加值111.3亿元，同比增长2.7%；第二产业增加值7,268.6亿元，同比增长23.2%；第三产业增加值32,889.6亿元，同比增长5.7%，产业结构成为0.3 : 18.0 : 81.7。目前，第三产业为北京市的主导产业，服务业总体稳定，信息服务业、金融业、批发和零售业对第三产业增长的贡献率达到68.4%，商务服务业、交通运输业、文体娱乐业和住宿餐饮业等行业保持恢复性增长。

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

2016年-2021年北京市各产业生产总值



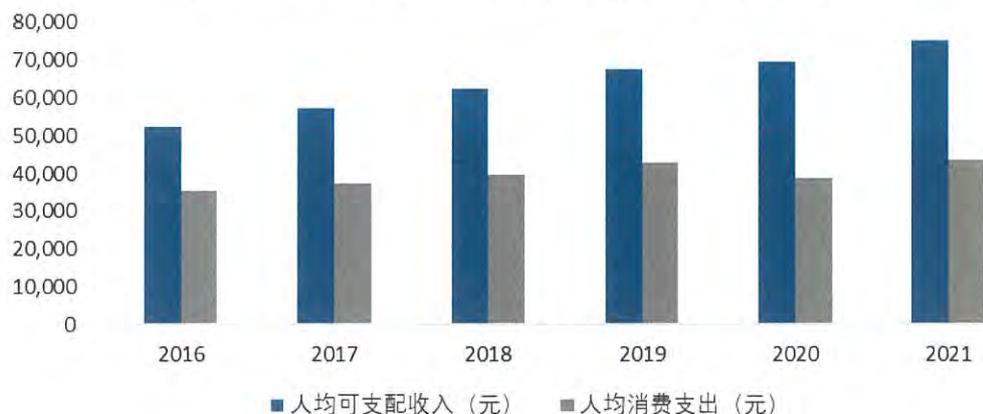
数据来源：北京市统计局

4.3.1.4 人均可支配收入及居民消费

2021年，全市居民人均可支配收入75,002元，比上年增长8.0%。四项收入全面增长：工资性收入增长10.2%，经营净收入增长15.8%，财产净收入增长5.7%，转移净收入增长3.5%。

2021年，全市居民人均消费支出43,640元，比上年增长12.2%。八大类消费支出全面增长，其中医疗保健、教育文化娱乐、其他用品及服务消费增速较高，分别为22.0%、21.0%和20.3%。

2016年-2021年北京市城镇居民人均可支配收入与消费支出



数据来源：北京市统计局

4.3.1.5 社会消费品零售总额

北京市社会消费品零售总额长期位于全国前列。经初步核算，2021年北京市社会消费品零售总额1.49万亿元，同比增长8.4%。按消费形态分类，商品零售业零售额达1.37万亿元，同比增长7.1%；餐饮收入零售额1,134.6亿元，同比增长27.5%。限额以上批发和零售业中，与升级类消费相关的金银珠宝类、文化办公用品类、通讯器材类商品零售额分别增长33.1%、21.4%和16.7%。



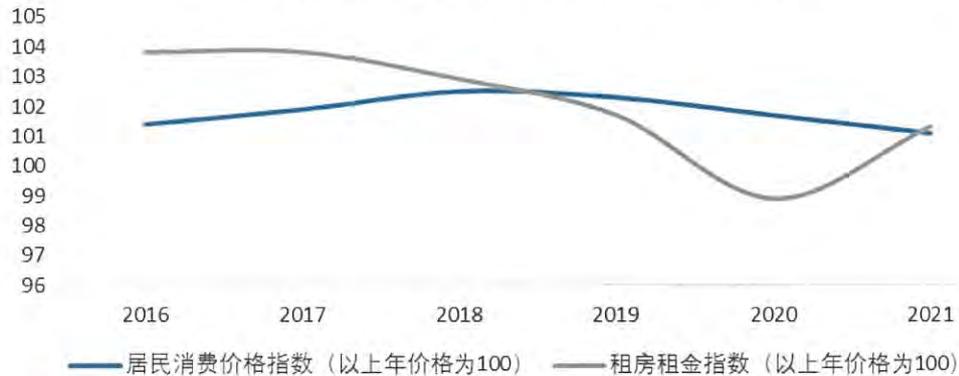
数据来源：北京市统计局

4.3.1.6 居民消费价格指数及租房租金指数

2021年全年北京市居民消费价格总水平比去年同期上升1.1%，从结构看，八大类价格“四升四降”。其中，食品烟酒和教育文化娱乐价格上涨，但涨幅较上年有所回落；交通通信和居住价格由降转升；其他用品及服务、医疗保健价格由升转降；衣着和生活用品及服务价格下降。

2020年爆发的新冠疫情对房屋租赁市场影响较大，2021年随着新冠疫情得到有效控制，北京租房市场热度回升，租赁需求持续增长，全年房租价格同比上升1.3%。

2016年-2021年北京市居民消费价格指数及租房租金指数



数据来源：北京市统计局

4.4 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高

最佳的使用方式。估价对象土地用途为城镇住宅用地，上盖建筑物规划用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处朝阳区青年路，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房需求稳定，土地用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，此方法在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予以保持的是：现状价值大于重新立项新建的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象所处之宗地之法定用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为住宅，实际用途为公共租赁住房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.5 估价方法适用性分析

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	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，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

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
		价对象价值或价格的方法。		后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用 / 不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5) 不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(不动产开发项目)、可重新改造或改变用途的不动产(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发不动产”。
	不适用的估价对象： (1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。

	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》GB/T50291-2015的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

估价对象规划用途为公共租赁住房，旨在面向符合规定条件的家庭出租运营，满足住房困难人群的基本住房需要，不得上市销售或变相销售。故不符合市场比较法的使用条件，因此不采用比较法作为本次估价的评估方法。

估价对象为收购项目，土地性质为出让，出让方式为招标，由于招标出让用地用于建设公共租赁住房之土地获取成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故不采用成本法作为本次估价的评估方法。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法作为本次估价的评估方法。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

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、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中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期间的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入

4.6.1.1 租金单价确定方法

对于估价对象租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），租赁期外及未达到预测出租率部分首年租金单价按照该项目于价值时点公租房租金标准测算，后续预测期内租金单价按照租金价格调整频率及幅度测算。

4.6.1.2 公共租赁住房租金标准

根据北京市住房和城乡建设委员会（京建函[2018]279号），估价对象现行公租房租金标准为60元/平方米/月，租金标准自2018年7月16日起实施。对公租房租金标准调整后新签订公租房租赁合同或租赁合同到期续租的，按调整后的租金标准执行；租赁合同期内的租金标准仍按原合同约定执行，不作调整。根据产权方提供资料，估价对象截至价值时点平均签约租金为60元/平方米/月。

4.6.1.3 预测期内价格调整频率及幅度

根据产权方提供资料，北京保障房中心应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待

市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

根据2018年7月16日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2018]279号）估价对象首次租金定价标准为60元/平方米/月。根据产权方提供资料，估价对象目前还未进行首次租金标准调整。

根据产权方介绍及项目情况说明，结合同类项目历史租金调整经验，十年预测期内估价对象租金价格按照2024年调整至64元/平方米/月，后续年度每三年调整一次，每次调整幅度为4%测算。

4.6.1.4 出租率及收缴率分析

估价对象于2018年10月正式运营，估价对象可出租房间数为772间，可出租面积为36,231.58平方米，于价值时点已部分对外出租，已出租房间数为727间，已出租面积为34,158.22平方米，截至价值时点出租率为94%。估价对象地处朝阳区青年路，项目周边服务配套设施完善，周边有多所学校、社区商业及公园，公共交通便利，租赁住房用房需求稳定。

根据估价对象同类物业租赁市场的收益情况，在出租过程中可能会出现租金欠缴。根据产权方介绍，估价对象历史三年租金收缴率维持在较高水平，且资产管理机构会对租户进行租务管理、电话提醒等方式避免租金拖欠的发生。

根据产权方提供资料，估价对象历史三年出租率及收缴率情况如下表：

年份	2021年	2020年	2019年
出租率	95.2%	94.3%	98.6%
收缴率	99.3%	99.5%	99.8%

备注：

- ① 2019年-2021年出租率为年末按面积口径统计之出租率；
- ② 2019年-2021年收缴率均为年度运营整体收缴率。

根据产权方访谈介绍结合项目所在区位情况，估价对象已稳定运营，出租率呈平稳趋势，考虑到项目租赁空闲期、换租及租金收缴情况等影响，在预测期内出租率按照95%，租金损失率按照2%测算。

4.6.1.5 预测期外净收益增长率

估价对象预测期外至收益期届满净收益按照一定比例预测，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

4.6.2 运营成本分析

➤ 资产管理服务费

根据委托方提供资料，待完成项目重组及资产划转后，估价对象将由北京保障房中心有限公司作为外部管理机构提供运营管理服务，并签订服务协议，服务协议约定资产管理服务费为当年实收运营收入的17%，资产管理服务费主要包括物业管理费、运营类维修费、人工成本等。

➤ 空置房屋供暖费

根据产权方提供资料，估价对象需缴纳空置房屋供暖费，缴费标准为18元/平方米/采暖期。估价对象2022年4月至12月预计空置房屋供暖费支出约为2万元。

➤ 保险费

根据委托方提供资料，估价对象财产一切险及公共责任险年保险费总金额约为24,552元。其中，估价对象拟签订之财产一切险费费率为0.00588%，取费基数为4.14亿元，年保险费支出约为24,343元；公共责任险年保险费支出约为208元。

➤ 相关税费

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延长部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。根据产权方提供的资料，估价对象历史未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。故本次评估在预测期内未考虑上述税费。

4.6.3 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大修、更换、加固及改造。

根据产权方提供资料，估价对象资本性支出2022年至2025年按当年运营收入的1.5%计算，2026年至预测期结束按当年运营收入的2.5%计算。

4.6.4 运营净收益

运营净收益 = 运营收入（免征增值税） - 运营支出 - 非运营支出 - 资本性支出

4.6.5 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2022年4月至12月及2023年估价对象运营收入及运营净收益情况如下：

年份	开始时间	结束时间	运营收入 (元)	运营净收益 (元)
2022	2022/4/1	2022/12/31	18,255,579	14,835,010
2023	2023/1/1	2023/12/31	24,337,923	19,777,953

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托方及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本说明对于增长率、出租率及租金损失率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本评估报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2083年11月14日，于价值时点2022年3月31日剩余使用年限为61.62年；估价对象于2017年建成，根据产权方提供资料，产权方会投入资本性支出主要用于主体结构及大型设备的大修和加固，建筑物预计经济耐用年限不短于剩余土地使用年限，故本次估价，估价对象收益年期为61.62年。

4.6.7 折现率的求取

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，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率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。本次估价对象位于核心一线城市北京，当地社会经济环境发展良好，本项目属于公共租赁住房，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，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，故计算采用上述折现率较为合理。

4.6.8 结论

综上，收益法总价为人民币419,000,000元，单价为人民币11,564元/平方米。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目，总建筑面积为36,231.58平方米，共有土地使用权面积13,249.48平方米，于2022年3月31日之市场价值为人民币419,000,000元（大写人民币肆亿壹仟玖佰万元整），市场价值单价为11,564元/平方米。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	房间数量 (间)	评估总价 (元)	单价 (元/平方米)
朝阳区熙悦尚郡 1号楼及2号楼	36,231.58	36,231.58	772	419,000,000	11,564

备注：总估值取整至百万位，市场价值单价取整至个位。

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁
住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

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：

因我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估标的分别为中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目和中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目；
2. 价值时点为：2022年3月31日；
3. 评估目的：为我司作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》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；
4. 基础设施证券投资基金注册前，本公司作为基金管理人，将与外部管理机构、计划管理人及项目公司签署运营管理服务协议，服务协议约定运营服务费为当年实收运营收入的17%，运营服务费主要覆盖物业管理费、运营类维修费、人工成本、室内装修费、代为追缴租金的相关诉讼费等；
5. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
6. 本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签章）：华夏基金管理有限公司



2022年6月8日

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁
住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.2 项目情况说明

评估项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

作为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施证券投资基金”）的基础设施项目产权方及原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估标的为中国北京市海淀区文龙家园一里「文龙家园」1号楼、2号楼、3号楼、6号楼及8号楼公共租赁住房项目和中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目。
2. 本次被评估标的各部分建筑面积、可租赁面积、规划用途、房间数量、套型及装修状况如下：

「文龙家园」

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要 户型	装修状况
1号楼	地上2层至地上21层	公共租赁住房	300	16,534.14	16,534.14	一居室/ 两居室	简单装修
2号楼	地上1层至地上21层	公共租赁住房	416	22,707.86	22,707.86	一居室/ 两居室	简单装修
3号楼	地上2层至地上21层	公共租赁住房	300	16,532.40	16,532.40	一居室/ 两居室	简单装修
6号楼	地上1层至地上19层	公共租赁住房	190	10,395.10	10,395.10	一居室/ 两居室	简单装修
8号楼	地上1层至地上19层	公共租赁住房	190	10,395.22	10,395.22	一居室/ 两居室	简单装修
合计			1,396	76,564.72	76,564.72	—	—

「熙悦尚郡」

楼号	楼层	规划用途	房间数量 (间)	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	主要户型	装修状况
1号楼	地上1层至地上28层	公共租赁住房	448	20,638.40	20,638.40	零居室/ 一居室/ 两居室	简单装修
2号楼	地上1层至地上27层	公共租赁住房	324	15,593.18	15,593.18	零居室/ 一居室/ 两居室	简单装修
合计			772	36,231.58	36,231.58	—	—

3. 本次被评估标的2019年-2021年出租率及收缴率情况如下：

「文龙家园」

年份	2021年	2020年	2019年
出租率	92.4%	93.7%	90.0%
收缴率	98.4%	99.1%	99.2%

「熙悦尚郡」

年份	2021年	2020年	2019年
出租率	95.2%	94.3%	98.6%
收缴率	99.3%	99.5%	99.8%

注：

- 1 2019年-2021年出租率为年末按面积口径统计之出租率；
- 2 2019年-2021年收缴率均为年度运营整体收缴率。

4. 本次被评估标的租金定价及调整机制如下：

北京保障房中心应遵循“促公平、可承受、可持续”原则，考虑承租人的租金负担能力变化及公租房所在区域市场租金变化等因素，适当调整公租房租金标准。租金标准调整原则上每三年调整一次，实际调整频次及调整情况以最终住建委批复为准，由北京保障房中心对需调整租金的项目研究提出租金调整方案。待市建委、规划国土、财政、统计等部门共同审定，并根据需要可邀请相关专家及公众代表参加，最终市建委根据审定方案发布租金调整批复后实施。实施后对新签订租金合同或合同到期续签的，按调整后的租金执行；租赁合同期内的，租金不作调整。

「文龙家园」

根据2014年7月14日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2014]255号）「文龙家园」项目首次租金定价标准为47元/平方米/月。根据2019年4月30日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2019]173号），「文龙家园」项目现行公租房租金标准为52元/平方米/月，租金标准自2019年6月10日起实施。「文龙家园」项目已于2022年启动租金调整相关工作，拟申请调整租金标准至55元/平方米/月，预计于2024年前取得定价批复并完成租金调整。2024年调价完成后，预计按照每3年租金调增4%进行租金动态调整。

「熙悦尚郡」

根据2018年7月16日北京市住房和城乡建设委员会的相关租金标准批复（京建函[2018]279号）「熙悦尚郡」首次租金定价标准为60元/平方米/月。「熙悦尚郡」项目已于2022年启动首次租金调整相关工作，拟申请调整租金标准至64元/平方米/月，预计于2024年前取得定价批复并完成租金调整。2024年调价完成后，预计按照每3年租金调增4%进行租金动态调整。

5. 本次被评估标的租赁情况如下：

「文龙家园」

「文龙家园」可出租房间数为1,396间，总可出租面积为76,564.72平方米；于2022年3月31日已部分对外出租，已出租房间数1,326间，已出租面积为72,614.41平方米，出租率为95%；其中个人公开配租1,004间，已租赁面积为55,497.00平方米，单位趸租租户322间，已租赁面积为17,117.41平方米，单位趸租租户租赁面积占已出租面积比约为24%。

「熙悦尚郡」

「熙悦尚郡」可出租房间数为772间，总可出租面积为36,231.58平方米，于2022年3月31日已部分对外出租，已出租房间数727间，已出租面积为34,158.22平方米，出租率为94%。本项目租户承租性质均为个人公开配租，无单位趸租租户。

6. 本次被评估标的需缴纳空置房屋供暖费，「文龙家园」缴费标准为30元/平方米/采暖期、「熙悦尚郡」缴

费标准为18元/平方米/采暖期。

7. 本次被评估标的税费相关情况：

根据《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号），公租房项目在公租房建设期间用地及建成后占地，免征城镇土地使用税，对公租房经营管理单位免征增值税、印花税、房产税等，执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。《财政部税务总局关于延迟部分税收优惠执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），明确将《财政部税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第61号）税收优惠执行期限延长至2023年12月31日。

本次被评估标的历史均未缴纳增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等相关税费。

8. 本次被评估标的已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》，业权文件为本项目情况说明附件一。
9. 本次被评估标的租赁明细表为本项目情况说明附件二
10. 本次被评估标的资本性支出情况为本项目情况说明附件三
11. 本公司作为评估当事方所提供的涉及项目公司主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。
12. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。
13. 纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。
14. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

原始权益人（签章）：北京保障房中心有限公司



日期：2022年7月21日

项目公司（签章）：北京燕保宜居住房租赁有限公司

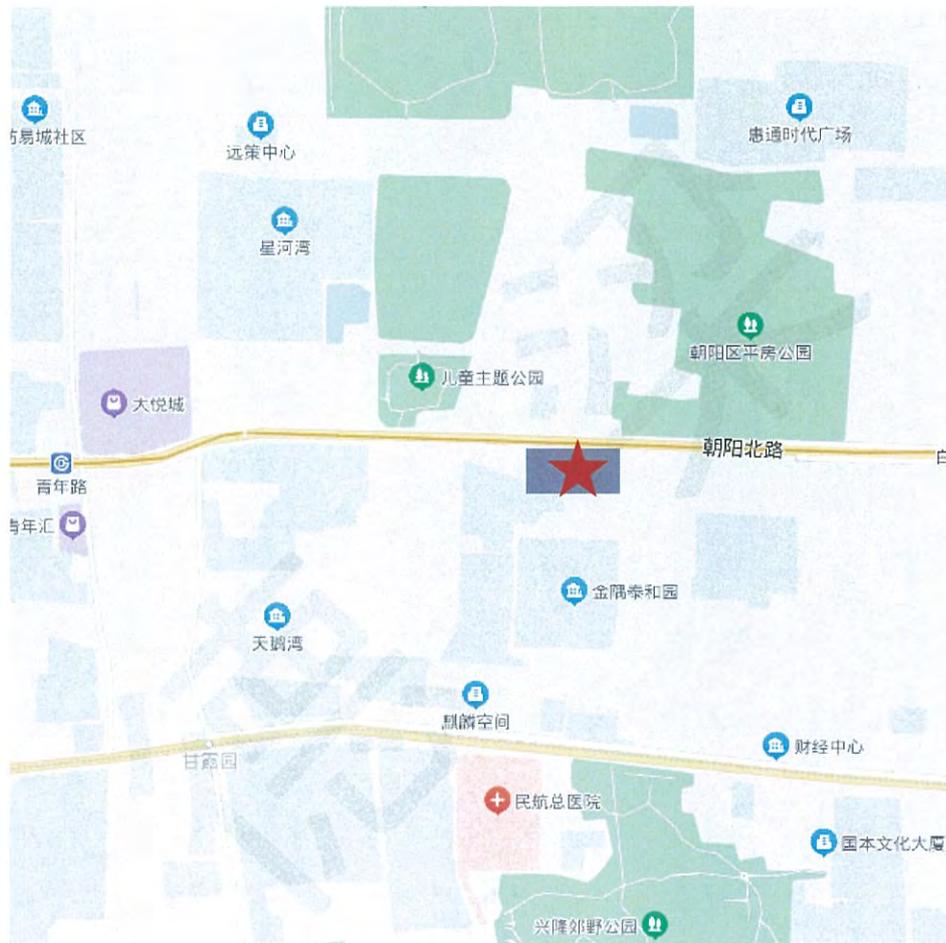


日期：2022年7月21日

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.3 物业位置图



中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.4 估价对象内外部状况及周围环境



外观



内部



东至



南至



西至



北至

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.5 估价对象权属证明复印件

京(2022)朝不动产权第0049840号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路82号院1号楼1层1单元101等[448]套
不动产单元号	[110105029001GB00409F00020013]等[448]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积13249.48平方米/房屋建筑面积20638.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15起2083-11-14止
权利其他状况	详见附表

京(2022)朝不动产权第0049858号

权利人	北京燕保宜居住房租赁有限公司
共有情况	单独所有
坐落	朝阳区朝阳北路82号院2号楼1层1单元101等[324]套
不动产单元号	[110105029001GB00409F00030010]等[324]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积13249.48平方米/房屋建筑面积15593.18平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2013-11-15起2083-11-14止
权利其他状况	详见附表

中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.6 估价机构营业执照复印



中国北京市朝阳区朝阳北路82号院「熙悦尚郡」1号楼及2号楼公共租赁住房项目市场价值评估

价值时点：2022年3月31日

5.8 估价人员相关专业执业资格复印件

<p>13</p> <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00208466</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>干红</p> <p>性别 / Sex</p> <p>女</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>120104197604167646</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>1120150022</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2024-10-27</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>干红</p>
---	--

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00207605</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>张秀娟</p> <p>性别 / Sex</p> <p>女</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>41120219890528152X</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>1120200121</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2023-11-08</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>张秀娟</p>
--	--